DER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU IN DER SCHWEIZ

EIN GEWINN FÜR DIE GANZE GESELLSCHAFT

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

WOHNEN SCHWEIZ
Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

INHALTSVERZEICHNIS

3	Vorwort
4	Der gemeinnützige Wohnungsbau
6	Nutzen für die ganze Gesellschaft
8	Innovativ und nachhaltig
10	Wohnen im Alter
12	Ideale Partner für Gemeinden
14	Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden
16	Investitionen, die sich lohnen
18	Häufige Fragen
20	Zahlen und Fakten
22	Die Dachorganisationen
23	Weitere Informationen

Impressum

Herausgeber:
Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich
www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ
Verband der Baugenossenschaften
Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern
www.wohnen-schweiz.ch

Die Produktion der vorliegenden Broschüre wurde unterstützt durch die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Redaktion:
Rebecca Omoregie und Lea Gerber, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich
Adrian Achermann, Wohnen Schweiz, Luzern

Layout:
Partner & Partner AG, Winterthur

Druck:
Stämpfli Publikationen AG, Bern

Bildnachweis:
Titelseite sowie Seite 17: Siedlung Baumgarten, Wohnbaugenossenschaft Baumgarten, Bern.
Foto: Christine Blaser

Seite 5: Siedlung Oberfeld, Wohnbaugenossenschaft Oberfeld, Ostermundigen.
Foto: Michele Limina

Seite 15: Siedlung Balberstrasse, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Zürich.
Foto: Michele Limina

Seite 19: Wohngenossenschaft Vogelbach, Riehen.
Foto: Martin Bichsel

VORWORT

Kleine Nische, grosse Wirkung

In der Schweiz gibt es rund zweitausend gemeinnützige Bauträger. Gemeinsam besitzen sie mehr als 185'000 Wohnungen. Diese Wohnungen machen im Schweizer Wohnungsmarkt zwar nur einen Anteil von fünf Prozent aus. Doch sie decken eine ganz besondere Nische ab. Die gemeinnützigen Bauträger entziehen Wohnraum der Spekulation und sorgen für ein langfristig preisgünstiges Wohnangebot auf Basis der Kostenmiete. Damit leisten sie einen Beitrag zu einer guten sozialen Durchmischung und lebendigen Quartieren. Sie verbinden die Vorteile vom selbstgenutzten Wohneigentum und dem üblichen Mietwohnungsverhältnis. Genossenschaftsmitglieder haben Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte. Dies stärkt die Zivilgesellschaft und führt zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Kurz: Der gemeinnützige Wohnungsbau bietet einen Mehrwert, von dem nicht nur die Bewohnerschaft, sondern die ganze Bevölkerung profitiert.

Dennoch werden die Förderung und der Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus immer wieder kontrovers diskutiert. Auf der einen Seite wird der Ruf nach mehr bezahlbarem Wohnraum laut. Auf der anderen Seite wird die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Frage gestellt. Das Thema ist komplex und in den Diskussionen werden häufig unklare Begriffe verwendet. Auch sind Vorurteile und Wissenslücken vorhanden.

Mit dieser Publikation möchten wir eine vertiefte Auseinandersetzung ermöglichen. Die Broschüre erklärt, was gemeinnützige Bauträger sind, wie sie wirtschaften und welchen vielfältigen Nutzen sie für die Gesellschaft erbringen. Konkrete Projektbeispiele zeigen, wie sich gemeinnützige Bauträger in diversen Regionen der Schweiz für verschiedene Zielgruppen engagieren und unterschiedliche gesellschaftliche Herausforderungen anpacken. Gemeinden und Behörden erfahren, wie sie von der Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Bauträger profitieren und den gemeinnützigen Wohnungsbau in ihrer Region fördern können.

Als Dachorganisationen der gemeinnützigen Wohnbauträger sind wir Kompetenzzentren und Ansprechpartnerinnen in allen Fragen rund um den gemeinnützigen Wohnungsbau. Wir freuen uns, wenn wir mit dieser Broschüre zur Wissensvermittlung und zu einer fundierten Diskussion beitragen können.

Vielen Dank für Ihr Interesse am gemeinnützigen Wohnungsbau.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Wohnen Schweiz
Verband der Baugenossenschaften

DER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU

Die gemeinnützigen Bauträger entziehen Wohnraum der Spekulation und bieten ein Wohnmodell, das die Vorteile von Miete und Eigentum verbindet.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen und in der Schweiz ein in der Verfassung verankertes Sozialziel: «Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können», heisst es in Artikel 41 der Bundesverfassung. Um dies zu gewährleisten, reichen die Marktkräfte allerdings nicht aus. Für eine gute Wohnraumversorgung braucht es auch die gemeinnützigen Wohnbauträger. Mit ihrem Angebot an bezahlbarem Wohnraum nehmen sie eine ausgleichende Funktion auf dem Wohnungsmarkt wahr.

Nicht gewinnorientiert

Wohnbaugenossenschaften sind keine staatlichen Wohnungsanbieter, sondern privatwirtschaftliche Selbsthilfeorganisationen. Sie haben sich aus eigenem Antrieb dem Ziel verschrieben, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Als gemeinnützige Bauträger arbeiten sie nicht gewinnorientiert. Das bedeutet: Ein allfälliger Reinertrag kommt der Organisation zugute. Neben Wohnbaugenossenschaften können auch andere Bauträger gemeinnützig sein, etwa gemeinnützige Aktiengesellschaften, Stiftungen oder Vereine.

Preisgünstig dank Kostenmiete

Die meisten gemeinnützigen Bauträger wenden die sogenannte Kostenmiete an. Sie verrechnen als Mietzins nur so viel, wie der effektive Aufwand inklusive Rückstellungen und Abschreibungen umfasst. Ihre Liegenschaften sind der Spekulation entzogen und werden deshalb im Vergleich zu Wohnungen anderer Investoren mit der Zeit immer günstiger (siehe Seite 20). Die tieferen Mietzinse der Genossenschaftswohnungen haben also nichts mit einer Subventionierung zu tun, sondern beruhen auf dem besonderen Geschäftsmodell.

Zwischen Miete und Eigentum

Das Leben in einer Genossenschaft ist eine Wohnform zwischen Miete und Eigentum: Die Genossenschaftsmitglieder kaufen ihre Wohnung nicht, sind aber durch ihr Anteilscheinkapital Miteigentümer und haben Mitspracherechte sowie eine hohe Wohnsicherheit. Der sogenannte «Dritte Weg im Wohnungsbau» vereinigt somit die Vorteile des selbstbewohnten Eigentums mit denjenigen normaler Mietverhältnisse. Daneben gibt es auch Genossenschaften, die preiswertes Wohneigentum erstellen und mit speziellen Klauseln vor einem spekulativen Wiederverkauf schützen.

Soziale Grundsätze

Die gemeinnützigen Bauträger sind verantwortungsbewusste Unternehmen, die Wohnraum von hoher Qualität und nicht selten auch gemeinschaftliche Infrastrukturen in sozial und ökologisch nachhaltigen Siedlungen zur Verfügung stellen. Eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und den beiden Dachorganisationen Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz erarbeitete Charta hält die Ideale und Grundsätze fest, nach denen sich die gemeinnützigen Wohnbauträger richten.[1]

Sinkender Marktanteil

Obwohl das genossenschaftliche Wohnen viele Vorteile aufweist und Genossenschaftswohnungen auf dem Wohnungsmarkt gefragt sind, ist ihr Marktanteil tief: Über die ganze Schweiz betrachtet gehören nur fünf Prozent der bewohnten Wohnungen gemeinnüt-

[1] Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, 2013

zigen Bauträgern. Lediglich in einzelnen Städten ist ihr Anteil deutlich höher. Gesamtschweizerisch hat der Marktanteil der gemeinnützigen Bauträger in den letzten Jahrzehnten abgenommen. Zwar werden laufend neue gemeinnützige Wohnungen erstellt, doch gemessen an der gesamten Wohnungsproduktion ist ihr Anteil gering. Grund dafür ist vor allem der schwierige Zugang zu bezahlbarem Bauland.

«Mit seiner Innovationskraft strahlt der gemeinnützige Wohnungsbau viel weiter aus, als sein relativ kleiner Anteil am Markt vermuten liesse.»

PROF. PHILIPPE THALMANN, EPFL, PRÄSIDENT DER EIDGENÖSSISCHEN KOMMISSION FÜR WOHNUNGSWESEN

NUTZEN FÜR DIE GANZE GESELLSCHAFT

Vom gemeinnützigen Wohnungsbau profitiert nicht nur dessen Bewohnerschaft, sondern die ganze Gesellschaft. Er trägt zu lebendigen Quartieren bei und entlastet die öffentliche Hand.

