

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 89 (2014)
Heft: 12: Renovation

Artikel: So bleibt Wohnen zahlbar
Autor: Papazoglou, Liza
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-585930>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

SO BLEIBT WOHNEN ZAHLBAR

«Rezepte von und für Investoren» rund ums zahlbare Wohnen versprach die Fachtagung an den Grenchner Wohntagen. Neben viel Bekanntem gab es auch einige Denkanstösse zum Mitnehmen.

Von Liza Papazoglou

Wer, wenn nicht die gemeinnützigen Bauträger, sorgen Tag für Tag für zahlbaren Wohnraum? Wie sie das machen, wurde an der Fachtagung des Bundesamts für Wohnungswesen vom 6. November anhand verschiedener Beispiele aufgezeigt. Wobei der mächtigste Hebel hinlänglich bekannt ist: Das Kostenmiete-Prinzip, das auf Gewinn verzichtet und so Wohnraum langfristig günstig hält. Daneben wurden aber auch konkrete Massnahmen vorgestellt, die günstiges Bauen ermöglichen.

Mit Eigentum Mieten vergünstigen

Zwei Baugenossenschaften berichteten über Projekte, bei denen Eigentumswohnungen zur Finanzierung von Mietwohnungen erstellt wurden. Bei der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld in Ostermundigen war von Anfang an klar, dass das Projekt nur mit diesem Finanzierungsmodell realisiert werden konnte, wie Präsident Christian Zeyer ausführte. Eigentümer leisteten Anzahlungen von

dreissig Prozent des Kaufpreises, Mieter zinslose Darlehen von zehn Prozent der Wohnungskosten. Positiv sei, dass mit diesem Modell langfristig günstige Mietwohnungen ermöglicht würden. Als grossen Nachteil führte er an, dass damit Boden nicht dauerhaft der Spekulation entzogen wird: Aus rechtlichen Gründen können Genossenschaften bei Eigentumswohnungen höchstens 25 Jahre lang ein Vorkaufsrecht geltend machen; danach sind die Eigentümer frei, sie zu Marktpreisen weiterzuverkaufen. Wie sich das Zusammenleben der Mietwohnungs-, Eigentumswohnungs- und gemischten Häuserblocks im Oberfeld entwickelt, muss sich noch zeigen.

Weshalb sich die Wohnbaugenossenschaft Cooplog in Genf gezwungen sah, Eigentumswohnungen zu erstellen, führte Präsident Alain Charlet aus. Nachdem die Cooplog im begehrten Carouge-Quartier ein Verwaltungsgebäude gekauft hatte, das sie zu einem Wohnhaus umbauen wollte, verweigerten die Behörden

die Bewilligung, das Gebäude wie geplant um zwei Stockwerke aufzustocken. Damit wurde das Projekt zu teuer. Die Genossenschaft verfügte nicht über die nötige Liquidität und beschloss deshalb, den Komplex durch zwei Gebäude mit Appartements in Stockwerkeigentum beziehungsweise Genossenschaftswohnungen zu ersetzen. Der Verkaufsgewinn floss beim Bau der Genossenschaftswohnungen ein. Die Cooplog erwägt nun, weitere Stockwerkeigentumsprojekte zu realisieren – allerdings im Baurecht, um eine Liquiditätsquelle für Neuanschaffungen zu sichern.

Günstiges Bauen erfordert gute Planung

Wie architektonisch gut und trotzdem kostenbewusst gebaut werden kann, erläuterte der Architekt Valentin Loewenberg anhand des Wohnhauses Claridapark in Wald (ZH). Er empfahl vor allem, das Verhältnis von Kosten und Nutzen genau zu analysieren und am richtigen Ort zu sparen. Beispielsweise bringe es nicht viel, beim Innenausbau anzusetzen, da dieser nur einen Achtel der Erstellungskosten ausmacht. Bauglieder, die wenig kosten, für Mieter aber wichtig sind wie Terrassen, Raumhöhe und Zimmerflächen, sollten grosszügig bemessen werden. Sparen könne man dafür bei den teuren Elementen wie Fassaden, Balko-

ANZEIGEN

WIR SIND KLEIN GENUG, UM AUCH GANZ GROSSE PROJEKTE FLEXIBEL UND EFFIZIENT ZU STEUERN!

Mit eisigen Temperaturen, der typisch trockenen Luft und dem ersten Schnee kündigt sich unmissverständlich der Winter an.

Seit mehr als vier Jahrzehnten überzeugt Ammann + Schmid AG als flexibler Heizungsspezialist mit innovativer Technik und Offenheit gegenüber den Energietrends. Neugierig? Wir freuen uns auf Sie!

**ammann
SCHMID**

HEIZEN MIT VERSTAND.

