

Inputreferat zum gemeinnützigen Wohnungsbau

20. Januar 2026



wohnbauenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland



Nicolina Bernabei, Porterin

- Vorstandsmitglied Regionalverband Bern-Solothurn
- Co-Präsidentin IG-Biel Seeland
- Mitglied Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau (AGGW), Stadt Biel
- Geschäftsführerin Baugenossenschaft Wytenbach, Biel



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

Organisation

Dachverband



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

1'280 Genossenschaften
174'000 Wohnungen

10 Regionalverbände



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

3 Interessengemeinschaften



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
IG Biel-Seeland

<https://www.wbg-beso.ch/biel-seeland/>

Hintergrund

- Vertritt 200 Wohnbaugenossenschaften mit gut 25'000 Wohnungen
- Setzt sich bei Behörden und Gemeinden für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein
- Gründete mit der Kompetenzzentrum GmbH eine Beratungs- und Dienstleistungsplattform für Genossenschaften, Gemeinden und Private
- 2021 feierte der Verband sein 101jähriges Bestehen

- 34 Genossenschaften Lokal
- 43 Genossenschaften Regional
- 16 Prozent Anteil am CH-Wohnungsmarkt oder 4'000 Wohnungen
- Setzt sich bei Behörden und Gemeinden für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein



Meilensteine mit der Stadt Biel

- **2014** Einreichung von 2 Initiativen
Gemeinde-Initiative für bezahlbare Wohnungen
Gemeinde-Initiative für bezahlbaren Wohnungen auf dem Gurzelen-Areal
- **2014** Charta mit der Stadt Biel über die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Biel und den gemeinnützigen Wohnbauträgern (wird alle 4 Jahre überprüft)
- **2017** Genehmigung des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Stadtrat und Erfüllung der Initiativen (bis 2025 den Anteil auf 20% zu steigern)
- **2017** Modell Baurechtsvertrag
- **2017** Arbeitsgruppe gemeinnützige Wohnbauträger (AGGW) nimmt ihre Arbeit auf
- **2019** Abstimmung über die baurechtliche Grundordnung mit der Zustimmung, dass das Gurzelen-Areal durch gemeinnützige Wohnbauträger überbaut werden kann (400 Wohnungen). Über 70% der Bevölkerung haben dem zugestimmt.

Geschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus



Siedelungs Projekt
a.d. äusseren Weissensteingut
in Bern.

Bern, im Okt. 1922

Der Architekt:

- ab 1860, Industrialisierung
- 1. Welle nach 1. Weltkrieg
- 2. Welle 1939-1970er

Geschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus



3. Welle 1980er-1990er

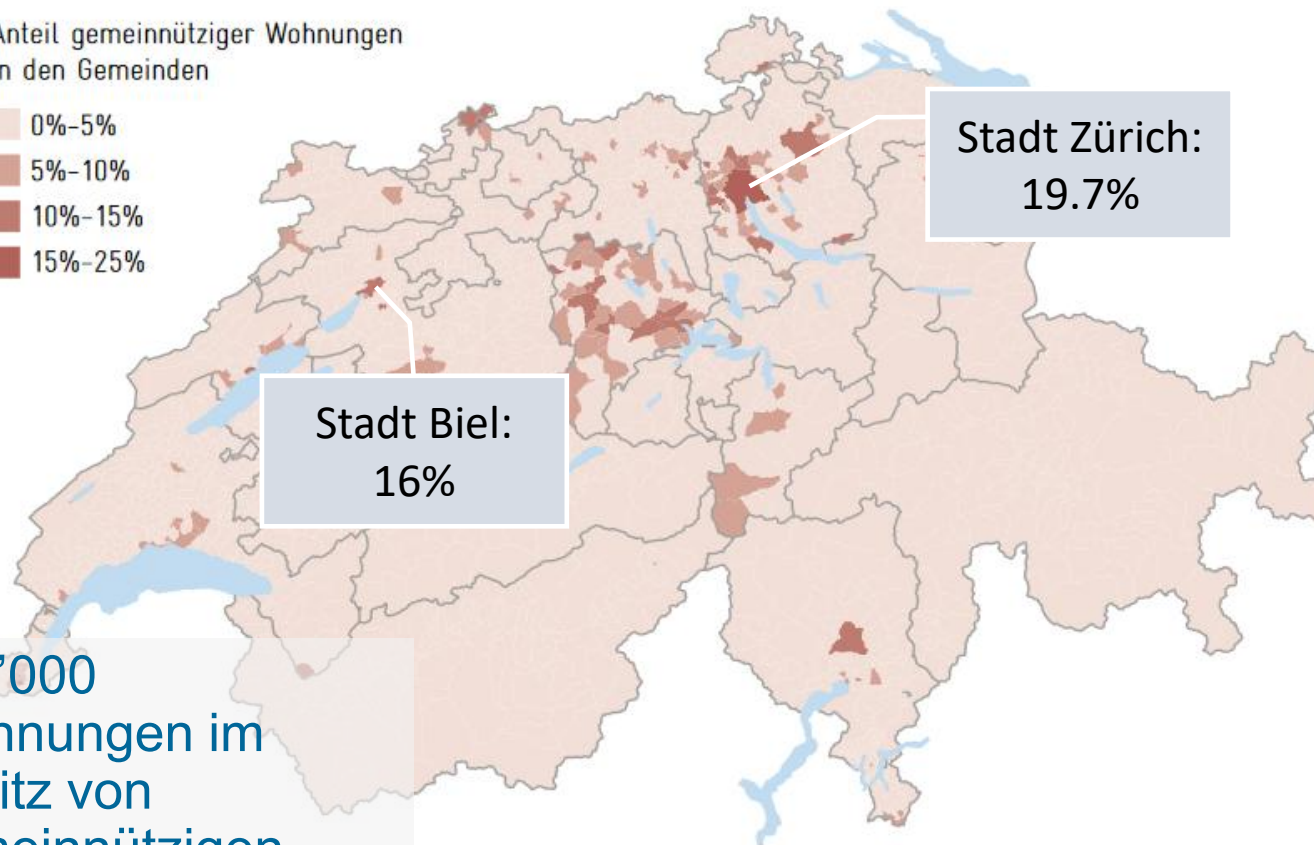
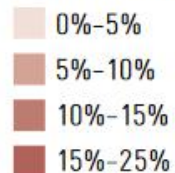
4. Welle ab 2010