Dank dem Verzicht auf Gewinnstreben stellen die gemeinnützigen Wohnbauträger einen Grundstock an langfristig preisgünstigen Wohnungen bereit. Gerade an begehrten Lagen mit hohem Preisniveau bieten sie bezahlbaren Wohnraum und wirken der Verdrängung schwächerer Bevölkerungsgruppen entgegen. Damit tragen sie zur sozialen Durchmischung bei, wie sie es auch in ihrer Charta als Ziel formuliert haben. Gemäss Studien leben in Wohnungen gemeinnütziger Bauträger überproportional viele Menschen, die auf eine günstige Wohnung angewiesen sind.[2]

Mehr als Wohnen
Die Genossenschaften stellen nicht nur Wohnungen zur Verfügung, sondern offerieren in der Regel zahlreiche zusätzliche Angebote. Die Palette reicht von Siedlungslokalen, gemeinschaftlichen Anlässen und Freizeitangeboten über Nachbarschaftshilfe und Gästezimmer bis zur eigenen Sozialberatung und finanzieller Hilfe in Notlagen. Interne Sozialdienste und eine ausgeprägte Nachbarschaftshilfe entlasten auch die öffentliche Hand. Gemeinschaftliche Aktivitäten sowie die Möglichkeit, sein Wohnumfeld aktiv mitzugestalten, tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Da fürs Quartier
Von den Angeboten in den Genossenschaftssiedlungen profitieren nicht nur die Bewohner, sondern ganze Stadtteile. In vielen Genossenschaftssiedlungen sind öffentliche Angebote wie Kindertagesstätten, Kindergärten oder Pflegewohnungen untergebracht. Zahlreiche gemeinnützige Bauträger achten auch auf eine gute Nahversorgung mit Lebensmittelläden, Coiffeur-Salons oder Arztpraxen und bieten Raum für gemeinnützige Vereine und Initiativen aus dem Quartier. Ihre Gemeinschaftsräume stehen auch dem übrigen Quartier zur Verfügung. Auch in ländlichen Gebieten tragen viele Genossenschaften zu einer lebendigen Dorfgemeinschaft bei, zum Beispiel mit dem Betrieb von Dorfbeizen und Kulturlokalen. Nicht selten sind es Genossenschaften, die historische Gebäude mitten im Dorfzentrum erwerben, sanieren und einer neuen Nutzung zuführen.

Zivilgesellschaftliches Engagement
Bei den meisten Wohnbaugenossenschaften gilt: Wer hier wohnt, ist zugleich Mitglied, kann über die Geschäftstätigkeit mitbestimmen und sein eigenes Wohnumfeld aktiv mitgestalten. Gemeinnützige Bauträger fördern das Engagement und das Verantwortungsbewusstsein der Bewohnerinnen und Bewohner. Sie stärken damit die Zivilgesellschaft und tragen zur Teilhabe an der Gesellschaft bei.

Neue Formen des Zusammenlebens
Durch ihr demokratisches Prinzip können Wohnbaugenossenschaften auf gesellschaftliche Veränderungen eingehen und Innovation im Wohnungsmarkt vorantreiben. Wenn es um die Entwicklung von neuartigen Wohnkonzepten oder um neue Wohnformen geht, sind es oft gemeinnützige Bauträger, die eine Vorreiterrolle einnehmen. Spezielle Wohnungstypen wie Cluster- oder Satellitenwohnungen, wo die Bewohnenden über einen kleinen Privatbereich verfügen und sich grosszügige gemeinsame Wohnräume teilen, geben neue Impulse für das gemeinschaftliche Zusammenleben. Vermehrt setzen gemeinnützige Bauträger auch auf Mehrgenerationen-Häuser, wo Jung und Alt unter einem Dach wohnen und sich nach Möglichkeit gegenseitig unterstützen. Auch für die Integration von Menschen mit Behinderungen und Personen mit einem Asylhintergrund engagieren sich gemeinnützige Bauträger.

[2] Dies zeigt die Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus – Ein Vergleich zu Miete und Eigentum», sotomo, BWO, 2017.

Wohnungen für junge Menschen im Oberengadin

Genossenschaft wohnen bis 25, Samedan

Viele junge Menschen möchten nach ihrer Ausbildung im Oberengadin bleiben. Doch die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung ist oft schwierig. In diese Lücke sprang die Genossenschaft wohnen bis 25. Sie baute 2014 mitten im Dorfzentrum von Samedan einen Neubau mit 27 einfachen, zweckmässigen Wohnungen für junge Menschen im Alter von 18 bis 25 Jahren, die eine Anstellung oder einen Ausbildungsplatz im Oberengadin haben. Davon profitieren nicht nur die Jungen: Es nützt auch der lokalen Wirtschaft, wenn ihre Mitarbeitenden gute Wohngelegenheiten vorfinden und nicht aus den Bergregionen abwandern. Die Gemeinde stand von Anfang an hinter dem Projekt und gab das Land im Baurecht zu günstigen Konditionen ab.

Foto: Susanna Bonaca

Neue Genossenschaft mit bunter Bewohnerschaft

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat, Basel

Im Basler Klybeck-Quartier kaufte das Mietshäuser Syndikat 2015 sein erstes Haus mit acht Wohnungen und zwei Gewerbebetrieben. Die langjährige Eigentümerin des Hauses bot der Genossenschaft das Haus zu einem fairen Preis an. Günstiger Wohnraum konnte so erhalten werden – und lauter Menschen mit Migrationshintergrund wurden unvermittelt zu Genossenschaftern. Seit die Bewohnerinnen und Bewohner aus fünf unterschiedlichen Herkunftsländern die Geschicke ihres Hauses mitbestimmen können, ist die Anonymität einem Miteinander gewichen. Ziel des Mietshäuser Syndikats ist, dass die neuen Genossenschafter ihr Haus später einmal ganz selbstständig verwalten. Bis dahin unterstützt sie der Vorstand mit viel freiwilligem Engagement.

Foto: Ursula Markus

Bezahlbare Familien- und Alterswohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham GBC, Cham

Wie geht man mit der Situation um, wenn viele Mieter irgendwann nur noch zu zweit oder alleine in einer Familienwohnung leben? Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham macht es vor: Sie ergänzte das Quartier Enikon mit einem Eckneubau mit dreizehn altersgerechten Kleinwohnungen und einer Tiefgarage für 60 Autos. Der Wohnungswechsel bietet der Mieterschaft nur Vorteile: Verbleib in der gewohnten Umgebung, Wechsel in eine altersgerechte Wohnung mit Lift, Mitbenützung gemeinschaftlicher Flächen. Vom Umzug profitierten zudem elf Familien, die neu im kinderfreundlichen Quartier eine bezahlbare Wohnung beziehen konnten. Wichtig für den Erfolg des Projekts war die enge Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde Cham und dem kantonalen Amt für Wohnungswesen.

Foto: Lukas Schnurrenberger

NACHHALTIG UND INNOVATIV

Nicht nur soziale Aspekte, sondern auch die ökologische und ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit werden bei den gemeinnützigen Bauträgern gross geschrieben.

Aufgrund ihrer langfristigen und nicht am Gewinn orientierten Perspektive achten gemeinnützige Bauträger besonders auf eine nachhaltige Bauweise und Bewirtschaftung. Sie legen grossen Wert auf energieeffiziente und ökologisch vorbildliche Siedlungen: So erreicht mehr als die Hälfte der seit 2003 geförderten gemeinnützigen Überbauungen zumindest den Minergiestandard.[3] Dies ist im Vergleich zum Gesamtmarkt mehr als das Doppelte. Auch sind gemeinnützige Bauträger häufig Vorreiter bei autofreien Überbauungen oder Siedlungen, die sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren.

Tiefer Flächenverbrauch

Gemeinnützige Siedlungen sind nicht nur durch ihre Bauweise ökologisch nachhaltig, sondern auch weil sie dichter bewohnt sind. Genossenschaftsbewohner brauchen deutlich weniger Wohnfläche als andere Mieter oder Hauseigentümer (siehe Seite 21). Dies bestätigt, dass die bei Genossenschaften weit verbreiteten Belegungsvorschriften greifen. Für mehr als zwei Drittel der Schweizer Genossenschaftswohnungen gelten Vorgaben für die minimale Wohnungsbelegung.[4] Ausserdem bauen gemeinnützige Bauträger bewusst eher kleinere Wohnungen und streben eine dichtere Bauweise an. Betrachtet man statt des Wohnflächenverbrauchs den Bodenverbrauch pro Person, verbrauchen genossenschaftliche Wohnungen ein Viertel weniger Boden als konventionelle Mietwohnungen und sogar weniger als die Hälfte soviel wie Eigentumswohnungen.[5] Damit trägt der gemeinnützige Wohnungsbau zum haushälterischen Umgang mit dem Boden bei und reduziert den Druck auf das verbleibende Kulturland.

