



Grenchner Wohntage 2014

Dr. sc. nat. Christian Zeyer, Präsident Wohnbaugenossenschaft Oberfeld

Miet- und Eigentumswohnungen gemeinsam realisieren: ein gelungenes Modell?

Die Siedlung der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld umfasst eine Grundfläche von rund 13'000 m² Bodenfläche (davon 3000 m² Grünzone) auf denen eine BGF von 11000 m² realisiert wurde. Die Siedlung umfasst 100 Wohnungen (1.5 – 7 Zi Wohnungen). Davon sind 52 % Eigentumswohnungen und 48 % Mietwohnungen. Die Siedlung ist autofrei, das heisst die Bewohner ziehen ohne eigenes Auto in die Siedlung ein. Dank Dämmung im Minergie-P Standard und innovativem Energiekonzept erfüllt die Siedlung schon heute die Anforderungen an die Energiestrategie 2050.

Die Siedlung wurde von Anfang an als Mix von Eigentum und Miete geplant. Nur damit wurde es möglich, die Finanzierung sicherzustellen, denn die Siedlung ist durch die Bewohner selber finanziert. Zwar haben die zukünftigen Mieter durch ihre Pflichtdarlehen von 10% des Wohnungswertes auch einen wesentlichen Teil zur Finanzierung der Siedlung beigetragen. Es ist allerdings so, dass die Eigentümer eher bereit waren, sich auf das nicht zu verneinende Risiko einer Siedlungsentwicklung einzulassen – Grundeigentum gilt als sicherer Wert und dessen Realisierung als Grund genug, um ein Risiko einzugehen.

Man kann also durchaus sagen, dass unter den gegebenen Umständen erst das Eigentum ermöglicht hat, dass Wohnungen in dieser Siedlung auch langfristig zu preiswerten Bedingungen zur Verfügung stehen.

Allerdings kann durch dieses Konzept Boden nicht langfristig der Spekulation entzogen werden. Sicher ist es ein Erfolg, das Boden langfristig zur Miete zur Verfügung steht. Hingegen gelingt es nicht, dies auch langfristig bei Wohnungen zu erreichen, die im Eigentum sind. Zwar kann man durch Vorkaufsrechte einen günstigen Weiterverkauf zu erzwingen. Das Recht lässt dies jedoch nur über maximal 25 Jahre zu. Danach werden die Wohnungen wohl wieder den Marktwert aufweisen.

Die Genossenschaft hat sich deshalb dazu entschlossen, die Verkaufspreise schrittweise an die Marktpreise heranzuführen. Dabei wird das Vorkaufsrecht so definiert, dass es nach einer gegebenen Funktion aus Marktwert und Substanzwert berechnet werden kann, wobei mit zunehmender Dauer der Marktwert dominiert.

Ein besserer Schutz gegen Spekulation könnte nur erreicht werden, wenn für Wohnungen, die durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden, andere rechtliche Bedingungen gelten würden, die eine langfristige Entkopplung vom Markt erlauben.

Insgesamt darf aber nicht vergessen werden: Boden ist in der Schweiz ein zunehmend knappes Gut. Der langfristig steigende Wohnraumbedarf jedes einzelnen ist nicht nachhaltig. Eine künstliche Reduktion der Wohnungspreise wird nicht dazu führen, dass mit Boden nachhaltiger umgegangen wird. Boden muss deshalb teuer sein. Die Frage ist eher, wie der Gewinn aus dieser knappen Ressource fair verteilt wird.