

Miet- und Eigentumswohnungen gemeinsam realisieren: ein gelungenes Modell?

www.wohnen-im-oberfeld.ch

C. Zeyer, Präsident WBGO



Inhalt

- Portrait von Wohnen-im-Oberfeld.ch
- Finanzierung und Organisation
- Schlussfolgerung

Ziele der Siedlung

- Nachhaltige Mobilität
- Energieeffizient
- Umweltgerechte Materialien
- Soziale Integration
- ...



Eckdaten

- 100 Wohnungen, 11'000 m² BGF
- Minergie – P, Rating nach Sméo, Liste nachhaltige Quartiere der Schweiz
- Möglichst nachhaltige Materialisierung mit hohem Anteil Holzbau
- Bausumme ca. 50 Mio. Fr.
- 52 % Eigentumswohnungen, 48 % Mietwohnungen
- Preislich nicht günstig aber mit gutem Preis/Leistungsverhältnis



Ort

- Ostermundigen bei Bern
- 15000 EW
- Nahe Wald
- Bestens erschlossen

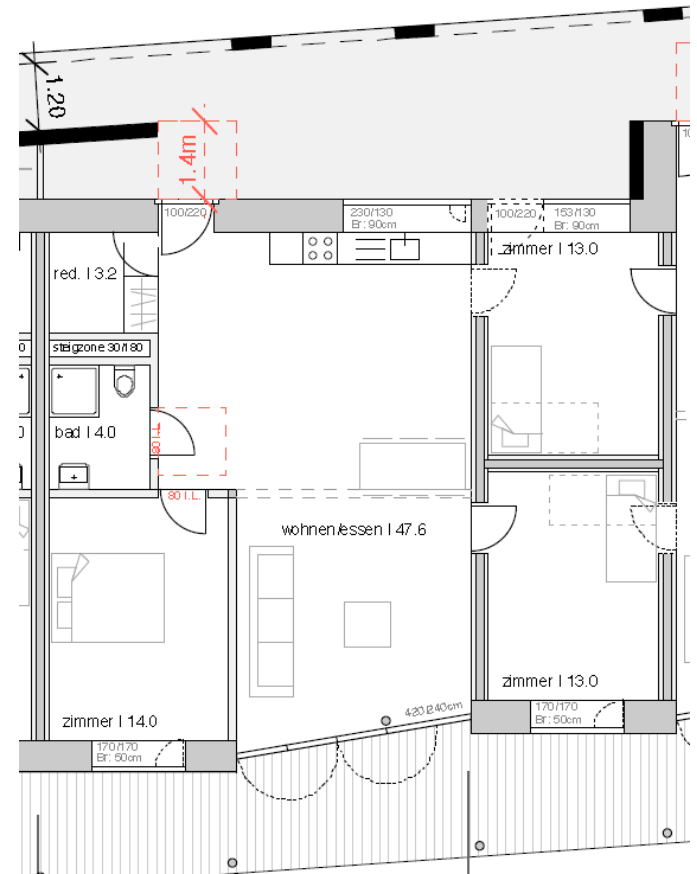


Die Siedlung



Wohnungskonzept

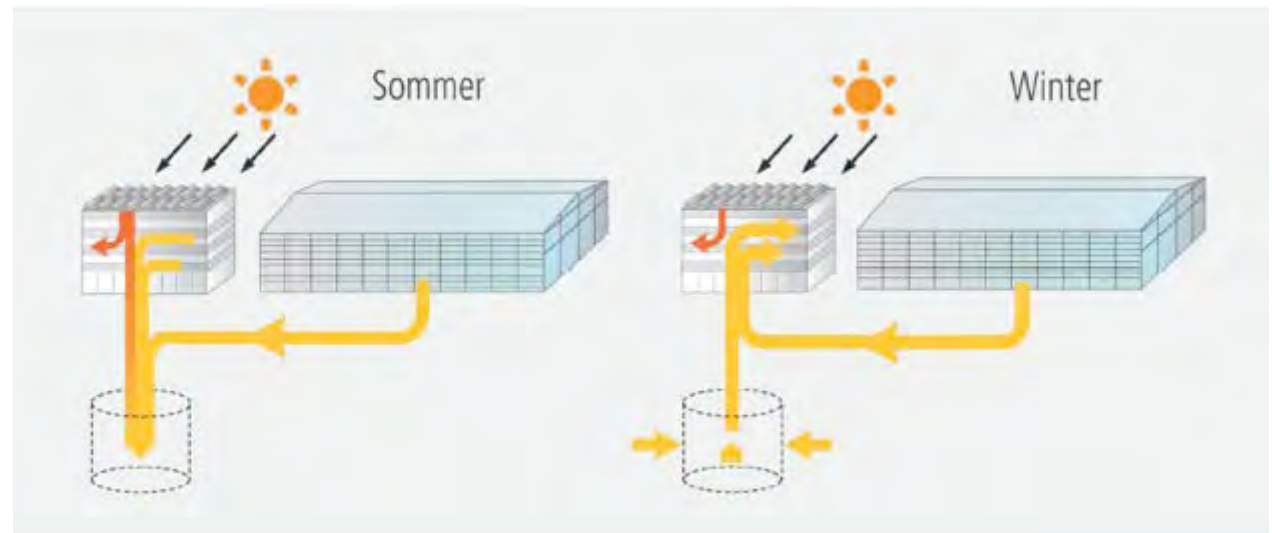
- Wenig Verkehrsflächen: „Durchwohnen“
- Durchgehender Balkon
- Geringe Tiefe, Licht von 2 Seiten
- Erschliessung durch Laubengang bzw. Treppenhaus



Materialisierung und Energieversorgung

- Holzhybrid - Bau nach eco-bau.ch
- Neuartiges Exergie-Konzept: WP ergänzt durch saisonal gestütztes Erdsonden - Feld

Quelle A&W





Neujahrsapéro und Königinnen und Königsfest

6. Januar ab 17 Uhr *** Gemeinschaftsraum *** Kinder und Kegel und Könige und Prinzessinnen und Diener und einfach alle aus C ***

Königskuchen mitbringen *** Wein, Tee, heissi Schoggi besorgen wir

