

Baurecht und Wohnbaugenossenschaften in Biel/Bienne

Uwe Zahn

Wohnbaugenossenschaften und Land im Baurecht spielen in Biel eine wichtige Rolle. Im Rahmen dieses Vortrags wurde ein Blick auf die beteiligten Parteien und aktuelle Vorgänge geworfen, wobei das gesprochene Wort teilweise vom geschriebenen abwich.

Vorbemerkung zu meinem Blickwinkel

Der Inhalt dieses Vortrags ist weder eine offizielle Stellungnahme von Seite der Genossenschaften noch von der Stadt Biel. Es ist der Blick aus meiner persönlichen Perspektive, angereichert mit einigen eher grundsätzlichen Überlegungen. Das Erzählte stützt sich auf die Erfahrung als langjähriger Präsident einer Bieler Wohnbaugenossenschaft und das Engagement in verschiedenen, eher sozial als wirtschaftlich orientierten Organisationen und Institutionen. A propos Institution: Es ist ein seltsames Gefühl, an einem Ort einen Vortrag zu halten, an dem man das letzte Mal vor rund 50 Jahren war. Damals noch als Schüler.

Die Stadt Biel als Landbesitzerin und Baurechtgeberin

In der Stadt Biel leben zurzeit knapp 55'000 Menschen von denen etwa 60% Deutsch als Muttersprache haben und 40% Französisch. Der Anteil Personen aus dem Ausland beträgt 31%, von denen je rund die Hälfte Deutsch oder Französisch spricht.

Die Stadt Biel ist seit einiger Zeit vor allem wegen der Sozialhilfequote in die Medien: Auf 100 Einwohnerinnen und Einwohner beziehen 11.7 Sozialhilfe.

Politisch war Biel lange eine von der SP und den Grünen dominierte Stadt. Heute hat sich das Kräfteverhältnis etwas verschoben: In der Legislative gibt es eine bürgerliche und grünliberale Mehrheit, in der Exekutive ist Rot-Grün eine Mehrheit. Keine sehr einfache Konstellation.

In Biel sind zwei der grössten Uhrenunternehmen zuhause, die Swatch-Group und Rolex. Wer in der Innen- und der Neustadt umherspaziert wird jedoch vergebens nach Luxusläden Ausschau halten. Es ist nicht eine Stadt, die man spontan als wohlhabend einschätzen würde.

Hingegen besitzt die Stadt Biel auf Grund einer langjährigen Erwerbspolitik sehr viel eigenes Land. Viele andere Städte wären froh, sie hätten so viel direkten Zugriff auf Land im eigenen Besitz.

Die Bieler Wohnbaugenossenschaften als Baurechtsnehmerinnen

In Biel gibt es rund 30 Wohnbaugenossenschaften, die insgesamt über knapp 4'500 Wohnungen verfügen, was ziemlich genau 15% aller Wohnungen entspricht. Dieser Anteil war einst auf beinahe 20%. Er sank, wegen der schwachen Neubautätigkeit der Genossenschaften. Der Bestand der einzelnen Genossenschaften reicht von einigen Wohnungen bis etwas mehr als 500. Den grössten Teil machen 3 bis 3 1/2 Zimmerwohnungen aus. Die Mieten der Genossenschaften sind im Schnitt etwa ein Viertel billiger als im übrigen Wohnungsmarkt. Das Durchschnittsalter in

den Wohnbaugenossenschaften ist etwas höher als in den übrigen Wohnungen, der Anteil Sozialhilfebezüger und der Anteil Menschen aus dem Ausland etwas kleiner und die Steuerkraft der Genossenschafterinnen nur wenig unter dem Durchschnitt der Stadt. Diese 30 Wohnbaugenossenschaften sind auch bezüglich Dynamik verschieden aufgestellt, die meisten grösseren sind sehr professionell geführt, einzelne davon tragen dem Genossenschaftsgedanken wieder mehr Sorge. Gemäss der neuesten Studie unterhalten die Wohnbaugenossenschaften ihre Gebäude besser als die übrigen Liegenschaftsbesitzer in Biel. Die Karte im Anhang zeigt die Verteilung der Genossenschaften in Biel.

