

Mehr als wohnen

Leben in einer Genossenschaft



Ein Leitfaden der Schweizer
Wohnbaugenossenschaften

Schweizerischer Verband
für Wohnungswesen SVW



Heimstättengenossenschaft
Winterthur (HGW),
Siedlung Grabenacker,
Oberwinterthur





Willkommen in der Wohnbaugenossenschaft

Weshalb das Leben in einer Wohnbaugenossenschaft mehr als wohnen bedeutet

In einer Wohnbaugenossenschaft zu leben bedeutet viel mehr als einfach eine Wohnung mieten. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind bei den meisten *Genossenschaften** automatisch Mitglieder und geniessen viele Vorteile und besondere Rechte. Dazu zählen nicht nur ein fairer, günstiger Mietzins, sondern auch ein hoher Kündigungsschutz, Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeiten, eine familienfreundliche, grüne Umgebung und eine gute Nachbarschaft. Dies alles bietet eine besondere Art des

Wohnens und die Möglichkeit, das eigene Wohnumfeld aktiv mitzugestalten.

Wer sich für diese spezielle Wohnform interessiert – ob neu Zugezogene, Genossenschaftsbewohnerinnen und -bewohner, Wohnungssuchende oder andere Kreise –, erfährt auf den folgenden Seiten mehr über das Leben in einer Wohnbaugenossenschaft. Wir wünschen Ihnen viel Spass bei der Lektüre.

Ihre Wohnbaugenossenschaften



Schweizerischer Verband
für Wohnungswesen SVW

Dachorganisation der gemeinnützigen
Wohnbaugenossenschaften

* Die kursiv gedruckten Begriffe sind im Glossar auf Seite 15 erklärt.

Wohnbaugenossenschaft
Brugg-Windisch,
Siedlung Weiermattring,
Brugg (AG)





Mehr als eine günstige Wohnung

Weshalb Wohnbaugenossenschaften tiefe Mietzinse anbieten können

Was wissen Sie über Wohnbaugenossenschaften? Dass deren Wohnungen günstig sind? Das ist kein Vorurteil: Die Mietzinse von Genossenschaftswohnungen sind im Durchschnitt tatsächlich zwanzig Prozent tiefer als im übrigen Wohnungsmarkt. Dabei sind die Wohnungen nicht schlechter, im Gegenteil: Sie werden sogar besser unterhalten als diejenigen vieler anderer Immobilienverwaltungen.

Wie ist das möglich? Ganz einfach: Wohnbaugenossenschaften arbeiten nicht *gewinnorientiert*. Das heisst, sie erwirtschaften mit ihren Liegenschaften keinen Profit. Sie verrechnen nur eine so genannte *Kostenmiete*, das heisst, lediglich so viel, wie sie die Wohnung (inklusive Land, Baukosten, Unterhalt und Verwaltung) effektiv kostet. Die Immobilien können nicht weiterverkauft werden und sind somit langfristig *der Spekulation entzogen*. Je älter eine genossenschaftliche Liegenschaft ist, desto günstiger wird sie im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt. Weil sie keine gewinnorientierten Interessen verfolgen, sondern der Gemeinschaft dienen, zählt man Wohnbaugenossenschaften auch zu den *gemeinnützigen Bauträgern*.

Wohnbaugenossenschaften bieten aber nicht nur günstige Mietzinse. Die genossenschaftliche Organisationsform bedeutet, dass ihre Mieterinnen und Mieter in der Regel auch Mitglieder der Genossenschaft sind: Sie bezahlen kein übliches Mietzinsdepot, sondern lösen *Anteilscheine* der Genossenschaft und sind damit auch Mitbesitzer. Sie können mitbestimmen und geniessen einen hohen *Kündigungsschutz*.

Die *Generalversammlung* ist das oberste Organ. Sie wählt den *Vorstand*, der die Geschäfte der Genossenschaft leitet. Es gibt sehr kleine Wohnbaugenossenschaften, die nur eine Handvoll Wohnungen besitzen und deren Vorstand ehren- oder nebenamtlich arbeitet. Die grössten dagegen verwalten mehrere tausend Wohnungen und stellen dem Vorstand eine professionelle Geschäftsstelle zur Seite. Dennoch verfolgen sie alle dieselben gemeinnützigen Ideale.

Eisenbahner-
Baugenossenschaft (EBG) Bern,
Siedlung Weissenstein,
Bern





Mehr als Worte

Wie Wohnbaugenossenschaften als Selbsthilfeorganisationen entstanden sind

Insbesondere für Haushalte mit schmalen Budget ist es auch heute schwierig, eine geeignete Wohnung zu finden. Doch zur Zeit der Entstehung der ersten Wohnbaugenossenschaften herrschte eine ganz andere Dimension von Wohnungsnot: Mit der Industrialisierung kamen viele Arbeiter in die Städte, die oft unter prekären räumlichen und hygienischen Verhältnissen wohnen mussten und habgierigen Vermietern ausgeliefert waren. Einige von ihnen beschlossen zu handeln: Sie schlossen sich zusammen, um gemeinsam die soziale Not zu überwinden und selbst gesunden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. So wurden als Selbsthilfeorganisationen Ende des 19. Jahrhunderts die ersten Wohn- und Baugenossenschaften gegründet. Nach diesem solidarisches Prinzip der *Selbsthilfe* funktionieren Baugenossenschaften noch heute: Mit dem *Anteilschein* leistet jedes Mitglied einen kleinen Beitrag; gemeinsam kommt so ein beträchtliches Kapital zustande.

Eine zweite Welle von Genossenschaftsgründungen folgte zur Zeit der Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg.

Damals begann auch die öffentliche Hand, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu unterstützen. Die eigentliche Blütezeit der Wohnbaugenossenschaften setzte dann aber nach dem Zweiten Weltkrieg ein: Der grösste Teil der heutigen Genossenschaftswohnungen entstand zu dieser Zeit.

Wohnbaugenossenschaften sind also keine neue Erfindung, doch ihr Erfolgsmodell ist nach wie vor aktuell. Noch immer sind gute und preisgünstige Wohnungen Mangelware, und noch immer sind es die Baugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger, die hier Abhilfe schaffen. Daneben nahmen die Wohnbaugenossenschaften auch stets eine Vorreiterrolle ein, wenn es darum ging, auf neue Wohnmodelle, spezifische Bewohnergruppen oder ökologische Anliegen einzugehen.

Mit den Mitteln der *Wohnraumförderung* oder der Abgabe von Land im *Baurecht* unterstützt der Staat den genossenschaftlichen Wohnungsbau auch heute noch.

Genossenschaft Farfalla,
Alte Schlossmühle,
Oberdiessbach (BE)





Mehr als Mieterinnen und Mieter

Welche besonderen Rechte und Pflichten Genossenschaftsmitglieder haben

Wer in einer Wohnbaugenossenschaft lebt, ist nicht einfach Mieterin oder Mieter einer Wohnung, sondern gleichzeitig Mitglied und somit Mitbesitzerin oder Mitbesitzer. Damit tragen die Bewohner aber auch mit an der Verantwortung für die gesamte Genossenschaft. Man spricht beim genossenschaftlichen Wohnen deshalb auch vom dritten Weg zwischen Miete und Wohneigentum.

Jedes Genossenschaftsmitglied wird an die *Generalversammlung* eingeladen und kann über wichtige Geschäfte abstimmen sowie die Mitglieder des *Vorstandes* wählen. Wer etwas verändern oder ein neues Projekt lancieren möchte, hat die Möglichkeit, selbst einen Antrag an die Generalversammlung zu stellen. Noch aktiver mitgestalten kann sein Wohnumfeld, wer im Vorstand oder einer Arbeitsgruppe mitwirkt. Wer sich nicht regelmässig engagieren möchte oder kann, hat oft auch Gelegenheit zu spontanen oder sporadischen Einsätzen, zum Beispiel mit der Mithilfe an einem Siedlungsfest.

