

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazioni per la pianificazione dei territori

Inforaum

Magazin für Raumentwicklung

August 2/2022

Energiewende: ein Hoch auf die Interessenabwägung
Kantonsplanerkonferenz: Happy Birthday!
Zum Beispiel Steckborn TG: Wohnbaugenossenschaft Linde
densipedia.ch: die verfilmte Lust auf Innenentwicklung

Im Interview

Lea Gerber: «Genossenschaften kommen dort zum Zug, wo es eine Lücke gibt»



Lea Gerber ist Leiterin Politik und Grundlagen beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Foto: zvg

Lea Gerber, es scheint derzeit einen Boom zu geben: Überall werden Wohnbaugenossenschaften gegründet. Stimmt der Eindruck?

In der Tat machen wir viele Gründungsberatungen. In gewissen Regionen wurden reihenweise Wohnbaugenossenschaften gegründet, in der Romandie zum Beispiel. Einen eigentlichen Boom machen wir aber nicht aus. Vielleicht entsteht der Eindruck eines Booms wegen der erhöhten Aufmerksamkeit, denn es wird mehr über den gemeinnützigen Wohnungsbau gesprochen als auch schon.

Warum kam es zu so vielen Gründungen in der Romandie?

Das liegt am Nachholbedarf und an den Fördermassnahmen. In Genf zum Beispiel ist der Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften mit vier Prozent sehr tief für einen Stadtkanton. Heute hat Genf eine starke Genossenschaftsszene, und die Politik fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau stark.

Aber auf dem Land können Wohnbaugenossenschaften nach wie vor kaum Fuss fassen?

Doch. In den letzten Jahren entstanden auch auf dem Land viele Genossenschaftsprojekte. Wenn wir aber den Bestand anschauen, dann sind Genossenschaften ein eher städtisches Phänomen. Es gibt zehn Mal so viele Genossenschaftswohnungen in der Stadt als auf dem Land.

Woher kommt das?

Das ist historisch bedingt. In der Stadt ist der Leidensdruck höher, die Wohnungsnot war schon vor 100 Jahren gross. Wohnbaugenossenschaften entstanden als Selbsthilfemassnahme in Arbeiterkreisen – häufig auch mit Unterstützung der Arbeitgeber. Heute geht es oft darum, auf die veränderten gesellschaft-

lichen Bedürfnisse, etwa auf neue Wohnformen, einzugehen oder besonders nachhaltig zu bauen und zu wohnen. Auf dem Land florieren vor allem genossenschaftliche Alterswohnbau- oder Mehrgenerationenprojekte, denn häufig fehlt es an Alterswohnungen.

Könnte es auch an der Finanzierung liegen, die nicht ganz einfach ist, wie das Beispiel Steckborn zeigt?

Die Finanzierung ist für neu gegründete Genossenschaften sicher eine Hürde, insbesondere im ländlichen Raum. Deshalb sind die Förderinstrumente und die finanziellen Starthilfen für solche Projekte so wichtig. Dafür setzen wir uns auch politisch ein. Eine fast noch höhere Hürde ist der Zugang zu bezahlbaren Arealen. Unsere Mitglieder können häufig nur noch wachsen, wenn sie von der öffentlichen Hand Land im Baurecht erhalten.

Kritiker beklagen, dass das genossenschaftliche Bauen den Markt verzerrt wegen der vorteilhaften Bedingungen, die beispielsweise das Baurecht bietet.

Den Genossenschaften wird häufig vorgeworfen, dass ihre Wohnungen wegen der Förderinstrumente so günstig seien. Das ist ein Vorurteil und stimmt nicht. Der grosse Unterschied ist der Verzicht auf einen Gewinn: Unsere Mitglieder verrechnen eine Kostenmiete und keine Marktmiete. Andere Förderinstrumente wie der Fonds de Roulement umfassen ein zinsgünstiges Darlehen – derzeit mit einem Prozent verzinst. Diese Darlehen sind wichtig, um das Eigenkapital aufbringen zu können.

Aber Land im Baurecht mit einem tieferen Baurechtzins lässt sich durchaus als versteckte Subvention sehen.

Auch dort muss man genau hinschauen. Land im Baurecht ist meist an viele Auflagen geknüpft, allen voran jene, dass man keinen Gewinn machen darf – ein enormer Unterschied zum

«Land im Baurecht ist ein Geben und ein Nehmen.»

sogenannten freien Markt. Das geht oft vergessen. Neben der Kostenmiete gibt es andere Bedingungen, häufig sind es Belegungsvorschriften für die Wohnungen oder dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden muss. Oft werden auch Infrastrukturen wie Kindergärten oder bestimmte Energiestandards gefordert. Land im Baurecht ist ein Geben und ein Nehmen.

