

Die verschiedenen Rechtsformen im gemeinnützigen Wohnungsbau, deren Ausprägungen und Chancen und Risiken

von Peter Schmid

07.08.2018

1. Vorwort

Im Folgenden geht es um die Darstellung der verschiedenen Rechtsformen und Unterarten des gemeinnützigen Wohnungsbaus und dessen Vor- und Nachteile sowie damit einhergehende Chancen und die Risiken. Damit soll eine Übersicht für insbesondere Personen geboten werden, die sich mit der Frage auseinandersetzen, welche Unternehmensform für welchen Zweck am besten geeignet ist.

2. Ausgangslage

Der Auftrag, die Grundsätze und das Selbstverständnis der gemeinnützigen Wohnbauträger sind in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz festgelegt. In der Charta heisst es, dass der von den gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung gestellte Wohnraum der Spekulation entzogen bleiben muss und dass die gemeinnützigen Wohnbauträger der Kostenmiete und dem Verzicht auf Gewinnstreben verpflichtet sind. Als gemeinnützig gilt insbesondere eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.

Es können alle juristischen Personen (Genossenschaften, Stiftungen, Aktiengesellschaften aber auch Vereine) in diesem Sinne gemeinnützig sein, wenn sie die folgenden «technischen» Anforderungen der Verordnung des Bundes zum Wohnraumförderungsgesetz einhalten und die Statuten vom BWO entsprechend geprüft worden sind. In Artikel 37 Abs 1 steht:

Eine juristische Person gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- *den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;*
- *die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 19731 über die Stempelabgaben beschränkt;*
- *die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;*
- *bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.*

3. Die verschiedenen Rechtsformen im Überblick mit ihren wesentlichen Merkmalen

Die verschiedenen Rechtsformen unterscheiden sich wie folgt:

Form	Zweck	Eigentümer	Eigenkapital	Stimmrecht	Kontrolle
Genossenschaft	Wirtschaftlicher Förderauftrag (Selbsthilfe) zu Gunsten Mitglieder	Mitglieder im kollektiven Eigentum	Gezeichnetes Anteilkapital + selbst erarbeitete Mittel	Kopfstimmprinzip	Durch Mitglieder
Stiftung	Umsetzungsauftrag des Zwecks, öffentlich- oder privatrechtlich	Keine Eigentümer	Stiftungskapital sowie selbst erarbeitetes Kapital	Stiftungsrat beschliesst	Nur Stiftungsaufsicht oder auch Stifter/in
Aktiengesellschaft	Erzielung einer Rendite auf dem Aktienkapital	Aktionäre im kollektiven Eigentum	Von den Aktionären gezeichnetes Aktienkapital sowie selbst erarbeitete Mittel	Stimmrecht nach Anteil Aktien	Aktionäre
Verein	Meist Ideell Umsetzung des Zwecks	Mitglieder	Fremdkapital oder selbst erarbeitete Mittel	Kopfstimmprinzip	Mitglieder

Die Genossenschaft hat in der Regel einen wirtschaftlichen Zweck, weil es bei dieser Rechtsform um die wirtschaftliche Selbsthilfe der Mitglieder geht. Weil jedoch die Mission im Vordergrund steht und nicht eine maximal zu erzielende Rendite wie bei den AG's, kann die Genossenschaft auch als Mischform zwischen einem Verein und der AG betrachtet werden. Darauf deuten die demokratischen Mechanismen hin aber auch, dass die Verwaltung meist als Vorstand bezeichnet wird. Die Stiftung dahingegen ist ihrem Zweck und nicht Mitgliedern verpflichtet und Vereine dem Zweck und ihren Mitgliedern.

