

DER DRITTE WEG IM WOHNUNGSBAU



Ausgabe 2013

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
WOHNEN SCHWEIZ
Verband der Baugenossenschaften

160 000 besondere Wohnungen.....	4
Sozial verantwortlich in Miete oder Eigentum.....	6
Mehr als wohnen: Selbstbestimmt und integrierend.....	8
Nachhaltig in jeder Beziehung.....	10
Partnerschaften mit Gemeinden	12
Selbsthilfe und öffentliche Unterstützung.....	14
Häufige Fragen	16

Die Fotos von Giorgio von Arb auf dem Umschlag und den Seiten 2/3 und 18/19 zeigen Stimmungsbilder bei Schweizer Baugenossenschaften.



Der dritte Weg zwischen Miete und Eigentum: Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz

Jede zwanzigste Wohnung in der Schweiz gehört einer von rund 1500 gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Sie verkörpern klassische schweizerische Werte: Selbsthilfe, Solidarität, Demokratie, Subsidiarität, lokale Verwurzelung. Diese Broschüre zeigt, wie und warum der dritte Weg im Wohnungsbau seinen Bewohnerinnen und Bewohnern und der ganzen Gesellschaft nützt.



160 000 besondere Wohnungen

« Dank ihrer Innovationslust und der sorgsamsten Pflege ihrer Bestände strahlen die Genossenschaften viel weiter aus, als ihr relativ kleiner Anteil am Markt vermuten liesse. »



Prof. Philippe Thalmann
EPFL Lausanne, Präsident der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen

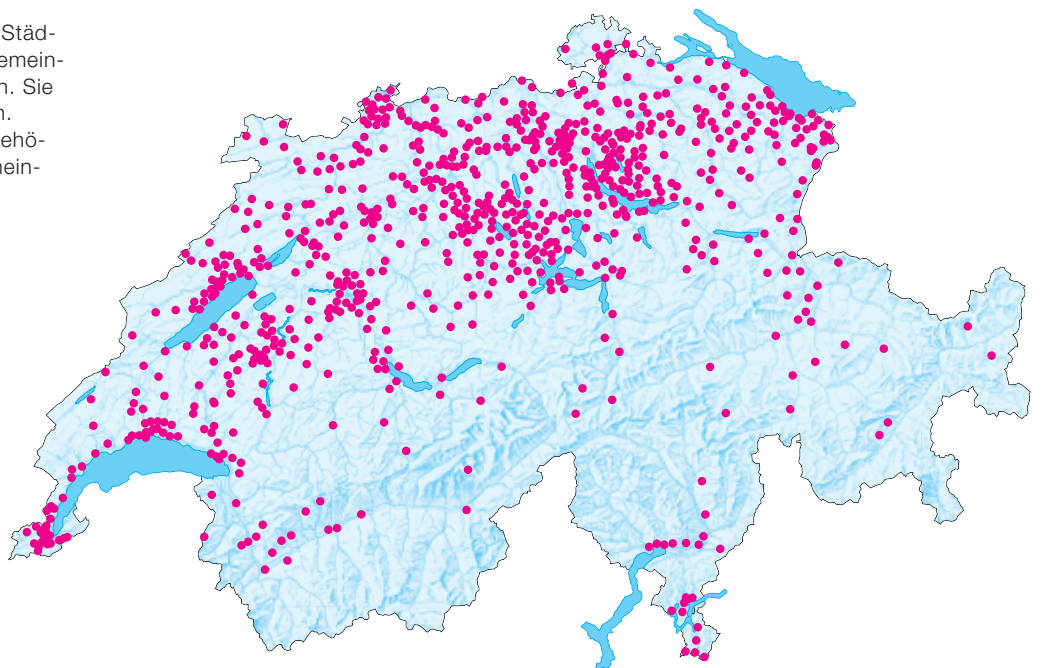
Fast alle Genossenschaften sind dem Prinzip der Gemeinnützigkeit verpflichtet. Dies bedeutet den dauernden Spekulationsentzug und die Kalkulation nach dem Grundsatz der Kostenmiete. Als Folge sind Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt rund 20 Prozent günstiger als die Gesamtheit aller Mietwohnungen.

Der dritte Weg im Wohnungsbau bringt vielfältigen Nutzen: Die Bewohnerinnen und Bewohner freuen sich über günstige Mieten, über Mitbestimmungsrechte und zahlreiche Zusatzangebote. Die Gesellschaft profitiert von der integrierenden Kraft genossenschaftlicher Siedlungen. Die Wirtschaft ist froh, wenn ihre Beschäftigten in vernünftiger Distanz zahlbaren Wohnraum finden. Und die öffentliche Hand spart nachweislich Sozialhilfegelder, wenn Haushalte in engen finanziellen Verhältnissen preisgünstig wohnen können.

Die ersten Genossenschaften sind vor über hundert Jahren gegründet worden. Der Start vieler Genossenschaften und ihrer Bauten wurde schon damals durch Unterstützung von Städten, Kantonen oder Bund erleichtert – sei es durch die Abgabe von Bauland, sei es mit zinsgünstigen Darlehen oder Bürgschaften, sei es durch die gezielte Vergünstigung von Wohnungen.

Dass der genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz weit verbreitet und örtlich stark ist, geht auf Selbsthilfe und auf vorausschauende Unterstützung zurück. Damit auch kommende Generationen davon profitieren können, braucht es weiterhin beides.

In diesen mehr als 800 Dörfern und Städten stehen Häuser von rund 1500 gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Sie vermieten etwa 160 000 Wohnungen. Weitere rund 100 000 Wohnungen gehören Gemeinden, Stiftungen und gemeinnützigen Aktiengesellschaften.

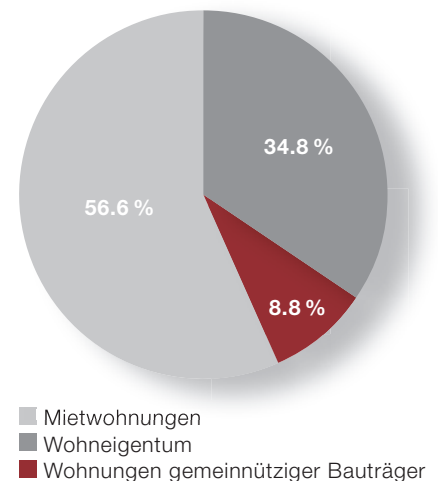


Drei Wege im Wohnungsbau

Im Jahr 2000 gehörten 5.1% der Wohnungen Genossenschaften und 3.7% anderen gemeinnützigen Bauträgern. Seither ist ihr Marktanteil gesunken; doch die Zahl wird von der Bundesstatistik nicht mehr erhoben.

