

# Strategien für bezahlbares Wohnen : Genossenschaftliche Selbstorganisation und städtische Politik

Autor(en): **Balmer, Ivo / Bernet, Tobias**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Widerspruch : Beiträge zu sozialistischer Politik**

Band (Jahr): **35 (2016)**

Heft 68

PDF erstellt am: **24.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-780979>

## **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.

## **Strategien für bezahlbares Wohnen**

Genossenschaftliche Selbstorganisation und städtische Politik

In den letzten Jahren wurde die Schweiz von einer regelrechten Welle von wohnungspolitischen Volksinitiativen erfasst. Der Beitrag<sup>1</sup> erörtert diese lokalen Vorstösse und analysiert ihre wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Bedeutung. Dabei wird insbesondere die Rolle der Wohnbaugenossenschaften für eine soziale Wohnraumversorgung betrachtet. So soll vor dem Hintergrund aktueller wohnungspolitischer Veränderungen das Potenzial einer genossenschaftlich organisierten Stadtentwicklung skizziert werden.

### **Ausgangslage: Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Städten**

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen hat sich in den letzten Jahren in fast allen grösseren Städten der Schweiz akzentuiert. Die Wohnungsnot präsentiert sich hinsichtlich ihres Ausmasses und des zeitlichen Verlaufes regional unterschiedlich. Die Ursachen und wesentlichen Treiber sind jedoch ähnlich: So machte sich durch den Wandel von Lebensstilen und Arbeitswelten eine Reurbanisierung bemerkbar (Rérat 2016), welche den Druck auf den städtischen Wohnungsmärkten verstärkte. Das generelle Bevölkerungswachstum verschärfte ab Ende der 2000er-Jahre diese Entwicklung weiter (BWO 2016; OECD 2015, 67; Wehrmüller 2014). Zugleich zeigte sich während der letzten Dekade auch auf den schweizerischen Immobilienmärkten eine zunehmende Finanzialisierung (Theurillat u. a. 2014; vgl. Beitrag Unger in diesem Heft). Gerade durch die aktuelle Niedrigzinssituation sind Wohnungen zu bevorzugten Anlageobjekten des renditesuchenden Kapitals geworden, insbesondere von Pensionskassen und Immobilienfonds (OECD 2015, 68; KPMG 2016). Dies führte zu verbreiteten Mietpreissteigerungen in den urbanen Zentren, insbesondere bei Neuvermietungen. Unter diesen Umständen haben immer mehr Menschen Schwierigkeiten, Wohnungen zu finden, die ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechen (Schweizerischer Bundesrat 2014, 6447, 6450). Dies betrifft insbesondere die unteren Einkommenschichten, in den urbanen Zentren mittlerweile jedoch auch zahlreiche Mittelschichtsangehörige (SGB 2015; OECD 2015). Der elementare soziale Gebrauchswert von Wohnraum tritt

damit in deutlichen Widerspruch zu den ökonomischen Renditeerwartungen der EigentümerInnen und AnlegerInnen.<sup>2</sup>

Die wohnungspolitische Regulierung auf eidgenössischer Ebene wurde mit der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes WFG (SR 842) im Jahre 2003 vereinfacht. Darin blieb formal die Zielsetzung erhalten, die Wohnkosten für benachteiligte Personenkreise zu vergünstigen. Allerdings wurden die dafür vorgesehenen Mittel durch das Entlastungsprogramm 2003 des Bundes eingefroren und 2007 durch einen Bundesratsentscheid ganz eingestellt (Schweizerischer Bundesrat 2014, 6444). Seither existieren auf nationaler Ebene nur noch die indirekte Wohnbauförderung und die Unterstützung der beiden Dachverbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus.<sup>3</sup> Durch diesen weitgehenden Rückzug des Bundes ging die Verantwortung für die Wohnungspolitik (noch) stärker auf die Kantone und Gemeinden über. Diese Entwicklung kann als neoliberaler Re-scaling-Prozess beurteilt werden (Uitermark 2002): Der Bund zieht sich aus verschiedenen Bereichen der wohlfahrtsstaatlichen Versorgung zurück und delegiert entsprechende Aufgaben an die Kantone und/oder Gemeinden.

### **Wohnungspolitische Initiativen auf lokaler Ebene**

Als Gegenmodell zur marktförmigen Wohnungswirtschaft hat in der Schweiz der genossenschaftliche Wohnungsbau eine lange Tradition. In enger Verbindung mit der ArbeiterInnenbewegung erlebte er vor allem in den 1920er- und 1940er-Jahren einen Aufschwung. Neben Genossenschaften werden auch andere Unternehmensformen wie Stiftungen und Aktiengesellschaften sowie städtische Liegenschaftsverwaltungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau gezählt, wenn sie ihre Wohnungen ebenfalls nach dem Konzept der Kostenmiete<sup>4</sup> bewirtschaften. Innerhalb dieses gemeinnützigen Sektors zeichnen sich die Genossenschaften durch das Mitgliedschaftsprinzip aus: Genossenschaftsmitglieder treten «als Leistungsbezieher, Kapitalgeber und Entscheidungsträger in eine Dreifachbeziehung zu einander» (Tenz 2013, 30). Die Entscheidungsfindung erfolgt unabhängig von der Höhe der gezeichneten Anteile nach dem demokratischen Prinzip «one person, one vote». Durch das Bestreben, Wohnraum dauerhaft der Spekulation zu entziehen, kommen Genossenschaften dem Ideal einer «social ownership» (Stone 2006, 240) nahe, für das zentral ist, dass Wohnen als soziale Ressource und nicht als Ware betrachtet wird.

In den letzten Jahren kamen in vielen Städten direktdemokratische Initiativen zur Abstimmung, die auf die Einführung neuer und die Veränderung bestehender wohnungspolitischer Instrumente drängten (siehe Tabelle 1; ausführlich dazu Balmer 2016).

Tabelle 1: **Wohnungspolitische Initiativen in den fünf grössten Deutschschweizer Städten, 2010–2016**

Stadt Abstimmungsdatum	Vorlage	Massnahmen
Basel 22.9.2013	Initiative abgelehnt mit 66%	Abbruchschutz Zonierung, Steuererleichterungen, Projektdarlehen, Bürgschaften für den gemeinnützigen Wohnungsbau Landabgabe im Baurecht und öffentlicher Wohnungsbau
	Gegenvorschlag angenommen mit 60%	Lockerung des Abbruchschutzes Steuererleichterungen, Projektdarlehen, Bürgschaften für den gemeinnützigen Wohnungsbau Landabgabe im Baurecht
Basel 8.3.2015	Initiative abgelehnt mit 58%	Aufbau Stiftung (50 Mio. CHF)
Basel 28.2.2016	Initiative angenommen mit 67%	Prinzip Landabgabe im Baurecht, kein Landverkauf ohne Kompensation
Bern 18.5.2014	Initiative angenommen mit 72%	Mindestanteil für gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau bei grossflächigen Umzonungen
Luzern 17.6.2012	Initiative angenommen mit 58%	Wohnungspolitischer Grundsatz: Quote 16% gemeinnütziger Wohnanteil bis 2037, Zonierung und Darlehen Landabgabe im Baurecht
Luzern 9.2.2014	Initiative abgelehnt mit 61%	Ausbau Stiftung (20 Mio. CHF)
	Gegenvorschlag angenommen mit 71%	Ausbau Stiftung (4 Mio. CHF)
Winterthur 30.11.2014	Initiative zurückgezogen	Neue Stiftung (10 Mio. CHF)
	Gegenvorschlag angenommen mit 60%	Darlehen (Objekthilfe 10 Mio. CHF)
Zürich 13.6.2010	Initiative angenommen mit 71%	Grundsatz der Kostenmiete für alle städtischen Wohnungen
Zürich 27.11.2011	3 Initiativen zurückgezogen	Wohnungspolitischer Grundsatz: Quote 33% gemeinnütziger Wohnanteil bis 2050
	Gegenvorschlag angenommen mit 76%	
Zürich 3.3.2013	Umsetzungsvorlage angenommen mit 75%	Neue Stiftung (80 Mio. CHF)

Quelle: Balmer 2016. Überarbeitete Darstellung

Die Initiativen forderten alle eine Ausweitung des gemeinnützig bewirtschafteten Wohnungsangebots, was in einigen Fällen dank Abstimmungserfolgen auch erreicht wurde. In Zürich und Luzern wurden Zielgrößen von einem Drittel bzw. 16 Prozent gemeinnütziger Wohnungen, bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand, in den Gemeindeordnungen verankert. Als Träger dieser wohnungspolitischen Massnahmen sind meist die privatrechtlich verfassten gemeinnützigen Wohnbauorganisationen, darunter mehrheitlich Genossenschaften, vorgesehen. Es gab aber auch Versuche, ein direktes staatliches Engagement auf dem Wohnungsmarkt zu etablieren oder auszubauen, etwa durch die Festlegung einer gemeinnützigen Bewirtschaftung bestehender kommunaler Wohnungsbestände<sup>5</sup> oder durch die Gründung von städtischen Stiftungen. Erfolgreich waren entsprechende Vorstösse bis anhin nur in den beiden Städten Zürich und Luzern. Allerdings wurde in Luzern die Stiftung GSW lediglich um vier Millionen Franken anstelle der ursprünglich geforderten zwanzig Millionen Franken ausgebaut. Wirtschaftsliberale Vorbehalte gegenüber direkten staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt dominierten die politische Debatte. Auch im Kanton Basel-Stadt und in der Stadt Winterthur wurden Initiativen für den Auf- oder den substanziellen Ausbau von gemeindeeigenen Wohnungsbeständen abgelehnt. Offensichtlich verfangen die Warnungen bürgerlicher Mehrheiten vor zu hohen Kosten für die öffentliche Hand und davor, dass «zu günstige» Wohnungen eine Sogwirkung auf einkommensschwächere Bevölkerungskreise haben könnten, die einer Stadt «zur Last» fallen würden.

