

Daniel Blumer und Jürg Sollberger vom SVW Bern-Solothurn über die neue Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern

«Die Förderstelle wird eine neue Dynamik bringen»

Mit Förderbeiträgen will der Kanton Bern innovative Genossenschaftsprojekte anstossen. Drehscheibe für dieses Angebot ist die neu geschaffene Förderstelle des SVW-Regionalverbands Bern-Solothurn. Jürg Sollberger, Präsident des SVW Bern-Solothurn, und Daniel Blumer, Leiter der Förderstelle, meinen: Das Potenzial ist beträchtlich. Ohne die Berner Baugenossenschaften geht es aber nicht.

Wohnen: Der Kanton Bern engagiert sich wieder für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Er hat Projektbeiträge bewilligt und den SVW-Regionalverband mit dem Aufbau einer Förderstelle betraut. Das darf als kleiner Meilenstein bezeichnet werden. Wie kam er zustande?

Jürg Sollberger: Im Jahr 2003 beschloss der Grossrat, es brauche im Kanton Bern keine Wohnbauförderung mehr. Der Mieterinnen- und Mieterverband wollte die Abschaffung jedoch nicht akzeptieren und lancierte eine Initiative für günstige Wohnungen, die 2005 auch zustande kam. Der rot-grüne Regierungsrat formulierte darauf in einem Gegenvorschlag, wie man die Förderung umsetzen könnte.

Und fokussierte auf die gemeinnützigen Wohnbauträger. War das sofort klar?

JS: Der Regierungsrat war sich bewusst, dass eine generelle Subvention des kostengünstigen Wohnungsbaus im Parlament

nicht durchkommen würde und grenzte die Förderung deshalb auf die «Gemeinnützigen» ein. Er fragte sich: Wer bietet im Kanton denn eigentlich preisgünstige Wohnungen an? Da die Genossenschaften anerkanntermassen günstiger vermieten und dies auch langfristig sichergestellt ist, folgte die Regierung daraus: Nehmen wir doch die Gemeinnützigkeit als Förderkriterium und stützen die Bewegung, die es schon gibt.

War der Verband bei diesem Prozess dabei?

JS: Ja, wir konnten schon früh mitreden. Zum Glück hatten wir auch persönliche Verbindungen zum Initiativkomitee – ich war damals noch in beiden Verbänden aktiv. Der Mieterverband zog nach der Annahme des Gegenvorschlages im Grossen Rat 2007 seine Initiative zurück, denn es war klar, dass man damit nicht mehr hätte erreichen können, als die Regierung vorschlug.



Wie kam es zum Ja im Parlament?

Daniel Blumer: Den Ausschlag für die äusserst knappe Zustimmung zum Gesetz im Dezember 2009 gaben einzelne bürgerliche Politiker aus den Agglomerationen, die sich dem Blockdenken rechts-links entzogen im Bewusstsein, welche wichtige Rolle der gemeinnützige Wohnungsbau dort spielt.

JS: Leider und unverständlicherweise liefen die Diskussionen streng ideologisch entlang den Blöcken. Zwar anerkannte man in bürgerlichen Kreisen die Leistungen der Genossenschaften, war aber weitgehend der Meinung, mehr als eine wohlwollende verbale Unterstützung sei nicht nötig. Leider wurde das Gesetz denn auch auf vier Jahre beschränkt, was für den Aufbau einer kontinuierlichen Wohnbauförderung deutlich zu kurz ist.

Was umfasst dieses «Förderpaket»?

JS: Das Gesetz hat zwei Standbeine: einerseits A-fonds-perdu-Projektbeiträge im



“
Ihr müsst zeigen,
was ihr könnt.”

Umfang von momentan zwei Millionen Franken jährlich, andererseits den Leistungsauftrag mit dem SVW. Dieser besagt, dass man die Umsetzung des Gesetzes an den Verband auslagert, der hierfür eine Förderstelle schafft. Dies ist inzwischen geschehen. Seit dem 1. Januar 2011 ist die Förderstelle aktiv. Daniel Blumer leitet sie mit einem 50-Prozent-Pensum.

Für welche Projekte gibt es Beiträge?

DB: Beiträge können für Vor- und Machbarkeitsstudien, Portfolioanalysen, Sanierungskonzepte und Organisationsentwicklungen gesprochen werden – also alles, was es braucht, um ein Projekt anzustossen oder die Bauträger zu professionalisieren. Der Kanton kann bis maximal fünfzig Prozent dieser Kosten übernehmen. Beiträge werden somit ausschliesslich für die Vorphase eines Projekts und nicht für die eigentliche Umsetzung gesprochen. Die Idee dahinter ist, Projekte und Studien zu initiieren, die

bis anhin wegen fehlendem Know-how, zu geringen Mitteln beziehungsweise dem finanziellen Risiko nicht in Angriff genommen werden konnten.

