

Mit einem Tauschgeschäft zu günstigem Wohnraum?

Architektin Mara Horváth befasst sich in ihrer Masterthesis mit dem Problem der Wohnungsknappheit. Mit dem Modell «Quid pro quo» schlägt sie einen Lösungsansatz vor, mit welchem im Oberengadin für über 5000 Menschen Wohnungen realisiert werden könnten.

RETO STIFEL

Das Problem des fehlenden, für Ortsansässige bezahlbaren Wohnraums hatte seinen Ursprung auch in den Tourismusregionen wie dem Oberengadin, ist aber mittlerweile längst zu einem viel diskutierten, schweizweiten Phänomen geworden. Ein Phänomen, welches auch Architektin Mara Horváth beschäftigt. Die Churerin, welche in einem Architekturbüro in Zürich arbeitet, hat sich für ihre Masterthesis intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, wie im Oberengadin preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden könnte.

Während der Recherchearbeiten ist ein Modell entstanden, welches auf dem Prinzip der Gegenleistung basiert. «Wichtig ist, dass es sich um ein ökonomisches Modell handelt, in welchem kein Geld fließt», sagt Horváth. Ihren Ansatz nennt sie «Quid pro quo», was auf Deutsch so viel wie «Dies für das» bedeutet. Wie aber funktioniert das? Horváth hat ihrer Arbeit die These zugrunde gelegt, dass die während des Baubooms in der Region entstandenen Mehrfamilienhäuser vor einem grossen Sanierungsbedarf stehen. Dies unter anderem, weil sie die energetischen Anforderungen nicht mehr erfüllen kön-

nen. Horváth verweist auf Zahlen des Bundesamtes für Statistik: 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes im Engadin heizt aktuell noch mit Öl, und 70 Prozent des Bestandes sind Eigentumswohnungen, grösstenteils Zweitwohnungen.

Hoher Sanierungsbedarf

«Oft ist es aber so, dass Stockwerkeigentümer unterschiedliche Auffassungen über den Sanierungsbedarf haben, und wenn sie sich nicht einigen können, lassen sie es am Schluss ganz bleiben.» Hier tritt im Modell «Quid pro quo» der erste von drei Partnern auf den Plan: die «Regionale Stiftung für preisgünstiges Wohnen im Oberengadin». Sie übernimmt die Kosten für die energetischen Sanierungen. Im Gegenzug geben die Stockwerkeigentümer – der zweite Partner – ihr Land, auf dem das Haus steht, für den symbolischen Bauheitszins von einem Franken und für die Dauer von 100 Jahren an die Stiftung ab. Dritter Partner ist die Gemeinde. Diese definiert durch eine Ortsplanungsrevision die notwendigen Rahmenbedingungen und schafft gebietsweise Aufzonungen. Eine unabdingbare Voraussetzung dafür, dass nun die Stiftung auf dieser Parzelle mittels Verdichtung nach innen zusätzlichen Wohnraum für Einheimische schaffen kann. Gemäss Horváth haben Untersuchungen gezeigt, dass es möglich ist, die doppelte Wohnfläche auf bestehenden Grundstücken zu bauen, ohne dass die bereits bestehenden Wohnungen an Aussicht einbüßen.

Nach innen verdichten

Der Fokus für das Verdichtungspotenzial liegt gemäss Horváth vor allem auf den zersiedelten Wohnquartieren, welche ab den 1960er-Jahren gebaut worden sind. «Porös besiedelte Wohnquartiere kön-



Viele Wohnungen müssen energetisch saniert werden. Foto: Jon Duschletta

nen so nach innen verdichtet werden, mit dem gewünschten Effekt, dass der äussere Siedlungsrand kompakter der Naturlandschaft gegenübertritt.» Dass das funktionieren kann, veranschaulicht Horváth in einem Beispiel auf einer Parzelle in der Gemeinde Sils.

Damit dann tatsächlich auch preisgünstiger Wohnraum für Einheimische entsteht, muss die Stiftung so bauen,

dass sie die Wohnungen zur Kostennieth vermiert, also keine übersetzte Rendite aus der Liegenschaft erzielt. Auch die Gemeinde müsste finanziell entgegenkommen, in dem sie auf die Erhebung der wegen der Aufzonung möglicherweise anfallenden Mehrwertabgabe verzichtet und die Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuer erlässt.

