

# «Nicht billig, sondern günstiger»

Jürg Sollberger will mit Baugenossenschaften mehr finanziell tragbare Mietwohnungen realisieren



«Es hat zu wenig finanzielle tragbare Mietwohnungen», sagt Jürg Sollberger. Wohnbaugenossenschaften können Abhilfe schaffen, wie der Architekt und Präsident der Sektion Bern Solothurn des Verbandes für Wohnungswesen erklärt.

VON FRANZ SCHAIBLE

## Wie wohnen Sie?

**Jürg Sollberger:** Meine Familie und ich wohnen in einem gemieteten Reihen-einfamilienhaus.

## Warum wohnen Sie nicht in einer Genossenschaftssiedlung?

Deshalb sich aus privaten Gründen ergeben. Das Angebot dieses Hauses unserer Freunde kam zum richtigen Zeitpunkt.

## Der Wohnungsbau läuft seit Jahren auf Hochtouren, jährlich kommen rund 15 000 Mietwohnungen auf den Markt. Braucht es Genossenschaftswohnungen überhaupt noch?

Die Wohnbaugenossenschaften decken ein spezielles Segment im Mietwohnungsbau ab. Sie verkörpern den dritten Weg zwischen Miete und Wohneigentum. Denn die Genossenschafter sind zugleich Miteigentümer in Form der Anteilsscheine und zugleich Mieter. Sie profitieren so von den Vorteilen des Eigentums wie Sicherheit und Mitsprache, ohne viel Eigenkapital aufbringen zu müssen.

## Heute findet aber jeder eine Wohnung, als Mieter oder Eigentümer. Der Wohnungsmarkt funktioniert. Wieso braucht es nun diesen dritten Weg?

Der Wohnungsmarkt in vielen Städten und Agglomerationsregionen funktioniert eben nicht. Wir kennen dort Leerwohnungsziffern von 0,5 Prozent, da kann man nicht von einem funktionierenden Markt sprechen. Da herrscht Wohnungsnotstand. Es hat zu wenig finanziell tragbare Mietwohnungen für Leute aus allen Schichten.

## Welche Rolle spielen hier die Genossenschaften?

Unsere Hauptaufgabe ist es, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und zwar als Ergänzung zum normalen Wohnungsmarkt.

## Hat es nicht schon genug davon?

Dieses Segment wird vernachlässigt, weil dort nicht die gleiche Rendite wie im Normalwohnungsmarkt und Eigentumswohnungenmarkt zu holen ist. Genossenschaftswohnungen sind im Durchschnitt rund 20 Prozent günstiger als herkömmliche Mietwohnungen.

## Wie soll das möglich sein?

Wir sind nicht darauf ausgelegt, jährlichen Mehrwert aus einem Wohnobjekt herauszuholen. Es handelt sich nicht um irgendein Investiment eines Anlegers; die Objekte entstehen aus dem Bedarf nach Wohnungen. Das ist eine grundsätzlich andere Philosophie als bei einem Immobilieninvestor. Dieser produziert Wohnraum primär als Anlageobjekt. Wir dagegen bauen erschwingliche Wohnungen, die aus der konkreten Nachfrage der Bevölkerung entstehen.

## Aber bauen können auch die Genossenschaften nicht günstiger.

Das stimmt. Beiden Baukosten sind wir nicht prinzipiell günstiger als ein Immobilieninvestor. Die Handwerkerpreise sind gleich hoch. Die Baukosten können wir nur über wirtschaftlich gute Planung und den Verzicht auf Flächen- und Ausbauluxus steuern. Zudem arbeiten Genossenschaften – wie gesagt – nicht gewinnorientiert. Die Liegenschaften müssen also keinen Profit abwerfen. Deshalb zahlen die Mieter nur die effektiven Kosten, also eine sogenannte Kostenmiete.

