

---

**Themenveranstaltung**  
**«Der Detailhandel im Wandel | preisgünstiger Wohnraum –  
Herausforderungen und Chancen der Innenentwicklung»**  
**15. September 2016 | Sursee**

**Die Renaissance der Genossenschaften**

*Daniel Burri, Präsident WOHNEN SCHWEIZ*

## Verstärkter Ruf nach preisgünstigem Wohnraum

- 170'000 Wohnungen bei den Dachverbänden angeschlossen  
«Dies reicht nicht!»
- Klares Ja in Zürich  
«Bezahlbare Wohnungen für Zürich»  
Forderung 1/3 gemeinnütziger Wohnungen bis 2050
- **Klares Ja in Luzern**  
«Für zahlbaren Wohnraum»  
Forderung 14% auf 16% gemeinnütziger Wohnungen bis 2038

## Dachorganisationen für den gemeinnützigen Wohnungsbau

- WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Gemeinsame Politik für den gemeinnützigen Wohnungsbau  
parteilich neutral

- Aufgabe von WOHNEN SCHWEIZ  
gemeinnütziger Wohnungsbau im bürgerlichen Lager besser verankern

## Gemeinnütziger Wohnungsbau

- 270'000 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern inkl. öffentliche Hand
- 170'000 Wohnungen bei den Dachverbänden angeschlossen  
Träger: Wohnbaugenossenschaften, gemeinnützige AG's und Stiftungen

Gemeinnützigkeit muss in den Statuten festgelegt sein. Gemäss WFG, Art. 4 gilt als gemeinnützig *«eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.»*

## **Leistung und Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für den Schweizer Wohnungsmarkt**

- Zuverlässiger Partner für Städte und Gemeinden
- Integrierende und stabilisierende Kraft genossenschaftlicher Siedlungen
- Keine Spekulation mit dem Boden, keine Gewinnabschöpfung, Kostenmiete
- Vorreiterrolle bei Energieeffizienz und Gebäudeunterhalt

## **Grenzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

- Nischenplayer mit einem Marktanteil von rund 5% am schweizerischen Wohnungsmarkt
- Keine Leaderstellung für die zukünftige Schweizerische Wohnpolitik

Es braucht private Investoren, die öffentliche Hand und die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.

## Siedlungserneuerung nach innen – Transformation vor Expansion

- Erste Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes per 1. Mai 2014
- Neue Planungsgrundsätze: Siedlungsbegrenzung, Nachverdichtung und qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung
- Kaum mehr neue Baufelder / Einzonungen
- Verstärktes öffentliches Interesse an der Siedlungsentwicklung



Der Dritte Weg im Wohnungsbau

**Die Kooperation zwischen der öffentlichen Hand und Investoren (Baugenossenschaften) wird immer wichtiger!**

## Siedlungs- und Wohnqualität – Ein Gebot der Stunde



Gestaltung neuer Stadtteile



Nutzung von Industriebrachen

## Siedlungserneuerung nach innen – Herausforderungen an die Baugenossenschaften

- Längere und parzellenübergreifende Planungsprozesse
- Kooperation mit verschiedenen Partnern und staatlichen Ebenen (Gemeinde, Kanton und Bund)
- Kostenintensivere Projekte / Bodenpreis-Spirale verschärft sich
- Sanierungen und Ersatzneubauten gewinnen an Bedeutung
- Mehr Dichte erfordert eine erhöhte Baukultur
- Ggf. Zielkonflikt Verdichtung/Energieeffizienz vs. preisgünstigen (Altbau-) Wohnungen in der Stadt



Grossüberbauung «Richti-Areal in Wallisellen als Paradebeispiel für die Siedlungsentwicklung nach innen



## Vitale Ortskerne als Basis für die Siedlungsentwicklung nach Innen

- **Grundgedanke der Ortskerne:** Begegnungszone, Plattform des sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Lebens
- **Problematik der Ortskerne:** Viele Ortskerne werden den heutigen Bedürfnissen nicht mehr gerecht, sie sterben aus
- **Lösung:** Eine sorgfältige und nachhaltige Gestaltung UND Nutzung der Dorfkerne im Rahmen der Verdichtung



Visualisierung Neugestaltung Ortszentrum Horw 2015

## Die 4Gs als Akteure der Ortskern-Revitalisierung

- Gemeindebehörden
  - Lead im Planungsprozess/Raumkonzept
- Grundstückbesitzer
  - Wichtige Partner bei der Umsetzung
- Gewerbe
  - Garanten für einen lebendigen Ortskern
- **Genossenschaften**
  - Ideale Partner der Gemeinden, da grosser Leistungsausweis bezüglich Planung, Realisierung und Betrieb von bezahlbarem Wohnraum sowie zweitrangig von Gewerberäumen



## Die Rolle der Baugenossenschaften in der Siedlungsentwicklung nach Innen

- Wichtige Partner der Gemeinden und Städte bei der Umsetzung
- Sicherstellung einer gewünschten sozialen Durchmischung in den Dorfkernen
- Gesunde Entwicklung der Einwohnerstruktur
- Vorbilder in Bezug auf Sanierung und Ersatzneubauten
- Sicherstellung von günstigen Mieten und Zusatzangeboten
- Starke Verankerung und Akzeptanz in der Bevölkerung



Verdichtung einer stadtzürcher Gartenstadt auf 130% - durch eine Baugenossenschaft

**Baugenossenschaften als Investoren sind dem Gemeinwohl und nicht der Gewinnmaximierung verpflichtet. Die macht sie zu optimalen Partnern der öffentlichen Hand!**

## Aktive Bodenpolitik der Gemeinden in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Baugenossenschaften

- Gemeindeeigenes Land, allenfalls Landerwerb über Erträge aus der Mehrwertabgabe
- Übertragung des Landes an gemeinnützige Baugenossenschaften, allenfalls im Baurecht
- Grosse Einflussmöglichkeiten auf die Nutzung und Gestaltung der Grundstücke
- Baurecht: Jährliche Erträge aus Baurechtszinsen



Bauprojekt einer Genossenschaft auf Basis eines Baurechtsvertrags und eines eng formulierten Gestaltungsplans

---

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!