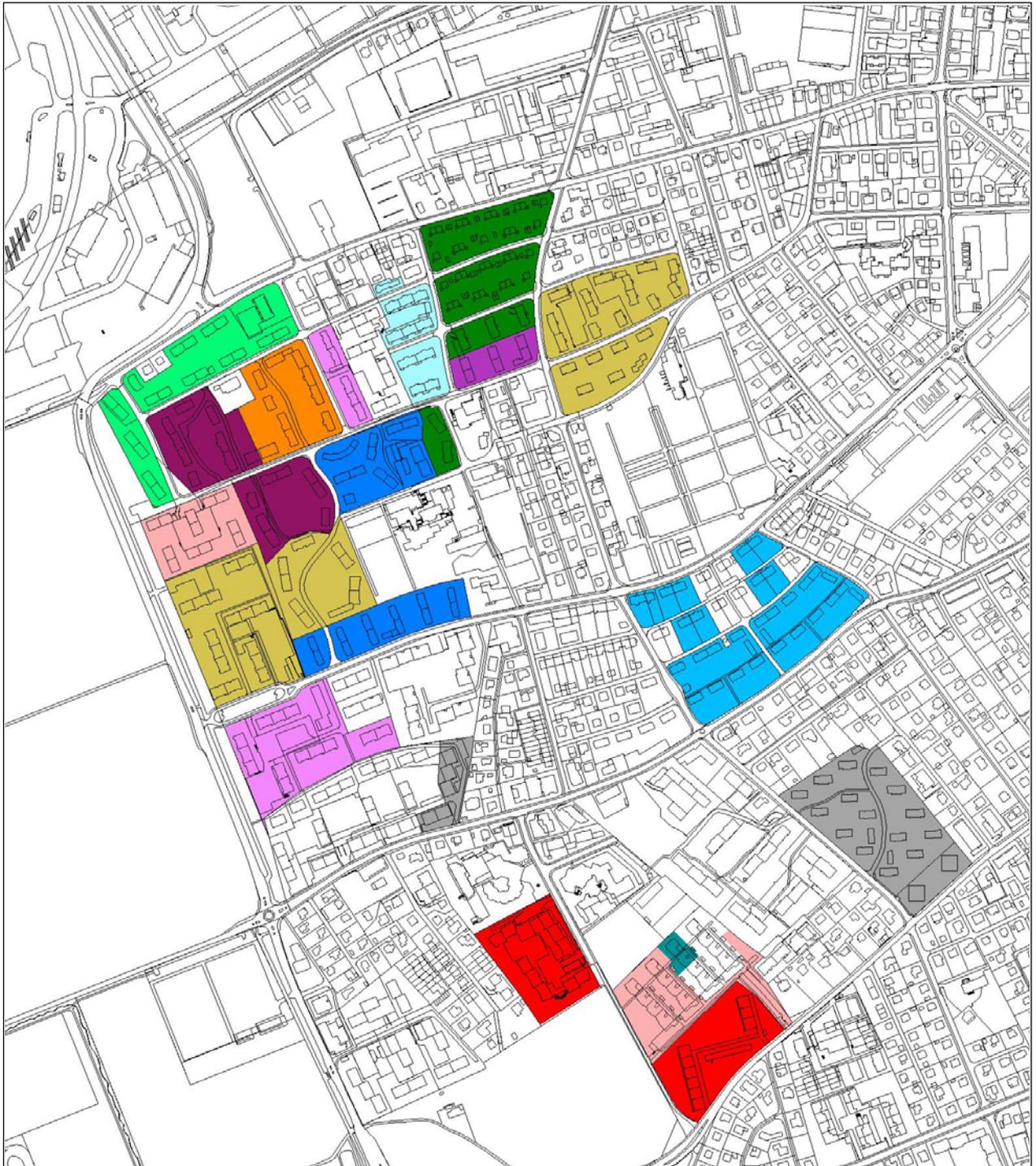


WOHNSTRATEGIE THUN

TEILPROJEKT 2

WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN (STRATEGIE)

Schlussbericht, 11. März 2015



## Impressum

---

*Herausgeber:* Amt für Stadtliegenschaften / Planungsamt der Stadt Thun

*Verfasser:* Christian Portmann, CONPORT GmbH Beratung + Management, Zürich

*Projektteam:* Katja Brunetta Brunner, Amt für Stadtliegenschaften, Stadt Thun, (Projektleiterin)  
Markus Däppen, Beauftragter für Städtebau, Stadt Thun  
Philippe Haeberli, Abteilung Stadtmarketing, Stadt Thun  
Anne-Marie Jäggi, Rechtsdienst, Stadt Thun  
Thomas Jenne, Planungsamt, Stadt Thun  
Thomas Judt, Planungsamt, Stadt Thun  
Christian Meier, Finanzverwaltung, Stadt Thun  
Bruna Roncoroni, Abteilung Soziales, Stadt Thun  
Thomas Zumthurm, Amt für Stadtliegenschaften, Stadt Thun

*Datum:* 11. März 2015

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	4
Zusammenfassung.....	5
A. Ausgangslage und Bewertung.....	5
B. Empfehlungen (Handlungsmöglichkeiten) zuhanden der Stadt Thun und der Thuner WBG .....	9
Übersichtskarte: Wohnbaugenossenschaften in Thun.....	11
I. Einleitung.....	12
II. Bestandesaufnahme Thuner Wohnbaugenossenschaften.....	13
A. Vorbemerkungen.....	13
B. Ergebnisse.....	14
1. Liegenschaftenbestand.....	14
2. Bewohnerschaft.....	19
3. Genossenschaftsverhältnis .....	20
4. Organisation.....	24
5. Genossenschaftsleben.....	25
6. Zusammenarbeit mit anderen Wohnbaugenossenschaften.....	25
7. Zusammenarbeit und Verhältnis zur Stadt Thun .....	26
III. Städtevergleich .....	27
8. Gemeinnütziger Wohnungsbau in ausgewählten Städten.....	27
9. Zielvorgaben für den Marktanteil gemeinnütziger Wohnungen .....	28
10. Rechtsgrundlagen auf kommunaler Stufe .....	29
11. Instrumente auf kommunaler Stufe zur Förderung und Zwecksicherung.....	30
IV. Empfehlungen.....	33
12. Abwarten ist keine Alternative .....	33
13. Gemeinsame Plattform für Information und Dialog .....	33
14. Eine städtische Anlaufstelle für die Thuner Wohnbaugenossenschaften.....	33
15. Investitionsaufschub – Finanzcheck, Entschuldung und Reservenbildung .....	34
16. Raumanalyse, Gebäudezustand und Bestandesentwicklung.....	34
17. Initiativen unterstützen – Entwicklungsprozess anstossen .....	34
18. Bestandserweiterung und Diversifizierung .....	35
19. Neugründungen .....	35
20. Zeitliche Staffelung der Baurechtsverträge über einen wesentlich längeren Zeitraum.....	36
21. Organisationsentwicklung, rechtliche, konzeptionelle und planerische Grundlagen.....	36
22. Kommunale Rechtsgrundlagen für Planungs- und Rechtssicherheit .....	37
23. Städtische Bodenpolitik zur Umsetzung der Thuner Wohnstrategie .....	37
Anhang .....	38
A. Literaturverzeichnis.....	38
B. Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz.....	39

## Abkürzungsverzeichnis

AS	Amtliche Sammlung [des jeweiligen Gemeinwesens]
AZ	Ausnützungsziffer
B	Beilage
BFS	Bundesamt für Statistik
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BRV	Baurechtsvertrag
BWG	Bau- und Wohngenossenschaft
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CHF	Schweizer Franken
EG Thun	Einwohnergemeinde Thun
GR	Gemeinderat
GS	Gesetzessammlung [des jeweiligen Gemeinwesens]
GV	Generalversammlung
IG Thun	Interessengemeinschaft der Thuner Wohnbaugenossenschaften (unselbständige Sektion des Regionalverbandes BE-SO)
m.E.	Meines Erachtens
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
Parz.-Nr.	Parzellen-Nummer
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SR	Stadtrat
TP	Teilprojekt
WBG	Wohnbaugenossenschaft(en)
WBG-BE-SO	Wohnbaugenossenschaften Regionalverband Bern-Solothurn [Sektion des schweizerischen Dachverbandes WBG-CH]
WBG-CH	Wohnbaugenossenschaften Schweiz [Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger]
WE	Wohneinheiten
WFG	Wohnraumförderungsgesetz des Bundes
Whg	Wohnung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

## Zusammenfassung

### A. Ausgangslage und Bewertung

#### 1. Städtevergleich – Marktanteile und rechtliche Rahmenbedingungen

##### *Ausgangslage*

- Thun steht mit seinem Anteil von 10.4 % Genossenschaftswohnungen schweizweit an sechster Stelle. (Zürich: 18 %; Biel: 15 %; Luzern: 13 %; Winterthur: 10.7 %; Bern: 10.5 %).
- Trotz der teilweise hohen Anteile am Gesamtwohnungsbestand und der vielerorts praktizierten Abgabe von Land im Baurecht kennen nur wenige Städte umfassende Regeln für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

##### *Bewertung*

- Viele Städte und Gemeinden entdecken die gemeinnützigen Wohnbauträger (wieder) als Partner für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Sie knüpfen dabei an die grossen Wohnbau- und Arbeitsbeschaffungskampagnen in den 1920er oder 1950er Jahren des vergangenen Jahrhunderts an.
- Fehlende Rechtsgrundlagen über den gemeinnützigen Wohnungsbau auf der Ebene Gemeinde stehen der Rechts- und Planungssicherheit entgegen, erschweren die rechtliche Gleichbehandlung und tragen den wirtschaftspolitischen Gegebenheiten in keiner Weise Rechnung. Nachdem sich der Kanton Bern per Ende 2014 vollends aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau zurückzog, stellt sich die Frage nach der künftigen Rolle der Gemeinden.

#### 2. Thuner WBG – Bestand, Eigentumsverhältnisse, räumliche Situierung

##### *Ausgangslage*

- Die 16 Thuner Wohnbaugenossenschaften (WBG) bewirtschaften aktuell rund 2'350 Wohneinheiten, dies entspricht einem Anteil von 10.4 % des Thuner Wohnungsbestandes.
- Rund zwei Drittel der Thuner WBG-Liegenschaften befinden sich auf Baurechtsland der Stadt Thun.
- Der Grossteil der WBG-Liegenschaften befindet sich in den Gebieten Westquartier, Dürrenast und Hohmad.

##### *Bewertung*

- Der substantielle Marktanteil der Thuner WBG am Thuner Gesamtwohnungsbestand ermöglicht es der Stadt Thun das Marktangebot an zahlbarem Wohnraum über die Baurechtsverträge im Rahmen der baulichen Erneuerung mittel-bis-langfristig zu steuern.
- Die räumliche Konzentration in Kombination mit den Eigentumsverhältnissen ermöglicht der Stadt Thun eine umfassende und adäquat etappierbare Gebietsentwicklung und rationelle Landnutzung.
- Um im Zuge der allgemeinen Bauentwicklung ihren Marktanteil zu halten, müssen die WBG ihr Angebot erweitern und ausbauen.

#### 3. Heutiges Wohnraumangebot

##### *Ausgangslage*

- Mit Anteilen von 54 % bzw. 35 % dominieren die Drei- bis Vierzimmerwohnungen.
- Die mehrheitlich aus den 1950er-Jahren stammenden Dreizimmerwohnungen weisen eine Wohnfläche von etwa 65 m<sup>2</sup> auf und kosten zwischen 700 und 800 Franken, zuzüglich Nebenkosten von ca. 150 Franken.

##### *Bewertung*

- Trotz den eher kleinstrukturierten Wohnungsgrundrissen und dem aus heutiger Sicht vergleichsweise bescheidenen Flächenangebot erfreuen sich diese preisgünstigen und meist in einem attraktiven Wohnumfeld eingebetteten Wohnungen grosser Beliebtheit.
- Beim gegenwärtigen Anteil am Gesamtwohnungsbestand ist das Angebot der Thuner WBG absolut marktfähig. Die WBG haben keine Mühe, ihre Wohnungen zu vermieten und verzeichnen keine Leerstände.
- Die preisgünstigen Wohnungen bieten sich für bestimmte Bevölkerungsgruppen an und könnten auch als kostengünstige Übergangslösung für die von Sanierungs- oder Erneuerungsprojekten Betroffenen eine zentrale Rolle übernehmen.

## 4. Altersstruktur und Zustand des Liegenschaftenbestandes der Thuner WBG

### *Ausgangslage*

- 50 % der Thuner Genossenschaftsliegenschaften wurden zwischen 1946 und 1960, 39 % zwischen 1961 und 1980 erstellt. Seit 2000 wurden keine neuen Genossenschaftswohnungen mehr erstellt.
- Die WBG-Liegenschaften stehen grösstenteils auf Baurechtsland der Einwohnergemeinde Thun. Die Baurechtsverträge laufen mehrheitlich ab den 2040er Jahren aus.
- Die Liegenschaften präsentieren sich fast durchwegs in einem baulich gut unterhaltenen und gepflegten Zustand, die Ausstattung der Küchen und Badezimmer ist mehrheitlich zeitgemäss, die Wohnungsgrundrisse wie auch der Wohnungsmix wurden seit der Erstellung jedoch nicht verändert.
- Die finanzielle Verfassung der Thuner WBG wurde vorliegend nicht erhoben und es existieren keine zentralen Datengrundlagen.

### *Bewertung*

- Die homogene Altersstruktur des Liegenschaftenbestandes stellt ein beträchtliches betriebswirtschaftliches, finanzielles aber auch soziales Risiko dar und zwar sowohl für die einzelne WBG wie auch für die Stadt Thun. Ohne eine langfristig angelegte Staffelung der Liegenschaftenerneuerung drohen erdrutschartige Entwicklungen, mit unabsehbaren ökonomischen und sozialen Auswirkungen.
- Die bislang praktizierte fortlaufende Liegenschaftenerneuerung hat zur Folge, dass praktisch jede Liegenschaft Bauteile in Neubauqualität aufweist. Diese sind naturgemäss noch zu amortisieren, teilweise über das Auslaufdatum des Baurechtsvertrags hinaus.
- Die Erarbeitung einer langfristigen Liegenschaftenstrategie war bislang noch kaum ein Thema, was angesichts der noch bis in die 2040er-Jahre laufenden Baurechtsverträge nicht erstaunt. Jetzt ist der letzte Zeitpunkt, für grundlegende Eingriffe in den Bestand.
- Eine gute finanzielle Verfassung (Liquidität, cash-flow, Verschuldungsgrad sowie Verschuldungspotential) ist ein zentrales Element für die Weiterentwicklung einer WBG.

## 5. Nutzungsreserven auf den bestehenden WBG-Parzellen

### *Ausgangslage*

- Die meisten Thuner WBG-Liegenschaften liegen in den Wohnzonen W2 mit einer Ausnützungsziffer von 0.5 oder Wohnzonen W3 mit einer Ausnützungsziffer 0.7. Einzelne Siedlungen wurden im Rahmen einer Überbauungsordnung (UeO) erstellt.
- Die aus heutiger Sicht sehr tiefen Ausnützungsziffern sind praktisch überall ausgeschöpft.

### *Bewertung*

- Ersatzneubauten und grundlegende Gesamterneuerungen bedingen eine Anpassung der Nutzungsplanung und erfordern einen entsprechenden Planungsvorlauf.
- Eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung ist aufgrund der gebotenen Siedlungsentwicklung nach innen zwingend und bildet gleichzeitig eine Finanzierungsreserve für die Erneuerung und Weiterentwicklung des heutigen Bestandes.

## 6. Bewohnerschaft

### *Ausgangslage*

- 81 % der Haushalte der Thuner WBG sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte und rund 50 % der WBG-Bewohner/innen sind älter als 50 Jahre.
- Ein Grossteil der an sich schon geringen Anzahl der mehrheitlich älteren und sehr preisgünstigen 4-Zimmerwohnungen ist häufig mit Ein- und Zweipersonen-Haushalten belegt. Ein Wechsel in eine kleinere Wohnung dieser meist älteren Personen, welche hier oftmals schon ihr ganzes Leben verbracht haben, wird von den meisten WBG nicht forciert, dies auch aus sozialen Gründen.
- Die meist sehr preisgünstigen 3-Zimmerwohnungen werden häufig auch von jungen Paaren oder Kleinfamilien nachgefragt. Ohne Aussichten auf eine grössere Wohnung (mit einem weiteren Zimmer) verlassen diese die WBG bereits nach wenigen Jahren.
- Das durchschnittliche steuerbare Jahreseinkommen eines WBG-Haushalts liegt unter dem städtischen Durchschnitt. Zwischen den einzelnen WBG bestehen zwar gewisse Unterschiede, es sind jedoch keine Exzesse auszumachen.

### *Bewertung*

- In Wohnungen der Thuner WBG wohnen grundsätzlich die richtigen Zielgruppen, sehr schwach vertreten ist der mittlere bis obere Mittelstand.
- Die soziale Kohäsion ist in vielen Siedlungen sehr ausgeprägt. Man kennt sich persönlich und v.a. die ältere Generation ist sehr stark in ihrer Genossenschaft verwurzelt.
- Diese verhältnismässig hohe Fluktuation bei den kleineren Wohnungen verursacht den WBG einerseits hohe ungedeckte Kosten für die Wiedervermietung und ist dem sozialen Gefüge einer Siedlung oder Liegenschaft eher abträglich und ist damit auch keine Grundlage für ein Engagement in den Leitungsgremien.
- Die in vielen WBG nur rudimentären statutarischen und reglementarischen Grundlagen genügen für eine (gerichtliche) Durchsetzung von Belegungs- oder Einkommensvorschriften nicht. Die vielfach fehlende schriftliche Niederlegung steht der Transparenz, einer rechtsgleichen Behandlung und damit auch der Akzeptanz solcher Regeln entgegen.

## 7. Genossenschaftsleben

### *Ausgangslage*

- Neben den vielerorts gepflegten, geselligen Anlässen beschränkt sich heute bei vielen WBG der Einbezug der Genossenschafter/innen in die Entscheidungsfindung auf das gesetzliche Minimum der von den durch die Generalversammlung zu beschliessenden Geschäfte.
- Sehr unterschiedlich ausgestaltet ist die Kommunikation mit den Mitgliedern (Zeitung, Informationsanlässe, Homepage, Rundschreiben, Schwarzes Brett usw.). Da bisher kaum grosse Veränderungen anstanden, bestand hierfür bislang kaum unmittelbarer Bedarf.
- Aufgrund der demographisch bedingten Fluktuation und des Gebäudealters stehen mittel-bis-langfristig Veränderungen an, welche einen Grossteil der Bewohnerschaft betreffen werden.

### *Bewertung*

- Für die mittel- bis langfristig anstehenden, grundlegenden Herausforderungen werden gesellige Anlässe und ein bloss über die Generalversammlung erfolgreicher formeller Mitgliedereinbezug nicht ausreichen.
- Die Fortführung oder der Aufbau eines Vertrauens in die Genossenschaftsführung, wird, insbesondere wo Generationenwechsel stattfinden, Zeit brauchen, bis sich beispielsweise die neue Führung etabliert hat.
- Die demokratische Qualität, gemeint ist die Tragfähigkeit der getroffenen Entscheide der einzelnen WBG, ist ohne nähere Kenntnis der Verhältnisse schwierig abzuschätzen und es dürften – je nach Bewohnerstruktur – sehr grosse Unterschiede bestehen. Man tut gut daran, diese Rahmenbedingungen nicht zu unterschätzen.
- Demokratisch abgestützte Entscheide und Planungssicherheit setzen eine gute Kommunikation und einen umsichtig strukturierten Mitgliedereinbezug voraus.

## 8. Liegenschaftsbewirtschaftung im Nebenamt

### *Ausgangslage*

- Die kleinste Thuner WBG bewirtschaftet 50, die grösste 341 und im Durchschnitt rund 150 Wohnungen.
- Die Arbeitsbelastung der Vorstände ist teilweise beträchtlich, die Entschädigungsansätze sind mehrheitlich bescheiden und die im Milizsystem ausgeübte Vorstandsarbeit enthält einen wesentlichen Anteil an ehrenamtlicher Tätigkeit.
- Keine der Thuner WBG verfügt über eine eigene Geschäftsstelle, d.h. abgesehen von vereinzelten Ausnahmen, werden alle operativen Tätigkeiten durch die Vorstandsmitglieder wahrgenommen.
- Viele WBG bekunden Schwierigkeiten, ihre Vorstände mit jüngeren und qualifizierten Personen zu ergänzen. In einigen WBG sind noch Vertreter der Gründergeneration im Amt.

### *Bewertung*

- Die Führung einer mittelgrossen Genossenschaft mit 100-200 Wohneinheiten ist ohne Geschäftsstelle im Nebenamt kaum mehr machbar.
- Zugenommen hat nicht nur die Komplexität der Aufgabe an sich, auch die insgesamt gestiegene Anspruchshaltung und die höhere Fluktuation der Mitglieder und Mieter bindet in einem erheblichen Mass Ressourcen.
- Die Vorstände der Thuner WBG sind sich der aktuellen und künftigen Herausforderungen (Liegenschaftenerneuerung, Durchmischung der Bewohnerschaft, Vorstandsnachfolge usw.) bewusst.
- Sie verfügen meist nicht über die erforderlichen Arbeitskapazitäten und sind teilweise wenig vertraut mit den Instrumenten und Methoden, um ihre Weiterentwicklung zielgerichtet und aus eigener Kraft angehen zu können.
- Eine nachhaltige Weiterentwicklung der Thuner WBG setzt eine Entlastung und Stärkung der Führung und Organisation voraus.

## 9. Zusammenarbeit unter den Thuner WBG

### *Ausgangslage*

- Trotz räumlicher Nähe und der praktisch identischen Problemstellungen finden sich unter den einzelnen WBG bislang nur sehr wenige und wenn, dann bloss punktuelle Kooperationen.
- Die meisten Thuner WBG bekunden Interesse an einer intensiveren Zusammenarbeit mit anderen WBG.
- Allein die sozialverträgliche Umsetzung der mittel- bis langfristig anstehenden Liegenschaftenerneuerung wird viele Genossenschaften vor sehr grosse logistische Herausforderungen stellen, wenn es darum geht innert nützlicher Frist adäquate Ersatz- oder Übergangslösungen anzubieten.

### *Bewertung*

- Immense Synergieen wären möglich durch eine genossenschaftsübergreifende gemeinsame Bewirtschaftung der Liegenschaften, sei es im Bereich des technischen Unterhalts, der Vermietung, des Rechnungswesens, des Einkaufs von Energie und Dienstleistungen, der Finanzierung oder einer gemeinsamen Wohnungsbörse.

## 10. Zusammenarbeit zwischen der Stadt Thun und den Thuner WBG

### *Ausgangslage*

- Die bestehenden Beziehungen zur Stadt Thun und die bis anhin gelebte Zusammenarbeit wird seitens der WBG teilweise sehr kritisch beurteilt. Hauptforderungen sind: Planungssicherheit, ein „tragbarer“ Baurechtszins und die Möglichkeit für Neubauten.
- Über das Zusammenarbeitspotential wie auch die Zusammenarbeitsformen bestehen bei den WBG wenig konkrete Vorstellungen. Gegenüber konkreten Ideen, wie z.B. der Bereitstellung einer gewissen Anzahl von Sozialwohnungen, zeigen sich jedoch viele WBG grundsätzlich offen.
- Generell wünschen sich die WBG einen regelmässigen Austausch und einen direkteren Zugang zu den städtischen Behörden.

### *Bewertung*

- Die vielen gemeinsamen Anliegen und die gegenseitige Abhängigkeit legen eine strategisch ausgerichtete und sorgfältig abgestimmte Zusammenarbeit nahe.

## 11. Städtische Bodenpolitik zur Umsetzung der Thuner Wohnstrategie

### **Ausgangslage**

- Die heutigen, mehrheitlich aus den 1950er-Jahren stammenden Baurechtsverträge enthalten keine besonderen Auflagen über die Ausgestaltung der Bauprojekte, der Liegenschaftenerneuerung oder die Wohnungsvergabe.
- Angesichts der knapper werdenden Landreserven ist es naheliegend, diese noch vermehrt zur Wahrung oder Durchsetzung öffentlicher Interessen einzusetzen. Es ist heute ganz allgemein üblich, die Abgabe von Land an Private zielgerichtet von Bedingungen abhängig zu machen oder mit Auflagen zu versehen.
- Bei der Landvergabe der öffentlichen Hand an Private ist grundsätzlich von Marktpreisen auszugehen.

### **Bewertung**

- Die Abgabe von Land an die Thuner Wohnbaugenossenschaften setzt die Gewährleistung der Zweckbindung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, d.h. die Verpflichtung zur Kostenmiete und das Gewinnausschüttungsverbot voraus.
- Auflageweise kommen die Berücksichtigung bestimmter Bevölkerungsgruppen, besondere Anforderungen an die Bauten hinsichtlich Wohnungsangebot, Flächenstandards, Mietzinsniveau, Ökologie, Energie, städtebauliche Qualität usw. in Betracht.
- Einige dieser Auflagen sollen helfen die Kosten zu begrenzen, andere wirken kostensteigernd. Geht es um die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, so liegt auf der Hand, dass es einer sorgfältigen Austarierung dieser unterschiedlichen Interessen geht, was auch die Bemessung der Baurechtszinsen beinhaltet.
- Eine Baurechtszinsreduktion setzt schon aus Gründen der Rechtsgleichheit ein qualifiziertes öffentliches Interesse voraus.

## B. Empfehlungen (Handlungsmöglichkeiten) zuhanden der Stadt Thun und der Thuner WBG

Die nachfolgenden Empfehlungen leiten sich aus der Bestandsaufnahme des Teilprojekts 2 ab und bilden eine Arbeitsgrundlage für die nächsten Schritte zur Erarbeitung der **Thuner Wohnstrategie**. Sie richten sich sowohl an die Stadt Thun wie auch die Thuner Wohnbaugenossenschaften. Diese Empfehlungen sind auf ihre zeitliche und inhaltliche Priorisierung sowie ihre politische Akzeptanz näher zu prüfen.

### **Empfehlung 1 – Gemeinsame Plattform für Information und Dialog**

*Schaffung einer Plattform für den regelmässigen Erfahrungs- und Meinungsaustausch zwischen Stadt und den Thuner Wohnbaugenossenschaften – wenn möglich in enger Zusammenarbeit mit der IG Thun bzw. dem Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn.*

### **Empfehlung 2 – Eine städtische Anlaufstelle für die Thuner Wohnbaugenossenschaften**

*Bezeichnung oder Schaffung einer zentralen Anlauf- und Koordinationsstelle innerhalb der Stadtverwaltung für Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.*

### **Empfehlung 3 – Investitionsaufschub – Finanzcheck, Entschuldung und Reservenbildung**

*Die WBG dazu anhalten, Investitionen aufzuschieben bis die räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Thun in der Nutzungsplanung festgeschrieben ist, die jeweiligen Wohnbaugenossenschaften über eine umfassende Gesamtstrategie bzw. einen Entwicklungsplan verfügen.*

*Über einen einheitlichen Finanzcheck die finanzielle Verfassung (Verfügbare Mittel, cash-flow, Verschuldungsgrad und Verschuldungskapazität) der einzelnen WBG erheben, den allfälligen Handlungsbedarf ableiten um den zeitlichen Spielraum für eine allfälligen Entschuldung und Reservenbildung nutzen zu können.*

### **Empfehlung 4 – Raumanalyse, Gebäudezustand und Bestandesentwicklung**

*Gestützt auf die vorliegenden räumlichen Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Thun umfassende Analysen über Zustand und Entwicklungsmöglichkeiten des heutigen Gebäudebestandes zwecks Aufbereitung von kurz- bis mittelfristigen Alternativen zum langfristig angelegten Ersatzneubau forcieren.*

*Eine auf die Stadtentwicklungsziele abgestimmte genossenschaftsübergreifende Planung der Liegenschaftenerneuerung und der Bestandeserweiterung sicherstellen.*

**Empfehlung 5 – Initiativen aufgreifen und unterstützen – Entwicklungsprozess anstossen**

Über ein Mitwirkungsverfahren die spezifischen Interessenlagen der Thuner WBG ausloten und gemeinsame strategische Zielsetzungen formulieren und Massnahmen festlegen.

Aktive Mitwirkung der Stadt Thun bei der Formulierung und Umsetzung von WBG-Leuchtturmprojekten um damit auch einen umfassenden genossenschaftlichen Entwicklungsprozess anzustossen.

**Empfehlung 6 – Strukturverbesserungen und Diversifizierung**

Die Erweiterung, Diversifizierung und Konsolidierung des heutigen Liegenschaften- bzw. des Wohnungsbestandes durch Nachverdichtungen und Neubauten genossenschaftsübergreifend, unterstützen.

Portefeuilleerweiterungen und strukturelle Bestandesverbesserungen über nutzungsplanerische Rahmenbedingungen unterstützen.

Durch eine langfristig gestaffelte Erneuerung auf einen ausgewogenen Wohnungsmix einschliesslich eines substantiellen Anteils preisgünstigen Altwohnungsanteil die Voraussetzungen für die interne Mobilität schaffen und damit eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglichen.

**Empfehlung 7 – Neugründungen unterstützen**

Neubau-Projekte, welche zur Konkretisierung der Ziele der Thuner Wohnbaustrategie führen, z.B. über die Abgabe von Baurechtsgrundstücken oder Starthilfen unterstützen

**Empfehlung 8 – Zeitliche Staffelung der Baurechtsverträge auf einen wesentlich längeren Zeitraum**

Die heute absehbar in einem sehr engen zeitlichen Rahmen um 2040 auslaufenden Baurechtsverträge vorzeitig verkürzen oder verlängern, so dass sich die Bandbreite der Auslaufdaten künftig auf 25–35 Jahre bzw. einen Zeitraum von etwa 2025–2060 erstreckt.

**Empfehlung 9 – Organisationsentwicklung, rechtliche, konzeptionelle und planerische Grundlagen bereitstellen**

Bei den Thuner WBG einen umfassenden genossenschaftsübergreifenden Entwicklungsprozess anstossen und konkrete Anreize setzen, sich hieran zu beteiligen.

Bereitstellen zeitgemässer und hinreichend konkretisierter strategischer, rechtlicher (Statuten/Reglemente) sowie konzeptioneller und planerischer Grundlagen. Durch einen adäquaten Mitgliedereinbezug in den einzelnen WBG eine hohe demokratische Legitimation und Planungssicherheit gewährleisten.

Über eine massgeschneiderte Organisation und den Aufbau professioneller Strukturen die Vorstände entlasten, Kapazitäten freisetzen und damit neue Verantwortungsträger finden, welche die WBG in die Zukunft führen.

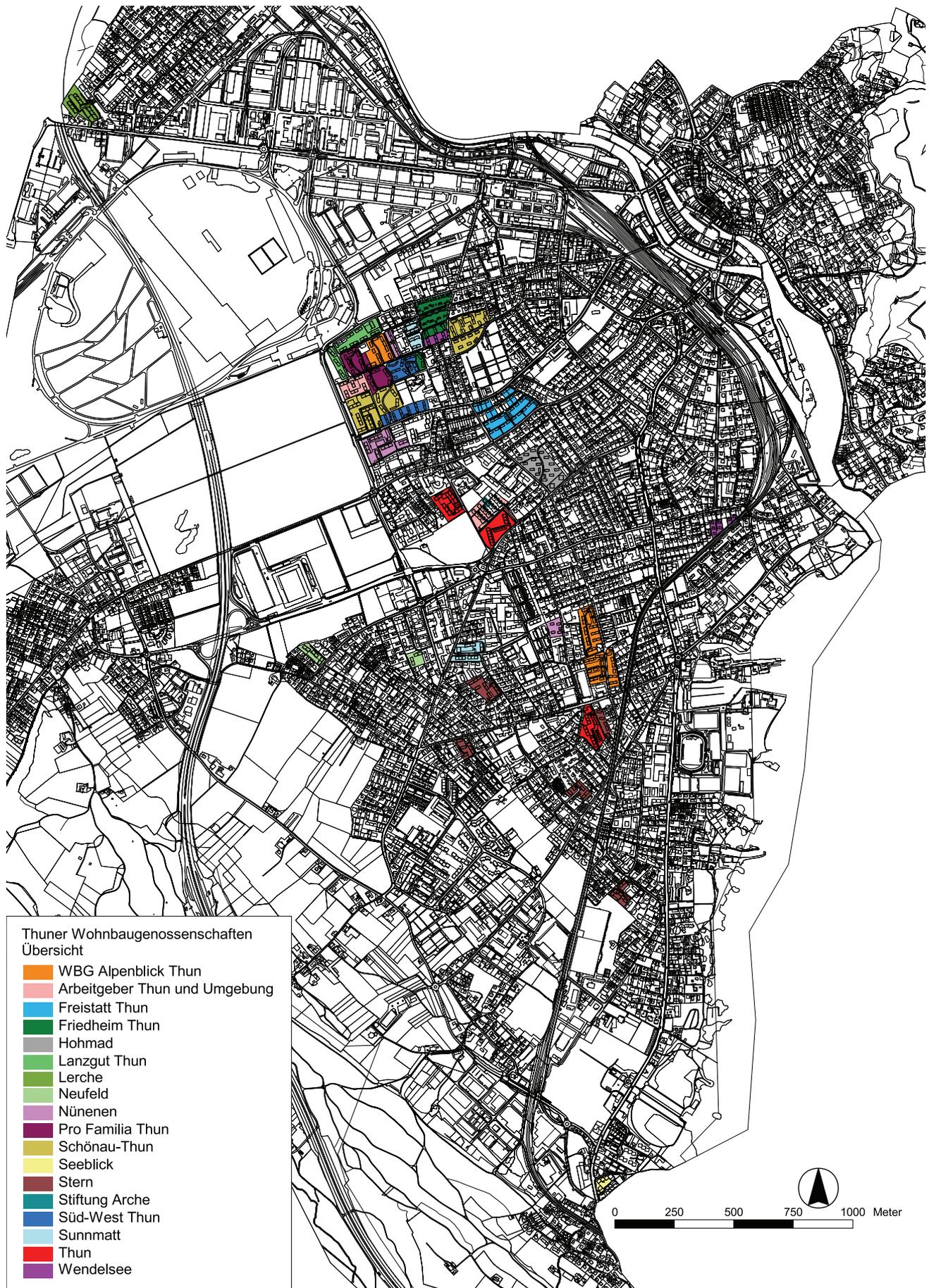
**Empfehlung 10 – Kommunalrechtliche Grundlagen bereitstellen für Planungs- und Rechtssicherheit**

Die Planungs- und Rechtssicherheit für eine Weiterentwicklung der Thuner Wohnbaugenossenschaften durch die Festlegung von Leitlinien für eine städtische Bodenpolitik und Wohnbauförderung erhöhen sowie Rechtsgrundlagen über den gemeinnützigen Wohnungsbau durch die Stadt Thun (Legislativ-Erlass) bereitstellen.

**Empfehlung 11 – Städtische Bodenpolitik zur Umsetzung der Thuner Wohnstrategie**

Über die Abgabe von Land an gemeinnützige Wohnbauträger (z.B. Wohnbaugenossenschaften) kann die Stadt die Umsetzung ihrer Wohnstrategie wesentlich beeinflussen. Die Sicherung ihrer Ziele erfolgt über die Ausgestaltung der Baurechtsverträge – mittels geeigneter Auflagen und Bedingungen. Dies ist Voraussetzung für Abweichungen von den sich grundsätzlich am Markt orientierenden Baurechtszinsen.

## Übersichtskarte: Wohnbaugenossenschaften in Thun



## I. Einleitung

### Grundlagen

- Strategie Stadtentwicklung und Teilstrategie „Attraktives Wohnen fördern“;
- Vorgehenskonzept für eine Thuner Wohnstrategie, 7. Januar 2014;
- Zonenplan und Baureglement der Stadt Thun 2002.

### Ausgangslage

Auf der Grundlage der Strategie Stadtentwicklung, namentlich der Teilstrategie „Attraktives Wohnen fördern“, will der Gemeinderat der Stadt Thun künftig das städtische Wohnungsangebot mit einer städtischen Wohnstrategie steuern und gleichzeitig auch eine Grundlage schaffen für die nächste Revision der baurechtlichen Grundordnung. Die geltende Nutzungsplanung stammt in den wesentlichen Grundzügen aus dem Jahre 2002 und wird ab 2015 überarbeitet.

Im Zielsystem der städtischen Wohnstrategie spielen verschiedene Teilstrategien ineinander. Es geht dabei um eine zukunftsgerichtete, langfristig angelegte Erneuerung des Wohnungsbestandes, als Teil einer attraktiven Wohnstadt und im Hinblick auf eine tragfähige Bevölkerungsstruktur. Die Handlungsfelder erstrecken sich über alle Dimensionen der Nachhaltigkeit, und fast alle haben einen Bezug zum gemeinnützigen Wohnungsbau.

Die Stadt Thun zählt aktuell 17 gemeinnützige Wohnbauträger<sup>1</sup>, mehrheitlich Wohnbaugenossenschaften (WBG), welche insgesamt 2'362 Wohneinheiten bewirtschaften. Dies entspricht einem Anteil von rund 10.4 % des Wohnungsbestandes in Thun.<sup>2</sup> Die Genossenschaftssiedlungen konzentrieren sich im südlichen Teil von Thun, zwischen Westquartier und Dürrenast. Der Grossteil der Siedlungen wurde in den 1950er Jahren erbaut und steht auf städtischen Baurechtsparzellen. Die meisten Baurechtsverträge laufen ab 2045 aus. Mit Blick auf die langfristig anzugehende Liegenschaftenerneuerung ist heute genau der richtige Zeitpunkt, die langfristige Planung an die Hand zu nehmen.

13 der 16 Thuner Wohnbaugenossenschaften haben sich in der IG Thun zusammengeschlossen. Es handelt sich um eine unselbständige Sektion des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn. Die IG Thun bietet sich als Partner für die Entwicklung von gemeinsamen Lösungen und als Kommunikationsplattform an. Gleichzeitig darf aber nicht ausser Acht gelassen werden, dass gegenwärtig drei Baugenossenschaften<sup>3</sup> mit insgesamt rund 680 Wohnungen nicht Mitglied der IG Thun sind.

### Auftrag

Gemäss Umschreibung im Vorgehenskonzept Wohnstrategie Stadt Thun ist das Ziel dieses Auftrags im Handlungsfeld 3 „Wohnbaugenossenschaften (WBG)“, zunächst die Ausgangslage bei den bestehenden WBG zu ermitteln und hinsichtlich Wohnungsangebot, Standards, städtebauliche Qualität, Bauzustand usw. einen Quervergleich zu anderen Städten sowie zum übrigen Thuner Wohnungsmarkt vorzunehmen. Es sollten Entwicklungspotentiale sowie Einfluss- und Fördermöglichkeiten aufgezeigt werden, mittels denen die Wirkung der WBG für die Erreichung der Ziele der Thuner Wohnstrategie noch verbessert werden kann.

---

<sup>1</sup> Unter dem Oberbegriff gemeinnützige Wohnbauträger finden sich verschiedene Rechts- und Organisationsformen. Auf dem Gebiet der Stadt Thun waren 2014 15 Mitglieder-Baugenossenschaften sowie eine Unternehmer-Genossenschaft (Baugenossenschaft der Arbeitgeber von Thun und Umgebung) als gemeinnützige Wohnbauträger aktiv. Näheres zur Unterscheidung dieser beiden Genossenschaftstypen unter Fussnote 10.

Ebenfalls ein gemeinnütziger Wohnbauträger ist die Stiftung Arche mit 15 Not- und Sozialwohnungen. Sie wird aufgrund ihrer spezifischen Zweckbestimmung nicht weiter in die nachfolgenden Darstellungen einbezogen.

<sup>2</sup> Mit diesem Anteil liegt Thun schweizweit an dritter Stelle. Mit rund 18 % Genossenschaftswohnungen steht die Stadt Zürich an der Spitze, gefolgt von Biel mit heute rund 15 %.

<sup>3</sup> Nicht Mitglied der IG Thun sind: Baugenossenschaft Schönau (341 Wohnungen), Bau- und Wohngenossenschaft Thun (238 Wohnungen), Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Thun (101 Wohnungen). Diese 680 Wohnungen entsprechen 29 % der Thuner WBG-Wohnungen.

## II. Bestandesaufnahme Thuner Wohnbaugenossenschaften

### A. Vorbemerkungen

#### Interviews mit allen Thuner Wohnbaugenossenschaften

Die vorliegende Bestandesaufnahme erfolgte mittels strukturierter Interviews und aufgrund vorhandener Grundlagen wie Geschäftsberichte, Internetauftritt und weiterer Unterlagen v.a. bezüglich

- Organisationsform und Struktur, personelle und fachliche Ressourcen usw.;
- Liegenschaftenbestand (örtliche Lage, Wohnungsangebot, Mietpreise/Nebenkosten, baulicher Zustand, Nutzungsdefizite und -potentiale);
- Bewohnerstruktur (Alter, Nationalität, Einkommen, Bildung);
- greifbare Entwicklungsziele oder Strategien;
- bestehende oder gewünschte Zusammenarbeit mit Dritten;
- bestehende oder angestrebte Beziehungen, Kooperationen usw. mit der Stadt Thun.

Durch das Amt für Stadtliegenschaften wurden Listen der bestehenden Baurechtsverträge (Laufzeiten und Konditionen) sowie der vorhandenen Nutzungsziffern bzw. deren Ausschöpfungsgrad bereitgestellt.

#### Abstimmung mit den Teilprojekten 1 (TP 1) und Teilprojekt 3 (TP 3)

Im Rahmen des Teilprojekts 1 *Wohnungsangebot: Qualität und Quantität* wurden Grundlagendaten über die Bewohnerstruktur, den Liegenschaftenbestand und das Wohnungsangebot bereitgestellt. Dieses Projekt wurde per Ende Oktober 2014 abgeschlossen.

Die Ermittlung der Entwicklungspotenziale der Wohnbauareale erfolgte im Rahmen des Teilprojekts 3 *Wohnbaupotentiale*. Dieses Projekt ist noch nicht abgeschlossen, dementsprechend konnten bislang nicht alle Erkenntnisse in die vorliegende Arbeit des TP 2 einfließen.

#### Ablauf

Die Terminanbahnung mit den einzelnen Wohnbaugenossenschaften (WBG) war aufgrund der teilweise eingeschränkten Erreichbarkeit der überwiegend berufstätigen Vorstandsmitglieder sehr zeitaufwändig. Es wurden alle WBG vorab telefonisch kontaktiert und Interviewtermine vereinbart. Ein detaillierter Fragebogen wurde im Voraus versandt. Am 9. Mai 2014 fanden vier Pilotinterviews statt, aufgrund derer der Fragebogen noch geringfügig modifiziert wurde. Am 11. Juni 2014 führte die Stadt Thun einen Informationsabend durch<sup>4</sup>, unmittelbar anschliessend folgten die Interviews und Siedlungsbegehungen mit den einzelnen WBG<sup>5</sup>. Das mit persönlicher Präsenz am Informationsabend wie auch bei den Begehungen zum Ausdruck gebrachte Interesse seitens der Stadt Thun kam bei den WBG sehr gut an.

Die meisten WBG hatten den Fragebogen bereits vorgängig ausgefüllt, sodass die Interviews in der Regel zügig abgewickelt werden konnten. Die Interviews fanden meist in einer lockeren, aber ernsthaften und offenen Atmosphäre statt.

#### Datenqualität

Trotz intensiver Bemühungen konnten zwei Fragebogen nicht beschafft werden. Da es sich um Wohnbaugenossenschaften handelt, welche aufgrund ihrer Grösse nicht wesentlich ins Gewicht fallen, sind diese Lücken hinnehmbar. Von den 16 befragten WBG liegen damit 14 vollständig und überwiegend sehr sorgfältig ausgefüllte Fragebogen vor.

Aufgrund unterschiedlicher Datenquellen ergeben sich bei den Wohnungszahlen Abweichungen, welche angesichts der vorliegend strategischen Fragenstellung jedoch nicht ins Gewicht fallen.

<sup>4</sup> Alle Mitglieder-Baugenossenschaften waren an diesem Abend, teilweise mit mehreren Personen, vertreten. Frau Gemeinderätin Marianne Dumermuth, Vorsteherin der Planungsdirection, Herr Thomas Jenne, Planungsamt, Frau Katja Brunetta Brunner, Amt für Stadtliegenschaften, sowie Christian Portmann als Beauftragter, erläuterten die Thuner Wohnstrategie und die bevorstehende Bestandesaufnahme.

<sup>5</sup> Bei einem Grossteil der Interviews und Begehungen waren entweder Frau Katja Brunetta Brunner oder Frau Nadine Haldmann, Amt für Stadtliegenschaften, zugegen.

## B. Ergebnisse

### 1. Liegenschaftenbestand

#### 1.1 Lage

Die vornehmlich im Westquartier, Hohmad und Talacker gelegenen Siedlungen zeichnen sich durch eine besonders gute Lagequalität aus: ruhige, durchgrünte, überwiegend verkehrsarme, jedoch gut erschlossene Gebiete. Lärmbetroffen sind lediglich einzelne Liegenschaften, etwa an der in den Hauptverkehrszeiten stärker frequentierten Hohmadstrasse, Burgerstrasse und Buchholzstrasse sowie an der SBB-Linie Thun-Interlaken. Die vorhandenen Quartierinfrastrukturen decken die Alltagsbedürfnisse wie Einkaufen, Schulen usw. vollumfänglich ab.

#### 1.2 Baurechts- bzw. Eigentumsverhältnisse

Etwa zwei Drittel der Thuner Genossenschaftswohnungen stehen auf Baurechtsland der Stadt Thun. Etwa ein Drittel des Wohnungsbestandes befindet sich auf nichtstädtischem Grund, d.h. auf Land der Burgergemeinde, der Eidgenossenschaft oder der Wohnbaugenossenschaften selbst. Fünf Thuner WBG verfügen ausschliesslich über Baurechtsliegenschaften der Stadt Thun. Die Mehrheit der Baurechtsverträge mit der Einwohnergemeinde Thun (EG Thun) wurden auf eine Laufzeit bis 2045 abgeschlossen.

Nr	Wohnbauträger	Whg	Quartier	Parz. Nr.	BRV-Laufzeit	Baurechtsgeber Eigentum WBG	
B1	Bau- & Wohngenossenschaft NÜNENEN	188	Westquartier	T798, T2708, T3269	2045	EG Thun	7735 m <sup>2</sup>
			Dürrenast	T3071	2045	EG Thun	
			Westquartier	T2043	2065	Burgergemeinde	--
B2	Wohnbaugenossenschaft von Arbeitgebern von Thun und Umgebung	124	Hohmad	T2854	2060	EG Thun	8'178 m <sup>2</sup>
			Westquartier	T3292	2065	Burgergemeinde	--
B3	Baugenossenschaft SCHÖNAU	341	Westquartier	T722, T2776, T2777, T2906	2045	EG Thun	30'186 m <sup>2</sup>
			Westquartier	T3086	2065	Burgergemeinde	--
B4	Wohnbaugenossenschaft PRO FAMILIA THUN	101	Westquartier	T2682, T2887, T2923	2045	EG Thun	18'634 m <sup>2</sup>
B5	Wohngenossenschaft SUNNMATT	136	Westquartier	T2710, T2711, T2903	2045	EG Thun	7'429 m <sup>2</sup>
			Neufeld	S38, S1011	2055/58	Eidgenossenschaft	--
B6	Wohn- und Baugenossenschaft NEUFELD	56	Neufeld	S2260	2060	Eidgenossenschaft	--
			Neufeld	S844	--	WBG Neufeld	--
B7	Wohnbaugenossenschaft SÜD- WEST Thun	132	Westquartier	T2827, T2853, T2869, T3161	2045	EG Thun	19'063 m <sup>2</sup>
B8	Wohngenossenschaft HOHMAD	116	Hohmad	T278, T2688	2045	EG Thun	21'198 m <sup>2</sup>
			Westquartier	T3319, T3320	--	WBG Hohmad	--
B9	Bau- und Wohngenossenschaft Thun (BWG)	238	Hohmad	T2974, T3037	2050/67	EG Thun	35'547 m <sup>2</sup>
			Dürrenast	T768	2050	EG Thun	--
B10	Bau- & Wohngenossenschaft FRIEDHEIM	76	Westquartier	T763, T764, T2817, T2875	2045	EG Thun	19'880 m <sup>2</sup>
B11	Wohnbaugenossenschaft LERCHE	81	Lerchenfeld	T299	--	WBG Lerche	--
B12	Wohnbaugenossenschaft STERN	209	Dürrenast	S2734, S2736	2060		
			Gwatt	S2526	2062	EG Thun	6'035 m <sup>2</sup>
			Dürrenast	S1083	2060		
			Neufeld	S839, S2372, S2383	--	WBG Stern	--
B13	Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft FREISTATT	111	Westquartier	T357, T3966	2043	EG Thun	17'056 m <sup>2</sup>
			Westquartier	T1158, T1159, T1164, T1165, T1168, T1169, T1174, T1175, T1555, T1192	--	WBG Freistatt	--
B14	Wohnbaugenossenschaft LANZGUT	153	Westquartier	T2646, T2884, T2908, T3105	2045	EG Thun	15'864 m <sup>2</sup>
B15	Wohnbaugenossenschaft ALPENBLICK	234	Westquartier	T2681	2045	EG Thun	10'887 m <sup>2</sup>
			Dürrenast	S663, S1012, S1898	--	WBG Alpenblick	--
B16	Wohnbaugenossenschaft WENDELSEE	50	Westquartier	T2818	2045	EG Thun	3'994 m <sup>2</sup>
			Seefeld	S1650, S2071, S2072	--	WBG Wendelsee	--
<b>Genossenschaftswohnungen total</b>		<b>2'347</b>		<b>An WBG vergebene Baurechtsland der EG Thun</b>			<b>221'686 m<sup>2</sup></b>

### 1.3 Wohnungsangebot, Mietzinsen, Nebenkosten

Die nachstehenden Zahlen beruhen auf den Angaben der befragten WBG. Das Wohnungsangebot der meisten WBG beschränkt sich im Wesentlichen auf Drei- und Vierzimmerwohnungen. Die mehrheitlich aus den 1950er Jahren stammenden, meist kompakt konzipierten Wohnungen weisen die für diese Entstehungszeit typisch kleinteilige Grundrisstruktur und die aus heutiger Sicht bescheidenen Flächenstandards auf. Diese WBG-Wohnungen sind absolut gesehen wie auch im Quervergleich ausgesprochen preisgünstig und liegen hinsichtlich Flächenangebot und Mietzinsniveau ebenfalls deutlich unter dem Durchschnitt des Thuner Wohnungsmarktes. Auch wenn die im Rahmen des TP 1 erhobenen Zahlen nur grobe Vergleichswerte darstellen, welche sich zudem auf den Grossraum Thun beziehen, so dürften die Quadratmeterpreise bei den meisten WBG 30–40 % unter den Marktwerten der übrigen Wohnungsangebote in Thun und Umgebung liegen.<sup>6</sup> Etwas aus dem Rahmen fallen lediglich die in den 1930er-Jahren erstellten Wohnungen der BG Freistatt, welche 1989 umfassend saniert wurden.

Bei allen Wohnungstypen lassen sich die im Laufe der Zeit erfolgten Flächenzunahmen sehr gut ablesen. Die WBG-Liegenschaften wurden fast ausnahmslos in ihrer ursprünglichen Raumstruktur belassen, befinden sich jedoch mehrheitlich einem äusserst gepflegten Zustand verfügen vielfach über zeitgemässe Küchen und Bäder. Soweit ersichtlich, sind keinerlei Leerstände zu verzeichnen.

Diesen preisgünstigen Wohnungen dürfte in Zukunft eine sehr wichtige Bedeutung zukommen, so zum Beispiel als kostengünstige Wechselangebote für die Erneuerung anderer Siedlungen. Erfahrungsgemäss wechselt nur ein sehr geringer Anteil der bisherigen Bewohnerschaft eines Altbaus direkt in einen Neubau. Näheres zum Zusammenhang zwischen Wohnungsangebot und Bewohnerschaft auf S. 19.

Die nachfolgenden Zahlen beruhen auf den Angaben der einzelnen WBG. Keine näheren Angaben liegen seitens der WBG Neufeld (56 Wohnungen) vor. Aufgrund der Umnutzungen einzelner Wohnungen und Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Definition der Wohnungsgrössen ergeben sich Abweichungen zu den im Rahmen des TP 1 erhobenen Registerdaten. Die vorliegenden Abweichungen liegen bei gesamthaft etwa 13 Wohneinheiten, dies erscheint vernachlässigbar.

Wohnungstyp	Bauperiode	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Miete CHF	Ø NK CHF	Mietzins total CHF
1 - 2 Zimmer total 277 Wohnungen	1930-1933	11	58	975	140	1'115
	1946-1957	95	48	553	125	678
	1960-1968	131	52	684	116	800
	1978-1983	32	60	794	135	929
	1995-1997	8	62	1'012	150	1'162

Wohnungstyp	Bauperiode	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Miete CHF	Ø NK CHF	Mietzins total CHF
3 - 3 ½ Zimmer total 1'292 Wohnungen	1930-1933	33	74	1'155	172	1'327
	1946-1957	727	63	685	161	847
	1960-1968	475	69	841	158	999
	1978-1983	37	88	1'086	183	1'296
	1995-1997	20	78	1'302	195	1'497

Wohnungstyp	Bauperiode	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Miete CHF	Ø NK CHF	Mietzins total CHF
4 - 5 Zimmer total 790 Wohnungen	1930-1933	11	102	1'600	220	1'820
	1946-1957	392	73	776	185	961
	1960-1968	302	92	1'034	211	999
	1978-1983	63	112	1'298	212	1'510
	1995-1997	22	96	1'588	225	1'813

Wohnungstyp	Bauperiode	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Miete CHF	Ø NK CHF	Mietzins total CHF
Grösser als 5 Zimmer total 23 Wohnungen	1978-1983	21	135	1'540	257	1'798
	1995	2	111	1'902	240	2'142

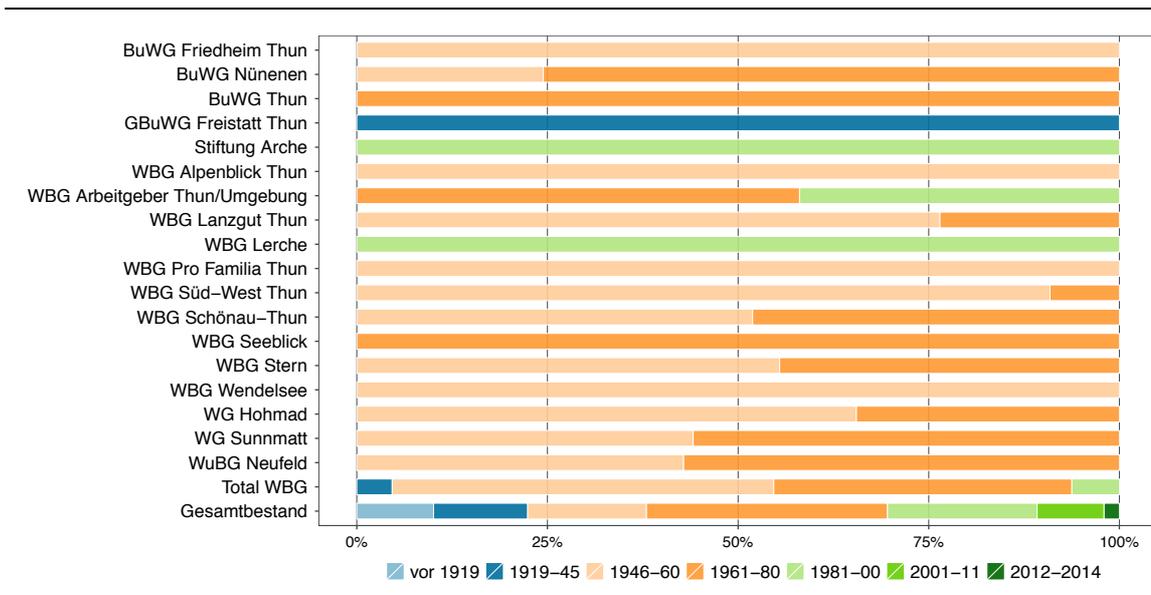
<sup>6</sup> Vgl. Schlussbericht TP 1, S. 14 f. geht von einem Quadratmeterpreis von CHF 225.– aus. Die aufgrund der vorliegenden Erhebung errechneten Preise liegen zwischen CHF 130.– und 150.– pro Quadratmeter Wohnfläche.

### 1.5 Altersstruktur des genossenschaftlichen Liegenschaftsbestandes

Aufgrund der im Rahmen des Teilprojekts 1 erfolgten Auswertung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) verteilen sich die Genossenschaftswohnungen sehr unterschiedlich auf die verschiedenen Bauperioden. Demnach stammen 50 % der Genossenschaftswohnungen aus der Zeit von 1946 bis 1960, 39 % von 1961 bis 1981 und 6 % aus der Zeit bis 2000. Zwischen 1981 und 2000 wurden in Thun in etwa 120 Genossenschaftswohnungen erstellt. Seither erfolgten keine Neubauten mehr.

Vgl. die Grafik aus dem Schlussbericht TP 1:

Abbildung 5: Bauperiode der Wohnungen 2014



Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

### 1.6 Baulicher Zustand und Wohnstandards

Die Siedlungen der Thuner WBG befanden sich mehrheitlich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand, dem laufenden Unterhalt wird offensichtlich grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Zwar entsprechen die heutigen Wohnungsstrukturen derjenigen zum Erstellungszeitpunkt, die vielerorts laufend erneuerten Küchen, Bäder und Wohnräume befinden sich jedoch in einem zeitgemässen Zustand. Viele WBG ersetzen oder erweitern ihre Balkone, erstellen Annexbauten, etwa zur Unterbringung von Zweirädern, und erneuerten ihre Waschküchen und Trocknungsräume. Eingriffe in die Baustruktur, etwa im Hinblick auf Wohnungszusammenlegungen, bildeten bislang die Ausnahme. Den Auskünften verschiedener Interviewpartner zufolge wurden die diesbezüglichen Möglichkeiten bislang noch nicht vertieft geprüft.

### 1.7 Energie – Energetische Massnahmen

Die heutige Wärmegewinnung der WBG basiert überwiegend auf Öl oder Gas, vereinzelt wurden Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung oder zur Stromgewinnung erstellt oder sind in Planung. Wärmesonden scheinen dem Vernehmen nach, aufgrund von vereinzelt negativen Erfahrungen, für viele WBG keine Option mehr darzustellen. In der Regel sind mehrere Häuser an einer gemeinsamen Heizungszentrale angeschlossen, genossenschaftsübergreifende Heizungsanlagen bilden jedoch trotz teilweise sehr enger räumlicher Verhältnisse die Ausnahme. Bei dieser räumlichen Ausgangslage erscheinen lokale Energieverbundlösungen auf jeden Fall prüfenswert.

Als energetische Massnahmen wurden vielerorts die Fenster ersetzt sowie die Dachböden und Kellerdecken isoliert. Der Grossteil der anzutreffenden Aussenwärmedämmungen sind älteren Datums und entsprechen nicht den heutigen

Standards. Bei einzelnen WBG sind Aussenwärmedämmungen in der Umsetzung.<sup>7</sup> Bislang wurde lediglich die 2014 gesamthaft sanierte Siedlung Lindenweg der BWG Thun nach Minergie zertifiziert.

Ob sich weitere Aussenwärmedämmungen lohnen, erscheint aufgrund der gegebenen kleinteiligen Gebäudestrukturen und in Anbetracht der zahlreichen Balkonanbauten fraglich, sicher aber abklärungsbedürftig. Solche Massnahmen wären allerdings unbedingt mit weiteren baulichen Massnahmen zu kombinieren und mit Blick auf die Restlaufzeit des Baurechtsvertrags bald anzugehen – sofern sich nicht aufgrund übergeordneter Überlegungen ein anderweitiges Vorgehen aufdrängt.

## 1.8 Grundstücksausnutzung – kurz- und mittelfristige Nutzungspotenziale

Das Planungsamt erhob die heutigen Nutzungspotenziale auf den einzelnen Baurechtsgrundstücken. Demnach liegen die meisten WBG-Liegenschaften in einer Wohnzone W2 (AZ 0.5) oder W3 (AZ 0.7). Die heute geltenden Nutzungsziffern beruhen auf der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und der zum Erstellungszeitpunkt üblichen baulichen Dichte. Es ist klar, dass für einen häuslicheren Umgang mit dem Boden heute deutlich höhere bauliche Dichten anzustreben sind.

Ausgehend vom geltenden baurechtlichen Zustand, sind bei den rund 70 WBG-Grundstücken auf dem Gebiet der Stadt Thun lediglich in elf Fällen Nutzungsreserven von 20–25 % und nur in einem Fall von gegen 50 % auszumachen. Diese bieten allerdings kaum Spielraum für ökonomisch vertretbare Nachverdichtungen oder gar Ersatzneubauten. Bei umfassenden baulichen Eingriffen wird man daher nicht um eine Anpassung der Nutzungsplanung herumkommen. Grundsätzlich kommen Gebietserneuerungen, Nachverdichtungen oder Ersatzneubauten in Betracht. Welche Eingriffstiefe wo und wann sinnvoll ist, kann allerdings erst bei Vorliegen einer Analyse des Gebäudezustandes und Abklärungen über die bautechnisch möglichen strukturellen Anpassungen bei den Wohnungsgrundrissen bzw. dem Wohnungsmix insgesamt gesagt werden.

Im Rahmen des Teilprojekts 3 (TP 3), Wohnbauareale Potenzial wurden die Entwicklungspotenziale gebietsweise ermittelt. Wie die Übersichtskarte zeigt, liegen verschiedene WBG in solchen Entwicklungsgebieten, so namentlich in den Gebieten Westquartier, Hohmad und Dürrenast.

