

# Wohnungsfinanzierung : das neue Modell "3 x 3" der Stiftung Wohnqualität

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **6 (1993)**

Heft 8

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119811>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



# Wohnungsfinanzierung: ein neues Modell

Das Modell WEG des Bundes, das mit Vorschüssen erträgliche Anfangsmieten ermöglicht, hat einen Zwilling erhalten, das Modell 3 x 3. Es ist u.a. ein Aufruf an die Genossenschaften, ihre stillen Reserven für neue Projekte zu aktivieren.

Immer wenn die Investorenrechnung nicht mehr aufgeht, wird der Wohnungsbau zu einem Thema. Und damit auch das Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) des Bundes. Doch seltsam, dieselben Leute, die vor kurzem noch die Nase rümpften, reichen heute Gesuche um Bundesbürgschaften zur Anfangsverbilligung der Mieten ein. Der Grund ist einfach: Selbst bei diszipliniertem Planen und eisernem Sparen kommt eine Vierzimmerwohnung, falls sie kostendeckend sein muss, auf rund 2 700 Franken im Monat, was bei einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen von rund 5 000 Franken einfach zu viel ist. Die Wohnungsbauer bauen gezwungenermassen am Markt vorbei.

Einer, der sich seit Jahrzehnten intensiv mit Wohnungsbau auseinandersetzt, ist der Berner Architekt Hans Reinhard. Er war am Bau von Hunderten von Wohnungen mitbeteiligt und sass jahrelang im Vorstand der Familienbaugenossenschaft Bern. Seine Erfahrungen hat er, zusammen mit der «Gruppe 3 x 3», in einem Finanzierungsmodell zusammengefasst, das als Ergänzung und Verbesserung des WEG-Modells verstanden werden soll.

Im Prinzip gleichen sich die Modelle «WEG» und «3 x 3». Beide gewähren Vorschüsse zur Mietpreisreduktion. Was in den ersten Jahren bezogen wird, muss später zurückbezahlt werden. Es handelt sich also nicht um Subventionen, sondern

um ein Vorschiesen und Wiederanziehen (vgl. HP 10/91, S. 26). Im Gegensatz zum WEG-Modell, das bürokratie- und bürgertauglich sein muss und deshalb nicht komplizierter als eine Steuererklärung sein darf, nützt das Modell 3 x 3 alle überhaupt möglichen Verbilligungsmöglichkeiten während der ganzen Planungs- und Lebenszeit eines Gebäudes aus. Dieses Modell richtet sich vor allem an gemeinnützige Bauträger, kann aber auch von andern Bauwilligen angewandt werden.

Fünf Prinzipien regieren das 3 x 3-Modell:

1. «Sich nach der Decke strecken»: Amortisation der 2. Hypothek und die Kosten für Unterhalt und Verwaltung sind dem Lebenslauf eines Gebäudes besser anzupassen.
2. «Wirkliche Selbsthilfe»: Jedes

Gebäude, auch das der gemeinnützigen Bauträger, erzielt mit der Zeit höhere Erträge. Die Mieten steigen, was mit Inflation und Reallohnverbesserung begründet wird. Bei gleichem Fremdkapital bedeutet das eine Zunahme des Eigenkapitals und gleichzeitig die Möglichkeit höherer Belehnungen.

3. «Zeit und Teuerung als Helfer»: Der Wertzuwachs ist eine Realität. Darum müssen ihn die gemeinnützigen Bauträger in ihre Überlegungen einbeziehen. «Wenn sie in Anspruch nehmen, die Mieterinteressen zu vertreten, müssen sie nicht nur mit wachsenden Mieten auf die Teuerung reagieren, sondern auch den wachsenden Wert für die Interessen der Mieter einsetzen.»

4. «Gemeinnützig und unternehmerisch»: «In den meisten der vielen hundert Genossenschaften

wird Selbsthilfe als Hilfe für sich selbst, nicht als solidarische Tätigkeit der Mieter verstanden.» Zwischen dem wirklichen Wert der Liegenschaften und ihren Hypothekenlasten bestehen Differenzen von vielen Milliarden. Durch die Aktivierung solcher Reserven soll der gemeinnützige Wohnungsbau angekurbelt werden.

5. «Gewonnen und nicht zerronnen». Ziel des Modells «3 x 3» ist es, die neuen Wohnungen auf Dauer der Spekulation zu entziehen.

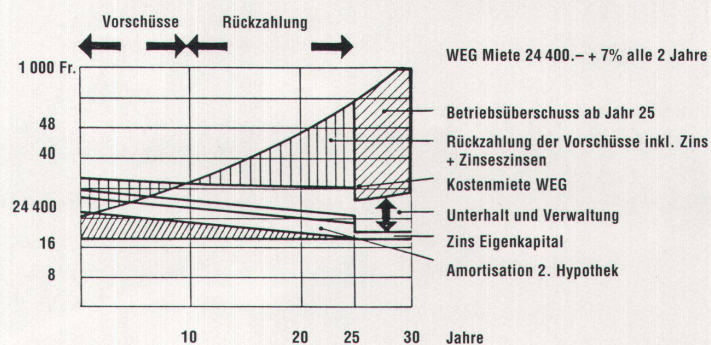
Warum der Name «3 x 3»? Weil drei Kostengruppen mit drei Zeitabschnitten kombiniert werden. Kostengruppen sind: 1. Basis, Aufwand für die Verzinsung der ersten Hypothek plus Unterhalt und Verwaltung, 2. Zins und Amortisation der zweiten Hypothek, 3. Pool, Restfinanzierung von 20 Prozent. Im ersten Zeitabschnitt, bis zum 12.–14. Jahr, wird die zweite Hypothek getilgt, im zweiten, vom 13.–15. Jahr, wird eine Umfinanzierung vorgenommen. Die erste Hypothek wird aufgestockt und alle Darlehen zurückbezahlt. Im dritten Zeitabschnitt besteht nur noch die erste Hypothek. Die Gruppe 3 x 3 hat in einer knappen Broschüre das Modell 3 x 3 zusammengefasst.

Wer hat, der kann geben. Das Modell 3 x 3 funktioniert für Genossenschaften, die bereits seit Jahren über Liegenschaften verfügen, deren Wertzuwachs nicht für die Finanzierung von Neubauten herangezogen wird. Die bequem gewordenen Alten sollten etwas für ihre Verjüngung tun.

Die Broschüre «WEG und andere Wege» ist für 30 Franken zu beziehen bei: S+G Schärer Architekten, Dufourstrasse 521, 3005 Bern. Tel. 031 / 44 72 77.

Diese beiden Grafiken zeigen den Betriebsaufwand eines Gebäudes nach dem WEG-Modell (oben) und dem Modell 3 x 3 (unten)

Modell WEG



Modell 3x3

