



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

**Geförderter gemeinnütziger Wohnraum in der Schweiz -
Wie kann ein wirkungsvoller Erstvergabeprozess sichergestellt werden?**

Verfasser: Burkhalter Raphael

Eingereicht bei: Ulrike Gölker Zeugin, Dipl.Ing, MAS

Abgabedatum: 10.09.2020

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis.....	VI
Executive Summary	VII
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung und Fragestellung	1
1.3 Thematische Abgrenzung.....	2
1.4 Definition themenbezogener Begriffe.....	2
1.5 Vorgehen	5
2 Theoretische Grundlagen	6
2.1 Gemeinnütziger Wohnraum	6
2.1.1 Ursprung	6
2.1.2 Zweck und Ziele	6
2.1.3 Struktur und Akteure.....	7
2.2 Förderung von gemeinnützigem Wohnraum.....	8
2.2.1 Gesetzliche Grundlagen	8
2.2.2 Übersicht Instrumente.....	9
2.2.3 Finanzielle Förderinstrumente	10
2.2.4 Raumplanerische Förderinstrumente	13
2.3 Vergabekriterien geförderter Wohnbauträger.....	14
3 Wohnbaugenossenschaft Huebergass.....	18
3.1 Entstehung.....	18
3.1.1 Politischer Auftrag	18
3.1.2 Zielsetzungen und durchgeführter Wettbewerb	18
3.1.3 Die Wohnbauträgerin	19
3.2 Projektübersicht	20
3.3 Erstvergabeprozess.....	21
3.3.1 Rahmenbedingungen.....	21

3.3.2 Vorgehen	22
3.3.4 Ergebnis Erstvergabe	25
4 Methodisches Vorgehen	27
4.1 Methodenwahl.....	27
4.2 Strukturierung und Vorbereitung der Interviews	28
4.3 Wahl der Interviewpartner.....	28
4.4 Durchführung der Interviews.....	30
4.5 Auswertung und Zusammenführung.....	30
5 Untersuchung und Ergebnisse.....	30
5.1 Wirksame Erstvergabe aus Expertensicht.....	30
5.1.1 Mehrwert der Wohnbauförderung.....	30
5.1.2 Rahmenbedingungen.....	31
5.1.3 Wirksamkeit	33
5.2 Untersuchung Erstvergabeprozesse	34
5.2.1 Projekt „Hunziker-Areal“ der Genossenschaft Mehr als Wohnen, Zürich	34
5.2.2 Projekt „Zollhaus“ der Genossenschaft Kalkbreite, Zürich.....	38
5.2.3 Projekt „StadtErle“ der Genossenschaft Zimmerfrei, Basel.....	42
5.2.4 Projekt „Via 3“ der Genossenschaft Via Felsenau, Bern	46
5.3 Diskussion und Rückblick Projekt „Huebergass“.....	50
5.4 Auswertung Erstvergabeprozesse	51
5.4.1 Einflussfaktoren und Unterscheidungsmerkmale	51
5.4.2 Kernelemente	54
5.5 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlung.....	56
6 Schlussbetrachtung	58
6.1 Fazit.....	58
6.2 Diskussion Ergebnis.....	58
6.3 Ausblick	59
Literaturverzeichnis	61
Anhang	66

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CHF	Schweizer Franken
Ebd.	ebenda
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
FDR	Fonds de Roulement
FPRE	Fahrländer Partner AG
GV	Generalversammlung
HBG	Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft
ISB	Immobilien Stadt Bern
KITA	Kindertagesstätte
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich
QM3	Quartiermitwirkung Stadtteil 3
SBB	Schweizerische Bundesbahnen
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SFWE	Stiftung für Wohneigentumsförderung
TU	Totalunternehmer
VBG	Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit
WAS	Wohnungsanteilsscheine
WBFG	Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung des Kantons ZH
WBG	Wohnbaugenossenschaft
WBG Schweiz	Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz
WFG	Wohnbaufördergesetz
WFV	Wohnbauförderverordnung
WRFG	Wohnraumfördergesetz des Kantons Basel Stadt
WSS	Wohnbaugenossenschaft „Wir sind Stadtgarten“

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kategorien Wohnbauförderung.....	10
Abbildung 2: Beziehungsnetz „Wohnraumförderung“	11
Abbildung 3: Projektorganisation Huebergass	20
Abbildung 4: Visualisierung Gassenraum.....	21
Abbildung 5: Durchgeführter Erstvergabeprozess Huebergass	23
Abbildung 6: Begleitgruppe und Ablauf Workshops Erarbeitung Vergabekriterien.....	24
Abbildung 7: Wohnsitz und Demografische Zusammensetzung	26
Abbildung 8: Haushaltseinkommen (pro Monat) und Lebensphasen.....	26
Abbildung 9: Foto Hunziker-Areal	34
Abbildung 10: Durchgeführter Erstvergabeprozess Hunziker-Areal.....	36
Abbildung 11: Aufnahme Webcam Baustelle Zollhaus	39
Abbildung 12: Durchgeführter Erstvergabeprozess Zollhaus.....	40
Abbildung 13: Hofraum Projekt StadtErle	43
Abbildung 14: Durchgeführter Erstvergabeprozess StadtErle.....	44
Abbildung 15: Foto realisierte Etappe Via 3.....	47
Abbildung 16: Durchgeführter Erstvergabeprozess Via 3	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Differenzierung der Umfrageteilnehmer nach Rechtsform.....	7
Tabelle 2: Unterschied Wohnbauträger nach Standort, Grösse und Gründungsperiode... 8	8
Tabelle 3: Einstellung der Befragten zu den Wohnungsvergabekriterien	15
Tabelle 4: Stellenwert ausgewählter Kriterien bei der Wohnungsvergabe	15
Tabelle 5: Weitere Vermietungskriterien.....	16
Tabelle 6: Belegungsvorgaben nach Gemeindegrösse.....	17
Tabelle 7: Übersicht Interviewpartner.....	29

Executive Summary

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Frage nach einem wirkungsvollen Erstvergabeprozess von gefördertem gemeinnützigem Wohnraum in der Schweiz. Betrachtet wird ausschliesslich freitragender Wohnraum, der nicht über A-fonds-perdu-Beiträge gefördert werden. Wohnbauförderung wird heute primär als ein in der Bundesverfassung verankerter Auftrag auf Bundesebene betrieben. Ergänzend dazu bestehen verschiedene Förderinstrumente auf kantonaler und kommunaler Ebene. Keines der bekannten Förderinstrumente nimmt dabei direkten Einfluss auf den Erstvergabeprozess. Die Vorgaben betreffen primär Rahmenbedingungen für den betroffenen Wohnbauträger und des zu realisierenden Projektes. Wo keine zwingenden Anforderungen oder Themen an die Wohnbauträger bezüglich Wohnungsvergabe bestehen, sind freiwillig erlassene Zusatzkriterien weit verbreitet, insbesondere an Lagen mit hoher Nachfrage. Entsprechend ist der Spielraum der Wohnbauträger und damit auch deren Verantwortung, einen zweckerfüllenden Erstvergabeprozess durchzuführen, gross.

Primäres Ziel und Mehrwert der Wohnraumförderung aus Expertensicht ist die Sicherstellung einer angemessenen sozialen, gesellschaftlichen und finanziellen Durchmischung an Lagen mit hoher Nachfrage. Als Konsequenz bedeutet dies in erster Linie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Eine wirksame Erstvergabe ist aus Expertensicht dann gegeben, wenn dieses primäre Ziel und eine hohe allgemeine Akzeptanz des Ergebnisses erreicht werden kann. Konkret also, wenn bezahlbarer, gut durchmischter Wohnraum geschaffen wird, der langfristig preisgünstig bleibt und der Spekulation entzogen wird.

Die untersuchten Beispiele von durchgeführten Erstvergabeprozessen zeigen eine grosse Heterogenität bezüglich der zugrunde liegenden Rahmenbedingungen und des angewendeten Vorgehens. Wesentliche Unterscheidungsmerkmale mit starkem Einfluss auf den Erstvergabeprozess sind die Art der Förderung und Finanzierung, die Projektgrösse, die Lage und die Grundhaltung des Wohnbauträgers. Gemeinsam haben alle Beispiele konstituierende Kernelemente, aus denen sich Schlüsselthemen für künftige Vergabeprozesse ableiten lassen.

Entscheidend ist ein bewusst gestalteter und transparenter Erstvergabeprozess mit klar messbaren Zielen und fairen Chancen auf eine Wohnung für Interessenten. Die Implementation eines Zufallselements im Vergabeprozess erhöht dessen Glaubwürdigkeit erheblich. Werden von Seiten Wohnbauförderung Grundregeln bezüglich der Gemeinnützigkeit des Wohnbauträgers sowie globale Anforderungen an die Nutzer und insbesondere die Belegungsdichte sichergestellt, ist es aus Expertensicht nicht entscheidend, wer letztendlich in den geförderten Wohnungen lebt. So lange es sich um freitragende Wohnungen handelt, respektive die Wohnbauträger die enthaltenden Fördermittel verzinsen und amortisieren, soll der konkrete Prozess in deren Ermessensspielraum liegen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Wegen dem begrenzt verfügbaren Bauland gilt Wohnraum als nicht beliebig vermehrbares Gut. Mit steigender Nachfrage wird bezahlbarer Wohnraum knapp, davon betroffen sind insbesondere urbane Gebiete. Die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“, über welche am 09. Februar 2020 abgestimmt wurde (Schweizerische Eidgenossenschaft, 2020), zeigt, dass die Thematik sehr aktuell ist. Der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum soll mit staatlicher Wohnbauförderung entgegengewirkt werden, was heute in der Bundesverfassung, Artikel 108, verankert ist. Die dadurch geförderten, meist privaten gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen mithilfe dieser Fördermittel Wohnraum, den sie zu einem bezahlbaren Preis vermieten. Aufgrund der meist auch finanziellen Bevorzugung gegenüber dem freitragenden Wohnraum besteht hier eine gewisse Sorgfaltspflicht gegenüber der Allgemeinheit, die Fördermittel wirksam und korrekt einzusetzen. Der Vergabe des Wohnraumes kommt dabei eine besondere Bedeutung zu: Einerseits muss ein zweckerfüllender und gut funktionierender Mietermix erreicht werden, andererseits entscheidet sich in diesem Prozess, ob und wie die eingesetzten Fördermittel ihre Wirkung entfalten können und denjenigen zugutekommen, die darauf angewiesen sind. Die Wichtigkeit dieses Prozesses wird umso deutlicher, wenn die Opportunitätskosten der eingesetzten Fördermittel in die Betrachtung miteinbezogen werden: Alleine für die Stadt Zürich werden diese für die Objekthilfe auf rund CHF 63 Mio. pro Jahr geschätzt (Lehmann, 2018, S. 54). Weiter ist nicht jeder Wohnbauträger gleich professionell aufgestellt. Gerade bei einer neu gegründeten Genossenschaft, wie beispielsweise die Wohnbaugenossenschaft „Huebergass“ in Bern, ist der Tatbeweis einer zielgerechten Wohnungsvergabe noch zu erbringen.

1.2 Zielsetzung und Fragestellung

Übergeordnetes Ziel dieser Arbeit ist es, ein vertieftes Verständnis für die Erstvergabe von gefördertem gemeinnützigem Wohnraum im Kontext von Zweck und Zielen der Wohnbauförderung in der Schweiz zu ermöglichen. Dabei werden auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse aus den theoretischen Grundlagen und der Untersuchung konkreter Beispiele die wesentlichen Elemente eines Erstvergabeprozesses benannt und in Form einer Handlungsempfehlung für künftige Vorhaben zusammengefasst. Die folgenden Forschungsfragen dienen dabei als Leitfaden:

- Auf welchen Rahmenbedingungen beruht die Förderung heute in der Schweiz und welchen Einfluss hat sie auf die Erstvergabe der Wohnungen?
- Welche Rahmenbedingungen werden von den fördernden Stellen gestellt und welche weiterführende Bedingungen werden von den geförderten Wohnbauträgern mit welchen Überlegungen zusätzlich aufgestellt?
- Wie funktionieren Erstvergaben von gefördertem gemeinnützigem Wohnraum typischerweise in der Schweiz?

- Kommt der geförderte Wohnraum durch die gängige Praxis denjenigen zugute, die gefördert werden sollen?
- Kann mit einem partizipativ begleiteten Erstvergabeprozess wie er im Beispiel des Projektes „Huebergass“ durchgeführt wurde, ein gut funktionierender und zweckerfüllender Mietermix erreicht werden?
- Kann der bei der „Huebergass“ angewandte Prozess als Modell für künftige Vorhaben dienen und, falls nicht, wie könnte ein tragfähiges Modell aussehen?

1.3 Thematische Abgrenzung

Diese Arbeit untersucht die Erstvergabe von Wohnraum in der Schweiz, der sowohl der Gemeinnützigkeit unterliegt wie auch von der öffentlichen Hand direkt oder indirekt gefördert wird. Als Förderung gelten sowohl finanzielle Fördermassnahmen, beispielsweise in Form von Darlehen, Förderbeiträgen und Krediten wie auch raumplanerische Fördermassnahmen, beispielsweise durch die gezielte Abgabe von Land an gemeinnützige Wohnbauträger. Nicht betrachtet wird Wohnraum, der zusätzlich subventioniert wird und damit nicht mehr als freitragend gilt¹. Ebenfalls nicht berücksichtigt wird die Rechtsform des Wohnbauträgers, da diese eine untergeordnete Relevanz für den Prozess hat, solange der Wohnbauträger der Gemeinnützigkeit unterliegt. Auf eine geschichtliche Aufarbeitung wird verzichtet, der Fokus liegt auf aktuellen Beispielen und der heute gültigen Grundlagen und Ziele. Bei den für die Untersuchung beigezogenen Praxisbeispielen und interviewten Experten wird auf eine ausgewogene Auswahl gemäss Kapitel 4 geachtet, es besteht jedoch keinerlei Anspruch auf eine für die gesamte Schweiz repräsentative Auswahl.

1.4 Definition themenbezogener Begriffe

Die in Zusammenhang mit dieser Thematik verwendeten Begrifflichkeiten werden je nach Institution unterschiedlich präzise definiert. Zum besseren Verständnis erfolgt nachfolgend eine Definition der für diese Arbeit wesentlichen Begriffe.

Freitragender Wohnraum

Nicht verbilligter Wohnraum, der sich aus eigenen Erträgen ohne jegliche Unterstützungsbeiträge, Subventionen, Vergünstigungen und dgl. selber finanziert. Ausnahme: Übliche von Banken gewährte Hypotheken, Darlehen und dgl. zu Marktkonditionen.

Preisgünstiger Wohnraum

Es existiert keine eindeutige Begriffsdefinition. Wird oftmals über die Tragbarkeit für einen Haushalt und relativ zum restlichen Umfeld beziehungsweise einer Referenzgrösse definiert. Als Grundlage kann auch die Kostenmiete verwendet werden. (Thalmann, 2015, S. 1-2)

¹ Definition themenbezogener Begriffe gemäss nachfolgendem Kapitel 1.4

Kostendeckende Miete und Kostenmiete

Die kostendeckende Miete deckt alle laufenden Ausgaben zuzüglich einer kapitalmarkt-gerechten Eigenkapitalrendite und entspricht damit den laufenden Vollkosten des Vermieters. Wird die Eigenkapitalrendite als sogenannte normative Eigenkapitalrendite berechnet, konkret also einer selbst auferlegten Obergrenze, ergibt sich die Kostenmiete (Thalmann, 2015, S. 6). Im Glossar des Büros für Wohnbauförderung der Stadt Zürich wird die Kostenmiete für gemeinnützige Wohnbauträger wiederum als Miete, die nur die anfallenden Kosten decken, nicht aber eine Rendite abwerfen darf definiert (Stadt Zürich, 2015, S. 1). Bei der Definition der Kostenmiete besteht dementsprechend ein gewisser Spielraum. Im Gespräch mit Interviewpartner Nr. 7 gemäss Kapitel 4 wurde angemerkt, dass aktuell Bestrebungen in Zusammenarbeit mit dem BWO für eine einheitliche Definition laufen.

Gemeinnütziger Wohnraum

Nach Thalmann (2015) ist die Gemeinnützigkeit dann gegeben, wenn ein Vermieter auf die höchstmögliche Rendite seines Eigenkapitals freiwillig verzichtet (S. 7). Übereinstimmend mit der Definition der Stadt Zürich ergibt sich daraus die Anwendung der vorstehend definierten Kostenmiete. Ist die Kostenmiete gesetzlich oder statutarisch festgelegt, wird der Wohnraum dadurch dauerhaft der Spekulation entzogen und gilt damit als gemeinnützig. Das BWO definiert gemeinnützige Bauträger wie folgt: *„Als gemeinnützige Bauträger gelten Genossenschaften, (...) die nach ihren Statuten die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken, die Ausschüttung von Dividenden (...) verbieten. Ferner müssen die Statuten vorsehen, dass bei Auflösung der Organisation ein allfälliger Liquidationsüberschuss dem ursprünglichen Zweck zugeführt wird. Überdies müssen die Bauträger Mindestanforderungen bezüglich Geschäftsführung, Rechnungslegung und Revision erfüllen und sich mit der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger einverstanden erklären.“* (BWO, 2020, S. 2).

A-fonds-perdu-Beiträge

Unter „à fonds perdu“ wird eine Zahlung ohne Aussicht auf Gegenleistung oder Rückerstattung Verstanden (Bibliographisches Institut GmbH, ohne Datum). A-fonds-perdu-Beiträge im Kontext dieser Arbeit sind finanzielle Zuwendungen von fördernden Stellen, die nicht zurückbezahlt werden müssen. Gemäss Expertenmeinungen gelten sie als Subventionen.

Subventionierter Wohnraum

Wohnraum, der über die vorstehend definierte Gemeinnützigkeit hinaus mit A-fonds-Perdu-Beiträgen subventioniert wird. Ob beispielsweise die Abgabe von Land zu vergünstigten Konditionen auch als Subvention bezeichnet werden kann, ist umstritten und gemäss im Rahmen der Interviews gemäss Kapitel 4 eingeholten Expertenmeinungen auch eine Frage der Perspektive.

Objekthilfe

Im Falle der Objekthilfe wird die Förderung an eine konkrete Liegenschaft, beziehungsweise ein konkretes Projekt gekoppelt. Die Objekthilfe kann hier unterschiedliche Ziele verfolgen, beispielsweise Wohnraum für eine konkrete Zielgruppe oder eine generelle Bereitstellung von vergünstigten Wohnungen. Die Instrumente der Objekthilfe sind vielfältig, diese kann beispielsweise erfolgen über die Abgabe von Land, Bürgschaften, Darlehen sowie finanziellen Beiträgen (Gerber, 2015, S. 2). Laut Expertenmeinungen ist sie wesentlich nachhaltiger als die Subjekthilfe. Mit ihr wird der preisgünstige Wohnraum von morgen geschaffen².

Subjekthilfe

Die Subjekthilfe zielt anders als die Objekthilfe nicht auf eine Liegenschaft sondern auf ein Individuum, bzw. einen Haushalt. Gängigstes Beispiel ist hier ein staatlicher Zuschuss an den Mietzins. Auch Ergänzungsleistungen im Rahmen von AHV und IV können zur Subjekthilfe gezählt werden (Gerber, 2015, S. 2). Aus Expertensicht wird diese eher kritisch betrachtet, da primär Geld vom öffentlichen in den privaten Sektor fliesst in Form von subventionierten Mieten. Gleichwohl kann sie eine sinnvolle Ergänzung zur Objekthilfe sein².

Objektgebundene Subjekthilfe

Die objektgebundene Subjekthilfe ist eine Mischform, bei der Mietzinszuschüsse gekoppelt sind an eine Liegenschaft, die mit Objekthilfe gefördert wurde. Kommen darüber hinaus Einkommens- und Vermögenslimiten zur Anwendung, kann dies ebenfalls der objektbezogenen Subjekthilfe zugeordnet werden (Gerber, 2015, S. 2). In der Theorie stellt diese Form aus Expertensicht das Optimum dar. Jedoch wird die Praxistauglichkeit infrage gestellt, einerseits wegen der begrenzten Verfügbarkeit der entsprechenden Liegenschaften und andererseits wegen dem hohen administrativen Aufwand für die Wohnbauträger².

Gesellschaftsgärtner

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird darunter eine Rolle innerhalb eines Wohnbauträgers zur Aktivierung der Gemeinschaft verstanden. Die Genossenschaft „Wir sind Stadtgarten“ definiert diese Rolle wie folgt: *„Der Gesellschaftsgärtner aktiviert Hilfe zur Selbsthilfe und setzt dazu sein umfangreiches Netzwerk (...) zu allen Anliegen ein. Der Gesellschaftsgärtner macht möglich, ist nicht nur Bewirtschafter sondern Schnittstelle zwischen der Mietergenossenschaft und dem Quartier.“* (WSS, 2019b, S. 15).

Leistungsmodelle

Das Einzelleistungsmodell sieht die Beauftragung der einzelnen Arbeitsgattungen direkt durch den Auftraggeber in Anlehnung an die Norm SIA 112 vor (SIA, 2014).

² Siehe auch Auswertung zu Experteninterviews Themenblock A gemäss Anhang 6

Chancen und Risiken verbleiben dadurch über den gesamten Planungs- und Realisierungsprozess beim Auftraggeber. Im Falle des Gesamtleistungsmodells beauftragt der Bauherr eine einzelne Firma mit der Planung und Realisierung eines Vorhabens zum Festpreis. Chancen und Risiken werden dabei auf die Gesamtleisterin übertragen, die ihrerseits Garantien gegenüber dem Bauherrn hinsichtlich Kosten, Terminen und Qualität übernimmt. Dies trifft so auch auf das Totalunternehmer-Modell zu. Die Gesamtleisterin kann darüber hinaus aber weitere Risiken, beispielsweise in der Projektentwicklungs- und Bewilligungsphase übernehmen.

1.5 Vorgehen

Das Vorgehen erfolgt auf Basis einer qualitativen Untersuchung der in Kapitel 1.2 aufgeführten Forschungsfragen.

Im Rahmen des Grundlagekapitels 2 werden die gesetzlichen Grundlagen der Wohnbauförderung in der Schweiz, die zugrunde liegenden Instrumente sowie Struktur und Akteure im gemeinnützigen Wohnungsbau aufgearbeitet. Auch wird die generelle Frage untersucht, inwiefern die gemeinnützigen Wohnbauträger Vergabekriterien bei ihrem freitragenden Wohnraum anwenden.

In Kapitel 3 wird als Grundlage für die Untersuchungen das Projekt „Huebergass“ in Bern eingehender betrachtet. Dieses wurde durch eine Wohnbauträgerin entwickelt, hinter der die schweizweit tätige Immobilienfirma Halter AG steht. Das Projekt befindet sich derzeit in Realisierung, der Erstvergabeprozess ist abgeschlossen. Der Verfasser dieser Arbeit war bis zur Baubewilligung operativ für das Projekt verantwortlich und ist Vorstandsmitglied der Wohnbauträgerin. Die zugrunde liegenden Rahmenbedingungen und der gewählte Prozess machen es zu einem potenziellen Modell für künftige Vorhaben und zu einer Basis für die nachfolgenden Untersuchungen.

Das detaillierte Vorgehen für die nachfolgend beschriebenen Untersuchungen sowie eine Begründung für die gewählte Methodik und die Wahl der Interviewpartner ist Thema des Kapitels 4.

Aufbauend auf dem Grundlageteil wird auf der Basis von qualitativen, leitfadengestützten Experteninterviews in Kapitel 5.1 der Zweck und die Ziele der Wohnbauförderung sowie die Frage, was eine wirkungsvolle Erstvergabe bedeutet, vertieft betrachtet. Zusätzlich werden ergänzend zum Projekt „Huebergass“ in Kapitel 5.2 vier weitere aktuelle Beispiele für Erstvergabeprozesse untersucht. Dies erfolgt auf Basis projektspezifischer Publikationen und ergänzenden Experteninterviews. Im Kontext der daraus gewonnenen Erkenntnisse wird in Kapitel 5.3 das Ergebnis im Projekt Huebergass diskutiert und darauf aufbauend in Kapitel 5.4 die untersuchten Erstvergabeprozesse ausgewertet. Abgeschlossen werden die Untersuchungen mit einer Handlungsempfehlung für künftige Vorhaben in Kapitel 5.5 und darin enthalten Aussagen, wie ein tragfähiges Modell aussehen muss.

In Kapitel 6 wird ein Fazit erstellt, welches das Ergebnis dieser Arbeit diskutiert und ein Ausblick mit Empfehlungen für mögliche aufbauende Forschungsthemen gemacht.

2 Theoretische Grundlagen

2.1 Gemeinnütziger Wohnraum

2.1.1 Ursprung

Wohnraum als menschliches Grundbedürfnis ist ein wichtiger Bestandteil des gesellschaftlichen Zusammenlebens und rückt abhängig von der allgemeinen Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft mal mehr und mal weniger in den Vordergrund. Dies zeigt beispielsweise die Reaktion von Politik und Verwaltung auf die Wohnungsnot in der Schweiz, sowohl vor, wie auch nach dem ersten Weltkrieg³ (Brüscheiler et. al, 1920, S. 7-39). Diese Entwicklungen machten die Wohnbauförderung in der Schweiz zu einem übergeordneten Thema für die Gesellschaft. Konkrete Fördermassnahmen auf Bundesebene zeigten sich 1919, als Kantone und Gemeinden beim Bund intervenierten. Der Bundesrat hat daraufhin einen Kredit bei der Bundesversammlung zur Linderung der Wohnungsnot beantragt (Peter, 1922, S. 82). In dieser Zeit entstanden zahlreiche gemeinnützige Bauträger: Ein Blick in die Statistik zeigt, dass der weitaus grösste Teil der heute noch existierenden gemeinnützigen Wohnbauträger in der Zeit nach dem ersten und zweiten Weltkrieg gegründet wurden: Fast 80% der gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz sind heute im Besitz von Bauträgern, deren Gründung vor 1970 erfolgte. Davon entfallen 36% der Wohnungen im Eigentum von Wohnbauträgern, die in den Jahren 1945 - 1970 gegründet wurden (Blumer, 2012, S. 14). Ein wesentlicher Unterschied gibt es dabei bei der Grösse der Wohnbauträger: Gut 55% der grossen⁴ Wohnbauträger wurden vor 1945 gegründet, während über 90% der kleinen Wohnbauträger nach dieser Zeit gegründet wurden. Eine Übersicht über die Anzahl der Wohnbauträger im Verhältnis zu deren Wohnungszahl und Gründungsperiode zeigt auch Tabelle Nr. 2 auf Seite 8.

2.1.2 Zweck und Ziele

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat gemeinsam mit den beiden grössten Verbänden für Wohnbaugenossenschaften⁵ eine „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“ publiziert, nach deren Grundsätzen sich die Wohnbauträger richten. Sie hält den Zugang zu einer bedarfsgerechten Wohnung zu einem bezahlbaren Preis für jeden Einzelnen als grundlegendes Recht fest. Die Relevanz dieser Thematik wird im ersten Abschnitt wörtlich wie folgt begründet: *„Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger (...), welche preisgünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern.“* (BWO, WBG Schweiz, Wohnen Schweiz, 2013). Ziffer 1 der Charta hält fest, dass der durch die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellte Wohnraum der Kosten-

³ In einer gemeinsamen Publikation setzten sich nach dem 1. Weltkrieg mehrere Autoren mit der Thematik auseinander (Brüscheiler, C., Naegeli, K., Bernoulli, H., Schweizerischer Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, 1920).

⁴ Blumer (2012) definiert „kleine“ Wohnbauträger mit bis zu 99 Wohneinheiten, „mittlere“ von 100 bis 399 Wohneinheiten und „grosse“ ab 400 Wohneinheiten (S. 13).

⁵ Die beiden Verbände „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ und „Wohnen Schweiz“ (BWO et. al, 2013)

miete unterliegt und permanent der Spekulation entzogen wird. In Ziffer 2 verpflichten sich die Wohnbauträger, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten und dabei eine Durchmischung anzustreben. Zu berücksichtigen sind insbesondere Familien, Behinderte und Betagte. Wohnungen mit günstigen Mieten sollen insbesondere Haushalten mit geringem Einkommen zugute kommen. Dies entspricht im Wesentlichen so auch den Grundsätzen des Wohnraumförderungsgesetzes WFG, dessen Rahmenbedingungen in Kapitel 2.2.1 näher erläutert werden. Im Gegensatz zu freitragendem Wohnraum soll gemeinnütziger Wohnraum gemäss Charta dementsprechend primär Ungleichgewichte, die durch die Marktkräfte geschaffen werden, ausgleichen und ergänzende Angebote schaffen. Dies soll erreicht werden, indem das Gemeinwohl und nicht die Gewinnmaximierung im Zentrum stehen und insbesondere der geschaffene Wohnraum der Spekulation entzogen wird.

2.1.3 Struktur und Akteure

Der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz inklusive der Wohnungsbestände der politischen Gemeinden wird heute auf rund 5.8%, beziehungsweise 217'000 Wohneinheiten geschätzt. Die darin enthaltenen rund 185'000 Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger machen 5% des Wohnungsmarktes aus (WBG Schweiz, 2020b, S. 4). Vom Bundesamt für Wohnungswesen wurde 2012 eine Studie zu Vermietungskriterien gemeinnütziger Wohnbauträger in der Schweiz publiziert. Der Studie zugrunde liegt eine gross angelegte Umfrage, bei der exakt 1'000 Wohnbauträger teilgenommen haben. Da diese laut der Studie über 70% der schweizerischen Wohnbauträger ausmacht, ist die Studie repräsentativ (Blumer, 2012, S. 12-13). Auf die Ergebnisse der Studie wird in Kapitel 2.3 näher eingegangen. Sie erfasste auch strukturelle Eigenschaften wie Grösse, Rechtsform und der Zeitpunkt der Gründung, aus denen sich Aussagen zur heutigen Situation der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz ableiten lassen.

Wie nachfolgender Tabelle Nr. 1 entnommen werden kann, ist die dominierende Rechtsform die Genossenschaft mit einem Anteil von über 93% unter den Wohnbauträgern. Darin enthalten sind fast 75% Mitgliedergenossenschaften, bei denen Mieterinnen und Mieter gleichzeitig auch Genossenschafter sind. Weitere mögliche Rechtsformen wie eine Stiftung oder eine Aktiengesellschaft spielen eine vergleichsweise untergeordnete Rolle (Ebd., S. 14).

		Wohnbauträger			Wohnungen		
		Anzahl	%	gültige %	Anzahl	%	gültige %
Gültig	Mitglieder WBG	736	73.6	74.3	101869	71.2	71.4
	Andere WBG	189	18.9	19.1	20569	14.4	14.4
	Aktiengesellschaft	19	1.9	1.9	6982	4.9	4.9
	Stiftung	47	4.7	4.7	13157	9.2	9.2
	Gesamt	991	99.1	100.0	142577	99.6	100.0
Fehlend	Andere Formen	9	.9		514	.4	
Gesamt		1000	100.0		143091	100.0	

Tabelle 1: Differenzierung der Umfrageteilnehmer nach Rechtsform (Blumer, 2012, S. 14)

Mit rund 70% verfügt die überwiegende Mehrheit der Wohnbauträger nur über einen kleinen Wohnungsbestand mit weniger als hundert Wohneinheiten. Dies macht 16% des Wohnungsbestandes aus, wogegen insgesamt 28 Wohnbauträger rund einen Drittel aller Wohnungen umfassen (Ebd., S. 13). Generell treten kleinere Wohnbauträger eher im ländlichen Gebiet, beziehungsweise kleinen Gemeinden auf, wohingegen die grösseren Wohnbauträger eher in den Städten verankert sind. Die Unterschiede in Sachen Grösse, Standort und Gründungsperiode zeigt nachfolgende Tabelle Nr. 2.

Grösse der Wohnbauträger		Klein		Mittel		Gross	
		<100 Whg.		100-399 Whg.		≥ 1'000 Whg.	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gemeinde- grösse	> 100'000	107	15.7	70	31.8	53	69.7
	30'000-100'000	68	10.0	48	21.8	9	11.9
	< 30'000	505	74.3	102	46.4	14	18.4
Lage	Grössere Stadt	167	24.6	115	52.3	61	80.3
	Kleinstadt, Agglo., ländl. Gebiete	513	75.4	105	47.7	15	19.7
Gründungs- periode	bis 1929	31	4.6	32	14.5	23	30.3
	1930-45	30	4.4	26	11.8	19	25.0
	1946-69	231	34.0	132	60.0	22	28.9
	1970-89	158	23.2	18	8.2	9	11.8
	seit 1990	229	33.7	12	5.5	3	3.9
Fehlend	k.A.	1	.1				
Gesamt		680	100.0	220	100.0	76	100.0

Tabelle 2: Unterschied Wohnbauträger nach Standort, Grösse und Gründungsperiode (Blumer, 2012, S. 26)

Heute sind die Genossenschaften über die zwei grossen Dachverbände „Wohnen Schweiz“ und „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ organisiert⁶. Diese nehmen in der heutigen Wohnbauförderung eine wichtige Rolle ein: Einerseits betreiben und verwalten sie mit Unterstützung des Bundes dessen indirekte Wohnbauförderung und andererseits verfügen sie mit den Stiftungen Solidaritätsfonds und Solinvest über Fördergelder aus freiwilligen Beitragszahlungen ihrer Mitglieder. Die entsprechenden Rahmenbedingungen werden im nachfolgenden Kapitel 2.2 behandelt.

2.2 Förderung von gemeinnützigem Wohnraum

2.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die staatliche Wohnraumförderung in der Schweiz begründet sich heute auf Artikel 108 der Bundesverfassung. Unter Absatz 1 heisst es wörtlich: „Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.“ (BV Art. 108, Abs. 1).

⁶ <http://www.wohnen-schweiz.ch> und <https://www.wbg-schweiz.ch>

Mit diesem Verfassungsartikel wird die Wohnbauförderung primär eine Aufgabe des Bundes. Die darauf aufbauenden Gesetze auf Bundesebene sind seit Oktober 1974 das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) und seit März 2003 das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG). In Artikel 1, Abs. 1 des WFG heisst es wörtlich: *„Mit diesem Gesetz sollen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie der Zugang zu Wohneigentum gefördert werden.“* Die in Artikel 5 festgehaltenen Förderungsgrundsätze geben vor, dass auf einen haushälterischen Umgang mit Ressourcen, hohe Qualität und eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu achten ist. Weiter wird explizit erwähnt, dass der Wohnraum den Bedürfnissen von Familien, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen zu entsprechen hat. Im Abschnitt zu preisgünstigen Mietwohnungen wird dabei explizit die Förderung zu Gunsten von einkommensschwachen Haushalten verankert (Art. 10). Als mögliche Instrumente sind zinslose oder zinsgünstige Darlehen sowie Bürgschaften definiert (Art. 11). Voraussetzung hierfür ist gemäss Art. 12, Abs. 2 die Einhaltung von Einkommens- und Vermögenslimiten sowie eine Mindestbelegung. Sinngemäss die gleichen Bestimmungen kommen beim preisgünstigen Wohneigentum zur Anwendung (Art. 28). Weiter sieht das Gesetz die finanzielle Förderung der Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vor (Art. 33-40). Im Rahmen des WFG wird der Vollzug an das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) delegiert (Art. 46 WFG). Dem BWO wird dabei explizit auch die Möglichkeit gegeben, Vollzugsaufgaben an geeignete Institutionen weiterzudelegieren (Art. 47). Der Bundesrat hat auf Basis des WFG ebenfalls 2003 die Wohnraumförderungsverordnung (WFV) mit präzisierenden Vollzugsbestimmungen erlassen. Übereinstimmend mit WFG Art. 46 wird die Quantifizierung von konkreten Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Mietzinsgrenzen (Art. 10), ebenfalls an das BWO delegiert.

Obschon die Wohnbauförderung mit Artikel 108 der Bundesverfassung primär eine Bundesaufgabe wurde, bestehen vereinzelt auch auf kantonaler und kommunaler Ebene eigene Fördergesetze und -programme. Beispiele hierfür sind das Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (WBFG) des Kantons Zürich oder das Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) des Kantons Basel Stadt. Die gesetzlichen Grundlagen auf der jeweiligen kantonalen und kommunalen Ebene werden nicht im Detail betrachtet⁷.

2.2.2 Übersicht Instrumente

Die Umsetzung des gesetzlichen Auftrages kann abhängig von der staatlichen Ebene (Bund, Kantone, Gemeinden) auf verschiedene Arten erfolgen. WBG Schweiz unterscheidet gemäss Abbildung Nr. 1 auf nachfolgender Seite in Objekt- und Subjekthilfe sowie in generelle Branchenförderung. Unter dem Begriff „Branchenförderung“ wird primär die Wissensvermittlung und der Wissensaufbau zusammengefasst. Diese hat dementsprechend keinen direkten Einfluss auf konkrete Projekte oder Erstvergabeprozesse und wird im Rahmen dieser Arbeit nicht eingehender betrachtet.

⁷ Übersicht: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/kantonale-hilfen.html>

Subjekthilfe

Die Subjekthilfe richtet sich immer an einen Haushalt und nicht an ein konkretes Bauprojekt. Dies geschieht in Form von regelmässigen A-fonds-perdu-Beiträgen und ist dementsprechend als Subvention und nicht als Förderung zu betrachten (Gerber, 2015, S. 3). Sie hat keinen Einfluss auf konkrete Projekte, es sei denn, diese richten sich spezifisch an Bezüger von Subjekthilfe. Beispielsweise wäre ein Projekt mit der Zielgruppe Bezüger von Ergänzungsleistungen denkbar.

Objekthilfe

Die Objekthilfe kann in zwei Hauptkategorien unterteilt werden: Raumplanerische Instrumente können Anteile in der Nutzungsplanung für gemeinnützige Wohnbauträger enthalten oder eine Gemeinde gibt als Landeigentümerin Grundstücke an gemeinnützige Wohnbauträger ab. Finanzierungsinstrumente sind beispielsweise Bürgschaften oder Darlehen, die an die Wohnbauträger als Teil einer Projektfinanzierung abgegeben werden (WBG Schweiz, 2017c, S. 1). Eine stichwortartige Übersicht gibt nachfolgende Abbildung Nr. 1.

Raumplanerische Instrumente	Finanzierungsinstrumente	Branchenförderung
<ul style="list-style-type: none"> • Abgabe von Land (im Baurecht oder Verkauf) • Anteile in Nutzungsplanung • Nutzungsprivilegien als Anreiz • Bauverpflichtung und Kaufrecht 	<ul style="list-style-type: none"> • Abgabe von Land (im Baurecht oder Verkauf) • Zinsgünstige Darlehen • Bürgschaften • A-fonds-perdu-Beiträge, z.B. für energetische Massnahmen • Beteiligung am Anteilkapital • Steuerliche Massnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beraten/Sensibilisieren von Gemeinden und Grundeigentümern • Finanzielle Unterstützung von Beratungs-/Weiterbildungsangeboten • Unterstützung bei Projektentwicklungen • Fachliche Begleitung von Modellprojekten

Abbildung 1: Kategorien Wohnbauförderung (WBG Schweiz, 2017c, S. 1)

Abhängig von den mit der konkreten Förderung verbundenen Auflagen können Raumplanungs- und Finanzierungsinstrumente einen direkten Einfluss auf das jeweilige Projekt und damit indirekt auch auf die Vergabe der Wohnungen haben. Eine Übersicht über die wesentlichsten Förderinstrumente, deren Ausgestaltung und den beteiligten Akteuren auf Stufe Bund, Kantonen und Gemeinden gibt die Tabelle gemäss Anhang Nr. 1. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die relevantesten finanziellen Fördermittel entsprechend dem Verfassungsauftrag auf Stufe Bund zur Verfügung stehen. Dem gegenüber sind raumplanerische Fördermassnahmen vor allem auf Stufe der Kantone und der grösseren Städte und Gemeinden angesiedelt.

2.2.3 Finanzielle Förderinstrumente

Auf Basis der im Kapitel 2.2.1 erläuterten gesetzlichen Grundlagen ist der Vollzug der Wohnbauförderung auf Bundesebene beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) konzentriert. Die Umsetzung des gesetzlichen Auftrages erfolgt über verschiedene Instrumente und Kanäle, einen Überblick gibt Abbildung Nr. 2 auf der nachfolgenden Seite.

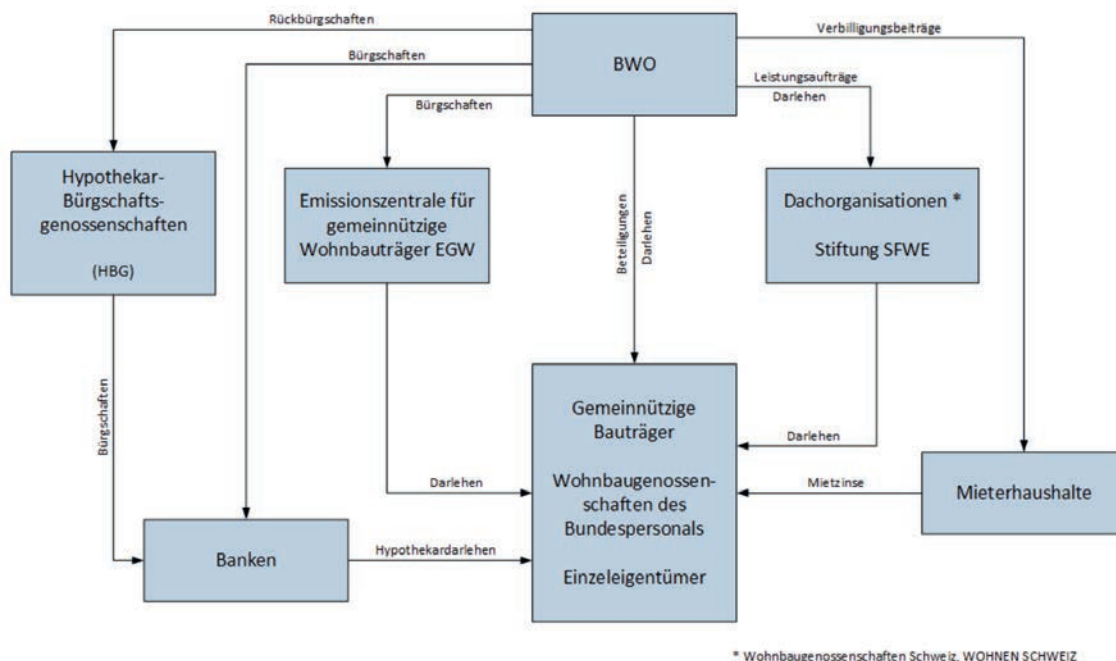


Abbildung 2: Beziehungsnetz „Wohnraumförderung“ (Gefunden unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung.html>)

Grundsätzlich wird zwischen direkter und indirekter Förderung unterschieden. Die direkte Förderung über Darlehen, wie sie Artikel 12 und 24 des WFG vorsehen, wird basierend auf einem Bundesratsbeschluss von 2007 nicht mehr angewendet (BWO, ohne Datum). Die Wohnbauförderung auf Bundesebene beschränkt sich Stand heute somit auf indirekte Mittel. Von der indirekten Förderung können gemeinnützige Wohnbauträger profitieren, die einer vom Bund anerkannten Dachorganisation⁸ des gemeinnützigen Wohnungsbaus angehören (BWO, 2020, S. 2). Die beiden Dachorganisationen betreiben im Auftrag und mit Unterstützung des Bundes die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG), die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) und den Fonds de Roulement (FDR) im Rahmen eines Leistungsauftrages (BWO, 2020, S. 2).

Keines dieser drei Fördergefässe auf Bundesebene beinhaltet A-fonds-perdu-Beiträge. Das Kapital wird von den begünstigten Wohnbauträgern verzinst und amortisiert. Auf nationaler Ebene ergänzt werden die Bundesförderungen durch Angebote der Verbände wie beispielsweise die Stiftungen Solidaritätsfonds und Solinvest. Für die Beantragung von Unterstützung aus FDR, HBG und Solidaritätsfonds besteht ein einheitliches Gesuchformular, in dessen Rahmen Unterstützung aus allen drei Gefässen gleichzeitig beantragt werden kann⁹. Die Beantragung von Beiträgen der EGW besteht ein separates Formular, das dem gleichen Prinzip folgt (EGW, 2019b). Rahmenbedingungen sowie Einfluss auf Produkt und Erstvergabeprozess der vorstehend genannten Fördergefässe werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

⁸ Vom Bund anerkannt sind der Verband „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“ und der Verband „Wohnen Schweiz“ (BWO, 2020, S. 2)

⁹ Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Wohnen Schweiz, Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft, 2017

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG)

Die HBG ist als Genossenschaft organisiert und wird von den Baugenossenschaften sowie einigen Banken getragen. Deren primäres Ziel ist die Erteilung von Bürgschaften für grundpfandgesicherte Darlehen und Kredite als zusätzliche Sicherheit für die kreditgebenden Finanzierungsinstitute. Die Bürgschaften beschränken sich auf Finanzierungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern (WBG Schweiz, 2015, S. 1). Für einzelne Bürgschaften kann der Bund Rückbürgschaften im Rahmen des WFG gewähren (Ebd., S. 2). Voraussetzung für den Erhalt einer Bürgschaft ist die Mitgliedschaft des betreffenden Wohnbauträgers in der HBG. Voraussetzung für eine Mitgliedschaft ist die gleichzeitige Mitgliedschaft in einer vom Bund anerkannten Dachorganisation (vgl. vorstehender Abschnitt). Das konkrete Projekt muss den Bedürfnissen des lokalen Marktes entsprechen¹⁰. Für eine Rückbürgschaft des Bundes muss das Projekt zusätzlich dessen Bedingungen auf Basis des WBS¹¹ erfüllen. Die Bedingungen betreffen ausschliesslich die Rahmenbedingungen des Projektes ohne konkrete Vorgaben bezüglich Wohnungsvergabe (BWO WBS, 2015). Sowohl Projekt wie auch Gesuchsteller werden einer Prüfung unterzogen, wobei der Vorstand der HBG den abschliessenden Entscheid fällt (WBG Schweiz, 2015, S. 3). Die Bürgschaft ist zu amortisieren, zusätzlich ist eine jährliche Prämie zu entrichten (HBG, 2015, S. 4).

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)

Wie die HBG wurde die EGW durch die damaligen Dachverbände der Genossenschaften gegründet und ist als Genossenschaft organisiert. Sie beschafft Gelder auf dem Kapitalmarkt für die günstige Finanzierung von Projekten gemeinnütziger Wohnbauträger. Konkret erfolgt dies über die Ausgabe von Obligationenanleihen (EGW, 2020).

Die Anleihen werden durch den Bund verbürgt und verfügen deshalb über das aktuell bestmögliche Rating. Das wiederum ermöglicht attraktive Zinskonditionen. Die Voraussetzungen, um einen Antrag auf konkrete Unterstützung stellen zu können, sind identisch mit denen der HBG: Der Wohnbauträger muss sowohl Mitglied bei der EGW wie auch bei einem anerkannten Dachverband sein und der Gemeinnützigkeit unterliegen (EGW, 2019a, S. 1-2). Die Unterstützung an die Wohnbauträger erfolgt über Darlehen, die von den Bauträgern für die Konsolidierung von Baukrediten oder die Ablösung von Hypotheken bis maximal 80% des Ertragswertes verwendet werden können (WBG Schweiz, 2017a, S. 4). Auch im Falle eines EGW-Beitrages werden sowohl Gesuchsteller wie auch das Projekt eingehend geprüft (EGW, 2019a, S. 8-9). Konkrete Vorgaben bezüglich Wohnungsvergabe bestehen keine. EGW-Beiträge sind zu verzinsen und zu amortisieren (Ebd., S. 6).

¹⁰ „Voraussetzung für die Gewährung einer Bürgschaft ist in jedem Fall, dass das Bau-, Renovations- oder Kaufvorhaben baulich und kostenmässig den Bedürfnissen des lokalen Wohnungsmarktes entspricht“ (WBG Schweiz, 2015, S. 2). Eine genauere Definition besteht nicht.

¹¹ Der Bund prüft die Projekte im Rahmen einer technischen Prüfung gemäss Wohn-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000 (WBG Schweiz, 2015, S. 2). Die Bewertung erfolgt anhand von 25 Kriterien mit Nutzen und Mehrwert für die Bewohnerschaft im Vordergrund: <https://www.wbs.admin.ch/de>

Fonds de roulement (FDR)

Der Fonds de Roulement hat seinen Ursprung im Wohnraumförderungsgesetz WFG von 2003 und ist wesentlicher Bestandteil der indirekten Wohnraumförderung des Bundes. Der Fonds ist mit Bundeskrediten dotiert, die gemeinnützigen Wohnbauträgern in Form von zinsgünstigen Darlehen für die Bauprojektfinanzierung zur Verfügung gestellt werden können. Er wird von den beiden vom Bund anerkannten Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Rahmen eines Leistungsauftrages treuhänderisch verwaltet (BWO, 2020, S. 2). Die Höhe des Beitrages ist abhängig vom geplanten Standard bezüglich Ökologie, Energieverbrauch und Altersgerechtigkeit. Bestehen verbindliche Belegungsvorschriften, ist ebenfalls ein höherer Beitrag möglich (Ebd., S. 2-3). Damit nimmt der FDR unter den Förderinstrumenten auf Bundesebene über Anreize am direktesten Einfluss auf das jeweilige Produkt. Auch FDR-Beiträge bedingen eine vorgängige Prüfung von Gesuchsteller und zu förderndem Projekt (Ebd., S. 4) und es besteht eine Zins- und Amortisationspflicht (Ebd., S. 3).

Stiftungen Solidaritätsfonds und Solinvest

Zusätzlich werden von WBG Schweiz die Stiftungen Solidaritätsfonds und Solinvest betrieben: Die Stiftung Solidaritätsfonds wird aus freiwilligen Beiträgen der Verbandsmitglieder finanziert und unterstützt finanzschwache Wohnbauträger mittels rückzahlbarer Darlehen (WBG Schweiz, 2017b, S. 1). Die Stiftung Solinvest hat den gleichen Hintergrund, deren Unterstützung erfolgt jedoch über eine Beteiligung am Eigenkapital des Wohnbauträgers (WBG Schweiz, 2017b, S. 3). Da beide Stiftungen über Mittel der Verbandsmitglieder finanziert werden, sind diese nicht als staatliche Wohnraumförderung einzustufen. Für den Erhalt von konkreten Beiträgen gelten vergleichbare Voraussetzungen wie für die vorstehend erläuterten Förderthemen: Die Antragssteller müssen Mitglied beim entsprechenden Verband sein und Statuten haben, die die Bedingungen an die Gemeinnützigkeit erfüllen (WBG Schweiz, 2020a).

2.2.4 Raumplanerische Förderinstrumente

Nebst den im vorstehenden Kapitel aufgeführten Finanzierungsinstrumente kann die Wohnraumförderung auch mittels raumplanerischer Instrumente erfolgen. Darunter wird beispielsweise die Abgabe von Land im Baurecht oder in Form eines Verkaufs oder auch Vorteile zu Gunsten von gemeinnützigem Wohnraum in der Nutzungsplanung verstanden (WBG Schweiz, 2017c, S. 1). Da die Raumplanung gemäss Bundesverfassung Artikel 75 primär Sache der Kantone ist, erfolgt diese Art der Förderung vor allem auf Stufen der Kantone und Gemeinden.

Eine Förderung über die Nutzungsplanung kennt beispielsweise die Stadt Bern, deren Bevölkerung 2014 mit Annahme der Wohninitiative von 2014 entschied, dass bei Ein- und Umzonungen „(...) *mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird (...)*“ (Stadt Bern, 2015, S. 3).

Eine vergleichbare Regelung auf kantonaler Ebene gibt es im Kanton Zürich, der unter Paragraph 49b des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes die Möglichkeit schafft, bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum festzulegen. Voraussetzung ist eine Erhöhung der Ausnutzung (PBG, Art. 49b). Die beiden genannten Beispiele fördern hierbei den gemeinnützigen Wohnraum, ohne dabei aber konkrete Vorgaben zu dessen Rahmenbedingungen oder auch Vergabe zu machen.

Mit der Abgabe von Land steht der öffentlichen Hand ein Instrument zur Verfügung, das wiederum wesentlich konkretere Auflagen bezüglich des zu realisierenden Wohnraumes ermöglicht. Da Bauland primär von den Gemeinden abgegeben wird, kommt diesen bei der Wohnraumförderung eine bedeutende Rolle zu (Schmid, 2004, S. 17). Beispiel für eine proaktive Wohnbauförderpolitik auf Gemeindeebene ist das in Kapitel 3 erläuterte Projekt „Huebergass“: Die Stadt Bern hat als Landeigentümerin im Rahmen einer Ausschreibung für gemeinnützige Wohnbauträger mit Projektwettbewerb massgeblichen Einfluss auf Parameter wie die Nutzungsverteilung, das Preisniveau und die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen genommen (ISB, 2016). Die Umsetzung des Ergebnisses inklusive beispielsweise dem darin enthaltenen Mietzinsniveau wurde mit Abschluss des Verfahrens im Rahmen des Baurechtsvertrages mit der Wohnbauträgerin verbindlich verankert (Stadt Bern, 2018).

2.3 Vergabekriterien geförderter Wohnbauträger

Die Erläuterungen in den vorgehenden Kapiteln zeigen, dass die staatliche Wohnbauförderung durchaus Einfluss auf das zu erstellende Produkt und einzelne, zwingende Vergabekriterien nehmen kann¹². Gleichwohl werden in den untersuchten gesetzlichen Grundlagen in der Regel wenige Vorgaben bezüglich der konkreten Wohnungsvergabe gemacht. Dies bestätigt sich auch im Rahmen der in Kapitel 5.2 untersuchten Projekten. Damit liegt die Hauptverantwortung bezüglich Festlegung der Vergabekriterien bei den geförderten Wohnbauträgern. Die bereits in Kapitel 2.1.3 angesprochene Studie des BWO zu Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Schweiz beschränkt sich explizit auf freiwillig erlassene Vergabekriterien für freitragenden, nicht subventionierten Wohnraum. Aufgrund des in Kapitel 2.1.3 beschriebenen repräsentativen Charakters und des direkten Bezugs zur untersuchten Wohnraumkategorie, kann die Studie zur Beantwortung der Frage beigezogen werden, welche freiwilligen Vergabekriterien von gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Schweiz aufgestellt werden.

Grundhaltung zu freiwillig erlassenen Vergabekriterien

Die grundsätzliche Frage, ob es richtig sei, die Vergabe von Wohnungen gemeinnütziger Bauträger an Bedingungen zu knüpfen, beantwortet die Mehrheit mit „ja“. Unterteilt wurde in die Kriterien Belegung, Einkommen und Vermögen (Blumer, 2012, S. 16).

¹² Beispiele hierfür sind Einkommens- und Vermögenslimiten (WFG) oder eine durch die Landeigentümerin verfügte Mietzins-Obergrenze (Projekt Huebergass gemäss Kapitel 3)

Aus untenstehender Tabelle Nr. 3 kann entnommen werden, dass 80.5% der Befragten Belegungsvorschriften für richtig halten. Weiter befürworteten 59.8% Einkommenslimiten, jedoch nur eine Minderheit von 40.2% Vermögenslimiten (Ebd., S. 16). Dies zeigt klar auf, dass die Aufstellung von Belegungsvorschriften von einer breiten Mehrheit akzeptiert und als mit Abstand sinnvollstes Kriterium für die Wohnungsvergabe betrachtet wird.

	Belegung		Einkommen		Vermögen	
	N	%	N	%	N	%
Ja	786	80.5	584	59.8	408	41.8
Nein	190	19.5	392	40.2	568	58.2
Gesamt	976	100.0	976	100.0	976	100.0

Tabelle 3: Einstellung der Befragten zu den Wohnungsvergabekriterien Belegung, Einkommen und Vermögen (Blumer, 2012, S. 16)

Auch die umgesetzte Praxis wurde untersucht: Nachfolgende Tabelle Nr. 4 zeigt eine Auswahl der wesentlichen, effektiv angewendeten Kriterien der Wohnbauträger (Ebd., S. 17). Auf erster Position ist dabei übereinstimmend mit der Mehrheit aus vorstehender Frage die Belegungsthematik. Für 80.2% der Befragten ist dies ein wichtiges Kriterium. Die Position auf der Warteliste wird von 59.3% als wichtig erachtet, das Engagement von 42.6%.

	Belegung		Position Warteliste		Engagement		Andere Kriterien	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Wichtig*	783	80.2	579	59.3	416	42.6	384	39.3
Eher nicht wichtig	112	11.5	169	17.3	237	24.3		
Kein Kriterium	81	8.3	228	23.4	323	33.1		
Gesamt	976	100.0	976	100.0	976	100.0	**	

* Kriterium wichtig aus *zwingend* und *eher wichtig* zusammengesetzt

** Angabe war optional, 592 gaben keine weiteren Kriterien an

Tabelle 4: Stellenwert ausgewählter Kriterien bei der Wohnungsvergabe (Blumer, 2012, S. 17)

Die ersten beiden Kriterien nach Belegung und Positionierung auf der Warteliste sind eindeutig objektiv messbar. Die Frage nach dem Engagement hingegen dürfte im Rahmen eines Auswahlprozesses nur schwierig objektiv und nachhaltig zu überprüfen sein.

Über die vorstehend genannten Kriterien hinaus konnten in der Befragung weitere Kriterien angegeben werden, die effektiv angewendet werden. 39% der Wohnbauträger führten 1-2 zusätzliche Kriterien auf (Ebd., S. 18). Die wichtigsten zusätzlichen Kriterien sind in Tabelle Nr. 5 auf nachfolgender Seite aufgeführt. Am häufigsten genannt wurden in immerhin fast 20% der Fälle die Kompatibilität mit dem bestehenden Mietermix. Darüber hinaus besteht eine breite Palette an weiteren möglichen Kriterien, die vermutlich auf die spezifischen Rahmenbedingungen des jeweiligen konkreten Projektes zurückzuführen sind.

andere Kriterien	Mehrfachantworten	
	N	Σ Fälle
Mietermix / zum Mietermix passend	77	19.8%
Beruf / Bundespersonal	66	17.0%
Familie/Kinder	61	15.7%
Zahlungsfähigkeit	52	13.4%
über 60 Jahre / Rentner AHV-IV	46	11.9%
Gemeindebürger / lokaler Bezug	39	10.1%
Genossenschafter / Anteilscheine	31	8.0%
Dringlichkeit/Bedürftigkeit	25	6.4%
Integration	25	6.4%
Leumund / Referenzen	19	4.9%
Einkommen / Vermögen	13	3.4%
Keine Haustiere	10	2.6%
Statuten	8	2.1%
Anzahl Kinder	7	1.8%
Gesundheitszustand / Selbständigkeit	5	1.3%
anderes	52	13.4%
Gesamt	536	138.2%

Tabelle 5: Weitere Vermietungskriterien (Blumer, 2012, S. 18)

Einkommens- und Vermögensvorschriften

In der Studie vertieft untersucht wird die Frage nach der angewendeten Praxis bei Einkommens- und Vermögensvorschriften (Blumer, 2012, S. 19 - 21). In der Befragung gaben 68% der Wohnbauträger an, bei der Vergabe von besonders preisgünstigem Wohnraum auf Haushalte mit eher tiefem Einkommen zu achten. Hingegen existieren nur bei 18% der Wohnbauträger verbindliche Vorgaben diesbezüglich. Auf die Gründe für diese eher defensiv zu beurteilende Haltung wurde in der Studie nicht eingegangen.

Belegungsvorschriften

Auch die Frage nach Belegungsvorschriften wurde in der Studie eingehender untersucht (Blumer, 2012, S. 22 - 27). Wie bereits eingangs erläutert, sind für 80.2% der Befragten die Belegungsdichte ein wichtiges Vergabekriterium. Hingegen haben nur 49.8% der befragten Wohnbauträger verbindliche Vorgaben diesbezüglich (Ebd., S. 22). Da laut Studie hier aber überdurchschnittlich viele Wohnbauträger mit grosser Wohnungszahl vertreten sind, unterliegen absolut betrachtet 67.8% der Wohnungen verbindlichen Belegungsvorgaben (Ebd., S. 22). Werden in dieser Betrachtung die Wohnungen, die keinen Belegungsvorgaben, dafür aber verbindlichen Einkommens- und Vermögenslimiten unterworfen sind, mit einbezogen, resultiert daraus, dass 72% des in der Studie erfassten Bestandes verbindlichen Vermietungsvorgaben unterliegt. Tabelle Nr. 6 auf nachfolgender Seite zeigt eine Übersicht im Kontext von Gemeinde- und Wohnbauträgergrösse.

Belegungsvorschriften	Wohnbauträger		Gesamt	Anzahl Wohnungen		Gesamt	
	Ja	Nein		Ja	Nein		
Gemeinde- grösse	> 100'000	152	78	230	62'438	14'874	77'312
		66%	34%	100%	81%	19%	100.0%
	30'000- 100'000	56	69	125	10'544	8'377	18'921
		45%	55%	100%	56%	44%	100.0%
		278	343	621	24'018	22'739	46'757
	< 30'000	45%	55%	100%	51%	49%	100.0%
Gesamt		486	490	976	97'000	45'990	142'990

Tabelle 6: Belegungsvorgaben nach Gemeindegrösse (Blumer, 2012, S. 25)

Ein wesentlicher Kausalzusammenhang existiert bei der Grösse des betreffenden Wohnbauträgers: Laut Studie verfügen drei Viertel aller grossen Wohnbauträger¹³ über verbindliche Belegungsvorgaben, währenddessen die kleineren mehrheitlich über keine solchen Vorgaben verfügen (Ebd., S. 23).

Ein weiterer Faktor, bei dem laut Studie einen Kausalzusammenhang zur Existenz von Belegungsvorgaben besteht, ist die Lage des betreffenden Objektes. Die in vorstehender Tabelle Nr. 6 dargestellten Belegungsvorgaben nach Gemeindegrössen zeigen, dass diese mehrheitlich in grösseren Gemeinden existieren. Besonders deutlich zeigt sich dieses Bild im Falle der Stadt Zürich: 86% der betreffenden Wohnungen unterliegen Belegungsvorgaben (Ebd., S. 25). Als Gründe für fehlende Belegungsvorgaben werden die geringe Nachfrage, ein einfacher Wohnungsstandard, die Wohnungsgrösse oder auch ökonomische Zwänge genannt (Ebd., S. 26).

Schlussfolgerungen

Die Studie grenzt sich klar ab von subventioniertem Wohnraum und untersucht ausschliesslich sogenannte „freitragende“ Wohnungen. Jedoch wird nicht genau definiert, bis zu welchem Punkt für die Studie eine Wohnung als „freitragend“ gilt und ob damit auch Wohnraum gemeint ist, der von Förderung profitiert. Der Autor der Studie wurde im Rahmen dieser Arbeit als Experte interviewt¹⁴ und vertritt die Haltung, dass beispielsweise die Abgabe von vergünstigtem Land verbunden mit strengen Auflagen keine Subventionierung, sondern eine Förderung darstellt. Da laut dieser Studie im Umkehrschluss 28% des untersuchten Bestandes nicht verbindlichen Vorgaben unterliegt, liegt der Schluss nahe, dass darin zumindest teilweise auch geförderte Wohnungen enthalten sind. Eine mögliche Erklärung für das Fehlen solcher Vorgaben ist der Umstand, dass laut Studie die Kriteriendichte an Lagen mit hoher Nachfrage deutlich höher ist als an peripheren Lagen. Der Grund hierfür dürfte in der ökonomischen Realität der betroffenen Wohnbauträger liegen: Ist die Kriteriendichte an Lagen mit eher tiefer Nachfrage zu hoch, steigt das Leerstandsrisiko. Mit zu hohem Leerstand können die Wohnbauträger ökonomisch nicht überleben, wodurch die Sinnhaftigkeit von zu starken Vergabekriterien nicht gegeben ist.

¹³ mehr als 400 Wohneinheiten

¹⁴ Interviewpartner Nr. 1 gemäss Kapitel 4.3

3 Wohnbaugenossenschaft Huebergass

Die in diesem Kapitel enthaltenen Informationen entstammen den zitierten Publikationen sowie, wo nicht explizit anders vermerkt, dem Vorwissen des Autors als Projektleiter in der Entwicklungsphase des Projektes sowie als Vorstandsmitglied der Genossenschaft.

3.1 Entstehung

3.1.1 Politischer Auftrag

Im Programm für die Präqualifikation für den kombinierten Wettbewerb für Planer und gemeinnützige Investoren für das untersuchte Projekt wird als wesentlichster Auslöser für dessen Ausschreibung eine Motion im Stadtrat von Bern aus dem Jahre 2003 genannt (ISB, 2016, S. 7). In der Motion wird der Gemeinderat aufgefordert, ein Pilotprojekt für „Niedrig-Standard-Wohnraum“¹⁵ zu initiieren (Gemeinderat Stadt Bern, 2017)¹⁶. Dies sollte im Rahmen eines Wettbewerbs erfolgen, wobei den Gewinnern ein geeignetes Grundstück innerhalb der Stadt Bern zur Verfügung zu stellen ist. Der politische Prozess in den darauf folgenden Jahren hat schliesslich die konkrete Umsetzung eines Projektes für „Niedrig-Standard-Wohnraum“ auf dem Areal Mutachstrasse in Bern ergeben, das sich im Eigentum der Stadt Bern befindet (ISB, 2016).

3.1.2 Zielsetzungen und durchgeführter Wettbewerb

Auf dieser Basis wurde durch die Stadt Bern als Eigentümerin des Areals Mutachstrasse in Bern im Jahre 2016 ein kombinierter Wettbewerb für Planer und gemeinnützige Investoren ausgeschrieben (ISB, 2016). Nebst der Wohnüberbauung war auf der südlichen Hälfte des Areals ein Stadtteilpark zu planen, der der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Zentrale Zielsetzungen gemäss Wettbewerbsprogramm (ISB, 2016, S. 25-29) für das Wohnprojekt - nebst den üblichen Anforderungen an Städtebau, Architektur und Nachhaltigkeit - waren die folgenden:

- Breiter Wohnungsmix sowohl für Familien wie auch andere Haushaltsformen. Mindestens 45% der Wohnungen müssen vier oder mehr Zimmer beinhalten;
- Limitierung der Energiebezugsfläche pro Person auf maximal 40 - 45m²;
- Parkplatzzahl zwischen 0.25 und 0.35 Stück pro Wohneinheit und mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer, davon 50% gedeckt;
- Die Gemeinschaft stärken und gleichzeitig genügend Privatsphäre sicherstellen.
- Hohe Frei- und Sozialraumqualität;
- Einhaltung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen;
- Mietzins-Obergrenze von CHF 187.-/m²/a.

¹⁵ Begriff aus der Motion. Darunter verstanden wird laut Motionstext „(Neubau-)Wohnungen, die dank einfachem Ausbaustandard zu Mietzinsen unter 200 Franken pro Zimmer zu mieten sind.“ (Gemeinderat Stadt Bern, 2017)

¹⁶ Der Gemeinderat beantragte 2017 mit Abschluss des Wettbewerbsverfahrens die Abschreibung der entsprechenden Punkte in der Motion. Der Antrag ist online verfügbar und beinhaltet die Eckpunkte der Motion von 2003 (2003.SR.000079). Originaltexte sind bei der Stadt Bern ab 2005 abrufbar.

Für das Verfahren zugelassen waren ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger, wobei Neugründungen explizit erlaubt wurden (Ebd., S. 5 und 19-20). Mittels vorgängiger Präqualifikation wurde die Teilnehmerzahl beschränkt, die Durchführung des Wettbewerbs erfolgte anonym (Ebd., S. 10). Die Präqualifikation als erste Stufe stand allen Interessierten offen, für die zweite Stufe - dem eigentlichen Wettbewerb - wurden maximal 12 Teams zugelassen, wobei schlussendlich 10 Projekte eingereicht wurden (ISB, 2017, S. 15). Mit Veröffentlichung des Juryberichts 2017 ging als Sieger das Projekt „Hueberg-ass“ des neu gegründeten Wohnbauträgers „Wir sind Stadtgarten“ hervor.

3.1.3 Die Wohnbauträgerin

Die treibende Kraft hinter dem Siegerprojekt, bzw. hinter der neu gegründeten Wohnbau-genossenschaft „Wir sind Stadtgarten“ ist die schweizweit tätige Immobilienentwicklerin und Gesamtleisterin Halter AG.

Rechts- und Eigentumsform

Als juristische Person für die neu gegründete Wohnbauträgerin wurde die Genossenschaftsform gewählt, wobei die für die Bewerbung im vorliegenden Projekt notwendige Gemeinnützigkeit in den Statuten verankert wurde. Gründungsmitglieder waren sieben Personen. Zu Beginn bestand der Vorstand aus vier Mitarbeitenden der Firma Halter AG und drei externen Personen aus den Bereichen Sozialraumplanung, Kommunikation und Recht.

Die Nutzer der Wohnungen mieten diese nach allgemeinem Mietrecht von der Genossenschaft und erwerben gleichzeitig Genossenschafts- und Wohnungsanteilsscheine. Dadurch werden die Nutzer Teilhaber der Genossenschaft und somit indirekt Miteigentümer. Die zu erwerbenden Anteilsscheine sind gleichzeitig auch ein wesentlicher Teil des für die Realisierung des Projektes notwendigen Eigenkapitals.

Organisationsstruktur

Mit Abschluss des Wettbewerbsverfahrens schloss die Stadt Bern mit der Wohnbauträgerin eine Planungs- und Reservationsvereinbarung ab, die mit konsolidiertem Projekt durch einen Baurechtsvertrag abgelöst wurde. Im gleichen zeitlichen Rahmen schloss die Wohnbauträgerin mit der Halter AG als Gesamtleisterin einen TU-Werkvertrag ab. Dieser sah die schlüsselfertige Planung und Realisierung des Projektes und dessen Vorfinanzierung¹⁷ bis zur rechtskräftigen Baubewilligung vor. Weiter wurden mit dem Vertrag Rahmenbedingungen wie Kosten¹⁸, Termine und Qualität fixiert und die darin enthaltenen Risiken vollständig der Gesamtleisterin übertragen. Die Wohnbauträgerin konzentrierte sich in den weiteren Phasen auf die Bauherrenrolle.

¹⁷ Vorfinanzierung der Planungs- und Entwicklungskosten bis Rechtskraft Baubewilligung. Kann die Rechtskraft innerhalb einer definierten Zeit nicht erwirkt werden, verbleiben Kosten und Risiken beim TU.

¹⁸ Pauschalpreis mit mehreren Budgets und Optionen bezüglich Themen, die teilweise im Rahmen der Partizipation mit der Eigentümerschaft zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden sollen.

In dieser Eigenschaft und zwecks Qualitätssicherung beauftragte sie eine Drittfirma mit der Bauherrenvertretung und zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Drittfirma mit einem Unterstützungsmandat bei Vermarktung und Erstvermietung. Eine Übersicht über die Projektorganisation gibt das Organigramm gemäss nachfolgender Abbildung Nr. 3.

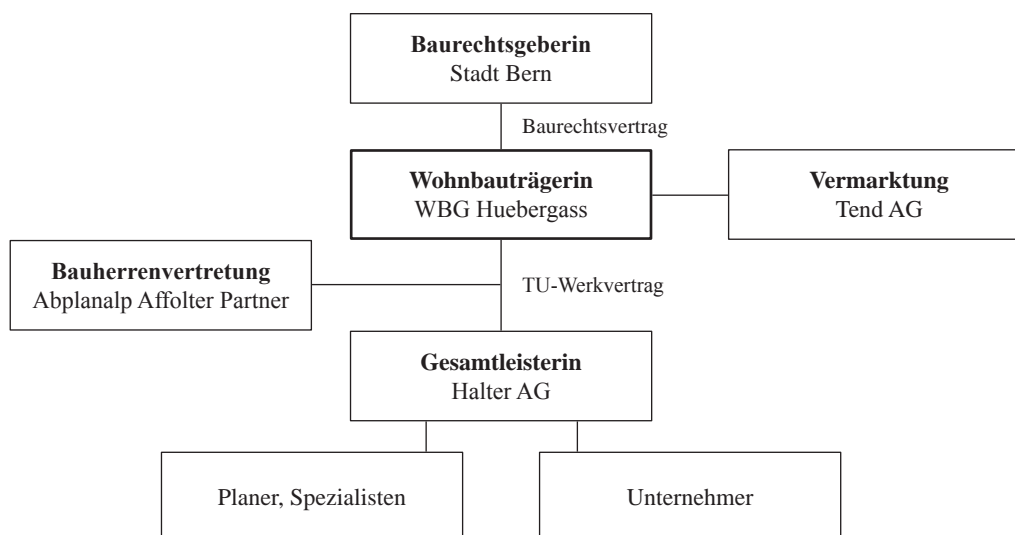


Abbildung 3: Projektorganisation Huebergass, (eigene Grafik)

Namensänderung

Die ursprünglich „Wir sind Stadtgarten“ genannte Wohnbauträgerin wurde später in Übereinstimmung mit dem Projektnamen in „Huebergass“ umbenannt. Gleichzeitig wurde wieder eine neue Wohnbauträgerin mit dem Namen „Wir sind Stadtgarten“ durch die Firma Halter AG gegründet, der nicht mehr in Bezug zum Projekt Huebergass steht. Ziel von „Wir sind Stadtgarten“ ist die Entwicklung und Realisierung von preisgünstigem Wohnraum schweizweit. Dies kann eigenständig oder als Partnerin von bestehenden Wohnbauträgern erfolgen¹⁹ (Wir sind Stadtgarten, ohne Datum).

3.2 Projektübersicht

Das Projekt sieht einen breiten Wohnungsmix für verschiedene Lebensformen vor: Von loftartigen Wohnateliers und 1-Zimmer-Studios über klassische 2.5 und 3.5-Zimmer-Wohnungen, grösseren 4.5 und 5.5-Zimmer-Familienwohnungen bis hin zu 7.5 und 9.5-Zimmer-Grosswohnungen für Wohngemeinschaften. Die insgesamt 103 Wohneinheiten verteilen sich auf fünf Bauvolumen mit je vier Geschossen, welche sich um einen zentralen Aussenraum, der eigentlichen „Huebergass“ gruppieren. Zentrales Element für das Leben und die soziale Interaktion der Wohnüberbauung ist die zentral gelegene Gasse, der eigentlichen „Huebergass“: Hier befinden sich insgesamt 5 Gemeinschaftsräume von unterschiedlicher Grösse. Diese Gemeinschaftsräume können flexibel genutzt werden, wobei konkrete Betriebs- und Bewirtschaftungskonzepte durch die Bewohnerschaft erarbeitet werden.

¹⁹ <https://www.wir-sind-stadtgarten.ch/de/ueber-uns/>

Zur Förderung von Interaktion und Zusammenhalt sind entlang der Gasse Wohnungszugänge, Waschküchen, Briefkästen, Kellerzugänge und Balkone angeordnet. Weitere Erläuterungen zu den Themen Standort, Architektur- und Freiraumkonzept, Planungs- und Realisierungsprozess, Preisgestaltung und Finanzierung sowie der Partizipation sind im Projektbesrieb in Anhang 2 zusammengefasst. Untenstehende Abbildung Nr. 4 zeigt eine Visualisierung des Gassenraumes.



Abbildung 4: Visualisierung Gassenraum (GWJ Architektur AG, 2017, S. 5)

3.3 Erstvergabeprozess

3.3.1 Rahmenbedingungen

Glaubwürdigkeit

Besonderes Augenmerk lag in der Umsetzung eines möglichst glaubwürdigen und breit abgestützten Vergabeprozesses. Insbesondere wurde infrage gestellt, ob eine profitorientierte Firma in der Lage ist, ein gemeinnütziges Projekt nicht nur baulich, sondern auch gesellschaftlich glaubwürdig umzusetzen. Exemplarisch dafür steht ein erschienener Artikel in der Fachzeitschrift Hochparterre mit dem Titel „Eine Genossenschaft namens Halter AG“ (Hochparterre, 2018). In einem in der Zeitschrift Wohnen erschienenen Artikel mit dem Titel „Totalunternehmerin gründet Genossenschaft“ werden auch vom Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz Fragen aufgeworfen: Insbesondere seien Fragen der Transparenz, Governance, Verantwortung und Partizipation noch zu klären (Wohnen, 2017).

Gemeinschaft

Um auch längerfristig als Genossenschaft zu funktionieren, musste mit einem geeigneten Prozess eine Gemeinschaft gebildet werden, die bereit ist, sich über das übliche nachbarschaftliche Verhältnis hinaus zu engagieren und sich selber zu verwalten. Entscheidend für den längerfristigen Erfolg des Projektes ist deshalb, die richtige Durchmischung zu finden und die gebildete Gemeinschaft bereits vor Bezug zu aktivieren.

Finanzierung

Der Planungsprozess wurde wie in Kapitel 3.1.3 beschrieben durch die beauftragte Totalunternehmerin vorfinanziert. Die erste Akontozahlung wurde mit rechtskräftiger Baubewilligung fällig. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen musste die Finanzierung des Gesamtvorhabens spätestens bis zu diesem Zeitpunkt gesichert sein.

Wesentlicher Bestandteil der gesicherten Finanzierung ist das Eigenkapital, das zu einem grossen Teil aus Wohnungsanteilsscheinen besteht. Diese müssen von den Mietern einbezahlt werden. Dementsprechend muss die Wohnungsvergabe inklusive unterzeichneter Mietverträge vor Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung abgeschlossen sein.

Finanzielle Förderung

Das Projekt erhielt Fördergelder aus dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds. Der definitiven Zusage dieser Fördergelder ging eine umfangreiche Projektprüfung voraus. Die Auflagen beschränkten sich auf die Wohnbauträgerin und auf Rahmenbedingungen des Projektes inklusive des allgemeinen Finanzierungs- und Mietzinsniveaus. Darüber hinaus gehende Auflagen hinsichtlich der Wohnungsvergabe bestehen nicht.

Raumplanerische Förderung

Die wesentlichste in diesem Projekt enthaltene Förderung ist die raumplanerische Fördermassnahme durch die Stadt, die das Grundstück im Baurecht zu vergleichsweise günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt hat (Stadt Bern, 2018). Hier zeigt sich exemplarisch, wie eine Gemeinde mit der Abgabe von Land sehr direkten Einfluss auf das Produkt nehmen kann. Hier erfolgte dies einerseits über die in den vorstehenden Kapiteln beschriebene gezielte Steuerung im Rahmen eines Wettbewerbs und andererseits der Sicherstellung der Umsetzung des Ergebnisses im Rahmen des abgeschlossenen Baurechtsvertrages. Mit der Weiterentwicklung und Realisierung des Wettbewerbsprojektes wurde die wesentlichste Auflage der Baurechtsgeberin erfüllt. Die Anfangsmieten mussten vorab genehmigt und periodisch zur Überprüfung vorgelegt werden. Darüber hinaus bestanden keine Vorgaben, mit welchem Prozess und nach welchen Kriterien die Wohnungen zu vergeben waren.

3.3.2 Vorgehen

Der Erstvergabeprozess erfolgte über mehrere Teilschritte, die mit dem Planungs-, Realisierungs- und Finanzierungsprozess eng verknüpft waren. Der gesamte Prozess ist als Übersicht auf nachfolgender Seite, Abbildung Nr. 5 dargestellt.

Das allgemeine Interesse am Projekt war nach Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses Ende August 2017 gross. Der Vorstand der Genossenschaft entschied deshalb, eine Website für das Projekt einzurichten, auf der man sich zu den wichtigsten Rahmenbedingungen informieren und sich für einen Newsletter eintragen konnte. Innerhalb von kurzer Zeit kamen so mehrere hundert Anmeldungen von interessierten Parteien zusammen.

