

MAS ETH GPB
MAS Thesis Gesamtprojektleitung Bau

Niko Wolf fromm

Baugemeinschaften in der Schweiz

Referenten: Prof. Sacha Menz, Axel Paulus, Daniela Ziswiler
Korreferent: Peter Zeugin

Zürich, Mai 2014

A	INHALTSVERZEICHNIS
B	METHODIK
C	KURZFASSUNG

MAS THESIS GESAMTPROJEKTLEITUNG BAU

1	Dank
2	Motivation
2	Relevanz und Methodik

1. Ausgangslage

4	1.1 Gesellschaftsentwicklung im Kontext des Wohnungsbaus
5	1.2 Miet- und Eigentumswohnungen
7	1.3 Statistische Grundlagen am Wohnungsmarkt
9	1.4 Einfluss des Eigentums

2. Projektentwicklung

13	2.1 Aspekte der Projektentwicklung
17	2.2 Projektentwicklungsmodelle
24	2.3 Chancen und Gefahren der Modelle

3. Baugemeinschaften in Deutschland

30	3.1 Urtypen Selbstorganisiertes Bauen
30	3.2 Moderne Formen des selbstorganisierten Bauens
31	3.3 Das Wesen des Modells

4. Baugemeinschaften in der Schweiz

40	4.1 Modellbetrachtungen aus Expertensicht
48	4.2 Baugemeinschaften im Projekt Erlenmatt Ost
54	4.3 Baugenossenschaften und Baugemeinschaften im Vergleich
59	4.4 Baugenossenschaften im Eigentumswohnungsmarkt

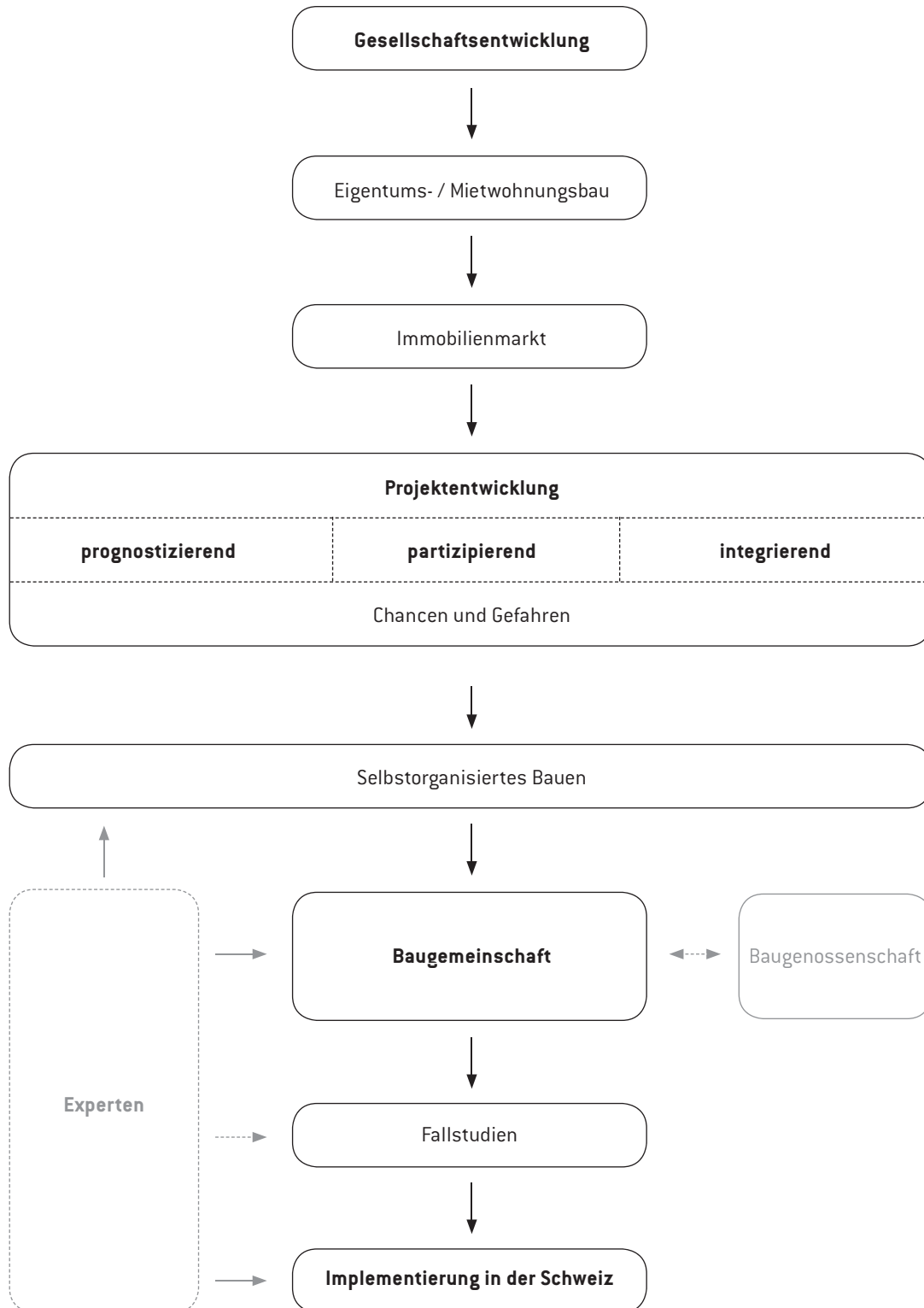
5. Erfahrungen und Potentiale von Baugemeinschaften