## **Probleme der Neubaustrategien**

Viele der neu ausgehandelten wohnungspolitischen Rahmenbedingungen setzen in erster Linie auf die indirekte Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger. Das dafür wichtigste Instrument bildet die Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht. Dadurch werden hauptsächlich Neubauprojekte von Wohnbaugenossenschaften entstehen. Dieses genossenschaftliche Revival zeichnet sich bereits in vielen Städten ab (siehe die Beispiele weiter unten). Die anfänglichen Erstellungskosten sind bei Neubauwohnungen jedoch so hoch, dass Teile der Bevölkerung diese auch bei einer Bewirtschaftung gemäss Kostenmiete ohne öffentliche Subventionierung oder genossenschaftsinterne Strategien (siehe unten) kaum bezahlen könnten. Ein Beispiel: In der 2012 bis 2015 neu gebauten städtischen Siedlung Rautistrasse in Zürich beträgt die Kostenmiete für eine nicht subventionierte 4,5-Zimmer-Wohnung 2002 Franken. Legt man zugrunde, dass ein Haushalt nicht mehr als 25 Prozent seines Einkommens für die Wohn-

kosten ausgeben sollte, so ergibt sich ein benötigtes Einkommen von 8008 Franken. Eine subventionierte Wohnung gleicher Grösse kostet in derselben Siedlung 1604 Franken und ist damit auch für einen Haushalt mit einem Einkommen von 6416 Franken bezahlbar.<sup>6</sup>

Allerdings unterstützen nur wenige Kantone und Gemeinden die Erstellung neuer Wohnungen finanziell. Die Stadt Zürich praktiziert diese Förderung schon seit etlichen Jahrzehnten durch regelmässige «Wohnbauaktionen»: Durch zinslose städtische Darlehen an die Erstellungskosten werden die Kapitalkosten und damit die Kostenmieten gesenkt. In Winterthur hat sich jüngst ein Rahmenkredit von zehn Millionen Franken als politischer Kompromiss gegenüber einer Volksinitiative zur Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung durchgesetzt. Vor der «Drohkulisse» eines unmittelbaren staatlichen Engagements auf dem Wohnungsmarkt kann also zumindest die finanzielle Förderung gemeinnütziger Träger auch in bürgerlich dominierten Städten erfolgreich sein.

Diese wohnungspolitischen Veränderungen eröffnen zwar durchaus neue Handlungsspielräume für den lokalen Ausbau einer gemeinnützigen Wohnraumversorgung und liefern damit eine Antwort auf das reduzierte wohnungspolitische Engagement auf eidgenössischer Ebene. Sie fordern jedoch die Prinzipien des neoliberalen Stadtregierens nicht direkt heraus.<sup>7</sup> Ohne direkte Subventionierung werden die initiierten Ausweitungen des preisgünstigen Neubauangebots kurzfristig vor allem Mittelschichtsangehörige erreichen und die akuten Probleme sozial benachteiligter Menschen auf dem Wohnungsmarkt nur marginal lindern.

Im Sinne einer sozialen Stadtentwicklungspolitik sollten deshalb auch die Altbaubestände wohnungspolitisch in den Blick genommen werden. Denn hier befindet sich der vergleichsweise preisgünstigste Wohnraum, und hier droht die Verdrängung der bisherigen BewohnerInnen bei Liegenschaftsverkäufen. Da die verlangten Kaufpreise das jeweilige Mietsteigerungspotenzial antizipieren, sind die neuen EigentümerInnen geradezu gezwungen, die Ertragslücke («rent gap») zwischen dem momentanen Mietertrag und den potenziell erzielbaren «Marktmieten» zu «schliessen» (Holm 2010, 25f.; Smith 1986). Abriss und Neubau oder umfassende Sanierungen der Altbauten sind dabei häufig angewandte Strategien, um den Wohnraum in das entsprechende Angebotssegment zu heben. Genossenschaften und städtische Stiftungen können hier jedoch vielversprechende Gegenmodelle entwickeln. In Zürich erwirbt beispielsweise die städtische Stiftung PWG Altbaubestände und bewirtschaftet diese nach gemeinnützigen Kriterien. Bei einem hohen Kaufpreis kann die Stadt einen einmaligen Abschreibungsbeitrag gewähren, wodurch die massgeblichen Erwerbskosten und somit auch die Kostenmiete sinken (Lüthi 2016). Der gezielte Kauf von bestehendem Wohnraum ist in den meisten Städten aber nach wie

vor politisch schwer durchsetzbar. Dabei würde der Einbezug des Altbaubestandes in eine aktive Wohnungspolitik der Tatsache Rechnung tragen, dass Wohnungsnot nicht nur ein Mengen-, sondern auch ein Verteilungsproblem ist, d. h. dass Neubauprojekte zwar die Menge an Wohnraum erhöhen, aber das *matching* von Haushalten und Wohnungen im Gesamtwohnungsbestand und damit zusammenhängende Probleme wie Verdrängungsprozesse im Altbaubereich nicht beachtet.