4. Weitere Systematisierung der Wohnbaugenossenschaften und der übrigen Rechtsformen

Es gibt auch bei den Genossenschaften im Bereich des Wohnens eine grosse Vielfalt möglicher Ausprägungen. Folgende Aspekte sind dabei grundlegend:

- Identitätsprinzip: Eigentümer sind Nutzniesser/innen oder es handelt sich um Drittleistungsgenossenschaft bei der die Eigentümer nicht die Nutzniesser/innen sind
- Zweck (wirtschaftliche Förderung der eigenen Mitglieder oder von Drittpersonen)
- Verbindung mit weiteren Nebenzwecken (allenfalls sogar versteckter Hauptzweck)
- Gemeinnützigkeit im engeren oder weiteren Sinn

Dort wo das Identitätsprinzip und somit das Selbsthilfepinzip gilt kann man von einer Genossenschaft im engeren Sinne sprechen, dort wo es um Drittleistungen geht sind es Genossenschaften im weiteren Sinn. Auch beim Gemeinnützigkeitsprinzip gibt es WBG die im engeren Sinne als gemeinnützig gelten können. Nämlich dann, wenn sie auch die Kostenmiete einhalten (die ja auch in der Verordnung nicht direkt gefordert ist) oder nicht. Diese Unterscheidung bei der Gemeinnützigkeit wird zum Beispiel von der Stadt Zürich angewendet.

Im Wohnungsbau finden sich folgende häufigsten Arten von Wohnbaugenossenschaften:

«Echte» Wohnbaugenossenschaften:

Form	Eigentümer	Zweck	Beispiel
a) Reine Mieter-genossenschaft	Mieter sind Mitglieder und Eigentümer	1) Reiner Selbsthilfefzweck (wir für uns) 2) Für ein spezifisches Klientel 3) Sozialer kollektiver Zweck	Hausgenossenschaft Bundesbetriebe, Familien-Seniorengenossenschaften ABZ, Für breite Bevölkerung
b) Gemischte Mieter-genossenschaft	Mieter aber auch Dritte sind Mitglied	Analog a)	Wogeno oder Gewo Zürich Nord
c) Unternehmer-genossenschaft (Drittleistung)	Unternehmen	1) Erstellung und Vermietung von Wohnraum für Mitarbeitende oder Dritte 2) Nebenzweck: Generierung von Aufträgen für Mitglieder	Zurlinden, Fambau
d) Genossenschaftsverband	Andere Genossenschaften	Siehe a) 2. oder 3.	WGN, Basel
e) Soziale Drittleistungs-genossenschaften	Meist (Kirch-) Gemeinden, soziale Institutionen, Dorfbewölkerung	Meist für ein spezifisches Klientel	Meist Alterswohn-genossenschaften

Überall gibt es auch Mischformen. Und: All diese Arten können die Bedingungen für eine Gemeinnützigkeit erfüllen. Insbesondere reine Mietergenossenschaften unterscheiden sich zusätzlich auch nach Grösse und nach den mehr oder weniger grossen statutarisch festgelegten Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechten.

Dazu kommen die weiter unten dargestellten «unechten» WBG, die die Gemeinnützigkeitskriterien für den Wohnungsbau nicht erfüllen können, sich jedoch Bau- oder Wohnbaugenossenschaften nennen. Zu beachten ist, dass es sich aber bei allen um eine Genossenschaft im klassischen Sinn handelt und bei allen der Selbsthilfe-Aspekt gegeben ist. Es sind also «reine» Genossenschaften aber «unechte» Wohnbaugenossenschaften.

«

Unechte» Wohnbaugenossenschaften:

Form	Eigentümer	Zweck	Beispiel
f) Baugenossenschaften für selbstgenutztes Eigentum	Spätere Eigentümer der Wohnungen oder Häuser	Wohnraum für den eigenen Bedarf im privaten Eigentum	
g) Genossenschaft für Gemeinschaftsanlagen	Mitglieder sind Nutzer	Betrieb von Gemeinschaftsanlagen der Eigentümer	Heizungen, Gemeinschaftsräume, Pool / Sportanlagen, Strassen
h) Unternehmer-genossenschaften zum Bau und Verkauf	Unternehmen	Estellung und Verkauf von Häusern und Wohnungen	

