

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 99 (2024)
Heft: 5: Energie ; Gebäudetechnik

Rubrik: Verband

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: 12.03.2026

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

«Ein temporäres Baurecht gibt es sonst nirgends!»

Die neue Stiftung Soliterra hilft jungen Genossenschaften, Liegenschaften zu erwerben, und gibt ihnen das Grundstück im Baurecht ab. Sobald die Genossenschaft die Mittel dazu hat, kann sie das Land abkaufen. Weshalb sich dies für die Genossenschaften lohnt und wieso dieses Angebot in der Schweiz einzigartig ist, erzählt Stiftungsratspräsident Peter Schmid.

Interview: Rebecca Omoregie



Bild: zVg

Die Stiftung Soliterra erwirbt Grundstücke und gibt sie im Baurecht ab. Davon können gerade kleinere Genossenschaften profitieren, die noch nicht genügend Eigenmittel haben. Im Bild ein Gebäude des Mietshäuser Syndikats Basel.

Wohnen: Mit Soliterra hat der Verband eine neue Stiftung gegründet. Was macht diese genau?

Peter Schmid: Soliterra hilft gemeinnützigen Bauträgern bei Liegenschaftskäufen. Damit haben wir nun drei Solidaritätsstiftungen beim Verband, mit denen wir unsere Mitglieder unterstützen können: Die Stiftung Solidaritätsfonds gewährt Darlehen, die Stiftung Solinvest gibt Überbrückungsbeteiligungen und die Stiftung Soliterra finanziert den Kauf von Grundstücken.

Wieso braucht es ein zusätzliches Instrument? Finanzschwache Genossenschaften

können ja bei der Stiftung Solidaritätsfonds und beim Fonds de Roulement Darlehen beantragen. Der Fonds de Roulement kann auch für Landerwerb Mittel geben.

Das ist eine berechtigte Frage. Aus dem Fonds de Roulement erhält man nur einmal Mittel – für den Landerwerb oder für das Bauprojekt. Das Problem ist das Eigenkapital: Wenn ein Bauträger ein Haus inklusive Land finanzieren muss, dann braucht er mehr Eigenkapital und mehr Fremdkapital, als wenn es nur die Liegenschaft betrifft.

Und hier springt nun Soliterra ein?

Ja, genau diese Lücke schliesst Soliterra. Wir vergeben nicht Gelder. Sondern wir erwerben Grundstücke und geben diese den gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht ab.

An wen richtet sich die Stiftung Soliterra?

Wir stellen uns eher kleinere Genossenschaften vor, die eine Liegenschaft kaufen können und noch nicht genügend Eigenmittel für den Kauf haben.

Bis zu welcher Grösse, gibt es da eine Grenze?

Nein, wir haben keine Grenze festgelegt. Aber für grössere Genossenschaften ist das Angebot weniger interessant. Diese haben in der Regel genügend Mittel, um Liegenschaften zu kaufen.

Wir sprechen also eher von einzelnen Mehrfamilienhäusern als von grossen Grundstücken?

Ja, grosse Areale sind nicht in unserem Fokus, zumindest nicht zum jetzigen Zeitpunkt. Soliterra ist noch ganz am Anfang und hat noch wenig Eigenmittel. Deshalb kann sie nur bei kleineren Projekten unterstützen und keine grossen Risiken eingehen.

Welche Bedingungen müssen die Bauträger erfüllen?

Sie müssen gemeinnützig sein und Mitglied beim Verband – oder die Absicht haben, Mitglied zu werden. Ausserdem muss es um den Kauf einer Liegenschaft oder um ein Baupro-

jekt gehen, für das eine Bewilligung vorhanden ist. Und natürlich muss die Tragbarkeit gegeben sein. Das ist ähnlich wie beim Fonds de Roulement.

Ist es realistisch, dass bereits eine Baubewilligung vorliegen muss? Bis ein bewilligungsfähiges Projekt entwickelt ist, muss das Land ja längst gekauft sein.

Das wird wahrscheinlich wirklich nur in wenigen Fällen möglich sein. Aber als junge Stiftung, die noch kein Eigenkapital hat, müssen wir so vorsichtig sein. Wir würden ja dann auf dem Land sitzenbleiben, wenn kein Projekt realisiert würde oder sich die Bauträgerin zurückzöge.

