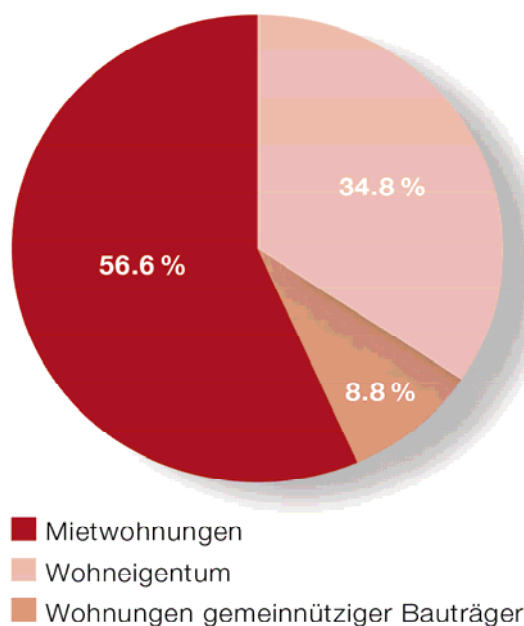


Über den genossenschaftlichen Wohnungsbau Geschichte, Fakten, Begriffe und Links



Die drei Wege im Wohnungsbau

8,8 Prozent oder 266 000 aller ständig bewohnten Wohnungen gehören gemeinnützigen Wohnbauträgern, 5,1 Prozent oder gegen 160 000 allein den Wohnbaugenossenschaften.

Der „dritte Weg“ im Wohnungsbau

In der Schweiz gibt es schätzungsweise 1500 Wohnbaugenossenschaften (WBG) mit rund 160'000 Wohnungen. Das sind 5,1 % oder, zusammen mit den Wohnungen weiterer gemeinnütziger Bauträgerschaften 8,8 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Die ersten WBG entstanden vor über 100 Jahren. Selbsthilfe war damals die Antwort auf eine extreme Wohnungsnot: Die Solidarität einer grossen Zahl von Mitgliedern machte die WBG wirtschaftlich solide und handlungsfähig. Sie kauften Land und entzogen es der Spekulation. Ihre einfachen, aber qualitativ hochwertigen Wohnungen vermieteten sie zu Selbstkosten.

Spätere Gründungen entstanden als Antwort auf explodierende Preise und profitorientiertes Bauen. Wieder andere Genossenschaften entwickelten Angebote für besondere Wohnformen oder neue soziale Bedürfnisse.

Mehr als wohnen

Zu den meisten Genossenschaftswohnungen gehören zusätzliche Angebote. Die Palette reicht von Siedlungslokalen und gemeinschaftlichen Anlässen über die Nachbarschaftshilfe bis zum eigenen Sozialdienst. Solche Siedlungen erbringen eine hohe integrative Leistung und stärken die Zivilgesellschaft.

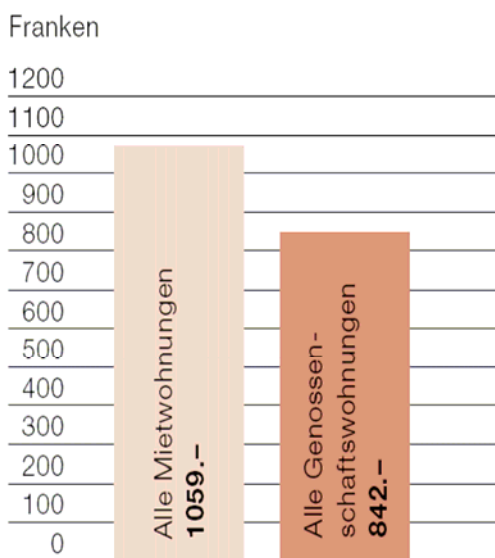
Die Rechtsform der Genossenschaft rechnet mit mündigen Menschen und gibt jedem Mitglied eine Stimme, unabhängig von seiner Kapitalkraft. So bildet sie das ideale wirtschaftliche Gefäss für die ideellen Werte der Selbsthilfe, Solidarität, Gemeinschaftlichkeit und Mitbestimmung.

Die Genossenschaftsdemokratie ist nicht immer einfach, aber sie zwingt die Verantwortlichen der Genossenschaft zu grosser Sorgfalt und zu transparenter Kommunikation. Und sie hat zur Folge, dass gerade Wohnbaugenossenschaften oft als erste Lösungen für wichtige gesellschaftliche Aufgaben suchen und anbieten. Neuere oder grundlegend erneuerte genossenschaftliche Siedlungen bieten zum Beispiel bewusst eine breite Palette von Wohnungsgrössen und -preisen an. Die starke Durchmischung hilft auch schwierige soziale Gruppen zu integrieren. Sehr verbreitet ist die Form der Genossenschaft bei Wohnprojekten für Senioren, Behinderte und Pflegebedürftige. Und neuere Projekte versuchen insbesondere, Wohnen und Arbeiten wieder stärker zu verbinden.



Über den genossenschaftlichen Wohnungsbau Geschichte, Fakten, Begriffe und Links

Nettomiete pro Wohnung und Monat



Mietzinse von Genossenschaftswohnungen sind deutlich tiefer.

Im Jahr 2000 betrug der Durchschnittsmietzins für eine Schweizer Genossenschaftswohnung rund 217 Franken (20%) weniger als der Durchschnittszins aller Mietwohnungen. Ein Teil der Differenz erklärt sich durch die generell kleineren Wohnflächen. Aber auch wenn man den Mietzins pro Quadratmeter berechnet, sind Genossenschaftswohnungen um rund 15% günstiger.

Preiswert heisst nicht billig

Das erste Ziel jeder gemeinnützigen WBG ist das Schaffen und Erhalten preiswerten Wohnraums. Preiswert heisst aber nicht billig. Schon die ersten, einfachen Genossenschaftswohnungen hatten ihren Preis. Das Erfolgsrezept liegt im Prinzip der Gemeinnützigkeit: Es bedeutet Kostenmiete und damit langfristig relativ sinkende Mieten. Es gewährt ein Wohnrecht für die Genossenschaftsmitglieder, welche sehr oft auch Mitbestimmungsrechte geniessen. Die Mietzinse pro m² liegen bei Genossenschaften um rund 15 % unter dem Durchschnitt aller Mietwohnungen.

Auch die Gesellschaft zieht Nutzen: Dass in der Schweiz trotz hoher Preise ein erstaunlicher „Wohnfriede“ herrscht, ist zu einem guten Teil dem starken gemeinnützigen Wohnungsbau zu verdanken. Genossenschaftliche Siedlungen haben einen hohen integrativen Nutzen und wirken insbesondere in den Städten preisdämpfend. Wenn es für finanzschwache Haushalte genug günstigen Wohnraum gibt, entlastet das die Sozialhilfebudgets direkt.

Sachbegriffe

Der grösste Teil der Genossenschaftswohnungen gehört **Mitgliedergenossenschaften** (Selbsthilfe; Mieter/innen sind zugleich Mitglied), welche zudem der **Gemeinnützigkeit** verpflichtet sind (Prinzip der Kostenmiete, dauerhafter Spekulationsentzug). Daneben gibt es **Unternehmergenossenschaften** (teils ebenfalls gemeinnützig) oder solche mit philanthropisch orientierten Trägerschaften. Es gibt zudem gemeinnützig bewirtschaftete Siedlungen von **Stiftungen** und **Aktiengesellschaften** sowie **Städten**. Die Mietzinse der meisten gemeinnützigen Wohnungen werden nach kaufmännischen Prinzipien kalkuliert und gelten damit als **freitragend**. Ein geringer Teil der Wohnungen wird gezielt verbilligt und unter einschränkenden Bedingungen vermietet und zählt zu den Sozialwohnungen.

Geschichte und Zukunft des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Die ersten WBG entstanden als Folge der schlechten Wohnbedingungen nach 1860 und besonders ab 1890 bis zum ersten Weltkrieg in den Städten Basel, Bern, Biel, Zürich, Winterthur und St. Gallen. Es folgten ab 1910 die ersten, von den Bundesbetrieben unterstützten Eisenbahnergenossenschaften.



Über den genossenschaftlichen Wohnungsbau Geschichte, Fakten, Begriffe und Links

Nach dem ersten Weltkrieg war die Wohnungsnot derart gross, dass viele Städte, Kantone und auch der Bund eine aktive Wohnbauförderung betrieben. Dies führte zu einem ersten Boom der WBG. Eine zweite Gründungs- und Bauwelle gab es während und nach dem zweiten Weltkrieg bis in die 60er Jahre. Ab 1980 entstanden zahlreiche Neugründungen von WBG mit Selbstverwaltungscharakter. Ihr Wohnungsbestand fällt zahlenmässig wenig ins Gewicht, doch gaben sie den traditionellen WBG wichtige Impulse. Der Marktanteil der WBG ist landesweit jedoch im Sinken begriffen, mit Ausnahme der Stadt und des Grossraums Zürich. Dort sind traditionelle wie neuere WBG weiterhin sehr aktiv in der Erneuerung ihrer Bestände und im Bau neuer Siedlungen, häufig in Partnerschaft mit den Stadtbehörden. Die Neubauten werden meistens in Architekturwettbewerben ermittelt und verwirklichen in verschiedener Hinsicht innovative Ansätze (Energieverbrauch, Mobilität, Kombination Wohnen/Arbeiten, Gemeinschaftseinrichtungen, öffentliche Angebote, Alters- Hausgemeinschaften). Das grösste Hindernis für eine stärkere Entwicklung sind die Bodenknappheit bzw. die zu hohen Baulandpreise.

Wohnungspolitik und Wohnbauförderung

Die meisten genossenschaftlichen Siedlungen entstanden mit direkter oder indirekter Unterstützung durch die öffentliche Hand. Sie sind auch nach Auslaufen dieser Unterstützungen, dank dem Prinzip der Gemeinnützigkeit, weiterhin preisgünstig und erfüllen wichtige gesellschaftspolitische Funktionen (soziale und kulturelle Integration, Stärkung der Zivilgesellschaft). Die möglichen Instrumente der Wohnbauförderung sind vielfältig:

→ Indirekte Förderung

- Beteiligung am Genossenschaftskapital (Gemeinde)
- Vermittlung von Bauland (Gemeinde, oft in Form eines Baurechts)
- Äufnung eines Fonds de roulement, welcher von den Genossenschafts-Dachverbänden treuhänderisch verwaltet wird und zinsgünstige Darlehen gewährt (Bund)
- Verbürgung von Anleihen (Bund → Emissionszentrale Gemeinnütziger Wohnbauträger)
- Rückbürgschaften (Bund → Hypothekarbürgschaftsgenossenschaften)
- Leistungsaufträge für die Genossenschafts-Dachverbände (Bund).

→ Direkte Förderung

- Gewährung zinsgünstiger Darlehen (Kanton, Städte). Damit werden bestimmte Wohnungen gezielt verbilligt. Die Genossenschaft muss derartige Wohnungen unter bestimmten Bedingungen vermieten: Mindestbelegung, maximales Einkommen und Vermögen.

Über den genossenschaftlichen Wohnungsbau Geschichte, Fakten, Begriffe und Links



Dokumente und Weblinks

- In der *Charta der Gemeinnützigen Wohnbauträger* (www.svw.ch/ueberuns/charta.php) sind die wichtigsten Grundsätze des gemeinnützigen Wohnungsbaus festgehalten.
- Die Broschüre *Der dritte Weg im Wohnungsbau* (www.svw.ch/data/Der_dritte_Weg_im_Wohnungsbau.PDF) gibt einen Überblick und viele Beispiele des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.
- Auf der Website www.wbf.stadt-zuerich.ch/zueriplan/wbf.aspx findet sich ein interaktiver Stadtplan mit einem vollständigen Inventar aller gemeinnützigen Siedlungen.
- Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW (www.svw.ch) ist die grösste Dachorganisation gemeinnütziger Wohnbauträger. Im Raum Zürich gehören ihm über 200 Genossenschaften mit gegen 60'000 Wohnungen an.
- Der Wohnbund (<http://wohnbund.ch>) nimmt auf Bundesebene die politischen Interessen der drei Genossenschafts-Dachverbände wahr.
- Das Bundesamt für Wohnungswesen (www.bwo.admin.ch) verwaltet die Fördermittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau und betreibt Forschung.