Was ist interessanter aus Sicht der Genossenschaften: Land im Baurecht zu übernehmen oder Land zu kaufen?

Die meisten Genossenschaften ziehen den Kauf vor, vor allem alteingesessene Genossenschaften mit gutem finanziellem Polster. Bei Neugründungen ist das Baurecht interessant, weil noch nicht so viel Eigenkapital vorhanden ist.

Vor allem in der Romandie wurden in den letzten Jahren viele Wohnbaugenossenschaften gegründet. Im Bild: eine Siedlung der Genfer Genossenschaft Equilibre.
Foto: Annik Wetter



Sie wehren sich gegen die Kritik, bevorzugt auf dem Immobilienmarkt auftreten zu können. In welcher Rolle sehen sich die Genossenschaften?

Hauptaufgabe ist, langfristig preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gerade in Städten oder in Quartieren, die sich entwickeln und wo die Mieten steigen, sorgt eine Wohnbaugenossenschaft dafür, dass auch Leute mit kleinem Portemonnaie wohnen bleiben können. Darüber hinaus geht es auch darum, eine lebendige Nachbarschaft zu schaffen, und es geht um Mitbestimmung.

Wohnbaugenossenschaften bemühen sich, nachhaltig zu planen und zu bauen. Woher kommt diese Einstellung?

Spannend ist, dass Genossenschaften schon immer sparsam mit der Fläche umgingen. Früher vor allem, um Kosten zu sparen. Heute geht es auch um Suffizienz. Es ist sinnvoll, den privaten Wohnraum zu reduzieren und weitere Räume gemein-

schaftlich zu nutzen. Man teilt eine gewisse Infrastruktur wie Büroräume, Gästezimmer oder Gemeinschaftsräume für Feste.

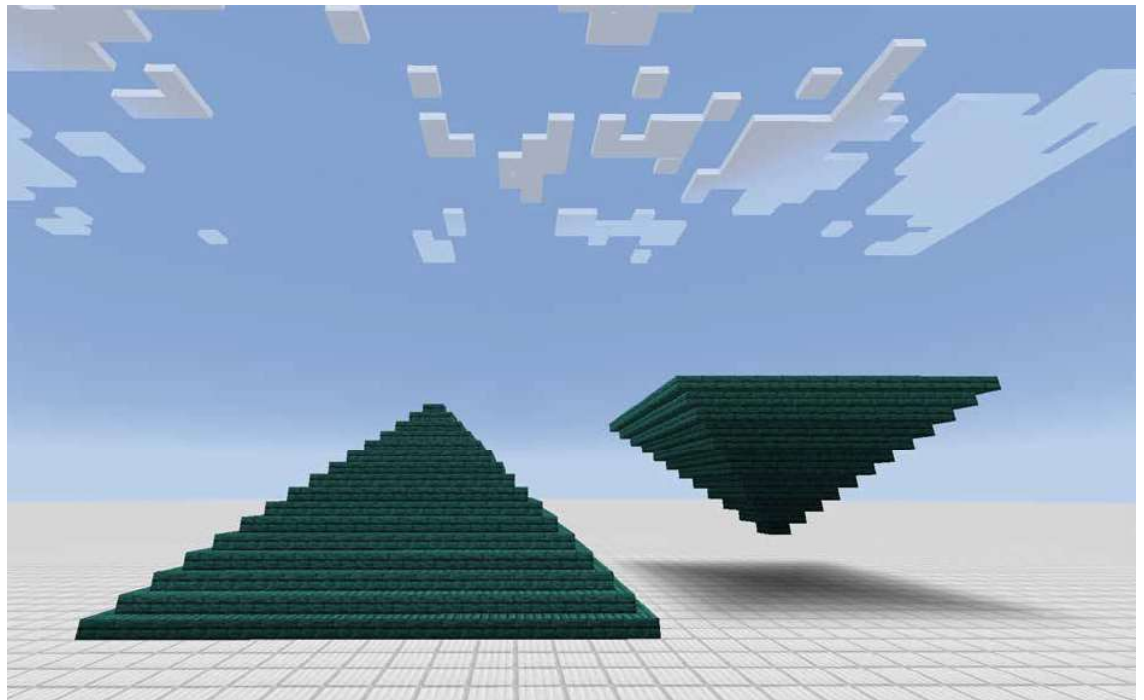
Aus welchen Gründen entscheidet sich eine Gemeinde dafür, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu unterstützen oder zu fördern?