Zu welchen Konditionen vergibt Soliterra das Baurecht?

Der Baurechtszins richtet sich nach dem Referenzzinssatz – das ist auch der Zinssatz, zu dem sich Soliterra finanziert – plus maximal ein halbes Prozent für unseren Verwaltungsaufwand. Ansonsten orientieren wir uns an den Empfehlungen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Die Vertragsdauer beträgt maximal sechzig Jahre mit einer zweimaligen Verlängerung um fünfzehn Jahre. Aber eigentlich wollen wir gar nicht, dass das Baurecht so lange dauert.

Was heisst das, das Baurecht soll nicht so lange dauern?

Soliterra sieht im Baurecht eine temporäre Lösung – als Überbrückung, bis der gemeinnützige Bauträger genügend Mittel hat. Langfristig ist es besser, wenn die Genossenschaften das Land kaufen, damit sie tiefe Mieten sichern können.

Das heisst, der Bauträger kann dann Soliterra das Land abkaufen?

Genau. Nach frühestens zehn Jahren kann der gemeinnützige Bauträger das Grundstück kaufen. Diese Auskaufmöglichkeit ist ein Alleinstellungsmerkmal – das gibt es sonst nirgends!

Was, wenn der gemeinnützige Bauträger das gar nicht will oder nicht die Mittel dazu hat?

Dann kann er auch noch länger im Baurechtsvertrag bleiben. Zehn Jahre ist vielleicht noch etwas früh für den Auskauf, vielleicht dauert es auch zwanzig Jahre, bis die Genossenschaft finanziell dazu in der Lage ist. Um Anreize zu setzen für den Auskauf, ist nach einer gewissen Zeit eine Anpassung des Baurechtszinses vorgesehen.

Ist das sinnvoll? In der Regel versuchen wir als Verband steigende Baurechtszinsen zu vermeiden, weil sonst auch

die Mietzinse nicht tief bleiben. Und jetzt macht Soliterra genau das?

Ja, aber nur um ein Anreizsystem zu bilden, das Land zurückzukaufen. Damit wieder Mittel frei werden für neue Gesuche von Genossenschaften.

Zu welchem Preis können die gemeinnützigen Bauträger das Land kaufen?

Zum damaligen Kaufpreis, einfach der Teuerung angepasst. Wir gehen davon aus, dass die Bodenwerte weiterhin deutlich stärker ansteigen. Dann ist ein solcher Kaufpreis sehr attraktiv.

Wie können Sie beim Verkauf den Spekulationsverzicht garantieren?

Das ist rechtlich eine Knacknuss, die wir noch am Klären sind. Wir versuchen, dies auf verschiedenen Wegen zu sichern, über das Vorkaufsrecht im Grundbuch oder zivilrechtliche Verträge, über die Statuten oder über die Vorgabe, dass Soliterra Mitglied bei dem Bauträger sein muss.

«Mit der neuen Stiftung steht das Solidaritätssystem auf drei Beinen.»

Zu welchem Zeitpunkt kommt ein gemeinnütziger Bauträger idealerweise zu Soliterra?

Wenn man eine Kaufabsicht beziehungsweise eine konkrete Kaufofferte auf dem Tisch hat. Theoretisch kann es auch einmal sein, dass ein Bauträger schon gekauft hat und nachher zu uns kommt. Das ist dann einfach etwas komplizierter mit den Handänderungssteuern. Auf jeden Fall müssen wir als Stiftung schnell reagieren, denn bei Käufen hat man nicht viel Zeit.

Wie kann Soliterra das sicherstellen?

Indem wir unsere Strukturen und Prozesse entsprechend anpassen und genügend Fachkompetenz im Stiftungsrat haben, um Gesuche rasch beurteilen zu können.

Soliterra springt dann ein, wenn eine Genossenschaft eine konkrete Akquisitionsmöglichkeit hat. Ist das grösste Hindernis nicht, überhaupt an Grundstücke oder Liegenschaften heranzukommen?

Das ist eine andere Herausforderung unserer Branche. Der Verband hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, um zu prüfen, wie wir unsere Mitglieder künftig noch stärker bei der Akquisition unterstützen können. Wir beobachten, dass in verschiedenen

Städten vermehrt interessante Angebote auf den Tisch kommen. Es gibt immer wieder Hausbesitzerinnen oder Hausbesitzer, die ihr Mehrfamilienhaus nicht zu Höchstpreisen verkaufen, weil ihnen eine werteorientierte Käuferin wichtig ist.

Dennoch: Hilft denn ein Instrument wie Soliterra so viel?

Ja, immerhin stellen wir sicher, dass solche Akquisitionsmöglichkeiten dann auch wahrgenommen werden. Wir möchten auch kleinere Genossenschaften motivieren, Akquisitionen überhaupt in Betracht zu ziehen. Wir werden auch mit den Akquisitionsstellen des Verbands und dem Finanzierungsmarkt zusammenarbeiten, damit die Chancen steigen, dass gute Angebote genutzt werden können.

Woher nimmt die Stiftung Soliterra die Mittel dazu?

Soliterra ist in der glücklichen Lage, dass sie durch ein Family Office, das den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen möchte, Mittel zur Verfügung gestellt bekommt. Mit einem Kreditrahmen von 25 Millionen ist die Finanzierung für eine erste Phase sichergestellt.

Und wie finanziert sich Soliterra nach dieser Startphase?

Wir betrachten Soliterra wie die beiden anderen Verbandsstiftungen als Solidari-

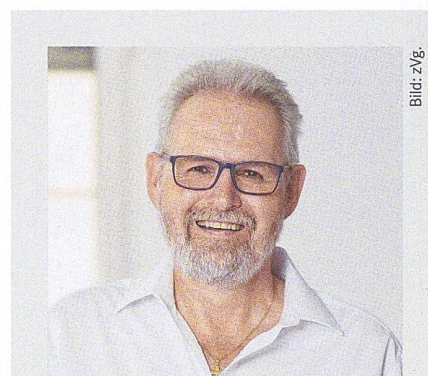


Bild: zVg.

Zur Person

Peter Schmid ist Stiftungsratspräsident der neu gegründeten Stiftung Soliterra. Er ist Vizepräsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Präsident der Fondskommission Fonds de Roulement und Leiter der Arbeitsgruppe «Akquisition» des Verbands. Er beschäftigt sich mit Wachstumsmöglichkeiten für den gemeinnützigen Wohnungsbau und der Weiterentwicklung des Solidaritätssystems innerhalb der Branche.

tätstiftung: ein Instrument von der Branche für die Branche. Künftig sollen auch unsere Mitglieder die Möglichkeit haben, die Stiftung mit Darlehen zu Selbstkosten zu unterstützen und so einen Beitrag zur Förderung von jungen und kleinen Genossenschaften zu leisten. So soll die Solidarität innerhalb unserer Branche spielen. Dazu trägt das gesamte Solidaritätssystem unseres Verbandes bei.

Wie soll sich das Solidaritätssystem des Verbandes weiter entwickeln?

Mit der neuen Stiftung Soliterra steht das Solidaritätssystem wie gesagt auf drei Beinen. Wir überlegen uns, wie wir die Mittel, die wir von unseren Mitgliedern erhalten, am wirkungsvollsten den verschiedenen Stiftungen zugute kommen lassen. Aber das ist ein Blick in die Zukunft. Wichtig ist in einem ersten Schritt vor allem, dass die drei Stiftungen enger zusammenarbeiten.

Wie soll diese Zusammenarbeit konkret aussehen?

Gespräche der drei Stiftungsratspräsidien werden dies klären. Sinnvoll sind sicher ein stärkerer Austausch der Stiftungsratsmitglieder und ein gemeinsames Stif-

tungssekretariat; ausserdem eine enge Verbindung mit den übrigen Finanzierungsinstrumenten für gemeinnützige Wohnbauträger und mit unserem Finanzierungsmarkt. So können wir junge und finanzschwache Genossenschaften umfassend unterstützen.

Soliterra soll ja eine nationale Bodienstiftung werden, die zum Wachstum der Branche beiträgt. Wie schätzen Sie das Potenzial dafür ein: gibt es überhaupt genug Akquisitionsmöglichkeiten? Gibt es genug gemeinnützige Bauträger, die wachsen wollen?

