aumattupdate

23/1

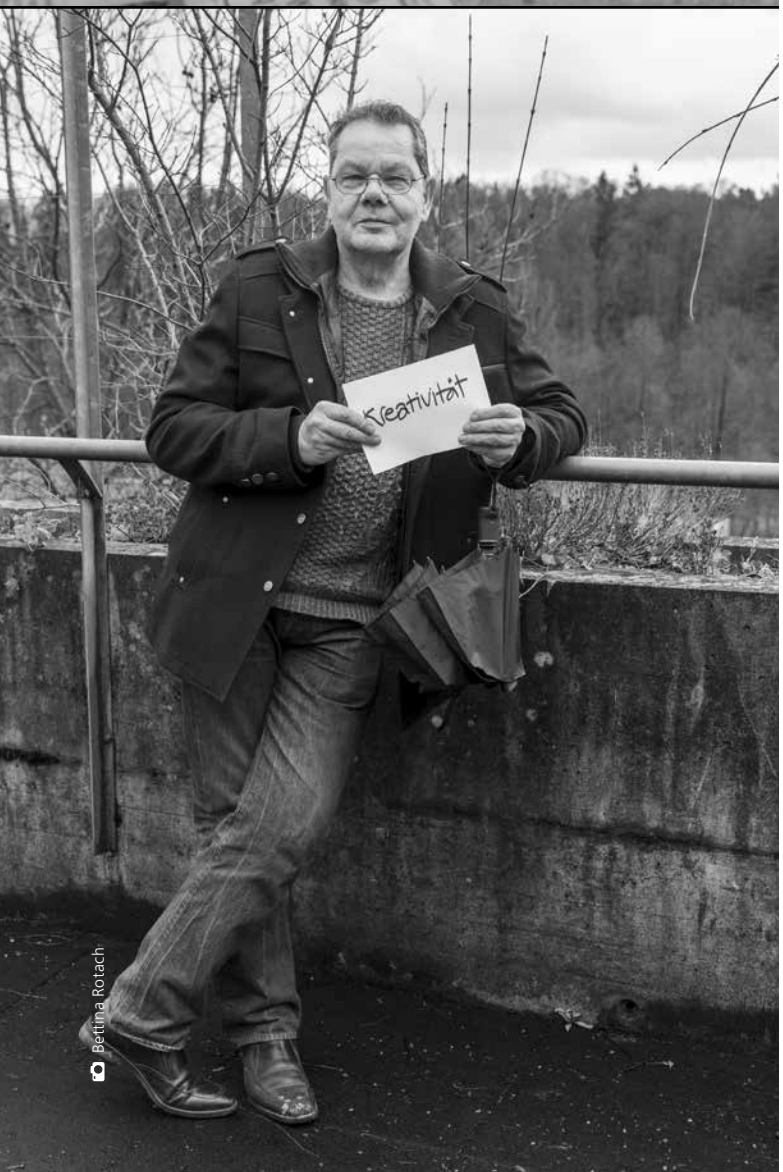
info-organ der bewohnerInnen hintere aumatt, hinterkappelen

werte...



Fauser – *Sorry dem Urheber, an der Wand da steht eigentlich eine andere Jahrzahl..*





© Bettina Rotach

PreisWerte Aumatt

Prolog

Letzthin war er wieder zu lesen. Auf einer strahlend weissen A4-Seite, in Schriftgrösse 38, der hoffnungsvolle Wunsch nach einem neuen Zuhause, hier in dieser schönen Siedlung; am unteren Rand die fein säuberlich eingeschnittenen Zettel mit der Telefonnummer – zum Abreissen. Die nicht abgerissenen Zettel bezeugten jeden Morgen die Hoffnungslosigkeit dieses Wunschs, bis schliesslich ein Sturm dem Hoffen ein endgültiges Ende setzte, den Wunsch zuerst im Regen ersäufte, bevor er vom Wind in Stücke gerissen wurde.

