Ordnung im Begriffswirrwarr

Autor(en): **Schmid, Peter**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 10

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-107512

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

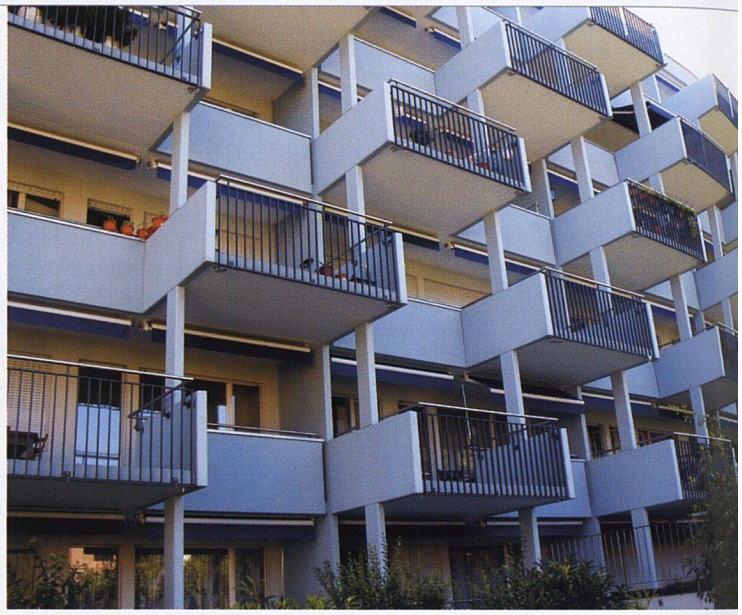
http://www.e-periodica.ch

Welche Typen von Wohnbaugenossenschaften lassen sich unterscheiden?

Ordnung im Begriffswirrwarr

In der Schweiz gibt es rund 1700 Wohnbaugenossenschaften. Sie unterscheiden sich hinsichtlich Entstehungsgeschichte und zentralen Inhalten. Die folgende Systematisierung hilft, Ordnung und einen besseren Überblick in dieser Thematik zu schaffen.

Die Wohnbaugenossenschaften lassen sich nach verschiedenen Merkmalen unterscheiden. So dienen die einen eher zur gemeinsamen Erfüllung von Wohnträumen und damit der Selbstverwirklichung . . .



. . . während die anderen einen kollektiven Bedarf abdecken und soziale Ziele in die Tat umsetzen.

Fotos: wohnen

Von Peter Schmid ■ Für die Genossenschaften, die im Bereich des Wohnungswesens tätig sind, gilt die Aussage: Es mangelt an einer einheitlichen Begrifflichkeit. Zwar hat sich in der Schweiz als Sammel- oder Oberbegriff der Terminus Wohnbaugenossenschaft eingebürgert, die Praxis ist jedoch von einem Sammelsurium unterschiedlicher Bezeichnungen geprägt: Wohngenossenschaft, Baugenossenschaft, Bau- und Wohngenossenschaft, Bau- und Mietergenossenschaft, Mieterbaugenossenschaft, Siedlungsgenossenschaft usw. In vielen Fällen werden diese Begriffe noch mit Zusätzen wie gemeinnützig, allgemein oder liberal erweitert. Oder es finden sich Ergänzungen wie Vrenelisgärtli, Heimeli, Hofgarten usw. Doch diese Vielfalt an Begriffen drückt nicht unbedingt unterschiedliche Zielsetzungen aus.

Sind die Mieter Mitglieder? Ein erstes bedeutendes Kriterium zur Unterscheidung ist die Frage: Sind die Mieter zugleich Mitglied der Genossenschaft (siehe Tabelle)? Die Genossenschaftsbewegung machte sich ursprünglich den Gedanken zu eigen, dass Leistungserbringer und Leistungsempfänger (hier Mitglieder und Mieter) identisch sind und sich in gemeinsamer Selbsthilfe Wohnraum verschaffen. In der Schweiz haben sich aber auch Genossenschaften etabliert, die eine solche Übereinstimmung nicht kennen; für diese Gruppe gilt, dass die Leistungsempfänger im Bereich des Wohnens nicht mit den Eignern zusammenfallen (zum Beispiel soziale Vermietungswohnbaugenossenschaft). Abgesehen davon treffen wir in der Praxis auch zahlreiche Mischformen an, etwa wenn die Mitglieder gar keine Wohnungen mieten können oder wollen oder wenn nur ein Teil der Mitglieder zugleich Mieter sind.