*** wie immer Mithilfe und Königsbatzen erwünscht *** Yolanda u Beatrice











Organisation

- 8 Häuser, 8 Parzellen
- 3 reine Mieterhäuser, 3 reine Eigentümerhäuser, 2 gemischte STEG's
- Eine Umgebungsparzelle im gemeinsamen Eigentum aller Häuser
- Gemeinschaftsräume, Einzelzimmer im Besitz der Genossenschaft

Finanzierung, Verkauf, Miete

- Siedlung wird zu Selbstkosten realisiert
- Für die ganze Siedlung besteht ein Kostenteiler mit Grösse, Orientierung, Stockwerk, Anhand der BWO Richtlinien
- Mieter beteiligen sich mit 10% der Wohnungskosten als zinsloses Darlehen
- Kostenmiete bei 5% Bruttorendite
- Eigentümer machen eine Anzahlung von 30%
- Alle Wohnungen sind vergeben

Zwei Organisationsformen

Trennung in Eigentümer und Mieter Häuser

- Klare Struktur
- Kostenreduktion möglich
- Keine Mieter – Eigentümerdiskussion innerhalb der STEG
- Frage: Driften die Häuser auseinander

Mischung von Mietern und Eigentümern in einer STEG

- Weitgehende Delegation von Mitbestimmung an Mieter
- Durchmischung bringt Bewohner näher zusammen
- Ganzes Haus in Eigentümerstandard
- Frage: Was passiert, wenn die Interessen auseinanderlaufen ?

Ein Model?

- Ermöglicht Finanzierung (Eigenkapital)
- Birgt Konfliktpotential
- Ermöglicht eine konstruktive Auseinandersetzung mit Eigentum
- Kann bedingt Miet-Wohnungen vergünstigen
- Langfristiger Erfolg: ungewiss
- Erfolgsfaktor: Starke Genossenschaft