Das ist sehr unterschiedlich. Reiche Gemeinden der Zürcher Goldküste beispielsweise werden aktiv, weil sie bewusst Wohnraum für Berufsleute schaffen wollen, die sie brauchen – Lehrerinnen zum Beispiel oder Pfleger. Grundsätzlich aber kommen Genossenschaften dort zum Zug, wo es eine Lücke gibt, bei den erwähnten Alterswohnungen zum Beispiel oder beim Mehrgenerationenwohnen. Es fällt zudem auf, dass Genossenschaften oft die Funktion haben, ein Quartier zu beleben. Bei solchen Projekten geht es nicht darum, dass ein Investor ein paar Wohnungen hinstellt, sondern dass ein Zentrum mit einem Café oder mit Familienwohnungen gefragt ist.

Aber das kann ja auch der freie Markt umsetzen. Die Gemeinde muss nur entsprechende Bedingungen stellen.

Ja, das stimmt, aber in der Regel nicht zu diesem Preis. Gewinnorientierte Investoren engagieren bisweilen Siedlungscoaches, die das Miteinander unter der Mieterschaft fördern. In Genossenschaften basiert vieles auf Freiwilligenarbeit. Das Bedürfnis des Miteinanders liegt in der DNA der Genossenschaft.

«Genossenschaften gingen schon immer sparsam mit der Fläche um»



Klärt eine Gemeinde ihre Bedürfnisse nach Wohnraum gut ab, ergibt dies ein gutes Fundament für die weitere Siedlungsentwicklung.

Quelle: klotzgotv.com, Printscreen Minecraft

«Das Bedürfnis des Miteinanders liegt in der DNA der Genossenschaft.»

In unserem Beispiel aus Steckborn gründeten die sieben Stadtratsmitglieder als Privatpersonen eine Genossenschaft, um zügig vorwärtszukommen. Ist das zu empfehlen?

Das ist wohl eher eine Ausnahme, aber es gibt immer wieder Fälle, in denen Gemeindevertreter direkt involviert sind, vor allem bei Projekten zum Wohnen im Alter in ländlichen Gemeinden. Als Verband begrüssen wir dies.

Welche Massnahme ist besonders wichtig, wenn eine Gemeinde den preisgünstigen Wohnungsbau fördern will?

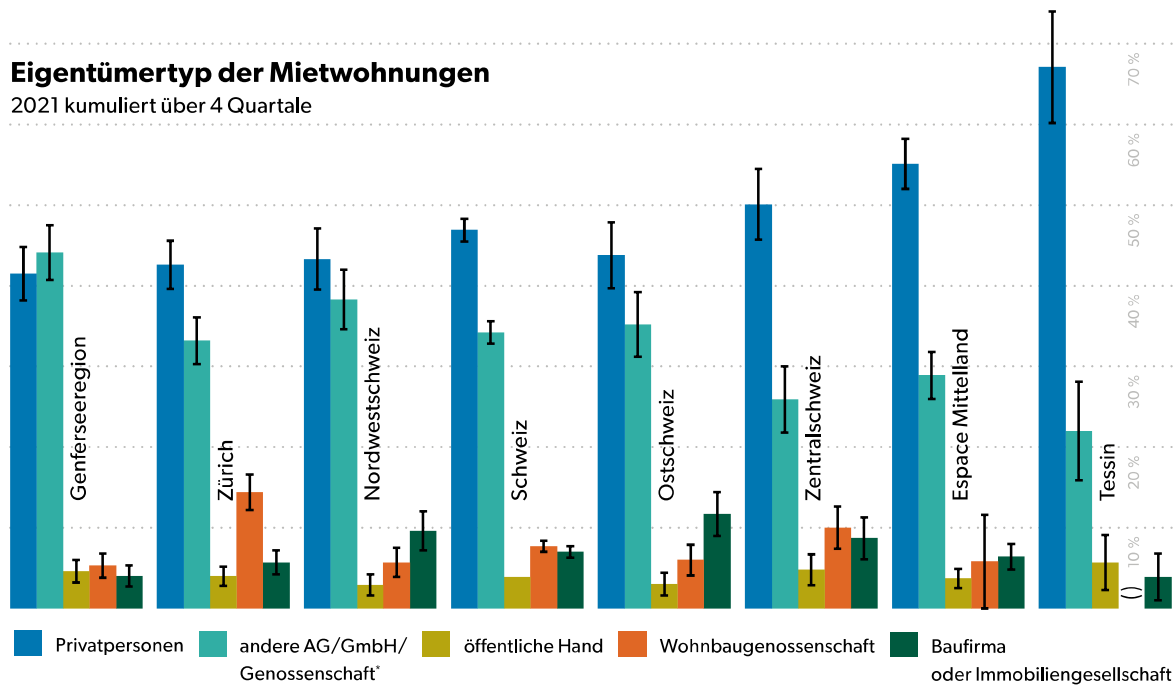
Das Wichtigste betrifft den Boden: Wenn eine Gemeinde Land hat oder Land kaufen kann, soll sie's an Genossenschaften abgeben. Damit kann sie auf die Wohnprojekte Einfluss nehmen und die Siedlungsentwicklung steuern. Ausserdem kann sie bei der Finanzierung unterstützen, indem sie ein Darlehen gewährt oder Anteilscheine zeichnet.

