Landert Farago › Partner

Sozialforschung Evaluation Konzepte

Grossmünsterplatz 6
8001 Zürich
Telefon: +41 44 265 39 90
Telefax: +41 44 265 39 99
www.lfp.ch

Peter Farago

Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz

Ergebnisse einer schriftlichen Erhebung im Jahre 2004

im Auftrag des
Bundesamtes für Wohnungswesen
2540 Grenchen

Juli 2006

Beat Brunner, dipl. Ing. ETH, lic. phil. Dr. Peter Farago Charles Landert, lic. phil.

Inhalt

1 Zielsetzung, Durchführung ... 3

2 Ergebnisse ... 6

2.1 Einsatz von Führungs- und Planungsinstrumenten ... 6

2.2 Inanspruchnahme öffentlicher Finanzierungshilfen ... 7

2.3 Zusatzangebote neben der Vermietung von Wohnraum ... 8

2.4 Wahrgenommene Probleme ... 10

2.5 Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft ... 12

2.6 Kooperationen zwischen Genossenschaften ... 13

3 Fazit ... 15

Anhang ... 17

Verteilung der an der Befragung teilnehmenden Genossenschaften nach Auswertungskriterien ... 17

Ergebnis-Tabellen ... 18

1 Zielsetzung, Durchführung

Im Sommer/Herbst 2004 wurden rund 700 Schweizer Wohnbaugenossenschaften schriftlich zu einer Reihe von wichtigen Themen befragt (u.a. Führungsinstrumente, Zusatzangebote, Problemlagen, Entwicklungsperspektiven, Kooperationen). Der Fragebogen richtete sich an die Führungsorgane der Genossenschaften und wurde auch von diesen beantwortet.[1]

Im Zusammenhang mit einer Präsentation an den Grenchner Wohntagen 2005 hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) beschlossen, die Daten analysieren zu lassen und in einem Kurzbericht einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In Diskussionen mit dem BWO und mit dem Autor der Daten, Peter Schmid, und unter Berücksichtigung der von letzterem in seiner eigenen Analyse erarbeiteten Resultate wurde entschieden, den Bericht auf **6 Themen** zu fokussieren:

- Einsatz von Führungs- und Planungsinstrumenten
- Inanspruchnahme öffentlicher Finanzierungshilfen
- Zusatzangebote neben der Vermietung von Wohnraum
- Wahrgenommene Probleme
- Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft
- Kooperationen zwischen Genossenschaften

Für die Zwecke der Analyse und um Informationen zu verdichten, wurden die Genossenschaften entlang folgender Dimensionen untersucht:

- **Grösse:** Die Grösse wird an der Anzahl Wohnungen gemessen. Wir unterscheiden 4 Grössenkategorien: 1-99 Wohnungen, 100-399, 400-999 sowie 1000 und mehr Wohnungen.
- **Kontext:** Hier unterscheiden wir einerseits zwischen deutscher und französischer Schweiz und andererseits zwischen urbanem und agglomeriertem/ländlichem Raum. Ersterer umfasst die für die Wohnbaugenossenschaften wichtigsten 10 Städte.[2] Die ebenfalls vorgenommene Kategorisierung zwischen der Stadt Zürich und allen anderen

[1] Die Befragung entstand im Rahmen der Masterarbeit von Peter Schmid an der Universität Fribourg. Wir danken Peter Schmid, dem die Daten gehören, für die Erlaubnis, den Datensatz für diese Publikation zu verwenden.

[2] Es handelt sich um: Basel, Bern, Biel, Genf, Lausanne, Luzern, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zürich. In diesen 10 Städten sind 30% der an der Befragung teilnehmenden Genossenschaften domiziliert. Sie verwalten 68% der in der Studie erfassten Genossenschaftswohnungen.

Regionen wird im folgenden nicht kommentiert, da sich die Ergebnisse mit denen der vorgenannten decken.[3]

- **Typ:** Wir unterscheiden Mietergenossenschaften, bei denen die Wohnungsmieter auch Genossenschafter sind, und andere. Ferner haben wir einen speziellen Blick auf die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals[4] geworfen und vergleichen sie mit den anderen Genossenschaften ähnlicher Grösse.[5]

Eine Übersicht über die Verteilung der untersuchten Genossenschaften auf diese Kategorien findet sich im Anhang.

Diese Verteilung unterscheidet sich markant je nach dem, ob die Zahl der Genossenschaften oder aber deren Grösse (Anzahl Wohnungen) betrachtet wird. Wir haben deshalb in der Tabelle beide Masszahlen ausgewiesen. So gehören zwar 70% der Genossenschaften in die Gruppe der kleinen mit weniger als 100 Wohnungen, sie repräsentieren aber lediglich 17% des Wohnungsbestandes (Figur 1); und obschon sich nur ein Drittel der Genossenschaften in Städten befindet (30%), stellen sie dennoch zwei Drittel der Wohnungen (68%).

Da in der vorliegenden Studie die Genossenschaften die Untersuchungseinheiten sind, werden wir uns im folgenden weitgehend auf sie konzentrieren.

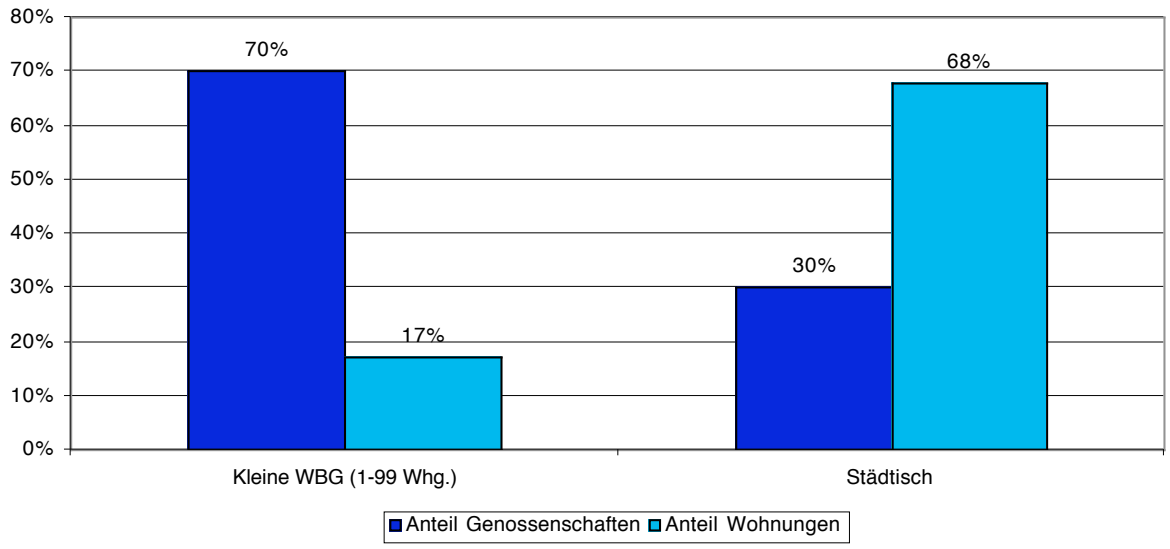
---

3 In der Stadt Zürich finden sich 67 der 210 städtischen Genossenschaften (32%) mit insgesamt 38'381 Wohnungen (54% des Totals der Wohnungen der städtischen Genossenschaften).

4 Unter dieser Bezeichnung verstehen wir Wohnbaugenossenschaften, die gestützt auf den Bundesbeschluss vom 7. Oktober 1947 über Wohnungsfürsorge für Bundespersonal (BS 10 964; AS 1958 93) Darlehen erhalten haben oder einen gültigen Baurechtsvertrag mit dem Bund haben, oder aus Mitteln von PUBLICA Darlehen erhalten haben. (Verordnung des EVD über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19.5.2004, Art. 2).

5 Da es nur 8 Genossenschaften des Bundespersonals gibt, die über mehr als 300 Wohnungen verfügen, haben wir für diese Vergleiche die Grösse auf 300 begrenzt.

Figur 1: Verteilung der Wohnbaugenossenschaften auf 2 Merkmalen nach Anteil Genossenschaften und nach Anteil Wohnungen



2 Ergebnisse

Wir stützen uns auf Analysen, die wir in einer Reihe von Tabellen im Anhang zusammengefasst haben. Es handelt sich dabei um bivariate Zusammenhänge.

Versuche, das relative Gewicht der verschiedenen Einflussfaktoren durch multivariate Verfahren zu ermitteln (multiple Regressionen), ergaben keine befriedigenden Resultate; insbesondere sind die Anteile der erklärten Varianz so niedrig (überwiegend um 10% herum), dass sich die Folgerung aufdrängt, *keiner* der in der Befragung erhobenen Faktoren übe einen bestimmenden Einfluss auf die hier untersuchten Zusammenhänge aus. Entgegen unseren ursprünglichen Annahmen gilt dies auch für die Grösse der Genossenschaften, gemessen an der Anzahl Wohnungen.

2.1 Einsatz von Führungs- und Planungsinstrumenten

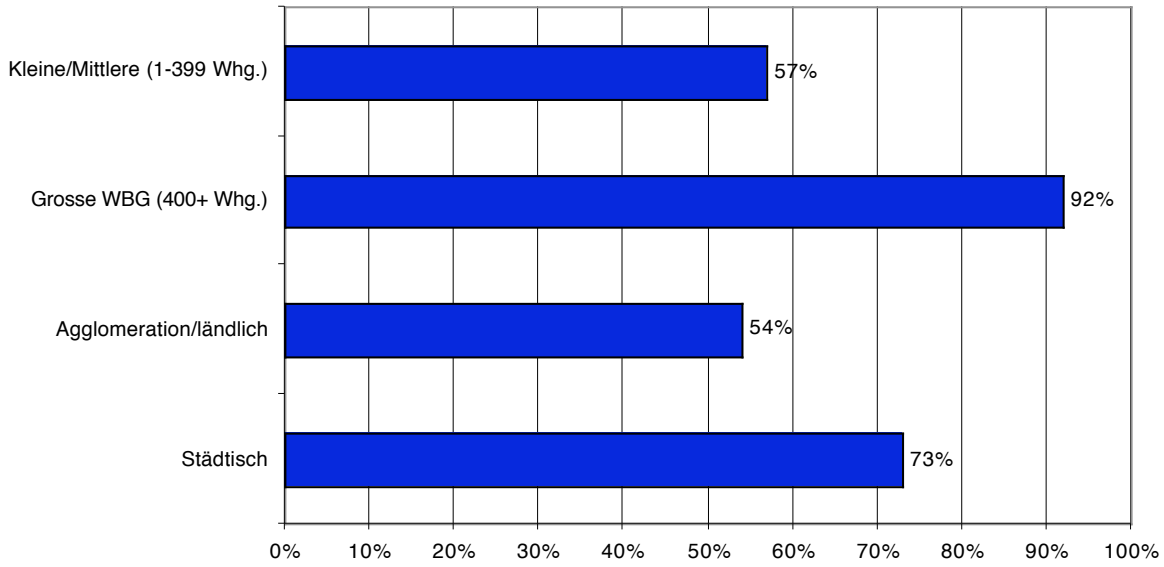
Im Fragebogen wurde nach dem Einsatz einer Reihe von Führungs- und Planungsinstrumenten gefragt. Die mit Abstand am häufigsten eingesetzten Instrumente sind auf finanziellem Gebiet das Budget (85%) sowie die Liquiditäts- und Finanzplanung (50%), auf baulichem Gebiet die Unterhalts- und Renovationsplanung (49%) sowie Baupolitik (25%) und Gebäudediagnosen (24%).

Für die weiteren Analysen haben wir folgende Gruppen gebildet:

- **Finanzbezogene Instrumente:** Budget, Finanzcontrolling, Liquiditäts-/Finanzplanung
- **Baubezogene Instrumente:** Baupolitik/Baustrategie, Gebäudediagnose, Unterhalts-/Renovationsplanung

Während bei den finanzbezogenen Instrumenten kaum Unterschiede auszumachen sind (die entsprechenden Werte liegen zwischen 85% und 95%, einzig die Westschweizer Genossenschaften liegen mit 81% deutlich darunter), gibt es im Hinblick auf **baubezogene Instrumente** auf allen untersuchten Dimensionen Effekte: Es sind die grösseren, urbanen Mietergenossenschaften, die solche Instrumente vermehrt einsetzen (Figur 2).

Figur 2: Einsatz baubezogener Instrumente nach Grösse und räumlicher Situierung



Insgesamt ergibt sich, dass baubezogene Instrumente *selektiver* eingesetzt werden als finanzbezogene. Besonderes die kleineren Genossenschaften im nicht-städtischen Raum verwenden erstere weniger. Keine nennenswerten Unterschiede gibt es diesbezüglich zwischen den Sprachregionen (Deutschschweiz 60%, Romandie 56%).

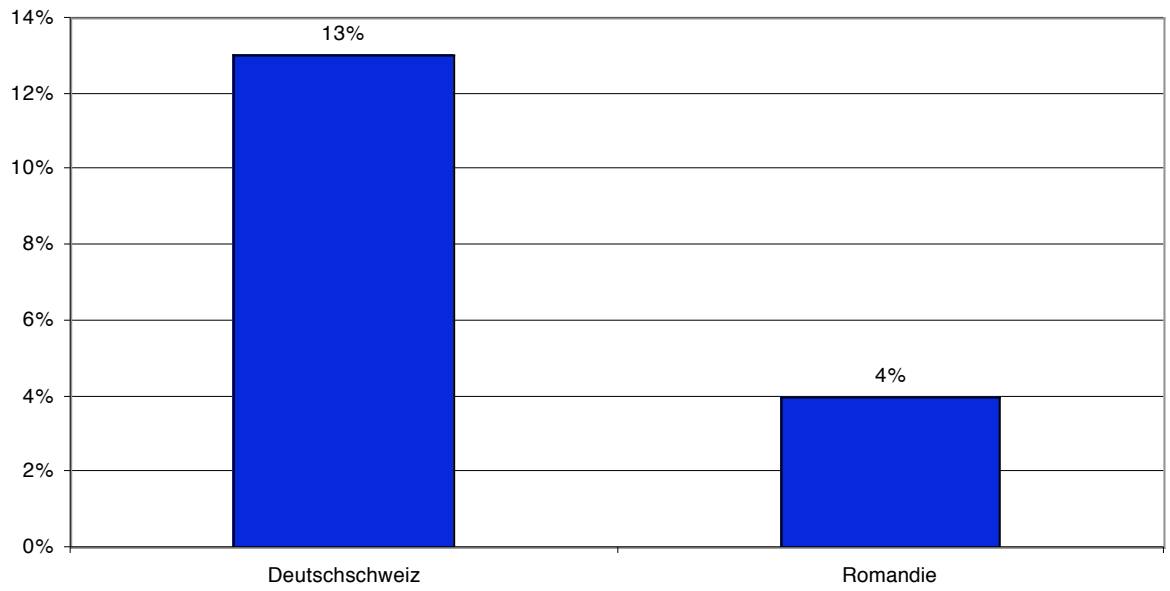
2.2 Inanspruchnahme öffentlicher Hilfen

Öffentliche Hilfen wie z.B. Grund- und Zusatzverbilligungen des Bundes, Darlehen aus Fonds de roulement, Bürgschaften der öffentlichen Hand, Abgabe von Land im Baurecht oder zu vergünstigten Konditionen durch Kanton oder Gemeinde u.ä. sind typischerweise an gemeinnützige Bauträger gerichtet. Es erstaunt denn auch nicht, dass der überwiegende Teil der an der Befragung teilnehmenden Genossenschaften solche Hilfen in Anspruch genommen hat. Die entsprechenden Werte liegen in unseren Untersuchungsgruppen zwischen 83% und 100%. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Fragebogen zwar danach gefragt wurde, ob „jemals“ Hilfen bezogen wurden, dass aber bei älteren Genossenschaften möglicherweise das Wissen um lange zurückliegende Perioden nicht mehr präsent ist. In Tat und Wahrheit könnten die Werte noch öfter an die 100% heranreichen. Damit haben die meisten Genossenschaften mindestens einmal von öffentlicher Hilfe profitiert.

Bemerkenswert ist der Unterschied zwischen den Sprachregionen: Während in der Deutschschweiz immerhin jede 8. Genossenschaft ohne öffentliche Hilfen auskommt

(13%), beträgt dieser Anteil in der Romandie lediglich 4% (Figur 3). Das mag damit zu tun haben, dass in der Deutschschweiz der Selbsthilfecharakter der Genossenschaften stärker ausgeprägt ist, während in der französischen Schweiz die Gemeinden eine aktivere Rolle beim Aufbau von Wohnbaugenossenschaften gespielt haben und heute noch spielen.

Figur 3: Keine Inanspruchnahme öffentlicher Hilfen



Ähnlich fällt der Vergleich zwischen städtischen und nicht-städtischen Genossenschaften aus: Bei ersteren haben 17% nie öffentliche Hilfen bezogen, bei letzteren aber nur 10%. Dies kann damit erklärt werden, dass viele ländliche Genossenschaften ab 1975 im Zusammenhang mit dem WEG gegründet worden sind.

2.3 Zusatzangebote neben der Vermietung von Wohnraum

Wohnbaugenossenschaften sind nicht nur Ersteller und Vermieter von Wohnräumen. Zu ihrem Selbstverständnis gehört es, dass sie soziale Kontakte, gegenseitige Unterstützung und die Bildung von Gemeinschaften in ihren Siedlungen unterstützen und aktiv fördern *(„mehr als Wohnen“).* Das kann durch entsprechende Zusatzangebote geschehen. Die häufigsten solchen Zusatzangebote sind gemeinschaftliche Aktivitäten (42%), Gemeinschaftsräume (39%) sowie zumietbare Bastelräume (37%).

Im Fragebogen wurde u.a. nach dem Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen, gemeinschaftlichen Anlässen, Nachbarschaftshilfe, Mittagstischen und Krankenbesuchen gefragt. Wir haben das in die Kategorie **„gemeinschaftsorientierte Angebote“** zusammengefasst. Im wörtlichen Sinn nicht in diese Kategorie passen ein eigener Sozialdienst sowie finanzielle Hilfen in Notlagen; dabei handelt es sich eher um sozial orientierte Angebote. Die Datenanalyse hat aber gezeigt, dass diese insgesamt eher selten vorkommenden Angebote (2% bzw. 11% der antwortenden Genossenschaften) gleich über die hier interessierenden Untersuchungsgruppen verteilt sind wie die gemeinschaftsorientierten. Wir konzentrieren uns deshalb im folgenden auf letztere.

Es sind die grösseren, urbanen, deutschschweizerischen Mietergenossenschaften, welche diese Angebote vermehrt realisieren. Besonders markant ist der Unterschied zwischen den Sprachregionen: Während in der Romandie nur 28% der befragten Genossenschaften mindestens eines der erwähnten Angebote führen, sind es in der Deutschschweiz immerhin 50% und damit nahezu doppelt so viele. Dies weist darauf hin, dass sich das Genossenschaftsverständnis zwischen den Sprachregionen unterscheidet. Freilich bedeutet das auch, dass die Hälfte der Deutschschweizer Genossenschaften in diesem Feld nicht aktiv ist. Da es sich dabei aber überwiegend um kleinere bis mittlere Genossenschaften handelt, wäre der Schluss voreilig, diese beschränkten sich eben „nur“ aufs Wohnen: Es ist zu vermuten, dass hier gemeinschaftliche Aktivitäten anders, vielleicht auch spontaner und nicht organisiert ablaufen.[6] Ferner ist zu bedenken, dass die Bereitstellung entsprechender Räumlichkeiten gerade in kleineren Siedlungen oft schwierig ist.

Auch die Differenzen nach Kontext und nach Typ sind recht ausgeprägt: 62% der städtischen, aber nur 41% der nicht-städtischen Genossenschaften und 53% der Mieter-Genossenschaften gegenüber 38% der anderen können gemeinschaftsorientierte Angebote nennen. Im Vergleich dazu sind die Unterschiede zwischen den Genossenschaften des Bundespersonals und den anderen zwar vorhanden, aber deutlich geringer (38% bzw. 46%).

Eine etwas andere Perspektive ergibt sich, wenn gefragt wird, wieviele **Haushalte** von Zusatzangeboten profitieren können. Da die Grösse hier eine Rolle spielt (die grösseren Genossenschaften haben häufiger Zusatzangebote), kann die Anzahl Wohnungen pro Genossenschaft in die Analyse einbezogen werden.[7] Es zeigt sich, dass zwar lediglich 48% der Genossenschaften gemeinschaftsorientierte und sogar nur 9% sozial orientierte Zusatzangebote führen, dass diese Werte aber gemessen an den Wohnungen 67% bzw. 37%

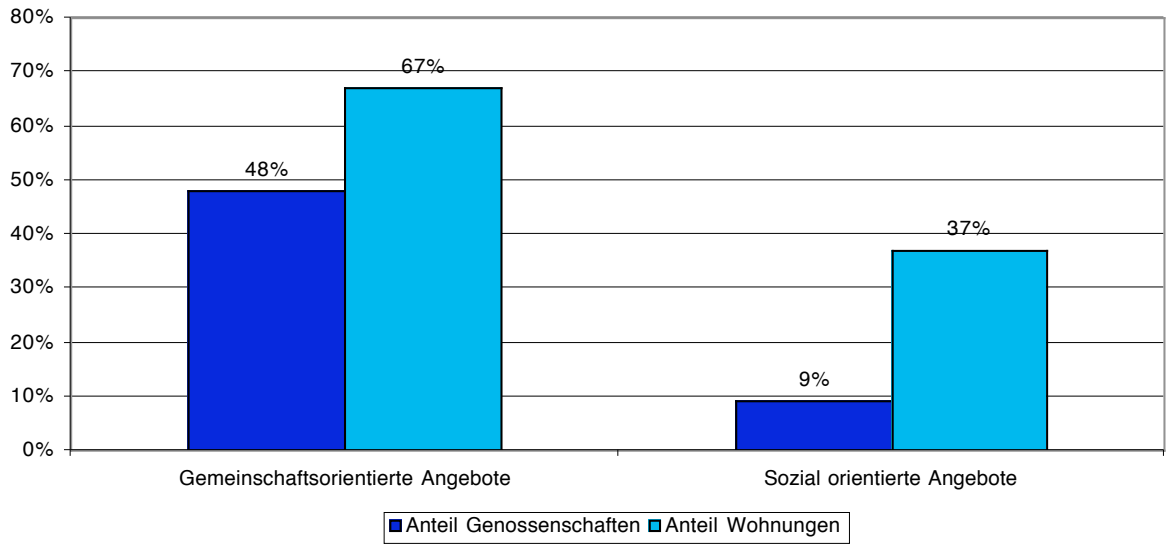
---

6 Dafür spricht der Umstand, dass Siedlungskommissionen und ähnliche Gremien, welche oft die gemeinschaftsorientierten Angebote verwalten, vorzugsweise in grösseren Genossenschaften üblich sind (insgesamt in 13% der Fälle, bei den Genossenschaften mit 400 Wohnungen und mehr aber bei 58%, bei den ganz grossen mit 1000 Wohnungen und mehr sogar bei 72%).

7 Konkret geschieht dies, indem die Antworten der Genossenschaften nach der Anzahl Wohnungen gewichtet werden. Die entsprechende Tabelle im Anhang enthält sowohl die ungewichteten wie die gewichteten Werte.

betragen. Mit anderen Worten stehen immerhin zwei Dritteln der Haushalte gemeinschaftsorientierte und einem Drittel sozial orientierte Zusatzangebote zur Verfügung (Figur 4).

Figur 4: Gemeinschaftsorientierte und sozial orientierte Angebote nach Anteil Genossenschaften und nach Anteil Wohnungen



Dieser Grösseneffekt lässt sich bei allen Untersuchungsgruppen beobachten mit Ausnahme der Genossenschaften des Bundespersonals, die grössenmässig vergleichsweise homogen sind und bei denen es praktisch keine grossen Genossenschaften gibt (s. Ergebnis-Tabelle „Zusatzangebote“ im Anhang).