Ammann + Schmid AG | Freiestrasse 39 | 8610 Uster T 043 399 25 99 | ammann-schmid.ch

nen oder Fenstern. Konsequenz zu reduzieren seien Bauteile, die für den architektonischen Gehalt nicht wichtig sind. So gibt es im Claridapark nur einen Schacht pro Wohnung, einen Lift, Aussen- statt Innentreppen und Beton nur dort, wo er unabdingbar ist. Und schliesslich brauche es eine umsichtige Planung und Organisation. Bauherr, Architekt und Bauleiter müssten pragmatisch zusammenarbeiten, teure Spezialisten nur beigezogen werden, wo dies zwingend nötig sei.

Auf die noch zu selten genutzten Möglichkeiten von Aufstockung oder Dachgeschossausbau verwies Markus Mooser, Direktor der Westschweizer Geschäftsstelle von Lignum. Schliesslich stellten Dächer «das preiswerteste Baugrundstück» überhaupt dar.

Kostentreiber vermeiden

Als Kostentreiber beim Bauen identifizierte Astrid Heymann, Mandatsleiterin der Anlagestiftung Adimora, bei der Podiumsdiskussion jegliche Abweichung von «massentauglicher Norm». Sobald man vom gängigen Standard abweiche, verteuere das die Kosten; sogar wenn man bewusst auf etwas verzichte, zum Beispiel in einer Küche auf Hängeschränke, treibe das die Kosten in die Höhe, statt sie zu senken. Sie empfahl deshalb, durchgängig auf Standardlösungen zu setzen. Ins gleiche Horn stiess Andreas Hofer, Architekt und Geschäftsleitungsmitglied von mehr als wohnen. Kündige man bei einem Projekt an, günstig bauen zu wollen, verteuere das die Planung gleich massgeblich.

Einig waren sich die Podiumsteilnehmer, dass es keine einfachen Rezepte für

günstigen Wohnraum gibt, sondern am ehesten eine Kombination kleiner, unspektakulärer Massnahmen zum Ziel führt. Auf einen wunden Punkt wies der Soziologe und Städteplaner Philippe Cabane hin: Es werde flächendeckend mehr – kostspielige – Lebensqualität gefordert. Das sei unsinnig, vielmehr brauche es differenzierte Angebote: «Man muss auch eine Abwertungskultur pflegen.» Günstig sei nämlich Wohnraum, der einfach, klein und wenig attraktiv gelegen sei. Vorbehalte meldeten zudem mehrere Podiumsteilnehmer gegenüber den Energiestandards an, die oft als Kostentreiber wirkten.

Sind Wohnungen überhaupt zu teuer?

Ob die Mieten in der Schweiz überhaupt zu teuer seien, stellte Yvan Schmidt von der Immobilienberatungsfirma Iconconsulting zur Diskussion. Er zeigte sich überzeugt, dass der Wettbewerb weitgehend funktioniere. Das stellte auch Donato So-

gnamiglio, CEO des Immobilien-Beratungsunternehmens IAZI, in seinem Referat fest. Im internationalen Vergleich und gemessen am Einkommensanteil, der für die Miete aufgewendet wird, sei die Situation nicht gravierend. Es gebe allerdings enorme regionale Unterschiede und punktuelle Überhitzungen des Immobilienmarkts. Er forderte grösstmögliche Zurückhaltung bei staatlichen Eingriffen.

Demgegenüber plädierte Nicole Decker, Leiterin des Wohnungsamtes im Kanton Neuenburg, dezidiert für eine aktive Rolle der öffentlichen Hand. Preisgünstige Wohnungen, auf die Leute mit bescheidenem Einkommen dringend angewiesen seien, biete der freie Wohnungsmarkt nicht in ausreichender Zahl an. Sie legte wie bereits am Regionalforum (siehe *Wohnen* 10/2014) dar, wie ihr Kanton den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützt, zum Beispiel durch die Vergabe von Baurechtsland oder die Gewährung von Darlehen und Bürgschaften. ■



Standardlösungen sind am günstigsten. In diesem Punkt war sich das Podium einig.

Mehr Informationen zur Veranstaltung finden Sie auf strueby.ch



EINLADUNG



Bauen mit Holz – Chancen für Wohnbaugenossenschaften

Bauen mit Holz wird immer mehr zu einem bedeutungsvollen Thema. Dies hängt mit technologischen Entwicklungen in der Holzbaubranche, aber auch mit Überlegungen zum nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen zusammen.

Nach informativen Referaten werden Sie das moderne Produktionszentrum besichtigen. Lassen Sie sich unverbindlich informieren und beraten. Wir freuen uns auf eine interessante Veranstaltung.

Datum: Donnerstag, 22. Januar 2015

Zeit: 16.45 – 19.30 Uhr

Ort: Strüby Holzbau AG, Leisibachstrasse 11, 6037 Root LU

Anmeldung:

Sichern Sie sich Ihren kostenlosen Platz mit der Anmeldung bis am 12.01.2015. Anmeldung per Telefon +41 41 818 35 70 oder E-Mail marketing@strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung