Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 90 (2015)

Heft: 7-8: Städtebau

Artikel: Bürgerinnen und Bürger fordern mehr günstige Wohnungen

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-594266

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

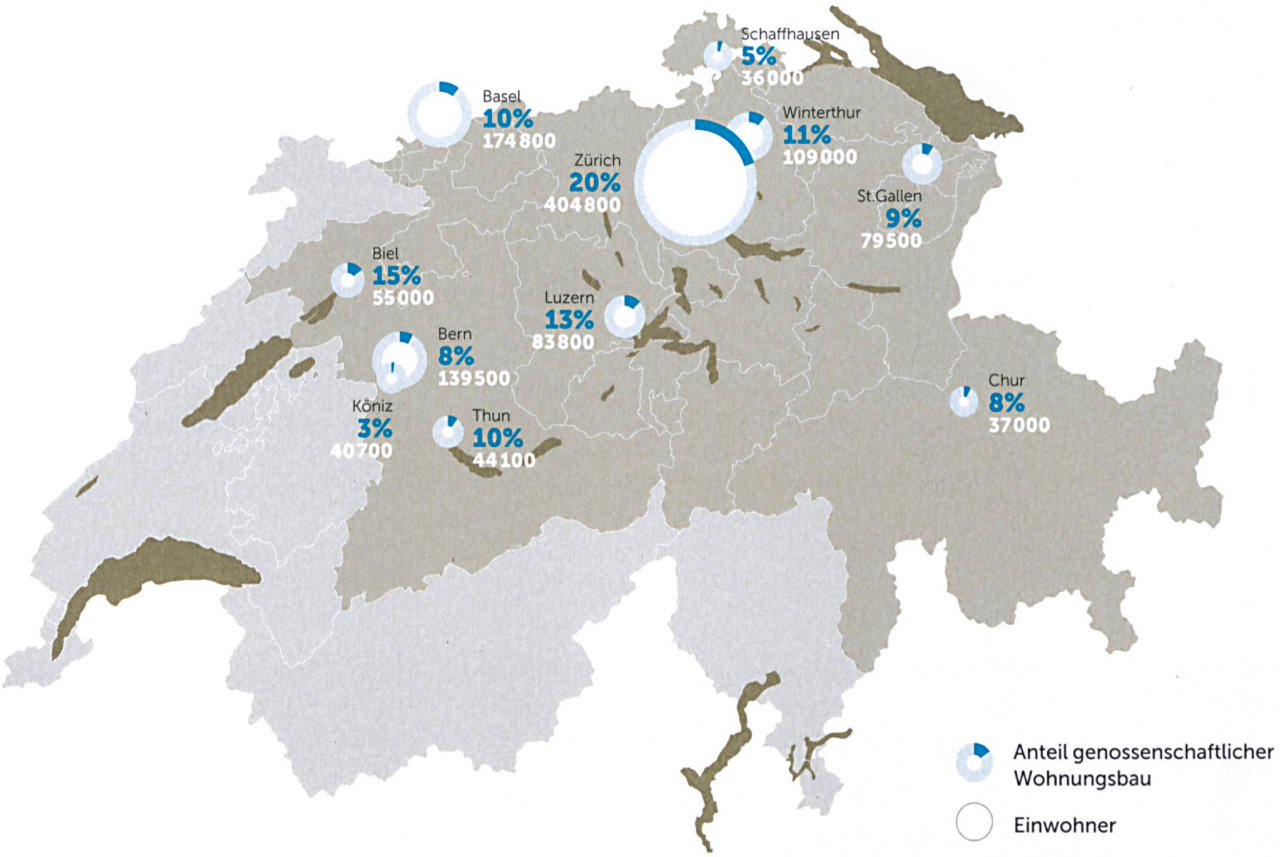
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Eine wohnbaupolitische Tour de Suisse

BÜRGERINNEN UND BÜRGER FORDERN MEHR GÜNSTIGE WOHNUNGEN



Grafik: Partner & Partner

Ein Ruf geht durchs Land: Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum! In Bern, Zürich oder Luzern hat das Stimmvolk solchen Begehren mit grossem Mehr zugestimmt. In Biel, Chur oder Schaffhausen laufen Initiativen. Vielerorts sind jetzt die Baugenossenschaften gefragt. Doch sind sie überhaupt in der Lage, die Forderungen in die Tat umzusetzen? *Wohnen* hat sich in den elf grössten Deutschschweizer Gemeinden umgeschaut.

Von Richard Liechti

Ob Baugenossenschaften bauen können, entscheidet sich auf der kommunalen Ebene. Wegen der hohen Landpreise sind sie nämlich auf Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Dabei sind die Genossenschaften der ideale Partner, um die Ortsentwicklung zu steuern und einen ausgewogenen Bewohnermix zu erhalten. Diese Einsicht setzt sich bei Behörden und Politik zwar immer mehr durch. Im konkreten Fall gibt man in vielen Gemeinden dann aber doch dem finanzkräftigen privaten Investor den Vorzug. Die Folge: Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper. Dem wollen grüne und linke Parteien, Mieter- und Genossenschaftsverbände, aber auch Gruppen engagierter Bürgerinnen und Bürger nicht länger tatenlos zusehen. Landauf, landab sollen Initiativen und andere Vorstösse dafür sorgen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau bei Landvergaben zum Zug kommt und dass dessen Anteil ganz allgemein gesteigert wird.

Was läuft wo und wie sind die Erfolgsaussichten? *Wohnen* lädt Sie auf den folgenden Seiten zu einer wohnbaupolitischen Tour de Suisse durch die elf grössten Deutschschweizer Gemeinden ein. Dabei blenden wir die Probleme nicht aus: Noch sind die lokalen Genossenschaften längst nicht überall bereit, die Begehren der erfolgreichen Bürgerinitiativen auch umzusetzen. Eine Riesenchance zur weiteren Entwicklung aber bedeuten diese allemal. ➔

ZÜRICH

Einwohner: 404 800

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median): 2310 CHF

Leerwohnungsziffer: 0,22

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau[1]: ca. 20 %

Situation Wohnungsmarkt: Die Stadt Zürich leidet seit je unter Wohnungsknappheit, insbesondere im unteren und mittleren Segment. Steigende Bevölkerungszahlen, rekordhohe Baulandpreise und sinkende Landreserven der Stadt verschärfen die Situation zusehends. Die Angebotsmieten sind in den letzten zehn Jahren um über vierzig Prozent angestiegen.

Struktur Baugenossenschaften: Im Vergleich zur übrigen Schweiz gibt es in Zürich viele grössere Baugenossenschaften; rund sechzig besitzen eine eigene Geschäftsstelle. Die Stadtzürcher Genossenschaften sind seit der Jahrtausendwende in einem intensiven Erneuerungsprozess. Von 2004 bis 2013 haben sie rund 2000 Wohnungen abgebrochen und durch 3000 neue ersetzt. Der Ersatz weiterer 2500 Wohnungen durch 3700 neue ist in Planung. Daneben sind die Genossenschaften von 2004 bis 2013 durch den übrigen Neubau und Zukäufe um rund 2800 Einheiten gewachsen. Etwa 1200 weitere Neubauwohnungen sind in Planung, zu 75 Prozent auf Baurechtsland der Stadt.

Städtische Wohnpolitik: Die Stadt Zürich fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau seit über hundert Jahren, besonders durch die Abgabe von Land im Baurecht. Seit der Jahrtausendwende hat sie die Programme «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» und «Wohnen für alle» lanciert. In diesem Zeitraum entstanden über 13 000 Wohnungen. In jüngster Zeit konzentriert sich die Stadt auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ein Volksentscheid von 2011 hat nämlich das Ziel, dessen Anteil bis 2050 auf einen Drittel zu steigern, in der Gemeindeordnung verankert. Dafür müssten die Baugenossenschaften einen Anteil von etwa 27 Prozent erreichen. Gemäss Berechnungen des Regionalverbands wird diese Vorgabe trotz reger Bautätigkeit voraussichtlich deutlich verfehlt. Er fordert dehalb von der Stadt weitere Massnahmen, etwa die Äufnung eines selbsttragenden Fonds, der Darlehen für Zukäufe von Liegenschaften durch gemeinnützige Bauträger bereitstellt. Die Stadt selbst besitzt gut 6500 Wohnungen und tritt in jüngster Zeit vermehrt wieder als Bauherrin auf. 850 städtische Wohnungen sind derzeit in Planung.

Initiativen: 2011 hiess das Zürcher Stimmvolk mit 76 Prozent Ja-Stimmen einen wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung gut (siehe oben). Dabei handelte es sich um einen Gegenvorschlag zu vier Wohninitiativen, insbesondere der zurückgezogenen SP-Initiative «Wohnen für alle».

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: «mehr als wohnen» (370 Wohnungen), Greencity (250 Wohnungen), Thurgauerstrasse (800 Wohnungen) u.a.

Wohnbauförderung Kanton: Objekthilfe mittels kantonaler Darlehen.

Text: Richard Liechti

Quellen: WBG Zürich, Stadt Zürich, Wüest & Partner

1 Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau (Baugenossenschaften, städtische Wohnungen sowie städtische und private Stiftungen): ca. 25%

BASEL

Einwohner: 174 800

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median): 1680 CHF

Leerwohnungsziffer: 0,2

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau: ca. 10 %

Situation Wohnungsmarkt: Die Stadt Basel erlebt eine starke Zuwanderung qualifizierter Arbeitskräfte und ist seit 2010 um gut 5000 Personen gewachsen. Wegen der fehlenden Landreserven ist der Neuwohnungsbau jedoch bescheiden. Gleichzeitig führt die kaufkräftige Nachfrage zunehmend dazu, dass günstiger Wohnraum in teurere Segmente umgewandelt wird. Das Wohnungsangebot ist denn auch deutlich knapper geworden.

Struktur Baugenossenschaften: Die zwei grossen Akteure, der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwestschweiz (WGN) und die Wohnstadt, erstellen regelmässig Neubauten, wenn auch meist ausserhalb der Stadt. Dagegen besitzen die gut 180 Wohngenossenschaften im Schnitt nur rund hundert Wohnungen und konzentrieren sich meist auf den Unterhalt. Ersatzneubau ist noch kaum ein Thema. Bisweilen fehlt auch der Nachwuchs für die Milizvorstände. Aus diesem Grund sind jüngst vermehrt Fusionen zu verzeichnen. Neue Impulse verspricht zudem die soeben gegründete Genossenschaft der Genossenschaften «wohnen & mehr».

