

Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz

Peter Schmid
Holunderweg 27
8050 Zürich

Inhaltsverzeichnis

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	V
TABELLENVERZEICHNIS	VI
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	VII
1 EINLEITUNG	1
1.1 PROBLEMSTELLUNG.....	1
1.2 ZIELSETZUNG UND RAHMEN	2
1.3 VORGEHENSWEISE	3
2 THEORETISCHE GRUNDLAGEN UND STAND DER FORSCHUNG	4
2.1 KURZER ABRISS DER GESCHICHTE UND ENTWICKLUNG DER WBG IN DER SCHWEIZ	4
2.2 ZUM BEGRIFF DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT.....	5
2.3 DER BEGRIFF DER GEMEINNÜTZIGKEIT	6
2.4 DIE GENOSSENSCHAFTSIDEE UND DEREN BEDEUTUNG FÜR DIE WBG DER SCHWEIZ	7
2.5 DIE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ALS VIELSCHICHTIGES NONPROFIT-UNTERNEHMEN	8
2.6 TYPOLOGIE DER WBG	9
2.7 DIE FRAGE NACH DER „ECHTEN“ WOHNBAUGENOSSENSCHAFT	13
2.8 DIE WOHNBAUFÖRDERUNG IN DER SCHWEIZ	15
2.8.1 Arten und Instrumente der Förderung	15
2.8.2 Die bisherige Bedeutung der Wohnbauförderung.....	17
2.8.3 Zur heutigen Wohnbauförderung.....	19
2.9 DIE DACHVERBÄNDE	20
2.10 DIE ENTWICKLUNG DES SCHWEIZERISCHEN WOHNUNGSMARKTES	22
3 METHODIK	23
3.1 FORSCHUNGSLEITENDE FRAGEN UND THESEN.....	23
3.2 FORSCHUNGSPLAN.....	24
3.2.1 Erhebungsmethoden.....	24
3.2.2 Erarbeitung des Fragebogens.....	24
3.2.3 Datenquellen.....	25
3.2.4 Erhebungsumfang und Repräsentativität	26
3.2.5 Durchführung der Befragung.....	26
3.2.6 Auswertungsschritte	26
4 ERGEBNISSE DER STATISTISCHEN AUSWERTUNG DER VOLKSZÄHLUNGSDATEN ..	28
4.1 DIE WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM VERGLEICH	28
4.1.1 Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften	28
4.1.2 Bauperioden und Neubautätigkeit.....	32
4.1.3 Wohnungsgrössen	35
4.1.4 Belegung	37
4.1.5 Wohnfläche pro Bewohner.....	39
4.1.6 Mietzinse	40
4.1.7 Bewohnende.....	43

5	ERGEBNISSE DER UMFRAGE	49
5.1	RÜCKLAUF UND REPRÄSENTATIVITÄT DER UMFRAGE.....	49
5.2	ZAHL DER WBG IN DER SCHWEIZ.....	51
5.3	CHARAKTERISIERUNG UND BESCHREIB DER WBG AUF GRUND DER UMFRAGE	52
5.3.1	<i>Initiant/innen</i>	52
5.3.2	<i>Art oder Typ der Genossenschaft</i>	54
5.3.3	<i>Grösse der Genossenschaft</i>	56
5.3.4	<i>Gründungsjahr sowie Bauperioden</i>	57
5.3.5	<i>Wirkungsgebiet</i>	59
5.3.6	<i>Anzahl der Mitglieder</i>	59
5.3.7	<i>Gemeinnützigkeit</i>	60
5.3.8	<i>Fusionen</i>	62
5.3.9	<i>Zusatzangebote</i>	62
5.3.10	<i>Verwaltung der Wohnungen</i>	67
5.3.11	<i>Vorstandsorganisation</i>	70
5.3.12	<i>Revisionsstelle</i>	75
5.3.13	<i>Siedlungskommissionen und Bewohnervereine</i>	76
5.3.14	<i>Aktivitätsgrad der Mieter/innen</i>	77
5.3.15	<i>Führungsinstrumente</i>	79
5.3.16	<i>Wohnbauförderungs- und Finanzierungshilfen</i>	80
5.3.17	<i>Absicht zum Wachstum</i>	83
5.3.18	<i>Vorgesehene Aufwertungsmassnahmen</i>	87
5.3.19	<i>Belastung mit Problemen</i>	88
5.3.20	<i>Zusammenarbeit</i>	91
5.3.21	<i>Unterschiede zwischen den Kantone sowie Stadt und Land</i>	92
5.3.22	<i>Unterschiede nach Verbandsangehörigkeit</i>	95
6	DISKUSSION DER ERGEBNISSE	97
6.1	VIELE VERSCHIEDENARTIGE WBG MIT UNTERSCHIEDLICHEN FUNKTIONEN	97
6.2	VIELE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN SIND „VERSCHWUNDEN“	99
6.3	DIE BEDEUTUNG DES GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAUS IST GESUNKEN	100
6.3.1	<i>Gründe für die sinkende Bautätigkeit</i>	101
6.3.2	<i>Das erfolgreiche Modell der Stadt Zürich</i>	104
6.4	DIE WOHNBAUFÖRDERUNG ALS MOTOR DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUS	105
6.5	VIELE WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN HABEN EIN STRUKTURPROBLEM.....	106
6.6	DIE WBG AUF DEM WEG ZU EINER PROFESSIONELLE FÜHRUNG	108
6.7	DER SOZIALPOLITISCHE AUFTRAG DER WBG UND DIE GEMEINNÜTZIGKEIT	110
6.8	DIE BEDEUTUNG DER GENOSSENSCHAFTSIDEE.....	112
6.9	DIE ZUKUNFTSCHANCE VON MITGLIEDERIDENTITÄT: DIE NOTWENDIGE REVITALISIERUNG DER SELBSTHILFEKRÄFTE	115
6.10	DER GESELLSCHAFTLICHE NUTZEN DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN	113
7	AUSBLICK	115
8	ZUSAMMENFASSUNG	119
	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	123

ANHÄNGE	126
ANHANG I	FRAGEBOGEN 126
ANHANG II	DIE VERÄNDERUNG DER BELEGUNG DER 4 ZIMMERWOHNUNGEN VON 1970- 2000 129
ANHANG III	WOHNFLÄCHE PRO PERSON IN KANTONEN UND STÄDTEN 1980-2000 131
ANHANG IV	DURCHSCHNITTLICHE MIETEN IN DEN KANTONEN UND STÄDTEN 132
ANHANG V	ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN MIETEN 1970-2000 133
ANHANG VI	ANTEIL DER VERSCHIEDENEN ALTERSKATEGORIEN 134
ANHANG VII	DETAILZAHLEN ZU DEN ZUSATZANGEBOTEN 135
ANHANG VIII	DETAILZAHLEN ZUR DELEGATION DER VERWALTUNG 137
ANHANG IX	ZAHLEN ZUR ORGANISATION MIT KOMMISSIONEN UND RESSORTS 138
ANHANG X	DETAILZAHLEN ZU WOHNBAUFÖRDERUNGS- UND FINANZIERUNGSHILFEN 140
ANHANG XI	AUSPRÄGUNGEN DER PROBLEMKATEGORIEN 141
ANHANG XII	AUSPRÄGUNGEN DER MERKMALE VERSCHIEDENER KANTONE 142
ANHANG XII	AUSWERTUNG NACH VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT 143
ANHANG XIII	FORSCHUNGSFRAGEN UND THEMEN 144

ERKLÄRUNG ZUR WISSENSCHAFTLICHEN EHRlichkeitFEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

Abbildungsverzeichnis

	Seite
ABBILDUNG 1: DIE MARKTANTEILE DER WBG NACH KANTONEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	28
ABBILDUNG 2: MARKTANTEILE DER WBG IM STÄDTEVERGLEICH (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	31
ABBILDUNG 3: ZAHL DER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN NACH BAUPERIODEN IN DEN KANTONEN MIT MEHR ALS 4000 GENOSSENSCHAFTS- WOHNUNGEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	32
ABBILDUNG 4; ANTEIL DER WOHNUNGEN NACH ZIMMERZAHL IN DEN KANTONEN MIT DEN MEISTEN GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	35
ABBILDUNG 5 ANTEIL DER WOHNUNGEN NACH ZIMMERZAHL IN 10 STÄDTEN MIT DEN MEISTEN GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	36
ABBILDUNG 6 ANZAHL BEWOHNER/INNEN IN 4-ZIMMERWOHNUNGEN NACH KANTONEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)	37
ABBILDUNG 7 BELEGUNG IN PERSONEN PRO 4 ZIMMERWOHNUNGEN IN DEN STÄDTEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)	38
ABBILDUNG 8 FLÄCHENVERBRAUCH IN M2 PRO PERSON UND M2 NACH KANTONEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)	39
ABBILDUNG 9 MIETE IN CHF PRO M2 UND MONAT IN DEN KANTONEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	40
ABBILDUNG 10 MIETE IN CHF PRO M2 UND MONAT IN DEN STÄDTEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	41
ABBILDUNG 11 HAUSHALTSFORMEN IN DER SCHWEIZ 1970-2000 (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	43
ABBILDUNG 12 ANTEIL HAUSHALTE MIT KINDERN (Abbildung aus Statistik.Info 20/2004, S23, Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	44
ABBILDUNG 13 ALTERSKLASSEN 1970 UND 2000 (Abbildung aus Statistik.Info 20/2004, S24, Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	45
ABBILDUNG 14 AUSLÄNDISCHE HAUSHALTE IN AUSGEWÄHLTEN KANTONEN IM JAHRE 2000 (Abbildung aus Statistik.Info 20/2004, S26, Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	46
ABBILDUNG 15 HAUSHALTE IN DER SCHWEIZ NACH AUSBILDUNG DER REFERENZPERSON 2000 (Abbildung aus Statistik.Info 20/2004, S26, Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung).....	47

Tabellenverzeichnis

	Seite
TABELLE 1	MERKMALE VON WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN (eigene Darstellung des Autors) 11
TABELLE 2	ARTEN UND INSTRUMENTE DER WOHNBAUFÖRDERUNG IN DER SCHWEIZ FÜR WBG (Eigene Darstellung des Autors) 15
TABELLE 3	ÜBERSICHT ÜBER DIE KENNDATEN DER VERBÄNDE..... 20
TABELLE 4	ZAHL UND MARKTANTEIL DER GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN NACH KANTONEN SOWIE ANTEIL GEMEINDEN MIT GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung) 29
TABELLE 5	GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN IN DEN 10 GRÖSSTEN STÄDTEN (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung, alle Wohnungen) 31
TABELLE 6	MARKTANTEIL NEUERSTELLTER WOHNUNGEN SEIT 1970 BUND KANTON UND STADT ZÜRICH (Datenquelle: BFS und Statistisches Amt des Kantons Zürich) 33
TABELLE 7	ZAHL UND ANTEIL NEU ERSTELLTER WOHNUNGEN NACH KANTONEN 2000-2003 (Datenquelle: BFS und Statistisches Amt des Kantons Zürich) 34
TABELLE 8	RÜCKLAUF DER FRAGEBOGEN 49
TABELLE 9	RÜCKLAUF NACH HERKUNFT DER ADRESSEN 49
TABELLE 10	RÜCKLAUF NACH KANTONEN UND WOHNUNGEN 50
TABELLE 11	ZAHL DER NENNUNGEN BEZÜGLICH INITIANTEN DER WBG NACH GRÜNDUNGSPERIODE 53
TABELLE 12	AUSWERTUNG NACH GENOSSENSCHAFTSTYPEN 55
TABELLE 13	ZAHL DER WBG UND ANZAHL DERER WOHNUNGEN NACH GRÖSSENKATEGORIEN 56
TABELLE 14	GRÖSSE DER WBG NACH TYP DER GENOSSENSCHAFT 57
TABELLE 15	GRÜNDUNGSPERIODEN UND GRÖSSEN DER WBG..... 57
TABELLE 16	ANTWORTEN MIT ZAHL DER VERTRETENEN WOHNUNGEN NACH GRÜNDUNGS- UND BAUPERIODEN (Quelle: Eigene Umfrage und BFS, Volkszählung 2000)..... 58
TABELLE 17	MITGLIEDER PRO WOHNUNG NACH VERSCHIEDENEN KRITERIEN 59
TABELLE 18	KATEGORIEN MIT EINEM ÜBERPROPORTIONALEN ANTEIL VON WBG, DIE SICH ALS NICHT GEMEINNÜTZIG EINSCHÄTZEN 61
TABELLE 19	ZUSATZANGEBOTE DER WBG NACH DER HÄUFIGKEIT DER NENNUNG 63
TABELLE 20	ZUSATZANGEBOTE NACH ANGEBOTSKATEGORIEN 64
TABELLE 21	ZAHL DER DURCHSCHNITTLICHEN ZUSATZANGEBOTE NACH GRÜNDUNGSPERIODEN 64
TABELLE 22	ZUSATZANGEBOTE NACH WOHNUNGSZAHL DER WBG 65
TABELLE 23	DETAILANALYSE DER UNTERSCHIEDE NACH ZUSATZANGEBOTEN ZWISCHEN DER DEUTSCHE SCHWEIZ UND DER ROMANDIE 65
TABELLE 24	ART DER AUFGABEN, DIE AUSGELAGERT WERDEN. 67
TABELLE 25	ANTEILE DER WBG MIT GESCHÄFTSSTELLE UND REGIEBETRIEB 68
TABELLE 26	ZAHL DER HAUPT- UND NEBENAMTLICHEN MITARBEITENDEN 69
TABELLE 27	REINE SELBSTVERWALTUNG 70

TABELLE 28	DURCHSCHNITTLICHE GRÖSSE DES VORSTANDS IN VERSCHIEDEN GROSSEN WBG	71
TABELLE 29	ZAHL DER EINGESETZTEN KOMMISSIONEN.....	71
TABELLE 30	ANTEIL UND ZAHL DER VORSTANDSRESSORTS	72
TABELLE 31	ZEITLICHE BEANSPRUCHUNG IN STELLENPROZENTEN DES GESAMTEN VORSTANDES MIT OPERATIVEN TÄTIGKEITEN	73
TABELLE 32	BEANSPRUCHUNG DES VORSTANDES MIT LEITENDEN UND REPRÄSENTATIVEN TÄTIGKEITEN	74
TABELLE 33	ZEITLICHE BEANSPRUCHUNG IN STELLENPROZENTEN PRO VORSTANDSMITGLIED	74
TABELLE 34	ZUSAMMENSETZUNG DER REVISIONSSTELLE	75
TABELLE 35	ANZAHL WBG MIT SIEDLUNGSKOMMISSIONEN ODER BEWOHNERVEREINEN.....	76
TABELLE 36	ZUSATZANGEBOTE MIT UND OHNE KOMMISSION.....	77
TABELLE 37	AKTIVITÄTSGRAD DER BEWOHNER/INNEN	77
TABELLE 38	EINSATZ VON FÜHRUNGS- UND PLANUNGSINSTRUMENTEN.....	79
TABELLE 39	ANZAHL DER DURCHSCHNITTLICH EINGESETZTEN FÜHRUNGSINSTRUMENTE.....	80
TABELLE 40	IN ANSPRUCH GENOMMENE FINANZIERUNGS- UND WOHNBAUFÖRDERUNGSINSTRUMENTE.....	81
TABELLE 41	ABSICHT ZUM BAU WEITERER WOHNUNGEN.....	84
TABELLE 42	BAUABSICHT NACH GRÜNDUNGSJAHR, GRÖSSE, TYPOLOGIE UND VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT	84
TABELLE 43	ALLENFALLS IN ANSPRUCH GENOMMENE WOHNBAUFÖRDERUNGS- UND FINANZIERUNGSHILFEN	85
TABELLE 44	BISHERIGE UND GEPLANTE KAUF TÄTIGKEIT NACH VERSCHIEDENEN MERKMALEN	86
TABELLE 45	VORGESEHENE BAULICHE AUFWERTUNGSMASSNAHMEN BEI RENOVATIONEN.....	87
TABELLE 46	PROBLEME DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN.....	89
TABELLE 47	ANTEIL WBG MIT ZUSAMMENARBEIT UND ARTEN DER ZUSAMMENARBEIT.....	91

Abkürzungsverzeichnis

ABZ	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
AG	Aktiengesellschaft
AG	Aargau
AI	Halb Appenzell Innerrhoden
Ang.	Angebot
Ant.	Anteil
AR	Halb Appenzell Ausserrhoden
BE	Bern
BFS	Bundesamt für Statistik
BL	Basel Land
BS	Basel Stadt
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
bzw.	Beziehungsweise
CH	Confederatio Helvetica für Schweiz
Deutschschw.	Deutschschweiz
DLG	Diplom-Lehrgang
Dt.	Deutsch Schweiz
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
Eidg.	Eidgenössisch
f. und ff.	Folgende Seite oder folgende Seiten
FdR	Fonds de roulement
FMM	Freiburger Management-Modell
FR	Fribourg
Frz.	Französische Schweiz
FSTE	Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich
GE	Genf
Gen.	Genossenschaft
GL	Glarus
GR	Graubünden
G'Stelle	Geschäftsstelle
HBG	Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft
H-Gen.	Handwerker- und Unternehmergenossenschaften
JU	Jura

Kant.	Kantonal, Kanton
Kap.	Kapitel
Kt.	Kanton
LU	Luzern
MBA	Master of Business Administration
Mitgl.	Mitglied/er
NE	Neuenburg
NPO	Nonprofit-Organisation
NW	Nidwalden
OW	Obwalden
R'Betrieb	Regiebetrieb
S.	Seite
SAKE	Schweizerische Arbeitskräfteerhebung
SG	St. Gallen
SH	Schaffhausen
SO	Solothurn
SPSS	Statistical Package for Social Sciences
SVW	Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
SWE	Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung
SZ	Schwyz
TG	Thurgau
TI	Tessin
UR	Uri
VD	Waadt
VLB	Verband Liberaler Baugenossenschaften
VM	Verbands-Management (Fachzeitschrift des VMI)
VMI	Verbandsmanagement Institut der Universität Freiburg, Schweiz
VS	Wallis
WBG	Wohnbaugenossenschaft
Whg.	Wohnung
ZG	Zug
ZH	Zürich
Zi	Zimmer

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Systematische Informationen über die Wohnbaugenossenschaften (im folgenden WBG) der Schweiz sind spärlich vorhanden. Die Daten der Volkszählung zeigen zwar auf, wie viele Wohnungen und Bewohnende von Genossenschaften es gibt, diese Erhebungen lassen aber die Frage offen, wie gross die Zahl der WBG mit einem Wohnungsangebot ist. Umfangreichere Informationen finden sich auf lokaler Ebene oder in den Jubiläumsschriften von WBG. Auch haben sich einzelne Diplomarbeiten und Dissertationen einzelnen, meist regionalen Aspekten oder Genossenschaften gewidmet, aktuelle überblickende quantitative und qualitative Information über die gesamte Branche fehlen jedoch weitgehend. Dieser Tatbestand spiegelt sich auch in den Ergebnissen einer vom Autor vorgenommenen Literaturrecherche. Die meisten (wenigen) Veröffentlichungen über die WBG der Schweiz stammen aus der Zeit von 1920 – 1955, die letzte systematische wissenschaftliche Betrachtung aus dem Jahr 1969 von KELLERHANS (S. 136-155), welche im Rahmen einer von Prof. E.B. Blümle herausgegebenen Veröffentlichung der deutschen Genossenschaftskasse über das Genossenschaftswesen in der Schweiz (BLÜMLE) erschien. Ansonsten findet sich wissenschaftliche Literatur praktisch nur zu den deutschen WBG. Dort werden in Lehre und Forschung auch generelle Aspekte der Wohnungsbaugenossenschaften (wie sie in Deutschland genannt werden) regelmässig behandelt¹.

Es zeigt sich somit, dass die schweizerischen WBG in den letzten Jahrzehnten kein Forschungsobjekt waren bzw. nicht als lohnenswertes Forschungsobjekt betrachtet wurden. Dies, obwohl sich WBG in vielen Regionen der Schweiz erfolgreich etablieren konnten und einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung mit zahlbarem Wohnraum in der Schweiz leisten. Die Gründe dafür können im Rahmen dieser Masterarbeit nicht diskutiert werden. Umso wichtiger ist es jedoch, mehr über die heutigen WBG der Schweiz, ihre Merkmale, Leistungen und Probleme zu erfahren und für weitere Forschungsarbeiten eine Basis zu schaffen. Dazu will diese Masterarbeit einen Beitrag leisten.

¹ Siehe auch die vielen Beiträge in der seit 1950 erscheinenden Schriftenreihe „Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen, Organ für Kooperationsforschung und -praxis“, Göttingen, Vandenhoeck & Rupprecht

1.2 Zielsetzung und Rahmen

Mit der vorliegenden Studie werden folgende hauptsächlichen Ziele verfolgt:

- Klärung der wichtigsten Begriffe der WBG. Schliessen von Definitionslücken bei der Typologisierung
- Darstellung der Erfolgsgeschichte und Bedeutung der WBG sowie der bisherigen Erfolgsfaktoren
- Aufzeigen der spezifischen statistischen Merkmale der Wohnungen von WBG und derer Bewohnenden mit besonderer Berücksichtigung der Entwicklung seit 1970
- Vornahme einer aktuellen Bestandesaufnahme der WBG in Bezug auf deren Herkunft, deren Angebot, der Organisations- und Führungsform
- Klären von Zusammenhängen zwischen den verschiedenen Typen und Grössen von WBG sowie zwischen den Angeboten und der Organisations- bzw. Führungsform
- Erhebung der aktuellen Probleme der WBG und deren Zukunftspläne in Bezug auf die bauliche Entwicklung
- Aufzeigen von weiterführenden Forschungsfragen.

Als Fazit geht es darum, die heutigen Probleme und die Bedingungen für einen weiteren Erfolg versprechende Entwicklung zu diskutieren.

Die Daten sollen eine Basis schaffen, auf der mit späteren ähnlichen Datenerhebungen Veränderungen in dieser Branche wissenschaftlich analysiert werden können.

Fokus der Arbeit ist eine Gesamtbetrachtung über die gesamte Schweiz, kantonale Differenzen können im Rahmen dieser Masterarbeit nicht im Detail untersucht werden. Sie beschränkt sich auf die deskriptive Beschreibung der Ergebnisse. Einzelne vertiefte statistische Untersuchungen müssen ausserhalb dieser Masterarbeit aufgrund der durch die Arbeit gewonnenen Erkenntnisse erfolgen. Ebenso kann auf allgemeine genossenschaftliche Fragen und die Genossenschaftsidee thematisch nicht vertieft eingegangen werden. Es wird jedoch auf die einschlägige Literatur verwiesen.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, jeweils beide Geschlechtsformen zu berücksichtigen. Es sind mit den männlichen Formen immer auch die weiblichen mitgemeint.

1.3 Vorgehensweise

Das Thema wird in 4 Teilschritten bearbeitet.

- 1) Im theoretischen Teil werden die notwendigen Grundlagen und Begriffe erarbeitet und definiert sowie der Stand der Forschung dargestellt.
- 2) Der methodische Teil widmet sich der Beschreibung der angewendeten Forschungsmethoden und des Forschungsprozesses zur Datenerhebung und Datenauswertung.
- 3) Im Ergebnisteil werden die Ergebnisse der statistischen Auswertungen und der Umfrage vorgestellt.
- 4) Im Diskussionsteil werden die wichtigsten Aspekte der Auswertung übergreifend diskutiert und die Bedingungen für eine erfolgreiche Zukunft der WBG formuliert.

Eine Zusammenfassung schliesst diesen Bericht ab.

2 Theoretische Grundlagen und Stand der Forschung

Im Rahmen dieser praxisorientierten Forschungsarbeit ist es nicht möglich, die generellen genossenschaftswissenschaftlichen Aspekte der WBG umfassend darzustellen. Dieses Kapitel dient somit ausschliesslich dazu, Verständigungsgrundlagen für die vorgenommenen Auswertungen der Volkszählung sowie der Umfrage und deren Diskussion zu legen.

2.1 Kurzer Abriss der Geschichte und Entwicklung der WBG in der Schweiz

Über die ältere Geschichte der WBG finden sich viele Beiträge in der Literatur. So fasst KELLERHANS (S. 137ff.) die wesentlichen Meilensteine und Gründe für deren Entstehung zusammen. Er stützt sich dabei auch auf RUF, der 1930 als Erster wissenschaftlich die Geschichte der WBG in der Schweiz seit 1860 darstellte und 1928 eine erste Umfrage bei den damaligen WBG der Schweiz durchführte, sowie auf KÜNG, der 1948 ebenfalls wissenschaftlich Zahlenmaterial zu den WBG erhob.

Die ersten WBG entstanden im Zug der Industrialisierung und als Folge der schlechten Wohnbedingungen nach 1860 und besonders ab 1890 bis zum ersten Weltkrieg in den Städten Basel, Bern, Biel, Zürich, Winterthur und St. Gallen. Nur wenige dieser Baugenossenschaften aus dem 19ten Jahrhundert bestehen bis heute, und es ist in dieser Zeitperiode auch kein quantitativer Wohnungsbau der WBG zu verzeichnen. Erst ab 1910 kam die eigentliche Genossenschaftsbewegung mit der Gründung der ersten von den Bundesbetrieben unterstützten Eisenbahnergenossenschaften in Gang (vgl. RUF, S. 37f.).

Während des ersten Weltkrieges entstanden in den Städten einzelne weitere WBG, die jedoch in dieser Zeit wegen der wirtschaftlichen Bedingungen praktisch keine Wohnungen erstellen konnten.

Erst nach dem ersten Weltkrieg waren die Umstände gegeben, dass vermehrt WBG gegründet und auch Wohnungen gebaut wurden. Die Wohnungsnot war so gross, dass viele Städte, Kantone und auch der Bund eine aktive Wohnbauförderung betrieben (vgl. Kapitel 2.8 zur Wohnbauförderung). Dies führte zu einer ersten Boomwelle der WBG.

Eine zweite Gründungs- und Bauwelle war während und nach dem zweiten Weltkrieg zu verzeichnen. Diese wird von KÜNG (S. 12ff.) detailliert beschrieben. Über die weitere Entwicklung der Wohnungszahl nach 1950 bis 1966 finden sich Zahlen bei KELLERHANS (S. 144f.). Für die spätere Zeit wurden vom Autor keine Übersichten in der Literatur gefunden, welche Aussagen über die generelle Entwicklung der Wohnbautätigkeit der WBG oder

über qualitative Aspekte der WBG enthalten. Dazu wäre eine Sichtung der Archive der Verbände notwendig, was im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich war.

1928 zählte RUF (S. 123) rund 100 gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften², KÜNG (S. 12) sprach 1942 von 261 im Handelsregister eingetragenen Wohnbaugenossenschaften. Der grösste Wachstumsschub in der Geschichte der Wohnbaugenossenschaften kommt dadurch zum Ausdruck, als dass die Zahl innerhalb 5 Jahren um 567 auf 928 WBG im Jahre 1947 anwuchs. KELLERHANS (S. 136) erwähnt, dass [wahrscheinlich 1966 Anm. des Autors] im Handelsregister weit über 1000 Wohnbaugenossenschaften eingetragen waren. Es geht aus der Literatur jedoch nicht hervor, wie hoch der effektive Anteil der Genossenschaften mit vermietbaren Wohnungen ist. Zur Evaluation dieser Zahl müsste jeder Handelsregistereintrag in der Schweiz überprüft werden, ob es sich dabei um eine Wohnbaugenossenschaft handelt oder lediglich um ein Gefäss auf der rechtlichen Genossenschaftsebene zum Bau von Gewerbeflächen, Eigentumswohnungen, Ferienheimen, gemeinsamen Ferienhäusern, Hotels etc.³ Im Kapitel 4 werden jedoch Schätzungen zur Zahl der Wohnraum vermietenden Wohnbaugenossenschaften gemacht.

2.2 Zum Begriff der Wohnbaugenossenschaft

Es gibt keine einheitliche Begrifflichkeit für Genossenschaften, die im Bereich des Wohnungswesens tätig sind. So findet man heute in der Praxis⁴ die Begriffe Wohngenossenschaft, Baugenossenschaft, Bau- und Wohngenossenschaft, Bau- und Mietergenossenschaft, Mieterbaugenossenschaft, Siedlungsgenossenschaft etc. Diese Genossenschaftsbegriffe werden dann oft noch erweitert um den Begriff gemeinnützige, allgemeine oder liberale und mit Eigennamen wie Vrenelisgärtli, Heimeli, Hofgarten etc. ergänzt. MOSER (S. 2ff.) führt dazu aus, dass trotz der unterschiedlichen Bezeichnungen diese Wohnbaugenossenschaften „in den Zielsetzungen und Vorgehen weitgehend übereinstimmen.“

² Er zählte dazu jedoch nur die Mitglieder-genossenschaften, deren Mieter auch Mitglieder sind. Andere WBG ausser Handwerker-genossenschaften gab es dazumal praktisch nicht, wie später noch zu zeigen ist.

³ Dies waren die Erkenntnisse des Autors aus einer Analyse aller im Handelsregister eingetragenen Genossenschaften mit dem Branchenhinweis Wohngenossenschaft, Baugenossenschaft oder Wohnbaugenossenschaft im Kanton Zürich. Viele der Genossenschaften, die ausschliesslich den Bau und anschliessenden Verkauf von Liegenschaften zum Zweck haben, sind zudem nicht mehr aktiv.

⁴ Mitgliederliste des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, Sektion Zürich

In der Praxis hat sich der von MOSER (S. 3) vorgeschlagene Begriff der Wohnbaugenossenschaft als Sammelbegriff all dieser verschiedenen Genossenschaftsbegriffe etabliert, weshalb im Folgenden nur noch diese Terminologie verwendet wird.

2.3 Der Begriff der Gemeinnützigkeit

RUF (S. 16ff) schildert die Entstehung des Gemeinnützigkeitsbegriffs bei den WBG der Schweiz: Gemeinnützigkeit im Sinne des Steuergesetzes (Entscheid der eidgenössischen Steuerverwaltung von 1921 bezüglich Befreiung von der Stempelsteuer) bedingte, dass statutarisch die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen war, die Dividende auf höchstens 5% beschränkt wurde und ein allfälliger Liquidationserlös wiederum gemeinnützigen Zwecken gewidmet wird.

Im neuen Bundesgesetz zur Wohnraumförderung (WFG vom 21. März 2003) wird auf dieser Grundlage die Gemeinnützigkeit für den Erhalt von Bundesleistungen wie folgt definiert.

„Art 4 Abs 3: Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.“

In der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) vom 26. November 2003 findet sich im Art. 37 die Präzisierung:

„Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- a) den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;*
- b) die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt;*
- c) die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;*
- d) bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.“*

Der Begriff der Gemeinnützigkeit im Bereich des Wohnens ist ausser in diesem Gesetz nirgends definiert, wird jedoch sogar in der Bundesverfassung verwendet und ist gesellschaftlich verankert (vgl. dazu ZIMMERMANN (2004) und MOSER S. 204ff.).

In der Schweiz wird in der Bevölkerung im Allgemeinen die WBG als eine gemeinnützige Organisation verstanden, bei der ein sozialer Zweck, nämlich die Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum, im Vordergrund steht. Damit gehört sie zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern, zu denen auch Stiftungen, Vereine oder gemeinnützigen Aktiengesellschaften mit gleichem Zweck, aber auch der Wohnungsbau der öffentlichen Hand zählen. Insgesamt verwalten gemeinnützige Wohnbauträger 9% aller Wohnungen und gegen 14% aller Mietwohnungen der Schweiz (STATISTIK.INFO 20/2004, S. 10).

2.4 Die Genossenschaftsidee und deren Bedeutung für die WBG der Schweiz

LAURINAKARI (S 70) hält fest, dass in der Genossenschaftswissenschaft schon immer das „Wesen“ der Genossenschaftsidee ein Thema war. Er schreibt dazu: „Allgemein lässt sich die kooperative Form der Genossenschaft auf ein Prinzip reduzieren: Sie ist eine Strategie, die der Befreiung aus Abhängigkeiten sachlich-materieller, sozialer und politischer Art dient und die kollektives Handeln erfordert.“ Diese in der Rechtsform der Genossenschaft mögliche kollektive, selbstbestimmte Befreiung war sicher ein Grund dafür, dass sich die Arbeiterschaft zur Zeit des ersten Weltkriegs in gemeinsamer Selbsthilfe in Genossenschaften zusammenschloss, um gegen die Spekulation anzutreten.

Dabei stand jedoch die Zielsetzung, nämlich die Selbstversorgung (des Einzelnen und/oder des Kollektivs) mit bezahlbarem und gesundem Wohnraum im Vordergrund und nicht prioritär die Bedürfnisbefriedigung des einzelnen Individuums. Die Genossenschaftsform war Mittel zum Zweck, deren ideologischer Hintergrund jedoch mit den Grundideen der Arbeiterbewegung in Übereinstimmung stand. Diese Grundwerte sind vom internationalen Genossenschaftsbund (siehe www.ica.coop/ica/d/deprinciples.html) wie folgt beschrieben:

„Genossenschaften basieren auf Werten wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Demokratie, Gleichheit und Solidarität. Genossenschaftsmitglieder glauben in der Tradition ihrer Gründerväter an ethische Werte wie Ehrlichkeit, Offenheit, soziale Verantwortung und Bemühen um den Anderen.“

Diese grundlegende Ethik meint, dass in der WBG eben nicht nur die wirtschaftliche Förderung des Mitglieds, sondern auch der Mensch als soziales Wesen, als Mitglied und als Nachbar im Vordergrund steht. Somit wird auch dem gemeinschaftlichen Wohnen ein höherer Wert beigemessen. Als Mitglied ist man nicht nur für die Wohnung, sondern auch für die Hausgemeinschaft und die Gemeinschaft der ganzen Genossenschaft als soziales Sys-

tem mitverantwortlich und hat auch eine solidarische Verantwortung gegenüber denen, die nicht von diesen „Vorteilen“ profitieren können.

Davon lassen sich die nichtwirtschaftlichen Zusatzleistungen für die Mitglieder ableiten, die früher in WBG angeboten wurden oder immer noch angeboten werden:

- Gemeinschaftsinfrastrukturen wie Gemeinschaftsräume, Mittagstische, (früher auch Bibliotheken zur Weiterbildung der Mitglieder) etc.
- Abtretung von Flächen für soziale oder öffentliche Zwecke (Kindergärten, Schulen, Spitex, Praxen etc.) oder die Versorgung mit Lebensmitteln (früher Coop)
- Gemeinschaftliche Aktivitäten in den Siedlungen, Siedlungskommissionen und Anwohnervereinen.
- Nachbarschaftshilfe und soziale Hilfe
- Kunst am Bau als Ausdruck dafür, dass auch Arbeiter ein Recht auf Kunst haben (CAPOL, S. 134)
- Bildung und Information durch eigene Zeitschriften oder das Verteilen von Verbandszeitschriften (früher sogar Lese- und Bildungszirkel zur Förderung der Arbeiterbildung)

Ob und in welchem Ausmass solche Zusatzleistungen noch erbracht werden, kann als ein Indikator für die Umsetzung der Genossenschaftsidee angesehen werden.

2.5 Die Wohnbaugenossenschaft als vielschichtiges Nonprofit-Unternehmen

Auf dem Hintergrund der Genossenschaftsidee⁵ haben die Wohnbaugenossenschaften als private NPO nicht nur einen wirtschaftlichen, sondern sekundär auch einen sozialen, soziokulturellen sowie politischen Förderauftrag (in Anlehnung an die Systematisierung des Freiburger Management-Modells (SCHWARZ, S. 21). Gemäss diesem Modell ist eine WBG schlussendlich kein ausschliesslich wirtschaftlicher sondern ein Mischtyp, der folgende Leistungen⁶ erbringt:

- **Wirtschaftliche NPO**, die die wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder nach einem möglichst „preisgünstigen“ und qualitativ guten Wohn- und Umgebungsraum vertritt und zu befriedigen sucht und zusätzliche wirtschaftliche Leistungen bietet.

⁵ Zur Genossenschaftsidee siehe insbesondere den geschichtlichen Abriss von ENGELHARDT (S. 85ff.) oder die Übersicht über die Merkmale von Genossenschaften (LAURINAKARI, S. 71ff.)

⁶ Systematisierung des FMM vom Autor an die Branche der WBG angepasst

- **Soziale NPO, die** als soziales System der Genossenschaftsidee verpflichtet ist und vielfältige gemeinnützige Leistungen (Nachbarschaftshilfe, Selbsthilfegruppen, Wohnraum für Benachteiligte etc.) für die Gemeinschaft und die Gesellschaft erbringt.
- **Soziokulturelle NPO, die** im Rahmen der Genossenschaft oder der Siedlungen verschiedenste soziokulturelle Anlässe durch Milizer oder Ehrenamtliche organisiert.
- **Politische NPO, die** sich im Rahmen ihres statutarischen Auftrags bzw. aus dem geschichtlichen oder genossenschaftspolitischen Verständnis für die Spekulationsverhinderung und den gemeinnützigen Wohnungsbau sowie die Ideale der Genossenschaftsbewegung auch gegen aussen einsetzt und die Mitglieder in diesem Bereich weiterbildet.

2.6 Typologie der WBG

In der genossenschaftlichen- aber auch in der Verbandspraxis zeigen sich markante Unterschiede im Selbstverständnis sowie in den Zielsetzungen und in der Bereitstellung verschiedener Güter der einzelnen WBG. Die die typische WBG gibt es nicht. In der Literatur findet sich keine systematische Typologie der WBG, ausser den von DÜLFER (S. 5ff.) entwickelten Strukturtypen mit der Unterscheidung von traditionellen und marktorientierten WBG sowie von Mitglieder- und den Handwerker-genossenschaften, die bei RUF (S. 18) und KÜNG (S. 17) diskutiert wird. Es ist deshalb notwendig, eine praxisorientierte Typologisierung vorzunehmen. Der Autor schlägt dazu folgende Merkmale vor:

1. Art der Mitglieder, Gründer und Zweck

Es gibt natürliche oder juristische Personen als Mitglieder, die mit unterschiedlichen Motiven Gründer und/oder Anteilnehmer sind. Die Genossenschaftsform bietet als Selbsthilfegefäss verschiedensten Zwecken eine Form, sei dies die Erstellung von Wohnraum zur Miete oder zum Eigentum für Mitglieder oder für Dritte, oder sei dies als Arbeitsbeschaffungsinstrument für Handwerker und Unternehmen. Wer bei der Gründung massgeblich beteiligt war, gibt Hinweis auf den mit der Genossenschaft verfolgten Zweck.

2. Zielpublikum

Ist der Kreis der Destinatäre eingeschränkt oder nicht? Am häufigsten finden sich Altersgenossenschaften (meist von Gemeinden und oder kirchlichen Organisationen gegründet)

zum Bau und Betrieb von Alterswohnungen oder Genossenschaften für spezifische Berufsgruppen. Dabei hatten die Eisenbahnergenossenschaften und Genossenschaften von Bundesbetrieben, die ausschliesslich Wohnungen für deren Angestellte bereitstellten, eine vorherrschende Bedeutung in der Geschichte der WBG (siehe Kapitel 5.3.1).

3. Umsetzung der Genossenschaftsidee (Art der Förderleistungen)

Die Genossenschaftsidee beinhaltet wie vorhin aufgezeigt neben der wirtschaftlichen Förderung der Mitglieder auch sozialkulturelle, soziale und politische Förderleistungen. Ob und welche Leistungen erbracht werden, stellt somit ein weiteres Kriterium dar.

4. Grösse und Ausbreitung

Die Vielfalt bezüglich dem Selbstverständnis und dem Auftrag zeigt sich in der unterschiedlichen Grösse und regionalen Ausbreitung der WBG. So existieren Kleinstgenossenschaften als Hausgenossenschaften, die gemäss dem Selbsthilfeprinzip (individuelle Selbsthilfe) ihre präferierte Wohnform als kollektives Eigentum realisieren konnten, aber auch regional tätige WBG mit einer grossen Zahl von Wohnungen, die ihre Aufgabe prioritär als sozialpolitischen Auftrag (Solidaritätsprinzip, kollektive Selbsthilfe) zur Sicherung der Wohnraumversorgung von gewissen Bevölkerungsschichten sehen. Dazwischen sind vielfältige Zwischenformen sichtbar. Es ist jedoch augenscheinlich, dass sich die verschiedenen Grössen von WBG auch bezüglich der Qualitäten der demokratischen Rechte, wie auch in der Leistungsfähigkeit und in den Angeboten voneinander unterscheiden.

5. Gemeinnützigkeit

Wie bereits erwähnt, wird im Volksmund angenommen, dass WBG in erster Linie einem sozialen Auftrag dienen und in diesem Sinne gemeinnützig sind. Je nach Zweck und Ausgestaltung der Statuten (siehe Kapitel 5.3.7) muss dies jedoch nicht der Fall sein, weshalb dies ein weiteres wichtiges Unterscheidungskriterium darstellt.

6. Aktivität der Bewohner

Mit diesem Kriterium geht es darum aufzuzeigen, ob sich die WBG baulich weiterentwickeln will oder ob sie ihre Aufgabe prioritär in der Verwaltung und Bewahrung des Bestehenden sieht.

Im Weiteren kann noch nach der Verwaltungsform und der Unterstützung durch die öffentliche Hand unterschieden werden. Alle Unterscheidungsmerkmale mit ihren Ausprägungen sind in untenstehender Tabelle aufgelistet.

Tabelle 1 Merkmale von Wohnbaugenossenschaften (eigene Darstellung des Autors)

Kriterium	Mögliche Ausprägung				
Art der Mitglieder, Gründer	Mieter als Mitglieder	Philanthropische natürliche oder juristische Personen (Kirchen, Parteien etc.), selbst nicht Mieter	Öffentliche Körperschaften	Handwerker, Unternehmer	Bauherren
Prioritärer Zweck	Wohnungen für Eigenbedarf der heutigen Mitglieder (Selbstverwirklichung)	Wohnungen für heutige und künftige Mitglieder (sozialpolitischer Zweck)	Wohnungen für Nichtmitglieder (Drittleistungs-NPO)	Arbeits- oder Profitbeschaffung für Mitglieder (Miete oder Eigentum)	Bau von Eigentum für Mitglieder
Zielpublikum	Bestimmte Berufsgruppen (Eisenbahner, Strassenbahner etc.)	Bestimmte Personengruppen (Alte, Alleinerziehende, Behinderte, Frauen, Familien etc.)	Keine bestimmte Personengruppe	Geschlossener Nutzerkreis	
Leistungen / Umsetzung Genossenschaftsidee	Nur wirtschaftliche Leistung	auch soziokulturelle Leistungen	auch soziale Leistungen	auch politische Leistungen	Andere zusätzliche Leistungen für Mitglieder
Grösse (Zahl der Wohnungen)	Kleinstgenossenschaften -19 Whg.	Kleingenossenschaften 20-99 Whg.	Mittlere Genossenschaften 100-399 Whg.	Grossgenossenschaften 400-999 Whg.	Grösste Genossenschaften ab 1000 Whg.
Ausbreitung	In einer Gemeinde	In mehreren Gemeinden	In mehreren Kantonen		
Art der Verwaltung	Selbstverwaltet ohne Angestellte	Teilweise selbstverwaltet mit nebenamtlichen Angestellten	Durch eigene Geschäftsstelle verwaltet	Fremdverwaltet	
Unterstützung	Keine	Bauland (Verkauf oder Baurecht)	Finanzierungshilfen	Bauland und Finanzierung	
Unterstützung durch	Gemeinde	Kanton	Bund	Verband	
Gemeinnützig	ja	Nein			
Aktiv / Passiv	Bau- und oder Kaufabsicht	Keine Bau- oder Kaufabsicht			

Daraus abgeleitet können folgende Hauptgruppen von WBG (Systematisierung des Autors) unterschieden werden:

- A Gemeinnützige Mitglieder-genossenschaften sind Genossenschaften, deren Mitglieder auch Mieter sind und die den Anforderungen der Gemeinnützigkeit entsprechen. Sie können weiter nach Grösse unterteilt werden:
- A.1 Grosse WBG ab 400 Wohnungen
 - A.2. Mittlere WBG 100-399 Wohnungen
 - A3. Kleine WBG von 20-99 Wohnungen
 - A4. Kleinst- oder Selbstverwirklichungsgenossenschaften⁷ bis 19 Wohnungen
- B Nichtgemeinnützige Mitglieder-genossenschaften, die nicht den Gemeinnützigkeitskriterien entsprechen.
- C Gemeinnützige philanthropische oder soziale Genossenschaften⁸, bei denen die Anteilnehmer nicht oder nicht vorwiegend aus den Mietern bestehen und die aus philanthropischen oder sozialen Gründen ohne direkten eigenen wirtschaftlichen Nutzen privater Personen entstanden sind. Gründer solcher Wohnbaugenossenschaften sind oft politische oder kirchliche Organisationen, die öffentliche Hand oder sozial engagierte Personen. Dabei ist die Genossenschaftsform Mittel zum Zweck, und sie wurde deshalb gewählt, weil sie den Mitgliedern Vorteile bringt (demokratische Kontrolle, Finanzierung). Grundsätzlich sind auch andere Rechtsformen (Stiftung, Verein, gemeinnützige AG) für die Umsetzung des gemeinnützigen Zwecks möglich, wie verschiedene Beispiele⁹ zeigen.
- D Handwerker- und Unternehmergenossenschaften, die Wohnraum erstellen, um Aufträge oder einen Profit für das eigene Unternehmen zu generieren und von den Finanzierungsinstrumenten der öffentlichen Hand und der Verbände zu profitieren. Dabei können solche unterschieden werden, die Wohnraum erstellen und auch verwalten (vermieten) und solche, die die erstellten Bauten verkaufen und so die Genossenschaft ausschliesslich als rechtliches Gefäss für die Bauphase nutzen

⁷ Begriffsschöpfung des Autors

⁸ Begriffsschöpfung des Autors

⁹ Zum Beispiel die Logis Suisse Gruppe, die Habitat 8000 oder viele Stiftungen wie die Stiftung für Alterswohnen der Stadt Zürich

E Eigentümerge nossenschaften sind Genossenschaften die meist nur gegründet werden, um gemeinsam Wohneigentum für sich selbst zu erstellen und/oder um mit weniger Eigenkapital bauen zu können. Die Rechtsform der Genossenschaft wird anschliessend wieder aufgelöst, oder sie besteht allenfalls weiter für die Verwaltung eines gemeinsamen Teils (Infrastruktur oder gemeinschaftliche Einrichtungen).

2.7 Die Frage nach der „echten“ Wohnbaugenossenschaft

RUF (S. 18) moniert, dass der Steuerbefreiungsbegriff auf dem Hintergrund der Genossenschaftsidee den inhaltlichen Begriff der Gemeinnützigkeit nicht abdeckt; gemeint sei indes auch eine Gesinnung und Haltung, „die nicht darauf ausgeht, nur materielle Vorteile zu erzielen, sondern der es vor allem um das geistige und ideelle Wohlergehen des Menschen zu tun ist.“ Aus diesen Gründen zählte er die Bau- und Handwerker genossenschaften nicht zu den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Auch KÜNG (S. 17) weist auf „Pseudogenossenschaften“ hin, die von interessierten Gruppen gegründet wurden, um in den Genuss höherer Finanzierungsbeiträge der öffentlichen Hand zu kommen. Er definiert die Kriterien einer „echten“ Wohngenossenschaft wie folgt: „

1. *Abgabe der Wohnungen zum Selbstkostenpreis*
2. *Einschränkende Bestimmungen betreffend Kündigungsrecht*
3. *Ausschluss jeder spekulativen Verwertung der Bauten beim Verkauf*
4. *Beschränkung der Anteilschein zinsen*
5. *Einhaltung gewisser Rochdaler Prinzipien wie offene Mitgliedschaft, demokratische Verwaltung, politische und konfessionelle Neutralität.*“

Aus Sicht des Autors geht es bei dieser Frage in erster Linie um die Bedeutung der Zielsetzung und des Zwecks der Genossenschaft. Liegt der Zweck prioritär nicht in der Erstellung und der Verwaltung von Wohnraum sondern z.B. bei der Arbeitsbeschaffung oder der Kreditvergebung, handelt es sich nicht um eine „echte“ Wohnbaugenossenschaft sondern eigentlich um eine Form der Produktiv- oder Unternehmer genossenschaft. Die Baugenossenschaft ist bei Handwerkern und Unternehmern besonders für den Bau von Eigentum verbreitet, weil die Unternehmer damit weniger Eigenkapital einbringen müssen und allenfalls Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand in Anspruch nehmen können, oder weil die Unternehmer das notwendige Eigenkapital aufteilen können. Diese Gefässe dienen keinem sozialen oder gemeinnützigen Zweck, was nicht heisst, dass es sich nicht um eine typische

Genossenschaft handelt. Im Gegenteil, schliessen sich die Unternehmer ja in Selbsthilfe mit dem Zweck der wirtschaftlichen Förderung zusammen. „Unecht bezieht sich demnach in dieser Arbeit ausschliesslich auf den Typ der Genossenschaft, nämlich der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft.

Als „unechte“ WBG in diesem Sinne können aus Sicht des Autors auch die Eigentümergemeinschaften betrachtet werden, die ausschliesslich zum Bau und allenfalls noch zur Verwaltung der gemeinschaftlichen Infrastruktur gegründet wurden und welche meist nach dem Verkauf der Wohneinheiten wieder aufgelöst werden. Diese entsprechen nicht den Intentionen der Genossenschaftsidee im Bereich des Wohnens.

Alle diese „unechten“ WBG sind nicht Inhalt dieser Studie. WBG ohne Wohnungen oder solche mit dem Hinweis auf den geplanten Verkauf der Wohnungen sind aus diesem Grund in der Auswertung nicht berücksichtigt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten einzelner solcher Genossenschaften mit einer geringen Anzahl von (noch nicht verkauften) Wohneinheiten dennoch in die Auswertung einfließen sind.

Die Grundsatzfrage der „echten“ WBG stellt sich auch bei den „sozialen“ Wohnbaugenossenschaften, die z.B. zur Versorgung einer Gemeinde mit Alterswohnungen gegründet wurden. Diese Bauträger verfolgen laut ihren Statuten den gleichen Zweck wie die Mitglieder-genossenschaften, deren Mitglieder erfahren jedoch keine wirtschaftliche Förderung. Es handelt sich somit bei diesen Organisationen um eine Selbsthilfe-NPO (z.B. Gemeinde oder soziale Persönlichkeiten, die in kollektiver Selbsthilfe, jedoch aus nichtwirtschaftlichen Gründen handeln), die die Genossenschaft als Drittleistungs-NPO konzipieren, sich jedoch als Verwalter den genossenschaftlichen Werten und den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit verpflichtet fühlen. Die Mieter haben zudem keine mitgliedschaftlichen Rechte oder können selbst die Geschicke der Genossenschaft nicht beeinflussen, wenn sie nur die Minderheit aller Mitglieder repräsentieren.

Nach Ansicht des Autors ist diese Diskussion in der Praxis müssig. Auch wenn die Mitglieder-genossenschaften den Bewohnenden mit den mitgliedschaftlichen Rechten mehr Nutzen bieten und somit die „Idealform“ der Wohnbaugenossenschaften darstellen, können in der Praxis auch andere Genossenschaftstypen mit Ausnahme der Mitgliederrechte allen oben beschriebenen Anforderungen von KÜNG (S. 17) entsprechen und sogar ein Mehr an

sozialen und gemeinschaftlichen Leistungen für die Bewohner bieten. Wichtig scheint dem Autor, dass diese den Prinzipien der Gemeinnützigkeit entsprechen.

Als Letztes kann festgehalten werden, dass es auch Handwerker-genossenschaften gibt, bei denen es sich eigentlich um soziale Genossenschaften handelt, welche die Wohnraumversorgung zum prioritären Zweck haben und gemeinnützig sind. Als Beispiele für solche soziale Handwerker - WBG können die grössten Handwerker-genossenschaften im Kanton Zürich, die Baugenossenschaften Zurlinden und Zentralstrasse mit Sitz in Zürich angeführt werden.¹⁰

2.8 Die Wohnbauförderung in der Schweiz

Ein Ziel der Studie lautet, die Bedeutung der Wohnbauförderung auf die bisherige Wohnbautätigkeit aufzuzeigen. Dies macht es notwendig, diese Instrumente kurz vorzustellen sowie einen kurzen geschichtlichen Rückblick zu halten.

