

An aerial photograph of a modern residential building complex. The buildings are constructed from red brick and feature large windows and balconies. A central courtyard is visible, containing a green lawn, several trees, and a paved walkway. The overall scene is bright and sunny, suggesting a clear day.

Revival der Wohnbaugenossenschaften ?

ETH Forum Wohnungsbau 2011

Peter Schmid

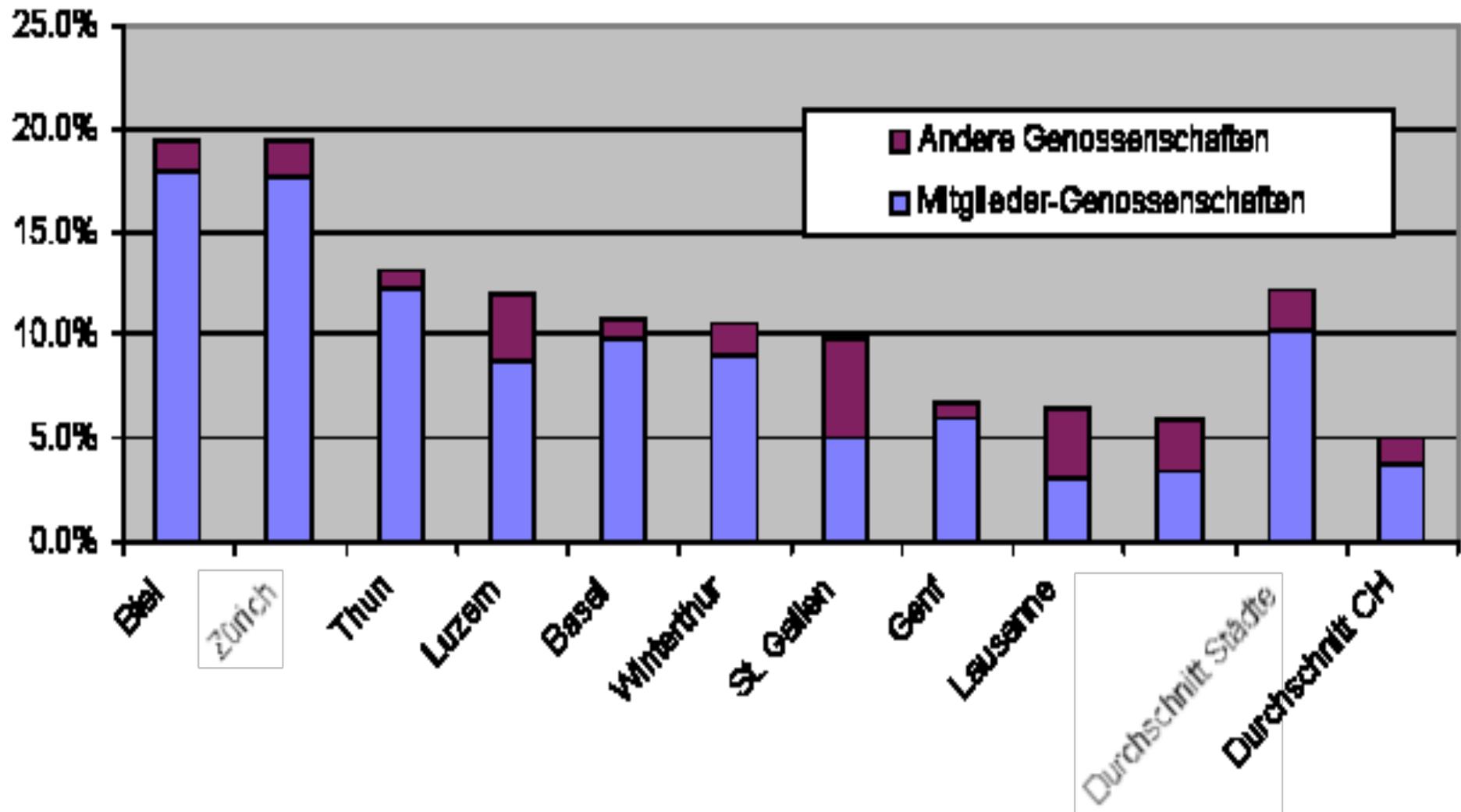


Drei Thesen:

- 1. Wohnbaugenossenschaften spielen eine wichtige Rolle in der Gestaltung von lebendigen und attraktiven Städten.**
- 2. Zur Entfaltung ihrer nicht nur marktgesteuerten Kräfte brauchen Genossenschaften ein förderndes Umfeld.**
- 3. Ein grosses Entwicklungspotential für die Städte der Zukunft liegt in einer intensivierten Public-Cooperativ Partnerschaft.**

