

Peter Schmid

EMBA im Management von NPOs. Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz in verschiedensten Funktionen (u.a. Präsident ABZ und Verband der Wohnbaugenossenschaften in Zürich) und führender Genossenschaftsexperte. Selbständiger Berater für Non-Profit-Unternehmungen.

www.k-d-k.ch

8 Zukunftspotenzial von Wohnbaugenossenschaften

Wohnbaugenossenschaften spielen eine wichtige Rolle in der Gestaltung von lebendigen und attraktiven Städten. Zur Entfaltung ihrer nicht nur marktgesteuerten Kräfte brauchen sie ein förderndes Umfeld. Ein grosses Entwicklungspotenzial für die Städte der Zukunft liegt in einer intensivierten «Public-Cooperative-Partnership», wie das Beispiel der Stadt Zürich aufzeigt.

Das Thema Revival der Wohnbaugenossenschaften wird mit folgenden drei Thesen bearbeitet:

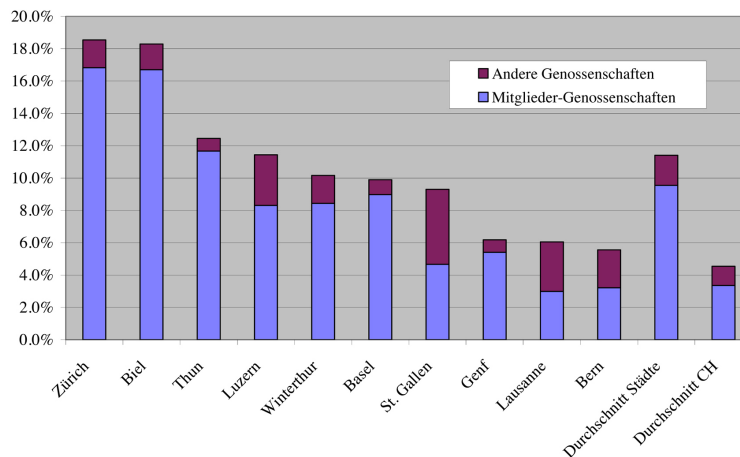
1. Wohnbaugenossenschaften spielen eine wichtige Rolle für lebendige und attraktive Städte
2. Zur Entfaltung ihrer nicht nur marktgesteuerten Kräfte brauchen Genossenschaften ein förderndes Umfeld
3. Für die Städte der Zukunft liegt ein grosses Entwicklungspotenzial in einer intensivierten «Public-Cooperative-Partnership»

Wohnbaugenossenschaften nehmen heute in der Schweiz, besonders im Grossraum Zürich und anderen Städten, eine wichtige Stellung ein. Obwohl die ersten Wohnbaugenossenschaften noch aus dem vorletzten Jahrhundert stammen, hat ihre quantitative Entwicklung vor und nach dem Ersten Weltkrieg in Zeiten grosser Wohnungsnot eingesetzt. Besonders dort, wo Gemeinden, Staat und Bund aktiv Hilfe leisteten, konnten Genossenschaften grössere Marktanteile gewinnen.

Heute befinden sich 70 Prozent der Genossenschaftswohnungen in zehn Städten der Schweiz. An erster Stelle liegen dabei Zürich und Biel mit je fast 20 Prozent.

Abbildung 42 Marktanteil nach Städten

42 Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung.



Schaut man den Marktanteil der Genossenschaften nach Kantonen an, gibt es grosse Differenzen. In ländlichen, eigentums- und landwirtschaftlich geprägten Kantonen ist der Anteil sehr klein, in den Kantonen mit grösseren Städten und industrieller Vergangenheit höher. Aber seit über drei Jahrzehnten sinkt der Marktanteil in der Schweiz. Heute beträgt der Marktanteil über die gesamte Schweiz noch rund 5 Prozent und er sinkt mit dem tiefen Anteil an Neubauten noch weiter. Nur in der Stadt Zürich ist der Anteil in den letzten zehn Jahren gestiegen. Auf die Gründe dafür wird später eingegangen. Dies zur Ausgangslage.