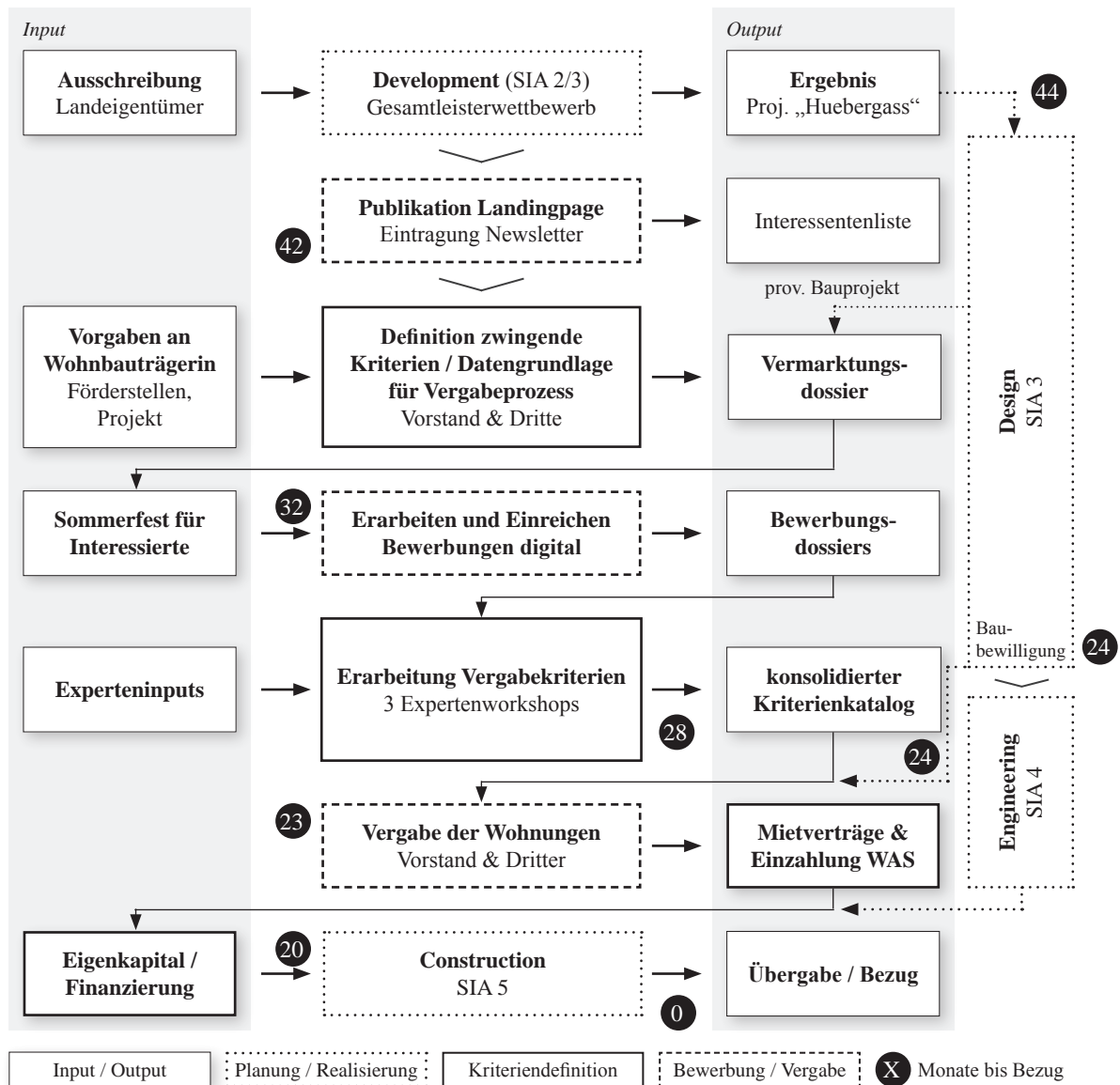


Abbildung 5: Durchgeführter Erstvergabeprozess Huebergass (eigene Darstellung)

Vermarktung

Der Vorstand definierte auf Basis der übergeordneten Vorgaben an das Projekt, den Statuten der Wohnbauträgerin und dem provisorischen Finanzierungskonzept einen Anforderungskatalog mit Angaben, die von Interessierten im Rahmen des Bewerbungsprozesses benötigt wurden. Bestandteil dieser zwingenden Kriterien waren neben dem von der Stadt vorgegebenen Mietzinsniveau Belegungsvorschriften sowie Einkommens- und Vermögenslimiten, deren Ursprung in den Statuten der Wohnbauträgerin, respektive deren Grundhaltung verankert sind. Gemeinsam mit dem zwischenzeitlich konsolidierten Bauprojekt wurden darauf aufbauend eine Vermarktungsbroschüre entwickelt, die alle notwendigen Rahmenbedingungen zusammenfasst. Im August 2018 organisierte die Wohnbauträgerin ein Sommerfest, das allen Interessierten offen stand. Persönlich eingeladen wurden nebst offiziellen Vertretern von Stadt und Genossenschaftsverbänden alle Personen, die sich seit 2017 im Newsletter eingetragen haben. Anlässlich dieses Fests, das auf dem Areal stattfand, wurde das Projekt vorgestellt und das Bewerbungsfenster offiziell

geöffnet. Interessierte hatten anschliessend die Gelegenheit, sich über die Website zu bewerben. Dies erfolgte über ein Formular, dessen Inhalte auf den zuvor durch den Vorstand definierten Vorgaben basierte.

Nebst dem Sommerfest und der gezielten Einladung von Interessierten via Newsletter wurde bereits in einer frühen Phase eine Bautafel auf dem Areal mit einem Hinweis auf Website und Newsletter aufgestellt. Darüber hinaus gab es keine Werbe- oder andere Vermarktungsmassnahmen. Innerhalb von wenigen Wochen gingen auf diesem Weg mehrere vollständige Bewerbungen für die meisten Wohnungen ein.

Erarbeitung Vergabekriterien

Insbesondere die vorstehend erläuterte Thematik der Glaubwürdigkeit machte es erforderlich, bei der Vergabe eine tragfähige und breit abgestützte Lösung zu finden. Die zugrunde liegende Haltung und die darauf aufbauenden Kriterien wurden deshalb im Rahmen von mehreren Expertenworkshops erarbeitet. Die Teilnehmerschaft²⁰ sowie die jeweiligen Themen sind in nachfolgender Abbildung Nr. 6 dargestellt.

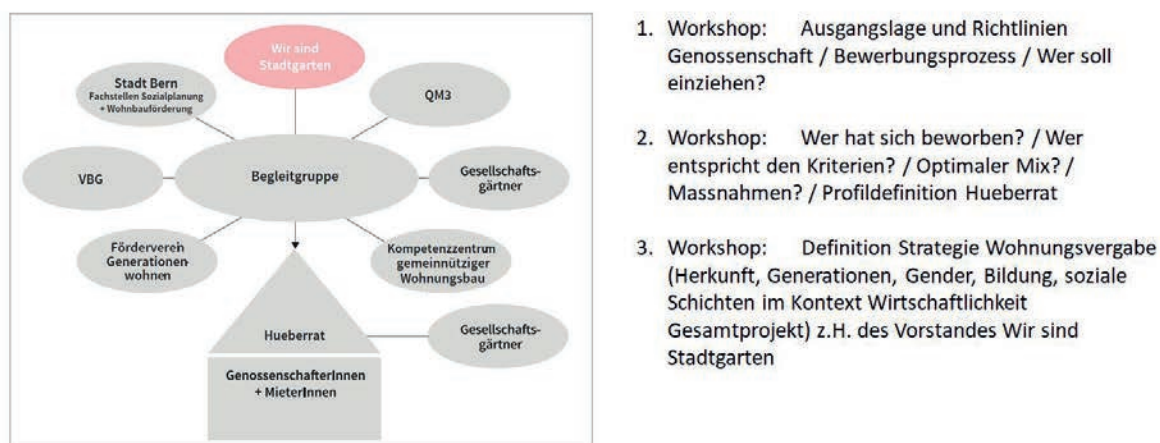


Abbildung 6: Begleitgruppe und Ablauf Workshops Erarbeitung Vergabekriterien (WSS, 2019a, S. 25)

Mit dem durchgeführten Rahmen und den Einbezug verschiedener Parteien sollte einerseits wichtiges Know-How einbezogen werden und andererseits die Tragfähigkeit und Akzeptanz des Ergebnisses sichergestellt werden. Ergebnis der Workshops waren bereinigte Zielsetzungen für die Wohnungsvergabe, die als Grundlage weiterverwendet wurden: In erster Priorität sollte die Durchmischung der Überbauung derjenigen des Quartiers entsprechen. Haushalte, die sich um eine neue Wohnung bewerben, sollen bevorzugt behandelt werden, wenn sie bereits davor im Quartier leben. Weiter wurde festgelegt, dass auch ein Anteil besonders benachteiligter Haushalte integriert werden soll. Konkret also Menschen mit Migrationshintergrund, Studierende, Menschen, die auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind oder auch begleitetes Wohnen. Dies soll über Kooperationen mit entsprechenden Institutionen erfolgen.

²⁰ Teilnehmer: Quartiermitwirkung Stadtteil 3 (QM3), Gesellschaftsgärtner, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau WBG Schweiz, Förderverein Generationen wohnen, Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit (VBG), diverse Fachstellen der Stadt Bern, Vertreter der Wohnbauträgerin Huebergass (damals noch unter dem Namen „Wir sind Stadtgarten“)

Vergabe der Wohnungen und Realisierung

Auf Basis des in den Workshops konsolidierten Zielsetzungen für den Nutzungsmix erfolgte anschliessend die konkrete Vergabe der Wohneinheiten in Zusammenarbeit mit der für die Vermarktung beauftragten Drittfirma. Diese prüfte hierzu die betreffenden Dossiers, holte wo nötig zusätzliche Informationen ein und liess sie teilweise aktualisieren. Anschliessend erfolgte die Zuordnung der Parteien zu den konkreten Wohneinheiten anhand der vorstehend genannten Kriterien. Der Vorstand entschied anhand der gewählten Dossiers abschliessend über die Vergabe, vereinzelt wurden durch den Vorstand Justierungen vorgenommen. Die Verträge wurden anschliessend durch die Vermarktungsfirma abgeschlossen und die betreffenden Parteien zahlten ihre jeweiligen Anteilsscheine ein. Mit Erreichung eines ausreichend hohen Eigenkapital-Anteils nach Einzahlung der meisten Wohnungsanteilsscheine erfolgte die Freigabe für den Baukredit durch das finanzierende Institut. Im Rahmen eines Sommerfests, rund ein Jahr nach Beginn des Vergabeprozesses im August 2019, konnten sich die künftige Bewohnerschaft zum ersten Mal persönlich kennenlernen. Die Grundsteinlegung folgte im Herbst 2019 im Rahmen eines öffentlichen Anlasses, im Frühling 2021 sind die Wohnungen voraussichtlich bezugsbereit.

3.3.4 Ergebnis Erstvergabe

Der Erstvergabeprozess lief über die Plattform eMonitor²¹. Dies beinhaltete insbesondere auch die Eingabe der Daten durch die interessierten Parteien sowie die Auswertung dieser Daten durch die beauftragte Vermarktungsfirma. Die Auswertung mit Stand März 2020 ist in Anhang 3 zu finden. Zum Zeitpunkt dieses Berichts sind bis auf zwei der vier Clusterwohnungen²² alle Wohneinheiten vermietet. Die nachfolgenden Angaben und Grafiken stammen aus genannter Auswertung²³ (emonitor AG, 2020).

Bereits auf Basis der vorstehend beschriebenen Vermarktungsmassnahmen übertraf die Nachfrage das Angebot: Innert kurzer Zeit gingen mehr Bewerbungen ein, als Wohnungen verfügbar waren. Besonders gefragt waren grosse Wohnungen mit vier und mehr Zimmern für Familien, was sich mit den Zielvorgaben aus dem Wettbewerbsverfahren deckt (ISB, 2006, S. 29). Dass primär Familienwohnungen gefragt waren, deckt sich auch mit der absoluten Anzahl eingegangener Bewerbungen: 64% der eingereichten Dossiers stammen von Haushalten mit Kindern (emonitor AG, 2020, S. 1). Diesem Umstand wurde auch mit der effektiven Wohnungsvergabe Rechnung getragen. Die Vergabe der Wohnungen erfolgte in etwa im gleichen Verhältnis wie Abbildung Nr. 7 auf nachfolgender Seite links zeigt. Ein wesentliches Anliegen aus den Workshops zu den Vergabekriterien war die Bevorzugung von Bewerbenden aus dem Quartier und der Stadt. Vermutlich schon alleine durch dem Umstand, dass über die sehr zurückhaltenden Vermarktungsmassnahmen

21 Softwarelösung, die auf die für die Erstvermietung des Hunziker-Areals entwickelte Software „MiMo“ zurückgeht (Heye, C., Borowski, T., Fuchs, S., Cravioloni, C., 2015, S. 20).

22 Zwei Clusterwohnungen wurden verbunden und an die Betreiberin einer Kindertagesstätte als ergänzendes Angebot vermietet.

23 Total 14 Einheiten wurden an eine Kitabetreiberin und verschiedene soziale Institutionen vermietet, die die Wohnungen an Benachteiligte weitergeben. Diese Einheiten erscheinen nicht in der Statistiken.

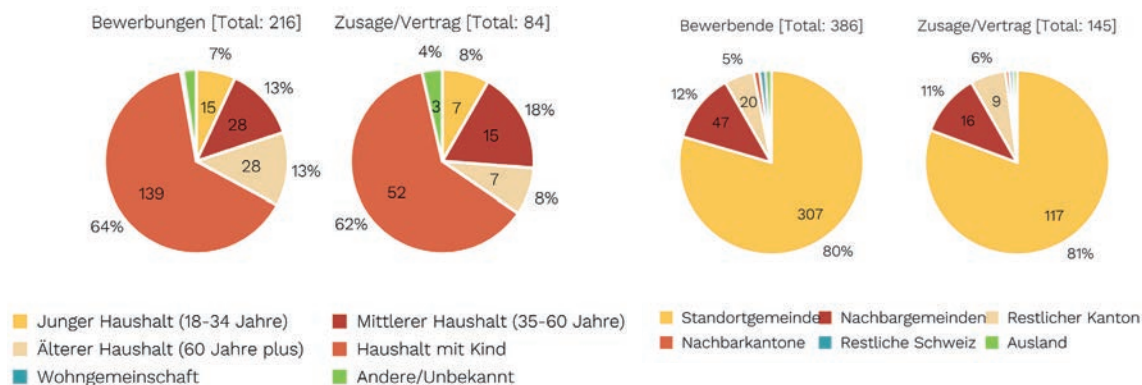


Abbildung 7: Wohnsitz und Demografische Zusammensetzung (emonitor AG, 2020, S. 1-2)

men die Bekanntheit des Projektes vor allem im Quartier gegeben war, stammten 80% der eingegangenen Bewerbungen von Haushalten, die bereits in der Stadt ihren Hauptwohnsitz haben (Ebd., S. 2). Die Vergabe der Wohnungen folgte diesem Muster: 90% der in die Überbauung einziehenden Haushalte leben bereits heute in der Stadt Bern oder einer Nachbargemeinde. Ein klares Bild zeigt sich auch bei der Einkommensstruktur: Wie in Abbildung Nr. 8 nachfolgend ersichtlich ist, sind die durchschnittlichen Haushaltseinkommen deutlich unter CHF 6'000 pro Monat. Das Stadtberner Durchschnittseinkommen 2016 liegt mit rund CHF 77'000 pro Jahr, beziehungsweise rund CHF 6'420 pro Monat deutlich höher (FPRE, 2020, S. 9). Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass bereits in der Vermarktung auf die geltenden Einkommens- und Vermögenslimiten hingewiesen wurde. Auch sind mit dem Preisniveau und den geltenden Belegungsvorschriften ohnehin eher Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen die primäre Zielgruppe.

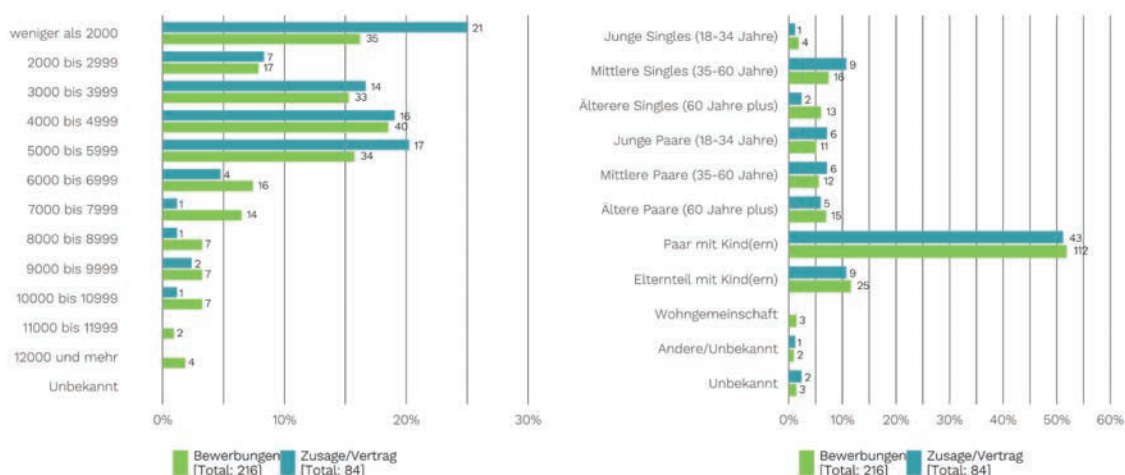


Abbildung 8: Haushaltseinkommen (pro Monat) und Lebensphasen (emonitor AG, 2020, S. 3)

Abweichungen zum örtlichen Durchschnitt sind auch bei den Lebensphasen der Haushalte deutlich ersichtlich: Wie vorstehende Abbildung Nr. 8 auf der rechten Seite zeigt, sind Haushalte mit Kindern mit rund 51% in der Mehrheit. Stadtweit liegt der Anteil von Haushalten mit Kindern im Vergleich bei rund 21.7% (FPRE, 2020, S. 10)²⁴.

²⁴ Die Zahlen von FPRE lassen sich nicht 1:1 vergleichen, bestätigen aber die Tendenz. Die erwähnten 21.7% setzen sich zusammen aus Familien mit Kindern (15.6%) und Einelternfamilien (6.1%).

Die hohe Anzahl Familienhaushalte ist auf das entsprechende Wohnungsangebot mit einem hohen Anteil an Familienwohnungen zurückzuführen. Damit konnte das primäre Ziel der Ausschreibung, bezahlbarer Wohnraum für Familien zu schaffen, erreicht werden. Die restlichen Lebensphasen sind verhältnismässig gleichmässig vertreten. Tendenziell untervertreten sind mit total 7 Haushalten Personen über 60 Jahre.

Wichtiges Anliegen der Wohnbauträgerin und der Begleitgruppe war die Inklusion von benachteiligten Menschen. Der Vorstand führte deshalb Gespräche mit verschiedenen sozialen Institutionen²⁵, die als Ergebnis insgesamt 12 Wohnungen mieten und an benachteiligte Menschen weitergeben. Da hier die jeweilige Bewohnerschaft nicht von der Wohnbauträgerin direkt erfasst oder bestimmt werden kann, erscheinen diese Einheiten nicht in den Statistiken. Um den Anschluss zu erleichtern, liegen die Wohnungen verteilt in der Überbauung und bilden keine eigene Gruppe. Zwei zusammenhängende Clusterwohnungen im Erdgeschoss wurden an eine KITA-Betreiberin vermietet.

4 Methodisches Vorgehen

4.1 Methodenwahl

Ursprünglich vorgesehen war die Evaluation eines idealtypischen Erstvergabeprozesses auf Basis der Erkenntnisse aus dem Grundlagenteil mittels einer breit gestreuten Umfrage unter Vertretern von fördernden Stellen, von geförderten Wohnbauträgern und von Nutzern, die von den Förderungen profitieren. Weiter hätte die Tragfähigkeit des bereits evaluierten Prozesses bei diesen Vertretern geprüft werden sollen.

Die auf Basis des Grundlagenteils gewonnenen Erkenntnisse führen aber zur Schlussfolgerung, dass mittels einer quantitativ orientierten Umfrage keine griffigen Erkenntnisse gewonnen werden können. Auf Seiten der fördernden Stellen ist die potenzielle Zahl der Umfrageteilnehmer sehr beschränkt. Auf Seiten Wohnbauträger existieren teilweise bereits qualitativ hochwertige Ergebnisse und Publikationen wie beispielsweise die BWO-Studie zu den Vermietungskriterien gemeinnütziger Wohnbauträger (Blumer, 2012). Auf Seiten der von den Förderungen profitierenden Mietern wäre es schliesslich fraglich gewesen, ob die nötige Objektivität und Sachkenntnis zur Beurteilung eines qualitativ hochwertigen Erstvergabeprozesses vorhanden gewesen wäre.

Gleichzeitig haben sich aus der Beantwortung der Fragestellung mehrere Themenfelder ergeben, die nicht auf Basis von Literatur und Publikationen zufriedenstellend beantwortet werden können. Die Antworten auf diese Themenbereiche werden auf qualitativer Basis mittels leitfadengestützten Experteninterviews und der Untersuchung konkreter Referenzbeispiele beantwortet. Da nicht alle Themen von den gleichen Experten beantwortet werden können, werden diese in drei Bereiche wie folgt gegliedert:

Wichtigster Themenbereich ist die Frage nach den Zielen und der Wirkung der gemeinnützigen Wohnbauförderung, respektive was unter einer wirkungsvollen Vergabe der

²⁵ Wohnsinn Bern AG, SORA Bern, Schlossgarten Riggisberg, IG Sozialpsychiatrie Bern

Wohnungen und damit einem wirkungsvollen Einsatz der Fördermittel verstanden wird. Der zweite Themenbereich beschäftigt sich mit dem konkreten Erstvergabeprozess einzelner Beispiele und mit der Frage nach den wichtigsten Elementen, Einflussfaktoren und den involvierten Parteien. Der dritte Themenbereich schliesslich soll offene Fragen im Zusammenhang mit dem Einfluss der Finanzierung auf die Erstvergabe aus Sicht der finanzierenden Institute klären.

4.2 Strukturierung und Vorbereitung der Interviews

Aufbauend auf der vorstehend genannten Ausgangslage wurde anhand der provisorischen Erkenntnisse und der Forschungsfragen die Leitfragen für die Interviews erarbeitet. Übereinstimmend mit den genannten Themenbereichen ergibt sich die folgende Gliederung:

- A - Ziele und Wirkung der Wohnbauförderung: Untersuchung der Frage, warum und mit welchem Ziel Wohnungsbau staatlich gefördert werden soll und welcher Einfluss der Erstvergabeprozess auf die Wirkung der Wohnbauförderung hat.
- B - Erstvergabeprozesse von gefördertem gemeinnützigem Wohnungsbau: Fragen zu konkret durchgeführten Vergabeprozessen aus dem Hintergrund des jeweiligen Experten mit dem Ziel, das untersuchte Beispiel vollständig nachvollziehen zu können und wesentliche Elemente und Einflussfaktoren herauszufiltern.
- C - Finanzierung: Rahmenbedingungen aus Sicht der Finanzierung mit Einfluss auf die Vergabe der Wohnungen. Spezielles Augenmerk auf neu gegründete Genossenschaften.

Die kompletten Interviewleitfäden sowie die Auswertungen zu den einzelnen Themenbereichen sind in den Anhängen 5 bis 8 zu finden.

4.3 Wahl der Interviewpartner

Die Wahl der Interviewpartner erfolgte anhand des Bedarfs an qualifizierten Aussagen zu den jeweiligen Themenbereichen. Die Kontakte stammen aus dem persönlichen Netzwerk des Verfassers und der betreuenden Person sowie aus Nachforschungen und Kontakten von Interviewpartnern, die bereits befragt wurden.

Alle Interviewpartner wurden zuerst schriftlich per Mail angefragt. Bestandteil der Anfrage war eine kurze Vorstellung des Verfassers und dessen Hintergrund sowie eine Zusammenfassung von Rahmenbedingungen und Thema der vorliegenden Arbeit. Als Beilage erhielten Sie eine Vorabversion des einleitenden Kapitels 1.1 zur Vertiefung und, teilweise in einem zweiten Schritt, die Leitfragen zum jeweiligen Themenblock. Alle Interviewpartner und eine kurze Begründung für deren Wahl sind in der Tabelle Nr. 7 auf nachfolgender Seite aufgeführt. Ergänzende Angaben zu den jeweiligen Interviews sind in Anhang Nr. 4 zu finden. Alle gemachten Interview-Anfragen wurden positiv beantwortet. Nicht weiterverfolgt wurde eine Anfrage an eine Genossenschaft in der Region Thun als weiteres mögliches Referenzbeispiel. Das Interview mit der Interviewpartnerin Nr. 8 wurde nicht verwendet, weil die Expertenthemen zum entsprechenden Projekt bereits durch die Gespräche mit den Interviewpartnern Nr. 2 und 4 abgedeckt werden konnten.

Block	Nr.	Name	Qualifikation
A	1	Daniel Blumer	Geschäftsführer des Kompetenzzentrums gemeinnütziger Wohnungsbau des Regionalverbands BE-SO des Dachverbandes WBG Schweiz. Hat die Genossenschaft Via Felsenau in der Entwicklung beraten und war Fachexperte im Wettbewerb, der das Projekt Huebergass hervorgebracht hat. Verfasser der BWO-Studie zu Vergabekriterien gemeinnütziger Wohnbauträger (BWO, 2012).
A	2	Deborah Eggel	Vorstandsmitglied und Initiatorin der Wohnbaugenossenschaft Huebergass. Als Gesellschaftsgärtnerin für die soziale Integration im Projekt verantwortlich. Geschäftsführerin „Wir sind Stadtgarten“.
A	3	Heinrich Hummel	Trägt als Stv. Direktor und Leiter Rechtsdienst von Liegenschaften Stadt Zürich die Perspektive der öffentlichen Hand bei.
A	4	Herbert Zaugg	Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaft „Huebergass“ und Leiter Entwicklung bei der Immobilienentwicklerin Halter AG.
A	5	Fernand Raval	Bringt gemeinsam Nr. 3 als Leiter von Immobilien Stadt Bern die Perspektive der öffentlichen Hand ein.
A	6	Andreas Wirz	Mitbegründer der Genossenschaft Kraftwerk1 und aktiv in verschiedenen Funktionen im Genossenschaftsbereich. Mitglied des Beratungsnetzwerks gemeinnütziger Wohnungsbau und selbstständiger Berater.
A*	7	Peter Schmid	Selbstständiger Berater von Nonprofit-Unternehmen, Aufbau und Beratung von Genossenschaften, Vereinen und Stiftungen. Aktiv als Vorstandsmitglied und Geschäftsführer in verschiedenen Institutionen und ehemaliger Präsident von Wohnbaugenossenschaften Zürich. Mitglied des Beratungsnetzwerks gemeinnütziger Wohnungsbau.
B	8	Gabriella Akquaviva	Vermietungsverantwortliche im Projekt Huebergass und Projektleiterin Vermarktung bei der Tend AG. Interview wurde nicht verwendet.
B*	7	Peter Schmid	Präsident der Wohnbaugenossenschaft Mehr als Wohnen Zürich als Bauträgerin des Hunziker-Areals. Interview zu diesem Projekt.
B	9	Judith Cann	Gründungs- und Vorstandsmitglied der Wohnbaugenossenschaft Zimmerfrei in Basel und massgeblich an der Entwicklung des Projekts „StadtErle“ beteiligt. Interview zu diesem Projekt.
B	10	Evelyne Mäder	Vermietungsverantwortliche und Mitglied der Erstvermietungskommission für das Projekt „Zollhaus“ der Wohnbaugenossenschaft Kalkbreite in Zürich. Interview zu diesem Projekt.
B	11	Franziska Junginger, Elisabeth Tanner	Doppelinterview mit der Vermietungsverantwortlichen des Projektes Via 2 und zu Beginn Via 3 (F. Junginger) und der heute Vermietungsverantwortlichen des Projektes Via 3 (E. Tanner) der Genossenschaft Via Felsenau in Bern. Interview zum Projekt Via 3.
C	12	Adrian Abrecht	Teamleiter und Geschäftskundenberater bei der UBS in Bern. Verantwortlicher Ansprechpartner zur Finanzierung des Projektes Huebergass. In dieser Funktion auch an der Finanzierung von anderen Genossenschaften beteiligt.
C	13	Christian Kohler	Ist als Berater Immobilienfinanzierung bei der Alternative Bank Schweiz AG Ansprechpartner für Genossenschaftsfinanzierungen, die einen wesentlichen Teil des Tagesgeschäfts ausmachen.

* Interview mit gleicher Person zu zwei verschiedenen Themen

Tabelle 7: Übersicht Interviewpartner (eigene Darstellung)

4.4 Durchführung der Interviews

Abhängig von der Präferenz der Interviewpartner fanden die Interviews persönlich an einem Ort nach deren Wahl oder als Videokonferenz über Microsoft Teams, Zoom oder Whatsapp statt. Die Videokonferenzen waren vor allem der Situation rund um die Covid-19-Pandemie geschuldet. Abhängig vom jeweiligen Themenblock war die Dauer auf 45 bis 90 Minuten angesetzt, was in den meisten Fällen eingehalten werden konnte. Nach einer persönlichen Vorstellungsrunde erhielten die Interviewpartner noch einmal eine kurze Übersicht über die Rahmenbedingungen dieser Arbeit, den Hintergrund des Autors sowie die Gelegenheit, Verständnisfragen zu den erhaltenen Unterlagen zu stellen. Das eigentliche Interview wurde frei geführt und durch den Verfasser anhand des Leitfadens strukturiert. Mit einer Ausnahme wurde jedes Interview für die spätere Auswertung aufgezeichnet, wobei wichtige Kernaussagen durch den Verfasser bereits während des Interviews schriftlich festgehalten wurden. Im Falle des Gesprächs mit den Interviewpartnern Nr. 11 konnte aufgrund von technischen Problemen keine Aufzeichnung gemacht werden, die Inhalte wurden durch den Verfasser im Gesprächsverlauf notiert.

4.5 Auswertung und Zusammenführung

Im Nachgang zu den jeweiligen Interviews wurden diese als Grundlage für die Auswertung paraphrasierend in einem separaten Dokument zusammengefasst. Darauf aufbauend erfolgte die Auswertung anhand der Leitfragen nach Themenbereich gegliedert gemäss Anhängen 6 bis 8. Im Falle des Themenblocks B kamen ergänzend zu den Leitfragen zusätzliche projektspezifische Fragen. Diese bestanden einerseits aus Verständnisfragen zu publizierten Dokumenten und solche, die für den Rückblick und die Diskussion des jeweiligen Projektes relevant waren. Da sich diese von Projekt zu Projekt stark unterscheiden, erscheinen diese nicht in der Auswertung gemäss Anhang 7.

5 Untersuchung und Ergebnisse

5.1 Wirksame Erstvergabe aus Expertensicht

Zweck und Ziele der Wohnbauförderung in der Schweiz aus Sicht des Gesetzgebers wurden in Kapitel 2.1 erläutert. Die nachfolgend erläuterten Ergebnisse aus den Experteninterviews gingen primär der Frage nach den richtigen Rahmenbedingungen für einen wirksamen Erstvergabeprozess im Sinne der Ziele der Wohnbauförderung nach. Sie entstammen dem Themenblock A gemäss Kapitel 4, respektive der Auswertung gemäss Anhang 6.

5.1.1 Mehrwert der Wohnbauförderung

Bei der Frage, ob und warum Wohnraum gefördert werden sollte, bestand bei vielen Punkten unter den Experten Einigkeit: Als Hauptgrund, der für eine aktive Wohnbauförderung spricht, wurde von allen Experten gleichermassen die Sicherstellung einer angemessenen

Durchmischung an Lagen mit hoher Nachfrage, respektive knappem Wohnraum, angegeben. Hierbei ist eine Durchmischung in allen Dimensionen gemeint, insbesondere also nach Lebensphase, sozialer Schicht sowie Einkommens- und Vermögenssituation. Weitestgehend Einigkeit bestand auch bei der Frage nach der Ursache für diese Notwendigkeit: an Lagen mit knappem Angebot könne der Markt alleine dies nicht genügend kompensieren, da sich rendite-orientierte Investoren in der Regel immer am oberen Drittel des erzielbaren Preisspektrums orientieren würden. Dazu kommt, dass an solchen Lagen oftmals die öffentliche Hand, beispielsweise die Städte Bern und Zürich, über wertvolle Landreserven verfügt, und damit ein wirksames Instrument zur Bekämpfung dieser Problematik in der Hand hat. Insbesondere die Vertreter der Städte Bern und Zürich betonten hier die Wichtigkeit und Notwendigkeit solcher Massnahmen zur Sicherstellung der Durchmischung und Entschärfung der Wohnraumknappheit. Die Bekämpfung der Knappheit an bezahlbarem Wohnraum war ein weiteres, verwandtes Argument für die Wohnraumförderung, das von allen Experten genannt wurde.

Dazu kommen weitere, vereinzelt in den Gesprächen genannte Gründe: Gemeinnützige Wohnbauträger lassen sich eher auf neue Konzepte und Ideen ein und sind so wesentlich innovativer als rein rendite-orientierte Anbieter, die tendenziell weniger Risiken eingehen wollen. So ist laut dem Vertreter einer grossen Immobilien-Entwicklerin zum Beispiel eine reine Stockwerkeigentums-Überbauung üblicherweise wenig innovationsgetrieben. Von den Erkenntnissen aus solchen Projekten könne aber auf lange Sicht der gesamte Immobilienmarkt profitieren. Genannt wurden auch gesamtwirtschaftliche, beziehungsweise raumplanerische Argumente: In Wohnüberbauungen gemeinnütziger Wohnbauträger leben die Menschen infolge der oftmals angewendeten Belegungsvorschriften dichter. Durch ein breites Angebot, gerade an Lagen mit hoher Nachfrage, könne Zersiedelung und Pendlerströmen entgegengewirkt werden. Der Wirtschaft stünden so mehr Fachkräfte an gut vernetzten Orten zur Verfügung. Bei der Frage nach der konkreten Umsetzung, beziehungsweise wie weit tatsächlich gegangen werden soll, haben sich in den Gesprächen zwei unterschiedliche Haltungen gezeigt: Während die eine Seite eher auf einen zurückhaltenden Staat und Selbstregulierung setzt, geht die andere Seite wesentlich weiter und fordert beispielsweise, dass der gesamte Boden, der von der öffentlichen Hand bereitgestellt wird, der Gemeinnützigkeit unterliegen sollte. Auch das Selbstverständnis einer geförderten gemeinnützigen Wohnbauträgerin, insbesondere einer Genossenschaft, wird unterschiedlich betrachtet. Die Einen sehen darin ein „urliberales Mittel zur Selbsthilfe“, bei dem staatliche Eingriffe einen fundamentalen Widerspruch darstellen, die Anderen sehen gerade an solchen Orten die Notwendigkeit von klaren Regulierungen wie Einkommens- und Belegungsvorgaben als gegeben.

5.1.2 Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Experteninterviews wurden auch konkrete Fragen zu den richtigen Rahmenbedingungen im Kontext der vorstehend genannten Gründe der Wohnbauförderung gestellt. Nachstehend werden die wichtigsten Erkenntnisse erläutert.

Mitsprache der Förderstellen

Bei der Frage, inwiefern von den fördernden Stellen konkrete Auflagen zum geförderten Wohnraum gemacht werden sollten, bestand Einigkeit, dass es zumindest gewisse Grundregeln wie die Gemeinnützigkeit als Grundsatz braucht. Auch sollte für die Öffentlichkeit einen Mehrwert generiert werden, wenn öffentliche Gelder in ein Projekt fliessen. Darüber hinaus sei es vor allem wichtig sicherzustellen, dass die geförderte Wohnbauträgerin statutarisch die wichtigsten Grundregeln der Gemeinnützigkeit integriert habe und darüber hinaus eine integrale Denkweise verfolgt. Werden diese Grundregeln befolgt und findet die geförderte Wohnbauträgerin eine funktionierende Gesamtlösung, sei es aus Sicht der Förderstellen von untergeordneter Bedeutung, wer konkret letztlich in den Wohnungen lebt. Projektspezifisch können die Auflagen auch weitergehen. Gerade die Vertreter der öffentlichen Hand warnten hier aber auch vor zu starken Auflagen, da die Projekte sonst für die Wohnbauträger zu unattraktiv würden. Von einem Experten wurde hier auch eine verstärkte Selbstregulierung durch die Verbände als Alternative angeregt. Einigkeit bestand bei der Frage, inwiefern die Förderstellen beim konkreten Erstvergabeprozess mitsprechen sollten: So lange die vorstehend genannten Grundregeln eingehalten werden, sollte auf die Wohnbauträgerin vertraut werden. Sie ist näher an den Menschen und muss letztlich auch im Betrieb für die Einhaltung der Rahmenbedingungen sorgen.

Zielgruppe und Priorisierung

Übereinstimmend mit den vorstehend genannten Zielen der Wohnbauförderung bestand Einigkeit, dass vor allem eine gute Durchmischung angestrebt werden sollte. Auseinander gingen die Haltungen bei der Frage, wie dabei mit Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen umgegangen werden sollte. Eine Seite argumentierte, dass diese zu einer ausgewogenen Durchmischung dazu gehören und Genossenschaften ohnehin eher für den Mittelstand gedacht sind. Die andere, dass diese auch auf dem freien Markt problemlos eine Wohnung finden würden. Als möglicher Zwischenweg wurde die Möglichkeit genannt, dass als gute Referenz für eine angemessene Durchmischung ein Abbild des jeweiligen Quartiers genommen werden kann. Dem gegenüber wurde vom Vertreter der Stadt Zürich argumentiert, dass bereits heute viele Quartiere entmischt und damit eine schlechte Referenz sind. Grundsätzlich ist die Zielgruppe projektspezifisch herzuleiten.

Involvierte Parteien

Bezüglich der Frage, welche aussenstehenden Parteien in einen Erstvergabeprozess involviert werden sollten, haben sich zwei verschiedene Grundhaltungen bei den Experten gezeigt: So lange der Wohnraum freitragend ist, beziehungsweise nicht von A-fonds-perdu-Beiträgen profitiert, besteht kein Mitspracherecht durch aussenstehende Parteien. Die durchschnittliche Genossenschaft sei zudem in der Lage, diesen Prozess ohnehin selber zu verantworten. Auch wurde hier erwähnt, dass Vertreter von Drittparteien wie beispielsweise einen Quartierverein eher Eigen- als Allgemeininteressen verfolgen, und deshalb

keinen Beitrag zu einer besseren Lösung für die Allgemeinheit leisten können. Dem gegenüber wurde argumentiert, dass Projektentwicklung immer auch Quartier- und Stadtentwicklung mit Auswirkungen auf Dritte ist, und deshalb solche Vorhaben, inklusive der Erstvergabe, von einem interdisziplinären Team begleitet werden sollten. Wird die Verantwortung über das Ergebnis auf mehr Parteien verteilt und werden mehr Bedürfnisse und Sichtweisen einbezogen, besteht mehr Verbindlichkeit und Legitimation.

Wichtiger Faktor, um eine grösstmögliche Objektivität zu gewährleisten ist laut dem Vertreter der Stadt Zürich die Integration eines Zufallselements: So werden beispielsweise Interessierte für die Wohnungsbesichtigung nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Kombiniert mit strengen Ausstandsregeln soll dadurch verhindert werden, dass ein Interessent aufgrund von persönlichen Beziehungen den Zuschlag für eine Wohnung bekommt. Gerade wenn eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, wie dies bei gefördertem Wohnraum an urbanen Lagen der Fall sein kann, kann das Zufallselement Objektivität und Glaubwürdigkeit im Erstvergabeprozess steigern.

