Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 40 (1983)

Heft: 4

Vorwort: Editorial

Autor: Remund, Hansueli

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Billige Wohnungen durch hohe Ausnützungsziffern?

Es ist kein neues Thema. Auch gehört es in der Bau- und Raumplanung bald zu den abgedroschenen Themen, die bei jeder Planungsrevision in fast jeder Gemeinde zu den Haupttraktanden zählen. Ich möchte es fast zu den Klassikern der «Planungsmärchen» zählen.

Die Geschichte beginnt immer gleich: Ein Baufachmann gibt folgende Rechnung bekannt:
«Wenn ich 10 Wohnungen auf einem gleich grossen Grundstück bauen kann statt nur 8 Wohnungen, dann kann ich den Bodenpreis auf mehr Wohnungen verteilen, dann kommt die Wohnung billiger. Wenn die Ausnützungsziffer höher liegt, gibt es also billigere Wohnungen.»

So einfach ist das also. Es ist ein einleuchtender und rechnerisch scheinbar logischer Gedanke zur Baupreissenkung. Ich zähle diese Geschichte trotzdem zu den Märchen (die übrigens immer sehr einleuchtend, einfach und darum überzeugend wirken). Aber ein Märchen soll zum Denken anregen, es soll nicht unbedingt geglaubt werden.

Ähnlich ist es mit der Ausnützungsziffer. Immerhin lohnen sich folgende Gedanken:

Da gibt es zum einen verschiedene Studien, die belegen, was mit dem Bodenpreis und den Wohnungsmieten passiert, wenn die Ausnützung hoch liegt. Mit Ausnahme weniger sozialer Wohnbauträger hat niemand billigere Wohnungen erstellt. Vielmehr ist der Bodenpreis gestiegen, und die Spekulation wurde angeheizt. Die Rechnung wurde umgekehrt gemacht: Ich kann so viele Wohnungen bauen, die ich an diesem Ort für so viel vermieten kann («ortsübliche» Mietpreise), dann kostet mich das Bauvolumen so viel, also kann ich fürs Land so viel zahlen.

Jeder Fachmann, der im Bodenhandel tätig ist, bestätigt mir diese Überlegung, dass «retour» gerechnet wird, um den tragbaren Bodenpreis zu finden. Der Mietpreis aber ist «ortsüblich» fix. Die höhere Ausnützungsziffer fliesst in den Bodenpreis, nicht in den Mietpreis.

Dann gibt es noch eine andere Feststellung:

Zwischen 1960 und 1980 kannten wir nur grosse Zonenpläne mit hohen Ausnützungsziffern. Statt einer beruhigten Mietzinsentwicklung oder einer ruhigen Bodenpreisentwicklung erlebten wir gerade in dieser Epoche eine enorme Preissteigerung. Auch dies wiederum ein Indiz, dass die hohen Ausnützungsziffern höchstens preistreibend wirkten; eine Feststellung übrigens, die von der VLP und anderen Raumplanungsinstitutionen vorbehaltlos geteilt wird.

Eine dritte Feststellung muss aber ebenfalls nachdenklich stimmen:

Vergleicht man Gemeinden, die ihre Ausnützungsdichte in den Bauzonen gesenkt haben, mit Gemeinden, die immer noch höhere Dichten kennen, so lässt sich kein Hinweis ableiten, dass sich die Mietpreise unterschiedlich entwickeln. Auch hier gilt der Grundsatz der «ortsüblichen» Preispolitik, in der die Baudichte und der örtlich mögliche Bodenpreis einbezogen sind. Es sind ganz andere Faktoren, die die Miete eines Neubaus bestimmen, am wenigsten die Ausnützungsziffern.

Noch eine Feststellung:

Bei gleichbleibend hoher Ausnützung ist der Bodenpreis in einer bestimmten Gemeinde innert 10 Jahren von Fr. 100.– auf Fr. 280.– gestiegen. Das macht für jede gebaute Wohnung eine Belastungszunahme aus dem Grundstück von 180%! Eine Reduktion der Ausnützungsziffer von 0,6 auf 0,5 hätte bei gleichbleibendem Bodenpreis eine Mehrbelastung pro Wohnung um 16% zur Folge. Wenn diese Differenzen als Mietzinsbelastung umgerechnet werden, ist offensichtlich, von wo die Mietzinsteuerungen herrühren: die Ausnützung fällt nicht ins Gewicht. Auch wird deutlich, dass eine geringe Schwankung im Bodenpreis Ausnützungsveränderungen bereits völlig absorbieren und ausgleichen.

Es erstaunt mich darum, dass sich Baufachleute nicht viel stärker für eine Bodenreform einsetzen, die eine Beruhigung der Bodenpreise und eine Verhinderung der Spekulation anstreben. Denn hier läge einiges drin in bezug auf günstige Mietzinse. Wenn es ihnen ernst wäre..., eben wenn!

In Tat und Wahrheit geht es nicht um günstigen Wohnungsbau. Die Baufachwelt hat in den vergangenen Jahren genügend Gelegenheit gehabt, zu beweisen, dass hohe Baudichten günstige Wohnungen ergeben. Leider ohne Erfolg. Dass eine vernünftige Ausnützungsziffer aber sehr viel mit Wohnqualität und Wohnwert zu tun hat, wird inzwischen allseits anerkannt. Und der Beweis der verteuernden Tendenz blieb man schuldig. Es lässt sich ebensogut der Beweis erbringen, dass eine tiefere Ausnützung preisberuhigend wirkt. Der Beweis, dass hohe Ausnützung spekulations- und bodenpreis*fördernd* ist, wäre aber leider in zahlreichen Fällen sehr leicht zu erbringen.

Lassen wir also dieses Märchen beiseite. Interessieren würde mich folgendes Modell: Eine Gemeinde setzt die Ausnützung tiefer an. Sie nimmt aber in ihrem Zonenreglement die Bestimmung auf, dass eine höhere Ausnützung gewährt wird, wenn der Bauherr ausweisen kann, dass er im Rahmen des WEG[1] oder mit vergleichbarer Zielsetzung preisgünstigen Wohnungsbau realisiert.

Diese Gemeinde gibt es tatsächlich. Und der Regierungsrat hat bei der Genehmigung dieser Zonenbestimmung die soziale Komponente der Raumplanung bestätigt und die Bestimmung akzeptiert.

Wir müssen die verschiedenen Interessen auseinanderhalten: das Interesse einer guten, zeitgemässen Wohnqualität und einer entsprechend angepassten Ausnützung.

Das Interesse, wieder vermehrt preisgünstige Wohnungen realisieren zu können, hat mit der Ausnützung sehr wenig zu tun. Und das Interesse von Baufachleuten, ein möglichst grosses Bauvolumen realisieren zu können, lässt sich in einem ganz anderen Milchbüchlein zusammenzählen als «hohe AZ × Bodenpreis = tiefer Mietzins...»

Hansueli Remund

[1] Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz.