

# Das Zuhause soll bezahlbar bleiben

Billige Wohnungen verschwinden aus den Städten. Altbauten werden abgerissen oder teuer saniert. Die Wohnbauförderung schwindet, und der Marktanteil der genossenschaftlichen Neubauten sinkt. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird zu einem zentralen gesellschaftlichen und politischen Thema.

Von Stefan Gyr

Die Miete sollte nicht mehr als ein Drittel des Netto-Einkommens ausmachen: So lautet die goldene Regel. Viele Haushalte müssen aber für das Wohnen mehr bezahlen. Was Gutbetuchte sich leisten können, ist für schlechter Situierte ein Problem. Die seit Jahren steigenden Mieten sind für immer mehr Menschen mit tiefen und mittleren Einkommen kaum mehr zu bezahlen. Ersatzprojekte und die Sanierung von Altbauten würden zunehmend auf einem Niveau ausgeführt, das sich am oberen Preissegment orientiert, sagt Marie Glaser, Leiterin des ETH-Wohnforums. Es werde teuer saniert, wodurch günstige Wohnungen aus der Stadt verschwinden – und mit ihnen ganze Bevölkerungsgruppen. Das könne zu sozialer Segregation führen, warnt Glaser. In Städten wie Zürich, Genf und Basel seien bereits Verdrängungseffekte zu beobachten. Die gerechte Verteilung des billigen Wohnraums gehört deshalb für Glaser zu den zentralen gesellschaftlichen Fragen. Doch wie kann genügend bezahlbarer und qualitätsvoller Wohnraum geschaffen werden, und wann ist eine Miete angemessen? Um diese Fragen drehte sich die Jahrestagung des ETH-Wohnforums in Zürich.

## Der Spekulation entzogen

Erschwingliche Mieten bietet seit jeher der gemeinnützige Wohnungsbau an. Zu tieferen Preisen führten der Spekulationsentzug des Lands und die Anwendung der Kostenmiete, erklärt Peter Schmid, scheidender Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). «Das bedeutet, es dürfen keine Gewinne abgeschöpft werden.» Die ABZ besitzt die Grundstücke ihrer Siedlungen teilweise schon sehr lange Zeit und kann deshalb bei der Berechnung der Mieten tiefe Bodenpreise verwenden. Sie feiert im Jahr 2016 ihren 100. Geburtstag. Seit 1916 setzt sie sich für die Bereitstellung von zahlbarem Wohnraum ein. Rund 11 000 Menschen leben heute in den über 4500 Wohnungen der ABZ in Zürich und der Agglomeration. Sie ist damit die grösste Baugenossenschaft in der Schweiz. In den nächsten fünf Jahren will sie für über 1000 Personen in rund 400 Einheiten kostengünstigen Wohnraum schaffen.

In der Stadt Zürich gehören derzeit rund ein Viertel der Mietwohnungen gemeinnützigen Bauträgerschaften – ein Rekord in der Schweiz. Bis

2050 soll der Anteil auf einen Drittel steigen. Das hat das Stadtzürcher Stimmvolk vor einigen Jahren beschlossen. Zürich sei das Vorbild in der Wohnbauförderung, erklärt Schmid. Seit 100 Jahren schaffe die Stadt aus liberaler Verantwortung attraktive Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Für die Förderungsmassnahmen gibt sie laut Schmid weniger als ein Prozent der Steuereinnahmen pro Jahr aus. Damit könnten indirekt andere Kosten gespart werden, die höher ausfallen würden.

Die Wohnbauförderung in der übrigen Schweiz bezeichnet ABZ-Präsident Schmid als «homöopathisch». Auf Bundesebene gibt es den sogenannten Fonds de roulement für zinsgünstige nachrangige Darlehen und die Emissionszentrale

mit beschränktem Einkommen. «Beim Bund fallen praktisch keine Kosten an», sagt Schmid. Das gleiche gelte für die kantonale Wohnbauförderung. Einzelne Kantone bieten Starthilfen, Darlehen, Unterstützung beim Landerwerb und Baurechte an. «Keine bis wenig Kosten» verursachen laut Schmid die Massnahmen der Gemeinden. Einige Gemeinden verkaufen beispielsweise Land vergünstigt an Genossenschaften oder geben es ihnen im Baurecht ab, beteiligen sich am Eigenkapital, stellen zinsgünstige Darlehen, Bürgschaften oder Abschreibungsbeiträge bereit und bieten Starthilfe und Unterstützung bei der Projektentwicklung. «Die Wohnbauförderung in der Schweiz geschieht für gemeinnützige Wohnbauträger vorwiegend durch gute Rahmenbedingungen und nicht durch Subventionen», erklärt Schmid.

## 20 Millionen Subventionen

Die Subventionen von Bund, Kantonen und Gemeinden belaufen sich nach seinen Schätzungen auf 20 Millionen Franken pro Jahr. Zum Vergleich: In Österreich werden für die Wohnbauförderung 3,2 Milliarden Euro ausgegeben. Die Stadt Hamburg bezahlt für Objekthilfen rund 0,8 Milliarden Euro. Wenn in der Schweiz Land im Baurecht zu einem tieferen Preis an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werde, könne nicht von einer Subvention gesprochen werden, unterstreicht Schmid. Denn Baurechte seien mit Eigentumsbeschränkungen durch die Kostenmiete, Heimfallregelung und Belegungs Vorschriften sowie zusätzlichen Kosten für energetische Mehrleistungen oder Kunst am Bau verbunden. Dies führe im Vergleich zu einem Verkauf zu einem Minderwert des Lands, der in der Regel rund 25 Prozent betrage.

Durch den Einsatz von Steuergeldern verzerrt wird dagegen nach der Meinung von Schmid der Immobilienmarkt, zum Beispiel durch Investitionen in die Infrastruktur, die Steuer- und Abgabepolitik, Eigentumsförderung und Raumplanung. Von einem freien Markt könne keine Rede sein. Diese «einseitige Subventionierung» treibe die Bodenpreise und damit auch die Mieten in die Höhe. Die Folgen seien mehr Eigentumswohnungen, Flächenkonsum, Zersiedlung, aussterbende Städte, abnehmender sozialer Zusammenhalt und höhere Sozialkosten. «Diese negativen Folgen



«Die Wohnbauförderung geschieht vorwiegend durch gute Rahmenbedingungen und nicht durch Subventionen.»

Peter Schmid, Präsident Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

gemeinnütziger Wohnbauträger, die zinsgünstige bundesverbürgte Anleihen zur Verfügung stellt. Aus Spargründen auf Eis gelegt wurde die Gewährung von zinslosen Darlehen für Haushalte



Bild: Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

In der Siedlung Sihlfeld der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) sind die Mieten erschwinglich.

werden im Marktpreis nicht eingerechnet», sagt Schmid. «Die Allgemeinheit zahlt.»

Der genossenschaftliche Wohnungsbau helfe gegen diese Probleme. Doch sein Marktanteil nimmt in der Schweiz seit den 70er-Jahren trotz der grossen Nachfrage laufend ab. Im ganzen Land befinden sich heute rund 170 000 Wohnungen oder 4 Prozent des gesamten Wohnungsbestands im Besitz von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Auch in Zürich trüge der Schein, so Schmid. Die Genossenschaften erstellen zwar die meisten Ersatzneubauten. Dennoch ist die Zahl der Wohnungen wenig gestiegen. Denn bei den gebauten Wohnungen müssen die ersetzten Wohnungen abgezogen werden. «Wir konnten den Wohnungsanteil in den letzten Jahren nur leicht steigern», erklärt Schmid.

Nach seinen Angaben sind viele gemeinnützige Wohnbauträger in den letzten Jahren eingeschlafen oder träge geworden. Deshalb müssten die wenigen noch aktiven Genossenschaften mehr bauen. Weitere Gründe für den Rückgang seien der Widerstand der Immobilienwirtschaft und

die abnehmende Wohnbauförderung wegen Vorurteilen und Ängsten in der Politik. Zudem herrsche nur in den Zentren Leidensdruck. Die grösste Schwierigkeit für den gemeinnützigen Wohnungsbau bestehe darin, an bezahlbares Bauland heranzukommen. Weil Genossenschaften nicht günstiger bauen können als andere Bauherren, haben sie oft das Nachsehen. Wenn Land zum Kauf auf den Markt kommt, werden sie häufig überboten. Gemeinnützige Baugenossenschaften können ihren Auftrag nur dann erfüllen, wenn sie in der Lage sind, auf Grundstücken zu bauen, für die keine spekulativen Preise bezahlt werden müssen.

### Investition in den sozialen Frieden

«Ist es gerecht, wenn durch Spekulation mit dem knappen Boden Vermögen umverteilt wird, die Steuerzahler an die Aufwertungen zahlen, aber nur wenig am Gewinn teilhaben und auch noch die mit dem Markt verbundenen Folgekosten übernehmen müssen?», fragt Peter Schmid. Gerecht wäre es in seinen Augen, wenn alle bezahlbaren Wohnraum fänden und niemand aus sei-

nen sozialen Strukturen vertrieben oder durch Mietpreissteigerungen fürsorgeabhängig würde. Für Schmid braucht es weniger Schwarzweissdenken und gleich lange Spiesse für den gemeinnützigen Wohnungsbau. «Die Wohnbauförderung sollte nicht als Subvention angesehen werden, sondern als Investition in den sozialen Frieden und in die volkswirtschaftliche Effizienz.» Diese Investitionsausgaben seien tiefer als die Folgekosten.

Wie sich der Bau preisgünstiger Wohnungen massiv beschleunigen lässt, macht die Saga GWG in Hamburg vor, mit 130 000 Mieteneinheiten das grösste kommunale Wohnungsunternehmen Deutschlands. Noch 2010 hatte sie im ganzen Jahr keine einzige Wohnung neu gebaut. Weil in Hamburg ein starkes Bevölkerungswachstum erwartet wird, schlossen der Senat und die Wohnungswirtschaft mit Beteiligung der Mietervereine ein Bündnis für das Wohnen. Als Ziel vereinbarten sie den Bau von 6000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 1000 durch die Saga GWG. «Im Bündnis haben wir viel erreicht», sagt Thomas Krebs, Vorstandssprecher der Saga GWG. «Die

Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen wurde drastisch gesteigert.» 2014 und 2015 konnte die Saga GWG bereits mehr als 1000 Neubauten fertigstellen.

## 2000 neue Wohnungen jährlich

Inzwischen ist mit dem Zustrom von Flüchtlingen eine neue Herausforderung dazugekommen. Die Saga GWG hat sich deshalb ein neues Ziel gesetzt: 2000 neue Wohnungen jährlich – doppelt so viele wie bisher. Dabei entschied man sich für Typenhäuser und Systemreihenhäuser «als nachhaltige Alternative zum Containerbau», wie Krebs erklärt. Nach seinen Angaben handelt es sich um «eine pragmatische Lösung». Auf diese Weise liessen sich zeitaufwendige und teure Wettbewerbsverfahren vermeiden. Häuser, die bereits einen Wettbewerb durchlaufen haben, werden nachgebaut und können so innerhalb von zwölf Monaten schlüsselfertig errichtet werden. «Dies in hoher Qualität», betont Krebs. Diese Lösung stösst allerdings auf Widerspruch. Dadurch würden alle Ansprüche an Qualität aufgegeben, kritisiert der ETH-Architekturprofessor Dietmar Eberle. Qualität ergebe sich nicht aus den Wohnbauten, sondern aus der Beziehung zur Umgebung und zur städtischen Situation. Solche Massnahmen seien nur als Notprogramm geeignet.

In Hamburg wurde zudem das Baurecht gelockert, damit schnell eine grosse Zahl von Flüchtlingsunterkünften erstellt werden kann. Die Neubauten werden in allen Stadtteilen errichtet, und es soll keine reinen Flüchtlings-Quartiere geben, sondern gemischte Viertel. Zunächst werden die von Investoren erstellten und von der Stadt gemieteten Gebäude als Flüchtlingsunterkünfte genutzt. Nach einigen Jahren könnten diese dann als Sozialwohnungen an Flüchtlinge oder andere Berechtigte vergeben werden.

Die Saga GWG setze aber unverändert auf die innerstädtische Verdichtung, hält Krebs fest.



Bilder: Saga GWG, zvg

Im Hamburg wurden Typenhäuser gebaut, um die zahlreichen Flüchtlinge rasch unterbringen zu können.



Fordert Umbauten und Sanierungen statt Neubauten: Niko Paech.

Bild: Marcus Stümmick, Wikimedia Commons CC BY 3.0

«Mehr Stadt in der Stadt» lautet die Losung. Dabei sehe man sich der Herausforderung gegenüber, eine höhere Verdichtung zu gewährleisten und neue Flächenpotenziale zu erschliessen. Gleichzeitig sei eine Stadterweiterung erforderlich, also «mehr Stadt an anderen Orten». Die Grundlage dafür bilde die kooperative Stadtplanung und -entwicklung mit dem Bündnis für das Wohnen, das inzwischen durch ein Bündnis für die Quartiere ergänzt worden ist. Diese Bündnisse seien Erfolgsmodelle, sagt Krebs.

## Baustopp für den Klimaschutz

Mehr Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen statt Neubauten fordert Niko Paech, Volkswirt und Professor an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg. Aus ökologischen Gründen:

Die Klimaschutzziele könnten nur mit einem Baustopp erreicht werden. 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen stammen heute aus Immobilien, so Paech. Nach seiner Ansicht kann auch nachhaltiges Wohnen die ökologischen Probleme nicht lösen. Denn der immer weiter steigende Verbrauch von Wohnfläche fresse die Effizienzgewinne im Energiebereich wieder auf. Für Paech gibt es keine nachhaltigen Technologien und Produkte, sondern nur insgesamt nachhaltige Lebensstile. Entscheidend sei die CO<sub>2</sub>-Gesamtbilanz einer Person. Wer in einem ökologisch optimierten Haus wohnt, aber in der Freizeit rund um den Erdball fliegt, pflege keinen nachhaltigen Lebensstil.

Paech kritisiert den «modernen Mythos der erneuerbaren Energien», der die Illusion vorgaukle, man müsse den Menschen keine Ab-



Die Wohnungen im Tour Bois Le Prêtre in Paris wurden mit Wintergärten und Balkonen aufgewertet.

striche zumuten. Staaten wie Deutschland und die Schweiz müssten ihren Energiekonsum nicht nur auf erneuerbare Träger umstellen, sondern radikal vermindern, um nicht auf Kosten anderer Menschen und kommender Generationen zu leben. Klima- und Umweltschutz sind laut Paech nur mit einem Ausstieg aus der Wachstumsspirale möglich. Statt Wachstum fordert er Suffizienz, also die freiwillige Reduktion unseres Ressourcenverbrauchs durch Verhaltensänderung.

Für «bezahlbaren Luxus» beim Wohnen machen sich dagegen die französischen Architekten Anne Lacaton und Jean-Philippe Vassal stark. Ein Beispiel für ihre Arbeit ist der Umbau des Tour Bois Le Prêtre, eines 17-geschossigen Wohnhochhauses in Paris. Es gehörte wie viele Grosssiedlungen der 60er-Jahre in Frankreich zu den Abrisskandidaten. Lacaton und Vassal entschieden sich für eine Aufwertung, die weniger kostet als ein Abbruch. Mit wenigen Eingriffen gelang es ihnen, grosszügigere Wohnungen zu schaffen.

Die alte Fassade wurde entfernt und durch raumhohe Glasschiebetüren ersetzt. Alle Wohnungen wurden durch vorgehängte Wintergärten und Balkone ergänzt. Eine ehemals 44 Quadratmeter grosse Wohnung zum Beispiel gewann auf diese Weise 26 Quadratmeter hinzu.

Die Aufwertung des Tour Bois Le Prêtre hat nicht die alte Mieterschaft verdrängt. Alle Bewohner des Hochhauses wurden in die Planung einbezogen und sind geblieben: Die Mietpreise sind nach wie vor erschwinglich. ■