



Bild: Genossenschaft Lutertalpark Bolligen

Ein Gespräch mit den Regionalverbänden Bern-Solothurn und Zürich

«WENN DIE POLITISCHEN GRUNDLAGEN NICHT BESTEHEN, WIRD ES SCHWIERIG»

Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist wieder im Trend. In fast allen Schweizer Städten laufen Initiativen für mehr günstigen und gemeinnützigen Wohnraum. Bis die Baugenossenschaften zum Zug kommen, sind jedoch viele Hürden zu nehmen. Das zeigen die Erfahrungen in Bern und Zürich, wie Barbara Thalmann (Präsidentin Wohnbaugenossenschaften Zürich), Jürg Sollberger (Präsident Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn) und Daniel Blumer (Leiter Kompetenzzentrum Bern-Solothurn) bestätigen.

Interview: Richard Liechi

Beispiel einer erfolgreichen Zusammenarbeit von Gemeinde und Genossenschaft: Die Gemeinde Bolligen (BE) vergab der neu gegründeten Genossenschaft Lutertalpark ein Landstück im Baurecht und gewährte ein Startdarlehen. 2013 war Spatenstich (Bild) – inzwischen sind die Häuser fertig (siehe nächste Seite).

Wohnen: Bis jetzt war beim Thema Wohnungsnot vor allem von den grossen Städten die Rede. Nun fällt auf, dass auch in Chur, Frauenfeld, Köniz oder ganz aktuell Spiez Initiativen für mehr günstigen Wohnraum lanciert werden. Es scheint, dass der Leidensdruck auch ausserhalb der Zentren zunimmt.

Barbara Thalmann: Tatsächlich steigen die Mieten und die Immobilienpreise auch in der Agglomeration und in regionalen Zentren. Das merken die Leute und wollen etwas unternehmen, vielleicht sogar unabhängig davon, wie real die Wohnungsnot für den Einzelnen ist. Sicher kann man nach wie vor sagen: Je zentraler eine Gemeinde, desto grösser ist der Druck. Im Kanton Zürich hat der Ausbau des S-Bahn-Netzes viel dazu beigetragen, dass Gemeinden attraktiver geworden und stark gewachsen sind. Weil Raumplanungsgesetz und Kulturlandinitiative kaum noch Wachstum nach aussen zulassen, wird sich die Situation eher noch verschärfen.

Jürg Sollberger: Wir erleben im Kanton Bern zwar noch nicht den gleichen Druck wie in Zürich, die Entwicklung und die politischen Effekte sind jedoch ähnlich. So kommen beispielsweise Politiker aus der Agglomeration Bern oder Thun auf den Verband zu, weil die Kindergärtnerin oder der Wegmeister in ihrem Dorf keine bezahlbare Wohnung findet. Vielerorts sind in den letzten Jahren nämlich fast ausschliesslich teure Mietwohnungen und Eigentumswohnungen entstanden. Aus diesem Grund wandern auch die Jungen aus den Dörfern ab: Solange sie in Thun oder im Gürtel um Bern noch eine zahlbare Wohnung finden, entvölkert sich das Land.

Welche Wirkung hatte das Beispiel Stadt Zürich? Dort hat das Stimmvolk ein sehr hohes Ziel vorgegeben, nämlich eine Steigerung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen auf einen Drittel.

Daniel Blumer: Zürich war sicher ein Vorbild für Basel oder Bern, und die dortigen Abstimmungsresultate waren wiederum Vorbild für die kleineren Städte und Agglomerationsgemeinden, wo jetzt auch Wohninitiativen laufen. Das sind oft Gemeinden, wo der gemeinnützige Wohnungsbau nicht mehr richtig ins Rollen kommt, weil er aus den Köpfen der Politiker verschwunden ist. Dann greifen engagierte Genossenschaften vor Ort zum Mittel der Initiative, weil sie das Gefühl haben, dass sie ihre Anliegen gemeinsam mit dem Volk durchbringen können. Dort ist nämlich das Bewusstsein für

die Bedeutung von Genossenschaften und bezahlbarem Wohnraum durchaus noch vorhanden. Geht man in kleinere Gemeinden, wo die Gemeindeversammlung das Sagen hat, sind es eher Kooperationen engagierter Bewohner mit dem Gemeinderat oder Initiativen der Gemeindebehörden selber, dank denen wieder genossenschaftlicher Wohnraum entsteht.

