

Angaben über den Autor:

Peter Schmid, Holunderweg 27, 8048 Zürich, Tel. 043 288 91 10, Fax 043 288 91 09, peter.schmid@k-d-k.ch. Der Autor ist Präsident der Allg. Baugenossenschaft Zürich und des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, Sektion Zürich. Er hat eine Beratungsfirma für die Beratung von Unternehmen im Nonprofit-Bereich. Diese Zusammenfassung entstammt einer unveröffentlichten Masterarbeit am Verbandsmanagement Institut der Universität Freiburg.

Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz

1 Einleitung und Grundlagen

Systematische Informationen über die Wohnbaugenossenschaften (im folgenden WBG) der Schweiz sind nur spärlich vorhanden. Dieser Tatbestand spiegelt sich auch in den Ergebnissen einer vom Autor vorgenommenen Literaturrecherche. Die meisten (wenigen) Veröffentlichungen über die WBG der Schweiz stammen aus der Zeit von 1920 – 1955, die letzte systematische wissenschaftliche Betrachtung aus dem Jahr 1969. Der vorliegende Arbeit versucht, einen Teil dieser Wissenslücke zu füllen und die WBG der Schweiz im Jahr 2000 sowie wichtige Entwicklungen zu dokumentieren. Er basiert auf einer im Rahmen eines Masterstudiums an der Universität Fribourg durchgeführten Studie des Autors über die Wohnbaugenossenschaften, welche neben theoretischen Betrachtungen Auswertungen der Daten der Volkszählungen 1970-2000 und Ergebnisse einer Umfrage bei 1400 Wohnbaugenossenschaften der Schweiz beinhaltet.

2 Kurzer Abriss der Geschichte und Entwicklung der WBG

Die ersten WBG entstanden im Zug der Industrialisierung und 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. Nur wenige dieser Baugenossenschaften aus dem 19ten Jahrhundert bestehen bis heute, und es ist in dieser Zeitperiode auch kein quantitativer Wohnungsbau der WBG zu verzeichnen. Erst ab 1910 kam die eigentliche Genossenschaftsbewegung mit der Gründung der ersten von den Bundesbetrieben unterstützten Eisenbahnergenossenschaften in Gang. Während des ersten Weltkrieges entstanden in den Städten einzelne weitere WBG, die jedoch in dieser Zeit wegen der wirtschaftlichen Bedingungen praktisch keine Wohnungen erstellen konnten. Erst nach dem ersten Weltkrieg waren die Umstände gegeben, dass vermehrt WBG gegründet und auch Wohnungen gebaut wurden. Die Wohnungsnot war 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 war während und nach dem zweiten Weltkrieg bis in die 60iger Jahre zu verzeichnen. Für die spätere Zeit finden sich jedoch in der Literatur keine wissenschaftlichen Übersichten zum genossenschaftlichen Wohnungsbau mehr. 1928 wurde über rund 100 gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und 1942 über 261 im Handelsregister eingetragene Wohnbaugenossenschaften berichtet. Danach ist ein grosser Wachstumsschub zu verzeichnen. Innerhalb von 5 Jahren stieg die Zahl der WBG um 567 auf 928 an. 1966 sind im Handelsregister weit über 1000 WBG eingetragen. Es kann heute jedoch nicht festgestellt werden, ob all diese WBG auch Wohnungen vermieteten.

2.1 Zum Begriff der Wohnbaugenossenschaft

Es gibt keine einheitliche Begrifflichkeit für Genossenschaften, die im Bereich des Wohnungswesens tätig sind. So findet man heute die Begriffe Wohngenossenschaft, Baugenossenschaft, Bau- und Wohngenossenschaft, Bau- und Mietergenossenschaft, Mieterbaugenossenschaft, Siedlungsgenossenschaft etc. Oft werden diese Begriffe erweitert um den Zusatz gemeinnützige, allgemeine oder liberale und mit Eigennamen wie Vrenelisingärtli, Heimeli, Hofgarten etc. ergänzt. Trotz der unterschiedlichen Bezeichnungen dieser Wohnbaugenossenschaften stimmen diese in Zielsetzungen und Vorgehen meist weit gehend überein. In der Praxis hat sich der Begriff der Wohnbaugenossenschaft als Sammelbegriff etabliert.

2.2 Der Begriff der Gemeinnützigkeit

Die eidgenössische Steuerverwaltung hat den Gemeinnützigkeitsbegriff bereits 1921 definiert als statutarisch die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen bleibt, die Dividende auf höchstens 5% beschränkt wird und ein allfälliger Liquidationserlös wiederum gemeinnützig zu verwenden ist. Heute ist der Begriff der Gemeinnützigkeit der WBG in Bundesgesetz und Verordnung zur Wohnraumförderung wie folgt definiert. „Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.“ Die WBG werden in der Schweiz als gemeinnützige Organisationen verstanden, bei denen ein sozialer Zweck, nämlich die Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum, im Vordergrund steht. Diese gehören mit den Stiftungen, Vereinen oder gemeinnützigen Aktiengesellschaften mit gleichem Zweck zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Insgesamt verwalten gemeinnützige Wohnbauträger 9% aller Wohnungen und gegen 14% aller Mietwohnungen der Schweiz.

2.3 Die Genossenschaftsidee und deren Bedeutung für die WBG der Schweiz

In der Genossenschaftswissenschaft war schon immer das „Wesen“ der Genossenschaftsidee ein Thema war. Der Genossenschaftswissenschaftler Laurinakari schreibt dazu: „Allgemein lässt sich die kooperative Form der Genossenschaft auf ein Prinzip reduzieren: Sie ist eine Strategie, die der Befreiung aus Abhängigkeiten sachlich-materieller, sozialer und politischer Art dient und die kollektives Handeln erfordert.“ Diese in der Rechtsform der Genossenschaft mögliche kollektive, selbst bestimmte Befreiung war sicher ein Grund dafür, dass sich die Arbeiterschaft zur Zeit des ersten Weltkriegs in gemeinsamer Selbsthilfe in Genossenschaften zusammenschloss, um gegen die Spekulation anzutreten. Dabei stand jedoch die Zielsetzung, nämlich die Selbstversorgung (des Einzelnen und/oder des Kollektivs) mit bezahlbarem und gesundem Wohnraum im Vordergrund und nicht prioritär die Bedürfnisbefriedigung des einzelnen Individuums. Die Genossenschaftsform war Mittel zum Zweck, deren ideologischer Hintergrund jedoch mit den Grundideen der Arbeiterbewegung in Übereinstimmung stand. Diese Grundwerte sind vom internationalen Genossenschaftsbund wie folgt beschrieben:

„Genossenschaften basieren auf Werten wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Demokratie, Gleichheit und Solidarität. Genossenschaftsmitglieder glauben in der Tradition ihrer Gründerväter an ethische Werte wie Ehrlichkeit, Offenheit, soziale Verantwortung und Bemühen um den Anderen.“

Diese grundlegende Ethik meint, dass in der WBG eben nicht nur die wirtschaftliche Förderung des Mitglieds, sondern auch der Mensch als soziales Wesen, als Mitglied und als Nachbar im Vordergrund steht. Somit wird auch dem gemeinschaftlichen Wohnen ein höherer Wert beigemessen. Als Mitglied ist man nicht nur für die eigene Wohnung, sondern auch für die Hausgemeinschaft und die Gemeinschaft der ganzen Genossenschaft als soziales System mitverantwortlich und hat auch eine solidarische Verantwortung gegenüber denen, die nicht von diesen Vorteilen profitieren können.