2.4 Wahrgenommene Probleme

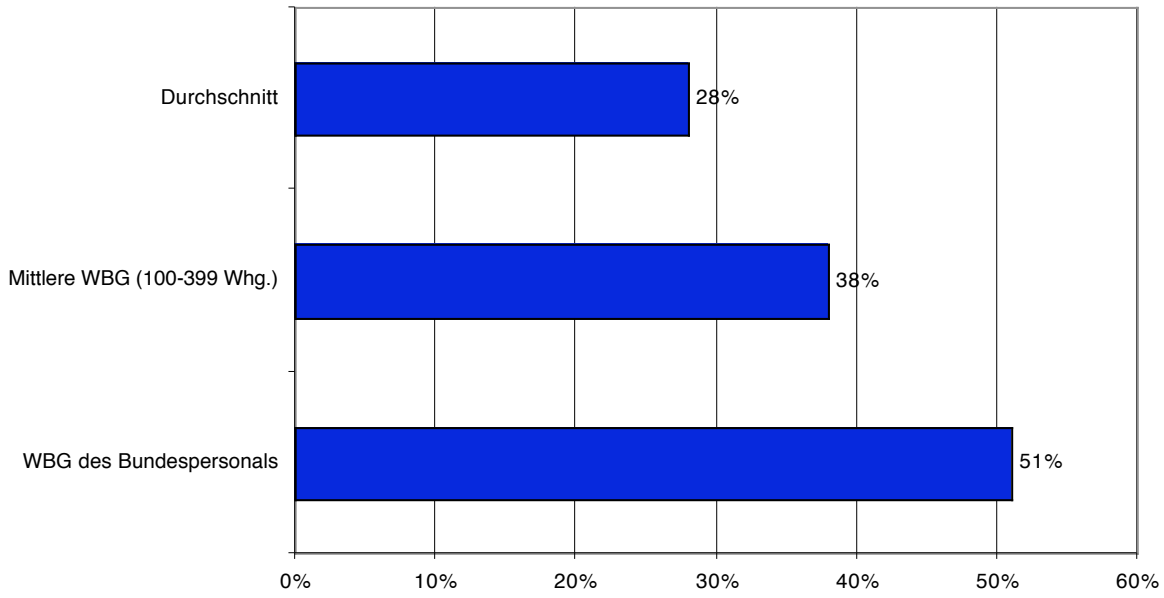
Den Befragten wurde ein Katalog von 13 Problemen vorgegeben, bei denen sie bezeichnen konnten, ob und wie stark sie diese beschäftigten. Dabei hat es sich gezeigt, dass die Rekrutierung von Vorstandsmitgliedern (41%) sowie das fehlende Engagement der Mieter für gemeinschaftliche Anliegen (38%) mit Abstand am häufigsten genannt werden.

Für die weiteren Analysen haben wir den Problemkatalog in 3 Kategorien zusammengefasst:

- **Vorstand:** Rekrutierungsschwierigkeiten, Überalterung
- **Mieter:** keine geeigneten Mieter, Opposition gegen Renovationen, Konflikte in der Mieterschaft, kulturelle Probleme (ausländische Mieter), fehlendes Engagement für gemeinschaftliche Anliegen
- **Finanzierung:** Neubauten, Renovationsprojekte, WEG

Konzentriert man sich auf die Nennungen „stark“ und „sehr stark“, so zeigen sich deutlich unterschiedliche Profile: Probleme auf **Vorstandsebene** haben insbesondere mittlere Genossenschaften mit 100-399 Wohnungen. Dort dürfte die Arbeitsbelastung für die Milizgremien besonders hoch sein, während die grossen vermehrt auf die Unterstützung gut ausgebauter professioneller Geschäftsstellen zählen können. Besonders schwierig scheint die Vorstandssituation bei den Genossenschaften des Bundespersonals zu sein, sind hier doch die entsprechenden Klagen mit 51% nahezu doppelt so häufig wie bei anderen Genossenschaften vergleichbarer Grösse (Figur 5).

Figur 5: Starke Probleme im Bereich Vorstand



Auch Schwierigkeiten mit der **Mieterschaft** kommen bei mittelgrossen Genossenschaften gehäuft vor. Dass sie in städtischen Gebieten und bei Mietergenossenschaften öfter genannt werden ist leichter nachzuvollziehen als die Tatsache, dass Westschweizer Genossenschaften deutlich öfter über Mieterprobleme klagen als Deutschschweizer (42% bzw. 34%).

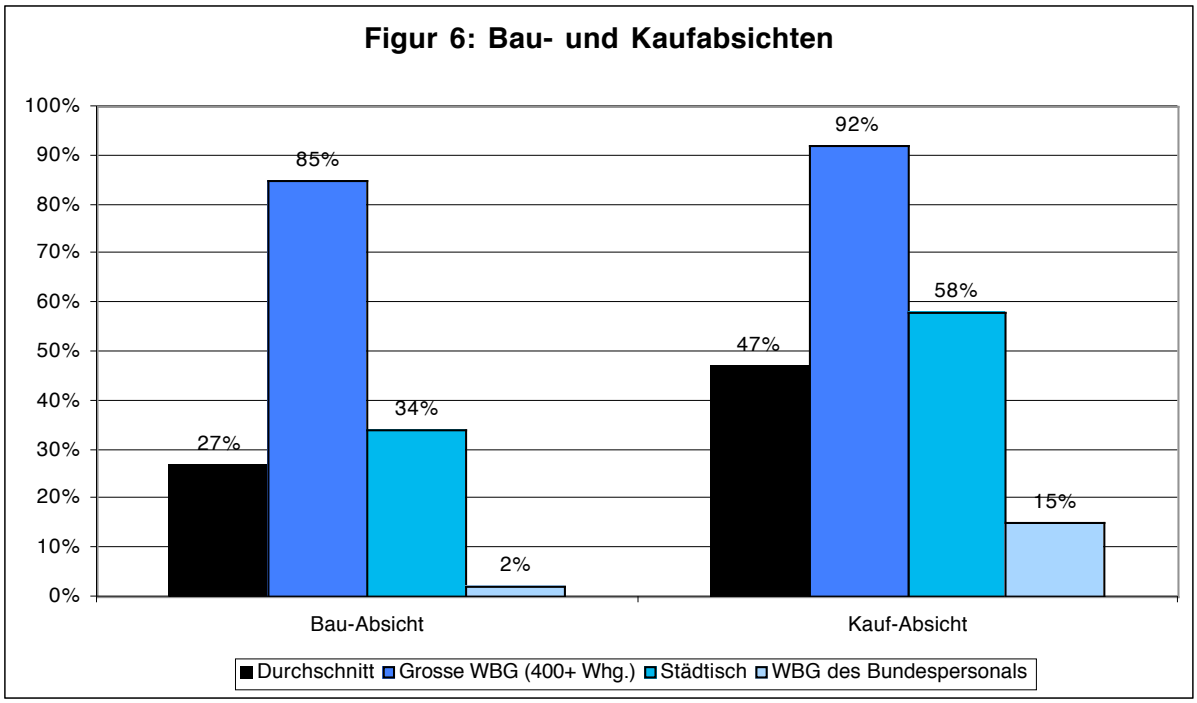
Finanzierungsprobleme sind alles in allem vergleichsweise selten. Und wenn, dann treten sie bei den kleinen und, vor allem, bei den Westschweizer Genossenschaften in nennenswertem Umfang auf. Bei den letzteren berichtet immerhin ein Drittel über Finanzierungsschwierigkeiten (32%).

