

Einmischung - aber wie? : Neuorientierung in der Wohnungspolitik des Bundes

Autor(en): **Hauri, Ernst**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2001)**

Heft 6: **Wohnen, wohnen = Habitats = Housing**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-65781>

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.

Einmischung – aber wie?

Neuorientierung in der Wohnungspolitik des Bundes

War in den vergangenen 10 Jahren in der Schweizer Öffentlichkeit vom geförderten Wohnungsbau die Rede, dann meist unter negativen Vorzeichen. Die zunehmende Skepsis gegenüber staatlichen Massnahmen, die Diskussionen über eine Neuverteilung der Aufgaben zwischen dem Bund und den Kantonen, der Ruf nach Deregulierung und die angespannten Finanzen der öffentlichen Hand machten auch vor der Wohnungspolitik nicht Halt, zumal das seit 1975 auf Bundesebene geltende Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) dafür auch Angriffsflächen bot. Ein Insider des Bundesamts für Wohnungswesen erläutert die Neuorientierung des Bundes in der Wohnungspolitik. Am Fall der Überbaugung «KraftWerk 1» werden Möglichkeiten und Wünschbarkeiten der Wohnbauförderung für Lebensformen dargelegt, die von herkömmlicher «Normalität» abweichen.

Kriterium Wohnung

Der Bereich der privaten Innen- und Aussenräume ist die Wohnung (W1). Die Masseinheit für ihre Grösse heisst PHH, Personenhaushalt. Sie gibt die maximale Belegung unter «noch angemessenen» Bedingungen an, ist aber nicht mit der effektiven Belegung gleichzusetzen. Es werden 1 bis 8 PHH-Wohnungen und Studios erfasst.

B1	Nettowoohnfläche	3
B2	Anzahl Zimmer	3
B3	Vielfältige Nutzbarkeit	3
B4	Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen	3
B5	Fenster der Aufenthaltsräume	3
B6	Platzierung des Essbereiches	2
B7	Möblierbarkeit des Essbereiches	2
B8	Verbindung zum Kochbereich	2
B9	Fenster im Kochbereich	1
B10	Ausstattung im Sanitärbereich	1
B11	Fenster im Sanitärbereich	1
B12	Stellmöglichkeiten	4
B13	Veränderbare Raumbeziehungen	2
B14	Veränderbare Raumaufteilung	2
B15	Wählbare Wege	2
B16	Privater Aussenbereich	3

Die Totalgewichtung W1 beträgt 36.

Wohnen ist ein Alltagsphänomen, das weitgehend in der Privatsphäre stattfindet und ein Grundbedürfnis, für dessen Befriedigung in unserer Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung in erster Linie die einzelnen Personen und Haushalte verantwortlich sind. Wohnen hat aber auch soziale, wirtschaftliche, gesundheitliche, ökologische, gestalterische und andere Aspekte, die von öffentlichem Interesse sind. Deshalb mischt sich die öffentliche Hand in den Wohnungsbau und das Wohnen ein. Dabei ist es die verfassungsmässige Aufgabe des Bundes, für faire Beziehungen zwischen der Vermieterschaft und der Mieterschaft zu sorgen (Mietrecht) und sich dafür einzusetzen, dass ein ausreichendes Wohnungsangebot besteht, das den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen entspricht und für die Bewohnerinnen und Bewohner finanziell tragbar ist (Wohnbau- und Wohneigentumsförderung).

Wohnungsfrage gelöst?

Anders als noch vor rund 10 Jahren waren die Wohnungspolitik und insbesondere der geförderte oder soziale Wohnungsbau in jüngerer Zeit weder Thema in der politischen Arena, noch standen sie im Scheinwerferlicht der Medien. Stagnierende Mietzinsen, sinkende Immobilienpreise und steigende Wohnungsleerstände erweiterten in den Neunzigerjahren die Wahlmöglichkeiten auf dem Markt. Viele Haushalte nutzten die Gunst der Stunde und konnten ihre Wohnsituation verbessern. Für eine grosse Mehrheit schien die Wohnungsfrage gelöst, und der weiterhin betroffene Bevölkerungsteil, der sich mehrheitlich aus ausländischen Haushalten, Alleinerziehenden und anderen wirtschaftlich und sozial Schwachen zusammensetzte, hatte wenig politisches Gewicht. Mit der aktuellen Veränderung der Marktverhältnisse könnte sich in der Wohnungsfrage allerdings rasch ein Meinungsumschwung vollziehen.