Das Instrument ist sehr langfristig gedacht. Das heisst, es muss verschiedenen Wirtschaftszyklen genügen. In manchen Wirtschaftsphasen ist es einfacher, in anderen schwieriger. Im Moment sind die Preise für Liegenschaftskäufe sehr hoch, da denke ich nicht, dass das ein Massengeschäft wird. Bei einer Korrektur des Marktes kann sich das aber ändern. Wichtig ist, dass wir das Angebot jetzt aufbauen und bereit dafür sind.

Steht Soliterra auch den Mitgliedern in der französischen und italienischen Schweiz zur Verfügung?

Ja natürlich. Wir starten jetzt einmal in der Deutschschweiz und werden das Angebot in einer zweiten Phase auch in den anderen Sprachregionen aufbauen. Das bedeutet, alle rechtlichen Grundlagen und Dokumente in allen drei Sprachen zur Verfügung zu haben, dafür benötigen wir etwas Zeit. Aber wenn jetzt ein Gesuch aus der Romandie bei uns eintreffen würde, dann würden wir es mit Freude behandeln.

Wie müssen gemeinnützige Bauträger vorgehen, die sich für das Angebot von Soliterra interessieren?

Am besten konsultieren sie unsere Webseite www.soliterra.ch. Die Seite ist noch im Aufbau, aber sie finden dort die Kontaktadresse und einen Überblick über die Unterlagen, die eingereicht werden müssen. Wir nehmen erst einmal eine telefonische Vorabklärung vor und besprechen alles weitere dann gemeinsam. Wir freuen uns auf Anfragen! ■

Weitere Informationen zur neuen Stiftung und Kontaktmöglichkeiten unter www.soliterra.ch.

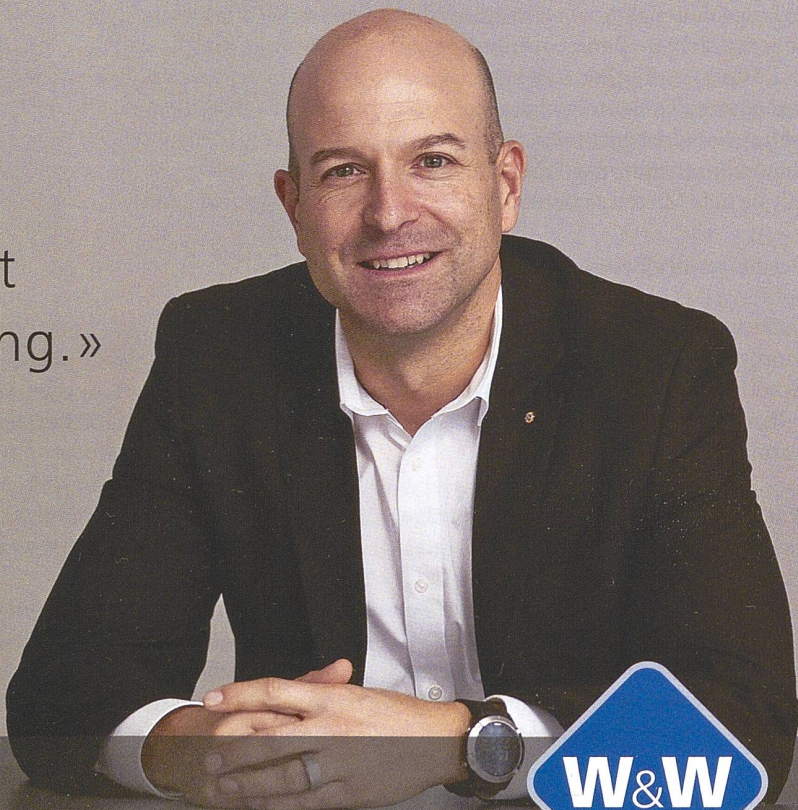
Anzeige

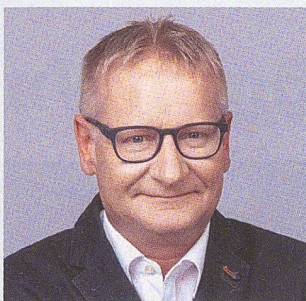
Matthias Wenger – Geschäftsführer
Jordi Liegenschaften Bern AG

«EasyContact
von **W&W** optimiert
die Schadensmeldung.»

W&W Immo Informatik AG

wwimmoch





Wie demokratisch sind Genossenschaften?