Kantonale Wohnpolitik: 2001 lancierte der Kanton Basel-Stadt das Programm «Logis Bâle», das vor allem auf Wohnungen für gute Steuerzahler abzielte. 2011 formulierte die Regierung eine neue Strategie, die den Bau von 10 000 Wohnungen innerhalb von 20 Jahren vorsieht. Einer von drei Pfeilern ist die Förderung des gemeinnützigen Angebots durch Abgabe von Land im Baurecht. Die Einzelheiten regelt das Wohnraumfördergesetz (WRFG). Es umfasst unter anderem eine Rahmenausgabenbewilligung von zwanzig Millionen Franken für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften, Bürgschaften sowie Anlagekosten oder Projektentwicklungsdarlehen. Mit der Umsetzung macht die grünrote Kantonsregierung ernst: So hat sie den Basler Genossenschaften jüngst das Felix-Platter-Areal zugesprochen (siehe Seite 5).

Initiativen: Als Gegenvorschlag zu einer Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbands nahm das Stimmvolk 2013 das neue Wohnraumfördergesetz (WRFG) an. Im März 2015 lehnte es die SP-Initiative «Wohnen für alle» ab. Sie hatte die Gründung einer Stiftung verlangt, die bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum bereitstellt. Im April 2015 ist mit Unterstützung der Basler Genossenschaften und ihres Regionalverbands die «Neue Bodeninitiative» eingereicht worden, die verlangt, dass der Kanton sein Land grundsätzlich nicht mehr verkauft.

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: In Basel und Riehen werden in den nächsten zwei Jahren rund 300 Genossenschaftswohnungen fertig, u.a. Riehenring (36 Wohnungen), Kohlistieg (96 Wohnungen), Schoren (96 Wohnungen). Längerfristige Entwicklungsgebiete sind Erlenmatt Ost (300 Wohnungen) und Felix-Platter-Areal (500 Wohnungen).

Text: Richard Liechti

Quellen: Jörg Vitelli (Präsident WBG Nordwestschweiz), Kanton Basel-Stadt, Wüest & Partner

Situation Wohnungsmarkt: In Bern gibt es rund 185 000 Arbeitsplätze, was 1,3 Arbeitsplätzen pro Stadtbewohner/in entspricht. Allein dieses Verhältnis zeigt: In der Bundesstadt besteht ein akuter Mangel an Wohnungen. Im Gegensatz zu anderen Städten wird nur sehr zaghaft Wohnungsbau betrieben. Zudem fehlen Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten. So leben zwar ständig mehr Leute in der Gemeinde Bern, aber nach wie vor verlassen viele junge Familien die Stadt.

Struktur Baugenossenschaften: In der Stadt Bern sind rund 40 Wohnbaugenossenschaften mit einem Bestand von knapp 8000 Wohnungen aktiv. Die beiden Unternehmergenossenschaften Fambau und Brünnen-Eichholz sind mit 2000 beziehungsweise 1800 Wohnungen die grössten gemeinnützigen Anbieter. Mit 650 Wohnungen die grösste Mitgliedergenossenschaft ist die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern. Im Gegensatz dazu sind die kleinen und jungen Berner Genossenschaften quantitativ zwar nahezu unbedeutend, haben sich aber als Schlüsselspieler der aktuellen Wohnbaupolitik erwiesen. Ihre Netzwerke haben mit Vorstössen und Initiativen zum gemeinnützigen Wohnungsbau den stadtentwicklungspolitischen Wandel in der Stadt Bern massgeblich beeinflusst.

Städtische Wohnpolitik: Bern wird seit zwanzig Jahren von einer rotgrünen Mehrheit regiert. Trotzdem haben Exekutive, Parlament und Verwaltung Bedeutung und Chancen des gemeinnützigen Wohnungsbaus lange verkannt. Seit Ende der 2000er-Jahre ist in Bern ein wohnpolitischer Wandel von unten zu beobachten. Via Parlament werden bei Einzonungen städtischer Areale konsequent Pflichtanteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgegeben. 2014 stimmten die Berner Stimmberechtigten zudem der Initiative «Wohnen für alle» zu. Die Versäumnisse sollen nun kompensiert werden: Auf städtischen Arealen sind gemäss dem Finanzdirektor für die nächsten zehn Jahre 1000 Wohnungen in Planung.

Initiativen: 2014 stimmten 72 Prozent der Berner Stimmberechtigten der Initiative «Wohnen für alle» zu, die bei Ein- und Umzonungen grösserer Areale verlangt, dass ein Drittel der Wohnfläche dem gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten ist. Hinter der Initiative stand ein breites Komitee, dem neben dem Grünen Bündnis oder der SP auch der Regionalverband Bern angehörte. Die Umsetzung wird allerdings trotz kantonaler Genehmigung derzeit vom Hauseigentümerverband juristisch angefochten.

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: On-Deck (55 Wohnungen), Warmbächli (250 Wohnungen) und diverse weitere in längerfristiger Planung.

Wohnbauförderung Kanton: Per Ende 2014 eingestellt.

