



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

SERIE "WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN IM AUSLAND", TEIL I: DIE SCHWEIZ

29.06.2012 Fachinformation

2012, "Internationales Jahr der Genossenschaften": Aus diesem Anlass starten die BBU-Nachrichten in der zweiten Jahreshälfte mit einer Serie zu Wohnungsgenossenschaften im Ausland. Was sind die Gemeinsamkeiten, was die Besonderheiten von Wohnungsgenossenschaften bei unseren Nachbarn? Den Auftakt macht ein Bericht über Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. "Confoederatio Helvetica" – der Name sagt schon alles. Wie wohl kein anderes Land der Welt hat die "Schweizer Eidgenossenschaft" den Genossenschaftsgedanken zur Grundlage ihres Staatswesens gemacht. Mit sehr praktischen Auswirkungen im Alltag: In keinem anderen Land sind die Elemente direkter Demokratie und Bürgerbeteiligung so stark ausgeprägt wie in der polyglotten Alpenrepublik. Nicht umsonst ist die Schweizer Hauptstadt Bern auch der Sitz des Internationalen Genossenschaftsbundes "International Cooperative Alliance" (ICA). Deshalb läge die Vermutung nahe: Auch im Wirtschaftsleben – und damit auch dem Wohnungsmarkt – haben Genossenschaften in der Schweiz eine starke Stellung. Ist dem so? Klein, engagiert, günstig: Heute gibt es in der Schweiz ca. 1.700 Wohnbaugenossenschaften, die mit über 160.000 Wohneinheiten einen Marktanteil von rund fünf Prozent haben. Der Wohnungsmarktanteil ist damit mit dem deutscher Wohnungsgenossenschaften vergleichbar. Zum Vergleich: Die 205 Wohnungsgenossenschaften im BBU bewirtschaften rund 326.000 Wohnungen – mit einem Wohnungsmarktanteil von rund zehn Prozent. Die Strukturen der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz gelten dabei als sehr heterogen, nach Einschätzung von Stephan Schwitter, Direktor beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW), dem Dachverband der Schweizer Wohnungsgenossenschaften, gibt es keinen spezifisch "schweizerischen Typus" von Wohnungsgenossenschaften. Schwitter weiter: "Generell zeichnen sich unsere Genossenschaften durch ein hohes Maß an Demokratieverständnis aus. Charakteristisch ist deshalb eine große Bereitschaft zum persönlichen Engagement der Mitglieder im Vorstand, der Siedlungskommission und der Nachbarschaftshilfe. Hierauf sind wir sehr stolz." Schweizer Wohnungsgenossenschaften verfügen über einen eher kleinen Wohnungsbestand. Das durchschnittliche SVW-Mitglied verfügt über 144 Wohneinheiten. Lediglich 20 der rund 1.000 Verbandsmitglieder verfügen über mehr als 1.000 Wohnungen. Selbst die größte Mitgliedsgenossenschaft zählt keine 5.000 Wohneinheiten. Rechnerisch bewirtschaftet eine BBU-Mitgliedsgenossenschaft hingegen rund 1.600 Wohnungen – bei den großen Mitgliedsgenossenschaften sind es sogar 5.000 und mehr Wohnungen. Die Schweizer Wohnungsgenossenschaften sind in ihrer Organisation dem deutschen Modell sehr ähnlich – außer der Größe gibt es aber auch hier Unterschiede. Einer von ihnen ist beispielsweise sprachlich: Spricht man in Deutschland von einer Wohnungsgenossenschaft und ihren Mitgliedern, werden diese in der Schweiz als Wohnbaugenossenschaft und Genossenschaftler bezeichnet. Ein weiterer Unterschied ist rechtlicher Natur: Eine Schweizer Genossenschaft hat einen "Geschäftsleiter" an Stelle des Vorstandes, und an Stelle eines Aufsichtsrats steht bei den Eidgenossen ein Vorstand, welcher wie ein Aufsichtsrat mit Steuerungs- und Aufsichtsfunktionen ausgestattet ist. Bemerkenswert ist auch, dass in der Schweiz die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft bei den Bewohnern von Genossenschaftswohnungen eher die Ausnahme ist. Gemeinsam ist den Wohnungsgenossenschaften in beiden Ländern, dass sie als Wohnungsgeber sehr beliebt sind – mit entsprechend niedriger Fluktuation. Und noch etwas anderes wird von Wohnungsgenossenschaften beider Länder geteilt: Ihre mietendämpfende Wirkung. Bei den Eidgenossen liegen die Nutzungsentgelte im landesweiten Durchschnitt rund 20 Prozent unter den üblichen Mieten – in einigen Großstädten werden sogar Unterschiede

