

Kein Wachstum ohne politischen Goodwill : die Westschweizer Baugenossenschaften und ihr Dachverband : eine Bestandesaufnahme

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Christophe**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 11

PDF erstellt am: **25.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107827>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Westschweizer Baugenossenschaften und ihr Dachverband: eine Bestandesaufnahme

Kein Wachstum ohne politischen Goodwill

Die Genossenschaftsbewegung passt sich auch in der Romandie den neuen gesellschaftlichen Entwicklungen an. Um wieder zu wachsen, benötigen die Westschweizer Genossenschaften jedoch staatliche Förderung. Namentlich kleinere Genossenschaften wünschen sich mehr Unterstützung. Der Dachverband trägt dem Rechnung.

233 Wohnungen erstellt die Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) im Lausanner Quartier Maillefer. Möglich wurde das Grossprojekt dank einem sozial denkenden Landverkäufer. Die ersten Mieter werden am 1. Dezember einziehen. Eine Viereinhalbzimmerwohnung kostet durchschnittlich 1735 Franken einschliesslich Nebenkosten.



Foto: Patrick Clémenceçon



Foto: Rémy Girardoz



Von Jean-Christophe Emmenegger*

Das Genossenschaftsmodell ist auch in der Romandie nach wie vor gültig. Am Selbsthilfep Prinzip hat sich in den über hundert Jahren, die seit den ersten Genossenschaftsgründungen verstrichen sind, wenig geändert. Bis heute beteiligt sich bei den allermeisten Wohnbaugenossenschaften jedes Mitglied mit einem finanziellen Beitrag, um gemeinsam das Genossenschaftskapital zu äufnen. Trotzdem hat sich seit den Zeiten des Arbeitskampfs vieles verändert. Die öffentliche Hand, aber auch die Gesellschaft als Ganze muss sich neuen Herausforderungen stellen: Es sind nicht mehr die Massen der Arbeiter und auch nicht mehr ausschliesslich Familien, die über ein bescheidenes Budget verfügen. Alleinerziehende, alte Menschen, Einwanderer und viele weitere Gruppen benötigen heute ebenfalls eine passende und bezahlbare Wohnung.

Das Quartier Vieusseux ist eine der Hochburgen der Genfer Baugenossenschaften. Hier besitzt die traditionsreiche Société Coopérative d'Habitation Genève (SCGH) viele hundert Wohnungen. In jüngster Zeit hat sie nicht zuletzt in die Qualität der Aussenräume investiert.

Neue Pionierrolle?

Pascal Magnin, der Vorsteher des Neuenburger Wohnbauamts, schreibt dazu in einer neuen Studie: «Die Baugenossenschaften haben stets eine Pionierrolle gespielt, wenn es darum ging, neue Wohnformen auszuloten, die Bedürfnisse spezifischer Bevölkerungsgruppen zu befriedigen oder fortschrittliche ökologische Lösungen zu entwickeln. So haben sie seit je zur Bewahrung des sozialen Friedens beigetragen.» Francis-Michel Meyrat, Präsident der SVW-Sektion Romandie, sieht die jüngste Entwicklung nicht ganz so rosig. Er glaubt, dass die Konsumgesellschaft, die Individualisierung und die veränderte Bevölkerungsmischung der Genossenschaftsbewegung geschadet haben. Heute seien die Leute vor allem an einer günstigen Wohnung interessiert und wollten sich kaum mehr engagieren. Diese Tendenz lasse sich vor allem bei



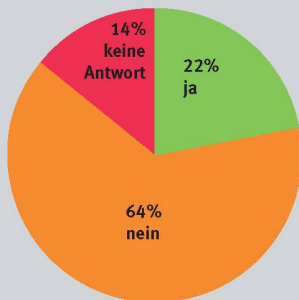
der Bewohnerschaft der grossen Baugenossenschaften beobachten.

Roger Dubuis, Generalsekretär der SVW-Sektion Romandie, lenkt die Aufmerksamkeit auf einen anderen Punkt. Der Wohnungsbedarf ist in der Westschweiz nämlich sehr unterschiedlich verteilt. Während Kantone wie Freiburg oder Jura ein ausgewogenes Angebot besitzen, herrscht am Genfersee Wohnungsnot. Roger Dubuis stellt fest: «Derzeit konzentrieren sich achtzig Prozent der Verbandsaktivitäten auf das Genferseebecken. Aber wir erreichen dort fast nur die städtischen Zentren. In den übrigen Gebieten greifen unsere Bemühungen nicht.» Der Grund: Bauland erzielt am Léman Höchst-

preise, der Druck des Eigentumssegments ist hoch. Die Hoffnungen des Verbands ruhen deshalb auf der wachsenden Zusammenarbeit zwischen gemeinnützigen Bauträgern und der öffentlichen Hand. Dort sei eine Tendenz festzustellen, Bauland nicht mehr zu verkaufen, sondern im Baurecht abzugeben. In den Städten Genf und Lausanne erhielten die Baugenossenschaften künftig grosse Unterstützung. Dafür seien entsprechende kantonale und kommunale Gesetze und Reglemente erlassen worden. «Wir dürfen jedoch die kleinen Gemeinden, die mehr und mehr mit uns zusammenarbeiten, nicht vergessen», sagt der SVW-Generalsekretär.

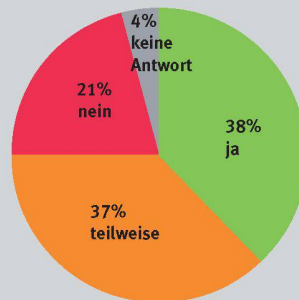
2006 verwirklichte die Genossenschaft Codha in Plan-les-Ouates bei Genf ein Mehrfamilienhaus mit Beispielcharakter. Eine ausgewogene soziale Durchmischung, ein gemeinsame Esslokal und naturnahe Materialien (Minergie-Eco-Standard) sind einige Merkmale.

Sind Sie der Meinung, dass die Wohnbauförderung des Bundes für die gemeinnützigen Bauträger ausreicht?



Eine Umfrage bei den Westschweizer Baugenossenschaften zeigt: Mit der Wohnbauförderung der Kantone und Gemeinden ist man mehrheitlich zufrieden, wünscht sich aber mehr Bundeshilfe.

Sind Sie der Meinung, dass die Wohnbauförderung der Kantone und Gemeinden für die gemeinnützigen Bauträger ausreicht?



Mehr Hilfe erwünscht

All diese Aussagen bestätigen eines: Die Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird (auch) in der Westschweiz stark von politischen Entscheidungen und Entwicklungen beeinflusst. Beträchtliche Anstrengungen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus unternehmen die Kantone Genf, Neuenburg und Waadt sowie verschiedene der dortigen Gemeinden (vgl. Beitrag Seite 16). Hinzu kommt die Wohnraumförderung des Bundes, der derzeit nur indirekte Hilfen über die Darlehen aus dem Fonds de Roulement leistet. Wie beurteilen die Baugenossenschaften die Unterstützung des Bundes und der Kantone? Dies wollte die Zeitschrift



Foto: Colosa

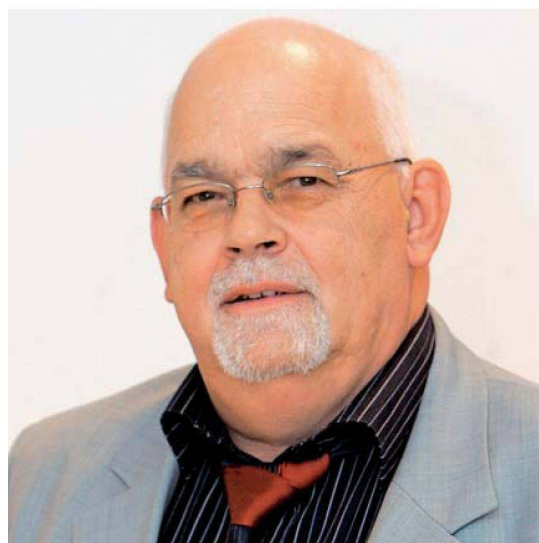


Foto: Mon Logis

In Zusammenarbeit mit den zwei Baugenossenschaften Colosa und Cité-dérrière realisierte die Stadt Lausanne 2005 die Überbauung «Les Jardins de Prélaz», die neben 214 subventionierten Wohnungen ein Einkaufszentrum, eine Kindertagesstätte, gemeinschaftliche Einrichtungen sowie eine Grünanlage umfasst. Im Bild Bauten der Colosa.

So wohnen Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Neuenburger Jura: Die Liegenschaft der Mon Logis in Hauts-Geneveys ist frisch renoviert.

Foto: Eugène Knecht



Francis-Michel Meyrat, Präsident der SVW-Sektion Romandie, befürwortet eine Öffnung des Verbands.

«Habitation» in einer Umfrage bei allen 152 SVW-Mitgliedern in der Westschweiz herausfinden. Der Rücklauf von fast fünfzig Prozent lässt auf ein grosses Interesse an den gestellten Fragen schliessen.

Tatsächlich bezeichnet eine grosse Mehrheit die Wohnbauförderung des Bundes als ungenügend. In den Kommentaren wird bemängelt, dass es keine Direkthilfe (Mietzinssubvention) mehr gebe, die den Sozialwohnungsbau in den Kantonen ankurbeln könnte. Zufriedener sind die Westschweizer

Genossenschaften mit der kantonalen Förderung, nur rund ein Fünftel beurteilt sie als ungenügend. Sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene wird die Abwicklung der Förderbegehren aber als zu umständlich und langsam kritisiert. Ausgezeichnet sieht es auf kommunaler Ebene aus. 94 Prozent der Genossenschaften beurteilen ihr Verhältnis mit der Gemeinde als gut oder ziemlich gut. Nur gerade zwei Prozent geben an, keine Kontakte zu den lokalen Behörden zu pflegen. Allerdings präzisieren manche, dass sie zwar ein gutes Verhältnis hätten, aber von kommunaler Seite keine Unterstützung erhielten.

Öffnung des Verbands als Ziel

Augenfällig ist die Tatsache, dass grosse Genossenschaften in der Umfrage fast durchwegs positivere Urteile abgeben. Offenbar fühlen sich die kleinen eher im Stich gelassen. Die SVW-Sektion Romandie schenkt deren Entwicklung deshalb besondere Beachtung. «Dies im eigenen Interesse, machen sie doch die Mehrheit der Mitglieder aus», sagt Sektionspräsident Francis-Michel Meyrat. Unterstützung erhalten die kleinen Baugenossenschaften insbesondere bei der Vermittlung zinsgünstiger Darlehen und der Vorbereitung der Dossiers für die Förderbegehren bei den vom SVW verwalteten Fonds. Die Sektion darf von den Umfrageergebnissen denn auch befriedigt Kenntnis nehmen. Achtzig Prozent der Mitglieder

sind mit den Verbandsleistungen zufrieden.

Welches sind die wichtigsten Aufgaben des Dachverbands der gemeinnützigen Bauträger in der Romandie? Francis-Michel Meyrat definiert das Hauptziel so: «Wir wollen den nicht gewinnorientierten Wohnungsbau fördern und die bestehenden gemeinnützigen Wohnbauträger unterstützen.» Eine Palette von Weiterbildungsangeboten leistet dazu einen wichtigen Beitrag. Francis-Michel Meyrat ist zudem ein Verfechter der Öffnung des Verbands. «Eine unserer Zukunftsaufgaben besteht darin, uns an alle gemeinnützigen Wohnbauträger zu wenden und sie als Verbandsmitglieder zu gewinnen: Gemeinden, Stiftungen ohne Gewinnstreben, Kirchgemeinden, Pensionskassen...» Weiter ist die Sektion daran, die Resultate der BWO-Studie über die Baulandreserven der Gemeinden zu verwerten (vgl. *wohnen* 4/2009). Letztere sollen nun kontaktiert werden, damit verfügbare Grundstücke dauerhaft der Spekulation entzogen werden können. Auf dass der gemeinnützige Wohnungsbau in der Romandie wieder auf Wachstumskurs kommt.

***übersetzt und bearbeitet von Richard Liechti**

Die gesamten Umfrageergebnisse finden sich unter www.habitation.ch/actualite.htm.