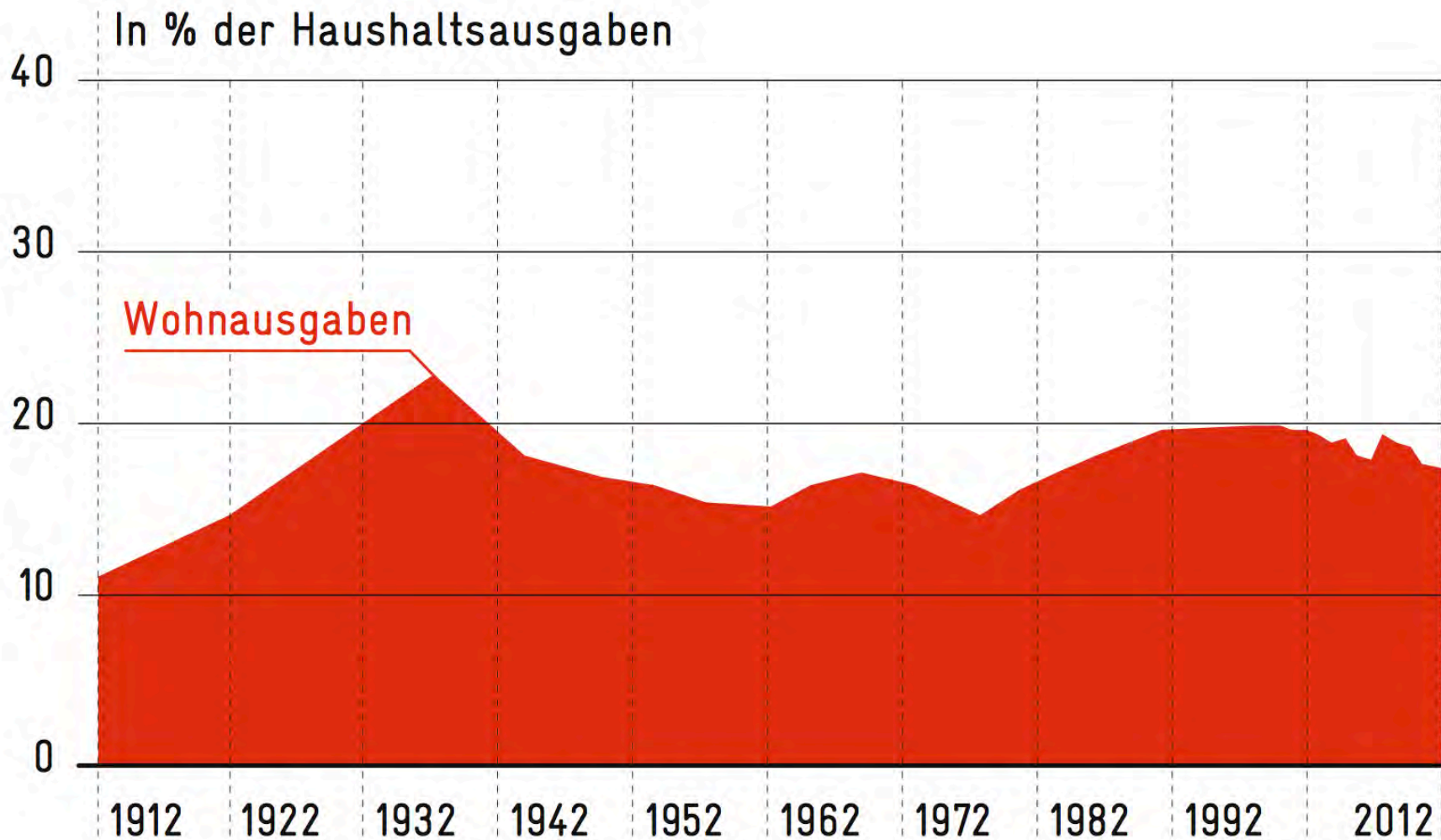
Langfristige Sicherung von günstigem Eigentum

- Grundstücksrecht ermöglicht Sicherung nur über 25 Jahre
- Anschliessend: Marktpreis relevant
- Gefundene Regelung: Wohnungspreis nähert sich schrittweise an den Marktpreis an
- Mietwohnungen bleiben (werden) günstig

