

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 94 (2019)
Heft: [1]: Verbandsjubiläum : 100 Jahre für faires Wohnen

Artikel: "Wir werden einen Schub erleben"
Autor: Papazoglou, Liza / Schelbert, Louis
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-867751>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.03.2025

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

RÜCK- UND AUSBLICK VON
VERBANDSPRÄSIDENT LOUIS SCHELBERT*

«Wir werden einen Schub erleben»

INTERVIEW: LIZA PAPAZOGLU / FOTOS: MARTIN BICHSEL

Seit hundert Jahren setzt sich der Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz für gutes und günstiges Wohnen ein. Was das bedeutet und welche Herausforderungen die Branche künftig beschäftigen werden, erklärt Präsident Louis Schelbert.

Wohnenextra: Sie sind seit gut zehn Jahren Präsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Was hat Sie in dieser Zeit am meisten motiviert?

Louis Schelbert: Es gibt in der Schweiz viele Leute, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Dass ich mithelfen kann, dieses Ziel zu erreichen, ist bis heute eine starke Motivation. Zumal ich selber aus einfachen Verhältnissen stamme und weiss, wie wichtig die Wohnfrage ist.

Der Verband blickt auf hundert Jahre zurück. Was sind seine wichtigsten Leistungen?

Der Verband hat sich seit Beginn dafür eingesetzt, dass guter Wohnraum geschaffen wird, der der Spekulation entzogen ist und damit langfristig günstig ist. Er hat immer wieder für günstige Rahmenbedingungen sowie Finanzierungsmöglichkeiten gekämpft und die Genossenschaften durch Beratung, Vernetzung, Information und Weiterbildung bei ihren Aufgaben unterstützt. Die wich-



Gemeinsam sind wir stark: Auf dieses Motto setzen Genossenschaften seit je. Manchmal gilt es auch beim Festen wie hier bei der Wohngenossenschaft Vogelbach in Riehen.

tigste Leistung haben aber die Baugenossenschaften selber erbracht – sie sind es, die in all dieser Zeit bezahlbaren Wohnraum erstellt und dabei auch Qualitäten wie das nachbarschaftliche Zusammenleben gepflegt haben. Das ist ein grosses Verdienst!

Genossenschaftswohnungen sind hochbegehrt. Dennoch ist ihr Marktanteil seit den 1970er-Jahren stetig gesunken, auf weniger als fünf Prozent. Was lief falsch?

In der Hochkonjunktur hatte man den Eindruck, es komme sowieso alles gut, auch auf dem Wohnungsmarkt. Zudem wurden nach Inkrafttreten des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) ab 1975 viele Neubauten erstellt, deren Anfangsmieten vergünstigt waren. Das hatte bei vielen Genossenschaften eine gewisse Erlahmung zur Folge, sie beschränkten sich auf die Verwaltung des Bestehenden und verzichteten auf eine aktive Expansion. Den damaligen Verantwortlichen kann man das nicht vorwerfen. Die Folgen allerdings sind heute noch spürbar.

In den letzten Jahren ist nun wieder Bewegung in die Sache gekommen. Weshalb?

Eine grosse Anzahl genossenschaftlicher Häuser stammt aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Es stellte sich die Frage, ob man diese nochmals sanieren oder ersetzen sollte. Viele Genossenschaften haben sich dafür entschieden, ihren Bestand zu erneuern und dabei die Areale besser zu nutzen, also deutlich mehr Wohnungen darauf zu bauen. Die seit Jahren massiv steigenden Mieten haben wieder breit ins Bewusstsein gerufen, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Das spiegelt sich auch in zahlreichen erfolgreichen Volksabstimmungen in Kantonen und Gemeinden wie Luzern, Zürich, Basel oder Bern, die verlangen, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Das wird in den nächsten Jahren Wirkung entfalten, vermutlich werden wir einen grossen Schub erleben.

Apropos Schub: Mit welchen Zielen geht der Verband in die Zukunft?

Wichtig ist das Wachstum der Branche. Wir wollen den Marktanteil deutlich erhöhen. Doch auch wenn Baugenossenschaften wieder mehr bauen, reicht das nicht aus – denn private Investoren bauen noch viel mehr. Es braucht deshalb mehr Eigenleistungen. Es liegt viel Geld in den Baugenossenschaften brach, das sinnvoll eingesetzt werden könnte. Der Verband bemüht sich, dass dieses Kapital wieder bewirtschaftet wird. Zum Beispiel durch die Bildung von Genossenschaften der Genossenschaften; solche wurden in den letzten Jahren etwa in Basel, Bern, Zürich und in der Ostschweiz gegründet. Sie dienen als Motoren und haben erfolgreich erste grosse Projekte realisiert oder in Planung. Zudem setzen wir uns dafür ein, dass bestehende Genossenschaften ihre Mittel für neue Projekte verwenden,

«Die wichtigste Leistung haben die Baugenossenschaften selbst erbracht.»

und unterstützen natürlich auch nach Kräften die Gründung neuer Genossenschaften. Ausserdem müssen wir dafür sorgen, dass wir von aussen zu zusätzlichem Kapital kommen.

Die bestehenden Finanzierungsgefässe reichen also nicht?

Nein. Heute verwaltet der Verband ers-tens den Grossteil des vom Bund aktuell mit 500 Millionen Franken dotierten Fonds de

Roulement (FdR); daraus werden zinsgünstige rückzahlbare Darlehen an Baugenossenschaften vergeben. Zweitens gibt es die vom Verband 1966 lancierte Stiftung Solidaritätsfonds, die aus freiwilligen Beiträgen der Genossenschaften gespeist wird, gemessen am Gesamtbedarf allerdings bescheiden dotiert ist. Dann gibt es seit 2009 die Stiftung Solinvest, auch sie eine Initiative des Verbands. Aber auch ihre Mittel sind begrenzt. Ein viertes Instrument ist die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Diese Geldtöpfe unterstützen jährlich den Bau von 1500 bis 2000 Wohnungen. Mit 2000 gemeinnützigen Wohnungen kann aber gerade knapp der Marktanteil von fünf Prozent gehalten werden. Will man mehr erreichen, müssen zwingend neue Finanzierungsquellen erschlossen werden. Welche das sein sollen, diskutieren wir 2019 im Verband.

Welche Rolle spielt die Politik für die Branche?

Aktuell steht die Aufstockung des FdR um 250 Millionen Franken auf der politischen Agenda. Sie ist nötig, damit weiterhin Darlehen im bisherigen Rahmen vergeben werden können. Die Chancen stehen gut, dass das Anliegen durchkommt. Wichtige Weichenstellungen stehen zudem mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» an. Sie verlangt, dass zehn Prozent aller neu erstellten Wohnungen gemeinnützig sein müssen. Um das zu erreichen, müssten Bund und bundesnahe Betriebe wie die SBB gemeinnützigen Bauträgern beim Verkauf von Arealen oder Liegenschaften den Vorzug geben. Dazu sollen Kantone und Gemeinden ein Vorkaufsrecht bei Landverkäufen erhalten, das sie zugunsten von Gemeinnützigen nutzen könnten. Das wären wichtige Hebel, die grosse Wirkungen entfalten könnten.

Baugenossenschaften bekennen sich in einer Charta dazu, Wohnraum für möglichst breite Bevölkerungskreise zu schaffen. Wer dort leben darf, wird zum Teil aber sehr kontrovers diskutiert. Wer wohnt künftig in Genossenschaften?

Es sollen weiterhin alle Menschen dort wohnen können, eine gute Durchmischung ist wichtig. Dafür braucht es ganz unterschiedliche Angebote, angefangen beim wirklich günstigen Wohnraum. Dort müssen Genossenschaften konsequent dafür sorgen, dass er

***Louis Schelbert** (66) ist seit 2008 Präsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Er übte verschiedene politische Funktionen aus und war von 2006 bis 2018 Nationalrat der Grünen Partei. Louis Schelbert studierte Literatur, Geschichte und Philosophie und war unter anderem als freier Journalist und für den Gewerkschaftsbund Luzern tätig.

Menschen mit geringem Einkommen zugutekommt. Untersuchungen belegen, dass das bereits jetzt weitgehend funktioniert. Genau so sollte es aber passende Angebote haben für Leute, die gut ausgebildet sind und in Genossenschaften zum Beispiel Führungsfunktionen ausüben. Es braucht auch diejenigen, die sich engagieren und Verantwortung übernehmen! Im Übrigen sind die politisch motivierten Diskussionen zum Thema sachlich oft unhaltbar. Erhalten Baugenossenschaften öffentliche Mittel, ist es legitim, dafür Gegenleistungen zu verlangen. Die meisten Genossenschaften erhalten aber keine öffentlichen Gelder. Ihnen steht es daher frei, wie sie sich organisieren. Die meisten verpflichten sich dennoch den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit und definieren entsprechend ihre Vermietungspolitik – und zwar freiwillig.

Welche gesellschaftlichen Entwicklungen werden die Branche künftig besonders beschäftigen?

Die Lebensformen werden immer vielfältiger und verändern sich rasch. Man muss deshalb möglichst flexibel bauen, so dass

man später mit geringem Aufwand zum Beispiel grössere Wohnungen in kleinere umwandeln kann oder umgekehrt. Baugenossenschaften sind da gut aufgestellt und auch sonst sehr innovativ. Ich denke zum Beispiel an Clusterwohnen oder andere gemeinschaftliche Wohnmodelle. Ein weiteres grosses Thema ist die Bevölkerungsentwicklung. Es gibt immer mehr ältere Menschen, die

«Wir wollen den Genossenschaftsgeist beleben.»

nicht im Altersheim leben möchten. Das erfordert Unterstützung und hindernisfreie Wohnangebote, wirkt sich aber auch aufs Zusammenleben aus. Da sind gerade auch von den Baugenossenschaften neue Modelle gefragt. Ein weiteres Thema ist die energetische Sanierung von Bauten, denn fossile Energieträger sind nicht zukunftsfähig. Dabei braucht es aber mit Blick auf die Mietzinse Augenmass.

In welche Richtung will sich der Verband selber weiterentwickeln?

Wir möchten die Öffentlichkeitsarbeit und unser politisches Engagement verstärken, insbesondere zur Wohnraumförderung. Heute spielt hier der Bund nur eine marginale Rolle. Auch die meisten Kantone machen nichts – bloss sieben kennen eine Förderung, die diesen Namen verdient. Das muss sich ändern. Artikel 108 der Bundesverfassung verpflichtet die Politik, in der Wohnbauförderung die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten zu berücksichtigen. Das muss endlich passieren! Der Verband will zudem den «Genossenschaftsgeist» beleben. Das können wir nur im Dialog und gemeinsam mit der ganzen Branche. Wir haben deshalb einen Strategieprozess angestossen, bei dem wir mit den Baugenossenschaften unsere Zukunft diskutieren und Positionen entwickeln. Wir möchten den Schwung des Jubiläumsjahrs darüber hinaus mitnehmen und die Genossenschaftsbewegung wieder zu einer starken Bewegung machen. Da stehen wir mittendrin, es gibt deshalb momentan keine fertigen Rezepte für die Zukunft. Ich freue mich aber sehr auf den weiteren gemeinsamen Weg.

Anzeige

Keller Spiegelschränke
guten-morgen.ch  swiss

*Einfach
elegant.*



Modell Puro