## **Unternehmerische versus gemeinnützige Politik: Baurechtsverträge in Basel und Zürich**

Wie tief unternehmerisches Verwaltungshandeln in der Wohnungspolitik verankert sein kann, wie sehr dies aber auch die Folge politisch gestaltbarer Verhältnisse ist, zeigt der Vergleich von Baurechtsvergaben im Kanton Basel-Stadt und in der Stadt Zürich. In Basel-Stadt wurde zwar 2016 der Verkauf von öffentlichen Grundstücken (ohne entsprechende Kompensation, d. h. Ankauf an anderer Stelle) durch eine erfolgreiche Volksinitiative unterbunden. Mit dem sogenannten «Partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus» (Kanton Basel-Stadt 2013) wird aber eine sehr marktorientierte Vertragskonstruktion bei öffentlichen Landvergaben an gemeinnützige Wohnbauträger praktiziert. Die Grundidee dieses «Basler Modells» ist es, dass beide Vertragsparteien gemeinsam vom Liegenschaftsertrag – der Bodenrente – profitieren können. Der Bodenwert des städtischen Grundstücks ergibt sich aus den effektiv bezahlten Landpreisen in der Umgebung und wird alle zehn Jahre den aktuellen Marktpreisen angepasst. Der Baurechtszins errechnet sich unter anderem aus dem Liegenschaftsertrag, und dieser kann wiederum, falls er «zu gering» ausfällt, fiktiv aus den quartiersüblichen Mieterträgen errechnet werden (ebd., 13). Sowohl die Festlegung des Bodenwertes als auch des «normalen» Ertrags erfolgt also direkt marktabhängig, womit Mietsteigerungen in den auf städtischem Boden errichteten Gebäuden vorprogrammiert sind. Im Hinblick auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist dieses Modell geradezu widersinnig, zumal ein Herzstück der Gemeinnützigkeit ja gerade darin besteht, Liegenschaften der Spekulation zu entziehen. Diese unternehmerische Ausrichtung der Baurechtsvergaben findet sich nicht zuletzt auch in den Bewirtschaftungszielen für baselstädtische Wohnimmobilien wieder (Kanton Basel-Stadt 2007): Die Liegenschaften werden vom Kanton nicht als Verwaltungs-, sondern als Finanzvermögen, d. h. als Anlage geführt. Ihre Bewirtschaftung hat somit primär finanzielle Renditeerwartungen der öffentlichen Hand zu erfüllen.

In der Stadt Zürich hingegen ist der Wohnungsbau als öffentliche Aufga-

be in der Gemeindeordnung festgeschrieben (AS 101.100 § 2quatr) und gründet im Wesentlichen immer noch auf einem Erlass aus dem Jahre 1924 (AS 841.110). Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften und insbesondere auf die Ausgestaltung von Baurechtsverträgen. Die städtischen Wohnliegenschaften werden mehrheitlich im Verwaltungsvermögen (oder ausgelagert als öffentlich-rechtliche Stiftung) geführt und nach dem Kostenmietprinzip bewirtschaftet. Dadurch sind die Gebäudewerte vor marktbedingten Steigerungen und die Mieten vor Renditeerwartungen geschützt. Bei der Baurechtsvergabe leitet sich der massgebliche Landwert aus den anrechenbaren Baukosten, der Ausnützungsziffer der Parzelle und dem Verwendungszweck der Bauten, also quasi aus dem Gebrauchswert des Grundstückes ab.<sup>8</sup> Der Landwert wird lediglich alle fünf Jahre zu fünfzig Prozent an die Teuerung angepasst. Auf diesen Landwert ist ein jährlicher Baurechtszins in Höhe des fünfjährigen Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes zu zahlen.

Die frappanten Unterschiede zwischen der Basler und der Zürcher Praxis der Baurechtsvergabe verdeutlichen zweierlei: Erstens ist die Umsetzung von wohnungspolitischen Instrumenten entscheidend durch das Verwaltungshandeln mitgeprägt und zweitens ist dieses, trotz der Wirkmächtigkeit von neoliberalen Überzeugungen, grundsätzlich durchaus politisch gestaltbar.

## **Weiterführende Strategien für bezahlbares Wohnen**

Diese ambivalenten Voraussetzungen stellen insbesondere die Wohnbau-genossenschaften als wichtigste Träger einer demokratisch selbst organisierten Wohnraumversorgung vor grosse Herausforderungen. Ihr normativer Anspruch sollte sich dabei an der Maxime orientieren, die Klaus Novy, ein Vordenker neuer Genossenschaftsbewegungen, 1982 formulierte: Eine wohnungspolitische Bewegung muss stets als Bündnis der (schon) Wohnungs-Nutzenden und der (noch) Wohnungs-Suchenden gedacht werden (Novy 1982).