Stellenwert von Transparenz und Akzeptanz

Unabhängig von der sich teilweise unterscheidenden Grundhaltung der Experten bestand Einigkeit, dass der Erstvergabeprozess klar definierten und damit messbaren Kriterien folgen sollte, und dass ein hoher Grad an Transparenz sehr wichtig ist. Ob die Notwendigkeit von Transparenz im Falle von freitragenden Wohnungen auch gegenüber der Öffentlichkeit und nicht nur der eigenen Mitglieder wichtig ist, war umstritten.

Dies betrifft auch die Frage nach der öffentlichen Akzeptanz und inwiefern diese mit partizipativen Elementen gesteigert werden kann: Die eine Seite sieht den Vorteil vor allem in breiter abgestützten Lösungen und einem Mehrwert von grösserer Meinungsvielfalt. Die andere Seite bezweifelt, inwiefern mehr Meinungen zu einer besseren Lösung führen, zumal die Meinungen oftmals von Individualinteressen geprägt seien. Dass mit Partizipation die Legitimation und Reputation eines Projektes gesteigert werden kann, war unbestritten. Bestritten war jedoch die Frage nach der Notwendigkeit hierfür.

5.1.3 Wirksamkeit

Übereinstimmend mit den in Kapitel 5.1.1 genannten Mehrwerten der Wohnbauförderung ist nach Ansicht der Experten die Förderung dann wirksam, wenn diese Mehrwerte erreicht werden können. Betont wurde hier vor allem die Durchmischungsthematik aber auch ein nachhaltiger Mehrwert für die Gesellschaft und eine breite Akzeptanz. Angeregt wurde zur Verbesserung der Wirksamkeit vor allem eine präzisere Kosten-Nutzen-Betrachtung sowohl der Fördermassnahmen wie auch der verschiedenen Elemente in einem Entwicklungsprozess aus Sicht der Allgemeinheit.

5.2 Untersuchung Erstvergabeprozesse

Die in diesem Kapitel enthaltenen Informationen entstammen den zitierten Publikationen sowie, wo nicht explizit anders vermerkt, aus den Experteninterviews des Themenblocks B gemäss Kapitel 4 respektive der Auswertung gemäss Anhang 7.

5.2.1 Projekt „Hunziker-Areal“ der Genossenschaft Mehr als Wohnen, Zürich

Im Jahr 2007 feierte die Stadt Zürich und die ansässigen Wohnbaugenossenschaften hundert Jahre Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Das Motto lautete „100 Jahre mehr als wohnen“. Bestandteil der Aktivitäten war ein Ideenwettbewerb zum Thema gemeinnütziger Wohnungsbau und ein darauf aufbauender Austausch zwischen Genossenschaften, Architekten, Experten und Investoren. Ende 2007 entstand daraus die Genossenschaft „Mehr als Wohnen“ als sogenannte „Genossenschaft der Genossenschaften“ mit der Stadt Zürich und 55 Zürcher Wohnbaugenossenschaften als Trägerschaft. Sie versteht sich als „(...) Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau.“ (Heye, C., Borowski, T., Fuchs, S., Cravioloni, C., 2015, S. 5).

Auf dem Hunziker-Areal in Zürich entwickelte und realisierte die Genossenschaft anschliessend ihr erstes Projekt mit total 370 Wohnungen aufgeteilt in 13 Gebäude (Ebd., S. 32). Die Projektgrösse, die Bündelung von Erfahrungen mehrerer etablierter Genossenschaften sowie die gut dokumentierten Prozesse machen das Hunziker-Areal zu einem referenztauglichen Beispiel. Die nachfolgende Abbildung Nr. 9 zeigt eine Innenhof-Aufnahme des gebauten Hunziker-Areals.



Abbildung 9: Foto Hunziker-Areal (Baugenossenschaft Mehr als Wohnen, 2017, S. 96)

Rahmenbedingungen

Das Hunziker-Areal befindet sich im Norden der Stadt Zürich im Leutschenbach-Quartier und gehörte ursprünglich der ehemaligen Betonfabrik Hunziker. Später wurde das Areal von der Stadt Zürich erworben und im Jahr 2010 im Baurecht an die Genossenschaft Mehr als Wohnen abgegeben (Heye et al., 2015, S. 7). Mit der Abgabe des Areals im Baurecht an die neu gegründete Genossenschaft sollten die im Rahmen des vorstehend erwähnten Jubiläumsjahres entwickelten Visionen und Konzepte in die Tat umgesetzt werden. Im Interview wurde darauf hingewiesen, dass der Ort damals auch als „Ort, an dem sich niemand zu wohnen traut.“ bezeichnet wurde und man war sich nicht sicher, ob es wirklich funktionieren würde: Der Zusammenschluss mehrerer Genossenschaften diene in diesem Zusammenhang auch der Verteilung der im Projekt enthaltenen Risiken. Die Stadt Zürich als Baurechtsgeberin nahm von Beginn weg massgeblichen Einfluss auf das Projekt, dabei erwies sich der zwingend im Vorstand aufzunehmende Städtische Vertreter auch als Multiplikator, beispielsweise im Bewilligungsverfahren. Darüber hinaus bestanden von der Stadt Zürich zahlreiche weitere Anforderungen zum Endprodukt und den finanziellen Rahmenbedingungen. Weiter wurde hervorgehoben, dass auch von Seiten der Genossenschaft wesentliche, selbst auferlegte Ziele bestanden. Neben den im vorhergehenden Abschnitt erwähnten, übergeordneten Ziel einer Innovations- und Lernplattform wollte die Genossenschaft generell ein Wohnungsangebot schaffen, das alle sozialen Schichten gleichermaßen anspricht. Hierzu sollte eine Durchmischung hinsichtlich Lebensphase und Haushaltsform, Einkommen und Vermögen, Ausbildung und Beruf sowie Herkunft erreicht werden (Hoffmann, 2019, S. 12). Übereinstimmend mit der Zielsetzung einer hohen Durchmischung beinhaltet der Wohnungsmix im realisierten Projekt das gesamte Spektrum möglicher Wohnungsgrößen: Beginnend mit einfachen Studios und Wohnateliers über 1.5-Zimmer-Wohnungen bis zu 13.5-Zimmer-Satellitenwohnungen ist jede Abstufung vertreten. Die Umsetzung des Wohnungsmixes erfolgte mittels 170 verschiedenen Grundrissen auf total 373 Wohneinheiten (Ebd., S. 15).

Als wesentlichste Förderung für das Projekt wurde im Interview die Abgabe des Areals durch die Stadt Zürich im Baurecht angegeben. Weitere Fördermittel waren ein Überbrückungsdarlehen der Stadt zur Finanzierung der Planung zu Beginn, sowie Gelder aus dem Fonds du Roulement. Dazu kam finanzielle Unterstützung von einzelnen Mitgliedergenossenschaften. Keine Förderung erfolgte à-fonds-perdu, sämtliche erhaltene Gelder sind rückzahlbar. Aufgrund der breit abgestützten Trägerschaft aus 55 Genossenschaften konnte die Finanzierung bereits vor Wohnungsvergabe sichergestellt werden und hatte keinen Einfluss auf das Timing.

Durchgeführter Erstvergabeprozess im Kontext von Entwicklung und Realisierung

Mit Abschluss des eingangs des Kapitels beschriebenen Ideenwettbewerbs, dem darauf folgenden Austausch und der Gründung der Genossenschaft Mehr als Wohnen Ende 2007 wurde 2008 ein internationaler Architekturwettbewerb lanciert. Ausgezeichnet wurden mehrere Beiträge, die im Anschluss im Rahmen einer Konsolidierungsphase im Dialog

mit Jury und weiteren Teilnehmern weiterentwickelt wurden (Hoffmann, 2019, S. 12). Pararell zur erwähnten Dialogphase erfolgte eine generelle Konsolidierung der Rahmenbedingungen in Sachen Finanzierung, Bau, Vermietung, Betrieb durch die Genossenschaft. Als Ergebnis dieser Phase lag im Oktober 2010 das Vorprojekt vor. Die weitere Planung und Realisierung des Projektes erfolgte in Zusammenarbeit mit einer Totalunternehmerin. (Baugenossenschaft Mehr als Wohnen, ohne Datum, a). Als Ergebnis der Konsolidierungsphase konnte im gleichen Jahr auch der Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich unterzeichnet werden (Heye, 2015, S. 7). Der eigentliche Erstvermietungsprozess des Hunziker-Areals ist über eine eigene Publikation gut dokumentiert (Heye, 2015). Eine Übersicht über den beschriebenen Prozess gibt die nachfolgende Abbildung Nr. 10. Übereinstimmend mit dem Ziel einer Innovations- und Lernplattform, wurde für die Erstvermietung die Software MiMo entwickelt, um das zu erwartende hohe Datenvolumen bewältigen zu können.

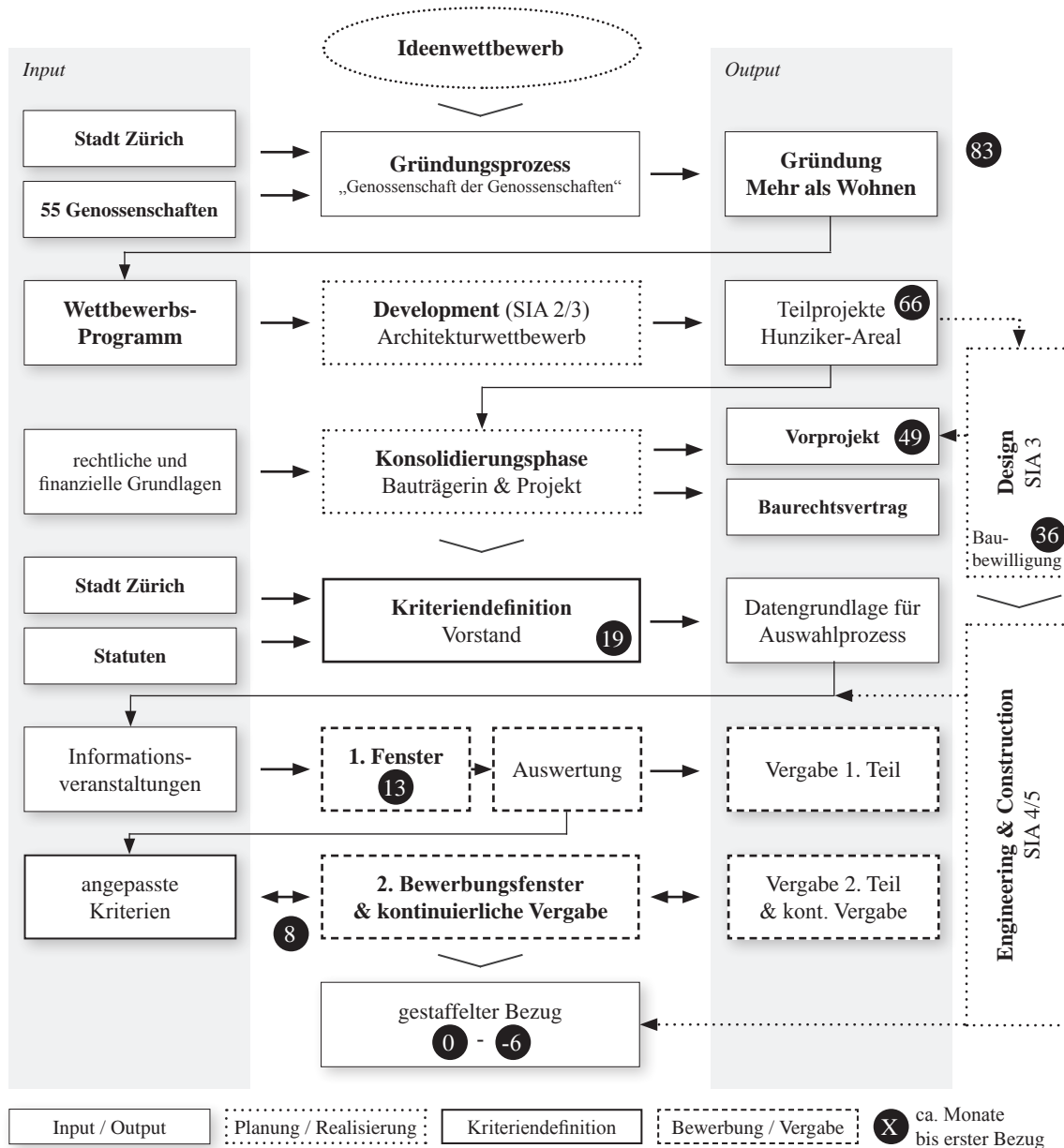


Abbildung 10: Durchgeführter Erstvergabeprozess Hunziker-Areal (eigene Darstellung)

Die Software baut auf Erfahrungen auf, die die entwickelnde Firma bereits bei der Genossenschaft Kalkbreite gemacht hat (Heye, 2015, S. 11).

Die Erarbeitung der Vermietungsrichtlinien erfolgte gemäss Angaben aus dem Interview durch ein Gremium, bestehend aus Vorstandsmitgliedern der Genossenschaft. Im Wesentlichen wurden hierzu die Richtlinien von drei bestehenden Genossenschaften kombiniert, angepasst und ergänzt. Wesentlicher Einfluss hatte hier auch die Haltung des Vorstandes zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit.

Verantwortlich für den Erstvermietungsprozess war die Geschäftsstelle, die durch den Vorstand beaufsichtigt wurde. Die Definition der konkreten Vergabekriterien erfolgte ein halbes Jahr vor Ausschreibung der ersten Wohneinheiten. Hier wurde zwischen zwingenden Ausschlusskriterien und triagierenden Kriterien unterschieden. Inhaltlich bauten die Kriterien direkt auf den Statuten und dem Leitbild der Genossenschaft auf. Die Vermietung erfolgte im Rahmen von zwei Bewerbungsfenstern, gefolgt von einem kontinuierlichen Vergabeprozess für die restlichen Wohnungen. Das erste Fenster wurde im Oktober 2013 geöffnet. Die Bewerbung erfolgte vollständig digital und ermöglichte der Geschäftsstelle so die kontinuierliche Auswertung der eingegangenen Daten (Ebd., S. 21). Die Erfahrungen aus dem ersten Bewerbungsfenster flossen dabei kontinuierlich in Kommunikationsmassnahmen und Justierungen in der Vermarktung ein. Darauf aufbauend wurde ein zweites Bewerbungsfenster im Februar und März 2014 geöffnet, ab Juli 2014 wurden zudem noch freie Wohnungen gezielt beworben. Die Erstbeurteilung der eingegangenen Bewerbungen erfolgte durch die Geschäftsstelle anhand der vorstehend beschriebenen Vergabekriterien nach dem Vier-Augen-Prinzip (Ebd., S. 23). Die darauf aufbauende Vergabe erfolgte im Rahmen von Vergabesitzungen der Vermietungskommission, bestehend aus Geschäftsführerin und den für die Beurteilung verantwortlichen Verwaltungsmitarbeitenden. Dieser Teil des Prozesses wurde iterativ geführt mit Unterstützung der Software MiMo: Gab es beispielsweise gleichwertige Bewerbungsdossiers, wurde der Kriterienfilter um weitere Themen erweitert und dabei auch bereits bestehende Vergaben im jeweiligen Gebäude mit Blick auf die erforderliche Durchmischung berücksichtigt. Bei guten Bewerbungen, aber bereits erfolgter Vergabe der jeweiligen Wohnung, wurde ein Ersatz angeboten (Ebd., S. 27). Generell übertraf die Nachfrage nicht immer das Angebot, was sowohl zusätzliche Marketingmassnahmen erforderlich machte wie auch teilweise zu Zielkonflikten zwischen Referenzstruktur und dem Anspruch, die Wohnungen zeitnah zu vermieten führte (Ebd., S. 23 und 27). Der Bezug der Wohnungen erfolgte gestaffelt: Das erste Gebäude wurde im November 2014 bezogen, die restlichen im Mai 2015 (Baugenossenschaft Mehr als Wohnen, 2017, S. 30).

Diskussion und Rückblick

Die Grösse des Projektes mit über 370 Wohneinheiten verunmöglichte einen Bewerbungsprozess mittels persönlichen Gesprächen aufgrund des Volumens. Heye (2015) schreibt dazu, dass dieser Prozess dank dem computergestützten Entscheidungssystem in MiMo wesentlich effizienter, konsistenter und gerechter möglich war (S. 46).

Auf der Nachfrageseite zeigte sich beispielsweise, dass Familien mit kleinen Kindern tendenziell übervertreten waren, währenddem Familien mit älteren Kindern aufgrund der Belegungsvorgaben dagegen untervertreten waren. Im Hinblick auf die soziale Durchmischung wird im Rahmen der Auswertung angezweifelt, ob diese längerfristig aufrecht erhalten werden kann. Dies insbesondere, weil zu wenig Wohnungen für Menschen in der Nachfamilienphase bereitstehen könnten, sobald die aktuellen Familien sich auflösen (Ebd., S. 46). Umso wichtiger sind hier gezielte Massnahmen bei der Wiedervermietung: Im Interview wurde bestätigt, dass bei der späteren Wiedervergabe der Wohnungen auf die Sicherstellung der angestrebten Durchmischung und deren Nachjustierung geachtet wird.

Die grösste Abweichung von der Referenzstruktur stellte man im Nachhinein bei älteren Haushalten fest, die heute eher noch untervertreten sind. Dies wird vor allem darauf zurückgeführt, dass die Vermietung ab Plänen erfolgte und für diese Zielgruppe das Projekt so noch zu wenig greifbar war (Ebd., S. 47).

Mitwirkung und Partizipation hatte im gesamten Projekt sowohl in der Entwicklung wie auch im Betrieb einen hohen Stellenwert (Hoffmann, 2019, S. 55). Generell verzichtet wurde auf den Einbezug von aussenstehenden Parteien wenn es um die Vergabekriterien und den Erstvergabeprozess der Wohnungen ging. Dies stellt laut Interview eine grundlegende Haltung der Genossenschaft dar: Dadurch, dass das gesamte Projekt aufgrund fehlender A-fonds-perdu-Beiträge freitragend ist, besteht kein Anrecht der Gesellschaft auf eine Mitwirkung zu diesen Themen. Dieser Teil wurde wie vorstehend beschrieben innerhalb der Genossenschaft stufengerecht über Vorstand, Geschäftsstelle und GV geführt.

5.2.2 Projekt „Zollhaus“ der Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Das Projekt Zollhaus ist ein aktuelles, gut dokumentiertes Beispiel für ein Projekt einer bekannten Zürcher Genossenschaft, das partizipativ entwickelt wurde und dessen Erstvergabeprozess nach klaren Kriterien und Prioritäten erfolgte: Die Genossenschaft Kalkbreite als Eigentümerin befand sich damals mitten in der Realisierung ihres ersten Projektes, bewarb sich um das ausgeschriebene Areal Zollhaus und erhielt Anfang 2013 den Zuschlag (Genossenschaft Kalkbreite, ohne Datum, a). Der darauf folgende Planungs- und Entwicklungsprozess wurde unter Einbezug von interessierten Parteien partizipativ geführt (Genossenschaft Kalkbreite, ohne Datum, e). Abbildung Nr. 11 auf der nachfolgenden Seite zeigt eine Webcam-Aufnahme der Baustelle, Stand 09.08.2020.

Rahmenbedingungen

Das Areal befindet sich in der Stadt Zürich an der Kreuzung Zollstrasse / Langstrasse und verläuft parallel zum SBB-Schienennetz. Es gehörte ursprünglich der Stadt Zürich und der SBB, die das Areal gemeinsam durch den Dachverband der Wohnbaugenossenschaft Zürich für gemeinnützige Wohnbauträger ausschreiben liessen (Genossenschaft Kalkbreite, ohne Datum, a).



Abbildung 11: Aufnahme Webcam Baustelle Zollhaus (Gefunden unter: <https://www.kalkbreite.net/zollhaus/zollhaus-live-cam/>)

Die Genossenschaft Kalkbreite verfolgt das Ziel, preiswerten Wohn- und Gewerberaum zu schaffen sowie die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Kultur sowie eine soziale Durchmischung zu fördern (Genossenschaft Kalkbreite, 2019, S. 1).

Mit ihrem Vorgehenskonzept zum Zollhaus sollen mittels günstiger Mieten, vielfältiger Wohnformen und einer gezielten Vermietung der sozialen Entmischung im Quartier entgegengewirkt werden. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen einer partizipativen Entwicklung (Genossenschaft Kalkbreite, 2012, S. 1). Das aus diesem Entwicklungsprozess hervorgegangene Projekt enthält total 48 Wohneinheiten in einem Mix von 1.5 bis 9.5-Zimmer-Wohnungen sowie 6 Jokerzimmer. Bestandteil des Projektes sind zudem rund 3'000m² Gewerbeflächen (Genossenschaft Kalkbreite, 2017, S. 12). Aus dem partizipativen Entwicklungsprozess ging zudem das Konzept „Hallenwohnen“ hervor, das überhohe Wohnräume beinhaltet, die durch die Mieterschaft selber ausgebaut werden. Bestandteil der übrigen Wohnungen ist auch ein Konzept „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“. (Genossenschaft Kalkbreite, ohne Datum, e). Im Rahmen des Interviews wurde angegeben, dass das Projekt primär über die gezielte Abgabe des Areals an gemeinnützige Wohnbauträger gefördert wurde. Wesentlichste Auflage von Seiten Stadt war die Einhaltung des städtischen Mietzinsreglements und der damit resultierenden Anwendbarkeit der Kostenmiete. Für das Konzept „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ gab es zudem Förderbeiträge der Age-Stiftung. Fördermittel auf Bundesebene wie beispielsweise ein FDR-Darlehen wurden nicht beantragt.

Durchgeführter Erstvergabeprozess im Kontext von Entwicklung und Realisierung

Die Abbildung Nr. 12 auf der nachfolgenden Seite zeigt eine Übersicht des Prozesses als Bestandteil des Planungs- und Realisierungsprozesses. Die Genossenschaft Kalkbreite erhielt im Februar 2013 von der Grundeigentümerschaft den Zuschlag für den Erwerb des Areals. Im Sommer 2013 folgte die erste öffentliche Informationsveranstaltung. Auf deren Grundlage wurde anschliessend im Rahmen von mehreren Arbeitsgruppen das

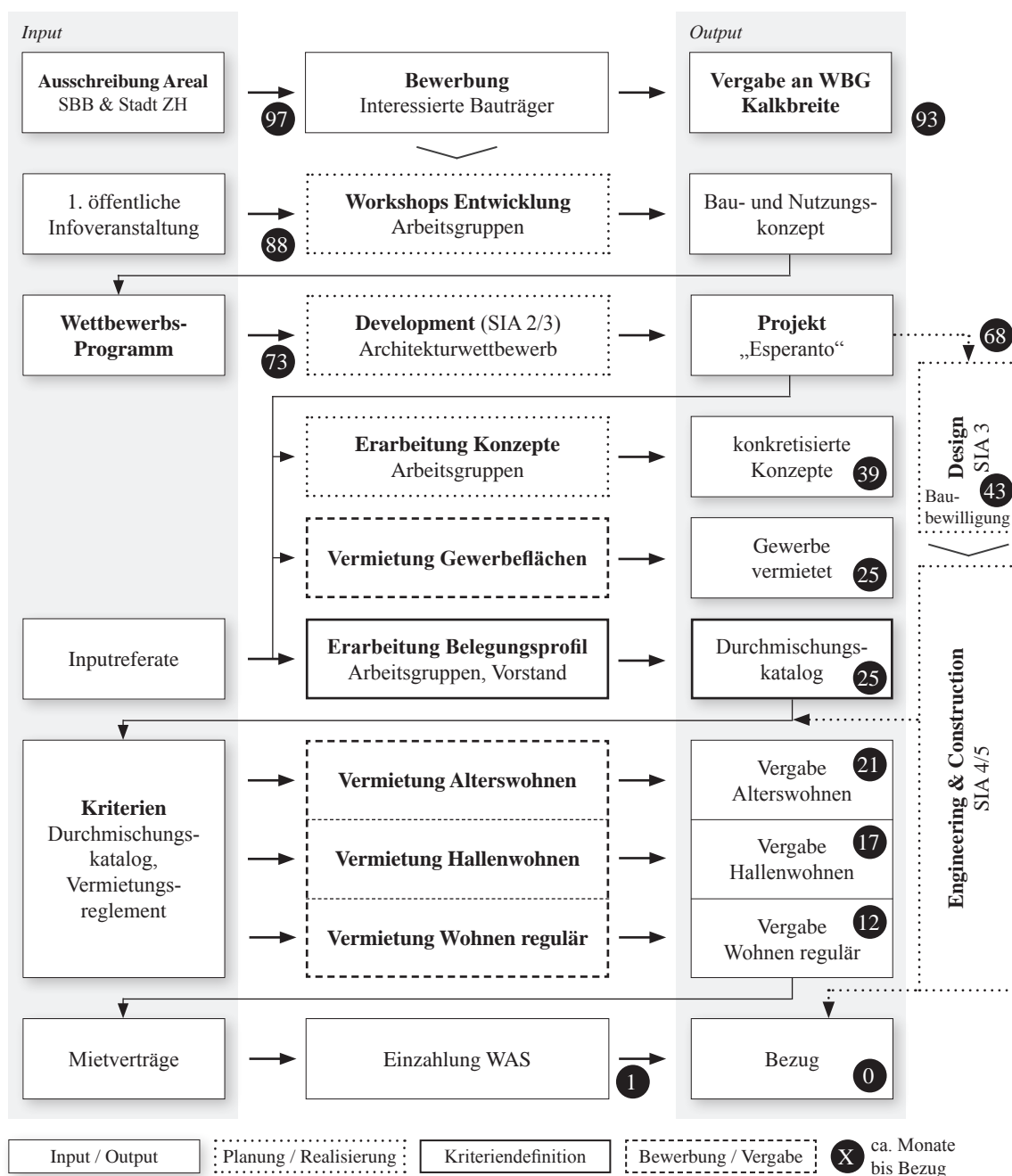


Abbildung 12: Durchgeführter Erstvergabeprozess Zollhaus (eigene Darstellung)

Bau- und Nutzungskonzept als Grundlage für den darauf folgenden Architekturwettbewerb entwickelt. Der Wettbewerb wurde von Oktober 2014 bis Februar 2015 durchgeführt, als Ergebnis stand das Siegerprojekt „Esperanto“ fest (Genossenschaft Kalkbreite, ohne Datum, b). Es folgte parallel die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojektes, der Erarbeitung verschiedener Konzepte durch mehrere Arbeitsgruppen sowie die Erarbeitung des Belegungsprofils. Gemäss Vermietungsreglement der Genossenschaft ist dieses für jedes neue Projekt partizipativ zu erarbeiten (Genossenschaft Kalkbreite, 2018, S. 1). Als Gründe für dieses Vorgehen wurden im Rahmen des Interviews die Grundhaltung der Genossenschaft angegeben: Man erhoffte sich von mehr Mitwirkenden eine grössere Meinungsvielfalt, die zu besseren Lösungen führen sollte. Als Beispiel wurde das Konzept „Hallenwohnen“ erwähnt, dass ohne diese Mitwirkung vermutlich nicht entstanden wäre.

Am Prozess zur Erarbeitung des Belegungsprofils konnten alle Interessierten teilnehmen. Es gab mehrere Anlässe und Inputreferate, beispielsweise zum Thema Gentrifizierung. Das Profil wurde darauf aufbauend im Rahmen von Diskussionen geschärft. So konnten Bedürfnisse aus dem Quartier aufgenommen werden, als Beispiele wurden im Interview der Wunsch nach einer Kinderarztpraxis sowie ein Gegengewicht zur Gentrifizierung genannt.

Das konsolidierte Belegungsprofil wurde schliesslich vom Vorstand abgesegnet und an der Generalversammlung der Genossenschaft Ende 2018 verabschiedet. Die Priorität liegt auf zwei Zielen: Einerseits sollen Menschen aufgefangen werden, die von der Gentrifizierung im Quartier bedroht sind und andererseits generell jene, die auf dem freien Wohnungsmarkt potenziellen Diskriminierungen ausgesetzt sind (Genossenschaft Kalkbreite, 2018). Entsprechend sind im Durchmischungskatalog auch bei anderen Genossenschaften gängige Kriterien wie das Alter oder der soziale Status genauso vertreten wie beispielsweise auch die Zielvorgabe von 1% Personen mit non-binärer Geschlechtsidentität (Genossenschaft Kalkbreite, ohne Datum, e). Begründet wurde diese Quote im Interview explizit auch mit der potenziellen Diskriminierung auf dem freien Wohnungsmarkt. Bereits früh vermietet wurden die Gewerbeflächen: Die Begründung im Rahmen des Interviews lag in den hohen Ansprüchen der Genossenschaft an die Gewerbemietler und dem Umstand, dass diese tendenziell schwieriger zu finden sind. Zudem wollte man diese vor Baubeginn zwecks Berücksichtigung baulicher Massnahmen kennen.

Die Vermietung der Wohnungen erfolgte gestaffelt in die drei Bewerbungsfenster „Alterswohnen“, „Hallenwohnen“ und „reguläres Wohnen“. Bewerben konnten sich ausschliesslich Genossenschaftsmitglieder²⁶, die vor der Generalversammlung 2018 bereits Mitglied waren (Genossenschaft Kalkbreite, ohne Datum, d). Als Grund für diese Regelung wurde im Interview hohe erwartete Nachfrage angegeben, die kombiniert mit den notwendigen Beitritten zur Genossenschaft einen unverhältnismässig hohen Aufwand bedeutet hätten. Der Bewerbungsprozess wurde operativ durch die Geschäftsstelle geführt und erfolgte digital über eine Website. Durch die digitale Erfassung aller relevanten Daten war eine einfache Auswertung der Bewerberstruktur möglich, die auch die Überprüfung verschiedener Mieterkonstellationen erlaubte. Verantwortlich für die Vergabe der Wohnungen war die Erstvermietungskommission. Für den Vergabeprozess hat sich diese mehrere Monate Zeit gelassen und im Rahmen von mehreren Treffen versucht, eine optimale Mieterkonstellation zu entwickeln. Hierzu haben zu Beginn jeweils zwei Personen die Dossiers gesichtet und in drei Kategorien (erfüllt, mittel und nicht erfüllt) eingeteilt. Es wurde schnell festgestellt, dass nur die wenigsten alle Kriterien erfüllten. Begonnen wurde mit Wohneinheiten, auf die es nur wenige Bewerbungen gab, den grossen Clusterwohnungen. Aufgrund der hohen Bewohnerzahl hat deren Vergabe zudem einen starken Einfluss auf die Durchmischung. Gab es zudem bei der Bewohnerschaft eine Kategorie mit wenigen

²⁶ Die Genossenschaft Kalkbreite versteht sich gemäss Angaben aus dem Interview als „offene Genossenschaft“. Mitglied können alle Interessierten werden, die einen Anteilsschein erwerben, unabhängig davon, ob sie eine Wohnung von der Genossenschaft mieten.

Bewerbungen, für die gemäss Durchmischungskatalog eine Quote zu erreichen war, wurden diese priorisiert. Darauf aufbauend erfolgte die Zuteilung der weiteren Wohneinheiten. Abschliessend über die Zuteilung der Wohnungen wurde erst entschieden, als für alle Einheiten eine Lösung gefunden war. Gleichzeitig hat die Erstvermietungskommission für jede Einheit eine zweite Partei als Reserve zugeordnet, die im Falle einer Absage der ersten Partei kontaktiert werden konnte. Ungefähr ein Jahr vor Bezug waren schliesslich alle Wohnungen vergeben und die Mietverträge konnten unterzeichnet werden. Im November 2020 fand ein erstes Treffen statt, an dem sich die künftige Bewohnerschaft kennenlernen konnte (Genossenschaft Kalkbreite, ohne Datum, b). Im Interview wurde angegeben, dass die Finanzierung des Projektes nicht einen massgeblichen Einfluss auf die Erstvergabe hatte: Der Bezug ist im 4. Quartal 2020 angekündigt, die Bewohnerschaft muss einen Monat davor die Anteilsscheine eingezahlt haben.

Diskussion und Rückblick

Wesentlichster Unterschied zwischen den gesetzten Zielen aus dem Durchmischungskatalog und der effektiven Vergabe war der wesentlich höhere Anteil an Familien zu Lasten der Generation über 60-Jährige. Dies wurde im Interview vor allem mit der entsprechenden Nachfrage aus den beiden Kategorien begründet. Die restlichen Ziele konnten grösstenteils erreicht werden. Vertragsrücktritte vor Bezug infolge des Vergabezeitpunktes ein Jahr oder mehr im Voraus gab es beim Stand Interview drei. Rückblickend wurde hervorgehoben, dass vor allem eine klare Zieldefinition in der Vergabe der Wohnung wichtig ist und darauf aufbauend eine transparente Kommunikation hierzu. Generell sollte der Vergabeprozess bezüglich des Vorgehens und der angewendeten Kriterien transparent geführt werden.

Die wesentlichen Elemente des durchgeführten Prozesses, insbesondere die gesamte partizipative Entwicklung und das Vorgehen bei der Wohnungszuteilung, sind weniger auf äussere Einflüsse sondern viel mehr auf die Grundhaltung der Genossenschaft zurückzuführen. So wäre theoretisch aufgrund der wenigen zwingenden Vorgaben von Seiten Grundeigentümerschaft und der, wie sich gezeigt hat, hohen Nachfrage eine wesentlich einfachere und schnellere Vergabe der Wohnungen möglich gewesen.

5.2.3 Projekt „StadtErle“ der Genossenschaft Zimmerfrei, Basel

Zimmerfrei in Basel ist eine 2013 von drei jungen Paaren neu gegründete Genossenschaft mit dem Ziel, ein Haus für eine Hausgemeinschaft zu realisieren. Daraus entstanden ist das Projekt „StadtErle“ im Basler Quartier Erlenmatt, das 2017 fertiggestellt wurde. (Weidmann, 2020, S. 4-15). Die Abbildung Nr. 13 auf nachfolgender Seite zeigt das realisierte Projekt aus Hofperspektive. Es ist deshalb ein interessantes Beispiel, weil es sich hier um eine komplett neu durch Privatpersonen gegründete Genossenschaft ohne finanzielle Eigenmittel handelt. Dadurch stellten sich insbesondere bei der Finanzierung vergleichbare Herausforderungen wie bei der in Kapitel 3 beschriebenen Überbauung Huebergass. Der Planungs- und Entwicklungsprozess inklusive Erstvergabe der Wohnungen wurde öffentlich geführt und ist gut dokumentiert.



Abbildung 13: Hofraum Projekt StadtErle (Weidmann, 2020, S. 17)

Rahmenbedingungen

Das Baufeld für das Projekt StadtErle befindet sich innerhalb des neu entwickelten Gebiets Erlenmatt Ost im Norden der Stadt Basel. Das betreffende Teilgebiet ist im Eigentum der Stiftung Habitat, die einzelne Baufelder an verschiedene Wohnbauträger abgegeben hat. Die Stiftung ist gemeinnützig und hat als primäres Ziel die Schaffung von nachhaltig realisiertem, bezahlbarem Wohnraum (Stiftung Habitat, ohne Datum). Für das gesamte Gebiet sollen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreicht werden. Dabei wurden durch die Stiftung 59 ökologische, wirtschaftliche und soziale Kriterien definiert, die die Baurechtsnehmenden anteilmässig zu erfüllen hatten (Weidmann, 2020, S. 9). Etappenweise wurden so rund 350 Wohnungen für 650 Menschen realisiert, davon 33 Einheiten durch die Genossenschaft Zimmerfrei im Rahmen des Projektes StadtErle (Ebd., S. 9 und 19). Für die Gründer der Genossenschaft Zimmerfrei stehen vier Leitbegriffe im Zentrum: Gemeinschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Selbstverantwortung und Suffizienz (Ebd., S. 6). Die Umsetzung dieser Ziele im Rahmen einer kollektiven Projektentwicklung stand von Beginn weg im Zentrum (WBG Zimmerfrei, 2015, S. 4). Übereinstimmend mit diesen Zielen wurde der gesamten Planungs-, Realisierungs- und Erstvergabeprozess öffentlich geführt: Im Rahmen von insgesamt 57 Veranstaltungen konnten Interessierte gemeinsam mit dem Vorstand das Projekt stufenweise erarbeiten (Weidmann, 2020, S. 11). Entstanden ist so ein Projekt mit 33 Wohneinheiten, 3 Jokerzimmern und mehreren Gemeinschaftsräumen und -flächen. Der Wohnungsmix reicht dabei von kleinen Studioeinheiten bis zu einer 16.5-Zimmer-Clusterwohnung (Ebd., S. 8).

Bundesförderung hat das Projekt im Rahmen eines zinsgünstigen Darlehens aus dem Fonds du Roulement erhalten. Darüber hinaus besteht ein wesentlicher Teil der Finanzierung aus privaten Darlehen, die nach Angaben aus dem Interview beispielsweise auch den Planungs- und Entwicklungsprozess bis zum Baubeginn finanziert haben.

Das restliche Kapital stammt aus Wohnungs- und Genossenschaftsanteilscheinen sowie aus Hypotheken. Für die energieeffiziente Bauweise, respektive die altersgerechte Konzeption, gab es zudem Förderbeiträge des Kantons sowie der Age-Stiftung (Ebd., S. 23-24). Die Abgabe des Landes im Baurecht durch die Stiftung Habitat kann ebenfalls als Förderung bezeichnet werden. Keine dieser Fördererlemente hat gemäss Angaben im Rahmen des Interviews direkten Einfluss auf den Erstvergabeprozess der Wohnungen genommen, sehr wohl aber auf die Rahmenbedingungen des Projektes.

Durchgeführter Erstvergabeprozess im Kontext von Entwicklung und Realisierung

Nachfolgende Abbildung Nr. 14 zeigt eine Übersicht des Prozesses als Bestandteil des Planungs- und Realisierungsprozesses. Nach der erfolgreichen Bewerbung um das entsprechende Baufeld erfolgte die eigentliche Gründung der Genossenschaft im Jahr 2013.