Wohnbaugenossenschaften sind demokratische Systeme nach dem Prinzip «Ein Mensch, eine Stimme». Wird dies auch so gelebt? Verschiedene Medienberichte erweckten in jüngster Zeit den Anschein, dass es vor allem bei grossen Genossenschaften mit der Mitbestimmung nicht sehr weit her ist. Ich durfte in diesem Frühjahr an einigen Generalversammlungen von Wohnbaugenossenschaften teilnehmen und habe festgestellt, dass die Möglichkeit der Mitwirkung genutzt wird. An den Generalversammlungen werden von den Mitgliedern Anliegen eingebracht und diskutiert.

Zwar werden die Ziele und Strategien in vielen Wohnbaugenossenschaften vom Vorstand definiert und erarbeitet und dann zusammen mit der Geschäftsstelle umgesetzt. Aber das ist meiner Ansicht nach auch richtig so, weil dazu fachliche Kompetenzen nötig sind; das ist die Aufgabe des Vorstands. Wichtig ist auch, dass der Vorstand die Transparenz und das Controlling für die einzelnen Geschäftsvorgänge und die Gesamtentwicklung sicherstellt.

Demokratie bedeutet aber nicht nur, sich an der Generalversammlung einzubringen. Vorstand und Geschäftsstelle müssen dafür sorgen, dass die Mitglieder ihre Anliegen stufengerecht einbringen können. Etwa im Rahmen von Siedlungskommissionen, Vermietungskommissionen, Planungs- und Baukommissionen oder verschiedensten Gruppen wie zum Beispiel Kompostgruppen. Wichtig dabei ist, dass die Verantwortlichkeiten und Kompetenzen für diese einzelnen Gefässe geregelt sind. Demokratisches Mitwirken bedeutet, sich am richtigen Ort gezielt einbringen und auch etwas bewirken zu können.

Ich freue mich, dass dies in vielen Wohnbaugenossenschaften so gelebt wird.

Urs Hauser, Direktor
Wohnbaugenossenschaften Schweiz



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

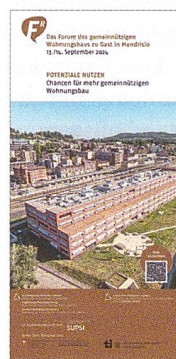
Das Forum zu Gast in Mendrisio 13./14. September 2024

Jetzt anmelden!

Das Forum des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist dieses Jahr zum ersten Mal im Tessin zu Gast. Es findet in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Supsi in Mendrisio statt. Unter dem Titel «Potenziale nutzen – Chancen für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau» zeigen wir auf, welche Entwicklungsmöglichkeiten das Genossenschaftsmodell im Tessin und in anderen Regionen der Schweiz hat. Wie schaffen wir mehr gemeinnützigen Wohnraum, wo dieser noch kaum vertreten ist? Und was können wir von anderen Berg- und Tourismuskantonen lernen? Ein öffentlicher Programmpunkt vor dem Forum sorgt für einen Überblick über den Wohnungsmarkt im Tessin und die Potenziale des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zu den Highlights des Programms gehört ein Gastreferat von Architekt Vittorio Magnago Lampugnani. Am Samstagvormittag findet zudem ein Architektur-

spaziergang zu architektonischen Perlen des Tessins statt. Das Programm finden Sie unter www.forum-wohnen.ch und in der Broschüre, die diesem Heft beiliegt. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich am wichtigsten Branchenanlass auszutauschen. Die Platzzahl ist beschränkt – rasch anmelden lohnt sich!