Genossenschaften sollten also in wohnungspolitischen Auseinandersetzungen nicht nur die eigenen Interessen vertreten, sondern die Perspektive der noch den Marktkräften ausgelieferten MieterInnen mittragen und sich mit deren Anliegen solidarisieren. Dies kann in konkreten Fällen durchaus den eigenen Eigentümerinteressen widersprechen: So kann z. B. die Tätigkeit einer staatlichen Stiftung zu Konkurrenzsituationen führen, mietrechtliche Bestimmungen können eigene Ersatzneubauprojekte einschränken, der Verwaltungsaufwand kann bei subventionierten Wohnungen steigen. Staatliche Regulierungen und Interventionen mögen auf den



ersten Blick dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbsthilfe widersprechen.<sup>9</sup> Doch unter den herrschenden Marktbedingungen sind sie für den Auf- und Ausbau einer sozialeren Wohnraumversorgung unverzichtbar.

Idealerweise kommt ein durch politische Interventionen auf Gemeinde- oder Kantonsebene erfolgreich erweiterter Handlungsspielraum den genossenschaftlichen Aktivitäten direkt zugute. Hierzu gibt es mittlerweile eine Reihe eindrücklicher und Mut machender Erfolgsgeschichten aus Zürich. So haben sich genossenschaftliche Neu- und Erweiterungsbauprojekte in den letzten Jahren als Avantgarde einer neuen Wohnungsbauarchitektur hervorgetan (Schindler 2014). Beispiele dafür sind die Siedlungen der Genossenschaften Kraftwerk<sub>1</sub>, Kalkbreite oder der wegweisende Zusammenschluss von mehreren bestehenden Genossenschaften zur neuen Genossenschaft «mehr als wohnen». Aufgrund kleinerer Wohneinheiten, breitem Wohnungsmix und sinnvoll geplanten Gemeinschaftsflächen liegt hier der Flächenverbrauch pro Kopf bei ca. 35 Quadratmetern gegenüber einem schweizerischen Durchschnitt von 45 Quadratmetern.<sup>10</sup> Diese Projekte zeigen, dass innovativer und hohen ökologischen Standards entsprechender genossenschaftlicher Neubau zu annehmbaren Preisen möglich ist. In der Stadt Zürich findet sich dafür sicherlich die schweizweit am besten etablierte Tradition des genossenschaftlichen Bauens und seiner politischen Förderung. Doch auch anderswo werden Neubauprojekte mit ähnlichen Zielsetzungen in Angriff genommen, z. B. auf den Arealen Warmbächli in Bern, Felix-Platter-Spital in Basel und Industriestrasse in Luzern. All diese Projektentwicklungen auf städtischem Boden stellen die genossenschaftlichen Akteure vor die Herausforderung, die politisch durchgesetzten Förderungsinstrumente im Rahmen der konkreten Baurechtsvertragsvereinbarungen erfolgreich anzuwenden, sodass die für eine soziale Wohnraumversorgung notwendigen preisgünstigen Angebote realisiert werden können.

Neben der Umgestaltung der politischen Rahmenbedingungen gibt es auch selbst initiierte Aktivitäten aus der Genossenschaftsbewegung, die ebenfalls zum Ziel haben, die Voraussetzungen für den Bau preisgünstiger Wohnungen zu verbessern. Ein vielversprechendes Beispiel ist die Gründung der beiden gemeinnützigen Aktiengesellschaften Terra und Habitare Schweiz. Diese sollen durch Aufkauf Baugrundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau sichern. Das dafür notwendige Kapital wird bei Pensionskassen und Privaten aufgenommen (Liechi 2016, 15).

Auch für den Altbaubestand bleiben in vielen Städten nur genossenschaftliche Lösungen, um den mieterfeindlichen Business-as-usual-Szenarien nach Hausverkäufen etwas entgegensetzen zu können. Damit haben beispielsweise die Wogeno-Genossenschaften selbstverwalteter Häuser in verschiedenen Städten Erfahrung, die schon öfters bewohnte Häuser erworben haben. Die BewohnerInnen werden dabei Mitglieder der jeweili-

gen regionalen Wogeno. Diese besitzt als «Dachgenossenschaft» die Häuser und beteiligt die Hausgemeinschaften, die sich in der Regel als Verein konstituieren, an der Hausverwaltung.<sup>11</sup> Die Schwierigkeit einer solchen Ankaufstrategie liegt wiederum in den hohen Kaufpreisen für Immobilien, die sich bei Verkäufen nach Höchstgebot in für die BestandsbewohnerInnen kaum tragbaren Mieten niederschlagen. Mit dem Versuch, sozialverträgliche Hausübernahmen durch Genossenschaften zu propagieren, haben sich dieser Problematik jüngst einige Regionalverbände der Wohnbau-genossenschaften angenommen.