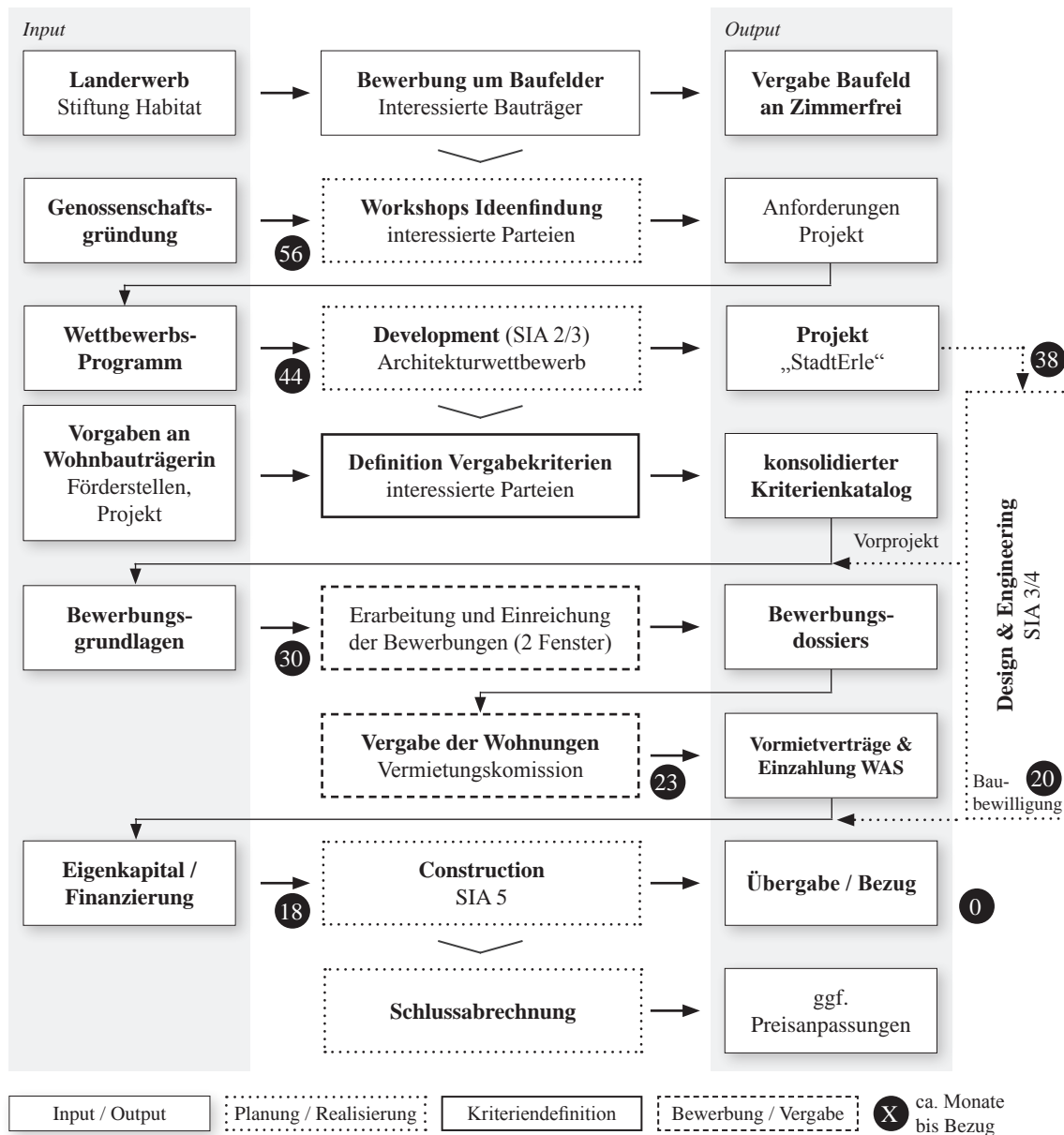


Abbildung 14: Durchgeführter Erstvergabeprozess StadtErle (eigene Darstellung)

Darauf aufbauend fanden mehrere Workshops gemeinsam mit Interessierten statt, um die grundlegende Ideen zu Wohnen und Zusammenleben zu erarbeiten (WBG Zimmerfrei, 2015, S. 4). Die Zusammensetzung des Interessiertenkreises wurde im Rahmen des Interviews als sehr heterogen bezeichnet: Teilgenommen hat ein stark wechselndes Publikum, bestehend sowohl aus Parteien, die an einer Wohnung interessiert waren wie auch aus solchen, die niemals dort wohnen wollen. Dazu hat sich die Genossenschaft bewusst entschieden. Letztlich soll der Gemeinschaftsgedanke und nicht Individualinteressen im Zentrum stehen. Dabei wurde die Absicht, ob man letztlich dort wohnen wollte als unerheblich beurteilt. Die vorstehend beschriebenen Rahmenbedingungen gelten sinngemäss für alle darauf folgenden öffentlichen Veranstaltungen.

Aufbauend auf den ersten Workshops wurden die Anforderungen an das Projekt definiert und gemeinsam ein Programm als Grundlage für den nachfolgenden Architekturwettbewerb erarbeitet. Mit Abschluss des Wettbewerbs standen Ende 2014 die Grundzüge des Siegerprojektes StadtErle fest, es folgte die Erarbeitung des Vor- und Bauprojektes, die ebenfalls von Interessierten begleitet wurde (WBG Zimmerfrei, 2015, S. 4). In einem separaten, ebenfalls öffentlichen Prozess wurden die Vergabekriterien für die Wohnungen erarbeitet. Wesentlichen Einfluss hat hier auch die Stiftung Habitat als Baurechtsgeberin genommen: Gemäss Angaben aus dem Interview mussten beispielsweise 10% der Wohnfläche für soziale Zwecke vermietet werden. Als Ergebnis dieses Prozesses stand schliesslich fest, dass eine Durchmischung, die sich an der Bevölkerung des Kantons Basel-Stadt orientiert, angestrebt werden soll.

Aus dem Interview ging hervor, dass, vergleichbar mit dem Beispiel Huebergass gemäss Kapitel 3, die Finanzierung bereits vor Baubeginn abgeschlossen sein musste. Auf Basis der zuvor definierten Vergabekriterien und des zwischenzeitlich konsolidierten Vorprojekts wurde hierzu Mitte 2015 der Vermietungsprozess gestartet. Das erste Vermietungsfenster wurde über die Begleitgruppe sowie Website und Mail für die Partizipierenden angekündigt und dauerte rund vier Wochen. Die eingegangenen Bewerbungen wurden anschliessend von der Vermietungskommission ausgewertet. Diese hatte ihren Ursprung in einer Arbeitsgruppe und bestand sowohl aus Personen, die in der Genossenschaft wohnen wollten, wie auch aus solchen, die diese Absicht nicht hatten. Nach erfolgter Vergabe der Wohnungen waren 70% der Einheiten belegt. Es folgte ein zweites Bewerbungsfenster, bei dem gezielter die noch nicht ausreichend vertretenen Segmente angegangen wurden. Zuletzt war noch eine der Clusterwohnungen frei, die erst später besetzt werden konnte. Mit Abschluss des Vergabeprozesses zahlte die Mieterschaft ihre Wohnungsanteilsscheine ein, wodurch die Finanzierung für den anstehenden Realisierungsprozess gesichert war. Die Genossenschaft entschied sich, die Realisierung in Zusammenarbeit mit den Architekten und einem Bauherrenvertreter im Einzelleistungsmodell zu realisieren. Dadurch war nur der Abschluss von Vormietverträgen möglich, da sich die Grundlagen der Finanzierung mit der Schlussabrechnung noch verändern konnten. Mit Erhalt der Baubewilligung Mitte 2016 wurde die Realisierung des Projektes gestartet, Ende 2017 konnte das fertige Gebäude bezogen werden.

Diskussion und Rückblick

Die angestrebte Durchmischung der Bewohnerschaft konnte trotz der verhältnismässig kleinen Projektgrösse erreicht werden. Im Interview wurde aber darauf hingewiesen, dass der Aufwand, um dieses Ziel zu erreichen, beträchtlich war. Man wollte verhindern, dass als Ergebnis eine Gemeinschaft aus jungen Akademikerfamilien, wie dies nach Angaben der Genossenschaft in der Nachbarschaft teilweise der Fall ist, resultiert. Der Aufwand habe sich gelohnt: Wenn keine Gruppe zu dominant ist, gestalte sich das Zusammenleben aufgrund der gemachten Erfahrungen wesentlich einfacher. Umso mehr wird in der Wiedervermietung auf die Aufrechterhaltung der erreichten Durchmischung geachtet. Fluktuationen aufgrund der verhältnismässig frühen Vergabe der Wohnungen, rund zwei Jahre vor Bezug, gab es nur wenige. Auch finanziell war das Ergebnis aus Sicht der Genossenschaft erfolgreich: Die Kostenziele konnten erreicht und der Mietzins rund 30 Monate nach Bezug leicht gesenkt werden. Heute gilt das Beispiel StadtErle als Musterbeispiel: Der Vorstand erhält regelmässig Anfragen aus verschiedenen Kreisen zwecks Austausch, Wissenstransfer und dergleichen. Der durchgeführte Prozess wird deshalb im nächsten, bereits laufenden Projekt mit einem fachlich verstärkten Vorstand wiederholt.

5.2.4 Projekt „Via 3“ der Genossenschaft Via Felsenau, Bern

Die Genossenschaft Via Felsenau hat ihren Ursprung in Demonstrationen gegen die Wohnungsnot, die 1980 in der Stadt Bern von Jugendlichen durchgeführt wurden. Daraus hervorgegangen ist der Verein „Berner Jugend baut“, der 1989 in die Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau umgewandelt wurde. Nach rund 14 Jahren wurde 1994 die erste Etappe Via 1 realisiert, darin enthalten sind rund 40'000 Stunden Freiwilligenarbeit. Das Projekt beinhaltete vor allem Grosswohnungen für Wohngemeinschaften. Eine zweite Etappe speziell für Familien wurde 2002 fertiggestellt (WBG Via Felsenau, ohne Datum, a). Ende 2019 wurde die dritte und vorerst letzte Etappe Via 3 fertiggestellt (WBG Via Felsenau, ohne Datum, b), Abbildung Nr 15 auf der nachfolgenden Seite zeigt eine Aussenaufnahme. Der im Rahmen dieser Etappe geführte Erstvergabeprozess ist vor allem deshalb betrachtenswert, weil er sehr persönlich und in engem Austausch mit Interessierten durchgeführt wurde. Mit 23 Wohneinheiten ist die Via 3 zudem eher ein vergleichsweise kleines Projekt. Wie bei der in Kapitel 3 beschriebenen Wohnbaugenossenschaft Huebergass handelt es sich um ein Projekt in der Stadt Bern, dessen Grundstück von der Stadt im Baurecht zur Verfügung gestellt wurde.

Rahmenbedingungen

Die Genossenschaft Via Felsenau liegt im Osten der Stadt Bern an einem westseitig Richtung Aare geneigten Hang. Als Ziel dieser dritten Etappe wurde im Rahmen des Gesprächs primär die Komplettierung des Angebots durch die Genossenschaft angegeben. Idee der ersten Etappe waren Grosswohnungen, die vordergründig von jungen Menschen im Rahmen von Wohngemeinschaften bewohnt wurden. In der zweiten Etappe wurden ebenfalls grössere Wohnungen realisiert, die Familien als primäre Zielgruppe hatten.



Abbildung 15: Foto realisierte Etappe Via 3 (eigene Aufnahme)

Die neu realisierte Etappe 3 schliesslich sollte unter anderem auch ein Angebot für den dritten Lebensabschnitt enthalten²⁷. Entsprechend wurde ein breiter Wohnungsmix realisiert, der 2.5- bis 7.5-Zimmer Einheiten beinhaltet. Das Projekt wurde gefördert durch die Stadt Bern im Rahmen der direkten Abgabe des entsprechenden Landes im Baurecht²⁸ sowie Beiträge des Solidaritätsfonds und des Fonds du Roulement (Strasser, 2018, S. 8). Im Rahmen des Interviews wurde zudem angegeben, dass im Projekt keine A-fonds-per-du-Beiträge enthalten sind und das Projekts somit als freitragend gilt.

Durchgeführter Erstvergabeprozess im Kontext von Entwicklung und Realisierung

Wie bereits bei den anderen im Rahmen dieses Kapitels untersuchten Beispiele war der Erstvergabeprozess eng mit dem Planungs- und Bauprozess verknüpft. Eine Übersicht über den Ablauf und die Meilensteine gibt die Abbildung Nr. 16 auf der nachfolgenden Seite. Der Prozess wurde im Rahmen des Interviews durch die Expertinnen beschrieben. Nach Vorarbeiten durch die Verwaltung fanden bereits 2012 innerhalb der Genossenschaft erste Gespräche und Workshops im Rahmen von internen Arbeitsgruppen zu einem neuen Projekt statt. Daraus entstand in Zusammenarbeit mit der Stadt Bern als künftige Baurechtsgeberin und dem Kompetenzzentrum für gemeinnützigen Wohnungsbau von WBG Schweiz die grundlegende Projektidee für den Neubau Via 3 und schliesslich ein konsolidiertes Wettbewerbsprogramm für einen Architekturwettbewerb. Dieser wurde 2015 abgeschlossen und hatte als Ergebnis das Projekt Via 3. Darauf aufbauend wurde das Projekt weiterentwickelt. Die Baueingabe erfolgte im November 2017. Pararell dazu wurde durch die Wohnbauträgerin, im Rahmen von Workshops und unter Einbezug zwingender Rahmenbedingungen der Baurechtsgeberin und aus der Finanzierung, die Vergabekriterien erarbeitet.

²⁷ Im Rahmen des Interviews wurde der dritte Lebensabschnitt mit dem Alter 55+ definiert.

²⁸ Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, 2015, S. 2

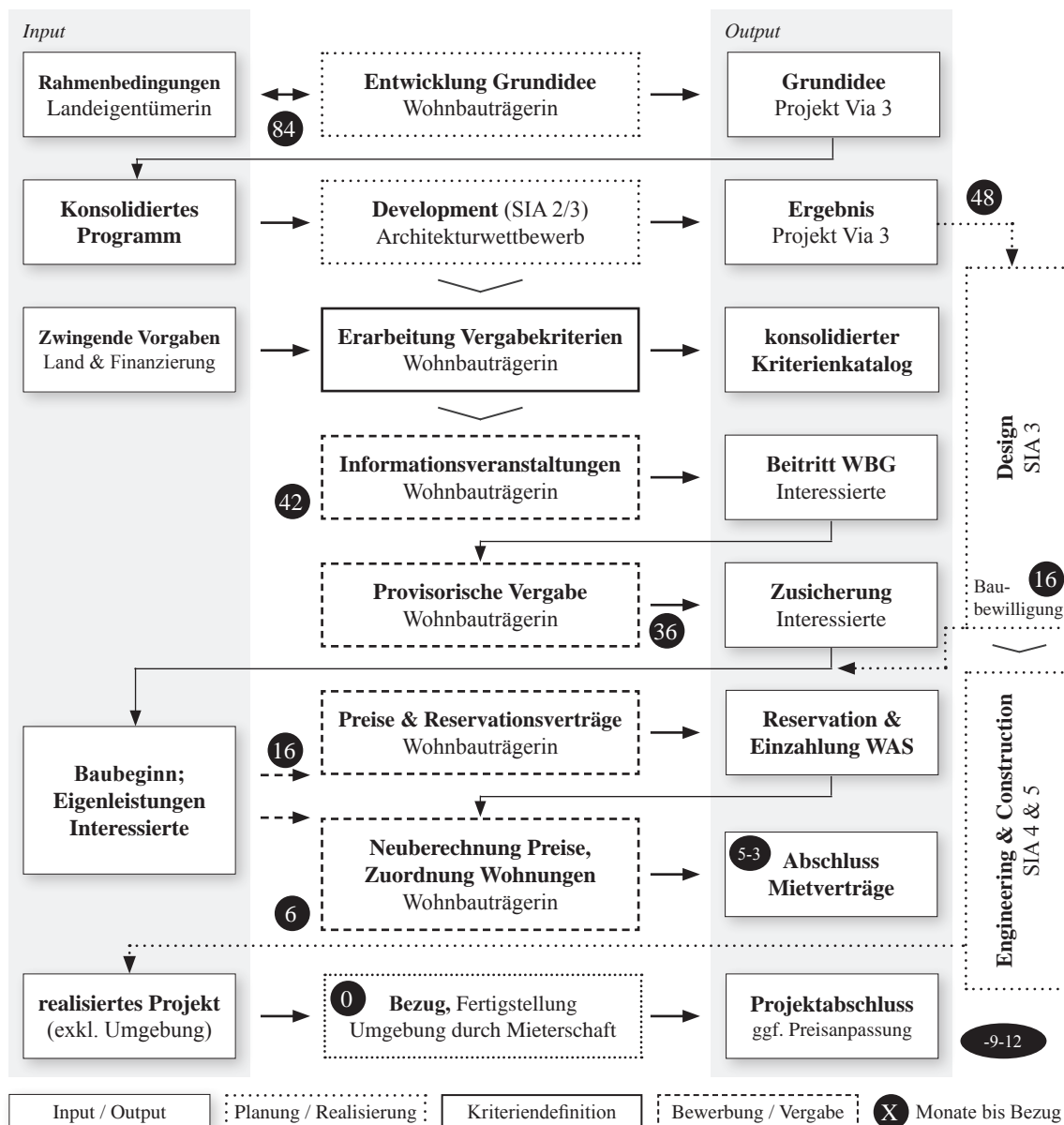


Abbildung 16: Durchgeführter Erstvergabeprozess Via 3 (eigene Darstellung)

Diese wurden bewusst einfach gehalten, erste Priorität hatten bereits in der Genossenschaft lebende Haushalte, die sich vergrößern oder verkleinern wollten. Mit zweiter Priorität sollten Haushalte behandelt werden, die in die Genossenschaft zurückkehren wollten. Dritte Priorität hatten engagierte Neuinteressierte. Generell gelten Belegungsvorschriften und es mussten sowohl Wohnungs- wie auch Genossenschaftsanteilscheine erworben werden. Spezifische Anforderungen auf das Timing des Erstvergabeprozesses aus der Finanzierung gab es nicht, da die Genossenschaft bereits aus den vorherigen Projekten über genügend Kapital verfügte. Im August 2016 fand die erste Informationsveranstaltung für Interessierte statt, in der über Projekt und Rahmenbedingungen informiert wurde. Dafür geworben wurde nicht spezifisch. Mit Abschluss des Wettbewerbs war das Projekt medial bekannt, zudem wurde auf der Website der Genossenschaft darauf aufmerksam gemacht. Es folgten weitere Veranstaltungen. Ende 2016 konnten sich Interessierte mit dem Erwerb eines Anteilscheins in die Genossenschaft einkaufen. Dies erfolgte per Banküber-

weisung und gleichzeitiger schriftlicher Mitteilung an die Verwaltung, für welche Art Wohnung Interesse besteht und wie man sich in der Genossenschaft engagieren möchte. Ein spezifisches Bewerbungsformular gab es nicht, auch wurden die Angaben nicht explizit überprüft. Auf Basis dieser Angaben wurden durch die Verwaltung diejenigen Interessierten ausgewählt, denen eine Wohnung in der neuen Etappe zugesichert werden sollte. Interessierte, die das Angebot annehmen wollten, mussten anschliessend eine Reservationsgebühr, die an der Zimmerzahl des Wohnungstyps bemessen wurde, entrichten. Auch wurde im Rahmen der Reservation eine bestimmte Anzahl zu leistende Freiwilligenarbeit definiert. Mit Erhalt der Baubewilligung und dem Baubeginn im Juli 2018 startete ein weiterer wichtiger Teil: Die Rückbauarbeiten erfolgten im Wesentlichen durch die künftige Bewohnerschaft im Rahmen von Freiwilligenarbeit.

In diesem Rahmen konnte sich die Gemeinschaft bereits weit vor Bezug kennenlernen. Im August 2018 wurden die Preise für Anteilsscheine und Miete auf Basis des Bauprojekts berechnet und ein Reservationsvertrag mit der künftigen Mieterschaft abgeschlossen. Auf deren Basis mussten die Wohnungsanteilsscheine in Höhe von 20% der Anlagekosten für die jeweilige Wohneinheit einbezahlt werden. Ein weiteres Jahr später, im Sommer 2019 wurden die Preise erneut aktualisiert, die Wohnungen den konkreten Parteien zugeweiht und die endgültigen Mietverträge abgeschlossen. Im Dezember 2019 konnte die Überbauung schliesslich bezogen werden. Es folgte ein weiterer Teil Freiwilligenarbeit: Die Umgebung wird durch die Bewohnerschaft fertiggestellt und ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Mit Abschluss dieses Teils und Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung sollen die Preise allenfalls noch einmal angepasst werden.

Diskussion und Rückblick

Im Interview mit den beiden Vermietungsverantwortlichen wurde mehrfach die Wichtigkeit eines Prozesses unterstrichen, bei dem ein hoher Grad an Mitsprache möglich ist. Elisabeth Tanner sagt hierzu wörtlich: „*Je mehr Personen mitwirken können, desto mehr Verantwortung wird übernommen*“. Im Rückblick betrachtet wurde diese Grundhaltung im Projekt sehr konsequent umgesetzt, sei dies beispielsweise mittels Entwicklung von frühen Ideen im Rahmen der bestehenden Genossenschaft oder durch die spätere Einbindung der künftigen Bewohnerschaft im Rahmen der Freiwilligenarbeit für das Projekt. Ein weiterer Vorteil dieses Vorgehens, der im Gespräch herausgehoben wurde, ist das gegenseitige Kennenlernen: Zwar wurden die Bewerbungsdossiers vor einer provisorischen Zusage nur oberflächlich geprüft, durch den anschliessenden gemeinsamen Prozess, an dem auch bestehende Mitglieder der Genossenschaft beteiligt waren, fand ein sehr intensiver Austausch statt. Dabei habe es auch Fälle gegeben, bei denen sich Parteien, die sich zu wenig mit den Rahmenbedingungen identifizieren konnten, wieder zurückgezogen haben. Weiter hätten theoretisch Mietverträge mit Parteien, die ihrer Verpflichtung zu Freiwilligenarbeit nicht ausreichend nachgekommen wären, wieder aufgelöst werden können. So weit sei es aber nie gekommen. Die Vergabeziele konnten mit Bezug fast alle erreicht werden. Nur eine Wohneinheit sei nicht wie geplant an eine Person im Alters-

segment 55+ vermietet worden. Das Resultat wird im Interview entsprechend positiv beurteilt: Als ausschlaggebende Faktoren betrachtet werden einerseits der gemeinsame, lange Erarbeitungsprozess und andererseits die offene und transparente Kommunikation. Dieser Prozess war nicht zuletzt auch aufgrund der vergleichsweise kleinen Projektgrösse mit weniger als 30 Wohneinheiten möglich.

5.3 Diskussion und Rückblick Projekt „Huebergass“

Das Projekt „Huebergass“ der gleichnamigen Genossenschaft in Bern wurde in Kapitel 3 sowie in Anhang 2 erläutert. Nachfolgender Abschnitt widmet sich der Diskussion des Ergebnisses im Kontext der in dieser Arbeit gemachten Untersuchungen und insbesondere der anderen untersuchten Referenzbeispiele.

Im Vergleich zu den anderen Projekten waren im Falle des Projektes Huebergass die wesentlichen Rahmenbedingungen durch die Ausschreibung der Grundeigentümerin vorgegeben. Namentlich sind dies der Standort und die Anforderungen an das Architektur- und Freiraumkonzept sowie die Zielgruppe und das allgemeine Preisniveau. Die Entwicklung erfolgte primär im Rahmen des beschriebenen Wettbewerbs auf Basis dieser Anforderungen. Das Projekt musste sich in seinem Entstehungsprozess deshalb ausschliesslich einem Fachpublikum gegenüber bewähren und nicht, wie im Falle der Projekte StadtErle, Zollhaus und Via 3, auch gegenüber der Öffentlichkeit und den Endnutzern. Diese wurden zu einem Zeitpunkt involviert, an dem das Endprodukt in Form des Bauprojektes sowie der finanziellen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen bereits zum allergrössten Teil gegeben waren. Dieser top-down-Ansatz hatte den Vorteil, dass Entwicklung und Realisierung des Projektes im Vergleich zu den anderen Beispielen wesentlich schneller voranschreiten konnten. Auch besteht dank dem gewählten TU-Modell in der Realisierung bereits vor Baubeginn grösstmögliche Sicherheit bezüglich Kosten, Terminen und Qualität in der Realisierung. Dem gegenüber steht eine im Vergleich zu den anderen Projekten wesentlich geringere Partizipation und Mitsprache der Endnutzer und Dritter am Ergebnis.

Mit Stand August 2020 konnten die vorgegebenen Rahmenbedingungen, beginnend mit den Anforderungen aus dem politischen Vorstoss gemäss Kapitel 3.1.1 sowie die bauliche Umsetzung des Wettbewerbsprojektes erreicht werden. Auch wurde wie in Kapitel 3.3.4 ausgewertet, die angestrebte Durchmischung der Bewohnerschaft erreicht. Die Frage, ob mit dem gewählten Vorgehen ein gut funktionierender und zweckerfüllender Mietermix erreicht wurde, kann aber abschliessend erst einige Jahre nach dem Bezug im kommenden Frühling beurteilt werden. Die Signale aus den laufenden Workshops und Arbeitsgruppen parallel zum Realisierungsprozess sind mit Stand August 2020 positiv zu werten.

Soweit zum Zeitpunkt dieser Untersuchungen messbar, konnten mit dem durchgeführten Erstvergabeprozess die definierten Ziele erreicht werden. Kritisch zu bewerten ist der frühe Zeitpunkt, an dem Interessierte ihre Dossiers einrichten mussten und die darauf folgende Zeitspanne von rund einem Jahr, bis eine definitive Zu- oder Absage zur Bewerbung erteilt werden konnte. Insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es an-

schliessend weitere zwei Jahre dauerte, bis die Wohnungen bezogen werden können. Der verhältnismässig frühe Zeitpunkt der Wohnungsvergabe infolge der Finanzierungsthematik wiederum lässt sich aufgrund der gemachten Untersuchungen nur schwer umgehen, auch das Projekt StadtErle mit vergleichbaren Voraussetzungen war dazu gezwungen. Im Rückblick hätten aber die Expertenworkshops beispielsweise nicht zwingend auf Basis bereits eingereichter Bewerbungsdossiers, sondern bereits vor deren Einholung erfolgen können. Damit wäre eine noch gezieltere Bewerbung zu einem etwas späteren Zeitpunkt mit wesentlich kürzeren Wartezeiten für die Bewerber möglich gewesen. Davon ausgenommen könnte auf Basis der gemachten Erkenntnisse das Projekt „Huebergass“ für ein Projekt mit vergleichbaren Voraussetzungen durchaus als Modell dienen. Konkret also für ein Projekt, das nach dem top-down-Ansatz durch Fachleute entwickelt wird und im Zentrum eine rasche Realisierung mit hoher Sicherheit bezüglich Kosten, Terminen und Qualität steht. Bezüglich Mitwirkung durch die Bewohnenden liegt der Fokus nicht auf dem baulich zu realisierenden Produkt sondern in der gesellschaftlichen Aktivierung, der Regelung des Zusammenlebens und dem Umgang mit Gemeinschaftsflächen.

5.4 Auswertung Erstvergabeprozesse

5.4.1 Einflussfaktoren und Unterscheidungsmerkmale

Bei allen untersuchten Beispielen konnten mit dem durchgeführten Erstvergabeprozess die Ziele, die durch die Wohnbauträger definiert wurden gemäss Rückmeldungen im Rahmen der Interviews erreicht werden. Ebenfalls wurden die von Seiten der Förderstellen gemachten Auflagen mit Einfluss auf die Erstvergabe eingehalten, respektive umgesetzt. Bei den durchgeführten Erstvergabeprozessen sind teilweise hingegen grosse Unterschiede feststellbar. Diese entstehen aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen, die primär auf nachfolgend aufgeführten Unterscheidungsmerkmalen zurückzuführen sind.

Förderung

Wie in Kapitel 2.2 erörtert, kann die dem Projekt zugrunde liegende Förderung dieses massgeblich beeinflussen. Erfolgt die Förderung finanziell, beschränkt sie sich auf Bundesebene auf globale Vorgaben wie die Gemeinnützigkeit der Wohnbauträgerin oder gibt zusätzliche Anreize beispielsweise für eine besonders nachhaltige Bauweise. Erfolgt die Förderung raumplanerisch, zum Beispiel über die Abgabe von Land im Baurecht, sind auch konkretere Auflagen wie eine Mietzinsbeschränkung möglich. Weder auf Bundesebene noch in den untersuchten Beispielen gibt es einen Fall, bei dem von fördernder Seite direkt auf den konkreten Erstvergabeprozess Einfluss genommen wurde. Der Einfluss beschränkt sich auf Vorgaben zum Produkt und auf generell durch die Mieterschaft zu erfüllende Voraussetzungen.

Finanzierung

Generell als grösste Herausforderung bei der Finanzierung von gemeinnützigem Wohnraum wurde im Gespräch mit den beiden Bankenvertretern die Beschaffung des not-

wendigen Eigenkapitals angegeben. Dies, obschon regulatorische Vorteile gegenüber konventionellen Anlage-Objekten bestehen, welche zur Folge haben, dass der Eigenkapital-Anteil wesentlich tiefer sein darf. Voraussetzung für die Freigabe der Kredite aus der Finanzierung ist die vollständige Sicherstellung des Eigenkapitals. In den Interviews wurde hier einzig an besonders nachfragestarken Lagen eine gewisse Flexibilität signalisiert, respektive wenn der Wohnbauträger bereits genügend andere Sicherheiten, zum Beispiel in Form bestehender Liegenschaften, vorweisen kann. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal aus finanzieller Sicht bei gemeinnützigen Wohnbauträgern ist dementsprechend die Frage, ob bereits ausreichend Sicherheiten für eine solide Finanzierung vorhanden sind. Solche Voraussetzungen hatten die Projekte Hunziker-Areal, Zollhaus und Via 3, die für die bauliche Realisierung nicht unmittelbar auf von der Mieterschaft einzubezahlendes Eigenkapital in Form von Anteilsscheinen angewiesen waren.

Handelt es sich hingegen um einen Wohnbauträger, der über keine eigene Mittel, respektive bestehende Objekte verfügt, ist die Beschaffung des notwendigen Eigenkapitals gemäss Interviews ein wichtiger Taktgeber. Dies betrifft primär auch neu gegründete Wohnbauträger, bei denen oftmals erschwerend dazukommt, dass die entsprechenden Kompetenzen fehlen. Die Projekte StadtErle und Huebergass wurden beide neu gegründet und sind unter solchen Voraussetzungen gestartet. Da in beiden Fällen der grösste Teil des Eigenkapitals aus den Anteilsscheinen der Mieterschaft kam, musste dieses vor Beginn der baulichen Realisierung bereitstehen. Dies bedeutet gleichzeitig auch, dass die Projektentwicklung vor der Vergabe der Wohnungen aus anderen Quellen vorfinanziert werden muss. Im Falle der beiden erwähnten Projekte wurde dies mit privaten Darlehen gedeckt.

Die Finanzierung hat auf den Erstvergabeprozess somit vor allem hinsichtlich der zeitlichen Koordinierung einen direkten Einfluss: Sind nicht genügend Sicherheiten ausserhalb des Projektes bereits vorhanden, muss die Erstvergabe vor der baulichen Realisierung erfolgen. Wird das Projekt im Einzelleistungsmodell realisiert, bestehen zu diesem Zeitpunkt noch grosse Unsicherheiten bezüglich Kosten, Terminen und Qualität. Deshalb können provisorische Mietverträge erst abgeschlossen werden, wenn die preisliche Konsolidierung mit vorliegender Schlussabrechnung des Projektes möglich wird.

Projektgrösse

Im Vergleich der Projekte Hunziker-Areal und Via 3 zeigt sich exemplarisch: Je grösser ein Projekt ist, desto mehr muss der Erstvergabeprozess nach einem standardisierten und tendenziell unpersönlicherem Schema ablaufen, sofern der Aufwand für die Wohnbauträgerin bewältigbar bleiben soll. Für das Hunziker-Areal mit mehreren hundert Wohnungen wurde eigens ein adäquates Software-Tool zur Verarbeitung der anfallenden Daten entwickelt. Im Falle des Projektes Via 3, mit etwas mehr als zwanzig Wohnungen, beschränkte man sich auf einen Bewerbungsprozess per E-Mail und setzte bei der Selektion vor allem auf den darauffolgenden persönlichen Eigenleistungsprozess während der Bauphase. Wo genau die methodisch bewältigbare Schwelle liegt, lässt sich anhand der Untersuchun-

gen nicht bestimmen. Diese ist stark projektabhängig und hängt mit der nachfolgend beschriebenen Grundhaltung des Wohnbauträgers zusammen.

Lage und Nachfrage

Die in Kapitel 2.3 erläuterten Schlussfolgerungen zeigen, dass eine hohe Kriteriendichte vor allem an Lagen mit einer hoch zu erwartenden Nachfrage möglich ist. Ist die zu erwartende Nachfrage tief, wird der Wohnbauträger aus ökonomischen Gründen gezwungen, die Priorität vor allem auf eine Vollvermietung zu legen, ohne die Zahl der potenziellen Mieter mit zusätzlichen Kriterien einzuschränken.

Die in Kapitel 5.2 untersuchten Beispiele liegen allesamt an urbanen Lagen und unterlagen, insbesondere im Rückblick, keinen solchen Einschränkungen. Im Falle der Projekte Hunziker-Areal und StadtErle wurde aber in den Interviews darauf hingewiesen, dass man sich bei Initiierung der Projekte alles andere als sicher war, dass eine ausreichend hohe Nachfrage nach Wohnraum an diesen Lagen innerhalb der Stadt besteht.

Die Lage, respektive die potenzielle Nachfrage zu einem Projekt, beeinflusst den Vergabeprozess vor allem bezüglich der Prioritäten: Will man umfangreiche Vergabekriterien anwenden oder muss man prioritär auf eine Vollvermietung achten. Umfangreiche Vergabekriterien müssen erarbeitet und vor allem überprüft werden. Insbesondere die Projekte Zollhaus und StadtErle zeigen, dass dies ein sehr aufwändiger Prozess ist. Muss primär auf eine Vollvermietung geachtet werden, ist vor allem genügend Vorlaufzeit einzuplanen.

Haltung des Wohnbauträgers

Die Erläuterungen zu den vorstehend genannten Unterscheidungsmerkmalen zeigen, dass trotz vieler Einflussfaktoren auf die Rahmenbedingungen des Projektes bei der konkreten Durchführung des Erstvergabeprozess die Hauptverantwortung bei den Wohnbauträgern verbleibt. Dies deckt sich auch mit der Grundhaltung der im Rahmen der Interviews befragten Behördenvertreter und Experten, wonach die Hoheit über die Vergabe der Wohnungen bei den Wohnbauträgern verbleiben sollte. Auch die in Kapitel 5.2 untersuchten Beispiele zeigen, dass die Grundhaltung der Wohnbauträger den grössten Einfluss hat: Die in nachfolgendem Kapitel beschriebenen Kernelemente wurden im Falle der Projekte StadtErle und Zollhaus grösstenteils partizipativ und verbunden mit einem erheblichen Aufwand erarbeitet. Im Falle der Projekte Hunziker-Areal und Huebergass beschränkte man sich auf interne Gremien respektive Expertenmeinungen und verzichtete insbesondere auch auf starre Quoten. Im Projekt Via 3 wiederum war die eigentliche Vergabe ein kurzer Prozess ohne umfangreiche Kriterien. Der Fokus lag auf der darauffolgenden gemeinschaftlichen Realisierungsphase, die im Rückblick alle aus Sicht der Genossenschaft weniger geeigneten Mieter herausfiltern konnte.

5.4.2 Kernelemente

Die Untersuchung der Beispiele hat gezeigt, dass es unabhängig von den vorstehend genannten Unterscheidungsmerkmalen im Erstvergabeprozess Kernelemente gibt, die in gleicher oder ähnlicher Form bei allen Projekten vorkommen. Sie sind die konstituierenden Elemente und beeinflussen massgeblich den Erfolg der zugrunde liegenden Fördermassnahmen. Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form diese im Prozess vorkommen und durch wen diese massgeblich beeinflusst werden, ist abhängig von den in vorstehendem Kapitel genannten Unterscheidungsmerkmalen. Die Kernelemente werden im Folgenden anhand konkreter Beispiele erläutert.

Definition Endprodukt

Die Definition des Endproduktes ist nicht direkt Teil des Vergabeprozesses, hat aber einen massgeblichen Einfluss. Im Rahmen der Definition wird entschieden, für welche Zielgruppe das Projekt realisiert werden soll, welches Wohnungsangebot dafür erforderlich ist, wie dieses ausgestaltet werden muss und welche ergänzenden Angebote¹ in das Projekt integriert werden. Unter den in diesem Kapitel aufgeführten Kernelementen nehmen die dem Projekt zugrunde liegenden Fördermassnahmen den meisten Einfluss auf die Definition des Endproduktes. Im Falle von finanziellen Fördermassnahmen auf Bundesebene erfolgt dies beispielsweise durch zusätzliche Begünstigung durch den Fonds du Roulement bei einer energieeffizienten Bauweise. Unter den in Kapitel 2.2. betrachteten Fördermassnahmen können raumplanerische Fördermassnahmen in Form von Abgabe von Land an einen Wohnbauträger den direktesten Einfluss auf das Endprodukt nehmen. Dies zeigt sich auch in den untersuchten Beispielen, so war beispielsweise die Stadt Zürich als Baurechtsgeberin der Genossenschaft Mehr als Wohnen im Hunziker-Areal massgeblich an der Entwicklung beteiligt und auch im Vorstand vertreten. Im Falle des Projekts Huebergass hat die Baurechtsgeberin Stadt Bern ebenfalls als Grundlage für die Vergabe des Areals an einen Wohnbauträger einen Wettbewerb mit gezielten Vorgaben zum Projekt veranstaltet. Wie die Wohnbauträger, auf den Vorgaben aus den Fördermassnahmen aufbauend, mit der Definition des Produktes umgegangen sind, ist in den untersuchten Beispielen unterschiedlich: Das Projekt Huebergass wurde auf Basis des Wettbewerbsprogrammes innerhalb eines professionellen Planungsteams fertig entwickelt. Das Hunziker-Areal wiederum hat den Prozess professionell geführt und mithilfe von Echoräumen regelmässig Rückmeldungen aus dem Umfeld eingeholt. Die Projekte Zollhaus, Via 3 und StadtErle wiederum wurden von Beginn weg durch die Wohnbauträger im Rahmen von offen gestalteten, partizipativen Prozessen definiert und entwickelt.

Definition Vergabekriterien

Mit der Festlegung der Vergabekriterien wird definiert, welche Voraussetzungen die Interessentenschaft erfüllen muss, um für eine der realisierten Wohnungen infrage zu kommen.

¹ Beispielsweise zusätzliche Gemeinschaftsräume und Freiflächen oder ein Carsharing-Angebot

Die Definition der Vergabekriterien kann dabei indirekt durch die generelle Definition des Endproduktes beeinflusst werden. Beispielsweise im Falle des Projektes Huebergass, wo bereits im Rahmen des Wettbewerbes für gemeinnützige Wohnbauträger eine Mindestquote Familienwohnungen festgelegt war oder im Falle des Hunziker-Areals, wo die Stadt Zürich als Baurechtsgeberin die zwingende Einhaltung des städtischen Mietzinsreglementes vorschreibt.

Aufbauend auf zwingenden Kriterien aus Förderinstrumenten sind die Wohnbauträgerinnen frei, eigene zwingende und triagierende Kriterien zu definieren. Unterschiedlich ist die Art der Herleitung: Im Falle des Hunziker-Areals und des Projektes Via 3 erfolgte dies auf Basis der Statuten der Wohnbauträger durch den Vorstand unter Einbezug der Mitglieder. Die Projekte Zollhaus und StadtErle verfolgten auch hier einen partizipativen Ansatz und legten die Kriterien auf Basis eines öffentlich geführten Prozesses fest. Im Projekt Huebergass wurden die Kriterien im Rahmen von Workshops, bestehend aus Fachpersonen, Quartiervertetern und der städtischen Verwaltung, definiert.

Vermarktungs- und Bewerbungsprozess

Unter Vermarktung wird in erster Linie die Art, wie gegenüber der Öffentlichkeit über die zur Verfügung stehenden Wohnungen kommuniziert wird, verstanden. Abhängig von dem jeweiligen Projekt unterscheiden sich Vorgehen und Aufwand stark. Entscheidende Faktoren sind die Bekanntheit, die Nachfrage und die Projektgrösse. Die Projekte Via 3, Zollhaus und Huebergass waren bereits aus den vorgelagerten Wettbewerben und den darauf folgenden Informationsveranstaltungen durch die Wohnbauträger ausreichend bekannt, um eine genügend grosse Interessentenschaft zu generieren. Die Genossenschaft Kalkbreite hat in ihrem Projekt Zollhaus aufgrund der zu erwartenden hohen Bewerbungszahl zusätzlich auf Parteien, die bereits vor Verabschiedung der Vergabekriterien Mitglied waren, beschränkt. Das Projekt StadtErle hat hier von der Bekanntheit aus dem partizipativ geführten Entwicklungsprozess profitiert und musste nur für einzelne Wohnungstypen gezielte Anstrengungen unternehmen. Im Falle des Hunziker-Areals waren vor allem aufgrund der Projektgrösse mehrere Bewerbungsfenster und teilweise gezielte Vermarktungsmassnahmen erforderlich, um die Belegung aller Wohnungen bei Bezug sicherzustellen. Die Einholung der Bewerbungsdossiers erfolgte bei den meisten untersuchten Projekten in digitaler Form.

