Thuner Wohnstrategie und Baugenossenschaften

Stadtentwicklung und gemeinnütziger Wohnungsbau

Christian Portmann

Generalversammlung vom 20. Mai 2016 in Thun

wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

CONPORT AG
Förrlibuckstr. 30, 8005 Zürich
+41 43 818 24 00 portmann@conport.ch

planen. entwickeln. umsetzen

CONPORT

Agenda

I. Einleitung

II. Bestandesaufnahme

III. Empfehlungen

IV. Ausblick

V. Fazit

CONPORT

I. Einleitung - Städtevergleich

Wohnungsmarkt

- Einflussnahme nur mit Marktanteil

	Thun	Biel	Bern	Luzern	Winterthur	Zürich
per Ende	*2012*	*2012*	*2013*	*2011*	*2011*	*2013*
Einwohner	42'500	52'500	137'980	78'093	105'085	394'000
Wohnungsbestand total	22'789	29'881	74'351	44'239	45'445	214'472
davon WBG absolut	2'348	4'471	7'850	5'910	5'119	38'488
WBG-Marktanteil in %	10.3%	15%	10.5%	13.3%	10.7%	18%
Kommunaler Wohnungsbau	Marginal	Marginal	Ja	Ja	Nein	Ja
Leerstände in % *per Ende 2013*	0.11	1.73	0.39	0.97	0.15	0.11

CONPORT

Rechtsgrundlagen erforderlich/empfohlen

- Legalitätsprinzip (Leistungsverwaltung/Markteingriff)
- Demokratische Legitimation, Gewährleistung Gleichbehandlung
- Rechts- und Planungssicherheit

	Thun	Biel	Bern	Luzern	Winterthur	Zürich
Erlass Legislative (Parlament)	Nein	Nein	Ja	Ja	(Ja)	Ja
Exekutiverlass (Regierung)			Ja	Nein	Nein	Ja
in Vorbereitung	Offen	Ja	Ja	Offen	Ja	offen

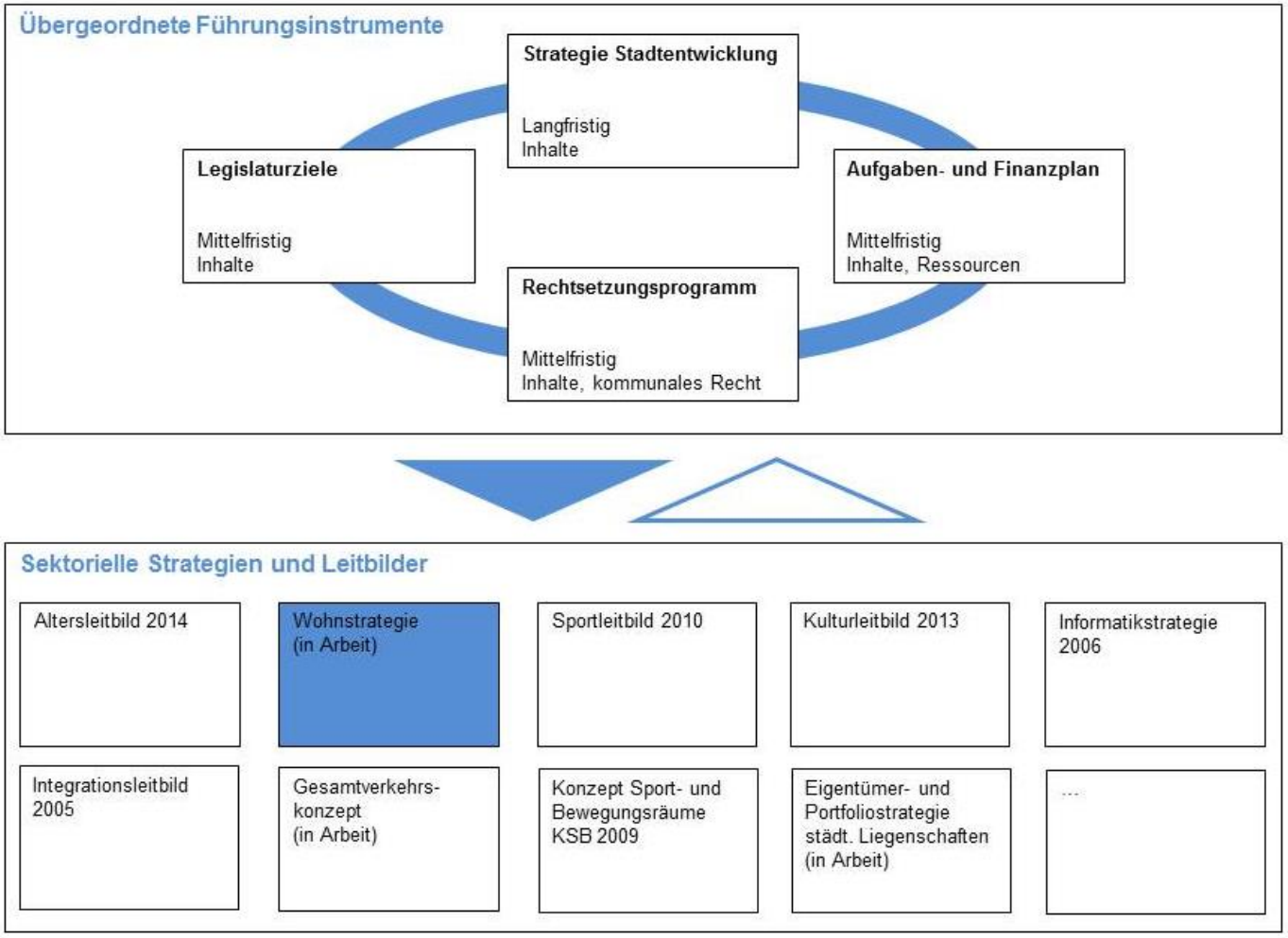
Kommunale Wohnbauförderung primär über Landvergabe