Selbstverwirklichung oder soziale Zielsetzung? In der ersten Gruppe der Genossenschaften – Mitglieder und Mieter sind identisch – sind zwei Kategorien auseinanderzuhalten: zum einen diejenigen, die im Sinne gemeinsamer Selbsthilfe und zum Zweck des eigenen Wohnbedarfs tätig sind – sie erstellen oder kaufen im Rahmen einer (Selbst-)Verwirklichung Wohnraum. Die eigenen Wohnideen und -bedürfnisse stehen für diese Gruppe im Vordergrund. Diese Genossenschaften nutzen das Rechtskleid der Genossenschaft entweder als Körperschaft für das Eigentum der Wohnungen und sind selbst Mieter. Oder sie erwerben die Wohnungen im Eigentum und die Genossenschaft dient zur Verwaltung der gemeinsam genutzten Teile (z.B. Spielplatz, Heizung usw.) der Wohnanlage.

Viele der heutigen Wohnbaugenossenschaften sind aber nicht zum Zweck des persönlichen Nutzens entstanden, sondern entspringen einer sozialpolitischen Initiative mit dem Ziel, einen kollektiven Bedarf zu decken, sei dies die Bereitstellung von Wohnraum für Familien, für ältere Menschen oder für bestimmte Gruppen von Personal (Bundesper-

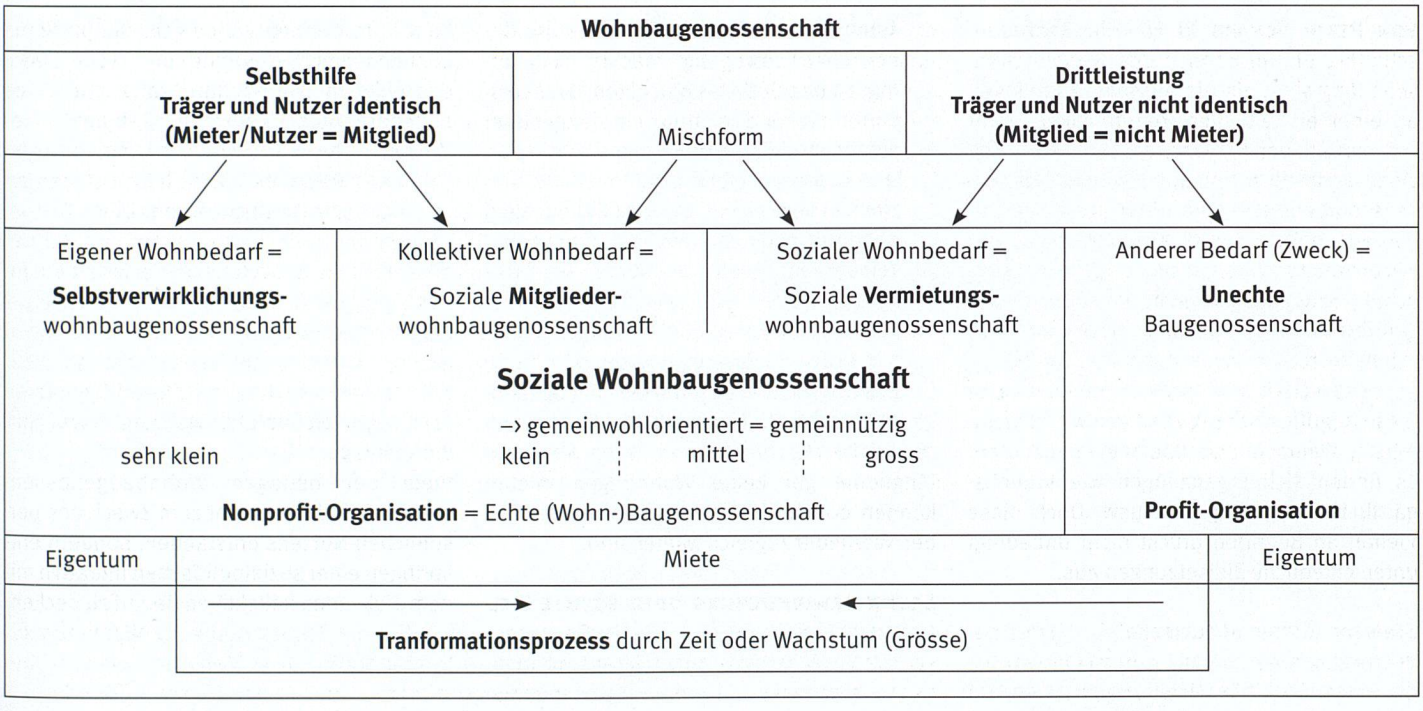
sonal, SBB usw.). Dabei handelt es sich meist um eine traditionelle soziale Mitgliederwohnbaugenossenschaft (siehe Tabelle).