Selektion & Vergabe

Bei allen untersuchten Beispielen war die Selektion der Bewerbenden und die Vergabe der Wohneinheiten gemäss Rückmeldungen in den Interviews alleine Sache der Wohnbauträgerin ohne Mitwirkung durch fördernde Stellen oder andere Dritte. Grössere Wohnbauträgerinnen wie die Genossenschaften Kalkbreite und Mehr als Wohnen, aber auch die Huebergass, nutzten zur Unterstützung die digitale Plattform eMonitor oder eine Vorgängerversion davon. In den Projekten Hunziker-Areal, Zollhaus, StadErle und Huebergass war dies ein konzentriert durchgeführter Prozess. Basis waren detaillierte Dos-

siers, die die Interessentenschaft einzureichen hatte, teilweise etappiert durch mehrere Vergabefenster. Ein anderer Ansatz wurde im Projekt Via 3 verfolgt: Die provisorische Vergabe der Wohnungen erfolgte ohne Einholung und Prüfung umfangreicher Dossiers. Der darauf folgende, zweijährige Prozess mit mehreren Workshops und einem definierten Anteil zu erbringender Eigenleistungen sorgte im Nachgang auf freiwilliger Basis für die notwendige Selektion. Um bei Selektion und Vergabe ein möglichst hoher Grad an Objektivität sicherzustellen, kann das in Kapitel 5.1.2 angesprochene Zufallselement einen wichtigen Beitrag leisten. Dieses wurde jedoch in keinem der untersuchten Beispiele explizit eingebaut.

Aktivierung Gemeinschaft

Die Interviews zeigten, dass die auf die Vergabe aufbauende Aktivierung als Gemeinschaft für alle untersuchten Beispiele einen hohen Stellenwert hat. Alle Wohnbauträger versuchten, mit gezielten Massnahmen den langfristigen Zusammenhalt in den neu entstehenden Gemeinschaften zu fördern. Bei neu gegründeten Genossenschaften, wie der Huebergass und der Zimmerfrei mit dem Projekt StadErle, wo die Vergabe aufgrund der Finanzierung bereits vor Realisierungsbeginn erfolgen musste, wurde die Zeit entsprechend genutzt. Die Bewohnerschaft lernte sich im Rahmen von mehreren Anlässen und Workshops bereits weit vor Bezug kennen. Noch weiter ist man im Projekt Via 3 gegangen: Da Eigenleistungen der Bewohnerschaft fester Bestandteil der Finanzierung des Projektes waren, hat sich diese insbesondere bei den Abbruch- und Umgebungsarbeiten intensiv am Bau beteiligt. Die Wohnungen der Projekte Zollhaus und Hunziker-Areal wurden erst innerhalb der Bauphase vergeben. Auch hier haben die Wohnbauträger aber bereits vor Bezug Anlässe mit der künftigen Bewohnerschaft durchgeführt.

Bezug und Konsolidierung des Preisniveaus

Der Bezug der Wohnungen ist ein rein praktischer Vorgang, der in jedem Projekt gleichermaßen erfolgt. Unterschiede gibt es vor allem bei der Verbindlichkeit von Bezugstermin und Preisniveau der Wohneinheiten: Bei den untersuchten Beispielen wies die höchste Verbindlichkeit und Sicherheit das Projekt Huebergass aus. Bereits mit Abschluss der Erstvergabe und darauf folgender Realisierung waren Kosten und Termine aufgrund des gewählten Gesamtleister- respektive Totalunternehmer-Modells fixiert. Vergleichbare Rahmenbedingungen hatte auch das Hunziker-Areal. Im Einzelleistungs-Modell realisiert wurden die Projekte Zollhaus, StadErle und Via 3. In diesen Fällen liegt, beziehungsweise lag die Schlussabrechnung erst nach Bezug vor. Die zugrunde liegenden Mietverträge wurden provisorisch abgeschlossen, die Konsolidierung der finanziellen Rahmenbedingungen erfolgt, beziehungsweise erfolgte erst nach Bezug.

5.5 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlung

Die Rahmenbedingungen zur Entwicklung, Realisierung und damit auch Erstvergabe von gefördertem gemeinnützigem Wohnraum wie in Kapitel 5.4.1 erläutert sind wesentlich

heterogener als angenommen. Entgegen der zu Beginn dieser Arbeit gemachten Annahme ist es deshalb nicht sinnvoll, einen einzelnen idealtypischen Erstvergabeprozess zu benennen. Vielmehr ist es eine bewusste und gezielte Steuerung der in Kapitel 5.4.2 benannten Kernelemente, die einen Erstvergabeprozess erfolgreich machen kann. Hierzu ist eine fundierte Analyse der Ausgangslage zu Beginn der Entwicklung des betreffenden Projektes erforderlich. Insbesondere ist zu klären, welche Ziele mit dem Projekt erreicht werden sollen und welche Rahmenbedingungen aus dem Grundstück, dem Planungsprozess, den Förderelementen und der Haltung des Wohnbauträgers bestehen. Zusammen mit der ebenfalls wichtigen Klärung der Frage, für wen gebaut, beziehungsweise welches Produkt realisiert werden soll, werden in dieser frühen Phase bereits wesentliche Rahmenbedingungen für den Erstvergabeprozess definiert.

Aus den Untersuchungen klar ergeben hat sich, dass für einen erfolgreichen Erstvergabeprozess im Sinne der Ziele der Wohnbauförderung die Erreichung einer nachhaltigen Durchmischung entscheidend ist. Selbst wenn die Mieter ein Leben lang am gleichen Ort bleiben würden, verändern sich deren Bedürfnisse und insbesondere der Raumbedarf tendenziell mit dem jeweiligen Lebensabschnitt. Ist eine Siedlung in Sachen Altersgruppen, Lebensabschnitten und Einkommensschichten diversifiziert, kann sichergestellt werden, dass Wohnungsbestand und Infrastruktur gleichmässig ausgelastet werden und eine kontinuierliche Erneuerung in der Bewohnerschaft erfolgt. Ob die Durchmischung darüber hinaus beispielsweise in Form von Quoten bezüglich Geschlechtsidentität oder Herkunft gelebt werden soll, ist in erster Linie eine Frage der Haltung des Wohnbauträgers. Soll hingegen ein Projekt für eine bestimmte Lebensphase realisiert werden, muss der Erneuerungsfrage innerhalb der Bewohnerschaft besondere Beachtung geschenkt werden. Durch wen und mit welchen Rahmenbedingungen die Kriterien für die Erstvergabe definiert werden, ist in erster Linie eine Handlungsfrage, so lange die zwingenden Rahmenbedingungen aus der zugrunde liegenden Förderung eingehalten werden. Entscheidend für einen glaubwürdigen und nachhaltigen Erstvergabeprozess ist aber, diese bewusst zu definieren und klar messbar zu machen. Nur wenn der Erfolg einer Erstvergabe gemessen werden kann, ist es auch möglich, diese längerfristig mit der Wiedervergabe von einzelnen Wohneinheiten zu sichern und zu justieren. Hier sollte insbesondere gegenüber den eigenen Mietern beziehungsweise Mitgliedern grösstmögliche Transparenz hergestellt werden. Ob diese Transparenz zur Steigerung der Glaubwürdigkeit und Tragfähigkeit des Projektes auch gegen aussen hergestellt wird, ist wiederum eine Frage der Haltung und der projektspezifischen Notwendigkeit.

Im Falle einer hohen Nachfrage sollte bei der Selektion der Interessenten ein Zufallselement eingebaut werden, um Chancengleichheit unter den Bewerbenden sicherzustellen. Die Zeit zwischen Vergabe der Wohnungen und Bezug sollte in jedem Fall genutzt werden, um die neue Gemeinschaft zu aktivieren und insbesondere ein gegenseitiges Kennenlernen zu ermöglichen: Bei allen untersuchten Beispielen war der Vorteil einer bereits existierenden Nachbarschaft vor Bezug der Wohnungen unbestritten. Wie weit dabei gegangen werden sollte, ist auch hier eine Handlungsfrage.

6 Schlussbetrachtung

6.1 Fazit

Die Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung in der Schweiz, wie Erstvergabeprozesse von gefördertem gemeinnützigem Wohnraum heute typischerweise funktionieren und inwiefern das speziell untersuchte Projekt Huebergass sich hier abhebt, wurde in den vorstehenden Kapiteln beantwortet. Bewusst nicht herausgehoben wurde ein einzelnes, universell tragfähiges Modell, da dieses aufgrund der in dieser Arbeit festgestellten Heterogenität innerhalb der Projekte und deren Rahmenbedingungen nicht universell glaubwürdig wäre. Gleichwohl können auf Basis der in Kapitel 5.4 gemachten Auswertung und der in Kapitel 5.5 ausformulierten Handlungsempfehlung zu beachtende Rahmenbedingungen für künftige Vorhaben abgeleitet werden.

Die Frage, ob mit der heute gängigen Praxis der geförderte Wohnraum denjenigen zugutekommt, die gefördert werden sollten, kann nicht eindeutig beantwortet werden. Die untersuchten Beispiele haben alle die zwingenden Anforderungen der Förderstellen erfüllt. Auch war in den Interviews feststellbar, dass sich die Grundhaltungen der betroffenen Wohnbauträger in weiten Teilen mit den gesetzlichen Zielen der Wohnbauförderung decken. Da aber sowohl Anforderungen wie auch Ziele von Seiten Wohnbauförderung bezüglich Erstvergabe nicht detailliert vorgegeben werden, besteht hier grosser Spielraum für die Wohnbauträger. Nimmt ein Wohnbauträger seine Verantwortung im Sinne der Wohnbauförderung ernst, können die zugrunde liegenden Ziele pragmatisch erreicht werden. Ein Missbrauch lässt sich mit dem heutigen System aber nicht gänzlich ausschliessen. Genausowenig können aber auch unverhältnismässig aufwändige Prozesse verhindert werden.

Gleichzeitig wurde die Relevanz dieser Frage in den Interviews ein Stück weit entkräftigt: Die Mehrheit der Experten betrachtet die wesentlichen Ziele als erreicht, wenn bezahlbarer, gut durchmischter Wohnraum geschaffen werden kann, der langfristig preisgünstig bleibt und der Spekulation entzogen wird. Konsensfähig ist hier auch die Anforderung nach einer Mindestdichte bei der Belegung, mit der Mehrwerte in jeder Dimension der Nachhaltigkeit geschaffen werden können. Unter der Voraussetzung, dass es sich um freitragenden Wohnraum handelt, ist es deshalb legitim, den Erstvergabeprozess im Ermessensspielraum der Wohnbauträger zu belassen.

So lange also ein bewusst gestalteter und transparenter Erstvergabeprozess mit klar messbaren Zielen durchgeführt wird, ist es dementsprechend nicht entscheidend, wer letztendlich in den geförderten Wohnungen lebt. Entscheidend ist, dass alle infrage kommenden mittels geeigneter Methoden, wie beispielsweise dem Zufallselement, eine faire Chance auf eine Wohnung erhalten.

6.2 Diskussion Ergebnis

Mit dem gewählten Vorgehen und der angewendeten Methodik konnten die gestellten Forschungsfragen weitestgehend beantwortet werden. Inwiefern mit dem gewählten Pro-

zess im Projekt Huebergass ein gut funktionierender und zweckerfüllender Mietermix erreicht werden konnte, kann mit dem heutigen Stand jedoch noch nicht beantwortet werden. Dies ist einige Jahre nach Bezug abschliessend zu beurteilen.

Eine Herausforderung war die Beurteilung der Frage, was eine wirkungsvolle Erstvergabe im Sinne der Wohnbauförderung ausmacht. Dies konnte im Rahmen der Experteninterviews letztlich aber beantwortet werden, da hier zu den wesentlichen Punkten weitestgehend Konsens herrschte.

Mit Experten aus den Bereichen öffentliche Hand, Genossenschaften und deren Verbänden sowie aus der Projektentwicklung stand eine breit abgestützte Basis für die Beurteilung der Themen zur Verfügung. Grundsätzlich kritisch gegenüber der Wohnbauförderung hat sich aber keiner der Experten geäussert. Es stellt sich in der Retrospektive die Frage, ob hier die Suche nach einer Stimme, die die Wohnbauförderung grundsätzlich infrage stellt, die Fundiertheit des Ergebnisses hätte bereichern können.

Die untersuchten Beispiele konnten die Breite der möglichen Vorgehensweisen bei der Vergabe gut aufzeigen. Kritisch zu beurteilen ist der Umstand, dass ausschliesslich Beispiele im städtischen Raum betrachtet wurden. Die Betrachtung von einem Beispiel an einer Lage mit wesentlich weniger hoher Wohnraumknappheit hätte hier das Bild vervollständigen und das Ergebnis breiter abstützen können.

Schwieriger als angenommen hat sich die Abgrenzung der Thematik erwiesen. Dadurch, dass die Erstvergabe in einem Projekt in zahlreiche weitere Themen und Prozessen eingebettet und von diesen abhängig ist, wurde ein breiterer Themenkomplex als ursprünglich beabsichtigt untersucht. Daraus ergeben haben sich die nachfolgend erläuterten Themen.

6.3 Ausblick

Wie bereits in vorstehendem Kapitel erwähnt, wurden für diese Arbeit ausschliesslich Referenzbeispiele aus dem urbanen Raum betrachtet. Um die gewonnenen Erkenntnisse zu vertiefen und zu erweitern, bietet es sich an, die Stichprobe um weitere Beispiele, auch aus Gebieten mit weniger dringlicher Wohnraumknappheit zu untersuchen und gegenüberzustellen. Weiter wäre hier auch der Blick über die Landesgrenzen und die Untersuchung und der Vergleich von Beispielen aus den umliegenden Ländern eine sinnvolle Ergänzung.

Die Frage nach einer sinnvollen und zielgerichteten Wohnbauförderung unabhängig der heute geltenden Rahmenbedingungen ist ein weiteres lohnenswertes Forschungsgebiet. Bei einer entsprechenden Untersuchung sollte es explizit keine Beschränkung auf gemeinnützigen Wohnraum geben, sondern eine möglichst ganzheitliche Betrachtung erfolgen. Auch kann es sich lohnen, Fördersysteme auf kantonaler und allenfalls auch kommunaler Ebene zu untersuchen und bezüglich ihrer Wirksamkeit zu vergleichen.

Die Wohnüberbauung Huebergass in Bern wird kommenden Frühling bezogen. Wie bereits resümiert, wäre es interessant, in einigen Jahren das Ergebnis des dort durchgeführten Erstvergabeprozesses zu überprüfen und die in dieser Arbeit gemachten Schlussfolgerungen kritisch zu hinterfragen.

Ein weiteres interessantes Thema ist die vertiefte Betrachtung der möglichen Entwicklungs- und Realisierungsmodelle von Projekten für gemeinnützige Wohnbauträger. Der Fokus könnte hier insbesondere in der Untersuchung der enthaltenen Chancen und Risiken im Kontext der Ziele und der Grundhaltung des betreffenden Wohnbauträgers liegen. Hier kann auch generell die Frage untersucht werden, ob ein expertengeführtes, top-down organisiertes Projekt oder ein basisdemokratisch organisiertes, bottom-up organisiertes Projekt längerfristig zu einem besseren Ergebnis im Sinne der Wohnbauförderung führt.

Literaturverzeichnis

Baugenossenschaft Mehr als Wohnen (2017). *Eine Vision wird real - 10 Jahre gesammelte Erfahrungen*. Zürich: 2017.

Baugenossenschaft Mehr als Wohnen (ohne Datum, a). *Ein Innovatives Bauprojekt*. Gefunden unter: <https://www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/bauprojekt/>

Bibliographisches Institut GmbH (ohne Datum). *à fonds perdu*. Gefunden unter: https://www.duden.de/rechtschreibung/a_fonds_perdu

Blumer, D. (2012). *Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz*. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

Blumer, D., Marbach, C. & Zahnd, T. (2018): *ABC Projektentwicklung und Architekturverfahren im gemeinnützigen Wohnungsbau*. Zürich: Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Brüschweiler, C., Naegeli, K., Bernoulli, H., Schweizerischer Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues (1920). *Wohnungsnot: Fragen Des Wohnungsbaues*. Zürich: Rascher & Cie.

Bundesamt für Wohnungswesen (2020). *Merkblatt Wohraumförderungsgesetz WFG - Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen*. Grenchen: Autor.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (ohne Datum). *Direkte Förderung*. Gefunden unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/direkte-foerderung.html>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Wohn-Bewertungs-System WBS (2015). *Kriterientabelle Wohnobjekt*. Grenchen: Autor.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Wohnen Schweiz (2013). *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz*. Grenchen: Autoren.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Wohnen Schweiz, Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (2017). *Einheitliches Gesuchsformular Neubau*. Grenchen: Autoren.

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW (2019a). *Bewilligungskriterien und einzureichende Unterlagen*. Olten: Autor.

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW (2019b). *Formular Gesuch um Beteiligung an Anleihen der EGW*. Olten: Autor.

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW (2020). *Portrait*. Gefunden unter: <http://www.egw-ccl.ch/de/portrait/>

emonitor AG (2020). *Report Mieterstruktur Wohnüberbauung Huebergass mit Stichtag 16.03.2020*. Bern/Zürich: Autor.

Fahrländer Partner AG FPRE (2020). *Gemeindecheck Wohnen Stadt Bern (Quartier Holligen)*. Bern: Autor.

Genossenschaft Kalkbreite (2012). *Das Zollhaus - Bewerbung Areal Zollstrasse West*. Zürich: Autorin.

Genossenschaft Kalkbreite (2017). *Projektdokumentation Wohn- und Gewerbehaus Zollhaus*. Zürich: Autorin.

Genossenschaft Kalkbreite (2018). *Vermietungsreglement für Wohnungen der Genossenschaft Kalkbreite*. Zürich: Autorin.

Genossenschaft Kalkbreite (2019). *Statuten der Genossenschaft Kalkbreite*. Zürich: Autorin.

Genossenschaft Kalkbreite (ohne Datum, a). *Das Zollhaus*. Gefunden unter: <https://www.kalkbreite.net/zollhaus/>

Genossenschaft Kalkbreite (ohne Datum, b). *Das Zollhaus - Meilensteine*. Gefunden unter: <https://www.kalkbreite.net/zollhaus/meilensteine-zollhaus/>

Genossenschaft Kalkbreite (ohne Datum, c). *Das Zollhaus - Wohnen*. Gefunden unter: <https://www.kalkbreite.net/zollhaus/wohnen-zollhaus/>

Genossenschaft Kalkbreite (ohne Datum, d). *Das Zollhaus - Mieten*. Gefunden unter: <https://www.kalkbreite.net/mieten/>

Genossenschaft Kalkbreite (ohne Datum, e). *Partizipation am Beispiel Zollhaus*. Gefunden unter: <https://www.kalkbreite.net/partizipation/partizipation-zollhaus/>

Genossenschaft Kalkbreite (ohne Datum, f). *Durchmischungskriterien Erstvermietung Zollhaus*. Zürich: Autorin.

Gerber, L. (2015): *Bezahlbarer Wohnraum - welche Förderung ist sinnvoll?* Zürich: Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

GWJ Architektur AG (2017). *Huebergass*. Wettbewerbsplakate zur Schlussabgabe des Wettbewerbs Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord, Bern.

GWJ Architektur AG (2018). *Bauprojekt Huebergass*. Präsentation anlässlich der Bauherrensitzung vom 22. Juni 2018, Bern.

Heye, C., Borowski, T., Fuchs, S., Cravioloni, C. (2015). *Erstvermietung auf dem Hunziker Areal*. Zürich: Age-Stiftung.

Hoffmann, M. (2019). *Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal Zürich*. Zürich: Baugenossenschaft Mehr als Wohnen und Age-Stiftung.

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG (2015). *Reglement für das Verfahren bei der Bürgschaftsgewährung*. Basel und Zürich: Autor.

Peter, H. (1922). *Die Massnahmen Zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der Schweiz*. Zürich: Orell Füssli.

Schmid, P. (2004). *Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz*. Freiburg: Institut für Verbands-, Stiftungs-, und Genossenschaftsmanagement (VMI).

Schweizerische Eidgenossenschaft, Bundesrat (2020). *Bundesratsbeschluss über das Ergebnis der Volksabstimmung vom 9. Februar 2020*. Bern: Autor.

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA (2014). *Modell Bauplanung SIA 112*. Zürich: Autor.

Stadt Bern (2018). *Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträger / Bern 3 Grundbuchblatt Nr. 4127*. Bern: Autor.

Stadt Bern, Gemeinderat (2017). *Motion Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/ Raymond Anliker, SP) vom 14. August 2003: Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern; Abschreibung Punkt 1*. Bern: Autor.

Stadt Bern, Immobilien Stadt Bern ISB (2016). *Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord, Bern. Programm für die Präqualifikation*. Bern: Autor.

Stadt Bern, Immobilien Stadt Bern ISB (2017). *Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord, Bern. Bericht des Preisgerichts*. Bern: Autor.

Stadt Bern, Präsidialdirektion (2015). *Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative) - Initiativtext mit Änderungen gemäss Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 18. März 2015*. Bern: Autor.

Stadt Zürich, Büro für Wohnraumförderung (2015). *Glossar gemeinnütziger Wohnungsbau*. Zürich: Autor .

Stadt Zürich, Büro für Wohnraumförderung (2015). *Glossar gemeinnütziger Wohnungsbau*. Zürich: Autor .

Stiftung Habitat (ohne Datum). *Leitbild*. Gefunden unter: <https://www.stiftung-habitat.ch/sh/stiftung/leitbild.html>

Strasser Architekten AG (2017). *Via Felsenau. Zwischenbericht 1*. Bern: Autor.

Strasser Architekten AG (2018). *Via Felsenau. Zwischenbericht 2*. Bern: Autor.

Strasser Architekten AG (2019). *Via Felsenau. Zwischenbericht 3*. Bern: Autor.

Thalmann, P. (2019). *Leitfaden Preisgünstige Mietwohnungen*. Lausanne: Lehrstuhl für die Ökonomie der natürlichen und gebauten Umwelt der ETH Lausanne.

Weidmann, R. (2020). *Haus StadtErle, Basel. Begleitdokumentation*. Basel: Age-Stiftung.

Wir sind Stadtgarten WSS (2018). *Vermarktungsbroschüre „Leben in der Huebergass“*. Bern: Autor.

Wir sind Stadtgarten WSS (2019a). *Mit uns ist gut Kirschen essen*. Präsentation anlässlich eines Vortrags für den Verein Generationen Wohnen Bern-Solothurn vom 28. Mai 2018, Bern.

Wir sind Stadtgarten WSS (2019b). *Flyer Kurzvorstellung*. Bern: Autor.

Wir sind Stadtgarten WSS (2020). *Tour de Suisse*. Präsentation anlässlich einer internen Weiterbildungsveranstaltung vom 23. Juni 2020, Bern.

Wir sind Stadtgarten WSS (ohne Datum). *Website der Wohnbauträgerin*. Gefunden unter <https://www.wir-sind-stadtgarten.ch/>

Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau (2016). *Informationsblatt Via Felsenau Etappe 3, Stand und nächste Schritte*. Bern: Autorin.

Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau (ohne Datum, a). *Geschichte der Wohnbaugenossenschaft*. Gefunden unter <http://www.viafelsenau.org/genossenschaft-via-felsenau/geschichte/>

Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau (ohne Datum, b). *Via Felsenau 3*. Gefunden unter <http://www.viafelsenau.org/projekte-2/projekte/>

Wohnbaugenossenschaft zimmerfrei, Basel (2015). *Dokumentation StadtErle Basel*. Basel: Autor.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2015). Merkblatt Nr. 10d. *Vorteilhafte Hypotheken dank Verbürgung durch die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft*. Zürich: Autor.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2017a). Merkblatt Nr. 2. *Überblick über die Finanzierungshilfen für gemeinnützige Wohnbauträger*. Zürich: Autor.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2017b). Merkblatt Nr. 13d. *Finanzierungsinstrumente von Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger*. Zürich: Autor.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2017c). *Instrumente zur Förderung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus*. Zürich: Autor.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2020a). *Hilfe bei der Finanzierung*. Gefunden unter: <https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung>

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2020b). Merkblatt Nr. 76. *Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz*. Zürich: Autor.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau (2015). *Projektwettbewerb 3. Etappe Via Felsenau, Bericht Preisgericht*. Bern: Autor.

Anhang 1 - Übersicht Förderinstrumente, Ausgestaltung und Akteure

Art der Förderung	Ausgestaltung	Akteure
Abgabe von Land im Baurecht (selten Landverkauf)	<ul style="list-style-type: none"> • zu Marktpreisen • unter dem Marktpreis, weil Gegenleistungen erbracht werden • effektiv vergünstigt 	Bund Kantone: BS, GE, NE Gemeinden: sehr verbreitet, z.B. Zürich, Winterthur, Luzern, Bern, Zug, Nyon, Meyrin
Raumplanerische Instrumente	Anteile in Nutzungsplanung	Kantone: GE, ZG Gemeinden: noch wenig verbreitet, z.B. Bern, Luzern, Meggen
	Nutzungsprivilegien als Anreiz	Kanton ZG Gemeinden: noch wenig verbreitet, z.B. Nyon, Zürich, Luzern, Bern, Küsnacht am Rigi (SZ)
	Bauverpflichtung und Kaufrecht der Gemeinde	Gemeinden: noch wenig verbreitet, z.B. Ftan, Oberägeri
zinsgünstige Darlehen (ausnahmsweise auch zinslos)	für Zweithypotheiken	EGW Pensionskassen der öffentlichen Hand, z.B. Stadt Zürich
	als Restfinanzierungshilfen	Bund: Fonds de Roulement Kantone: BS, GE, NE, ZG, ZH Gemeinden: verbreitet, z.B. Nyon, Zürich Kirch- und Burgergemeinden Stiftung Solidaritätsfonds

Übersicht Teil 1 (WBG Schweiz, 2017c, S. 2)

Art der Förderung	Ausgestaltung	Akteure
Bürgschaften und Rückbürgschaften		Bund: verbürgt die Anleihen der EGW HBG (mit Rückverbürgung durch den Bund) Kantone: BS, GE, NE Gemeinden: eher selten, z.B. Stadt Zürich verbürgt Hypotheken ihrer Pensionskasse
À fonds perdu-Beiträge	Restfinanzierungsbeiträge Abschreibungsbeiträge	Kantone: BS, GE, NE, VD, ZG; BL und weitere Kantone im Rahmen ihrer Gebäudeprogramme Gemeinden: wenig verbreitet Solidaritätsfonds Diverse Stiftungen, Lotteriefonds, Denkmalschutz
Beteiligung am Anteilkapital		Kanton NE Gemeinden: wenig verbreitet, z.B. Zürich, Bern Stiftung Solinvest (zur Überbrückung)
Steuerliche Massnahmen	Handänderungssteuern	Kanton BS
	Grundstückssteuern	Kanton GE
	Steuerbefreiung	Kantone: sehr selten, z.B. für Stiftungen im Bereich Alterswohnen
Branchenförderung	Beratung/Sensibilisierung von Gemeinden und Grundeigentümern Finanzielle Unterstützung von Beratungs-/Weiterbildungsangeboten Unterstützung bei Projektentwicklungen/Wohnforschung/fachliche Begleitung von Modellprojekten	Bund: Wohnforschung, finanzielle Unterstützung der Weiterbildung, Unterstützung von Modellprojekten Kanton BS: finanzielle Unterstützung von Beratungsdienstleistungen Gemeinden: wenig verbreitet, z.B. Zürich, Küsnacht Stiftung Solidaritätsfonds

Abkürzungsverzeichnis

EGW: Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger

HBG: Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft

Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Stiftung Solinvest von Wohnbaugenossenschaften Schweiz

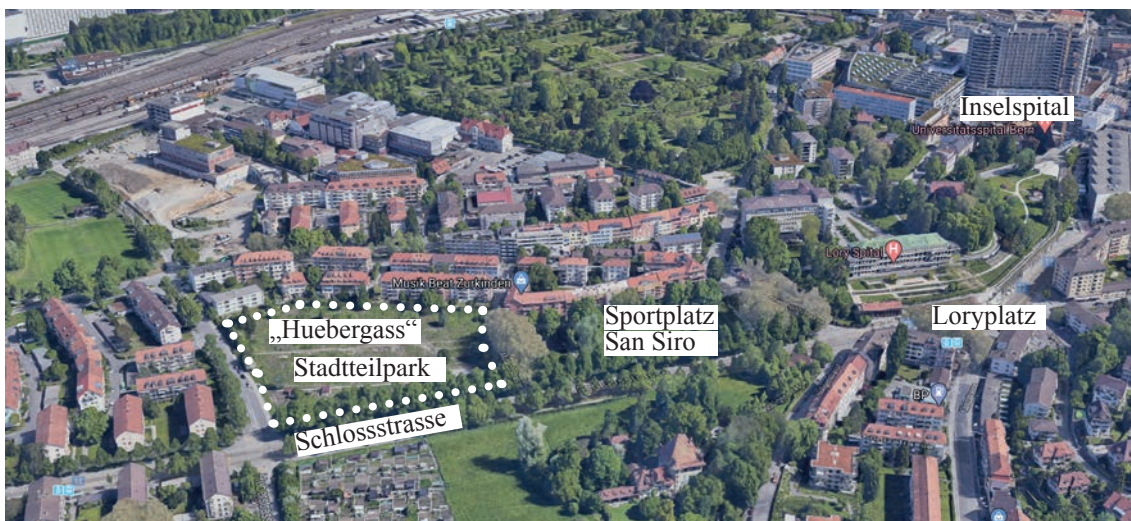
Übersicht Teil 2 (WBG Schweiz, 2017c, S. 3)

Anhang 2 - Projektbeschreibung „Huebergass“

Die in diesem Anhang enthaltenen Informationen entstammen den zitierten Publikationen sowie, wo nicht explizit anders vermerkt, dem Vorwissen des Autors als Projektleiter in der Entwicklungsphase des Projektes sowie als Vorstandsmitglied der Genossenschaft.

Standort

Das Areal befindet sich im Westen der Stadt Bern im Quartier Holligen, nördlich angrenzend an die zwischen Europa- und Loryplatz gelegende Schlossstrasse.



Situationsplan Areal „Huebergass“, Blickrichtung Norden (Gefunden unter: maps.google.ch, bearbeitet)

Das ist in städtischem Besitz und wurde vor Realisierungsbeginn für Schrebergärten genutzt. Nordseitig grenzen Mehrfamilienhäuser in privatem Besitz an, östlich der öffentliche Sportplatz San Siro. Das Gebiet ist insbesondere für Familien sehr attraktiv, entlang der Schlossstrasse führen zwei städtische Tram- und eine Buslinie, der nahe Europa- platz ist ein S-Bahn-knoten. Wenige Gehminuten vom Areal entfernt Richtung Nordwesten befinden sich Kindergarten und Schulhaus Steigerhubel sowie mehrere städtische Grünflächen. Durch den separat durch die Stadt Bern in Auftrag gegebene Stadtteilpark, der direkt südlich an die Wohnüberbauung angrenzt, wird die Attraktivität zusätzlich gesteigert.

Architektur- und Freiraumkonzept

Übereinstimmend mit der Zielsetzung einer preisgünstigen und in jeglicher Hinsicht nachhaltigen Überbauung wurden einfache, kompakte Volumen mit hohem Repetitionsfaktor entwickelt. Die räumlichen und insbesondere die sozialen Qualitäten entstehen durch eine gezielte Disposition der Gebäudekörper entlang eines zentralen Aussenraums, der durch seine Proportionierung einen gassenartigen Charakter bekommt.

Durch die Orientierung aller gemeinschaftlich genutzten Räume hin zum Gassenraum wird dieser zum belebten Zentrum der Genossenschaft während die Aussengrenzen hin zum Quartier einen ruhigen Charakter behalten. Die vertikale Erschliessung erfolgt über

aussenliegende Treppentürme, an die in der Regel pro Geschoss zwei Wohneinheiten mit ihren jeweiligen privaten Aussenräumen angrenzen. Zwecks Optimierung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses sind nur die nordseitigen Gebäude unterkellert und beherbergen nebst einer minimalen Einstellhalle die Keller- und Nebenräume für alle Gebäude.



Modellfoto Projekt „Huebergass“ (ISB, 2017, S. 32, Ausschnitt)



Regelgeschoss mit Wohnungstypen (GWJ Architektur AG, 2018, S. 8)

Nebst dem Gassenraum steht den Bewohnern der nordseitig gelegene Freiraum als zu grossen Teilen frei gestaltbaren Raum zur Verfügung. Ähnlich wie bei den Gemeinschaftsräumen wird hier das Nutzungs- und Betriebskonzept in Zusammenarbeit mit den künftigen Bewohnern entwickelt. Mit den zusätzlichen Gemeinschafts- und Aussenflächen kann der private Wohnraum auf das Wesentliche reduziert werden. Dank von aussen erschlossener Schottenbauweise und einem regelmässigen Grundraster sind die Räumlichkeiten weitestgehend nutzungsneutral. Wohnungsinterne Verkehrsflächen gibt es fast keine.

Planungs- und Realisierungsprozess

Mit Konsolidierung der Projektorganisation erfolgte eine Überarbeitung und Weiterentwicklung des Projektes durch die Gesamtleisterin im Auftrag der Wohnbauträgerin. Gleichzeitig wurden durch die Wohnbauträgerin im Dialog mit der Stadt Bern schrittweise alle juristischen und technischen Rahmenbedingungen für die Realisierung der Wohnüberbauung geklärt und der eigentliche Baurechtsvertrag verhandelt. So sollte beispielsweise der Stadtteilpark als separates Projekt unter Regie der Stadt Bern weitergeführt und von der Wohnüberbauung entkoppelt werden. Rund ein Jahr später, Mitte 2018, wurde das baueingabebereite und mit allen Fachstellen weitestgehend bereits koordinierte Projekt durch einen Jury-Ausschuss geprüft und genehmigt. Wenige Wochen später wurde der Baurechtsvertrag zwischen Stadt und Wohnbauträgerin unterzeichnet und das Baugesuch für die Gesamtüberbauung eingereicht. Mehrheitlich im Herbst 2018 fanden Informationsveranstaltungen für die betreffenden Anwohner statt. Die Publikationsfrist für die Baueingabe endete schliesslich mit einer einzigen Einsprache, die behördenseitig als nicht relevant abgewiesen wurde. Anfangs 2019 wurde die Baubewilligung erteilt, die im März 2019 rechtskräftig wurde. Der Baubeginn folgte wenige Monate später, die Übergabe der fertigen Wohnungen an die künftigen Bewohner wird im Frühling 2021 erfolgen.

Preisniveau

Ein tiefes Preisniveau war von Beginn weg das oberste Ziel und entspricht so auch den politischen Vorgaben. Im Programm vorgegeben war ein maximaler Durchschnittspreis für die Wohnungsmieten von CHF 187.-/m²/a. Dies wurde unterstützt durch einen mit CHF 16.00/m² BGF fix vorgegebenen, ebenfalls sehr tiefen Baurechtszins. Kombiniert mit einer äusserst kostenbewussten Denkweise des Wohnbauträgers - jeder eingesparte Franken soll den Mieten zugutekommen - wurde das anzustrebende Mietzinsniveau mit CHF 180.-/m²/a deutlich unterschritten. Nachfolgende Tabellen zeigen die Höhe der einzubezahlenden Wohnungsanteilscheine sowie das Mietzinsniveau pro Monat.

Wohnungsgrösse	ca. Anlagekosten	ca. Wohnungsanteilscheine
Wohnatelier	CHF 350'000	CHF 35'000
1.5-Zimmer-Wohnungen	CHF 260'000	CHF 22'000
2.5-Zimmer-Wohnungen	CHF 350'000	CHF 26'000 bis CHF 36'000
3.5-Zimmer-Wohnungen	CHF 450'000	CHF 39'000 bis CHF 42'000
4.5-Zimmer-Wohnungen	CHF 545'000	CHF 46'000 bis CHF 54'000
5.5-Zimmer-Wohnungen	CHF 650'000	CHF 53'000 bis CHF 65'000
Cluster-Wohnung klein	CHF 780'000	CHF 45'000
Cluster-Wohnung gross	CHF 1'040'000	CHF 60'000

BWO-Anlagekostenlimiten und Preisniveau Wohnungsanteilscheine (WSS, 2018, S. 9)

Wohnungsgrösse	Miete exkl. NK	Mobilitäts- + Gesellschaftsfond
Wohnatelier	ab CHF 1'000	CHF 10
1.5-Zimmer-Wohnungen	ab CHF 600	CHF 10
2.5-Zimmer-Wohnungen	ab CHF 740	CHF 10
3.5-Zimmer-Wohnungen	ab CHF 1'100	CHF 10
4.5-Zimmer-Wohnungen	ab CHF 1'300	CHF 10
5.5-Zimmer-Wohnungen	ab CHF 1'660	CHF 10
5.5-Zimmer-Wohnungen (für Familien mit 3 Kindern)	ab CHF 1'100	CHF 10
Cluster-Wohnung klein	ab CHF 2'300	CHF 10
Cluster-Wohnung gross	ab CHF 2'750	CHF 10

Miet-Richtpreise pro Monat (WSS, 2018, S. 9)

Nebst dem vorstehend erwähnten, tiefen Baurechtszins wird dies vor allem durch die gewählte Typologie ermöglicht: Vollständig identische Obergeschosse werden mit aussenliegenden Erschliessungskernen erschlossen.

Bautechnisch sind die Gebäude einfach gehalten. Die Realisierung erfolgt in Massivbauweise mit dem System Einsteinmauerwerk. Die Gebäudetechnik wird auf das notwendige Minimum reduziert ohne dabei Einbussen bei Qualität und Komfort in Kauf zu nehmen. Auf Labels jeglicher Art wurde bewusst verzichtet.

Finanzierung

Die neu gegründete Wohnbaugenossenschaft „Huebergass“ verfügte über keine eigenen finanziellen Mittel. Das für die Finanzierung erforderliche Eigenkapital stammt im Wesentlichen aus Wohnungs- und Genossenschaftsanteilsscheinen der Mieter sowie aus Fördergeldern. Die Fördergelder setzen sich zusammen aus Beiträgen des Fonds du Roulement und des Solidaritätsfonds. Voraussetzung für den Erhalt dieser Fördergelder war die Einhaltung der Anforderungen an die Gemeinnützigkeit gemäss WFG und insbesondere Art. 37 des WFV sowie die Einhaltung der Anlagekostenlimiten des BWO. Das Fremdkapital wurde durch eine schweizerische Grossbank in Form eines Kredits zu marktüblichen Konditionen gestellt. Die detaillierte Zusammensetzung von Anlagekosten und Finanzierung kann untenstehender Tabelle entnommen werden.

TU-Werkpreis pauschal		CHF	34'460'000
Bauherrenseitige Kosten		CHF	1'740'000
Total Anlagekosten		CHF	36'200'000
Wohnungsanteilscheine	11.9%	CHF	4'339'000
Genossenschaftsanteile	0.5%	CHF	200'000
Beitrag Fonds de Roulement	7.5%	CHF	2'700'000
Beitrag Solidaritätsfonds	1.5%	CHF	540'000
Darlehen Halter AG	1.2%	CHF	450'000
Fremdkapital als Bankfinanzierung	77.4%	CHF	27'975'000
Total Finanzierung	100%	CHF	36'200'000

Finanzierungsübersicht (eigene Darstellung)

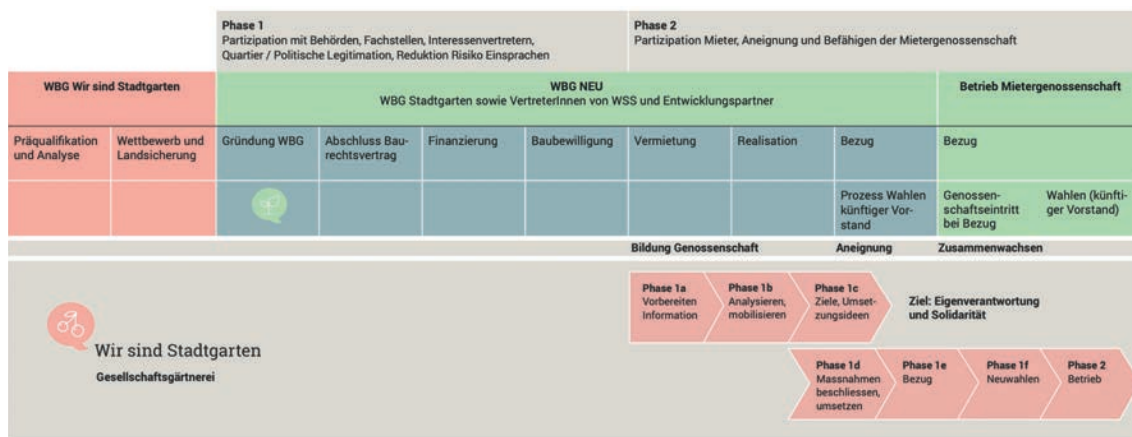
Partizipation

Ausgangslage

Aufgrund der Entstehungsgeschichte des Projektes über einen Gesamtleistungswettbewerb, gab es in der Entwicklungsphase keine partizipativen Elemente. Mit Abschluss des Wettbewerbs lag die Priorität auf einer zeitnahen Realisierung und Bereitstellung des Wohnraumes und gleichzeitig dem Aufbau einer langfristig gut funktionierenden Gemeinschaft. Zur Unterstützung dieser Ziele erfolgte eine Partizipation auf gesellschaftlichem Niveau in zwei Phasen.

