

## Der dritte Weg zwischen Miete und Eigentum.

# «Leistbarer Wohnraum»

In der Schweiz sind Wohnbaugenossenschaften auf kantonaler und Bundesebene seit Jahrzehnten Tradition und bieten für sehr viele Menschen den erstrebenswerten Wohnraum. bau:zeit hat sich mit einer Expertin in diesem Fach, mit Daniela Weber Conrad aus St. Gallen über die Zielsetzung und der Praxis-Funktion von Wohnbaugenossenschaften nach Schweizer Vorbild und über die Chancen von «leistbarem Wohnraum» in Liechtenstein unterhalten.

Interview: Jnes Rampone-Wanger

**bau:zeit** Wohnbaugenossenschaften haben in der Schweiz schon eine längere Tradition. Aus welchen Gründen sind sie entstanden und wie haben sich diese entwickelt?

**Daniela Weber Conrad:** Gemeinschaftliche Zusammenkünfte z.B. zur Nutzung von Alpweiden oder für den Unterhalt von Strassen haben im Alpenraum – nicht nur in der Schweiz – eine lange Tradition. Genossenschaften als wirtschaftliche Selbsthilfeorganisationen sind vor allem im Zuge der industriellen Revolution aufgekommen. Die Arbeiterschaft in den industriellen Zentren benötigte bezahlbaren Wohnraum. In der Zeit des Ersten Weltkrieges herrschte z.B. in der Stadt Zürich grosse Wohnungsnot. Damals entstanden Baugenossenschaften, die heute noch eine wichtige Rolle spielen. Eine grosse Rolle spielten auch die Genossenschaften der Eisenbahner und des Personals anderer Bundesbetriebe. Der Ansatz der staatlichen Unterstützung war eigentlich immer jener der Hilfe zur Selbsthilfe. So konnte mit dem eingesetzten Geld die grösste Wirkung erzielt werden.

**Wie ist Ihr Verband organisiert? Wer sind seine Mitglieder und was sind seine Aufgaben?**

Nach dem Ersten Weltkrieg wurde der «Schweizerische Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues» (seit 2013 wohnbaugenossenschaften schweiz) mit Sitz in Zürich gegründet. wbg ostschweiz ist einer der 9 Regionalverbände. Mitglieder sind gemeinnützige Wohnbauträger, meistens Genossenschaften, seltener gemeinnützige Stiftungen und gemeinnützige Aktiengesellschaften. Dachverband und Regionalverbände vertreten die Interessen ihrer Mitglieder auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene. Zudem bieten sie den Mitgliedern Beratungsdienstleistungen (Gründung, Recht, Finanzen) sowie Weiterbildungskurse an. Der Dachverband verwaltet im Auftrag des Bundes den sogenannten Fonds de Roulement, der zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger vergibt. Es gibt weiter Finanzierungsinstrumente, welche unseren Mitgliedern zur Verfügung stehen. Der RV Ostschweiz ist



mit knapp 150 Mitgliedern, welche rund 8500 Wohnungen besitzen, relativ klein. Vergleich: der RV Zürich (ohne Winterthur) hat 250 Mitglieder mit rund 60'000 Wohneinheiten.

**In der Schweiz gibt es mehr Ebenen als in Liechtenstein: Gemeinden und Städte, Kantone sowie der Bund. Wie ist das Förderungssystem in der Schweiz ausgerichtet bzw. wer leistet welche Leistungen für welche Konditionen?**

Der Bund vergibt über die zwei Verbände wohnbaugenossenschaften schweiz und wohnen schweiz die zinsgünstigen Darlehen über den oben erwähnten Fonds de Roulement. Zudem verbürgt er Rahmenkredite der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Diese nimmt Anleihen am Kapitalmarkt auf, an denen sich unsere Mitglieder beteiligen können. Faktisch handelt es sich um sehr günstige Festhypotheken. Da die Gesuchsteller gründlich geprüft werden, kommt es kaum zu Ausfällen und dem Bund entstehen keine Kosten. Dieses Instrument hat darum auch im Ausland Beachtung gefunden und ist kürz-

**Welche Personen mit welchem Status können sich bei Ihren Mitgliedern um Wohnungen bewerben?**

Grundsätzlich können sich alle Personen um freie Wohnungen bewerben. Unsere Mitglieder bauen nicht in erster Linie Sozialwohnungen, sondern Wohnraum für den Mittelstand. Allgemeingültige Richtlinien für die

Vermietung bestehen keine. Viele Genossenschaften haben jedoch Vermietungsreglemente, welche einer Unterbelegung der Wohnungen vorbeugen sollen. Wo Bund, Kanton und Gemeinden in Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern soziale Wohnbaupolitik machen und entsprechend Projekte fördern, gibt es verbindliche Belegungsvorschriften. Subjekthilfen sind dann von Einkommens- und Vermögensgrenzen abhängig.