## Aber auch bei den Bodenpreisen muss sich eine Genossenschaft nach dem Markt richten.

Wenn wir uns im freien Markt bewegen, stimmt das. In diesem Fall können wir nicht mithalten.

## Wie kommen Sie dann zu finanziell tragbarem Boden?

In der Regel erwerben wir von Kantonen, Städten oder Gemeinden Land im Baurecht. Vielfach sind diese daran interessiert, dass das preisgünstige Wohnsegment gestärkt wird. Viele Behörden haben erkannt, dass gewisse Segmente im freien Markt gar nicht produziert werden.

## Wie bewegt sich eine Genossenschaft im freien Immobilienmarkt?

Unser Problem ist, dass wir nicht an entsprechende Bauland kommen. Genossenschaften sind zu wenig agil, und die Entscheidungswege sind zu lang. Heute wird Land in einer Geschwindigkeit veräußert, die wir nicht mithalten können. Das ist ein Problem, das wir nicht lösen können.

## Ein Investor ist also viel schneller?

Ja. Dieser hat eine andere Ausgangslage. Er hat einen Sack voll Geld, das er anlegen will, und handelt deshalb rasch. Eine Genossenschaft mit vielen Mitgliedern oder gar erst in Gründung ist viel schwerfälliger. Da sind wir auf Landbesitzer angewiesen, die den Genossenschaftsgedanken und das zur Verfügung stellen von günstigerem Wohnraum unterstützen wollen.

## Die Wohnbaugenossenschaften bieten also einfach billigen Wohnraum an.

Billig ist das falsche Wort. Wir bauen nachhaltig, beachten energetische Massnahmen und nehmen Rücksicht auf neue Wohnformen. Wir bauen nicht billig, sondern günstiger; basierend auf den Faktoren Landerwerb, Baukosten und Finanzierung.

## Warum nimmt dann der Anteil von Genossenschaftswohnungen am Total der Mietwohnungen ab?

Wir können mit der hohen Wohnbauproduktion nicht Schritt halten.

## Welche Bedeutung haben die Wohnbaugenossenschaften heute?

Schweizweit entfallen etwa acht Prozent aller Mietwohnungen auf Genossenschaften. Während dieser Anteil im Kanton Solothurn nur bei 4,6 Prozent liegt, erreicht er im Kanton Bern 6,7 Prozent. Wo bei in den Städten und Agglomerationsregionen dieser Anteil deutlich höher ist. So beträgt er etwa in Biel 22, in Thun 18 und in Bern 10,5 Prozent.

## Warum sind Genossenschaften in ländlichen Regionen kaum präsent?

Das hat mehrere Faktoren. Es gibt dort viel weniger Wohnungsnot, also der Druck von der Nachfrageseite fehlt. Zudem ist in ländlichen Regionen der Anteil der Wohneigentumsbesitzer viel höher als in Agglomerationsregionen.

## Ist denn die Nachfrage nach Wohnungen in Genossenschaften überhaupt noch vorhanden?

## ZUR PERSON

### Jürg Sollberger

Der 52-jährige Sollberger ist Mitinhaber und Mitglied der Geschäftsleitung der Reinhold Bärtschi Architekten und Planer in Bern. Das traditionelle Architekturbüro ist eng verknüpft mit dem Bau- und Genossenschaftswesen. So plant das Büro etwa die in den 1970er Jahren entstandenen Wohnsiedlungen im Westen von Bern (Bümpliz/Scharnegut) und tauscht heute im Wohnungsbau aktiv seine Erfahrungen mit dem ETW als Präsident der Sektion Bern des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, dem Dachverband von Wohnbaugenossenschaften. Der Sektion sind 60 Genossenschaften angeschlossen. Sollberger wohnt mit seiner Frau und vier Töchtern in Bern.