Das Zusammenspiel zwischen der Stadt Biel und den Wohnbaugenossenschaften in der Vergangenheit

Nach dem zweiten Weltkrieg entstanden viele Wohnbaugenossenschaften auf Land im Baurecht. Sie waren sozusagen die Siedlungspioniere für die Ausweitung der Stadt. Die Stadt Biel wollte übrigens nie eigenen Wohnungsbau zu betreiben. Das wurde nicht nur vom damaligen SP-Stadtpräsidenten Guido Müller so vertreten, das ist heute immer noch so. Immerhin wurden bei den Baurechtsverträgen mit den Wohnbaugenossenschaften relativ bescheidene Landpreise als Basis genommen und während den ersten fünf Jahren eines neuen Vertrages wurde auf die Verzinsung verzichtet. In den Neunzigerjahren wollte die Stadt die Landwerte anpassen um höhere Erträge zu erhalten. Das löste ein Zusammenrücken der verschiedenen Genossenschaften aus, die dank gemeinsamem Auftritt eine für beide Seiten akzeptable Lösung erhielten. Einige Jahre später, ums Jahr 2000 begann, ermutigt durch die Entwicklung in grösseren Städten, die Vertiefung der Zusammenarbeit zwischen den Bieler Genossenschaften. Zunächst waren es Treffen für den Erfahrungsaustausch. Etwa 2007 wurde die anstehende Erneuerung der Baurechtsverträge zum Thema. Die Stadt Biel wurde mit Brief gebeten, die Verhandlungen für diese ab 2011 auslaufenden Verträge aufzunehmen.

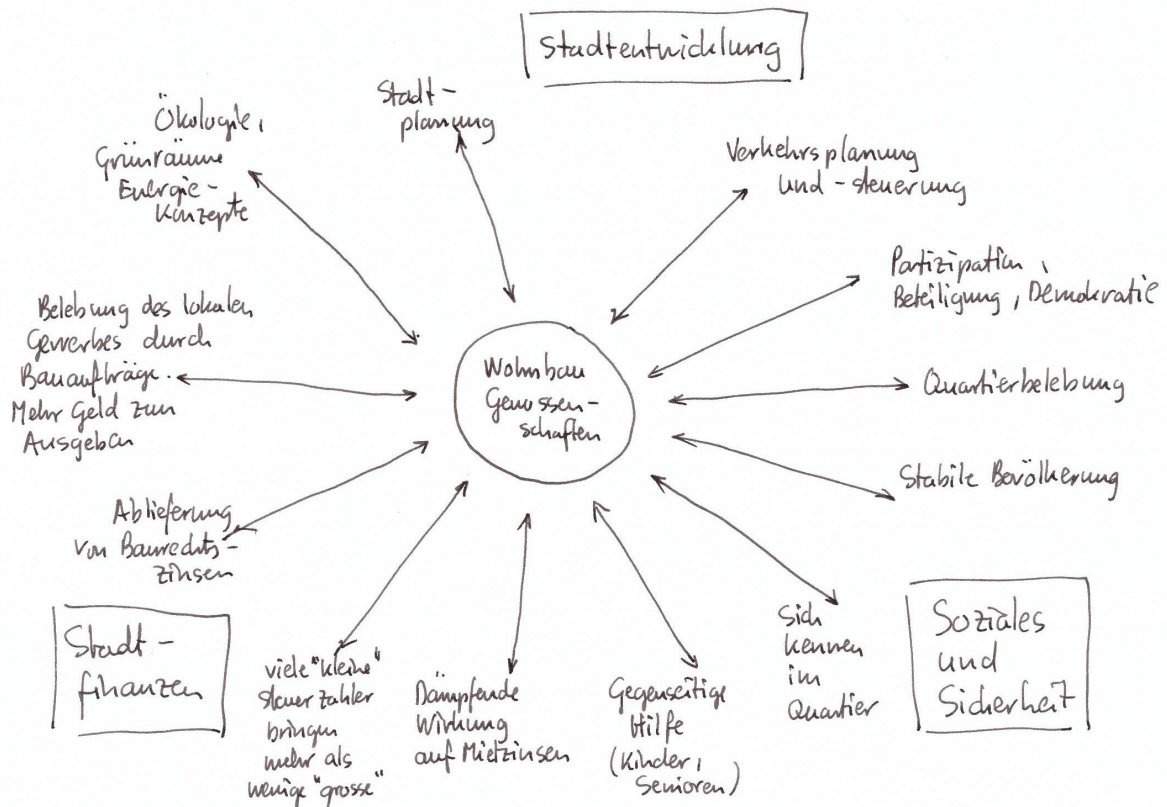
Es folgte eine Zeit, in der immer häufiger von Politikern und in den Medien verschiedenste und teilweise widersprüchliche Kritiken an den Wohnbaugenossenschaften geäussert wurden: Einmal hiess es, die Wohnungen seien schlecht unterhalten und es seien vor allem Sozialfälle die dort wohnen. Dann wieder hiess es, die günstigen Mietzinsen der Genossenschaften würden das allgemeine Mietzinsniveau drücken und neue Investoren abhalten. Und schliesslich wurde behauptet, es wohnen die falschen Leute (also solche, die sich eine teurere Miete leisten könnten) in den Genossenschaften. Ein besonders pikanter Vorwurf, wohnt doch der recht gut besoldete Stadtpräsident selber in einer Genossenschaftswohnung.