62	5.1 Wirkungsgrad von Baugemeinschaften
70	5.2 Förderung von Eigentum im Wohnungsbau
73	5.3 Implementierung von Baugemeinschaften in der Schweiz

80 Schlusswort

82 Anhang

86	Abbildungsverzeichnis
87	Literaturverzeichnis



◀ **Methodik**
 ▼ **Kurzfassung**

Durch die Entwicklung der modernen Gesellschaft haben sich die Rangfolgen der Bedürfnisse, definiert durch die Maslowsche Bedürfnishierarchie im Jahr 1943, verändert. Gemäss Untersuchungen von Klaus M. Schmals im Jahre 2008 bildet das Bedürfnis nach individueller Selbstverwirklichung in der postmodernen Gesellschaft das höchste Gut, da alle weiteren Grundbedürfnisse weitgehend sichergestellt sind. Berücksichtigt man dieses Bedürfnis beim Kauf einer Eigentumswohnung ist davon auszugehen, dass ein elementares Interesse an der Mitentwicklung und der Mitgestaltung des zukünftigen Stockwerkeigentums besteht. Aus diesen Zusammenhängen stellt sich die Frage, wie der Immobilienmarkt auf diese Anforderungen reagiert und somit die bestehende Nachfrage mit einem adäquaten und den Anforderungen entsprechenden Angebot decken kann. Wie lassen sich jedoch auch Einzelinteressen verwirklichen ohne die der Gemeinschaft negativ zu beeinflussen?

Eine Betrachtung der aktuellen Situation am Immobilienmarkt im Bereich Eigentumswohnungsbau zeigt in den letzten Jahren eine markante Entwicklung auf. Der Anteil an Stockwerkeigentum ist gemäss Statistik der Stadt Zürich vom Jahr 2013 mit 8 % vertreten, hat sich aber zwischen 1993-2012 fast verdoppelt und jede 5. Wohnung wurde nach 2001 bezugsbereit. Weiter kann man der Statistik entnehmen, dass der Wohnflächenbedarf pro Person im Stockwerkeigentum mit 58 m² im Vergleich zu Wohnungsmietern der Stadt Zürich mit 41 m² deutlich mehr Nettowohnfläche konsumiert. Kann hier von einer bedarfsorientierten Projektentwicklung gesprochen werden oder handelt es sich um Entwicklungen anhand von Zielgruppenplanung mit maximaler Renditeaussicht? Der Markt bietet hier keine adäquaten Lösungen für individuelles Bauen mit Berücksichtigung gesellschaftlicher Interessen. Dies führt dazu, dass der Konsument entweder zu einer standardisierten Wohnung in der Stadt greift, falls er sich diese leisten kann, oder sich ein Einfamilienhaus mit der gewünschten Mitentwicklung auf dem Land baut. Dies hat Folgen sowohl für Raumplanungs-, Stadt- und Verdichtungsentwicklung.