Wohnbaugenossenschaften spielen eine wichtige Rolle für lebendige und attraktive Städte

Was führt zu dieser Aussage und was stützt diese These? Zuerst hilft ein hoher Anteil von genossenschaftlichem Wohnungsbau eine gute soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erhalten. Dies ist auf die folgenden vier Faktoren zurückzuführen:

1. Kostenmiete und Spekulationsentzug

Da bei Wohnbaugenossenschaften die Kostenmiete gilt und gerade bei älteren Siedlungen der Landwert dank Spekulationsentzug sehr tief ist, sind die Mieten in einer Genossenschaft im schweizerischen Durchschnitt um 20 Prozent und in Zürich rund 30–40 Prozent niedriger. Diese Differenz kann jedoch noch grösser sein.

2. Belegungsvorschriften

Belegungsvorschriften sorgen dafür, dass auch wirklich Familien in familiautuglichen Wohnungen wohnen. So haben mehr Familien in den Städten Platz. Belegungsvorschriften führen zudem zu einem rationelleren Umgang mit dem Boden: So sinken sowohl der Energiebedarf pro Person als auch die Erschliessungskosten der öffentlichen Hand. Mit einer hohen Belegung können mehr Einwohner in den Städten leben. Das gibt weniger Pendler/innen mit entsprechend weniger Verkehrs- und Staukosten und somit eine verbesserte volkswirtschaftliche Effizienz.

3. Vermietungspraxis

Viele Genossenschaften vermieten ihre günstigen Wohnungen besonders an Haushalte, die finanziell darauf angewiesen sind. Damit können mehr Haushalte mit begrenztem Einkommen in der Stadt wohnen (bleiben). Die Gefahr wird kleiner, dass gerade Familien wegen einer zu teuren Wohnung unter die Armutsgrenze fallen und am Ende auf Sozialhilfe angewiesen sind.

4. Soziales Engagement

Wie Studien aus der Stadt Zürich zeigen, engagieren sich Bewohner/innen von Genossenschaften mehr in ihrer Siedlung und ihrem Quartier. Eine gute soziale Durchmischung sorgt dafür, dass es auch einen Teil aktiver Bewohner/innen gibt. Diese tragen dann auch mehr zur Nachbarschaftshilfe bei.



Wohnbaugenossenschaften bringen der Allgemeinheit jedoch noch weitere Vorteile: Sie investieren mehr in eine gemeinschaftliche Infrastruktur und in soziale Angebote. So gibt es allein in der Stadt Zürich mehr als 150 Gemeinschaftsräume. Einige Genossenschaften beschäftigen zudem Sozial- und Gemeinwesenarbeiter/innen.

Sie investieren auch mehr in ökologische Massnahmen, die noch nicht wirtschaftlich sind. Beispielsweise stehen in der Stadt Zürich 60 Prozent aller Solarkollektoren auf nur 20 Prozent Genossenschaftsdächern. Der Anteil an Minergiebauten ist bei Wohnbaugenossenschaften ebenfalls deutlich höher. Als Beispiel sehen Sie eine Solaranlage auf dem Dach der ABZ-Siedlung Wolfswinkel (Egli Rohr Partner).

Abbildung 43 ABZ-Siedlung Wolfswinkel

43 Foto: Tres Camenzind, Zürich.



Genossenschaften achten mehr auf gute Architektur und qualitativen Städtebau. Das beweisen die überdurchschnittlich vielen Auszeichnungen von gemeinnützigen Neubauten im Raum Zürich, wie der FGZ-Siedlung Brombeerweg (EM2N Architekten) oder der Ersatzneubau der Stiftung für Kinderreiche Familien am Bucheggplatz (Gigon Guyer Architekten).

Das muss nicht einmal mehr kosten – es gibt gute Beispiele auch im preisgünstigen Wohnungsbau. Vorreiterin ist diesbezüglich sicher die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) mit ihren Siedlungen im Regina-Kägi-Hof (Theo Hotz), Jasminweg (Architektik), Wolfswinkel (Egli Rohr Partner) und Ruggächern (Baumschlagler Eberle). Diese wurden zwischen 2000 und 2007 bezogen. Eine neue 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit 100 bis 110 m² HNF kostet zwischen 1400 und 1800 Franken.