Insgesamt spiegeln die Ergebnisse der Befragung in diesem Punkt die *schwierige Situation mittelgrosser Genossenschaften:* Die Verantwortung und Arbeitsbelastung für die Milizgremien sind hoch, gleichzeitig fehlen oft die nötigen Ressourcen in der Geschäftsstelle. Beides resultiert in einem erhöhten Problemdruck, der umso belastender wirkt als die Führung einer mittleren Genossenschaft im Vergleich zu derjenigen einer grossen mit weniger Status und Prestige verknüpft und deshalb alles in allem weniger attraktiv ist.

2.5 Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft

Die in der Befragung erhobenen Entwicklungsperspektiven gehen in zwei Richtungen: Expansion durch Neubau oder Kauf von Liegenschaften einerseits und Renovationen bei bestehenden Liegenschaften andererseits. Dabei sind Kaufabsichten wesentlich häufiger als Neubauvorhaben (47% bzw. 27%), und bei den geplanten Renovationen überwiegen Balkonvergrösserungen (57%), Wohnungszusammenlegungen (37%) und Grundrissänderungen (Reduktion der Zimmerzahl, 30%).

Sowohl **Bau- wie Kaufabsichten** sind bei grossen und städtischen Genossenschaften wesentlich häufiger als bei kleinen und nicht-städtischen. Was das Bauen angeht, sind Mieter-Genossenschaften zurückhaltender als andere. Besonders auffällig ist die Sonderstellung der Genossenschaften des Bundespersonals, die nur in sehr geringem Ausmass Expansionsabsichten zu hegen scheinen (Figur 6).



Renovationen umfassen in den allermeisten Fällen mehr als nur Balkonvergrösserungen. Auch hier sind die grösseren und städtischen Genossenschaften häufiger zu Aufwertungsmassnahmen wie Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, Dachstockausbauten oder Anbauten bereit. Sie verfügen durchschnittlich über den ältesten Liegenschaftenbestand. Im Unterschied zu Expansionsschritten mittels Bau oder Kauf sind die Mieter-Genossenschaften bei Renovationen eher aktiv. Nicht so allerdings die Genossenschaften des Bundespersonals. Schliesslich sind bauliche Aufwertungsabsichten in der Deutschschweiz wesentlich häufiger als in der Romandie (29% bzw. 13%).

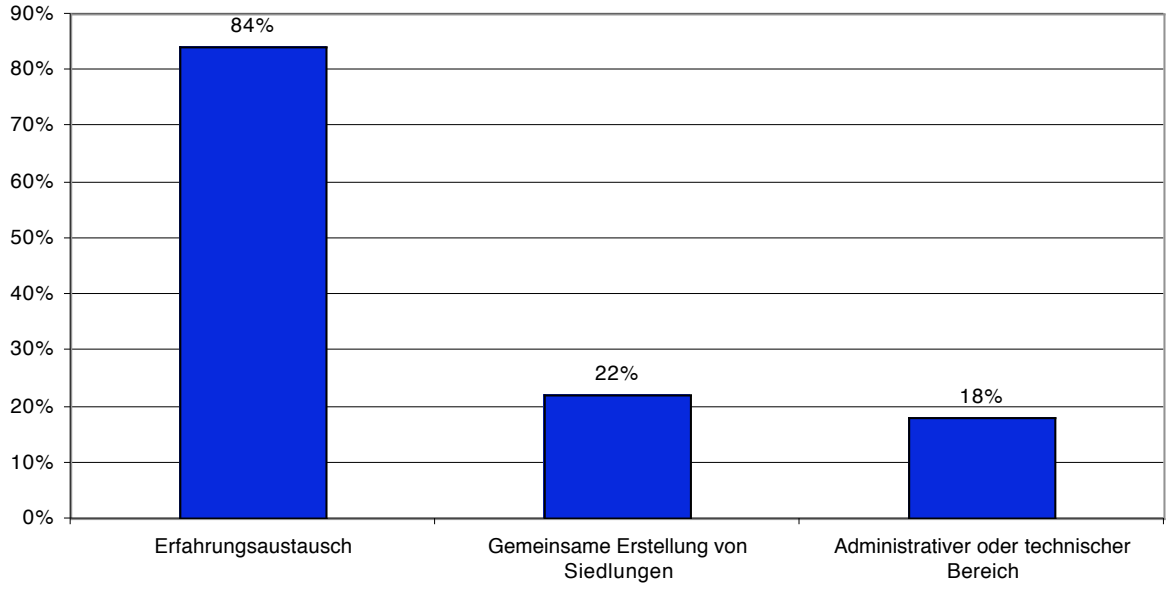
Alles in allem zeigt sich, dass für die manchmal beklagte Behäbigkeit der Wohnbaugenossenschaften eher die kleineren Genossenschaften ausserhalb der städtischen Zentren bezeichnend sind.

2.6 Kooperationen zwischen Genossenschaften

Kooperationen zwischen Genossenschaften sind insgesamt nicht sehr häufig: Nur rund ein Drittel der befragten Genossenschaften gibt an, sie kenne solche Zusammenarbeit (37%). Es sind dies vor allem die grösseren, städtischen Mietergenossenschaften, und zwar eher in der Romandie als in der Deutschschweiz (48% bzw. 35%). In vielen, vor allem kleineren, Genossenschaften scheinen Kooperationen als nicht bedeutsam und wohl auch als nicht notwendig beurteilt zu werden.