- Keine kantonale Wohnbauförderung
- Bund: FdR

	Thun	Biel	Bern	Luzern	Winterthur	Zürich
Instrumente zur Förderung						
Abgabe von Land im Baurecht	Ja					
Elemente Baurechtszins	Schätzwert		In Verhandlung		Schätzwert	Landwert anteil
Finanzierungshilfen	Nein		Ja	Nein		Ja
Instrumente zur Zwecksicherung						
Baurechtsvertrag mit Auflagen	Nein	Ja		offen	Ja	Ja
Belegungsvorgaben	Nein					Ja
Limiten Einkommen/Vermögen						Nein

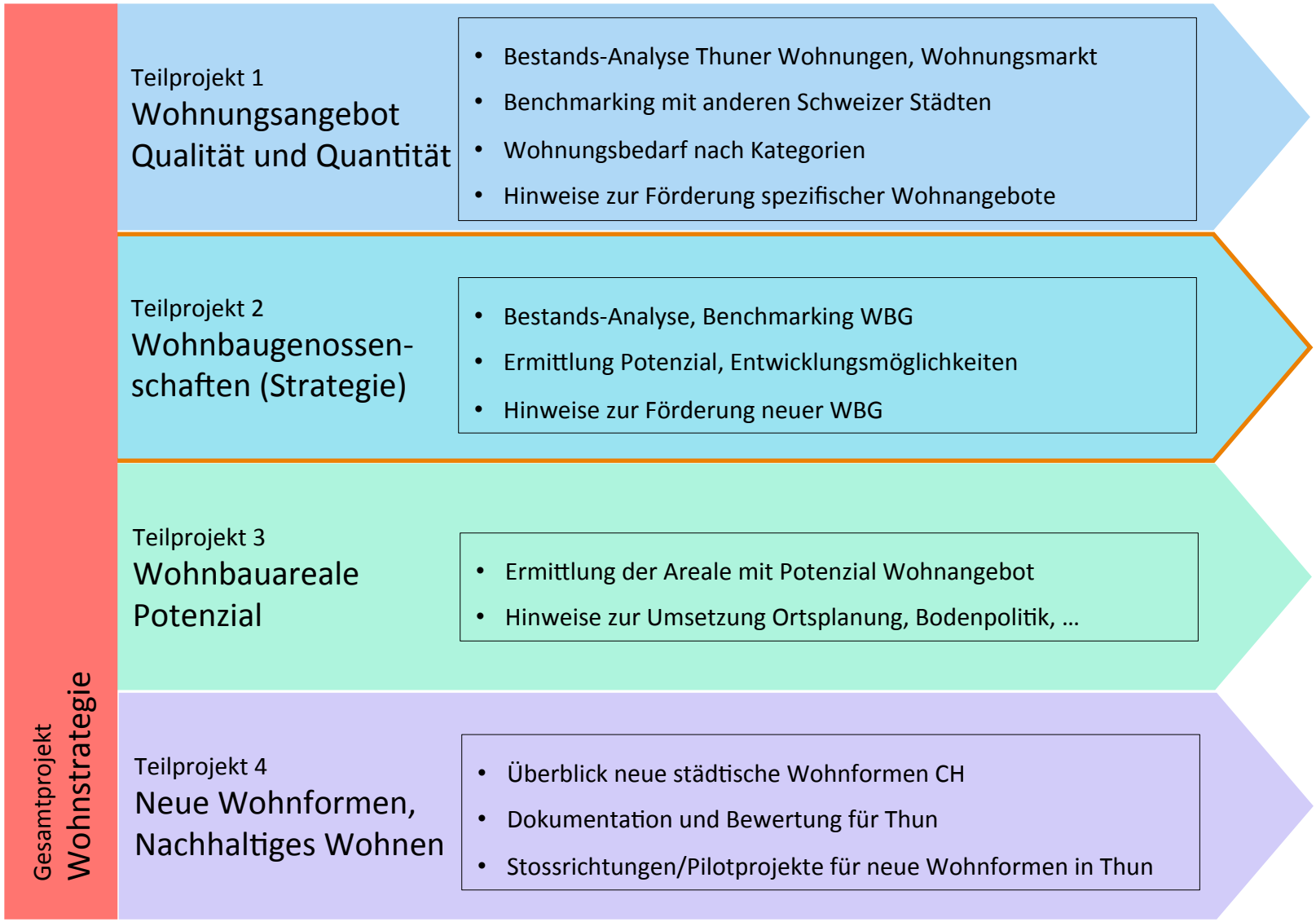
CONPORT

Einbettung in die Strategie Stadtentwicklung



Quelle: Stadt Thun, Wohnstrategie 2030, Konsultationsentwurf vom 4. April 2016

Vier Teilprojekte