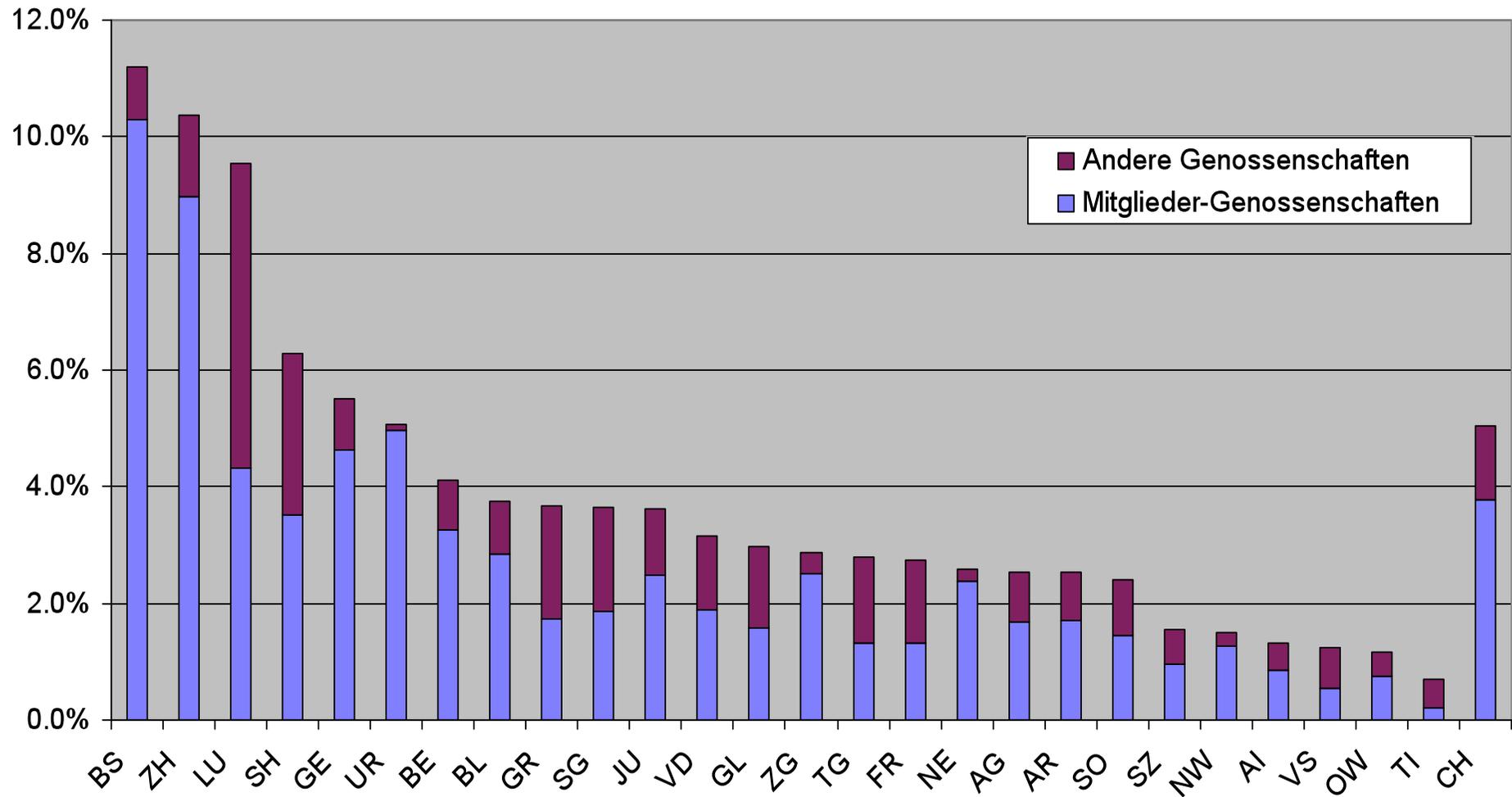


Marktanteil nach Städten (Volkszählung 2000)





Marktanteil nach Kantonen (Volkszählung 2000)





Marktanteil Neubautätigkeit 1998–2008

	Bestand 2000	1998–2008	
Total Schweiz	5.4%	2.7%	↓
Total Kanton ZH	10.2%	6.9%	↓
Total Stadt Zürich	18.8%	21.7%	↗
Schweiz ohne Kanton ZH	3.8%	1.7%	



Erste These:

Wohnbaugenossenschaften spielen eine wichtige Rolle in der Gestaltung von lebendigen und attraktiven Städten.



Hauptfaktoren einer guten sozialen Durchmischung

Kostenmiete und Spekulationsentzug

- bis 50% günstigere Mieten
- zahlbar auch für Haushalte mit tieferem Einkommen

Belegungsvorschriften

- Mehr Familien
- Weniger Flächenverbrauch pro Person

Vermietungspraxis

- Günstige Wohnungen an Personen mit weniger Einkommen

Engagement

- Engagement für Nachbarschaft und Quartier
- Mehr Nachbarschaftshilfe











Vertrag

Die Parteien sind:
Die Bewohnerinnen und Bewohner dieses Gebäudes
und Der Rest der Welt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner
dieses Gebäudes verpflichten sich,
ihren gesamten, stetigen
Energieverbrauch auf maximal
2000 Watt pro Person zu reduzieren.
Bei Vertragsbruch hat Der Rest der
Welt Anspruch auf sozialen Ausgleich
oder Schadenersatz.