Angebot und Nachfrage

Der (bezahlbare) Wohnraum ist auch in der Schweiz knapp geworden. Das Thema erhitzt und polarisiert die Gemüter, wie man es ansonsten primär von migrationspolitischen Debatten kennt. Bereits die vage Vorstellung eines Artikels zu diesem Thema führte zu Reaktionen von „oh, das ist ein heisses Eisen" zu „endlich nehmt ihr euch diesem Thema an". Wir nehmen uns dem Thema an, lassen das Eisen aber noch etwas im Ofen. Bestenfalls lodert das Feuer danach nicht mehr mit voller Kraft, und wir Aumatt-Bewohnenden wagen uns, das Eisen aus dem Ofen zu nehmen und es in einem konstruktiven Dialog nach den Werten dieser Siedlung zu formen.

Im Sinne der Transparenz – vielleicht auch dies ein Wert, welcher bisher vernachlässigt wurde – ist vorauszuschicken, dass unsere Mathematiklehrer grösste und zugegebenermassen auch nicht unberechtigte Zweifel an unseren Fähigkeiten im Umgang mit Zahlen hatten. Nach einem kurzen Besuch der Seite des Bundesamts für Statistik, welches mit dem Schweizerischen Wohnimmobilienpreisindex (IMPI) quartalsweise die Entwicklung der Marktpreise für Wohneigentum misst, finden wir, dass sie mit ihrer vor über 20 Jahren getroffenen Einschätzung Recht behalten. Daher stützen sich die nachfolgenden Ausführungen auf das Immobilienbarometer der Berner Kantonalbank, welches die Zahlen mit Buchstaben begleitet.

Die Preisentwicklung von Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) der letzten Jahre kennt – auch nach der Zinswende – bisher nur eine Richtung, in immer luftigere Höhen. Seit 1998 stieg der Preis schweizweit um knapp 112%, im Kanton Bern immerhin um knapp 80%. Dank der robusten wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Kombination mit dem knappen Angebot sei aktuell nicht von einem Einbruch der Werte auszugehen. Innerhalb des Kantons liegt

die Bandbreite zwischen 53.8% (Oberaargau) und 112% (Region Bern-Mittelland) – unter Ausschluss von Alterung und Teuerung. So kostet eine fünfjährige Muster-Eigentumswohnung mit 110 m2 in der Gemeinde Bern aktuell rund 1'162'000.- Franken. Abseits von dieser Hochpreisregion gibt es im Oberaargau, im Emmental und im Berner Jura noch Eigentum zu gemässigteren Preisen zu erwerben – welch ein Trost.

Der Grund für die stetig steigenden Preise ist die hohe Nachfrage, die auf ein knappes Angebot trifft. Die Nachfrage nach Wohnraum (Miete und Eigentum) steigt mit dem Bevölkerungswachstum und dem steigenden Wohnraumbedarf pro Kopf. Die Angebotsseite wächst durch Umnutzung und Verdichtung jedoch nur leicht, neue Objekte werden – insbesondere auch in Anbetracht der knapper werdenden Baulandreserven und der rechtlichen Vorgaben – lediglich wenige erstellt.

Die Aumatt gehorcht dem Markt

Wir erachten die Aumatt vielfach als idealistischen Sonderfall. Bei den Wohnungspreisen scheint es jedoch so, dass man sich auch gerne auf die Entwicklung der Comparis-Kurve oder den Rat einer Immobilienmaklerin verlässt.

Ein Blick in die Ursprünge der Siedlung zeigt, dass eine 110 m2 Wohnung (Referenzwert, der oben erwähnt wurde) je nach Baujahr und Ausbau zwischen 340'000 und 430'000 Franken kostete. D.h. der Quadratmeter kostete zwischen 3'000 und 4'000 Franken. Was man so über die Gasse hört, liegen wir heute beim mindestens doppelt so hohen (eher selten) bis zu viermal (!) so hohen Quadratmeterpreis.