Werden die Erwartungen erfüllt? In der Stadt St. Gallen beispielsweise ist zwei Jahre nach Annahme einer solchen Förderinitiative noch nichts passiert.

J.S.: Zum einen ist es doch erstaunlich, dass eine Initiative wie diejenige in Bern, die starre Vorgaben macht und im Vorfeld als radikal dargestellt wurde, mit 72 Prozent Stimmenanteil angenommen wurde. Das macht vielen Mut, auch den Politikern, die merken, dass dieses Thema offenbar bewegt und sich Lösungsvorschläge zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufdrängen. Und es bedeutet, dass Genossenschaften mehrheitsfähig sind. Das hilft ihnen aus der Nische heraus, in die sie oft gestellt werden – nämlich dass sie nur für ihre eigene eingeschworene Klientel da seien. Zum andern besteht aber auch die Gefahr von Frustrationen, da diese Initiativen zu viele Hoffnungen auf rasch verfügbare günstige Wohnungen wecken, die von den Genossen-

ZU DEN PERSONEN

Bilder: zVg.



Barbara Thalmann ist freischaffende Architektin ETH in Uster (ZH), wo sie seit 2006 als Stadträtin amtiert. Seit 2002 ist sie Vorstandsmitglied der Ustermer Baugenossenschaft Gewo Züri Ost. Seit 2008 ist Barbara Thalmann im Vorstand des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Diesen Frühling übernahm sie dessen Präsidium.



Jürg Sollberger ist dipl. Architekt ETH/SIA/SWB. Er ist Verwaltungsratspräsident und Geschäftsleitungsmitglied des Architekturbüros reinhardpartner AG in Bern. Seit 2005 ist er Präsident des Regionalverbands Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.



Daniel Blumer, lic. phil., ist Geograf und Soziologe. Er übernahm 2011 die Leitung der damals neu geschaffenen Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern. Nach einem Sparbeschluss des Grossen Rates wandelte der Regionalverband die Förderstelle Anfang 2015 in ein Verbands-Kompetenzzentrum um, das ebenfalls von Daniel Blumer betreut wird.

schaften so rasch nicht realisierbar sind. Das gilt insbesondere, wenn diese Initiativen statt griffiger Instrumente nur allgemeine Aufforderungen zur Unterstützung des preisgünstigen Wohnungsbaus enthalten.

B.T.: Ich möchte noch einen anderen Aspekt ins Spiel bringen. Es ist immer von preisgünstigem oder bezahlbarem Wohnraum die Rede. Oft ist dies nicht einmal der zentrale Punkt. Im Raum Zürich stellen wir fest: Ist ein Projekt lukrativ, sind private Investoren schnell zur Stelle. Oft bestehen gute Rahmenbedingungen, hat die öffentliche Hand vielleicht schon einen Gestaltungsplan erstellt und Geld investiert. Doch am Schluss ist man vom Projekt des gewinnorientierten Investors enttäuscht, weil dieses die öffentlichen Interessen nicht berücksichtigt. Und aus diesem Frust heraus kommen immer mehr Gemeinden auf uns zu. Den Wohnbaugenossenschaften traut man eher zu, etwas zustande zu bringen, was diesem «Mehrwert»-Gedanken entspricht. Dabei gibt es vermehrt Vorzeigeprojekte wie die Kalkbreite, an denen man sich orientieren kann.

Wie weit kann ein Ausnahmeprojekt wie die Kalkbreite mit ihren neuen Wohnformen und dem urbanen Gewerbemix Vorbild sein?

D.B.: Das Problem ist, dass die Behörden in Bern oder Biel nun alle nach Zürich schielen und von den Genossenschaften fordern: Liefert uns auch solche Leuchttürme! Aber niemand merkt, dass ein solches Projekt nur dann möglich ist, wenn es, wie in Zürich üblich, in den Genuss einer vielfältigen Förderung kommt. Hier glaubt man dagegen, es reiche, einen Architekturwettbewerb durchzuführen, will marktübliche Baurechtszinsen verlangen und ist nicht bereit, in die Projektentwicklung zu investieren.