Umstrittene Wohnbauförderung...

Vom weiten Spektrum der WEG-Massnahmen ist in der breiteren Öffentlichkeit vor allem das Finanzierungs- und Verbilligungsmodell bekannt; dieses stand denn auch im Zentrum der Kritik. Nach diesem Modell verbürgt der Bund Nachgangshypotheken bis zu 90% der Anlagekosten und richtet Vorschüsse (Grundverbilligung) aus, die anfänglich die Mieten unter das kos-

tendeckende Niveau senken. Damit die Vorschüsse inklusive Zinsen innert 30 Jahren zurückbezahlt werden können, müssen die Mieten periodisch angehoben werden. Dieses System funktionierte lange Zeit reibungslos, doch als in der Rezession der Neunzigerjahre die Liegenschaftspreise sanken und die Mieten und Löhne stagnierten, konnten die Mietzinserhöhungen nicht mehr durchgesetzt werden. Zudem wurde es in gewissen Regionen schwieriger, Mieterinnen und Mieter zu finden, die einen WEG-Mietvertrag mit periodisch ansteigenden Mietzinsen eingingen. In der Folge häuften sich im geförderten Wohnungsbestand die Leerstände, sie führten zu Ertragsausfall und brachten etliche Bauträger in finanzielle Schwierigkeiten. Das WEG-System wurde an die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwar soweit als möglich angepasst, doch mussten im Konkursfall Bundesbürgschaften eingelöst oder bei Sanierungen Vorschüsse abgeschrieben werden. Wie noch verdeutlicht wird, geht es bei der anstehenden Neuorientierung der Wohnungspolitik insbesondere auch darum, das bei wirtschaftlichem Wachstum funktionierende Förderungsmodell durch ein krisensichereres abzulösen.

...trotz positiver Wirkungen

Die dem Bund bescherten Verluste haben dem Ruf der Wohnbauförderung zugesetzt und leider auch dazu geführt, dass ihre positiven Wirkungen oft in Vergessenheit geraten. Auf WEG-Basis konnten aber in zweieinhalb Jahrzehnten rund 130 000 Wohnungen neu gebaut, erworben oder erneuert werden. Mehrheitlich sind dies Mietwohnungen für eine Bewohnerschaft, die auf preisgünstige Wohnungen angewiesen ist und deshalb Mietzinszuschüsse (Zusatzverbilligungen) bezieht. Die meist als Genossenschaften organisierten gemeinnützigen Wohnbauträger sind dank spezieller Hilfen in Form von Bürgschaften, Rückbürgschaften oder Fonds de roulement-Darlehen als dritte Kraft zwischen dem selbst genutzten Wohneigentum und privaten Vermietern gestärkt worden, was in der Schweiz angesichts des hohen Mieteranteils von besonderer Bedeutung ist. Sie verfügen heute unter anderem über eine Emissionszentrale¹, die ihnen direkt auf dem Kapitalmarkt günstige Finanzierungsmittel verschafft. Diese Anleihen werden durch den Bund verbürgt. Unbestritten sind auch die Leistungen der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) auf WEG-Basis betriebenen Wohnfor-



| 1

KraftWerk1 ist die Umsetzung einer Vision von «Urbaniten». Ein Ort nicht nur zum Wohnen, sondern zum Leben sollte es werden, in städtischem Umfeld und mit städtischer Dichte. Zum Programm: «KraftWerk1 beginnt mit dem Status quo von Singles, Pärchen, Familien und Wohngruppen, die sich für gewisse gemeinsame Aufgaben organisieren. Es wird an den Bewohnerinnen und Bewohnern liegen, mit der Zeit neue Formen des Zusammenlebens zu entwickeln.»