Baulandpreise umgehen

Durch dieses Tauschgeschäft zwischen den drei Parteien ist es gemäss Horváth möglich, die Baulandpreise auf dem freien Markt zu umgehen, was überhaupt erst die Basis sei, um erschwinglichen Wohnraum zu erstellen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrossesse von zweieinhalb Personen und einer Wohnungsgrossesse von drei Zimmern kommt sie zum Schluss, dass im bestehenden Siedlungsraum im Oberengadin nach dem «Quid pro quo»-Modell bis zu 2100 neue Wohnungen entstehen könnten mit erschwinglichem Wohnraum für über 5000 Einheimische. Dies zu Preisen von 1350 Franken für eine Dreizimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern respektive 1860 Franken für eine Fünf-Zimmer-Wohnung mit 110 Quadratmetern. Mara Horváth ist sich bewusst, dass ihr Lösungsansatz, welchen sie zur Diskussion stellt, weder in fünf noch zehn Jahren zu den errechneten zusätzlichen Wohnungen führen wird, sondern ein langfristiges Modell ist.

Athen hat es vorgemacht

Ihre Idee zu «Quid pro quo» basiert auch auf einem Beispiel aus Griechenland. In den 1950er- und 1960er-Jahren herrschte dort grosse Wohnungsnot. Baufirmen entwickelten ein Geschäftsmodell namens «Antiparochi» (Gegenleistung). Das Land Privater wurde durch Aufstockungen überbaut und die Eigentümer erhielten im Tausch eine grosszügige Dachwohnung. Die Stadt Athen ermöglichte diesen Tauschhandel, indem sie die dafür notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen hat. Die Stadt wurde mit vier- bis fünfgeschossigen Appartementhäusern verdichtet, die Wohnungsnot konnte überwunden werden.

«Auch die Gemeinden würden vom Modell profitieren»

Das Modell «Quid pro quo» funktioniert nur, wenn alle drei Parteien sich einen Mehrwert versprechen. Für die Gemeinden liegt dieser Mehrwert in neuen Erstwohnungen. Das sagt die Architektin Mara Horváth im Interview mit der EP/PL.

RETO STIFEL

Engadiner Post: Warum beschäftigen Sie sich in Ihrer Masterthesis gerade mit der Wohnungsnot im Oberengadin?

Mara Horváth: Das Phänomen des «alpinen Resorts», einem vom ETH Studio Basel eingeführten Begriff für temporäre und polyzentrale Flächenstädte der Freizeitindustrie, faszinierte mich als Sichtweise auf die sozialpolitische Situation im Oberengadin. Diese Lesart eröffnete mir einen architektonischen Zugang zu dem komplexen Problem der Wohnungsnot. Der Rahmen der Masterthesis bot ein Experimentfeld zur Ausarbeitung eines architektonischen Beitrags auf dieses gesellschaftlich relevante Problem. Zu guter Letzt verbindet mich der familiäre Bezug mit dem Tal.



Architektin Mara Horváth Foto z. Vfg

Ihr Ansatz «Quid pro quo» basiert auf einer Opfersymmetrie. Drei Player müssen bereit sein, Nachteile in Kauf zu nehmen, damit das Modell als Ganzes funktioniert. Beginnen wir mit den Stockwerkeigentümern: Warum sollen diese einverstanden sein, dass ihnen auf ihrem Land ein Haus vor die Nase gebaut und ihnen damit die Aussicht genommen wird?

Der Ansatz «Quid pro quo» basiert auf einem Tauschgeschäft. Das Modell funktioniert dann, wenn sich alle drei Parteien einen Mehrwert daraus versprechen. Im Falle der Stockwerkeigentümer profitieren diese von einer

energetischen Sanierung, die bei architektonischer Ausformulierung als äussere Raumschicht auch zusätzliche Wohnfläche generiert. Auch die Hürde zur Einigung auf eine energetische Sanierung soll den Stockwerkeigentümern damit erleichtert werden. Natürlich dürfen die Wohnqualitäten des bestehenden Gebäudetyps, die von Sonne und Aussicht leben, nicht beeinträchtigt werden. Jedes architektonische Projekt muss dieses «vor die Nase bauen» vermeiden, damit es konsensfähig ist.

Und wie erklären Sie dem Steuerzahler, dass mit öffentlichen Geldern die energetische Sanierung von Stockwerkeigentümern finanziert wird? Häufig handelt es sich hierbei um Ferienwohnungen, und diese können sich im Normalfall nur Besserverdienende leisten.