Neben den vielfältigen Mitwirkungsmöglichkeiten profitieren Genossenschaftsmitglieder von fairen und günstigen Mietzinsen und einer hohen Wohnsicherheit. Nur in Ausnahmefällen kann eine Wohnung gekündigt werden. Wird eine Siedlung umfassend renoviert oder muss gar abgerissen werden, kündigen Genossenschaften dies sehr frühzeitig an und bieten eine geeignete Ersatzwohnung an.

Umgekehrt gelten bei Wohnbaugenossenschaften eher strengere Vermietungskriterien als bei privaten Vermietern. Schliesslich sollen die günstigen Wohnungen auch denjenigen zugute kommen, die auf sie angewiesen sind. So werden etwa grosse Wohnungen primär an Familien abgegeben. Gewisse Genossenschaften verlangen je nach Wohnungsgrösse auch eine minimale Personenanzahl. Für Wohnungen, die vom Staat gezielt verbilligt werden, gelten ausserdem spezielle Einkommens- und Vermögenslimiten.

Baugenossenschaft ASIG
und Wohn- und Siedlungs-
genossenschaft Zürich (WSGZ),
Siedlung Steinacker,
Zürich





Mehr als wohnen

Was Wohnbaugenossenschaften über den eigentlichen Wohnraum hinaus bieten

Seit der Gründung der ersten Wohnbaugenossenschaften haben sich die Zeiten geändert. Der Aspekt der Selbsthilfe steht heute weniger im Vordergrund, und viele grosse Baugenossenschaften werden wie professionelle Immobilienverwaltungen geführt. Doch Werte wie Solidarität und Gemeinschaftlichkeit sind nach wie vor zentral: Wer in einer Wohnbaugenossenschaft lebt, geniesst nicht nur die Vorteile eines fairen Mietzinses und aktive Mitwirkungsmöglichkeiten, sondern auch ein weniger anonymes Wohnumfeld.

Dafür tun die Wohnbaugenossenschaften einiges: Viele bieten in ihren Siedlungen Gemeinschaftsräume an, die für Siedlungsfeste, Kurse oder private Anlässe genutzt werden können.

Insbesondere Familien mit kleinen Kindern und ältere Menschen schätzen ein gutes soziales Netz im Wohnquartier. Viele Genossenschaften reservieren auch eine Anzahl Wohnungen für behinderte und ältere Personen.

Doch auch wer nicht dem traditionellen Familienmodell entspricht, findet in Wohnbaugenossenschaften gute Integrationsmöglichkeiten. Die Genossenschaften bemühen sich um eine optimale Durchmischung ihrer Bewohnerschaft.

Allgemeine Baugenossenschaft
Luzern (ABL),
Siedlung TribschenStadt,
Luzern





Mehr als Wohnqualität

Wie sich Wohnbaugenossenschaften für gute Architektur, Nachhaltigkeit und Ökologie einsetzen

Müssen die Bewohnerinnen und Bewohner einer Genossenschaft für all diese Vorteile etwas weniger Wohnkomfort in Kauf nehmen? Nein, im Gegenteil. Zwar sind die Wohnungen von Genossenschaften im Durchschnitt besser belegt als solche auf dem freien Wohnungsmarkt. Dem Einzelnen stehen also vielleicht etwas weniger Quadratmeter zur Verfügung. Denn Genossenschaften ist es wichtig, den preisgünstigen Wohnraum optimal zu nutzen und haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Dafür bereichern sie das Wohnangebot mit Gemeinschaftsräumen und schön gestalteten Aussenanlagen und Spielplätzen.

Das Konzept der Baugenossenschaften ist auf Langfristigkeit ausgelegt. Deshalb gehen diese sorgfältig mit ihren Liegenschaften um, damit auch den nächsten Generationen noch ein gutes, bezahlbares Wohnangebot zur Verfügung steht. Statistiken zeigen, dass Genossenschaften ihre Wohnungen häufiger renovieren als andere Vermieter. Sie investieren viel, um auch ihren alten Bestand mit modernem Komfort zu versehen, ihn energietechnisch auf den

neusten Stand zu bringen und allenfalls durch Zusammenlegungen und Anbauten mehr Platz zu schaffen. Im Vordergrund steht dabei aber immer das Ziel, auch künftig ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu erhalten.

Bei Neubauprojekten legen Wohnbaugenossenschaften viel Wert auf die städtebauliche und architektonische Qualität und führen in der Regel Architekturwettbewerbe durch. Ihre Bauten werden denn auch überdurchschnittlich oft mit Architekturpreisen ausgezeichnet. Auch Nachhaltigkeit, gesunde Baustoffe und Ökologie sind wichtige Anliegen. Wenn es um den Einsatz von Solarenergie und anderen alternativen Energiequellen, um *Niedrigenergiehäuser* oder um ganze Siedlungen geht, die den Anforderungen der *2000-Watt-Gesellschaft* genügen, gehören Baugenossenschaften oft zu den Pionieren, die solche Projekte vorantreiben. Auch bei Sanierungen gehen sie nach ökologischen Kriterien vor, wählen eine gute Wärmedämmung, erneuerbare Energien und umweltfreundliche Haushaltgeräte.

Logis Suisse SA
Wohnbaugesellschaft,
Siedlung Birch,
Schaffhausen





Mehr Wissen

Die wichtigsten Fachausdrücke und Begriffe zum genossenschaftlichen Wohnungsbau auf einen Blick

Anteilkapital

Siehe *Genossenschaftskapital*.

Anteilschein

Jedes Genossenschaftsmitglied zeichnet Anteilscheine und beteiligt sich so am *Genossenschaftskapital*. Je nach *Genossenschaft* und nach Wohnung ist das für eine Mitgliedschaft geforderte Anteilkapital unterschiedlich hoch. Beim Austritt aus der Genossenschaft erhält das Genossenschaftsmitglied das *Anteilkapital* zurückerstattet.

Baurecht

Ein Baurecht erlaubt dem Vertragspartner (z.B. einer *Genossenschaft*), auf einem fremdem Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Der Eigentümer «vermietet» quasi das Grundstück, statt es zu verkaufen. Das Gebäude ist in diesem Fall nicht Eigentum des Grundstückseigentümers, sondern des Baurechtnehmers. Mit der Abgabe von Land im Baurecht an Baugenossenschaften unterstützen Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Gemeinnützigkeit

Als gemeinnützig werden Wohnbauträger bezeichnet, die gemäss ihren *Statuten* nicht nach Gewinn streben und ihre Mietzinse nach dem Prinzip der *Kostenmiete* berechnen. Neben Wohnbaugenossenschaften gibt es auch gemeinnützige Vereine, Stiftungen und Aktiengesellschaften.

Generalversammlung

Oberstes Organ der *Genossenschaft*, das die *Statuten* festsetzt, den *Vorstand* wählt und je nach Statuten über wichtige Geschäfte (Jahresrechnung, Verteilung des Reinertrags) entscheidet. In der Regel findet die Generalversammlung ein Mal pro Jahr statt. Jedes Genossenschaftsmitglied hat an der Generalversammlung ein Stimmrecht.

Genossenschaft

Als Genossenschaften bezeichnet man organisierte Verbindungen von sieben oder mehr natürlichen oder juristischen Personen (Genossenschafter) zu einer Körperschaft. Ziel von Genossenschaften ist es, in gemeinsamer *Selbsthilfe* bestimmte wirtschaftliche Interessen ihrer Mitglieder zu fördern oder zu sichern.

Genossenschaftskapital

Summe der von den Genossenschaftsmitgliedern gezeichneten *Anteilscheine*.

Kostenmiete

Mietzinsberechnungsmodell (im Gegensatz zur Marktmiete), das den Mietzins anhand der zur vollständigen Deckung der tatsächlichen Kosten notwendigen Einnahmen berechnet.

Kündigungsschutz

Der Mietvertrag mit einem Genossenschaftsmitglied kann nur gekündigt werden, wenn das Mitglied aus der *Genossenschaft* ausgeschlossen wird. Dies ist nur unter (gesetzlich oder statutarisch festgehaltenen) ganz triftigen Gründen möglich. Der Genossenschafter genießt deshalb einen höheren Kündigungsschutz als andere Mieter.

Mitgliedergenossenschaft

Genossenschaft, in der in der Regel die Mieter einer Wohnung auch Genossenschaftsmitglieder sind.

Minergie

Das Label Minergie zeichnet Bauten mit einem tiefen Energieverbrauch aus. Um den Minergiestandard zu erfüllen, braucht ein Gebäude eine dichte Hülle, eine dicke Wärmedämmung, ein spezielles Belüftungssystem, eine ökologische Heizung und eine kompakte Bauweise. Siehe auch www.minergie.ch

Non-Profit-Organisationen

Non-Profit-Organisationen sind nicht gewinnstrebig, sondern dienen gemeinnützigen sozialen, kulturellen oder wissenschaftlichen Zielsetzungen ihrer Mitglieder oder Dritten.

Selbsthilfe

Gemäss Gesetz erfüllen *Genossenschaften* ihren Zweck dank gemeinsamer Selbsthilfe der Mitglieder.

Selbstverwaltung

Wohnform, bei der die Mieter das Wohnen in ihrer Liegenschaft so weit wie möglich selbst organisieren.

Spekulationsverzicht

Genossenschaften investieren Kapital in Liegenschaften, mit dem Zweck, diese langfristig zu kostendeckenden Preisen den Mietern zur Verfügung zu stellen. Sie verzichten bewusst darauf, diese gewinnbringend zu vermieten oder später weiterzuveräußern.

Statuten

Die Statuten regeln die Rechte und Pflichten der Genossenschafter und der *Genossenschaft*.

SVW

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (www.svw.ch); Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Der SVW vertritt knapp 1000 gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften) mit gegen 140 000 Wohnungen.

Vorstand

Leitung der *Genossenschaft*. Im Genossenschaftsrecht auch Verwaltung genannt.

Wohnraumförderung

Bund und Kanton unterstützen den gemeinnützigen Wohnungsbau in Form von Darlehen, Zuschüssen oder Beihilfen.

Wohnungssuche

Freie Genossenschaftswohnungen finden sich zum Beispiel unter <http://www.svw.ch/wohnungen/wohnungen.php>.

Zeitschrift wohnen

Die Zeitschrift *wohnen* erscheint zehnmal im Jahr und informiert über alle aktuellen Fragen rund um die Baugenossenschaften (u.a. Neubauten, Renovationen, Energie, Wohnbaupolitik, soziale Themen). Dreimal im Jahr liegt dem *wohnen* das Extraheft *wohnen extra* bei, das sich an ein breiteres Publikum richtet und jeweils einem Thema (z.B. wohnen & arbeit, wohnen & tradition, wohnen & garten) gewidmet ist.

2000-Watt-Gesellschaft

Die Zielvorstellung der 2000-Watt-Gesellschaft steht für die zukünftige Energiepolitik des Bundes. Um den weltweiten Klimawandel aufzuhalten, muss der Energiebedarf massiv reduziert werden. Heute liegt dieser bei rund 6000 Watt pro Person. Bis ins Jahr 2050 will der Bundesrat diesen Verbrauch um zwei Drittel senken.



Titelbild:
Wohnstadt Bau- und
Verwaltungsgenossenschaft,
Siedlung Rebgässli, Allschwil (BL).
Heute im Besitz der privaten
Stockwerkeigentümerschaft.

Impressum

Herausgeber:
Schweizerischer Verband
für Wohnungswesen SVW
Bucheggstrasse 109
Postfach
8042 Zürich
Tel. 044 362 42 40
Fax 044 362 69 71
www.svw.ch
svw@svw.ch

Redaktionskommission:
Rebecca Omoregie (Konzept, Text),
Astrid Fischer, Urs Hauser,
Stephan Schwitter

Fotos:
Nik Hunger, Zürich

Gestaltung:
Brandl & Schärer AG, Olten

Druck:
Dietschi AG, Olten