

Wohnbaugenossenschaften – ein Modell für die Zukunft?

Ursprünglich als Selbsthilfeorganisationen geschaffen, beruhen Genossenschaften bis heute auf den «sechs S»:

Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung, Solidarität und Spekulationsentzug. Künftig wird die Schweiz noch mehr auf die Wohnbaugenossenschaften angewiesen sein. Denn sie haben die Strukturen und die Innovationskraft, um den wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen der Zukunft zu begegnen.

In ihrer Gründungszeit lieferten sie die Antworten auf die Fragen ihrer Epoche: Die Wohnbaugenossenschaften erstellten zu Beginn des 20. Jahrhunderts den dringend benötigten Wohnraum für die Arbeiterfamilien, die im Zuge der Industrialisierung in die Städte gespült wurden und in prekären Verhältnissen hausen mussten. In den neuen Genossenschaftssiedlungen fanden sie bezahlbare, helle und saubere Wohnungen mit einem Fleckchen Grün, wo sie Gemüse anbauen und ihre Kinder sich an der frischen Luft bewegen konnten. Ein wichtiger Grundgedanke des Modells war auch die Solidarität.

Die heutige Generation hat andere Bedürfnisse

Heute, rund hundert Jahre später, sieht dies etwas anders aus. Längst gehört nicht mehr nur die Arbeiterschicht zur Bewohnerschaft. Auch die homogene Zielgruppe der Familie existiert so nicht mehr: Die Familienphase ist eine immer kürzere Periode im Lebenszyklus geworden, und die klassische Kleinfamilie ist nicht mehr das Mehrheitsmodell. Die heutige Bewohnerschaft ist heterogener, multikultureller und mobiler. Sie trägt die Genossenschaftsidee nicht mehr in demselben Masse mit wie die Pioniergeneration. Die demografische Entwicklung mit vielfältigen Haushaltformen, zunehmender Überalterung und Migration stellt die Wohnungsanbieter vor neue Herausforderungen. Die Genossenschaftssiedlungen der Gründerzeit mit ihren vielen uniformen Einheiten liefern darauf nicht mehr die richtige Antwort. Die Ende des Zweiten Weltkriegs erstellten Stammsiedlungen sind mittlerweile am Ende ihres Lebenszyklus angelangt. Energie- und bautechnisch sowie mit kleinräumigen Grundrissen entsprechen sie nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Es stellt sich deshalb die Frage, ob das Genossenschaftsmodell noch das richtige Konzept ist für die wohnungspolitischen Herausforderungen der Zukunft. Oder ist es ein Auslaufmodell, das sich überlebt hat? Ein Blick auf den Marktanteil könnte dies vermuten lassen. Gehörten im Jahr 2000 noch 5,1% der Wohnungen Genossenschaften, sind es heute schätzungsweise noch 4,5%. Die Neubautätigkeit der Genossenschaften reicht nicht aus, um

den Anteil am Wohnungsbestand zu halten (siehe *Grafik 1*). Doch diese Betrachtungsweise greift zu kurz. Denn die Gründe für den sinkenden Marktanteil sind nicht im Geschäftsmodell der Genossenschaft zu suchen, sondern vielmehr an den hohen Bodenpreisen und am schwierigen Zugang zu Bauland. Das Genossenschaftsmodell ist nach wie vor beliebt. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, berät laufend neue Genossenschaften bei der Gründung oder bei der Finanzierung ihres Bauprojekts. Während in den 1970er-Jahren noch weniger als 500 Baugenossenschaften im Verband vertreten waren, zählt dieser heute über 1000 Mitglieder.

Einfaches wirtschaftliches Prinzip

Und diese funktionieren noch immer nach demselben wirtschaftlichen Prinzip wie die ersten Wohnbaugenossenschaften und andere Genossenschaftsunternehmen. Als Non-Profit-Unternehmen sind sie sachzielorientiert: Sie verfolgen eine Mission, eine gemeinsame Sache, und nicht ein finanzielles Ziel. Im Gegensatz zu finanziell bestimmten, am *Shareholder Value* ausgerichteten Konzernen zählt für Genossenschaften der Nutzen für die Mitglieder, der *Member Value*. Den evidentesten Nutzen spüren die Mitglieder der Wohnbaugenossenschaften noch heute direkt im eigenen Portemonnaie: Da sie nicht gewinnorientiert arbeiten und dem Prinzip der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind, berechnen Wohnbaugenossenschaften ihre Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete. Das heisst, sie verrechnen nur die effektiven Kosten, die für Land, Bau, Unterhalt und Verwaltung anfallen. Ihre Wohnungen sind deshalb im Durchschnitt rund 20%, in gewissen Städten sogar bis zu 40% günstiger als andere Mietwohnungen. Weil die Liegenschaften und der Boden langfristig der Spekulation entzogen sind, werden die Wohnungen im Laufe der Jahre im Vergleich zum Markt immer günstiger.

Grosser Nutzen für Wirtschaft und Gesellschaft

Damit springen die gemeinnützigen Wohnbauträger dort in die Bresche, wo der Markt nicht spielt: In gewissen Städten und



Rebecca Omoregie
Leiterin Marketing und Kommunikation, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
www.wbg-schweiz.ch

Grafik 1

Anteil der Genossenschaften an der Neubautätigkeit, 2000–2011

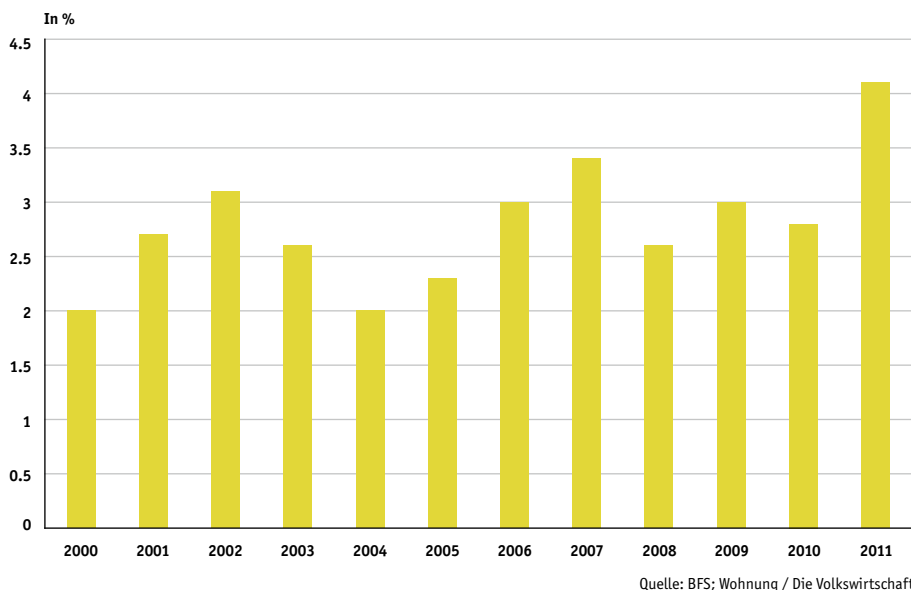


Tabelle 1

Mietpreisstatistik 2011: Miet- und Genossenschaftswohnungen im Vergleich
Durchschnittsmietzinse in CHF

	Durchschnitt alle Wohnungen				Vierzimmerwohnungen			
	CH	ZH	BS	GE	CH	ZH	BS	GE
Mietwohnungen	1316	1549	1300	1407	1521	1785	1714	1641
Genossenschaftswohnungen	1123	1218	966	1119	1240	1395	1058	1224

Quelle: BFS, Statistisches Lexikon / Die Volkswirtschaft

Agglomerationen wie Basel, Zug oder Genf liegt der Leerwohnungsbestand unter 0,5%. Für einen funktionierenden Markt müsste er aber mindestens 1%-2% betragen. Der private Wohnungsbau ist nicht imstande, ein bedarfsgerechtes Angebot bereitzustellen. Deshalb braucht es in Zukunft eigentlich mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. Denn von einer ausreichenden Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum profitieren auch der Staat und die Wirtschaft: Wenn einkommensschwache Haushalte bezahlbare Wohnungen finden, spart die öffentliche Hand Sozialhilfegelder. Das Wohnangebot wird einen wichtigen Beitrag dazu leisten, ob die künftigen Generationen den heutigen Lebensstandard halten werden können, oder ob breitere Bevölkerungsschichten in Armut abrutschen. Mit bezahlbarem Wohnraum und einem hohen Kündigungsschutz bieten Wohnbaugenossenschaften auch dem Mittelstand sehr viel Sicherheit. Das wirkt sich direkt auf die Konsumstimmung aus. Und letztlich ist es auch im Sinne der Wirtschaft, dass die Beschäftigten in vernünftiger Distanz zum Arbeitsort Wohnraum finden.

Abgesehen von den tieferen Mietzinsen bieten Wohnbaugenossenschaften Leistungen und Mehrwerte, von denen die ganze

Gesellschaft Nutzen zieht – und die künftig noch an Bedeutung gewinnen werden. Mit ihren Strukturen, die Kontaktmöglichkeiten, gegenseitige Hilfe, gemeinschaftliche Wohnformen und den Austausch von Dienstleistungen ermöglichen, decken sie Services ab, auf die unsere Gesellschaft angewiesen sein wird. Bezeichnenderweise bieten auch gewinnorientierte Investoren immer mehr Wohnen mit Zusatzleistungen an.¹ Künftig wird es zweifellos noch mehr Singles, Ältere, Alleinerziehende oder berufstätige Menschen geben, die auf Zusatzservices angewiesen sind. Solche kleinen Hilfeleistungen deckt die kommerzielle Wirtschaft nicht ab – oder nur zu einem Preis, den sich unsere Gesellschaft nicht leisten können. In Baugenossenschaften werden diese Services grösstenteils aus eigener Kraft durch die Bewohnerinnen und Bewohner erbracht. Genossenschaften bringen Bedürfnisse und Ressourcen zusammen. Sie nutzen auch das grosse Potenzial von Personen, die nicht oder nur teilweise im Erwerbsleben stehen, wie Rentnerinnen und Rentnern, Erwerbslosen, Hausfrauen und Hausmännern, Studierenden oder Jugendlichen.

Konzepte für die Zukunft

Ausserdem übernehmen die Wohnbaugenossenschaften gesellschaftliche Verantwortung: Gemäss ihrer Charta, zu der sich alle gemeinnützigen Bauträger der Schweiz verpflichten, bieten sie Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an. Sie geben auch gesellschaftlichen Randgruppen und Personen eine Chance, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben. Diese integrierende Kraft nützt der ganzen Gesellschaft. Genossenschaften, die auf gesellschaftliche und demografische Veränderungen eingehen und auf aktuelle Notsituationen reagieren können, werden im schweizerischen Wohnungsmarkt künftig an Bedeutung gewinnen. Interessanterweise sind es derzeit vor allem Baugenossenschaften, die sich mit zukunftsweisenden Konzepten und ganz neuen Wohnmodellen hervortun. Dies hat nicht zuletzt mit dem demokratischen Ansatz zu tun: Weil die Mitglieder mitreden können und Projekte partizipativ aufgegleist werden, können vielfältige Anregungen und Trends aus der Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner aufgegriffen werden.

Um die künftigen wohnungspolitischen Herausforderungen zu meistern, werden die Wohnbaugenossenschaften deshalb wichtige Partner sein. Dafür sind sie auf die Unterstützung der öffentlichen Hand, auf Zugang zu Bauland und auf Partnerschaften mit Gemeinden angewiesen.

¹ Man denke nur an das vielbeachtete Concierge-Haus «James» in Zürich oder an luxuriöse Altersresidenzen.