Wohnbaugenossenschaften sind eine gemeinschaftliche Form des Eigentums und verbinden die Vorteile von Miete und Privatbesitz. Dieser «dritte Weg» gewährt seinen Bewohnerinnen und Bewohnern Mitbestimmungsrechte und gibt ihnen mehr Wohnsicherheit als im privaten Mietverhältnis; im Vergleich zum Privateigentum ist genossenschaftliches Wohnen preisgünstiger und erfordert weniger Eigenkapital.

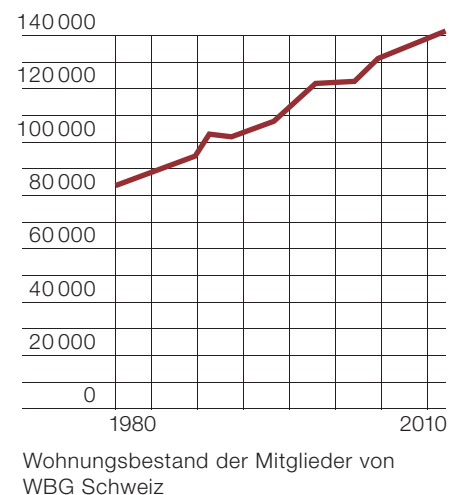
Es gibt auch Baugenossenschaften, die günstiges Wohneigentum erstellen und mit speziellen Klauseln vor einem spekulativen Wiederverkauf schützen.



Mehr – und doch zu wenig Genossenschaftswohnungen

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Wohnungszahl bei den Mitgliedern der Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Die Schwesterorganisation WOHNEN SCHWEIZ entwickelt sich ähnlich und zählt rund 27 000 Wohnungen. Insgesamt gab es 2012 in der Schweiz also mindestens 160 000 Genossenschaftswohnungen.

Laufend werden neue Genossenschaften gegründet und neue Genossenschaftswohnungen gebaut. Doch gewinnorientierte Investoren und Private bauen noch mehr. Deshalb nimmt der Marktanteil der Genossenschaften ab (siehe auch Seite 15).



Die Siedlung Weissenstein in Bern wurde 1919 bis 1921 von der Eisenbahner-Baugenossenschaft erstellt. Die 215 Einfamilienhäuser und 56 Wohnungen konnten anfänglich und während der Weltwirtschaftskrise nicht kostendeckend vermietet werden. Heute betragen die Mietzinse, kostendeckend und ohne Subventionen, nur noch zwischen 950 und 1350 Franken/Monat. Die Häuser stehen unter Denkmalschutz. Seit 2007 werden sie nach und nach umfassend saniert; ein voll modernisiertes Haus mit Garten kostet zwischen 1550 und 1950 Franken/Monat, bei tieferen Nebenkosten.



In Zürich hat die gemeinnützige Unternehmer-Baugenossenschaft Zurlinden eine autoarme Siedlung erstellt, die sich konsequent an den Zielen der «2000 Watt Gesellschaft» orientiert. Der «Sihlbogen» liegt zwischen Fluss und S-Bahnstation; er umfasst 222 Wohnungen, ein Zentrum mit altersgerechten Wohnungen, Gewerbe, Läden sowie Standplätze von Mobility und einem Elektromobil der Genossenschaft. Im Mietpreis für autofreie Wohnungen ist ein Jahres-Abo der Verkehrsbetriebe inbegriffen. Eine Viereinhalb-Zimmerwohnung mit 105 m² und 20 m² Loggia kostet ab 2 230 Franken.

Sozial verantwortlich in Miete oder Eigentum

« Genug günstiger Wohnraum für finanzschwache Haushalte entlastet die Sozialhilfebudgets. »



Fabienne Freymond Cantone (SP)
Stadträtin in Nyon (Ressort Bau) und
Mitglied des Grossrats VD

Selbsthilfe als Antwort auf Wohnungsnot und Spekulation: Die ersten Wohnbaugenossenschaften wurden handlungsfähig dank der Solidarität einer grossen Zahl von Mitgliedern. Diese legten ihr Geld zusammen, kauften damit Land und entzogen es der Spekulation.

Genossenschaftswohnungen sind preiswert, aber nicht billig. Das Erfolgsrezept ist langfristig und liegt im Prinzip der Gemeinnützigkeit: Eine Genossenschaft verlangt keine Marktmieten; sie kalkuliert den Mietzins wohl nach üblichen kaufmännischen Grundsätzen, aber nur aufgrund der effektiven Kosten und Rückstellungen (Kostenmiete); auf die Dauer sinken die Mieten deshalb relativ im Vergleich mit Marktmieten.

Einzelne Genossenschaften bauen auch Eigentum, die Prinzipien sind die selben: Die Genossenschaft will keinen Gewinn erzielen, die Wohnungen sind preisgünstig und können mit geeigneten Klauseln vor spekulativem Weiterverkauf geschützt werden.



Wo heute die Siedlung Jasminweg der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich steht, befanden sich Reihen- und kleine Mehrfamilienhäuser aus den 30er-Jahren des letzten Jahrhunderts. Das Land am damaligen Stadtrand kostete wenig und war 70 Jahre später längst abgeschrieben; so wurden die neuen Wohnungen ohne jede Subvention äusserst günstig: 2013 kosteten 2.5 Zimmer durchschnittlich 1130 und 4.5 Zimmer 1673 Franken pro Monat. Ein gewinnorientierter Vermieter könnte das Doppelte verlangen.



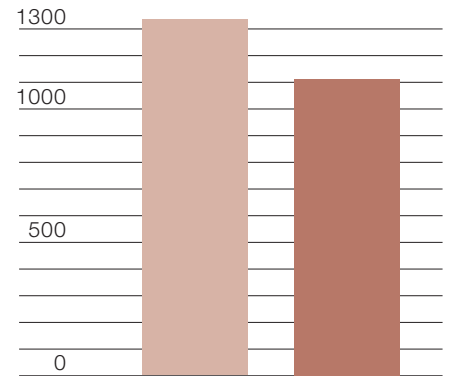
Während die Eltern an der Generalsammlung teilnehmen, gibt es einen Hütedienst. (Bild: Kinder-Malwettbewerb der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur, 2011).

Frühere Genossenschaftswohnungen waren gedacht für klassische Familien und umfassten meist drei kleine Zimmer. Heute sind sie vielfältiger und richten sich auch an Alleinerziehende, Wohn- und Hausgemeinschaften. Daneben gibt es altersgerechte Kleinwohnungen und neu «Satellitenwohnungen». Die verschiedenen Typen erleichtern Wechsel, wenn sich die Lebensumstände geändert haben, und helfen den Flächenverbrauch zu begrenzen.