Zufällig glücklich

Wenn man mit Leuten aus der Aumatt darüber redet, was sie an den Wohlensee führte, so sagen viele, dass es „glückliche Umstände" waren. Und diese führen in den meisten Fällen zu einem glücklichen Dasein in der Siedlung – so liest man es auch immer wieder im Update.

Wenn man zu diesem Thema etwas in der Historie gräbt, so wird einem auf der konzeptionellen Ebene bewusst, dass auch bei der Entstehung der Aumatt viel Glück im Spiel war. Dass sie überhaupt geplant und gebaut werden konnte, ist dem unermüdlichen Einsatz einiger Menschen – genannt seien hier vor allem Rolf Tanner und Franz Biffiger – geschuldet. Neben Fleiss und Hartnäckigkeit waren auch Pokerfaces im richtigen Augenblick nötig sowie am Schluss eben auch das genannte Glück, zum richtigen Zeitpunkt mit den richtigen Leuten das Richtige getan zu haben.

Das heisst, das Glück hier zu wohnen, ist das – vorübergehende – Resultat weit zurückliegender Ereignisse.

Das Wunder Aumatt – oder warum hier kein Monster steht

Für diejenigen, die es noch nicht wissen oder die es vergessen haben, kommt hier eine Zusammenfassung, wie es schliesslich zum Bau der Aumatt kam. Und dies gleich vorneweg: Wer die Geschichte unserer Siedlung kennt, versteht, dass die genossenschaftlichen Ur-Sprünge zentral waren, damit die Aumatt überhaupt realisiert werden konnte. Diese Prämissen geben allenfalls Hinweise, wie man hier über Eigentum und vor allem das Weitergeben von Eigentum nachdenken sollte, und ob wir heute unser sachenrechtliches Verständnis* einfach im Kontext vom „freien Markt" sehen oder darüber hinaus eine gewisse freiwillige Verantwortung übernehmen.

Die folgenden Textpassagen kommen zum Teil – in leicht abgeänderter Form – direkt aus dem Buch „Regiostory" von Franz Biffiger.

Die Südhänge entlang des Wohlensees zwischen der Halen- und der Kappelenbrücke waren seit den 60er Jahren Spielfelder für Grossprojekte. Unterdettigen (Standort der Siedlung Aumatt) wurde schon 1962 aufgrund eines Projektes von ETH Professor Dunkel eingezont. 1963 hatte die Firma Jelmag für die Erstellung von 312 Wohnungen in 2- bis 7-geschossige Bauten eine Baubewilligung erhalten, aus unbekannten Gründen aber nie mit den Bauarbeiten begonnen.

In den folgenden Jahren erfolgte die Planung der gesamten Basis- und Detailerschliessung durch die Immosip AG. 1970 wurde den Investoren klar, dass das als „nicht mehr zeitgemäss und unwirtschaftlich" beurteilte Projekt Dunkel mit hohen Bauten und einer Strasse im Hangbereich vor allem aus geotechnischen Gründen keine Zukunft hat.

Deshalb führte die Horta Bern AG als potenzielle Bauträgerin** im Auftrag der Immosip AG einen Wettbewerb durch, um auf der Basis des Siegerprojekts einen

---

** Das Sachenrecht ist in der Schweiz ein Teil des Zivilrechts und regelt die Rechtsbeziehungen von Personen zu Sachen. Es ist im vierten Teil (Art. 641–977) des Zivilgesetzbuches (ZBG) geregelt.*

*** BauträgerInnen sind Unternehmen, die unbebaute Grundstücke kaufen und darauf Immobilien errichten. Anschliessend veraussern sie die Häuser und Wohnungen an interessierte KundInnen*





© Bettina Rotach

neuen Überbauungsplan auflegen zu können. Das Siegerprojekt „Nessy“ („Kompakter Reihenblock bandförmig entlang Hangfuss“) der Architekten Bachmann + Meier + Zierkiebel aus Aarau erinnert an das Monster von Loch Ness: Zwei achtgeschossige Baukörper – der eine 100 m, der andere 200m lang – und die vorgelagerten Terrassenhäuser assoziiert man mit den Bausünden an der Côte d`Azur der 60er und 70er Jahre.