Die energetische Sanierung von Stockwerkeigentümern wird von der privaten Stiftung finanziert, damit hat der Steuerzahler nichts zu tun. Die Stiftung ist sowohl für die Erstellung von Erstwohnungen als auch für die energetischen Sanierungen zuständig und wird im Rahmen des Kostenmietmodells für ihren finanziellen Aufwand entschädigt. Das Modell funktioniert ohne Steuergelder. Die Gemeinden haben keine finanziellen Ausgaben, ihre Aufgabe besteht lediglich darin, eine bedingte Aufzonung zu vollziehen. Es ist sogar so, dass Gemeinden und Steuerzahler davon profitieren, wenn sie kein Bauland auf dem freien Markt erwerben müssen.

Die Gemeinden aber sollen auf Einnahmen aus der Grundstücksgewinn-

und Handänderungssteuer verzichten. Das reissst tiefe Löcher in die Kassen, welche beispielweise durch eine Erhöhung der Einkommenssteuer der ortsnässigen Bevölkerung kompensiert werden müsste. Ist das richtig?

Gemeinden werden durch das Modell steuerlich nicht belastet, da es auf keinerlei Verzicht in den aktuellen Boden- und Immobiliengeschäften zielt. Vielmehr hat «Quid pro quo» die Absicht, die bauliche Tätigkeit zu erweitern, und zwar auf das Gebiet der zersiedelten Wohnquartiere. Diese werden momentan aussen vorgelassen, obwohl sie mit den Problemen der inneren Verdichtung und des Sanierungstaus konfrontiert sind. Das Immobiliengeschäft mit Eigentumswohnungen wird in keiner Weise beeinträchtigt, selbst wenn diese Wohnungen innerhalb des Tauschmodells saniert und erweitert würden. Insgesamt würden die Gemeinden durch die Erstellung von Erstwohnungen steuerlich sogar von dem Modell profitieren.

Dritter Player in Ihrem Konstrukt ist die «Regionale Stiftung für preisgünstiges Wohnen». Wer soll dort Einstiz nehmen und wie würde diese finanziell alimentiert?

Die Stiftung ist privat finanziert. Vorstellbare grössere Förderer sind zum Beispiel regionale Arbeitgeber aus dem Hotel- und Gastgewerbe, Bergbahnen oder dem Gesundheitswesen, die daran interessiert sind, dass ihre Angestellten bezahlbaren Wohnraum finden. Da die Stiftung nicht gewinnorientiert ist, rechnet sie mit dem Kostenmietmodell. Das heisst, die Kosten für Sanierung und Erweiterung werden

durch die Mieteinnahmen aufgefangen.

Ihr Modell beruht auf einem nicht monetären Tauschgeschäft. Letztlich aber geht es aber doch ums Geld. Die Gemeinden verzichten auf Einnahmen, die Stockwerkeigentümer nehmen in Kauf, dass ihre Wohnungen entwertet werden. Letztendlich versucht der hier entwickelte Ansatz einen weitsichtigeren Blick auf die Problematik der Wohnungsnot zu öffnen, der eben nicht beim Aspekt des Geldes verharrt. Innerhalb eines mehrdimensionalen Ansatzes, hier die zusätzlichen Herausforderungen der inneren Verdichtung und des Sanierungstaus, lassen sich potenzielle Synergien erkennen. Die Attraktivität des Tauschgeschäfts besteht darin, dass jeder Akteur aus einem vergleichsweise einfachen Beitrag einen hohen Nutzen ziehen kann. Die Gemeinde verzichtet lediglich auf zusätzliche Einnahmen aus Bodenspekulationen zum Vorteil ihres Gemeindewohls, und der Stockwerkeigentümer stimmt gegen Aufwertung seines Eigentums einer Verdichtung der Parzelle zu. Der Ansatz «Quid pro quo» entspringt der Idee, dass diese Synergien zwischen verschiedenen Interessen auch abseits des Finanziellen möglich sind.

Die 27-jährige Mara Horváth ist in Chur aufgewachsen, hat danach zwei Jahre in London gelebt, um Textildesign zu studieren. Nach ihrer Rückkehr in die Schweiz hat sie Architektur an der ETH studiert und diesen Sommer abgeschlossen. Sie arbeitet zurzeit bei Meili, Peter & Partner Architekten in Zürich. Wurzeln ins Engadin hat sie, ihr Vater Paul Horváth ist in St. Moritz aufgewachsen.