

Gemeinnütziger Wohnungsbau - Sozialwohnung oder Luxus? : Grenchner Wohntage 2011

Autor(en): **Krucker, Daniel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 12

PDF erstellt am: **14.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247693>

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.

Grenchner Wohntage 2011

Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnung oder Luxus?

Die Fachtagung an den diesjährigen Grenchner Wohntagen fragte nach dem Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Und entkräftete Vorwürfe, die Genossenschaften würden ihre soziale Verantwortung nicht wahrnehmen.

Von Daniel Krucker

Aus aktuellem Anlass habe das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) das Thema «Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnung oder Luxus?» für die 16. Wohntage gewählt, sagte BWO-Direktor Ernst Hauri in der Begrüssung und spielte dabei auf die Mediendebatte der letzten Monate an. Rechtskreise hatten den gemeinnützigen Wohnbauträgern nämlich vorgeworfen, sie

würden die selbst postulierte Verantwortung nicht mehr wahrnehmen. Teils lebten die falschen Leute in den günstigen Wohnungen, Unterbelegung sei weit verbreitet. Deshalb setzte das BWO nun zu einer Bestandesaufnahme und Faktenüberprüfung an.

38 Quadratmeter vs. 50 Quadratmeter

Wie ein öffentlicher Bauträger sich dafür einsetzt, dass günstiger Wohnraum ent-

steht, erklärte die Bereichsleiterin Immobilienverwaltung der Stadt Bern, Renate Ledermann. Die Bundesstadt ersetzt nämlich die kommunale Siedlung Stöckacker aus den 1940er Jahren durch einen Neubau. Der durchschnittliche Mietzins soll bei rund 200 Franken pro Quadratmeter und Jahr liegen. Weil die Stadt sich bewusst ist, dass mit dem Ersatzneubau günstige Wohnungen vom Markt verschwinden, schafft sie gleichzeitig dreissig Wohnungen im Seg-



Podiumsgespräch: Hans Conrad Daeniker, Renate Ledermann, Pascal Magnin, Philippe Thalmann, Doris Sfar.



ment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien». Dazu baut sie jedoch keine neue Siedlung, sondern stellt dreissig städtische Wohnungen unter diese Vermietungskriterien und reserviert sie für Menschen, die wirklich auf Unterstützung angewiesen sind.

Auf den angeblich hohen Flächenverbrauch in Genossenschaftssiedlungen ging der Beauftragte des Wohnbunds, Hans Conrad Daeniker, ein. Anhand von Statistiken zeigte er auf, dass der Flächenverbrauch pro Person in Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern deutlich tiefer ist als in privaten Mietliegenschaften oder gar im Eigentumssektor. Datenerhebungen zwischen 2004 und 2010 zeigen zudem, dass der Flächenkonsum in den Genossenschaftswohnungen in den letzten Jahren praktisch stagniert hat. Eindrücklich ist der Vergleich der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person in Neubauten der Stadt Zürich, die zwischen 2000 und 2009 erstellt wurden. Demnach beansprucht ein Mieter in einer Genossenschaftswohnung 38 Quadratmeter gegenüber 50 Quadratmetern in renditeorientierten Liegenschaften. Laut Hans

Conrad Daeniker kommt der tiefere Flächenverbrauch unter anderem dank der erfolgreichen Anwendung von Belegungsvorschriften zustande.

Das richtige Produkt

Ein Projekt der öffentlichen Hand aus der Westschweiz stellte der Generalsekretär des SVW-Regionalverbands Romandie, Pascal Magnin, vor. Im Kanton Neuenburg seien lediglich 1,75 Prozent der Wohnungen gemeinnützig – trotz einer der tiefsten Einkommensquoten im Land. In Cernier entsteht nun auf einem Landstück, das dem Kanton gehört, eine Überbauung mit 56 Wohnungen. Der angepeilte Mietzins pro Quadratmeter und Jahr beträgt dort nur 180 Franken. Dies ist nur bei einer sehr spitzigen Kalkulation möglich. Die ausführende Genossenschaft Héliotropes hat darum verschiedene Partner mit ins Boot geholt. Einerseits ist die Zusammenarbeit mit dem Kanton wichtig, der auch eine Bürgschaft gewährte. Andererseits leisten die Bauunternehmen einen Beitrag, indem sie ihre Arbeiten günstig offerieren. Zudem erhält die Genossenschaft ein Darlehen des Fonds de Roulement.

Der Verwaltungsratspräsident von Wüest und Partner, Urs Hausmann, beleuchtete den gemeinnützigen Wohnungsbau aus volkswirtschaftlicher Sicht. Gleich zu Beginn seines Referats zeigte er aufgrund von gesammelten Daten, dass die Mietzinsbelastung in den letzten fünfzig Jahren konstant zwischen 23 und 25 Prozent des Einkommens betrug. Ein Fünftel der Haushalte wendet jedoch bis dreissig Prozent des Gehalts für die Miete auf. Auch Hausmann konstatiert eine neue Qualität von Zuziehenden, die die Mieten insbesondere in den Städten oder in begehrten Wohngemeinden in die Höhe treiben. In der Genossenschaft sieht der Volkswirtschaftler in erster Linie eine Gesellschaftsform. Viel wichtiger sei es für einen Anbieter, dass der Endkonsument das richtige Produkt erhalte. Jeder Wohnungsanbieter müsse sich darüber Gedanken machen. Dass die Wohnungen in den Städten so teuer seien, habe mit der Standortqualität zu tun. Die gleiche Wohnung koste irgendwo auf dem Land fünfmal weniger. Seine Antwort auf diese Problematik: Es muss noch mehr gebaut werden. Zudem kann sich Hausmann eine Lenkungsabgabe auf grosse Flächen vorstellen. Ähnlich dem Prinzip der Abfallgebühr: Wer viel verbraucht, soll auch mehr zahlen.

Belegungsvorschriften üblich

Konkrete Zahlen zur Vermietungspraxis der Schweizer Wohnbaugenossenschaften präsentierte Daniel Blumer von der Förderstelle gemeinnützigen Wohnungsbau Kanton

Bern. Er führte im Auftrag des BWO eine Umfrage zu Belegungsvorschriften und Vermietungsvorgaben bei freitragenden Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern durch. Von den befragten Bauträgern waren 95 Prozent Baugenossenschaften, davon 75 Prozent Mitglieder-genossenschaften. Für siebzug Prozent der Wohnungen gelten laut Umfrage Belegungsvorschriften. In Zürich sind es gar neunzig Prozent. Laut Daniel Blumer hat sich gezeigt, dass kleine Baugenossenschaften weniger strenge Vorschriften kennen, weil sie viel stärker auf eine Vollvermietung angewiesen sind. Vergleicht man die unterschiedlichen Belegungsregeln, zeigt sich, dass am allerhäufigsten «Anzahl Personen plus eins» zur Anwendung kommt. Bei zwei Dritteln der Wohnbaugenossenschaften gelten die Vorgaben während der gesamten Mietdauer, bei einem Drittel nur beim Einzug. Die Belegung der Wohnungen wird bei diesem Drittel später nicht mehr kontrolliert. Unterbelegungen werden am häufigsten mit einem Mietzinszuschlag «bestraft» (vgl. auch Beitrag in *wohnen* 10/2011).

Weil der Druck auf den Wohnungsmarkt in den grossen Städten enorm zugenommen hat, ist die öffentliche Hand daran interessiert, dass auch die breite Bevölkerung noch eine bezahlbare Wohnung findet. Thomas Schlepfer arbeitet im Stab des Finanzdepartements der Stadt Zürich und informierte über die Möglichkeiten, die die Stadt bei der Vermietung eigener und genossenschaftlicher Wohnungen hat. Demnach kann sie vor allem bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf den Wohnflächenverbrauch Einfluss nehmen. Dazu gibt es eine Verordnung der Stadt über die Grundsätze der Vermietung (Durchmischung, Mindestanzahl Personen, Einkommen). In Zürich nimmt die Stadt ausserdem mit drei Stiftungen Einfluss auf die Bevölkerungsstruktur. Es gibt eine Stiftung für kinderreiche Familien, eine Altersstiftung sowie eine Stiftung, die Häuser kauft und baut, um günstige Wohn- und Gewerberäume zur Verfügung zu stellen. Eine geplante vierte Stiftung wird explizit bei den Flächen, der Belegung und dem Einkommen ansetzen. Schlepfer sieht auch die Möglichkeit, dass bei der Landabgabe im Baurecht neue Formulierungen betreffend Flächenverbrauch zum Einsatz kommen.

In seinem Schlusswort stellte Ernst Hau-ri fest, dass die Vorwürfe an die Adresse der gemeinnützigen Wohnbauträger im Verlauf der Fachtagung weitgehend entkräftet worden seien. Er sieht in den gemeinnützigen Wohnbauträgern für alle Wohnungsanbieter ein Vorbild, da sie auch übergeordneten Anliegen Beachtung schenken wollen. ☺

Interessiertes Publikum an den diesjährigen Grenchner Wohntagen.