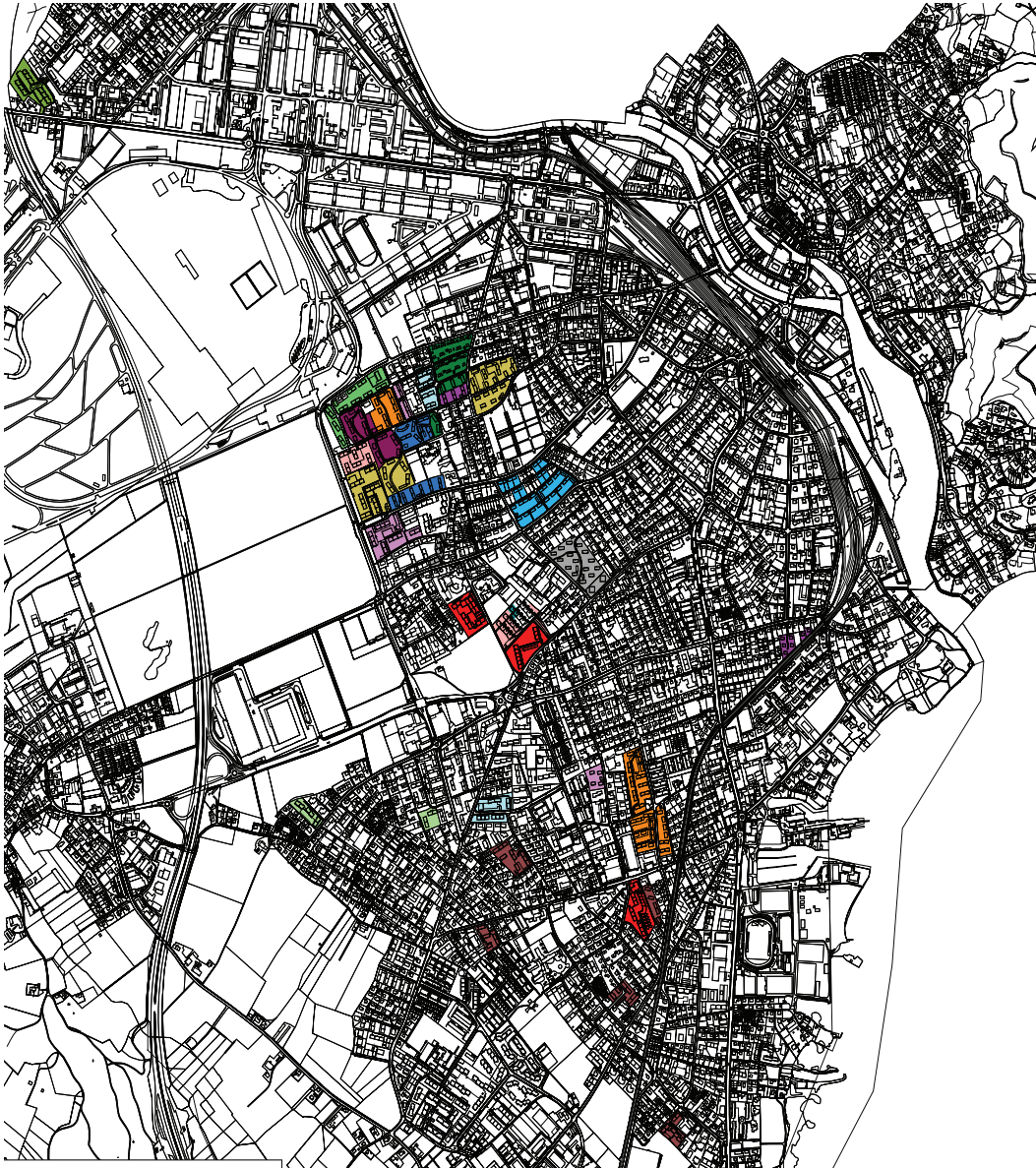


Quelle: Stadt Thun, Wohnstrategie 2030, Konsultationsentwurf vom 4. April 2016

II. Bestandesaufnahme

16 WBG

- ca. 2'350 Wohneinheiten
- 10.4% Anteil am Thuner Wohnungsbestand



Quelle: Karte erstellt durch Planungsamt Stadt Thun

CONPORT

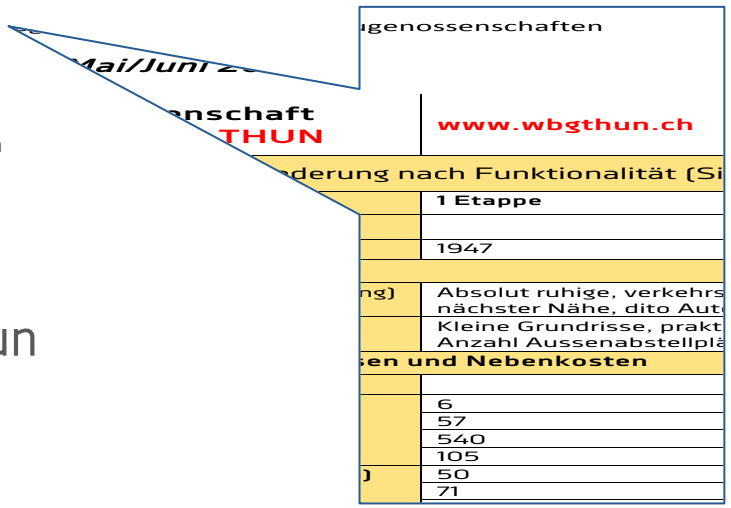
Vorgehen/Grundlagen

- Interviews mit der IG Thun und allen Thuner-WGB
- Externe Abklärungen
- Datenerhebung aus Teilprojekt 1
  (Gebäude- und Wohnungsregister, Einwohnerregister, Steuerregister)
- Raumanalyse aus Teilprojekt 3
- verwaltungsinterne Vernehmlassung

Bemerkenswerter Einsatz der Thuner WBG = Visitenkarte!