Aus der Genossenschaftsidee lassen sich nichtwirtschaftliche Zusatzleistungen ableiten, die zum Teil auch heute noch in WBG angeboten werden wie z.B.:

- Gemeinschaftsinfrastrukturen wie Gemeinschaftsräume, Mittagstische etc.
- Abtretung von Flächen für soziale oder öffentliche Zwecke (Kindergärten, Schulen, Spitex, Praxen etc.) oder die Versorgung mit Lebensmitteln (früher Coop)
- Gemeinschaftliche Aktivitäten in den Siedlungen, oft durch Siedlungskommissionen, Haus- und Bewohnervereine.
- Nachbarschaftshilfe und soziale Hilfe
- Kunst am Bau als Ausdruck für ein Recht auf Kunst auch für Arbeiter
- Bildung und Information durch eigene Zeitschriften oder das Verteilen von Verbandszeitschriften (früher sogar Bibliotheken sowie Lese- und Bildungszirkel zur Förderung der Arbeiterbildung und des genossenschaftlichen Bewusstseins)

2.4 Typologie der WBG

Auf dem Hintergrund der Genossenschaftsidee haben die Wohnbaugenossenschaften nicht nur einen wirtschaftlichen, sondern sekundär auch einen sozialen, soziokulturellen sowie politischen Förderauftrag. Diese könnten mit folgenden Merkmalen und Ausprägungen typologisiert werden:

Kriterium	Mögliche Ausprägungen				
Art der Mitglieder, Gründer	Mieter als Mitglieder	Philanthropische natürliche oder juristische Personen (Kirchen, Parteien etc.), selbst nicht Mieter	Öffentliche Körperschaften	Handwerker, Unternehmer	Bauherren, spätere Eigentümer
Prioritärer Zweck	Wohnungen für Eigenbedarf heutiger Mitglieder (Selbstverwirklichung)	Wohnungen für heutige und künftige Mitglieder (sozialpolitischer Zweck)	Wohnungen für Nichtmitglieder (Dritteleistungs-NPO)	Arbeits- oder Profitbeschaffung für Mitglieder (Miete oder Eigentum)	Bau von Eigentum für Mitglieder
Zielpublikum	Bestimmte Berufsgruppen (Eisenbahner, Strassenbahner etc.)	Bestimmte Personengruppen (Alte, Alleinerziehende, Behinderte, Frauen, Familien etc.)	Keine bestimmte Personengruppe	Geschlossener Nutzerkreis	
Leistungen / Umsetzung Gen.-idee	Nur wirtschaftliche Leistung	auch soziokulturelle Leistungen	auch soziale Leistungen	auch politische Leistungen	Andere Leistungen für Mitglieder

Grösse (Zahl der Wohnungen)	Kleinstgen. bis 19 Whg.	Kleingen. 20-99 Whg.	Mittlere Gen. 100-399 Whg.	Grossgen. 400-999 Whg.	Grösste Gen. ab 1000 Whg.
Ausbreitung	In einer Gemeinde		In mehreren Gemeinden	In mehreren Kantonen	
Art der Verwaltung	Selbstverwaltet ohne Angestellte	Teilweise selbstverwaltet mit nebenamtlichen Angestellten		Durch eigene Geschäftsstelle verwaltet	Fremdverwaltet
Mit Unterstützung gebaut?	Keine	Bauland (Verkauf oder Baurecht)		Finanzierungshilfen	Bauland und Finanzierung
Unterstützung	Gemeinde	Kanton		Bund	Verband
Gemeinnützig	Ja			Nein	
Aktiv / Passiv	Weitere Kauf- und/oder Bauabsicht			Keine weitere Bau- oder Kaufabsicht	

Daraus abgeleitet können folgende Haupttypen unterschieden werden:

- Gemeinnützige Mitglieder-genossenschaften, mit grossen WBG ab 400, mittleren WBG mit 100-399, kleinen WBG mit 20-99 und Kleinst- oder Selbstverwirklichungsgenossenschaften mit bis zu 19 Wohnungen.
- Nichtgemeinnützige Mitglieder-genossenschaften, die nicht den Gemeinnützigkeitskriterien entsprechen.
- Gemeinnützige philanthropische oder soziale Genossenschaften, bei denen die Mitglieder nicht oder nicht vorwiegend die Mieter sind und die aus philanthropischen oder sozialen Gründen ohne direkten eigenen wirtschaftlichen Nutzen der Gründer (politische oder kirchliche Organisationen, die öffentliche Hand, sozial engagierte Personen etc.) entstanden sind. Die Genossenschaftsform ist Mittel zum Zweck und deshalb gewählt, weil sie den Mitgliedern in der Umsetzung des gemeinnützigen Zwecks Vorteile bringt (demokratische Kontrolle, Finanzierung etc.). Grundsätzlich sind auch jedoch auch andere Rechtsformen möglich.
- Handwerker- und Unternehmergenossenschaften, die Wohnraum erstellen, um für das eigene Unternehmen Aufträge zu generieren und von den Finanzierungsinstrumenten der öffentlichen Hand und der Verbände zu profitieren.
- Eigentümerge-nossenschaften, die zur Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum gegründet und nach dem Bau und Verkauf wieder aufgelöst werden.

Auch wenn es sich bei den Handwerker- und Unternehmergenossenschaften sowie den Eigentümerge-nossenschaften rechtlich und ideell um echte Genossenschaften handelt, sind sie nicht echte Wohnbaugenossenschaften, da deren Zweck nicht in der Bereitstellung des Wohnraums für deren Mitglieder liegt und die Wohnungen nicht im Besitz der Genossenschaft verbleiben.

2.5 Die Wohnbauförderung in der Schweiz

Die Schweiz kennt ein Wohnbauförderungssystem, das sowohl aus Instrumenten der öffentlichen Hand auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene, als auch aus Gefässen von Verbänden und Genossenschaften besteht. Die Situation bezüglich Wohnbauförderung ist auf Grund des föderalistischen Systems von Kanton zu Kanton verschieden.

Erste einzelne Wohnbauförderungsmassnahmen sind in der Schweiz bereits ab 1860 dokumentiert, eine Wohnbauförderung der öffentlichen Hand auf Bundesebene mit Wohnbauaktionen (Kredite für à fonds perdu Beiträge) seit 1919 verbürgt. Zwischen 1942 bis 1949 folgten weitere Kredite und nach einer 10-jährigen Pause wurde 1958 wiederum ein Massnahmenpaket zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beschlossen. 1965 wurde das Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus in Kraft gesetzt, welches 1974 durch das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) abgelöst wurde. Im Jahr 2003 beschloss der Gesetzgeber mit der Inkraftsetzung des neuen Wohnraumförderungsgesetzes zwar grundsätzlich eine Fortsetzung der Wohnbauförderung, verweigerte diesem aber im Rahmen der Sparmassnahmen die bis 2007 vorgesehenen Mittel für die Gewährung von Darlehen zur Verbilligung von Wohnraum. Auch in verschiedenen Kantonen und Gemeinden ist eine aktive Wohnbauförderung seit dem ersten Weltkrieg zu verzeichnen: in Zürich seit 1907, in Luzern seit 1925 und in Bern ab 1915. Eine wichtige Bedeutung bezüglich des geförderten Wohnungsbaus nimmt auch der Kanton Genf ein.

Es kann aufgrund der Studie davon ausgegangen werden, dass der grösste Teil aller bisher erstellten Genossenschaftswohnungen mit Hilfe der öffentlichen Hand entstanden ist. Die Zahl der geförderten Wohnungen des Bundes hat seit 1998 jedoch stark abgenommen. In den letzten Jahren ist gemäss Umfragen des Autors auf kantonaler- und Gemeindeebene mit Ausnahme von Stadt und Kanton Zürich praktisch keine aktive Wohnbauförderung mehr zu verzeichnen. Generell wird der gemeinnützige Wohnungsbau im Zuge der Sparmassnahmen, aber auch der politischen Liberalisierungstendenzen insbesondere national immer wieder in Frage gestellt. Dies, obwohl der Nutzen der Wohnbauförderung nachgewiesen ist.

3 Aussagen aus der Volkszählung¹

3.1 Der Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften

Die WBG haben einen Marktanteil an den bewohnten Wohnungen² von 5.1% und an allen Wohnungen (inkl. Zweitwohnungen) von 4.5%. Die Unterschiede zwischen den Kantonen sind gross. Mit einem Marktanteil von über 10 Prozent liegen Basel-Stadt und Zürich an der Spitze. Dagegen finden sich im Kanton Tessin praktisch keine Genossenschaftswohnungen. Die folgende Tabelle zeigt die Detailzahlen.