Fazit I

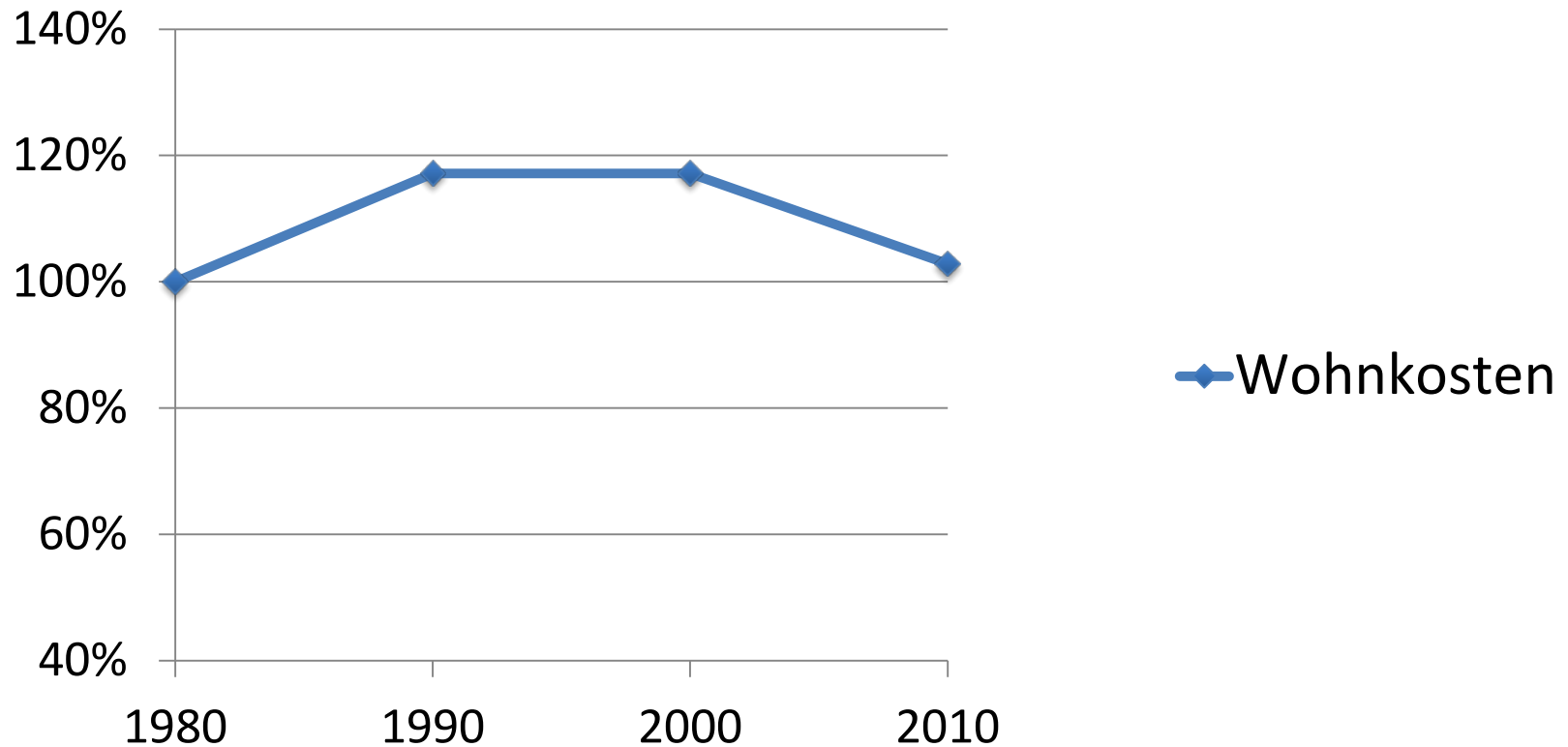
- Ein gemischtes Model kann zwar günstigen Wohnraum im Mietbereich realisieren helfen, es kann aber nicht langfristig günstiges Eigentum sicherstellen
- Um das zu erreichen müssten andere rechtliche Grundlagen eingeführt werden