B.T.: Ich meine auch nicht, dass man so etwas wie die Kalkbreite kopieren soll, sondern vielmehr, dass es wichtig ist, dass sich Leute in solchen Projekten engagieren – egal ob es dann regional angepasst ganz anders herauskommt.

J.S.: Hier liegt bisweilen auch ein Knackpunkt der öffentlichen Unterstützung. Beim Projekt Warmbächli in Bern hat die Stadt beispielsweise mit umfangreichen Studien weitgehend vordefiniert, was entstehen soll. Die Genossenschaften sind jedoch autonome Gesellschaften und möchten dies eigentlich selbst entscheiden.

Offenbar braucht es politischen Druck, wenn Baugenossenschaften in den Gemeinden zum Zug kommen sollen. Es gibt aber auch Beispiele wie Uster, wo Sie, Frau Thalmann, Stadträtin sind. Dort haben die Genossenschaften auch in schwierigen Zeiten wie den 1990er-Jahren Projekte entwickelt, die damals als «Leuchtturm» galten.

B.T.: Mit ein Grund war sicherlich, dass die bürgerliche und die linke Seite damals zusammenfanden und gemeinsam Projekte entwickelten, sowohl auf der politischen Ebene als auch in der Umsetzung. Das habe ich immer propagiert: Wenn der gemeinnützige Wohnungsbau Erfolg haben will, muss man sich zusammen arrangieren und darf nicht mit dem Kopf durch die Wand wollen. Das hat irgendwann Früchte getragen.

D.B.: Das ist auch unsere Erfahrung: Man darf um die Baugenossenschaften keine Linksrechts-Diskussion entfachen, umso mehr als rotgrüne Gemeinden die Ausnahme sind. Man muss dabei auch die Proportionen sehen: Kalkbreite und Kraftwerk1 machen in Zürich nur einen minimalen Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus aus.

J.S.: Für mich sind diese Modellprojekte gute Beispiele dafür, dass Wohnbaugenossenschaften bedürfnisorientiert produzieren. Anders gesagt: Wenn Menschen sich zusammentun und ein solches Modell suchen, dann kann es die Genossenschaftsform ermöglichen. Das ist eine Riesenchance. Daneben spielen die Genossenschaften natürlich auch für eine Mehrheit der Wohnungssuchenden mit der Produktion von ganz normalen Viereinhalbzimmerwohnungen eine wichtige Rolle – auch das können wir abdecken.

Fehlende öffentliche Unterstützung ist nicht das einzige Hindernis für den Bau neuer Genossenschaftswohnungen. In vielen Gemeinden haben die Genossenschaften seit Jahrzehnten nicht mehr gebaut. Jetzt gibt es einen grossen Druck, das Angebot zu vergrössern. Ist das bei den Baugenossenschaften angekommen?

J.S.: Es gibt einige Vorreiter, grössere Genossenschaften, die wieder bauen oder Ersatzprojekte umsetzen, in der Stadt Bern insbesondere die Unternehmergenossenschaften. Doch der Grossteil der nicht professionell organisierten Mitgliedergenossenschaften im Raum Bern ist auch aufgrund ihrer Sanierungsaufgaben noch nicht bereit.

Die beiden Neubauten der Genossenschaft Lutertalpark bieten 38 altersgerechte Wohnungen.



Bild: zvg.

D.B.: Ein positives Beispiel ist die Stadt Biel. Dort haben sich die Baugenossenschaften zusammengeschlossen, um die Verlängerung der Baurechtsverträge mit der Stadt zu verhandeln. Daraus ist ein Netzwerk entstanden. Eine Initiative Gurzelen, wo die Bieler Genossenschaften einen Anteil von fünfzig Prozent an einem Areal verlangen und dafür eine neue Genossenschaft gründen wollen, wäre vor ein paar Jahren noch nicht möglich gewesen. Dabei hat sich auch die Struktur unseres Regionalverbands mit den vier lokalen Interessengemeinschaften bewährt.

Wie gehen die Regionalverbände diese «Reaktivierung» der eingessenen Genossenschaften an?