- sorgfältig ausgefüllter Fragebogen
- grosse Offenheit und reges Interesse
- interessante Begehungen und Gespräche
- repräsentative Ergebnisse

- wertvolle Erkenntnisse – nicht nur für Thun



CONPORT

Analyse und Ergebnisse namentlich zu

- Liegenschaftenbestand, Wohnungsangebot, Mietzinsen
- Nutzungsreserven
- Bewohnerschaft, Genossenschaftsleben
- Organisation der WBG
- Zusammenarbeit unter den WBG und mit der Stadt
- Exkurs zum Genossenschaftswesen

Städtevergleich

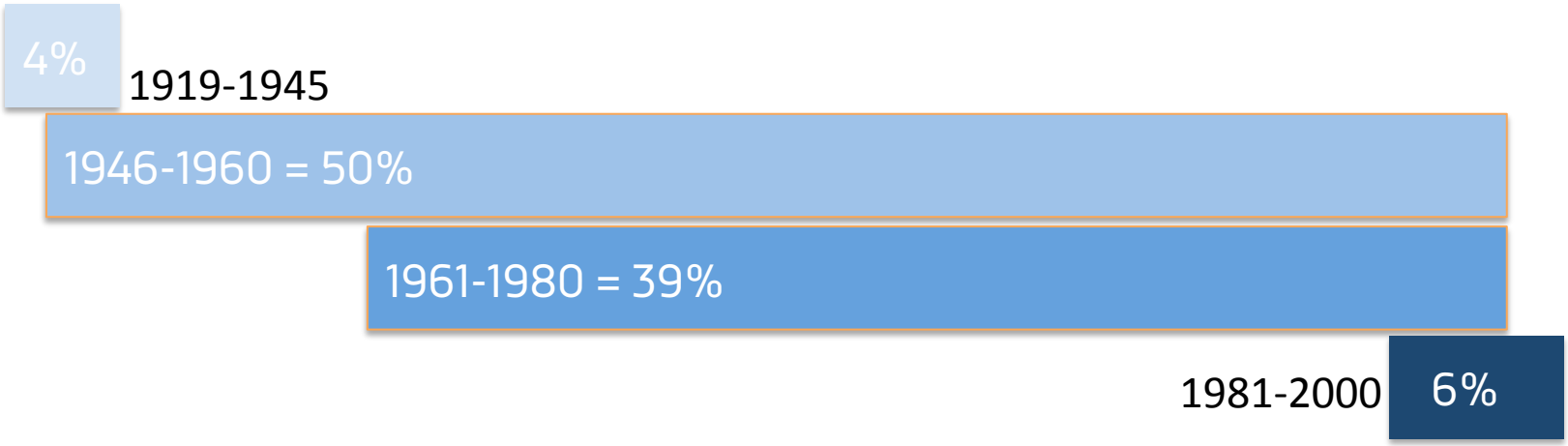
- Stellenwert des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Rechtsgrundlagen, Instrumente