Dank ihrer Innovationskraft leisten die Baugenossenschaften wichtige Beiträge in Fragen der Nachhaltigkeit und der Architektur, und sie entwickeln die Genossenschaftsidee weiter: Dazu gehören neue Wohnmodelle und die Förderung von Partizipation und Gemeinschaft ebenso wie die Entwicklung von Siedlungen nach der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft. Vorbildlich ist diesbezüglich die Holzbausiedlung der Genossenschaft Zurlinden an der Badenerstrasse (pool architekten).



Abbildung 44 FGZ-Siedlung Brombeeriweg

44 Foto: Hannes Henz,
Architekturfotograf Zürich,
2003. Objekt: EM2N
Architekten, Zürich.



Nicht zuletzt sind auch die Einsparungen der öffentlichen Hand hervorzuheben: Diese profitiert von den tiefen Mieten, muss sie doch weniger für Sozialhilfe- und Ergänzungsleistungen ausgeben. Alleine in der Stadt Zürich handelt es sich dabei um rund 15 Millionen Franken pro Jahr.

Alle diese Bemühungen tragen zu einer hohen Wohnqualität bei, welche die Standortattraktivität fördert. Denn es braucht nicht nur international anerkannte Universitäten, sondern auch zahlbare Wohnungen, damit auch die nicht immer üppig verdienenden Assistenten der berühmten Forschenden in der Nähe wohnen können.

Diese Liste könnte fortgesetzt werden. Es lässt sich einfach erkennen, dass Wohnbaugenossenschaften – dank ihrer direkten und indirekten Leistungen – eine wichtige Rolle in der Gestaltung lebendiger und attraktiver Städte spielen. Sie stabilisieren die Gesellschaft, indem sie den sozialen Zusammenhalt befördern.



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

Wenn Wohnbaugenossenschaften der öffentlichen Hand einen grossen Nutzen bringen, weshalb sinkt dann ihr Marktanteil, und warum entstehen zu wenig neue genossenschaftliche Bauten? Folgende Punkte spielen in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle:

1. Trägheit der Branche

Viele (aber nicht alle) Wohnbaugenossenschaften, insbesondere ausserhalb von Stadt und Kanton Zürich, waren und sind träge und oft ein wenig eingeschlafen. Sie haben ihre Pionierzeit hinter sich und sind mit dem Erreichten zufrieden.

2. Risikoaversion

Genossenschaftsvorstände gehen nicht gerne Risiken ein: Die Mitglieder der Genossenschaft müssen an der Generalversammlung schliesslich auch Ja dazu sagen und sind oft sehr kritisch. Dem geht man gerne aus dem Weg.

3. Marktrisiken

Wollen Genossenschaften keine Marktrisiken eingehen, so können sie keine derart hohen Landpreise bezahlen wie zum Beispiel Investoren mit Eigentumswohnungen. Langfristig wird mit der Teuerung zwar auch dieses der Spekulation entzogene Land wieder günstig, aber die Marktrisiken sind gerade anfangs in Siedlungen ausserhalb der Städte hoch: Dort kann man sich schneller auch eine Eigentumswohnung leisten. Und steigende Zinsen treffen die Genossenschaften mit der Kostenmiete noch stärker.

Aufgrund dieser hemmenden Kräfte sind Genossenschaften auf eine gezielte Wohnbauförderung und gute Rahmenbedingungen angewiesen. Nur dann können die genannten systemischen Nachteile kompensiert werden.

Durch die Zuwanderung und das Ansteigen des Flächenbedarfs pro Person verschärft sich der Wohnungsmarkt zudem immer mehr. Dies führt zu einer sich verstärkenden Segregation der Bevölkerung. Daher bräuchte es eine gezielte Förderung der Genossenschaften heute mehr denn je.

Wie steht es jedoch um die Wohnbauförderung? Diese ist in den letzten Jahrzehnten immer kleiner geworden. Heute kann man – ausser im Kanton Zürich – nur noch von einer homöopathischen Wohnbauförderung sprechen. Die Gelder, die landesweit für die Wohnbauförderung ausgegeben werden, belaufen sich (gemäss meinen eigenen Schätzungen) auf effektiv deutlich unter 100 Millionen Franken pro Jahr. Gemeint sind damit die Förderungen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene.

