

Handelszeitung 2015-01-29

Bezahlbares Land gesucht

Baugenossenschaften Der Druck zur Schaffung von mehr gemeinnützigem Wohnraum steigt. Die Umsetzung birgt mehrere Herausforderungen.

ROBERT WILDI

Bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) gibt es kaum mehr weisse Flecken in der Agenda. Auf Stadtgebiet befinden sich Ersatz- und Neubauprojekte in Planung oder bereits im Bau. Ende 2016 werden dann die Bagger im Glattpark Opfikon auffahren, wo 280 neue Wohnungen entstehen. «In den nächsten fünf Jahren werden wir für über 1000 Personen in rund 400 Einheiten preisgünstigen Wohnraum schaffen», kündigt ABZ-Präsident Peter Schmid an.

Als grösste Wohn- und Baugenossenschaft der Schweiz mit über 500 Mehrfamilienhäusern sowie rund 120 Einfamilienhäusern bietet die ABZ in Zürich und Agglomeration schon heute über 10 000 Menschen ein bezahlbares Zuhause. In der ganzen Schweiz gibt es heute rund 170 000 ▶

ANZEIGE

Unsere Geschäftsimmobilien sind am Puls der Schweizer Wirtschaft.

PSP Swiss Property – Geschäftsimmobilien Schweiz.

PSP Swiss Property gehört zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Die Lage und Qualität der Büro- und Geschäftshäuser, der umfassende Service für die Mieter sowie die umsichtige und nachhaltige Unternehmensstrategie machen PSP Swiss Property zu einem attraktiven Partner für Aktionäre und Mieter. Die Aktien der PSP Swiss Property AG sind an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol PSPN, Valor 1829415).

PSP Swiss Property AG · Kolinplatz 2 · CH-6300 Zug · Telefon 041 728 04 04 · www.psp.info

p|s|p
Swiss Property



Glattpark Opfikon: Die geplante Siedlung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), in der 280 neue Mietwohnungen entstehen.

► Wohnungen, die von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften erstellt worden sind. Der Bedarf ist aber längst nicht gedeckt. Die seit Jahren steigenden regulären Mieten sind für immer mehr Bevölkerungsschichten aus dem Mittelstand kaum mehr zu berappen. Genossenschaften stehen somit unter Zugzwang, den gemeinnützigen Wohnungsbau weiter voranzutreiben.

Nachsehen im Bieterwettbewerb

Dies ist nicht immer einfach. «Eine zentrale Herausforderung besteht darin, auch künftig bezahlbares Land für gemeinnützige Wohnbauten zu finden», sagt Schmid. Der 2014 neu verankerte Artikel im kantonalen Zürcher Planungs- und Baugesetz, der Zonen für preisgünstigen Wohnbau vorsieht, werde langfristig sicher helfen. «Trotzdem ist er in seiner Wirkung begrenzt.» Denn nur die wenigsten Gemeinden könnten solche Zonen bereitstellen. Das heisst für Schmid: «Bis die ersten gemeinnützigen Bauprojekte auf der Grundlage dieser Gesetzesanpassung realisiert werden können, dürften noch mindestens fünf Jahre verstreichen.»

Ähnlich präsentiert sich die Ausgangslage im Kanton Luzern, wo in den 1960er- bis 1980er-Jahren in vielen Ortschaften lokale Wohnbaugenossenschaften gegründet wurden. Auch in der Zentralschweiz sei die grösste Schwierigkeit, an bezahlbares Bauland für den gemeinnützigen Wohnungsbau heranzukommen, sagt Martin Schwegler von der KAB Wohnraumgenossenschaft in Luzern. «Weil Immobilienanlagen sehr attraktiv sind, fliesst viel Geld in diesen Markt.» Weil Genossenschaften nicht günstiger bauen können als andere Bauherren, bleibe ihnen oft das Nachsehen.

«Wenn Land zum Kauf auf den Markt kommt, werden wir häufig überboten», bestätigt auch Monika Voser, Präsidentin der Baugenossenschaft des eidgenössischen

Personals (BEP), Zürich. «Gemeinnützige können ihren Auftrag nur dann erfüllen, wenn sie in der Lage sind, Wohnungen auf Grundstücken zu bauen, für die keine spekulativen Preise bezahlt werden müssen.» Das sei relativ schwierig. Dennoch strebt die Genossenschaft binnen zehn Jahren eine Vergrösserung ihres Wohnungsangebots von heute 1300 auf deren 2000 an. Dazu hat sich die BEP mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz vernetzt. «Dank dieser Partnerschaft erhalten wir doch immer wieder die Gelegenheit, Bauland oder eine Liegenschaft zu erwerben», so Voser.

Genossenschaften stehen unter Zugzwang, den gemeinnützigen Wohnungsbau weiter voranzutreiben.

Aufgrund des knapper werdenden Baulands sind die Genossenschaften auf die Nutzung bestehender Liegenschaften angewiesen. «Der Altbestand sollte massvoll und sozialverträglich erneuert und verdichtet werden, sodass mittelfristig mehr bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann», sagt Peter Schmid von der ABZ. Wesentlich sei, eine gute soziale Durchmischung in den Liegenschaften und Quartieren zu erhalten.

Als weitere Herausforderung nennt Schmid die Aufgabe für Genossenschaften, auch über den Preis hinaus für die nächsten Generationen attraktiv zu bleiben. «Wohnen in einer Genossenschaft bietet weit mehr als nur monetäre Vorteile.» Diese kommen aber nur zum Tragen, wenn sie von vielen Menschen genutzt und gelebt werden. Genossenschaften müssen daher stets Marketing in eigener Sache betreiben,

um genügend Mitglieder zu rekrutieren, die das gemeinnützige Wohnmodell mit ihrem Idealismus und Einsatz am Leben erhalten.

Appell an die Sozialverantwortung

An diese Sozialverantwortung der einzelnen Genossenschafter appelliert auch Matthias Kobler, Präsident der Baugenossenschaft am Mühlbach in Chur. «Wir selbst sind angehalten, die interne Nachwuchsförderung zu intensivieren und junge Genossenschafter für tragende Positionen zu gewinnen.» Wenn nämlich die Bereitschaft zur Übernahme von freiwilligen Funktionen innerhalb einer Genossenschaft nachlasse, seien die günstigen Mietpreise über kurz oder lang in Gefahr. Um solche in der Bündner Hauptstadt auf politischem Weg sicherzustellen, haben Kobler und seine Mitstreiter im letzten Herbst die Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Chur» eingereicht. Sie wollen den Stadtrat in die Pflicht nehmen, die Raumplanung und Bodenpolitik zugunsten von gemeinnützigem, bezahlbarem Wohnraum anzupassen. Eine fast identische Vorlage wurde im letzten Jahr in der Stadt Bern von einer grossen Mehrheit des Volkes gutgeheissen.

Selbstläufer sind solche Gesetze laut Martin Schwegler von der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern aber nicht. «Einerseits sollen Staat, Städte und Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern. Wenn sie aber selbst Land zur Verfügung stellen könnten, werden politische Bestrebungen geltend gemacht, für dieses Land einen maximalen Ertrag zu erzielen, um die Staatskasse zu füllen.» In die gleiche Kerbe schlägt Peter Schmid. «Bundesbetriebe könnten ein Zeichen setzen, indem sie ihr Land nicht weiter an die Meistbietenden verkaufen, sondern gesellschaftlich nutzbringend in den gemeinnützigen Wohnungsbau investieren.»