Auf diese Vorwürfe reagierten die Genossenschaften, indem sie eine Studie anfertigen liessen, die über die Bewohnerschaft und die Genossenschaft Auskunft gab. Dank gleichzeitiger systematischer Medienarbeit konnten die negativen Vorurteile abgebaut werden.

Kern der Argumentation war – und ist es immer noch – der Nutzen der Wohnbaugenossenschaften für die Stadt Biel.

Das Schema auf der nächsten Seite zeigt den vielfältigen Nutzen für die Stadtentwicklung (Partnerschaft für die Stadtplanung und –entwicklung, für Ökologie, Grünräume und Energiekonzepte, für Verkehrsplanung, für Quartierbelebung und Verkehrsmassnahmen) fürs Soziale und die Sicherheit (Quartierbelebung, stabile Bevölkerung, sich kennen im Quartier,

Gegenseitige Hilfe) und für die Stadtfinanzen (Dämpfende Wirkung auf Mietzinsen, damit mehr Geld für lokalen Konsum, viele "kleine" Steuerzahler bringen oft mehr Einnahmen pro Hektar Stadtland als wenige "grosse", Einnahmen dank Baurechtszinsen, Belebung des lokalen Baugewerbes durch Bau- und Sanierungsaufträge).



Trotzdem allem ging es bei den Baurechtverträgen nicht vorwärts. Das hatte vor allem mit personellen Problemen bei der Liegenschaftsverwaltung zu tun. In den letzten acht Jahren hat die Stadt vier Anläufe genommen, diese Stelle zu besetzen.

Als Notlösung wurden die im Jahr 2011 und 2012 auslaufenden Baurechtsverträge provisorisch bis 2014 verlängert und mittlerweile wurden diese und viele weitere Verträge (insgesamt 50) bis 2016 verlängert. Für die Genossenschaften eine unhaltbare Situation, da jegliches langfristige Planen blockiert ist.

Vielleicht ermuntert durch das internationale Jahr der Genossenschaft fanden letztes Jahr endlich zwei intensive Arbeitstage mit Beteiligung des Stadtpräsidenten und der Finanzdirektorin statt. Diese Arbeiten mündeten in die Formulierung einer Charta für das Zusammenarbeiten und die Gründung einer paritätischen Arbeitsgruppe mit je einer Delegation der Stadt Biel und der Wohnbaugenossenschaften. Eigentlich zwei sehr gute Schritte.

Wie sieht die Realität ein knappes Jahr nach diesen Schritten aus?