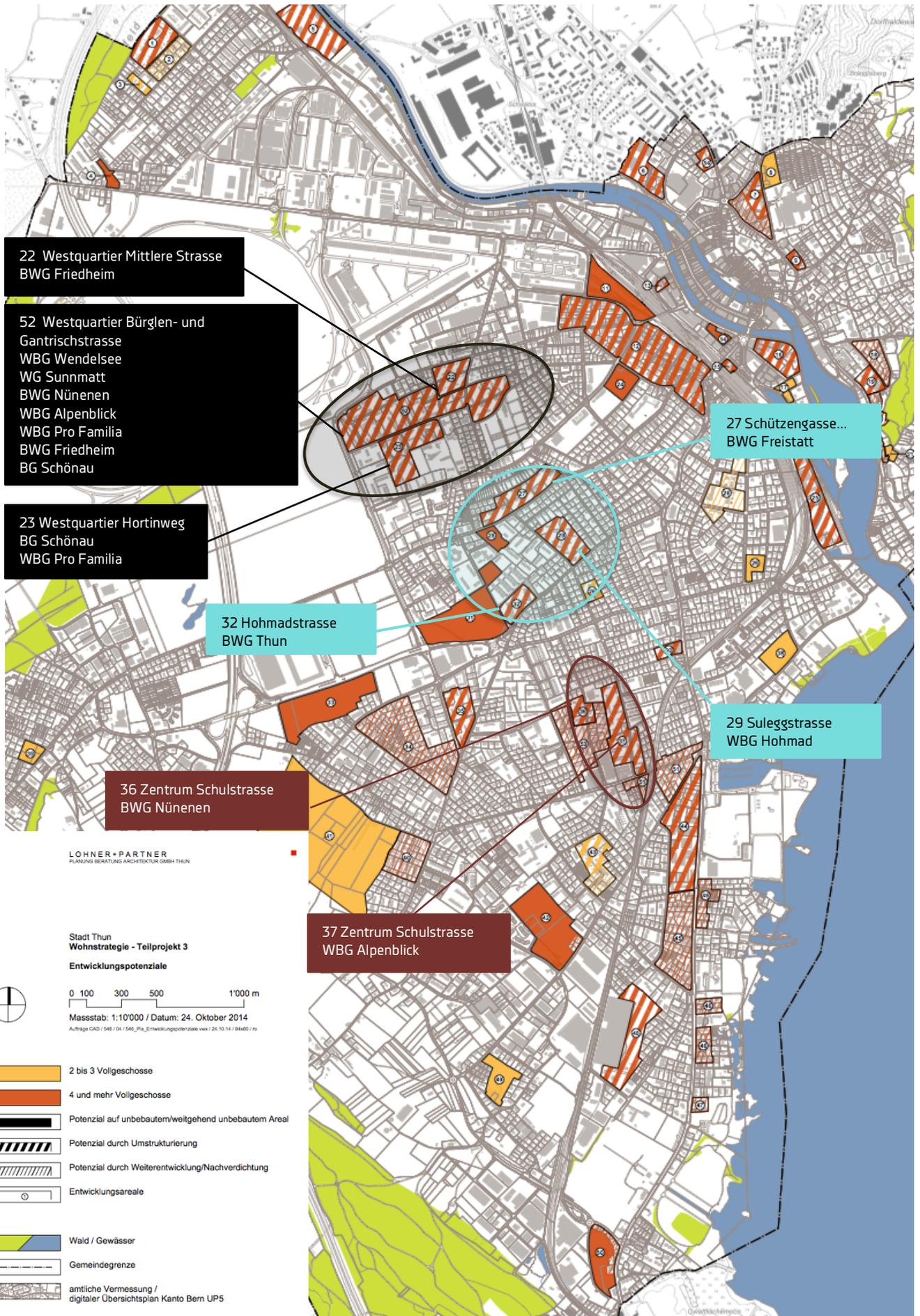
Für alle aufgeführten Areale postuliert die vorliegende Karte Umstrukturierungen und Nachverdichtungen bzw. Neubauten mit vier und mehr Vollgeschossen. Betroffen sind 12 der 16 Thuner Wohnbaugenossenschaften. Demnach würden auf den bereits bebauten Arealen der WBG keine Potenziale durch Weiterentwicklung oder Nachverdichtung bestehen und es wäre im Grundsatz von Ersatzneubauten auszugehen. Ob dies tatsächlich zutrifft, wäre m.E. anhand tiefer gehenden Zustandsanalysen noch zu erhärten. Aufgrund des heute mehrheitlich sehr guten Gebäudezustandes, der allesamt noch bis in die 2040er-Jahre laufenden Baurechtsverträge und aufgrund der heutigen Bewohnerstruktur dürfte ein Realisierungshorizont von weniger als zehn Jahren von vornherein nicht machbar sein. Umso mehr, sollten die erforderlichen Planungsprozesse und der bis anhin kaum erfolgte Mitgliedereinbezug bald an die Hand genommen werden.

Entwicklungsareale <sup>8</sup> - Umstrukturierungsgebiete		Betroffene WBG	Bemerkungen
22	Westquartier, Mittlere Strasse Gantrischstrasse, Nünenenstrasse	Friedheim	BRV bis 2045 - mittelfristige Realisation fraglich
23	Westquartier, Hortinweg	Schönau, Pro Familia	?
27	WBG Freistatt: Schützenweg, Jägerweg, Länggasse	Freistatt	Entwicklungsprozess mit der Stadt Thun
29	Suleggstrasse	Hohmad	Gesamter Wohnungsbestand dieser WBG
32	Hohmadstr. 32-56	BWG Thun	Entspricht der Planungsabsicht der BWG Thun
36	Zentrum Schulstrasse: Kindergarten Feldstrasse	Nünenen	?
37	Zentrum Schulstrasse: Freie Strasse	Alpenblick	Eigentum der WBG
52	Westquartier, Bürglen- und Gantrischstrasse	Wendensee, Sunnmatt Nünenen, Alpenblick, Pro Familia, Friedheim, Schönau	Sieben betroffene WBG (> 500 Wohnungen) – genossenschaftsübergreifende Zusammenarbeit erforderlich

<sup>7</sup> Die WBG Wendensee dämmte 2014 ihre Einfamilienhäuser in der Siedlung Schadau, die BWG Thun schliesst 2014 die Gesamtsanierung der Siedlung Lindenweg mit einer Aussenwärmedämmung im Minergie-Standard ab.

<sup>8</sup> Die nachstehend verzeichneten Nummern beziehen sich auf die Areale gemäss TP 3 bzw. die Übersichtskarte auf S. 15.

Ausschnitt Übersichtskarte Entwicklungspotenziale (Wohnstrategie – Teilprojekt 3)



## 2. Bewohnerschaft

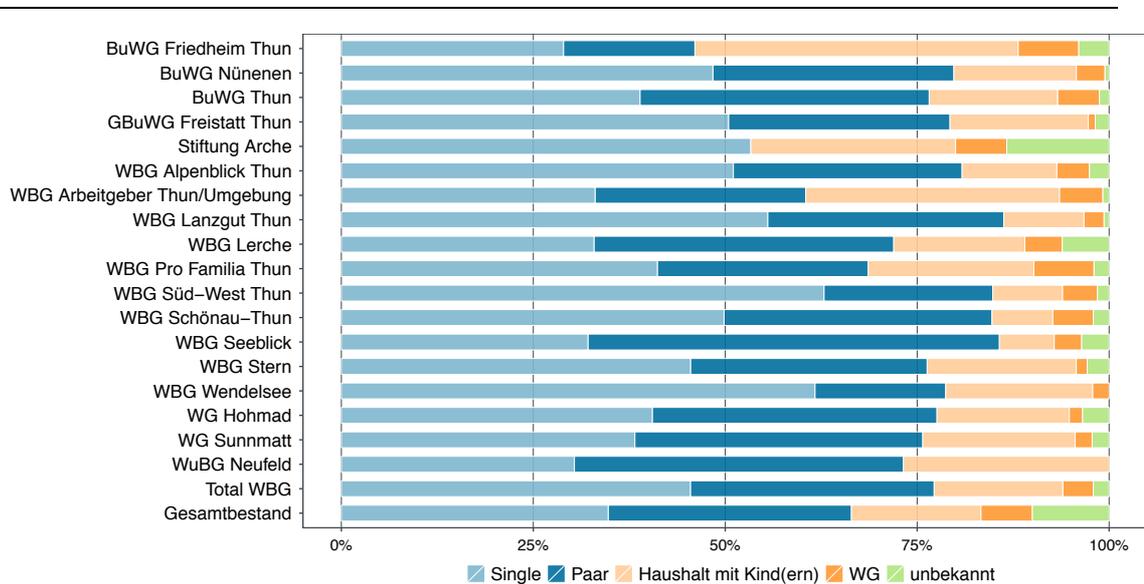
Der Zusammenhang zwischen Wohnraumangebot und Bewohnerschaft zeigt sich am Beispiel der Thuner WBG sehr deutlich! Das preisgünstige und gepflegte, aber eher einfach gehaltene Wohnungsangebot spricht insbesondere Personengruppen mit eher tieferen Einkommen an, nämlich ältere Menschen, Alleinerziehende oder Studierende. Für traditionelle Familien mit zwei oder mehr Kindern sind einerseits nur eine geringe Anzahl von Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern verfügbar, andererseits werden Wohnungen mit kleinteiligen Grundrissen von Besserverdienenden eher wenig nachgefragt.

Wie die Analyse im Teilprojekt 1 zeigt, sind dem zu einseitigen Wohnungsangebot der Thuner WBG entsprechend namentlich die Familien und die mittleren Einkommensgruppen stark untervertreten. Die Bewohnerschaft ist in vielen WBG stark überaltert. Mit Anteilen von teilweise weit über 80 % ist der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten überproportional hoch. Allein aus Vermietungssicht wäre dies nicht weiter problematisch, denn diese preisgünstigen Wohnungen können ohne Probleme vermietet werden. Sehr ins Gewicht fallen jedoch die damit verbundenen Nachteile. Die WBG befinden sich in einem eigentlichen Teufelskreis und zwar aus folgenden Gründen:

- In den ursprünglich an Familien vermieteten Vier-Zimmerwohnungen verbleiben nach dem Auszug der Kinder und dem Versterben des Partners zunehmend Einzelpersonen. Diese Wohnungen gelten aus genossenschaftlicher Sicht als grundsätzlich unterbelegt.<sup>9</sup>
- In den heute in der Regel nur noch an Kleinfamilien oder Paare vermietbaren Drei-Zimmerwohnungen ist eine mit den kurzfristigeren Veränderungen der Lebenssituation einhergehende und damit verhältnismässig hohe Fluktuation zu verzeichnen. In der Folge verbleiben oftmals ungedeckte Aufwendungen bei der WBG für die Wiedervermietung und es besteht die Tendenz zu sozialer Instabilität.
- Unter dem Gesichtspunkt der Familienförderung kommen die WBG ihrer Zweckbestimmung nur teilweise nach.
- Aus der heutigen, entweder weit im Pensionsalter stehenden oder mit der Alltagsbewältigung (Erwerbsarbeit und Kinderbetreuung) befassten Bewohnerschaft lassen sich kaum Verantwortungsträger, z.B. für den Vorstand, rekrutieren.

Vgl. die Grafik aus dem Schlussbericht TP 1:

Abbildung 1: Haushaltsstruktur der Bewohnenden 2014

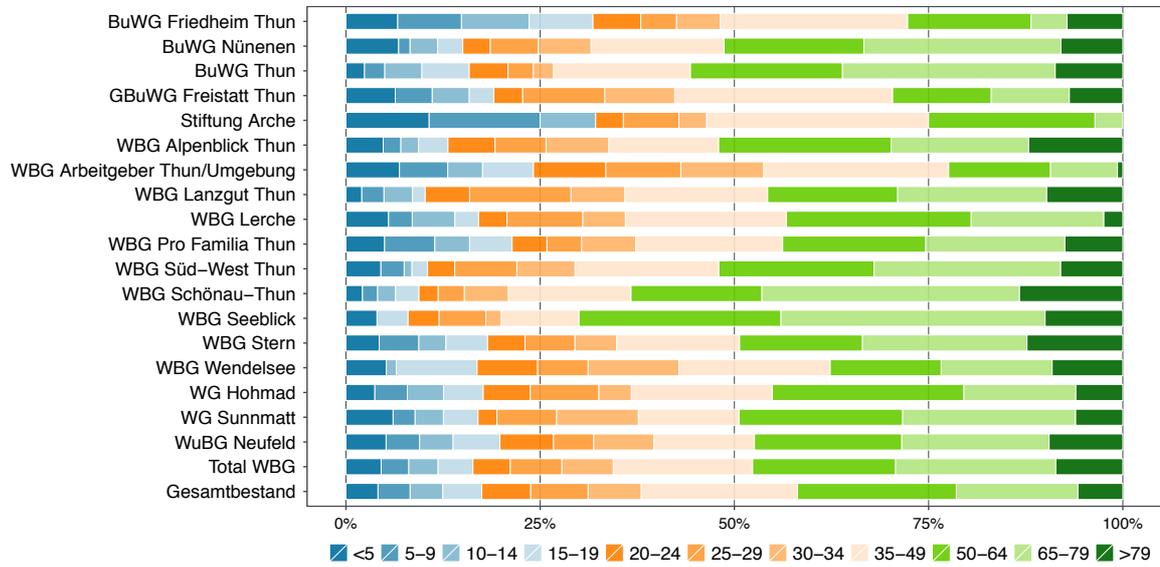


Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

<sup>9</sup> Zur „Belegungsformel“ gleich anschliessend unter Ziff. 3.3.

Vgl. die Grafik aus dem Schlussbericht TP 1:

Abbildung 2: Altersstruktur der Bewohnenden 2014



Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

### 3. Genossenschaftsverhältnis

#### 3.1 Erwerb der Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft

Wie bereits eingangs erwähnt, handelt es sich bei den Thuner WBG, mit einer Ausnahme<sup>10</sup>, um Mitgliedergenossenschaften, d.h. die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt gemäss den allgemein üblichen statutarischen Grundlagen grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Aus dem genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnis ergeben sich spezifische Mitgliedschaftsrechte und -pflichten. Entsprechende statutarische Grundlagen vorausgesetzt, sind gewisse Abweichungen von mietrechtlichen Vorgaben möglich und es können weitergehende Mitgliedschaftspflichten auferlegt werden.

#### 3.2 Zeichnung von Anteilscheinkapital

Der Anteilschein<sup>11</sup> verbrieft den einbezahlten Anteil am Grund- bzw. Eigenkapital (EK) der Genossenschaft. Je nach Finanzlage der jeweiligen WBG wird dieser Anteil (gegenwärtig zu maximal 2.5 %) verzinst.<sup>12</sup> Bei älteren Genossenschaften liegt das zu zeichnende Anteilscheinkapital entsprechend dem tiefen Anlagevermögen bei wenigen tausend Franken. Machmal bildet das zu zeichnende Anteilscheinkapital für Neumitglieder eine finanzielle Hürde.<sup>13</sup> Die meisten Thuner WBG verlangen – je nach Wohnungsgrösse – Einlagen zwischen 1'500 und 3'500 Franken. Dieses Kapital ist während der ganzen Mietdauer gebunden und wird oft, jedoch längst nicht bei allen WBG verzinst.<sup>14</sup> Das Anteilscheinkapital unterliegt aufgrund seiner genossenschaftsrechtlichen Natur nicht den mietrechtlichen Vorgaben über die Mieterkaution, sondern der statutarischen Regelung. Die Höhe des Anteilscheinkapitals bestimmt sich nach

<sup>10</sup> Bei der Baugenossenschaft der Arbeitnehmer von Thun und Umgebung handelt es sich um eine so genannte *Unternehmergenossenschaft*. Mitglieder sind hier nicht die Mieter, sondern Handwerksunternehmen, welche sich so entsprechende Aufträge beschaffen und nach den Prinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaus, namentlich der Kostenmiete, vermieten. Die Mietverhältnisse beurteilen sich ausschliesslich nach dem Mietrecht, den Mietern kommen keinerlei Mitgliedschaftsrechte zu.

<sup>11</sup> Der Anteilschein ist kein Wertpapier, sondern lediglich eine Beweiskunde über den Einlagebetrag, welcher beim Austritt aus der Genossenschaft nominal zurückerstattet wird.

<sup>12</sup> Die Höchstverzinsung ergibt sich aus den Statuten und ist eine Voraussetzung für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit. Vgl. Art. 4 Abs. 3 WFG (Wohnraumförderungsgesetz, SR 842) und Art. 6 Abs. 1 lit. a StG (Eidg. Stempelsteuergesetz, SR 641.10).

<sup>13</sup> Bei neu gegründeten WBG ist das Eigenkapital ein entscheidender Pfeiler der Finanzierung. Oftmals haben die Mitglieder Anteilscheinkapital von mehreren zehntausend Franken zu zeichnen. Bei Wohnbaugenossenschaften eher selten anzutreffen ist die so genannte Nachschusspflicht i.S.v. Art. 869-871 OR zwecks Erhöhung der Kreditwürdigkeit oder dem Schuldenabbau.

<sup>14</sup> Vgl. z.B. Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen, Art. 16 der Statuten.

den Bedürfnissen der Genossenschaft und kann namentlich für die Stärkung der Eigenkapitalbasis herangezogen werden.<sup>15</sup>

Die Erfordernis, sich am Grundkapital der Baugenossenschaft zu beteiligen, selektioniert in einer gewissen Weise die eher zahlungsfähigen Mieter. Die genossenschaftliche Struktur eröffnet aber auch für die Finanzierung, etwa von Wohnraum für die ältere Generation, interessante Möglichkeiten. Dieses Potenzial wird heute noch kaum genutzt.

### 3.3 Vermietungskriterien (Vermietungsbedingungen)

#### 3.3.1 Belegungsvorschriften

Die Mehrheit der schweizerischen WBG verfügt über verbindliche Belegungsvorschriften und anderweitige Vorgaben für die Vergabe von Wohnungen und wendet diese auch an.<sup>16</sup> Anlässlich der vorliegenden Befragung verwiesen die Thuner WBG auf ihre feststehende Praxis, wonach man grundsätzlich

- Familienwohnungen an Familien vergabe;
- sich an der Zimmer-Regel<sup>17</sup> orientiere;
- Härtefälle berücksichtige.

Einige<sup>18</sup>, jedoch nicht alle, Thuner WBG verfügen über die erforderlichen statutarischen Grundlagen zur rechtlichen Durchsetzung von Belegungsvorschriften. Eine bloss reglementarische Grundlage genügt aus mietrechtlicher Sicht nicht.<sup>19</sup>

Oft scheinen Belegungsvorgaben wohl beim Einzug angewandt zu werden, nicht jedoch bei späteren Veränderungen während der Mietdauer. Auf die nicht selten anzutreffende Unterbelegung von Familienwohnungen durch ältere Einzelpersonen oder Paare angesprochen, geben sich die Verantwortungsträger der Thuner WBG problembewusst, sie sehen sich jedoch ausserstande, die Problematik zu lösen. Die Umplatzierung älterer Personen von grösseren in kleinere Wohnungen wird aus sozialen Überlegungen grundsätzlich abgelehnt oder sie scheitert an der fehlenden Verfügbarkeit von Alternativangeboten.

#### 3.3.2 Einkommens- sowie Vermögenslimiten

Im subventionierten Wohnungsbau<sup>20</sup> gelten restriktive Einkommens- und Vermögensobergrenzen, deren Einhaltung kontrolliert und durchgesetzt wird.<sup>21</sup> Im übrigen gemeinnützigen Wohnungsbau gelten bei rund 20 % der gemeinnützigen Wohnbauträger bzw. gemeinnützigen Wohnungen verbindliche Vorgaben<sup>22</sup>. Dies heisst jedoch nicht, dass diese Parameter in allen anderen Fällen keine Rolle spielen würden. Die meisten Genossenschaften achten bei der Auswahl ihrer neuen Mitglieder und Bewohner sehr auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse.

<sup>15</sup> Gegenüber dem Mieter und Genossenschafter dient das Anteilscheinkapital der Genossenschaft auch als Sicherheit für die Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag, dementsprechend entfällt die Mieterkaution. Vorteil: Die im Mietrecht geltende Hinterlegungs- sowie Verzinsungspflicht und die betragsmässige Beschränkung auf drei Monatsmieten kommen hier nicht zum Zug (Art. 257e OR). Ferner kann die Rückzahlung aufgeschoben werden.

<sup>16</sup> BLUMER, Vermietungskriterien, S. 3.

<sup>17</sup> Anzahl Zimmer abzüglich 1 = Mindestanzahl an Bewohnenden. Aufgrund der im Laufe der Zeit immer weiter diversifizierten Wohnungsstrukturen und Zimmergrössen wird es allerdings zunehmend schwierig Wohnungen allein anhand der Zimmerzahl miteinander zu vergleichen. Nicht immer sachgerecht sind daher die bei den meisten Genossenschaften und auch kommunalen Wohnbauträgern geltenden Vorschriften über eine minimale Wohnungsbelegung, welche sich an der Anzahl Zimmer orientieren. So trägt ein grosszügiger Wohn-Essbereich zwar sehr zu einer hohen Wohnqualität bei, er ermöglicht aber keine höhere Wohnungsbelegung. Unter dem Aspekt eines häuslicheren Umgangs mit dem Boden wäre konsequenterweise auf den Wohnflächenverbrauch pro Kopf abzustellen.