Empfehlungen an die Stadt und die Thuner WBG

- für das weitere Vorgehen - Erarbeitung der Thuner Wohnstrategie
- Priorisierung und politische Akzeptanz offen

Liegenschaftenbestand

- Mehrheitlich aus 1950er/1960er Jahren
- Altersstaffelung meist kritisch (100% in einer Etappe)
- sehr (zu) gut unterhalten / gepflegt



Bewertung

- Überinvestierte Liegenschaften – Desinvestitionsphase ab wann?
- Grundlegender Sanierungsnachholbedarf – Entwicklungsrisiko

Raumplanerische Nutzungsreserven auf den 72 WBG-Baurechtsparzellen

- Regelfall W2 (AZ 0.5) oder W3 (AZ 0.7) = tiefe Ausnützung
- Nutzungsreserven (Nutzungsplan heute) weitgehend ausgeschöpft
  - elf Parzellen mit Nutzungsreserven von 20-25%
  - eine Parzelle mit einer Nutzungsreserve von 50%
- Ausnützungspotential zur Verbesserung der Finanzierungsbasis (!)

Bewertung

- Siedlungsentwicklung nach innen erfordert Verdichtung
- Nachverdichtungen / Ersatzneubauten erfordern in der Regel Anpassung Nutzungsplanung (Erhöhung Nutzungsziffern)

Wohnungsangebot

- mehrheitlich aus den 1950er/1960er Jahren
- kleinteilige Wohnungsstrukturen, beschränkte Flächenangebote
- meist zeitgemäss ausgestattet (Küche/Bad)
- Überhang bei 3- und 4-Zimmer-Whg, Mangel bei Gross- und Klein-Whg
- preisgünstig – attraktive Wohnlage – gutes Umfeld – soziale Strukturen
- Vollvermietet – Marktfähig (bei diesem Marktanteil)

Bewertung

- Beschränkte interne Rochademöglichkeiten
- Einseitiger Bewohnermix
- „demographische Erstarrung“ versus hohe Fluktuation

Wohnungsangebot - exemplarisches Beispiel

- Zunehmender Flächenverbrauch im Laufe der Zeit
- Miete und Nebenkosten
- Verteilung auf Bauepochen

Wohnungstyp	Bauperiode	Anzahl	Wohnfläche ø m^2	Miete ø CHF	NK ø CHF	Mietzins total CHF
3 – 3 ½ Zimmer	1946-1957	743	63	685	161	846
	1960-1968	350	71	810	161	971
	1978-1983	20	86	1'030	170	1'200

Wohnungstyp	Bauperiode	Anzahl	Wohnfläche ø m^2	Miete ø CHF	NK ø CHF	Mietzins total CHF
4 - 5 Zimmer	1946-1957	293	73	781	183	964
	1960-1968	333	92	1'034	211	1'245
	1978-1983	27	110.5	1'208	208	1'416

Bewohnerschaft

- In vielen WBG überaltert (teilweise > 70% über 65 Jahre alt)
- Klassische Familien untervertreten – jedoch viele Ein-Elter-Familien
- Überdurchschnittlich viele Kleinhaushalte (mehrfach > 80%)
- Mehrheitlich Wenig-bis-Mittelverdienende (St EK CHF 25-30'000)
- Kaum Besser-Verdienende
- V.a. „Berufsleute" – kaum Personen mit Ausbildung Tertiärstufe

Bewirtschaftung – Belegungsvorschriften

- Fehlende Grundlagen/Schriftlichkeit – Vollzugsdefizite

Bewertung

- Personalpool für Leitungsorgane begrenzt
- teilweise hohe Sensitivität auf Mietzinserhöhungen
- Unterbelegung bei den grösseren (Familien-)Wohnungen
- wichtige Zielgruppen fehlen (Familien)

Organisation und Führung

- je Genossenschaft 50 - 341 Wohnungen im Mittel 150 Wohnungen
- keine Geschäftsstelle («Feierabendbewirtschaftung»)
- Vielfach überalterte Vorstände

Grundlagen

- Keine oder unzureichende Langzeitstrategie / Planungsgrundlagen
- Statutarische/Reglementarische Grundlagen – Nachholbedarf

Bewertung

- Vielfach Engpässe bei Know-How und Arbeitskapazität
- Keine Kapazitäten für die Kernaufgabe «Strategie»
- Kaum genossenschaftsübergreifende Zusammenarbeit
- Nachfolger/innen kaum zu finden (...)