Wenn Mieter nicht Mitglieder sind. Auf der anderen Seite stehen diejenigen Genossenschaften, deren Mitglieder und Mieter nicht identisch sind. Diese Gruppe von Bauträgern setzt sich wiederum aus zwei Kategorien zusammen: Zum einen sind es Genossenschaften, die wie die traditionellen Mitgliederwohnbaugenossenschaften einen sozialen Zweck verfolgen; dazu zählen wir zum Beispiel viele Alterswohngenossenschaften, als deren Träger in vielen Fällen Kirchen oder Gemeinden aktiv sind. Oder wir haben es mit sozial eingestellten Persönlichkeiten zu tun, die die Initiative zu solchen Genossenschaften ergriffen haben. Manchmal legten auch Initianten mit ganz eigenen Ideen oder Utopien den Grundstein zu solchen Genossenschaften; oft waren es auch Parteien und Gewerkschaften.

Die «unechten» Wohnbaugenossenschaften. Zur Gruppe derjenigen Genossenschaften, für die Mieter und Mitglieder nicht eins sind, zählt auch die Kategorie der Unternehmer- und Handwerkergenossenschaften. Nebst solchen Bauträgern im engeren Sinne gehören weitere Genossenschaften dazu, für die im Wesentlichen eben nicht ein sozialer Zweck den Anstoss für diese Tätigkeit darstellt, sondern zum Beispiel das Verschaffen von Arbeit oder das Streben nach geschäftlichem Gewinn. Auch wenn sich diese Unternehmen vom Gedanken der Selbsthilfe haben leiten lassen (nämlich zur Arbeitsbeschaffung) und es sich in diesem Sinne um Genossenschaften handelt, sind sie gleichwohl nicht als echte Wohnbaugenossenschaften einzustufen. Denn in diesem Zusammenhang stellt die Bereitstellung von Wohnraum lediglich Mittel zum Zweck dar.
Hinzu kommt, dass viele solcher Bauträger gegründet wurden, um gezielt Wohnbauförderungsmassnahmen zu nutzen und zugleich mit wenig Aufwand an Eigenkapital bauen zu können. Etliche Unternehmen haben diesen Genossenschaften denn auch Leistungen teuer verkauft und damit hohe Anlagewerte der Gebäude verursacht; dieser Umstand hat manchen dieser Bauträger, vor allem in den Achtziger- und Anfang der Neunzigerjahre, in finanzielle Schwierigkeiten gebracht oder gar in den Konkurs getrieben. Etliche Indizien sprechen aus heutiger Sicht dafür, dass solche Missbräuche tatsächlich öfters vorgekommen sind. Von allenfalls ganz wenigen Ausnahmen abgesehen waren aber keine dieser Bauträger Mitglied des SVW.

Gemeinnützigkeit als verbindendes Element. Ein Fazit lautet: Gemeinnützig, im Dienste der Allgemeinheit stehend und als Nonprofit-Organisation konzipiert sind in erster Linie die sozialen Wohnbaugenossenschaften, und zwar unabhängig davon, ob deren Mieter auch Mitglieder sind. Dennoch ist festzuhalten, dass die eigentliche Genossenschaftsidee das Identitätsprinzip (Mitglieder = Nutzer) umfasst, weil damit auch die Selbstbestimmungs- und Mitbestimmungsrechte der Leistungsempfänger gewährleistet sind; diese zusätzlichen Rechte bedeuten für die Mieter einen weiteren Nutzen und konkrete Vorteile.
Dazu kommt, dass damit ein noch weiter gehendes Wohnrecht und eine höhere Wohnsicherheit verbunden sind. Abgesehen davon vertreten diese beiden Typen in der Schweiz gemäss Schätzungen des Autors über 95 Prozent aller Genossenschaftswohnungen. Sie sind also auch unter diesem Blickwinkel als die Haupttypen der schweizerischen Wohnbaugenossenschaftsbewegung zu betrachten. In Bezug auf die Zahl der Wohnbaugenossenschaften bzw. Bauträger machen sie jedoch schätzungsweise nur einen Anteil von 60 bis 70 Prozent aus.