Die beschriebenen Entwicklungen und Ansätze verweisen auf das Potenzial, das in den genossenschaftlichen Selbsthilfestrukturen steckt. Auf diesem gilt es aufzubauen, insbesondere dort, wo zurzeit (noch) keine politischen Mehrheiten für staatliche Interventionen jenseits der Forcierung von Neubauprojekten gefunden werden und eine marktorientierte Verwaltungspraxis herrscht. Als Ausgangspunkt für lokale Solidaritätsmechanismen unter Genossenschaften könnte ein Zusammenschluss von vorhandenem, aber nicht aktiviertem Kreditierungspotenzial auf verschiedenen Liegenschaften dienen: Auf weitestgehend abbezahlten Häusern können neue Hypotheken aufgenommen werden. Die dadurch generierten finanziellen Mittel könnten sowohl für die Vergünstigung von Neubauprojekten als auch für den gezielten Aufkauf von entmietungsgefährdeten Altbaubeständen eingesetzt werden. Dies könnte einer Organisation von genossenschaftlichen Umzugsketten, auch zwischen verschiedenen Genossenschaften, dienen. Dabei wäre z.B. älteren Genossenschaftsmitgliedern eine Neubauwohnung zu annehmbarem Preis und mit entsprechendem Komfort anzubieten, während die für das Alter weniger geeigneten Altbauwohnungen für neue und jüngere BewohnerInnen frei würden. Mit dieser Strategie könnten die formell unabhängigen kleineren und mittelgrossen Genossenschaften der «Mitgliederfalle» entgehen.<sup>12</sup> Gleichzeitig würde praktisch demonstriert, dass Wohnungsnot (auch) als ein Verteilungsproblem aufzufassen ist und wie ökonomische und gesellschaftliche Probleme durch solidarische Kooperation angegangen und vielleicht sogar gelöst werden können.

### Anmerkungen

- 1 Die Erkenntnisse zu den lokalen wohnungspolitischen Initiativen stützen sich auf Balmer (2016). Die Einsichten und Ansichten zum Genossenschaftswesen basieren auf eigenen Tätigkeiten der beiden Autoren und sind an anderen Stellen weiter ausgeführt (Balmer/Bernet 2015 und Balmer/Bernet 2017 [im Erscheinen]).

- 2 Eine ausführlichere Diskussion des Widerspruchs zwischen den sozialen Gebrauchswerten und den ökonomischen Tauschwerten von Wohnraum findet sich beispielsweise bei Holm (2011).
- 3 Dabei handelt es sich vor allem um den vom Bund alimentierten Fonds de Roulement, aus dem die Dachverbände ihren Mitgliedern zinsgünstige Darlehen vergeben können (diese Förderung droht im nächsten Jahr ebenso auszulaufen), sowie die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften und die eidgenössische Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau, die auf dem Kapitalmarkt gebündelte Finanzierungsanleihen für Wohnbaugenossenschaften platziert. Dank einer Bundesbürgschaft kann die Emissionszentrale für die Genossenschaften sehr zinsgünstig Kapital aufnehmen.
- 4 Bei der Kostenmiete werden – im Gegensatz zu Marktmieten – nur die effektiv anfallenden Kosten gedeckt (Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum/SR 842.1). Durch die Vermietung darf also höchstens ein geringfügiger Gewinn erzielt werden, der entsprechend zu reinvestieren ist. Gemeinnützige Wohnbauträger legen die Bewirtschaftung nach Kostenmiete in ihren Statuten fest, verbieten die Gewinnausschüttung, begrenzen die Verzinsung des Eigenkapitals und stellen die Verwendung eines allfälligen Liquidationserlöses nach gleichen Prinzipien sicher. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) prüft die Statuten und bestätigt die Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau. Diese Praxis der Gemeinnützigkeit entspricht einer Dekommodifizierung, da der Warencharakter von Wohnraum eingeschränkt wird (siehe dazu Marcuse 2012, 223; Holm 2013).
- 5 Städte unterscheiden sich hinsichtlich Ausmass und Regulierung kommunaler Wohnungsbestände erheblich: Die Stadt Zürich verfügt über eigene Liegenschaftsbestände (ca. 9000 Wohnungen) sowie vier öffentlich-rechtliche Stiftungen mit ca. 4000 Wohnungen. Diese Wohnungen werden zur Kostenmiete angeboten und teilweise zusätzlich subventioniert. Die Stadt Luzern betreibt keinen kommunalen Wohnungsbau, ist aber an der Gemeinschaftsstiftung GSW beteiligt, die rund 400 Wohnungen zur Kostenmiete anbietet. Die Stadt Bern bewirtschaftet nur einen Teil ihrer rund 2000 städtischen Wohnungen als zur Kostenmiete angebotenes «preisgünstiges Segment» (ca. 600 Wohnungen).
- 6 Mietpreisangaben aus Papazoglou (2015, 18). Bei der Siedlung handelt es sich um einen Ersatzneubau auf städtischem Boden, d. h., in der Zusammenstellung der Kostenmiete sind keine Landerwerbskosten zu veranschlagen. Auf neu zu erwerbendem oder zu pachtendem Land kämen folglich tendenziell noch höhere Mieten zustande.
- 7 Neoliberales Stadtregieren beschreibt die Ausrichtung von Stadtpolitik nach unternehmerischen Grundsätzen (Harvey 1989). Diese schlagen sich in zweifacher Hinsicht im Verwaltungshandeln nieder: Intern werden politische Massnahmen an Effizienzkriterien ausgerichtet, insbesondere an finanziellen Zielgrössen oder Sachzwängen durch den städtischen Haushalt. Extern sehen sich Städte in gegenseitiger Konkurrenz im Standortwettbewerb um Firmen, Arbeitsplätze und «gute SteuerzahlerInnen» (Brenner 2009).
- 8 Seit 2013 sind ökologisch bedingte Mehrinvestitionen von den massgebenden Erstellungskosten abzugsfähig. Ebenso ist es erlaubt, den berechneten Landwert unterhalb des städtischen Buchwerts anzusetzen. Die entsprechende Abschreibung wird dabei der laufenden Rechnung belastet (Stadt Zürich 2012; Lüthi 2016).
- 9 Umgekehrt könnten MieterInnen wiederum vom genossenschaftlichen Selbsthilfe-Ansatz inspiriert werden, um in ihren politischen Bestrebungen aus der Defensive