Phase 1: Äussere Integration

Die erste Phase konzentrierte sich auf die Integration des Projektes im sozialen und politischen Umfeld mit dem Ziel einer gesteigerten Legitimation und Akzeptanz. Mittels mehrerer Informationsveranstaltungen wurde über Idee und Rahmenbedingungen des Projektes aufgeklärt. Zielgruppen waren hier primär Interessierte künftige Bewohnerschaft, Nachbarschaft, Politik sowie Interessenvertreter aus dem genossenschaftlichen Umfeld. Zentraler Bestandteil dieser ersten Phase war die Festlegung der Vergabekriterien für die Wohnungen im Rahmen von drei Workshops. Hierzu wurden Vertreter aus den wichtigsten Interessengruppen eingeladen, die gemeinsam mit der Wohnbauträgerin den Kriterienkatalog für die Wohnungsvergabe erarbeiteten. Dies war gleichzeitig auch ein wesentlicher Bestandteil für den Vergabeprozess.



Vorgehensmodell Mietergenossenschaft und Partizipation (WSS, 2020, S. 25)

Phase 2: Innere Integration

Mit Abschluss der Mieterbindung wurde die zweite Phase gestartet, die sich auf die innere Integration der Gemeinschaft konzentrierte. Da gleichzeitig auch mit der Realisierung des Projektes begonnen werden konnte, besteht ein zeitliches Budget für diese Phase von rund zwei Jahren. Generelles Ziel dieser Phase ist die Aktivierung der Gemeinschaft und der Aufbau eines nachbarschaftlichen Verhältnisses bereits vor Bezug. Darüber hinaus stehen konkrete Zielsetzungen wie die partizipative Festlegung betrieblicher Themen, der Umgang mit Aneignungsflächen im Erdgeschoss und ein genereller Wissenstransfer vom heutigen zum künftigen Vorstand im Zentrum.

Umgesetzt wird dies im Rahmen von regelmässig stattfindenden Treffen vor Ort und bedingt durch die Situation mit Covid19 auch in digitaler Form: Aufbauend auf den ersten Treffen finden Workshops mit dem primären Ziel der Wissensvermittlung statt, daraus werden themenspezifische Arbeitsgruppen gegründet. Ziel ist die schrittweise Ablösung des heutigen Vorstandes mit Personen aus dem Kreis der Bewohnerschaft, beginnend mit Bezug und abgeschlossen innerhalb der ersten Betriebsjahre.

Anhang 3 - Auswertung eMonitor Huebergass

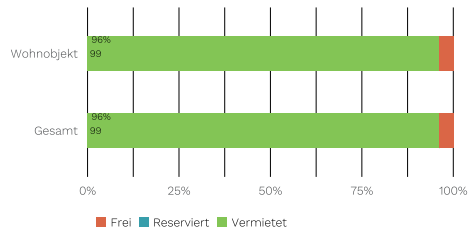
Wir sind Stadtgarten

Report vom 16.03.2020

Alle Gebäude

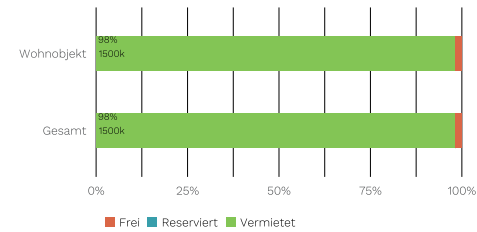
Vermietungsstand aller Objekte

Wie hoch ist der Vermietungsgrad unterschiedlicher Objekttypen?



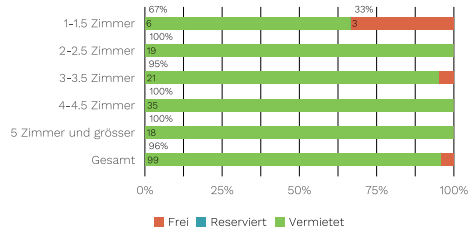
Jährlicher Mietertrag aller Objekte in CHF

Welcher Anteil des jährlichen Mietertrags konnte bereits gesichert werden?



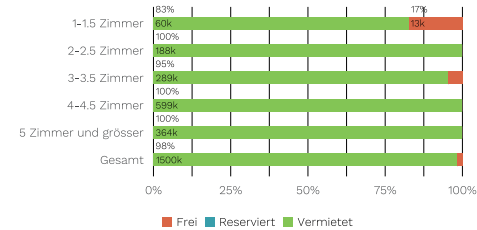
Vermietungsstand Wohnobjekte nach Zimmerzahl

Wie hoch ist der Vermietungsgrad unterschiedlicher Wohnungsgrößen?



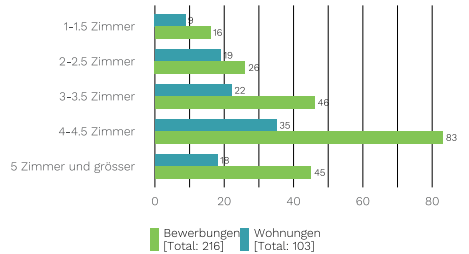
Jährlicher Mietertrag Wohnobjekte nach Zimmerzahl

Welcher Anteil des jährlichen Mietertrags konnte bereits gesichert werden?

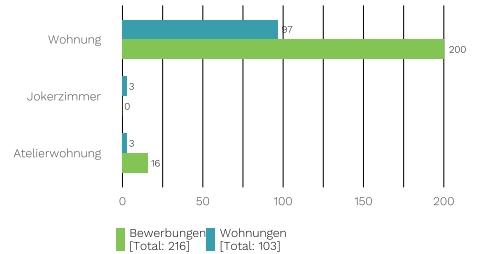


Nachfragestruktur Wohnobjekte

Welche Wohnungsgrößen sind am beliebtesten?

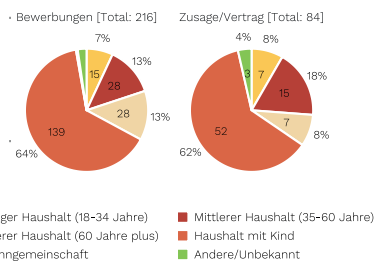


Welche Wohnungstypen sind am beliebtesten?

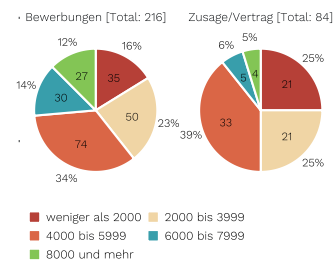


Demografische Strukturmerkmale der Wohnungsbewerbungen

Welche Lebensphasen haben sich beworben, einen Mietvertrag erhalten?



Welche Einkommensstruktur haben Bewerben und Mietende?

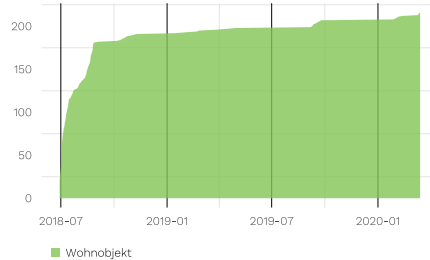


Wir sind Stadtgarten
Report vom 16.03.2020

Detailanalyse Prozess und Nachfrage

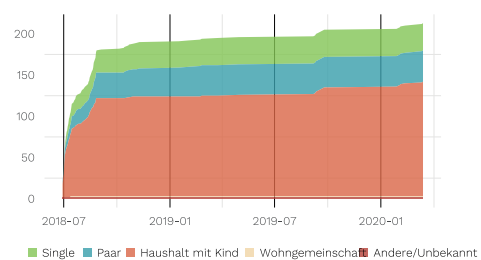
Anmeldeverlauf allgemein

Wie viele Anmeldungen gab es kumuliert pro Objekttyp?



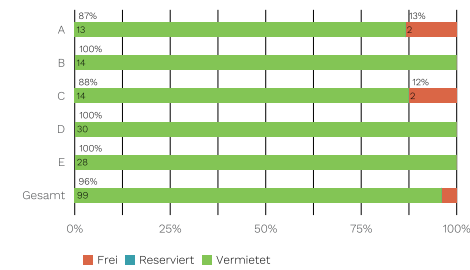
Anmeldeverlauf Wohnobjekte

Wie viele Anmeldungen auf Wohnungen gab es kumuliert pro Haushaltstyp?



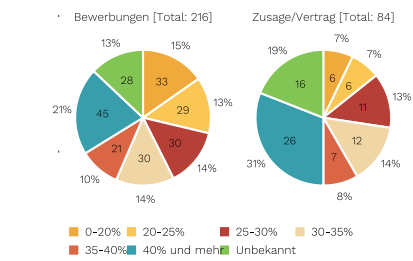
Vermietungsstand Wohnobjekte nach Gebäude

Wie hoch ist der Vermietungsgrad pro Gebäude?



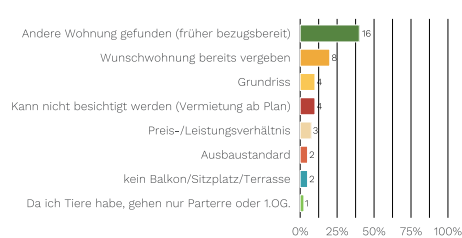
Mietzinsbelastung Wohnobjekte

Wie hoch ist der Anteil der Miete am Haushaltseinkommen?



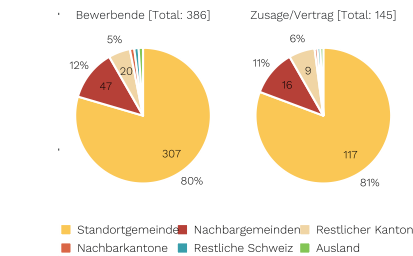
Absagegründe von Interessenten bei Wohnobjekten

Aus welchen Gründen haben Mietinteressent/innen ein Angebot abgelehnt?



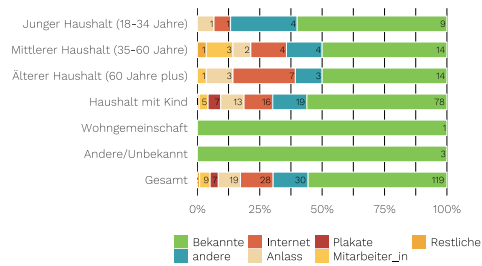
Aktueller Wohnsitz

Wo wohnen die Personen zum Zeitpunkt der Bewerbung?



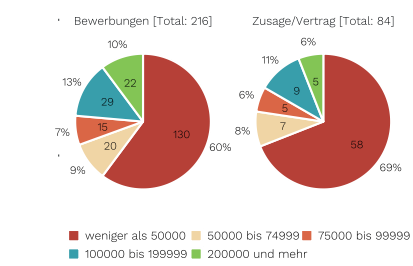
Vermarktungskanäle Wohnobjekte (Selbstdeklaration)

Welche Lebensphasen wurden wie auf das Projekt aufmerksam?



Vermögensstruktur

Wie sieht die Vermögensstruktur aus?



Wir sind Stadtgarten
Report vom 16.03.2020

Detailanalyse Demografie Wohnobjekte

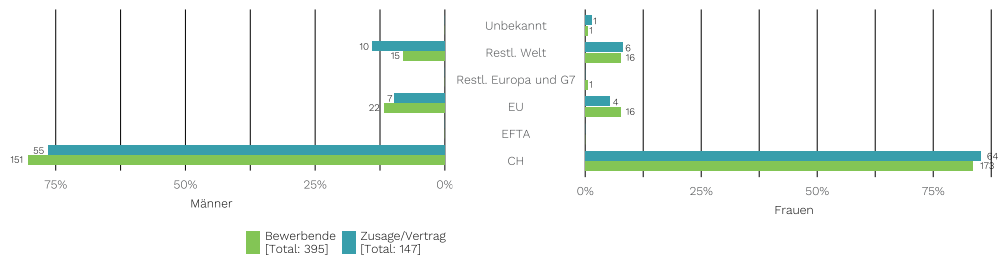
Altersstruktur

Welche Altersstruktur weisen die Bewerbenden und die zukünftigen Mieter/innen (inkl. Kindern) auf?



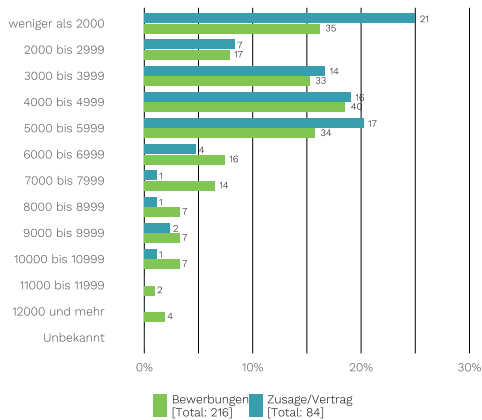
Herkunftsregionen

Welchen Herkunftsregionen entstammen die Bewerbenden und die zukünftigen Mieter/innen?



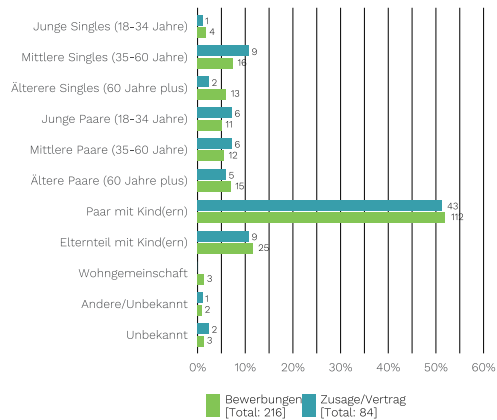
Haushaltseinkommen

Wie präsentiert sich die Einkommensstruktur?



Lebensphasen der Haushalte

Wie präsentiert sich die Verteilung der Lebensphasen?



Wir sind Stadtgarten
Report vom 16.03.2020

Glossar

Vermietungsstand

- Vermietet: Rechtskräftiges Mietverhältnis mit Vertrag
- Reserviert: Mietobjekte mit Zusage von Seiten Mieter/in, allerdings ohne unterzeichneten Vertrag
- Frei: Freie Mietobjekte
- Keine Objekte: Keine Mietobjekte dieses Objekttyps vorhanden

Lebensphase

- Junger Haushalt: Single- oder Paarhaushalt im Alter zwischen 18 und 34 Jahren
- Mittlerer Haushalt: Single- oder Paarhaushalt im Alter zwischen 35 und 60 Jahren
- Älterer Haushalt: Single- oder Paarhaushalt älter als 60 Jahre Jahren
- Haushalt mit Kind: Haushalt mit mindestens einem Kind
- Wohngemeinschaft: Wohngemeinschaft oder Mehrpersonenhaushalt

Detaillanalyse demografische Merkmale

Als Mieter/innen gelten sowohl Personen/Haushalte mit unterzeichnetem Vertrag, Zugewiesene mit ausstehender Vertragsausstellung/Vertragsunterzeichnung wie auch solche mit Zusage auf ein Angebot.

Anhang 4 - Übersicht Interviewpartner

Block	Nr.	Name	Institution	Funktion	Datum	Form
A	1	Daniel Blumer	WBG Schweiz, Region BE-SO	Leiter Kompetenzzentrum	25.06.2020	persönlich
A	2	Deborah Eggel	WBG Huebergass	Mitglied Vorstand, Gesellschaftsg.	30.06.2020	persönlich
A	3	Heinrich Hummel	Stadt Zürich	Stv. Amtsdirektor Leiter Rechtsdienst	02.07.2020	Video-konferenz
A	4	Herbert Zaugg	WBG Huebergass	Geschäftsführer	07.07.2020	persönlich
A	5	Fernand Raval	Stadt Bern	Leiter Immobilien	09.07.2020	Video-konferenz
A	6	Andreas Wirz	Selbstständig	Berater	23.07.2020	Video-konferenz
A*	7	Peter Schmid	Selbstständig	Berater	24.07.2020	persönlich
B**	8	Gabriella Aquaviva	Tend AG	Projektleiter Vermarktung	02.07.2020	persönlich
B*	7	Peter Schmid	WBG Mehr als Wohnen	Präsident	24.07.2020	persönlich
B	9	Judith Cann	WBG Zimmerfrei	Mitglied Vorstand	22.07.2020	Video-konferenz
B	10	Evelyne Mäder	WBG Kalkbreite	Vermietungsverantwortliche Zollhaus	24.07.2020	persönlich
B	11	Franziska Junginger, Elisabeth Tanner	WBG Via Felsenau	Vermietungsverantwortliche Via 2 & 3	04.08.2020	persönlich
C	12	Adrian Abrecht	UBS Switzerland AG	Teamleiter, Berater Firmenkunden	10.07.2020	persönlich
C	13	Christian Kohler	Alternative Bank Schweiz AG	Berater Immobilienfinanzierung	13.08.2020	persönlich

* Interview mit gleicher Person zu zwei verschiedenen Themen

** Interview nicht verwendet

Anhang 5 - Interviewleitfaden

A	Ziele, Wirkung und Transparenz des geförderten gemeinnützigen Wohnraums
A1	Mit welchen Zielen sollte Ihrer Meinung nach der gemeinnützige Wohnraum gefördert werden?
A2	Die Abgrenzung zwischen "Förderung" und "Subvention" ist umstritten. Wann wird Ihrer Meinung nach von "gefördertem" und wann von "subventioniertem" Wohnraum gesprochen?
A3	Sollte gemeinnütziger Wohnraum auch für Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen / Vermögen attraktiv gemacht werden?
A4	Bei den Fördermethoden wird grundsätzlich zwischen Subjekt- und Objekthilfe unterschieden. Welche Art der Förderung halten Sie für zielführender?
A5	Wie beurteilen Sie in diesem Zusammenhang das Potenzial der objektgebundenen Subjekthilfe?
A6	Gemeinnütziger Wohnraum wird in der Schweiz mit verschiedenen Instrumenten gefördert, teilweise mit strikten Auflagen. Sollte die Vergabe von gefördertem Wohnraum generell an Bedingungen geknüpft sein?
A6.1	Wenn ja, welche?
A6.2	Wenn nein, warum nicht?
A7	Was sollte bei der Vergabe des Wohnraumes priorisiert werden: a) Haushalte mit tiefem Einkommen b) ein Mix, der möglichst nahe am Quartier- / Gemeindegrenze ist c) etwas anderes
A7.1	falls a: Wie kann eine möglichst gute Durchmischung sichergestellt werden? Warum sollten Haushalte mit höherem Einkommen nicht in gemeinnützigem Wohnraum leben?
A7.2	falls b: Dies würde bedeuten, dass auch Haushalte mit höherem Einkommen eine Gemeinnützige Wohnung erhalten. Warum ist dies im Interesse der Gesellschaft?
A8	Welche der typischerweise in ein solches Projekt involvierten Parteien sollten Ihrer Meinung nach bei der Vergabe des geförderten Wohnraumes ein Mitspracherecht haben?
A9	Als wie wichtig erachten Sie eine hohe Transparenz im Vergabeprozess?
A10	Welche Faktoren sind entscheidend, um eine grösstmögliche Akzeptanz im Vergabeprozess zu erreichen?
A11	Könnte Akzeptanz und Transparenz mit partizipativen Elementen gesteigert werden?
A12	Wie beurteilen Sie in diesem Zusammenhang das Potenzial einer partizipativen Festlegung der Vergabekriterien?
A13	Wann ist Wohnraumförderung erfolgreich?
A14	Ergänzende Bemerkungen?

B Vergabeprozesse des geförderten gemeinnützigen Wohnraums	
B0	Übersicht zu wichtigsten Aussagen aus Gespräch zu durchgeführtem Erstvergabeprozess und projektspezifischen Detailfragen.
B2	Welche Faktoren hatten/haben einen massgeblichen Einfluss auf die Erstvergabe der Wohnungen?
B3	Welche Art(en) von Förderung hat Ihr Projekt erhalten?
B4	Waren diese Förderungen mit Auflagen für die Wohnungsvergabe verknüpft? Wenn ja, mit welchen?
B5	Welche Organe werden in den Prozess involviert?
B6	Welche aussenstehenden Parteien konnten mitreden?
B7	Wer ist verantwortlich für die Festlegung der zwingenden und triagierenden Vergabekriterien?
B8	Wie gehen Sie vor / sind sie vorgegangen bei gleichwertigen Bewerbungen bzw. bei Bewerbungen, die alle Kriterien erfüllt haben?
B9	Inwiefern hat sich die Finanzierung - Stichwort Eigenkapitalbindung - auf das Timing bei der Erstvermietung ausgewirkt?
B10	Normalerweise werden die Wohnungen einige Zeit vor Erstbezug vergeben. Gab es viele Fluktuationen? Wie sind Sie damit umgegangen?
B11	Können Sie den angestrebten Nutzermix erreichen? Was waren die ausschlaggebenden Faktoren?
B12	Würden sie den gleichen Prozess so wieder durchführen? Falls nicht, was würden sie ändern?
B13	Gibt es Unterschiede zwischen Erstvergabe- und Wiedervergabeprozess?
B14	Ergänzende Bemerkungen?
C Bauprojektfinanzierung von neu gegründeten gemeinnützig geförderten Wohnbaugenossenschaften	
C1	Haben Sie / hat Ihr Institut in der Vergangenheit bereits gemeinnützigen Wohnungsbau finanziert?
C2	Gibt es aus Ihrer Perspektive Unterschiede bei der Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauprojekten im Vergleich zu konventionellen Anlage-Objekten?
C3	Was ist die Herausforderung bei der Finanzierung einer neu gegründeten Genossenschaft?
C4	Welchen Einfluss hat die Finanzierung von neu gegründeten Wohnbauträgern auf das Timing bei der Vergabe der Wohnungen?
C5	Inwiefern spielen Auflagen der Grundeigentümerschaft beispielsweise in Form einer Mietzins-Obergrenze eine Rolle?
C6	Wie schätzen Sie das Potenzial von künftigen Projekten im gemeinnützigen Wohnungsbau ein?
C7	Ergänzende Bemerkungen?

Anhang 6 - Ausgewertete Antwortmatrix der Interviews, Block A (1/6)

	Interviewpartner Nr. 1	Interviewpartner Nr. 2	Interviewpartner Nr. 3	Interviewpartner Nr. 4	Interviewpartner Nr. 5	Interviewpartner Nr. 6	Interviewpartner Nr. 7	
A1	<p>Gute Belegung und Benützung von Wohnraum.</p> <p>Verbesserte Wohnhygiene (Belüftung, Aussenraum, Belegung pro Zimmer).</p> <p>Verbesserter Standard zu einem erschwinglichen Preis für die Mittelschicht.</p> <p>Vermehte Orientierung am Gemeinwohl anstelle von Rendite-Optimierung.</p> <p>Heute Ungleichgewicht auf dem Markt, gemeinnütziger Wohnungsbau sollte stärker gefördert werden, ein Angebot im Gleichgewicht ist für Städte längerfristig nachhaltiger.</p> <p>Bei der Umsetzung sind Belegungsvorgaben wichtig um eine Angemessene Belegungsdichte zu erreichen. Es sollte aber nicht übertrieben werden.</p> <p>Zur Unterstützung dieser Ziele sollte die Abgabe von Land durch die öffentliche Hand immer der Gemeinnützigkeit unterliegen.</p>	<p>Menschen eine Möglichkeit geben einen Wohnraum zu finden, die sonst nicht dazu in der Lage wären.</p> <p>Gemeint sind urbane Gebiete, an denen ohne Eingriff durch die Wohnbauförderung viele Menschen (z.B. Familien & Senioren) keinen Wohnraum finden würden.</p> <p>Verdrängung von Einkommensschwachen Schichten im urbanen Raum schwächt die Vielfalt. Dies ist nicht im Interesse der Gesellschaft.</p> <p>Durch Förderung und Erhaltung einer sozialen und kulturellen Vielfalt an marktnahen Standorten wird Gentrifizierung und Segregation entgegengewirkt. Dadurch wird das soziale Kapital gestärkt und Hilfe zur Selbsthilfe ermöglicht.</p> <p>Generell sollte die Förderung von Wohnraum nicht nur zur Realisierung von günstigen Wohnungen verwendet werden. Gerade bei öffentlichem Boden sollten noch andere Faktoren, wie die soziale Durchmischung massgebend sein.</p>	<p>Sicherstellung einer sozialen Durchmischung. Ansonsten würden finanzschwache Haushalte aus den Zentren an den Rand gedrängt.</p> <p>Durch das hohe Preisniveau in der Stadt Zürich findet eine stetige Entmischung statt, am deutlichsten zeigt sich dies im Eigentum: Wer beispielsweise nicht ein Haus erbt, kann sich dies kaum mehr leisten.</p> <p>Förderung ist deshalb ein wichtiges Steuerungsinstrument der öffentlichen Hand, indem gezielt von Verdrängung betroffene Bevölkerungsgruppen wieder angesiedelt werden können.</p>	<p>Die meisten Anbieter, die Wohnungen auf dem freien Markt anbieten, orientieren sich preislich am oberen Drittel des Spektrums. An urbanen Lagen stellt der gemeinnützigen Wohnungsbau deshalb ein sinnvolles Gegengewicht zum freien Markt dar.</p> <p>Der Landpreis hat einen entscheidenden Einfluss auf den Mietzins. Da Land an zentralen Lagen teuer ist, kann die öffentliche Hand mit der Abgabe von Land zu günstigen Konditionen hier entscheidend Einfluss nehmen.</p> <p>Die Anfangsmietzins der Genossenschaften unterscheiden sich nur sich nur wenig. Dadurch, dass das Geld bei einem gemeinnützigen Wohnbauträger bleibt, sinken diese in der Zukunft aber tendenziell.</p> <p>Gemeinnütziger Wohnraum bringt Innovation und neue Entwicklungsmöglichkeiten durch gesamtheitlicheres Denken der Wohnbauträger. Klassische Stockwerkeigentumsüberbauungen sind dagegen kaum innovationsgetrieben.</p> <p>Der gemeinnützige Wohnraum unterstützt zudem eine gute Durchmischung, Integration und gegenseitiges Verständnis. Beispielsweise in Form von Generatorenwohnen als wichtiges Thema unserer Zeit.</p> <p>Die Abgrenzung ist oftmals eine Frage der Perspektive: Subvention aus Sicht des Steuerzahlers findet beispielsweise bei der Abgabe von Land durch die öffentliche Hand statt, wenn das Land unter dem Marktwert abgegeben wird. Aus Sicht der Wohnbauträgerin ist dies mit Starken Auflagen verbunden, wodurch es eher eine Förderung ist. Reine Fördergelder sind keine Subventionen so lange sie verzinst und amortisiert werden.</p>	<p>An urbanen Lagen bzw. Lagen mit angespanntem Wohnungsmarkt genügend Wohnraum zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Gewährleistung der gesellschaftlichen Durchmischung in der Stadt ist ebenfalls wichtig. Entscheidend ist eine gute Balance, nicht nur innerhalb der Stadt sondern innerhalb der Quartiere.</p> <p>Zurückhaltender Staat ist wichtig. Die Förderung muss über möglichst wenig staatliche Eingriffe erfolgen. Private Wohnbauträger müssen dazu angehalten werden, selber günstig zu bauen.</p>	<p>Wohnen ist ein nicht vermeintliches Gut, jeder Mensch muss wohnen. Entsprechend kann man das Wohnen nicht vollständig dem Markt unterwerfen.</p> <p>Wohnraumbförderung ist für den Wirtschaftstandort Schweiz essentiell. Fachkräfte können nur gewonnen werden, wenn sie vernünftig wohnen können. In Ballungszentren ist dies teilweise nur durch Wohnbauträger möglich, die nicht komplett marktabhängig sind.</p> <p>Was der Markt heute an Angebot produziert, ist für viele Nutzer nicht tragbar / finanzierbar. Dies, weil an einem attraktiven Standort wie der Schweiz mit ihren Ballungszentren die Nachfrage nicht gestillt werden kann und die Preisspirale sich nach oben dreht.</p> <p>Können sich Menschen in Ballungszentren keine Wohnung mehr leisten, weichen sie an die Peripherie aus. Dies wiederum sorgt für problematische Pendlerströme.</p> <p>Förderung ist deshalb nötig, damit auch an hochpreisigen Lagen die Durchmischung sichergestellt werden kann. Wenn von Förderung gesprochen wird, sollte diese auch einer breiten Bevölkerungsschicht zugänglich gemacht werden.</p>	<p>Die Schaffung von leistbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsteile als in der Verfassung verankelter Grundauftrag.</p> <p>Alle Bevölkerungsteile bedeutet nicht alle Einkommensschichten; historisch betrachtet sind primär diejenigen mit weniger (finanziellen) Mitteln gemeint.</p> <p>Zielkonflikt: Genossenschaft als Selbsthilfeorganisation, die Mitglieder nicht aufgrund ihres Einkommens ausschliessen kann. Geförderter Wohnraum hingegen kann Einkommenslimiten durchaus vorschreiben. Ein liberaler Grundgedanke.</p> <p>Die Aufrechterhaltung einer sozialen Durchmischung ebenfalls wichtig. In Zürich ist beobachtbar, dass Genossenschaften der sozialen Entmischung entgegenwirken.</p> <p>Wohnraum ist auch eine Frage nach sozialem Frieden.</p>	<p>Subvention: Sobald Gelder a-fonds-perdu fliessen.</p> <p>Förderung heisst vor allem Rahmenbedingungen setzen.</p>
A2	<p>Bei subventioniertem Wohnraum ist Miete tiefer als Kostenmiete. Preis wird gezielt subventioniert. Bei gefördertem Wohnraum wird z.B. Land an gemeinnützigen Wohnbauträger abgegeben.</p> <p>Die Abgabe von vergünstigtem Land ist keine Subventionierung so lange dies mit strengen Auflagen verbunden ist. Bauträger sollten sich deshalb auch überlegen, Wohnraum auch auf konventionellen, nicht geförderten Grundstücken zu schaffen, da sie dann wesentlich freier in der Ausgestaltung und der Wirtschaftlichkeit sind.</p>	<p>Geförderte Objekte sind oftmals auch subventioniert. Letztlich fliesst Geld von der einen in die andere Kasse.</p> <p>Viel wichtiger ist die Betrachtung der Opportunitätskosten in dieser Diskussion, um eine echte Kostenvorteilhaftigkeit zu erhalten.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>Die Begrifflichkeiten sind politisch gefärbt.</p> <p>Förderung im Sinne einer Branchenaktivität ermöglicht den Wohnbauträgern, Wohnraum zu erstellen. Dies sind beispielsweise die Darlehen wie vom Fonds de Roulement, die die öffentliche Hand nichts kosten.</p> <p>Wird hingegen öffentliches Geld im Rahmen eines Leistungsauftrages für den gemeinnützigen Wohnungsbau an spezifische Einkommensgruppen verteilt, ist es eine Subvention.</p>	<p>Die Begriffe sind politisch gefärbt.</p> <p>Förderung im Sinne einer Branchenaktivität ermöglicht den Wohnbauträgern, Wohnraum zu erstellen. Dies sind beispielsweise die Darlehen wie vom Fonds de Roulement, die die öffentliche Hand nichts kosten.</p> <p>Wird hingegen öffentliches Geld im Rahmen eines Leistungsauftrages für den gemeinnützigen Wohnungsbau an spezifische Einkommensgruppen verteilt, ist es eine Subvention.</p>	

(2/6)

Interviewpartner Nr. 1	Interviewpartner Nr. 2	Interviewpartner Nr. 3	Interviewpartner Nr. 4	Interviewpartner Nr. 5	Interviewpartner Nr. 6	Interviewpartner Nr. 7
<p>A3</p> <p>Ja, auf jeden Fall. Wichtig ist vor allem, dass Menschen dicht Wohnen. Dies ist mit Belegungsvorschriften, an die sich auch solche Haushalte halten müssen, gegeben.</p> <p>Generell sind Einkommenslimiten ein schwieriges Thema. Grundsätzlich sind gemeinnützige Wohnungen freitragend und werden in der Regel von privaten Bauträgern/Genossenschaften erstellt und sind damit privat.</p> <p>Zentral ist hier auch die Erreichung einer angemessenen Durchmischung. Wir wollen keine Ghettos.</p>	<p>Es geht um eine Maximierung der Wohlfahrt für alle.</p> <p>Im Idealfall geht es allen gleich gut und jeder hat dieselben Ressourcen und Mittel zur Verfügung.</p> <p>Handelt es sich aber beispielsweise um eine gemeinnützige Genossenschaft ohne öffentliche Förderung, spielt es keine Rolle, wer darin wohnt.</p>	<p>Durchmischung ist zwar wichtig, gleichwohl sollte der gutbezahlte Manager nicht davon profitieren sofern es sich um eine geförderte Überbauung handelt. Er kann sich überall niederlassen und braucht die Förderung nicht.</p> <p>Vermögen solche mit zu wenig Vermögen bei der Zeichnung der Anteilsscheine.</p> <p>Schwierig sind zu restriktive Richtlinien wie beispielsweise ein Mietzins relativ zum Einkommen, da diese nur schwer zu kontrollieren sind.</p> <p>Gutverdienende sind tendenziell besser vernetzt und informiert. Sie haben schon nur deswegen einen entscheidenden Vorteil.</p>	<p>Grundsätzlich nein. Bei einer Erstvermietung ist die optimale Durchmischung aber wichtig.</p> <p>Im Falle der Huebergass gibt es einen Ausgleich: Vereinfacht gesagt unterstützen Haushalte mit zu viel Vermögen solche mit zu wenig Vermögen bei der Zeichnung der Anteilsscheine.</p> <p>Schwierig sind zu restriktive Richtlinien wie beispielsweise ein Mietzins relativ zum Einkommen, da diese nur schwer zu kontrollieren sind.</p> <p>Gutverdienende sind tendenziell besser vernetzt und informiert. Sie haben schon nur deswegen einen entscheidenden Vorteil.</p>	<p>-</p>	<p>Ja, Profitorientierter Markt kombiniert mit hoher Nachfrage in den Ballungsräumen sorgt für Parallellmarkt. Leute haben keine Lust mehr, den Profit Dritter zu bezahlen und organisieren sich selber.</p> <p>Selbstorganisierter Wohnraum ist effizient, leistungsfähig und stärkt die Zivilgesellschaft - mit staatlicher Unterstützung. Alternative: Jeder, der etwas mehr verdient, wird dazu gedrängt, sein Einkommen einem profitorientierten Investor via Mietzins weiterzugeben.</p> <p>Dass profitorientierte Investoren oftmals auch die Bevölkerung selber mit ihren Pensionskassengeldern ist, ist letztlich ein Huhn oder Ei-Thema.</p>	<p>Nein. Solche Haushalte können eine eigene Genossenschaft gründen, diese muss aber nicht gemeinnützig sein.</p> <p>Neu gebaute Genossenschaften sind für den Mittelstand. Bezüglich Mietpreiseniveau kommen sie im 50%-Quantil nach Wüest und Partner zu liegen und nicht im 30%-Quantil. Dies kann sich zu Beginn nur der Mittelstand leisten.</p> <p>Entsprechend führt gemeinnütziger Wohnungsbau erst langfristig zu mehr bezahlbarem Wohnraum für alle.</p>
<p>A4</p> <p>Längerfristig ökonomisch besser ist die Objekthilfe. Man baut heute den preisgünstigen Wohnraum von morgen.</p> <p>Im Falle der Subjekthilfe verpufft der Effekt, sobald die Zahlungen eingestellt werden. Reine Subjekthilfe ist damit eigentlich Spekulationsförderung, es werden teure Mietzinsen subventioniert.</p> <p>Subjekthilfe ist Symptom- und Objekthilfe ist Ursachenbekämpfung.</p>	<p>Ökonomisch betrachtet sollten wir sofort zur Subjekthilfe übergehen, sozialökonomisch betrachtet ist sie aber eher kritisch zu beurteilen.</p> <p>Projektspezifisch betrachtet bietet auch die Objekthilfe viele Möglichkeiten, da von Beginn weg eine integrale Entwicklung von Quartier und Stadt verlangt werden kann.</p> <p>Das grösste Potenzial liegt in einer Kombination.</p>	<p>Es sollte eine Mischform sein.</p> <p>Die Stadt Zürich hat mit der Subjekthilfe in der Vergangenheit verschiedene negative Erfahrungen gemacht, ohne ergänzende Subjekthilfe ist das Ganze aber nicht umsetzbar. Ausser das Angebot ist vergleichbar gross wie in Wien, wo es bereits genügend gemeinnützigen Wohnraum gibt.</p> <p>Objekthilfe ist nachhaltig, der bezahlbare Wohnraum ist auch morgen noch da und bekämpft die Ursachen des Problems.</p>	<p>Nachteil bei der Subjekthilfe ist, dass die Marktmieten generell unbeeinflusst bleiben und der (private) Investor direkt davon profitiert.</p> <p>Objekthilfe ist wesentlich nachhaltiger und ehrlicher. Entscheidend sind hier Wohnbauträger Regulierungen auferlegt werden. Ansonsten landen Geld und Rendite bei den Falschen.</p>	<p>Die Stadt Bern betreibt eine objektgebundene Subjekthilfe.</p> <p>Grundsätzlich sollte die Förderung vor allem über die Objekthilfe erfolgen, jedoch genügt diese bei sozial schwachen nicht. Hier braucht es auch Subjekthilfe.</p> <p>Subjekthilfe ist eine kurzfristige, aber effektive Unterstützung bei akuter Wohnungsnot. Die Objekthilfe ist längerfristig. Die Stadt kann mit ihrem Grundvermögen diese Hilfe langfristig sichern.</p>	<p>Objekthilfe ist eigentlich eine Subjekthilfe, die ans Objekt gebunden ist mit dem Vorteil, dass kein Geld aus dem System fließt.</p> <p>Für den Staat ist Objekthilfe deshalb interessant, weil das Geld günstig erhältlich ist und mit guter Wirkung eingesetzt werden kann.</p> <p>Subjekthilfe ist sehr geldintensiv. Eigentlich fließt Geld vom öffentlichen subventioniert. Dies ist ein interessantes Geschäftsmodell für gewisse Kreise. In Deutschland kostet beispielsweise (privat erstellter) Wohnraum für die Sozialhilfe immer so viel, wie der Staat maximal dafür auszugeben bereit ist. Die Frage ist, ob sich dies die öffentliche Hand leisten kann.</p> <p>Es ist ein beschwerlicher, aber eigentlich ein sinnvoller Ansatz. Die kombinierte Objekt- und Subjekthilfe ist bei den Wohnbauträgern nicht so beliebt, weil sie arbeitsintensiv und relativ starr ist. Ein weiteres Problem ist die beschränkte Verfügbarkeit solchen Wohnraumes.</p> <p>Aktuell werden Ansätze gesucht, wie das Modell attraktiver und weniger starr gemacht werden kann. Problematisch ist, dass kleine Wohnbauträger mit beschränktem Portfolio Mietern in Übergangskategorien keine Alternativen anbieten können.</p>	<p>Objekthilfe ist nachhaltig, Subjekthilfe nicht.</p> <p>Objekthilfe führt langfristig zu einem günstigeren Angebot, Subjekthilfe kurzfristig zu einer höheren sozialen Durchmischung.</p> <p>Entscheidend ist, welche Bedingungen mit der Objekthilfe verknüpft werden. Beispielsweise macht erst die Kostermiete die Objekthilfe sinnvoll. Dies ist eine Frage der Gerechtigkeit.</p> <p>Ist zu kompliziert und hat bei der heutigen Tiefzinslage nur eine sehr geringe Wirkung. Administrativ ein grosser Aufwand.</p> <p>Aufwand und Ertrag stehen in keinem Verhältnis.</p>
<p>A5</p> <p>Die öffentliche Hand sollte generell dort Wohnungen subventionieren, wo die Kostermiete verlangt wird, also vor allem in gemeinnützigen Genossenschaften. Die Schwierigkeit hier ist vor allem das begrenzte Angebot.</p>	<p>siehe A4.</p>	<p>Diese ist der Stadt Zürich bereits weit verbreitet. Ziel ist es, in den städtischen Wohnungen einen Drittel subventionierte Wohnungen anbieten zu können.</p> <p>Hier nimmt die Stadt auch Einfluss auf die Genossenschaften. Ziel ist auch dort subventionierte Wohnungen anzubieten.</p>	<p>Dies wäre die optimale Lösung.</p>	<p>Siehe A4.</p>	<p>Es ist ein beschwerlicher, aber eigentlich ein sinnvoller Ansatz. Die kombinierte Objekt- und Subjekthilfe ist bei den Wohnbauträgern nicht so beliebt, weil sie arbeitsintensiv und relativ starr ist. Ein weiteres Problem ist die beschränkte Verfügbarkeit solchen Wohnraumes.</p> <p>Aktuell werden Ansätze gesucht, wie das Modell attraktiver und weniger starr gemacht werden kann. Problematisch ist, dass kleine Wohnbauträger mit beschränktem Portfolio Mietern in Übergangskategorien keine Alternativen anbieten können.</p>	<p>Ist zu kompliziert und hat bei der heutigen Tiefzinslage nur eine sehr geringe Wirkung. Administrativ ein grosser Aufwand.</p> <p>Aufwand und Ertrag stehen in keinem Verhältnis.</p>