Diese geschätzte Summe steht in keinem Vergleich mit Österreich oder Deutschland, die umgerechnet auf die Einwohnerzahl der Schweiz Euro-Beträge im Milliardenbereich für die Wohnbauförderung ausgeben. Das ist sicher auch die Folge des sich weiter verbreitenden neoliberalen Markt fetischismus, der jede Unterstützung der öffentlichen Hand als Sünde geisselt und die Zeichen des Versagens des freien Marktes verdrängt.



Es ist jedoch eine Realität, dass die Politik meist erst dann reagiert, wenn breite Bevölkerungsschichten von einem Missstand betroffen sind: Man will ja schliesslich noch gewählt werden. Wenn die Politik dann reagiert, braucht es gerade bei Immobilien Jahre, bis die Wirkung eintrifft.

Was ist die Folgerung daraus? Es braucht eine langfristig ausgerichtete Wohnbaupolitik der öffentlichen Hand, die die Wohnbaugenossenschaften schätzt und systematisch fördert, weil sie um deren langfristige Vorteile für das Gemeinwohl weiss. Im Vordergrund einer solchen Förderung steht dabei die Bereitstellung von zahlbarem Land, das erlaubt, neue Wohnungen auch an den Mittelstand zu vernünftigen Mieten abgeben zu können.

Für die Städte der Zukunft liegt ein grosses Entwicklungspotenzial in einer intensivierten «Public-Cooperative-Partnership»

«Gemeinsam sind wir stark», so lautete das Motto der frühen Genossenschaftsbewegung. Gleiches gilt für die Zusammenarbeit zwischen Wohnbaugenossenschaften einerseits und Städten und Gemeinden andererseits. Wie bei der ersten These aufgezeigt, bringen Genossenschaften der öffentlichen Hand viele Vorteile, weil diese den Menschen und nicht die Rendite in den Vordergrund stellen, und neben der Förderung ihrer Mitglieder auch das Gemeinwohl im Auge haben. Zudem unterliegen sie einer demokratischen Steuerung. Darum spricht man ja auch von gemeinnützigem Wohnungsbau.

Jedoch sind die Wohnbaugenossenschaften gerade in Zeiten von hohen Landpreisen auf die Unterstützung der Gemeinden und der öffentlichen Hand angewiesen. Nur gemeinsam können sie den Nachteilen eines überspannten Wohnungsmarktes entgegentreten. Nur mit einer Partnerschaft können die Städte und Gemeinden sicherstellen, dass schlussendlich auch Lehrer oder Gemeindeangestellte noch in der Gemeinde leben können, dass es noch genügend Aktive in den Vereinen gibt, dass die Feuerwehr Nachwuchs erhält, und dass es in den Schulhäusern noch Kinder gibt und die Gemeinden nicht zu Altersheimen werden. Angesichts der demographischen Entwicklung wird man in 20 Jahren nicht mehr um die guten Steuerzahler buhlen, sondern um die Jungen und Familien.

In den Städten kommt noch hinzu, dass die grossen Siedlungen der Wohnbaugenossenschaften meist ein grosses Verdichtungspotenzial aufweisen. Wenn hier alle am gleichen Strick ziehen, kann die Stadt sozialverträglich und akzeptanzorientiert verdichtet und aufgewertet werden, ohne bestimmte Bevölkerungsschichten zu verdrängen.

Schliesslich möchte ich auf die führende Rolle der Stadt Zürich verweisen. Die Stadt ist die Vorreiterin des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz und beweist den Erfolg einer «Public-Cooperative»-Partnerschaft. Sie verfügt über eine 100-jährige Tradition in der Wohnbauförderung. Diese beinhaltet zum einen die konsequente Abgabe von Bauland an Wohnbaugenossenschaften. Zum anderen beinhaltet sie den kommunalen Wohnungsbau und den Unterhalt eigener Stiftungen. Die Stadt Zürich unterstützt die Genossenschaften zudem bei der Restfinanzierung, und sie vergünstigt Wohnungen für Menschen mit begrenztem Einkommen.