Bis heute fanden nur gerade vier Sitzungen der paritätischen Arbeitsgruppe statt. Das Ergebnis ist ziemlich ernüchternd, die Verhandlungen kamen in diesem Jahr keinen Schritt vorwärts. Schon anlässlich der Zusammensetzung der Arbeitsgruppe betonten die Genossenschaften, dass die Vertretung der Stadt Kontinuität bieten und über die notwendige Zeit für die sorgfältige Auseinandersetzung verfügen müsse. Leider bleibt heute von der damals zusammengesetzten Arbeitsgruppe von Seite der Stadt nur noch der begleitende Berater übrig. Der Liegenschaftsverwalter wurde nach wenigen Monaten entlassen und der Stadtplaner kündete seinen Abgang an. Von Seite der Genossenschaft war mehr Konstanz vorhanden: Die Präsidentin der grössten Wohnbaugenossenschaft und neben meiner Wenigkeit noch ein externer Berater sind immer noch dabei. Angesichts dieser wenig erfreulichen Situation hat sich nun die Gemeinderätin, die für die Finanzen zuständig ist, direkt in die Arbeitsgruppe eingeklinkt. Eine der Hauptaufgaben der Arbeitsgruppe, die systematische Untersuchung einiger exemplarischer Verträge und die Herleitung von Randbedingungen für diese und die zukünftigen Verlängerungen, wurde nicht bearbeitet. Viele Informationen kamen vor allem von Seite der Genossenschaften. Darüber hinaus ist es immer noch nicht klar, was die Stadt eigentlich will – ausser der allgemeinen Aussage, sie würde keinen Heimfall wünschen.

Genau bei diesem Punkt gab es in der vierten und bisher letzten Sitzung einen kleinen Eklat: Der Stadtplaner schlug vor, alle Baurechtsverträge nochmals um zwei Jahre zu verlängern, bis genau abgeklärt sei, welche Vorstellungen die Stadt für die entsprechenden Ländereien habe. Auf die Frage, ob er damit den Heimfall provozieren wolle, also die Liegenschaften mitsamt den Gebäuden von den Genossenschaften zurückzunehmen, antwortete er, er hätte jedenfalls schon die dafür notwendigen Investoren. Das war nicht unbedingt eine Vertrauen bildende Aussage. Bei den Genossenschaften kam der Verdacht auf, die Stadt verzögere absichtlich die Verlängerungen, bis sie geklärt hat, welche Liegenschaften an private Investoren – mit den entsprechenden Folgen – weiter zu geben seien.

Vor wenigen Tagen fand das neueste Treffen der Bieler Wohnbaugenossenschaften statt, zu dem auch die vorher erwähnte Gemeinderätin eingeladen wurde. Dabei wurde unter anderem auch klargestellt, dass eine weitere provisorische Verlängerung kein Thema sei.

Es ist offensichtlich, dass die Stadt Biel und die Wohnbaugenossenschaften aus zwei sehr verschiedenen Perspektiven argumentieren und handeln. Die Stadt möchte gerne mehr gute Steuerzahler, denn ihre finanzielle Lage ist (wie bei vielen Gemeinden und Städten) nicht rosig. Zudem leidet sie am Image, die schweizerische "Sozialunterstützungshochburg" zu sein. Die Wohnbaugenossenschaften ihrerseits wünschen sich eine klare Rechtslage für die Zukunft. Sie möchten eine gute und dauerhafte Partnerschaft mit der Stadt und haben teilweise grössere Pläne für die Weiterentwicklung. Sie bestätigen diese Absicht mit zwei kürzlich lancierten städtischen Initiativen, die einen Anteil von wenigstens 20% gemeinnützigen Wohnungen und mindestens die Hälfte der Wohnungen auf dem durch den Wegzug des Fussballstadions freiwerdenden Geländes fordern.

Gesamthaft zeigt sich, dass auf beiden Seiten eine gemeinsame Vorstellung über die Zukunft der Stadt Biel fehlt. Dazu ein kleiner Exkurs in die Welt der Stadtentwicklung.

Wohnungen für alle oder Wohnungen für Profit?

Wohnbaugenossenschaften dürfen keinen Gewinn ausschütten, sie müssen ihn wieder investieren. Zudem funktionieren sie teilweise im Milizsystem oder mit bescheidenen Verwaltungshonoraren.

Bei den anderen Liegenschaftsbesitzern ist das anders: Wenn Pensionskassen investieren, muss eine Rendite herauskommen, damit die Geldeinlagen verzinst und die Renten ausgeschüttet werden können. Private Liegenschaftsbesitzer ziehen ebenfalls Gewinne heraus – in mehr oder weniger grossem Ausmass. Die Genossenschaften bauen Wohnungen für ihre Mitglieder und die anderen eher, weil es eine lohnende Investition sein soll.