1 Emissionszentrale der gemeinnützigen Wohnbauträger EGW mit Sitz in Olten

2 Für die aktuellen Forschungsaktivitäten vgl. «Wohnforschung 2001–2003», Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 70, Grenchen 2001.

Für die bisherigen Publikationen:
www.bwo.admin.ch/d/forschung/forschung_index.htm

3 Verlag Scheidegger & Spiess, Zürich/Frankfurt 2000

4 Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 61, Bern 1995

5 Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 69, Grenchen 2000

6 Sparsamkeit als Angemessenheit. «werk, bauen + wohnen» 3/1993

7 Die Vernehmlassungsunterlagen können beim Bundesamt für Wohnungswesen, Storchengasse 6, 2540 Grenchen, oder unter www.bwo.admin.ch bezogen werden.

Kriterium Wohnlage

Eine Wohnung hört nicht an der Wohnungstüre auf. Darum beurteilt W2 auch die Wohnanlage, das heisst die Gesamtanlage der Bauten und der Umgebung innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Die Kriterien und ihre Gewichtung sind:

B17 Wohnungsangebot	2
B18 Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume	3
B19 Veränderbare Wohnungsgrössen	2
B20 Wohnungszugänge	2
B21 Hauseingangszone	2
B22 Wasch- und Trocknungsräume	3
B23 Private Abstellräume	1
B24 Gemeinsame Abstellräume	1
B25 Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume	1
B26 Gemeinsame Aussenräume	4
B27 Fuss- und Velowegerschliessung	2
B28 Autoabstellplätze	1
B29 Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	1
B30 Lärmbelastung und Schallschutz	2

Das Totalgewicht von W2 beträgt 28.

Kriterium Wohnstandort

Eine Wohnung hört aber auch an den Grundstücksgrenzen nicht auf. Der Wohnstandort ist auch ein Teil davon. Gemeint sind nicht die Seesicht oder der Alpenblick, sondern die praktischen Bedürfnisse des Alltags, die Ausstattung der Infrastruktur in der nahen und weiteren Umgebung.

Für W3 sind die Beurteilungskriterien:

B31 Quartierplatz	3
B32 Parkanlage oder Wald	2
B33 Haltestelle des öffentlichen Verkehrs	8
B34 Ortszentrum	8
B35 Kindergarten und untere Stufe Volksschule	3
B36 Mittlere und obere Stufe Volksschule	1
B37 Soziale Einrichtungen	1
B38 Naherholungsgebiet	3
B39 Regionalzentrum	7

Das Totalgewicht der Beurteilungskriterien von W3 beträgt 36.

schung. Diese verfolgt die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Wohnbedürfnisse und Wohnformen und liefert damit Entscheidungsgrundlagen nicht nur für die Förderungspolitik, sondern für alle am Wohnungsbau Beteiligten; sie hat häufig verwendete methodische Hilfsmittel erarbeitet und in der Gesetzgebung wichtige Impulse ausgelöst.²

Beachtung hat aber vor allem die Qualität der geförderten Bauten gefunden. Siedlungen mit innovativen Bau-, Wohn- oder Verwaltungskonzepten wie etwa der Davidsboden (Basel), die Via Felsenau (Bern) oder KraftWerk1 (Zürich) sind mit öffentlicher Unterstützung möglich geworden. Die «Auszeichnung guter Bauten 1997» der Kantone Basel-Stadt und Baselland betraf mit einer Ausnahme WEG-Objekte. Zahlreiche Beispiele von geförderten Bauten mit überdurchschnittlicher Wohnqualität sind zudem in den Publikationen «Wegweisend Wohnen»³ (Kanton Zürich) und «20 Jahre WEG»⁴ (ganze Schweiz) zu finden.