III. Empfehlungen

Konkret an die Stadt Thun

- Städtische Anlaufstelle für die Thuner Wohnbaugenossenschaften
- Initiativen aufgreifen und unterstützen – Entwicklungsprozesse anstossen
- Neugründungen unterstützen
- Strukturverbesserungen und Diversifizierung via Nutzungsplanung
- Abgabe von Baurechtsgrundstücken oder Starthilfen

CONPORT

Konkret an die einzelnen Thuner WBG

- Investitionsaufschub – Finanzcheck, Entschuldung und Reservebildung
- Analyse Gebäudezustand
- Genossenschaftsdemokratie über die GV hinaus weiterentwickeln
- Klärung Entwicklungsmöglichkeiten – insbesondere von kurz-bis-mittelfristiger Alternativen zum langfristig angelegten Ersatzneubau
- Wohnungsmix verbessern im Bestand zwecks Veränderung Bewohnermix
- Vermietungsrichtlinien erlassen und sukzessive umsetzen

Konkret an die Thuner WBG gemeinsam

- Genossenschaftsübergreifende Zusammenarbeit suchen
- Massgeschneiderte Organisation und professionelle Strukturen zur Entlastung der Vorstände aufbauen
- Suche und Aufbau künftiger Verantwortungsträger (Vorstand)

An die Stadt Thun und die Thuner WBG gemeinsam

- Auf Stadtentwicklungsziele abgestimmte genossenschaftsübergreifende Planung von Liegenschaftenerneuerung und Bestandeserweiterung
- Nutzungsplanung – für Nachverdichtungen und Neubauten
- Zeitliche Staffelung Laufzeiten Baurechtsverträge
- Die mehrheitlich um 2040 auslaufenden Baurechtsverträge 25–35 Jahre bzw. etwa von 2025–2060 staffeln sowie auf Sanierungszyklus Liegenschaften abstimmen

Stadt Thun

→

Anlaufstelle
Raumplanung
Rechtsgrundlagen
Baurechtsvertrag

gemeinsam

→ ←

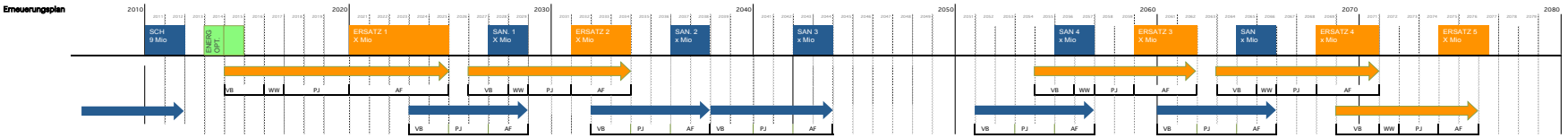
Infoplattform
Zusammenarbeit
Entwicklungsprozesse
Bestandesaufnahme

Thuner WBG

←

Interne Organisation
Mitgliedereinbezug
Gesamtstrategie
Statuten/Reglemente

- Kaum unmittelbarer Handlungsdruck aus baulicher Sicht
- Aber - Entwicklungsprozesse brauchen viel Zeit
- 25 Jahre vor Ablauf der Baurechtsverträge – Weichenstellungen möglich



CONPORT

IV. Ausblick - Wohnstrategie 2030

Stadtentwicklung

1 Wohnraumpotenzial in der Ortsplanung konkretisieren

Mit der Ortsplanung stellt die Stadt Thun den Wohnraumbedarf für die nächsten rund 15 Jahre sicher. Der grösste Teil des Mehrbedarfs ist durch eine konsequente Innenentwicklung abzudecken.

2 Arealentwicklung aktiv steuern und innovative Lösungen fördern

Zur Entwicklung von Wohnbauarealen fördert die Stadt Thun vertiefte und ganzheitliche Planungsprozesse, welche deutliche Mehrwerte für das Quartier – insbesondere ein bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot und eine hohe städtebauliche Qualität bei Gebäuden und Aussenraum – gewährleisten. In diesen Prozessen sorgt sie für eine angemessene Beteiligung der Quartierbevölkerung.