Veränderungen sind möglich. Historisch sind zwei Transformationsprozesse zu unterscheiden. Erstens der Wandel der Selbstverwirklichungsgenossenschaften: Diese Organisationen setzen ihre Bautätigkeit fort und finden im Lauf des Generationenwechsels zu einer Zielsetzung, die nicht mehr die Selbstverwirklichung der Mieter zum Inhalt hat, sondern neu einen kollektiven Bedarf an Wohnraum. Im Rahmen dieser Entwicklung wandeln sich diese Bauträger zu einer sozialen Wohnbaugenossenschaft.
Zweitens der Wandel von Handwerker- und Unternehmergenossenschaften: Im Lauf der historischen Entwicklung passen diese Genossenschaften ihren Geschäftszweck an und stellen den Bau von günstigem und spekulationsfreiem Wohnraum in den Vordergrund. Dabei spielt es keine Rolle, wenn die Genossenschaft rechtlich im Besitz der Unternehmer verbleibt. Besonders wenn die öffentliche Hand im Spiel ist, sind unter solchen Umständen substanzielle Missbräuche durch zu teure Vergabe von Aufträgen nicht mehr möglich. Als Beispiele für eine solche Entwicklung stehen die Zürcher Baugenossenschaften Zurlinden oder Zentralstrasse.



Weitere Unterscheidungsmerkmale von Wohnbaugenossenschaften

Die vorerwähnte Systematisierung hilft zwar, die Wohnbaugenossenschaften unterscheiden zu können. Ergänzend sind jedoch noch weitere Merkmale anzuführen, die Kategorisierungen erlauben und dazu beitragen, die Genossenschaften detaillierter zu unterscheiden.

1. **Gründer**
   Die Praxis der Genossenschaftsbewegung ist von ganz unterschiedlichen Gründern geprägt, seien das Firmen, die öffentliche Hand (Eisenbahner-Genossenschaften), bestimmte Berufsgruppen, Handwerker, Unternehmer oder sogar Gewerkschaften, der Mieterverband oder politische Parteien. Am häufigsten werden jedoch soziale Persönlichkeiten als Gründer genannt. Je nach Gründer oder Gründerin ist die Ausrichtung der Wohnbaugenossenschaften eher sozial oder eher liberal geprägt.

2. **Art der Mitglieder**
   Bei Mieterwohnbaugenossenschaften kann zudem zwischen solchen unterschieden werden, die ausschliesslich natürliche Personen als Mitglieder haben, und solchen, die auch juristische Personen zum Kreis ihrer Mitglieder zählen.

3. **Zielpublikum**
   Je nach Gründern wurde und wird zum Teil auch heute noch ein anderes Zielpublikum angesprochen, zum Beispiel Familien, bestimmte Berufsgruppen, Geschlechter, Behinderte, Singles, ältere Menschen usw. Bei den Berufsgruppen herausragend sind ohne Zweifel die Eisenbahner-Genossenschaften und Genossenschaften des Bundespersonals, von denen es über 150 in der Schweiz gibt. Eine wichtige Gruppe ist die Kategorie der Genossenschaften für Alterswohnen, seien dies Genossenschaften für Altersheime oder Alterswohnungen; zu dieser Kategorie zählen in der ganzen Schweiz ebenfalls etwa 150 Baugenossenschaften. Als das wichtigste Zielpublikum der Wohnbaugenossenschaften gelten aber nach wie vor Familien.