Zahlen & Fakten

Deutschland:
ca. 6%

Anteil gemeinnütziger Wohnungen
in den Gemeinden



Stadt Zürich:
19.7%

Stadt Biel:
16%

Österreich:
16.6%

- 185'000 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern
- **Marktanteil 3.9%, sinkend**

Quellen: WBG Schweiz – Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz; Stadt Zürich; Stadt Biel; Statistik Austria; Hilti et al. 2022

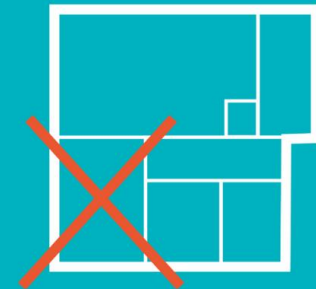


Zahlen & Fakten

- Gemeinnützige Wohnungen sind günstiger (ca. 20%)
- Bewohnende von gem. Wohnungen brauchen weniger Fläche pro Person
- ...und weniger Landfläche

-17 M2

Im Vergleich zu Wohneigentümern (55 m²) beanspruchen Genossenschafter (38 m²) in etwa die Fläche eines Zimmers weniger Wohnraum pro Person. Konventionelle Mieter beanspruchen 46 m².





wohnbau^{genossenschaften} schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

Begriffe



Gemeinnützigkeit, Gemeinwohl

Gesetzliche Anforderungen an Gemeinnützigkeit (Spekulationsentzug!)

- Eingeschränkte Verzinsung des Eigenkapitals (Anteilsscheine)
- Keine Tantiemen (Boni)
- keine Gewinnbeteiligung der Mitglieder (z.B. bei Liquidation!)

Weitere Elemente

- Kostenmiete: Mietzinse entsprechen den Kosten
(Fördermittel Bund, Kanton)
- Vermietungs-/Belegungsrichtlinien
- Gemeinwohl orientiert (sozial lebendige Nachbarschaften,
Aussenraumgestaltungen, innovativ in Mobilität/Nachhaltigkeit etc.)

Wie unterscheiden sich die Genossenschaften?

Form

- **Mitgliedergenossenschaften** (Mitglieder Eigentümer & Mieterin zugleich)
- **Unternehmer-/ Handwerker-/ Produktivgenossenschaften** (wenige, grosse)
- **Betriebsgenossenschaften**

Prinzip

- **Demokratisch**: one person - one vote (Dominanz der Mitgl. WBGs)
- **Liberal**: Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung, Selbstbestimmung
- **Sozial**: solidarisch, non-profit/nicht spekulativ
(Stichworte Nachbarschaft, Siedlungskommission, Partizipation)

Typ

- **sehr klein** (Selbstverwaltungs-WBGs)
- **klein & mittel** (ehren- od. nebenamtlich ca. 70% der WBGs)
- **gross & sehr gross** (professionelle Verwaltung, 65% der Whg. in CH)



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

Politische Rahmenbedingungen



auf Ebene Gemeinde schaffen



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

A. Zielvorgabe zum Marktanteil

Bis zu einem bestimmten Zeitpunkt muss sich ein gewisser Anteil der Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger befinden.

B. Lenken über Nutzungsplanung

Die Gemeinde schreibt Anteile für den gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbau in der Nutzungsplanung vor oder gewährt Ausnützungsboni für gemeinnützige Projekte.