BERN

Einwohner: 139 500

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median)[1]: 1630 CHF

Leerwohnungsziffer: 0,48

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau[2]: 8 %

Text: Daniel Blumer, Leiter Kompetenzzentrum WBG Bern-Solothurn

1 Wüest & Partner
2 Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau (inkl. städtische Wohnungen): 10 %.

Situation Wohnungsmarkt: Winterthur ist in den letzten Jahren stark gewachsen. 2008 überschritt die Einwohnerzahl die 100 000er-Schwelle, seitdem hat sie nochmals neun Prozent zugelegt. Bei der starken Wohnbautätigkeit spielte der gemeinnützige Wohnungsbau leider nur eine untergeordnete Rolle. Die steigenden Mietzinse führen denn auch dazu, dass viele Menschen mit tieferem Einkommen in der Stadt keine Wohnung mehr finden.

Struktur Baugenossenschaften: In Winterthur gibt es zwei Genossenschaften mit über tausend Wohnungen (Heimstätten-Genossenschaft Winterthur HGW und Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur GWG), eine Handvoll gemeinnützige Bauträger mit über hundert Wohnungen und viele kleinere Genossenschaften. In den kommenden Jahren stehen bei vielen Ersatzneubauten an, wobei meist Verdichtungspotenzial besteht. Zusammen mit den bereits geplanten Neubauprojekten wird es in Winterthur im Genossenschaftsbereich einen deutlichen Wachstumsschub geben.

Städtische Wohnpolitik: Die Stadt selbst betreibt keine aktive Wohnungspolitik und besitzt nur sehr wenige eigene Wohnungen. Gemeinnützige Wohnbauträger hat sie nur in bescheidenem Umfang gefördert, vor allem durch Landverkäufe und Darlehen. In jüngster Zeit ist die Stadt allerdings wieder aktiver und zeigt sich auch gegenüber dem gemeinnützigen Wohnungsbau aufgeschlossen, dem sie die wenigen Landreserven im Baurecht abgibt. Der Regionalverband Winterthur ist denn auch überzeugt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau eine gute Antwort auf viele Fragen und Probleme gibt, die sich in Winterthur stellen. Er möchte gerne und selbstbewusst zur Lösung der Wohnungsprobleme beitragen.

Initiativen: In den letzten drei Jahren wurde in Winterthur über fünf kantonale und kommunale Vorlagen abgestimmt, die direkt oder indirekt den gemeinnützigen Wohnungsbau betrafen. Alle Vorlagen wurden mit deutlichem Mehr angenommen. Zu nennen ist insbesondere der im November 2014 bewilligte Rahmenkredit von zehn Millionen Franken, mit dem die Stadt gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaum mit zinslosen Darlehen fördern kann. Dabei handelte es sich um einen Gegenvorschlag zur anschliessend zurückgezogenen SP-Volksinitiative «Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum». Der Regionalverband setzt sich dafür ein, dass die Umsetzungsvorlage nun rasch erfolgt und Gelder gesprochen werden.

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: Maienried (120 Wohnungen), Busdepot Deutweg (100 Wohnungen), Sennhof (145 Wohnungen), Vogelsang (150 Wohnungen) und viele weitere.

Wohnbauförderung Kanton: Objekthilfe mittels kantonaler Darlehen.

WINTERTHUR

Einwohner: 109 000

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median)[1]: 1670 CHF

Leerwohnungsziffer: 0,2

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau: ca. 11 %

Text: Doris Sutter Gresia, Präsidentin WBG Winterthur

1 Wüest & Partner

LUZERN

Einwohner: 83 800

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median)[1]: 1690 CHF

Leerwohnungsziffer: 0,9

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau: 13 %

Situation Wohnungsmarkt: Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern ist kritisch; es wird mehr, insbesondere preiswerter Wohnraum benötigt. Luzern ist eine eigenständige City, aber auch attraktiv als Satellit des Grossraums Zürich, der per Bahn nur fünfzig Minuten entfernt ist. Bauland im grösseren Rahmen ist, wenn überhaupt, vor allem im neuen Stadtteil Littau vorhanden, der allerdings am weitesten von der Kernstadt entfernt ist.

Struktur Baugenossenschaften: Luzern ist aus zwei Gründen speziell: Erstens dominiert die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) mit rund 2 100 Wohnungen zahlenmässig. Sie nutzt ihre Vormachtstellung jedoch nicht aus, sondern unterstützt kleinere neue Genossenschaften bei deren ersten Schritten. Zweitens sind in Luzern zwei Genossenschaftsverbände tätig, nebst dem Regionalverband von Wohnbaugenossenschaften Schweiz auch Wohnen Schweiz. Dieser ging aus der Fusion von zwei Verbänden hervor, die der FDP und der CVP nahestanden. Die Zusammenarbeit der beiden Verbände ist auf lokaler Ebene vorbildlich und auf das Kernziel fokussiert. Die zwanzig städtischen Baugenossenschaften haben sich im G-Net zusammengeschlossen, das als einfache Gesellschaft ohne umfangreiche Strukturen funktioniert. Zwei Vollversammlungen pro Jahr reichen in der Regel aus, um Inhalte in die Genossenschaften zu tragen (zum Beispiel aktuelle mögliche Baufelder).

Städtische Wohnpolitik: Nachdem das Stimmvolk zwei Initiativen zur städtischen Wohnbaupolitik annahm, suchten die Behörden die Zusammenarbeit mit den Genossenschaften. Aus der Forderung, nur mit einem Partner verhandeln zu wollen, entstand das G-Net. Die Stadt ist bestrebt, den Genossenschaften Land zur Verfügung zu stellen. Es besteht aber ein Druck aus rechtspolitischen Kreisen, einen möglichst hohen Landpreis zu erzielen.