Am 15. Januar 1973 kaufte die Horta das Land der Hinteren Aumatt. Für 73‘266m2 Land inklusive einem Waldanteil von 8‘420 m2 bezahlte sie 6‘470‘000 Franken, was einem Kaufpreis von rund 100 Franken pro Quadratmeter Bauland entspricht!

Das Projekt wurde jedoch von Anfang an kritisch angesehen. Anlässlich einer turbulenten Orientierungsversammlung war die Opposition gegen das Projekt „Nessy“ so gross, dass die Vertreter der Horta am gleichen Abend den Abbruch der Planung beschlossen. Das Monster von Loch Ness war erledigt.

Rolf Tanners und Franz Biffigers Wege kreuzten sich zufällig. Rolf Tanner war zu dieser Zeit Geschäftsführer der Horta, Franz Biffiger war Teil der Geschäftsleitung der arb Architekten. Sie verband nicht nur Walliser Erbgut, sondern auch die Idee, eine anspruchsvolle Siedlung zu planen, die sich von der damals üblichen Klotzerei abhebt und rücksichtsvoll mit der Landschaft umgeht.

Nach diesem „Zurück an den Start“ brauchte es zunächst einen Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften. Verlangt wurde dafür vom Uferschutzverband Wohlensee und der Gemeinde eine niedrige Überbauung mit maximal vier Geschossen als Akzente, eine starke Durchgrünung, gut proportionierte Aussenräume, abwechslungsreiche Fussgängerbereiche, minimale interne Fahrerschliessung, ein vielfältiges Wohnungsangebot und eine detaillierte Umgebungsgestaltung. Der Auftrag dafür erging von der Horta Gruppe an die arb Architekten. Bereits am 10. Januar 1975 genehmigte der Gemeinderat die eingereichten Planungsgrundlagen. Auch von der Bevölkerung wurde der neue Überbauungsvorschlag gut aufgenommen. Am 3. Dezember 1975 genehmigte die Gemeindeversammlung eine Zonenplanänderung.

Die Horta war inzwischen zu rasch gewachsen und geriet in wirtschaftliche Schieflage. Weil sich die Situation zuspitzte, verliess Rolf Tanner das Unternehmen im Jahr 1975 und machte sich selbständig. Über die Horta wurde im Mai 1976 der Konkurs eröffnet.

Um die angedachten Pläne weiterzuentwickeln, war es für Tanner und Biffiger klar, dass das Land gekauft werden musste. Die konkursamtliche Schatzung wurde auf 6‘470‘000 Franken festgelegt. Die konkursamtliche Versteigerung war für den 14. Dezember 1978 vorgesehen und drei Tage vorher (!) erfolgte die Gründung der Regio Wohnbaugenossenschaft.
Nach zähen Verhandlungen mit der Bank wurde für den Kauf des Baulandes ein Kredit von 6.5 Millionen Franken gesprochen. Dieser Kredit schien jedoch für die geldgebende Gewerbekasse ein nicht unerhebliches Risiko zu bedeuten, weil die Regio über keine Eigenmittel verfügte; deshalb wurde das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) involviert. Mehr dazu weiter unten…

Weil befürchtet wurde, dass die Bieterkonkurrenz eventuell den „Braten riechen“ und 6.5 Millionen als Schmerzgrenze orten würde, konnten einen Tag vor der Steigerung (!) noch weitere 50‘000 Franken bei der Bank herausgerangget werden, um im Bieterverfahren etwas Luft nach oben zu haben.