## Zur Person

**Daniela Weber Conrad**

- Vorstandsmitglied Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Vorstandsmitglied Regionalverband Ostschweiz
- Präsidentin Kommission Fonds de Roulement
- Stiftungsrätin Stiftung Solidaritätsfonds von wbg schweiz



Daniela Weber Conrad

» **Die Abgabe von Bauland ist die häufigste, praktizierte Unterstützung für den gemeinnützigen Wohnungsbau.**

lich der australischen Regierung und der Europäischen Union vorgestellt worden. Die Kantone fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau sehr unterschiedlich. Einige machen gar nichts, andere sehr viel. Ausschlaggebend sind der Leidensdruck in der Wohnungsfrage und die Politischen Mehrheitsverhältnisse. Dasselbe gilt für Städte und Gemeinden.

**Sie sind bei wbg ostschweiz an vorderster Front tätig. Wie sind Ihre Erfahrungen?**

Die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Ostschweiz müssen noch aktiver werden. Einige sind in den letzten paar Jahren wirklich erwacht. Es kommt aktuell auch zu Neugründungen. Ziel muss sein, den gemeinnützigen Anteil im Wohnungsmarkt markant zu erhöhen. Das kann nicht nur durch Neubauprojekte

erreicht werden. Wo immer möglich müssen bestehende Liegenenschaften übernommen werden. Dabei muss man beim Preis ab und zu an die Schmerzgrenze gehen. Es geht darum, Wohnraum der Spekulation zu entziehen und nach dem Modell der Kostenmiete abzugeben. Mittel- bis langfristig werden diese Wohnungen kostengünstig sein. Wie Lawinen- und Hochwasserschutz muss man gemeinnützigen Wohnungsbau heute für die Generationen von morgen betreiben.

**Verfolgen Sie die Bemühungen der Wohnbaugenossenschaft in Liechtenstein? Können diese für Liechtensteins Einwohnerinnen und Einwohner eine bereichernde Variante sein, um zu erschwinglichem Wohnraum zu gelangen?**

Bauland im Liechtenstein ist ein knappes Gut und spielt bei der Preisbildung für Wohnraum die entscheidende Rolle. Der genossenschaftlich-gemeinnützige Wohnungsbau entzieht Bauland der Spekulation und schafft bezahlbaren Wohnraum. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen hätte man auch im Liechtenstein diesen Weg viele früher beschreiten sollen. Das Versäumte nachzuholen ist immer mit grossem Aufwand verbunden. Aber lieber spät als nie! Die Bestrebungen im FL haben wir sehr intensiv verfolgt. Harald Beck hat mit unserem

ehemaligen Präsidenten Karl Litscher schon sehr früh einen Gedankenaustausch gepflegt. Im Rahmen eines Vorstandstreffens sind unsere Mitglieder über die Bestrebungen im FL ausgiebig orientiert worden. Im Pressespiegel unseres Verbandes werden regelmässig Verlautbarungen in den Liechtensteiner Medien zum Thema aufgelistet. Wir sind bestens informiert.

Die **Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein** verfolgt den Zweck dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Sie ist bestrebt, Wohnraum in allen Gemeinden Liechtensteins und für alle Einwohner in Liechtenstein anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Des Weiteren fördert sie das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

## Kontakt

wbl Wohnbaugenossenschaft in Liechtenstein e.G.  
Zollstrasse 32/34  
9490 Vaduz  
T +423 235 84 40  
F +423 235 84 84  
[www.wohnbau.li](http://www.wohnbau.li)  
[office@wohnbau.li](mailto:office@wohnbau.li)



Wohnbauprojekt Am Birkenweg, Vaduz