- zu kommen, wie dies jüngst von der sozialdemokratischen Nationalrätin Jacqueline Badran an der Jubiläumsfeier des Mieterverbands Zürich eindrücklich dargelegt wurde (Badran 2016, 6).
- 10 Mit der Realisierung der Siedlung Hardturm wandte sich die Genossenschaft Kraftwerk1 bereits Ende der 1990er-Jahre dem Neubau zu. Dabei diene unter anderem die anarchistisch-utopische Schrift *bolo'bolo* von P.M. (Hans E. Widmer) aus dem Jahr 1983 als Inspiration (Thiesen 2014, 74).
  - 11 In Basel-Stadt, wo es bis anhin keine Wogeno gab, hat sich jüngst die nach demselben Modell agierende «Genossenschaft Mietshäuser Syndikat» gegründet. Der Name ist eine Referenz an das ebenfalls expansiv konzipierte deutsche Wohnprojekte-Netzwerk Mietshäuser Syndikat: [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org) (Abruf 17.9.2016).
  - 12 Die Mitgliederfalle umschreibt Setzungstendenzen in Genossenschaftsprojekten. Der zu Beginn den meisten Genossenschaftsgründungen inhärente wohnungspolitische Anspruch wird dabei durch eine zu starke Orientierung an den unmittelbaren persönlichen Interessen der Bestandsmitglieder im Verlaufe der Zeit aufgegeben. Die potenziell solidarische Rechtsform der Genossenschaft verkommt hier zur reinen Verwaltungsorganisation einer kleinen und privilegierten Gruppe. Dem kann bspw. die genannte aktive Nutzung des Kreditierungspotenzials entgegenwirken, insbesondere im Verbund mit anderen Genossenschaften. Grosse Genossenschaften können eine solche Strategie, wenn sie gewillt sind und ihre interne Regulierung entsprechend ausrichten, auch autonom umsetzen.

## Literatur

- Badran, Jaqueline, 2016: Mieter, werdet unternehmerisch! In: M&W Mieten und Wohnen, Heft 5, 6–7
- Balmer, Ivo, 2016: Neue lokale Wohnungspolitiken in der Schweiz? In: Barbehön, Marlon/Münch, Sybille (Hg.): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik. Wiesbaden, 63–90
- Balmer, Ivo/Bernet, Tobias, 2015: Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing – Examples From Germany and Switzerland. In: Dellenbaugh, Mary/Kip, Markus u. a. (Hg.): Urban Commons: Moving Beyond State and Market. Basel, 178–195
- Balmer, Ivo/Bernet, Tobias, 2017 (im Erscheinen): Selbstverwaltet bezahlbar wohnen? Potentiale und Herausforderungen genossenschaftlicher Wohnprojekte. In: Wohnen für Alle!? Bielefeld
- Brenner, Neil, 2009: Cities and territorial competitiveness. In: Rumford, Chris (Hg.): European Studies. London, 442–463
- Bundesamt für Wohnungswesen, 2016: Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2015 Schweiz. [www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsvorsorgung/pfz-wm.html](http://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsvorsorgung/pfz-wm.html) (Abfrage 19.9.2016)
- Harvey, David, 1989: From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. In: Geografiska Annaler, 71(1), 3–17
- Holm, Andrej, 2010: Wir bleiben alle! Gentrifizierung – städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. Münster