Genossenschaftlicher Wohnungsbau

In der Schweiz gibt es rund 2000 gemeinnützige Bauträger, gemeinsam besitzen sie mehr als 185'000 Wohnungen – das sind rund fünf Prozent des Schweizer Wohnungsmarkts. Die beiden Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz, unterstützen ihre Mitglieder mit Finanzierungshilfen, Beratung oder Weiterbildung. Wohnbaugenossenschaften Schweiz: wbg-schweiz.ch Verband der Baugenossenschaften: wohnen-schweiz.ch

Eigentübertyp der Mietwohnungen

2021 kumuliert über 4 Quartale



Vertrauensintervall (95 %) * z. B. Versicherung, Pensionskasse, Stiftung, Bank, Anlagefonds

Trotz Wachstum in den letzten Jahren spielen die Wohnbaugenossenschaften auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt eine kleine Rolle.
Quelle: Bundesamt für Statistik BFS/angepasst durch EspaceSuisse



Auf dem Land kommen Wohnbaugenossenschaften vor allem zum Zug, wenn es einen Mangel gibt – zum Beispiel an Alterswohnungen. Die Alte Drogerie in Trogen AR ist heute ein Mehrgenerationenhaus. Foto: Michele Limina

Eine gute Planung kostet. In Steckborn hat die Gemeinde diese vorfinanziert. Ist es heutzutage überhaupt noch möglich, eine Baugenossenschaft zu gründen, ohne dass die Gemeinde mithilft?

Ja, das gibt es immer wieder. Aber es ist tatsächlich sehr schwierig, Geld für die Projektplanung aufzubringen, bevor die Sicherheit eines Baurechtsvertrages vorliegt. Unser Verband unterstützt deshalb Genossenschaften mit A-fonds-perdu-Beiträgen aus dem Solidaritätsfonds, der durch freiwillige Beiträge der Mitglieder gespeist wird.

Was sollten ländliche Gemeinden besonders beachten, um den Genossenschaftsbau zu fördern?

Sehr wichtig ist, die Bedürfnisse der Gemeinde gut abzuklären, bevor etwas geplant wird. Steckborn zum Beispiel hat eigens eine Umfrage gemacht. Dann sollte man das Rad nicht immer neu erfinden. Vielleicht gibt es ja bereits Genossenschaften in der Umgebung, mit denen man zusammenarbeiten kann.

Raumplanerische Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Städten und Gemeinden steht eine Palette an Möglichkeiten zur Verfügung, um eine aktive Wohnungspolitik nach ihren Bedürfnissen zu betreiben.

- Vorgeschriebene Zonen mit bestimmten Anteilen an preisgünstigen Wohnungen in der (Sonder-)Nutzungsplanung
- Nutzungsprivilegien als Anreiz, z. B. eine erhöhte Ausnutzungsziffer
- Bauverpflichtung und Kaufrecht
- Kommunalen Wohnungsbau
- Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers
- Abgabe von kommunalem Land an gemeinnützige Bauträger
- Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger
- Mietzinsbeiträge an Mieterinnen und Mieter in bescheidenen finanziellen Verhältnissen

Quelle: BWO/«Preisgünstiger Wohnraum. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden»; EspaceSuisse

Nützliche Links

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist als Verfassungsauftrag ein Ziel der Wohnungspolitik. Weitere Informationen, so auch zum Fonds de Roulement (zinsgünstige Darlehen), finden Sie auf der Website des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO):

bwo.admin.ch > Wohnungspolitik > Gemeinnütziger Wohnungsbau

Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden:

bwo.admin.ch > Wohnungspolitik > Wohnungspolitik Gemeinden

Portal mit umfangreichem Medienecho zum gemeinnützigen Wohnungsbau:

wohnungspolitik-schweiz.ch