Quelle: Stadt Thun, Wohnstrategie 2030, Konsultationsentwurf vom 4. April 2016

CONPORT

Zusammenarbeit + Wohnbauförderung

3 Zusammenarbeit mit Akteuren und wichtigen Anbietern im Wohnungsmarkt

Die Zusammenarbeit mit den privaten und öffentlichen Akteuren des Wohnungsbaus in Thun wird intensiviert. Die Stadt Thun führt regelmässige Gespräche, um ihre wohnpolitischen Ziele darzulegen und nach gemeinsamen Lösungen für eine zielgerichtete Umsetzung zu suchen.

4 Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften

Im Hinblick auf die anstehende Erneuerung der Baurechtsverträge fordert die Stadt Thun frühzeitig umfassende Erneuerungsstrategien der Wohnbaugenossenschaften ein. In Zusammenarbeit soll der gemeinnützige Wohnungsbestand in Thun – abgestimmt auf die Ziele der städtischen Wohnpolitik – zeitgemäss und zukunftsfähig erneuert werden.

5 Direkte städtische Wohnbauförderung

Die Stadt Thun fördert den Wohnungsbau direkt, indem sie gezielt Land- und Liegenschaftskäufe tätigt. Sie steuert die Wohnraumentwicklung durch gezielte Abgabe von Land an Wohnbauakteure im Baurecht. Zur Unterstützung ihrer Ziele baut sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten selbst Wohnungen für spezifische Zielgruppen.

Quelle: Stadt Thun, Wohnstrategie 2030, Konsultationsentwurf vom 4. April 2016

Zielgruppen

6 Familien stärken

Die Stadt Thun fördert die Familien. Sie stärkt den Familienanteil an der Gesamtbevölkerung nachhaltig, indem sie ihre Qualitäten als familienfreundlicher Wohnort ausbaut, um die bereits ansässigen Familien und jungen Paare zu halten und gleichzeitig neue Familien anzuziehen.

7 Urbanes Wohnen fördern

Die Stadt Thun fördert den Zuzug städtischer Menschen mit hohem Bildungs- und Einkommensniveau nach Thun. An geeigneten, zentralen Lagen schafft sie im Rahmen der Innenentwicklung ein urbanes Wohnangebot.

8 Wohnraum für ältere Menschen schaffen

Die Stadt Thun fördert die Schaffung von geeignetem Wohnraum für die wachsende, ältere Thuner Bevölkerung.

9 Steuerkraft stärken

Durch eine gezielte Stadterneuerung fördert die Stadt Thun den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte.

10 Soziale Durchmischung fördern

Die Stadt Thun fördert Interventionen wie die gezielte bauliche Erneuerung oder den preisgünstigen Wohnungsbau, welche die soziale und demografische Durchmischung in den Quartieren verbessern. Sie schafft Rahmenbedingungen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen auch ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte gewährleistet bleibt.