Wohnkostenentwicklung

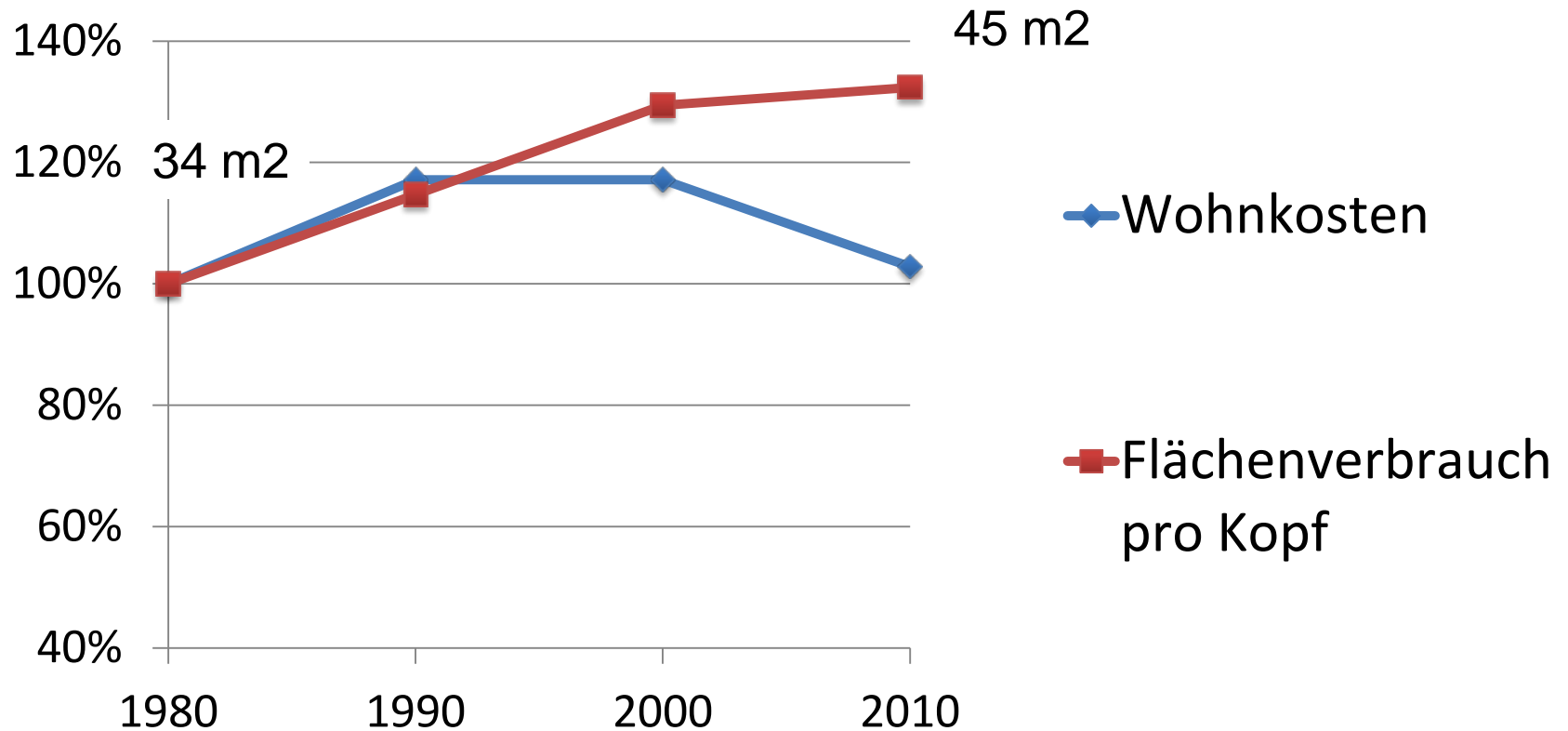


Quelle: BfS (Landesindex der Konsumentenpreise)