rom



Das Forum zu Gast in Mendrisio

13./14. September 2024

Campus Supsi
Mendrisio

www.forum-wohnen.ch

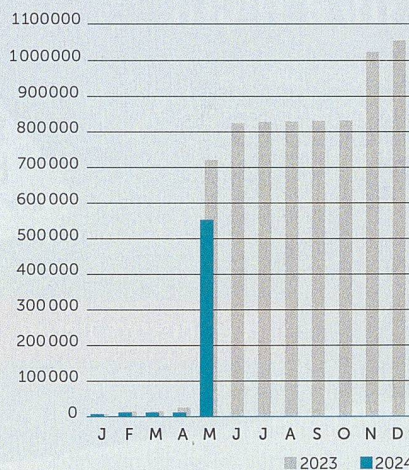
Solidaritätsfonds

Wogeno Luzern erstellt Neubau an Industriestrasse

Die Wogeno Luzern wurde 1984 nach dem Vorbild der Wogeno Zürich gegründet. Inzwischen besitzt die Genossenschaft 32 Siedlungen mit insgesamt 194 Wohnungen. Die verschiedenen Liegenschaften, die sich mehrheitlich in und um Luzern sowie in Zug befinden, werden weitgehend selbst verwaltet. Für den Neubau an der Industriestrasse in Luzern hat sich die Wogeno mit vier weiteren Luzerner Genossenschaften zur Kooperation Industriestrasse Luzern (Genossenschaftsverband KIL) zusammengeschlossen. Insgesamt sollen 12 000 Quadratmeter Wohnfläche und 3000 Quadratmeter Arbeits- und Kulturraum entstehen. Das Land für die Überbauung, in Gehdistanz zum Bahnhof Luzern, hat die KIL im Baurecht von der Stadt Luzern erhalten. Baubeginn der ersten Etappe war Ende 2023, der Bezug der Genossenschaftswohnungen erfolgt zwischen 2024 und 2026. Die Wogeno Luzern wird mitten im Areal ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen erstellen. Vorgesehen sind ausserdem drei Extrazimmer mit Bad, zwei Gewerberäume, ein Gemeinschaftsraum, ein Gruppen-

raum, eine Gemeinschaftsdachterrasse, vier Einstellhallenplätze und zwei Fahrradräume. Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen von 190 000 Franken und ergänzte das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.

Spendenbarometer (in CHF)



Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 044 360 26 57, www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds

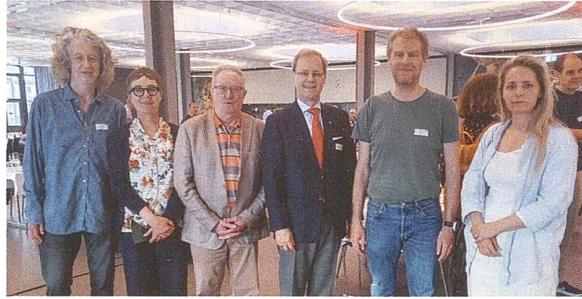
Nordwestschweiz

Drei Genossenschaften für Architekturstudie ausgewählt

Am 14. Mai trafen sich fast 200 Personen zur Generalversammlung des Regionalverbands Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz in der ehemaligen Ciba-Kantine im Basler Klybeck, dem Chemiequartier, das vor grossen Veränderungen steht. Als Gastredner begrüßten Regierungsrat Kaspar Sutter und Rhystadt-CEO

Christian Mutschler die Teilnehmenden. Neben den normalen Geschäften, von denen die fast einstimmige Genehmigung des erhöhten Mitgliederbeitrags hervorzuheben ist, wurden Finanzierungs- und Förderinstrumente vorgestellt: die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft, das neue Baselbieter Wohnbaufördergesetz und die Stiftung Soliterra.

Im Hinblick auf sein 100-Jahr-Jubiläum hatte der Regionalverband zudem drei Wohngenossenschaften gesucht, die



Dürfen an einer Architekturstudie teilnehmen: Delegierte der drei ausgewählten Genossenschaften an der GV in Basel.

bereit sind, an einer Architekturstudie teilzunehmen. Das Ziel ist, Strategien für die Weiterentwicklung alter Wohnungsbestände aufzuzeigen, die als Ideentank für Nachahmende dienen sollen. Das Auswahlgremium hat je eine Bewerbung einer kleinen, mittleren und grösseren Genossenschaft auserkoren, für die nun Entwürfe skizziert werden. Ausgewählt wurde die Bau- und Wohngenossenschaft Am Horn, die Wohngenossenschaft Klybeck und die Wohngenossenschaft Albanrheinweg. ho

Zürich

Ja zu Beitragserhöhung



Die GV des Regionalverbands Zürich fand im Auditorium des Landesmuseums statt.