C. Aktive Bodenpolitik betreiben

Gemeindeeigenes Land wird nur noch im Baurecht oder an gemeinnützige Bauträger abgeben. Die Gemeinde erwirbt selbst Land oder Liegenschaften.

D. Finanzielle Förderung

Die Gemeinde gewährt zinsgünstige Darlehen, Bürgschaften oder à-fonds-perdu-Beiträge oder beteiligt sich selbst an Genossenschaften.

E. Kommunalen Wohnungsbau / Stiftung oder Genossenschaft gründen

Der Anteil gemeindeeigener Wohnungen wird durch Neubau oder Zukauf erhöht. Hierfür gründet die Gemeinde Stiftungen oder Genossenschaften.

F. Strategische Grundlagen erarbeiten

Die Gemeinde erarbeitet eine Wohn- oder Immobilienstrategie oder verfasst Berichte zur Wohnungspolitik.



wohnbau-genossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

B. Lenken über Nutzungsplanung

Die Gemeinde schreibt Anteile für den gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbau in der Nutzungsplanung vor oder gewährt Ausnützungsboni für gemeinnützige Projekte.

D. Finanzielle Förderung

Die Gemeinde gewährt zinsgünstige Darlehen, Bürgschaften oder à-fonds-perdu-Beiträge oder beteiligt sich selbst an Genossenschaften.

F. Strategische Grundlagen erarbeiten

Die Gemeinde erarbeitet eine Wohn- oder Immobilienstrategie oder verfasst Berichte zur Wohnungspolitik.

C. Aktive Bodenpolitik betreiben

Gemeindeeigenes Land wird nur noch im Baurecht oder an gemeinnützige Bauträger abgeben. Die Gemeinde erwirbt selbst Land oder Liegenschaften.

- Verzichtet die ersten 5 Jahre ab Spatenstich auf den Baurechtszins (ehemalige Praxis Stadt Biel)

- Baurechtszins langfristige Einnahmequelle für die Gemeinde
- Heimfall stets bei der Finanzplanung im Auge behalten

- Mitsprache bei Quartier- resp. Arealentwicklung



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland



- Einfamilienhäusern
- Stockwerkeigentümern
- Renditeorientierte Mietliegenschaften

F. Strategische Grundlagen erarbeiten

Die Gemeinde erarbeitet eine Wohn- oder Immobilienstrategie oder verfasst Berichte zur Wohnungspolitik.

Verdichtungspotenzial ?

- bei Einfamilienbesitzern resp. zwischen deren Parzellen ?
- Sensibilisierung bei Eigentümern
- Erwerb von strategisch wichtigen Parzellen



Quelle: Heimat Österreich, Friedrich Inhauser-Strasse, Aigen, Salzburg

Synergien mit der



??



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

Beispiele aus der Region



wohnbau^{genossenschaften} schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

WBG Zuhause am Bielersee 2015 bis 2022 – hindernisfrei wohnen

Engel Haus Twann



Die Wohnbaugenossenschaft hat das Engel Haus, das über 30 Jahre leer stand und am Zerfallen war, im Jahr 2015 gekauft und anschliessend in neun hindernisfreie Wohnungen sowie öffentliche Kulturräume umgebaut. Im Engel Haus befindet sich zudem die Dorfbibliothek von Twann-Tüscherz und Ligerz.

Kreuz Ligerz



Die Wohnbaugenossenschaft hat das ehemalige Hotel Restaurant Kreuz im März 2020 gekauft und von Mai 2021 bis Juni 2022 den Hotelteil in neun hindernisfreie Wohnungen umgebaut. Die Mieterschaft ist Ende August 2022 in die altersgerechten Wohnungen eingezogen. Das Restaurant Kreuz bleibt erhalten und ist ganzjährig geöffnet.

Kochermatte Aegerten Wohnen 50+ in 32 Wohnungen 2021

Private Initiative





wohnbau^{genossenschaften} schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

Biwog Muttimatte - Bezug Frühjahr 2017 **Bestellung von der Gemeinde, gebaut durch WBG Biwog**



Ein Teil dieser Grünfläche wird zwischen den Gebäuden für die Bewohner sein.

**Ein Mensch ist die
beste Medizin des
Menschen.**

Die Brügger Behörden sahen im Terrain in bester Wohnlage von Anfang an eine Chance, ein Projekt mit sozialem Charakter zu realisieren, das dem ganzen Dorf zu gute kommen sollte. Die Gemeinde entschied sich schliesslich, das Land für ein Vorhaben zu nutzen, das Wohnraum für Menschen in der zweiten Lebenshälfte bieten soll.



wohnbauenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

Fragen



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

Kontakte

Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

Holligerhof 3, 3008 Bern

www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum

kompetenzzentrum@wbg-beso.ch



wohnbau~~genossenschaften~~ schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
interessengemeinschaft biel-seeland

Merci für Ihre Aufmerksamkeit