Kantone	Alle	Mitgl. Gen.	in %	And. Gen.	in %	Total Gen.	in %	% Gemeinden
Basel Stadt	94'155	9'699	10.3%	853	0.9%	10'552	11.2%	100.0%
Zürich	553'003	49'596	9.0%	7'819	1.4%	57'415	10.4%	65.5%
Luzern	136'406	5'877	4.3%	7'153	5.2%	13'030	9.6%	84.1%
Schaffhausen	30'821	1'088	3.5%	852	2.8%	1'940	6.3%	26.5%
Genf	177'364	8'204	4.6%	1'563	0.9%	9'767	5.5%	68.9%
Uri	12'921	641	5.0%	15	0.1%	656	5.1%	35.0%
Bern	404'054	13'152	3.3%	3'497	0.9%	16'649	4.1%	33.0%
Basel Land	109'205	3'109	2.8%	979	0.9%	4'088	3.7%	43.0%
Graubünden	74'411	1'295	1.7%	1'429	1.9%	2'724	3.7%	40.1%
St. Gallen	179'011	3'339	1.9%	3'200	1.8%	6'539	3.7%	76.7%
Aargau	218'326	3'642	1.7%	1'888	0.9%	5'530	2.5%	52.5%
Thurgau	88'801	1'170	1.3%	1'320	1.5%	2'490	2.8%	20.3%
Jura	26'549	662	2.5%	301	1.1%	963	3.6%	55.2%
Waadt	269'992	5'127	1.9%	3'407	1.3%	8'534	3.2%	31.3%
Glarus	14'962	235	1.6%	211	1.4%	446	3.0%	54.5%
Zug	38'196	955	2.5%	143	0.4%	1'098	2.9%	37.1%
Freiburg	91'243	1'193	1.3%	1'304	1.4%	2'497	2.7%	27.3%
Neuenburg	72'091	1'711	2.4%	162	0.2%	1'873	2.6%	32.5%
Appenzell AR	20'864	355	1.7%	172	0.8%	527	2.5%	21.7%
Solothurn	100'021	1'459	1.5%	943	0.9%	2'402	2.4%	55.0%
Schwyz	48'035	464	1.0%	281	0.6%	745	1.6%	53.3%
Nidwalden	14'439	182	1.3%	34	0.2%	216	1.5%	63.6%
Appenzell IR	5'102	43	0.8%	24	0.5%	67	1.3%	33.3%
Wallis	101'870	560	0.5%	716	0.7%	1'276	1.3%	71.4%
Obwalden	11'808	90	0.8%	48	0.4%	138	1.2%	27.5%
Tessin	134'179	273	0.2%	651	0.5%	924	0.7%	13.5%
Total CH	3'027'829	114'121	3.8%	38'965	1.3%	153'086	5.1%	36.1%

Insgesamt gibt es in 36 Prozent aller Schweizer Gemeinden genossenschaftlichen Wohnungsbau. Über 57'000 Genossenschaftswohnungen befinden sich allein im Kanton Zürich; das entspricht einem Anteil von 38% des gesamten Bestandes. In den fünf Kantonen Zürich, Bern, Luzern, Basel Stadt und Genf stehen 70 Prozent aller schweizerischen Genossenschaftswohnungen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist somit in den Kantonen mit grossen oder besonders vielen Städten überproportional und in den Landkantonen wenig vertreten.

Drei Viertel der Genossenschaftswohnungen gehören Mitglieder-genossenschaften (oder Mietergenossenschaften). Die übrigen sind in der Kategorie Andere Genossenschaften (= Nichtmietergenossenschaften) enthalten. Der Anteil der Mitglieder-genossenschaften ist in den Städten hoch, in ländlichen Gebieten tiefer. Ausnahme bilden die Städte Lausanne, St. Gallen und Bern, in denen rund die Hälfte der Wohnungen durch andere als Mietergenossenschaften angeboten wird.

In den Städten ist auch der Anteil der Genossenschaftswohnungen deutlich höher als im schweizerischen Durchschnitt; an erster Stelle liegen Biel und Zürich mit über 18 Prozent (bzw. 19% aller bewohnten Wohnungen). In diesen 10 Städten finden sich zwar nur 20 Prozent aller Wohnungen der Schweiz, jedoch 50 Prozent aller Genossenschaftswohnungen und ein durchschnittlicher Marktanteil von über 11%.

¹ Die Datenquelle aller folgenden Grafiken und Tabellen ist das BFS, Eidg. Volkszählung und viele Informationen entstammen dem Statistik Info 20/2004 des Amtes für Statistik des Kantons Zürich

² In den Volkszählungsdaten sind zwei unterschiedliche Auswertungsgrundlagen zu unterscheiden: entweder alle Wohnungen (=162'000 von Genossenschaften) oder alle bewohnten Wohnungen (ohne Zweitwohnungen oder solche in Renovation bzw. nicht erfassten Wohnungen = 153'000 Genossenschaftswohnungen)

Städte	Total	Mitgl. Gen.	in %	And. Gen.	in %	Total Gen	in %
Biel	26'934	4'499	16.7%	427	1.6%	4'926	18.3%
Zürich	196'640	33'090	16.8%	3'372	1.7%	36'462	18.5%
Thun	19'639	2'291	11.7%	154	0.8%	2'445	12.4%
Luzern	33'067	2'747	8.3%	1'035	3.1%	3'782	11.4%
Basel	96'640	8'673	9.0%	888	0.9%	9'561	9.9%
Winterthur	43'897	3'703	8.4%	758	1.7%	4'461	10.2%
St. Gallen	38'420	1'793	4.7%	1'780	4.6%	3'573	9.3%
Genf	101'794	5'511	5.4%	773	0.8%	6'284	6.2%
Lausanne	69'383	2'071	3.0%	2'127	3.1%	4'198	6.1%
Bern	72'334	2'328	3.2%	1'692	2.3%	4'020	5.6%

Die Boomjahre des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sind jeweils nach den beiden Weltkriegen zu verzeichnen. Ende der Vierzigerjahre wurde ein Marktanteil von über 10 Prozent erreicht, wobei sich eine Konzentration auf die Städte abzeichnete. Erst ab 1960 wuchs die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auch ausserhalb der grossen Städte. In einzelnen Kantonen – zum Beispiel Appenzell-Innerrhoden, Schwyz und Obwalden – entstanden erste Bauten sogar erst ab 1980. Diese WBG tragen jedoch nur wenig zur quantitativen Wohnungsversorgung bei. Dazu kam die „Landflucht“ der grösseren städtischen WBG, die in der Stadt kein bezahlbares Land mehr fanden und in die Agglomeration expandierten.

Ergänzt man die Volkszählungsdaten mit der Statistik der neu erstellten Wohnungen gemäss der folgenden Tabelle, lassen sich die aktuellen Tendenzen aufzeigen:

Jahr	Neue Wohnungen Bund			Neue Whg. Kanton Zürich			Neue Whg. Stadt Zürich		
	Alle	Gen.	in %	Alle	Gen.	in %	Alle	Gen.	in %
1970-79	551'907	47'358	8.6%	89'578	10'553	11.8%	16'338	3'480	21.3%
1980-89	423'241	26'054	6.2%	65'745	5'214	7.9%	11'807	1'281	10.8%
1990-99	385'711	20'046	5.2%	60'671	4'231	7.0%	6'982	1'115	16.0%
2000-03	121'827	3'152	2.6%	26'762	1'696	6.3%	5'032	1'000	19.9%

Der Marktanteil an den neu erbauten Wohnungen geht in der Schweiz seit 1970 kontinuierlich zurück; der genossenschaftliche Wohnungsbau ist in den letzten 4 Jahren fast zum Erliegen gekommen. Nur die Stadt Zürich konnte ihren Anteil wieder steigern, und der Kanton St. Gallen hält einen Anteil von knapp 6%. In 6 Kantonen (NW, GL, AI, NE, GE, JU) wurden jedoch gar keine Genossenschaftswohnungen gebaut, in weiteren 9 Kantonen (SH, SO, BS, TG, UR, TI AR, OW, SZ) weniger als 20.

3.2 Unterschiede des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Zimmerzahl

Genossenschaftswohnungen weisen im Durchschnitt eine tiefere Zimmerzahl als der Gesamtbestand aus, besitzen die WBG doch überproportional viele 3- und 4-Zimmerwohnungen, jedoch in vergleichsweise geringerer Zahl kleinere und grössere Wohnungen. Extremwerte finden sich in der Stadt Basel mit fast 60% und im Kanton St. Gallen mit nur 20% 3-Zimmerwohnungen. Wohnungen dieser Grösse galten in den Boomjahren des genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Familienwohnungen und sind deshalb noch heute stark übervertreten. Seit den 70er Jahren werden allgemein mehr grössere Wohnungen gebaut, der Marktanteil der Genossenschaftswohnungen ist gesunken, womit sich die Differenz bezüglich der 3- und 4- Zimmerwohnungen weiter vergrössert.

Belegung

Im schweizerischen Durchschnitt wohnen 2.26 Personen in einer Wohnung, bei den Mitgliedergenossenschaften nur 2.14. Dies hängt damit zusammen, dass die WBG tendenziell weniger Grosswohnungen und zudem Wohnungen mit kleineren Zimmern anbieten. Die 3-Zimmerwohnungen aus den genossenschaftlichen Boomjahren waren als Familienwohnungen konzipiert, werden aber heute in vielen WBG meist nur noch von einer oder zwei Personen bewohnt. Um 11% besser belegt sind jedoch die 4-Zimmerwohnungen der WBG mit 2.83 gegenüber 2.54 Personen. Das heisst, dass in den 4 Zimmerwohnungen der WBG häufiger Mehrpersonenhaushalte (Familien) leben. Die höchste Belegung findet sich in den Städten Lausanne (3.2) und Zürich (3.1), wo die Differenz zu allen Mietwohnungen 0.6 Personen beträgt. Dies hängt damit zusammen, dass die grossen WBG in diesen Städten Belegungsvorschriften anwenden.

Wohnfläche pro Bewohner

Die These von den kleineren Wohnungen der WBG bestätigt sich bei der Auswertung der Wohnflächen pro Bewohner. Diese sind in Genossenschaftswohnungen mit 31m² deutlich tiefer als im Durchschnitt aller Mietwohnungen mit 36 m² oder dem Durchschnitt aller Wohnungen (inkl. Eigentum) mit 44 m². Die insgesamt geringste Fläche pro Person ist in der Stadt Zürich mit 27 Quadratmeter festzustellen, gefolgt von Winterthur mit 28 Quadratmetern. Mit dem zusätzlichen Befund, dass die Belegungszahlen im CH Durchschnitt der Genossenschaften leicht tiefer sind,

kann zurück geschlossen werden, dass 3- oder 4- Zimmerwohnungen der WBG insgesamt 15-20% kleiner sind als die vergleichbaren Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl anderer Anbieter. Seit 1980 hat sich die Differenz verstärkt. Die Wohnfläche pro Person ist gesamtschweizerisch stärker angestiegen als bei den Genossenschaftswohnungen. Die Differenz wuchs von 10 (1980) auf 15 Prozent (2000).

Mietzinsen

Der Mietzins für eine Wohnung lag in der Schweiz bei WBG im Jahr 2000 um CHF 217 pro Monat und damit rund 20 Prozent tiefer als bei der Gesamtheit aller Mietwohnungen. Pro m² Wohnfläche beträgt die Differenz rund 15 %, im Durchschnitt der Städte sogar 25%. Die Mieten schwanken von CHF 9.30 (Jura) bis CHF 15.80 (Zürich) pro m² und Monat. Die Differenzen zum lokalen Durchschnitt aller Mietwohnungen ohne WBG sind in Zürich, Genf und Basel mit über 30 % am höchsten. In Basel liegt der Grund dafür im überproportional grossen Bestand an älteren, preisgünstigen Genossenschaftswohnungen, in Zürich und Genf am höheren Mietzinsniveau.

Die tieferen Mietzinsen der WBG sind eine Folge des Prinzips der Gemeinnützigkeit: Die Mieten werden nach den effektiven Kosten kalkuliert, und die Liegenschaften sind statutarisch der Spekulation entzogen. So bewegen sich zum Beispiel die bilanzierten Landwerte genossenschaftlicher Liegenschaften in der Stadt Zürich, die in den Jahren nach dem ersten Weltkrieg erbaut wurden, heute noch zwischen CHF 5 und 20 pro Quadratmeter, was bereits einen Teil der Mietzinsdifferenz erklärt. Dazu wird der Genossenschaft kein Gewinn entzogen, sondern reinvestiert; kommt hinzu, dass WBG ehrenamtlich oder mit massvollen Entschädigungen im Milizsystem geführt werden.

Haushaltsformen und Alter

1970 gab es noch 45% klassische Familienhaushalte, im Jahr 2000 nur noch 30%, wobei sich dafür die Einpersonenhaushalte auf 35% verdreifachten. Diese Trends gelten für die ganze Schweiz (besonders auch Städte).

In den WBG finden sich heute leicht weniger 2-Personenhaushalte mit Kindern, aber mehr Einpersonenhaushalte mit Kindern sowie leicht mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Auch dies hängt mit dem Überhang an Dreizimmerwohnungen und dem kleineren Anteil grösserer Wohnungen bei den WBG zusammen. Sie vermieten jedoch die grösseren Wohnungen anscheinend häufiger an Personenhaushalte mit Kindern und die 3-Zimmerwohnungen mehr an Alleinerziehende.

In den WBG leben im Gegensatz zu den 70iger Jahren (mit mehr jungen Familien) heute deutlich mehr ältere, über 60-jährige Menschen. Vermutlich handelt es sich in vielen Fällen um die alt gewordenen Eltern der damals eingezogenen jungen Familien. Dieser Trend zur Überalterung wird sich noch verstärken, wenn die Wohnungsproduktion mit Grosswohnungen der WBG nicht steigt.

Ausländeranteil

Der Anteil ausländischer Haushalte ist in Wohnbaugenossenschaften in den letzten drei Jahrzehnten markant gestiegen. Früher wohnten praktisch keine Ausländer in den WBG. Der Anteil ist auch heute noch leicht tiefer als im schweizerischen Durchschnitt, schwankt jedoch in den Kantonen enorm. So sind die ausländischen Haushalte in den Kantonen Basel-Stadt, Uri und Schwyz stark untervertreten, in den Kantonen Appenzell, Aargau und Jura hingegen übervertreten. Die Detailanalysen zeigen, dass Immigranten aus der ersten Einwanderungswelle (Italien, Spanien, Portugal) heute proportional, jedoch diejenigen aus der zweiten Einwanderungswelle (Ex-Jugoslawien, Türkei) untervertreten sind. Das hängt sicher auch damit zusammen, dass für einen Eintritt in viele WBG meist der Ausländerausweis C verlangt wird und die Personen daher schon längere Zeit in der Schweiz leben müssen.

Bildung

Die Bildung der in der Volkszählung erfassten Referenzpersonen der Haushalte ist zwischen den Wohnungen der WBG und dem gesamten Wohnungsbestand ebenfalls unterschiedlich. Der Bildungsgrad der Referenzpersonen liegt in den genossenschaftlichen Haushalten tiefer; weniger Haushaltsvorstände weisen eine höhere Ausbildung aus. Der Bildungsgrad hängt auch mit dem Einkommen zusammen. Eine Spezialauswertung der Fachstelle für Stadtentwicklung (FSTE) der Stadt Zürich der Schweizerische Arbeitskräfteerhebung im Jahr 2002 zeigt, dass in Genossenschaftswohnungen Menschen mit durchschnittlich geringerem Einkommen leben. Die meisten WBG leisten somit einen überproportional hohen Beitrag an die Versorgung von Haushalten mit tiefem Einkommen.

4 Ergebnisse der Umfrage

In der Umfrage wurden 1428 WBG der Schweiz angeschrieben. Deren Adressen stammen von den Dachverbänden und dem Bundesamt für Wohnungswesen sowie dem Handelsregister (nur Kanton Zürich). Der Rücklauf betrug 55%, wobei 67% aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz vertreten sind.

Zahl der WBG in der Schweiz und Durchschnittsgrösse

Aufgrund des Rücklaufs und der Gesamterhebung der WBG im Kanton Zürich kann die Zahl der WBG für die Schweiz hochgerechnet werden. Der Autor schätzt die Zahl der WBG auf ca. 1'700, was eine Durchschnittsgrösse von 95 Wohnungen pro WBG ergibt.

Initiant/innen für die Gründung

Durchschnittlich wurden 1.5 verschiedene Initianten genannt. Bei der Hälfte aller Gründungen von WBG waren sozial engagierte Personen involviert. An zweiter Stelle folgen die Handwerker (besonders ab 1990). Bei über 10% der WBG waren Parteien bei der Gründung mitwirkend, insbesondere FDP und CVP im Kanton Luzern. Eine grössere Bedeutung kam bis Ende der 60iger Jahre den Bundesbetrieben, Eisenbahnern und Gewerkschaften zu. Die Gründung vieler grösserer WBG geht auf diese Institutionen zurück. Bemerkenswert ist, dass in über 15% der Genossenschaftsgründungen ein Kanton oder eine Gemeinde involviert war, seit 1990 sogar in 20%.

Art oder Typ der Genossenschaft

Art der Genossenschaft	Zahl	in %	mit Whg.	in %	Whg./WBG
Mietergenossenschaften	482	65%	86'777	80%	176
Soziale WBG	201	27%	16'999	16%	85
Handwerkergenossenschaften	34	5%	3'737	3%	110
Andere und keine Angaben	23	3%	653	1%	28

Als häufigster Typ findet sich die Mietergenossenschaft gefolgt von den sozialen WBG. Die geringe Zahl der deklarierten Handwerkergenossenschaften erstaunt, wurden doch bei 20% der Gründungen Handwerker als (Mit-) Initianten genannt. Ein Grund für diese Divergenz könnte darin liegen, dass die Handwerker insbesondere bei der Gründung massgebend initiativ waren, um sich Bauaufträge zu sichern, jedoch nicht Mitglied der WBG wurden. Eine wichtige Rolle bei den Mietergenossenschaften nehmen die Eisenbahnergenossenschaften und Genossenschaften des Bundespersonals ein. Diese verteilen sich über die gesamte Schweiz und haben einen geschätzten Anteil von ca. 10%. Innerhalb der sozialen WBG stellen Genossenschaften für das Wohnen im Alter eine weitere spezifische Gruppe dar, deren Anteil vom Autor auf etwa 10% aller WBG geschätzt wird.

Grösse der Genossenschaft

Kategorie	Zahl WBG	in%	kum.	Zahl Whg.	in %	kum.	Whg. / WBG
1000 +	19	3%	3%	33'301	31%	31%	1'753
400 – 999	40	5%	8%	26'662	25%	55%	667
200 – 399	62	8%	16%	16'928	16%	71%	273
100 – 199	91	12%	29%	12'817	12%	83%	141
20-99	344	47%	75%	16'332	15%	98%	47
1-19	184	25%	100%	2'126	2%	100%	12
Total	740	100%		108'166	100%		146

2,5% der WBG besitzen 31% aller Wohnungen und die 25% Kleinstgenossenschaften nur 2%. Es gibt zwar viele kleine WBG, die quantitative Versorgung mit Genossenschaftswohnungen wird jedoch durch mittlere und grössere WBG sicher gestellt. Die Analyse von Grösse und Typ in der unteren Tabelle zeigt, dass es sich insbesondere bei den grössten WBG um Mitglieder- bzw. Mietergenossenschaften handelt.

	TOTAL		Mietergen.		Handwerkergen.		Soziale Gen.	
Alle	740	100%	479	65%	34	5%	201	27%
1-19 Whg.	184	100%	90	49%	11	6%	70	38%
20-99 Whg.	344	100%	222	65%	16	5%	97	28%
100-199 Whg.	91	100%	70	77%	2	2%	19	21%
200-399 Whg.	62	100%	48	77%	3	5%	10	16%
400-999 Whg.	40	100%	36	90%	1	3%	3	8%
1000+ Whg.	19	100%	16	84%	1	6%	2	11%
Durchschnitt	146		176		110		85	

Gründungsjahr sowie Bauperioden

Die folgende Tabelle verdeutlicht, dass alle grössten WBG vor 1950 gegründet wurden. Nur zwei mit über 400 Wohnungen stammen aus den 80iger Jahren. Bis zum Ende der 60iger Jahre gibt es nur sehr wenige Kleinstgenossenschaften, deren Anteil seither kontinuierlich zunimmt. Ein Gründungsboom ist in den 40iger Jahren sowie in den 90iger Jahren zu verzeichnen.

	Alle		1-19		20-99		100-199		200-399		400-999		1000+	
TOTAL	740	100%	184	25%	344	47%	91	12%	61	8%	41	5%	19	3%
bis 1939	67	100%	6	9%	14	21%	10	15%	12	18%	13	20%	12	18%
1940-1949	139	100%	6	4%	57	41%	29	21%	20	14%	20	14%	7	5%
1950-1959	101	100%	10	10%	57	56%	18	18%	13	13%	3	3%	0	0%
1960-1969	111	100%	13	12%	70	63%	17	15%	9	8%	2	2%	0	0%
1970-1979	69	100%	19	28%	42	61%	6	9%	2	3%	0	0%	0	0%
1980-1989	66	100%	37	56%	20	31%	5	7%	2	3%	2	3%	0	0%
1990-1999	159	100%	79	50%	74	47%	5	3%	1	1%	0	0%	0	0%
2000-	17	100%	13	76%	4	24%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

Fusionen

Nur 7 WBG berichten, aus einer Fusion entstanden zu sein. Fusionen sind also bisher kein Thema in der Genossenschaftsbewegung, obwohl sie schon vor 35 Jahren von gefordert wurden, weil er die kleinen WBG ansonsten langfristig nicht für überlebensfähig erachtete.

Wirkungsgebiet

83% der WBG, die jedoch nur 50% aller Wohnungen repräsentieren, haben nur in einer Gemeinde bzw. in einer Stadt Wohnungen. 16% der WBG mit 46% aller Wohnungen sind in mehreren Gemeinden vertreten, und nur 10 WBG (mit 4% der Wohnungen) sind über die Kantonsgrenze tätig. Die kleineren WBG sind somit sehr lokal und die grösseren WBG lokal bis regional tätig. Insgesamt beschränken sich praktisch alle auf ihre eigene Standortgemeinde bzw. die umliegenden Kommunen.

Anzahl der Mitglieder

Es wurden durchschnittlich 206 Mitglieder angegeben, was pro Wohnung im Durchschnitt 1.42 Mitglieder ergibt. Dies deutet darauf hin, dass viele WBG eine breite Mitgliederbasis haben bzw. bei Mehrpersonenhaushalten das Anteilkapital vermehrt aufsplitten.

Gemeinnützigkeit

83% der WBG mit 90% aller Wohnungen bezeichnen sich als gemeinnützig. Zwischen 1970 und 1979 sind jedoch mit rund 23% deutlich mehr WBG gegründet worden, die sich als nicht gemeinnützig einschätzen, demgegenüber es nur 5% bei den grossen und grössten Baugenossenschaften sind. Ein Drittel der WBG, die sich als nicht gemeinnützig deklarieren, müssen jedoch als gemeinnützig gelten, da sie Finanzierungshilfen in Anspruch genommen haben, die nur gemeinnützigen WBG offen stehen. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass diese WBG nur statutarisch gemeinnützig sind, um in den Genuss der Wohnbauförderung zu gelangen.

Wohnbauförderungs- und Finanzierungshilfen

78% der antwortenden WBG mit 90% der Wohnungen geben an, schon einmal von Wohnbauförderungsmaßnahmen profitiert zu haben. In der Romandie sind es sogar 92%. Rund die Hälfte hat dabei Hilfen vom Bund nach WEG in Anspruch genommen, ebenfalls 50% Finanzierungshilfen. Am häufigsten (46%) wurde Land im Baurecht in Anspruch genommen, gefolgt von der rückzahlbaren Grundverbilligung des Bundes mit 41% und Darlehen aus dem Fonds de roulement mit 35%. Es folgen vergünstigte Darlehen Kanton und/oder Gemeinde (19%), Darlehen aus dem Solidaritätsfonds des SVW (17%), Bürgschaft der öffentlichen Hand (9%), Bürgschaft HBG (9%), Vergünstigtes Land von Kanton/Gemeinde (6%)

Verwaltung der Wohnungen und Selbstverwaltung

42% der WBG (insbesondere die kleineren) haben Verwaltungsaufgaben an Dritte übertragen. Die Verwaltung vollumfänglich delegiert haben 20% aller WBG, insbesondere Handwerker- (50%) und soziale Genossenschaften (29%). Ansonsten wird die Buchhaltung am meisten ausgelagert. Insgesamt delegieren die Mitgliedergenossenschaften deutlich weniger Verwaltungsaufgaben.

25% der WBG geben eine eigene Geschäftsstelle (Büro mit Öffnungszeiten) an, 11% einen eigenen Regiebetrieb. 16% der WBG beschäftigen hauptamtliche und 50% nebenamtliche Mitarbeitende. Nur 5 WBG mit über 400 Wohnungen haben keine hauptamtlichen Mitarbeitenden angestellt. Daraus kann geschlossen werden, dass nur noch etwa 20% der WBG (dabei oft die kleineren) durch die eigenen Mitglieder selbst verwaltet werden.

Vorstandsorganisation

Ein Genossenschaftsvorstand zählt im statistischen Durchschnitt 5.8 Mitglieder. Je grösser die WBG, desto grösser ihr Vorstand, der bei den grössten durchschnittlich 8.9 Personen zählt.

Ein Drittel der WBG, besonders die grösseren und die Mitgliedergenossenschaften, arbeiten mit Kommissionen im Vorstand, oft eine Baukommission oder eine Geschäftsleitung als eine geschäftsleitende Kommission.

73% aller WBG geben eine Ressortorganisation an. Der Anteil ist bei den WBG mit 100-199 Wohnungen mit 88% am höchsten und nimmt mit der Grösse der WBG ab. Insgesamt bestehen 3.5 Ressorts pro Vorstand, wobei die Zahl bei den mittelgrossen WBG mit 4 am höchsten ist. Am häufigsten kommen die klassischen Ressorts wie Quästorat, Aktuariat und Protokoll vor.

Der Aufwand der gesamten Vorstände für operative Arbeiten entspricht 37 Stellenprozenten, für leitende und repräsentative Arbeiten zusätzlich 18%, was ein Total von 55% ergibt. Die durchschnittliche zeitliche Beanspruchung der einzelnen Vorstandsmitglieder liegt bei 10 Stellenprozenten. Sie ist mit 20% am grössten bei den WBG mit 200-999 Wohnungen und bei den grössten Genossenschaften ab 1000 Wohnungen deutlich geringer. Die Beanspruchung ist bei den Mitgliedergenossenschaften tendenziell höher als bei den anderen Typen, zumal die Mitglieder-WBG auch am wenigsten Aufgaben an Dritte oder Mitarbeiter delegieren.

Führungsinstrumente

81% der Antwortenden arbeiten mit einem Budget, welches das häufigste angewandte Führungsinstrument³ darstellt, weitere Führungs- und Planungsinstrumente werden deutlich seltener eingesetzt. Insgesamt sind es durchschnittlich 4 Instrumente. Die Zahl steigt mit der Grösse der WBG. Nimmt man den Einsatz von Führungsmitteln als Indikator für die Professionalität und geht man davon aus, dass es für die Führung einer WBG mit über 100 Wohnungen dazu 5 Instrumente braucht, so werden 59% der WBG mit über 100 Wohnungen professionell geführt. Rund 15% aller WBG setzen jedoch nur eines oder überhaupt kein solches Instrument ein.

Revisionsstelle

Je 42% der WBG geben entweder eine Treuhand/Revisionsfirma oder Mitglieder als Kontrollstelle der Genossenschaft an. 14% haben ein gemischtes Gremium. Der hohe Anteil der WBG, die von Mitgliedern kontrolliert werden, ist ein Hinweis darauf, dass diese Funktion nicht in allen WBG professionell wahrgenommen wird, verfügen doch wahrscheinlich nicht alle WBG über entsprechend qualifizierte Mitglieder.

Zusammenarbeit

Eine Zusammenarbeit geben 36% der WBG an, wobei der Erfahrungsaustausch im Vordergrund steht. Nur 8% der WBG haben zusammen mit anderen eine Siedlung erstellt, und nur 7% pflegen eine Zusammenarbeit in der Verwaltung oder im technischen Bereich. Je grösser und je älter sie sind, desto eher arbeiten WBG zusammen.

Absicht zum Wachstum

Rund ein Viertel aller WBG beabsichtigen, weitere Neubauten (ohne Ersatzneubauten) zu erstellen. 10% haben ein konkretes Neubauprojekt in Planung oder Realisierung. Aktiv am Suchen sind unter 10%. Viele warten auf eine "günstige Gelegenheit." Am aktivsten sind die wenigen grossen und grössten WBG, am geringsten ist die Aktivität hingegen bei den in den 50iger Jahren gegründeten WBG sowie den Kleinstgenossenschaften.

Bisherige und geplante Kauftätigkeit

Rund ein Viertel der WBG haben bereits Liegenschaften gekauft, und 44% würden bei geeigneter Gelegenheit Objekte erwerben. Der Kauf von Liegenschaften ist somit ein bei den WBG verbreitetes Mittel, um den Bestand an Liegenschaften zu erhöhen. Es sind überdurchschnittlich oft die grossen älteren, dann aber auch die zwischen 1980 und 1989 gegründeten WBG, die Liegenschaften kaufen

Vorgesehene Aufwertungsmassnahmen

Ein weiterer Aspekt der Entwicklung von WBG ist, ob und wie sie ihre ältere Bausubstanz bei Renovationen aufwerten und den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen anpassen. 35% der WBG planen bei anstehenden Renovationen Aufwertungsmassnahmen. Im Vordergrund stehen Balkonvergrösserungen die von über 50% der WBG mit anstehenden Renovationen vorgesehen sind. Strukturelle Aufwertungsmassnahmen werden jedoch nur noch von 5-11% aller WBG genannt, wobei dort die Zusammenlegungen von Wohnungen oder die Reduktion der Anzahl Zimmer im Vordergrund stehen. Ersatzneubauprojekte sind bei 49 WBG in Diskussion und davon 27 konkret geplant.

Siedlungskommissionen und Bewohnervereine

In 97 WBG (13%) gibt es Siedlungskommissionen oder einen Bewohnerverein, besonders häufig in den grossen Mitgliedergenossenschaften ab 400 Wohnungen (Anteil 56%), aber auch in 9% der kleinen Hausgenossenschaften, wo eher von einem Hausverein gesprochen werden kann.

Zusatzangebote

Ob und welche Zusatzangebote eine Genossenschaft hat, lässt auf ihr Genossenschaftsverständnis schliessen und gibt Anhaltspunkte dafür, ob die Genossenschaftsidee im Rahmen der sozialen und gemeinschaftlichen Zielsetzung

³ Budget (81%), Liquiditäts- und Finanzplan (47%), Unterhalts- und Renovationsplanung (45%), Vermietungsreglement (37%), Geschäftsordnung (31%), Jahresziele (26%), Finanzcontrolling (24%), Leitbild (24%), Baupolitik/Baustrategie (23%), Gebäuediagnose (22%), Strategische Planung (17%), Business Plan (5%), Qualitätsmanagement (1%)

gen gefördert und umgesetzt wird. 25% aller (insbesondere kleineren) WBG bieten kein Zusatzangebot oder haben keine Angaben dazu gemacht. Rund 74% der Genossenschaften mit 91% aller Wohnungen haben Zusatzangebote.

	WBG	in %	Whg.	in %	Whg./WBG
Gemeinschaftliche Anlässe, Feste oder Ausflüge für Bewohner	232	31%	48'879	46%	212
Gemeinschaftsräume	219	30%	53'630	50%	239
Zumietbare Bastelräume	197	27%	60'100	57%	305
Gemeinschaftskompost	149	20%	31'134	29%	209
Zumietbarer Garten	141	19%	37'216	35%	264
Kleinreparaturen gratis	122	17%	29'977	28%	246
Zumietbare Gewerberäume	110	15%	48'346	45%	433
Depositenkasse oder andere finanzielle Anlagemöglichkeiten	93	13%	45'431	43%	489
Regelmässig erscheinendes internes Info-Bulletin	81	11%	42'793	39%	515
Zumietbare Ateliers	77	10%	29'156	27%	384
Nachbarschaftshilfe	64	9%	16'467	15%	257
Gratis-Zustellung einer Verbandszeitschrift	65	9%	25'105	23%	367
finanzielle Hilfe in Notlagen	57	8%	38'152	36%	669
Krankenbesuche	44	6%	14'853	14%	338
Mittagstische für Senioren, Kinder oder andere Gruppen	32	4%	12'147	11%	380
Lehrlingsausbildung	21	3%	23'034	22%	1'097
eigener Sozialdienst	13	2%	16'090	15%	1'238
Anderer ⁴	63	9%	17'599	17%	279
keine Angabe	186	25%	10'233	9%	54
Total	740	100%	108'166	100%	144

Im Durchschnitt sind es 2.4 Zusatzangebote pro WBG. Die älteren WBG haben das grösste Angebot (Durchschnitt 4,4) und die zwischen 1950 und 1979 gegründeten mit 1.8 das tiefste. In den 80iger Jahren gegründete WBG verfügen wieder über mehr Angebote (2.7). Ein eindeutiger Zusammenhang zwischen den Zusatzangeboten besteht zur Grösse der WBG. Die kleinsten und kleinen haben 1.7 - 1.9, die mittleren 2.4 - 3 und die grossen und grössten WBG 6.5 - 7.8 Angebote. Weitere Unterschiede gibt es auch zwischen den verschiedenen Genossenschaftstypen: Die Mitglieder-genossenschaft bieten durchschnittlich 2.78, die sozialen Genossenschaften 1.8 und die Handwerker-genossenschaften 1.1 Angebote an.

Aktivitätsgrad der Mieter/innen

In 39% aller WBG sind über 5% der Mieter/innen auf die eine oder andere Art für die WBG aktiv, in 10% der WBG über 20% und in 5% aller WBG sogar über 50%. Auch 30% der mittleren und grossen WBG weisen einen Anteil von über 10% an aktiven Mietern aus, insbesondere bei den WBG, die nach 1980 gegründet worden sind, ist ein höherer Aktivitätsgrad festzustellen. Mieter in einer Mitglieder-genossenschaft sind aktiver und dort wo die Bewohner aktiver sind, gibt es wiederum eindeutig mehr soziale und gemeinschaftliche Zusatzangebote.

Belastung mit Problemen

Die WBG haben im Grossen und Ganzen keine schwer wiegenden Probleme zu beklagen; dies zeigt derjenige Teil der Befragung, in dem es um die Probleme der WBG geht. Am meisten beschäftigt die grösseren Mitglieder-genossenschaften, neue Vorstandsmitglieder zu finden und das rückläufige genossenschaftliche Bewusstsein und Engagement der Mieter. Diejenigen, die Bundeshilfen nach WEG in Anspruch genommen haben, klagen zudem verstärkt über Probleme bei der Finanzierung.

⁴ Darunter fallen viele Antworten von Genossenschaften im Bereich des Alterswohnens wie Spitex-Dienste, Pflegeleistungen etc. Diese gehören eigentlich in den Bereich der sozialen Dienstleistungen, deren Anzahl sich damit noch erhöhen würde.

5 Fazit

Die grösseren und älteren „traditionellen“ Mitgliedergenossenschaften in den grossen Städten und Agglomerationen tragen in bedeutendem Umfang zur quantitativen Wohnraumversorgung bei. Sie verfügen über eine Geschäftsstelle, sind eher professionell organisiert, arbeiten häufiger zusammen und bieten ihren Mitgliedern und Bewohnern oft auch zusätzliche gemeinschaftliche und soziale Angebote an; in vielen Fällen sind in diesen Genossenschaften Siedlungskommissionen etabliert. Mit ihrer Vermietungspolitik nehmen viele soziale Verantwortung wahr für die Unterbringung von älteren Personen, aber auch von Familien mit tieferem Einkommen, und sie achten auf eine gute Belegung der Wohnungen. Die meisten dieser WBG haben früher beim Bau Unterstützung der öffentlichen Hand in Anspruch genommen, jedoch nur in wenigen Fällen Grundverbilligungen des Bundes für die ab 1975 erstellten oder gekauften Wohnungen. Diese grossen WBG fühlen sich insgesamt stärker Problemen ausgesetzt als die anderen. Am meisten belastet sie das schwindende genossenschaftliche Bewusstsein der Mitglieder und die Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern. Wegen ihres älteren Liegenschaftsbestandes mit einem hohen Anteil kleiner Wohnungen beschäftigen sie sich häufiger mit strukturellen Aufwertungsmassnahmen, was mehr zu Problemen mit den Mitgliedern (Opposition) führen kann. Diese WBG haben meist auch immer wieder neue Liegenschaften erstellt und sind auch für eine weitere Bautätigkeit oder Käufe offen.

Besonders ausserhalb der Städte gibt es viele kleine bzw. kleinste Mitgliedergenossenschaften. Im Rahmen dieser Organisationen ermöglichen es sich die Mitglieder im Sinne der Selbsthilfe, mit wenig Eigenkapital das Ziel kollektives Eigentum und gemeinschaftliches Wohnen zu verwirklichen. Viele davon sind in den 80iger und 90iger Jahren gegründet worden. Insbesondere bei den jüngeren WBG kann insofern auf ein wieder stärkeres Genossenschaftsverständnis geschlossen werden, zumal es wieder mehr Gemeinschaftsangebote gibt als bei den in den drei Jahrzehnte davor gegründeten WBG.

Als dritten Typ finden wir besonders ausserhalb der Städte viele in den letzten beiden Jahrzehnten meist mit Bundeshilfe entstandene kleinere und mittlere soziale Wohnbaugenossenschaften, die oft auf die Initiative der Gemeinde und/oder initiativen Persönlichkeiten sowie des örtlichen Gewerbes zurückgehen. Diese erfüllen dort wahrscheinlich eine wichtige spezifische Aufgabe im Rahmen der Wohnraumversorgung allgemein oder zugunsten von Gemeindeangestellten, oder sie nehmen soziale Aufgaben für das Alters- oder Behindertenwohnen wahr. Die Genossenschaftsform ermöglicht es, eine dieser sozialen Tätigkeit angemessene breite Trägerschaft zu schaffen.

Die Handwerker- und Unternehmergenossenschaften, die die Arbeitsbeschaffung als Hauptzweck verfolgen und zugleich Wohnungen vermieten, sind in der Schweiz eher eine Randerscheinung und haben keine grosse Bedeutung. Weil ihre Bewohner nicht Mitglied sind und sie diesen auch den geringsten Zusatznutzen bieten, unterscheiden sich die Handwerker-genossenschaften am wenigsten von privaten Wohnraumanbietern; wenn überhaupt ein Unterschied festzustellen ist, dann sind es die allenfalls tieferen Mietzinsen.

Die Handwerker- und Eigentümerge-nossenschaften, die nur zum Bau von Wohneigentum gegründet und deren Wohnungen nachher verkauft werden, sind in dieser Studie nicht erfasst; gemäss Hinweisen in den Statistiken spielen sie indes eine nicht zu unterschätzende quantitative Rolle im Wohnungsbau.

6 Ausblick

Die Wohnbaugenossenschaften tragen in der Schweiz einen wichtigen und aktiven Teil zum Genossenschaftswesen bei. Sie bilden eine Alternative zwischen Miete und Eigentum und generieren vielfältigen Zusatznutzen für das Individuum und die Gesellschaft mit einer qualitativ hoch stehenden Wohnraumversorgung. Es braucht den genossenschaftlichen Wohnungsbau weiterhin in seiner ganzen Vielfalt. Er hat sowohl in ländlichen als auch in städtischen Gebieten seine Funktion und seinen Nutzen: Sei es in der Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens der Mitglieder in kleinen Haus- und Siedlungsgemeinschaften, sei es zur Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen, sei es für den sozialpolitisch motivierten quantitativen preisgünstigen Wohnungsbau in Städten und Agglomerationen.

Die weitere Entwicklung hängt von vielen Parametern ab, die nicht alle durch die WBG selbst beeinflusst werden können, etwa die demografische und wirtschaftliche Entwicklung. Diese hat - wie die Geschichte zeigt - einen grossen Einfluss auf die Wohnbauförderung und somit auch auf die Neubautätigkeit. Entscheidend ist jedoch besonders auch, ob die WBG die grossen Chancen, die sich aus dem Besitz des spekulationsbefreiten Bodens und der Genossenschaftsform ergeben, nutzen. Wenn sie dies tun, bestehen gute Aussichten, dass die rund 100-jährige Geschichte des genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Erfolgsgeschichte weiter geschrieben werden kann.

Folgende Punkte dazu sind entscheidend:

1. Die Genossenschaftsbewegung muss sich revitalisieren und vermehrt mit ihren eigenen Kräften aktiv weiter bauen sowie den Wohnungsbestand mit baulichen Massnahmen den demografischen Veränderungen und heutigen und sich abzeichnenden zukünftigen Anforderungen an das Wohnen anpassen.
2. Es braucht eine Besinnung darauf, was die Chancen der genossenschaftlichen Identität und des kollektiven Handelns für die Lebensqualität des einzelnen Mitglieds sind. Im Vordergrund stehen dabei Massnahmen zur Mitgliederaktivierung und Stärkung der genossenschaftlichen Identität sowie die Steigerung des Mitgliedernutzens durch neue, das Wohnen begleitende genossenschaftliche Dienstleistungen. Die genossenschaftliche Identität (bei den grösseren WBG zusätzlich der sozialpolitische Auftrag) machen den gesellschaftlichen und Mitgliedernutzen der WBG erst aus. Ohne diesen erlischt deren Daseinsberechtigung.
3. Insbesondere die kleineren und mittleren WBG mit 20-400 Wohnungen müssen ihre Zusammenarbeit verstärken und lokale Fusionen anstreben, damit sie langfristig ihren Zweck umsetzen können. Die zukunftsgerichtete Lösung der anstehenden Probleme setzt eine Professionalisierung des Handelns der Milizführung der WBG voraus. Darin müssen sie von den Systempartnern (Verbände, etc.) unterstützt werden.
4. Die öffentliche Hand, aber auch die Wirtschaft profitieren langfristig auf vielfältige Weise von einem starken genossenschaftlichen Wohnungsbau. Den Entscheidungsträgern und der Öffentlichkeit muss vermehrt bewusst gemacht werden, dass es deshalb eine konstante und langfristige Wohnbauförderung auf verschiedenen Ebenen braucht. Dies betrifft insbesondere die Landabgabe durch Gemeinden, allfällige Finanzierungshilfen, aber auch eine politische Unterstützung der gesamten Branche. Die Wohnbauförderung muss sich neu ausrichten und im Sinne von langfristigen Partnerschaften an diejenigen WBG richten, die den gewünschten Nutzen auch erzeugen, nachhaltig bewahren und bei denen die Missbrauchsgefahr gering ist.
5. Viele Fragen bezüglich der WBG der Schweiz sind noch offen. Es bedarf einer regelmässigen und weiteren Erforschung dieser für die Schweiz wichtigen Branche, um deren individuellen und gesellschaftlichen Nutzen aufzuzeigen und Entwicklungen dokumentieren zu können.

7 Wichtigste Literaturhinweise

BLÜMLE, E.B. (1969): Genossenschaftswesen in der Schweiz, Veröffentlichung der Deutschen Genossenschaftskasse, Band 6, 1969

DÜLFER, E. (1966): Strukturprobleme der Genossenschaft in der Gegenwart in Neue Tendenzen im Genossenschaftswesen, Hrsg. Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen an der Universität Wien, Wiener Studien, Bd1, Göttingen 1966.

GIANI, P.L. (2003): Wohnungsgenossenschaften vor neuen Herausforderungen, in Marburger Beiträge zum Genossenschaftswesen Nr. 40, Marburg, 2003

ENGELHARDT, W. (1985): Allgemeine Ideengeschichte des Genossenschaftswesens, Darmstadt, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, 1985

HARSCH, U. (2003): Wohnbegleitende Dienstleistungen. Eine Chance für die Wohnbaugenossenschaften, Forschungsverein für Genossenschaftswesen, Prof. Dr. Johann Brazda, Eigenverlag des Forschungsvereins, Wien, 2003

KELLERHANS, W. (1969): Die Bau- und Wohngenossenschaften, in: Blümle, E.B. (Herausgeber) Genossenschaftswesen in der Schweiz, Veröffentlichung der Deutschen Genossenschaftskasse, Band 6, 1969

KÜNG, H. (1948): Genossenschaftlicher Wohnungsbau, Referat gehalten im Rahmen eines Vortragszyklus der Schweizerischen Verwaltungskurse an der Handels-Hochschule St. Gallen am 29. und 30. Oktober 1948, im Archiv des SVW.

LAURINAKARI, J. / BRAZDA, J. (1990): Die Merkmale von Genossenschaften in: Genossenschaftswesen, Hand- und Lehrbuch S70-77, Hrsg. Laurinakari, J. 1990, München Wien, R. Oldenbourg Verlag:

MOSER, S. (1978): Wohnbaugenossenschaften, Schweizer Schriften zum Handels- und Wirtschaftsrecht, Hrsg. Prof. Dr. P. Forstmoser, Band 25, Zürich, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1978

RUF, W. (1930): Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz, in der Schriftenreihe des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen Nr. 5, Zürich, Neuland-Verlags AG, 1930

SCHMID, P. (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, unveröffentlichte Masterarbeit am VMI der Universität Freiburg, 2005.

SCHWARZ, P. / PURTSCHERT, R. / GIROUD, C. / SCHAUER, R. (Freiburger Management-Modell, 2002): Das Freiburger Management-Modell für Nonprofit-Organisationen (NPO), 4. Auflage, Bern / Stuttgart / Wien: Haupt, 2002.

STATISTIK-INFO 17/2001: Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich, Statistisches Amt des Kt. Zürich, 2004

STATISTIK-INFO 20/2004: Genossenschaftlich Wohnen, Statistisches Amt des Kt. Zürich, 2004

SVW, FAKTEN UND ARGUMENTE, (2000): Gemeinnütziger Wohnungsbau und Wohnbauförderung im Kanton Zürich, Fakten und Argumente, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich, 2000