An der GV von Wohnbaugenossenschaften Zürich fällten die Mitglieder wichtige Entscheide. Unter anderem sprachen sie sich deutlich für eine Erhöhung des regionalen Mitgliederbeitrags um 1.50 Franken pro Wohnung aus. Der Regionalverband begründete dies mit dem Ausbau der politischen Arbeit und dem höheren Aufwand für Branchengrundlagen, mit der Teuerung und zahlreichen Projekten, die nur mit zusätzlichen Mitteln realisiert werden können. Ausserdem wies Präsident Andreas Wirz darauf hin, dass der Dachverband an der Delegiertenversammlung im Juni ebenfalls eine Erhöhung des nationalen Beitrags von 5 auf 7 Franken beantragen wird. Ein Gegenantrag hatte verlangt, die Beitragserhöhung an einen Verzicht auf die Unterstützungsbeiträge der Stadt Zürich zu knüpfen, da dies zu einer starken Abhängigkeit führe. Nach einem Ordnungsantrag wurde über diesen allerdings nicht abgestimmt. Der Regionalverband versprach, das Anliegen aufzunehmen.

Die Mitglieder stimmten ausserdem ohne Gegenstimme der vorgeschlagenen Statutenrevision zu, die neben der Anpassung an die neuen revidierten Statuten des Dachverbands kleinere redaktionelle Änderungen umfasste. Ausserdem hatten die Stimmberechtigten Ersatzwahlen für die Delegierten und Ersatzdelegierten vorzunehmen. Weil an der GV 2023 noch unklar gewesen war, ob es die Delegiertenversammlung des Dachverbands künftig noch geben würde, hatte der Regionalverband damals einige Delegierte und Ersatzdelegierte nur für ein Jahr wählen lassen. Neu gewählt wurden als Delegierte Florian Egloff (Asig), Matthias Schöttli (WBG Bundespersonal Dübendorf) und Andrea Wieland (bgnzwo). Ersatzdelegierte sind neu Jürg Aebli (BG Rotach), Gerd Klemp (BG Denzlerstrasse), Maja Hodel (Genossenschaft Hofgarten), Thomas Jordi (BG Schönau), Prisca Peter (BG Vrenelisgärtli) und Reto Rudolf (Stiftung Bauen und Wohnen Zürich). rom

Anzeige



finanzierungsmarkt
wohnbaugenossenschaften
schweiz

Viele Finanzierungen sind zu teuer. Ihre nicht.

Geben Sie die
Kreditausschreibung in
die Hände von Profis.

**Sparen Sie
bis zu 50%**
Ihrer Finanzierungskosten

Hier ausprobieren



NEU
 Vermittlung von Finanzierungslösungen
 für gemeinnützige Wohnbauträger:
www.wbg-finanzierungsmarkt.ch

«Wir möchten sicherstellen, dass die Initiativen gut konzipiert sind»

Kommunale Volksinitiativen sind ein wirksames Instrument, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu stärken. Um Initiativgruppen zu motivieren, eine Wohninitiative zu lancieren, hat der Verband einen Leitfaden erarbeitet. Projektleiterin Lea Gerber sagt, worauf man beim Formulieren von Initiativtexten achten sollte und welche Forderungen mehr Chancen haben.

Interview: Patrizia Legnini

Der Verband hat auf seiner Website einen digitalen Leitfaden für kommunale Wohninitiativen publiziert. An wen richtet er sich?

Lea Gerber: Der Leitfaden richtet sich an Menschen, die in ihrer Gemeinde etwas für mehr bezahlbaren Wohnraum unternehmen wollen. Das können lokale Parteien oder Gruppen, aber auch Einzelpersonen sein. So wurde diesen Frühling im zürcherischen Wallisellen eine Einzelinitiative für mehr bezahlbaren Wohnraum an der Urne angenommen, die von einer engagierten Bürgerin lanciert worden war.

Was will der Verband mit dem Leitfaden erreichen?

Zum einen möchten wir engagierte Bürgerinnen und Bürger motivieren, selbst eine Wohninitiative zu lancieren. Zum anderen geht es darum, sicherzustellen, dass die Wohninitiativen gut konzipiert sind. Denn das erhöht auch ihre Erfolgchancen. Darum geben wir den Initiant:innen mit dem Leitfaden Tipps und Tricks mit auf den Weg.

Mit welchen Fragen und Herausforderungen sehen sich Initiant:innen heute denn konfrontiert, wenn es darum geht, eine Initiative zu lancieren?