<sup>18</sup> Viele WBG haben in ihren Statuten den Grundsatz niedergelegt, wonach der beanspruchte Wohnraum und die Anzahl der Bewohner in einem angemessenen Verhältnis zu stehen habe. Vgl. z.B. WG Friedheim: Art. 2 Abs. 3; WBG Stern: Art. 45 lit. b; WBG Lanzgut: Art. 11 Abs. 2 lit. d.

<sup>19</sup> Leider ohne statutarische Vorgabe, bei den Thuner WBG soweit ersichtlich jedoch die einzige schriftlich festgehaltenen Belegungsvorschrift: Richtlinien Vermietungspolitik der BWG Thun vom 22. Januar 2013.

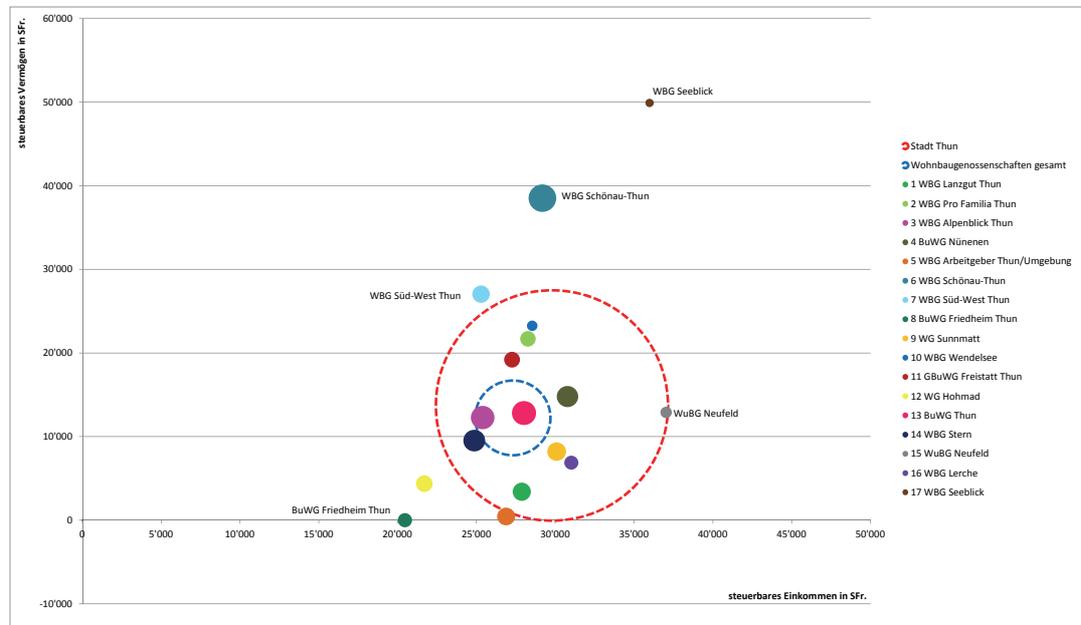
<sup>20</sup> Als subventioniert gelten Wohnungen, welche mit den Mitteln der Wohnbauförderung des Bundes (Wohnraumförderungs-gesetz) oder der Kantone (z.B. kant. Wohnbauförderungsgesetz) verbilligt wurden.

<sup>21</sup> So gilt z.B. gemäss Merkblatt 08 (Juli 2014) der Fachstelle Wohnbauförderung des Kantons Zürich eine generelle Vermögensobergrenze (steuerbar) von CHF 200'000 aller im Haushalt lebenden Personen. Die Einkommenslimiten liegen je nach Wohnungskategorie (I oder II) für eine Einzelperson bei CHF 49'900 oder CHF 58'900 beim Einzug und darf vier Jahre später den Betrag von CHF 55'900 bzw. CHF 66'900 nicht übersteigen (Merkblatt 13 – Juli 2014).

<sup>22</sup> BLUMER, Vermietungskriterien, S. 19 ff.

Untergrenzen gelten zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit, aus sozialpolitischen Überlegungen gelten zumindest informelle Obergrenzen, welche insbesondere dann zum Zug kommen, wenn mehrere Wohnungsbewerber vorliegen. Erfahrungsgemäss geht die Anwendung solcher Regeln beim Einzug problemlos vonstatten. Schwieriger wird es allerdings, wenn sich die wirtschaftliche Lage der betreffenden Personen oder Haushalte im Laufe der Zeit erheblich verbessert hat. Hier auferlegen sich die meisten Wohnbauträger, nicht nur in Thun, eine gewisse Zurückhaltung.

**Abb. 5: Steuerbares Einkommen/Vermögen Median (Äquivalente)**



Gemäss Befragung erheben die Thuner WBG keine Zahlen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, vereinzelt wurde sogar die Berechtigung in Zweifel gezogen, solche Angaben bei den Mietinteressenten einzufordern, und man begnügt sich mit einem Auszug aus dem Betriebsregister. Die im Rahmen der Interviews und im Rahmen des Teilprojekt 1 erhobenen Angaben und Zahlen<sup>23</sup> geben allerdings keine Hinweise auf Exzesse oder Fehlentwicklungen. Angesichts der insgesamt eher bescheidenen Flächenstandards überrascht dies nicht.

Einkommens- und Vermögensgrenzen sind sehr wichtig, wenn es um die Verteilung knapper Güter, wie etwa preisgünstigen Wohnraum, geht. Wie die Erfahrungen im subventionierten Wohnungsbau zeigen, erfordert die Umsetzung jedoch einen immensen Arbeits- und Kontrollaufwand, was beim Wohnbauträger sehr hohe Kosten verursacht. Nicht wenige Wohnbauträger verzichten daher auf staatliche Fördermittel. Für selbst verwaltete Wohnbauträger ist es im Übrigen sehr wichtig, qualifizierte Mitglieder für die Arbeit in den Leitungsgremien zu gewinnen. Aus genossenschaftlicher Sicht ist sehr zu begrüßen, wenn die Mehrheit ihrer Verantwortungsträger in der Genossenschaft selber wohnt.

Die Festlegung von Einkommens- und Vermögensgrenzen sind zumindest als Orientierungshilfe und für die Positionierung der Wohnbauträger erforderlich. Die stringente Umsetzung verbindlicher Vorgaben erweist sich in der Praxis als sehr schwierig und arbeitsaufwändig, wenn nicht gar kontraproduktiv. Wie die heutige Situation zeigt, regelt sich eine ausgewogene sozioökonomische Durchmischung viel effektiver über das Wohnraumangebot, über die mit dem Genossenschaftsbeitritt verknüpften Mitwirkungspflichten oder effektiv umgesetzte Belegungsvorschriften. Ferner sollte nicht übersehen werden, dass eine genossenschaftliche Neubauwohnung preislich nur dann günstiger angeboten werden kann, wenn der Anteil der Landkosten entsprechend tiefer liegt. Zu tiefe Limiten erschweren die Vermietbarkeit und provozieren unter Umständen Leerstände. Für die Bestimmung der höchstzulässigen Einkommens- und Vermögenslimiten könnte beispielsweise auf einen Mietkostenanteil von beispielsweise 25 oder 30 % abgestellt werden, wie dies für die Tragbarkeitsberechnungen üblich ist.

<sup>23</sup> Zusatzbericht Räumliche Verteilung der Einkommen und Vermögen, S. 42: Der Durchschnittswert der steuerbaren Vermögen liegt bei etwa CHF 19'000, die Bandbreite erstreckt sich von CHF 7'000 bis etwa CHF 45'000 (Mittelwert Stadt Thun: CHF 32'167). Die Werte der steuerbaren Einkommen liegen zwischen CHF 41'111 und CHF 53'5610, im Mittel bei etwa CHF 43'000 (Mittelwert Stadt Thun: CHF 48'641).

### 3.3.3 Vermietungsrichtlinien – ein zentrales Element genossenschaftlichen Wohnens

Trotz der von den WBG so deklarierten Praxis hat die fehlende Schriftlichkeit und Publizität von Vermietungsrichtlinien bzw. Belegungsvorgaben gravierende Nachteile:

- a. Die Voraussetzungen für die Wohnungsvergaben können nicht als allgemein bekannt vorausgesetzt werden – es besteht die Gefahr einer intransparenten und willkürlichen Handhabung, d.h. eine rechtsgleiche und konsequente Anwendung wird erschwert, dies betrifft insbesondere den Umgang mit Ausnahmen.
- b. Die fehlende demokratische Legitimation ist der genossenschaftsinternen Akzeptanz abträglich.
- c. Ein interner Wohnungswechsel infolge Unterbelegung lässt sich aufgrund fehlender Grundlagen (Statuten und Reglement als integrierende Bestandteile des Mietvertrags) rechtlich nicht durchsetzen.
- d. Vorwürfe, wonach die Genossenschaften ihren gesellschaftspolitischen Auftrag unzureichend erfüllen, lassen sich nur schwer widerlegen. Dies schadet der Reputation des gemeinnützigen Wohnungsbaus ganz generell.

Schriftlich niedergelegte Vermietungsrichtlinien sind noch keine Garantie, aber sie sind eine zentrale Voraussetzung für die Gewährleistung des genossenschaftsrechtlichen Gleichbehandlungsprinzips!

Im staatlich geförderten Wohnungsbau (Wohneigentumsförderung des Bundes, kantonale oder kommunale Förderbeiträge, Mietzinsverbilligungen usw.) sind Belegungsvorschriften in der Regel zwingend. Von den Thuner WBG nahm bislang allein die Wohnbaugenossenschaft der Arbeitgeber von Thun und Umgebung Beiträge des Bundes in Anspruch – Belegungsvorgaben fielen bislang daher kaum ins Gewicht.

Wo WBG-Liegenschaften auf Baurechtsgrundstücken der öffentlichen Hand erstellt wurden, bilden Vorgaben über die Belegung bislang ganz generell eher die Ausnahme, sie sind jedoch von einer gewissen politischen Brisanz. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die allermeisten Wohnbaugenossenschaften aus grundsätzlichen genossenschaftlichen Überlegungen Belegungsvorschriften kennen und auch anwenden. Bei nachträglichen Veränderungen in der Wohnungsbelegung (Tod des Partners, Auszug der Kinder, Scheidung usw.) stellt deren Anwendung v.a. die kleineren WBG vor nur schwer lösbare Herausforderungen, muss nämlich innert nützlicher Frist eine anderweitig frei werdende Wohnung gefunden werden. Das gleiche Problem, jedoch ungemein weniger problematisch, stellt sich namentlich in strukturschwachen Gebieten mit einer insgesamt nur geringen Nachfrage nach Wohnraum.<sup>24</sup>

Eine konsequente Umsetzung von Belegungsvorgaben hat einen weiteren Vorteil, sie wirkt nämlich dem bei einzelnen Mitgliedern allenfalls aufkommenden Missverständnis des „lebenslangen Anrechts auf eine bestimmte Wohnung“ entgegen. Zwar geniessen Genossenschaftsmitglieder richtigerweise einen sehr weitgehenden Kündigungsschutz im Sinne einer *lebenssituationsbezogenen Wohngarantie*, dieser Anspruch bezieht sich aber gerade nicht auf eine bestimmte Wohnung.

Eine WBG kann ihrem Auftrag, Familienwohnungen anzubieten, nur nachkommen, wenn sie entsprechende Alternativen bereitstellt. Oftmals dürfte dies die Zusammenarbeit mit einer anderen WBG erfordern.

### 3.4 Solidaritäts-, Hilfs- oder Genossenschaftsfonds

Sehr viele WBG kennen Fonds – mit unterschiedlicher Bezeichnung – als Instrumente des innergenossenschaftlichen sozialen Ausgleichs. Es handelt sich sinngemäss um eine interne Kasse, welche aus Beiträgen der Mitglieder gespeist wird und der die Unterstützung von in Not geratenen Mitgliedern bezweckt. Ein Solidaritätsfonds kann als Instrument für flankierende Massnahmen zur Minderung von Härtefällen infolge von Sanierungen eine sehr wichtige Funktion übernehmen und ist ein Anwendungsbeispiel gelebter genossenschaftlicher Solidarität. Bei den Thuner WBG scheinen Solidaritätsfonds in diesem Sinne nicht bekannt zu sein.

Sanierte oder neu erstellte Wohnungen sind immer teurer als die bestehenden Altbauwohnungen und finanzielle Engpässe bei den betroffenen Bewohner/innen sind möglich. Angesichts der früher oder später überall anstehenden Liegenschaftenerneuerungen wird die Schaffung eines solchen Fonds dringend empfohlen.

<sup>24</sup> BLUMER, Belegungsvorschriften, S. 26.

### 3.5 Wohnbauförderung mit Mitteln des Bundes oder des Kantons Bern

Die Thuner WBG nahmen bislang kaum Fördermittel des Bundes oder des Kantons Bern in Anspruch. Eine Ausnahme bildet die WBG von Arbeitgebern von Thun und Umgebung, deren Siedlung Hohmadstrasse mit WEG-Mitteln gefördert wurde, welche allerdings in absehbarer Zeit auslaufen. Nachdem der Kanton Bern sein Engagement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus per Ende 2014 vollumfänglich einstellt, wäre es künftig an den Gemeinden Mittel bereitzustellen.

## 4. Organisation

### 4.1 Liegenschaftsbewirtschaftung in eigener Regie

Die 16 Thuner Wohnbaugenossenschaften verwalten ihre Liegenschaften vollumfänglich in Eigenregie, d.h. ohne Geschäftsstelle mit angestelltem Personal. Die Liegenschaftsverwaltung, d.h. Vermietung, Vertragsmanagement, Rechnungswesen usw., erfolgt überwiegend im „Feierabendmodus“. Vereinzelt werden Teilaufgaben auf Dritte übertragen – so etwa Bau- und Sanierungsarbeiten.

Die Hauswartung erfolgt häufig durch beauftragte Genossenschaftler/innen selbst und wird zumindest teilweise entschädigt. In vielen WBG werden beispielsweise Umgebungsarbeiten gemeinsam und auf ehrenamtlicher Basis geleistet, teilweise verpflichten sich die Mitglieder zur turnusweisen Mitarbeit.

### 4.2 Vorstand

#### 4.2.1 Profil heutiger Vorstandsmitglieder

Die Vorstände der Thuner WBG bestehen mehrheitlich aus engagierten Personen, welche oftmals eine jahrzehntelange besondere Beziehung mit dem Quartier, der Genossenschaft oder der Siedlung haben. Viele Vorstandsmitglieder wohnen in ihrer Genossenschaft und sind mit der Bewohnerschaft wie auch den örtlichen und baulichen Gegebenheiten sehr vertraut. Die Durchmischung der einzelnen Vorstände ist hinsichtlich Alter, Fachkompetenz, Erfahrung oder Geschlecht sehr unterschiedlich. Nach Aussagen der befragten Vorstandsmitglieder konnten Schlüsselfunktionen wohl teilweise gezielt mit aussenstehenden Personen besetzt werden, nicht wenige Vorstände sind jedoch überaltert. Die meisten Befragten wiesen auf die teilweise grossen Schwierigkeiten hin, qualifizierte Leute für den Vorstand zu gewinnen. Das ausgeprägte Verantwortungsgefühl vieler Amtsinhaber und der Umstand, dass sich Neue nicht gerade reihenweise anbieten hält viele Verantwortungsträger, teilweise während Jahrzehnten, in ihrer Funktion. Mancherorts wäre anzumerken, dass Amtsinhaber auch ein Rücktrittsrecht geltend machen dürften.

#### 4.2.2 Entschädigung der Vorstandsarbeit

Die Vorstandsarbeit wird in sehr unterschiedlichem Mass entschädigt, wobei wohl ein erheblicher Anteil auf ehrenamtlicher Basis erbracht werden dürfte. Aufgrund der Angaben der einzelnen WBG erstreckt sich die Bandbreite der jährlichen Abgeltungen pro Mitglied vom Sitzungsgeld mit Entschädigungscharakter in der Höhe von wenigen tausend Franken bis zu Nebeneinkommen von 10'000 Franken und mehr. Ausgeprägt operative Tätigkeiten mit einer sehr hohen Arbeitsbelastung werden vereinzelt an professionell tätige Personen übertragen und nach marktüblichen Ansätzen entlohnt. Diese uneinheitliche, nach aussen hin sehr unterschiedlich kommunizierte Praxis ist in nicht unproblematisch:

- Fehlende, einheitliche Orientierungspunkte für die Festlegung der Entschädigungen führen zu höchst unterschiedlichen Ansätzen – Orientierungslinien wären mit Sicherheit sehr hilfreich.
- die von den Verantwortungsträgern geleistete Arbeit erfährt eine diffuse Wertschätzung und erschwert eine Einschätzung des Stellenwerts dieser unverzichtbaren Dienstleistungen.

#### 4.2.3 Kritische Arbeitsbelastung

Die Grösse der Thuner Wohnbauträger bewegt sich mit durchschnittlich 147 Wohneinheiten (der Medianwert liegt bei 128 Wohneinheiten) in einem kritischen Bereich, denn erfahrungsgemäss ist das aus einem Portefeuille dieser Grösse resultierende Arbeitsvolumen im reinen Milizsystem eigentlich kaum zu bewältigen. Aufgrund der hohen Beanspruchung im Tagesgeschäft (Vermietung, laufender Unterhalt usw.) fehlt es daher oft an Kapazitäten für die eigentliche, dem Vorstand obliegende, Oberleitung, nämlich der Oberleitung der Genossenschaft, gemeint sind die strategische Führung oder die Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen.

Man ist wenig erstaunt, dass die meisten der befragten Verantwortungsträger auf die hohe Arbeitslast und die langwierige und oftmals erfolglose Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern hinweisen. Dieses Problem wird sich ohne strukturelle Veränderungen in der Organisation und Führung der Thuner WBG allerdings nicht von selbst lösen.

### 4.3 Planerische und rechtliche Grundlagen

Bezüglich der verfügbaren planerischen und rechtlichen Grundlagen ergibt sich ein uneinheitliches Bild. Verschiedentlich bestehen grosse Lücken. Eine Strategie oder konzeptionelle Grundlagen über die langfristige Liegenschaftenerneuerung oder die Weiterentwicklung des Wohnungsangebots liegen nur vereinzelt vor. Die angewandten Erneuerungsstrategien beziehen sich mehrheitlich auf Sanierungszyklen für Küche und Bad und scheinen sich vorab an den verfügbaren finanziellen Mitteln aus der laufenden Rechnung zu orientieren.

Ähnliches gilt für die statutarischen sowie reglementarischen Grundlagen. Allerdings lassen die teilweise sehr sorgfältig redigierten Grundlagen griffige Normen vermissen, mit denen Belegungsvorgaben rechtlich durchgesetzt werden könnten.

## 5. Genossenschaftsleben

Viele Wohnbaugenossenschaften bilden, ihrer körperschaftlichen Organisationsstruktur folgend, einen eigentlichen Mikrokosmos mit einem unter Umständen sehr ausgeprägten Eigenleben. Dies hat eindeutige Vorteile, beispielsweise für die soziale Kohäsion. Als Indiz für ein funktionierendes Genossenschaftsleben kann die Teilnahmequote an der jährlichen Generalversammlung gewertet werden. Allerdings ist anzumerken, dass die GV möglicherweise ein zwar formelles, aber nicht hinreichendes Fundament demokratischer Legitimation bildet. Sie lässt wenig Raum für Dialog oder Diskussionen und vermag keinesfalls Plattformen und Gefässe wie etwa Workshops, Informationsabende usw. zu ersetzen – idealerweise bildet sie vielmehr den formellen Abschluss einer vorangegangenen Entscheidungsfindung.

Gleichwohl sind die in den meisten Thuner WBG stark verankerten gesellschaftlichen und geselligen Anlässe sehr wichtig, sie können eine wertvolle Vertrauensbasis bilden für das Verhältnis zwischen Vorstand und Mitgliedern.

Die demokratische Qualität, gemeint ist die Tragfähigkeit der getroffenen Entscheide der einzelnen WBG, ist ohne nähere Kenntnis der Verhältnisse schwierig abzuschätzen. Die WG Freistatt scheint in diesem Bereich über die unmittelbarsten Erfahrungen zu verfügen, befasste sie sich in den vergangenen Jahren doch sehr intensiv und grundlegend mit ihrer Zukunft und bezog hierfür auch ihre Mitglieder gezielt ein. Weniger grundlegend, jedoch nicht weniger wertvoll ist die Bildung von aus Genossenschaftlern bestehenden Arbeitsgruppen, etwa zur Bemusterung und Geräteauswahl neuer Küchen, wie dies die BWG Thun praktiziert. Für die mittel- bis langfristig anstehenden, grundlegenden Herausforderungen werden gesellige Anlässe und ein bloss über die Generalversammlung erfolgreicher formeller Mitgliedereinbezug nicht ausreichen. Die Fortführung oder der Aufbau eines Vertrauens in die Genossenschaftsführung. Wo Generationenwechsel stattfinden, wird es Zeit brauchen, bis die neue Führung sich etabliert hat. Eine verstärkte Orientierung an Entwicklungen in anderen Städten wäre nicht von Nachteil.<sup>25</sup>

## 6. Zusammenarbeit mit anderen Wohnbaugenossenschaften

### 6.1 Hohe Identifikation – starkes Eigenleben

Die vorangehend erwähnte hohe, jedoch stark nach innen gerichtete Identifikation birgt die Gefahr einer Abschottung. Bei der Befragung machten nur wenige Thuner WBG Angaben über bestehende Kooperationen mit anderen, auch unmittelbar benachbarten, Wohnbaugenossenschaften. Aufgrund der teilweise sehr eng verflochtenen Siedlungsstrukturen vermag dies zu erstaunen.

Betont wurde der starke Zusammenhalt innerhalb der Genossenschaft, ein starkes Indiz hierfür ist auch die lange Wohndauer, teilweise leben Familien seit Generationen in derselben WBG. Auf Vorstandsebene bestehen da und dort personelle Überlagerungen. Verschiedene Mandatsträger sind in unterschiedlichen Funktionen in mehreren WBG tätig.

<sup>25</sup> Eine Orientierungshilfe bietet die «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz», vgl. Anhang, S. 39.

## 6.2 Synergiepotenziale

Auf mögliche Synergiepotenziale angesprochen, bekräftigte die Mehrheit der WBG ihren Wunsch nach vermehrter Zusammenarbeit. Genannt wurden neben dem Erfahrungsaustausch:

- Betrieb von Infrastrukturen wie Heizung, Tiefgarage, Gemeinschaftsraum;
- Einkauf von Dienstleistungen (Rechnungswesen, Hauswartung), Produkten (Öl, Gas, Energie);
- Abwicklung von Bau- und Sanierungsprojekten;
- Wohnungsbörse (Ersatzangebote für von Sanierungsvorhaben betroffenen Genossenschafter);
- Schlichtung von Mieterstreitigkeiten;
- Alters- oder Sozialarbeit.

Aufgrund der räumlichen Konzentration der Thuner WBG v.a. im Westquartier und in Dürrenast liessen sich über eine genossenschaftsübergreifende Zusammenarbeit markante Synergien erzielen. Es würde sich lohnen, die Idee einer gemeinsamen, genossenschaftlich orientierten Dienstleistungsorganisation für Hauswartung, Liegenschaftenunterhalt, Mietvertragswesen, Rechnungswesen usw. vertieft zu prüfen. Es ist vorzustellbar, dass über eine solche Organisationen die teilweise stark belasteten Vorstände massiv entlastet werden könnten. Möglicherweise würde dies auch die Rekrutierung künftiger Verantwortungsträger erleichtern. Für den unbedingt anzustossenden Entwicklungsprozess ist die Entlastung der Vorstandsmitglieder von den Alltagsgeschäften von zentraler Bedeutung.

Betrachtet man die teilweise eng verflochtenen Siedlungsstrukturen der einzelnen WBG, so dürften sich beispielsweise aus der Bildung von Wärmeverbänden oder das gemeinsame Angehen einer Gebietserneuerung massgebliche Vorteile für alle Beteiligten ergeben. Eine solche Zusammenarbeit setzt zunächst eine gegenseitige Abstimmung der Investitionstätigkeiten bzw. der baulichen Erneuerungen voraus.

## 6.3 Zusammenarbeit oder Fusion

Aus betriebswirtschaftlicher wie auch betrieblicher Sicht wären Wohnbauträger mit mindestens 400 – 600 oder auch mehr Wohnungen sinnvoll, denn ab dieser Grösse lässt sich eine eigene Geschäftsstelle zur Bewältigung des Tagesgeschäfts wirtschaftlich rechtfertigen und betrieblich stabil betreiben. Im Hinblick auf die bei praktisch allen Thuner WBG anstehenden Aufgaben ist der Aufbau neuer Strukturen dringend zu empfehlen, denn der Alleingang rechnet sich für keine der Thuner WBG. Fusionen bedürfen der Zustimmung der betroffenen Mitglieder, oft keine leicht zu nehmende Hürde. In aller Regel erfolgt die Annäherung über eine vertraglich vereinbarte engere Kooperation in einzelnen Aufgabenbereichen.

Fusionen dienen keinem Selbstzweck, sie sind allenfalls logische Folge einer sich aus der Aufgabe ergebenden Zusammenarbeit. Im Ergebnis sollen sie den einzelnen WBG eine Weiterentwicklung ermöglichen, die Leitungsorgane entlasten, die Kostenstruktur verbessern, ein massgeschneidertes Dienstleistungsangebot ermöglichen und einen Mehrwert schaffen für die gesamte Bewohnerschaft. Bei der Fusion von WBG überwiegen die betrieblichen und betriebswirtschaftlichen Chancen klar, die Risiken liegen eher im unterschiedlichen kulturellen Selbstverständnis, wobei die Befürchtungen sich kaum je bewahrheiten, zumal die Vorstände ja gemeinsam bestellt werden

## 7. Zusammenarbeit und Verhältnis zur Stadt Thun

Die Ansprüche und Erwartungen der Thuner WBG kamen bereits am Informationsabend vom 11. Juni 2014 deutlich zum Ausdruck. Nach dem an erster Stelle genannten Wunsch nach einem tragbaren Baurechtszins interessieren sich viele WBG für die Möglichkeiten der baulichen Erneuerung, der Nachverdichtung und von Ersatzneubauten. Den meisten WBG ist wohl klar, dass dies Anpassungen des Zonenplans erfordert.

Diese allgemein formulierten Wünsche und Erneuerungsabsichten stehen allerdings im Widerspruch zu den heutigen baulichen Aktivitäten der meisten WBG. Interessanterweise formulierten einige der Thuner WBG Bereitschaft für eine intensivere Zusammenarbeit mit der Stadt Thun. Bei einigen WBG stiess die diskutierte Möglichkeit für die Stadt Sozialwohnungen anzubieten auf Interesse.

Mehrere WBG äusserten sich sehr skeptisch zur bisherigen Zusammenarbeit. Man vermochte sich an frühere Umfragen erinnern und monierte die seither unterbliebenen weiteren Schritte. Der hier anlaufende Entwicklungsprozess für die Thuner Wohnstrategie wurde allerdings sehr begrüsst. Für die Zukunft wird es sehr wichtig sein, den begonnenen Weg fortzusetzen und den gesponnenen Faden nicht abreißen zu lassen.

### III. Städtevergleich<sup>26</sup>

#### 8. Gemeinnütziger Wohnungsbau in ausgewählten Städten

Bislang existiert kein systematischer Vergleich der kommunalen Aktivitäten und Eckwerte des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die nachstehend zum Vergleich herangezogenen Städte wurden aufgrund der verfügbaren Daten ausgewählt. Es handelt sich durchwegs um sogenannte Zentrumsgemeinden.<sup>27</sup>

Zu den Zahlen sind gewisse Vorbehalte anzubringen. Die im Rahmen der Strukturhebung des BFS zu den Wohnverhältnissen in der Schweiz 2010 erhobenen Zahlen beruhen erstmals nicht mehr auf einer Volkszählung, sondern allein auf Registerangaben. Die vom BFS publizierten Zahlen weisen daher erhebliche Mängel auf und können vorderhand nicht als zuverlässige Grundlage dienen. Der vorliegende Städtevergleich erfolgte anhand verfügbarer Daten aus unterschiedlichen Quellen per Ende 2011, 2012 oder 2013. Dies ermöglicht immerhin einen Quervergleich der Grössenordnungen.

	Thun	Biel	Bern	Luzern	Winterthur	Zürich
Stand per Ende	2012 <sup>28</sup>	2012 <sup>29</sup>	2013 <sup>30</sup>	2011 <sup>31</sup>	2011 <sup>32</sup>	2013 <sup>33</sup>
Einwohner	42'500	52'500	137'980	78'093	105'085	394'000
Wohnungsbestand total	22'789	29'881	74'351	44'239	45'445	214'472
davon WBG-Wohnungen absolut = WBG-Marktanteil in %	2'348 10.3%	4'471 15%	7'850 10.5%	5'910 13.3%	5'119 10.7%	38'488 18%
Kommunaler Wohnungsbau	Marginal <sup>34</sup>	Marginal <sup>35</sup>	Ja <sup>36</sup>	Ja <sup>37</sup>	Nein	Ja <sup>38</sup>
Leerstände Gesamtwohnungs- bestand in % (Ende 2013)	0.11	1.73	0.39	0.97	0.15	0.11

<sup>26</sup> Vgl. Medienmitteilung wohnbund vom 28. März 2013, abrufbar unter [www.wohnbund.ch](http://www.wohnbund.ch).

<sup>27</sup> Gemeindetypen nach dem Peripherie-Modell von 2000 des BFS.

<sup>28</sup> Daten per Ende 2012. Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 1, Wohnungsangebot: Qualität und Quantität, CORINNA HEYE, CHRISTOPH CRAVIOLINI, MICHAEL FELDMANN, SARAH FUCHS (Raumdaten GmbH), Schlussbericht, 31. Oktober 2014

<sup>29</sup> Daten per Ende 2012. Bevölkerung und Wohnraumangebot in der Stadt Biel und bei den Wohnbaugenossenschaften, Analyse der Daten im Einwohner-, Gebäude- und Wohnungs- sowie Steuerregister mit Schlussfolgerungen und Empfehlungen für eine umfassende Wohnraumpolitik, DANIEL BLUMER, Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, Januar 2015.

<sup>30</sup> Daten per Ende 2013. Statistik Stadt Bern, abrufbar unter [www.bern.ch/leben\\_in\\_bern/stadt/statistik/katost/01bev](http://www.bern.ch/leben_in_bern/stadt/statistik/katost/01bev).

<sup>31</sup> Daten per Ende 2011. Städtische Wohnraumpolitik II, Bericht und Antrag des Stadtrates der Stadt Luzern vom 5.6.2013 an den Grossen Stadtrat.

<sup>32</sup> Daten per Ende 2011. Genossenschaftswohnungen und deren Bewohner/-innen im Vergleich zur Gesamtstadt Winterthur, Statistischer Bericht Fachstelle Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Winterthur, Winterthur, Oktober 2013.

<sup>33</sup> Daten per Ende 2013. Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2014, Statistik Stadt Zürich.

<sup>34</sup> Rund 160 Sozialwohnungen stehen im Eigentum der Stadt Thun.

<sup>35</sup> Rund 100 Sozialwohnungen stehen im Eigentum der Stadt Biel.

<sup>36</sup> Liegenschaftenverwaltung (Kommunaler Wohnungsbau), Sonderrechnung für die Boden- und Wohnbaupolitik sowie der Eigentumsförderung.

<sup>37</sup> Fonds zugunsten der Gemeinsschaftsstiftung GSW. Die Stadt Luzern hat den kommunalen Wohnungsbau ausgelagert an die GSW, welche heute rund 300 Wohnungen bewirtschaftet, weitere Wohnbauprojekte sind in Vorbereitung.

<sup>38</sup> Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (Kommunaler Wohnungsbau) sowie vier städtische Stiftungen für unterschiedliche Zielgruppen: Wohnen und Gewerbe (PWG), Alterswohnen (SAW), Kinderreiche Familien, Ökologisches Bauen (im Aufbau begriffen). Diese Wohnbauträger bewirtschaften heute rund 7 % bzw. gegen 15'000 Wohnungen des gesamten Wohnungsangebots auf Stadtgebiet.

Es bestehen markante Unterschiede bei den Eigenaktivitäten der Städte im Bereich des kommunalen Wohnungsbaus. Spitzenreiter sind die grossen Städte. In der Stadt Zürich macht der kommunale Wohnungsbau beispielsweise einen Anteil von rund 7 % des gesamten Wohnungsbestandes aus, was etwa rund 15'000 Wohnungen entspricht. Ähnlich sieht es in der Stadt Bern aus, wo rund 2'000 Wohnungen direkt durch die Stadt bewirtschaftet werden. Auch in Anbetracht der kleineren Einwohnerzahl bzw. des Gesamtwohnungsbestandes nehmen sich die rund 100 Sozialwohnungen der Stadt Biel vergleichsweise bescheiden aus, ebenso in Thun, welche rund 160 sehr preisgünstige Mietwohnungen selbst bewirtschaftet.

## 9. Zielvorgaben für den Marktanteil gemeinnütziger Wohnungen

Luzern und Zürich sind bislang die einzigen Städte, welche mit 16 %<sup>39</sup> bzw. 33 %<sup>40</sup> einen Zielwert für den Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau rechtlich verankert haben, es handelt sich dabei um programmatische Normen<sup>41</sup>, vorab von politischer Bedeutung. In der Stadt Biel wurde kürzlich eine Volksinitiative lanciert, welche einen Anteil gemeinnütziger Wohnungen von 20 % bis ins Jahr 2035 vorsieht.<sup>42</sup>

Wie gross der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand sein soll, hängt m.E. massgeblich von den Gegebenheiten des lokalen Wohnungsmarktes und den damit allenfalls einhergehenden negativen Auswirkungen ab. In Gemeinden mit stark ansteigenden Immobilienpreisen besteht beispielsweise die Gefahr, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen keinen erschwinglichen Wohnraum mehr finden. Dies führt beispielsweise zur Abwanderung von Familien und verstärkt die Überalterung. Hat die ältere Generation keine Möglichkeit, ihr zu gross gewordenes Wohnhaus gegen eine kleinere Bleibe einzutauschen, so hat dies den gleichen Effekt. Generell geht es um eine ausgewogene Durchmischung der Bevölkerung und dies erfordert im Allgemeinen Mobilität – wenn möglich innerhalb des Quartiers oder der Gemeinde.<sup>43</sup>

Es liegt auf der Hand, dass eine Wirkung auf den lokalen Wohnungsmarkt nur bei einem substantiellen Marktanteil überhaupt möglich ist. Neben der Ausrichtung auf die relevanten Zielgruppen, wie etwa Familien, die ältere Generation oder Einkommensschwache muss auch berücksichtigt werden, dass ein Portefeuille seine Wirkung erst ab einer gewissen Grösse und Struktur entfalten kann. Massgeblich ist die mittlere Wohndauer, oder anders ausgedrückt, die Wahrscheinlichkeit, dass im konkreten Bedürfnisfall innert nützlicher Frist auch tatsächlich Wohnraum angeboten werden kann. Zusammenfassend: Steuerungswirkung setzt einen substantiellen Marktanteil, eine hinreichende Grösse und eine gute Altersstruktur des gesamten Portefeuilles sowie einen ausgewogenen, zielgruppenorientierten Wohnungsmix voraus. Es würde sich wohl lohnen, diesbezüglich konkrete Zielvorstellungen zu formulieren.

<sup>39</sup> Stadt Luzern: Die mit 71.5 % Ja-Stimmen am 18.5.2014 angenommene Wohninitiative verlangt in neuen Wohnzonen künftig mindestens ein Drittel preisgünstigen oder von gemeinnützigen Trägerschaften erstellten Wohnraum. Unter gewissen Voraussetzungen können 20 % mehr Nutzfläche realisiert werden, wenn gemeinnützige Wohnungen erstellt werden.

<sup>40</sup> Stadt Zürich Zu erreichen bis im Jahr 2050. Art. 2<sup>quater</sup> Abs. 4 in Verbindung mit Art. 23 GO (Gemeindeordnung der Stadt Zürich vom 26. April 1970, AS Nr. 101.100). Es geht um den Schutz des bestehenden und die Erhöhung eines differenzierten Angebots an preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen, eine gute soziale Durchmischung sowie eine stetige Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen auf einen Drittel am Gesamtwohnungsbestand. Als Ziel für das Erreichen dieser Zielgrösse wurde gemäss Art. 123 der Übergangbestimmungen das Jahr 2050 gesetzt.

<sup>41</sup> Eine programmatische Norm entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung, sie stellt indes einen politischen Auftrag dar. Sie enthält eine Absichtserklärung über ein anzustrebendes Ziel, beispielsweise über einen bestimmten Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand und definiert allenfalls die hierfür einzusetzenden Mittel. Die Umsetzung erfolgt mittels konkreten planerischen Massnahmen, Kreditbeschlüssen, Projektgenehmigungen usw. Beispiel: Vgl. Art. 2<sup>quater</sup> GO – erläutert in Fussnote 40.

<sup>42</sup> Medienmitteilung der IG Biel vom 11. September 2014.

<sup>43</sup> Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, LUKAS BECK, CORINNA HÖPPNER, MATTHIAS THOMA (Ernst Basler + Partner), Bundesamt für Wohnungswesen BWO, November 2013, S.3 ff.

## 10. Rechtsgrundlagen auf kommunaler Stufe

Ganz grundsätzlich befassen sich Bund, Kantone und Gemeinden (wieder) vermehrt mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, und in jüngerer Zeit sind zahlreiche politische Vorstösse und Abstimmungsvorlagen zu verzeichnen.<sup>44</sup> Entgegen diesem Trend hat der Kanton Bern beschlossen per Ende 2014 ganz aus der Wohnbauförderung auszusteigen.<sup>45</sup>

Zwar fördern zahlreiche Gemeinden auf unterschiedliche Art den gemeinnützigen Wohnungsbau, jedoch finden sich längst nicht überall die heute aus rechtlicher Sicht gebotenen formell-gesetzlichen Grundlagen. Auch bei der Auswahl der angewandten Instrumente herrscht kein einheitliches Bild. Da bislang keine gesamthafte Übersicht existiert, beschränkt sich der nachfolgende Vergleich auf einige wenige Städte.

Wenn mit der Abgabe von Land im Baurecht günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen oder die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum bezweckt wird, so handelt es sich grundsätzlich um Eingriffe in den Markt und es ist nicht verfehlt von Wirtschaftsförderung zu sprechen. Allein aufgrund der grossen Zahl von Betroffenen und dem Umstand, dass die Abgabe von Land zu Sonderkonditionen erfolgen oder mit bestimmten Auflagen (z.B. Belegungsvorschriften) verbunden werden soll, empfiehlt sich die Schaffung einer rechtlichen Grundlage in der Form eines referendumsfähigen Erlasses. Auch aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Gewährleistung einer rechtsgleichen Behandlung sind Rechtsgrundlagen notwendig. Solche fehlen vielerorts oder beschränken sich auf einzelne Aspekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Es überrascht wohl nicht, dass die Stadt Zürich mit ihrem grundlegenden Fördererlass aus dem Jahre 1924 über das wohl umfassendste Regelwerk über den gemeinnützigen Wohnungsbau verfügt.

	Thun	Biel	Bern	Luzern	Winterthur	Zürich
Erlass Legislative (Parlament)	Nein	Nein	Ja <sup>46</sup>	Ja <sup>47</sup>	Ja <sup>48</sup>	Ja <sup>49</sup>
Exekutiverlass (Regierung)			Ja <sup>50</sup>	Nein	Nein	Ja <sup>51</sup>
Rechtsgrundlagen in Vorbereitung	Offen	Ja <sup>52</sup>	Ja	Offen	Ja <sup>53</sup>	offen

<sup>44</sup> Eine anschauliche Übersicht vermittelt [www.wohnbund.ch](http://www.wohnbund.ch).

<sup>45</sup> Der Grosse Rat des Kantons Bern hat am 20.3.2014 durch einen Nichteintretensentscheid das Auslaufen der Verordnung über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMG) per Ende 2014 beschlossen.

<sup>46</sup> Reglement des Stadtrates der Stadt Bern über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW) vom 20.5.1985, BSG 854.1.

<sup>47</sup> Reglement des Grossen Stadtrates von Luzern vom 24.10.2013 über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus' SR Nr. 5.2.1.1.1.; Reglement des Grossen Stadtrates von Luzern vom 5.7.1990 für den Fonds zugunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW), SR Nr. 7.2.3.1.1.; Reglement des Grossen Stadtrates von Luzern vom 5.7.1990 über die Förderung des Umzugs aus Gross- in Kleinwohnungen, SR Nr. 7.2.3.1.2.

<sup>48</sup> Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 9.4.1991 betreffend Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums in der Stadt Winterthur.

<sup>49</sup> Art. 2<sup>quater</sup> der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO) vom 26.4.1970, AS 101.100; Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Beschluss des grossen Stadtrates vom 9.7.1924, abgeändert durch Beschlüsse des Grossen Stadtrates vom 15.12.1926 und des Gemeinderates vom 2.2.1966, AS 841.110; Wohnbauaktion 2011, Gemeinderatsbeschluss vom 8.6.2011.

<sup>50</sup> Verordnung des Gemeinderates vom 11.10.1989 über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung in der Stadt Bern (Fondsverordnung; FBVW), 854.11.

<sup>51</sup> Reglement des Stadtrates von Zürich vom 19.6.1996 mit Änderungen bis 27.5.2009 über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen, AS 841.150; Reglement des Stadtrates von Zürich vom 18.4.2007 mit Änderung bis 27.5.2009 über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen, AS 841.160; Reglement des Stadtrates von Zürich vom 19.11.2003 mit Änderung bis 21.12.2005 über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger, AS 841.170.

<sup>52</sup> Beschluss des Gemeinderates vom 26.2.2014: Unterzeichnung einer Charta über die künftige Zusammenarbeit mit den Bieler Wohnbaugenossenschaften, Bildung einer paritätischen Arbeitsgruppe für den gemeinnützigen Wohnungsbau (AGGW), Vorbereitung einer Gesetzesvorlage.

<sup>53</sup> Umsetzungsvorlage/Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Stiftung für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum“, Weisung-Nr. 2012-081 des Stadtrates an den Gemeinderat.

## 11. Instrumente auf kommunaler Stufe zur Förderung und Zwecksicherung

### 11.1 Instrumente

Ergänzend zu den eidgenössischen und kantonalen Instrumenten kennen die Gemeinden teilweise eigene Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Im Vordergrund stehen

- die Zwecksicherung der Gemeinnützigkeit;
- die Abgabe von Land im Baurecht oder den Verkauf;
- die Gewährung von Finanzhilfen (zinslose Darlehen, vergünstigte Baurechtszinsen);<sup>54</sup>
- das öffentliche Baurecht (Vorgaben über Mindestanteile, Gewährung Ausnützungsbonus, Reduktion interner Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhenzuschlag u.ä.).<sup>55</sup>

	Thun	Biel	Bern	Luzern	Winterthur	Zürich
<b>Instrumente zur Förderung</b>						
Abgabe von Land im Baurecht	Ja					
Elemente Baurechtszins	Schätzwert	Schätzwert <sup>56</sup>	In Verhandlung	In Verhandlung	Schätzwert	Landwertanteil
Finanzierungshilfen	Nein		Ja	Nein		Ja
<b>Instrumente zur Zwecksicherung</b>						
Baurechtsvertrag mit Auflagen	Nein	Ja		offen	Ja	Ja
Belegungsvorgaben	Nein					Nein
Limiten Einkommen/Vermögen						

### 11.2 Zwecksicherung der Gemeinnützigkeit

Die Zwecksicherung der Gemeinnützigkeit erfolgt über ergänzende Vertragspflichten, etwa im Baurechtsvertrag. Bei den Mitglieder-genossenschaften besteht in der demokratischen Legitimation der statutarischen Grundlagen ein ganz zentrales Sicherungselement, einerseits bei der Zweckbestimmung der Gemeinnützigkeit sowie über die im Regelfall erforderliche Zustimmung der Generalversammlung für die Veräusserung von Liegenschaften. Beim Verkauf von Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau erfolgt dies in der Regel unter Vereinbarung von Rückkaufsrechten.

### 11.3 Kostenmiete

Das Prinzip der Kostenmiete ist ein zentrales Element des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Es gibt zwar keine abschliessende, einheitliche oder allgemeinverbindliche Definition, aber die meisten Genossenschaften orientieren sich an den für den subventionierten Wohnungsbau geltenden Vorgaben im eidgenössischen Recht<sup>57</sup> und haben das Prinzip der Kostenmiete in ihren Statuten niedergelegt.<sup>58</sup> Einzig die Stadt Zürich hat die Kostenmiete auf kommunaler Stufe geregelt.<sup>59</sup> Im freitragenden Wohnungsbau beruht die Kostenmiete ausschliesslich auf den Statuten der jeweiligen Wohnbauträger.

<sup>54</sup> Vorschüsse, Beiträge, Zuschüsse, Darlehen, Kapitalbeteiligungen, Bürgschaften.

<sup>55</sup> Vgl. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln, NIKLAUS SPORI, LUKAS BÜHLMANN, Vereinigung für Landesplanung (VLP), Raum&Umwelt, 1/2010, S. 10.

<sup>56</sup> Die heute geltenden Berechnungsmodalitäten stammen aus den 1950er Jahren. Sie beruhen auf einem mittleren Schätzwert und einem Abzug von durchschnittlich 18.9 %. Dieser Baurechtszins ist im Zuge der aktuell im Auslaufen begriffenen Baurechtsverträge Gegenstand von Verhandlungen zwischen der Stadt Biel und den Bieler Wohnbaugenossenschaften.

<sup>57</sup> Art. 12 Abs. 3 lit. d WFG (Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [Wohnraumförderungsgesetz] vom 21. März 2003 [SR 842]), sowie Art. 8 WFV [Verordnung des Bundesrates vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, SR 842.1)].

<sup>58</sup> Im kantonalen Recht finden sich vereinzelt Verweisungen auf das Bundesrecht.

<sup>59</sup> Vgl. Art. 2 ff. Mietzinsreglement der Stadt Zürich – Erstmalige Mietzinsfestsetzung:

*Die Mietzinse sind aufgrund der gesamten Investitionskosten aller Wohnungen (subventionierte und freitragende) einer Siedlung zu berechnen. Zu berücksichtigen und auszuweisen sind:*

Die Kostenmiete wird nach einem einfachen Modell auf der Grundlage der Kapital- und Betriebskosten berechnet. Der Mietpreis darf den Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite nicht überschreiten, Mietzinserhöhungen müssen über entsprechende Kostensteigerungen begründet werden. Diese Kosten setzen sich zusammen aus den **Kapitalkosten** (= Verzinsung des für Erwerb und Erstellung eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals zuzüglich allfälliger Baurechtszinsen) sowie den **Betriebskosten** (= Kosten für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Verwaltung usw.).

Für die Berechnung der Kapitalkosten gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich fest zu legende **Referenzzinssatz** (gegenwärtig 2.0 %).<sup>60</sup> Für die Betriebskosten wird eine **Betriebsquote**<sup>61</sup> (zwischen 3.25 % und 3.5 %) des Gebäudeversicherungswertes veranschlagt.

Die Mietzinsformel lautet:	(Anlagekosten x Referenzzinssatz) + Baurechtszins =	<b>Kapitalkosten</b>
	Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote =	<b>+ Betriebskosten</b>
	<b>Summe =</b>	<b>maximal zulässiger Mietzins</b>

In der Praxis scheint sich diese Formel bislang bewährt zu haben. Eine einschränkende Bemerkung ist jedoch noch anzufügen. Wenn nämlich die effektiven Fremdkapitalzinsen, etwa aufgrund langfristig abgeschlossener Festhypotheken, weit über dem vom BWO vorgegebenen Referenzzinssatz von heute 2.0 % liegen (Stand 3.3.2015), ergeben sich daraus ungedeckte Kapitalkosten.

Als Massstab für die Wirtschaftlichkeit gilt, dass Wohnbaugenossenschaften mit einem effektiven Mietzinsausnutzungsgrad von weniger als 90 % der maximal zulässigen Mietzinsen zumindest mittelfristig Gefahr laufen, zu wenig Mieteinnahmen zu generieren um angemessene Rückstellungen bilden zu können. Angesichts der sehr tiefen Mietzinsen der Thuner WBG und der mittelfristig anstehenden umfassenden Erneuerungen wäre eine eingehende Untersuchung sinnvoll.

## 11.4 Baurechtsvertrag

### 11.4.1 Bemessung der Baurechtszinsen

Dem Vernehmen nach liegen die Baurechtszinsen der Thuner WBG weit unter den in Thun üblichen Marktpreisen. Ein absoluter Quervergleich der Baurechtszinsen verschiedener Städte ist allerdings schwierig, namentlich aus folgenden Gründen:

- Die Bodenmärkte sind sehr unterschiedlich geprägt, die Zahlen wären in Relation zu den anderen Marktparametern (allgemeines Niveau der Baurechtszinsen, Bodenpreise für vergleichbares Baurechtsland) zu vergleichen.
- Die Bemessung der Baurechtszinsen erfolgt in den verschiedenen Städten in teilweise sehr unterschiedlicher Weise, meist auf der Grundlage einer Marktpreisschätzung über den Landwert, abzüglich eines Gemeinnützigkeitsrabattes von etwa 20 %. Dieser Wert wird üblicherweise zu etwa 3–3.5 % verzinst. Es bestehen jedoch Tendenzen, nicht auf die Grundstücksfläche sondern auf die rechtlich zulässige oder die vom

1. die Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Mietrecht oder, sofern für sämtliche Liegenschaften angewandt und/oder aufgrund besonderer Bestimmungen vorgeschrieben, die effektive Fremdkapitalverzinsung sowie die Eigenkapitalverzinsung maximal zum Referenzzinssatz.
2. die Verbilligung durch Leistungen der Stadt und des Bundes
3. die ausgewiesenen Baurechtszinsen.
4. ein Zuschlag nach Art. 4. insbesondere für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.

<sup>60</sup> Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt seit dem 10. September 2008 für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken. Er ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken. Vgl. Verordnung des WBF vom 22. Januar 2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes (Zinssatzverordnung, SR 221.213.111).

<sup>61</sup> Die so genannte Betriebsquote beinhaltet alle Kosten der Liegenschaftsbewirtschaftung wie Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltungskosten, Erneuerungsfonds, Versicherungen usw. Nicht in der Betriebsquote enthalten sind die Zinsen für das eingesetzte Kapital. Die Kapitalkosten werden über den vom BWO quartalsweise festgelegten Referenzzinssatz abgedeckt. Vgl. dazu Art. 3 Mietzinsreglement der Stadt Zürich – Zuschlag, Verteilung der Mietzinssumme Der Zuschlag gemäss Art. 2 Ziff. 4 darf in der Regel 3.25 Prozent des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten. In diesem Ausmass müssen die Kosten nicht effektiv nachgewiesen werden. Höhere Zuschläge werden nur anerkannt, sofern der Wohnbauträger die Mehrkosten hinreichend ausweist.

Baurechtsgeber vorgegebene, effektive Grundstücksausnutzung abzustellen (vgl. Stadt Bern, wo künftig vermutlich die Nettowohnfläche als Berechnungsgrundlage dient).

- Vor allem jüngere Baurechtsverträge enthalten sehr unterschiedliche Auflagen und Bedingungen, welche sich teilweise nicht unerheblich auf die Baukosten auswirken. Eine ökonomische Bewertung steht noch aus.
- Eine Anpassung der Baurechtszinsen an die fortlaufende Teuerung erfolgt, beispielsweise in der Stadt Zürich alle fünf Jahre auf der Basis des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK). Eine Anpassung an die Bodenpreisentwicklung findet bei laufenden Baurechtsverträgen bislang nicht statt. Mit einer solchen Praxis würde das Ziel, nämlich preisgünstigen Wohnraum anzubieten, geradezu vereitelt und die anerkannt preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus würde entfallen.<sup>62</sup>
- Die Stadt Zürich wendet seit 1965 ein gänzlich anderes, schweizweit singuläres Modell an. Der BR-Zins bemisst sich anhand der Gesamtanlagekosten (vorausgesetzt wird die Einhaltung der Anlagekostenrichtlinie BWO). Der Landwertanteil bemisst sich entsprechend der realisierten Grundstücksausnutzung (50 – 150 % Ausnutzungsziffer). Begünstigt werden soll preisgünstiges Bauen bei einer angemessenen Grundstücksausnutzung.<sup>63</sup>

#### 11.4.2 Weitere Auflagen

Die Baurechtsverträge der verschiedenen Gemeinden enthalten neben den Baurechtszinsen teilweise keine oder aber sehr weitgehende Zusatzverpflichtungen zulasten des Baurechtsnehmers. So z.B.:

- über die Gebäudeerneuerung und die Berechnung der Heimfallentschädigung;
- Stadt Zürich: Rückstellungsvorschriften zur Sicherung der Erneuerung wie auch der Heimfallentschädigung (Erneuerungsfonds sowie Heimfallfonds);<sup>64</sup>
- Stadt Zürich: z.B. MINERGIE-P-Eco, Wettbewerbspflicht, Kunst am Bau, Anteil Sozialwohnungen, verkehrsarme Ausgestaltung, Integration öffentlicher Nutzungen, Bildung eines Solidaritätsfonds usw. Ferner verbleiben Nutzungsreserven – auch bei Aufzonungen – bei der Stadt als Grundeigentümerin.

Unter einem gewissen politischen Druck hat die Stadt Zürich unlängst zusätzliche Vorgaben bei der Verlängerung von Baurechtsverträgen beschlossen. Künftig müssen sich die Baurechtsnehmer verpflichten bei der Vermietung die städtischen Belegungsvorschriften zu beachten. Demnach soll die Personenzahl die Anzahl Zimmer um maximal eins unterschreiten. Verboten ist die Vermietung als Zweitwohnsitz sowie an Wochenaufenthalter.<sup>65</sup>

Es überrascht daher kaum, dass die Bereitschaft der Zürcher Baugenossenschaften eher abnimmt, neue Baurechtsverträge abzuschliessen, denn die zahlreichen Auflagen führen zu markanten finanziellen Mehraufwendungen. So zum Beispiel die generelle Pflicht zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs im offenen Verfahren, der Verpflichtung zu Minergie, Kunst am Bau (1 % der Baukosten), Ausscheiden eines bestimmten Anteils von Wohnungen zugunsten des Sozialdepartements usw. Es sind weniger die einzelnen Anliegen, welche auf Kritik stossen als vielmehr die Summe der teilweise sehr kostentreibenden Auflagen.

<sup>62</sup> In der Stadt Luzern ergab eine vergleichende Untersuchung der Steueraufkommen im Quartier der reichsten Steuerzahler mit jenem, der ärmsten Stadtbewohner sowie mit einem Quartier mit vielen Genossenschaftsmitgliedern, dass der grosse Landverbrauch von «guten Steuerzahlern» zu einem geringeren Ertrag führt als in einem Quartier mit dichter Bebauung. Stadtrat Luzern. Interpellationsantwort Nr. 186 2010/2012, «Welches Quartier bezahlt wieviel Steuern?». Zur Suche nach der optimalen baulichen Dichte: «Aufgrund dieser Analysen kam die Arbeitsgruppe zum Schluss, dass eine gewisse Verdichtung möglich ist, man jedoch aufmerksam die Balance zwischen diesen beiden gegenläufigen Abhängigkeiten finden muss.»

<sup>63</sup> Gemäss einer Modellrechnung für den freitragenden gemeinnützigen Wohnungsbau läge ein solcher Baurechtszins bei 3.25 % und entspräche in etwa dem durchschnittlichen Referenzzinssatz der letzten 5 Jahre (Stand 2012). Vgl. WENGER, Instrumente, S. 28.

<sup>64</sup> Aufgrund kantonaler steuerrechtlicher Vorgaben bestehen erhebliche Unterschiede. So ist im Kanton Bern die Möglichkeit sehr beschränkt, steuerlich begünstigte Rückstellungen für die bauliche Erneuerung zu bilden.

<sup>65</sup> Stadtratsbeschluss vom 1.10.2014.

## IV. Empfehlungen

### 12. Abwarten ist keine Alternative

Aufgrund des heutigen baulichen Zustandes allein ergibt sich kein unmittelbarer Handlungsdruck. Es sind vielmehr die auf lange Sicht anzulegenden Planungs- und Entscheidungsprozesse welche ein Aktivwerden aller Beteiligten nahelegt. Die WBG sind sich der Problemlage teilweise sehr bewusst, es fehlt Ihnen allerdings oft an Arbeitskapazitäten und dem erforderlichen Know-How. In Ermangelung greifbarer Alternativen werden die meisten WBG vorderhand so weitermachen wie bis anhin. Die heute sehr gut unterhaltenen und preisgünstigen Wohnungen dürften bis auf Weiteres problemlos vermietet werden können. Nicht gelöst wird damit freilich die Überalterung der WBG-Bewohnerschaft und die damit verbundene Problematik der Wohnraumunterbelegung, der kosten- und arbeitsintensiven hohen Fluktuation in den Kleinwohnungen sowie der weiterhin mühseligen Alimentierung der Leitungsgremien.

Kritisch wird es, wenn in den Vorständen gehäuft Vakanzen auftreten. Führungskrisen dürften sehr individuell gelagert und können sehr kurzfristig oder auch erst in einigen Jahren auftreten. Damit unmittelbar verbunden ist allerdings das Problem des heute teilweise fehlenden Mitgliedereinbezugs. Eine verunsicherte Bewohnerschaft wird die Entscheidungsfindung nicht erleichtern. Mit Zuwarten staut sich der grundlegende Handlungsbedarf auf und wird, je später er in eine akute Phase tritt, zu zwangsläufig umfassenden Umwälzungen führen. Das birgt für die einzelnen WBG personelle, soziale und ökonomische Risiken. Auch die Stadt könnte dannzumal – ähnlich wie heute bei der WBG Freistatt – in eine Situation unmittelbaren Handlungsdrucks kommen.

Zusammenfassend kann gesagt werden: Abwarten birgt das erhebliche Risiko einer ungeplanten Entwicklung zu einem ungünstigen Zeitpunkt. Die aktive Anhandnahme und Einleitung eines Entwicklungsprozesses ist dringend zu empfehlen.

### 13. Gemeinsame Plattform für Information und Dialog

Das Interesse der Thuner WBG an einem regelmässigen Informations- und Erfahrungsaustausch mit der Stadt Thun, sowie untereinander ist gross. Es ist zu erwarten, dass sich die effektiven gemeinsamen Interessen hier klarer herauskristallisieren. Ein wichtiger Partner ist dabei die IG Thun bzw. der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn. Der IG Thun gehören heute 13 der 16 Thuner WBG an.

#### **Empfehlung 1 – Gemeinsame Plattform für Information und Dialog**

*Schaffung einer Plattform für den regelmässigen Erfahrungs- und Meinungsaustausch zwischen Stadt und den Thuner Wohnbaugenossenschaften – wenn möglich in enger Zusammenarbeit mit der IG Thun bzw. dem Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn.*

### 14. Eine städtische Anlaufstelle für die Thuner Wohnbaugenossenschaften

Das grosse strategische Entwicklungspotential der Thuner WBG als Anbieter von erschwinglichem Wohnraum, der hierfür erforderliche gemeinsame Entwicklungsprozess, die zahlreichen städtischen Anknüpfungspunkte (Liegenschaften, Stadtplanung, Soziales, Altersarbeit usw.) erfordern die Erarbeitung konzeptioneller und rechtlicher Grundlagen. Die städtische Bodenpolitik und die raumplanerischen Entwicklungsprozesse bedürfen der stadtinternen Abstimmung. Der Umfang dieses Aufgabengebiets hängt stark vom Ausmass des städtischen Engagements ab. Falls die Schaffung einer städtischen Anlaufstelle nicht in Betracht kommt, wäre eine Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn prüfenswert. Dieser betreibt das Kompetenzzentrum Gemeinnütziger Wohnungsbau.<sup>66</sup>

#### **Empfehlung 2 – Eine städtische Anlaufstelle für die Thuner Wohnbaugenossenschaften**

*Bezeichnung oder Schaffung einer zentralen Anlauf- und Koordinationsstelle innerhalb der Stadtverwaltung für Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.*

<sup>66</sup> <http://www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum/>.

## 15. Investitionsaufschub – Finanzcheck, Entschuldung und Reservenbildung

Bislang wurde die finanzielle Verfassung der einzelnen WBG nicht näher untersucht. Aufgrund des heutigen, meist sehr guten Bauzustandes und der in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen dürften sich bei den allermeisten Liegenschaften tiefgreifende bauliche Eingriffe auf mittlere Sicht, d.h. für zehn und mehr Jahre verbieten. Gleichzeitig sind mit Fremdkapital finanzierte Liegenschaften auf das Ende ihrer Lebensdauer hin grundsätzlich vollumfänglich zu entschulden.

Bei Baurechtsliegenschaften kommt zwar in Betracht, die bei einer allfälligen Nichtverlängerung, bzw. dem Heimfall an den Baurechtsgeber, die dereinst vom Baurechtsgeber zu leistende Heimfallentschädigung als künftigen Aktivposten einzurechnen. Allerdings ist die Höhe der Heimfallentschädigung in aller Regel vom dannmaligen Zustandswert bzw. von dem in Zukunft noch aufzuwendenden Liegenschaftenunterhalt ab. Ist die Verlängerung des Baurechtsvertrags nicht gesichert, so wird der Baurechtsnehmer den Liegenschaftenunterhalt minimieren und dementsprechend niedriger wird auch die Heimfallentschädigung ausfallen. Daraus erhellt sich, dass die Entschuldung mit dem Liegenschaftenunterhalt bzw. der Abschreibung einher gehen muss.