Ökonomisch sinnvoll

Weil die gemeinnützigen Siedlungen dichter bewohnt sind, helfen sie mit, die Kosten für die öffentliche Infrastruktur niedrig zu halten. Denn wenn mehr Menschen auf dem gleichen Raum leben, braucht es weniger Infrastrukturausbauten. Untersuchungen zeigen, dass Quartiere mit vielen Genossenschaftswohnungen pro Quadratmeter gar einen höheren Steuerertrag erbringen als Quartiere mit reichen Steuerzahlern, die viel weniger dicht besiedelt sind. Auch die lokale Wirtschaft profitiert: Wohnbaugenossenschaften sind in der Regel lokal stark verankert und vergeben ihre Aufträge meist an Unternehmen in der Region. Mit ihrem Wohnangebot sorgen sie dafür, dass Beschäftigte bezahlbaren Wohnraum in vernünftiger Distanz zu ihrem Arbeitsplatz finden und dass junge Familien in die Gemeinden ziehen oder dort verbleiben. Dank den tiefen Mieten bleiben der Bevölkerung ausserdem mehr finanzielle Ressourcen für anderes.

Vorbildliche Architektur

Die hohen Standards an die Ökologie und Wirtschaftlichkeit bedeuten keine Abstriche bei der architektonischen Qualität – im Gegenteil. Baugenossenschaften legen grossen Wert auf gute planerische und architektonische Lösungen sowie auf eine hohe städtebauliche Qualität. Dazu gehören eine Architektur, die Begegnungen fördert, vielseitig nutzbare Aussenräume und Erdgeschosse, die gemeinschaftlichen Nutzungen und Gewerbebetrieben Platz bieten. Gemeinnützige Bauträger gewinnen mit ihren Neubauten denn auch überdurchschnittlich oft Auszeichnungen und Architekturpreise.

[3] Diese Zahlen stammen aus einer Auswertung des BWO von Projekten, die mit Mitteln aus dem Fonds de Roulement gefördert werden.
[4] Vgl. «Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz – Eine Studie zur Anwendung von Belegungsvorgaben und Einkommenslimiten bei 1000 gemeinnützigen Wohnbauträgern», BWO, 2012
[5] Vgl. «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus – Ein Vergleich zu Miete und Eigentum», sotomo, BWO, 2017

Neue Massstäbe in Ökologie und Partizipation

Wohnbaugenossenschaft Equilibre, Genf

Die Genossenschaft Equilibre setzt mit ihrer Siedlung «Soubeyran» neue Massstäbe – im ökologischen Bauen ebenso wie bei der Partizipation. So wurde etwa für die Dämmung des sechsgeschossigen Gebäudes Stroh verwendet. Bei der Vorfertigung der Elemente aus Holz, Stroh und Lehm arbeiteten Genossenschaftsmitglieder unentgeltlich mit. Soubeyran ist auch die erste Wohnsiedlung in Genf, in der die Bewohnerinnen und Bewohner den vor Ort produzierten Strom selber nutzen. Im Garten befindet sich die siedlungseigene Kläranlage. Regenwürmer sorgen hier für die Aufbereitung des Abwassers. Das Dach ist für alle nutzbar und beherbergt einen gemeinschaftlichen Gemüsegarten.

Foto: Annik Wetter

Leuchtturmprojekt für nachhaltiges Wohnen

Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich

Im Norden von Zürich entwickelte die Baugenossenschaft mehr als wohnen – eine Initiative von über 30 Genossenschaften – ein ganzes Quartier, das den Weg weist für urbanes Zusammenleben. Die dreizehn Neubauten mit Wohn- und Arbeitsraum für mehr als 1300 Menschen bieten umfangreiche Serviceangebote wie ein Gästehaus, Restaurants, Kinderbetreuung, Läden und eine Mobilitätsstation. Das Quartier versteht sich als Lern- und Innovationslabor, etwa für energie- und ressourcenschonendes Bauen und Wohnen, und ist 2000-Watt-zertifiziert im Betrieb. Mehr als wohnen löste national und international ein grosses Echo aus und gewann viele Preise, etwa den World Habitat Award oder den Schweizer Ethik-Preis.

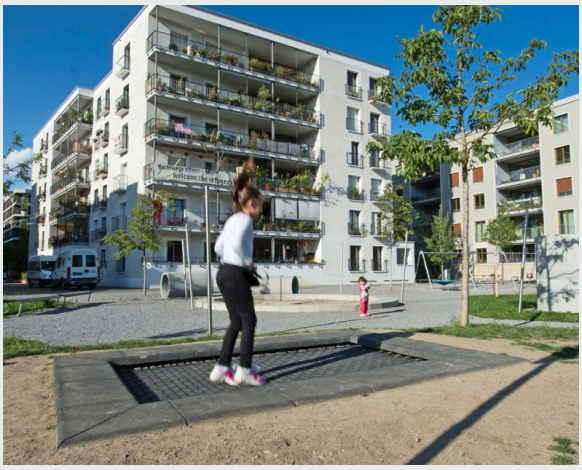


Foto: Ursula Meisser

Pionierin für das Wohnen in der 2000-Watt-Gesellschaft

Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich

In Zürich-Leimbach, direkt an der Sihl, erstellte die gemeinnützige Baugenossenschaft Zurlinden eine wegweisende autoarme Siedlung mit durchmischter Nutzung. Neben 220 Wohnungen umfasst die Siedlung «Sihlbogen» einen Kindergarten mit Hort, einen Spitex-Stützpunkt, eine Bäckerei mit Bistro und eine Migros-Filiale. Die Siedlung wurde mit dem Zertifikat für 2000-Watt-Areale ausgezeichnet. Eine auf Energieeffizienz ausgerichtete Planung und der Einsatz von innovativen Bautechniken machten dies möglich. Ebenso wichtig ist die Nähe zum öffentlichen Verkehr und zu einem Mobility-Standort. Ein Teil der Überbauung ist nämlich autofrei. Im Mietpreis inbegriffen ist dafür ein Jahresabonnement der Zürcher Verkehrsbetriebe.

Foto: Daniel Sutter

WOHNEN IM ALTER

Die demographische Entwicklung ist eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt und die öffentliche Hand. Gemeinnützige Bauträger sind dafür gerüstet.

Die Menschen werden immer älter und die meisten möchten bis ins hohe Alter selbstbestimmt wohnen. Diese Entwicklung stellt die Wohnungswirtschaft, aber auch Kantone, Städte und Gemeinden vor grosse Herausforderungen. Um diesen zu begegnen, sind Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger ideale Partner. Sie haben Erfahrung darin, spezielle Wohnbedürfnisse abzudecken und Lücken im Wohnungsmarkt zu schliessen. Gerade beim Thema Alterswohnen setzen immer mehr Gemeinden auf die Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Bauträger oder initiieren gar die Gründung einer neuen Genossenschaft. So sind in den letzten Jahren viele wegweisende Alterswohnprojekte entstanden.

Niederschwellige Alltagshilfe

Wohnbaugenossenschaften wollen Wohnraum für alle Lebensphasen anbieten. Sie beschäftigen sich seit Langem mit der Frage, wie sie ihren Mitgliedern ermöglichen können, auch im Alter so lange wie möglich im vertrauten Wohnumfeld zu leben. Mit ihren gemeinschaftlichen Strukturen, einer aktiven Nachbarschaft und vielfach auch sozialen Dienstleistungen sind sie ideal für betagte Menschen: Kontaktmöglichkeiten, niederschwellige Nachbarschaftshilfe oder gar eine Fachstelle in der Genossenschaft ermöglichen es, den Alltag mit etwas Hilfe selbstständig zu bewältigen. Wenn sich der Haushalt verkleinert, zum Beispiel nach dem Auszug der Kinder, können die Genossenschaftsmitglieder in eine kleinere Wohnung wechseln und so in der Siedlung bleiben. Bei Neubauprojekten oder umfassenden Sanierungen planen gemeinnützige Bauträger oft einen Teil kleinerer altersgerechter Wohnungen oder gar eine Pflegewohnung ein.

