

"Das LPPPL ist ein Schlechtwettergesetz"

Autor(en): **Rytz, Yvan**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2018)**

Heft 12: **Licht/Renovation**

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-842571>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Gland ist eine der Wachstumsgemeinden im Kanton Waadt. 2014 ist dort das Ecoquartier Eikenøtt für 1200 neue Einwohnerinnen und Einwohner entstanden. Es umfasst Wohneigentum und freitragende Mietwohnungen ebenso wie unterschiedlich geförderte und subventionierte Mietwohnungen. Im Bild die zweite Bauetappe, entworfen von CCHE Architecture et Design SA.

Bild: Thomas Jantscher



Regierungsrätin Béatrice Métraux über das neue Gesetz zur Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestands im Kanton Waadt

«Das LPPPL ist ein Schlechtwettergesetz»

Das neue Waadtländer Gesetz über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestands hat im Vorfeld viel zu reden gegeben: Neu sei gar die Enteignung von Grundstücken möglich. Dies ist nicht der Fall, wie Regierungsrätin Béatrice Métraux, Vorsteherin des Departements für Institutionen und Sicherheit, erklärt. Vielmehr gehe es darum, dem überhitzten Wohnungsmarkt etwas Luft zu verschaffen.

Interview: Yvan Rytz*

Wohnen: Frau Métraux, Sie sind für die Wohnungspolitik im Kanton Waadt zuständig. Warum haben Sie sich das neue Gesetz über die Erhaltung und Förderung des Mietwohnungsbestands LPPPL (loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) gewünscht?

Béatrice Métraux: Der Kanton Waadt und insbesondere das Genferseebecken leiden seit mehr als 15 Jahren an grossem

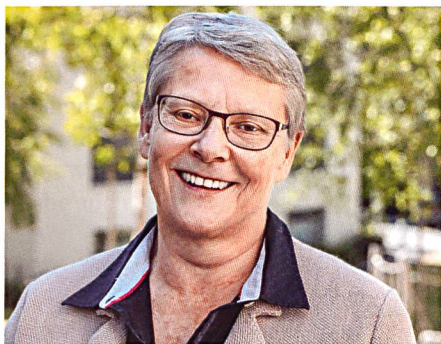
Wohnungsmangel. Dieser Mangel treibt die Immobilienpreise in die Höhe. Mehr als 42 Prozent der Waadtländer Bevölkerung geben 25 Prozent oder mehr des Einkommens für die Wohnung aus. In einigen Teilen des Kantons haben sich die Preise seit den Nullerjahren mehr als verdoppelt. Die Politik musste eingreifen, um den schädlichen Auswirkungen dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten. Der

Mieterverband hat deswegen eine Initiative eingereicht, wir zogen einen Gegenvorschlag vor, das LPPPL oder L3PL, wie wir es familiärer nennen. Dieser Gegenvorschlag war das Ergebnis eines politischen Kompromisses und von beinahe zwei Jahren Arbeit im Grossen Rat. Trotzdem erwuchs ihm im Abstimmungskampf aus Immobilienkreisen Widerstand. Doch die Waadtländerinnen und

Waadtländer haben im Februar 2017 zugestimmt.

Das L3PL ist seit dem 1. Januar 2018 in Kraft. Welche Veränderungen sind zu erwarten?

Das Gesetz umfasst zwei unterschiedliche Teile: einerseits die Erhaltung, andererseits die Förderung des Mietwohnungsbestands. Was die Erhaltung angeht, so bedeutet es eigentlich die Fusion von zwei früheren Gesetzen, dem LDTR und dem LAAL. Einfach ausgedrückt geht es um Folgendes: Wenn eine Wohnung oder ein Gebäude renoviert, umgebaut oder gar abgebrochen und neu erstellt wird, stellt das Gesetz sicher, dass die Eigentümer nicht insofern davon profitieren, als sie die Mieten überproportional erhöhen. Es ist also ein Schutz, der garantiert, dass bezahlbare Wohnungen auf dem Markt bleiben. Weiter umfasst das L3PL Anpassungen im energetischen Bereich oder bei der Umwandlung von Büros in Wohn-



Die Waadtländer Regierungsrätin Béatrice Métraux ist froh um das neue Wohnbauförderungsgesetz.

raum. Neu hat es zudem für die Vermieterseite eine Ausschreibungspflicht eingeführt.

Und was umfasst das Gesetz im Förderbereich?

In diesem Bereich sind die Neuerungen am bedeutendsten. Vor dem L3PL gab es drei Arten von gemeinnützigen Wohnungen (logements d'utilité publique oder LUP): Studentenwohnungen, geschützte Alterswohnungen und verbilligte, sprich subventionierte Wohnungen. In diesem Dispositiv fehlten Wohnungen für den Mittelstand und für Familien. Wir haben des-

halb eine neue Kategorie gemeinnütziger Wohnungen geschaffen, die Wohnungen mit bezahlbarem Mietzins (logements à loyer abordable oder LLA). Die LLA bedeuten einen Vorteil für die Gemeinden, da sie damit günstigen Wohnraum sicherstellen können, ohne Subventionen auszurichten.

Nun sind es aber die Gemeinden, die wissen, welche Art Wohnungen sie brauchen, und nicht der Kanton. Warum schreiben Sie hier etwas Neues vor?