Qualitative Ansprüche auch im geförderten Wohnungsbau

Diese Wohnbaukultur ist nicht zuletzt das Verdienst des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS, das für die geförderten Siedlungen und Wohnungen die baulichen Mindestanforderungen vorgibt. Darüber hinaus erfasst es aus Nutzersicht die Wohnqualität, wobei in der Förderung der Grundsatz gilt, dass im Rahmen der Preisgünstigkeit bei höheren Bau- und Wohnqualitäten auch höhere Kosten zulässig sind, sofern auch der Markt diese zulässt. Gestützt auf Erkenntnisse aus der Wohnforschung ist das WBS kürzlich an die gesellschaftlichen Veränderungen angepasst und neu publiziert worden.⁵ Das System wurde vereinfacht, sein Anwendungsbereich erweitert. Die Planenden können mit den von 66 auf 39 reduzierten Kriterien rasch den Gebrauchswert von Wohnung, Wohnanlage und Wohnstandort erfassen und beurteilen. Sie können das Bauvorhaben mit bereits bestehenden Objekten vergleichen und im Markt positionieren. Gegenüber der alten Version haben unter anderem die Flexibilität der Grundrisse, die vielfältige Nutzbarkeit von Wohnung und Wohnanlage sowie der Wohnstandort mehr Gewicht erhalten. Die architektonischen und ästhetischen Qualitäten werden vom WBS nach wie vor nicht oder nur indirekt erfasst. Die architektonische Umsetzung hoher Gebrauchswerte bleibt die Aufgabe der Architektinnen und Architekten, wobei

das BWO sich dafür einsetzt, dass auch im geförderten Wohnungsbau wenn immer möglich in Wettbewerben nach den besten Lösungen gesucht wird. Bei seiner Einführung ist das WBS in Architektur- und Planungskreisen nicht nur auf Gegenliebe gestossen und gab Anlass zu Missverständnissen. Noch 1993 war in dieser Zeitschrift (zu Unrecht) die Rede «von verpflichtenden Regeln», «vorgegebenen Grundrisstypen und Haushaltgrössen» sowie «Vorschriften für Zimmergrössen und Apparateinstallationen», welche die entwerferische Freiheit einschränkten.⁶ Inzwischen dürfte das breite gestalterische Spektrum der geförderten Wohnbauten auch die letzten Skeptiker überzeugt haben, dass die Gleichsetzung des sozialen Wohnungsbaus mit normierten «Kaninchenställen» in die Mottenkiste der Nachkriegsjahre gehört.

Der neue Gesetzesentwurf

Mittlerweile ist die Immobilienkrise überwunden, und parallel zum wirtschaftlichen Aufschwung verändert sich rasch auch der Wohnungsmarkt. In den Grossstädten fehlt Wohnraum nicht nur für die im Trend liegenden «Stadtrückkehrer». Die Verknappungserscheinungen in Form von sinkenden Leerständen und anziehenden Preisen dehnen sich kreisförmig allmählich in das städtische Umland und die weiter entfernten Regionen aus. Wohnen bereitet wieder grösseren Bevölkerungsgruppen Sorge und es wird nicht lange dauern, bis erneut der Ruf nach regulierenden oder fördernden Massnahmen der öffentlichen Hand ertönt. Es wäre aber falsch, die WEG-Förderung unesehen fortzuführen. Es gilt, die positiven Aspekte der WEG-Phase in eine neue Wohnungspolitik zu überführen und die Ziele und Massnahmen an veränderte Bedingungen anzupassen. Dieser Kurswechsel wird mit dem neuen Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (BFW) eingeschlagen, das sich gegenwärtig in der Vernehmlassung befindet und das WEG ablösen soll.⁷

Gemäss Gesetzesentwurf soll, anders als in der aktuellen Förderung, die gezielte Versorgungssicherung der wirtschaftlich Schwächeren und nicht die allgemeine Förderung des Wohnungsbaus im Vordergrund stehen. Das heutige Grundverbilligungsmodell wird durch ein einfaches Darlehensmodell ersetzt; auf bisherige bodenpolitische Massnahmen wird verzichtet. Dagegen erhalten die Wohnungs- und Siedlungserneuerung sowie die Förderung von Pilotprojekten stärkeres Gewicht.