Gerichtsstand ist Zürich.



Weiterer Nutzen für die Allgemeinheit

Investitionen in gemeinschaftliche Infrastruktur

(Gemeinschaftsräume, öffentliche Angebote, Sozialarbeit etc.)

Mehrausgaben für Ökologie

(Höhere Standards, mehr erneuerbare Energie, Kompost etc.)

Gute Architektur und Städtebau, preisgünstiger Wohnungsbau

(Meist Wettbewerbe, viele Preise)

Innovationskraft

(Neue Wohnmodelle, neue Siedlungstypologien, Beitrag zur Entwicklung der 2000-Watt-Gesellschaft)

Einsparungen der öffentlichen Hand

(Günstigere Mieten = weniger Ausgaben Sozialhilfe/Ergänzungsleistungen)



1. Fazit

Genossenschaften leisten einen wesentlichen baulichen und gesellschaftlichen Beitrag zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität und somit zur Attraktivität der Städte, und sie entlasten die öffentliche Hand.



Zweite These:

**Zur Entfaltung ihrer nicht nur marktgesteuerten Kräfte
brauchen Genossenschaften ein förderndes Umfeld.**



Hauptgründe des sinkenden Marktanteils

Trägheit der Branche

- Selbstzufriedenheit vieler Mitglieder und Vorstände
- Wenig Professionalität, fehlende Kompetenz und personelle Ressourcen

Risikoaversion

- «Angst» vor Generalversammlung

Höhere Marktrisiken

- Kleine Marktdifferenzen bei Neubauten ausserhalb Zentren
- Hohe Abhängigkeit von Zinsentwicklung

Fehlendes zahlbares Land, besonders in den Zentren

- Hohe Landpreise
- Konkurrenz Wohneigentum



2. Fazit:

Genossenschaften sind für ihre Entwicklung auf eine aktive Wohnbauförderung und gute Rahmenbedingungen angewiesen.



Situation heute

Verschärfung der Marktsituation

- Zuwanderung, steigender Flächenbedarf
- Segregation von Bevölkerungsteilen aus attraktiven Gemeinden und Städten

Homöopathische Wohnbauförderung in der Schweiz

- Auswirkung von Neoliberalismus und Marktfetischismus

Steigender Druck auf die Politik

- Leidensdruck der Bevölkerung steigt
- Lange Zeiträume, bis Massnahmen wirken
- Politik beginnt zu reagieren



3. These

**Ein grosses Entwicklungspotential für die Städte der Zukunft
liegt in einer intensivierten
Public-Cooperativ Partnerschaft.**



Die Stadt Zürich als Erfolgsbeispiel:

100-jährige Wohnbauförderung

- kommunaler Wohnungsbau, eigene Stiftungen
- Landabgabe konsequent an gemeinnützige Träger
- Vergünstigung von Mieten für Haushalte mit begrenztem Einkommen
- Unterstützung der Genossenschaften bei der Finanzierung

Aktive Wohnbaugenossenschaften und aktiver Verband

- Gemeinsame Gefässe zur Landsuche
- Professionelle Erneuerung des Bestandes



Der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich





Die Stadt Zürich als Erfolgsbeispiel:

100-jährige Wohnbauförderung

- kommunaler Wohnungsbau, eigene Stiftungen
- Landabgabe konsequent an gemeinnützige Träger
- Vergünstigung von Mieten für Haushalte mit begrenztem Einkommen
- Unterstützung der Genossenschaften bei der Finanzierung

Aktive Wohnbaugenossenschaften und aktiver Verband

- Gemeinsame Gefässe zur Landsuche
- Professionelle Erneuerung des Bestandes

Widererwachen der Genossenschaftsidee

Hohe Akzeptanz der Stimmbürger/innen

Genossenschaften an der Innovationsfront = Mehr als wohnen



MEHR
ALS
WOHNEN





3. Fazit:

Eine langfristige Wohnbauförderung und Partnerschaft mit Wohnbaugenossenschaften zahlt sich für alle aus.



Politische Akzeptanz steigt

- **Neues Wohnbauförderungsgesetz im Kanton Bern**
- **Zug sichert Zonen für zahlbares Wohnen**
- **Basel gibt Land für Genossenschaften**
- **Gemeinden (Thalwil, Meggen etc.) probieren neue Modelle aus**
- **Winterthur kommt wieder auf Genossenschaften zu**
- **Reiche Gemeinden um den Zürichsee rufen nach Genossenschaften**
-



3. Fazit

**Das Revival der Wohnbaugenossenschaften
hat begonnen!**

Herzlichen Dank