Wenn auch die Genossenschaften den grössten Anteil am gemeinnützigen Wohnungsbau haben, sind auch Stiftungen und Aktiengesellschaften im Wohnungsbau und bei der Vermietung von Wohnungen aktiv. So können Anlagestiftungen Wohnungen nach Marktkriterien aber auch zur Kostenmiete vermieten. Entscheidend dabei ist, ob ein Aufwertungsgewinn den Geldgebern zukommt oder nicht oder ob die Bodenrente bei den Mietern bleibt und natürlich die Einhaltung der formellen Kriterien des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Andere gemeinnützige Wohnbauträger

Form	Eigentümer	Zweck
i) Wohnbaustiftung	Oft öffentliche Hand oder Persönlichkeit als Stifter/in	Erstellung und Vermietung an spezifisches Klientel (Bsp. Alterswohnen) oder an breite Bevölkerung, Bsp. Stiftung Alterswohnungen oder PWG in Stadt Zürich. Öffentlichrechtliche Stiftung meist politisch kontrolliert, privatrechtliche nur durch Stiftungsaufsicht.
j) Anlagestiftungen mit gemeinnützigem Zweck	Investoren	Erzielung einer definierten Rendite, Kein Zugriff auf Aufwertungsgewinne und Kostenmiete, Bsp. Utilita Kontrolle durch Investoren und Aufsicht
k) Gemeinnützige AG	Genossenschaften oder Investoren die sich dem Zweck verpflichten.	Analog e, Kontrolle durch Aktionäre
l) Vereine	Mitglieder	Erstellung und Vermietung von Wohnraum für eigene Mitglieder oder Dritte. Ist meist Nebenzweck (ZB Evang. Frauenbund)

5. Die verschiedenen Kriterien zur Beurteilung von gemeinnützigen Wohnbauträgern

Die oben beschriebenen verschiedenen Arten der gemeinnützigen Wohnbauträger können nach verschiedensten Kriterien unterschieden werden:

- Zweck Art des Zwecks, individuelle oder kollektive Ziele
- Beitrag zum Wachstum* Ist die Organisation auf ein Wachstum ausgerichtet?
- Kontrolle/Aufsicht Gibt es eine demokratische Kontrolle oder eine Aufsicht?
- Eigenkapitalbeschaffung Wie kann das notwendige Eigenkapital beschafft werden?
- Kostenmiete Gibt es eine Kostenmiete oder nicht?
- Wohnsicherheit Ist eine hohe Wohnsicherheit gegeben?
- Mitwirkung* Haben die Mieter/innen sonstige Mitwirkungsmöglichkeiten?
- Mitbestimmung Haben die Mieter/innen ein Mitbestimmungsrecht bei der Ausgestaltung der Organisation und Wahl der Organe?
- Gemeinschaftsförderung* Fördert die Genossenschaft eine gute Nachbarschaft und Gemeinschaft. Hat sie dafür auch entsprechende Räume?
- Entscheidungsgeschwindigkeit Ist diese Art rasch handlungsfähig (zb für Kaufentscheide)?
- Identifikation Mieter/innen* Wie hoch ist die Identifikation der Mieter/innen mit der Organisation?
- Belegungsvorschriften* Wenden die Träger Belegungsvorschriften bei der Vermietung und/oder im Betrieb an oder nicht?
- Einkommenslimiten* Wenden die Träger Einkommenslimiten bei der Vermietung an?
- Berücksichtigung Soziales* Werden bei der Vermietung auch Bewerbende berücksichtigt die auf dem Markt benachteiligt sind oder mit entsprechenden Organisationen zusammengearbeitet?
- Solidaritätsfonds Gibt es einen internen Solidaritäts- oder Mietzinsausgleichsfonds?
- Professionalität Organe* Ist eine hohe Fachkompetenz der Organe gewährleistet?
- Governance können sich Aktionäre oder Genossenschafter oder die Führungsorgane bereichern?
- Kosten Wie hoch sind die Kosten des Systems, welche können wie kostengünstig betrieben werden?
- Missbrauchsrisiken* Sind die Immobilien von einem spekulativen Verkauf geschützt

Die mit einem * versehenen Kriterien können nicht (nur) aus der Rechtsform oder der Art der Genossenschaften abgeleitet werden, sondern sind Ergebnis der Ausgestaltung der Statuten und der Haltung des VR's, des SR bzw. der Vorstände oder der Mitglieder. Zum Teil sind sie auch als Qualitätskriterien ableitbar von der der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger.

6. Beurteilung der verschiedenen Arten gemeinnütziger Wohnbauträger

Die nachfolgende Beurteilung ist eine verallgemeinernde und typisierende. Es kommt im Einzelfall dann immer auf die statutarische Ausgestaltung, das individuelle Leitbild sowie die Haltung der Entscheidungsträger/innen bei der Umsetzung an. So gibt es bei allen Arten gemeinnütziger Wohnungsträger auch Ausnahmen die nicht dieser Beurteilung entsprechen. Auf die Beschreibung der Vereine wurde – da es sich um eine Ausnahmeform handelt – verzichtet.

a) Reine Mietergenossenschaft

Reine Mietergenossenschaften haben den höchsten Demokratiegrad, in dem die Mitglieder sowohl über ihre Statuten bestimmen, ihren Vorstand wählen als auch meistens über Käufe, Neubauten und Renovationen ihrer Häuser mitbestimmen können. Dazu kommt die hohe Wohnsicherheit durch die Mitgliedschaft. Dafür sind die Entscheidungswege meist länger und diese WBG weniger flexibel im Immobilienmarkt. Sehen die Statuten beim Kauf von Land und Liegenschaften jedoch eine hohe Kompetenz des Vorstands vor ist ebenfalls eine rasche Reaktionsfähigkeit gegeben. Die Kontrolle durch die GV verhilft zu einer meist guten Governance. Je grösser die WBG desto mehr. Diese hilft auch, dass die Verwaltung nicht zu gross und zu übermächtig wird. In grossen WBG ist zudem in der Regel die Professionalität der MA höher als in den kleinen.

Die reinen Mietergenossenschaften haben zusammen mit den gemischten Mietergenossenschaften das höchste Potential auch soziale Nachhaltigkeit und Identität zu schaffen. Belegungs- und Einkommensvorschriften können statutarisch so geregelt werden, dass diese auch mietrechtlich durchsetzbar sind.

Ein Risiko besteht jedoch insbesondere in der Selbstzufriedenheit und damit Stagnation der baulichen Entwicklung sowie in der Mitgliederfalle (alle Entwicklungen wegen der teureren Mieten werden von den Mitgliedern verworfen) verbunden mit dem Risiko der Demodierung, in dem zu günstige Mieten mit zu wenigen Rückstellungen geboten werden.

Wird insbesondere die soziale Nachhaltigkeit (Mitwirkung, Solidarität und Identität, etc.= gefördert sind die Kosten etwas höher.

Eine der grössten Schwierigkeiten dieser Form ist bei einer baulichen Entwicklung einer jungen Genossenschaft oder bei einer Gründung jeweils zum notwendigen Eigenkapital zu kommen, weil –ausser in der Stadt Zürich und Basel– rund 10% notwendig sind.

b) Gemischte Mietergenossenschaft

Dank dem, dass nicht nur die eigenen Mieter an der GV ein Stimmrecht haben, sind bei dieser Art von Genossenschaft jedoch viele Risiken vergleichsweise kleiner als bei allen anderen Unternehmensarten. Der Blick von aussen hilft auch bei einem gewünschten Wachstum der Genossenschaft (Bsp. Wogeno) aber auch, dass die Genossenschaft nicht nur noch für die Interessen ihrer Mieter/innen schaut. Da es noch externe Mitglieder gibt ist auch etwas leichter, Eigenkapital für Neubauprojekte zu generieren. Ansonsten gelten die Aussagen gemäss a).