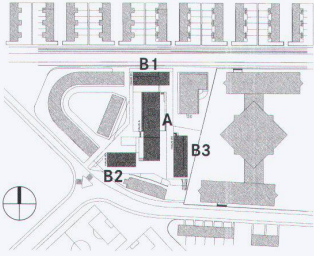
Bewährte WEG-Elemente wie die speziellen Hilfen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder die Wohnforschung sollen auch im BFW ihren festen Platz haben. Der Hauptunterschied zur WEG-Förderung besteht im Verbilligungsmodell: Bauträger, die sich in Leistungsvereinbarungen verpflichten, die Wohnungen an einkommensschwache Haushalte zu vermieten, können sich um Bundesdarlehen bewerben, die etwa einen Drittel der Anlagekosten abdecken. Indem der Bund auf eine Verzinsung der Darlehen verzichtet, werden die Mietzinse der so erneuerten oder neu erstellten Wohnungen verbilligt, was für eine 4-Zimmer-Wohnung monatlich rund 300 Franken ausmacht. Um die Bildung von Ghettos zu verhindern, ist vorgesehen, immer nur einen Teil einer Überbauung zu fördern.

Unterstützung auch für Modellvorhaben

All dies mag wenig spektakulär klingen, doch sind im instrumentellen Bereich die Alternativen beschränkt. Wie erwähnt, haben sich dynamische Finanzierungsmodelle à la WEG und die breite Gewährung von Bürgschaften in der Immobilienkrise als zu riskant erwiesen. Ein häufig geforderter Systemwechsel zu einer allgemeinen Subjekthilfe, wie sie in Form von Wohngeld oder anderen Mietzinsbeiträgen die meisten umliegenden Länder kennen, käme nicht nur teuer zu stehen. Mit ihm wäre auch der Nachteil verbunden, dass die Qualität der geförderten Objekte nicht mehr beeinflusst werden könnte. Demgegenüber sieht das BFW vor, die Mittelvergabe weiterhin an die Qualitätskriterien des WBS zu knüpfen. Ferner sollen einzelne Bauvorhaben auch dann mittels zinsloser oder zinsgünstiger Darlehen unterstützt werden, wenn sie nicht von der anvisierten Zielgruppe bewohnt

werden, dafür aber in baulicher, organisatorischer, ökologischer oder anderer Hinsicht neue Wege einschlagen. Dieses Element bezweckt, die Vielfalt im Wohnungswesen zu erhöhen und Angebote auch für jene «Lebensstilgruppen» zu fördern, deren Wohnbedürfnisse, Wohnstandortpräferenzen und Mobilitätsbereitschaft sich nicht am vorherrschenden Familienlebenslauf orientieren. Die Förderung innovativer Bauvorhaben war zwar, wie erwähnt, auch auf WEG-Basis möglich; neu soll jedoch dafür jährlich eine Kredittranche reserviert werden. Zudem sollen solche Projekte im Rahmen der Wohnforschung wissenschaftlich begleitet werden, damit sie einer breiteren Öffentlichkeit bekannt werden und ihre langfristige Zweckmässigkeit besser beurteilt werden kann.

In der Vernehmlassung dürfte nicht nur das Ausmass des künftigen Engagements des Bundes im Wohnungswesen umstritten sein. Es wird auch Stimmen geben, die sich gegen jegliches staatliche Einmischen in das individuelle Bedürfnis «Wohnen» wenden. Beim BFW geht es jedoch nicht darum, die private Verantwortung für das Wohnen durch eine öffentliche zu ersetzen. Angestrebt wird ein marktergänzendes, stetiges Einwirken, das Marktausschläge abschwächt, die schwächeren Bevölkerungsgruppen stützt und präventiv für Wohnverhältnisse sorgt, die der sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung des Landes dienen. Wie weit dieser Einsatz gehen soll, wird letztlich das Parlament entscheiden. Dies kann bereits im Laufe des nächsten Jahres der Fall sein, vorausgesetzt der Bundesrat unterbreitet in einer Botschaft den Gesetzesvorschlag nach der Vernehmlassung dem Parlament. Damit könnte das Wohnraumförderungsgesetz ab 2003 das wichtigste Instrument der Wohnungspolitik des Bundes darstellen.