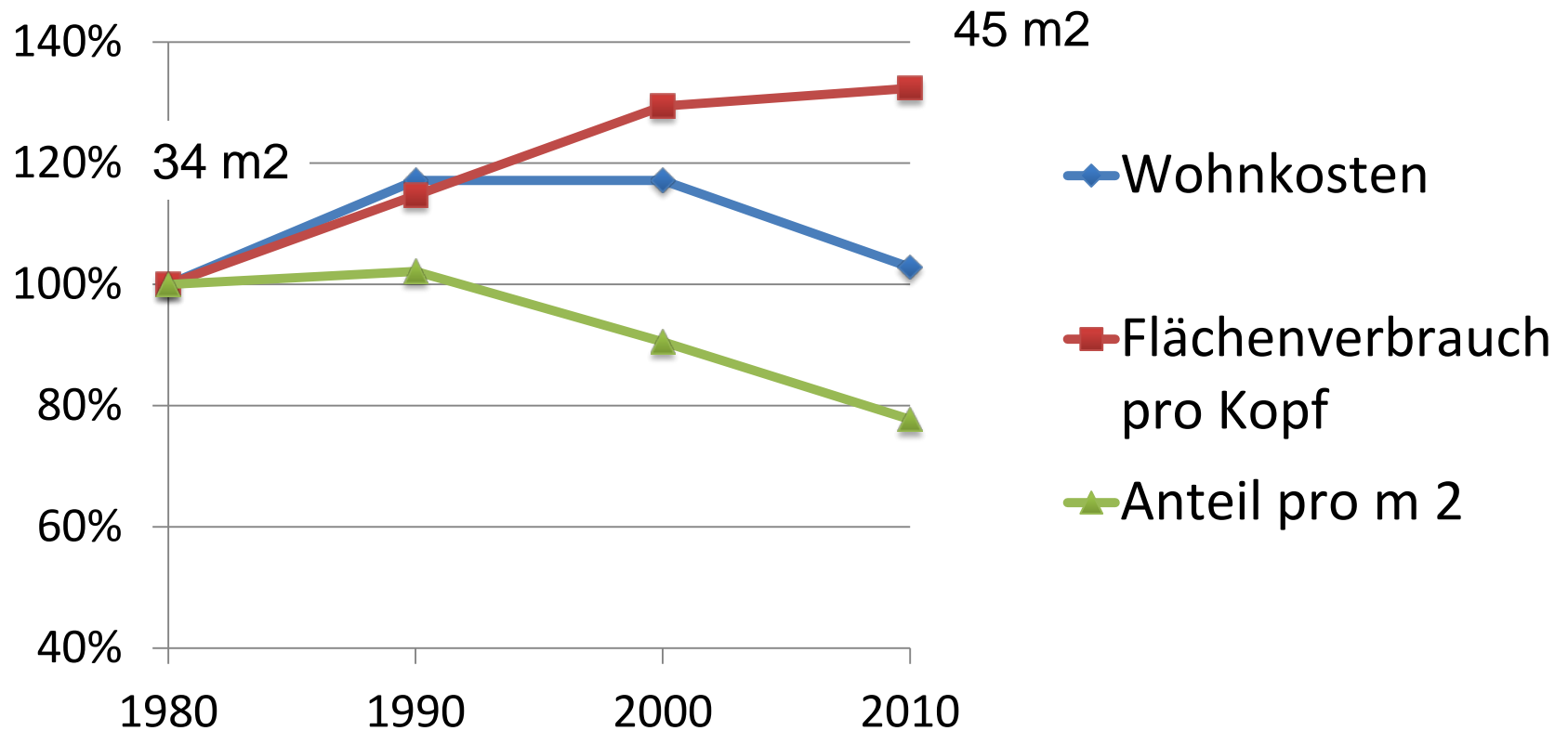
Wohnfläche und Wohnkosten



Wohnfläche und Wohnkosten



Wohnfläche und Wohnkosten



Fazit II

- „Raum“ ist eine der knappsten Ressourcen in der Schweiz
- Sorgfältig damit umgehen bedeutet auch die Ansprüche in Frage zu stellen
- Heisst „günstigen Wohnraum schaffen“ dann nicht auch „flächeneffizientes“ Angebot schaffen?

2-Zimmer-Appartement-Komplex



Igelsicher

Cabrio-Spass

Konfigurierbar

Bis 30 cm hochwassergeschützt

Dach in edler Grünspanoptik

Hundehaltung denkbar

Abos gratis

Täglich frische Bettwäsche

Häufig überraschter Besuch

Wöchentlicher Aufräumservice (Messi-tauglich)

WG geeignet

Altglas-Container in der Nähe

Erdbebenschutz: sehr gut

Nicht zu hell