Was ist mit den zwei Millionen Franken jährlich überhaupt möglich?

JS: Bezogen auf die Planungs- oder Baukosten ist der Betrag minimal. Doch so, wie das Geld nun eingesetzt werden soll, kann es viel bewirken. Es ist eine katalysatorische Idee: Der Kanton kann mit relativ geringen Mitteln etwas in Gang bringen, was sonst in den Schubladen liegenbleiben würde.

Die Vorarbeiten für eine Küche-Bad-Sanierung haben somit keine Chance?

JS: Der Kanton hat die Idee deutlich formuliert: Es soll das angestossen und unterstützt werden, was ohne Hilfe nicht oder nicht in der Qualität respektive Eingriffstiefe gemacht würde. Baugenossenschaften erhalten dank der Förderung die Chance,

Daniel Blumer und Jürg Sollberger
beim wohnen-Interview.

bei ihren Projekten über eine weitere Qualitätsstufe nachzudenken. Dies könnte zum Beispiel bedeuten, nicht nur die notwendige Oberflächensanierung anzupacken, sondern auch gleich strukturelle Verbesserungen zu untersuchen.

DB: Es hat sich beispielsweise eine Genossenschaft bei uns gemeldet, die neben der bestehenden Siedlung eine Parzelle von der öffentlichen Hand erwerben könnte. Der Vorstand würde eigentlich gern eine weitere Etappe anpacken, aber die Mitglieder sind skeptisch – vor allem, weil es so viel kostet und sie die Risiken schlecht einschätzen können. Dort konnten wir nun nicht nur beratend, sondern auch finanziell unter-

“
Viele werden Nachwuchs finden, wenn sie für neue Ideen offen sind.”



stützen. Sowohl für eine Machbarkeitsstudie als auch für das Wettbewerbsprojekt besteht die Chance, Geld vom Kanton zu erhalten. Dadurch ist das Ganze ins Rollen gekommen. Wenn der Vorstand sagen kann: Wir werden für die Vorabklärungen und Studien vom Kanton unterstützt, sind die Mitglieder viel eher bereit, etwas zu wagen und in neue Projekte zu investieren.

Wer entscheidet über die Gesuche?

DB: Die Förderstelle selbst kann kein Geld sprechen. Doch wir überprüfen die Anträge der Baugenossenschaften oder anderen gemeinnützigen Organisationen gemäss den Vereinbarungen mit dem Kanton und machen eine Empfehlung, inwieweit gefördert werden sollte. Wir wollen eine Förder- und keine Verhinderungsstelle sein, aber letztlich entscheidet der Kanton über Beitrag und Summe.

Beratungsleistungen hat der Verband schon bisher angeboten. Wie grenzt man sich ab?

JS: Die Beratung der Verbandsmitglieder in ihrer täglichen Arbeit ist und bleibt eine Kernaufgabe des Verbands, die der Kanton natürlich nicht finanzieren will. Es geht bei der Förderstelle ganz klar um neue Ideen, um die Aktivierung der eingesessenen Baugenossenschaften mit Blick auf Neues sowie die Unterstützung von neuen Bauträgern bei innovativen Projekten.

Das teure Bauland ist ein grosses Hindernis für genossenschaftliche Projekte. Wird die Förderstelle auch auf diesem Gebiet aktiv?

DB: Neben der Beratung und der Überprüfung der Gesuche will die Förderstelle auch selbst aktiv werden und zusammen mit bauwilligen gemeinnützigen Bauträgern Neubauprojekte aufgleisen. Dabei suchen wir primär den Kontakt zu den Gemeinden. Es geht darum, zu schauen, wo es Potenziale für Bauland gibt, und dafür die Behörden und die gemeinnützigen Bauträger zusammenzuführen.

JS: Interessant ist, dass bereits verschiedene Gemeinden mit uns Kontakt aufgenommen haben, die gemeinsam mit einer Baugenossenschaft ein Wohnproblem lösen möchten. Meist geht es dabei um das Wohnen im Alter. Zwar unterstützt das Fördergesetz keine Gemeinden, aber wir können helfen, einen gemeinnützigen Partner zu finden, der für eine Machbarkeitsstudie Mittel beantragen kann. Umgekehrt kommen auch Genossenschaften zu uns, die gemeinsam mit einer Gemeinde etwas auf die Beine stellen wollen.

Für die Landsuche sind meist Verbindungen zu den Gemeindebehörden nötig. Im grossen Kanton Bern ist das nicht einfach.