Genossenschaftswohnungen sind markant günstiger

Im Jahr 2011 betrug der Durchschnittsmietzins für eine Schweizer Genossenschaftswohnung rund 15% weniger als der Durchschnittszins der gewöhnlichen Mietwohnungen. In dieser Statistik sind nur Wohnungsmieten enthalten, die nicht subventioniert werden. Höchstens jede zehnte Genossenschaftswohnung wird übrigens mit staatlicher Hilfe vergünstigt (genaue Zahlen gibt es nicht); dort gelten strenge Vorschriften bezüglich der finanziellen Verhältnisse und des Flächenverbrauchs der Bewohnerinnen und Bewohner.

Quelle: Bundesamt für Statistik



Nettomiete pro Wohnung und Monat, 2011:

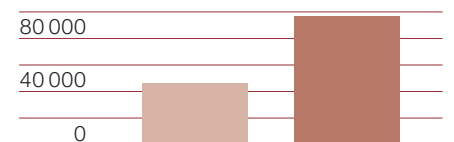
Mietwohnungen (ohne Genossenschaften)	1 316.-
Genossenschaftswohnungen	1 123.-

Für die meisten Wohnungen gelten Belegungsvorschriften

Im Jahr 2011 wurden alle Schweizer Wohnbaugenossenschaften zu ihrer Vermietungspraxis befragt. Bei mehr als zwei Dritteln ihrer Wohnungen gelten Grenzen für den Wohnflächenverbrauch. Wenn sich die Personenzahl im Lauf der Jahre verkleinert, bietet die Genossenschaft dem betreffenden Haushalt kleinere Wohnungen an und/oder erhebt einen Mietzinszuschlag.

Bei kleineren Genossenschaften gibt es oft deshalb keine starren Regeln, weil ihr Wohnungsmix weniger breit ist und Umzugsangebote schwierig macht.

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.): Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Grenchen, Juli 2012



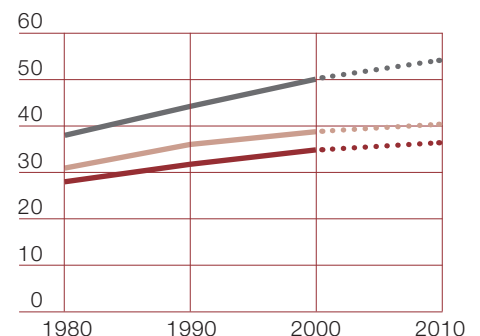
Anzahl Genossenschaftswohnungen mit und ohne Belegungsvorschriften, 2011:

Keine Vorschriften	45 990
Belegungsvorschriften	97 000

Der Wohnflächenverbrauch pro Person ist geringer

Unter anderem als Folge der Belegungsvorschriften brauchen Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaften am wenigsten Wohnfläche pro Person.

Quellen: Volkszählungen 1970 bis 2000, Schätzung für 2010 (punktierte Linie); mit dem Wegfall der Volkszählungen seit 2000 gibt es keine gesamtschweizerische Erhebung mehr, sondern nur noch regionale Daten.



Wohnfläche pro Person nach Eigentumsform:

— Vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnung
— Mieter/in
— Genossenschaftler/in



Selbst- und Nachbarschaftshilfe in Kleinbasel.

Die Mieterinnen und Mieter der zehn bescheidenen Wohnungen an der Klybeckstrasse erfuhren, dass der Besitzer verkaufen will. Um eine Luxussanierung zu verhindern, organisierten sie sich als Genossenschaft und konnten das Gebäude günstig erwerben. Das Geld dafür brauchten sie innert kürzester Zeit; sie bekamen es als Darlehen einer benachbarten Wohngenossenschaft. Unterdessen haben sie das Haus regulär finanziert und sanieren es nach und nach sanft und in Eigenleistung. So bleiben die Wohnungen sehr günstig.

Mehr als wohnen: Selbstbestimmt und integrierend

« Wohnbaugenossenschaften liefern wichtige Impulse für die Zukunft: Sie denken das Älterwerden mit und setzen interessante bauliche und soziale Massnahmen um. »



Antonia Jann
Geschäftsführerin der Age-Stiftung

Zusätzliche Angebote gibt es bei neun von zehn Genossenschaftswohnungen. Die Palette reicht von Siedlungslokalen und gemeinschaftlichen Anlässen über die Nachbarschaftshilfe und Gästezimmer bis zum eigenen Sozialdienst. Das fördert die soziale und kulturelle Integration.

Die passende Rechtsform für diese Inhalte ist die Genossenschaft. Sie rechnet mit mündigen Menschen und gibt jedem Mitglied eine Stimme, unabhängig von seiner Kapitalkraft. Genossenschaftsmitglieder haben zudem mehr Wohnsicherheit.

Sorgfalt und Transparenz. Bei den meisten Wohnbaugenossenschaften gilt: Wer hier wohnt, ist zugleich Mitglied und kann über die Geschäftstätigkeit mitentscheiden. Das ist nicht immer einfach, aber es zwingt die Verantwortlichen zu grosser Sorgfalt und zu transparenter Kommunikation.

Dazu passt, dass Wohnbaugenossenschaften oft als Erste oder Einzige Lösungen für wichtige gesellschaftliche Aufgaben entwickeln. Bei Wohnprojekten für Senioren, Behinderte und Pflegebedürftige ist diese Rechtsform sehr verbreitet. Neuere Genossenschaftsprojekte versuchen insbesondere, Wohnen und Arbeiten wieder stärker zu verbinden.



Foto: Ceccaroli Architecte

In der Maison Mivelaz in Lausanne gehört Nachbarschaftshilfe zum Konzept. Die Stadt beauftragte mit dem Projekt eine auf Alterswohnen spezialisierte Stiftung (Cités Val Paisible et Val Fleuri). Diese erstellte nicht nur 29 sehr preiswerte Alterswohnungen, sondern auch zehn grössere Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern. Sie sind auf alle Etagen verteilt und reserviert für Familien, welche bereit sind, sich in der Nachbarschaftshilfe für die Betagten zu engagieren. In einer der grösseren Wohnungen lebt zudem ein vollamtlicher «Concierge-Animateur».

Bei Genossenschaften wird nicht nur gewohnt

Vor allem die grossen, städtischen Wohnbaugenossenschaften bieten ihren Bewohnerinnen und Bewohnern vielfältige Zusatzangebote. Sehr verbreitet sind Gemeinschaftsräume, die privat oder für Anlässe der Genossenschaft genutzt werden. Oft können Mitglieder ihr Ersparnis zu guten Zinsen bei der Genossenschaft anlegen. Häufig gibt es auch sogenannte Solidaritätsfonds, welche durch einen kleinen Mietzinszuschlag gespeist werden; damit können Haushalte in Notlagen unterstützt oder die Anfangsmietzinse neu gebauter Siedlungen gesenkt werden.

In vielen Siedlungen sind ausserdem wichtige öffentliche Angebote untergebracht, zum Beispiel Kinderkrippen oder Pflegewohnungen.

Quelle: Befragung aller Schweizer Wohnbaugenossenschaften im Jahr 2004 (Peter Schmid: *Die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz*, in: *Das Genossenschaftswesen in der Schweiz*, Bern 2005)

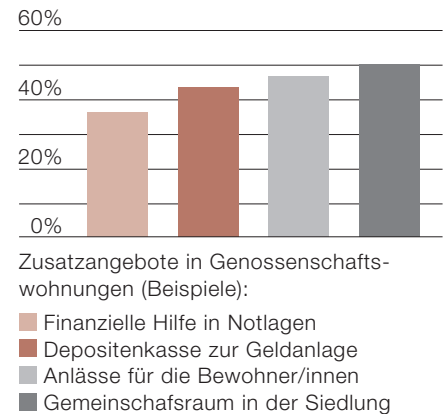


Foto: Kurt Lampart

Ein Holzhaus mit 153 Wohnungen für jedes Alter in Winterthur. Der Wohnungsmix im «Generationenhaus» ist breit und umfasst auch Angebote für Wohngemeinschaften und Pflegebedürftige. Die soziale Durchmischung wird durch die Subventionierung eines Teils der Wohnungen gefördert. Zum Angebot für die Bewohnenden und das Quartier gehören ein grosszügiger Gemeinschaftsraum, ein Saal, eine «Pantoffelbar», voll ausgerüstete Werkstätten, ein Biorestaurant, ein Veloladen, eine öffentliche Bibliothek, eine Praxisgemeinschaft, eine Kindertagesstätte und ein Musikzentrum...



Foto: G. Köhler, Binningen

Nach hundert Jahren neuer Schub: Eisenbahnerbaugenossenschaft beider Basel. Jede Siedlung der 1911 gegründeten EBG hat eine Freizeitwerkstatt. Weiter gibt es Gemeinschaftsräume, Krabbelgruppe, Mittagstisch, Kinderkochkurs, Sprachkurse, Jassnachmittage und vieles mehr. Ein junger Vorstand hat die Strukturen der Genossenschaft modernisiert und eine langfristige rollende Planung eingeleitet. Dabei geht es nicht nur um Bauliches: Das Projekt «Wohnen über Generationen» umfasst zum Beispiel auch organisatorische Massnahmen, damit alte Genossenschaftsmitglieder möglichst lang in ihrer Siedlung bleiben können.

Nachhaltig in jeder Beziehung

« Der gemeinnützige Wohnungsbau verfolgt eine nachhaltige Strategie, weil er nicht auf kurzfristige Gewinnoptimierung aus ist. Das liegt auch im Interesse der öffentlichen Hand. »



Kurt Fluri

Stadtpräsident von Solothurn, Präsident des Schweizerischen Städteverbands und Nationalrat FDP

Zahlreiche Indikatoren belegen, dass genossenschaftliches Wohnen bezüglich ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit vorbildlich abschneidet: Wohnflächenbedarf, Mobilität, Erneuerungsplanung, Rückstellungen.

Ein sparsames Mobilitätsverhalten wird in (vor-)städtischen Genossenschaftssiedlungen auf gut erschlossenen Arealen durch eine verdichtete Bauweise, durch Mobility-Standorte, velo- und fussgängerfreundliche Gestaltung sehr erleichtert.

Sparsam auch mit Energie: Baugenossenschaften befolgen bei Neubauten und wenn möglich auch bei Umbauten mindestens die Werte des Minergie-Standards. Zum Beispiel finden sich rund 60 Prozent aller Sonnenkollektorf Flächen in Zürich auf Bauten von Genossenschaften.

Die Renovationsquoten von Wohnbaugenossenschaften sind höher als jene für alle Wohnungen – und sogar höher als jene von Eigentümerwohnungen. Und wenn sich eine Renovation nicht mehr rechnet, investieren sie mit langfristiger Perspektive und schaffen dank der mittlerweile tiefen Landwerte günstige Ersatzneubauten.



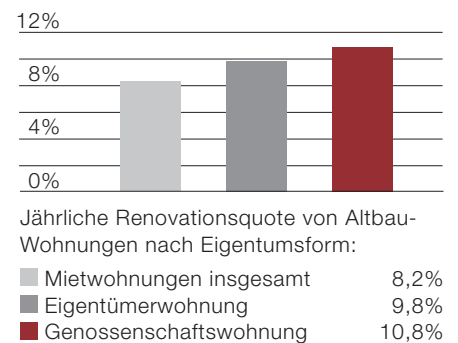
Die Genossenschaft CODHA in Genf baut ökologisch wegweisend und gewährt der Hausgemeinschaft zugleich möglichst viel Freiraum und Verantwortung. Die Überbauung Les Voirets auf einem Baurechtsgrundstück der Stadt wurde zusammen mit den Wohnungsinteressierten geplant. Ein Hausverein ist für Mietzinskasse und Teile der Verwaltung zuständig. Das Haus im Minergie-Eco-Standard umfasst auch vergünstigte Wohnungen, ein Gästezimmer und gemeinschaftlich nutzbare Räume. In neueren Projekten realisiert die CODHA auch «Satellitenwohnungen» – eine Mischung zwischen Wohn- und Hausgemeinschaft.

Genossenschaftswohnungen werden gut unterhalten

Eine Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen ergab, dass die jährliche Renovationsquote bei Genossenschaftswohnungen am höchsten ist.

Das Ziel gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften ist nicht kurzfristige Rendite, sondern die langfristige Werterhaltung des ganzen Bestands. Deshalb planen sie lange voraus und machen rechtzeitig Rückstellungen für Erneuerungen oder Ersatzneubauten.

Quelle: Frohmuth Gerheuser, «Renovation der Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz 2001 – 2003». Im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen, Januar 2007

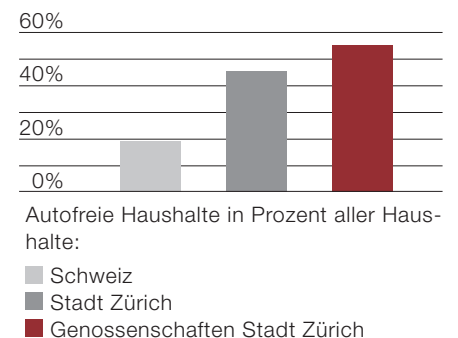


Wo dichter gewohnt wird, gibt es mehr autofreie Haushalte

Haushalte in grossen Städten brauchen weniger Privatautos. Das ist die Folge der Zentralität und des guten öffentlichen Verkehrs. In grossen städtischen Genossenschaftssiedlungen gibt es noch mehr autofreie Haushalte.

Auch wenn man ausrechnet, wie viel Mobilitätsenergie jemand insgesamt verbraucht – also für Privatauto, öffentlichen Verkehr, Flugreisen und Güterverkehr – schneiden die Personen in Genossenschaftssiedlungen um ein Viertel besser ab: 34 000 MJ pro Person und Jahr gegenüber 46 000 MJ im schweizerischen Durchschnitt.

Quelle: Fussverkehr Schweiz, Club der Autofreien der Schweiz (Hrsg.): Verkehrsparen in Siedlung und Quartier. Zürich, Januar 2012. www.fussverkehr.ch



Verdichten, Angebot verbreitern, neue Kreise ansprechen. Die ABL, grösste Luzerner Wohnbaugenossenschaft, konnte im «Weinbergli» statt drei Einfamilienhäuschen 36 moderne Wohnungen erstellen und so ihr Angebot vergrössern und verbreitern. Erdsonden sorgen für die Wärme und eine Dach-Solaranlage speist Strom für 12 Haushalte ins öffentliche Netz. Das steile Gelände machte das Bauen teuer. Doch die tolle Lage und der moderne Standard lockten auch Kreise an, die noch nicht Genossenschaftsmitglied waren. Die verbleibenden 54 Altwohnungen werden jetzt grundlegend erneuert und bleiben preisgünstig.



In einer alten Scheune am Rand der St. Galler Siedlung Remishueb halten die Bewohnerinnen und Bewohner der rund 200 Genossenschaftswohnungen seit Jahren gemeinsam Haustiere. Eine «Tiergruppe» ist für den Betrieb verantwortlich. Die Kinder dürfen bei der Tierpflege mithelfen, wenn ein Elternteil in der Gruppe mitmacht, ab der Oberstufe auch selbständig. Sie übernehmen Verantwortung und erleben dabei Gemeinschaftsgefühl und Vernetzung. Um Futter und andere Auslagen für die Hühner, Schweine, Chüngel und Meersäuli zu finanzieren, steigt jedes Jahr ein grosses Fest.

Partnerschaften mit Gemeinden

« Für die Stadt sind die Baugenossenschaften wichtige und gute Kooperationspartner. Sie helfen mit, wohnbaupolitische Ziele zu erreichen. »



Manuela Jost
Baudirektorin und Stadträtin Luzern (GLP)

Weil sie nicht gewinnorientiert arbeiten, sind Genossenschaften ideale Investoren und Partner. Kleinere Gemeinden mit wenig Know-how und Ressourcen suchen erfolgreich die Zusammenarbeit mit einer erfahrenen Genossenschaft. Wo noch keine besteht, gibt die Gemeinde oft den Anstoss zur Gründung. Die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus leisten fachkundige Unterstützung.

Anders als kleine Privatbesitzer oder als Stockwerkeigentümergemeinschaften besitzen Genossenschaften in der Regel grössere Einheiten oder gar ganze Quartiere. In den Städten sind sie deshalb wichtige Partnerinnen im Städtebau und der Quartiererneuerung. Sie bauen Kindergärten und -krippen, Pflegewohnungen und Spitexzentren.

Wo öffentliche oder private Grundbesitzer grosse und schwierige Areale entwickeln oder umnutzen wollen, sind Wohnbaugenossenschaften ebenfalls ideale Partnerinnen.



Wie in anderen Tourismusorten mangelt es Ftan im Unterengadin an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische. Deshalb erstellte die Genossenschaft «Chasa Reisgia» 13 Familienwohnungen auf einem Bau-rechts-Grundstück. Die Gemeinde gewährte zudem ein grosses Darlehen, anfänglich zinslos. Die Genossenschaft ihrerseits nutzte die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten für gemeinnützige Bau-träger: Hypothekenzentrale HGW, Emissionszentrale EGW und Solidaritätsfonds der Dachorganisation. So schuf die Kooperation von Gemeinde und Genossenschaft bezahlbaren Wohnraum, der dank der Gemeinnützigkeit für Jahrzehnte gesichert ist.

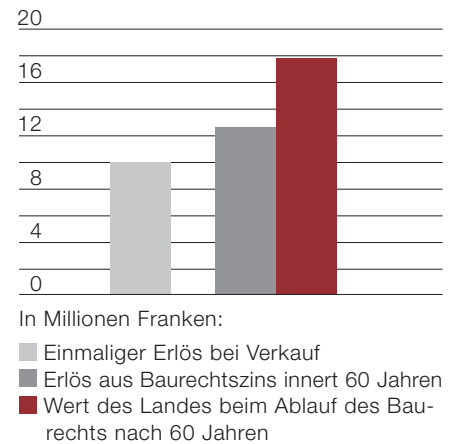
Die Genossenschaft Alterswohnungen Linth in Glarus Nord hat seit 1992 bereits 121 Wohnungen errichtet. Barrierefreiheit, Dusche statt Bad, Gemeinschaftsräume, Café – und das alles mitten im Dorf. Die Nachfrage ist gross. Meist wohnten die Senioren vor dem Einzug in grossen Häusern und Eigentumswohnungen. Diese wurden dann wieder frei für junge Familien.

Es gibt immer mehr solch genossenschaftlich organisierte Alterswohnprojekte, gerade in ländlichen Gemeinden. Sie sind eine wichtige Alternative zu teuren Residenzen. Und meist wollen die Menschen im Alter nicht noch einmal Eigentum erwerben.

Für Gemeinden lohnt es sich, ihr Land im Baurecht abzugeben

Statt Bauland zu verkaufen, können es die Besitzer auch im Baurecht «vermieten» und dafür jährlich Zinsen einnehmen. Ein Vertrag regelt die Dauer des Baurechts, die Verlängerungsmöglichkeit bzw. das Vorgehen nach seinem Ablauf, die Höhe der Verzinsung und Auflagen zur Art der Bebauung. So bleibt der Verkäufer im Besitz des Landes und hat grossen Einfluss auf dessen Nutzung. Er sichert sich stetige, kalkulierbare Einnahmen, die den Erlös aus einem Verkauf über die Jahre hinweg deutlich übersteigen. Zudem fällt das Land nach Ablauf des Baurechts an den Verkäufer zurück und hat an Wert zugenommen. Wohnbaugenossenschaften haben es zwar meist lieber, wenn sie das Land kaufen können. Für jüngere, kapitalschwache Genossenschaften sind aber Baurechte interessant, weil sie die anfängliche Belastung reduzieren.

Quelle: Hypothetisches Beispiel gemäss Praxis der Stadt Zürich mit folgenden Annahmen: Für die Berechnung des Baurechtszinses wird ein Landwert von 75% des Marktwerts angenommen (weil das Land nur befristet genutzt werden kann); der Baurechtszins beträgt 3%.

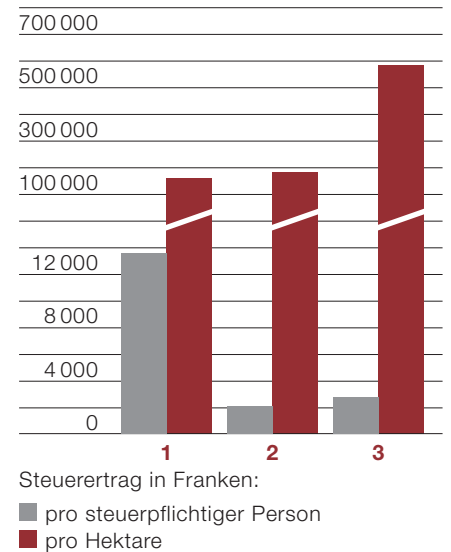


«Genossenschaftsquartier» bringt mehr Steuerertrag

Die Zahlen aus Luzern vergleichen das Quartier der reichsten Steuerzahler mit jenem, wo die ärmsten wohnen, und mit einem Quartier, wo viele Genossenschaftsmitglieder zuhause sind. Der grosse Landverbrauch von «guten Steuerzahlern» führt zu einem geringeren Ertrag als in einem Quartier mit dichter Bebauung.

Natürlich verursachen dicht besiedelte Quartiere auch grössere Kosten, zum Beispiel für die Schule. Dafür nutzen sie den Boden sparsam und verursachen pro Person weniger Individualverkehr.

Quelle: Stadtrat Luzern. Interpellationsantwort Nr. 186 2010/2012: «Welches Quartier bezahlt wie viel Steuern?»

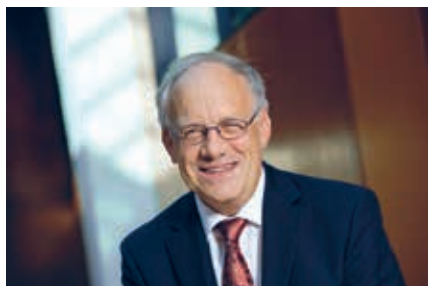


Die Genossenschaft Cité Derrière hat in Kooperation mit den Behörden von zwölf Waadtländer Gemeinden bis 2013 rund 1250 Wohnungen erstellt. Immer haben dabei sowohl die Gemeinden wie der Kanton Unterstützung geleistet.

Die Gemeinde Châtillens zum Beispiel überliess der Genossenschaft ein Grundstück für 16 Wohnungen. Indem sie sich zudem am Anteilkapital beteiligte, vergrösserte sie das Eigenkapital und verminderte so die Kosten für Bankfinanzierungen. Der Kanton Waadt seinerseits leistet eine Subvention zur Verminderung der Mietzinse um 10% während 15 Jahren.

Selbsthilfe und öffentliche Unterstützung

« Seit bald 100 Jahren ist der Bund Partner des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Das Engagement der öffentlichen Hand ist dank des Prinzips der Gemeinnützigkeit dauerhaft wirksam. »



Johann N. Schneider-Ammann
Bundesrat, Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Dass die Schweiz einen (noch) relativ starken Anteil gemeinnütziger Wohnungen zählt, kommt nicht von ungefähr. Es fusst auf einer grossen Tradition der lokalen, gemeinschaftlichen Selbsthilfe und ist das Verdienst unzähliger Pioniere, die viel freiwillige Arbeit geleistet haben, und ihrer Nachfolgerinnen und Nachfolger. Heute ernten wir die Früchte ihrer Leistungen.

Aber Selbsthilfe allein hätte oft nicht genügt. Sehr viele Wohnbaugenossenschaften wurden in ihren Anfängen von der öffentlichen Hand unterstützt. Städte und Gemeinden stellten ihnen günstiges Land zur Verfügung oder beteiligten sich am Genossenschaftskapital. Einzelne Kantone und der Bund halfen mit zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften. Die meisten dieser Unterstützungen waren zeitlich begrenzt und sind, wenn sie in Form von Darlehen erfolgten, längst zurückbezahlt. Doch ihre Wirksamkeit bleibt während Jahrzehnten bestehen.

Der Erfolg ist nicht einfach gesichert. Weil die Politik zum kurzfristigen Denken neigt, hat es eine vorausschauende Wohnbaupolitik schwer. Wenn die Genossenschaften nicht mehr Neubauten erstellen können, wird ihr Marktanteil jedoch ständig sinken.

Besondere Finanzierungsinstrumente im gemeinnützigen Wohnungsbau

Der **Fonds de Roulement** wird vom Bund gespiesen und von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus geführt. Der Fonds umfasste Ende 2012 419 Mio. Franken, die als zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen für den Neubau oder die Erneuerung von Genossenschaftswohnungen vergeben werden.

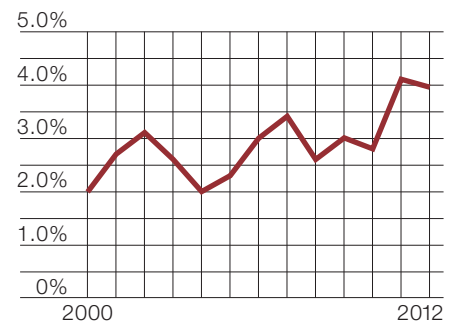
Die **Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW** platziert jährlich mehrere Anleihen auf dem Kapitalmarkt. Ende 2012 betrug deren Summe mehr als 2 Milliarden Franken; sie dienen den Mitgliedern der EGW zur Finanzierung preisgünstiger Wohnungen. Die Kosten für die Wohnbauträger liegen im Durchschnitt 1% unter dem Zinssatz von Festhypotheken mit gleicher Laufzeit. Die Anleihen werden vom Bund verbürgt.

Die **Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften HBG** öffnet die Tür zu günstigeren Zinsen und zu einer Belehnung genossenschaftlicher Projekte bis zu 90%; sie sind durch eine Rückbürgschaft des Bundes abgesichert.

Es werden zu wenige Genossenschaftswohnungen neu gebaut

Im Jahr 2000 gehörten 5.1% aller Schweizer Wohnungen den Genossenschaften (siehe auch Seite 5). Um diesen Marktanteil zu halten, müssten jährlich auch so viele Genossenschaftswohnungen neu gebaut werden. Die Grafik zeigt jedoch, dass dies nicht so ist: Der Anteil genossenschaftlicher Neubauten an der Gesamtzahl von Wohnungsneubauten schwankt auf zu tiefem Niveau.

Quelle: Bundesamt für Statistik

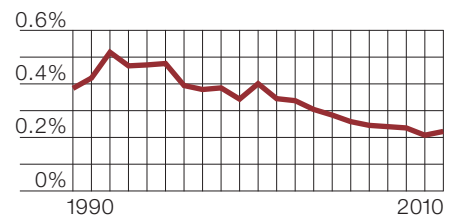


Neue Genossenschaftswohnungen in Prozent aller Neubauwohnungen

Die öffentliche Unterstützung ist sehr bescheiden

Die kumulierten Ausgaben von Bund und Kantonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bewegen sich im Promillebereich ihrer gesamten Ausgaben; sie haben im vergangenen Jahrzehnt deutlich abgenommen.

Quelle: Berechnungen des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes aufgrund von Zahlen der Eidgenössischen Finanzverwaltung

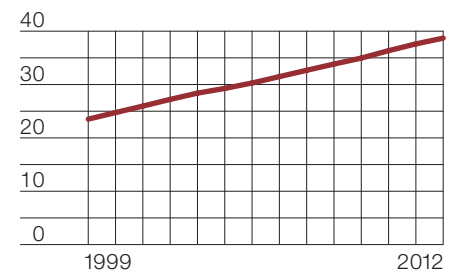


Ausgaben für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Prozent der Gesamtausgaben

Selbsthilfe der Wohnbaugenossenschaften

Seit 1966 speisen die Mitglieder der Dachorganisation Wohnbaugenossenschaften Schweiz einen Solidaritätsfonds. Er vergibt à fonds perdu oder als zinsgünstiges Darlehen Beiträge an besonders förderungswürdige Projekte von Genossenschaften oder verwandten Organisationen, auch in der Dritten Welt.

Zudem hat Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2009 die Stiftung Solinvest gegründet. Sie kann sich am Eigenkapital von Genossenschaften beteiligen und erwarb zum Beispiel vom Bund dessen Beteiligung an der Immobilienfirma Logis Suisse AG. So wurden deren 2800 Wohnungen vor dem Verkauf an gewinnorientierte Investoren bewahrt.



Bestand des Solidaritätsfonds in Millionen Franken



Hartnäckige Initianten haben in Büsserach im Solothurner Jura 13 Alterswohnungen und eine Physiotherapiepraxis möglich gemacht. Die Rechtsform der Genossenschaft mit ihrer Orientierung am gemeinschaftlichen Wohl war von Anfang an gesetzt. Doch die Gemeinde, um Beteiligung am Anteilkapital angefragt, wollte zuerst nicht. Als dann die Age-Stiftung mit 150 000 Franken einen rechten Teil des Planungsprozesses finanzierte, legte auch die Gemeinde ihre Reserve ab, kaufte das nötige Land und vergab es für 20 Jahre zinsfrei im Baurecht an die Genossenschaft. 2011 kam es zum Spatenstich.



Foto: Regine Giesecke

Ein fairer Landbesitzer, eine aufgeschlossene Gemeinde und drei Baugenossenschaften machten in Baar (ZG) 50 günstige Wohnungen möglich: 2005 konnte die Gemeinde von einem freisinnigen alt-Ständerat Land für nur 500 Franken pro m² erwerben – unter der Bedingung, dass darauf preisgünstige Wohnungen entstehen. Sie vergab es im Baurecht an drei örtliche Genossenschaften. Der Zins ist ab dem dritten Jahr fällig und liegt ein Prozent unter dem Referenzzins. Eine 4.5-Zimmerwohnung kostet netto 2100 Franken, was für Zuger Verhältnisse wenig ist; subventionierte Wohnungen kosten 1700 Franken.

Häufige Fragen

■ Was heisst «Gemeinnützig» bei Wohnbaugenossenschaften?

Wenn der Bund oder einzelne Kantone und Städte Wohnbaugenossenschaften unterstützen, sind ihre Leistungen an Bedingungen gebunden. Das Wohnraumförderungsgesetz von 2003 verlangt, dass ihre Tätigkeit dauerhaft der Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen dient. Die Ausrichtung von Tantiemen muss statutarisch ausgeschlossen sein, eine allfällige Dividende muss auf den vom «Stempelgesetz» erlaubten Satz beschränkt sein und ein allfälliger Liquidationserlös muss wiederum zweckkonform verwendet werden. Mehr dazu auf www.wohnbund.ch/de/dokumente.

Wohnbaugenossenschaften, welche diese Bedingungen erfüllen, gelten als gemeinnützig und bilden die grosse Mehrheit. Es gibt jedoch auch nicht-gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften; zum Beispiel solche, die Wohnraum erstellen und dann zu Marktpreisen an Investoren verkaufen.

Auch andere Rechtsformen können sich der Gemeinnützigkeit verpflichten: Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften sowie öffentlichrechtliche Körperschaften (Städte oder Gemeinden).

■ Weshalb sind Genossenschaftswohnungen besonders preisgünstig?

Gemeinnützige Wohnbauträger bilanzieren ihre Immobilien zu den effektiven Kosten und wenden das Prinzip der Kostenmiete an. Sie kalkulieren nach betriebswirtschaftlichen Regeln, schöpfen jedoch keine Gewinne ab, sondern investieren wieder in ihren Bestand, in Amortisationen und Rückstellungen. Auch ihre Neubauten sind anfänglich nicht billig, werden jedoch im Lauf der Jahre relativ zu den Marktmieten immer günstiger.

■ Genossenschaftswohnungen sind keine «Sozialwohnungen»

Der weitaus grösste Teil der Genossenschaftswohnungen wird nicht (mehr) subventioniert. Als «Sozialwohnungen» gelten nur solche, die gezielt von der öffentlichen Hand verbilligt und ausschliesslich an Haushalte

vermietet werden, welche klar definierte Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorschriften erfüllen.

Sozialwohnungen gemäss dieser Definition gibt es in der Schweiz nur wenige. Der Bund gewährt keine solchen Subventionen mehr. Und weil die Subventionspraxis der Kantone oder Gemeinden sehr unterschiedlich ist, sind exakte Angaben über die Zahl subventionierter Wohnungen nicht möglich.

Übrigens: Wenn die Subventionierung ausläuft und dafür gesprochene Mittel zurückbezahlt sind, kann die Wohnung frei vermietet werden. Das Prinzip der Kostenmiete verhindert jedoch einen willkürlichen Mietzinsanstieg. Sehr viele Baugenossenschaften halten zudem freiwillig an Belegungsvorschriften für alle ihre Wohnungen fest.

■ Welches Kosten-/Nutzen-Verhältnis hat die Subventionierung?

Wohnungen für finanziell schwache Mieterinnen und Mieter werden vergünstigt, indem der gemeinnützige Bauträger ein zinsgünstiges Darlehen erhält. Dieses muss schrittweise zurückbezahlt werden. Die Kosten für den Darlehensgeber (Städte und Kantone) bestehen allein in der Zinsdifferenz.

Falls die Bewohnerinnen oder Bewohner solcher Wohnungen Sozialhilfe beziehen, sinken die Ausgaben der öffentlichen Hand für diese Hilfe um den Betrag der Mietvergünstigung. Die gezielte Vergünstigung ist somit ein «Win-Win-Geschäft».

Weil die Wohnungen auch nach der Rückzahlung der Darlehen günstig bleiben, sind die Einsparungen der öffentlichen Hand sogar höher als die Kosten. Dies zeigte eine Studie der Zürcher Volkswirtschaftsdirektion für das Jahr 2000 mit dem Titel «Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich»; die Kurzfassung der Studie ist abrufbar auf www.wohnbund.ch/de/dokumente.

■ Richten sich Genossenschaftswohnungen mehrheitlich an die Unterschicht?

Genossenschaften sind Selbsthilfe-Organisationen mit dem Ziel, gemeinschaftliches Eigentum zu nutzen; sie

realisieren Wohnraum meist für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen. In der Rechtsform der Genossenschaft sind jedoch auch Angebote in höheren Segmenten denkbar und oft sinnvoll. Neubauten sind auch bei Baugenossenschaften anfänglich nicht billig und kommen (wenn sie nicht subventioniert werden) nur für den Mittelstand in Frage. Auf diese Weise werden dafür Altwohnungen, die im Lauf der Jahre günstiger geworden sind, frei für Haushalte, die es nötig haben.

■ Sind Mitgliedergenossenschaften überhaupt handlungsfähig?

In vielen, insbesondere grossen Genossenschaften sind die Bewohnerinnen und Bewohner zugleich Genossenschaftsmitglied; sie leisten mit Anteilscheinen und wohnungsbezogenen Darlehen einen wichtigen Beitrag ans Eigenkapital. Die Mitgliedergenossenschaften sind demokratisch organisiert und gewähren Mitbestimmungsrechte an der Generalversammlung, teilweise auch in Siedlungskommissionen. Dies macht die Meinungsbildung und Entscheidung etwa über Sanierungen oder Neubauten natürlich komplexer und anspruchsvoller. Zugleich zwingt es jedoch zur Qualität und zu sorgfältiger Information. Die Genossenschaftsmitglieder lohnen es in der Regel ihrerseits mit grösserem Verantwortungsbewusstsein und Engagement.

■ Können die Wohnbaugenossenschaften ohne Staat überleben?

Die meisten Wohnbaugenossenschaften wirtschaften ganz ohne Unterstützung. Vor allem ältere Genossenschaften sind in der Regel sehr solide und können neue Projekte ohne weiteres aus eigener Kraft finanzieren. Für jüngere Genossenschaften, solche in Randgebieten und für innovative Projekte bedeutet eine gezielte Unterstützung jedoch eine entscheidende Starthilfe.

■ Leben in günstigen Genossenschaftswohnungen Menschen, die es gar nicht nötig haben?

Untersuchungen zeigen, dass die in den Wohnbaugenossenschaften lebenden Haushalte ein durchschnitt-

lich geringeres Einkommen haben. Wenn jedoch Menschen, die jung und mit wenig Einkommen eingezogen sind, mehr verdienen und dennoch in der Genossenschaft bleiben, so ist das legitim und im Interesse der Genossenschaft. Viele Genossenschaften achten bei der Vermietung darauf, dass die besonders preisgünstigen Wohnungen Menschen mit geringem Einkommen zu kommen. Mehrheitlich gibt es zudem Vorschriften, die eine Unterbelegung von Wohnungen verhindern.

Für die von der öffentlichen Hand zusätzlich vergünstigten Wohnungen gelten ausserdem strenge Einkommens- und Vermögenslimiten.

■ Wo stehen die Genossenschaften politisch?

Eine Befragung in der Stadt Zürich ergab, dass Vorstandsmitglieder von Wohnbaugenossenschaften tendenziell die gleichen politischen Präferenzen wie die Gesamtbevölkerung zeigen. Fast die Hälfte (45%) gaben an, Mitte- oder Rechtsparteien zu wählen.

Die Genossenschaft als urschweizerische Rechtsform und als geeignetes Gefäss für philanthropische Ziele ist auch in bürgerlichen Kreisen und vom Gewerbe sehr angesehen. Zahlreiche, vor allem auch kleinere und ländliche Wohnbaugenossenschaften werden von Mitgliedern bürgerlicher Parteien geführt. In der Regel verpflichten jedoch die Statuten fast aller Baugenossenschaften zur parteipolitischen Neutralität.

■ Wie gründet man eine Genossenschaft?

Es kommt vor, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von Mietwohnungen Gelegenheit zum Kauf ihres Hauses bekommen. Wenn sie zu diesem Zweck eine Genossenschaft gründen oder sich mit dem Projekt einer bestehenden Genossenschaft anschliessen wollen, erhalten sie Unterstützung vom Beratungsdienst einer Dachorganisation. Diese vermitteln auch günstige Finanzierungsinstrumente. Die gleiche Unterstützung gibt es bei Neugründungen mit dem Ziel von Neubauten.

Siehe auch www.wohnen-schweiz.ch/Beratung oder www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch





Diese Broschüre wurde im Auftrag der beiden Dachorganisationen Wohnbaugenossenschaften Schweiz und WOHNEN SCHWEIZ erstellt.

Sie betreiben unter anderem die Website www.wohnbund.ch mit Informationen zur Wohnungspolitik.

Für ihre Mitglieder erbringen sie Beratungsdienstleistungen und Weiterbildungsangebote. Ihre gemeinsame Grundlage ist die «Charta gemeinnütziger Wohnbauträger»; diese ist auf den Webseiten aufgeschaltet.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Bucheggstrasse 109, Postfach
8042 Zürich

www.wbg-schweiz.ch

Zeitschriften: Wohnen und Habitation

WOHNEN SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Obergrundstrasse 70, Postfach
6002 Luzern

www.wohnen-schweiz.ch

Zeitschrift: WOHNEN SCHWEIZ

Die Produktion der vorliegenden Broschüre wurde unterstützt durch:

Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Leberngasse 9, Postfach
4603 Olten

www.egw-ccl.ch

Impressum

Konzept und Texte: Hans Conrad Daeniker
Fotografie: Giorgio von Arb, Roland Stucky und zVg

Gestaltung: Orlando Duó Graphic Design
Druck: FO-Fotorotar

November 2013

**Wohnbaugenossenschaften
Schweiz**

Verband der gemeinnützigen
Wohnbauträger

WOHNEN SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften

