

Zeitschrift: Wohnen
Band: 98 (2023)
Heft: 5: Energie ; Gebäudetechnik

Artikel: "Die Genossenschaften sind Teil der Lösung"
Autor: Omoregie, Rebecca
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1055641>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 24.11.2024

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



Bezahlbare Wohnungen sind knapp. Wer auf Wohnungssuche ist, braucht Geduld und Nerven. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist nicht nur ein Mittel gegen die Wohnungsnot, sondern würde auch helfen, ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen zu meistern.

Wohnungsnot: Welche Rolle spielen die gemeinnützigen Wohnbauträger?

«Die Genossenschaften sind Teil der Lösung»

Die aktuelle Wohnungsknappheit fordert die gemeinnützigen Wohnbauträger, bedeutet für unsere Branche aber auch eine grosse Chance, sagt Verbandsdirektor Urs Hauser im Interview.

Interview: Rebecca Omoregie

Wohnen: Überall liest man von Wohnungsnot und steigenden Mieten: Wie beurteilen Sie die Situation auf dem Wohnungsmarkt?

Urs Hauser: Die aktuelle Wohnungsknappheit hat verschiedene Gründe. Einer ist der steigende Wohnflächenverbrauch. Gleichzeitig steigen die Wohnkosten und belasten die Haushaltsbudgets immer stärker. Das kann nicht aufgehen. Es ist also nicht so, dass einfach nur Wohnungen fehlen – es fehlen vor allem bezahlbare Wohnungen.

Welche Rolle spielen hier die gemeinnützigen Wohnbauträger?

Wohnbaugenossenschaften sind Teil der Lösung, sie wirken genau dieser Entwicklung entgegen. Erstens verbrauchen ihre Bewohnerinnen und Bewohner deutlich weniger Wohnfläche, weil für die meisten Wohnungen Belegungsvorschriften gelten. Ausserdem sind dank der Kostenmiete gemeinnützige Wohnungen im Schnitt zwanzig Prozent, in grossen Städten sogar bis zu sechzig Prozent günstiger als vergleichbare Wohnungen.

Sollte also das Beispiel der Genossenschaftlichen Schule machen? Entsprechende Forderungen wurden ja laut, zum Beispiel, dass Gemeinden bei Wohnungsnot Belegungsvorschriften einführen können.

Sinnvoller wäre es, dafür zu sorgen, dass es mehr gemeinnützigen Wohnraum gibt. Der Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus geht weit über preisgünstige Mieten und weniger Flächenverbrauch hinaus: Gemeinnützige Wohnbauträger bauen besonders nachhaltig und klimaneutral. Sie gehen auf gesellschaftliche Veränderungen ein, ermöglichen neue Wohnformen. Und sie stellen nicht nur Wohnraum zur Verfügung, sondern auch soziale Angebote und Räume, von denen ganze Quartiere profitieren. Sie sorgen für aktive Nachbarschaften, durchmischte, lebendige Quartiere und sozialen Frieden. Kurz: Mehr gemeinnütziger Wohnungsbau wäre nicht nur ein Mittel gegen die Wohnungsnot, sondern würde darüber hinaus auch helfen, viele ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen zu meistern.

Wie engagiert sich der Verband gegen die Wohnungsnot?

Bereits Ende letzten Jahres haben wir begonnen, unsere Öffentlichkeitsarbeit zu intensivieren und auf die drohende Wohnungsknappheit und unsere Forderungen nach Massnahmen für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau aufmerksam zu machen. Wir haben Radio- und Fernsehbeiträge und Interviews in der Presse organisiert und während der Frühlingssession die Parlamentsmitglieder und Medien zu einem Sessionsanlass eingeladen. Und am Runden Tisch zur Wohnungsknappheit, zu dem Bundesrat Guy Parmelin im Mai eingeladen hat, haben wir unsere Forderungen platziert. Denn bei aller Tragik der Situation auf dem Wohnungsmarkt: Für unsere Branche ist dies auch eine Riesenchance. Jetzt ist der Moment, mehr gemeinnützigen Wohnungsbau zu fordern.

Was waren das genau für Forderungen?

Wir verlangen, dass nun ein nationales Förderprogramm von Bund, Kantonen und Gemeinden lanciert wird, um den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erhöhen. Der Bund wird einen Massnahmenplan erstellen. Wir erwarten, dass darin der gemeinnützige Wohnungsbau eine wichtige Rolle spielt.

Wie hoch sollte denn der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen sein?

Eine Zahl ist schwierig zu nennen. In unseren Forderungen sagen wir, der Anteil sollte in den nächsten Jahren auf mindestens zehn Prozent erhöht, also verdoppelt werden. Aber wenn man die Nachfrage anschaut, ist sie wohl noch viel höher. Es könnte durchaus ein Drittel des Wohnungsmarkts gemeinnützig sein. Übrigens hat sich auch die Schweizer Bevölkerung in verschiedenen Umfragen klar für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau ausgesprochen.

Was braucht es, damit es mehr gemeinnützigen Wohnungsbau gibt?

Um mehr gemeinnützigen Wohnraum erstellen zu können, brauchen wir vor allem Land. Wir fordern, dass nicht mehr benötigte Areale des Bundes und bundesnaher Betriebe für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Und dass Gemeinden für sich ein Vorkaufsrecht einführen können, damit sie Grundstücke erwerben und gemeinnützigen Wohnbauträgern abgeben können. Damit Gemeinden das Vorkaufsrecht auch anwenden können, braucht es allenfalls auch finanzielle Unterstützung, zum Beispiel mit einem Landerwerbsfonds. Gemeinnützige Bauträger, die Land oder Grundstücke erwerben wollen, sollen auch direkt unterstützt werden.

Was können Kantone und Gemeinden tun?

Wenn sie Landreserven haben, sollen sie diese im Baurecht oder zum Kauf an gemeinnützige

Wohnbauträger abgeben. Kantone haben es auch in der Hand, ihren Gemeinden ein Vorkaufsrecht einzuräumen und einen Landerwerbsfonds zu äufnen. Gemeinden sollten eine Wohnstrategie entwickeln und sich überlegen, wie sie mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen können. Zum Beispiel, indem sie bei grossen Arealen einen Mindestanteil von gemeinnützigen Wohnungen festlegen.

Abgesehen von den politischen Forderungen, was kann die Branche selber beitragen?

Wir motivieren unsere Mitglieder dazu, sich weiterzuentwickeln und Wachstumspotenziale zu prüfen. Kleinere Wohnbaugenossenschaften, die mit anderen zusammenarbeiten oder gar fusionieren wollen, begleiten und unterstützen wir bei diesem Prozess. Und wir setzen alles daran, den gemeinnützigen Wohnbauträgern bestmögliche Rahmenbedingungen zu schaffen. So haben wir zum Beispiel eine Arbeitsgruppe «Akquisition» gebildet, um zu prüfen, wie wir die Mitglieder bei der Suche und Evaluation von Arealen unterstützen können. Auch arbeitet der Verband mit Motorengefässen zusammen, die eine Expansionsstrategie verfolgen und Wachstumspotenziale nutzen können. Ganz aktuell sind wir zudem an der Gründung einer neuen Stiftung «Soliterra», die Land erwerben und an gemeinnützige Bauträger abgeben will. Und mit unseren Finanzierungsinstrumenten sorgen wir dafür, dass sich gemeinnützige Bauträger günstig finanzieren können.

Was raten Sie Genossenschaften, die mit Anfragen von Wohnungssuchenden konfrontiert sind?

Ich kann mir vorstellen, dass es für die Genossenschaften, die ja kaum freie Wohnungen haben, frustrierend ist, dass sie so viele Menschen abweisen müssen. Wir ermuntern unsere Mitglieder, Innenverdichtungs- und Zukaufspotenziale zu prüfen. Das schafft aber natürlich nicht sofort mehr Wohnungen. In der jetzigen Zeit ist es umso wichtiger, dass die Genossenschaften ihre soziale Verantwortung, zu der wir uns in unserer Charta und unseren Leitsätzen bekennen, so gut wie möglich wahrnehmen. Das heisst zum Beispiel, bei der Vermietung auf eine soziale Durchmischung und eine gute Belegung zu achten und Wohnungswechsel zu fördern. ■

Weitere Informationen:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz fordert nationales Förderprogramm: www.wbg-schweiz.ch/information/medien/medienmitteilungen

Sieben Rezepte gegen die Wohnungsnot: www.wbg-schweiz.ch/information/politik

«Um mehr gemeinnützigen Wohnraum erstellen zu können, brauchen wir Land.»



Bild: Wohnen.

Zur Person

Urs Hauser ist seit 2013 Direktor von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Er ist unter anderem Präsident einer grösseren Wohnbaugenossenschaft in Zürich sowie Vorstandsmitglied der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) und der Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft (HBG). Nach seiner Grundausbildung als Architekt und Raumplaner absolvierte Urs Hauser den Executive MBA in NPO-/Verbands- und Genossenschaftsmanagement an der Universität Freiburg.