- 1 | KraftWerk 1, Hardturm West, Zürich:
Blick in die Überbauung von Südosten
- 2 | Blick von Süden gegen die Überbauung mit
Haus B2 im Vordergrund
- 3 | Grosswohnung im Haus A1, 3. OG

Überbauung KraftWerk 1, Hardturm West, Zürich

Architekten: Stücheli Architekten, Zürich
Vorprojekt bis Baueingabe: mit Bünzli &
Courvoisier Architekten, Zürich
Landschaftsarchitekt: Ryffel + Ryffel, Uster
Studienauftrag: 1993
Bauzeit: 1999–2001



| 3

Noch immer viele Vorurteile – Kommentar aus dem Bundesamt für Wohnungsförderung zu KraftWerk 1

KraftWerk 1 hat kein Gesuch gestellt für eine WEG-Förderung mit Grundverbilligung und Zusatzverbilligung, also was gemeinhin als «normale» WEG-Förderung bezeichnet wird. Dennoch wird die Siedlung auf WEG-Basis durch den Bund gefördert und unterstützt, und zwar über zwei Finanzierungshilfen: Ein Teil der KraftWerk 1-Finanzierung wird von der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft der gemeinnützigen Bauträger verbürgt und der Bund leistet bei diesem Geschäft auf Basis des WEG eine Rückbürgschaft in der Höhe von 4116 000 Franken. Das bewirkt, dass der Bund als Rückbürge für einen Teil der Bankenhypothek aufkommen müsste, falls diese z. B. im Falle einer Zwangsvollstreckung (Versteigerung) von KraftWerk 1 durch den Verkaufserlös nicht gedeckt wäre. Ferner hat KraftWerk 1 ein Darlehen in der Höhe von 1,86 Mio. Franken vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW erhalten. Es handelt sich um so genannte Fonds de roulement-Darlehen, die dem Bund gehören und vom SVW lediglich verwaltet werden.

Gemäss Auskunft der zuständigen Fachleute hätte das BWO aber ein Gesuch um «normale» WEG-Förderung aus folgenden Gründen sicher bewilligt: Die sog. Erstellungskostenlimiten sind bei KraftWerk 1 eingehalten (= wichtigste Bedingung für die Förderung, weil nur «preisgünstige» Objekte unterstützt werden dürfen); wären diese Limiten nicht eingehalten, hätte KraftWerk 1 auch keine Rückbürgschaft und kein Darlehen erhalten.

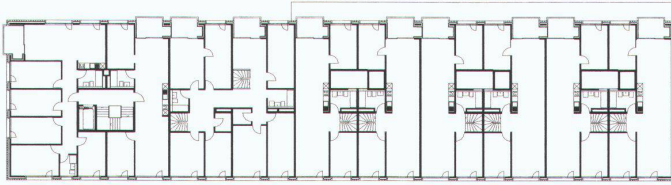
Ein Bedarf nach den Wohnungen (= ein zweites wichtiges Förderungskriterium) ist bzw. war auf dem Platz Zürich ohne Zweifel gegeben. Die nicht der «Normalität» entsprechende Grundrissgestaltung wäre sicher nicht als Grund für eine

Ablehnung angeführt worden, hat doch das BWO auch andere, ähnliche innovative Projekte unterstützt, beispielsweise die Überbauung Felsenau in Bern.