BILD: HANSPETER BÄRTSCHI

## SEITENHIEB



KIM ALLEMMAN

## Der Schock kam nach dem Googeln

Kürzlich jemanden Neuen kennen gelernt und gedacht: Er ist nett, kein Angeber, eher bescheiden, wobei nicht introvertiert, aber auch nicht emotional überbordend, kurz: so richtig sympathisch und irgendwie geheimnisvoll. So passiert einer Bekannten. Sie tat, was heutzutage alle regelmässigen Internet-Surferinnen und -Surfer tun: Sie suchte nach ihm im Internet, gab seinen Namen bei Google ein, klickte auf Enter und dann... – tja, dann kam der Schock. Seine eigene Homepage – gleich das erste Suchergebnis – bestand aus unzähligen von ihm kommentierten Fotos. Sein ganzes Leben war plötzlich vor ihr auf dem Bildschirm ausgebreitet. Mister X als Baby mit Schnuller, als kleiner Bub auf dem Pony, als pubertierender langhaariger Rasta-Jüngling. Dann die aktuellen Bilder: beim Campen, beim Velofahren, in den Bergen, schwimmend im Meer, Biertrinken im Ausgang, mit Freunden, im Kreise der Familie. Er, allgegenwärtig und jedem Surfer im Cyber-Universum zugänglich. Sie, komplett perplex. So viel wollte sie gar nicht wissen...

Auf eigenen Homepages werden heutzutage persönlichste Erlebnisberichte und Fotos jedem Netzbutzer – auch etwa dem zukünftigen Arbeitgeber, Vermieter, Nachbarn, Verehrer, Neider – zugänglich gemacht. Ob sich das all diese Internet-Exhibitonisten schon einmal überlegt haben? Oder pfeifen sie drauf, wie viel jeder Surfer im «world wide web» über sie in Erfahrung bringen kann? Jedenfalls liest das einst positive Bild, das der Typ mit der eigenen Homepage nach dem ersten Treffen bei meiner Bekannten hinterlassen hatte, gewaltig. Geheimnisvoll findet sie ihn nun nicht mehr, eher peinlich. – Ich kann sie verstehen.

## NACHRICHTEN

### Ein Verletzter nach Kollision

**Dulliken** Bei einer Kollision zwischen einem Traktor und einem Auto am Freitag um 10 Uhr in Dulliken der Autofahrer erlitten Verletzungen. Von der Alten Landesseherkommend, beobachtete der Autofahrer nach links auf die Bahnhofsstrasse zu biegen. Gleichzeitiger ein Traktorfahrer auf der Bahnhofsstrasse unterwegs. Dieser wollte nach links Richtung B8strasse weiterfahren. In dem Augenblick kollidierte die beiden Fahrzeuge. Der Autofahrer musste aufgrund einer Verletzung ins Spital eingeliefert werden. Da die Beteiligten widerprüchliche Angaben machten, sucht die Polizei nach Zeugen. Sie bittet den Autofahrer, der hier dem verunfallten Auto gefahren sei, sich zu melden. Die Kontaktperson: Solothurn in Dulliken bieten Hinweiss, Telefon 062285 7701 (PKS)

### Vermisste Frau wohlbehalten aufgefunden

**Melchnau** Eine in Melchnau vermisste Frau wurde gestern Vormittag in der näheren Umgebung aufgefunden. Die 46-Jährige hatte sich am Donnerstag gegen 1830 Uhr aus einem Siedlung in Melchnau entfernt und war nicht wieder zurückgekehrt. (PKS)

### Alkoholisierter Mann spitalreif geschlagen

**Zofingen** Gestern meldete ein Raxi-Chauffeur kurz vor 5 Uhr dass er einen verletzten Mann aufgefunden habe. Erste Verletzungen ergaben, dass der stark alkoholisierte Mann an der Kehle von fünf unbekannten Personen grundlos angegriffen worden war. Das Opfer befindet sich in Spital. Die Kontaktperson: Aargau sucht Zeugen, Telefon 062 745 1111 (KPA)