### **Empfehlung 3 – Investitionsaufschub – Finanzcheck, Entschuldung und Reservenbildung**

*Die WBG dazu anhalten, Investitionen aufzuschieben bis die räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Thun in der Nutzungsplanung festgeschrieben ist, die jeweiligen Wohnbaugenossenschaften über eine umfassende Gesamtstrategie bzw. einen Entwicklungsplan verfügen.*

*Über einen einheitlichen Finanzcheck die finanzielle Verfassung (Verfügbare Mittel, cash-flow, Verschuldungsgrad und Verschuldungskapazität) der einzelnen WBG erheben, den allfälligen Handlungsbedarf ableiten um den zeitlichen Spielraum für eine allfälligen Entschuldung und Reservenbildung nutzen zu können.*

## 16. Raumanalyse, Gebäudezustand und Bestandesentwicklung

Im Rahmen des Teilprojekts 3 wurden die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte bezeichnet. Da es weder möglich noch sinnvoll sein wird, den gesamten Liegenschaftenbestand innert kürzester Zeit durch Neubauten zu ersetzen sind die Erneuerungs- und Nachverdichtungspotentiale im Bestand zu ermitteln. Dabei empfiehlt sich eine genossenschaftsübergreifende Sichtweise. Zur Auslotung der städtebaulichen Möglichkeiten bietet sich ein städtebaulicher Studienauftrag oder Wettbewerb an.

### **Empfehlung 4 – Raumanalyse, Gebäudezustand und Bestandesentwicklung**

*Gestützt auf die vorliegenden räumlichen Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Thun umfassende Analysen über Zustand und Entwicklungsmöglichkeiten des heutigen Gebäudebestandes zwecks Aufbereitung von kurz- mittelfristigen Alternativen zum langfristig angelegten Ersatzneubau forcieren.*

*Eine auf die Stadtentwicklungsziele abgestimmte genossenschaftsübergreifende Planung der Liegenschaftenerneuerung und der Bestandeserweiterung sicherstellen.*

## 17. Initiativen unterstützen – Entwicklungsprozess anstossen

Einzelne WBG (Freistatt, Nünenen) stehen bereits im Kontakt mit der Stadt Thun und planen konkrete Entwicklungsschritte. Eine ganze Reihe von WBG (z.B. Hohmad, Lanzgut, BWG Thun, WBG Stern) haben ihre Bereitschaft bekundet sich in einen Entwicklungsprozess einzubringen.

### **Empfehlung 5 – Initiativen aufgreifen und unterstützen – Entwicklungsprozess anstossen**

*Über ein Mitwirkungsverfahren die spezifischen Interessenlagen der Thuner WBG ausloten und gemeinsame strategische Zielsetzungen formulieren und Massnahmen festlegen.*

*Aktive Mitwirkung der Stadt Thun bei der Formulierung und Umsetzung von WBG-Leuchtturmprojekten um damit auch einen umfassenden genossenschaftlichen Entwicklungsprozess anzustossen.*

## 18. Bestandserweiterung und Diversifizierung

Aufgrund der stagnierenden Wohnbautätigkeit der Thuner WBG in den vergangenen fast 15 Jahren und der aktiven Bautätigkeit der übrigen Akteure hat der gemeinnützige Wohnungsbau in Thun von einst über 20 % Anteil am Thuner Wohnungsbestand deutlich an Boden verloren. Die Thuner WBG stellen mit 10.4 % zwar auch heute noch einen substantiellen Anteil des Thuner Wohnungsangebots bereit.

Auch bloss um den Marktanteil der Thuner WBG zu halten und hinsichtlich spezifisch nachgefragter Wohnungsangebote zu erweitern, bedarf es genossenschaftlicher Neubauprojekte, sei es an der Stelle bestehender WBG-Liegenschaften oder auf neuen Baugrundstücken.

Wie gezeigt, stellt die sehr homogene Altersstruktur des Liegenschaftenbestandes praktisch aller Thuner WBG ein langfristiges Risiko dar, das aber durch eine rechtzeitig anzugehende Erneuerung und die Erweiterung des Wohnungsangebots entschärft werden kann.

### **Empfehlung 6 – Strukturverbesserungen und Diversifizierung**

*Die Erweiterung, Diversifizierung und Konsolidierung des heutigen Liegenschaften- bzw. des Wohnungsbestandes durch Nachverdichtungen und Neubauten genossenschaftsübergreifend, unterstützen.*

*Portfeuilleerweiterungen und strukturelle Bestandesverbesserungen unterstützen über nutzungs-planerische Rahmenbedingungen unterstützen.*

*Durch eine langfristig gestaffelte Erneuerung auf einen ausgewogenen Wohnungsmix einschliesslich eines substantiellen Anteils preisgünstigen Altwohnungsanteil die Voraussetzungen für die interne Mobilität schaffen und damit eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglichen.*

## 19. Neugründungen

Die Gründung neuer WBG ist eine Alternative zur Erstellung neuer Siedlungen als Portfeuilleerweiterungen bestehender WBG. Bei Bestandserweiterungen bestehender WBG dürften vielfach eher konventionelle Projekte zum Tragen kommen. Die Erfahrung zeigt, dass Innovationen, beispielsweise Entwicklung neuer Wohnformen, eher von neu gegründeten als von alteingesessenen Wohnbauträgern ausgeht.<sup>67</sup> Da die bestehenden Genossenschaften über nur wenig eigene Baupraxis verfügen und teilweise erhebliche eigene strukturelle Probleme zu lösen haben, kommt man über Neugründungen möglicherweise rascher ans Ziel. Mit konkreten Projekten werden jene Bevölkerungsschichten angesprochen, die in alteingesessenen WBG oftmals fehlen, nämlich der mittlere und auch obere Mittelstand, der notwendige Know-How und die erforderlichen Arbeitskapazitäten bereitzustellen in der Lage ist.

Neugründungen setzen zunächst ein geeignetes Areal sowie eine engagierte Trägerschaft voraus, sollte auf ein Bauvorhaben in der Grössenordnung von etwa 70–100 Wohnungen ausgerichtet werden. Ein lebendiges Siedlungsleben und die Gewährleistung einer internen Rotationsmöglichkeit zur Umsetzung der Belegungsvorschriften nach dem Bezug, erfordern einen hinreichend grossen Wohnungsbestand sowie einen ausgewogenen Mix an kleinen, mittleren und grösseren Wohnungen. Selbstverständlich ist bei solchen Überlegungen auch das nahe Wohnumfeld mit zu berücksichtigen.

Wichtig sind auch die Entwicklungsperspektiven nach dem Bezug einer Neugründungssiedlung. Nachfolgende Entwicklungsschritte sollten in nicht allzuferner Zeit folgen können, denn das in solchen Projekten entwickelte Know-How kann so weiter entwickelt und auch weitergegeben werden, verbesserte die Kostenstruktur und ist sehr wichtig für die spätere Gewährleistung der internen Mobilität zur Umsetzung der Belegungsvorgaben.

### **Empfehlung 7 – Neugründungen unterstützen**

*Neubau-Projekte, welche zur Konkretisierung der Ziele der Thuner Wohnbaustrategie führen, z.B. über die Abgabe von Baurechtsgrundstücken oder Starthilfen unterstützen*

<sup>67</sup> Auf dem Platz Zürich setzen seit einiger Zeit junge Wohnbaugenossenschaften wie z.B. *Kraftwerk 1*, *Mehr als Wohnen* oder *Kalkbreite* Impulse, die zwar kaum für die breite Bevölkerung zum Zuge kommen werden, jedoch in der Branche als Ganzes eine grundlegende Erneuerungsbewegung auslösten.

## 20. Zeitliche Staffelung der Baurechtsverträge über einen wesentlich längeren Zeitraum

Es geht nun darum, Anreize zu schaffen für eine langfristige Finanzplanung bei den einzelnen Wohnbauträgern im Hinblick auf ihre langfristige Zwecksicherung. Das Auslaufen der bestehenden Baurechtsverträge in einem engen zeitlichen Rahmen ergibt eine zeitliche Konzentration der potentiellen Heimfälle einer Vielzahl von Liegenschaften und könnte sich die Stadt Thun als ein erhebliches finanzielles Risiko herausstellen.

Vorzeitige Vertragsanpassungen setzen allerdings voraus:

- Fassbare Stadtentwicklungsziele sowie strategisch-konzeptionelle Grundlagen bei den betreffenden WBG;
- Die Laufzeiten der Baurechtsverträge und die baulichen Eingriffe bedürfen einer gegenseitigen Abstimmung, d.h. die zu tätigen Massnahmen, angelegt auf einen Amortisationszeitraum von 15, 30 oder 60 Jahren müssen mit der Restlaufzeit des Baurechtsvertrags korrespondieren.

Bei unklaren Absichten der Wohnbauträger oder bei offenen Fragen grundsätzlicher Natur, beispielsweise bezüglich die künftige Raumentwicklung, sollten sich Vertragsverlängerungen generell im zeitlich unteren Bereich bewegen oder ganz unterbleiben. Es ist gut denkbar, solche Verlängerungen mit einer Zielvereinbarung über die seitens der WBG einzuleitenden Planungsschritte zu kombinieren.

### ***Empfehlung 8 – Zeitliche Staffelung der Baurechtsverträge auf einen wesentlich längeren Zeitraum***

*Die heute absehbar in einem sehr engen zeitlichen Rahmen um 2040 auslaufenden Baurechtsverträge vorzeitig verkürzen oder verlängern, so dass sich die Bandbreite der Auslaufdaten künftig auf 25–35 Jahre bzw. einen Zeitraum von etwa 2025–2060 erstreckt.*

## 21. Organisationsentwicklung, rechtliche, konzeptionelle und planerische Grundlagen

Eine leistungsfähige Organisation und Perspektiven für die weitere Entwicklung sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Schritte in die Zukunft. Die Formulierung von langfristigen Entwicklungszielen erfolgt sinnvollerweise in enger Zusammenarbeit und Abstimmung. Die gemeinsame Erarbeitung von Grundlagen ist vertrauensbildend und wird eine hohe Akzeptanz der Erkenntnisse zur Folge haben, was für eine zielgerichtete und nachhaltige Umsetzung sehr wichtig sein wird.

### ***Empfehlung 9 – Organisationsentwicklung, rechtliche, konzeptionelle und planerische Grundlagen***

*Bei den Thuner WBG einen umfassenden genossenschaftsübergreifenden Entwicklungsprozess anstossen und Anreize setzen, sich hieran zu beteiligen.*

*Bereitstellen zeitgemässer und hinreichend konkretisierter strategischer, rechtlicher (Statuten/Reglemente) sowie konzeptioneller und planerischer Grundlagen. Hierbei durch einen adäquaten Mitgliedereinbezug in den einzelnen WBG eine hohe demokratische Legitimation und Planungssicherheit gewährleisten.*

*Über eine massgeschneiderte Organisation und den Aufbau professioneller Strukturen die Vorstände entlasten, Kapazitäten freisetzen und damit neue Verantwortungsträger finden, welche die WBG in die Zukunft führen.*

## 22. Kommunale Rechtsgrundlagen für Planungs- und Rechtssicherheit

Die Thuner Wohnstrategie ist geeignet, die erforderlichen Leitlinien für die städtische Bodenpolitik und Wohnbauförderung aufzunehmen. Durch kommunale Rechtsgrundlagen kann ein klarer Rahmen für eine institutionalisierte Zusammenarbeit und damit auch Rechts- und Planungssicherheit geschaffen werden. Daraus resultieren auch Vorgaben für die notwendigen statutarischen und reglementarischen Grundlagen der einzelnen WBG.

### ***Empfehlung 10 – Kommunalrechtliche Grundlagen bereitstellen für Planungs- und Rechtssicherheit***

*Die Planungs- und Rechtssicherheit für eine Weiterentwicklung der Thuner Wohnbaugenossenschaften durch die Festlegung von Leitlinien für eine städtische Bodenpolitik und Wohnbauförderung erhöhen sowie Rechtsgrundlagen über den gemeinnützigen Wohnungsbau durch die Stadt Thun (Legislativ-Erlass) bereitstellen.*

## 23. Städtische Bodenpolitik zur Umsetzung der Thuner Wohnstrategie

Die mehrheitlich aus den 1950er-Jahren stammenden Baurechtsverträge enthalten keine besonderen Auflagen über die Ausgestaltung der Bauprojekte, der Liegenschaftenerneuerung oder die Wohnungsvergabe. Dies ist keine Thuner Besonderheit, auch in anderen Städten beschränken sich die älteren Baurechtsverträge vielfach auf das unmittelbar Notwendige. Angesichts der knapper werdenden Landreserven ist es naheliegend, diese noch vermehrt zur Wahrung oder Durchsetzung öffentlicher Interessen einzusetzen. Es ist heute ganz allgemein üblich, die Abgabe von Land an Private zielgerichtet von Bedingungen abhängig zu machen oder mit Auflagen zu versehen. Bei der Landvergabe der öffentlichen Hand an Private ist grundsätzlich von Marktpreisen auszugehen.

Die Abgabe von Land an die Thuner Wohnbaugenossenschaften setzt die Gewährleistung der Zweckbindung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, d.h. die Verpflichtung zur Kostenmiete und das Gewinnausschüttungsverbot voraus. Auflageweise kommen die Berücksichtigung bestimmter Bevölkerungsgruppen, besondere Anforderungen an die Bauten hinsichtlich Wohnungsangebot, Flächenstandards, Mietzinsniveau, Ökologie, Energie, städtebauliche Qualität usw. in Betracht. Einige dieser Auflagen sollen helfen die Kosten zu begrenzen, andere wirken kostensteigernd. Geht es um die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, so liegt auf der Hand, dass es einer sorgfältigen Austarierung dieser unterschiedlichen Interessen geht, was auch die Bemessung der Baurechtszinsen beinhaltet. Eine Baurechtszinsreduktion setzt schon aus Gründen der Rechtsgleichheit ein qualifiziertes öffentliches Interesse voraus.

### ***Empfehlung 11 – Städtische Bodenpolitik zur Umsetzung der Thuner Wohnstrategie***

*Über die Abgabe von Land an gemeinnützige Wohnbauträger (z.B. Wohnbaugenossenschaften) kann die Stadt die Umsetzung ihrer Wohnstrategie wesentlich beeinflussen. Die Sicherung ihrer Ziele erfolgt über die Ausgestaltung der Baurechtsverträge – mittels geeigneter Auflagen und Bedingungen. Diese sind Voraussetzung für Abweichungen von den sich grundsätzlich am Markt orientierenden Baurechtszinsen.*

---

## Anhang

### A. Literaturverzeichnis

---

Zersiedelung, Gentrifizierung und mögliche wohnbaupolitische Instrumente, MARTIN WENGER, Schriftenreihe WBG, Band 6, Zürich Oktober 2013

---

Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, PETER SCHMID, Freiburg 2005

---

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln, NIKLAUS SPORI, LUKAS BÜHLMANN, Vereinigung für Landesplanung (VLP), Raum&Umwelt, 1/2010

---

Preisgünstiger Wohnraum - Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, LUKAS BECK, CORINNA HÖPPNER, MATTHIAS THOMA (Ernst Basler + Partner), Bundesamt für Wohnungswesen BWO, November 2013

---

Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 1, Wohnungsangebot: Qualität und Quantität, CORINNA HEYE, CHRISTOPH CRAVIOLINI, MICHAEL FELDMANN, SARAH FUCHS (Raumdaten GmbH), Schlussbericht, 31. Oktober 2014

---

Wohnstrategie Thun, Teilprojekt 1, Wohnungsangebot: Qualität und Quantität, Zusatzbericht Räumliche Verteilung der Einkommen und Vermögen, THOMAS JENNE, 9. September 2014

---

Wohnstrategie Thun, Genossenschaften CORINNA HEYE, CHRISTOPH CRAVIOLINI, MICHAEL, MICHAEL FELDMANN (Raumdaten GmbH) Entwurf, 30. Juni 2014

---

Genossenschaftswohnungen und deren Bewohner/innen im Vergleich zur Gesamtstadt Winterthur, Statistischer Bericht in Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Winterthur, MARK WÜRTH, GUIDO BRUNNER, CLAUDIA JENNY, DORIS SUTTER GRESIA (Stadt Winterthur und Regionalverband Winterthur) herausgegeben durch Stadt Winterthur, Stadtentwicklung, Winterthur Oktober 2013

---

Programm Wohnen des Stadtrates von Zürich Juli 2012

---

Wohngenossenschaften – Entstehung und Bedeutung, Das Beispiel Thun und Ausblick auf andere Schweizerstädte, BRUNO KÄUFELER, Bern März 1993

---

Genossenschaftlich Wohnen – Die Wohnungen und die Bewohnerschaft von Baugenossenschaften im Kanton Zürich und der Schweiz im Spiegel der Volkszählungen 1970-2000, Statistikinfo 20/2004

---

Bevölkerung und Wohnraumangebot in der Stadt Biel und bei den Wohnbaugenossenschaften, Analyse der Daten im Einwohner-, Gebäude- und Wohnungs- sowie Steuerregister mit Schlussfolgerungen und Empfehlungen für eine umfassende Wohnraumpolitik; DANIEL BLUMER, Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, im Auftrag der Stadt Biel und der Wohnbaugenossenschaften Biel, Januar 2015

---

Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, Eine Studie zur Anwendung von Belegungsvorgaben und Einkommenslimiten bei 1'000 gemeinnützigen Wohnbauträgern, DANIEL BLUMER (Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau des Kantons Bern, Bundesamt für Wohnungswesen), Grenchen, Juli 2012  
Zitiert als BLUMER, Vermietungskriterien

---

Baulandpotenziale der Gemeinden – eine Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau? Auswertung einer Befragung, 25.6.2009, Metron AG im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen.  
Zitiert als METRON, Baulandpotenziale

---

## B. Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

### Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

*Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, dies sind insbesondere Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften, welche preisgünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern. Der Zugang zu einer qualitativ angemessenen und an die Bedürfnisse des Einzelnen angepassten Wohnung zu einem bezahlbaren Preis stellt für jeden Einzelnen und jede Familie ein grundlegendes Recht dar.*

*Durch Verzicht auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise sowie durch nachhaltige Bewirtschaftung ihres Bestandes leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Schweiz. Ihre Leistungen entlasten das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei. Darum muss ihr Anteil an Wohnraum erhalten und weiterentwickelt werden.*

**Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz richten sich – gemäss Vorgabe des BWO und der Dachverbände vom 1. September 2004 – nach den Grundsätzen dieser Charta:**

1. **Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum.** Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.
2. **Die gemeinnützigen Wohnbauträger bieten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an.** Dabei streben sie soweit möglich eine Durchmischung an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Schwache nicht ausgrenzt, sondern integriert. Sie berücksichtigen insbesondere Familien, Behinderte und Betagte und sind bestrebt, Wohnungen mit günstigen Mieten Haushalten mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen.
3. **Bei den Baugenossenschaften sind Mieterinnen und Mieter in der Regel deren Mitglieder.** Sie bestimmen dadurch mit über ihr gemeinsames genossenschaftliches Wohneigentum. Die Mitglieder der Genossenschaft geniessen eine höhere Wohnsicherheit. Sie können zudem in Ämtern der Genossenschaft mitwirken, an den Veranstaltungen, Wahlen und Abstimmungen teilnehmen und in den Siedlungen Aufgaben übernehmen.
4. **Viele Aufgaben der Leitung und Verwaltung von Genossenschaften und Stiftungen werden durch nebenamtlich tätige Mitglieder ausgeübt.** Trotzdem müssen auch die nebenamtlich Tätigen professionellen Standards genügen, was eine entsprechend sorgfältige Auswahl und Weiterbildung erfordert.
5. **Die Genossenschaften entwickeln ihre Ideale weiter.** Sie fördern und begleiten die Mitglieder in der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und im nachbarschaftlichen Zusammenleben. Sie berücksichtigen die Bedürfnisse der heutigen und der künftigen Bewohnerschaft und setzen sich gegen aussen für eine gesunde Wohn- und Lebensqualität ein. Die Ideale der Genossenschaften und deren soziale Haltung kommen auch bei der Wahl der Geschäftspartner und bei Arbeitsvergebungen zum Ausdruck.
6. **Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind untereinander solidarisch und zur Zusammenarbeit bereit.** Sie sind offen für gegenseitige Hilfe und Austausch. Durch die Verbandsmitgliedschaft, Solidaritätsbeiträge und Mitarbeit in Verbandsorgane engagieren sie sich für gemeinsame Anliegen. Wichtig ist ihnen die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand. Dabei bieten sie Gewähr, dass die eingesetzten öffentlichen Mittel dauernd der Bewohnerschaft zugutekommen.
7. **Beim Bauen und Erneuern streben die gemeinnützigen Wohnbauträger nach guten planerischen und architektonischen Lösungen.** Sie achten insbesondere auf:  
Hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen, Einbezug künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige und begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume, sichere Erschliessungen, geringer Folgeunterhalt, Einsatz ökologisch einwandfreier Materialien und Beachtung von ökologischen Grundsätzen bei Bau und Betrieb. Bei Umbauten oder Ersatzneubauten gehen sie in sozial verträglicher Weise vor.
8. **Die gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung ist ein grosses Anliegen.** Dazu gehört neben dem sorgfältigen Unterhalt die regelmässige Prüfung von Massnahmen, um den Wohnwert der Liegenschaften und ihrer Umgebung zu steigern. Die gemeinnützigen Wohnbauträger achten dabei auf eine sorgfältige finanzielle Planung, die durch vorausblückende Mietzinsgestaltung ermöglicht wird.

Stand: 1. Januar 2013