Bezahlbar Wohnen ist auch im Alter wichtig

Dass Wohnen mit Service gerade für eine ältere Zielgruppe attraktiv ist, die etwas Betreuung oder Hilfe im Alltag benötigt, haben auch kommerzielle Investoren erkannt. Diese Angebote haben allerdings ihren Preis. Wohnbaugenossenschaften erbringen diese Dienstleistungen aus eigenen Ressourcen und entlasten damit auch die Gemeinwesen. Studien zeigen, dass längst nicht alle «Golden Agers» sich eine teure Seniorenresidenz leisten können.[6] Gerade für ältere Wohnungssuchende spielen das preisgünstige Wohnangebot und die hohe Wohnsicherheit, die das genossenschaftliche Wohnen bietet, eine grosse Rolle.

Lücken schliessen im Wohnungsmarkt

Im Zusammenhang mit dem Alterswohnen gewinnt der gemeinnützige Wohnungsbau vermehrt auch ausserhalb der Städte an Bedeutung. In ländlichen, vom Wohneigentum geprägten Regionen fehlt vielfach ein Angebot an altersgerechten, bezahlbaren Mietwohnungen. Mangels Alternativen verbleiben Paare in der Nachfamilienphase im Eigenheim, obwohl die Einfamilienhäuser oft nicht altersgerecht sind. Mit der Gründung einer Wohnbaugenossenschaft kann eine Lücke im Wohnungsmarkt geschlossen werden. Oft sind es genossenschaftliche Projekte, die für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte neue Wohnformen entwickeln, zum Beispiel Clusterwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Hausgemeinschaften oder Wohneigentum auf genossenschaftlicher Basis.

«Wohnbaugenossenschaften liefern wichtige Impulse für die Zukunft: Sie denken das Älterwerden mit und setzen interessante bauliche und soziale Massnahmen um.»
ANTONIA JANN, GESCHÄFTSFÜHRERIN AGE-STIFTUNG

[6] Joelle Zimmerli (Hrsg.): «Demografie und Wohnungswirtschaft. Bezahlbares Wohnen im Alter», Verlag IFZ, Hochschule Luzern, 2017

Von der Kindertagesstätte bis zur Pflegewohngruppe

Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich und Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach, Bülach

Die Wohnenplus-Überbauung an der Berglistrasse richtet sich sowohl an Menschen in der zweiten Lebenshälfte als auch an Familien. Die Siedlung umfasst neben 47 Mietwohnungen eine Pflegewohngruppe, eine Kinderkrippe und eine Volg-Filiale. Dank einem Notrufsystem können auch leicht eingeschränkte ältere Personen in den eigenen vier Wänden selbstständig leben. Eine Besonderheit von Wohnenplus ist, dass eine externe Siedlungsmoderatorin beim Aufbau von Bewohnerstrukturen hilft. Sie moderiert in der Anfangsphase die verschiedenen Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum und pflegt einen regelmässigen Kontakt mit allen Bewohnerinnen und Bewohnern.

Foto: zVg

Alterswohnungen mit Service

Genossenschaft Alterswohnungen St. Martin, Cazis

Die Genossenschaft Alterswohnungen St. Martin erstellte in Cazis – keine hundert Meter vom Alters- und Pflegeheim entfernt – 15 grosszügige und hindernisfreie Alterswohnungen. Den Mieterinnen und Mietern stehen ein Gemeinschaftsraum, ein buchbares Gästezimmer sowie ein Notruf zur Verfügung. Daneben können sie weitere Leistungen wie etwa Mittagstisch, Mahlzeiten- und Reinigungsdienst oder Wäscheservice in Anspruch nehmen oder an Anlässen des Alters- und Pflegeheims teilnehmen. Das Gebäude wurde im Minergie-P-Standard erstellt und hat entsprechend tiefe Betriebskosten. Die Erweiterung in einer zweiten Etappe ist bereits geplant.

Foto: Hermann Holzner

Selbstständigkeit bis ins hohe Alter

Baugenossenschaft Bellevue Hochdorf, Hochdorf

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Sonnenparks leben komplett autonom, doch im Notfall ist per Knopfdruck schnelle Hilfe garantiert. Für kleine Handreichungen steht zudem ein unkomplizierter Concierge-Dienst zur Verfügung. Dieser ist rund sechs Stunden pro Woche vor Ort und fördert aktiv die Hilfe zur Selbsthilfe. Die Baugenossenschaft Bellevue Hochdorf und das benachbarte Pflegeheim «Haus Sonnmatt» haben sich als ideale Partner bewährt. Unter dem Motto «Selbstständig bleiben - altersgerecht wohnen» erstellte die Genossenschaft in der Nähe des Pflegeheims 43 Alterswohnungen in vier Hauseinheiten. Attraktive Freiräume bieten Gelegenheiten, sich zu treffen. Auch der eingemietete Doppelkindergarten bringt Leben in den Sonnenpark.

Foto: Oliver Kuhn

IDEALE PARTNER FÜR GEMEINDEN

Immer mehr Gemeinden erkennen die Vorzüge des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Denn ein bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot ist wichtig für ein funktionierendes Gemeindeleben.

Viele Städte setzen seit Jahrzehnten auf den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die urbanen Genossenschaftssiedlungen sind von grosser städtebaulicher Bedeutung und tragen zu lebenswerten Quartieren und zu einer gut durchmischten Bevölkerung bei. Doch auch ausserhalb der grossen Zentren erkennen immer mehr Gemeinden die Vorzüge des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Wohnungsangebot spielt wichtige Rolle
Besonders in attraktiv gelegenen Gemeinden in Pendlerdistanz zu den Wirtschaftszentren und in touristischen Regionen sind die Wohnungspreise in den letzten Jahren stark gestiegen. Mit den Wohnkosten verändert sich auch die Bevölkerungsstruktur. Ein funktionierendes Gemeindeleben hängt jedoch auch davon ab, ob Einwohnerinnen und Einwohner mit mittleren und tiefen Einkommen ein angemessenes Wohnraumangebot vorfinden. Wenn es neben Eigentums- auch Mietwohnungen gibt, haben junge Menschen einen Anreiz, in der Gemeinde zu bleiben. Attraktive altersgerechte Wohnungen motivieren Einfamilienhausbewohner umzuziehen. So wird Wohnraum frei für Familien, und die Vereine und Schulen profitieren vom Zuzug einer jüngeren und aktiven Bevölkerung.

Mehr preisgünstiger Wohnungsbau gewünscht
Eine landesweite Befragung des Bundesamts für Wohnungswesen ergab vor einigen Jahren, dass sich die Mehrheit der Schweizer Gemeinden mehr preisgünstige Mietwohnungen für Familien und Senioren wünscht.[7] In der Zwischenzeit ist dieser Anteil wohl noch gestiegen. Auch die Bevölkerung verlangt vielerorts mehr gemeinnützigen Wohnungsbau. In den letzten Jahren wurden in zahlreichen Kantonen und Gemeinden entsprechende Volksinitiativen lanciert und häufig auch deutlich angenommen. Diese verpflichten die Gemeinden, den gemeinnützigen Wohnungsbau mit geeigneten Massnahmen zu unterstützen (siehe Seite 14).

Partner für nachhaltige Projekte
Auch bei der Planung von innovativen ökologischen Pilotprojekten macht die Partnerschaft mit gemeinnützigen Bauträgern Sinn. Städte wie Genf und Lausanne entwickeln zum Beispiel ganze Stadtteile als nachhaltige «Ecoquartiers» und suchen dafür ganz bewusst die Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften. So haben sie Gewähr, dass die Bauträger sich nicht nur dafür engagieren, die hohen ökologischen Nachhaltigkeitsziele dieser Projekte einzuhalten, sondern auch einen sozialen Mehrwert für die Quartiere bieten.

«Baugenossenschaften sind für Gemeinden optimale Partner, denn sie vertreten dieselben Werte und Ziele: nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern das langfristige Gemeinwohl.»
KURT FLURI, STADTPRÄSIDENT VON SOLOTHURN UND PRÄSIDENT DES SCHWEIZERISCHEN STÄDTEVERBANDES, NATIONALRAT FDP

[7] Vgl. «Baulandpotentiale der Gemeinden – eine Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau?», BWO, 2009

Engagement für denkmalgeschütztes Haus

Wohnbaugenossenschaft Wohnen am Dorfbrunnen, Lüsslingen-Nennigkofen

Im Kanton Solothurn entstand ein Vorzeigeprojekt punkto Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Wohnbaugenossenschaft. Die Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen erwarb das historische Hochstud-Bauernhaus aus dem Jahr 1723 und gab es der Wohnbaugenossenschaft Wohnen am Dorfbrunnen im Baurecht ab. Weiter gewährte die Gemeinde der neu gegründeten Genossenschaft ein Darlehen als Starthilfe und wurde selber Genossenschafterin. Die Genossenschaft baute das denkmalgeschützte Haus in ein altersgerechtes Mehrfamilienhaus um. Neben dem ehrwürdigen Gebäude liegt ein historischer Bauerngarten, der von Freiwilligen aus dem Dorf wieder bepflanzt und gehegt wird.

Foto: Ernst Hürlimann

Pilotprojekt für die «Smarte Stadt» St.Gallen

Wohnbaugenossenschaft St.Gallen, St.Gallen

Die Wohnbaugenossenschaft St.Gallen steckte sich für ihre Neubausiedlung Sturzenegg hohe Ziele: In den drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 69 Wohnungen sollen der Energieverbrauch reduziert, die Energieeffizienz gesteigert und der Eigenverbrauch des vor Ort produzierten Stroms optimiert werden. In enger Zusammenarbeit mit den St.Galler Stadtwerken testet die Genossenschaft das Zusammenspiel diverser Systeme und Technologien – ganz im Sinne des Energiekonzepts 2050 der Stadt St.Gallen. Das «Smarte Stadt»-Pilotprojekt ist damit noch nicht beendet. Weitere Massnahmen, insbesondere im Bereich Energiespeicherung, sollen in den nächsten Jahren folgen. Bereits heute ist klar: Die Sturzenegg ist ein Projekt mit Signalwirkung.

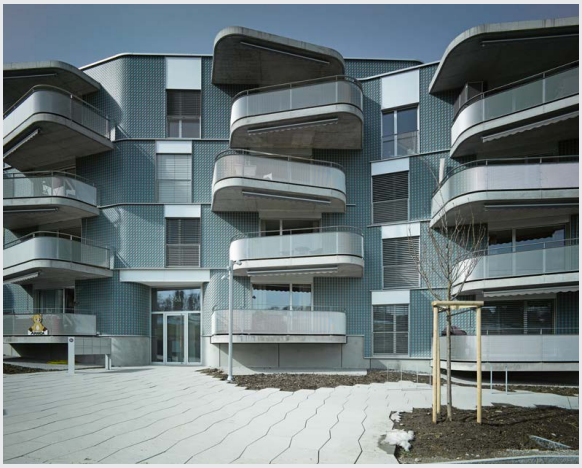


Foto: Michele Limina

Temporäre Kleinwohnungen für Menschen in Notlagen

Wohnbaugenossenschaft Cité Derrière, Lausanne

Im Auftrag der Stadt Lausanne erstellte die Genossenschaft Cité Derrière eine modulare Siedlung mit 61 Kleinwohnungen für Menschen in Notsituationen. Der Sozialdienst der Stadt übernimmt die gesamte Vermietung und begleitet die Mieterschaft bei der Wiedereingliederung in den Wohnungs- und Arbeitsmarkt. Die Stadt gab der Genossenschaft das Grundstück für die nächsten 30 Jahre im Baurecht ab. Zwischen der Grundsteinlegung und dem Einzug der Mieter vergingen nur fünf Monate. Der modulare Bau wurde vorfabriziert, ist demontierbar und wiederverwendbar. Die Siedlung «Le Patio» ist ein gelungenes Beispiel für eine Public-Private-Partnerschaft – und für die kostengünstige und rasche Lösung eines Beherbergungsproblems.

Foto: zVg

HANDLUNGSMÖGLICH-KEITEN FÜR GEMEINDEN

Auch wenn eine Gemeinde wenig oder kein eigenes Bauland besitzt, hat sie vielfältige Möglichkeiten, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern.

- **Beteiligung an einer Genossenschaft**
  Ist die Gründung einer neuen Genossenschaft ein Thema, kann die Gemeinde helfen, das Eigenkapital zu verstärken, indem sie Anteilscheine zeichnet. Als Mitglied der Genossenschaft erhält sie Transparenz über den Geschäftsgang sowie Mitbestimmungs- und Antragsrechte. Auch an einer bereits bestehenden Genossenschaft kann sich die Gemeinde beteiligen.

- **Gründung einer Genossenschaft**
  Insbesondere im Zusammenhang mit Alterswohnprojekten sind es nicht selten gar die Gemeinden selbst, die eine neue Genossenschaft ins Leben rufen oder die Gründung einer Genossenschaft initiieren.[8]

- **Gewährung von Darlehen und Bürgschaften**
  Mit der Gewährung eines zinsgünstigen Darlehens oder einer Bürgschaft hilft die Gemeinde, die Zinslast zu reduzieren und gibt jungen Genossenschaften Zeit, um Eigenkapital aufzubauen.

- **Kommunaler Fonds**
  Gemeinden haben die Möglichkeit, eigene Fonds zu schaffen, um die Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen zu fördern. Die Fonds können unter anderem durch Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer oder aus dem Ausgleich von Planungsmehrwerten gespeist werden. Mit diesen Mitteln können die Gemeinden Bauprojekte oder den Erwerb von Land ermöglichen.

- **Abgabe von Land**
  Verfügt die Gemeinde noch über Landreserven, so kann sie ein Areal einem gemeinnützigen Bauträger verkaufen oder im Baurecht abgeben. Bei der Abgabe von Land im Baurecht sichert sich die Gemeinde stetige, kalkulierbare Einnahmen. Zudem bleibt sie im Besitz des Landes und kann Einfluss auf dessen Nutzung nehmen.

- **Ideenwettbewerb**
  Für gemeindeeigenes Land kann mit einem Ideenwettbewerb und einem anschliessenden Studienwettbewerb der geeignete Bauträger und das bestmögliche Projekt gefunden werden.

- **Planerische Instrumente**
  Auch mit raumplanerischen Massnahmen können Gemeinden den Bau von gemeinnützigem Wohnraum fördern. Sie können zum Beispiel in ihren Nutzungsplänen Zonen vorsehen, in denen ein bestimmter Anteil an gemeinnützigen Wohnungen vorgeschrieben ist. Weiter können Gemeinden Nutzungsprivilegien (zum Beispiel einen Ausnützungsbonus) vorsehen, wenn auf Grundstücken ein gewisser Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert wird.

- **Vergünstigungen**
  Um preisgünstigen Wohnraum für Einkommensschwache zu schaffen, kann die Gemeinde gezielt einzelne Wohnungen eines gemeinnützigen Bauprojekts vergünstigen. Diese Vergünstigungen sollten an klare Einkommens- und Belegungsvorschriften geknüpft sein.

Baukasten für Städte und Gemeinden

Die Broschüre «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden» des Bundesamts für Wohnungswesen stellt verschiedene Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus vertieft vor und illustriert sie mit Praxisbeispielen.

[8] Die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bieten Musterdokumente und Beratung im Gründungsprozess. Einfache Online-Wegleitungen für Genossenschaftsgründungen stehen unter www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch oder unter www.wohnen-schweiz.ch/beratung zur Verfügung.

INVESTITIONEN, DIE SICH LOHNEN

Fördermassnahmen der öffentlichen Hand spielen insbesondere bei jungen Genossenschaften eine entscheidende Rolle – Geld fliesst dabei jedoch kaum.

Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz fusst auf einer langen Tradition der gemeinschaftlichen Selbsthilfe. Aber Selbsthilfe alleine hätte oft nicht genügt. Sehr viele Wohnbaugenossenschaften wurden in ihren Anfängen von der öffentlichen Hand unterstützt. Städte und Gemeinden stellten ihnen günstiges Land zur Verfügung oder beteiligten sich am Genossenschaftskapital. Der Bund und einzelne Kantone halfen mit zinsgünstigen Darlehen und Bürgschaften. Die meisten dieser Hilfen waren zeitlich begrenzt und sind, wenn sie in Form von Darlehen erfolgten, längst zurückbezahlt. Ihre Wirkung hingegen bleibt während Jahrzehnten bestehen. Deshalb lohnen sich Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau für die öffentliche Hand.

Verfassungsauftrag

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat sich nicht nur seit über 100 Jahren bewährt, sie entspricht auch einem Verfassungsauftrag. Artikel 108 der Bundesverfassung fordert vom Bund, die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu fördern. Diesen Auftrag nimmt der Bund nicht wie ursprünglich vorgesehen durch direkte Bundesdarlehen wahr. Seine Wohnraumförderung beschränkt sich auf eine indirekte Förderung: Erstens alimentiert er einen Fonds de Roulement, aus dem gemeinnützige Bauträger zinsgünstige Darlehen für Bauprojekte oder den Erwerb von Bauland beantragen können. Zweitens bietet er Garantieleistungen (Bürgschaften) für Finanzierungsinstrumente, die von den gemeinnützigen Bauträgern in Selbsthilfe betrieben werden (siehe Kasten).

Der Fonds de Roulement und die Bürgschaften sind die einzigen verbleibenden Förderinstrumente des Bundes. Beide haben sich punkto Effizienz und Kostengünstigkeit sehr bewährt, wie zwei externe Evaluationen bestätigen.[9] Alle paar Jahre kommen sie auf den Prüfstand, da die entsprechenden Rahmenkredite immer wieder aufs Neue vom Parlament bewilligt werden müssen.

Auch Kantone sind gefordert

Die Bundesverfassung nimmt auch die Kantone in die Pflicht. Bislang sind jedoch nicht alle Kantone gleichermassen wohnungspolitisch aktiv. Nur acht Kantone (BL, BS, GE, NE, NW, VD, ZG, ZH) betreiben eigenständige Förderprogramme für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Ihre Instrumente, Zielgruppen und finanziellen Engagements unterscheiden sich stark voneinander. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz müssen die Kantone ihre Richtpläne an die neuen Anforderungen anpassen. Kantone mit angespannten Wohnungsmärkten müssen Massnahmen treffen, damit Familien und ältere Menschen bezahlbaren Wohnraum vorfinden.[10] In Zukunft dürften raumplanerische Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus deshalb vermehrt ins Interesse der Kantone rücken.

Geringe Kosten

Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand sind wichtige Starthilfen für gemeinnützige Bauprojekte, verursachen aber kaum Kosten. Zinsgünstige Darlehen kosten die öffentliche Hand wenig bis nichts, denn sie können sich in der Regel zu einem sehr tiefen Zinssatz refinanzieren.[11] Bürgschaften kosten nur dann Geld, wenn sie eingelöst werden müssen. Aus den letzten 15 Jahren ist kein solcher Fall bekannt. Raumplanerische Instrumente für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, zum Beispiel Anteile in der Nutzungsplanung oder Nutzungsprivilegien, sind ebenfalls nicht mit Kosten verbunden.

[9] «Wohnraumförderung durch zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement. Analyse von Vollzug und Wirkungen», B,S,S. Volkswirtschaftliche Beratung AG, 2012 sowie «Evaluation Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW», Hornung Wirtschafts- und Sozialstudien, 2010

[10] Vgl. «Ergänzung des Leitfadens für die kantonale Richtplanung», ARE, 2014

[11] Vgl. «Baurecht unter der Lupe», Wüest Partner AG, BWO, 2017

Finanzierungsinstrumente für gemeinnützige Wohnbauträger

Aus dem **Fonds de Roulement** werden den gemeinnützigen Wohnbauträgern verzinsliche und rückzahlbare Darlehen zur Verfügung gestellt. Der Fonds wird von den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch verwaltet. Ende 2017 umfasste er 510 Millionen Franken.

Die **Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)** platziert jährlich mehrere Anleihen auf dem Kapitalmarkt. Ende 2017 betrug deren Summe mehr als drei Milliarden Franken. Die Anleihen sind durch Bürgschaften des Bundes abgesichert und bieten den Kreditgebern deshalb bestmögliche Sicherheit. Folglich sind die Finanzierungen der EGW wesentlich günstiger als Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit.

Die **Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG)** ermöglicht gemeinnützigen Bauträgern günstigere Zinsen und eine höhere Belehnung. Der Bund gewährt der HBG Rückbürgschaften.

HÄUFIGE FRAGEN

Was bedeutet «gemeinnütziger Wohnungsbau»?
Gemäss Wohnraumförderungsgesetz gilt eine Tätigkeit als gemeinnützig, wenn sie nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Gemeinnützige Bauträger dürfen keine Tantiemen ausrichten und die Ausschüttung von Dividenden ist beschränkt. Bei der Auflösung der Genossenschaft muss ein allfälliger Liquidationsüberschuss für genossenschaftliche Zwecke verwendet werden. Neben Wohnbaugenossenschaften können auch andere Bauträger gemeinnützig sein, etwa gemeinnützige Aktiengesellschaften oder Stiftungen.

Weshalb sind Genossenschaftswohnungen günstiger als vergleichbare Mietwohnungen?
Gemeinnützige Wohnbauträger verlangen für ihre Wohnungen nur so viel, wie diese effektiv kosten. Sie kalkulieren nach betriebswirtschaftlichen Regeln, die Gewinnabschöpfung ist jedoch stark beschränkt. Die Anwendung der Kostenmiete fällt vor allem dort ins Gewicht, wo es die Wohnlage den kommerziell ausgerichteten Anbietern ermöglicht, höhere Mieten zu verlangen. So kosten in den grösseren Städten kommerzielle Mietwohnungen pro Quadratmeter im Durchschnitt ein Viertel mehr als Wohnungen gemeinnütziger Bauträger. Genossenschaftliche Neubauten sind anfänglich nicht billig, werden jedoch im Lauf der Jahre relativ zu den Marktmieten immer günstiger.

Wer wohnt in den Genossenschaftswohnungen?
Grundsätzlich können Wohnbaugenossenschaften als private Eigentümergemeinschaften frei entscheiden, wer in ihren Wohnungen wohnt. Sie achten freiwillig auf eine gute Durchmischung ihrer Bewohnerschaft oder vermieten ihre Wohnungen insbesondere an Familien, wirtschaftlich schwächere Haushalte oder ältere Menschen. Nachweislich kommen Wohnungen gemeinnütziger Bauträger vielfach denjenigen Bevölkerungsgruppen zugute, die auf eine günstige Wohnung angewiesen sind. In Genossenschaftswohnungen leben überproportional viele Personen mit einem tiefen Bildungsniveau und folglich mit geringen finanziellen Ressourcen.[12]

Wie hoch ist der Ausländeranteil in Genossenschaften?
Der Ausländeranteil in Genossenschaften ist zwar geringer als in anderen Mietwohnungen. Die Aufschlüsselung nach Herkunftsländern zeigt jedoch, dass in gemeinnützigen Wohnungen einzig Ausländer aus wohlhabenden Ländern untervertreten sind. Übervertreten sind hingegen eingebürgerte Schweizerinnen und Schweizer. Dies spricht für die Integrationskraft der Wohnbaugenossenschaften. Insgesamt leben in Genossenschaften gleich viele Menschen mit Migrationshintergrund wie in anderen Mietwohnungen.[13]

Sind Genossenschaften subventioniert?
Gemeinnützige Wohnbauträger in der Schweiz erhalten keine Subventionen im Sinne von A-fonds-perdu-Zahlungen. Bund, Kantone und Gemeinden können den gemeinnützigen Wohnungsbau jedoch fördern, indem sie etwa zinsgünstige Darlehen und Bürgschaften gewähren, sich am Genossenschaftskapital beteiligen oder Land im Baurecht abgeben. Diese Fördermassnahmen sind im Interesse der Gesellschaft, da sie sich langfristig sozialpolitisch und finanziell auszahlen.

Was sind subventionierte Wohnungen?
Als subventionierte Wohnungen oder Sozialwohnungen gelten Wohnungen, die gezielt durch die öffentliche Hand vergünstigt werden. Diese Wohnungen dürfen nur an Personen vermietet werden, die strenge Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften erfüllen.

Welche Rolle spielt die staatliche Unterstützung für gemeinnützige Bauträger?
Die meisten gemeinnützigen Bauträger wirtschaften ohne staatliche Unterstützung. Viele traditionelle Genossenschaften haben jedoch in ihren Anfängen von der Unterstützung der öffentlichen Hand profitiert

[12] Vgl. «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus – Ein Vergleich zu Miete und Eigentum», sotomo, BWO, 2017
[13] Vgl. «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus – Ein Vergleich zu Miete und Eigentum», sotomo, BWO, 2017
[14] Vgl. «Baurecht unter der Lupe», Wüest Partner AG, BWO, 2017

– zum Beispiel durch rückzahlbare Darlehen oder durch die Vermittlung von Bauland. Auch heute sind junge Genossenschaften häufig auf eine Anschubhilfe angewiesen. Der Bund etwa gewährt gemeinnützigen Bauträgern für die Restfinanzierung ihrer Vorhaben zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement.

Wie viel kostet die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus die öffentliche Hand?
Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verursacht kaum Kosten. Zinsgünstige Darlehen kosten die öffentliche Hand wenig bis nichts, da sie sich – mindestens im gegenwärtigen Zinsumfeld – selber zu einem tieferen Zinssatz refinanzieren können. Bürgschaften kosten nur dann Geld, wenn sie eingelöst werden müssen. Seit 15 Jahren gab es keinen solchen Fall. Auf kantonaler und kommunaler Ebene werden vermehrt raumplanerische Instrumente eingesetzt, bei denen ebenfalls kein Geld fliesst.