4. **Grösse**
   Als ein weiteres Kriterium zur Unterscheidung gilt die Grösse einer Wohnbaugenossenschaft. Je nach Grösse bzw. Anzahl der Wohnungen ist beispielsweise die Idee der Selbstverwaltung ein Ding der Unmöglichkeit. Von der Grösse hängt es auch ab, welche Zusatzleistungen eine Genossenschaft anbieten kann. Punkto Grösse ist das Bild heterogen: Die Statistik zählt zwar 20 Baugenossenschaften mit mehr als 1000 Wohnungen, 80 Prozent aller Genossenschaften besitzen aber weniger als 100 Wohnungen, ein Drittel davon sogar weniger als 20 Wohneinheiten. Die Schweiz ist somit das Land der kleinen Wohnbaugenossenschaften.

5. **Ausbreitung**
   Auch bezüglich der Ausbreitung ergeben sich Unterschiede. Die meisten Genossenschaften (um 90 Prozent) haben nur Wohnungen in ihrer Standortgemeinde, und nur eine Hand voll ist auch über die Kantonsgrenzen aktiv.

6. **Kostenmiete**
   Die meisten Wohnbaugenossenschaften achten darauf, dass ihre Mietpreise günstig bleiben und berechnen diese nach der Kostenmiete. Andere richten sich nach der Marktmiete. An diesem Merkmal lässt sich zugleich ablesen, ob der Zweck gemeinnützig umgesetzt wird.

7. **Gemeinschaftliche und soziale Angebote**
   Dieses Merkmal unterscheidet die Genossenschaften insofern, als sie gemäss der ursprünglichen Genossenschaftsidee nicht nur preisgünstigen Wohnraum anbieten, sondern auch soziale und gemeinschaftliche Förderleistungen erbringen. Dies kann ein Angebot an Gemeinschaftsräumen sein, ein eigener Sozialdienst, ein Angebot an Gemeinschaft fördernden Leistungen (Feste, Ausflüge, Gemeinschaftsanlässe usw.) oder soziale Leistungen wie zum Beispiel ein Mittagstisch, finanzielle Hilfeleistungen oder eine organisierte Nachbarschaftshilfe. Die meisten städtischen, aber auch viele ländliche Wohnbaugenossenschaften verfügen über solche Angebote, die sich von der Genossenschaftsidee ableiten lassen.

8. **Zusatzleistungen für die Mitglieder**
   Bei den Zusatzleistungen gibt es grosse Unterschiede. Viele Wohnbaugenossenschaften bieten zum Beispiel Kleinreparaturen gratis an, oder es besteht die Möglichkeit, Geld in einer eigenen Depositenkasse zu attraktiven Konditionen bei zugleich hoher Sicherheit anzulegen. Viele Genossenschaften geben auch eine interne Informationsschrift heraus.

9. **Mit oder ohne Wohnbauförderung**
   Viele Wohnbaugenossenschaften der Schweiz (rund 75 Prozent) nahmen Hilfe und Förderung der öffentlichen Hand in Anspruch. Nur wenige verzichten zum Beispiel auf ein Baurecht eines öffentlichen Gemeinwesens oder anderweitige Unterstützung bzw. konnten diese nicht erhalten.

10. **Art der Verwaltung**
    Mit der Grösse hängt die konkrete Umsetzung der Verwaltung zusammen: Handelt es sich um noch gänzlich selbstverwaltete Wohnbaugenossenschaften, oder besteht eine eigene Geschäftsstelle mit eigenen Mitarbeitenden? Je grösser die Organisation, umso zwingender ist eine professionelle Geschäftsstelle. Manche Wohnbaugenossenschaften haben die Verwaltung oder auch Teile davon ausgelagert.

11. **Bau- und Kaufaktivitäten**
    Ein letzter Unterscheidungspunkt betrifft die Weiterentwicklung der Wohnbaugenossenschaft in baulicher Hinsicht: Kommt die Bautätigkeit nach der Erstellung einer ersten Stammsiedlung zum Erliegen, oder findet die Bau- oder Kauftätigkeit eine Fortsetzung? Dazu gehört auch der Aspekt, ob die Genossenschaft den bestehenden Wohnraum im jetzigen Zustand erhält oder weiter aufwertet.

Mit diesen Unterscheidungsmerkmalen können alle Wohnbaugenossenschaften gut beschrieben, analysiert und unterschieden werden. Der vorliegende Raster bietet auch Hilfe zur Beurteilung, wie weit die Inhalte der Charta des SVW umgesetzt und wie weit die darin postulierten gemeinnützigen Leistungen erbracht werden.