Das Wichtigste ist sicher zu überlegen, welche Forderungen man aufstellen soll. Will man das Ziel setzen, dass zum Beispiel bis ins Jahr 2040 fünfzehn Prozent des Wohnungsbestandes gemeinnützig ist? Oder will man lieber fordern, dass bei Um- und Aufzonen ein Drittel der Mehrnutzung zur Kostenmiete vermietet wird? Soll die Gemeinde aktiv Land kaufen oder soll sie lieber Genossenschaften mit Darlehen und Bürgschaften finanziell unterstützen? Hier gibt es kein Patentrezept. Vielmehr gilt es, den lokalen Kontext zu berücksichtigen. Verfügt die Gemeinde über eigenes Bauland, das sie Genossenschaften im Baurecht abgeben könnte? Oder gibt es noch alte Industrieareale, die umgenutzt werden können? Und wie sehen die politischen Mehrheitsverhält-

nisse aus? Wofür könnte man eher Mehrheiten finden?

Worauf sollte man beim Formulieren des Initiativtextes besonders achten und warum?

Wichtig ist, dass Begriffe wie «preisgünstig» oder «gemeinnützig» definiert sind. Viele Initiativen verweisen hierzu auf die eidgenössische Wohnraumförderungsverordnung von 2003 und auf den Begriff der Kostenmiete. Dabei ist es zentral, die Preisgünstigkeit langfristig zu sichern, nicht nur für die ersten paar Jahrzehnte. Dann stellen sich praktische Fragen: Soll die Gemeindeordnung um einen Artikel ergänzt werden? Oder braucht es eine Änderung des Baugesetzes? Dann ist auch wichtig, dass eine Pflicht zur regelmässigen Berichterstattung eingeführt wird, damit man der Gemeinde auf die Finger schauen und den Fortschritt messen kann.

In vielen Gemeinden wurden in den letzten Jahren Wohninitiativen lanciert – und oft auch gewonnen. Was haben die erfolgreichen unter ihnen gemein?

Das ist schwierig zu sagen. Initiativen, die unverbindliche Forderungen stellen, haben es oft leichter. Ich denke hier an Initiativen, in die ein allgemeiner Passus zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in die Gemeindeordnung aufgenommen wird, ohne ein quantitatives Ziel. Besonders schwer haben es Initiativen, wenn sie etwas kosten, also wenn zum Beispiel ein Fonds geschaffen werden soll. Deshalb sind meiner Meinung nach Initiativen spannend, die über die Nutzungsplanung lenkend eingreifen, also wenn zum Beispiel verlangt wird, dass bei Mehrausnutzung ein Drittel preisgünstig oder gemeinnützig sein muss. Sie haben zwei Vorteile: Erstens kosten sie die Gemeinde nichts, und zweitens werden damit alle Grundeigentümer:innen in die Pflicht genommen, ihren Beitrag zur Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum zu leisten.

Warum braucht es überhaupt kommunale Wohninitiativen?

Allgemein lässt sich sagen, dass Wohninitiativen ein sehr effektives Mittel sind. Wenn ich schaue, welche Städte und Gemeinden wohnungspolitisch aktiv sind, dann korreliert das stark mit jenen Gemeinden, wo Wohninitiativen angenommen wurden. Dabei spielt es gar nicht eine so grosse Rolle, was die Initiative im Detail forderte. Wichtig ist, dass die Gemeinde klipp und klar den Auftrag erhält, sich für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau einzusetzen. Initiativen, die bei allen Auf- und Umzonungen einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen vorschreiben, gibt es noch nicht so viele. In der Stadt Bern zeigt sich, dass die Umsetzung gut klappt und mittelfristig zu vielen zusätzlichen günstigen Wohnungen führen wird. Ich denke, hier liegt noch ein grosses Potential. ■

Den Leitfaden gibt es unter www.wohninitiative-lancieren.ch und www.wbg-schweiz.ch.

Zur Person



Bild: z/vg.

Lea Gerber ist seit zehn Jahren für Wohnbaugenossenschaften Schweiz tätig, insbesondere in den Bereichen Politik, Gesellschaft und Grundlagen. Daneben ist sie im Vorstand zweier Berner Genossenschaften. Sie hat internationale Beziehungen studiert und arbeitete zuvor mehrere Jahre auf dem Gebiet der Stadtentwicklung.