

Genossenschafter wohnen dichter und günstiger

Bern Eine neue Studie belegt: Genossenschaften bedeuten wenig Flächenverbrauch und langfristig günstigen Wohnraum. Laut Lea Gerber vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz braucht es dafür nicht einmal allzu viele Regeln.



In Genossenschaftssiedlungen wie dem Ostermundiger Oberfeld lässt es sich gut leben. Als Baurechtnehmer der öffentlichen Hand erfüllen Genossenschafter aber auch verschiedene Vorgaben. Bild: Christian Pfander

Frau Gerber, Genossenschaftssiedlungen sind nach einer neuen Studie im Vergleich mit Miet- und Eigentumswohnungen dichter belegt und sozial durchmischer. Wohnen in Genossenschaften bessere Menschen?

Lea Gerber: Nein, das würde ich nicht sagen. Zwar haben Genossenschaften den Anspruch, einen Mehrwert für das Quartier zu schaffen. Und um ein Wohnbauprojekt wie das im Berner Warmbächli oder im Burgernziel zum Fliegen zu bringen, investieren Leute Hunderte von unbezahlten Stunden Freiwilligenarbeit. Man kann aber auch einfach in einer Genossenschaftswohnung leben, weil man deren Qualität schätzt.

Warum ist der Flächenverbrauch in einer Genossenschaft geringer und die Durchmischung höher?

Punkto Flächen sind es die Belegungsvorschriften, welche die meisten Genossenschaften freiwillig anwenden. Zudem organisieren sich viele Genossenschaften nach der Idee, private Räume knapp zu halten und dafür Gemeinschaftsräume zu teilen, das reduziert den Wohnflächenverbrauch ebenfalls. In Bezug auf die Durchmischung gaben in einer Befragung rund die Hälfte der gemeinnützigen Trägerschaften in Bern an, ihre günstigen Wohnungen vor allem an Haushalte mit tiefen Einkommen zu vermieten.

Interview: Christoph Hämmerli 11.12.2017

Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus»

Eine neue Studie stellt den Schweizer Wohnbaugenossenschaften ein gutes Zeugnis aus.

Ende November präsentierte das Bundesamt für Wohnungswesen eine Studie, die einen detaillierten Überblick über das einheimische Genossenschaftswohnen ermöglicht: «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus – ein Vergleich zu Miete und Eigentum», verfasst von der Forschungsstelle Sotomo.

Bloss gut 4 Prozent der Wohnungen in der Schweiz sind gemeinnützig organisiert, wobei ihr Anteil in den grossen Kernstädten um den Faktor zehn grösser ist als im ländlichen Raum. Allerdings gibt es auch zwischen den Städten teilweise grosse Unterschiede. So ist der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bei der Spitzenreiterin Zürich mit gut 20 Prozent rund 2½-mal höher als in Bern. Es erstaunt deshalb nicht, dass Lea Gerber von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, im Interview mit Fokus auf gemeinnützigem Wohnbau in Bern mehrfach auf Zürich verweist.

Wirkt gegen Gentrifizierung

Die Sotomo-Studie liefert drei Hauptkenntnisse. Erstens: Der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch fällt im gemeinnützigen Sektor deutlich geringer aus als bei konventioneller Miete oder im Eigentumsbereich – verglichen mit Mietwohnungen verbraucht genossenschaftliches Wohnen 75 Prozent des Bodens, verglichen mit Wohneigentum sogar nur 40 Prozent. Zweitens weisen gemeinnützige Wohnungen gegenüber Mietwohnungen einen deutlichen Preisvorteil auf; dabei ist der kostendämpfende Effekt der bei Genossenschaften üblichen Kostenmiete umso grösser, je teurer das Mietpreisniveau ist. Gemäss Studie lässt sich darüber hinaus belegen, dass Genossenschaften der Gentrifizierung beziehungsweise der sozialen Entmischung in Quartieren

Sie glauben, dass sich die Resultate der Studie automatisch - reproduzieren?

Die Selbstregulierung ist tatsächlich hoch. Die Tatsache, dass - Genossenschaftsbewohner auf engem Raum leben, führt häufig dazu, dass jemand, der sich mehr Platz leisten kann, sich diesen irgendwann auch wirklich leistet – ausserhalb der Genossenschaft.



Lea Gerber leitet den Bereich Politik beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Bild: zvg

Damit das Einkommen nicht steigt, kann jemand das Arbeitspensum reduzieren. Kritiker sagen dann, man finanziere solchen Leuten einen entspannten Lebensstil.

Dazu liefert die Studie ein schönes Gegenargument: Über das Ganze wird in Genossenschaften nicht mehr Teilzeit gearbeitet als in Mietwohnungen oder in Wohneigentum. Aber in Einzelfällen kann es das sicher geben.

Es bleibt der Eindruck, dass die öffentliche Hand wenig Einfluss auf Genossenschaften nehmen kann. Man stelle niemanden auf die Strasse, der plötzlich mehr verdiene, sagt Ihr Verband.

Dafür gibt es sehr viele gute Gründe. Wie Sie sagten, setzen Einkommensrichtlinien zum einen den Fehlanreiz, immer weniger arbeiten zu müssen. Zum anderen wäre es falsch, beispielsweise eine gut integrierte Familie mit schulpflichtigen Kindern aus der Wohnung zu werfen, weil ihr Einkommen zu hoch ist. Grundsätzlich gilt, dass Durchmischung gewollt und sinnvoll ist.

Doch wenn in Genossenschaftshäusern nur noch Alleinstehende in 3-Zimmer-Wohnungen sitzen, entspricht das nicht mehr der ursprünglichen Idee und schadet Ihrer Sache.

entgegenwirken, indem sie den billigeren Wohnraum an sozial schlechter gestellte Personen vermieten. Dies korrespondiert mit dem dritten Hauptbefund der Untersuchung, wonach in gemeinnützigen Wohnungen überproportional viele Personen mit geringen finanziellen Ressourcen wohnen.

Regeln der Stadt Bern

Der Berner Gemeinderat hat vor rund einem Monat neue Grundsätze für die Abgabe von städtischem Boden im Baurecht beschlossen. Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wie sie von einer grossen politischen Mehrheit gewünscht wird, erhalten gemeinnützige Wohnbauträger Land zu einem **vergünstigten Baurechtszins**. Im Gegenzug verpflichten sich die Baurechtsnehmer, **verschiedene Vorgaben** zu erfüllen. Oberster Grundsatz ist dabei die **Kostenmiete**: In die Mietzinskalkulation dürfen nur die effektiv anfallenden Kapital- und Betriebskosten sowie Amortisationen und Rückstellungen einfließen.

Ein weiterer Grundsatz sind **Belegungsvorschriften**: Bei jeder Neu- und Weitervermietung einer Wohnung ist darauf zu achten, dass die Anzahl Zimmer die Anzahl Personen höchstens um eines übersteigt. Zudem soll bei der Vergabe darauf geachtet werden, dass Wohnkosten und **Einkommen** in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, deren **steuerrechtlicher Wohnsitz** die Stadt Bern ist. **Personen mit Betreuungsausgaben und solche mit Einschränkungen sind zu bevorzugen**. Für die Einhaltung der Auflagen ist die Wohnbauträgerschaft zuständig, die der Stadt alle fünf Jahre einen Mieterspiegel und die Jahresrechnungen vorlegen muss.

Artikel zum Thema

Vierfeld: Wird der Markt ausgehebelt?

Bern Für den kleineren Teil des Vierfelds, das Mittelfeld, wollen die Genossenschaften eine übergeordnete Genossenschaft gründen. Bei der Stadt stösst die Idee auf Anklang, FDP-Stadtrat Bernhard Eicher spricht hingegen von Kartellbildung. [Mehr...](#)
Ralph Heiniger. 29.06.2017

Verdichten kann beginnen

Zollikofen Endlich hat es wieder eine Ortsplanungsrevision geschafft. Mit grossem Mehr hat die Bevölkerung in

Aber das gibt es doch in Miet- oder in Eigentumswohnungen auch, ohne dass jemand verlangt, dass die Leute zügeln. Da sind wir an dem Punkt, wo wir genau hinschauen müssen, ob eine Subvention stattfindet oder nicht. Vielleicht müssen wir aufhören, von vergünstigtem Boden zu reden, nur weil nicht der maximal mögliche Baurechtszins verlangt wird.

Jene, die dagegen sind, dass städtischer Boden fast nur noch an Genossenschaften vergeben wird, sagen: Diese erhalten das Land vergünstigt, also sollen sie eine Gegenleistung bieten.

Genossenschaften verpflichten sich zur Kostenmiete und verzichten darauf, Gewinn zu erzielen. Wenn an Bauland diese Bedingung geknüpft wird, ist dieses für viele potenzielle Baurechtsnehmer nicht mehr interessant. Ein solches Grundstück ist weniger wert als eines ohne Auflagen. Mit einer Subvention hat dies aber nichts zu tun. Es ist eine Abgeltung für die Leistung der Genossenschaften, nämlich den Verzicht auf Gewinn. Auch Belegungsvorschriften sind eine Nutzungseinschränkung, verursachen Zusatzaufwand und ein Vermietungsrisiko – das verringert den Landwert ebenfalls.

«Um eine Genossenschaft zum Fliegen zu bringen, investieren Leute Hunderte von unbezahlten Arbeitsstunden.»

Am Ende profitiert jemand von einer günstigen Wohnung, vielleicht ohne Anspruch und ohne dafür etwas geleistet zu haben.

Die Frage, wer in einer Genossenschaftswohnung leben soll, ist berechtigt. Aber sie ist zweitrangig. Vorrangig ist das Ziel, gemeinnützigen Wohnbau zu fördern, ein politisches Ziel für sich, wie es in Bern mit der Wohninitiative vorgegeben worden ist: Wir wollen Wohnungen, die der Spekulation entzogen sind. Man kann das mit Energiebeiträgen vergleichen: Wenn jemand sein Haus ökologisch saniert, erhält er Förderbeiträge – und zwar unabhängig von der Höhe seines Einkommens, einfach, weil es einem politischen Ziel entspricht.

Dafür muss er aber belegen, dass er mit dem Geld tatsächlich das Haus saniert hat.

Und die Genossenschaften verpflichten sich, ihre Wohnungen dauerhaft zu einer Kostenmiete zu vermieten und der Spekulation zu entziehen.

Das verhindert aber nicht das Szenario, dass gut Verdienende in günstigen, zu grossen Wohnungen leben, die ihnen die Allgemeinheit ermöglicht hat.

Wenn das Einzelfälle sind, ist das kein Problem. Wichtig ist eine gute Durchmischung. Kommt hinzu, dass in Genossenschaften auch im Betrieb vieles in Freiwilligenarbeit erledigt wird. Das muss man sich leisten können, und das ist bei jemandem mit einem guten Lohn und Teilzeitarbeit eher realistisch.

Bleibt die Frage, wieso sich Genossenschaften dagegen wehren, als Baurechtsnehmerinnen der öffentlichen Hand Bedingungen verbindlich zu regeln.

Belegungsvorschriften in Baurechtsverträgen mit der öffentlichen Hand verbindlich zu regeln, finde ich sinnvoll, wenn sie bei der Erst- und Wiedervermietung gelten. Zu fordern, dass jemand die Wohnung aufgeben muss, weil ein Kind ausgezogen ist, - widerspräche krass der Wohnsicherheit in einer Genossenschaft. In Zürich gibt es allerdings Beispiele, wo die Genossenschaft jemandem, der die Belegungsvorschriften nicht mehr erfüllt, dreimal eine Alternative anbietet und ihm sonst kündigt. Dafür braucht es aber eine gewisse Grösse der Genossenschaft oder ein funktionierendes Netzwerk von Genossenschaften.

Zollikofen der Vorlagezugestimmt. Die Gemeinde kann nun nach innen verdichten. [Mehr...](#)

Von Annic Berset 26.11.2017

Auch im Villenquartier wird verdichtet

Muri Es geht ohne

Ausnahmebewilligung: Ein

Neubauprojekt am Mettlenhölzliweg

zeigt, dass sich mit den bestehenden

Vorschriften auch Villenquartiere

verdichten lassen. Zuvor diente das alte

Landhaus sogar als Filmkulisse. [Mehr...](#)

Von Stephan Künzi 17.11.2017

Das könnte ein Argument für die Idee sein, das Mittelfeld den - Genossenschaften zu überlassen: Hier habt ihr ein grosses Stück Land, dafür formulieren wir jetzt griffige Abmachungen.

Ja, das kann ich mir vorstellen. Wenn man neu baut, realisiert man ohnehin viele verschiedene Wohnungstypen, die flexible Lösungen innerhalb der Genossenschaft ermöglichen. Bei den klassischen Genossenschaftsbauten der Nachkriegszeit reden wir aber von grossen Blöcken mit lauter 3-Zimmer-Wohnungen. Dort müssten Leute wirklich das Quartier verlassen, wenn sie nicht in ihrer Wohnung bleiben dürfen. Das kann es nicht sein.

**«Die Frage, wer in einer
Genossenschaftswohnung leben
soll, ist zweitrangig.»**

Laut der neuen Sotomo-Studie sind Geringverdienende in Genossenschaften überproportional vertreten. Um in eine eintreten zu können, braucht es aber ein stattliches Eigenkapital. Ein Widerspruch?

Ja, bei neueren Projekten ist das oftmals schwierig. Auch dies relativiert sich bei grösseren Genossenschaften, weil diese einen Neubau finanzieren können und es Lösungen gibt, nur sehr wenig Eigenkapital einschiessen zu müssen oder dies später und in Raten zu tun.

Das heisst, dass in Bern, wo die Genossenschaftskultur erst wieder aufgebaut werden muss, Genossenschaften ein Projekt für den Mittelstand sind?

Man muss das über eine gewisse Dauer betrachten. Eine Working-Poor-Familie ist wohl beim Anreissen eines Neubauprojekts tatsächlich nicht dabei. Das sind stattdessen Leute, die Kapazitäten haben, die vernetzt sind und die sich in viel Freiwilligenarbeit dafür engagieren. Das Haus steht dann aber 100 Jahre lang – niemand weiss, wer in 20 oder 40 Jahren darin leben wird. Auf jeden Fall ist es aber sicher nicht falsch, wenn eine Stadt dafür schaut, dass es einen gewissen Stock günstiger Wohnungen gibt.

Warum genau?

Für eine durchmischte, lebendige Stadt. In der Berner Länggasse spricht man bereits davon, dass man das Quartier nicht weiter aufwerten darf, weil sich sonst niemand eine Wohnung leisten kann. Gäbe es einen Grundstock bezahlbarer Wohnungen in Kostenmiete, wäre dieser Effekt weniger stark. Oder schauen Sie die Genossenschaft WBG8 im Burgernziel: Das tut doch dem Kirchenfeld gut, dass dort eine Genossenschaft einzieht.

Okay, und darin wohnt das rot-grüne Bildungsbürgertum. Müsste aber nach 20 Jahren eine frei werdende Wohnung nicht an jemanden gehen, der auf eine günstige angewiesen ist?

Doch, eine gute soziale Durchmischung ist sehr wichtig. Es gibt in vielen Genossenschaften einen Solidaritätsfonds, mit dem schlechter Verdienende unterstützt werden – auch das ist ein Argument für Durchmischung. Oder Genossenschaften, die Wohnungen für Stiftungen reservieren, die sie an Leute vermitteln, die es schwierig haben. Genossenschaften wehren sich einfach gegen zu starre Vorschriften. Nur weil sie für vieles offen sind, können sie nicht gleich alle gesellschaftlichen Probleme lösen.

Sie haben nun aber einige Beispiele genannt, die in Bern übernommen werden könnten.

Ja, es gibt Forderungen, über die man verhandeln kann. Man darf aber nicht vergessen, dass Baurechtsverträge 60, vielleicht 80 Jahre dauern. Es ist nicht

sinnvoll, über eine so lange Spanne allzu enge Vorgaben zu definieren.

Werden die Resultate der Studie nicht durch die vielen alten Wohnungen geschönt, während die Bevölkerung interessiert, wer aktuell die letzten paar Baulandreserven erhält und ob wirklich günstiger Wohnraum entsteht?

Neubauwohnungen sind eher teuer, das lässt sich leider fast nicht ändern. Es ist aber auch sinnvoller, zunächst einmal gute Wohnungen zu bauen als solche, die von Anfang an möglichst günstig sind.

Was ist der grösste Unterschied zwischen Bern und Zürich?

In Zürich gibt es eine 100-jährige, durchgehende Wohnförderung. Vieles ist selbstverständlich, und es herrscht ein breiter Konsens, dass Zürich ohne diese Förderung ein zweites Monaco wäre. Da staune ich dann in Bern, wie fest sich die Diskussionen darum drehen, wer denn nun in diesen Wohnungen lebt. Dabei ist das grössere Bild klar: Wir brauchen in allen Quartieren eine Stärkung dieses Segments, um dämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Ich kann nicht ganz nachvollziehen, dass man hier in Bern das Gefühl hat, Genossenschaften seien ein links-grünes Projekt. Unser Verband hat sehr viele bürgerliche Mitglieder. (Berner Zeitung)

Erstellt: 11.12.2017, 06:25 Uhr

Ist dieser Artikel lesenswert?

Ja

Nein