Aktive Genossenschaften und ein aktiver Verband haben massgeblich dabei geholfen, viele neue Projekte in der Stadt Zürich anzustossen: Fast die Hälfte aller Bauprojekte wurde durch die verstärkte Abgabe von Land durch die Stadt Zürich ermöglicht. So sind in den letzten Jahren modernste Siedlungen in höchster architektonischer, aber auch ökologischer und sozialer Qualität entstanden, wie ich bereits gezeigt habe.



Es sind mit den Ersatzneubauten rund 20 neue Siedlungen in fünf Jahren entstanden, und ebenso viele sind in Planung. Beides führt dazu, dass der Marktanteil der letzten zehn Jahre steigend ist; beides führt zum hohen Bestand an gemeinnützigem Wohnungsbau.

Die bereits halb begrabene Genossenschaftsidee gewinnt heute wieder an Bedeutung, das Selbstbewusstsein der Wohnbaugenossenschaften steigt: Man hat das Gefühl, dass die Genossenschaftsbewegung wieder erwacht und ihre grosse Substanz vermehrt nutzt. Vielleicht wächst durch die Wirtschafts- und Finanzkrise die Erkenntnis über die Begrenztheit des künftigen Wirtschaftswachstums. Es braucht dringend neue Lösungskonzepte als Alternativen zu den gescheiterten statistischen Modellen des Kommunismus und den neoliberalen Modellen des Kapitalismus. Da bieten sich die Genossenschaften als sympathische Alternativen an. Zusammen mit der spürbaren Wohnungsnot führt dies zu einer hohen öffentlichen Akzeptanz.

Nicht zuletzt haben sich in Zürich rund 50 Genossenschaften in der neuen Baugenossenschaft »mehr als wohnen« zusammengetan, um gemeinsam eine Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu bilden. Diese realisiert nun ein wegweisendes, innovatives Projekt mit rund 450 Wohnungen in Zürich Leutschenbach und gewinnt dabei wichtige Erkenntnisse für die Branche. Es soll gezeigt werden, was es heisst, mit genossenschaftlichen Werten ein neues Quartier zu bauen, das zu zahlbaren Preisen neue gemeinschaftliche Wohnformen, Raum für Wohnen und Arbeiten, Partizipation und Mitwirkung anbietet und sich nach der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft ausrichtet (siehe online unter: www.mehralshohnen.ch).

Was ist also die wichtigste Erkenntnis aus 100 Jahren Wohnbauförderung der Stadt Zürich? Eine langfristige Wohnbauförderung und Partnerschaft mit Wohnbaugenossenschaften zahlt sich für alle aus!

Aber wie sieht es ausserhalb der Stadtgrenzen von Zürich aus? Auch hier ist eine Veränderung spürbar. So ist im Kanton Bern im letzten Jahr ein neues Wohnbauförderungsgesetz angenommen worden, das die Projektierung von genossenschaftlichen Bauprojekten finanziell unterstützt. In Basel sind nach einer jahrzehntelangen Ruhepause erste Neubauprojekte in der Pipeline. Auch in Winterthur entdecken die Politiker langsam die Genossenschaften wieder, und Zug sowie verschiedene Gemeinden sind immer wieder in der Presse. Überdies engagieren sich die Verbände aktiv bei der Suche nach Land und in den Kontakten zu Gemeinden und verstärken die öffentliche, aber auch die politische Arbeit. Reiche Gemeinden rufen nach genossenschaftlichem Wohnungsbau, weil ihre Gemeinden ausbluten und Geld alleine kein Gemeindeleben schafft.

Wenn nun im Kanton Zürich – je nach Studie und Szenario – in den nächsten 20 Jahren bis zu 400 000 neue Bewohner/innen erwartet werden, wird der Druck auf den Wohnungsmarkt noch stärker anwachsen. Immer mehr Personen aller politischen Couleurs werden davon betroffen sein. Der Druck auf die Politik wird steigen, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern: Genossenschaften blühen immer dann auf, wenn das Leiden gross ist!

So lautet das Fazit aus den Thesen zusammengefasst und etwas vereinfacht: Der Markt versagt. Das Leiden steigt. Die Politik reagiert. Die Genossenschaften stehen bereit. Das Revival der Genossenschaften hat begonnen! Zum Glück für uns alle!