DB: Die besten Verbindungen haben wir tatsächlich in den Städten, wo der gemeinnützige Wohnungsbau stark ist und die Interessengemeinschaften des SVW Kontakte pflegen. Ziel ist aber, auch auf die Behörden anderer grösserer Gemeinden zuzugehen und ihnen aufzuzeigen, welche Vorteile das Genossenschaftsmodell hat – dass sie damit auf die Entwicklung der Gemeinde Einfluss nehmen und je nach Bedarf Wohnungen für Familien, Betagte oder andere Zielgruppen schaffen können. Dabei müssen sie allerdings auch anerkennen, dass diese Mehrleistung nicht umsonst ist und sie aus ihrem Land nicht einfach den maximalen Grundstückpreis herausholen können.

JS: Hier setzt auch die Lobbyarbeit des Regionalverbands an. Das gilt derzeit insbesondere für die Idee, den gemeinnützigen Wohnungsbau mit planerischen Mitteln zu fördern. Wir versuchen Einfluss zu nehmen, damit bei Einzonzungen Anteile für gemeinnützige Bauträger reserviert werden. In Bern ist diese Diskussion auf städtischer Ebene bereits im Gang.

Herr Sollberger, Sie sind seit rund fünf Jahren Präsident des Regionalverbands Bern-Solothurn. Wie ist in einem so weitläufigen und heterogenen Gebiet überhaupt Verbandsarbeit möglich?

JS: Tatsächlich können wir als Regionalverband nicht Kontakte im ganzen Einzugsgebiet pflegen. Wir arbeiten deshalb vor allem

Zur Person

Jürg Sollberger (55) ist dipl. Architekt ETH/SIA/SWB. Er ist Verwaltungsratspräsident des Architekturbüros reinhardpartner AG in Bern, das seit Jahrzehnten insbesondere im Wohnungsbau aktiv ist. Vor sechs Jahren übernahm Jürg Sollberger das Präsidium des SVW-Regionalverbands Bern-Solothurn, dem 140 Wohnbaugenossenschaften mit insgesamt gut 17 000 Wohnungen angehören. Er lebt mit seiner vierköpfigen Familie in einem Doppelhaus in Bern.

Daniel Blumer (44), lic. phil., ist Geograf und Soziologe. Er war zuletzt in Forschung und Lehre an der Fachhochschule Nordwestschweiz tätig, wo er sich insbesondere mit Fragen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung beschäftigte. Seit Anfang Jahr leitet Daniel Blumer die neu geschaffene Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern. Er lebt mit seiner Partnerin und seinen zwei Kindern in einer sechsköpfigen Familien-WG in einer Berner Wohnbaugenossenschaft.

über unsere vier IG in Thun, Bern, Biel und Olten. Die Verantwortlichen dieser lokalen Gruppen kennen die Genossenschaften und die Behörden, pflegen Kontakte und sind vor Ort aktiv. Das funktioniert beispielsweise in Biel sehr gut, wo die Genossenschaften zusammen als IG mit der Stadt neue Baurechtsverträge aushandeln. Solche Verhandlungen waren vor zwei Jahren auch in der IG Thun erfolgreich. Anderswo pflegt man eher informelle Kontakte, erfährt aber auch dadurch von gemeinsamen Anliegen.

In der Stadt Zürich hat die Förderstelle einen Erneuerungsschub bei den Baugenossenschaften ausgelöst. Viele haben eingesehen, dass sich eine Sanierung nicht bei jeder Siedlung lohnt, und bauen jetzt neu. Könnte eine solche Welle auch in Bern einsetzen?

JS: Ich denke, das wird kommen. Bern ist traditionell eine bewahrende Stadt. Das hat sich in der Altstadt seit Jahrhunderten bewährt und prägt das Denken der Menschen. Man war lange Zeit «wohl» in Bern und dachte, Bern sei gebaut. Dabei wurde verdrängt, dass wegen dieser Haltung zu viel ausserhalb der Agglomeration gebaut wurde. Dank diesem Bewusstsein für das kulturelle Erbe gibt es in Bern aber auch eine gute Umbau- und Sanierungstradition, sodass bis jetzt die Diskussion um Ersatzneubauten noch nicht sehr weit ist. Die Stadt

Bern bricht jetzt mit dem Stöckacker Süd erstmals eine grosse Wohnsiedlung ab und baut sie nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft neu – das wird ein Leuchtturmprojekt für unsere Region.

Was bedeutet dies für die Berner Genossenschaften, die namentlich im Westen der Stadt viele Grosssiedlungen besitzen?

JS: Tatsächlich betrifft der bewahrende Geist nicht nur die Altstadt, sondern auch viele Bauten der 50er- und 60er-Jahre. Davon sind verschiedene aktive Baugenossenschaften betroffen – vor allem solche mit Reihenhaussiedlungen. Aber auch das Tscharnergut als guter Vertreter der 60er-Jahre steht unter Schutz. Diese Genossenschaften möchten teils umstrukturieren oder auch erneuern und verdichten. Wenn sie allerdings im Alltag erfahren, dass schon der Einbau eines Dachflächenfensters oder eine Farbänderung komplizierte Verhandlungen mit den Behörden bedeuten, verichten sie auf grössere Projekte.