J.S.: Die Genossenschaften dürfen auf keinen Fall unter Druck gesetzt werden, ihre Strategie nur auf den Gesellschaftsnutzen oder auf das Wachstum des Verbands

auszurichten. Vielmehr sollen sie zur Einsicht gelangen, dass sie ihr Portefeuille zum eigenen Nutzen erweitern müssen. Viele klagen doch, sie hätten die falschen Mieter und es fehle an Engagement. Dabei merken sie irgendwann, dass dies damit zu tun hat, dass sie fast nur kleine Dreizimmerwohnungen besitzen, die sie nicht mehr an Familien vermieten können. Wir versuchen ihnen klar zu machen, dass sie in jedem Jahrzehnt mindestens einen Neubau erstellen müssen, damit ihr Wohnungsmix und damit die Bewohnerzusammensetzung sowie die Erneuerungszyklen stimmen.

B.T.: Im Kanton Zürich stellen wir fest, dass es vor allem für kleinere Genossenschaften ausserhalb der Zentren schwierig ist, neue Projekte zu initiieren. Hier hilft die Erkenntnis, dass eine gewisse Grösse notwendig ist, um professioneller zu werden. Zudem sinkt so das Risiko. Und es gibt immer noch viele Genossenschaften, wo die Mitglieder vor allem an der eigenen günstigen Wohnung interessiert sind.

Andererseits verzeichneten wir in den letzten Jahren auch immer wieder Neugründungen von Genossenschaften, besonders im 50-plus-Bereich. Ein Projekt auf die Beine zu stellen, ist aber nicht so einfach.

J.S.: Bei der Finanzierung von grösseren Projekten mit langen Planungszeiten stossen neue Genossenschaften auf grosse Probleme. Vielfach ist bei solchen neuen Initiativen sehr viel Engagement vorhanden, es fehlt aber für den Start an Eigenkapital. Deshalb ist ein Instrument wie die verbandseigene Stiftung Solinvest, die bei der Vorfinanzierung einspringt, sehr wichtig. Wir sind hier auch mit neuen Tendenzen konfrontiert: In Burgdorf mussten sich die Initianten eines Generationenwohnprojektes mit einer TU und einem institutionellen In-

vestor zusammenschliessen, um die Finanzierung von neunzig Wohnungen zu sichern. So können die Initianten die Projektidee des Zusammenlebens zumindest als Betriebsgenossenschaft umsetzen. Wir sind froh um solche neuen Modelle, müssen uns aber auch fragen, wie weit sie den langfristigen genossenschaftlichen Zielen entsprechen. Was, wenn der Investor nach Vertragsabschluss beschliesst, die Wohnungen im Eigentum abzustossen?

D.B.: Unsere Erfahrungen zeigen es klar: Wenn die politischen Grundlagen nicht bestehen, wird es für Genossenschaften schwierig, etwas aufzubauen. Damit meine ich beispielsweise eine gezielte Landabgabe zu fairen Konditionen oder Darlehen zur Vorfinanzierung. Das

funktioniert aber nur, wenn die Gemeinden merken, dass sie damit die Entwicklung steuern und Einfluss auf den Bevölkerungsmix und die Belebung im Dorfkern nehmen können. Und

«Wir bringen ein Kapital ein, das eben nicht geldmässig funktioniert.»

dass die Genossenschaften die verschiedensten Dienste – etwa in der Altersbetreuung – übernehmen, die sonst die öffentliche Hand erfüllen müsste. Wobei das natürlich nicht mit einem Abbau öffentlicher Aufgaben und dem Abschieben der Verantwortung an gemeinnützige Wohnbauträger einhergehen darf.

B.T.: Diese Idee eines sozialen Kapitals, das für das Funktionieren der Gesellschaft genauso wichtig wie das ökonomische ist, gilt es vermehrt aufzugreifen. Bei Landvergaben gibt es ja stets die Diskussionen, ob die Genossenschaften wirklich die Richtigen seien, wo man das Land doch viel teurer vergeben könne. Die Genossenschaften bringen ein Kapital ein, das eben nicht geldmässig, sondern auf einer anderen Ebene funktioniert.

Der Regionalverband Zürich engagiert sich aktiv bei der Immobilienentwicklung – mit Erfolg?