Wohnbaugenossenschaften haben meistens Kostenmiete. Das heisst, die Mieten berechnen sich nach den effektiven Auslagen und Kosten. Im Gegensatz dazu verlangen die anderen Liegenschaftsbesitzer meistens Marktmieten, das heisst, so viel wie am Markt realisiert werden kann. Die meisten Liegenschaftsbesitzer möchten die Mieten so weit wie möglich steigen lassen und die Wohnbaugenossenschaften wirken dämpfend. Ein klarer Interessenkonflikt.

Zurzeit drängt, nicht zuletzt wegen den Pensionskassen, immer mehr Geld in renditebringende Investitionen, also in Liegenschaften oder in Fonds mit Liegenschaften. Es werden immer höhere Preise für die Liegenschaften bezahlt. Das hat zur Folge, dass die Mieten weiter ansteigen. Diese Entwicklung hat in grösseren Städten wie Zürich, Basel, Genf, Lausanne, Bern (und erst recht in ganz grossen Städten im Ausland) dazu geführt, dass sich nur noch Personen mit sehr guten Einkommen eine Wohnung in der Stadt leisten können. Günstige Wohnungen werden verdrängt und mit ihnen die Mieterinnen und Mieter, die bescheidene oder mittlere Einkommen haben. Sie müssen an den Stadtrand umziehen oder gar die Stadt verlassen.

In Biel ist dieser Vorgang noch nicht weit fortgeschritten. Das hat damit zu tun, dass in den letzten Jahren die grossen Städte für Investitionen interessanter waren. Dort werden heute Grenzen sichtbar. Da weiterhin Geld in Anlagen drängt, erscheinen kleinere Städte wie Biel auf dem Radar der Investoren. So gesehen hat Biel die Chance, rechtzeitig Massnahmen zu treffen für genügend günstigen Wohnraum in Zukunft. Ob das wahrgenommen und gewünscht wird, ist eine andere Frage.

Wirtschaftliche Dynamik oder eine Stadt in der möglichst alle leben können?

Biel wünscht sich offiziell eine Dynamik, die mit wirtschaftlichem Erfolg gekoppelt ist. Grösste Angst ist es, eine sogenannte A-Stadt zu sein. Das heisst, eine Stadt, in der vor allem Arme, Arbeitslose und Ausgesteuerte, Ausländer und Asylsuchende sowie Alte wohnen. Diese alle würden nicht viel Steuern bezahlen, sondern vor allem Geld kosten. Und sie würden nichts Positives zum Stadtbild beitragen und auf besser betuchte Personen abschreckend wirken. Aus diesem Grund wird von der offiziellen Politik in Biel vor allem der Neubau von Wohnungen mit sogenannt gehobenem Standard gefordert und gefördert. Das hat auf den ersten Blick etwas Einleuchtendes. Ist es wirklich richtig gedacht?

Die ersten Fragen tauchen nur schon bei der Verwendung des Begriffes A-Stadt auf. Es gibt viele Arme, die das nicht sein möchten. Menschen, die aus irgendeinem Grund nicht genug Geld haben um ein selbständiges Leben zu führen. Viele schämen sich dafür. Wie ist es möglich, dass es in einem derart reichen Land überhaupt Arme gibt? Steht nicht im letzten Satz der Präambel der

Bundesverfassung, dass die Stärke eines Volkes sich misst am Wohl der Schwachen? Viele Alleinerziehende (meistens Frauen) mit Kindern gelten als arm. Müsste nicht schon aus Gründen des Fortbestandes für die Betreuung des Nachwuchses, genau für diese Alleinerziehende gesorgt werden? Wie ist es bei den Arbeitslosen und Ausgesteuerten: Ist es nicht so, dass wegen dem geltenden Gesetz für Pensionskassen Menschen über 50 kaum mehr Arbeit finden, weil sie von den Sozialversicherungsprämien her zu teuer für eine rentable Produktion sind? Da ist doch irgendetwas schiefgelaufen. Oder das andere A, das der Ausländer und Asylsuchenden. Warum soll es für sie bei uns keinen Platz haben? Schliesslich die Alten. Was ist nicht gut an den Alten? Fast alle Menschen werden alt und es sind immerhin die Alten, die mit ihrer Arbeit als sie jung waren, die Grundlagen der heutigen Stadt geschaffen haben.

Wie sieht es übrigens auf der "Nicht-A-Seite" aus? Wie ist es genau mit den sogenannten Reichen? Sind es wirklich die besten Steuerzahler oder sind es die besseren Steueroptimierer? Und warum sollen sie überhaupt nach Biel kommen? Bloss weil es Wohnungen mit gehobenem Standard gibt? Oder weil die Schulen besonders gut, die Einkaufsmöglichkeiten besonders attraktiv und das kulturelle Angebot besonders einladend sind?

Wie könnte es anders gehen?

Ist eine andere Entwicklung der Stadt denkbar und machbar? Was hat Wohnen für eine Bedeutung für die Menschen? Was macht eigentlich die Qualität einer Stadt aus? Fragen, die vor lauter Geld- und Wirtschaftsthemen aus der öffentlichen Diskussion verschwunden sind. Beim Wohnen zählen offensichtlich nicht nur die harten Faktoren wie Ausbaustandard, Fläche der Wohnung, ruhige Umgebung und attraktive Aussicht auf See, Berge oder schöne Landschaft. Es zählen immer mehr die sanften Faktoren wie gute Beziehung zur Nachbarschaft, soziale Anlässe, gegenseitige Unterstützung, Sicherheitsgefühl und Möglichkeit der Mitsprache oder gar Mitgestaltung des Umfeldes. Viele Menschen sind bereit, bei Wohnfläche und Ausbaustandard Abstriche zu machen, wenn dafür das soziale Wohnumfeld stimmt.

Diese Einsicht hat sich in vielen Neubauten von Genossenschaften in den grossen Städten materialisiert. Da werden Gemeinschaftsräume angeboten. Oder es werden die Waschmaschinen nicht mehr in jedem Hauseingang im Keller versteckt oder gar in jeder Wohnung installiert, sondern es werden eigentliche Waschsaloons im Parterre eingerichtet, wo sich die Bewohnerinnen und Bewohner treffen und einen Schwatz haben können. Es gibt Neubauten, die nicht nur über verschieden grosse Wohnungen, von der Einzimmerwohnung bis zur WG-Wohnung verfügen, sondern auch grössere und kleinere Gemeinschaftsräume, teilweise mit eigener Küche. Es gibt Gästezimmer für Besucher, Restaurant und Läden und sogar Kinoräume. Dazu begrünte Innenhöfe, die allen zugänglich sind. Es ist ein völlig anderes Verständnis von Wohnen: Es geht um Lebensraum für Familien und Einzelpersonen, Wohngemeinschaften und auch für Menschen aus anderen Kulturkreisen. Es ist von Wohnen in allen Lebensabschnitten die Rede. Und die Entwicklung geht weiter: Einkaufsdienst für behinderte oder ältere Personen, Förderung der Kontakte zwischen drei Generationen, Belebung des Quartiers, Mitwirkung bei der Gestaltung der Strassen, Räume für Spielen und Begegnung.

Ist eine Stadt lebendig, wenn nur die oberen Einkommensschichten drin wohnen oder ist sie es, wenn es Platz für alle gibt? Wer soll sonst in einer Stadt leben und sich wohlfühlen können?

Immer mehr wird erkannt, welchen kulturellen Reichtum Menschen aus anderen Ländern mitbringen. Spaghetti, Pizza, Döner Kebab und die asiatische Küche sind ja mittlerweile schon bestens integriert. Es gibt jedoch noch viel zu entdecken und auszutauschen an anderen Essgewohnheiten, anderer Musik, anderen Tänzen und anderen Vorstellungen vom Leben.

Konkret würde all das für Biel eine Kehrtwende um 180 Grad bedeuten: Statt über die abwesenden Reichen und die vielen Sozialhilfebezüger und die vielen Ausländer zu jammern könnte der Blickwinkel umgekehrt werden: Neben all den "normalen" Menschen sind alle A-Menschen nun mal einfach da – wie müssen wir mit ihnen die Stadt organisieren, damit sie alle einen Platz haben? Anders gesagt: Wie wird eine Stadt so entwickelt, dass möglichst alle drin leben können und sich wohlfühlen.

Damit diese Kehrtwende gelingt, muss auf beiden Seiten, also bei der Stadt Biel und bei den Wohnbaugenossenschaften, in den Köpfen noch einiges gehen. Ob das geschieht und daraus eine lebenswerte Stadt entsteht, das werden die nächsten Jahre zeigen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