Initiativen: 2012 hat die Stadtluzerner Bevölkerung mit 58 Prozent Ja-Stimmen die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» des Mieterinnen- und Mieterverbands Luzern angenommen. Ihr Ziel ist es, den Bestand an gemeinnützigen Wohnungen innert 25 Jahren um rund 2400 Einheiten zu erhöhen. Dies bedeutet eine Steigerung des Anteils von 13 auf 16 Prozent. Primär sind die Wohnbaugenossenschaften gefordert, Projekte aufzugleisen. Dabei sind sie jedoch auf die Unterstützung der Behörden angewiesen.

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: Bernstrasse (135 Wohnungen), Industriestrasse (120 Wohnungen), Urnerhof (80 Wohnungen), Eichwald (50 Wohnungen) und weitere. Mit Perspektive zehn Jahre stehen sechs Areale zur Debatte mit nochmals 600 potenziellen Wohnungen.

Wohnbauförderung Kanton: Grundsätzlich keine. Abgabe von zwei Teilarealen geplant.

Text: Andi Willinig, Präsident WBG Zentralschweiz

1 Wüest & Partner

ST.GALLEN

Einwohner: 79 500

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median): 1350 CHF

Leerwohnungsziffer: 1,54

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau[1]: ca. 9 %

Situation Wohnungsmarkt: Die Stadt St. Gallen liegt etwas ausserhalb des Einzugsgebiets der Zürcher Agglomeration und ist deshalb noch nicht von grossem Wohnraummangel betroffen. Allerdings steigt die Bevölkerungszahl, neuer Wohnraum ist vor allem in den höheren Segmenten entstanden. Die Durchschnittsmieten des Bestandes sind moderat, die Angebotsmieten jedoch deutlich höher.

Struktur Baugenossenschaften: Die durchschnittliche St. Galler Baugenossenschaft ist eher klein; die grösste besitzt 435 Wohnungen. Gemäss Regionalverband Ostschweiz ist das Potential für ein Wachstum aber vorhanden. Dabei setzt man auf eine Bündelung der Kräfte, sprich eine engere Zusammenarbeit bis hin zu Fusionen. Der Regionalverband lanciert derzeit das Projekt einer Genossenschaft der Genossenschaften, die dort einspringt, wo die bestehenden Baugenossenschaften nicht aktiv werden. Eine stattliche Zahl von Baugenossenschaften hat bereits Unterstützung zugesagt.

Städtische Wohnpolitik: Aufgrund einer vom Volk Anfang der 1990er-Jahre angenommenen Initiative zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen besteht der sogenannte 12-Millionen-Kredit. Dabei erwirbt die Stadt Liegenschaften, die sie zu günstigen Bedingungen an gemeinnützige Bauträger abgibt. Über den Kredit verbilligt sie die Mietzinse in diesen Liegenschaften (aktuell 18 Liegenschaften mit gut 200 Wohnungen, Kredit gut zur Hälfte ausgeschöpft). 2013 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einem Gegenvorschlag zur SP-Initiative «Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» zugestimmt. Er verpflichtet die Stadt, den preisgünstigen Wohnungsbau durch gemeinnützige Wohnbauträger zu unterstützen. Dies kann unter anderem durch die Abgabe von Land im Baurecht zu vergünstigten Bedingungen, die Gewährung zinsloser oder günstiger Darlehen oder Starthilfebeiträge geschehen. Kritiker monieren, dass die Verordnung zu vage abgefasst sei. Die Stadtregierung, bis vor kurzem gänzlich in bürgerlicher Hand, hat denn auch noch keine dieser Massnahmen in die Tat umgesetzt.

Initiativen: Die SP-Initiative «Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» wurde 2013 zwar abgelehnt, der fast gleichlautende Gegenvorschlag jedoch angenommen.

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: Das letzte wegweisende Genossenschaftsprojekt Remishueb stammt aus den 1990er-Jahren. Seither nur kleinere Neubauten, insbesondere im Altersbereich. Aktuell erstellt die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen den Neubau Sturzeneggstrasse (69 Wohnungen, keine Förderung).

Wohnbauförderung Kanton: Keine Wohnbauförderung, nur Subjekthilfe.

Text: Richard Liechti

Quellen: Jacques-Michel Conrad (Geschäftsführer WBG Ostschweiz), Ralph Hug (Journalist, Redaktor «M&W»), Stadt St. Gallen, Wüest & Partner

1 Zahlen gemäss Volkszählung 2000, der Anteil dürfte inzwischen gesunken sein

Situation Wohnungsmarkt: Die Stadt Biel wächst. In den letzten zehn Jahren hat die Bevölkerung um zehn Prozent zugenommen. Trotzdem gibt es ein vergleichsweise grosses Angebot an freien Wohnungen.

Struktur Baugenossenschaften: Im Gegensatz zum privaten Wohnungsmarkt kennen die Bieler Wohnbaugenossenschaften keine Leerstände. Eine 2015 erschienene Studie zur Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur in Biel belegt zudem, dass sie mit ihren überdurchschnittlich gut erhaltenen Wohnungen einen wichtigen Teil des preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungsangebots tragen. Hingegen stagniert der Bau neuer Wohnungen markant. Gleichzeitig stehen viele Bieler Genossenschaften vor einem grossen Erneuerungsprozess, stammen doch 80 Prozent des Bestands aus der Periode 1945–1970. Allerdings wird die Erneuerungswelle erst eingeleitet werden können, wenn die seit längerem hängigen Baurechtsverlängerungen abgeschlossen sind.