B.T.: Wir haben eine Abteilung Akquisition und Immobilienentwicklung mit eigenen Angestellten und Ressourcen, die Grundstücke prüft, Verhandlungen mit Landbesitzern oder Gemeinden führt und die Projekte unter den Genossenschaften ausschreibt. Dabei konnten wir grosse Erfolge erzielen – etwa in Bülach oder beim Projekt Greencity in Zürich. Gleichzeitig wollen wir künftig dem Vorbild Biel folgen und diese Aufgaben vermehrt in lokalen Zusammenschlüssen wahrnehmen. Es geht darum, die Interessen zu bündeln und als starke gemeinsame Kraft aufzutreten.

Welche weiteren Schwerpunkte setzen Sie?

B.T.: Das politische Lobbying und die Beratungstätigkeit werden wir weiterhin pflegen. Ein besonderes Augenmerk wollen wir künftig auf die Branchenentwicklung nach innen le-

gen. Dabei geht es nicht nur um die Professionalisierung und Vernetzung der Genossenschaften, sondern auch darum, die genossenschaftlichen Werte neu zu diskutieren. Grundsätzlich will sich der Regionalverband vermehrt als übergeordnetes Kompetenzzentrum für alle Anliegen an den genossenschaftlichen Wohnungsbau positionieren.

Der Regionalverband Bern-Solothurn konnte dank kantonaler Beiträ-

ge während vier Jahren eine Förderstelle betreiben. Dabei standen auch Gelder für Startbeiträge an Genossenschaften zur Verfügung. Damals haben Sie im Interview gesagt: «Die Förderstelle wird eine neue Dynamik bringen.» Haben Sie dieses Ziel erreicht?

D.B.: Dank den Beratungsleistungen konnten wir viele Kontakte knüpfen, auch zu Genossenschaften, die bisher noch nie von den Verbandsleistungen profitiert hatten. Die Förderbeiträge waren von grosser Bedeutung, auch wenn sie nicht riesig waren. Ein Beispiel: Einer Genossenschaft wurde ein Zuschuss von 30 000 Franken für eine Machbarkeitsstudie in Aussicht gestellt. Das gab den Ausschlag, dass sie die Studie überhaupt erstellen liess. Als diese vorlag, wurde ihr erst bewusst, was alles möglich wäre – und schliesslich investierte sie zehn Millionen. Was wir auch feststellten: Gerade in ländlichen Gegenden besteht ein enormer Bedarf an Informationen, nicht nur bei den Genossenschaften, sondern auch bei den Behörden, die wissen wollen, wie sie die Wohnungen schaffen können, die der freie Markt nicht bereitstellt.

—————
*«Förderbeiträge entwickeln
 eine enorme
 Multiplikatorwirkung.»*
 —————

Der Grosse Rat hat die Wohnbauförderung per Ende 2014 gestrichen. Jetzt führt der Regionalverband die Förderstelle als Kompetenzzentrum weiter.

J.S.: Zunächst: Die Förderstelle war in der Tat eine Erfolgsgeschichte. Die Zielsetzung des

Regierungsrats, die Genossenschaften zu aktivieren, wurde vollumfänglich erfüllt. Als Kompetenzzentrum können wir zwar eine Vielzahl von Dienstleistungen weiter anbieten. Doch

die Förderbeiträge mit ihrer enormen Multiplikatorwirkung fehlen. Wir hoffen nun, dass die grösseren Städte diese übernehmen. Dies versuchen wir mit dem Abschluss von Leistungsverträgen zu erreichen.

Trotz aller Probleme: In vielen Gemeinden sind in den letzten Jahren Genossenschaftsprojekte entstanden. Fassen die Genossenschaften wieder flächendeckend Fuss?

B.T.: Ich würde sagen: Es beginnt, etwas ins Rollen zu kommen. Nach wie vor gibt es aber viele Gemeinden, wo der genossenschaftliche Wohnungsbau kein Thema ist. Ob es einen Dominoeffekt geben könnte, ist schwer zu sagen. Es ist eher mein Bauchgefühl, das ja sagt. Sicher wird das aber dauern.

D.B.: In der Realität stossen wir auf viele Hindernisse. Oft möchte die Gemeinde eine Genossenschaft und meint, wir könnten sie gleich aus dem Hut zaubern. Oder es gibt engagierte Bürger, die etwas machen möchten, aber die Gemeinde ist noch nicht soweit. Es braucht aber beides, weitsichtige Behörden und Eigeninitiative. Und ja, auch viel Geduld! ■