Dass KraftWerk 1 nicht um eine «normale» WEG-Förderung nachgesucht hat, kann nach unserer Erfahrung ganz verschiedene Gründe haben. Seit die Inflation in den 90er-Jahren auf fast 0% zurückgegangen ist und deshalb die Mietzinse im nicht geförderten Bestand und auch die Einkommen stagnierten, will vielleicht eine Bauherrschaft nicht mit den steigenden Mieten konfrontiert sein, wie sie die «normale» WEG-Förderung vorsieht. Oder sie hat klar eine Bewohnerschaft im Visier, die auch ohne Grund- oder Zusatzverbilligung die Mieten bezahlen kann. Da die KraftWerk 1-BewohnerInnen relativ viel Eigenkapital mitbringen müssen (15 000 Franken pro 35 m²), ist klar, dass «finanzschwache» BewohnerInnen – das eigentliche Zielpublikum der normalen WEG-Förderung – eben nicht zum Zielpublikum von KraftWerk 1 gehören. Deshalb können solche Vorhaben auf die WEG-Verbilligungen mit Grund- und Zusatzverbilligung verzichten. Es kann aber auch sein, dass sich KraftWerk 1 abschrecken liess vom nach wie vor unter Architekten verbreiteten Vorurteil, mit WEG-Unterstützung sei eine unkonventionellere Grundrissgestaltung a priori nicht möglich. **E.H.**

Ernst Hauri *1955

Dr. phil. Ethnologe. Kam über die Beschäftigung mit der Wohnungsfrage in der Dritten Welt zur Wohnungspolitik in der Schweiz. Seit 1987 im Bundesamt für Wohnungswesen tätig, heute als Leiter des Bereichs «Politik und Grundlagen» und Mitglied der Geschäftsleitung.



Haus A, 7. Obergeschoss



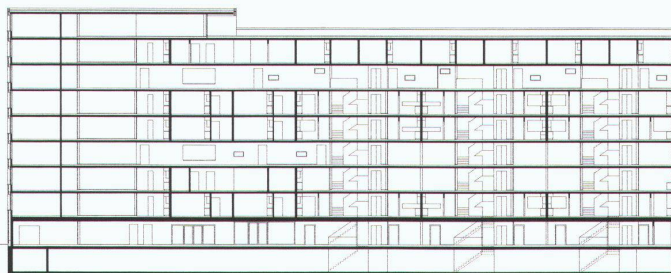
Haus A, 6. Obergeschoss



Haus A, 4. Obergeschoss

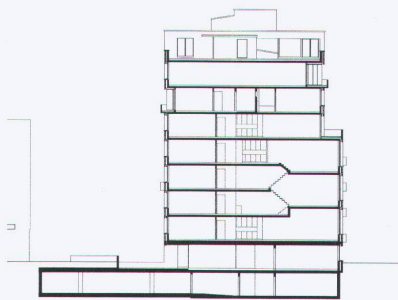


Haus A, 3. Obergeschoss



Haus A, Längsschnitt





Haus A, Querschnitt



KraftWerk 1, Blick in die Überbauung, von Westen: Haus B2, Haus A, Haus B1

Von den Tücken der WEG-Förderung – Stellungnahme von KraftWerk 1

Die Regelungen der Wohnraumbewertung orientieren sich an Kleinfamilien und an konventionellem Wohnungsbau. In unserem Falle hätten wir einzelne Bestimmungen aufgrund der speziellen Rahmenbedingungen des Gestaltungsplanes nicht einhalten können (Abstand der Küchen von der Fassade), und bei einigen wäre eine tolerante Auslegung der Normen nötig gewesen. Wir hatten in Gesprächen mit Herrn Hauri die Zusage bekommen, dass sich diese Probleme unter dem Titel «Experimenteller Wohnungsbau» lösen liessen.

Im geförderten Wohnungsbau sind die Wohnungen, die von der Verbilligung profitieren sollen, festzulegen. Wir befürchteten, dass die Ausscheidung von «Sozialwohnungen» zu Problemen im MieterInnengefüge führt, und fanden, dass im komplexen Wohnungsangebot von KraftWerk 1 eine Förderung sich eher an den Personen als an den Wohnungen orientieren soll. Dieses Argument führte dazu, dass KraftWerk 1 eigene Solidaritätsinstrumente aufgebaut hat, die Subjektförderung zum Ziel haben. Überdies war die Finanzierung von KraftWerk 1 so komplex, dass uns schlicht die Ressourcen fehlten, um den nicht unerheblichen administrativen Aufwand für die Gesuche für Fördermittel zu leisten.