In dieser Arbeit wird die Zusammenarbeit in den unterschiedlichen Projektentwicklungsmodellen betrachtet und diese auf Ihre Chancen und Gefahren analysiert. Es handelt sich hierbei um das „prognostizierende Modell“ (Der Käufer wählt aus verschiedenen Ausbaulinien seinen Wohnungsstandard), das „partizipierende Modell“ (Der Käufer erhält einen unverbindlichen Vorschlag als Grundausbau und kann diesen anpassen) und das „integrierende Modell“ (Der Käufer wird vom Konsumenten zum Entwickler des Projekts). Die Gegenüberstellung der Definitionen, Initianten und Prozesse zeigt, dass es sich bei dem 3. Modell um einen Lösungsansatz für bedarfsorientierte und individuelle Projektentwicklung mit Wahrung gemeinschaftlicher Interessen handeln kann. Sie entspricht im Grundsatz dem Prinzip des selbst organisierten Bauens. Das Modell gemeinsam für sich oder gemeinsam für andere ein Projekt zu entwickeln, hat in Deutschland und der Schweiz eine weit zurück reichende Geschichte, jedoch mit einer unterschiedlichen Ausprägung. Aus den Urtypen des selbst organisierten Bauens haben sich moderne Formen Der Baugenossenschaften („Eine gemeinnützige Baugenossenschaft ist eine solche Baugenossenschaft, deren Mitgliedschaft von jedermann erworben werden kann und die ohne Gewinnabsicht den zeitgemäßen hygienischen Anforderungen entsprechende, möglichst unkündbare und der Spekulation für immer entzogene Wohnungen schafft.“¹, die Rechtsform ist in allen Phasen eine Genossenschaft), Baugruppen (Zusammenschluss von Privatpersonen zum Planen und Realisieren eines Reihenhauses), Baugemeinschaften (Zusammenschluss privater Initianten zu einer Bauherrschaft bis zur Fertigstellung eines Gebäudes) entwickelt. Als Rechtsform hat sich in der Planung/Realisierung eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Genossenschaft in der Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum oder genossenschaftlichem Eigentum und Baugenossenschaften bewährt .

Interessant ist, dass wir hier also keineswegs von einem neuen Modell sprechen und sich dieses „integrierende Projektentwicklungsmodell“ in Deutschland unter dem Begriff der Baugemeinschaften bereits auf dem Markt etabliert hat. Baugemeinschaften erfahren in Deutschland auf breiter Basis Unterstützung von Städten oder Kommunen und haben sich „als <Dritte Säule> neben etablierten Bauträgern und Einzelbauherren fest auf dem Wohnungsmarkt verankert.“²

¹ Walter Ruf, Das gemeinnützige Wohnbaugenossenschaftswesen in der Schweiz in: Dr. jur. Salome Zimmermann Oertli, Wohnen - Die gemeinnützige Genossenschaft, Zürich, S. 35

² Dieter Salomon Oberbürgermeister, Grußwort, Tagung des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V. Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften - reiche Erfahrungen, neue Perspektiven in, Gerd Kuhn, Tilman Harlander, Deutscher Sparkassenverlag Stuttgart, Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, Paderborn, S.150

In der Schweizer Immobilienlandschaft spielen sie jedoch bis dato keine große Rolle, sind nicht bekannt als Option Eigentumswohnungen zu erstellen oder würden in zu starker Konkurrenz zu den vor allem in den Städten stark vertretenen Baugenossenschaften stehen. Eine der wenigen Organisationen wie das Wohnportal Basel versuchen auf diese Chance der Projektentwicklung und Realisierung aufmerksam zu machen. Konkret konnte ein Projekt der Stiftung Habitat in Basel im Entwicklungsgebiet Erlenmatt Ost mit der Baugemeinschaft Erlenflex in Erfahrung gebracht werden. Die Stiftung stellt ein Grundstück im Baurecht, Know-how zur Gestaltung und Organisation sowie Anlaufstelle für Beratungen zur Organisation und Gründung einer Baugemeinschaft zur Verfügung. Die Stiftung Habitat scheint mit diesem Ansatz eine Bereicherung der Immobilienlandschaft in der Schweiz zu schaffen.

Der Vergleich zwischen Baugemeinschaften und Baugenossenschaften zeigt, dass vor allem im Bereich Kostenmiete/Spekulationsentzug und Maximalrendite, Belegungsvorschriften und Verdichtungsproblematik, Vermietungs- und Verkaufspraxis, effektiver Beteiligung und Mitentwicklung als auch der Bewirtschaftungsform (genossenschaftliches Eigentum / Stockwerkeigentum) grosse Unterschiede liegen. Sowohl Baugemeinschaften, als auch Baugenossenschaften bewegen sich im Bereich des Mittelstand, wobei erstere dem Wunsch nach den eigenen „vier Wänden“ mit ganzheitlicher Organisations- und Planungsteilnahme ermöglicht. Gefahren stellen hierbei der langwierige, oft durch Laien beschrittene Weg der Planung und Realisierung mit vielen Konsensfindungsprozessen, der solidarischen Haftung und der Last der Gesamtfinanzierung sowie die Grundstücksfindung dar. Die Chancen zeigen sich in einer selbst definierten, zumeist preisgünstigeren, hausgemeinschaftsbildenden, architektonisch vielfältigen, bedarfsorientierten und für ein Quartier vielfältigen Wohnform.

Baugenossenschaften versuchen mit dem Modell von Wohnen Schweiz das Modell „Kommode und Schublade“ Eigentum unter dem Dach einer Genossenschaft, zu realisieren. Die Genossenschaft erstellt die Wohnungen und veräußert alle bis auf eine Einheit, es entsteht eine Mischform. Die zukünftigen Käufer sind jedoch nicht an dem Prozess beteiligt.

Der gemeinschaftliche Wohnungsbau erhält in der Schweiz eine breit aufgestellte Unterstützung, jedoch sind Förderungen im Bereich Eigentum vom Bund sistiert und strategische Ausrichtungen der Wohnpolitik der Städte zur Stärkung von Genossenschaften stellen die Weichen für Baugemeinschaften, die sich als Stockwerkeigentümergeinschaft in der Bewirtschaftung organisieren, nicht auf eine mögliche Etablierung am Markt. Studien in Deutschland zeigen, welchen Mehrwert Baugemeinschaften sowohl für deren Bewohner als auch für das umliegende Quartier leisten können und welches Potential in dieser Form der Zusammenarbeit liegen kann.

Die Implementierung in der Schweiz wird von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Aus qualitativen Interviews mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, der Kommission für Wohnungswesen, der Stadtentwicklung Zürich, dem Wohnportal Basel, der Stiftung Habitat und dem ETH Wohnforum haben sich mögliche Faktoren heraus kristallisiert. Auf diesen unterschiedlichen Ebenen wird die Notwendigkeit einer Unterstützung oder Förderung sehr unterschiedlich betrachtet.

Grundsätzlich müsste das Modell in der Schweiz als mögliche Realisierungsform, um eine Eigentumswohnung in selbst organisierter Form zu erstellen bekannt gemacht werden und dies mit dem Vorteil selbst bestimmter, kostengünstiger und gemeinschaftlicher Planung. Die Hürde des Baugrundstückerwerbs müsste durch eine Unterstützung erfolgen, wie dies zum Beispiel in Hamburg mit einer grundsätzlichen Baurechtsreservierung für die Realisierung von Baugemeinschaften in einem bestimmten Entwicklungsgebiet praktiziert wird. Die Finanzinstitute müssten mit dem Modell vertraut sein, damit die Finanzierung gewährleistet wäre und die Rechtsgrundlage einer Baugemeinschaft muss als Basis klar definiert sein. Initiativen wie die „Neue Bodeninitiative - Boden behalten und Basel gestalten“ könnten den Grundstein dafür legen, dass der angespannte Markt für Grund und Boden sich etwas reguliert und so Raum für neue Wohnformen zulässt.

Abschliessend kann gesagt werden, dass das Potential dieser Wohnform bei Weitem noch nicht ausgeschöpft ist und Projekte wie in Erlenmatt Ost werden zeigen, ob erfolgreich und medienwirksam realisierte Projekte zum einem Erfolg von Baugemeinschaften in der Zukunft in der Schweiz beitragen können.