- Holm, Andrej, 2011: Wohnung als Ware: Zur Ökonomie und Politik der Wohnungsversorgung. In: Widersprüche, Heft 121, 9–20
- Holm, Andrej, 2013: Wohnen als soziale Infrastruktur. In: Z. Zeitschrift marxistische Erneuerung, Heft 95, 44–57
- Kanton Basel-Stadt, 2007: Immobilienstrategie für das Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt. Regierungsratsbeschluss vom 15. Mai 2007
- Kanton Basel-Stadt, 2013: Mustervertrag, genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt am 3.9.2013 – Nachtrag zum partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus. [www.immobiliens.ch/media/cms\\_page\\_media/33/baurechtsvertrag\\_plus\\_nachtrag\\_2015\\_03\\_17.pdf](http://www.immobiliens.ch/media/cms_page_media/33/baurechtsvertrag_plus_nachtrag_2015_03_17.pdf) (Abfrage 20.7.2016)
- KPMG, 2016: Pensionskassen Benchmark 2016. [assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/08/ch-pension-fund-benchmark-de.pdf](http://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/08/ch-pension-fund-benchmark-de.pdf) (Abfrage 23.8.2016)
- Liechti, Richard, 2016: «Das Eigenkapital ist das zentrale Problem». In: Wohnen, 91(5), 12–15
- Lüthi, Dominik, 2016: Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum in Schweizer Städten – Welchen Beitrag leisten Stiftungen? Ein Vergleich der Funktion von privaten und öffentlich-rechtlichen Stiftungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt in Basel und Zürich. Unveröffentlichte Masterarbeit am Geographischen Institut der Universität Bern.
- Marcuse, Peter, 2012: A critical approach to solving the housing problem. In: Brenner, Neil/Marcuse, Peter u. a. (Hg.): Cities for people, not for profit. New York, 215–230
- Novy, Klaus, 1982: Anmerkungen zum Verhältnis von Trägerformen und Finanzierungsalternativen. In: Arch+, Heft 61, 52–53
- OECD, 2015: OECD Economic Surveys: Switzerland 2015. Paris
- Papazoglou, Liza, 2015: Wie im Raumschiff oder U-Boot. In: Wohnen, 90(5), 15–18
- Rérat, Patrick, 2016: Le retour des villes. In: Espace populations sociétés, 2015/3–2016/1. [eps.revues.org/6204](http://eps.revues.org/6204) (Abfrage 8.10.2016)
- Schindler, Susanne, 2014: Housing and the Cooperative Commonwealth. In: Places Journal, Oktober 2014. [placesjournal.org/article/housing-and-the-cooperative-commonwealth](http://placesjournal.org/article/housing-and-the-cooperative-commonwealth) (Abfrage 1.7.2016)
- Schweizerischer Bundesrat 2014: Botschaft zu einem Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für die Jahre 2015–2021 vom 20. August 2014. 14.055, 6441–6458
- Schweizerischer Gewerkschaftsbund, 2015: SGB-Verteilungsbericht 2015. Eine Analyse der Lohn-, Einkommens- und Vermögensverteilung in der Schweiz. [www.sgb.ch/fileadmin/user\\_upload/117df\\_DL-KS\\_Verteilungsbericht\\_2016-internet.pdf](http://www.sgb.ch/fileadmin/user_upload/117df_DL-KS_Verteilungsbericht_2016-internet.pdf) (Abfrage 16.9.2016)
- Smith, Neil, 1986: Gentrification, the Frontier and the Restructuring of Urban Space. In: Ders./Williams, Peter (Hg.): Gentrification of the City. Boston, 15–34
- Stadt Zürich, 2009: Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat, GR Nr. 2009/327
- Stadt Zürich, 2012: Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat. Dringliche Motion von Jacqueline Badran und Dr. André Odermatt betreffend Anpassung von Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Baurechtsträgern, Änderung eines Gemeinderatsbeschlusses, Abschreibung der Motion, GR Nr. 2012/37

- Stone, Michael E., 2006: Social Ownership. In: Bratt, Rachel G./Stone, Michael E./Hartmann, Chester (Hg.): A Right to Housing. Foundation for a New Social Agenda. Philadelphia, 240–260
- Theurillat, Thierry/Rérat, Patrick/Crevoisier, Olivier, 2014: The real estate markets: Players, institutions and territories. In: Urban Studies, 52(8), 1–20
- Thiesen, Claudia, 2014: Wohnungscluster und Terrasse Commune. Die Gemeinschaft der Genossenschaftssiedlung Kraftwerk1 Heizenholz. In: Arch+, Heft 128, 74–79
- Tenz, Eric, 2013: Genossenschaften als Träger des sozialen Wohnens: Chancen, Grenzen, Perspektiven. In: Planerin, 13(4), 30–31
- Uitermark, Justus, 2002: Re-scaling, «scale fragmentation» and the regulation of antagonistic relationships. In: Progress in Human Geography, 26(6), 743–765
- Wehrmüller, Anna, 2014: National report for Switzerland: In: Tenlaw: Tenancy law and Housing Policy in Multi-level Europe. [www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport\\_24072014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf) (Abfrage 16.9.2016)

# **WIDERSPRUCH**

**unser Newsletter viermal im Jahr**

**➔ [widerspruch.ch/newsletter](http://widerspruch.ch/newsletter)**



theorie  
kritik.ch

**Wo man die wichtigen Theorien  
diskutiert.**

Das Web-Portal  
theoriekritik.ch:  
Debatten, Rezensionen,  
Kommentare

Giannis Varoufakis, Karl Marx, Judith  
Butler, Antonio Gramsci, Georg  
Friedrich Wilhelm Hegel, Marianne  
Gronemeyer, Pierre Bourdieu, Ernst  
Bloch, Chantal Mouffe, Slavoj Zizek,  
u. a.

**PC-61-362503-5**

**IBAN: CH82 0900 0000 6136 2503 5**