Quelle: Stadt Thun, Wohnstrategie 2030, Konsultationsentwurf vom 4. April 2016

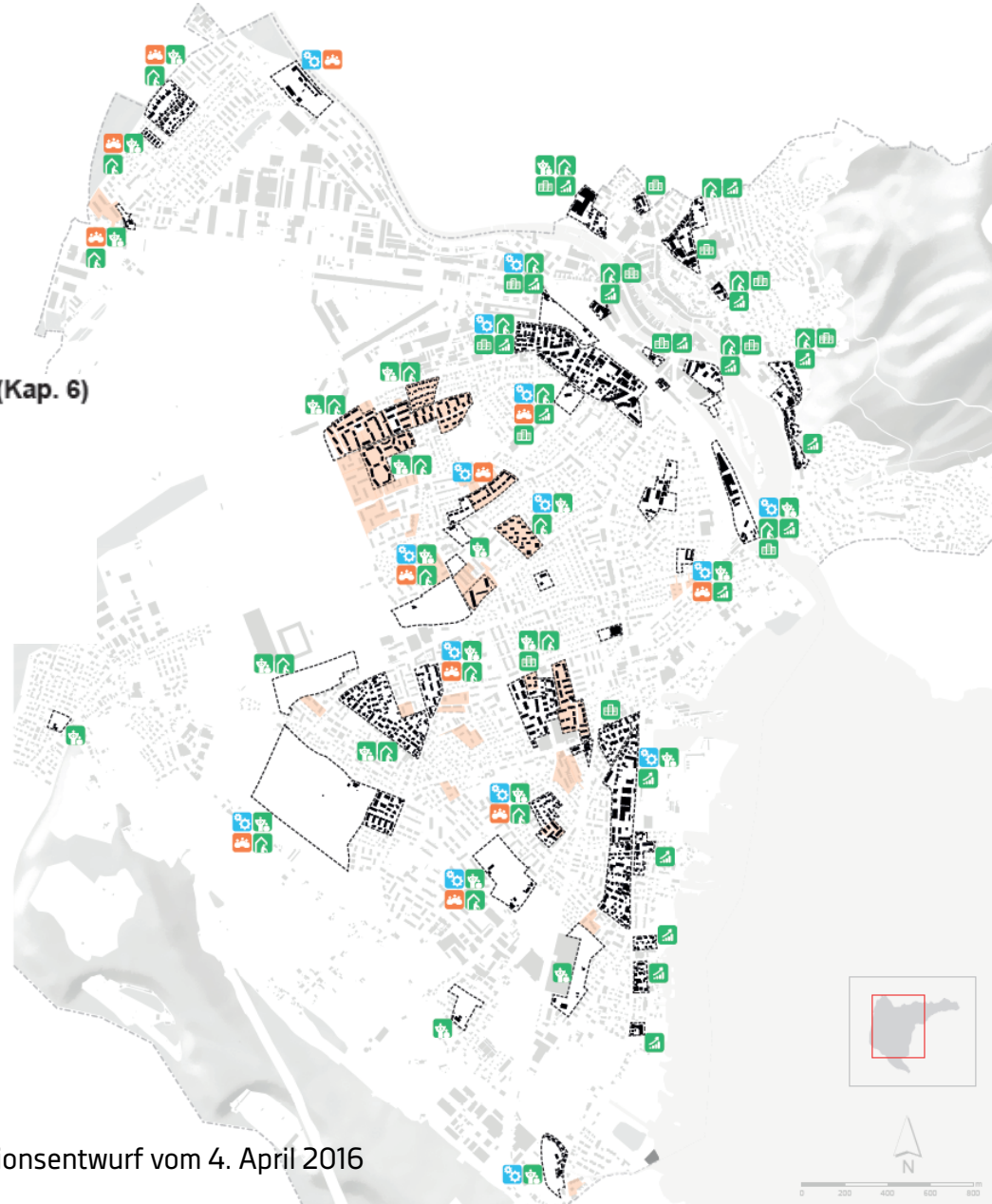
Wohnraumpotentiale und WBG

Wohnraumpotenzial: Synthesekarte Wohnbauareale (Kap. 6)

Legende

- Wohnbauareale (Potenzial) aus Teilprojekt 3 (Ziel 1)
- Innovative Planungsprozesse (Ziel 2)
- genossenschaftliches Wohnen (Bestand) aus Teilprojekt 2 (Ziel 4)
- genossenschaftliches Wohnen (Potenzial) (Ziel 4)
- Familienwohnen (Ziel 6)
- Urbanes Wohnen (Ziel 7)
- Altersgerechtes Wohnen (Ziel 8)
- Steuerkraft stärken (gehobenes Wohnen) (Ziel 9)

Die Ziele 3, 5, 10 sind räumlich nicht verortet.



Quelle: Stadt Thun, Wohnstrategie 2030, Konsultationsentwurf vom 4. April 2016

Erneuerung und Stärkung der Thuner WBG

Legende

Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften ...

- deutliche Sanierung / Erneuerung (Umstrukturierung)
- Areale mit Potenzial für Neugründungen oder Erweiterungen
- einfache, sanfte Sanierung / Erneuerung

Quelle: Stadt Thun, Wohnstrategie 2030, Konsultationsentwurf vom 4. April 2016

Erneuerung und Stärkung der Thuner WBG

Ziel

- Frühzeitiges Einfordern von Erneuerungsstrategien bei den WBG
- Abstimmung der Erneuerung auf die Ziel der städtischen Wohnpolitik

(mögliche) Massnahmen

- Prüfung einer «Charta über die Grundsätze der Zusammenarbeit»
- Zielgerichtete Erneuerung der Baurechtsverträge
- Städtische Anlauf- und Kontaktstelle für WBG
- Gezielte Erhöhung Nutzungsziffern für WBG
- Mithilfe Stadt Aufbau einer gemeinsamen WBG-Geschäftsstelle
- Wohnpolitik auf kommunaler Stufe regeln

IV. Fazit

1 Thuner Wohnstrategie = Einladung zur Zusammenarbeit

2 WBG können, müssen und werden zu einer substantiellen Stärkung der Thuner Wohnstrategie beitragen!

3 Die WBG sind gefordert, auf Augenhöhe mit der Stadt Thun die weiteren Entwicklungsprozesse qualifiziert anzugehen.

4 Ein gemeinsamer Entwicklungsprozess dient der Positionierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne des Begriffs.

Alle Unterlagen zur Wohnstrategie 2030 der Stadt Thun sind verfügbar unter: www.thun.ch/wohnstrategie

CONPORT