Städtische Wohnpolitik: Während Jahrzehnten förderte die Stadt Biel die Genossenschaften mit der Vergabe von Land im Baurecht. Bei ihren derzeitigen Arealentwicklungen Esplanades, Agglo Lac und Gurzelen setzt sie dagegen auf private Immobilieninvestoren und Wohnen für den gehobenen Mittelstand. Heute steht die Zusammenarbeit zwischen Baugenossenschaften und Stadt an einem Scheideweg. Die grosse Mehrheit der Bieler Baurechtsverträge läuft aus; der Heimfall wäre gar unerkannt eingetreten, hätten die Bieler Genossenschaften 2008 nicht von sich aus die Initiative ergriffen und eine provisorische Verlängerung erwirkt. Im Frühling 2014 verabschiedeten die Stadt Biel und die IG Wohnbaugenossenschaften Biel nun eine gemeinsame Charta, in der eine langfristige Kooperation von Stadt und Wohnbaugenossenschaften, der Erhalt des Wohnungsbestandes und die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus festgehalten werden. Zudem wurde eine Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau eingesetzt. Derzeit laufen die Verhandlungen über die Neuausgestaltung der Baurechtsverträge.

Initiativen: Die Bieler Genossenschaften lancierten 2014 eine Doppelinitiative. Diese verlangt einerseits, dass der Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2040 von 15 auf wieder 20 Prozent steigen soll. Andererseits sollen 50 Prozent des städtischen Gurzelen-Areals für den genossenschaftlichen Wohnungsbau reserviert werden.

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: Fab-A (19 Wohnungen), Narcisse Jaune (Ersatzneubau, 138 Wohnungen), Gurzelen (100–200 Wohnungen) sowie verschiedene Projekte in Abklärung/Planung.

Wohnbauförderung Kanton: Per Ende 2014 eingestellt.

BIEL

Einwohner: 55 000

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median)[1]: 1330 CHF

Leerwohnungsziffer: 1,53

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau: 15 %

Text: Daniel Blumer, Leiter Kompetenzzentrum WBG Bern-Solothurn

1 Wüest & Partner

Situation Wohnungsmarkt: Der Wohnungsbau in Thun boomt – trotzdem leidet die Stadt unter Wohnungsknappheit. Der Leerwohnungsbestand ist auf einem Tiefststand. Verzeichnete die Stadt vor zwanzig Jahren noch einen Anteil von über 13 Prozent genossenschaftlichen Wohnungen, so gerät der preisgünstige Mietwohnungsbau immer mehr ins Hintertreffen.

Struktur Baugenossenschaften: In der Gemeinde Thun gibt es 16 Wohnbaugenossenschaften mit rund 2350 Wohnungen. Die Genossenschaften sind alle nebenamtlich geführt, die Arbeitsbelastung ist hoch, die Entlöhnung bescheiden und der Nachwuchsmangel bei vielen Genossenschaften eine Herausforderung. Wie in Biel wurden die Hälfte der Thuner Genossenschaftswohnungen zwischen 1945 und 1979 erstellt, der Anteil der Dreizimmerwohnungen macht mehr als die Hälfte aus und die Genossenschaftsbauten stehen mehrheitlich auf Baurechtsland der Stadt. Ebenfalls wie in Biel laufen die Baurechte der Thuner Genossenschaften fast alle gleichzeitig aus – allerdings erst in rund dreissig Jahren. Diese lange Vorlaufzeit stellt eine grosse Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau dar – unter der Bedingung, dass die Stadt Thun die baulichen Erneuerungen unterstützt, aber auch die Genossenschaften ihre strategische Erneuerungsplanung vorantreiben und den Aus- und Neubau ihres Wohnungsbestandes in Angriff nehmen.

Städtische Wohnpolitik: In Thun wird gebaut – insbesondere im Bereich Eigentum und gehobenem Mietwohnungsbau. Der gemeinnützige Wohnungsbau hingegen ist in den vergangenen dreissig Jahren fast zum Stillstand gekommen. Zwar wurden Ende der 2000er-Jahre die Baurechtsverträge der meisten Baugenossenschaften bis 2040 verlängert, ansonsten hat die Stadt Thun lange wenig Interesse an der Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus gezeigt. Aber auch in Thun hat ein Umdenken stattgefunden. Die Stadt plant ihre langfristige Entwicklung – eines der Standbeine der künftigen Wohnbaustrategie soll auch der gemeinnützige Wohnungsbau darstellen. Derzeit ist die «Wohnstrategie Thun» mit dem Teilprojekt «Wohnbaugenossenschaften» in Überarbeitung. Diese Teilstudie wurde Ende Juni 2015 erstmals der IG Thun und dem Regionalverband Bern-Solothurn präsentiert. Sie soll die Grundlage für die künftige Zusammenarbeit zwischen den Baugenossenschaften und der Stadt legen.

Initiativen: Keine.

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: Der erste genossenschaftliche Ersatzneubau in Thun erfolgt durch die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen (26 Wohnungen, siehe Seite 6).