c) Unternehmergenossenschaften

Unternehmergenossenschaften, die die Kriterien als gemeinnützigen Wohnbauträger einhalten, haben meistens keine Kontrollinstanz durch die Mieter/innen oder Dritte. Es besteht ein Eigeninteresse daran zu bauen und zu wachsen. So tragen sie so oft überproportional zum Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei. Diese Träger sind jedoch sehr anfällig auf die Vergabe von Aufträgen zu höheren als Marktpreisen an die Mitglieder. Das hat einen langfristigen Einfluss auf die Höhe der Kostenmiete (da höhere Anlagekosten) und deshalb ist hier auch das Missbrauchsrisiko am grössten. Es sei denn, sie unterstehen dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich. Hier besteht eine externe Aufsicht auch über den/die städtischen Vertreter/innen. Bei allen anderen hat es jedoch meistens keine Kontrollinstanz.

Bezüglich sozialer Nachhaltigkeit hätten Unternehmergenossenschaften ein Potential, ihre Mieter ebenfalls in haus- oder siedlungsspezifischen Fragen mitwirken zu lassen oder Quartiervereine zu fördern. Zudem können sie ihre Vermietung auch sozial ausrichten und mit sozialen Organisationen zusammenarbeiten. Weil die Mieter/innen nicht Mitglied sind, sind jedoch mietrechtlich Belegungs- und Einkommensvorschriften praktisch nicht umsetzbar und auch die Wohnsicherheit ist nicht im gleichen Mass gegeben wie bei den Mietergenossenschaften.

Indem die Unternehmen meist einen Teil ihres mit der Genossenschaft gemachten Umsatzes als Stehbetrag oder als Anteilkapital einschiessen müssen, kann das notwendige Eigenkapital für das Wachstum generiert werden.

d) Genossenschaftsverbände

Bei Genossenschaftsverbänden sind - im Gegensatz zu Unternehmergenossenschaften - andere WBG Mitglied oder stellen wenigstens die Mehrheit. Diese sichern die Kontrolltätigkeit aber auch die Einhaltung der entsprechenden Werte und stellen so – auch wenn die Mieter keine Mitglieder sind – eine Kontrollfunktion sicher. Sie haben wie die gemischten Mietergenossenschaften den Vorteil, dass sie nicht durch Eigeninteressen der Mietermitglieder in ihrer Entwicklung behindert werden. Ansonsten gelten die gleichen Beurteilungen wie bei Unternehmergenossenschaften wobei hier die Eigenkapitalfrage schwieriger zu lösen ist.

e) Soziale Drittleistungsgenossenschaften

Diese sind mit den Genossenschaftsverbänden vergleichbar. Meist werden diese jedoch für ein konkretes Projekt (ZB Alterswohnen in der Gemeinde xx) gegründet und haben keine weiteren Entwicklungsvisionen). Die Kontrolle ist jedoch durch die Mitwirkung der öffentlichen Hand gegeben und die Gemeinnützigkeit sowie auch Massnahmen zur sozialen Nachhaltigkeit meist gesichert und das Missbrauchspotential gering. Es kann angenommen werden, dass die Kosten des Betriebs dafür etwas teurer sind, dafür kann das Eigenkapital für das konkrete Projekt meist günstig beschafft werden.

f) Wohnbaustiftungen

Stiftungen sind nur dem Stiftungszweck verpflichtet, der auch nur schwer zu verändern ist weil die Stiftungsaufsicht über diesen wacht und eine Änderung genehmigen muss. Der Stiftungsrat ergänzt und wählt sich jedoch selbst, ausser es handle sich um eine öffentlich-rechtliche Wohnbaustiftung, bei der die Wahlen durch eine externe Behörde stattfinden und diese auch eine Kontrollfunktion ausübt. Ansonsten wird in der Praxis die Kontrollfunktion durch die gesetzlich vorgeschriebene Stiftungsaufsicht in der Regel nur schwach wahrgenommen. Deshalb ist bei privatrechtlichen Stiftungen das Missbrauchsrisiko etwas grösser. Ansonsten sind die Mieter/innen auch nicht Mitglieder und die Organisation ist frei, die soziale Nachhaltigkeit zu fördern. Ebenfalls weniger stark ausgeprägt kann (je nach Werterhaltung und Zweck) die Wohnsicherheit sein.

Dahingegen sind Wohnbaustiftungen an sich eine kosteneffiziente Form, weil die Organisation sehr schlank betrieben werden kann und meist sehr reagibel ist. Je nach Zweck (Beschränkung auf ein lokales Objekt oder eine lokale Gemeinde) oder nicht kann eine Wohnbaustiftung auch wachsen und damit auch einen Beitrag an das Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbaus leisten.

Eine Schwachstelle ist das Eigenkapital. Dort wo es nicht von der öffentlichen Hand stammt muss es selbst erarbeitet oder bei Donatoren gefunden werden, womit diese Wohnbaustiftungen keinen grossen Beitrag an die quantitative Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus leisten können.

g) Anlagestiftungen mit gemeinnützigem Zweck

Diese können - wenn sie sich der Kostenmiete verpflichten - sehr wohl einen Beitrag an den kostengünstigen Wohnungsbau der Schweiz leisten. Damit die Investoren jedoch befriedigt werden können müssen diese neben der Dividende einen Mehrwert erhalten. Bei der Stiftung Utilita zum Beispiel wird der Cashflow wieder reinvestiert und somit steigt das Anlagevolumen (ohne weitere Investition von aussen) und somit der Anteil des einzelnen Investors. Es sind somit keine «echten» gemeinnützigen Wohnbauträger, aber sie können mit der Anwendung der Kostenmiete einen wichtigen Anteil an die Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum bieten. Wichtig ist hier die Bedingung, dass die Liegenschaften nicht spekulativ veräussert werden können, sondern weiterhin dem gemeinnützigen Wohnungsbau zukommen müssen. Wenn das Wachstumsinteresse überwiegt, besteht jedoch das Risiko, dass Massnahmen zur sozialen Nachhaltigkeit eher in den Hintergrund rücken, da diese mit Zusatzaufwand und Zusatzkosten verbunden sind. Bei entsprechenden Statuten sind die Missbrauchsrisiken beschränkt, da hier das Öffentlichkeitsprinzip und die Rechnungslegungsvorschriften eine hohe Transparenz schaffen. Da es bisher noch keine längere Erfahrung mit solchen Stiftungen gibt, sind weitere Aussagen basierend auf Erfahrungswerten nicht möglich.

h) Gemeinnützige AG's

Die gemeinnützigen AG' sind meist aus dem Kreis gemeinnütziger Wohnbauträger entstanden. Dies betrifft sowohl die Logis Suisse AG als auch die Habitat 8000 AG. Im Gegensatz zu anderen AG's sind diese nicht einer Gewinnmaximierung verpflichtet, sondern dem Zweck (Spekulationsentzug, günstige Mieten). Ausgestattet mit genügend Eigenkapital können sie einen wichtigen Beitrag zur quantitativen Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus leisten, weil sie rasch handeln können. Sie können zudem auch in Gebieten aktiv sein, in denen es keine Genossenschaften gibt oder diese zu schwach für grössere Projekte oder Käufe sind. Durch die Aktienmehrheit von gemeinnützigen Aktionären und deren Repräsentanz im VR ist auch eine Kontrollfunktion (auch bezüglich den Unternehmenswerten) gegeben.

Da die Mieter/innen nicht Mitglieder sind, bestehen die gleich grossen Vor- und Nachteile bzw. Möglichkeiten wie bei allen Wohnbauträgern mit Drittleistungen. Sie können ohne sozialen Zusatzleistungen sehr kostengünstig und - wenn grösser – auch professionell operieren.

Bezüglich Missbrauchsrisiken ist wichtig, dass der VR dem gemeinnützigen Wohnungsbau verpflichtet ist und der gemeinnützigen Wohnungsbau so an dieser gemeinnützigen AG's beteiligt ist, dass dieser eine Kontrollfunktion übernehmen können. Das ist ZB bei der Logis Suisse AG und der Habitat 8000 AG (den beiden grössten) der Fall.

Übersicht über verschiedenen gemeinnützigen Wohnbauträgern und den wichtigsten Kriterien

(Einschätzung des Autors)

Art	Beitrag Wachstum	Soziale Sicherheit	Mitbestimmung Mieter	Mit-wirkung	Kontrolle Aufsicht
Mietergenossenschaften	+	++	++	+	++
Gemischte Mietergenossenschaften	++	++	++	+	++
Unternehmergenossenschaften	++	-	-	Möglich	-
Drittleistungsgenossenschaften	+	+	-	Möglich	+
Genossenschaftsverbände	++	+	-	Möglich	+
Öffentlich-rechtliche Stiftungen	+(+)	++	-	Möglich	+
Privat-rechtliche Stiftungen	+	+	-	Möglich	-
Gemeinnützige AG*	++	+	-	Möglich	+

*Unter Kontrolle durch gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Frage des preisgünstigen Bauens sowie des Zielpublikums hängt nicht von der Rechtsform oder der Art der Genossenschaft zusammen. Alle Gefässe können kostengünstig bauen, ausser es werde etwas mehr bezahlt für die Unternehmen. In dieser Frage sind oft die Professionalität und die Haltung viel wichtiger. Genauso ist es beim Zielpublikum (für wen gebaut wird). Auch das hängt stark mit dem Leitbild und dem Selbstverständnis zusammen. Bei kleineren Genossenschaften besteht hier jedoch die Gefahr, dass zu stark auf die Bedürfnisse der jetzigen Mieter geschaut wird und deshalb andere Gruppen ausgeschlossen werden. Ebenfalls weniger wichtig wird es dort sein wo es nur um das «Füllen» der Wohnungen geht. Hier sind meist Drittleistungsorganisationen eher gefährdet, weil es keine Kontrolle durch die Mitglieder gibt.

7. Fazit

Es gibt sehr verschiedene Rechtsformen und Arten von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Alle sind mit Stärken und Schwächen verbunden.

Die reinen und gemischten Wohnbaugenossenschaften haben das höchste Potential bezüglich der Qualität des genossenschaftlichen und damit selbstbestimmten Wohnens und der sozialen Nachhaltigkeit und insbesondere bei grösseren sozialpolitisch ausgerichteten WBG besteht auch eine hohe Professionalität und die kleinste Missbrauchsrisiken. Mit ihren gemeinwohlorientierten Mehrleistungen sind sie auch gute Partner/innen für die öffentliche Hand. In der Regel sind sie jedoch nur sehr lokal aktiv und meist auch nicht wachstumsorientiert.

Hingegen sind Drittleistungsfässer, die sich nur dem Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus widmen und nicht auf ein Projekt fokussiert sind, in Form von Stiftungen, gemeinnützigen AG's, Genossenschaftsverbände und Drittleistungsgenossenschaften sehr geeignet, den gemeinnützigen Wohnungsbau quantitativ und über die Kernregionen hinaus zu fördern.

Zu fördern sind aus Sicht des Autors dabei insbesondere diejenigen Gefässe, deren Missbrauchspotential durch die Kontrolle durch die öffentliche Hand oder den gemeinnützigen Wohnungsbau eingeschränkt ist. Zu fördern ist auch, dass diese die Kostenmiete anwenden und vermehrt auch die soziale Nachhaltigkeit in ihren Liegenschaften und Siedlungen stärken. Dabei kann der gemeinnützige Wohnungsbau - insbesondere durch die Stärkung von und einer massgeblichen Beteiligung an gemeinnützigen Aktiengesellschaften oder Genossenschaftsverbänden - einen wesentlichen Beitrag an die quantitative Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in allen Regionen der Schweiz leisten.