



Grenchner Wohntage 2009, Fachtagung vom 29. Oktober

Warum darf der gemeinnützige Wohnungsbau nicht weiter stagnieren?

Peter Gurtner, Direktor BWO

Hoher Nutzen für Wirtschaft und Gesellschaft

Für den Bund sind die gemeinnützigen Bauträger die wichtigsten Partner in der Wohnraumförderung, weil sich deren Anliegen mit übergeordneten Interessen decken: Sie stellen einen Grundstock preisgünstiger Wohnungen bereit, der für die Wohnungsversorgung der wirtschaftlich und sozial weniger gut gestellten Bevölkerungsschichten bedeutend ist und die Entwicklung des generellen Mietzinsniveaus dämpft. Sie sorgen für qualitativ hochstehenden Wohnraum, gemeinschaftliche Infrastrukturen, kinderfreundliche und ökologisch nachhaltige Siedlungen. Sie fördern den sozialen Zusammenhalt und eine ausgewogene Durchmischung der Quartiere und vereinigen die Vorteile des selbstbewohnten Eigentums (Wohnsicherheit) mit solchen normaler Mietverhältnisse (Mobilität).

Neubautätigkeit unter Marktanteil

Der gemeinnützige Sektor kann seinen gesamtschweizerischen Marktanteil von rund 9 Prozent nur halten oder ausweiten, wenn er seine Bautätigkeit markant steigert oder zusätzliche Wohnungen erwirbt. Der Anteil der Wohnbaugenossenschaften, der wichtigsten Akteurinnen im gemeinnützigen Sektor, machte in den letzten Jahren nur rund drei Prozent der gesamten Neubautätigkeit aus. Um diesen zu erhöhen braucht es neben unternehmerisch denkenden gemeinnützigen „Managern“ Boden und Kapital. Der Mangel an Eigenkapital war lange Zeit *das* Haupthindernis für die Weiterentwicklung des gemeinnützigen Sektors. Entsprechend konzentriert sich heute die Wohnraumförderung auf Finanzierungshilfen. Mit der vom Bund abgesicherten Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbau-träger (EGW) und den zinsgünstigen Darlehen aus dem mit Bundesmitteln geäufteten Fonds de roulement stehen dem Sektor spezifische Finanzierungsinstrumente zur Verfügung, die rege genutzt werden.

Wenig Baulandreserven der Gemeinden

Gute Finanzierungsbedingungen nützen jedoch nichts, wenn es an Bauland mangelt. Ein Grossteil des bestehenden gemeinnützigen Wohnungsangebots wurde einst auf Bauland erstellt, das die Städte und Gemeinden den Investoren im Baurecht abgaben oder zu günstigen Preisen verkauften. Gemäss einer Gemeindebefragung des BWO (Bericht in Tagungsunterlagen) stellen die aktuellen kommunalen Landreserven mit im Schnitt 1 bis 2 unüberbauten Hektaren pro Gemeinde zwar ein gewisses Potenzial dar, denn bei einer vollständigen Ausschöpfung könnten darauf rund 45'000 neue Wohnungen erstellt werden. Allerdings handelt es sich bei diesem Volumen nur um etwas mehr als eine Jahresproduktion an Wohnungen. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist für seine Weiterentwicklung deshalb auch auf Bauland anderer Eigentümer angewiesen. Darüber hinaus kann er noch verstärkt seine eigenen Land- und Nutzungsreserven durch Verdichtung oder Ersatz bestehender Siedlungen mobilisieren.

Wie das übrige Baulandpotenzial besser nutzen?

Der aktuelle Umfang der nicht überbauten Bauzonen wird vom ARE auf über 50'000 Hektaren geschätzt, unter Berücksichtigung der inneren Nutzungsreserven gar auf über 56'000 Hektaren. Bei einem Grossteil dieser Reserven handelt es sich um Wohnzonen. Diese befinden sie sich jedoch häufig nicht an Standorten, wo ein Bedarf für ein grösseres gemeinnütziges Wohnungsangebot vorhanden ist, oder sie können infolge Hortung, mangelnder Erschliessung, hängiger Planungsverfahren oder aus anderen Gründen nicht als baureif bezeichnet werden. An zentralen Lagen hingegen führt der

Wettbewerb um das knappe Bauland zu Preisen, welche die Erstellung preisgünstiger Wohnungen meist verunmöglichen. Im Referat von Herrn Bühmann wird aufgezeigt, mit welchen raumplanerischen Instrumenten auch an solchen Orten vermehrt Bauland dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt werden könnte.

Eine noch wenig ausgeschöpfte Quelle stellen schliesslich die Industrie- und anderen Branchen dar. Das „Brachenreporting“ 2008 des ARE listet 350 Areale auf, die sich zu 70 Prozent in Agglomerationsgemeinden – also häufig an attraktiven Standorten – befinden und ein Geschossflächenpotenzial für rund 85'000 Wohnungen oder 450'000 Dienstleistungsarbeitsplätze aufweisen. Auf diesem Feld sind die bundesnahen Betriebe SBB und armasuisse wichtige Akteurinnen. Über deren Geschäftsstrategie werden wir an der heutigen Tagung aus direkter Hand informiert.

Abgestimmte Bundesstrategien eine Utopie?

Gestützt auf Artikel 108 der Bundesverfassung und das Wohnraumförderungsgesetz WFG setzt sich der Bund für ein preisgünstiges Wohnungsangebot ein. Wie erwähnt sind die bestehenden Förderungsinstrumente für den Neubau und die Erneuerung hilfreich. Deren Verbilligungswirkungen sind jedoch nicht nur gering, sondern auch laufend der Gefahr ausgesetzt, durch steigende Bodenpreise ausgehöhlt zu werden. Eine Bundeshilfe zum vorsorglichen Erwerb von Bauland, wie sie im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG enthalten war, sieht das WFG nicht mehr vor. Auch auf kantonaler und kommunaler Ebene ist zu beobachten, dass die von den Bodenpreisen mitbestimmten Wohnkosten vermehrt über Leistungen der Sozialhilfe oder Fürsorge gesenkt werden müssen. Anzustreben ist deshalb auf allen drei staatlichen Ebenen, dass die Wohnungs-, Boden- und Sozialpolitik nicht mehr unabhängig ihre jeweils eigenen Anliegen, sondern aufeinander abgestimmte Ziele verfolgen. So liesse sich zum Beispiel auf Bundesebene im Rahmen des WFG eine modifizierte Neuauflage der Unterstützung des vorsorglichen Landerwerbs überlegen. Ferner würde eine grössere und nachhaltigere wohnungspolitische Wirkung erzielt, wenn Bundes- und bundesnahe Betriebe gemeinnützigen Bauträgern zu günstigen Bedingungen Bauland zur Verfügung stellten, als wenn mit jährlich umstrittenen Wohnbauförderungsmitteln versucht werden muss, die Wohnkosten auf teurem Boden nachträglich auf ein tragbares Niveau zu senken. Voraussetzung ist allerdings, dass die „Politik“ dem Verzicht auf Renditemaximierung in ihren Ertragserwartungen gegenüber den bundesnahen Betrieben Rechnung trägt.