(3/6)

Interviewpartner Nr. 1	Interviewpartner Nr. 2	Interviewpartner Nr. 3	Interviewpartner Nr. 4	Interviewpartner Nr. 5	Interviewpartner Nr. 6	Interviewpartner Nr. 7
<p>A6</p> <p>Mit der minimalen Bedingung der Gemeinnützigkeit (für Förderbeiträge auf Bundesebene Voraussetzung) ist bereits viel erreicht. Weitere Bedingungen können situationsbezogenen Sinn machen.</p> <p>Von fördernder Seite sollte wenn immer möglich aber eine integrale Denkweise des Wohnbauträgers sichergestellt werden. Konkret: Land nicht dem ökonomisch sondern dem integral Meisszielenden verkaufen.</p> <p>Über die konkrete Vergabe sollte aber der Wohnbauträger entscheiden dürfen, da er näher an den Menschen ist.</p>	<p>Die Diversität innerhalb der gemeinnützigen Wohnbauträger ist hoch, entsprechend vielfältig sind Ziele und Ansprüche.</p> <p>Sobald Geld von der Öffentlichkeit Hand zur Verfügung gestellt wird, muss auch für die Öffentlichkeit einen Mehrwert generiert werden.</p> <p>Einen Teil der geförderten Wohnungen sollte zwingend Menschen zur Verfügung stehen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nichts finden würden. Dies stärkt die soziale Vielfalt.</p> <p>Konkret: Sicherstellung einer tragbaren Miete, Einkommensvermögens und Belegungsvorgaben. Ergänzende Angebote zum reinen Wohnraum in Form von flexibel nutzbaren Räumen sicherstellen.</p>	<p>Es sollen mehr Bedingungen als die reine Gemeinnützigkeit auferlegt werden. Die Stadt Zürich geht hier bereits weiter. Beispielsweise eine Wohnspflicht (bereits in der Stadt lebend vor Bezug) oder Belegungsvorgaben.</p> <p>Belegungsvorgaben sind bei kleineren Genossenschaften jedoch problematisch, da für Mieter mit veränderten Lebensumständen kein Ersatz angeboten werden kann.</p> <p>Einkommensvorgaben stossen bei Genossenschaften auf wenig Verständnis. Dies betrifft auch andere Forderungen, die die öffentliche Hand einbringt. Man muss hier auch aufpassen, dass das Ganze für Genossenschaften nicht unattraktiv wird.</p> <p>Wenn man gleichzeitig aber die Förderbeiträge nicht an Bedingungen knüpft, ist dies (dem Steuerzahler gegenüber) schwierig zu begründen.</p>	<p>Auflagen in einem "gesunden" Umfang sind legitim.</p> <p>Problem: politische Forderungen rücken zu stark in den Vordergrund, beispielsweise ökologische Aufgaben. Durch tendenziell plakative Forderungen der Politiker wird das Ziel verfehlt.</p> <p>Ein Lösungsansatz wäre eine selbst auferlegte Regulierung durch den Dachverband.</p> <p>Die Sicherstellung einer angemessenen Durchmischung ist Aufgabe der öffentlichen Hand in Form von Politik und Fachstellen. Bei deren Umsetzung bzw. Erreichung muss auf die Wohnbauträger vertraut werden.</p> <p>Dies liegt vor allem in der Selbstverantwortung der Wohnbauträger, ihre Gemeinnützigkeit auch konsequent umzusetzen.</p>	<p>Die Stadt Bern steuert vor allem über die Ausschreibung städtischer Projekte und Wohnraum realisiert wird.</p> <p>Gibt sie Land im Baurecht ab, werden auch Auflagen zu den Anfangsmietzinsen gemacht.</p> <p>Der Einfluss auf die Mieterwahl ist beschränkt und kann nur sehr bedingt kontrolliert werden.</p> <p>Die Sicherstellung einer angemessenen Durchmischung ist Aufgabe der öffentlichen Hand in Form von Politik und Fachstellen. Bei deren Umsetzung bzw. Erreichung muss auf die Wohnbauträger vertraut werden.</p> <p>Dies liegt vor allem in der Selbstverantwortung der Wohnbauträger, ihre Gemeinnützigkeit auch konsequent umzusetzen.</p>	<p>Viele Wohnbauträger haben eigene Regularien wie z.B. die Verpflichtung zur Kostermiete.</p> <p>Die öffentliche Hand sollte hier nicht direkt durchgreifen, vorstellbar sind aber einige einzuhaltende Grundregeln wie beispielsweise Belegungsvorschriften.</p> <p>Unter dem Stich ist es eine Mischung. Wird beispielsweise Wohnraum durch die öffentliche Hand gefördert und werden konkrete Belegungsvorschriften eingehalten, könnte es ein Ansatz sein, dafür auf Einkommensvorschriften zu verzichten.</p> <p>Grösste Herausforderung bei der Belegungsthematik ist die Mobilität bzw. die Frage nach Alternativen bei veränderten Lebensumständen.</p> <p>Hier braucht es mehr Zusammenarbeit. Noch gibt es bei vielen entsprechenden Anstrengungen laufend. Familien denken.</p>	<p>Wenn der Staat etwas fördert, hat er das Recht Bedingungen zu setzen.</p> <p>Auflagen braucht es bei denjenigen Themen, an denen das meiste Geld wieder zurückgeholt werden kann, beispielsweise Belegung, Nachhaltigkeitsstandards und Kostermiete.</p> <p>Eine griffige Definition für die Kostermiete ist schwierig, gegenwärtig laufen entsprechende Bestrebungen zwischen Verband und Bundesamt für Wohnungswesen.</p>
<p>A7</p> <p>Ein Mix um eine angemessene Durchmischung zu erreichen.</p> <p>Eine totale Durchmischung ist aber auch nicht ideal, da man sich stärker mit ähnlichen Parteien verbunden fühlt. Deshalb ist vor allem eine gute Durchmischung über das Quartier hinweg wichtig (Quartiere mit ausschliesslich Wohlbewohnenden Menschen sind auch Ghettos).</p> <p>Wichtig sind Parteien, die Beziehungen zu anderen Klassen haben.</p>	<p>Bezüglich Einkommen und Vermögen sollte restriktiv gehandelt werden. Menschen, die in der Lage sind, auf dem nicht geförderten Wohnungsmarkt etwas zu finden, sollten dies auch dort tun.</p> <p>Oder: Menschen mit höherem Einkommen stützen solche mit tieferem Einkommen bzw. sind bereit, etwas zurückzugeben. In einem solchen Fall sind Ausnahmen denkbar. Wird die Hilfe zur Selbsthilfe gestärkt, haben alle etwas davon.</p>	<p>An Orten wie den Städten, wo bezahlbarer Wohnraum knapp ist, macht es keinen Sinn, Hochlohnberufe in der Vergabe zu berücksichtigen. Gilt auch, wenn diese "nur" Teilzeit arbeiten und dadurch vom Einkommen her für den Wohnraum infrage kämen.</p> <p>Je knapper der Wohnraum, desto weniger Hochlohnberufe sollten berücksichtigt werden.</p> <p>Im ländlichen Gebiet dürfte dies aber kaum eine Rolle spielen.</p>	<p>Eine Wohnbaugenossenschaft ist nicht für tiefe Einkommen, sondern für den Mittelstand gemacht.</p> <p>Die Bildung von Ghettos durch Verbindung von Menschen, die wenig oder kein Einkommen haben, sollte vermieden werden.</p> <p>Ziel muss die Durchmischung von tiefen, mittleren und leicht höheren Einkommen sein.</p> <p>Wenn man das gemeinnützige Konzept und gut mit der Gemeinschaft umsetzt, spricht man automatisch die "richtigen" Personen an (z.B. Bereitschaft zu Freiwilligen- und Vorstandarbeit)</p>	<p>Differenzierte Betrachtung: Bei grossen, gut steuerbaren Arealen im Eigentum der Stadt braucht es eine faire Durchmischung.</p> <p>Beispiel Viererfeld: Die Verwaltung wollte einen Drittel gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Politik die Hälfte. Auch wird auf dem Areal kein Stockwerkeigentum möglich sein. Dies ist kritisch zu beurteilen. Zu einer guten Durchmischung gehört auch Stockwerkeigentum.</p> <p>Generell sollten solche Entwicklungen nicht Privaten überlassen werden, da möglicherweise anstrengender, sorgt längerfristig aber für mehr Stabilität. ausschliesslich am Markt orientieren würden.</p>	<p>Im Sinne der Resilienz ist das absolut wichtigste eine durchmischte Bewohnerschaft. Zu keinem Zeitpunkt darf eine Überbauung nur von einer Menschengruppe belegt werden.</p> <p>Das Wohnungsangebot muss dementsprechend gemischt aber nicht zu bunt sein. Alle Bedürfnisse können und müssen wiederum auch nicht befriedigt werden.</p> <p>Ein hoher Durchmischungsgrad hat tendenziell ein tieferes Konfliktpotenzial. Im Moment ist dies möglicherweise anstrengender, sorgt längerfristig aber für mehr Stabilität.</p>	<p>Es ist im Interesse der Genossenschaft, dass auch Besserverdienende sich ansiedeln im Sinne der Durchmischung. Solidaritätsbeiträge können hier ebenfalls sinnvoll sein.</p> <p>Siehe auch A3</p>

(4/6)

	Interviewpartner Nr. 1	Interviewpartner Nr. 2	Interviewpartner Nr. 3	Interviewpartner Nr. 4	Interviewpartner Nr. 5	Interviewpartner Nr. 6	Interviewpartner Nr. 7
A8	<p>Grundsätzlich: Bauträger haben Verantwortung für das Quartier, da ein Neubau grosse Auswirkungen darauf hat. Projektentwicklung ist auch Stadt- und Quartierentwicklung. Generell sollte die sozialräumliche Perspektive verstärkt betrachtet werden.</p> <p>Die Begleitung sollte durch ein interdisziplinäres Team bestehend aus Experten (im gemeinnützigen Wohnungsbau), Quartierarbeit & -kommissionen, sowie die Stadt.</p>	<p>Generell ist der Einbezug der vielfältig vorhandenen Interessen in einem solchen Projekt wichtig, da so eine gewisse Verbindlichkeit und Legitimation/Multiplikation geschaffen werden kann.</p> <p>Konkret: Die jeweilige Gemeinde / Stadt mit ihren Fachstellen im sozialen Bereich sowie das Quartier- und Gemeinwesen.</p> <p>Der Einbezug unterschiedlicher Sichtweisen und Bedürfnisse ist wichtig. An der Festlegung der Kriterien für die Vergabe sollte ein möglichst breitgefächter Kreis mitwirken.</p> <p>Über die konkrete Vergabe der Wohnungen entscheidet der Wohnbauträger alleine anhand dieser Kriterien.</p>	<p>Grundsätzlich sollte die durchschnittliche Genossenschaft in der Lage sein, diesen Prozess selber zu verantworten. Eine direkte Mitsprache der öffentlichen Hand ist hier eher kritisch zu beurteilen.</p> <p>Wichtig ist eine faire Grundidee bzw. ein gutes Vermietungsreglement. Ob mit dem "finden" des "besten" Bewerbers, wie es viele Genossenschaften durch Triage, sortieren & dgl. tun, das Ziel erreicht wird, ist fraglich.</p> <p>Entscheidend ist ein transparenter und nachvollziehbarer Vergabeprozess.</p> <p>Um potenzieller Vertriebswirtschaft entgegenzuwirken, hat die Stadt Zürich bei den eigenen Wohnungen ein wesentliches Element eingebaut: Die Parteien, die nach Eingang der Bewerbung an die Besichtigung eingeladen werden, werden per Zufalls-generator ausgewählt. Die Subjektive Gewichtung der Dossiers erfolgt erst anschliessend.</p>	<p>Wenn das Ziel eine breite Akzeptanz ist, muss man die relevanten Organisationen (Stadt, Quartier, Experten, ...) einbeziehen.</p> <p>Je mehr Kriterien / Parameter aufgelegt werden, desto kleiner wird die Chance, alle Wohnungen vermieten zu können. Partizipation ist nur dort möglich, wo der wirtschaftliche Erfolg garantiert ist.</p>	<p>Der Wohnbauträger erhält in Form des Baurechtsvertrages bereits verschiedene Auflagen von der Stadt. Damit übernimmt er auch Verantwortung, die er wahrnehmen soll. Dies betrifft auch die Erst- und Wiedervermietung.</p> <p>Die Frage nach dem "richtigen" Mietermix ist eine menschliche Frage und somit dynamisch.</p>	<p>Noch wichtiger ist ein Vermietungsreglement mit verbindlichen Zielsetzungen, um die darauf aufbauende Arbeit messbar zu machen.</p> <p>Die konkrete Umsetzung kann über eine vom Vorstand ins Leben genommene Vergabekommission oder über Dritte ohne jegliche Eigeninteressen erfolgen.</p> <p>Das Reglement ist in der Regel statutarisch geregelt eine GV-Kompetenz. Hat man noch keine Basis (z.B. bei einer Neugründung) kann auch ein Ansatz sein, Externe beizuziehen.</p> <p>Mit dem Beizug Externer sollte aber nicht übertrieben werden. Es braucht keine Quotenmengen wie in bekannten Zürcher Beispielen. Es gibt einfachere Wege, um sich als Wohnbauträger zu "challengen".</p>	<p>Eine Genossenschaft ist grundsätzlich ein privates Rechtsobjekt. Solange die Genossenschaft freitragend ist bzw. keine Direktzahlungen erhält, haben Dritte kein Mitspracherecht.</p> <p>So lange die Genossenschaft eine stimmige Lösung findet, ist nicht entscheidend wer im geförderten Wohnraum lebt. Fördergelder sollten deshalb denjenigen zugutekommen, die solide statutarische Bestimmungen aufweisen. Beispielsweise Belegungsvorschriften.</p> <p>Ein reines Baurecht ist keine Subvention und damit auch kein Grund/Anspruch der Gesellschaft auf einen öffentlich geführten Prozess.</p>
A9	<p>Transparenz und Einbezug ist wichtig, vor allem für Menschen, die eine Wohnung suchen.</p>	<p>Sehr wichtig, siehe A8</p>	<p>Entscheidend, siehe A8.</p>	<p>ist entscheidend.</p>	<p>Bezüglich des Vergabeprozesses ist eine hohe Transparenz wichtig, auch gegenüber dem Baurechtsgeber.</p>	<p>Der Prozess muss nachvollziehbar sein, wobei die Transparenz vom Persönlichkeitsschutz begrenzt wird. Ein globales Monitoring ist aber kombiniert mit einem öffentlich einsehbaren Reglement ein guter Ansatz.</p>	<p>Gegenüber den eigenen Mitgliedern ist hohe Transparenz wichtig. Dies betrifft insbesondere die Vermietungsrichtlinien.</p> <p>So lange die Wohnbauträgerin freitragend ist, ist öffentliche Transparenz nicht wichtig.</p>
A10	-	<p>Ein transparent geführter Prozess mit klar messbaren Kriterien.</p> <p>Der Einbezug des bestehenden Quartiers.</p>	<p>Siehe A8</p>	<p>Wesentlich ist die Befähigung der Beteiligten und die Vermittlung von Wissen.</p> <p>These: Wenn die Involvierten den gleichen Wissensstand gebracht werden, würden sie tendenziell auch die gleichen Entscheidungen treffen.</p>	-	-	-

(5/6)

	Interviewpartner Nr. 1	Interviewpartner Nr. 2	Interviewpartner Nr. 3	Interviewpartner Nr. 4	Interviewpartner Nr. 5	Interviewpartner Nr. 6	Interviewpartner Nr. 7
A11	Viele Menschen sind von einem solchen Projekt betroffen, dadurch entsteht soziale Verantwortung, hier kann Partizipation helfen. Oftmals sind dem Quartier aber andere Dinge wichtig als den Experten. Beispielsweise dürfte die Förderrückmeldung bzw. wie ein Projekt gefördert wird für das Quartier nicht von Interesse sein. Hingegen die Frage, welchen Mehrwert das Projekt für das Quartier bringt, umso mehr.	Definitiv. Was als "fair" empfunden wird ist relativ und sehr situativ. Nur wenn ein Austausch stattfindet, kann breit abgestützt bestimmt werden, das im jeweiligen Projekt darunter verstanden wird.	Die Akzeptanz kann zwar gesteigert werden, ob dies aber zu besseren Ergebnissen führt, ist fraglich. Ein Quartiervertreter kommt tendenziell mit der Haltung "Wir wollen so bleiben". In den teils stark entmischten Quartieren in Zürich trifft der Einbezug eines Quartierquerschnitts wenig. Bei Quartiervereinen überwiegen zudem oftmals situative Individualinteressen. Es ist fraglich, ob dadurch die Objektivität gewahrt werden kann, entscheidend ist ein sachlicher, transparenter Prozess. Gleichwohl kann auch situativ reagiert werden. Beispielsweise hat man auch schon aufgrund von Forderungen aus dem Quartier bei der Vergabe von Wohnungen ältere Menschen bevorzugt. Die Chance für eine Wohnung muss aber für alle gewahrt bleiben, sonst leidet die Akzeptanz.	Siehe A8 & A9	Die Frage ist, ob dies nicht einfach dem Wohnbauträger mehr Sicherheit gibt, da er alle gefragt hat. Mehr Leute ergeben mehr Meinungen. Partizipation ist wichtig zu Beginn eines Projektes, sollte aber nicht zu weit getrieben werden.		Höchstens um Reputationschwierigkeiten zu verringern. Das ist jedoch ein selbstgewähltes Mittel und kann / sollte nicht vorgeschrieben werden.
A12	siehe A8 & A11	Siehe A11. Der Einbezug der lokalen Partner bei Schlüsselthemen hat zudem der Vorteil, dass die Verantwortung für das Ergebnis von allen mitgetragen wird.	Siehe A11.	Siehe A8	Siehe A11	Siehe A8	Siehe A11
A13	-		Wenn eine ausgewogene Durchmischung erreicht ist und sich im Quartier und der Stadt alle wohlfühlen.	Wenn eine Gemeinschaft gebildet werden kann, in der Menschen eine neue Identität finden können wo sie bereit sind, sich längerfristig zu engagieren.	Wenn die Bevölkerung die gute Durchmischung eines Quartiers akzeptiert, anerkennt und alle Schichten friedlich zusammenleben.	Oberstes Ziel ist die Bereitstellung von Wohnraum, der der Spekulation entzogen wird. So lange ein gesundes Verhältnis gegeben ist, ist die Frage, wer konkret darin wohnt aus gesellschaftlicher Sicht sekundär.	Wenn in 100 Jahren Dauer die Zielgruppe davon profitieren kann, wenn ein Beitrag zur sozialen Durchmischung des Quartiers geleistet wird und ein qualitativer Beitrag zur Nachbarschaft und zum Quartier geleistet wird.

(6/6)

Interviewpartner Nr. 1	Interviewpartner Nr. 2	Interviewpartner Nr. 3	Interviewpartner Nr. 4	Interviewpartner Nr. 5	Interviewpartner Nr. 6	Interviewpartner Nr. 7
<p>A14</p> <p>Genossenschaften sollten generell ganzheitlicher denken, dies würde mehr Möglichkeiten eröffnen.</p> <p>Genossenschaften werden von der Öffentlichkeit viel stärker beobachtet als andere Wohnbauträger, was nicht unbedingt "fair" ist, da sie in der Regel selbsttragend sind</p>	<p>Durch einen gemeinsamen Lernprozess wie vorstehend beschrieben wird nicht nur die Legitimation gestärkt, sondern es können auch Mehrwerte für künftige Projekte geschaffen werden.</p> <p>Ziel muss eine lernende, integrale Entwicklung sein.</p>	<p>Die Lebensqualität in Zürich ist deshalb so hoch, weil es dort keine Monokulturen hat. Eine breite Anziehungskraft ist das Erfolgsrezept.</p>	<p>In einer Wohnbaugenossenschaft sollte nicht der eigene Balkon, sondern die Gemeinshaftlichkeit das Wichtigste sein.</p>	<p>Politik ist subjektiv, die örtlichen Qualitäten jedoch objektiv.</p>	<p>Wohnraumförderung ist aus gesellschaftlicher Sicht wichtig und dann erfolgreich, wenn ein ausreichend grosses Angebot besteht.</p> <p>Eigne gute Durchmischung sollte eigentlich mehrheitsfähig sein, ebenso wie die gemeinnützige Wohnraumförderung. Diese kam damals durch einen Schulterschluss zwischen Sozialisten und Liberalen zustande: Das Wahrnehmen von Eigenverantwortung wird gefördert und der ausufernden Wohnraumspekulation wird Grenzen gesetzt.</p> <p>Heute verhindern Interessenbindungen bei den Liberalen oftmals solche Lösungen. Die Frage nach der Nutzenmaximierung kann aber nicht nur rein monetär betrachtet werden!</p>	<p>Wichtig ist die Gesamtheitlichkeit bei einem Projekt: Es braucht eine Kosten-Nutzen-Analyse auf jeder Ebene.</p> <p>Als Staat sollte man alle Fördern, die Gemeinnützig und Gemeinwohlorientiert sind. Alternativ könnte man die Genossenschaft wie das Wohneigentum als Gattung definieren und damit pauschal fördern (Steuerthematik).</p> <p>Wenn Förderleistungen beurteilt werden, muss Aufwand und Ertrag inklusive der indirekten Themen (Infrastruktur, Quartiermehrwert etc.) betrachtet werden. Man muss die Frage stellen: Wo spart der Staat überall Geld, wenn er Wohnraum fördert?</p>

Anhang 7 - Ausgewertete Antwortmatrix der Interviews, Block B (1/2)

	Interviewpartner Nr. 7	Interviewpartner Nr. 9	Interviewpartner Nr. 10	Interviewpartner Nr. 11
B0	<p>Der Erstvergabeprozess ist gut dokumentiert und online verfügbar. Dieser wurde im Rahmen des Interviews nicht komplett abgefragt</p> <p>Die Vermietungsrichtlinien wurden aus einem Gremium, bestehend aus Vorstandmitgliedern, erarbeitet. Basis waren bestehende Vermietungsrichtlinien von drei Mitgliedsgenossenschaften.</p>	<p>Der gesamte Projektentwicklungsprozess wurde partizipativ und öffentlich im Rahmen von regelmässigen Veranstaltungen geführt.</p> <p>Teilgenommen hat ein wechselländiges Publikum, wobei man sich bewusst auch für Mitwirkende, die nicht im Projekt zu wohnen beabsichtigen entschieden hat. Nur der Gemeinschaftsgedanke zählte, Individualinteressen nicht.</p> <p>Die Produkt und Vergabekriterien wurden im Rahmen dieser Begleitgruppe erarbeitet. Ziel war es, dass schlussendlich ein Stadtbasier Bevölkerungsschnitt im Projekt wohnt.</p> <p>Per Begleitgruppe Website und Newsletter wurde über das Erstvermietungsstufen informiert. Eine aktive Vermarktung fand nicht statt. Die Vermietungskommission sichte die Bewerbungen. Diese bestand aus zwei Personen die dort wohnen wollten und zwei die dies explizit nicht wollten.</p> <p>Nach der ersten Vergaberunde waren 70% der Wohnungen belegt, nach der zweiten Runde blieb eine einzige Wohnung frei.</p> <p>Das Timing der Finanzierung.</p>	<p>Der Erstvergabeprozess ist gut dokumentiert und online verfügbar. Dieser wurde im Rahmen des Interviews nicht komplett abgefragt.</p> <p>Übergordnetes Ziel der Genossenschaft Kalkbreite ist die Erreichung einer guten sozialen Durchmischung. Durchmischung ermöglicht verschiedene Wohnformen und Meinungen. Siedlung soll nicht ein Dorf von gleichgesinnten sondern ein bunter Teil Stadt sein.</p> <p>Das Vermietungsreglement sieht eine partizipative Festlegung des Belegungsprofils vor. Dies wurde so umgesetzt. Meinungswelt soll zu besseren Lösungen führen. Beispielsweise wäre das Konzept Hallenwohnen ohne Partizipation nicht entstanden.</p> <p>Der Durchmischungskatalog wurde im Rahmen von mehreren öffentlichen Anlässen durchgeführt. Bestandteile waren auch Inputs zum Thema Gentrifizierung. Wesentlichste Zielgruppe des Projektes sind Haushalte und Lebensformen, die Potenzial von Verdrängung aus dem Quartier bedroht sind.</p> <p>Der erarbeitete Durchmischungskatalog und der Wille, dass sich die Menschen bereits vor Bezug kennenlernen können (Timing).</p>	<p>Dem Projekt liegt ein Architekturwettbewerb zugrunde, der breite Beachtung fand. Dadurch wurden bereits ausreichend Personen als potenzielle Mieterschaft darauf aufmerksam.</p> <p>Total 4-5 Informationsveranstaltungen haben für Interessierte stattgefunden. In einem ersten Schritt konnten Interessierte Mitglied der Genossenschaft werden und Angebote, für welchen Wohnungstyp sie sich interessieren. Später Entrichtung einer Reservationsgebühr relativ zur Zimmerzahl.</p> <p>Einfache Bewerbung per Mail. Vergabe erfolgte ohne umfangreiche Kriterien bzw. deren Prüfung. Im Rahmen der Realisierung mussten eine im Reservationsvertrag festgelegte Zahl Stunden als Eigenleistung erbracht werden. Dieser Prozess war sowohl für die Finanzierung wie auch für den sozialen Zusammenhalt wichtig.</p> <p>"Unpassende" Bewerbenende haben sich dadurch im Prozess von selber zurückgezogen.</p> <p>Realisierung im Einzelleistungsmodell. Definitive Mietzinse erst</p>
B2	<p>gemäss Erstvermietungsdocumentation.</p>			
B3	<p>Kapital aus Fonds de Roulement und Emissionszentrale EGW sowie das Grundstück von der Stadt Zürich und ein Überbrückungsdarlehen, das zwischenzeitlich zurückbezahlt wurde. Vereinzelt haben beteiligte Genossenschaften zusätzlich mit Kapital unterstützt. A-fonds-perdu-Beiträge sind keine im Projekt enthalten, alle Beiträge waren oder sind rückzahlbar.</p>	<p>Grundstück wurde von der Stiftung Habitat im Baurecht abgegeben. Darüber hinaus Geld aus Fonds du Roulement sowie Beiträge vom Kanton für nachhaltige Bauweise.</p>	<p>Das Land wurde von SBB und Stadt Zürich im Baurecht abgegeben. Der Teil "Gemeinschaftliches Wohnen 60+" wurde von der AGE-Stiftung unterstützt.</p>	<p>Land im Baurecht von der Stadt Bern. Beiträge aus dem Fonds de Roulement sowie Soliditätsfonds/Solinvest für Vorleistungen. Keine A-fonds-perdu-Beiträge.</p>
B4	<p>Über die Abgabe des Grundstücks hat die Stadt Zürich viele Auflagen zum Projekt generell gemacht: Beispielsweise die Abgabe von 1% der gebauten Fläche gratis für öffentliche Zwecke. Die Abwäme des städtischen Rechenzentrums musste übernommen werden und weitere Vorgaben bezüglich energetischen Standards und Kunst am Bau.</p> <p>Auflagen mit direktem Einfluss auf die Vergabe waren Einkommenslimiten bei den Subventionierten Wohnungen, allgemein eine Wohnpflicht für Bewerbenende in der Stadt von mindestens zwei Jahren, die Anwendung der Kostenmiets sowie Belegungsvorschriften.</p>	<p>Die Baurechtsgeberin hat massgeblichen Einfluss auf das Produkt genommen. Ansonsten keine Auflagen.</p>	<p>Die wesentlichsten Auflagen kamen von der Stadt Zürich als Landverkäuferin. Beispielsweise musste das städtische Mietreglement übernommen werden.</p>	<p>Die Anfangsmieten mussten von der Stadt Bern genehmigt werden. Ansonsten keine Auflagen.</p>

(2/2)

Interviewpartner Nr. 7	Interviewpartner Nr. 9	Interviewpartner Nr. 10	Interviewpartner Nr. 11
B5 Dies waren stufengerecht die Generalversammlung, der Vorstand und die Verwaltung. Weitere Details gemäss Erstvermietungsdocumentation.	Öffentlich geführter Prozess gemäss Dokumentation.	Eine Begleitgruppe hat partizipativ mitgewirkt, operativ Verantwortlich waren Vorstand, Verwaltung und Geschäftsstelle. Zuständig für die Vergabe war die Erstvermietungskommission.	Die Vergabekriterien wurden durch eine Arbeitsgruppe aus der Genossenschaft erarbeitet. Die Vergabe erfolgte durch die Verwaltung.
B6 Ein Teil der Wohnungen wurde an Dritte als Generalmieter vermietet (Domicil & WoKo für Studentenwohnungen). Diese haben die Wohnungen selbstständig vergeben. Unbeteiligte Dritte konnten nicht mitreden. Dies entspricht der <u>Grundhaltung der Genossenschaft</u> gemäss Erstvermietungsdocumentation.	Öffentlich geführter Prozess gemäss Dokumentation.	Nur die Stadt Zürich indirekt über das Mietreglement. Interessierte konnten sich im Rahmen der Partizipation einbringen.	Keine.
B7 gemäss Erstvermietungsdocumentation.	Öffentlich geführter Prozess gemäss Dokumentation.	Erarbeitung innerhalb der partizipativen Workshops. Die Gewichtung der Kriterien im Vergabeprozess erfolgte durch die Erstvermietungskommission.	Siehe B5
B8 gemäss Erstvermietungsdocumentation.	Über die Vergabe der Wohnungen entschied die Vermietungskommission. Kein grosses Thema da Nachfrage beschränkt.	Durch den grossen Umfang an Kriterien gab es praktisch keine gleichwertigen Bewerbungen. Die Gewichtung sorgte vereinzelt für Diskussionen.	Nur wenige Kriterien zu erfüllen, wurde durch die Verwaltung entschieden.
B9 Aus den Mitglieds-genossenschaften bestand genügend finanzielle Sicherheit. Das Timing des Erstvergabeprozesses musste nicht darauf abgestimmt werden auch wenn ein gewisser Druck bestand. Vor Zustandekommen der eigentlichen Finanzierung wurde der Prozess durch private Darlehen und Eigenleistungen finanziert.	Das Eigenkapital musste vor Baubeginn vorliegen, entsprechend mussten die Wohnungen davor vergeben werden. Die Realisierung erfolgte im Einzelleistungsmodell, wodurch zu Beginn erst provisorische Mietverträge abgeschlossen werden konnten. Vor Zustandekommen der eigentlichen Finanzierung wurde der Prozess durch private Darlehen und Eigenleistungen finanziert.	Die Finanzierung hatte keine Auswirkungen, da bereits genügend Kapital aus dem bestehenden Projekt vorhanden war. Der Grossteil des Anteilskapitals musste einen Monat vor Bezug einbezahlt werden.	Die Eigenkapitalbindung hatte keinen Einfluss auf die Vergabe aufgrund bestehender, guter finanzieller Situation. Ein Teil des Bauprojekts waren Eigenleistungen der künftigen Bewohnenden, die auch einen finanziellen Wert hatten und zu erbringen waren. Dies waren vor allem Rückbauarbeiten zu Beginn und Umgebungsarbeiten zum Schluss. Durch die Eigenleistungen wird die Gemeinschaft aktiviert.
B10 gemäss Erstvermietungsdocumentation.	Nein, praktisch keine.	Nur wenige. Diese konnten sich zurückziehen, die Vertragsgebühren wurden in einem solchen Fall zurückbehalten.	Es gab fünf Wechsel auf insgesamt 22 Wohneinheiten. Diese konnten mit anderen Interessierten aufgefangen werden.
B11 gemäss Erstvermietungsdocumentation.	Ja. Dies war mit grossem Aufwand verbunden, der sich aber gelohnt hat.	Für jede Wohnung wurde durch die Erstvermietungskommission eine Zeltwahl festgelegt, die in einem solchen Fall kontaktiert werden kann.	Fast. Der angestrebte U55-Anteil konnte nicht ganz erreicht werden. Ausschlaggebend war der lange gemeinsame Erarbeitungsprozess und die transparente Kommunikation.
B12 Vermietung von Gemeinschaftshäusern/Clusterwohnungen: bsp. für ältere Leute Wohnungen reservieren und nicht schon vermieten bis Zielgruppe gefunden (längere Vermietungsliste).	Ja, mit verstärktem Vorstand. Zweites Projekt ist in Arbeit, dort ist die Last nun auf mehr Schultern verteilt. Der Vorstand ist professioneller und wird entlastet.	Mehrerhellig ja, in der Generation U60 etwas weniger Bewohner als gewünscht, dafür viel mehr Familien mit Kinder. Ja, aus Überzeugung.	-
B13 Es wird versucht, die angestrebte Durchmischung weiter zu verbessern bzw. aufrecht zu erhalten.	Ja, oberstes Ziel ist die Erhaltung der Durchmischung. Hier kann anhand der IST-Situation justiert werden.	Es gibt ein regelmässiges Monitoring der Mieterschaft. In der Medienvergabe wird nachjustiert.	-
B14 Der Einbezug von Ausserstehenden ist reines Marketing. Wichtiger Erfolgsfaktor bei Genossenschaften in Zürich ist die von der Stadt Zürich (im Falle einer Förderung) vorgegebene Vertretung im Vorstand, der viele Türen öffnen kann. Generell kritischer Erfolgsfaktor bei der Vergabe von Wohnraum ist Transparenz und eine breite Akzeptanz, um weniger angreifbar zu sein.	Wenn soziale Durchmischung wirklich erreicht werden will, ist dies mit viel Arbeit und noch mehr Gesprächen verbunden. Wird dies nicht aktiv gesteuert, entstehend tendenziell junge, akademische Familiengenerossenschaften. Bei einer guten Durchmischung entstehen weniger Diskussionen: Der Einzelne hat weniger Gewicht.	Man sollte sich klare, überlegte Kriterien setzen. Wichtig ist eine klare Kommunikation für die Bewerber wie auch Transparenz über Kriterien und durchgeführten Prozess.	-

Anhang 8 - Ausgewertete Antwortmatrix der Interviews, Block C

	Interviewpartner Nr. 12	Interviewpartner Nr. 13
C1	Ja, die Region Bern hat generell einen hohen Anteil solcher Wohnungen. Wir beschäftigen uns regelmässig mit Themen aus diesem Bereich.	Viele gemeinnützige Wohnbauträger als Kunden. Thematik hat einen hohen Stellenwert, deren Finanzierung ist Teil des Bankgeschäfts seit der Gründung.
C2	Es kann am ehesten als spezialisierter Bereich bezeichnet werden. Unterschiedlich ist beispielsweise die Organisationsform und damit einhergehend auch der Ausbildungsstand der Verantwortlichen sowie eine andere Zielsetzung. Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern können beispielsweise auch Zielkonflikte entstehen wenn es darum geht, notwendige Rückstellungen und Reserven zu schaffen und gleichzeitig die Mieten tief zu halten.	Konventionelle Renditeobjekte benötigen einen wesentlich höheren Anteil Eigenkapital und eine höhere Rendite zur Bemessung der Tragbarkeit als gemeinnütziger Wohnungsbau, der die Kostenmiete als Basis hat. Bei den weichen Themen ist es vor allem das unterschiedliche Know-How und die unterschiedliche Grundhaltung.
C3	Eine bestehende Wohnbauträgerin hat in der Regel eine Geschichte, ein bestehendes Team und Spezialisten. Eine neuformierte Genossenschaft kennt sich oftmals noch nicht so gut, Fähigkeiten und Fertigkeiten sind erst wenig vorhanden. Die Finanzierung und als Bestandteil davon das Eigenkapital innerhalb der vorhandenen Regulierungen ist die grösste Herausforderung.	Die Beschaffung des Eigenkapitals und teilweise das fehlende Wissen. Bestehende Wohnbauträger haben viel mehr Substanz und über mehr Eigenkapitalanteil. Bei neuen Wohnbauträgern müssen die Anfangsmietzinse dementsprechend tendenziell höher sein, um amortisieren zu können. Tendenziell ist die Finanzierung bei neu gegründeten Wohnbauträgern wegen des schlechteren Kreditratings teurer als bei etablierten aufgrund der höheren Risiken.
C4	Ein Genossenschaftsprojekt braucht von Beginn weg Geld. Das Geld kann aber erst aus der Finanzierung kommen, wenn diese gesichert und damit das Eigenkapital vorhanden ist. Dazwischen liegt ein Planungsprozess, der separat finanziert werden muss.	Mitentscheidend ist hier auch die Lage des Projektes. Ist eine hohe Nachfrage zu erwarten, ist die Ausgangslage wesentlich flexibler als bei einer tief zu erwartenden Nachfrage, gerade im ländlichen Bereich. Die Eigenmittel der Genossenschaft (i.d.R. die Anteilsscheine) müssen vor Freigabe des Baukredits einbezahlt sein. Entsprechend muss die Finanzierung vor Baubeginn gesichert sein. Dies bedeutet auch eine Vergabe der Wohnungen vor Baubeginn. An guten Lagen können Sonderlösungen gefunden werden.
C5	Diese spielen eine zentrale Rolle. Im Beispiel Huebergass war ausschlaggebend, dass die Stadt bereit war, im Falle eines gescheiterten Projektes die Anwendung der relativen Kostenmiete anstelle der im Baurechtsvertrag absolut festgelegten Mietzinse zu akzeptieren.	Wird das Mietzinsniveau künstlich begrenzt, hat dies einen grossen Einfluss auf die Bewertung der Liegenschaft und damit auch auf den Kreditrahmen.
C6	Gerade im urbanen Raum dürfte es in den nächsten 10-15 Jahren ein grosses Potenzial geben.	In urbanen Gebieten mit hoher Nachfrage besteht grosses Potenzial, das aber letztlich abhängig ist von der politischen Unterstützung. Im ländlichen Gebiet nur bescheidenes Potenzial wegen geringerer Nachfrage, tieferen Mietzinsen und einer eher EFH-Affinen Zielgruppe.
C7	-	-

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Geförderter gemeinnütziger Wohnraum in der Schweiz - Wie kann ein wirkungsvoller Erstvergabeprozess sichergestellt werden?“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe. Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Bern, den 10.09.2020



Raphael Burkhalter