Wohnbauförderung Kanton: Per Ende 2014 eingestellt.

THUN

Einwohner: 44 100

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median) 1: 1490 CHF

Leerwohnungsziffer: 0,24

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau: ca. 10 %

Text: Daniel Blumer, Leiter Kompetenzzentrum WBG Bern-Solothurn

1 Wüest & Partner

KÖNIZ

Einwohner: 40 700

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median)[1]: 1630 CHF

Leerwohnungsziffer: 0,62

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau: <3 %

Situation Wohnungsmarkt: Köniz ist die grösste Agglomerationsgemeinde der Schweiz. Landesweit bekannt ist sie seit der Verleihung des Wakkerpreises für nachhaltige Siedlungsentwicklung. Regional macht Köniz mit seiner regen Wohnbautätigkeit auf sich aufmerksam. Dabei besteht Köniz sowohl aus Teilen, die mit dem Stadtkörper der Gemeinde Bern faktisch verschmolzen sind, als auch über ländliche Dorfstrukturen. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes verläuft denn auch je nach Standort sehr unterschiedlich. Bei den der Stadt Bern nahen Gebieten ist die hohe Wohnbautätigkeit augenfällig. Die Gemeinde Köniz gilt, so die Studie der Berner Statistikdienste, insbesondere auch für Familien aus der Bundesstadt, die dort keine Wohnung finden, als beliebtes Ziel. Aktiv sind jedoch vor allem private Investoren. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist noch wenig präsent – mit ein Grund, weshalb sich die Wohnsituation in Köniz zunehmend verschärft.

Struktur Baugenossenschaften: Köniz verfügt über eine grosse Mitgliedergenossenschaft, die Bundesgenossenschaft Neuhaus mit rund 450 Wohnungen. Im Bereich Alterswohnen ist die Genossenschaft «Am Hof» aktiv. Sie ist nicht Besitzerin ihrer Liegenschaften, sondern Generalmieterin. Ihre Häuser verwaltet sie als Betriebsgenossenschaft (vgl. *Wohnen* 7–8/2014). Die Genossenschaft Mittelhäusern ist mehrheitlich eine Eigentümergenossenschaft.

Städtische Wohnpolitik: Das Bewusstsein für die Wohnproblematik und den geringen Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus wächst. So liess der Gemeinderat 2012 auf eine Motion Folgendes verlauten: «Auch in Köniz verstärkt sich der allgemeine Trend, dass neuer Wohnraum für breitere Bevölkerungsschichten kaum mehr bezahlbar wird. Gemeinnützige Wohnbauträger (meist Wohnbaugenossenschaften) können hier eine ausgleichende Rolle spielen.»

Initiativen: Die SP hat gemeinsam mit den Gewerkschaften und dem Mieterverband eine auch vom Regionalverband Bern-Solothurn unterstützte Initiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingereicht. Analog zu Bern sieht die Initiative bei Neueinzonungen und Umzonungen einen gemeinnützigen Anteil von «in der Regel einem Drittel» vor – wobei sich je nach Ortsteil höhere oder tiefere Anteile an gemeinnützigen Wohnungen aufdrängen. Zudem soll die Gemeinde künftig geeignete Grundstücke an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben und den Genossenschaften beratend beistehen.

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: Keine in Umsetzung. Die Fambau Genossenschaft plant derzeit den Bau von rund 60 Wohnungen.

Wohnbauförderung Kanton: Per Ende 2014 eingestellt.

Text: Daniel Blumer, Leiter Kompetenzzentrum WBG Bern-Solothurn

1 Wüest & Partner (Köniz liegt in der gleichen MS-Region wie die Stadt Bern)

CHUR

Einwohner: 37 000

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median): 1510 CHF

Leerwohnungsziffer: 0,75

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau: 8,2 %

Situation Wohnungsmarkt: Die Mietzinse liegen in Chur deutlich über dem Niveau ähnlich grosser Städte. Die Angebotsmieten bewegen sich fast in der Grössenordnung der Stadt Basel, wobei die Kaufkraft in Chur einiges tiefer ist. Die verhältnismässig hohen Preise liegen einerseits an der Zentrumsfunktion des Bündner Hauptorts. Anderseits sind in den letzen Jahren fast nur gewinnorientierte Investoren zum Zug gekommen. Der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist seit dem Jahr 2000 von 9,8 auf 8,2 Prozent gesunken.

Struktur Baugenossenschaften: Zwar gibt es in Chur rund 25 Baugenossenschaften mit insgesamt gut 1500 Wohnungen. Dabei besitzen aber nur vier mehr als hundert Wohnungen. Zudem fällt der geringe Organisationsgrad auf: Der Grossteil des Bestands gehört Genossenschaften, die nicht Mitglied in einem der beiden Genossenschaftsverbände sind. An der regen Neubautätigkeit der letzten Jahren waren die Genossenschaften nur wenig beteiligt. Verschiedene signalisieren allerdings Interesse, falls sie an zahlbares Bauland kämen.

Städtische Wohnpolitik: Die Stadt Chur hat sich seit längerem nicht mehr für den preisgünstigen Wohnungsbau engagiert. Auf politischen Druck hin will sie bei der Überbauung des KEB-Areals zwei von sieben Parzellen an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben. Eine grosse Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau birgt das neu entstehende Quartier Chur West. Dafür lancierte die Stadt einen Mitwirkungsprozess, löste aber eine anfänglich formierte Arbeitsgruppe für genossenschaftlichen Wohnungsbau wieder auf.

