

Rede von Peter Schmid als scheidender Präsident von wohnbaugenossenschaften zürich anlässlich der Generalversammlung von 8. April 2015

Die Genossenschaften waren nach dem ersten und zweiten Weltkrieg die wichtigsten Baukräfte in den grossen Städten. Die Not war gross und der Marktanteil der Genossenschaften stieg. Der Bau praktisch aller Wohnungen wurde von der öffentlichen Hand unterstützt. Viele Städte hatten grosse Probleme zu lösen, die Genossenschaften waren eine preisgünstige Hilfe. Dafür steht der Begriff des sozialen Wohnungsbaus.

Das neue Wohnbauförderungsgesetz des Bundes gab 1975 nochmals einen kleinen Schub, seither sind nicht nur die Fördermittel der öffentlichen Hand auf ein - auch international gesehen - homöopathisches Mass gesunken sondern der Marktanteil ebenfalls rapid gefallen.

Betrug 1970 der Marktanteil der Genossenschaften im Kanton Zürich noch 10.5%, liegt er heute bei noch rund 8%. Nur in einer Stadt konnte die Entwicklung ab 1996 gestoppt werden. Nämlich in Zürich, die eine aktive Wohnbauförderung betrieb und besonders Land im Baurecht abgab. Mit dem Programm 10'000 Familienwohnungen gab der Stadtrat Ende der 90iger Jahren einen wichtigen Impuls. Ohne das wäre auch in unserer Stadt der Anteil weiter gesunken.

Sieht man die Entwicklung der letzten 10 Jahre im Kanton ohne Stadt Zürich an, sind die Zahlen erschreckend. Der Anteil der Wohnungen der Genossenschaften an allen Neubauten beträgt gerade einmal 3.5%. Auch wenn die Zahlen in der letzten Zeit wieder leicht nach oben zeigen gibt das zu denken. Meine Erkenntnisse und Analysen daraus:

Erstens: Die Genossenschaften sind selbst nicht in der Lage ihren Marktanteil zu halten! Zu viele sind untätig und der Drittel, der aktiv ist und baut hat Kapazitätsgrenzen. Er kann die Untätigkeit der anderen nicht auch noch kompensieren.

Grenzen setzt auch der Immobilienmarkt mit seinen hohen Landpreisen. Wir können – auch wenn wir wollen – besonders in den Zentren mit diesen Landpreisen nicht die Mieten erreichen, die für den Mittelstand tragbar sind. Dazu bräuchte es Unterstützung.

Die Genossenschaften lieben aber die Wohnbauförderung nicht sonderlich oder es handelt sich vielmehr um eine Hassliebe. Immer mehr wollen unabhängig von der öffentlichen Hand sein. Für einige ist die Unterstützung der öffentlichen Hand sogar des Teufels. Und trotzdem bewerben sich dann 20 Genossenschaften auf ein Baurecht der Stadt Zürich, das sie sonst immer kritisieren....

Sie verkennen jedoch, dass es ihre Genossenschaft und ihren heutigen Wohnungsbestand meistens nur wegen der ehemaligen Wohnbauförderung überhaupt gibt. Und ohne gute Rahmenbedingungen und eine effiziente Wohnbauförderung wird es uns in ein paar Jahrzehnten im Kanton Zürich nur noch als Rand- und Nischenphänomen geben - ausser der Leidensdruck steigt so stark, dass hier wieder ein Gesinnungswandel eintrifft.

Wir fallen damit auch auf die Strategie unserer Branchengegner hinein. Diese will jegliche Unterstützung mit möglichst vielen Bedingungen verknüpfen. Wenn jedoch die Bauern oder die Immobilienwirtschaft aber auch Wohneigentümer öffentlich unterstützt werden sollen, dann darf es keine Bedingungen geben. Und wir sollen das ausbaden was die Immobilienwirtschaft mit ihrem Profit verursacht, nämlich diejenigen auffangen, die wegen steigender Mieten keine Wohnung mehr finden. Nur dafür gibt es uns überspitzt gesagt.

Und: In der Immobilienwirtschaft werden volkswirtschaftlich Milliarden umverteilt. Aber ein paar Franken für zahlbaren Wohnraum zu investieren führt - auch wenn es ein Verfassungsauftrag entspricht – dann grad zu einer wahnsinnigen Marktverzerrung. Und es wird vorgegaukelt, dass wir schon Millionen erhalten würden, was weder auf nationaler noch auf kantonaler Ebene stimmt. Beim Bund wird für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus netto nicht einmal ein Franken pro Bewohnender der Schweiz ausgegeben. Im Kanton Zürich sogar kein einziger Franken, wird hier doch nicht der Bau von Genossenschaftswohnungen unterstützt sondern nur Wohnungen vergünstigt.

Das alles ist eigentlich schon schwierig. Noch schwieriger ist, dass wir selbst darauf hereinfliegen und uns viel zu wenige dagegen wehren. Unter dem Deckmantel, wir seien politisch unabhängig, schwächen und genügen wir uns selbst.

Wenn wir in Zukunft eine stärkere politische Rolle spielen wollen, müssen wir zuerst unsere Hausaufgaben machen. Wir müssen aber auch aus der heutigen politischen Polarisierung herauskommen die sich im Laufe von der neuen politischen Konfrontationskultur herausgebildet hat. Wir sind nicht einfach die Linken Guten und die anderen die rechten Bösen. Und privates Eigentum ist nicht per se schlecht und die Genossenschaften das Paradies. Wir brauchen dringend neue Strategien um diese Ideologisierung zu überwinden. Schlussendlich sind wir die positiven Kräfte, die sich für das hohe Gut „bezahlbares Wohnen“ in und für unsere Gesellschaft einsetzen.

Dazu kommt noch ein historisch gewachsenes Problem, nämlich der Begriff der Gemeinnützigkeit. Das allgemeine Volk erwartet von diesem Begriff ganz selbstverständlich soziales Handeln für die Bedürftigen. Und da kommen wir in den Clinch.

Wir wollen und können heute diesem öffentlichen Anspruch nicht genügen.

Früher war es für die Vorstände selbstverständlich, dass sie sozialen Wohnungsbau betreiben und sie einen fast ausschliesslich sozialen Auftrag haben die nicht kaufkräftige Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum zu versorgen. Heute ist das nicht mehr so. Viele richtet sich vermehrt an den Mittelstand als Zielpublikum und bauen auf höheren Standards, was den politischen Diskurs dann noch mehr verschärft.

Warum diese Diskrepanz. Die Genossenschaftsgründungen seit den 80iger Jahren waren alles Gründungen, die nicht den hergebrachten sozialen und gemeinnützigen Aspekt in den Vordergrund stellten sondern die Genossenschaft als selbstbestimmte demokratische Lebensform interpretierten. Dieses neue Modell steht jetzt dem „alten“ sozialen Modell gegenüber. Auch das neue Modell schafft grossen Gemeinnutzen und handelt aus dem genossenschaftlichen Grundsatz der Solidarität auch sozial und ist innovativ. Aber es ist nicht mehr einfach ein Instrument der sozialen Wohnraumversorgung! Da hat ein Paradigmawechsel stattgefunden, welcher jedoch in den Köpfen der Bevölkerung und Politiker (noch) nicht vollzogen worden ist. Unsere grosse Herausforderung ist es darum, uns verstärkt auf der Grundlage von diesem neuen Genossenschaftsbild zu positionieren. Und was hilft ist, dass die Schweiz geprägt von der Genossenschaftsform als eine Form von einem nachhaltigen demokratisch geleiteten gemeinschaftlichen Wirtschaftens und Lebens ist. Wir müssen vermehrt in den Vordergrund stellen dass wir Teil dieser historisch schweizerischen Identität sind!

Damit das gelingen kann, plädiere ich dafür, das Wort gemeinnützig abzuschaffen. Wir Genossenschaften sind nämlich nicht gemeinnützig sondern gemeinwohlorientiert. Wir verschaffen der Gesellschaft vielfältigen grossen Nutzen weil wir wertebasiert, sozial und nachhaltig handeln und Verantwortung für die Gemeinschaft und die Umwelt tragen. Darauf bauen auch die liberalen Werte unserer Gesellschaft. Und - wir müssen der Öffentlichkeit beweisen dass es sich lohnt diese Form des Wohnens mit guten Rahmenbedingungen und auch mit Wohnbauförderungsmaßnahmen zu unterstützen und noch mehr, dass der damit erzeugte Nutzen diese Investitionen rechtfertigt ohne dass noch viele Bedingungen gestellt und administrative Kontrollen aufgebaut werden müssen.

Das reicht aber noch nicht. Es gibt noch einen weiteren wichtigen Aspekt. Wir Genossenschaften horten nämlich Milliarden von Franken an stillen Reserven. Diese helfen die Mieten tief zu halten. Das ist auch gut so. Aber noch besser wäre wenigstens einen kleinen Teil davon in das Wachstum unserer Branche zu investieren.

Ich habe im Lauf meiner Verbandstätigkeit viel Geld für viele Projekte und die Verbandsentwicklung sammeln müssen. Neben Erfolgserlebnissen wie mehr als wohnen war es zum Teil auch frustrierend, wie viele Genossenschaften ablehnend reagiert haben.

Wenn wir Genossenschaften nur schon 1% unseres Umsatzes quasi als Solidaritätsprozent pro Jahr in einen Topf geben würden, könnten wir fast CHF 7 Mio. pro Jahr a fonds perdu in die Entwicklung unserer Branche investieren. Finanzieren könnten wir das ohne Probleme mit solidarischen Einkommenszuschlägen. Oder wir können 1% unseres Gebäudeversicherungswerts gratis einem Darlehensfonds zur Verfügung stellen. So kämen nur schon in unserem Regionalverband rund CHF 150 Mio. zusammen, die wir als Darlehen weitergeben könnten. Und wenn wir zusätzlich in der Stadt Zürich mithelfen wollen den Volksauftrag mit 33% gemeinnützigem Wohnungsbau umzusetzen wäre schon geholfen, wenn alle mittleren und grossen Genossenschaften pro Jahr einfach ein Mehrfamilienhaus kaufen würden. Am besten in deren Nachbarschaft. So wären schnell einmal 200 Wohnungen pro Jahr zusammen und wir könnten das auch gut verkraften. Das sind Beispiele mit denen wir ein wichtiges Zeichen gegen aussen setzen könnten: Nämlich dass wir auch einen aktiven Beitrag über unserem Tellerand hinaus leisten und solidarisch sind mit denen, die nicht vom Privileg profitieren können in einer Genossenschaft zu leben.

Das zum Marktanteil.

Aus all dem vorher Gesagten geht auch hervor, wie wichtig unserer genossenschaftlichen Identität ist. Ich erinnere mich gut: Als ich vor 30 Jahren in der ABZ genossenschaftlich aktiv wurde waren die genossenschaftlichen Werte kein Thema. Es wurde zwar überall geklönt, dass sich die Leute immer weniger engagieren und genossenschaftlich verhalten aber es war kein strategisches Thema in der Genossenschaft. Das hat sich grundlegend verändert. Heute gibt es eine Abteilung ABZ Kultur und Soziales mit 5 Mitarbeitenden. Es wurde ein Wertepapier erarbeitet und die ganze Genossenschaft kann sich in einen Strategieprozess einbringen. Die Rahmenbedingungen der Mitwirkung wurden verstärkt und Mitwirkung gefördert. Da hat ein Kulturwechsel stattgefunden der auch in anderen Genossenschaften auszumachen ist. Mitwirkung und Solidarität werden somit wieder vermehrt zum Thema. Diese Entwicklung ist fundamental für unsere Zukunft. Mein Fazit: Das genossenschaftliche Bewusstsein und damit unser Identität und unserer Werte müssen noch stärker in unserer Branche verankert werden. Und zwar nicht nur auf der Ebene von den Vorständen sondern auch auf der Ebene von den Bewohnenden. Es ist ein Privileg in einer Genossenschaft wohnen zu dürfen, die wertorientiert handelt. Das muss breit bewusst und bekannt sein.

Dazu braucht es eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit gegen innen. Die Werte und Vorteile vom der nachhaltigen Wirtschaftsform Genossenschaft müssen kommuniziert und vorgelebt werden.

Die Genossenschaften sind zudem gefordert Strukturen dafür zu schaffen, dass genossenschaftliche Initiativen der Bewohnenden unterstützt und zu Erfolgsgeschichten werden. Da können wir im Management viel bewirken. Wir müssen aber auch die vorhandenen Berührungspunkte vor unseren Mitgliedern ablegen.

Jetzt zum nächsten Punkt. Als ich in den Verband kam, kannte man in der Regel die Nachbargenossenschaft nicht. Weder welche Häuser wem gehörten noch wer dort im Vorstand ist. Das hat sich heute glücklicherweise wenigstens in der Stadt schon recht verändert. Die Vernetzung und der Dialog zwischen den Genossenschaften haben zugenommen. Auch haben sich Genossenschaften in den letzten zwei Jahrzehnten stark professionalisiert. Das alles sicher auch dank der Anstrengungen des Regional- und Dachverbandes im Vernetzungs- Beratungs- und Weiterbildungsbereich. Es gibt aber noch zahlreiche besonders kleinere und mittlere Genossenschaften, die Mühe haben, die notwendigen Schritte zu gehen und kompetente Personen für die Führung zu finden. Umso wichtiger wird es in Zukunft sein noch mehr zusammen zu arbeiten. Es muss nicht grad eine Fusion sein. Frohes und nezeitliches Wohnen zeigen mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle, dass es geht und ich wundere mich, dass nicht noch mehr mitmachen. Ich bin überzeugt: Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler lassen sich mit guten Argumenten für eine verstärkte Zusammenarbeit überzeugen und es ist besser etwas früher Mut zu haben als dann, wenn es nicht mehr geht, resignieren zu müssen. Und oft ist das der erste Schritt hin zu einer Fusion, die sich dann leichter ergibt. Diese Prozesse sind auch wichtig weil wir grosse Reputationsrisiken für unsere Branche haben. Wenn es nämlich Genossenschaften gibt die nicht mehr gut geführt werden oder wenn sie ihre Probleme nicht mehr bewältigen dann schlägt das auf die ganze Branche zurück. Und: Die Medien freuen sich auf jedes Ereignis.

Und zuletzt noch zu unserem Verband. Als ich vor 18 Jahren im Regionalverband eingetreten bin, fand ein wichtiger Entwicklungsschritt statt. Erstmals wurde ein Mitarbeiter für die Verbandsarbeit angestellt. Die Geschäftsräumlichkeiten fanden sich in einem vergitterten Büro halb im Keller. Ein symptomatisches Bild auch des Mauerblümchendaseins unserer Branche. In der Zwischenzeit hat sich viel verändert. Nicht nur hat sich der Umsatz verdreifacht sondern auch die Leistungen vervielfacht. Diese wurden auf den Hauptbedürfnissen unserer Branche ausgerichtet.

Trotzdem ist unser Verband für die auf uns zu kommenden Aufgaben noch nicht ganz gerüstet. Aus meiner Analyse folgt, dass er seinen Einsatz für unsere Branche noch weiter verstärken muss. Dabei stehen insbesondere die Öffentlichkeitsarbeit und das Lobbying gegen innen und aussen im Vordergrund. Wir müssen dafür sorgen, dass die Politik nicht weiter mit falschen Bildern und Informationen agiert und wir müssen unsere Positionierung als private werte- und gemeinwohlorientierte Eigentümergemeinschaften stärken. Und: Wir müssen initiativ- und referendumsfähig sein und die Bevölkerung insbesondere ausserhalb von Zürich noch mehr hinter uns bringen.

Für das ist es wichtig, dass wir selbstbewusster und stärker auftreten und auch verkaufen, was wir Gutes für die Gesellschaft tun und wie sie mit uns Geld spart. Bis die Wirkungen daraus sichtbar werden braucht es jedoch Jahre an Arbeit. Die Ernte lässt sich nicht kurzfristig einfahren. Und wir sind darauf angewiesen, dass unsere Mitglieder selbst einen Beitrag leisten, miteinander am gleichen Strick ziehen und unseren Verband weiter unterstützen.

Ich fasse zusammen: Wir können auf vielen guten Leistungen unserer Branche aufbauen. Wir sind fitter geworden. Aber wir dürfen uns nicht auf unseren Lorbeeren ausruhen. Wir müssen mit der tatkräftigen Unterstützung des Verbands unsere Professionalisierung weiterführen, noch mehr zusammenstehen, mehr zusammenarbeiten, solidarischer werden und unser finanzielles Potential mehr nutzen. Gegen innen müssen wir das genossenschaftliche Bewusstsein stärken und uns gegen aussen noch mehr als die positiven und innovativen Kräfte positionieren, die sich um eine hohe Wohn- und Lebensqualität und bezahlbares Wohnen für die Bevölkerung einsetzen.

Und das Wichtigste zum Schluss: Gemeinsam sind wir stark hiess das Motto unserer Vorfahren. Dieses Motto gilt auch heute noch.