Der Thriller im Bürgerhaus

Die krimimässige Ersteigerung des Baulandes wird in der Regiostory wie folgt beschrieben:

„Der Thriller im Bürgerhaus beginnt um 14 Uhr mit der Versteigerung des „Aumattlandes“. Die ersten Angebote sind bereits relativ hoch, doch wir haben den Eindruck, die Grossen seien eher zögernd eingestiegen. Wir rutschen nervös auf unseren schmalen Stühlen herum und warten ab, bis die Positionen der Konkurrenz bezogen sind. Dann steigen wir direkt auf der Höhe der ursprünglichen Limite von 6.5 Mio. ein. Vorerst herrscht Stille im Saal. Man wundert sich, wer denn da geboten hat (Regio Wohnbaugenossenschaft Bern, das drei Tage alte, unbekannte Wesen). Da meldet sich einer und überbietet uns mit dem durch das Konkursamt vorgegebenen Minimalbetrag von 20‘000 CHF. Es ist der bekannte Liegenschaftshändler Kipfer aus Hinterkappelen, der bereits vor sechs Jahren versuchte, das Land der Horta Bern AG abzukaufen. Uns bleibt die letzte Karte, die wir uns am Vortag ergattert hatten: Wir erhöhen um weitere 20‘000 CHF. Nochmals herrscht Stille im Saal. Kipfer schweigt.“

Schliesslich konnte die Regio Wohnbaugenossenschaft das Land für 6‘540‘000 Franken (10‘000 CHF unter ihrer Kreditlimite!) ersteigern. Nach turbulenten Jahren konnte die Realisierung der Siedlung an die Hand genommen werden.

Wie oben erwähnt, war die Steigerung des Baulandes nur deshalb möglich, weil das Bundesamt für Wohneigentum das Projekt auf Basis des Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetzes (WEG) unterstützte. Diese Hilfe





© Bettina Rotach

bestand darin, dass der Bund eine Bürgschaft gewährte. Das heisst, der Bund hätte die Haftung übernommen, wenn die Regio Pleite gegangen wäre. Diese Sicherheit reduzierte den Eigenmittelbedarf und war damit matchentscheidend für die Kreditvergabe der Bank. Bedingung für dieses Auffangnetz war jedoch, dass die Regio als Genossenschaftszweck den gemeinnützigen Wohnungsbau festhielt.

In den Statuten wurde dazu unter anderem folgendes festgehalten:

- Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, preisgünstigen Wohnraum zu beschaffen und zu erhalten.
- Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig, nicht gewinnstrebig und schliesst spekulative Absichten aus.
- Der Verkauf resp. die Vermietung von Wohnungen erfolgt zu den Selbstkosten resp. zur Kostenmiete.
- Vorkaufsrecht der Genossenschaft: Der Genossenschaft steht gegenüber jedem Erwerber eines ihrer Wohnobjekte während zehn Jahren, vom Zeitpunkt der ersten Eigentumsübertragung gerechnet, ein im Grundbuch vorgemerktes Vorkaufsrecht zu, welches limitiert ist in der Höhe des genossenschaftlichen Verkaufspreises unter Berücksichtigung der Teuerung auf den Eigenmitteln, der wertvermehrenden Aufwendungen und der Altersentwertung. Damit wird verhindert, dass Käufer zu einem Selbstkostenpreis eine Wohnung kaufen, in der Absicht, diese in einigen Jahren möglichst gewinnbringend zu veräussern.

Anspruchsvolle Genossenschaft auf Zeit

Für die Finanzierung des Projektes wurden einerseits von der Gewerbekasse Anteilsscheine der Genossenschaft übernommen. Andererseits bestand die statutarische Obliegenheit, dass GenossenschafterInnen bei Eintritt in die Genossenschaft einen Anteilschein von 2'000 Franken zu übernehmen hatten, beim Kauf einer Wohnung nochmals bis zu sechs Anteilscheine. So war die Finanzierung gesichert, und das Anteilscheinkapital wurde bis 1991 auf fast drei Millionen aufgestockt, um nach dem Melken der Regiokuh rasch wieder abgezogen zu werden (siehe unten).

Ein wichtiges Ziel der Regio war zudem die Mitwirkung der Genossenschafter als künftige Wohneigentümer. Als Genossenschafter waren die künftigen Bewohner Teil der Bauträgerschaft und so auch in den Projektierungsprozess miteinbezogen. Die arb Architekten bemühten sich um gestalterische Qualität des gesamten Projektes, berücksichtigten jedoch individuelle Wünsche der Käufer. Die Möglichkeiten der Mitwirkung waren breit angelegt. Damit kamen Partikularinteressen („Allüren") einiger künftiger Eigentümer in Konflikt mit den übergeordneten Zielsetzungen der Genossenschaft. Die Wandlung vom anfänglich idealistisch Engagierten zum Eigentums-Hardliner führte zur Beobachtung, dass – überspitzt ausgedrückt – „Eigentum den Charakter verderben kann" (Zitat Biffiger in der Regiostory).

Der Auszug aus dem Jahresbericht 1983 des damaligen Präsidenten Hanspeter Stocker gibt dazu ein Stimmungsbild: *„Unser Ziel, zu einem gerechten Preis – ohne spekulative Gewinne – gute Wohnungen anzubieten und dabei die Bewohner sowohl im Projektierungsprozess als auch an der Bauträgerschaft zu beteiligen, erachten wir nach wie vor als richtig. Dies, obschon auch wir gelegentlich die Erfahrung machen müssen, dass ein solch offenes Vorgehen leicht durch Einzelne missbraucht werden kann, indem das Projektierungs- und Verwaltungsteam in einem Masse überbeansprucht wird, das nicht nur die Grenzen der Vernunft, sondern auch des Anstandes übersteigt. Trotzdem werden wir uns weiterhin bemühen, solche Probleme und Konflikte beizulegen, ohne unser Ziel zu verraten."*

Im Protokoll der Generalversammlung 1984 lesen wir dazu: *„Die kritischen Äusserungen des Präsidenten werden von mehreren Genossenschaftern nicht akzeptiert."* Daraufhin wurde der Jahresbericht mit grosser Mehrheit abgelehnt, *„weil sich der standfeste Präsident weigerte, im Jahresbericht eine abgeschwächte Formulierung zu wählen".*

Kritik an der solidarischen Grundidee des Gesamtprojekts schien also auch in den Anfängen ein heisses Eisen gewesen zu sein.

Die Regio wurde im Verlauf der Realisierung zur Miteigentümerin (Mietwohnungen, Gemeinschaftsanlagen) in der Siedlung Aumatt. Gleichzeitig mussten Wege gefunden werden, eine von der Regio unabhängige Selbstverwaltung der Siedlung auf die Beine zu stellen. Diese schwierige Aufgabe nahmen engagierte Bewohnerinnen und Bewohner mit bewundernswertem Elan an die Hand. Man gründete einen Bewohnerverein, und es entstanden Interessens- und Arbeitsgruppen.

Trotz dieser Weiterentwicklung des „Gemeinschaftlichen" verliessen viele AumättlerInnen die Regio, nachdem diese ihren Dienst als Bauträgerin getan hatte und obwohl aufgrund der erwähnten Sonderwünsche kostspielige Mehrleistungen erbracht wurden. Sobald der Wunsch nach Wohneigentum erfüllt war, ging das Interesse an der Regio als Trägerin neuer Projekte offenbar



© Bettina Rotach

verloren. Mit dem Austritt aus der Genossenschaft bzw. dem Rückzug der Anteilscheine wurde der Regio zu einem gewissen Grad auch die finanzielle Basis entzogen und damit auch die Handlungsfähigkeit geschwächt.

Die Aumatt ein rotgrünes Paradies?

Biffiger und Tanner dachten Neues, und beim Lesen der alten Geschichten spürt man den Elan für und die Freude an der Aumatt. Daneben waren sie aber auch gerissene Strategen, welche wussten, wann welcher Planungsschritt gemacht, welches Wissen generiert und welche Allianz geschmiedet werden musste, damit beim Landkauf am Schluss – mit dem Quäntchen Glück – die Nase vorne war. Bei der Realisierung der Aumatt ging es jedoch nicht nur um idealistische Avantgarde, sondern auch um „Stütz", welche nur deshalb generiert werden konnten, weil die Aumatt genossenschaftlich organisiert wurde. Und heute, wo der freie Markt herrscht, geht es noch mehr ums Geld.

Es nützt nichts, darüber zu rätseln, warum die Aumatt nicht mehr genossenschaftlich organisiert ist oder warum der „Preisdeckel" nach 10 Jahren abgeschafft wurde. Aber es schadet nicht, sich auf die Ursprungsidee der Aumatt zu besinnen. Die UreinwohnerInnen waren wohl mehrheitlich rotgrüne IdealistInnen und überzeugt, ein alternatives Zusammenleben zu pflegen. Dieses Gedankengut, der vielleicht sogar etwas rebellische Unterton, passt gut zum „gemeinnützigen Wohnungsbau". Und nochmal: Ohne diese Bedingung in den Statuten hätte es den Support des Bundes nicht gegeben, und statt der Aumatt würde am Wohlensee möglicherweise etwas stehen, wo wir nicht drin wohnen möchten. Jetzt ist die Situation so, dass Individuen und nur bedingt das Kollektiv ökonomisch von der Attraktivität der Aumatt profitieren beziehungsweise, dass die Kosten für diese Attraktivität sehr unterschiedlich hoch sind.

Schön wäre deshalb, wenn das eingangs erwähnte Glück, bei der Verteilung des Eigentums bis zu einem gewissen Grad immer wieder weitergereicht werden könnte.

Haben oder sein?

Im Zusammenhang mit den Kosten von Wohnraum in der Aumatt stellt sich auch die Frage, wie dieses Eigentum in der Aumatt verteilt ist.

Dieses Thema wurde bereits im Update 20/2 im Kontext des „sozialen Kapitals" aufgegriffen. Dort wurde darauf hingewiesen, dass es neben dem ökonomischen Kapital (Geld) auch kulturelles (Bildung) und soziales Kapital (Mehrwert aufgrund eines Beziehungsnetzes) gibt. Zwischen diesen Kapitalarten besteht prinzipiell Gleichwertigkeit. Zum einen dienen sie alle dazu, die soziale Position des Individuums zu erhalten oder zu verbessern; zum anderen können sie akkumuliert und untereinander „getauscht" werden. Bezüglich ihrer Stabilität und Vermehrung gibt es zwischen den Kapitalsorten Abhängigkeiten. Insbesondere auf der Ausgabenseite wird es dann kompliziert, wenn Besitz (Wohneigentum und Miete) –

d.h. ein Teil des ökonomischen Kapitals – unterschiedlich aufgeteilt, beziehungsweise bepreist ist und dadurch das soziale Kapital unter Druck gerät.

Wenn jemand für das Gastrecht in dieser Gemeinschaft als MieterIn einen höheren Preis zahlt als die EigentümerInnen, so wird es für ihn oder sie schwierig, sich längerfristig so mit seinen oder ihren Ressourcen im Beziehungsnetz einzusetzen, dass das soziale Kapital stabil bleibt oder sogar wächst. Sieht man sich hingegen wohnkostenmässig als gleichberechtigten Teil der Gemeinschaft, sieht die Motivation automatisch anders aus, wenn es darum geht, für eine Arbeitsgruppe dicke Ordner zu wälzen, Rossmist zu karren, Filme zu zeigen oder über alternde Betonböden und Heizungen zu diskutieren.

Das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner scheint nach wie vor ungebrochen. Trotzdem stellen sich diverse „Nachfolgefragen". Viele Leute, welche die Siedlung zum Teil von Anfang an kennen, ziehen sich – verständlicherweise – langsam zurück. Neues Engagement, neue Kräfte sind gefragt. Da stellt sich die Frage, wie stark man sich mit der Siedlung identifizieren muss, damit man sich einsetzt bzw. wie stark diese Identifikation mit Eigentum oder Miete zusammenhängt.

