

Gemeinnützige Wohnbauträger

## «Es ist keine Subvention, wenn uns die Stadt den Boden verbilligt abgibt»

Gemeinnütziger Wohnungsbau habe nichts mit subventioniertem Wohnen zu tun, sagen die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.

### Bernhard Ott

Die Überbauung auf dem Areal der ehemaligen Kehrlichtverbrennungsanlage (KVA) Warmbächliweg soll ein Leuchtturmprojekt für den gemeinnützigen Wohnungsbau werden. Der Stadtrat hatte dafür einst einen Anteil von 50 Prozent der Fläche festgelegt. Dereinst könnten aber alle Bewohner der 260 Wohnungen in den Genuss von günstigen Mietzinsen kommen: «Wir stehen mit der Stadt in Verhandlungen über eine Abgabe von 100 Prozent der Wohnfläche», sagt Jürg Sollberger, Präsident des Regionalverbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Aus Sicht der Finanzdirektion leben die künftigen Genosschafter in verbilligten Wohnungen, weil die Stadt das Land zu einem günstigen Baurechtszins abgegeben hat. Ergo würden Steuergelder eingesetzt, die Personen zugutekommen könnten, die nicht darauf an-

gewiesen sind, wie es im vertraulichen Bericht zur Überprüfung der Anspruchsberechtigung von Bewohnern verbilligter Stadt-Wohnungen heisst. «Die Diskussion um günstigen Wohnraum ist daher auf die Vergabe von Baurechten an genossenschaftliche Wohnbauträger auszuweiten», hält die Finanzdirektion fest. Zumal es «nur in seltenen Fällen» Vermietungskriterien gebe.

### «Wir bauen keine Geldanlagen»

Sollberger lässt diese Argumentation nicht gelten: «Es ist keine Subvention, wenn uns die Stadt den Boden verbilligt abgibt.» Die Vergünstigung entspreche der Abgeltung der juristisch klar reglementierten Gemeinnützigkeit. Diese beinhalte insbesondere die Kostenmiete, die sich nicht nach Angebot und Nachfrage richte. «Wir bauen Wohnungen nicht als Geldanlagen, um Gewinne abzuschöpfen, sondern reinvestieren die Gewinne in die Gebäudesubstanz.» Man baue zudem bescheiden und nachhaltig und berücksichtige dabei das Zusammenleben. In der Stadt Zürich würden 20 Prozent des Wohnungsbestandes nach gemeinnützigen Kriterien bewirtschaftet. «Das hat einen dämpfenden Effekt auf den Mietmarkt.» Der entspre-

chende Anteil in Bern liege bei 10 Prozent. Mit Projekten wie der Überbauung Warmbächliweg soll dem entgegengewirkt werden. «Wenn die Stadt Bauland nur nach Renditekriterien abgibt, kann sie auch keine sinnvolle Stadtplanung mehr betreiben», sagt Sollberger.

### Gründe für die «Poleposition»

Zwei Drittel der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Stadt Bern wendeten zudem Vermietungskriterien an, wie sie zurzeit bei den von der Stadt subventionierten Wohnungen heiss diskutiert werden. Bei der Überbauung Warmbächliweg gebe es einen Konsens zwischen den sieben Wohnbaugenossenschaften und der Stadt, dass bei der Vergabe der Wohnungen die Belegung und das Ein-

kommen berücksichtigt werden sollen. «Genossenschaftswohnungen sind nicht Wohnungen für Bedürftige.» Es handle sich um Neubauwohnungen, die zu Beginn «nicht günstiger als vergleichbare Wohnungen auf dem Markt» seien. Längerfristig lägen die Mietzinsen aber 15 bis 20 Prozent tiefer, weil sich die Mieten nicht am Markt orientierten. «Wir sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen, weil wir uns den Boden sonst nicht leisten könnten», sagt Sollberger. Die Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit sowie das Prinzip der Kostenmiete rechtfertige diese «Poleposition» auf dem Bodenmarkt.

### «Eine Frage der Gerechtigkeit»

Die Vermietungskriterien hätten sich die Genossenschaften selber auf die Fahne geschrieben. «Es braucht dafür keine Kontrolle durch die öffentliche Hand», sagt Sollberger. Für Grossrat Adrian Haas (FDP) darf die Kontrolle nicht nur bei der Vergabe der Wohnungen erfolgen. Es brauche regelmässige Kontrollen für die ganze Baurechtsdauer. Sobald die Stadt Boden verbilligt abgebe, müssten verbindliche Kriterien gelten. «Das ist eine Frage der Gleichbehandlung und letztlich der Gerechtigkeit», sagt Haas.

## «Genossenschaftswohnungen sind nicht Wohnungen für Bedürftige.»

Jürg Sollberger, Wohnbaugenossenschaften

DER BUND 26/02/14