Bei den von den Befragten angegebenen Kooperationsformen handelt es sich in vier von fünf Fällen um Erfahrungsaustausch, also um einen verhältnismässig unverbindlichen Kontakt. Die gemeinsame Erstellung von Siedlungen und die Zusammenarbeit im administrativen oder technischen Bereich, nach denen ebenfalls gefragt worden ist, kommen eher selten vor (Figur 7).

Figur 7: Kooperationsformen



3 Fazit

Die Befragung von Wohnbaugenossenschaften, die in dieser Form und in dieser Breite für die Schweiz erstmalig ist, zeigt deutlich die **Vielfalt,** die in diesem Bereich heute vorzufinden ist: von der kleinen, selbsthilfeorientierten Gemeinschaft mit ein paar Wohnungen in einer einzigen Liegenschaft bis zur grossen, professionell geführten und verwalteten Organisation mit mehreren tausend Wohnungen in zahlreichen Liegenschaften. Auf fast allen untersuchten Dimensionen konnten wir charakteristische Unterschiede feststellen. Zwar war es nicht möglich, einen oder zwei Faktoren zu isolieren, die einen über alles gesehen dominierenden Einfluss ausüben. Dennoch lassen sich anhand des besonders anschaulichen Grössenkriteriums markante Differenzen in den typischen Profilen festhalten:

- Rund 70% der an der Befragung beteiligten Genossenschaften verfügen über weniger als 100 Wohnungen. Diese Mehrheit der **kleinen Genossenschaften** prägt weitgehend das Bild, das die Öffentlichkeit – und bis zu einem gewissen Grade auch die Genossenschaften selber – von „den Wohnbaugenossenschaften“ hat. Im Spiegel der vorliegenden Befragung zeigt sich, dass es sich dabei eher um ländliche/agglomerationsbezogene und statisch orientierte Genossenschaften handelt, die jedoch den Vorteil vergleichsweise übersichtlicher Verhältnisse und grosser sozialer Nähe geniessen. Entsprechend kleiner scheinen der Problemdruck, aber auch die Bereitschaft zu neuen Unternehmungen (Kauf, Renovation etc.) und zur Kooperation mit anderen Genossenschaften zu sein.
- Etwa jede fünfte Genossenschaft (21%) hat zwischen 100 und 400 Wohnungen. Diese **mittleren Genossenschaften** artikulieren am häufigsten Probleme, die mit ihrer Struktur zu tun haben: Die Belastung für die Milizgremien und für die oft knapp dotierten Geschäftsstellen ist hoch, die verfügbaren Ressourcen sind meist knapp. Zusätzlich ist in dieser Grössenordnung die Nähe und Vertrautheit der Gremien und der Bewohnerschaft nurmehr bedingt gegeben; das Verhältnis wird anonymer, der gemeinschaftliche Zusammenhalt gelockert. In gewissem Sinne befinden sich solche Genossenschaften an einem Übergang, von dem nicht immer klar ist, wohin er führt. Massnahmen wie die Schaffung professioneller Verwaltungsstrukturen, vermehrte Zusammenarbeit (bis hin zur Fusion) mit anderen Wohnbaugenossenschaften oder die Unterstützung gemeinschaftsfördernder Aktivitäten können zukunftsfähige Lösungen sein.
- Nur 9% der Genossenschaften bewirtschaften mehr als 400 Wohnungen; sie besitzen jedoch 56% und damit mehr als die Hälfte aller Genossenschaftswohnungen. Die **grossen und sehr grossen Genossenschaften** sind in vieler Hinsicht die Zugkräfte der ganzen Bewegung, was die bauliche, aber auch was die organisatorische (Kooperationen) und die gemeinschaftsorientierte Entwicklung angeht. Natürlich ist es kein Zufall und nicht allein mit den verfügbaren Ressourcen erklärbar, dass entsprechende Zusatzangebote bei diesen Genossenschaften häufig sind. Denn aus Bewohnersicht äh-

neln sie im alltäglichen Funktionieren nichtgenossenschaftlichen Wohnungsanbietern, die nicht den Anspruch haben, „mehr als Wohnen“ zu ermöglichen. Es ist deshalb folgerichtig, dass diese Genossenschaften besonders nachdrücklich auf die Notwendigkeit hinweisen, den Gemeinschaftsgedanken zu pflegen bzw. zu revitalisieren, und dass sie auch zu entsprechenden Investitionen bereit sind (Projekt wohn.*plus*).

Eine interessante Illustration dafür, dass es „die Wohnbaugenossenschaft“ nicht gibt und dass die hier skizzierten Profile lediglich als Anhaltspunkte verstanden werden sollten, liefern unsere Ergebnisse zu den Genossenschaften des Bundespersonals: Zwar sind diese eher klein und wenig entwicklungsorientiert, im Unterschied zu den meisten Genossenschaften ihrer Grösse berichten sie aber wesentlich häufiger von Problemen bei der Rekrutierung von Vorstandsmitgliedern. Dieses vergleichsweise atypische Muster deutet auf Bedingungen hin, die möglicherweise mit der spezifischen Geschichte dieser Genossenschaften zusammenhängen.

Anhang

Verteilung der an der Befragung teilnehmenden Genossenschaften nach Auswertungskriterien

	Anzahl Genossenschaften	Anzahl Wohnungen
Grösse		
1 – 99	70%	17%
100 – 399	21%	27%
400 – 999	6%	25%
1000 +	3%	31%
	100%	100%
	(696)	*(106043)*
Kontext		
Stadt	30%	68%
Agglomeration / Land	70%	32%
	100%	100%
	(703)	*(106043)*
Stadt Zürich	9%	36%
Rest	91%	64%
	100%	100%
	(703)	*(106043)*
D – CH	89%	88%
F – CH	11%	12%
	100%	100%
	(700)	*(105688)*
Typ		
Mieter-WBG	64%	79%
Andere	36%	21%
	100%	100%
	(701)	*(106024)*
Bundespersonal < 300 Whg.	14%	18%
Andere < 300 Whg.	86%	82%
	100%	100%
	(621)	*(40527)*

Ergebnis-Tabellen

Einsatz von Führungs- und Planungsinstrumenten

	Finanzen	Bau
1. Grösse		
1 - 99	85%	50%
100 - 399	95%	78%
400 - 999	92%	92%
1000 +	95%	90%
Insgesamt	*88%*	*60%*
2. Kontext		
Stadt	92%	73%
Agglo / Land	86%	54%
Insgesamt	*88%*	*60%*
Stadt ZH	89%	74%
Rest	88%	58%
Insgesamt	*88%*	*60%*
D - CH	88%	60%
F - CH	81%	56%
Insgesamt	*88%*	*60%*
3. Typ		
Mieter-WBG	88%	66%
Andere	86%	49%
Insgesamt	*88%*	*60%*
Bundespers.	93%	72%
Andere < 300 Whg.	86%	53%
Insgesamt	*87%*	*56%*

Inanspruchnahme öffentlicher Finanzierungshilfen

	Ja	Nein
1. Grösse		
1 - 99	88%	12%
100 - 399	86%	14%
400 - 999	98%	2%
1000 +	100%	0%
Insgesamt	*88%*	*12%*
2. Kontext		
Stadt	83%	17%
Agglo / Land	90%	10%
Insgesamt	*88%*	*12%*
Stadt ZH	80%	20%
Rest	89%	11%
Insgesamt	*88%*	*12%*
D - CH	87%	13%
F - CH	96%	4%
Insgesamt	*88%*	*12%*
3. Typ		
Mieter-WBG	87%	13%
Andere	91%	9%
Insgesamt	*88%*	*12%*
Bundespers.	93%	7%
Andere < 300	86%	14%
Insgesamt	*87%*	*13%*

Zusatzangebote neben der Vermietung von Wohnraum

	gemeinschafts orientiert		sozial orientiert	
	ungewichtet	*gewichtet nach Anzahl Wohnungen*	*ungewichtet*	*gewichtet nach Anzahl Wohnungen*
1. Grösse				
1 - 99	44%	44%	4%	4%
100 - 399	50%	49%	9%	9%
400 - 999	72%	74%	40%	45%
1000 +	90%	89%	68%	73%
Insgesamt	*48%*	*67%*	*9%*	*37%*
2. Kontext				
Stadt	62%	77%	23%	53%
Agglo / Land	41%	47%	2%	4%
Insgesamt	*48%*	*67%*	*8%*	*37%*
Stadt ZH	83%	92%	44%	72%
Rest	44%	53%	5%	18%
Insgesamt	*48%*	*67%*	*8%*	*37%*
D - CH	50%	70%	8%	42%
F - CH	28%	50%	9%	2%
Insgesamt	*48%*	*67%*	*9%*	*37%*
3. Typ				
Mieter-WBG	53%	74%	11%	40%
Andere	38%	42%	4%	28%
Insgesamt	*48%*	*67%*	*9%*	*37%*
Bundespers.	38%	38%	1%	1%
Andere < 300 Whg.	46%	50%	5%	7%
Insgesamt	*45%*	*48%*	*5%*	*6%*

Wahrgenommene Probleme

	Vorstand	Mieter	Finanzierung	Andere	Keine
1. Grösse					
1 - 99	25%	31%	19%	17%	46%
100 - 399	38%	41%	12%	33%	31%
400 - 999	28%	62%	0%	40%	30%
1000 +	11%	32%	5%	37%	47%
Insgesamt	*28%*	*35%*	*16%*	*22%*	*42%*
2. Kontext					
Stadt	28%	41%	8%	26%	41%
Agglo / Land	27%	32%	19%	20%	42%
Insgesamt	*28%*	*35%*	*16%*	*22%*	*42%*
Stadt ZH	18%	41%	5%	26%	47%
Rest	29%	34%	17%	22%	41%
Insgesamt	*28%*	*35%*	*16%*	*22%*	*42%*
D - CH	28%	34%	14%	22%	42%
F - CH	28%	42%	32%	25%	35%
Insgesamt	*28%*	*35%*	*16%*	*22%*	*42%*
3. Typ					
Mieter-WBG	33%	41%	13%	22%	37%
Andere	18%	24%	22%	22%	49%
Insgesamt	*28%*	*35%*	*16%*	*22%*	*42%*
Bundespers.	51%	39%	10%	20%	31%
Andere < 300	24%	32%	19%	20%	45%
Insgesamt	*28%*	*33%*	*17%*	*20%*	*43%*

Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft

	Bauen	Kauf	Balkon-Renov.	and. Renov.
1. Grösse				
1 - 99	18%	39%	6%	17%
100 - 399	29%	53%	11%	43%
400 - 999	78%	88%	5%	70%
1000 +	100%	100%	0%	84%
Insgesamt	*26%*	*46%*	*7%*	*27%*
2. Kontext				
Stadt	34%	58%	4%	45%
Agglo / Land	23%	42%	8%	20%
Insgesamt	*27%*	*47%*	*7%*	*27%*
Stadt ZH	64%	82%	3%	57%
Rest	23%	43%	7%	24%
Insgesamt	*27%*	*47%*	*7%*	*27%*
D - CH	27%	47%	8%	29%
F - CH	24%	49%	0%	13%
Insgesamt	*27%*	*47%*	*7%*	*27%*
3. Typ				
Mieter-WBG	23%	46%	6%	30%
Andere	33%	49%	9%	23%
Insgesamt	*27%*	*47%*	*7%*	*27%*
Bundespers.	2%	15%	6%	15%
Andere < 300	23%	46%	7%	23%
Insgesamt	*20%*	*42%*	*6%*	*22%*

Kooperationen zwischen Genossenschaften

	Ja	Nein
1. Grösse		
1 - 99	28%	72%
100 - 399	48%	52%
400 - 999	77%	23%
1000 +	95%	5%
Insgesamt	*36%*	*64%*
2. Kontext		
Stadt	54%	46%
Agglo / Land	30%	70%
Insgesamt	*37%*	*63%*
Stadt ZH	65%	35%
Rest	34%	66%
Insgesamt	*37%*	*63%*
D - CH	35%	65%
F - CH	48%	52%
Insgesamt	*37%*	*63%*
3. Typ		
Mieter-WBG	44%	56%
Andere	24%	76%
Insgesamt	*37%*	*63%*
Bundespers.	35%	65%
Andere < 300	31%	69%
Insgesamt	*32%*	*68%*