Das L3PL schreibt den Gemeinden in Bezug auf die Wohnbauförderung gar nichts vor! Es handelt sich vielmehr um einen

Waadt: Besonderes Fördermodell

Für den Bund gilt eine Wohnung dann als gemeinnützig, wenn sie von einem gemeinnützigen Bauträger gehalten wird, dessen Statuten vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt worden sind. Meist sind dies Genossenschaften oder Stiftungen. So halten es auch die meisten Kantone, die eine Wohnbauförderung kennen. Nicht aber die Waadt: Ihr Förderprogramm fokussiert auf die Bereitstellung gemeinnütziger Wohnungen (logements d'utilité publique LUP) und nicht auf die Bauträger. So können alle Rechtsformen LUP errichten – seien es Immobiliengesellschaften (AG), natürliche Personen, Pensionskassen und selbstverständlich auch Genossenschaften. Das neue Gesetz LPPPL setzt dabei vor allem bei der Baulandfrage an. Heute sind Bauträger, die bezahlbare Wohnungen

erstellen wollen, einer harten Konkurrenz ausgesetzt, die meist andere Ziele wie die Promotion von Wohneigentum verfolgt. Die hohen Landpreise verunmöglichen deshalb in vielen Fällen die Schaffung gemeinnütziger Wohnungen. Neu haben die Gemeinden die Möglichkeit, Quoten für LUP aufzustellen. Dabei schreibt das Gesetz maximale Mieten vor (zum Beispiel am Genferseebecken 1500 Franken Monatsmiete für eine Dreizimmerwohnung), die alle Landinteressenten einzuhalten haben. Ein weiteres Werkzeug des neuen Gesetzes ist ein Ausnützungsbonus. Er beträgt zehn Prozent der Bruttowohnfläche, wenn auf mindestens 15 Prozent der Fläche gemeinnützige Wohnungen erstellt werden. 2020 wird zudem ein Vorkaufrecht für Gemeinden eingeführt (siehe Interview).

Anzeige



RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist
unsere Aufgabe:
Eine Immobilie
mit Mehrwert

Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung geht, dann sprechen Sie mit uns.

www.renggli.swiss

Werkzeugkasten für die Gemeinden und die Bauträger, mit dem Zweck, dass sie Wohnungen errichten, die den Bedürfnissen ihrer Bewohnerschaft entsprechen. Die Gemeinden können dies in erster Linie über einen Ausnützungsbonus oder über die Festlegung von Quoten gemeinnütziger Wohnungen auf ihrem Gemeindegebiet tun. Das liegt in ihrer Verantwortung.

In der Abstimmungskampagne wurde viel über das Vorkaufsrecht diskutiert. Will der Staat den Markt ersetzen und selbst Immobilienentwickler werden?

Das Vorkaufsrecht erlaubt es einer Gemeinde – gegebenenfalls dem Staat –, ein Grundstück zum Marktpreis zu erwerben, um so sicherzustellen, dass dort in erster Linie gemeinnützige Wohnungen gebaut werden. Es handelt sich nicht um eine Enteignung, denn dieses Instrument kann ausschliesslich im Falle eines freiwilligen Verkaufs angewendet werden, und Verkäufe innerhalb einer Familie sind davon nicht betroffen. Es ist somit ein zusätzliches Instrument, über das die Gemeinden ab dem Jahr 2020 verfügen

werden, mit dem Ziel, eine gewisse Kontrolle über die Entwicklung des Mietwohnungsbestands zu behalten.

Welche weiteren Änderungen bringt das L3PL?

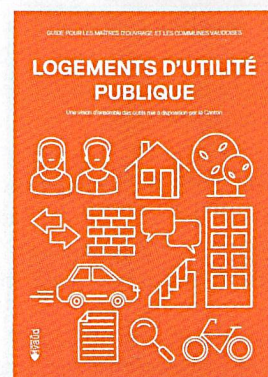
Die meisten Bestimmungen des L3PL werden erst bei einem Wohnungsmangel aktiviert. Mit anderen Worten: Es ist ein «Schlechtwettergesetz». Damit es möglichst effizient eingesetzt wird, haben wir den Be-

griff des Mangels auf die Bezirksebene heruntergebrochen. Wenn einer der zehn Bezirke in drei aufeinanderfolgenden Jahren einen Leerwohnungsbestand von weniger als 1,5 Prozent aufweist, dann betrachten wir dies als Wohnungsmangel. Zusammenfassend ist das L3PL ein gezieltes, ausgewogenes, wenig bindendes Gesetz, das dem Wohnungsmarkt etwas Luft verschaffen soll. ■

*übersetzt von Richard Liechti

LUP, LLA, LPPPL: Führer schafft Klarheit

Mit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes LPPPL am 1. Januar 2018 erhielt die Förderung gemeinnütziger Wohnungen im Kanton Waadt zusätzliche Möglichkeiten und damit neuen Schub. Das zuständige kantonale Departement für Institutionen und Sicherheit hat deshalb einen umfassenden Leitfaden zu diesem Thema herausgegeben. Er klärt nicht nur Begriffe und stellt Neuerungen vor, sondern listet auch die verschiedenen technischen und finanziellen Hilfen auf, die zur Verfügung stehen. Die Broschüre mit dem Titel «Logements d'utilité publique» kann heruntergeladen werden unter: www.vd.ch/guide-lup



Anzeigen



Caner und seine 150 Kollegen sind Elektroprofis. Sie planen und installieren Starkstrom-, Schwachstrom-, IT- und Schaltanlagen im Grossraum Zürich. Telefon 044 301 44 44, www.elektro-compagnoni.ch

Terre de surprise.

Jedes Kind dieser Welt hat das Recht Kind zu sein. Ganz einfach.

Terre des hommes
Kinderhilfe weltweit. tdh.ch