DB: Gleichzeitig stellen wir in Bern aber auch fest, dass verdichtetes städtisches Wohnen gefragt ist und die bauliche Entwicklung der Stadt auch gesellschaftlich wieder unterstützt wird. Verschiedene innovative Neu- und Umbauprojekte beweisen das.

Und in den übrigen Berner Städten? Etwa in Biel, wo die Baugenossenschaften zwar stark vertreten sind, aber fast nur ältere Bauten besitzen.

JS: Auch in Biel gibt es Vorstände, die über Ersatzneubauten nachdenken. Mit präzisen Analysen kommt man bei vielen Gebäuden gerade aus der Nachkriegszeit zur Erkenntnis, dass sich eine weitere Sanierung nicht lohnt, sowohl in finanzieller oder energetischer als auch in wohnqualitativer Hinsicht. Wenn ich beispielsweise mit den Thunern rede, stelle ich fest, dass nicht alle sicher

sind, ob sie auch in den nächsten Jahren noch Vollvermietung haben.

Die Region Thun gilt doch als attraktiv.

JS: Thun boomte vor allem im Eigentumsbereich. Wer ältere Wohnungen hat, profitierte davon jedoch nicht. Vor diesem Hintergrund ist man vorsichtig mit neuen Projekten. Man ist sich aber auch der Gefahren einer Stagnation bewusst. Die Baugenossenschaften wissen, dass sie ihre Wohnungen à jour halten müssen, um nicht plötzlich nur noch demodierte Wohnungen anbieten zu können.

Stichwort Vorstände. Stellen Sie bei den altingesessenen Genossenschaften im Kanton Bern Nachwuchsprobleme fest?

JS: Das würde ich so nicht sagen. Viele werden Nachwuchs finden, wenn sie wollen und für neue Ideen offen sind. Wenn die Vorstandsarbeit aber Jahr für Jahr nach dem gleichen Schema abläuft und der Einzelne keine Chance sieht, etwas zu bewirken, wird es schwierig. Die gute Arbeit, die die Vorstände leisten, gilt es zu würdigen. Aber für die Zukunft müssen Nachwuchskräfte herangezogen werden. Dort, wo dies nicht gelingt, werden Modelle zur Zusammenarbeit mit andern Genossenschaften oder professionellen Verwaltungen aus unserem Umfeld gesucht werden müssen.

Fehlt es an der Bereitschaft der Genossenschaften, Projekte anzupacken?

JS: Tatsächlich haben wir auch schon erlebt, dass Projekte nicht vorangetrieben werden konnten, weil schlicht das Interesse fehlte. Als Präsident des Regionalverbands muss ich da feststellen: Die Verbandsarbeit allein genügt eben nicht, es braucht vor allem die Genossenschaften, die dahinterstehen und mitmachen. Deshalb sage ich auch immer wieder: Ihr seid zuwenig präsent, ihr müsst zeigen, was ihr könnt, und sagen, was ihr

wollt. Wir müssen nicht nur Gutes tun, sondern auch davon sprechen und unsere Erfahrung für Neues einsetzen. Unser Wohnmodell hat Zukunft und soll weiterentwickelt werden.

Auch vor diesem Hintergrund ist die neue Förderstelle kaum zu überschätzen...

JS: Grundsätzlich habe ich den Eindruck, dass das Thema Wohnungsbau und das Genossenschaftsmodell heute gesellschaftspolitisch viel präsenter sind als noch vor wenigen Jahren. Ich bin überzeugt, dass die Förderstelle weiter zur Professionalisierung beitragen und eine neue Dynamik in die Genossenschaftsszene bringen wird.

DB: Ich bin zuversichtlich – es ist grosses Interesse da. Nach zwei Monaten haben wir neben vielen Anfragen immerhin auch schon acht konkrete Gesuche auf dem Tisch. Wir fordern alle Genossenschaften im Kanton Bern auf, aktiv zu werden, ihren Liegenschaftsbestand zu analysieren und Erweiterungs- oder Neubauoptionen zu prüfen. Doch wir warten nicht nur auf Gesuche. Die Förderstelle wird im Rahmen eigener Projekte auch selber aktiv werden. Die nächsten vier Jahre sind eine Chance, die wir packen wollen.

Kontakt:

*Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau
Kanton Bern, Elfenuweg 73, Postfach 269,
3000 Bern 15, 031 351 43 70,
www.svw-beso.ch/sektion/foerderstelle,
daniel.blumer@svw-beso.ch*

Interview: Richard Liechti

“

Die nächsten vier Jahre sind eine Chance, die wir packen wollen.

”