Im Nachhinein müssen wir eingestehen, dass der Verzicht auf subventionierte Wohnungen ein Fehler war. Wir haben im Verlauf der Projektentwicklung Vereinbarungen mit sozialen Institutionen getroffen, bei denen einzelne Wohnungen fest von diesen Institutionen gemietet werden. Dies sind vier Wohnungen, welche der Verein domicil für kinderreiche Ausländerfamilien gemietet hat, und zwei Behindertenwohnungen, die für Wohngruppen der Stiftung Altried vorgesehen sind. Eine Subventionierung dieser Wohnungen wäre sinnvoll gewesen.

Die Schaffung von zusätzlichen Solidaritätsinstrumenten hat sich aber trotzdem bewährt. Gerade in Wohngemeinschaften, in denen Menschen mit unterschiedlichsten Einkommens- und Vermögensverhältnissen zusammenleben, kann mit einer subjektbezogenen Förderung zielgerecht Unterstützung angeboten werden.

Die ökonomischen und sozialen Annahmen, die dem WEG-Modell zugrunde liegen, haben sich während der Neunzigerjahre teils als falsch erwiesen. Die Krise im Immobiliensektor, tiefe Hypothekarzinsen und die Produktivitätsfortschritte der Bauindu-

strie führten zu einem Preiszerfall für neue Wohnungen. Gleichzeitig stagnierten die Löhne, und die Auflösung traditioneller Kleinfamilienstrukturen schritt weiter voran. In dieser Situation erwies sich das WEG-Modell für viele Projekte als Falle. Der Mietzins in Siedlungen, die Ende der Achtzigerjahre teuer gebaut worden waren, stieg jedes Jahr an, während das Einkommen der BewohnerInnen stagnierte und in vielen Fällen das verfügbare Haushaltbudget durch Arbeitslosigkeit, Kinder oder Trennung sank.

KraftWerk 1 hat sich deshalb zu einer umgekehrten Strategie entschlossen. Wir haben bewusst in Kauf genommen, dass sich in einem Projekt wie KraftWerk 1 in den attraktiven Wohnungen auch Haushalte der oberen Mittelschicht ansiedeln. Diese teuer vermieteten Wohnungen, zusammen mit einer komfortabel budgetierten Rendite, ermöglichen vom ersten Jahr an Abschreibungen und Rückstellungen, die der Genossenschaft mit den Jahren Mietzinssenkungen erlauben. Erklärtes Ziel ist, jetzt vom Trendbonus des Quartiers und des Projektes zu profitieren und in vielleicht 10 Jahren die Mieten auf ein Niveau senken zu können, das dem Altbaubestand entspricht. KraftWerk 1 nimmt also bei der Erstvermietung eine leicht erhöhte Miete in Kauf, um schneller durch die Abschreibung des Anlagewertes tiefere Mieten für die ganze Siedlung zu erreichen. Die Entscheidung für dieses Modell hat sicher auch mit einer kritischen Sicht auf die wirtschaftliche Entwicklung zu tun. KraftWerk 1 ist ein Kind der krisengeschüttelten Neunzigerjahre und rechnet nicht damit, dass alle seine MieterInnen von regelmässigen Einkommenszuwächsen profitieren können.

Fazit: KraftWerk 1 steht den mit dem WEG-Modell verknüpften Erwartungen an die wirtschaftliche Entwicklung und den steigenden Wohlstand der MieterInnen skeptisch gegenüber und hat ein Modell gewählt, das eine relativ hohe anfängliche Belastung (die Mieten liegen aber immer noch am unteren Rand des Neubauppektrums) und mittelfristige Mietzinssenkungen vorsieht. Mit eigenen Solidaritätsinstrumenten verbilligt KraftWerk 1 bei Bedarf subjektbezogenen Mieten um bis zu 20%. In einem weiteren Projekt würde KraftWerk 1 von den Möglichkeiten, Wohnungen zu subventionieren, Gebrauch machen. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass die entsprechenden Instrumente für eine neu gegründete Genossenschaft zu kompliziert sind.

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk 1, www.kraftwerk1.ch