von bis zu 30 Prozent registriert. Die Geschichte: Gründungsboom und Rückschläge Die Geschichte der Wohnungsbaugenossenschaften in der Schweiz beginnt bereits im Jahr 1860, dem Gründungsjahr der ersten Wohnbaugenossenschaft auf Schweizer Boden. Ähnlich wie in Deutschland fand auch hier das Prinzip der genossenschaftlichen Wohnraumversorgung schnell weitere Anhänger. Triebfeder dafür waren – wie auch in anderen europäischen Staaten – drei Faktoren. Erstens: Das mit Industrialisierung und Landflucht einhergehende rasante Wachstum der Städte, und damit auch des Wohnraumbedarfs. Zweitens: Der nach den revolutionären Erschütterungen mit großen Schritten zunehmende Wunsch vieler Menschen nach demokratischer und wirtschaftlicher Emanzipation. Und drittens: Der Wunsch nach neuen Gemeinschaften in einer Welt, in der tradierte Wohnformen mehr und mehr der Vergangenheit angehörten. Deshalb verwundert nicht, dass die überwiegende Zahl der Genossenschaftsgründungen in den großen Schweizer Städten Basel, Bern, Biel, Zürich, Winterthur und St. Gallen erfolgten. Dem dynamischen Start folgte bald ein Einschnitt: Eine Wirtschaftskrise zwang viele Wohnbaugenossenschaften, um die Wende zum 20. Jahrhundert komplette wohnungsbestände zu verkaufen. Vor allem deshalb bestehen heute in der Schweiz nur noch sechs der im 19. Jahrhundert gegründeten Wohnbaugenossenschaften. Schweizer Genossenschaftsjahrhundert Dem herben Rückschlag folgten allerdings im 20. Jahrhundert gleich zwei große Gründungswellen, auf die das Gros der heutigen Schweizer Wohnungsgenossenschaften zurückgeht. Die erste dieser beiden Wellen fand unmittelbar im Anschluss an den ersten Weltkrieg statt – auch hier eine Reaktion auf Wohnungsnot, Landflucht und Emanzipationswillen. Viele der Gründungsmitglieder dieser neuen Wohnbaugenossenschaften waren Eisenbahner, die in der Nähe von Eisenbahndepots und Bahnhöfen Wohnungen suchten. Begünstigt wurden die Gründungen durch die Wohnbauförderungsmaßnahmen der Kantone, welche ihrerseits Wege suchten, um die Wohnraumknappheit zu bekämpfen. 1928 gab es in der Schweiz wieder rund 100 Wohnungsgenossenschaften. Im Ergebnis dieser zweiten Gründungswelle waren Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz endgültig und fest etabliert – und der Grundstein für ihre bis heute andauernde Erfolgsgeschichte gelegt. Zu einer zweiten Gründungswelle von Wohnungsgenossenschaften in der Schweiz kam es dann während und nach dem Zweiten Weltkrieg – abermals eine Phase raschen Bevölkerungs- und Städtewachstums. Die Zahl der Wohnungsgenossenschaften stieg in den fünf Jahren zwischen 1942 und 1947 von 361 auf 928. Entsprechend ausgeprägt war auch die genossenschaftliche Neubautätigkeit, sich bei 40 Prozent des Gesamtneubauvolumens lag. Auch heute noch stammen rund 80 Prozent des Wohnungsbestandes der Genossenschaften aus diesen beiden Gründungswellen. In einer dritten, weniger ausgeprägten Gründungswelle verlagerten sich den Neugründungen von Wohnbaugenossenschaften ab 1975 eher in den ländlichen Raum. Hier fanden die Neugründungen noch günstige Grundstückspreise vor – in vielen Städten war Baugrund mittlerweile nicht nur unerschwinglich geworden, sondern hatten die Kommunalverwaltungen auch die Förderung eingestellt. Seit den 80er Jahren entstehen in der Schweiz vornehmlich kleine, projektbezogene Genossenschaften. Fazit: Die "kleinen Schwestern" Die Schweizer Wohnungsgenossenschaften haben insgesamt einen ähnlich starken Stand am Gesamtwohnungsmarkt wie ihre deutschen Pendanten – obwohl sie im Durchschnitt kleiner sind und die Einheit von Mitgliedschaft und Wohnungsnutzung in der Eidgenossenschaft eher die Ausnahme ist. Dass sie dennoch eine so hohe Bindung und Identifikation ihrer Bewohner erreichen, ist deshalb eine besonders beeindruckende Leistung – die für die tiefe Verwurzelung des Genossenschaftsgedankens in der Schweizer Bevölkerung spricht.