Wenn es mittelfristig nur noch möglich ist, in der Aumatt zu leben, wenn man zu den „Mehrbesseren" gehört, dann könnte das folgende Konsequenzen haben:

- Es kommen eben nur noch die „Mehrbesseren", die am Siedlungsputz nicht holzen, Kehrichtcontainer kärchern oder hernach Feste organisieren.
- Diejenigen, welche Zweitwohnungen und Ateliers in der Aumatt als Kapitalanlage benutzen, diese nicht selber bewohnen und marktübliche Mietzinse verlangen, fördern das Gefälle der Fixkosten der hier Wohnenden.
- Wenn es zu teuer wird, dann muss so viel gearbeitet werden, dass man nicht mehr in der Siedlung präsent ist und sich entsprechend auch nicht angemessen einbringen kann.

Dazu nochmals das Zitat von Pierre Bourdieu (Erfinder der verschiedenen Kapitalsorten): „Die Voraussetzung für eine Mitgliedschaft in einer Gemeinschaft ist eine gewisse Homogenität in der Kapitalverteilung, somit ist das soziale Kapital, wenn auch nicht ausschliesslich, immer vom ökonomischen oder kulturellen Kapital abhängig."

Und jetzt? Der faire Preis!

Von verschiedenster Seite werden Alternativen zur marktwirtschaftlich basierten Berechnung der Mietpreise (nicht Kaufpreise) zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete ist eine kostendeckende Miete, welche keinen Gewinn abschöpft; die Miete kostet, was es kostet. Hierzu gibt es verschiedene Modelle, welche in der Theorie wie folgt aussehen: Bei der nach Casafair berechneten Miete, setzen sich die Kosten aus den laufenden Kosten (Unterhaltskosten, Betriebskosten, zweckgebundene Rückstellungen) und der Kapitalverzinsung zusammen. Die jeweilige Bemessung der einzelnen Faktoren richtet sich dabei nach der Höhe des Kaufpreises sowie nach Bauweise, Alter und Zustand des Gebäudes. Beim Zürcher Kostenmietmodell im gemeinnützigen Wohnungsbau berechnen sich die Kapitalkosten nach den Anlagekosten (Landkosten, Erstellungs- und Zinskosten), welche mit dem Referenzzinssatz multipliziert werden. Die übrigen Kosten beinhalten die Betriebs- und Verwaltungskosten, Wertberichtigungen und Rückstellungen. Grundlage für die Berechnung ist der Gebäudeversicherungswert, welcher mit der Betriebsquote von 3.25 multipliziert wird. Aus der Summe von Kapital- und übrigen Kosten resultiert die höchstzulässige Mietzinssumme – man darf auch weniger verlangen. Es gibt nicht die eine Lösung, wie eine faire Miete berechnet werden kann und die genannten Modelle helfen im Übrigen auch nicht, um einen fairen Kaufpreis zu berechnen. Ein (stetig) steigendender Kaufpreis einer Liegenschaft, resultiert aber in einer Erhöhung der kostendeckenden Miete.

Bei der Berechnung eines fairen Verkaufspreises ist im Übrigen auch das Alter der Siedlung zu beachten. In den ersten – gefeierten – 40 Jahren konnte ohne grössere Investitionen in der Siedlung gewohnt werden. Da und dort wurden Fenster, Küchen oder Böden ausgetauscht, aber die grosse Renovation blieb aus. In den kommenden Jahrzehnten werden zum Teil aufwendigere Sanierungen fällig. Unter anderem müssen Dächer und Leitungen neu gemacht werden. Das wird Geld kosten und von denen getragen, welche die Wohnungen übernehmen. Dieser Aufwand ist nur dann tragbar, wenn die Verkaufspreise vernünftig bleiben.

Abspann

Der Sturm vermochte die Hoffnung im Übrigen doch nicht endgültig zu begraben. Im Hof 1 hängt er wieder, der hoffnungsvolle Wunsch nach einem Zuhause, hier in dieser schönen Siedlung. Oder, wie Mani Matter einst sagte: *Dene wos guet geit, giengs besser, giengs dene besser, wos weniger guet geit, was aber nid geit, ohni dass es dene weniger guet geit, wos guet geit.*

Res Isler WW19, Eva Hostettler WW26