Initiativen: Als Reaktion auf die Auflösung der Arbeitsgruppe lancierte der Mieterinnen- und Mieterverband GR die Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum», die im November 2014 eingereicht wurde. Im Initiativkomitee sind auch die Genossenschaften vertreten. Zweck dieser Initiative ist gemäss den Initianten, die Fehlentwicklung zu stoppen, bevor der Wohnungsmarkt ganz aus den Fugen gerät. Sie verlangt, dass sich die Stadt aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils zahlbarer Wohnungen einsetzt. Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll innert zwanzig Jahren von heute acht auf zwölf Prozent gesteigert werden. Dafür sind jährlich rund 35 zusätzliche Genossenschaftswohnungen nötig.

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: Neben dem kleineren KEB-Projekt könnte der gemeinnützige Wohnungsbau im neuen Quartier Chur West zum Zug kommen, auf das auch die Initiative abzielt. Dort ist Wohnraum für gut 6000 Menschen geplant; ein Drittel des Landes gehört der Stadt.

Wohnbauförderung Kanton: Keine; nur bescheidenes Budget für die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet.

Text: Richard Liechti

Quellen: Lukas Horrer (Präsident Mieterinnen- und Mieterverband GR), Studie «Das Potential des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Chur» (HTW Chur, 2013), WBG Ostschweiz, Wüest & Partner

Situation Wohnungsmarkt: In der Stadt Schaffhausen liegt der Anteil der Altwohnungen über dem Durchschnitt. Obwohl der Druck auf den Wohnungsmarkt gestiegen ist, sind die Mieten deshalb deutlich günstiger als in der Zürcher Agglomeration. Die Statistik zeigt, dass sich die Angebotsmieten ähnlich wie in anderen Schweizer Städten entwickelt haben, allerdings auf tieferem Niveau.

Struktur Baugenossenschaften: Rund ein Dutzend Baugenossenschaften mit insgesamt etwa 700 Wohnungen gibt es in in der Stadt Schaffhausen. Nur drei besitzen mehr als hundert Wohnungen. Fehlender Nachwuchs im Vorstand und teilweise finanzielle Schwierigkeiten sind die Hauptprobleme. Zudem ist es an manchen Lagen schwierig, das erwünschte Mietpublikum zu finden. Neubauten haben die Genossenschaften in jüngerer Zeit keine erstellt. Anders sieht es im benachbarten Neuhausen aus, wo drei Genossenschaften 450 Wohnungen besitzen und kürzlich eine vorbildliche Alterssiedlung fertiggestellt wurde.

Städtische Wohnpolitik: Die Stadt verfügt bereits über Instrumente, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu unterstützen. Zudem hat sie dazu beigetragen, gemeinnützigen Wohnraum zu erhalten, indem sie Liegenschaften zweier Baugenossenschaften mit Nachfolgeproblemen erworben hat. Als Reaktion auf zwei Wohninitiativen hat der Stadtrat im Mai 2015 eine überarbeitete Strategie für eine «angemessene» Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorgelegt. Dabei sollen den Baugenossenschaften Grundstücke und Liegenschaften zu Vorzugskonditionen im Baurecht abgegeben werden. Weiter will man ihnen mittels Vernetzung bei der Nachfolgesicherung helfen. Der Regionalverband Schaffhausen begrüsst dieses Förderkonzept. Er wendet sich insbesondere gegen die Absicht der Juso-Initiative, den gemeinnützigen Wohnungsbau an die Stadt zu delegieren.

Initiativen: Gleich zwei Wohninitiativen sind in der Stadt Schaffhausen hängig: Die Initiative «Für bezahlbaren Wohnraum» der Juso fordert, dass die Stadt eine aktivere Rolle auf dem Wohnungsmarkt übernimmt und in den nächsten fünf Jahren mindestens 200 Wohnungen erstellt. Zudem sollen alle städtischen Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vergeben werden. Die SP-Initiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» verlangt einen Mindestanteil von 14 Prozent für den gemeinnützigen Wohnungsbau bis 2040. Wie dieses Ziel erreicht werden soll, lässt sie offen.

Aktuelle gemeinnützige Bauprojekte: Keine. Die Stadt hat aber vier Areale für die Abgabe an gemeinnützige Bauträger bestimmt.

Wohnbauförderung Kanton: Keine

SCHAFFHAUSEN

Einwohner: 36 000

Nettomiete 4 ½-Zimmer-Wohnung (Median): 1320 CHF

Leerwohnungsziffer: 0,52

Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau[1]: 4,6 %

Text: Richard Liechti

Quellen: Stadt Schaffhausen, Christian Di Ronco (Präsident WBG Schaffhausen), Werner Geel (Präsident Eisenbahner-Baugenossenschaft Schaffhausen), Wüest & Partner

1 Gemäss einer Erhebung des Schaffhauser Stadtrats (2015), die alle Verbandsmitglieder sowie die Baurechtsnehmer berücksichtigt (aber ohne städtische Wohnungen). Die SP Schaffhausen geht bei ihrer Initiative dagegen von einem Anteil von rund 7 % aus.

ANZEIGE