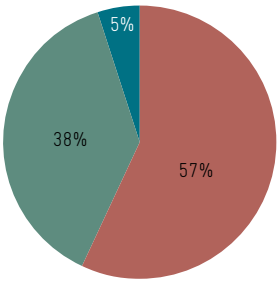
Ist ein Baurecht eine Subvention?
Baurechte, die mit gemeinnützigen Bauträgern abgeschlossen werden, werden oft zu einem reduzierten Zins abgegeben. Ein tieferer Baurechtszins kann jedoch nicht per se mit einer Subvention des Baurechtsnehmers gleichgesetzt werden. Denn die teils zahlreichen Auflagen und Eigentumsbeschränkungen mindern den Wert des Landes substanziell. So darf im Gegensatz zu gewöhnlichen Baurechten kein Gewinn erwirtschaftet werden. Nicht selten wird von den gemeinnützigen Bauträgern verlangt, bestimmte Flächen für öffentliche Nutzungen bereitzustellen. Auch Vorschriften zu energetischen Standards, zur Mindestbelegung oder zum altersgerechten Bauen rechtfertigen einen tieferen Baurechtszins.[14]

Können nur gemeinnützige Bauträger günstig bauen?
Nein, auch kommerzielle Investoren können preisgünstig bauen. Ausschlaggebend ist, wie sie ihre Wohnungen langfristig vermieten. Nur gemeinnützige Bauträger sind auf Dauer zur Kostenmiete verpflichtet – gewinnorientierte Bauträger hingegen vermieten ihre Wohnungen meist zu Marktmieten.

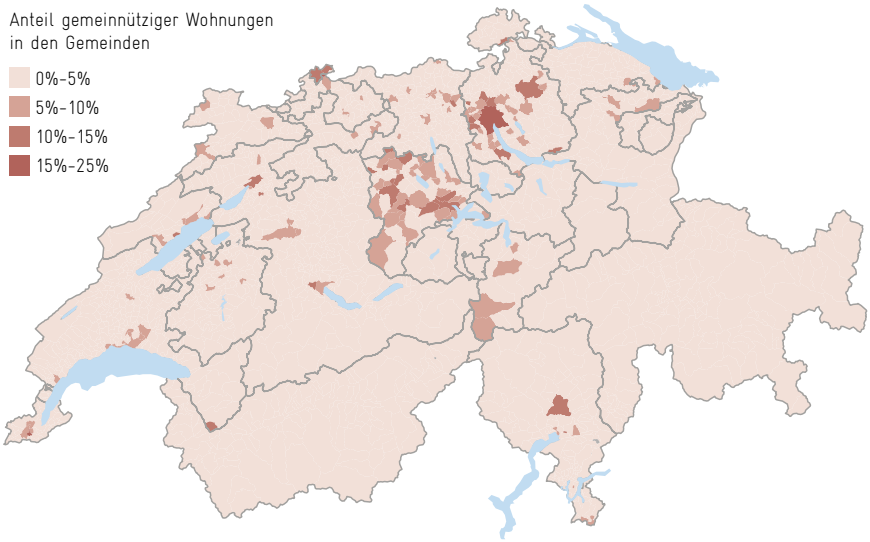
ZAHLEN UND FAKTEN

Marktanteil

Insgesamt sind in der Schweiz rund 185'000 Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger. Ihr Marktanteil liegt bei 5 Prozent.

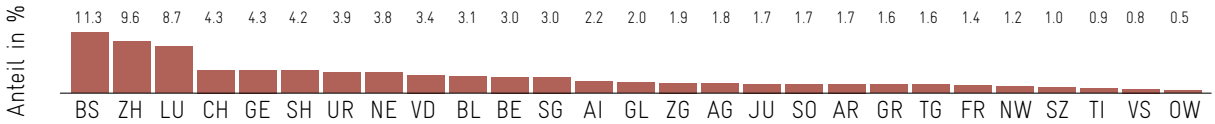


- Mieter oder Untermieter
- Wohnungs- oder Hauseigentümer
- Genossenschafter oder Bewohner anderer gemeinnütziger Wohnungen



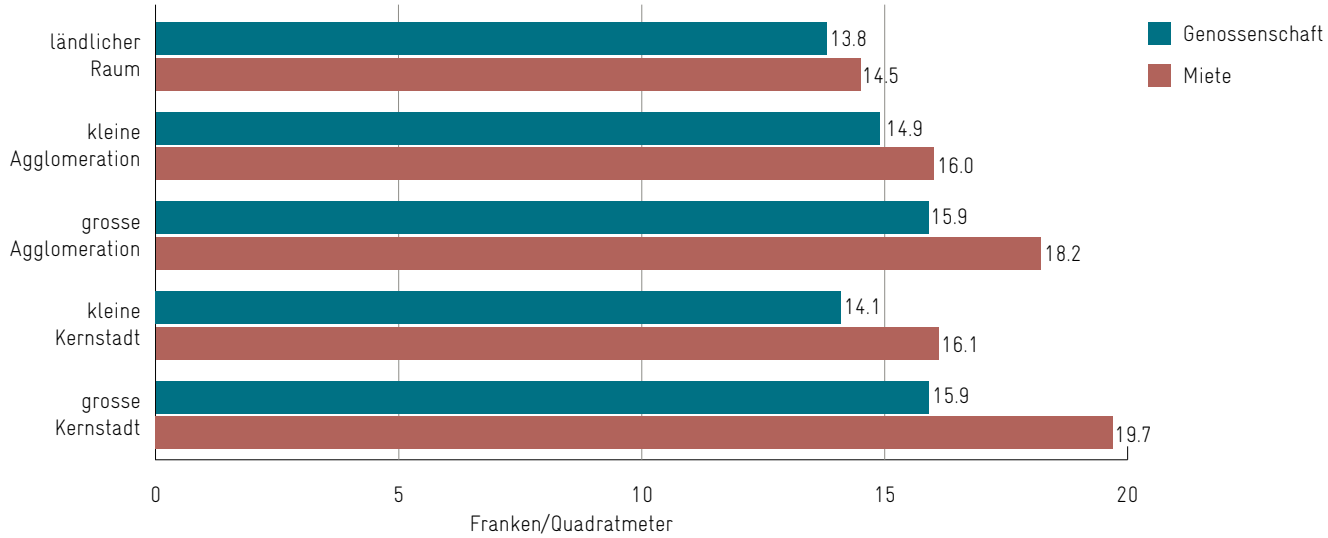
Die Wohnungen gemeinnütziger Bauträger sind sehr unterschiedlich verteilt.

Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen variiert auch stark zwischen den Kantonen.



Mietpreise im Vergleich

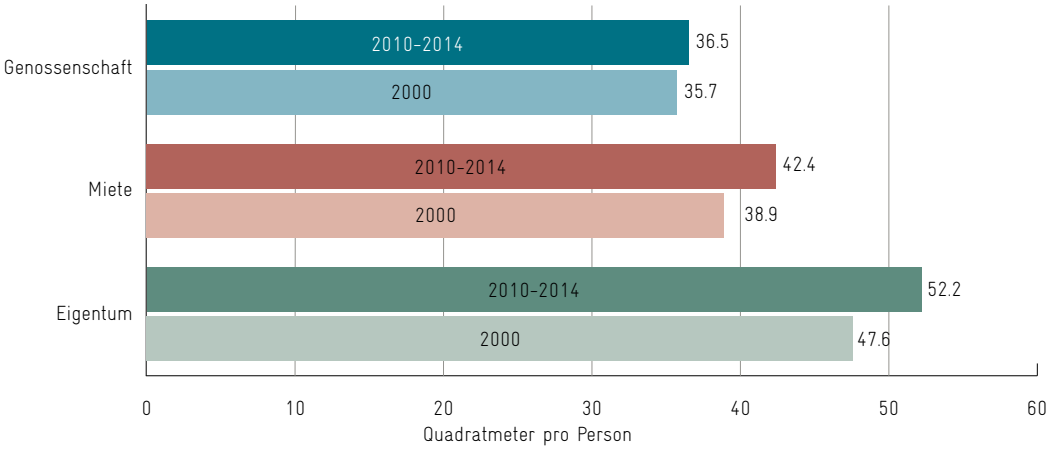
In Schweizer Grossstädten kosten kommerzielle Mietwohnungen pro Quadratmeter im Durchschnitt ein Viertel mehr als Genossenschaftswohnungen. In grossen Agglomerationen und kleinen Kernstädten beträgt die Differenz 15 Prozent. Grundsätzlich gilt: je teurer das Mietpreisniveau, desto grösser der Preisunterschied. In den Städten Zürich und Genf kosten konventionelle Mietwohnungen sogar zwischen 40 und 50 Prozent mehr als gemeinnützige Wohnungen. Über die letzten 15 Jahre hat sich diese Mietpreis-Lücke noch vergrössert.



Monatliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnungsfläche nach Siedlungstyp und Eigentumsform

Flächenverbrauch im Vergleich

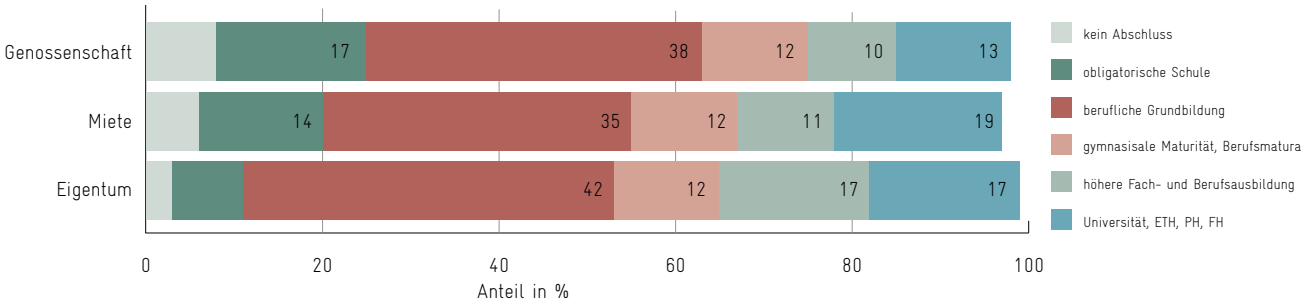
Genossenschaftsbewohner brauchen durchschnittlich 15 Prozent weniger Wohnfläche als Mieter und 30 Prozent weniger als Hauseigentümer. Ein Vergleich mit dem Jahr 2000 macht deutlich, dass sich die Unterschiede im Wohnflächenverbrauch in den letzten Jahren vergrössert haben. Bewohner gemeinnütziger Wohnungen weisen den geringsten Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf auf. Noch stärker zeigen sich die Unterschiede beim Grundflächenverbrauch des Gebäudes pro Person.



Wohnfläche pro Person in m² nach Eigentumsform 2000 und 2010-2014

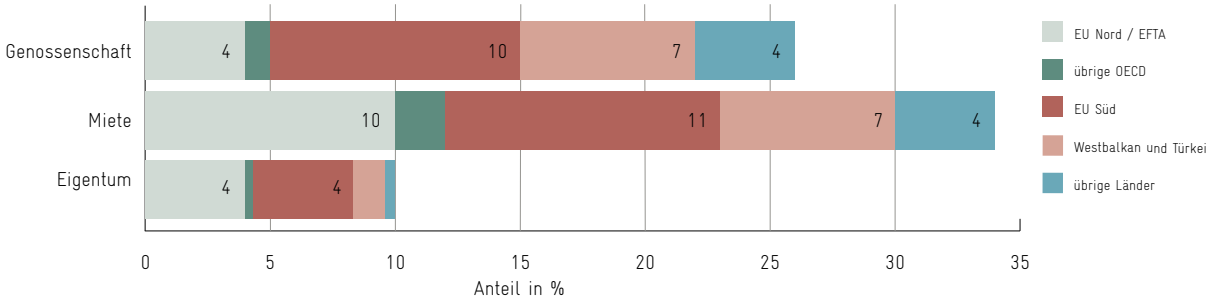
Bewohnerschaft im Vergleich

In den gemeinnützigen Wohnungen wohnen überproportional viele Menschen mit einem tiefen Bildungsniveau und folglich mit geringen finanziellen Ressourcen. Die günstigen Genossenschaftswohnungen kommen also vorwiegend denjenigen Bevölkerungsgruppen zugute, die darauf angewiesen sind.



Bildungsniveau der 20- bis 65-Jährigen nach Eigentumsform

Der Ausländeranteil in Genossenschaften ist zwar geringer als in anderen Mietwohnungen. Die Aufschlüsselung nach Herkunftsländern zeigt jedoch, dass in den Genossenschaften einzig Ausländer aus wohlhabenden Ländern untervertreten sind.



Ausländische Bewohnerschaft nach Herkunftsregion

Quellen: Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau, BWO, 2016; «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus – Ein Vergleich zu Miete und Eigentum», sotomo, BWO, 2017

DIE DACHORGANISATIONEN

Die beiden Dachverbände sind die Kompetenzzentren für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz. Sie setzen sich für gute Rahmenbedingungen für die gemeinnützigen Wohnbauträger ein.

Die beiden Dachorganisationen Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz unterstützen ihre Mitglieder mit vielfältigen Dienstleistungen: von Finanzierungs- und Gründungshilfen über Beratung und Weiterbildung bis hin zu Events und Vernetzungsmöglichkeiten. Auch vertreten sie die Interessen ihrer Mitglieder gegenüber Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Ihr Ziel ist die Weiterentwicklung und Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz. Im Auftrag des Bundes verwalten die beiden Dachverbände den Fonds de Roulement, aus dem gemeinnützige Bauträger zinsgünstige Darlehen für Bauprojekte oder den Erwerb von Bauland beantragen können.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation von knapp 1200 Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern in der ganzen Schweiz. Insgesamt besitzen ihre Mitglieder über 150'000 Wohnungen. Der Verband ist mit neun Regionalverbänden und einer Tessiner Sektion in der ganzen Schweiz vertreten. Er wurde 1919 gegründet und ist politisch unabhängig.

Als Kompetenzzentrum für den gemeinnützigen Wohnungsbau engagiert sich Wohnbaugenossenschaften Schweiz auch in der Bildung und Forschung und arbeitet eng mit anderen Verbänden und Organisationen zusammen. Der Verband steht auch weiteren Kreisen als Ansprechpartner in allen Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung.
www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ
Verband der Baugenossenschaften
Als schweizerische Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützt Wohnen Schweiz seine rund 400 Mitglieder, welche über 35'000 Wohnungen halten, mit breitgefächerten Aktivitäten und Dienstleistungen. Ergänzend zum gemeinnützigen Mietwohnungsbau fördert Wohnen Schweiz das selbstgenutzte Wohneigentum auf genossenschaftlicher Basis.

Der bürgerlich-liberal ausgerichtete Verband steht als Kompetenzzentrum für eine nachhaltige Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Sinne einer Hilfe zur eigenverantwortlichen Selbsthilfe. Dabei strebt Wohnen Schweiz eine breite politische und gesellschaftliche Verankerung des gemeinnützigen Wohnungsbaus an.
www.wohnen-schweiz.ch

WEITERE INFORMATIONEN

Publikationen zum Thema

Gemeinnütziges Wohnen im Fokus – Ein Vergleich zu Miete und Eigentum, sotomo, BWO, 2017

Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden, BWO, 2013

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln, Espace Suisse, BWO, 2010

Regionale Ansätze zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums, Hochschule Luzern – Wirtschaft, BWO, 2018

Baurecht unter der Lupe, Wüest Partner AG, BWO, 2017

Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, BWO, 2012

Member Value in Wohnbaugenossenschaften, Verbandsmanagement Institut (VMI) der Universität Freiburg, 2016

Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften als Partner für nachhaltiges Wohnen, Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2015

Bezahlbarer Wohnraum – welche Förderung ist sinnvoll? Infopool von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2015

Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Infopool von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2017

Wohnbauförderung in den Kantonen, Infopool von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2017

Argumentation zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf bürgerlicher Basis, Wohnen Schweiz, 2018

Diese und weitere Publikationen können auf der Webseite www.wbg-schweiz.ch unter den Rubriken «Publikationen» oder «Infopool» heruntergeladen beziehungsweise bei Wohnen Schweiz bestellt werden.

Weiterführende Links

Bundesamt für Wohnungswesen: www.bwo.admin.ch

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW: www.egw-ccl.ch

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG: www.hbg-cch.ch

Gründen – Bauen – Wohnen. Eine Wegleitung: www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch www.wohnen-schweiz.ch/beratung

Weiterbildung für den gemeinnützigen Wohnungsbau: www.bildung-wohnen.ch

Wohnungspolitik Schweiz – Informationsplattform über den gemeinnützigen Wohnungsbau: www.wohnungspolitik-schweiz.ch

Wohnen – Fachzeitschrift für den gemeinnützigen Wohnungsbau: www.zeitschrift-wohnen.ch

Wohnen Schweiz – Fachmagazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau: www.wohnen-schweiz.ch/magazin

Habitation – Zeitschrift des Regionalverbands Romandie von Wohnbaugenossenschaften Schweiz: www.habitation.ch