2.8.1 Arten und Instrumente der Förderung

In der Schweiz besteht ein Wohnbauförderungssystem, das sowohl aus Instrumenten der öffentlichen Hand auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene, als auch aus Gefässen von Verbänden und Genossenschaften besteht. Die Situation bezüglich Wohnbauförderung ist auf Grund des föderalistischen Systems von Kanton zu Kanton verschieden. In der Tabelle auf der folgenden Seite sind die Instrumente systematisch aufgelistet:

¹⁰ Beide WBG haben die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zum Zweck. Sie sind im Sinne des BWO gemeinnützig und wurden von Arbeitern und zum Teil genossenschaftlichen Unternehmern zur Arbeitsbeschaffung gegründet (in Zeiten grosser Arbeitslosigkeit ein soziales Ziel). Sie sind zudem unter Kontrolle der öffentlichen Hand, die auch bei den Vergabungen einbezogen wird, womit die Unternehmer (Mitglieder) zwar Aufträge erhalten, aber nur zu marktüblichen Preisen.

Tabelle 2 Arten und Instrumente der Wohnbauförderung in der Schweiz für WBG (Darstellung des Autors)

Art der Förderung	Ausprägung	Ebene, Instrumente
Landverkauf	<ul style="list-style-type: none"> • Zu Marktpreisen • Vergünstigt 	Insbesondere durch Gemeinden, seltener Kantone. Bund früher über die Bundesbetriebe für die eigenen Mitarbeitenden
Land im Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> • Zu Marktpreisen • Vergünstigt 	Insbesondere durch Gemeinden, seltener Kanton. Bund früher über die Bundesbetriebe für die eigenen Mitarbeitenden
À fonds perdu Beiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Restfinanzierungsbeiträge • Investitionsbeiträge • Projektbeiträge 	Früher durch alle Ebenen, heute praktisch nicht mehr beobachtbar
Vorschüsse (Grundverbilligung nach WEG ¹¹)		Nur Bund von 1975-2001, rückzahlbar und verzinsbar
Bürgschaften		<ul style="list-style-type: none"> • meist Bund, ev. Kanton • Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft (HBG)¹² mit Rückverbürgung Bund
Zweithypotheken	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsgünstig • Zu Marktpreisen 	<ul style="list-style-type: none"> • Durch Pensionskassen der öffentlichen Hand¹³ • Emmissionszentrale für gemeinnütziger Wohnbauträger (EWG)¹⁴
Restfinanzierungshilfen		<ul style="list-style-type: none"> • Fonds de roulement¹⁵ • Stiftungen der Verbände (besonders Solidaritätsfonds SVW¹⁶)
Darlehen zur „indirekten“	• zinslose Darlehen	Durch Bund, Kantone und Ge-

¹¹ Dieses System sieht Zahlungen des Bundes zur Verbilligung der Mieten vor, welche mit den Jahren wieder zurückbezahlt werden müssen. Der Bund garantiert somit die Mietzinseinnahmen und zahlt diese im Sinne eines Vorschusse dem Wohnbauträger vorzeitig aus. So bald der Wohnbauträger diese Erträge dann später mittels periodischer Mietzinserhöhungen realisiert, müssen die Vorschüsse (samt Zins und Zinseszins) dem Bund zurückbezahlt werden. Um eine Überschuldung zu vermeiden, werden die Vorschüsse als auch die garantierten Mietzinseinnahmen nicht in der Bilanz ausgewiesen, was zu Problemen führte, da es sich bei den Vorschüssen um effektive Schuldverpflichtungen handelt, die garantierten Mietzinserträge je nach Marktsituation besonders ausserhalb der Kernstädte nicht realisierbar sind und damit keine gesicherten Aktiven darstellen.

¹² Die HBG wurde 1954 von den Genossenschaften als Selbsthilfeinstrument gegründet. Sie verbürgt Zweithypotheken bis zu 90% des Anlagewertes.

¹³ Als Beispiel dient hier die Pensionskasse der Stadt Zürich, die WBG auch heute noch Zweithypotheken zu Vorzugsbedingungen gewährt.

¹⁴ Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (gegründet 1991) gibt auf dem Markt langjährige Anleihen mit einer Bürgschaft des Bundes aus und stellt so den WBG langfristig preisgünstige Finanzmittel zur Verfügung.

¹⁵ Der Bund stellte den Verbänden treuhänderisch Gelder zur Verfügung, die diese in den Fonds de roulement verwalten. Aus dem Fonds werden heute Restfinanzierungsdarlehen im Umfang von max. Fr. 30'000 pro Wohnung zur Verfügung gestellt. Der Fonds wurde in den 20iger Jahren des 20igsten Jahrhunderts gegründet (siehe auch KELLERHANS, S. 142)

¹⁶ Gegründet 1966 mit heute gegen Fr. 30 Mio. Kapital

Art der Förderung	Ausprägung	Ebene, Instrumente
Subjekthilfe	<ul style="list-style-type: none"> • zinsgünstige Darlehen 	meinden. Zinsdifferenz zur Vergünstigungen von Wohnungen an finanzschwache Haushalte (Einkommenslimite)
Beteiligungen am Anteil oder Organisationskapital	<ul style="list-style-type: none"> • an Genossenschaften • an Organisationen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Organisationen nur Bund • bei Genossenschaften insbesondere Gemeinden
Branchenförderung	<ul style="list-style-type: none"> • Beteiligung an Förderfirmen • Subvention von Beratung- und Weiterbildung • Beiträge an spezifische Projekte 	<ul style="list-style-type: none"> • Leistungsverträge Verbände durch Bund • Delegierte in Vorständen von Gemeinden • Einmalige Forschungsbeiträge des Bundes an innovative Projekte • Politische Unterstützungsleistungen

Alle Wohnbauförderungsinstrumente dienen im Kern der nicht spekulativen Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum. Die Förderung der gemeinnützigen WBG als Träger ist ein Instrumente dazu.

Das Hauptproblem für die WBG bestand schon immer darin, das Eigenkapital für den Bau von Wohnungen zusammenzubringen und die Wohnungen zu Mietzinsen abzugeben, die, obwohl kostendeckend, für einkommensschwache Zielgruppen erschwinglich bleiben. Bei den meisten Instrumenten handelt es sich um Objekthilfen, die unabhängig von der Bewohnerschaft sind oder indirekte Subjekthilfen, bei denen das Objekt gefördert wird mit der Auflage, dass die Bewohnenden (Subjekte) gewissen Anforderungen bezüglich Belegung und Einkommen sowie Alter bzw. Behinderungen entsprechen.

Einige Wohnbauförderungsmassnahmen des Bundes verlangen auch entsprechende Hilfen der Kantone und Gemeinden. Viele Kantone verlangen ebenfalls Beiträge der Gemeinden. Bauland wird prioritär von Gemeinden abgegeben, womit den Gemeinden in der Wohnbauförderung eine entscheidende Rolle zukommt.

2.8.2 Die bisherige Bedeutung der Wohnbauförderung

Erste einzelne Wohnbauförderungsmassnahmen von Gemeinden sind bereits ab 1860 (vgl. RUF, S. 22ff.) dokumentiert, eine Wohnbauförderung der öffentlichen Hand auf Bundesebene seit 1919 verbürgt (PETER, S. 82). 1919 wurde die erste eidgenössische Wohnbauaktion (Kredit für à fonds perdu Beiträge) beschlossen, und es folgte schon 1920 eine zweite. Diese setzten Leistungen auch der Kantone voraus. Zwischen 1942 bis 1949 folgten weitere Kredite (siehe auch GSW, S. 10f. sowie KELLERHANS S. 143). Und nach einer 10-jährigen Pause wurde 1958 wiederum ein Massnahmenpaket zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus beschlossen. 1965 wurde das Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus in Kraft gesetzt, welches 1974 durch das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) abgelöst wurde. 2003 wurde mit der Inkraftsetzung des neuen Wohnraumförderungsgesetzes zwar grundsätzlich eine Fortsetzung der Wohnbauförderung beschlossen, diesem aber im Rahmen der Sparmassnahmen die bis 2007 vorgesehenen Mittel für die Gewährung von Darlehen zur Verbilligung von Wohnraum gestrichen.

Auch in verschiedenen Kantonen und Gemeinden ist aus verschiedensten Quellen (RUF, GSW, KÄUFELER, LEUPI, ABL UND FREI)¹⁷ eine aktive Wohnbauförderung seit dem ersten Weltkrieg zu verzeichnen: in Zürich seit 1907, in Luzern seit 1925 und in Bern ab 1915. Eine wichtige Bedeutung bezüglich des geförderten Wohnungsbaus nimmt auch der Kanton Genf ein. Allerdings unterstützte dieser lange Zeit vorwiegende Stiftungen als Wohnbauträger (LEXCAZE). Nur in der Stadt Zürich ist eine seit fast 100 Jahren aktiv betriebene Wohnbauförderung zu finden.

Eine Auswertung des Anteils von geförderten Wohnungen am Total aller sich heute in Genossenschaftsbesitz befindender Wohnungen ist im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich. Der Autor geht davon aus, dass ein grosser Teil (über $\frac{3}{4}$) aller bisher erstellten Genossenschaftswohnungen mit Hilfe der öffentlichen Hand entstanden. Gemäss Auskunft des BWO¹⁸ hat der Bund zwischen 1976 und 2001 rund 55'000 Mietwohnungen (Bau und Kauf) von gemeinnützigen Wohnbauträgern unterstützt. Darunter finden sich auch Unterstützungen für Wohnungen, die nach Bezug verkauft wurden oder Renovationen von älte-

¹⁷ Für die Städte Luzern, Winterthur, Zürich und St. Gallen

¹⁸ Gemäss einer vom BWO für den Autor erstellten Auswertung (Mail vom 15.11 von E. Hauri)

ren Siedlungen oder auch Zusatzverbilligungen¹⁹ (Darlehen zur Vergünstigung der Wohnungen). Demgegenüber stehen rund 56'000 in dieser Periode erstellte Genossenschaftswohnungen²⁰. Da der Marktanteil der übrigen gemeinnützigen Wohnbauträger (siehe Kapitel 2.10) ca. 50% geringer ist als jener der WBG, ist zu vermuten, dass ein grosser Teil der in dieser Zeit von Wohnbaugenossenschaften erstellten Wohnungen von Bundeshilfen profitierte. Im Kanton Zürich sind für die Periode von 1919-1999 55'000 unterstützte Wohnungen dokumentiert (SVW, FAKTEN UND ARGUMENTE, S. 22), und gemäss der Volkszählungsdaten (siehe Kapitel 4.1.1.) gibt es heute rund 57'400 Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich. Auch für die Stadt Luzern (GSW, S. 71²¹) oder für die Stadt Zürich (Bieri, S. 27ff.)²² liegen Zahlen vor, die diese Vermutung erhärten.

2.8.3 Zur heutigen Wohnbauförderung

Umfragen des Autors bei verschiedenen Kantonen und den Verbänden zeigen, dass in den letzten Jahren in der Schweiz auf kantonaler- und Gemeindeebene praktisch keine aktive Wohnbauförderung mehr zu verzeichnen ist. Vom Bund unabhängige Fördermassnahmen sind aus den Kantonen Zürich, Waadt, Genf, Zug und Baselstadt bekannt. Die Zahl der geförderten Wohnungen des Bundes hat seit 1998 stark abgenommen²³. Ausnahme ist die Stadt Zürich, die im Jahr 2000 die letzte Wohnbauaktion in Kraft setzte und der Kanton Zürich, welcher 2004 ein neues Wohnbauförderungsgesetz und die Fortführung der Wohnbauförderung beschloss. Aber auch im Kanton Zürich hat die Zahl der unterstützten Wohnungen rapid abgenommen. So wurden im August 2004 nur noch 3150 Wohnungen (5% aller Genossenschaftswohnungen) mit zinslosen Darlehen vergünstigt²⁴. Von den anderen Kantonen liegen dem Autor keine genauen Zahlen vor. Generell wird der gemeinnützige Wohnungsbau im Zuge der Sparmassnahmen aber auch der politischen Liberalisierungstendenzen insbesondere national immer wieder in Frage gestellt²⁵.

¹⁹ Dies jedoch nur für WBG aus dem Kanton Zürich. Ansonsten wurden diese Darlehen nur im Zusammenhang mit der Grundverbilligung gewährt.

²⁰ Neuerstellte Wohnungen gemäss einer Zusammenstellung des Autors, Quelle: Bundesamt für Statistik

²¹ Die Stadt Luzern förderte bereits in den 20iger Jahren den genossenschaftlichen Wohnungsbau (ABL, S17, GSW, S29). Seit 1943 wurde mit 10 Wohnbauaktionen (meist zusammen mit Bund und Kanton) mindestens 60% der aus dieser Zeit stammenden Genossenschaftswohnungen unterstützt

²² In dieser Zeit wurden in der Stadt Zürich rund 28'000 Wohnungen gefördert. Aus dieser Periode stammen heute noch ca. 30'000 Genossenschaftswohnungen womit praktisch jede Wohnung gefördert ist..

²³ Gemäss einer vom BWO für den Autor erstellten Auswertung (Mail vom 15.11 von E. Hauri)

²⁴ Gemäss einer von der kantonalen Fachstelle für Wohnbauförderung für den Autor erstellten Auswertung (Mail vom 16.8.2004 von P. Weidmann)

²⁵ siehe auch Parlamentarische Initiative von Philipp Müller vom 27.9.2004

2.9 Die Dachverbände

Auch in Bezug auf die Verbände²⁶ der Branche der WBG hat sich seit der letzten Studie (KELLERHANS, S. 142) einiges verändert. Bis 1964 gab es in der Schweiz nur einen Dachverband, nämlich den bereits 1919 gegründeten Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW), welcher bei der Gründung gewerkschaftlichen und sozialistischen Kreisen nahe stand. 1965 wurde in Kriens der der heutigen FDP (früher Liberale) nahe stehende Schweizerische Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB) gegründet. Als dritter Branchenverband besteht der Schweizerische Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE), welcher aus einer im Jahre 1995 stattgefundenen Fusion des Schweizerischen Verbandes für sozialen Wohnungsbau (SVB) und dem Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (VWE) hervorging. Wie seine Vorgängerverbände ist der SWE der CVP nahe stehend. Der VWE wurde 1981 in Luzern gegründet, um als CVP-Organisation dem liberalen VLB in der Innerschweiz Paroli zu bieten²⁷. Heute ist der als einziger Verband politisch unabhängige SVW mit Abstand der grösste Schweizerische Dachverband, welchem zudem als einzigem zweisprachigem Verband auch Genossenschaften aus den Kantonen der anderen Sprachregionen (Sektion Romandie angehören).

Tabelle 3 Übersicht über die Kenndaten der Verbände

	SVW	VLB	SWE
Gründung	1919	1965	1995 (bzw. 1981 ²⁸)
Zahl der Mitglieder ²⁹	900	282	199
Zahl der vertretenen Wohnungen	128'000	13'000	11'000
Verbreitung	25 Kantone	19 Kantone	18 Kantone
Stellenprozentage G'Stelle	1580% ³⁰	200%	150%
Umsatz in CHF	4'500'000	545'000	530'000
Verwaltete Darlehen FdR in CHF	102 Mio.	58 Mio.	55 Mio.
Verwaltete Darlehen BB ³¹ in CHF	18 Mio.	3.7 Mio.	3.2 Mio.

Alle drei Verbände bieten ihren Mitgliedern Gründungshilfen und umfassende Beratungsleistungen an. Dazu kommen die Mithilfe bei der Finanzierung von Liegenschaften und die

²⁶ Die folgenden Informationen basieren auf Auskünften der Geschäftsstellen der Verbände sowie den aktuellen Geschäftsberichten. Weitere Informationen über www.swe-wohnen.ch, www.vlb-wohnen.ch oder www.svw.ch

²⁷ Siehe verschiedene Autoren im 20. Jahresbericht des SWE, Geschäftsjahr 2001 (SWE, S. 1-3)

²⁸ Der Vorgängerverband wurde 1981 gegründet, die Fusion fand 1995 statt.

²⁹ Der Schwerpunkt der Mitglieder des VLB liegt im Kanton Luzern und Zürich, derjenige des SWE im Kanton Luzern und dem Mittelland bis Bern

³⁰ Inkl. Mitarbeitende der Sektionen, Umsatz ebenfalls inkl. Sektionen

³¹ BB Darlehen sind von den Verbänden verwaltete Sanierungsdarlehen des Bundes

Herausgabe einer eigenen Zeitschrift. Der SVW verfügt über eine ausgebauten Aus- und Weiterbildung, die beiden anderen Verbände bieten einzelne (ca. 2) Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen pro Jahr an. Der VLB ist als Genossenschaftsverband organisiert und führt als Tochterunternehmen eine Depositenkasse, eine Verlagsgenossenschaft sowie zwei Hilfsstiftungen. Der SWE verfügt ebenfalls über eine soziale Stiftung für Hilfen an Mitglieder. Über die meisten Mittel verfügt jedoch der Solidaritätsfonds des SVW mit einem Eigenkapital von rund CHF 28 Mio.

Ein Grund für die grosse Zahl der Mitglieder in den Verbänden besteht darin, dass die Gewährung von zinsgünstigen Darlehen des bundeseigenen Fonds de roulement (siehe Kapitel 2.8.) sowie der Sanierungsdarlehen über die Verbände läuft und eine Genossenschaft – muss – will sie in den Genuss dieser Darlehen kommen – auch Mitglied eines Verbandes sein. Die Höhe der Fonds ist jedoch nicht proportional zur Mitgliederzahl oder Zahl der Wohnungen, was darauf hindeutet, dass diese Bundesmittel durch die Mitglieder des VLB und des SWE stärker in Anspruch genommen wurden oder diesen Verbänden aus (partei-) politischer Opportunität proportional höhere Beträge zur Verfügung gestellt wurden.

Bezüglich der Zahl der Mitglieder und der Zahl der vertretenen Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass es auch Mitglieder gibt, die sich zwei Verbänden angeschlossen haben. Aus den Adressen der Verbände ergeben sich ca. 20 Doppelmitgliedschaften. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die Verbände nicht nur Genossenschaften, sondern auch andere gemeinnützige Wohnbauträger (Stiftungen, Vereine, gemeinnützige Aktiengesellschaften) zu den Mitgliedern zählen. Nach Schätzung des Autors vertreten die Verbände rund 135'000 Wohnungen von WBG, was einem Marktanteil von 83% (bei rund 162'000 Genossenschaftswohnungen in der Schweiz) entspricht. Der Organisationsgrad kann somit als sehr hoch bezeichnet werden.

Zur Vertretung ihrer nationalen Interessen haben sich die drei Verbände 2002 zum „Wohnbund, Aktionsgemeinschaft für die Wohnraumförderung“ zusammengeschlossen. Sein Zweck lautet, im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) die Förderung von preisgünstigem Wohnraum durch Bund, Kanton und Gemeinden zu unterstützen³².

³² Siehe www.wohnbund.ch

2.10 Die Entwicklung des Schweizerischen Wohnungsmarktes

Zum vertieften Verständnis der Ausführungen über die WBG ist auch ein Blick auf den Wohnungsmarkt in der Schweiz sinnvoll. Dieser zeichnet sich durch folgende zusammenfassenden Merkmale aus (STATISTIK-INFO 20/2004, BOSSHARD S. 5-10).

- 50% Wachstum der Wohnungszahl zwischen 1970 und 2000 von 2 auf 3 Mio.
- Trend zu grossen Wohnungen. Unterschiedliche Zuwachsraten bei den 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen von 18%, 25% und 28% , bei den 4- und 5-Zimmerwohnungen jedoch von 79% bzw. 115%.
- 1970 noch von Familien bewohnte 3-Zimmerwohnungen sind im Jahr 2000 immer mehr durch Einzelpersonen bewohnt.
- Die Wohnbevölkerung steigt zwischen 1970 und 2000 nur um 16% auf 7.3 Mio. Einwohner. Die Belegung pro Wohnung sinkt von 3.11 Personen auf 2.41, und die Wohnfläche pro Bewohner steigt zwischen 1980 und 2000 von 29m² auf 36 m² bzw. auf 44 m² mit Einbezug der Eigentümerwohnungen.
- 14% der im Jahr 2000 erfassten Wohnungen der Schweiz stammen aus der Zeit vor 1919, 12% von 1919-1946, 16% von 1946-1960, 33% von 1961-1980, und 25% sind zwischen 1981 und 2000 erbaut worden.
- 27% der bewohnten Wohnungen (ohne Zweitwohnungen) befinden sich in Einfamilienhäusern, 63% in Mehrfamilienhäusern.
- Die Wohneigentumsquote ist in der Schweiz im europäischen Durchschnitt gering. Die Schweiz gilt als ein Volk von Mietern, das Eigentum wird jedoch stark nachgefragt. Die Eigentumsquote hat sich seit 1970 von 28.5% auf 34.6% im Jahr 2000 markant erhöht.
- In den Wohnungen wohnen zu 59% Mieter/innen und zu 5% Genossenschaftler/innen. Beim Rest handelt es sich um selbst genutztes Eigentum.
- Die Mietwohnungen gehören zu 57% Privatpersonen, zu 29% Institutionellen Anlegern sowie Immobiliengesellschaften, zu 8% Wohnbaugenossenschaften und zu 6% der öffentliche Hand sowie Stiftungen und Vereinen. Zählt man die öffentliche Hand, die Stiftungen und Vereine mit den Genossenschaften zu den gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten Wohnbauträgern, ergibt sich ein Anteil von rund 14% aller Mietwohnungen und 9% aller bewohnten Wohnungen der Schweiz.

3 Methodik

3.1 Forschungsleitende Fragen und Thesen

Es bestehen auf der Grundlage der Zielsetzungen (siehe Kap. 1.2) folgende konkreten Fragen, die mit der Studie beantwortet werden sollen.

- Welche Bedeutung haben die WBG in der Schweiz, wie haben sie sich gesamtschweizerisch und regional entwickelt?
- Welche Typen von WBG gibt es in welchen Regionen und wie unterscheiden sich diese bezüglich der definierten Merkmale und Hypothesen?
- Unterscheiden sich die verschiedenen Verbänden angeschlossenen Genossenschaften bzw. welche Typen werden durch welche Verbände vertreten?
- Welche Leistungen und Angebote erbringen die WBG neben der Erstellung und Vermietung von Wohnraum (Zusatznutzen im Sinne der Genossenschaftsidee)?
- Wie sind die WBG organisiert und in welchem Ausmass werden Führungsinstrumente eingesetzt?
- Wie hoch ist der Aktivitätsgrad in der Genossenschaft, wie viele Bewohnende engagieren sich in der oder für die Genossenschaft?
- Welches ist die Bedeutung der Wohnbauförderung, wie wurden und werden die Instrumente in Anspruch genommen?
- Wie viele Baugenossenschaften wollen sich aktiv weiterentwickeln (mit Neubauten oder Käufen) und ihr bestehendes Portefeuille verbessern bzw. aufwerten?
- Wie viele Baugenossenschaften sind aus einer Fusion entstanden oder arbeiten mit anderen Baugenossenschaften zusammen? Wie sind die Absichten bezüglich verstärkter Kooperation, Zusammenarbeit oder Fusion? Welche Typen von Baugenossenschaften arbeiten mehr zusammen oder haben eine höhere Bereitschaft zur Zusammenarbeit?
- Welche Probleme beschäftigen die WBG heute wie stark?

3.2 Forschungsplan

3.2.1 Erhebungsmethoden

1. Statistische Erhebung

Im Rahmen eines vom Autor im Zusammenhang mit dieser Masterarbeit initiierten und vom SVW, dem Wohnbund sowie dem BWO und dem Statistischen Amt des Kantons Zürich getragenen Projektes wurden im August und September 2004 die Daten aus den Volkszählungen 1970 – 2000 ausgewertet mit dem Ziel, die statistischen Merkmale des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und deren Bewohnenden in der Schweiz und insbesondere im Kanton Zürich sowie die Veränderungen in dieser Zeitperiode zu dokumentieren. Da elektronisch gespeicherte Daten erst seit 1970 vorliegen, konnten keine längeren Perioden einbezogen werden. Die vom Autor selbst ausgewerteten Ergebnisse flossen direkt (ohne Verweise) in diese Masterarbeit ein, auf die Auswertungen der anderen Mitautoren wird über das Literaturverzeichnis verwiesen. Die gesamten Ergebnisse sind im November 2004 als STATISTIK.INFO 20/2004 vom statistischen Amt des Kantons Zürich publiziert worden.

2. Umfrage bei den WBG der Schweiz

Da nur ein Teil der forschungsleitenden Fragen und Thesen mit den statistischen Auswertungen der Volkszählungsdaten zu beantworten ist, musste ein weiteres methodisches Instrument eingesetzt werden. Dafür kam nur eine Umfrage bei den WBG in Frage, da die gewünschten Informationen nur dort erhoben werden können.

3.2.2 Erarbeitung des Fragebogens

Um eine hohe Rücklaufquote zu erhalten, wurde der Fragebogen so gestaltet, dass er für die Verantwortlichen der Genossenschaft möglichst einfach und eindeutig auszufüllen und ebenso leicht auszuwerten war. Es wurden folgende Massnahmen (in Anlehnung an HELMIG, S. 18) getroffen:

- Möglichst viele nicht offene, ankreuzbare Fragen mit einem offenen Antwortfeld
- Möglichst keine Fragen, die Abklärungen voraussetzen, sondern Fragen nach der Einschätzung
- Benutzung der Fachsprache der WBG und Vermeidung von Fremdwörtern

- Begrenzung des Fragebogens auf 4 Seiten
- Als Benefit wurde die Zusendung der zusammengefassten Resultate angeboten
- Gestaltung eines Begleitschreibens mit Empfehlungen der Verbände sowie des BWO mit Absender VMI und Universität Fribourg
- Beigelegtes, pauschal frankiertes Antwortcouvert

Ein erster Katalog von Fragen wurde bei den Verbänden und den Mentoren in Vernehmlassung gegeben und aufgrund der Rückmeldungen und der Anregungen ergänzt und überarbeitet. In der Folge wurde ein Pretest bei 10 Geschäftsleitern oder Präsidenten von Baugenossenschaften in Zürich durchgeführt. Die Rückmeldungen zeigten auf, dass der Fragebogen auf grosses Interesse stiess, was einen hohen Rücklauf erwarten liess. Viele Anregungen zu Antworten (insbesondere zu den Problemfeldern) konnten noch ergänzt, weitergehende Vorschläge für Forschungsfragen infolge der Beschränkung des Umfangs des Fragebogens auf 4 Seiten jedoch nicht aufgenommen werden. Der Fragebogen wurde auf Französisch übersetzt. Der verwendete Fragebogen befindet sich im Anhang I.

3.2.3 Datenquellen

Für die statistische Auswertung wurde auf die Zahlen der eidgenössischen Volkszählung zurückgegriffen, die vom Amt für Statistik des Kantons Zürich im Auftrag der Projektgruppe aus dem Datenstamm des Bundesamts für Statistik (BFS) extrahiert und durch die Autoren ausgewertet wurden. Zudem wurden auch einige vom Amt für Statistik des Kantons Zürich selbst erhobene Daten (zur Neubautätigkeit) ausgewertet. Weitere Informationen kamen von den Verbänden sowie dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Für die Umfrage lagen die Adressen der Mitglieder der Verbände vor. Zudem stellte das BWO die Adressen der Genossenschaften des Bundespersonals zur Verfügung.

Um die Repräsentativität weiter zu erhöhen sowie nachvollziehbare Aussagen zur Zahl der WBG der Schweiz machen zu können, wurden im Kanton Zürich die im Handelsregister eingetragenen Genossenschaften, die einen Bezug (Stichwort) zum genossenschaftlichen Wohnungsbau hatten, eruiert und mit dem vorhandenen Adressmaterial abgeglichen. Die verbleibenden Adressen wurden um diejenigen Adressen reduziert, die eindeutig die Erstellung von Gewerbebauten oder Eigentum zum Inhalt hatten. Stichprobenartige Nachfragen zeigten, dass es sich wahrscheinlich bei einem Teil der verbleibenden Adressen nicht

um WBG handelt, die über Wohnungen verfügen. Da eine Prüfung aller Adressen im Rahmen dieser Arbeit zu umfangreich gewesen wäre, wurden dann diese verbleibenden Adressen für die Umfrage verwendet mit dem Risiko, dass sich darin auch ungeeignete Adressen befanden.

Insgesamt kamen so 1315 Adressen von bekannten WBG sowie 113 weitere aus dem Handelsregister des Kantons Zürich evaluierte mögliche Adressen von anderen WBG im Kanton Zürich zusammen, was ein Total von 1428 verschickten Fragebogen ergibt.

3.2.4 Erhebungsumfang und Repräsentativität

Es bestand das Ziel, repräsentative Aussagen aus der Umfrage zu ermöglichen. Eine Voll-erhebung drängte sich aus folgenden Gründen auf:

- Viele forschungsleitende Fragen beziehen sich auf Teilgrößen (Typen oder Regionen), die aufgrund des Adressmaterials nur in geringerer Zahl vorhanden sind (z.B. Handwerker-genossenschaften in den städtischen Kantonen oder grosse WBG), und die zusätzlich bei einem allenfalls geringen Rücklauf sogar noch mehr reduziert würden.
- Die Grundgesamtheit ist überschaubar, und die Kosten einer von der Zahl her reduzierten Stichprobe sind nicht viel geringer.

3.2.5 Durchführung der Befragung

Am 10. August 2004 wurden die Fragebogen versandt mit einer Rücksendefrist bis zum 10.9.04. Die eingehenden Fragebogen wurden in einer Datenbank erfasst, die so konzipiert wurde, dass die Antworten codiert und ins SPSS eingelesen werden konnten. Eingehende Fragen wurden durch den Autor beantwortet und wo gewünscht noch Fragebogen in der jeweils anderen Landessprache versandt.

3.2.6 *Auswertungsschritte*

Die Auswertung erfolgte in 4 Schritten:

1. Auf der Grundlage der forschungsleitenden Fragen wurden die qualitativen Daten diskretisiert, daher zu Klassen zusammengefasst (Grösse der WBG mit Anzahl der Wohnungen, Entstehungsperioden etc.). Zudem wurden aus der Kombination verschiedenster bestehender Variablen neue Variablen definiert und die Ausprägungen der variablen Daten der ordinalen Einschätzungsskalen wurden bezüglich der Stärke, mit der das Problem die WBG beschäftigt, quantifiziert.
2. Ein erster Auswertungslauf wurde analysiert und daraus weitere Hypothesen abgeleitet sowie neue Variablen und Klassen definiert und die Ergebnisse auf Plausibilität geprüft und erkannte Fehler ausgemerzt. Ebenso wurden alle Fragebogen bezüglich der unter „Andere“ noch angegebenen Antworten darauf geprüft, ob sich die Bildung einer neuen Kategorie aufdrängte.
3. Der zweite Auswertungslauf diente als Basis für die Durchführung der Auswertung und Diskussion der Ergebnisse, wobei hier anzumerken ist, dass im Rahmen dieser Masterarbeit nur rein deskriptive Auswertungen vorgesehen sind.
4. Im Rahmen einer ausserhalb der Masterarbeit vorgesehenen Vertiefung sind zu einem späteren Zeitpunkt in einem vierten Schritt Korrelationsanalysen vorgesehen, um deskriptiv vermutete Zusammenhänge zu verifizieren. Diese sollen in einem anderen Rahmen veröffentlicht werden.

4 Ergebnisse der statistischen Auswertung der Volkszählungsdaten

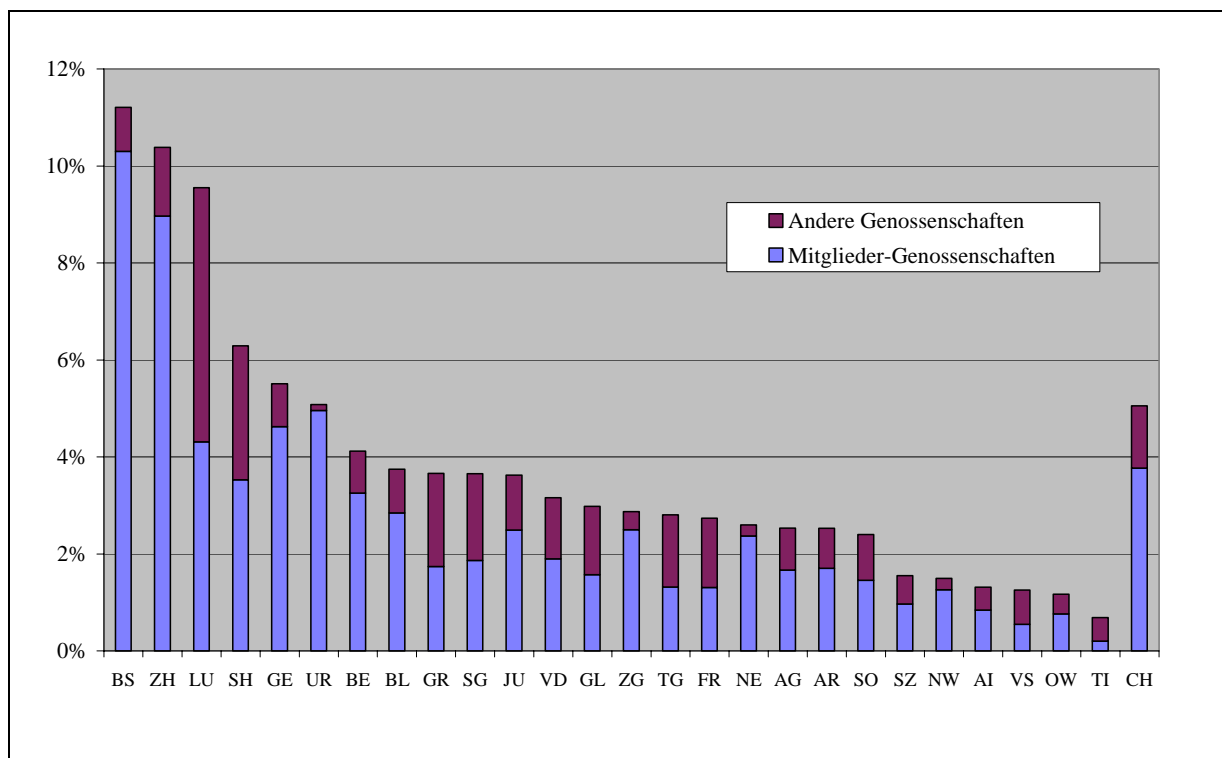
In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Auswertung der Volkszählungsdaten bezüglich der WBG vorgestellt. Insbesondere geht es darum aufzuzeigen, worin sich das Wohnungsangebot der WBG sowie das Profil der Bewohnenden in der Schweiz und in den Kantonen unterscheiden und wie sich die Unterschiede in den letzten Jahrzehnten entwickelt haben. Ein spezielles Augenmerk ist auf die Städte gerichtet, in denen es einen überproportionalen Anteil von WBG gibt.

4.1 Die Wohnbaugenossenschaften im Vergleich

4.1.1 Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften

Die WBG haben einen Marktanteil an den bewohnten Wohnungen von 5.1% und an allen Wohnungen (inkl. Zweitwohnungen) von 4.5%. In den weiteren Auswertungen wird nur von den bewohnten Wohnungen ausgegangen.

Abbildung 1 Die Marktanteile der WBG nach Kantonen (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



Die Abbildung zeigt grosse Unterschiede zwischen den Kantonen. Mit einem Marktanteil von über 10 Prozent liegen Basel-Stadt³³ und Zürich an der Spitze. Dagegen finden sich im Kanton Tessin praktisch keine Genossenschaftswohnungen. Die Tabelle zeigt die Detailzahlen.

Tabelle 4 Zahl und Marktanteil der Genossenschaftswohnungen nach Kantonen sowie Anteil Gemeinden mit Genossenschaftswohnungen (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)

Kantone	Alle	Mitgl. Gen.	in %	And. Gen.	in %	Total Gen.	in %	% der Gemeinden
Basel Stadt	94'155	9'699	10.3%	853	0.9%	10'552	11.2%	100.0%
Zürich	553'003	49'596	9.0%	7'819	1.4%	57'415	10.4%	65.5%
Luzern	136'406	5'877	4.3%	7'153	5.2%	13'030	9.6%	84.1%
Schaffhausen	30'821	1'088	3.5%	852	2.8%	1'940	6.3%	26.5%
Genf	177'364	8'204	4.6%	1'563	0.9%	9'767	5.5%	68.9%
Uri	12'921	641	5.0%	15	0.1%	656	5.1%	35.0%
Bern	404'054	13'152	3.3%	3'497	0.9%	16'649	4.1%	33.0%
Basel Land	109'205	3'109	2.8%	979	0.9%	4'088	3.7%	43.0%
Graubünden	74'411	1'295	1.7%	1'429	1.9%	2'724	3.7%	40.1%
St. Gallen	179'011	3'339	1.9%	3'200	1.8%	6'539	3.7%	76.7%
Aargau	218'326	3'642	1.7%	1'888	0.9%	5'530	2.5%	52.5%
Thurgau	88'801	1'170	1.3%	1'320	1.5%	2'490	2.8%	20.3%
Jura	26'549	662	2.5%	301	1.1%	963	3.6%	55.2%
Waadt	269'992	5'127	1.9%	3'407	1.3%	8'534	3.2%	31.3%
Glarus	14'962	235	1.6%	211	1.4%	446	3.0%	54.5%
Zug	38'196	955	2.5%	143	0.4%	1'098	2.9%	37.1%
Freiburg	91'243	1'193	1.3%	1'304	1.4%	2'497	2.7%	27.3%
Neuenburg	72'091	1'711	2.4%	162	0.2%	1'873	2.6%	32.5%
Appenzell AR	20'864	355	1.7%	172	0.8%	527	2.5%	21.7%
Solothurn	100'021	1'459	1.5%	943	0.9%	2'402	2.4%	55.0%
Schwyz	48'035	464	1.0%	281	0.6%	745	1.6%	53.3%
Nidwalden	14'439	182	1.3%	34	0.2%	216	1.5%	63.6%
Appenzell IR	5'102	43	0.8%	24	0.5%	67	1.3%	33.3%
Wallis	101'870	560	0.5%	716	0.7%	1'276	1.3%	71.4%
Obwalden	11'808	90	0.8%	48	0.4%	138	1.2%	27.5%
Tessin	134'179	273	0.2%	651	0.5%	924	0.7%	13.5%
Total CH	3'027'829	114'121	3.8%	38'965	1.3%	153'086	5.1%	36.1%

Über 57'000 Wohnungen befinden sich allein im Kanton Zürich; das sind 38% aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz. In den fünf Kantonen Zürich, Bern, Luzern, Basel Stadt und Genf stehen 70 Prozent aller schweizerischen Genossenschaftswohnungen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist somit in den Kantonen mit grossen oder vielen Städten überproportional und in den Landkantonen unterproportional vertreten.

³³ Beim Kanton Basel-Stadt handelt es sich um einen Stadt-Kanton mit nur 3 Gemeinden.

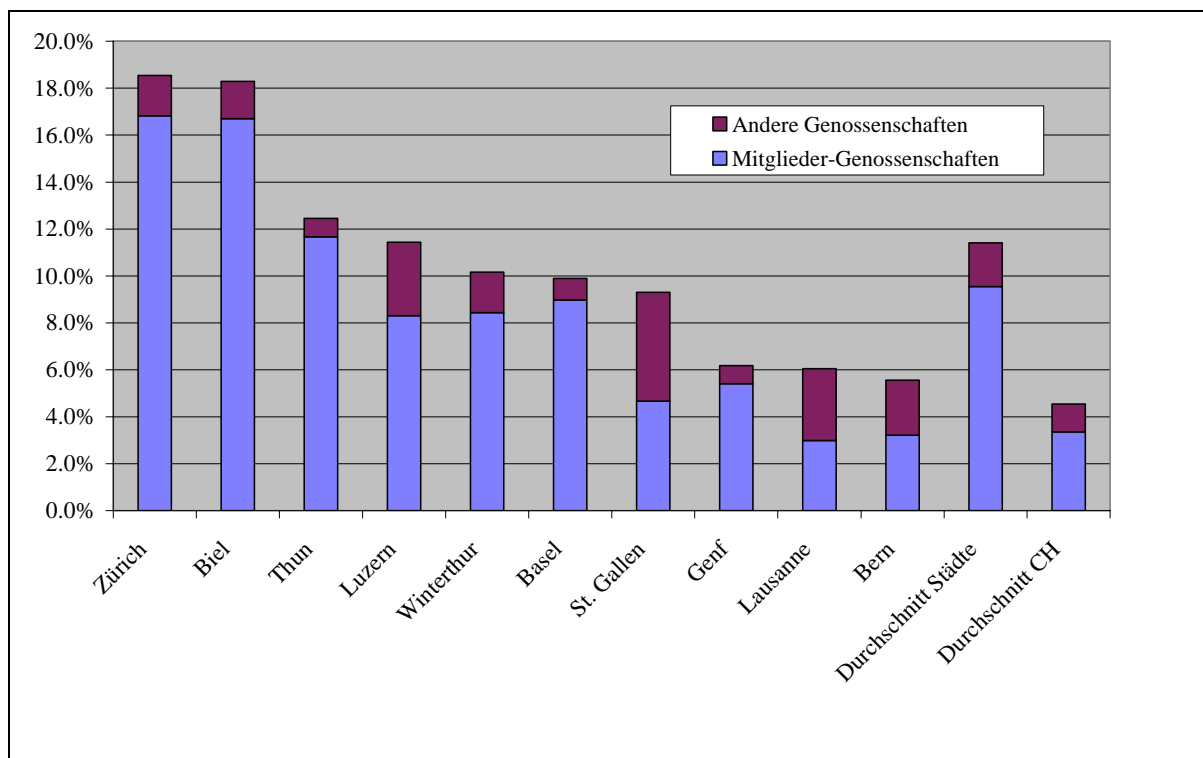
Ausnahme ist der Kanton Uri mit 5.1 Prozent. Dort finden sich infolge der einst grossen Bedeutung der Bundesbetriebe viele Eisenbahnergenossenschaften.

Drei Viertel der Genossenschaftswohnungen gehören Mitgliedergenossenschaften (oder Mietergenossenschaften). Die übrigen sind in der Kategorie Andere Genossenschaften³⁴ (= Nichtmietergenossenschaften) enthalten. Dabei handelt es sich wahrscheinlich um Handwerkergenossenschaften sowie soziale Genossenschaften (siehe Typologisierung Kap. 2.1). Mischtypen könnten sich in beiden Kategorien finden.

Der Anteil der Mitgliedergenossenschaften ist insbesondere in den städtischen Kantonen sehr hoch, in ländlichen Gebieten tiefer. Ausnahmen bilden gemäss dem nachfolgenden Städtevergleich die Städte Lausanne, St. Gallen und Bern, in denen rund die Hälfte der Wohnungen durch andere als Mietergenossenschaften angeboten werden. In den Kantonen Luzern, Graubünden, Fribourg und Wallis halten die Anderen Genossenschaften ebenfalls über 50 Prozent aller Genossenschaftswohnungen. Der geringere Anteil in der Stadt Luzern zeigt, dass im Kanton Luzern ausserhalb der Stadt die Anderen Genossenschaften sehr stark vertreten sind.

Insgesamt gibt es in 36 Prozent aller Schweizer Gemeinden genossenschaftlichen Wohnungsbau. Über dem Durchschnitt liegen der Kanton Basel-Stadt (100% mit jedoch nur 3 Gemeinden), sodann Luzern (84 Prozent), St. Gallen (77 Prozent), Obwalden (71 Prozent), Genf (69 Prozent) und Zürich (66%). Auffallend dabei ist insbesondere der Kanton Obwalden, der zwar in vielen Gemeinden, dort aber mit einem Marktanteil von nur 1.5% sehr wenige Genossenschaftswohnungen ausweist.

³⁴ In den Volkszählungen 2000 konnten gemäss Auskunft des statistischen Amtes des Kantons Zürich (Mail vom 5.11.2004 von Dr. F. Bosshard) die Wohnungsbesitzer selbst deklarieren, ob sie sich entweder als Mitgliedergenossenschaft bezeichnen, deren Mitglieder die Mehrheit der Wohnungen des Gebäudes bewohnt oder als Andere Wohnbaugenossenschaft oder als andere Gesellschaft/Genossenschaft.

Abbildung 2 Marktanteile der WBG im Städtevergleich (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)

In den Städten ist der Anteil der Genossenschaftswohnungen deutlich höher als im schweizerischen Durchschnitt; an erster Stelle liegen Biel und Zürich mit über 18 Prozent (oder 19% aller bewohnten Wohnungen). In den 10 Städten finden sich zwar nur 20 Prozent aller Wohnungen der Schweiz, jedoch 50 Prozent aller Genossenschaftswohnungen.

Tabelle 5 Genossenschaftswohnungen in den 10 grössten Städten (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung, alle Wohnungen)

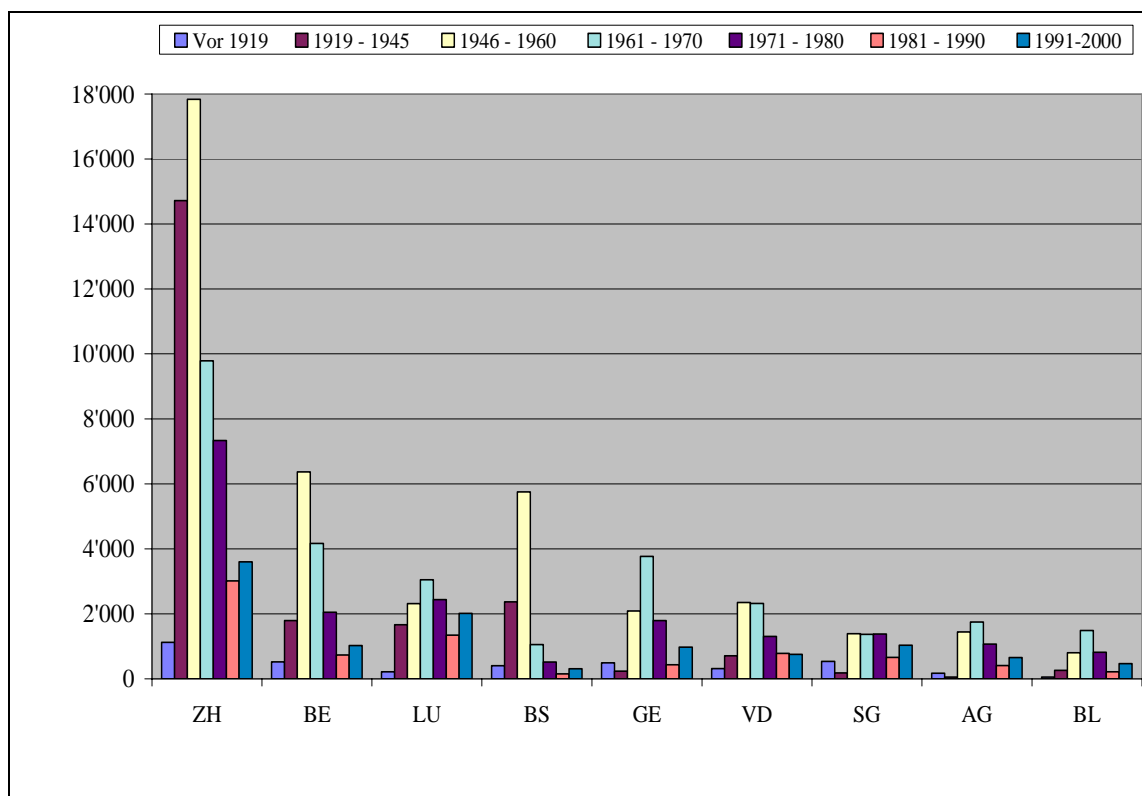
Städte	Total	Mitgl. Gen.	in %	And. Gen.	in %	Total Gen	in %
Biel	26'934	4'499	16.7%	427	1.6%	4'926	18.3%
Zürich	196'640	33'090	16.8%	3'372	1.7%	36'462	18.5%
Thun	19'639	2'291	11.7%	154	0.8%	2'445	12.4%
Luzern	33'067	2'747	8.3%	1'035	3.1%	3'782	11.4%
Basel	96'640	8'673	9.0%	888	0.9%	9'561	9.9%
Winterthur	43'897	3'703	8.4%	758	1.7%	4'461	10.2%
St. Gallen	38'420	1'793	4.7%	1'780	4.6%	3'573	9.3%
Genf	101'794	5'511	5.4%	773	0.8%	6'284	6.2%
Lausanne	69'383	2'071	3.0%	2'127	3.1%	4'198	6.1%
Bern	72'334	2'328	3.2%	1'692	2.3%	4'020	5.6%
Total Städte	698'748	66'706	9.5%	13'006	1.9%	79'712	11.4%

In absoluten Zahlen liegt die Stadt Zürich mit 36'500 Genossenschaftswohnungen an der Spitze. Es folgen Basel mit 9'600, Genf mit 6'300 und Biel mit 4'900 Wohnungen.

4.1.2 Bauperioden und Neubautätigkeit

Die Daten der Volkszählung beinhalten auch Informationen zum Alter der im Jahr 2000 erfassten Liegenschaften. Daraus kann auch die Geschichte des genossenschaftlichen Wohnungsbaus herausgelesen werden. Es muss dabei berücksichtigt werden, dass diese Zahlen auch einen Anteil von Wohnungen enthalten, die nicht von WBG gebaut, sondern gekauft wurden. Dieser Anteil wird jedoch vom Autor als eher gering erachtet.

Abbildung 3 Zahl der Genossenschaftswohnungen nach Bauperioden in den Kantonen mit mehr als 4000 Genossenschaftswohnungen (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



Obige Grafik zeigt, dass nach dem ersten Weltkrieg die eigentliche Baubewegung der WBG in den Kantonen (und dort in den Städten) Zürich, Luzern, Basel und Bern begann. Gemäss den Detailzahlen aus dem STATISTIK.INFO 20/2004 (S. 34f.) finden sich 60% aller aus dieser Periode stammenden Wohnungen in der Stadt Zürich, die somit geschichtlich als die Genossenschaftsstadt der Schweiz bezeichnet werden kann. In den meisten Kantonen findet sich in dieser Zeit praktisch noch kein quantitativer genossenschaftlicher Wohnungsbau der WBG.

Die stärkste Bautätigkeit der WBG, verbunden mit einer Ausweitung auf die ganze Schweiz, fiel auf die Jahre nach dem zweiten Weltkrieg. Innert 10 Jahren wurden 30 Prozent aller heutigen Genossenschaftswohnungen erstellt und ein Marktanteil von über 10 Prozent am gesamten Wohnungsbestand erreicht. Überproportional war das Wachstum in den Kantonen Basel-Stadt (55 Prozent), Neuenburg (43 Prozent) Schaffhausen (40 Prozent) und Bern (38 Prozent), dort insbesondere in den Städten Biel und Thun.

In vielen, besonders ländlichen Kantonen gab es zu dieser Zeit jedoch immer noch keinen oder nur sehr geringen genossenschaftlichen Wohnungsbau. Er konzentrierte sich immer noch stark auf die Städte, in denen 64 Prozent aller heutigen Wohnungen dieser Periode stehen. Neu erfasste der Bauboom jedoch Biel, Genf und Thun, wo im zweiten Weltkrieg die Militärindustrie boomte.

Ab 1960 wuchs die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auch ausserhalb der grossen Städte. In einzelnen Kantonen – zum Beispiel Appenzell-Innerrhoden, Schwyz und Obwalden – entstanden erste Bauten sogar erst ab 1980. Dazu kam die „Landflucht“ der grösseren städtischen WBG, die in der Stadt kein bezahlbares Land mehr fanden und in der Agglomeration bauten. Berücksichtigt man den Marktanteil und die Quantität der erstellten Genossenschaftswohnungen, sind aber die Städte und Agglomerationen auch heute noch dominant. Wenn auch vermehrt Genossenschaften ausserhalb der Agglomerationen gegründet wurden, trugen diese nur wenig zur quantitativen Wohnungsversorgung bei. Nimmt man nun zu den Volkszählungsdaten noch die Statistik der neu erstellten Wohnungen nach Eigentümern gemäss der Tabelle unten, können insbesondere auch die aktuellen Tendenzen aufgezeigt werden.

Tabelle 6 Marktanteil neu erstellter Wohnungen seit 1970 Bund Kanton und Stadt Zürich (Datenquelle: BFS und Statistisches Amt des Kantons Zürich)

Jahr	Bund			Kanton Zürich			Stadt Zürich			ZH Anteil an CH	
	Alle	Gen.	in %	Alle	Gen.	in %	Alle	Gen.	in %	Kant.	Stadt
1970-79	551'907	47'358	8.6%	89'578	10'553	11.8%	16'338	3'480	21.3%	22%	7%
1980-89	423'241	26'054	6.2%	65'745	5'214	7.9%	11'807	1'281	10.8%	20%	5%
1990-99	385'711	20'046	5.2%	60'671	4'231	7.0%	6'982	1'115	16.0%	21%	6%
2000-03	121'827	3'152	2.6%	26'762	1'696	6.3%	5'032	1'000	19.9%	54%	32%

Es zeigt sich darin der gesamtschweizerisch seit 1970 sinkende Marktanteil der WBG, der bis 2000 auch in Kanton und Stadt Zürich beobachtet werden konnte. Seit dem Jahr 2000 ist zwar schweizweit der Marktanteil der neu erstellten Wohnungen wieder gesunken, im

Kanton Zürich jedoch weniger stark und in der Stadt Zürich konnte der Marktanteil von 18% sogar gehalten werden. Somit wurde ein überproportional höherer Anteil von 50% der Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich und dort besonders in der Stadt Zürich erstellt. Hat die genossenschaftliche Wohnungsproduktion seit 1994 in der gesamten Schweiz stark abgenommen, so ist sie in der Stadt Zürich wieder gestiegen.

Die Neubauzahlen aus jüngster Zeit präsentieren sich nach den verschiedenen Kantonen wie folgt:

Tabelle 7 Zahl und Anteil neu erstellter Wohnungen nach Kantonen 2000-2003 (Datenquelle: BFS und Statistisches Amt des Kantons Zürich)

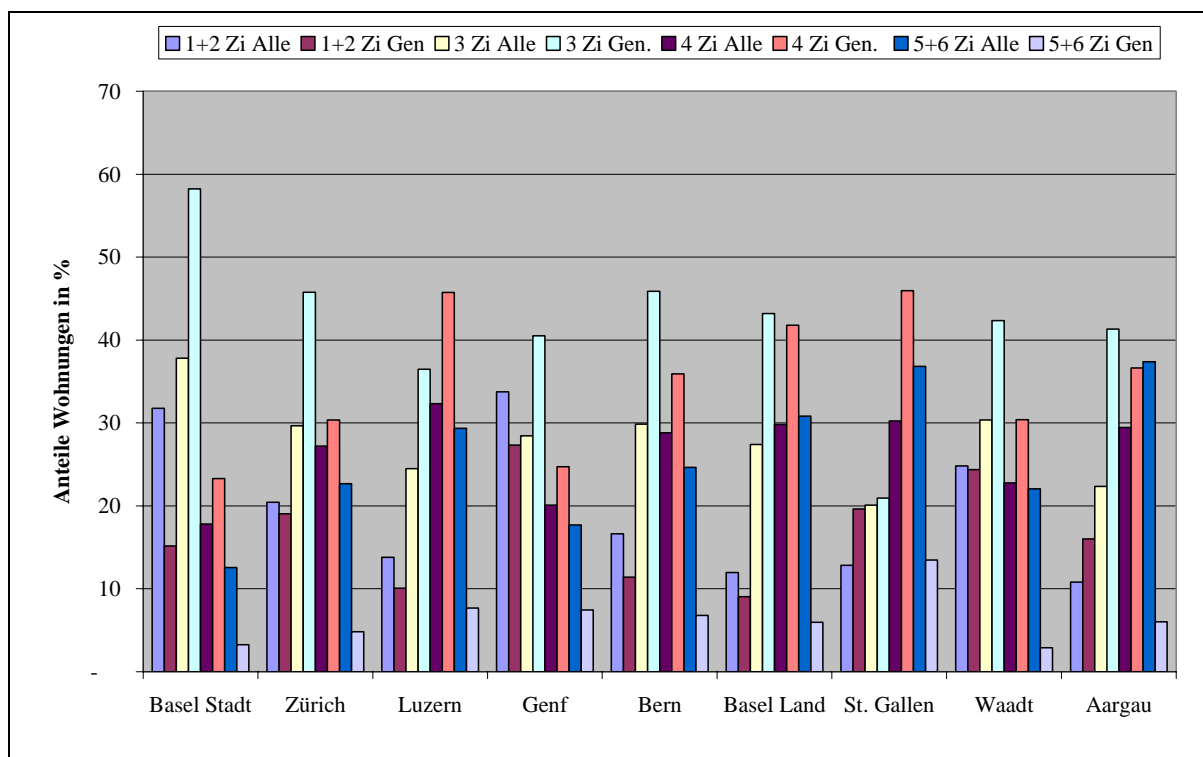
	Alle Whg.	davon Gen.	in %	Anteil an allen Gen. Whg.
ZH	26'454	1'696	6.4%	53.8%
SG	7'290	424	5.8%	13.5%
BE	12'570	289	2.3%	9.2%
LU	6'200	133	2.1%	4.2%
VD	9'135	130	1.4%	4.1%
AG	10'827	121	1.1%	3.8%
GR	4'539	81	1.8%	2.6%
VS	5'540	65	1.2%	2.1%
FR	4'858	59	1.2%	1.9%
BL	4'817	51	1.1%	1.6%
ZG	2'894	21	0.7%	0.7%
SH	698	19	2.7%	0.6%
SO	3'154	18	0.6%	0.6%
BS	820	16	2.0%	0.5%
TG	3'314	15	0.5%	0.5%
UR	436	5	1.1%	0.2%
TI	4'328	5	0.1%	0.2%
AR	347	2	0.6%	0.1%
OW	908	1	0.1%	0.0%
SZ	3'612	1	0.0%	0.0%
NW	881	-	0.0%	0.0%
GL	311	-	0.0%	0.0%
AI	162	-	0.0%	0.0%
NE	1'007	-	0.0%	0.0%
GE	6'065	-	0.0%	0.0%
JU	503	-	0.0%	0.0%
CH	121'827	3'152	2.6%	100.0%

Der genossenschaftliche Wohnungsbau kam somit in einigen Kantonen praktisch zum Erliegen, besonders auch in den grossen Städten Basel und Genf. Auf der anderen Seite bemerkenswert ist neben dem Kanton Zürich der Kanton St. Gallen, in dem rund 424 neue Genossenschaftswohnungen erstellt wurden und deren Anteil an den Neubauten mit 5.8% über dem gesamten Durchschnitt in St. Gallen von 3.7% liegt.

4.1.3 Wohnungsgrössen

Genossenschaftswohnungen haben im Durchschnitt eine tiefere Zimmerzahl als der Gesamtbestand, besitzen die WBG doch überproportional viele 3- und 4-Zimmerwohnungen, generell jedoch weniger kleinere und grössere Wohnungen. 3-Zimmerwohnungen galten in den Boomjahren des genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Familienwohnungen und sind deshalb heute noch stark übervertreten.

Abbildung 4 Anteil der Wohnungen nach Zimmerzahl in den Kantonen mit den meisten Genossenschaftswohnungen (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)

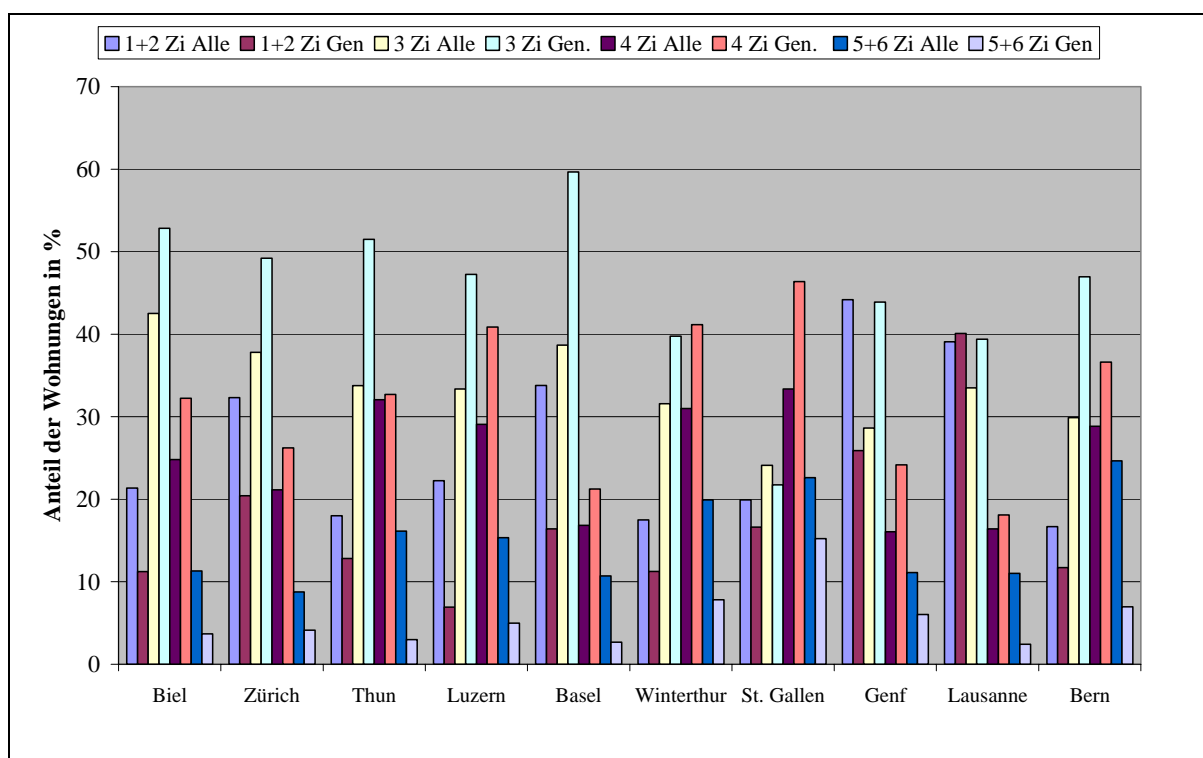


Auffallend insbesondere der Kanton Baselstadt, in dem die Genossenschaften einen überaus hohen Anteil an 3-Zimmerwohnungen ausweisen. Dies im Gegensatz zum Kanton St. Gallen, in dem es sich nur bei gut 20% aller Genossenschaftswohnungen um 3-Zimmerwohnungen handelt. Dafür ist, wie auch im Kanton Luzern, ein höherer Anteil an 4-Zimmerwohnungen zu verzeichnen.

Ein ähnliches Bild wie bei den Kantonen zeigt sich bei den Städten. Dort fällt der Unterschied jedoch weniger stark aus, weil sich generell weniger Grosswohnungen finden. Auffallend gemäss folgender Grafik sind insbesondere die Städte Basel und Biel, die einen Anteil von über 50 Prozent an 3-Zimmerwohnungen haben, während in St. Gallen und

Genf der Anteil der 4- Zimmerwohnungen am höchsten ist. Dies hängt in diesen Städten wohl mit der stärkeren genossenschaftlichen Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren zusammen. Auch ist dort der Anteil Grosswohnungen mit über 5 Zimmern noch kleiner als im Durchschnitt aller Kantone, wobei Winterthur mit rund 8 Prozent den grössten und Lausanne mit 2 Prozent den kleinsten Anteil an Grosswohnungen hält. Bei den Kleinwohnungen (1 und 2 Zimmer) hat dagegen Luzern mit 7 Prozent den geringsten und Lausanne mit 40 Prozent den grössten Anteil. Dies ist ein Hinweis dafür, dass in den verschiedenen Städten WBG für ein anderes Zielpublikum bauten. So scheinen in Lausanne nicht Familien, sondern eher ältere Menschen im Vordergrund gestanden zu haben.

Abbildung 5 Anteil der Wohnungen nach Zimmerzahl in 10 Städten mit den meisten Genossenschaftswohnungen (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)

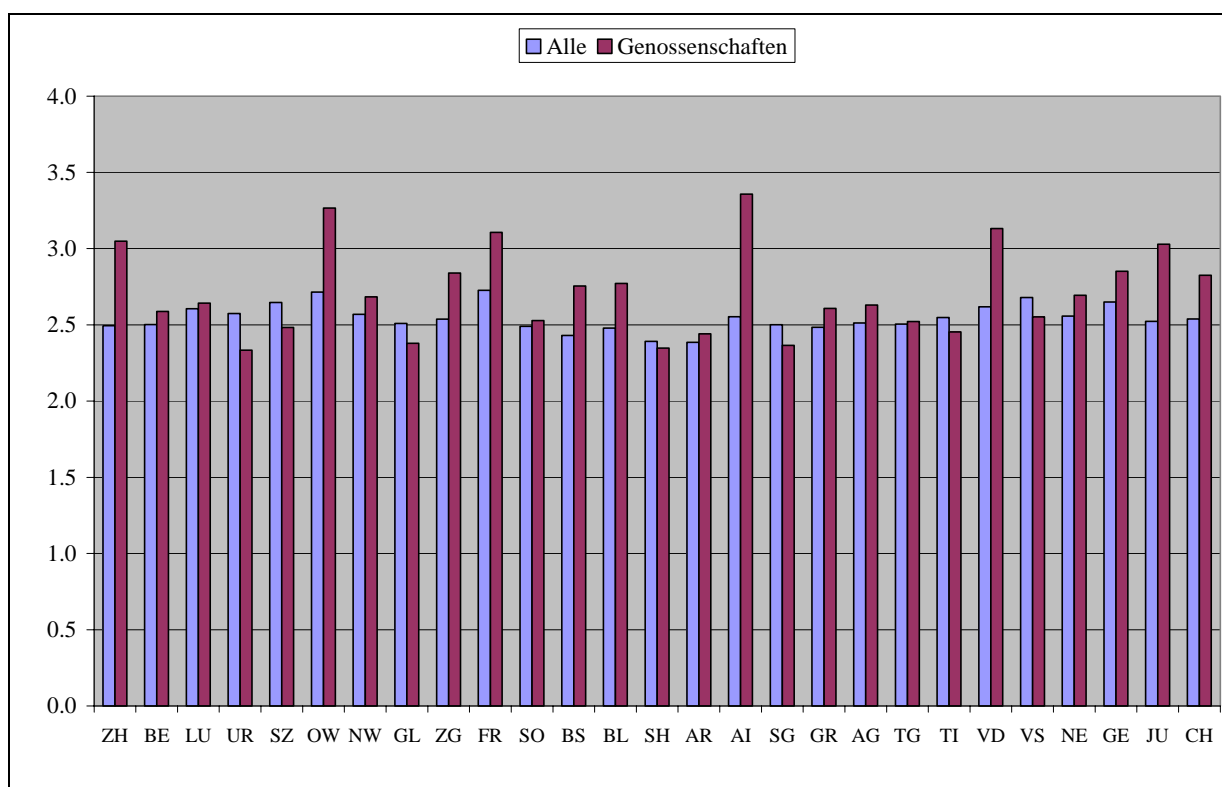


Seit den 70er Jahren haben sich die Differenzen in der Zimmerzahl zwischen den WBG und allen Mietwohnungen noch verstärkt, weil insgesamt mehr grössere Wohnungen gebaut wurden, der Marktanteil der WBG bei den Neubauten jedoch stark sank. Die Detailzahlen können den Tabellen im STATISTIK-INFO 20/2004 (S. 37) entnommen werden.

4.1.4 Belegung

Im schweizerischen Durchschnitt wohnen 2.26 Personen in einer Wohnung, bei den Mitglieder-genossenschaften nur 2.14. Dies hängt damit zusammen, dass die WBG tendenziell weniger Grosswohnungen und Wohnungen mit tendenziell bescheidenerer Wohnfläche anbieten. Die kleinen 3-Zimmerwohnungen aus den genossenschaftlichen Boomjahren waren als Familienwohnungen konzipiert, werden aber heute in vielen WBG meist nur noch von einer oder zwei Personen bewohnt. Im schweizerischen Durchschnitt sind die 3-Zimmerwohnungen der Genossenschaften mit 1.81 gegenüber 1.88 bei allen Wohnungen leicht weniger belegt, die tendenziell kleineren 4-Zimmerwohnungen mit 2.83 gegenüber 2.54 jedoch um 11 Prozent besser. Das heisst, dass in den 4 Zimmerwohnungen der WBG häufiger Mehrpersonenhaushalte (Familien) leben.

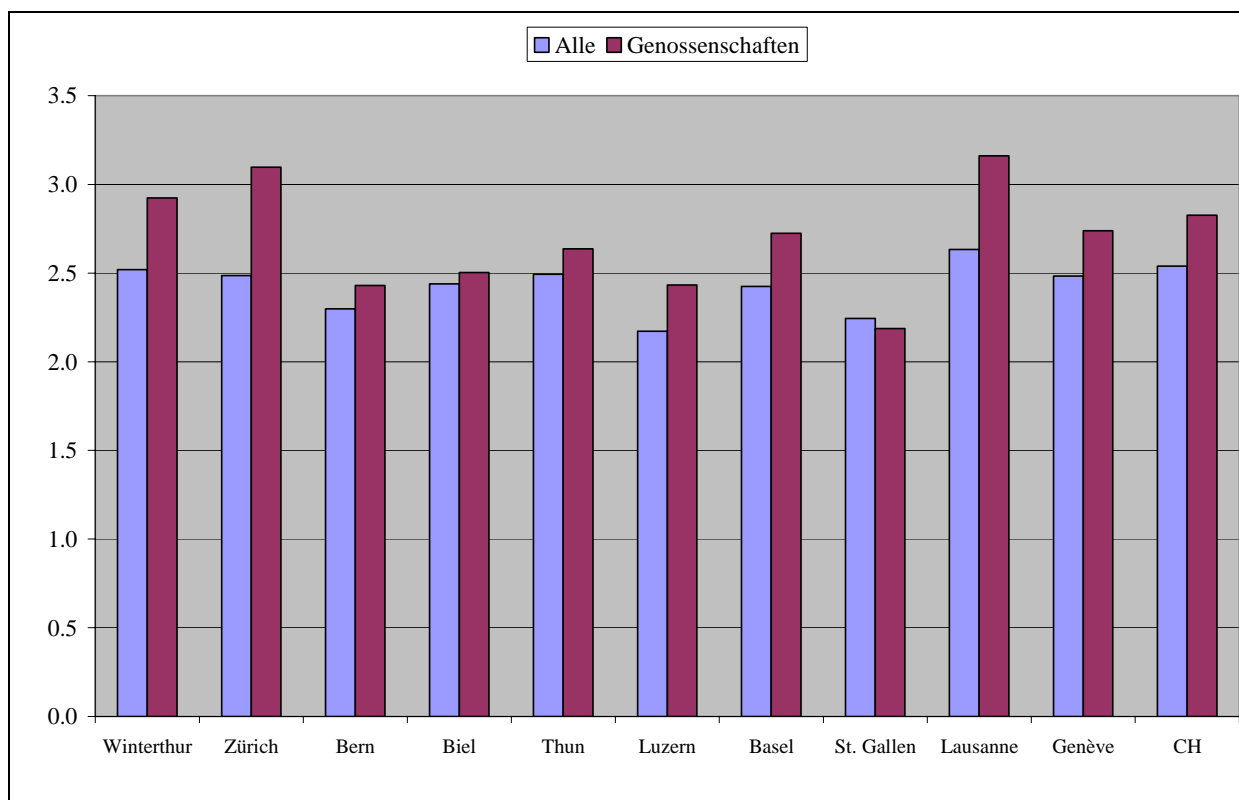
Abbildung 6 Anzahl Bewohner/innen in 4-Zimmerwohnungen nach Kantonen (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



Die höchsten Belegungsdichten für genossenschaftliche 4-Zimmerwohnungen finden sich typischerweise in Landkantonen, in denen erst in jüngerer Zeit und daher eher grössere Wohnungen gebaut und von Familien bezogen wurden. Gefolgt werden sie von den eher städtischen Kantonen Zürich, Basel und Genf.

Ausser in St. Gallen sind in den Städten trotz der kleineren Wohnungsgrössen bei den 4-Zimmerwohnungen die Belegungen gemäss der folgenden Grafik zum Teil markant höher.

Abbildung 7 Belegung in Personen pro 4 Zimmerwohnungen in den Städten (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



Die höchste Belegung findet sich in Lausanne mit 3.2 und Zürich mit 3.1, gefolgt von Winterthur mit 2.91. In Lausanne und Zürich wohnen in Genossenschaftswohnungen mit 4 Zimmern durchschnittlich 0.6 Personen mehr als im Durchschnitt aller Wohnungen dieser Städte. Die Entwicklung seit 1970 (siehe Anhang II), zeigt markante Veränderungen. 1970 waren die 4-Zimmerwohnungen bei WBG noch von 3.9 Personen bewohnt (3.4 Personen im Durchschnitt aller Mietwohnungen), im Jahr 2000 waren es nur noch 2.8 (2.5 im Durchschnitt aller Wohnungen). Die genossenschaftlichen 3-Zimmerwohnungen waren 1970 noch geringfügig mehr belegt als alle Wohnungen, im Jahr 2000 lagen sie jedoch bereits leicht unter dem (ebenfalls gesunkenen) Durchschnitt.

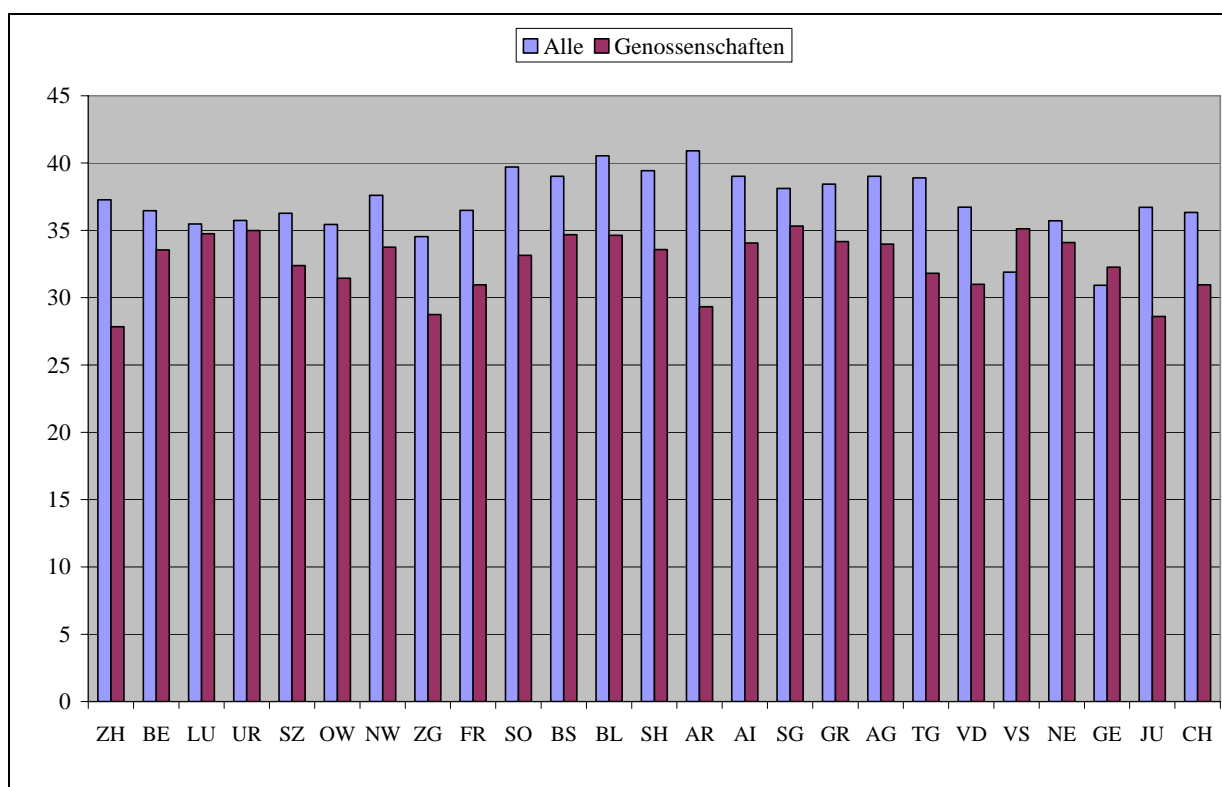
Diese Veränderung fiel jedoch im Kanton Zürich und der Stadt Zürich bei den 4 Zimmerwohnungen der WBG weniger markant aus als in der übrigen Schweiz. Im Kanton Zürich sank deren Belegung von 3.9 im Jahr 1970 auf 3.05 im Jahr 2000. In der Stadt Zürich noch weniger von 3.8 auf 3.1. Diese Abweichung dürfte gemäss den Erfahrungen des Autors im Zusammenhang mit den Belegungsvorschriften von insbesondere den älteren Mitglieder-

genossenschaften stehen aber auch der Tatsache, dass ein grosser Nachfrageüberhang für Familienwohnungen in der Stadt Zürich besteht und mangels Grosswohnungen, die Haushalte keine grössere Wohnung finden.

4.1.5 Wohnfläche pro Bewohner

Die These von den kleineren Wohnungen der WBG bestätigt sich bei der Auswertung der Wohnflächen pro Bewohner. Diese sind in Genossenschaftswohnungen mit 31m^2 deutlich tiefer als im Durchschnitt aller Mietwohnungen mit 36m^2 oder dem Durchschnitt aller Wohnungen (inkl. Eigentum) mit 44m^2 . Mit der zusätzlichen Befund, dass die Belegungszahlen im CH Durchschnitt der Genossenschaften leicht tiefer sind, kann somit aufgezeigt werden, dass Wohnungen der WBG um rund 15-20% kleiner sind.

Abbildung 8 Flächenverbrauch in m^2 pro Person und m^2 nach Kantonen (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



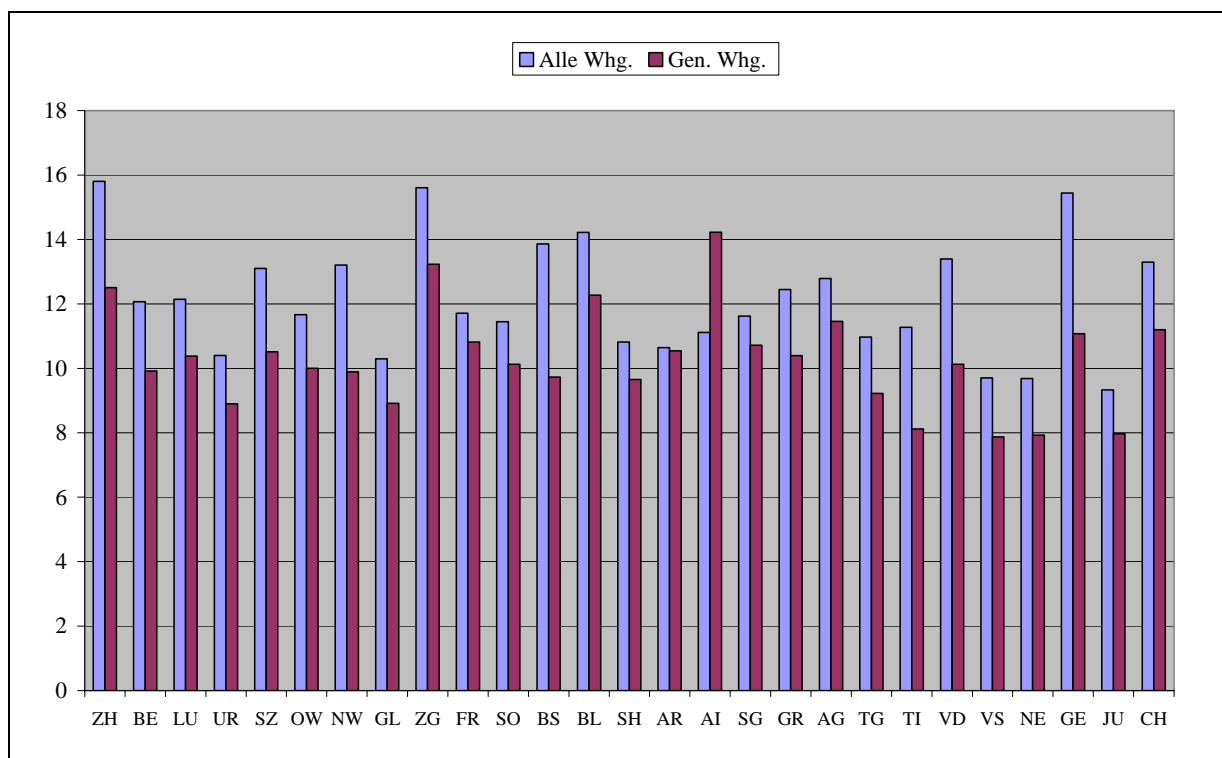
Die insgesamt geringste Fläche pro Person in Genossenschaftswohnungen findet sich im Kanton Zürich mit 28 Quadratmeter, was angesichts der höheren Belegungszahlen und der vielen älteren (und damit kleineren) Wohnungen auch zu erwarten ist. Nur in den Kantonen Glarus, Genf und Wallis ist die genossenschaftliche Wohnfläche pro Person höher als der Durchschnitt, was hier nicht erklärt werden kann.

Im Städtevergleich ist gemäss den Zahlen im Anhang III die Wohnfläche pro Person in der Stadt Zürich mit 27 Quadratmeter am geringsten, gefolgt von Winterthur mit 28 Quadratmetern. In St. Gallen und Thun sind diese jedoch ein wenig höher als im Durchschnitt aller Mietwohnungen. Seit 1980 hat sich die Differenz insgesamt verstärkt. Die Wohnfläche pro Person ist gesamtschweizerisch stärker angestiegen als bei den Genossenschaftswohnungen. Die Differenz wuchs von rund 10 Prozent 1980 auf 15 Prozent im Jahr 2000.

4.1.6 Mietzinse

Der Mietzins für eine Wohnung lag in der Schweiz bei Genossenschaften im Jahr 2000 um CHF 217 pro Monat und damit rund 20 Prozent tiefer als bei der Gesamtheit aller Mietwohnungen. Korrekterweise müssen wegen der verschiedenen Wohnungsgrössen jedoch die Mietzinsen nach gleicher Zimmerzahl bzw. pro Quadratmeter verglichen werden. Die Tabelle im Anhang IV zeigt die Mietzinse nach Kantonen im Gesamten, für die 3- und 4-Zimmerwohnungen sowie pro Quadratmeter. Die folgende Abbildung verdeutlicht die Mietzinsen pro Quadratmeter und Monat nach Kantonen und im schweizerischen Durchschnitt. Es zeigt sich dabei, dass umgerechnet auf einen Quadratmeter die Genossenschaftswohnungen trotz kleinerer Wohnungen immer noch rund 15 Prozent günstiger sind als alle Mietwohnungen.

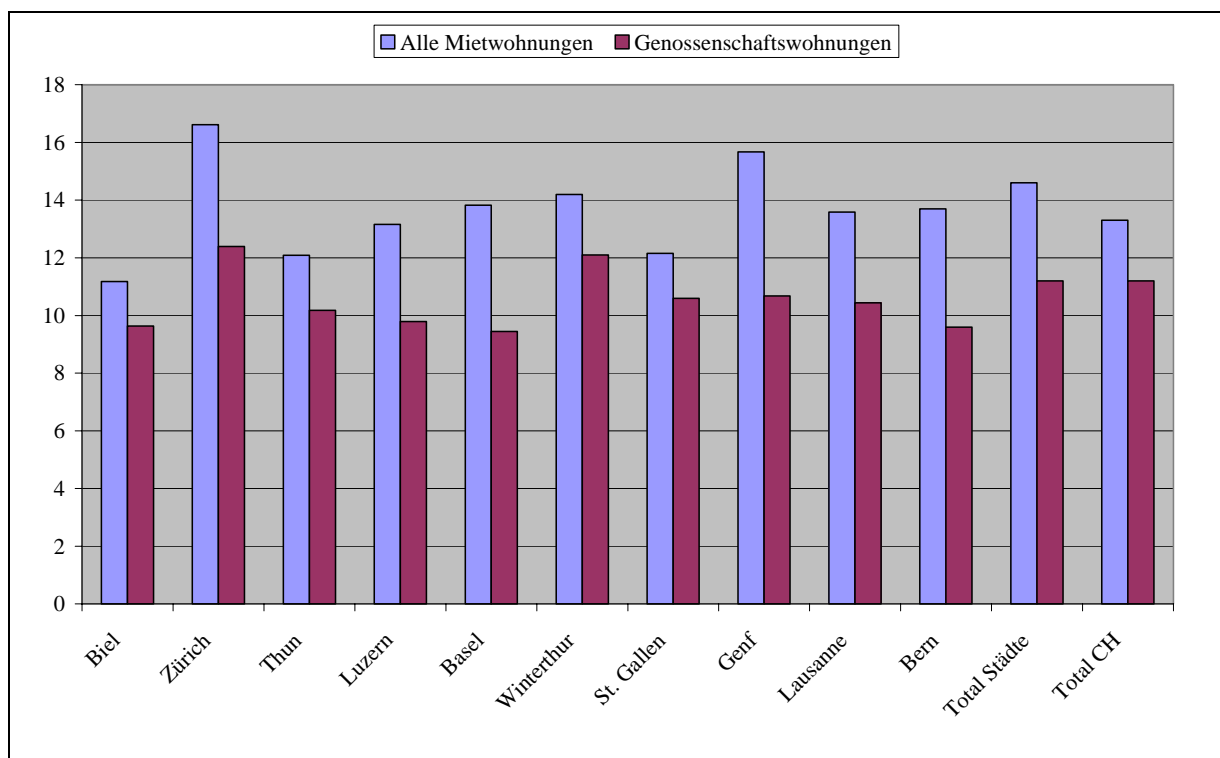
Abbildung 9 Miete in CHF pro m² und Monat in den Kantonen (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



Die durchschnittlichen Mietzinsen pro Quadratmeter aller Wohnungen schwanken von CHF 9.30 (Jura) bis CHF 15.80 (Zürich). Auch bei Genossenschaften schwanken sie regional stark. Während aber Wohnungen des Gesamtbestands in den Städten pro Quadratmeter generell teurer sind als ausserhalb, gibt es bei den Genossenschaften diesen Unterschied nicht: Pro Quadratmeter kosten sie in Städten und ausserhalb etwa gleich wenig. Weil städtische Genossenschaftswohnungen in der Regel weniger Fläche haben, ist der Mietzins pro Genossenschaftswohnung in Städten sogar tiefer als ausserhalb.

Die Differenz der Mietzinsen pro Quadratmeter zwischen Genossenschaftswohnungen und allen Mietwohnungen ist in den Städten noch ausgeprägter als im schweizerischen Durchschnitt.

Abbildung 10 Miete in CHF pro m² und Monat in den Städten (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



Pro Quadratmeter zahlt man in Basel, Bern, Biel und Luzern weniger als CHF 10 für eine Genossenschaftswohnung. Am meisten kostet der genossenschaftliche Quadratmeter in Zürich und Winterthur mit über CHF 12. Die Differenzen zum lokalen Durchschnitt aller Mietwohnungen sind in Genf und Basel mit über 30 Prozent am höchsten. In Basel liegt der Grund dafür wohl am überproportional grossen Bestand an älteren, preisgünstigen Genossenschaftswohnungen. Ein hoher Anteil der WBG mit tiefen Mieten hat auch einen Einfluss auf den Durchschnitt. So ist in der Stadt Zürich die Differenz der Mieten zwischen den Wohnungen der WBG und den nicht gemeinnützigen Wohnbauträgern noch grösser. Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise für eine 4-Zimmerwohnung seit 1970 (siehe Tabelle im Anhang V), so zeigt sich, dass die Preisdifferenz seit 1970 grösser geworden ist. Waren Genossenschaftswohnungen 1970 in der Schweiz insgesamt 11 Prozent günstiger als die Gesamtheit der Mietwohnungen, so betrug der Abstand im Jahr 2000 bereits 20 Prozent. In den Städten wuchs die Differenz im gleichen Zeitraum von 20 Prozent auf 25 Prozent, was ebenfalls auf den immer älter (als der Durchschnitt) werdenden Wohnungsbestand der WBG zurückzuführen ist.

Die tieferen Mietzinsen der Genossenschaften sind eine Folge des Prinzips der Gemeinnützigkeit: Die Mieten werden nach den effektiven Kosten kalkuliert, und die Liegenschaften sind statutarisch der Spekulation entzogen. So bewegen sich zum Beispiel die bilanzierten

Landwerte genossenschaftlicher Liegenschaften³⁵ in der Stadt Zürich, die in den Jahren nach dem ersten Weltkrieg erbaut wurden, heute noch zwischen CHF 5 und 20 pro Quadratmeter, was bereits eine Mietzinsdifferenz von gegen 20 Prozent gegenüber dem Markt ausmacht. Dazu wird der Genossenschaft kein Gewinn entzogen, sondern dieser reinvestiert. Zu berücksichtigen ist auch, dass viele Genossenschaften ehrenamtlich oder mit massvollen Entschädigungen nebenamtlich im Milizsystem geführt werden.

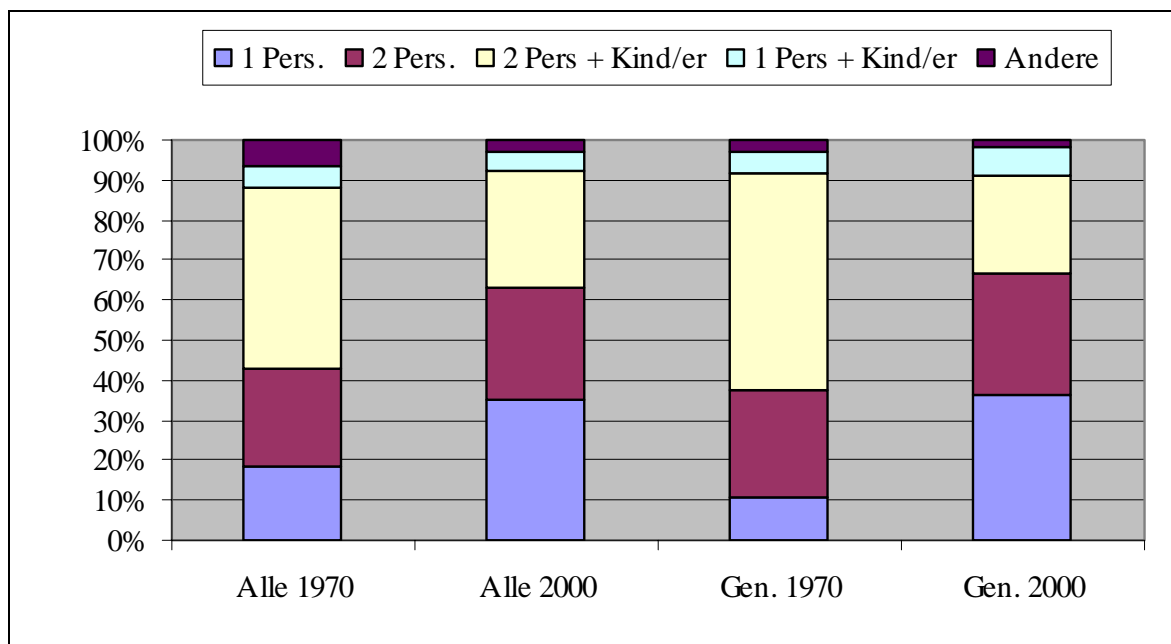
4.1.7 Bewohnende

Haushaltsformen

IEARCE (S. 23ff.) stellt in ihrer Auswertung der Volkszählungsdaten eine enorme Veränderung der Haushaltsformen in den letzten 30 Jahren in der Schweiz fest. Gab es 1970 noch 45% klassische Familienhaushalte sind es im Jahr 2000 nur noch 30%, wobei sich dafür die Einpersonenhaushalte auf 35% verdreifachten. Diese Trends sind in der ganzen Schweiz besonders in den Städten beobachtbar.

³⁵ Quelle: Unveröffentlichte Zahlen der ABZ, Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, der der Autor als Präsident vorsteht

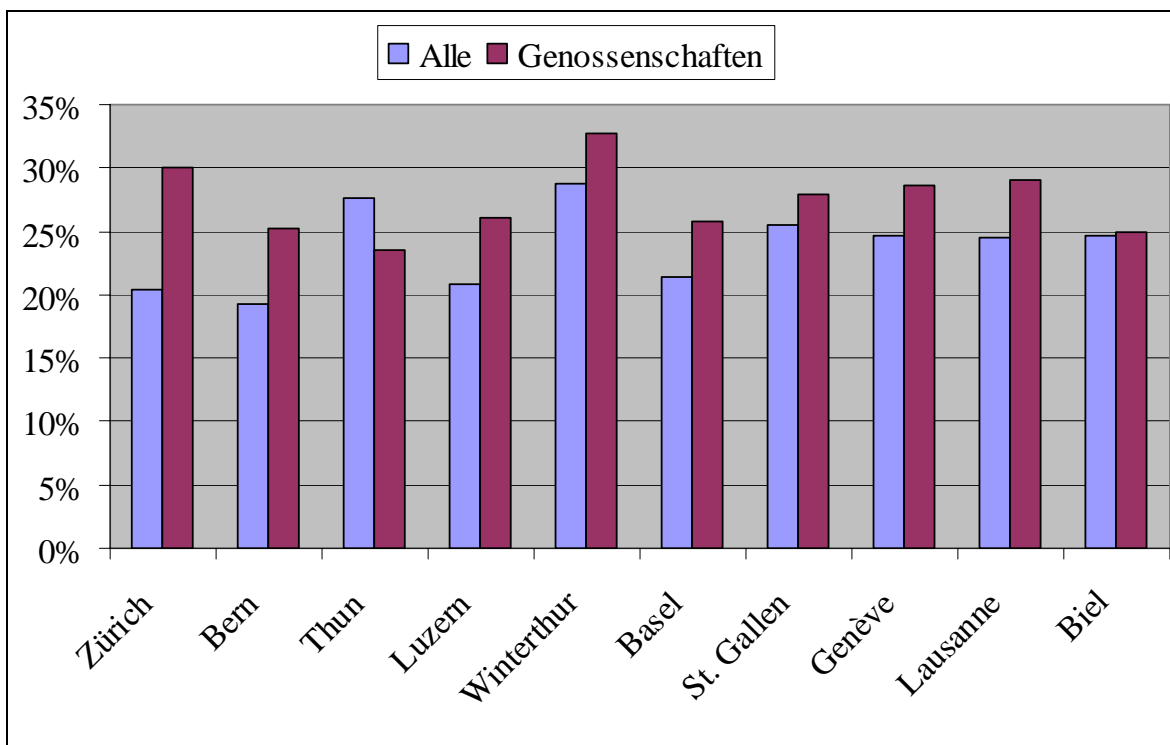
Abbildung 11 Haushaltsformen in der Schweiz 1970-2000 (Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



In den WBG finden sich heute leicht weniger 2-Personenhaushalte mit Kind/ern, aber mehr Einpersonenhaushalte mit Kind/ern, sowie leicht mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Auch dies hängt mit dem Überhang an Dreizimmerwohnungen und dem kleineren Anteil grösserer Wohnungen bei den WBG zusammen. Sie vermieten jedoch die grösseren Wohnungen anscheinend mehr an Personenhaushalte mit Kindern und die 3-Zimmerwohnungen mehr an Alleinerziehende.

In den meisten Städten finden sich gemäss der Abbildung auf der folgenden Seite trotz der noch grösseren Zahl Dreizimmerwohnungen deutlich mehr Haushalte mit Kindern. Ohne WBG wären demnach Familien mit Kindern in den Städten noch mehr untervertreten.

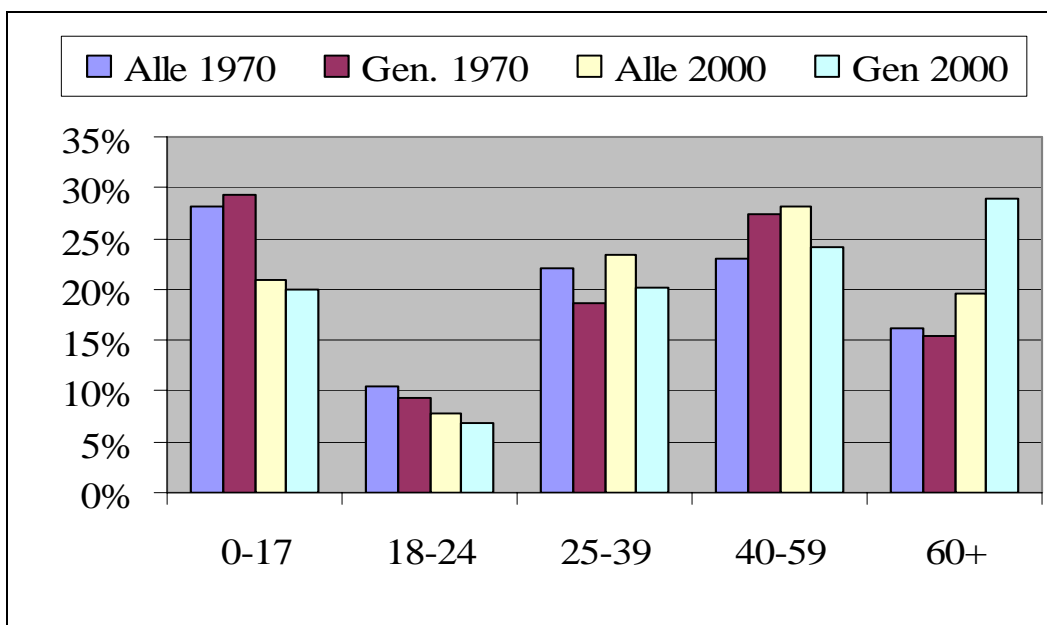
Abbildung 12 Anteil Haushalte mit Kindern (Abbildung aus Statistik.Info 20/2004, S23, Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



Alter

Die folgende Analyse der Bewohnenden nach Altersklassen zeigt, dass in den WBG ein deutlich höherer Anteil älterer Menschen über 60 Jahren lebt.

Abbildung 13 Prozentanteil der Altersklassen 1970 und 2000 (Abbildung aus Statistik.Info 20/2004, S24, Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



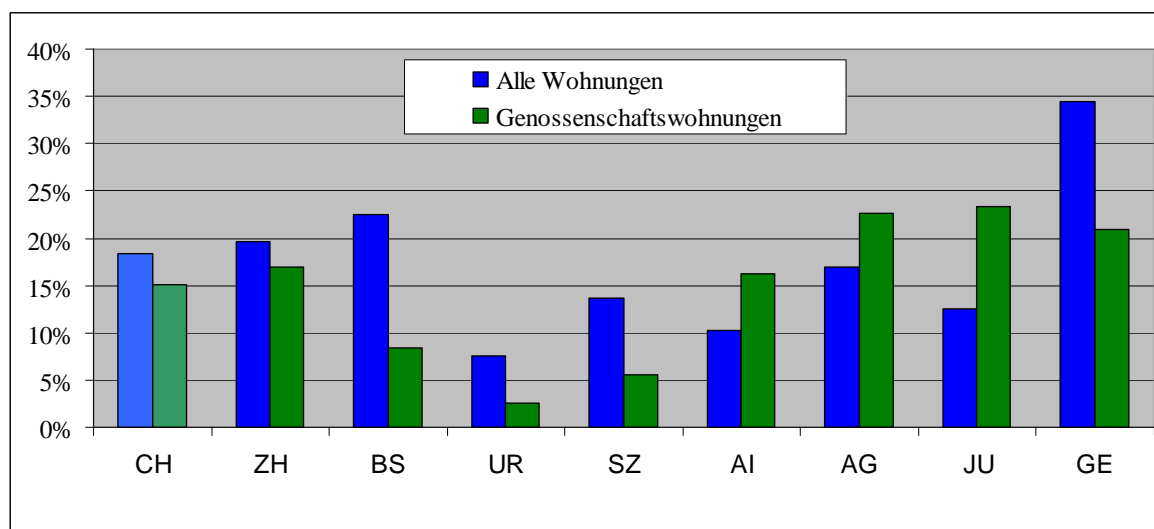
Die Bewohnerschaft der WBG hat sich somit seit 1970 markant verändert. Diese Entwicklung hängt wiederum auch damit zusammen, dass die WBG in den beiden letzten Jahrzehnten nach den Boomjahren von 1945-1970 praktisch nicht mehr weiter gebaut haben. In den Wohnungen sind wahrscheinlich die alt gewordenen Eltern von den dann zumal eingezogenen Familien verblieben. Dieser Trend zur Überalterung wird sich noch verstärken, wenn die Wohnungsproduktion und Vergrößerung des Wohnungsbestandes mit Grosswohnungen der WBG nicht steigt.

Gegenteilige Tendenzen zeigen sich in den Kantonen mit einer neueren Bausubstanz der WBG, so ist der Anteil Kinder- und Jugendlicher bis 17 gemäss den Zahlentabellen im Anhang VI im ländlichen Kantonen mit neuerer Bausubstanz deutlich höher als im schweizerischen Durchschnitt.

Ausländeranteil

Der Anteil ausländischer Haushalte ist in Wohnbaugenossenschaften in den letzten drei Jahrzehnten markant gestiegen. Damals wohnten praktisch keine Ausländer in WBG. Der Anteil ist heute immer noch leicht tiefer als im schweizerischen Durchschnitt. Dies kann aus der Auswertung nach der Herkunft der Referenzpersonen (=Personen, die als Haushaltsvorstand in der Volkszählung erfasst wurden) geschlossen werden.

Abbildung 14 Anteil ausländischer Haushalte in ausgewählten Kantonen im Jahre 2000 (Abbildung aus STATISTIK.INFO 20/2004, S. 26, Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



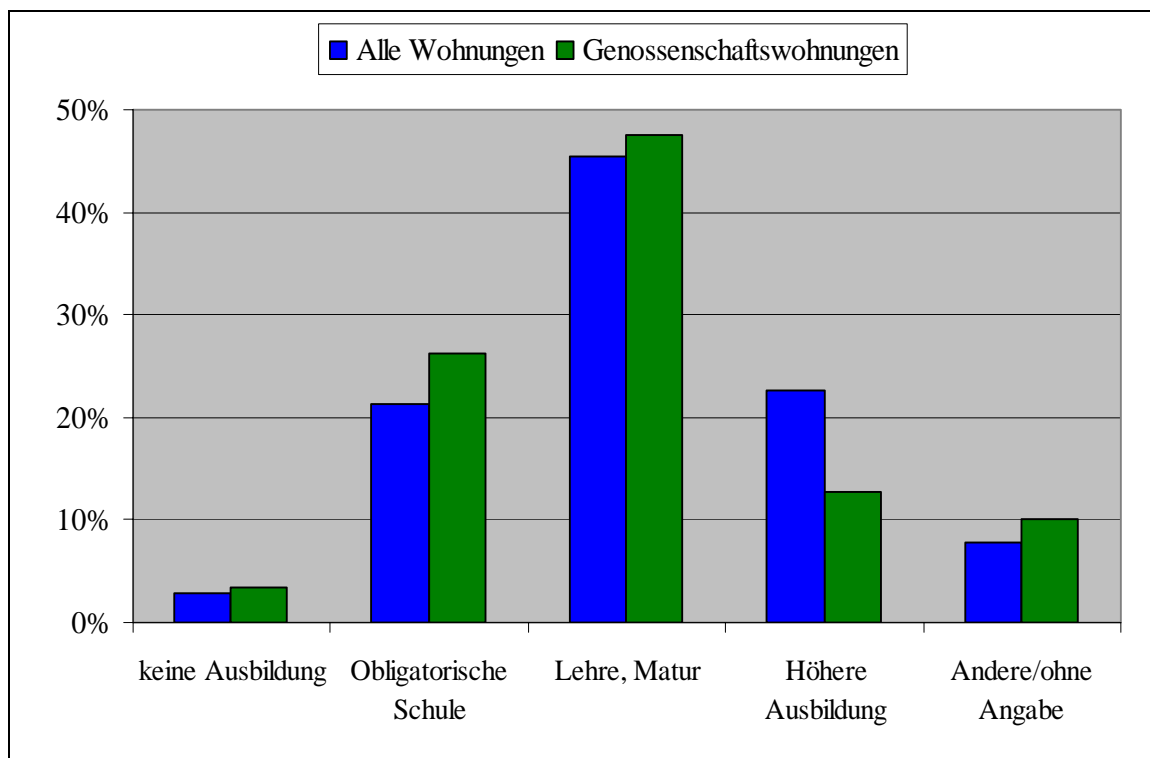
Der Anteil der ausländischen Referenzpersonen schwankt jedoch in den Kantonen enorm. So sind die ausländischen Haushalte in den Kantonen Basel Stadt, Uri und Schwyz sehr stark untervertreten, in den Kantonen Appenzell, Aargau und Jura hingegen übervertreten. Der Autor sieht eine mögliche Erklärung aus seiner Erfahrung darin, dass in den älteren Mietergenossenschaften der Städte eher die gut integrierten Ausländer insbesondere der zweiten Generation Platz finden, während in den Kantonen ohne diese Tradition soziale WBG entstanden, um gerade auch die Wohnbedürfnisse ausländischer Bevölkerungsschichten zu decken. Eine weitergehende Analyse ist im Rahmen dieser Masterarbeit nicht möglich.

Die im STATISTIK INFO (S. 25) enthaltenen Detailanalysen zeigen, dass Immigranten aus der ersten Einwanderungswelle (Italien, Spanien, Portugal) heute proportional, jedoch diejenigen aus der zweiten Einwanderungswelle (Ex-Jugoslawien, Türkei) untervertreten sind. Das hängt sicher auch damit zusammen, dass für einen Eintritt in viele WBG meist der Ausländerausweis C verlangt wird, daher die Personen schon längere Zeit in der Schweiz leben müssen. Ebenfalls untervertreten in Genossenschaften sind die mitteleuropäischen Staaten, die ja meist diesem Kriterium (Niederlassungsbewilligung) entsprechen, was damit zusammenhängen könnte, dass diese Kategorie über ein höheres Bildungsniveau verfügt und somit anteilmässig weniger in Genossenschaftswohnungen lebt.

Bildung

Die Bildung der in der Volkszählung erfassten Referenzpersonen der Haushalte ist zwischen WBG und dem gesamten Wohnungsbestand ebenfalls verschieden wie die folgende Abbildung aufzeigt.

Abbildung 15 Haushalte in der Schweiz nach Ausbildung der Referenzperson 2000 (Abbildung aus Statistik.Info 20/2004, S. 26, Datenquelle: BFS, Eidg. Volkszählung)



Der Bildungsgrad der Referenzpersonen ist in den genossenschaftlichen Haushalten tiefer. Weniger Haushaltsvorstände weisen eine höhere Ausbildung aus.

Der Bildungsgrad hängt auch mit dem Einkommen zusammen. Eine Spezialauswertung der Fachstelle für Stadtentwicklung (FSTE) der Stadt Zürich³⁶ der Schweizerische Arbeitskräfteerhebung (SAKE) im Jahr 2002 zeigt, dass in Genossenschaftswohnungen Menschen mit durchschnittlich geringerem Einkommen leben. Somit leisten die WBG auch einen überproportional hohen Beitrag an die Versorgung von Haushalten mit tiefem Einkommen.

³⁶ Präsentiert im Rahmen der städtischen Veranstaltung „Wohnen für Alle“ vom 29. März 2004 in Zürich

5 Ergebnisse der Umfrage

5.1 Rücklauf und Repräsentativität der Umfrage

Der Rücklauf der Fragebogen präsentiert sich wie folgt:

Tabelle 8 Rücklauf der Fragebogen

	Zahl	in %	
Total versandte Fragebogen	1428	100%	
Zurückerhaltene Fragebogen	784	55%	
Falsch adressiert oder refusiert	30	2%	
Rücklaufquote ausgefüllter Fragebogen	754	53%	
Ungültige Fragebogen (keine Whg.)	14	1%	
Total ausgewertbare Fragebogen ³⁷	740	52%	

Der Rücklauf kann mit 55% als ausserordentlich hoch erachtet werden. Die Inhalte des Schreibens und des Fragebogens sowie der Fragebogen selbst scheinen die Empfänger angesprochen zu haben. Von den Fragebogen waren schlussendlich 53% auswertbar.

Die Analyse des Rücklaufs nach Herkunft der Adressen ergibt folgendes Bild

Tabelle 9 Rücklauf nach Herkunft der Adressen³⁸

Adressquellen	versandt	zurück	in %
Alle	1428	740	52%
VBL	215	105	49%
SWE	173	93	54%
SVW-Ostschweiz	115	58	50%
SVW-Schaffhausen	15	7	47%
SVW-Winterthur	38	25	66%
SVW-Zürich	199	111	56%
SVW-Aargau	40	24	60%
SVW-Nordwestschweiz	152	85	56%
SVW-Innerschweiz	32	22	69%
SVW-Be/So	111	55	50%
SVW-Romandie	117	59	50%
Eisenbahnergen. und WBG des Bundespersonals ³⁹	93	56	60%
Andere Adressen Kanton Zürich	113	40	35%

³⁷ 3 Fragebogen, die über 1'800 Wohnungen vertreten, trafen zu spät ein, konnten jedoch in einigen Auswertungen noch berücksichtigt werden. Deshalb beziehen sich gewisse Auswertungen auf ein Total von 737, andere auf 740.

³⁸ Die Zahlen können von den effektiv gelieferten Adressen wegen Doppelmitgliedschaften abweichen. Die Adresse wurde dann einem Verband zugewiesen. Bei den Auswertungen kann sich daraus keine Verzerrung ergeben, da dort auf die Selbstdeklaration in den Fragebogen abgestützt wird.

³⁹ Hier sind nur noch diejenigen WBG von Bundesangestellten angeführt, die nicht Mitglied in einem Verband sind. Insgesamt wurden vom BWO 158 Adressen von solchen WBG zur Verfügung gestellt.

Ausgesprochen gut war der Rücklauf bei der Sektion Innerschweiz und Winterthur des SVW, am schlechtesten derjenige der dem HR entstammenden Adressen im Kanton Zürich. Dies verwundert nicht, war die Qualität dieser Adressen doch nicht gesichert⁴⁰.

Für die Feststellung der Repräsentativität kann auch ein Vergleich der Wohnungszahl der ausgewerteten Fragebogen mit den absoluten Zahlen (alle Wohnungen) der Volkszählung 2000 vorgenommen werden.

Tabelle 10 Rücklauf nach Kantonen und Wohnungen

Kantone	Umfrage					Volkszählung		Anteil Whg. Umfrage / Volkszählung
	Zahl WBG	in %	Zahl Whg.	in %	pro WBG	Zahl Whg.	in %	
Zürich	199	27%	52'633	50%	264	59'734	37%	88%
Bern	67	9%	11'567	11%	172	17'668	11%	65%
Genf	13	2%	4'039	4%	310	10'593	7%	38%
Basel-Stadt	69	9%	7'347	7%	106	10'999	7%	67%
St. Gallen	49	7%	3'740	4%	78	6'967	4%	54%
Luzern	118	16%	10'104	10%	86	13'735	8%	74%
Waadt	27	4%	6'106	6%	226	9'090	6%	67%
Wallis	6	1%	368	0%	61	1'483	1%	25%
Neuenburg	10	1%	1'217	1%	122	1'957	1%	62%
Fribourg	14	2%	877	1%	63	2'785	2%	31%
Jura	12	2%	429	0%	36	1'075	1%	40%
Basel-Land	27	4%	1'498	1%	55	4'223	3%	35%
Aargau	39	5%	2'978	3%	76	5'994	4%	50%
Solothurn	19	3%	1'076	1%	57	2'663	2%	40%
Uri	8	1%	402	0%	50	682	0%	59%
Obwalden	3	0%	98	0%	33	163	0%	60%
Nidwalden	2	0%	152	0%	76	228	0%	67%
Zug	8	1%	710	1%	89	1'168	1%	61%
Schwyz	7	1%	261	0%	37	806	0%	32%
Appenzell IR	1	0%	47	0%	47	72	0%	65%
Graubünden	11	1%	441	0%	40	2'989	2%	15%
Schaffhausen	9	1%	703	1%	78	2'074	1%	34%
Tessin ⁴¹	2	0%	327	0%	164	997	1%	33%
Thurgau	17	2%	661	1%	39	2'720	2%	24%
Glarus	2	0%	160	0%	80	512	0%	31%
Appenzell AR	1	0%	225	0%	225	568	0%	40%
TOTAL	740	100%	108'166	100%	146	161'945	100%	67%

Die auswertbaren Antworten repräsentieren insgesamt 67% aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz im Jahr 2000. Mit 88% der Wohnungen prozentual am höchsten vertreten ist der Kanton Zürich, am tiefsten die Kantone Graubünden, Thurgau und Wallis mit zwischen 15% und 25% aller Genossenschaftswohnungen.

⁴⁰ Siehe auch unter Kapitel xx Datenquelle

Wenn man von rund 1'700 WBG mit vermietbaren Wohnungen in der Schweiz ausgeht (siehe nächstes Kapitel) haben somit bei dieser Studie ca. 44% aller WBG der Schweiz geantwortet, die insgesamt 67% aller Wohnungen vertreten. Der höhere Anteil der Wohnungen zeigt, dass im Sample grössere WBG übervertreten und die Kleineren untervertreten sind. Rechnet man den Kanton Zürich mit seinem hohen Rücklauf nicht mit, entspricht der Anteil der Antwortenden der anderen Kantone an allen Wohnungen 52%. Ein Grund für den guten Rücklauf im Kanton Zürich könnte darin liegen, dass der Autor als Präsident des regionalen Verbandes des SVW den meisten grossen WBG bekannt ist.

Zusammenfassend kann von einem sehr guten Rücklauf und einer hohen Repräsentativität der Ergebnisse der Umfrage ausgegangen werden, auch wenn es zu beachten gilt, dass bei der Interpretation der Daten die Resultate der kleinen Wohnbaugenossenschaften stärker und der Kanton Zürich eher schwächer gewichtet werden muss.

5.2 Zahl der WBG in der Schweiz

Wie bereits in den theoretischen Grundlagen ausgeführt, gibt es keine verlässlichen Aussagen über die Zahl der WBG, die Wohnungen vermieten. Aus dem Rücklauf und den vorherigen Auswertungen können aber Hochrechnungen bzw. Schätzungen zur Zahl der WBG mit Mietwohnungen in der Schweiz vorgenommen werden.

Bekannt sind 1315 Adressen der Verbände und WBG von Bundesbetrieben. Im Kanton Zürich wurden zudem 113 Fragebogen an weitere Genossenschaftsadressen verschickt, die als Bau- oder Wohngenossenschaften im Handelsregister eingetragen sind. Bei diesen ist jedoch nicht bekannt, ob sie auch Wohnungen vermieten oder ob es sich um Genossenschaften handelt, die gewerbliche Liegenschaften oder Wohnhäuser zum Verkauf erstellen. Die Rücklaufquote bei diesen Adressen betrug 35%. Wird davon ausgegangen, dass die „echten“ Baugenossenschaften darunter wie alle anderen angeschriebenen WBG im Durchschnitt der Schweiz ebenfalls einen Rücklauf von 53% ausweisen, ergeben sich hochgerechnet rund 75 WBG im Kanton Zürich, die nicht einem Verband angehören und auch nicht dem WBO bekannt sind. Zusammen mit den 286 bekannten Adressen des Kantons Zürich kann somit von 361 WBG im Kanton Zürich ausgegangen werden. Wird diese

⁴¹ In den Auswertungen werden die beiden Tessiner WBG der Romandie zugerechnet.

Quote auf die gesamte Schweiz hochgerechnet und angenommen, dass sich die Verhältnisse in der ganzen Schweiz nicht oder nur leicht von denen im Kanton Zürich unterscheiden, so kommt man auf eine erste geschätzte Zahl von 1660 WBG.

Es könnte jedoch sein, dass der Rücklauf von nicht bei einem Verband organisierten WBG generell tiefer ist. Geht man deshalb von einer Rücklaufquote von beispielsweise 40% aus, ergibt sich ein Zahl von 1'775 WBG. Aufgrund dieser Berechnungen schätzt der Autor die Zahl der WBG der Schweiz auf 1'600 bis 1'800, im Durchschnitt also auf rund 1700. Zur Verifizierung dieser Schätzung wäre es notwendig, noch die Handelsregister anderer Kantone bezüglich eingetragener WBG zu analysieren.

5.3 Charakterisierung und Beschrieb der WBG auf Grund der Umfrage

Im Folgenden werden die deskriptiven Auswertungen der Umfrage in der Reihenfolge der Frageblöcke vorgestellt. Die Diskussion der Ergebnisse erfolgt im Diskussionsteil. Zur Erleichterung des Verständnisses wird zuerst die Frage wiederholt.

5.3.1 Initiant/innen

Die Frage lautet: Wer war massgebend an der Gründung beteiligt oder hat diese initiiert?

Durchschnittlich wurden 1.5 verschiedene Initianten genannt, was zeigt, dass oft mehrere Gruppen oder Personen bei der Gründung initiativ waren. Gemischte Antworten findet man insbesondere in den Gruppen Handwerker zusammen mit sozial engagierten Personen sowie Parteien zusammen mit sozial engagierten Personen. Die einzelnen Kategorien der Initianten ist in der Rangfolge, der Zahl der Nennungen und dem Gründungsdatum aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Tabelle 11 Zahl der Nennungen bezüglich Initianten der WBG nach Gründungsperiode

	Alle		bis 1939		40-49		50-59		60-69		70-79		80-89		90-	
Sozial engagier- te Personen	369	50%	34	52%	70	51%	49	49%	66	59%	40	58%	38	58%	99	56%
Handwerker	152	21%	14	21%	23	17%	13	13%	19	17%	13	19%	17	26%	52	30%
Partei	92	12%	8	12%	8	6%	10	10%	22	20%	7	10%	13	20%	19	11%
Bundesbetrieb (PTT, SBB etc)	85	11%	5	8%	17	12%	27	27%	21	19%	13	19%	2	3%	0	0%
Gemeinde	84	11%	8	12%	8	6%	11	11%	18	16%	5	7%	6	9%	28	16%
Anderer ⁴²	75	10%	8	12%	11	8%	4	4%	4	4%	8	12%	11	17%	29	16%
Gewerkschaften	60	8%	5	8%	19	14%	12	12%	13	12%	2	3%	3	5%	4	2%
Eisenbahner	44	6%	14	21%	5	4%	10	10%	5	5%	5	7%	2	3%	2	1%
Kanton	33	4%	4	6%	9	7%	4	4%	3	3%	4	6%	1	2%	7	4%
keine Angabe	18	2%	2	3%	7	5%	1	1%	0	0%	2	3%	3	5%	1	1%
Industriebetrieb	15	2%	0	0%	5	4%	4	4%	4	4%	1	1%	0	0%	1	1%
Bank	14	2%	0	0%	0	0%	2	2%	1	1%	2	3%	0	0%	8	5%
Kirche, Geistliche	12	2%	2	3%	1	1%	4	4%	3	3%	1	1%	0	0%	1	1%
Konsumverein	7	1%	3	5%	4	3%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Produktivgenos- senschaft	6	1%	1	2%	2	1%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	3	2%
Fürsorgestiftung	5	1%	0	0%	0	0%	1	1%	2	2%	0	0%	0	0%	2	1%

Bei den Gründungen von mehr oder weniger der Hälfte der WBG in allen Perioden waren sozial engagierte Personen involviert. An zweiter Stelle folgen die Handwerker, die anteilmässig insbesondere in den 90iger Jahren bei rund 30% der WBG als (Mit-) Initianten aufgeführt sind, ein grosser Teil davon auch Handwerker, die sich damit Arbeit verschaffen wollten.

Bei über 10% der WBG waren auch Parteien bei der Gründung mitwirkend. So werden die FDP 28, CVP/CSP 28 und die SP 25 Mal genannt. Eine Detailanalyse zeigt, dass sich 20 der 28 Gründungen, bei denen die FDP genannt, ist im Kanton Luzern ereigneten. Ebenso 17 Nennungen der CVP. Die übrigen verteilen sich auf 10 weitere Kantone. Sowohl bei der CVP als auch der FDP ergibt sich der Schwerpunkt bei Gründungen in den 50iger und 60iger Jahren, wobei die CVP bei Gründungen in den 90iger Jahren nochmals 9 mal genannt wird, die FDP jedoch nur noch 3 mal. Die Gründungen, bei denen die SP genannt wird, verteilen sich bezüglich Epochen und Kantone mehr. Es kann festgestellt werden, dass vor allem bürgerliche Parteien im Kanton Luzern viele Wohnbaugenossenschaften mitinitiiert haben.

⁴² Unter „Anderer“ finden sich besonders Architekten, Unternehmer, Mieter, Betroffene, Firmenmitarbeitende und Personal.

Eine grössere Bedeutung kam bis Ende der 60iger Jahre den Bundesbetrieben, den Eisenbahnern und Gewerkschaften zu. Auf diese gehen die Gründungen vieler der grösseren WBG zurück. Seit 1980 treten diese Initianten praktisch nicht mehr auf.

Bemerkenswert ist, dass in über 15% der Genossenschaftsgründungen ein Kanton oder eine Gemeinde involviert war, bei den Gründungen seit 1990 sogar 20%.

Der Autor geht davon aus, dass es dabei insbesondere um die Gründung von sozialen Genossenschaften für das Wohnen im Alter oder für Gemeindeangestellte geht. Ein solcher Hinweis ergibt sich aus der Recherche des Präsidenten der SVW Sektion Ostschweiz (LITSCHER) für den Autor. Er stellt fest, dass 15 der 124 Mitglieder dieser Sektion Genossenschaften mit Alterssiedlungen sind, an denen die Gemeinden beteiligt sind. Zum Teil haben gemäss seinen Angaben die Gemeinden auch die Verwaltung der Genossenschaft übernommen. Ein weiterer Hinweis ist, dass in 62 der Versandadressen (rund 5% dieser Studie) das Wort Alter ausdrücklich vorkommt.

Es ist anzunehmen, dass den heutigen Verantwortlichen insbesondere der älteren WBG nicht mehr alle Gründerkreise bekannt sind. Insofern ist die Aussagekraft der obigen Auswertung insbesondere für die älteren WBG zu relativieren.

5.3.2 Art oder Typ der Genossenschaft

Die Frage lautet: Um welche Art von Genossenschaft handelt es sich im Wesentlichen?

Zur Beantwortung standen folgende Kategorien zur Auswahl:

Mietergenossenschaft, Wohneigentümerge nossenschaft, Handwerker bzw. Unternehmergenossenschaft, Soziale Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder mit sozialem Interesse ohne eigenen Nutzen) und eine Kategorie Andere.

Die Sichtung der Antworten zeigte, dass sich mir bekannte Mieter- bzw. Mitgliedergenossenschaften bei dieser Auswahl zum Teil als soziale Genossenschaften deklariert hatten. Der Grund könnte darin liegen, dass viele Mietergenossenschaften einen sozialen Zweck und Hintergrund haben und sich somit als soziale Wohnbaugenossenschaft verstehen, auch wenn die Bewohnenden Mitglieder sind.

Um eine aussagekräftige Auswertung zu ermöglichen, wurden zusätzlich andere Angaben im Fragebogen zugezogen. Zu den Mietergenossenschaft wurden jene WBG bezeichnet, die

- sich als soziale WBG eingestuft haben
- über mehr Mitglieder als Wohnungen verfügen (wobei die Mitgliederzahl jedoch das dreifache der Wohnungen nicht übersteigen darf) und
- bei den Problemnennungen mindestens die Ausprägung „wenig“ bei „Nur noch Mieter, keine Genossenschafter/innen, weniger Engagement“ angekreuzt hatten.

Beim letzten Punkt kann davon ausgegangen werden, dass nur Mitgliedergenossenschaften angaben, Problem zu haben weil sich Genossenschafter nur noch als Mieter verhalten. Mit der Bestimmung, dass Mitgliedergenossenschaften maximal das Dreifache an Wohnungen zu den Mitgliedern haben dürfen, wird ausgedrückt, dass in einer sozialen Genossenschaft die Mieter zwar Mitglied sind, diese aber aufgrund der grossen Zahl der nicht in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder nicht mehr selbst bestimmt entscheiden können.

Wie bereits bei den theoretischen Grundlagen über die Typologie und Unterschiede der Wohnbaugenossenschaften beschrieben gibt es zwischen den Genossenschaftstypen in der Realität jedoch keine klare Abgrenzung sondern sehr viele Mischtypen.

Die so korrigierte Auswertung ergibt folgendes Bild:

Tabelle 12 Auswertung nach Genossenschaftstypen

Art der Genossenschaft	Zahl	in %	mit Whg.	in %	Whg./WBG
Mietergenossenschaften	482	65%	86'777	80%	176
Soziale WBG	201	27%	16'999	16%	85
Handwerker-genossenschaften	34	5%	3'737	3%	110
Andere und keine Angaben	23	3%	653	1%	28

Häufigste Form ist mit einem Anteil von 65% die Mietergenossenschaft, welche auch mit 80% die meisten Wohnungen repräsentiert. Dies stimmt in etwa auch mit den Daten der Volkszählung überein, die 75% der Wohnungen als Mitglieder-(=Mieter-) Genossenschaften bezeichnet.

Die mit einem Anteil von 5% geringe Zahl der deklarierten Handwerker-genossenschaften erstaunt, wurden doch bei 20% der Gründungen (siehe vorheriges Kapitel) Handwerker als (Mit-) Gründer genannt. Ein Grund für diese Divergenz könnte nach Meinung des Autors darin liegen, dass die Handwerker zwar insbesondere bei der Gründung massgebend initia-

tiv waren (um sich Bauaufträge zu sichern), die WBG als Mietergenossenschaft oder soziale Genossenschaft konzipiert wurde. Zudem kann festgestellt werden, dass in dieser Umfrage sich nur aus 4 Kantonen (ZH, LU, AG, SO) mehr als 2 Handwerkergenossenschaften gemeldet haben.

Eine wichtige Rolle bei den Mietergenossenschaften nehmen auch die Eisenbahnergenossenschaften und Genossenschaften des Bundespersonals ein. Das Bundesamt für Wohnungswesen gewährt insgesamt 158 solchen WBG Darlehen. Diese verteilen sich über die gesamte Schweiz verteilen und haben einen Anteil von ca. 10% an allen WBG. Eine Sondergruppe innerhalb der sozialen WBG stellen ebenfalls die Genossenschaften dar, die Wohnraum für ältere Menschen zur Verfügung stellen. Der Autor schätzt Ihre Zahl ebenfalls auf etwa 10%.

5.3.3 Grösse der Genossenschaft

Zur Vereinfachung der Auswertungen wurden in Anlehnung an die Typologisierung (siehe Kapitel 2.6) 6 Kategorien gebildet, wobei die mittelgrossen Genossenschaften in zwei Kategorien von 100-199 und 200-399 aufgeteilt werden.

Tabelle 13 Zahl der WBG und Anzahl derer Wohnungen nach Grössenkategorien

Kategorie	Zahl WBG	in%	kum.	Zahl Whg.	in %	kum.	Whg. / WBG
1000 +	19	3%	3%	33'301	31%	31%	1'753
400 – 999	40	5%	8%	26'662	25%	55%	667
200 – 399	62	8%	16%	16'928	16%	71%	273
100 – 199	91	12%	29%	12'817	12%	83%	141
20-99	344	47%	75%	16'332	15%	98%	47
1-19	184	25%	100%	2'126	2%	100%	12
Total	740	100%		108'166	100%		146

2,5% der WBG besitzen 31% aller Wohnungen und die 25% Kleinstgenossenschaften nur 2%. Ein Grossteil der quantitativen Versorgung mit Genossenschaftswohnungen wird somit durch mittlere und grössere WBG (besonders in den Städten und deren Agglomerationen, wie später gezeigt werden wird) erreicht.

Geht man wie im Kapitel 5.2 geschätzt von ca. 1'700 WBG aus, so ergibt sich bei 162'000 Genossenschaftswohnungen eine Durchschnittsgrösse von rund 95 Wohnungen pro WBG. Der Durchschnittswert der auf diese Umfrage antwortenden WBG ist 146, wobei 63% der

WBG weniger als 100 Wohnungen besitzen. Es kann somit festgestellt werden, dass die Schweiz ein Land mit eher kleinen WBG ist.

Analysiert man noch die Grössen nach dem Typ der Genossenschaft (siehe nächste Tabelle) zeigt sich, dass es sich insbesondere bei den grössten WBG um Mitglieder bzw. Mietergenossenschaften handelt.

Tabelle 14 Grösse der WBG nach Typ der Genossenschaft

	TOTAL		Mietergen.		Handw. Gen.		Soziale Gen.	
Alle	740	100%	479	65%	34	5%	201	27%
1-19 Whg.	184	100%	90	49%	11	6%	70	38%
20-99 Whg.	344	100%	222	65%	16	5%	97	28%
100-199 Whg.	91	100%	70	77%	2	2%	19	21%
200-399 Whg.	62	100%	48	77%	3	5%	10	16%
400-999 Whg.	40	100%	36	90%	1	3%	3	8%
1000+ Whg.	19	100%	16	84%	1	6%	2	11%
Durchschnitt	146		176		110		85	

5.3.4 Gründungsjahr sowie Bauperioden

Die folgende Tabelle zeigt, dass alle grössten WBG vor 1950 gegründet wurden. Nur Zwei mit über 400 Wohnungen stammen aus den 80iger Jahren. Bis zum Ende der 60iger Jahren gibt es nur sehr wenige Kleinstgenossenschaften, deren Anteil seither kontinuierlich zunimmt. Ein Gründungsboom zeigt sich in den 40iger Jahren (vgl. Kapitel 2.1). sowie in den 90iger Jahren.

Tabelle 15 Gründungsperioden und Grössen der WBG

	Zahl der Wohnungen und Anteil in %													
	Alle		1-19		20-99		100-199		200-399		400-999		1000+	
TOTAL	740	100%	184	25%	344	47%	91	12%	61	8%	41	5%	19	3%
bis 1939	67	100%	6	9%	14	21%	10	15%	12	18%	13	20%	12	18%
1940-1949	139	100%	6	4%	57	41%	29	21%	20	14%	20	14%	7	5%
1950-1959	101	100%	10	10%	57	56%	18	18%	13	13%	3	3%	0	0%
1960-1969	111	100%	13	12%	70	63%	17	15%	9	8%	2	2%	0	0%
1970-1979	69	100%	19	28%	42	61%	6	9%	2	3%	0	0%	0	0%
1980-1989	66	100%	37	56%	20	31%	5	7%	2	3%	2	3%	0	0%
1990-1999	159	100%	79	50%	74	47%	5	3%	1	1%	0	0%	0	0%
2000 und später	17	100%	13	76%	4	24%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

Im Folgenden werden die antwortenden Genossenschaften mit der von ihnen repräsentierten Zahl der Wohnungen nach den Gründungsjahren dargestellt und mit den aus dieser Periode stammenden Wohnungen aus den Daten der Volkszählung verglichen.

Ein methodisches Problem ergibt sich dabei, dass bei der Volkszählung vor 1970 andere Klassen bestanden nämlich „vor 1919“, „1920 – 1945“ und „1945-1960“. Gemäss einer für den Autor zusammengestellten Auswertung des statistischen Amtes des Kantons Zürich (Datenquelle: Bundesamt für Statistik) kam der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Schweiz zwischen 1933 und 1943 praktisch zum Erliegen. Da während des zweiten Weltkrieges selbst nur ganz wenige Wohnungen gebaut wurden, erscheint es dem Autor möglich, die Gründungskategorien dieser Umfrage von 1940-1950 mit der der Kategorie 1950-1959 zusammenzulegen und diese dann mit den statistischen Auswertungen der Wohnungen nach dem Erstellungsalter⁴³ aus der Volkszählung der Periode 1945-1960 zu vergleichen, was in folgender Tabelle dargestellt ist.

Tabelle 16 Antworten mit Zahl der vertretenen Wohnungen nach Gründungs- und Bauperioden (Quelle: Eigene Umfrage und BFS, Volkszählung 2000)

	Umfrage					Volkszählung ⁴⁴	
	Zahl WBG	in %	Zahl Whg.	in %	Whg./WBG	Whg.	in %
Bis 1939	67	9%	35'084	32%	508	27'400	18%
1940 - 1959	240	32%	48'997	46%	196	45'499	30%
1960 - 69	111	15%	9'885	9%	89	34'333	22%
1970 - 79	69	9%	3'250	3%	47	22'381	15%
1980 - 89	65	9%	4'251	4%	65	9'262	6%
1990 -	177	24%	5'158	5%	29	14'211	9%
Total	740	100%	108'166	100%	142	153'086	100%

9% der antwortenden WBG wurden vor dem zweiten Weltkrieg gegründet und in dieser Periode 18% aller heute bewohnten Genossenschaftswohnungen erbaut. Die antwortenden WBG repräsentieren dabei deutlich mehr Wohnungen, als gemäss der Volkszählung aus dieser Epoche stammen, was zeigt, dass diese älteren WBG auch später weiter gebaut haben. Demgegenüber repräsentieren die z.B. 1970 gegründeten antwortenden WBG nur 3% des Bestandes von 15% der Wohnungen aus dieser Epoche. Diese damals gegründeten WBG haben somit in dieser Zeit einen unterproportionalen Anteil an die Wohnbautätigkeit geleistet. Es kann aufgrund der durchschnittlichen Grösse vermutet werden, dass diese WBG auch nicht weitergebaut haben. Sie scheinen demnach einen anderen Zweck als die vorher gegründeten WBG zu haben.

⁴³ Verzerrungen können sich daraus ergeben, wenn ältere Wohnungen auch von jüngeren WBG gekauft wurden. Diese werden vom Autor als Minimum angesehen.

⁴⁴ Es handelt sich um die Zahl aller bewohnten Wohnungen. Für alle Wohnungen (total 161'000) liegen dem Autor keine auswertbaren Zahlen der Volkszählung für diese Statistik vor. Dies führt zu einer Verzerrung der Daten um bis zu max. 10%

Auch die im letzten Jahrzehnt gegründeten WBG durchschnittlich sehr klein. Bei den Mitglieder-genossenschaften handelt sich nach Erfahrung des Autors besonders um WBG, die zur Realisierung eigener gemeinschaftlicher Wohnformen oder zur Übernahme eines Hauses gegründet wurden. Die 90iger Jahre sind ein Rekordjahr an Gründungen. Eine Trendwende ist im Jahr 1995 nach dem Zusammenbruch der Immobilienpreise zu beobachten. Sind im Durchschnitt der Jahre 1990-1995 noch 20 Gründungen der Antwortenden zu verzeichnen, sind es von 2000-2004 nur noch 4 WBG pro Jahr.

5.3.5 Wirkungsbereich

Die Frage lautete: In welchem Gebiet ist ihre WBG tätig?

Mit dieser Frage sollte geklärt werden, wie sich die WBG mit ihrem Wohnungsbestand räumlich ausdehnen.

596 oder 83% der 722 darauf antwortenden WBG, die jedoch nur 50% aller Wohnungen repräsentieren, haben nur in einer Gemeinde bzw. in einer Stadt Wohnungen. 116 oder 16% der WBG mit 46% aller Wohnungen sind in mehreren Gemeinden vertreten. Nur 10 WBG (1%) mit 4% der Wohnungen sind über die Kantonsgrenze tätig. Besonders die kleineren WBG sind somit generell sehr lokal und die grösseren WBG eher noch regional tätig. Insgesamt beschränken sich die Schweizer WBG jedoch auf ihre oder die umliegenden Gemeinden und expandieren mit wenigen Ausnahmen nicht weiter.

5.3.6 Anzahl der Mitglieder

Auf die Frage nach der Zahl der Mitglieder geben die antwortenden WBG durchschnittlich 206 Mitglieder an. Mit dem Durchschnitt von 144 Wohnungen ergibt dies pro Wohnung im Durchschnitt 1.42 Mitglieder. Dies deutet darauf hin, dass viele WBG eine breite Mitgliederbasis haben und nicht nur die Mieter Mitglieder sind. Relativiert wird diese Aussage durch einen Trend bei den WBG, das Anteilkapital bei Mehrpersonenhaushalten auf meist zwei oder mehr Personen pro Haushalt zu splitten, was in den Musterstatuten des SVW (ZIMMERMANN, 2003) empfohlen wird.

Tabelle 17 Mitglieder pro Wohnung nach verschiedenen Kriterien

	Whg./ WBG	Mitglied /WBG	Faktor
Alle	144	206	1.43
Deutschschweiz	145	203	1.40
Romandie	138	227	1.65
Gründung bis 1939	508	750	1.48
1940-1949	274	305	1.11
1950-1959	107	150	1.40
1960-1969	89	142	1.59
1970-1979	47	103	2.18
1980-1989	65	114	1.74
1990 und später	29	87	2.97
1-19 Whg.	12	57	4.91
20-99 Whg.	47	85	1.79
100-199 Whg.	141	197	1.40
200-399 Whg..	272	370	1.36
400-999 Whg.	667	706	1.06
1000+ Whg.	1'763	2'391	1.36
Mitgliedergenossenschaften	177	259	1.46
Handwerker-genossenschaften	110	48	0.44
Soziale Genossenschaften	85	122	1.44

Es fällt auf, dass in der Romandie 1.65 Mitglieder auf eine Wohnung kommen, in der Deutschschweiz jedoch nur 1.4. Die WBG scheinen in der welschen Schweiz somit durch mehr Mitglieder getragen zu sein. Ebenfalls auffallend die grossen Unterschiede zwischen den verschiedenen Gründungsperioden. Ein Teil ist damit erklärbar, dass kleinere WBG eher einen grösseren Anteil an Mitgliedern haben und dass es sich bei den seit 1990 gegründeten WBG meist um kleine WBG handelt, die zudem seit der Gründung das Anteilkapital eher splitten. Die geringe Anzahl von 1.1 in der Gründungsperiode von 1940-1949 könnte gemäss der Erfahrung des Autors damit erklärt werden, dass in dieser Zeit ein überaus grosser Anteil von heute mittelgrossen Mitgliedergenossenschaften gegründet wurde, die wahrscheinlich auch heute noch pro Wohnung nur eine Mitgliedschaft erlauben und ausserhalb des Mieterkreises praktisch keine Mitglieder haben.

Der tiefste Wert findet sich mit 0.44 erwartungsgemäss bei den reinen Handwerker-genossenschaften.

5.3.7 Gemeinnützigkeit

Die Frage lautet: *Ist Ihre WBG gemäss Ihren Statuten (Zweckartikel) gemeinnützig?*

Die Frage dient dazu, zu erfahren, ob sich die WBG als gemeinnützig einschätzen und ob es sich um „echte“ Wohnbaugenossenschaften (siehe Kapitel 2.7) handelt.

83% der WBG mit 90% aller Wohnungen bezeichnen sich nach ihren Statuten als gemeinnützig, 16% als nicht gemeinnützig.

Tabelle 18 Kategorien mit einem überproportionalen Anteil von WBG, die sich als nicht gemeinnützig einschätzen

		nein	in %
Alle	737	115	16%
Kein Verband	79	29	37%
Genf	12	5	42%
Thurgau	17	6	35%
Baselland	27	9	33%
Schaffhausen	9	3	33%
Schwyz	7	2	29%
Bern (dt. Teil)	63	14	22%
Neuenburg	10	2	20%
Handwerker	34	8	24%
Fremdverwaltet	61	13	21%
200-399 Whg.	61	14	23%
1970-1979	69	16	23%
1990 und später	176	21	12%
VLB	103	12	12%
SWE	91	6	7%
Soziale	201	18	9%
100-199 Whg.	91	9	10%
1000+ Whg.	19	1	5%
400-999 Whg.	40	2	5%

Analysiert man die Zahlen nach Gründungsdaten, sind zwischen 1970 und 1979 mit einem Anteil von 23% deutlich mehr WBG gegründet worden, die sich als nicht gemeinnützig einschätzen. Demgegenüber sind es nur 5% bei den grossen und grössten Baugenossenschaften. Am meisten nicht Gemeinnützige (23%) finden sich in der Kategorie von 200 bis 399 Wohnungen.

Diese Ergebnisse sind mit Vorsicht zu geniessen, da ein Drittel der WBG, die sich als nicht gemeinnützig deklarierten angaben, Finanzierungshilfen aus dem Fonds de roulement (FdR) oder dem Solidaritätsfonds des SVW bezogen zu haben sowie 15% den SVW als

ihren Verband angaben. Die Mitgliedschaft beim SVW, aber auch Bezüge aus dem Fonds de roulement bedingen jedoch die Gemeinnützigkeit in den Statuten. Es muss somit davon ausgegangen werden, dass viele Antwortenden sich der Gemeinnützigkeit nicht bewusst sind oder diese anders definieren bzw. ihre Statuten nicht kennen.

Es könnte jedoch auch sein, dass dies ein Hinweis darauf ist, dass diese WBG in den Statuten die Gemeinnützigkeit ausschliesslich aufgenommen haben, um in den Genuss von Wohnbauförderungsmaßnahmen zu gelangen. Deshalb sind aus der oberen Analyse derjenigen Gruppen interessant, die sich zu einem markant höheren oder weniger höheren Anteil als nicht gemeinnützige einschätzten.

So fällt neben den Kantonsdaten besonders der höhere Anteil bei den Handwerker-genossenschaften sowie bei den fremd verwalteten WBG auf. Dass auch die 1970 – 1979 gegründeten WBG übervertreten sind ist wiederum ein Indiz für die bereits im vorherigen Kapitel geäußerte Vermutung, dass diese ein anderes Genossenschaftsverständnis als der Durchschnitt ausweist.

5.3.8 Fusionen

Die Frage lautete: Ging ihre Genossenschaft aus einer Fusion hervor?

Nur 7 WBG gaben an, aus einer Fusion entstanden zu sein. Dabei handelte es sich um 6 deutschschweizerische und eine welsche WBG. 4 Fusionen betreffen WBG, die nach 1990 gegründet wurden, 2 solche mit Gründungsdatum vor dem zweiten Weltkrieg und eine aus den 60iger Jahren. Fusionen waren also bisher kein Thema in der Genossenschaftsbewegung, obwohl schon vor 35 Jahren KELLERHANS (S. 152) diese forderte.

5.3.9 Zusatzangebote

Die Frage lautet: Welche Zusatzangebote bietet Ihre Wohnbaugenossenschaft ausser der Vermietung von Wohnungen?

Ob und welche Zusatzleistungen eine Genossenschaft anbietet, weist auf ihr Genossenschaftsverständnis hin und gibt gemäss Kapitel 2.4 Hinweise darauf, ob die Genossenschaftsidee besonders im Rahmen der sozialen und gemeinschaftlichen Zielsetzungen gefördert und umgesetzt wird.

Kein Zusatzangebot oder keine Angaben gemacht haben rund 25% aller Antwortenden. Es handelt sich hierbei besonders um kleinere WBG. Keine Angaben werden im Folgenden so verstanden, dass kein Angebot besteht.

Insgesamt berichten rund 74% der Genossenschaften mit 91% aller Wohnungen von Zusatzangeboten. Im Durchschnitt wurden 2.4 Zusatzangebote angegeben.

Tabelle 19 Zusatzangebote der WBG nach der Häufigkeit der Nennung

	Kat. ⁴⁵	WBG	in %	Whg.	in %	Whg./WBG
Gemeinschaftliche Anlässe, Feste oder Ausflüge für die Bewohner/innen	3	232	31%	48'879	46%	212
Gemeinschaftsräume	3	219	30%	53'630	50%	239
Zumietbare Bastelräume	1	197	27%	60'100	57%	305
Gemeinschaftskompost	3	149	20%	31'134	29%	209
Zumietbarer Garten	1	141	19%	37'216	35%	264
Kleinreparaturen gratis	4	122	17%	29'977	28%	246
Zumietbare Gewerberäume	1	110	15%	48'346	45%	433
Depositenkasse oder andere finanzielle Anlagemöglichkeiten	4	93	13%	45'431	43%	489
Regelmässig erscheinendes internes Info-Bulletin	4	81	11%	42'793	39%	515
Zumietbare Ateliers	1	77	10%	29'156	27%	384
Nachbarschaftshilfe	2	64	9%	16'467	15%	257
Gratis-Zustellung einer Verbandszeitschrift	4	65	9%	25'105	23%	367
finanzielle Hilfe in Notlagen	2	57	8%	38'152	36%	669
Krankenbesuche	2	44	6%	14'853	14%	338
Mittagstische für Senioren, Kinder oder andere Gruppen	3	32	4%	12'147	11%	380
Lehrlingsausbildung	4	21	3%	23'034	22%	1'097
eigener Sozialdienst	2	13	2%	16'090	15%	1'238
Andere ⁴⁶	-	63	9%	17'599	17%	279
keine Angabe	-	186	25%	10'233	9%	54
Total		740	100%	108'166	100%	144

31% der WBG mit fast der Hälfte aller Wohnungen bieten gemeinschaftliche Anlässe und für 50% der Wohnungen steht mindestens ein Gemeinschaftsraum in der Genossenschaft zur Verfügung. In 27% der WBG, die 57% der Wohnungen vertreten, gibt es die Möglichkeit, Bastelräume zu mieten.

⁴⁵ Die Kategorien werden weiter unten erklärt

⁴⁶ Darunter wurden viele Antworten von Genossenschaften im Bereich des Alterswohnens verzeichnet wie Spitex-Dienste, Pflegeleistungen, etc.. Diese gehören eigentlich in den Bereich der sozialen Dienstleistungen, deren Anzahl sich damit noch erhöhen würde.

Zur Vereinfachung der Auswertung wurden die Antworten kategorisiert (siehe obige Tabelle, Spalte „Kat“) und festgestellt, wie viele der WBG mindestens ein Angebot pro Kategorie angegeben hatten.

Tabelle 20 Zusatzangebote nach Angebotskategorien

Zusätzliche Angebote	Kat.	Zahl	In %	Whg.	in %
Mieterangebote	1	336	46%	78'185	74%
Gemeinschaftliche Angebote	3	365	50%	72'162	68%
Andere Angebote	4	257	35%	68'519	64%
Soziale Angebote	2	134	18%	46'464	44%
Total		740	100%	108'166	100%

46% aller WBG mit 74% der Wohnungen bieten im Sinne eines zusätzlichen Mieternutzens die Möglichkeit, zusätzliche Flächen für Gewerbe, Basteln oder Garten mieten zu können. In 50% der WBG mit 68% der Wohnungen steht mindestens ein gemeinschaftliches Zusatzangebot zur Verfügung. In 18% der WBG mit 44% der Wohnungen gibt es auch soziale Zusatzangebote. Andere, oder diverse Angebote bestehen für 35% der WBG mit 64% der Wohnungen. In dieser Tabelle nicht erfasst ist der Zusatznutzen für die Angehörigen der Mitglieder-genossenschaften, wie er sich aus den Mitsprache- und Mitbestimmungsmöglichkeiten sowie aus dem höheren Kündigungsschutz in Genossenschaftswohnungen ergibt. Davon profitieren mind. 75% der Bewohnenden von Genossenschaftswohnungen.

Aus der Tabelle 19 ist auch ersichtlich, wie gross die WBG im Durchschnitt sind, die Zusatzangebote haben. So werden zum Beispiel interne Infobulletins und Finanzierungsanlagen eher von bereits grösseren WBG angeboten, Lehrlingsausbildung sowie ein eigener Sozialdienst praktisch nur von den ganz Grossen. Betrachtet man die Zahl der Angebote nach den Gründungsperioden, finden sich die höchsten Werte bei den bis 1939 und mit 3.1 bei den nach dem zweiten Weltkrieg gegründeten WBG.

Tabelle 21 Zahl der durchschnittlichen Zusatzangebote nach Gründungsperioden

Gründung	Zahl Angebote
Bis 1939	4.4
1940-49	3.12
1950-59	1.75
1960-69	1.8
1979-79	1.75
1980-89	2.65
1990-	2.11
Alle	2.4

Dann sinken die Werte bis 1980 auf unter 1.8. und machen erst in den 80iger Jahren wieder 2.6 aus. Nach 1990 sinken sie wieder auf 2.1. Es scheint, dass die zwischen 1950-1980 gegründeten WBG ein anderes Verständnis bezüglich Zusatzangeboten haben. Aus der Detailanalyse (Anhang VII) ergeben sich weitere Informationen dazu.

So ist bei den zwischen 1950 und 1980 gegründeten WBG besonders die Zahl der sozialen und gemeinschaftlichen, aber auch jene der anderen Angebote tiefer. Bei den ab 1990 gegründeten WBG sind jedoch die gemeinschaftlichen Zusatzangebote wieder höher im Kurs. Es scheint sich bei den WBG, die ab 1990 gegründet worden sind, um eine neue Generation von WBG zu handeln, die den gemeinschaftlichen Aspekten wieder mehr Bedeutung zukommen lässt. Verdeutlicht wird diese Entwicklung durch die im Buch „wegweisend wohnen“ (CADUFF, S48ff) aufgezeigten Beispiele des neueren genossenschaftlichen Wohnens im Kanton Zürich.

Ein genereller und eindeutiger Zusammenhang zwischen den Zusatzangeboten besteht zur Grösse der WBG, was die folgende Auswertung zeigt.

Tabelle 22 Zusatzangebote nach Wohnungszahl der WBG

Grösse	1-19	20-99	100-199	200-399	400-999	über 1000
Angebote	1.7	1.9	2.4	3.0	6.5	7.8

Je grösser die WBG desto grösser die Zahl der zusätzlichen Mieterangebote.

Auffallend ist, dass von den WBG der Romandie durchschnittlich nur 1.22 Zusatzangebote erwähnt werden (gegenüber der Deutschschweiz mit 2.56) Die Detailanalyse zeigt folgende Unterschiede:

Tabelle 23 Detailanalyse der Unterschiede nach Zusatzangeboten zwischen der deutsche Schweiz und der Romandie

Zusätzliche Angebote	Dt.	in %	Frz.	in %
	653	100%	87	100%
Gemeinschaftliche Anlässe, Feste oder Ausflüge für die Bewohner/innen	223	34%	8	9%
Gemeinschaftsräume	194	30%	26	30%
Zumietbare Bastelräume	198	30%	0	0%
Gemeinschaftskompost	148	23%	1	1%
Zumietbarer Garten	131	20%	10	12%
Kleinreparaturen gratis	111	17%	11	13%
Zumietbare Gewerberäume	100	15%	9	10%
Depositenkasse oder andere finanzielle Anlagemöglichkeiten	91	14%	2	2%
Regelmässig erscheinendes internes Info-	74	11%	7	8%

Zusätzliche Angebote	Dt.	in %	Frz.	in %
Bulletin				
Zumietbare Ateliers	77	12%	0	0%
Nachbarschaftshilfe	60	9%	4	5%
Gratis-Zustellung einer Verbandszeitschrift	60	9%	5	6%
Andere	52	8%	11	13%
finanzielle Hilfe in Notlagen	50	8%	7	8%
Krankenbesuche	41	6%	3	3%
Mittagstische für Senioren, Kinder oder andere Gruppen	28	4%	4	5%
Lehrlingsausbildung	21	3%	0	0%
eigener Sozialdienst	11	2%	2	2%
keine Angabe	148	23%	38	44%

Es finden sich in der Romandie somit keine Angebote an Ateliers und Bastelräume und das Angebot an gemeinschaftlichen Anlässen ist deutlich tiefer als der Durchschnitt.

Diese Unterschiede zwischen der deutschen und welschen Schweiz könnten ebenfalls mit einem anderen Verständnis der Leistungen der WBG oder einem anderen Zielpublikum zusammenhängen, was im Rahmen dieser Forschungsarbeit nicht weiter untersucht werden kann. Ein Hinweis darauf könnten auch die im Kapitel 4. festgestellten anderen Wohnungsgrössen (besonders in Lausanne) sein.

Eine weitere starke Unterscheidung bei den Zusatzangeboten ergibt sich bezüglich der Typologie der Genossenschaft. So bieten die Mitglieder genossenschaft durchschnittlich 2.78, die sozialen Genossenschaften 1.8 und die Handwerker genossenschaften 1.1 Angebote an. Ebenfalls stark unterscheiden sich die den verschiedenen Verbänden angeschlossenen WBG, haben doch die SVW-Mitglieder mit 2.9 deutlich mehr Zusatzangebote als jene des SWE (1.6) oder des VLB (1.5). Nur ein Teil der Abweichung kann damit erklärt werden, dass im SVW besonders die grossen WBG mit einem grossen Zusatzangebot angeschlossen sind. Es scheint bei den Mitgliedern der verschiedenen Verbände generell ein anderes Selbstverständnis bezüglich der Zusatzangebote und somit auch der Genossenschaftsidee zu bestehen.

Als Fazit aus diesem Kapitel kann festgestellt werden, dass die Bewohner/innen von vielen Genossenschaftswohnungen insbesondere in den grösseren und/oder älteren Mitglieder genossenschaften der städtischen Deutschschweiz von einem grossen Zusatzangebot profitieren. Ein solches gibt es im privaten Mietwohnungsbau nach Erfahrung des Autors nicht.

5.3.10 Verwaltung der Wohnungen

Bei den folgenden Fragen geht es darum, die Organisation der WBG im Bereich der Verwaltung festzuhalten. Damit verbunden ist aber auch die Frage, wie hoch der Anteil der WBG ist, die nicht selbstverwaltet werden.

Delegation der Verwaltung:

Die Frage lautet: Hat Ihre WBG Verwaltungsaufgaben an Dritte übertragen?

Von den 740 antwortenden WBG haben 42% Verwaltungsaufgaben an Dritte übertragen. 58% haben keine Verwaltungsaufgaben delegiert.

Aus der Tabelle im Anhang VIII kann entnommen werden, dass mit 23% am wenigsten WBG Aufgaben delegiert haben, die vor dem zweiten Weltkrieg gegründet wurden. Mit 66% hingegen am meisten, die seit 1990 gegründet worden sind. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass die kleinsten WBG (die meist auch erst später gegründet wurden) mit 48% am meisten Verwaltungsaufgaben delegiert haben, andererseits könnte es sich auch um einen Trend handeln, dass die neueren WBG bereits so konzipiert werden, dass ein Teil der Aufgaben delegiert wird, was in älteren Wohnbaugenossenschaften, die möglichst viel selbst verwalteten (gemäss dem genossenschaftlichen Selbstverwaltungsideal) nicht der Fall war.

Sehr deutlich sind die Unterschiede bezüglich der Delegation von Verwaltungsaufgaben zwischen den Mitglieder-genossenschaften mit einem Anteil von 37% und den Handwerker-genossenschaften mit 74%. Die sozialen WBG folgen mit 48%, was heisst, dass die Mitglieder-genossenschaften deutlich weniger Verwaltungsaufgaben delegieren.

Tabelle 24 Art der Aufgaben, die ausgelagert werden.

	Total	in %	Whg.	Whg./WBG
Alle	737	100%	106'276	144
davon ja	308	42%	26'390	85
gesamte Verwaltung	151	20%	10'028	66
nur Vermietung	28	4%	2'976	107
Buchhaltung	142	19%	10'389	73
technischer Unterhalt	40	5%	5'859	146
Umgebungspflege	53	7%	8'140	153
Andere	24	3%	3'398	141
keine Angabe	7	1%	249	35
Nein	428	58%	79'814	186

Insgesamt haben 20% aller WBG die gesamte Verwaltung delegiert. Die Detailzahlen aus dem Anhang VIII zeigen, dass dabei wieder die Handwerker-genossenschaften und sozialen Genossenschaften im Vordergrund stehen, bei denen 50% bzw. 29% die gesamte Verwaltung ausgelagert haben, wohingegen es bei den Mietergenossenschaften nur 15% sind. Am meisten ausgelagert wird von allen WBG die Buchhaltung, auch hier von den Mietergenossenschaften mit 17% am wenigsten.

Betrachtet man die Zahlen nach der Grösse der WBG, stellt man fest, dass sowohl die gesamte Verwaltung als auch Buchhaltungsaufgaben von den kleinen WBG deutlich mehr delegiert werden als bei den grossen.

Andere Aufgaben werden nur in geringem Ausmass delegiert.

Geschäftsstelle und Regiebetrieb:

Die Fragen lauten: Verfügt Ihre WBG über eine eigene Geschäftsstelle?

Haben Sie einen eigenen Regiebetrieb (z.B. angestellte Maler, Reparatoren, Gärtner)?

25% der WBG geben an, eine eigene Geschäftsstelle (Büro mit Öffnungszeiten) zu haben, 11% einen eigenen Regiebetrieb. Die Zahlen teilen sich wie folgt auf die verschiedenen Kategorien auf:

Tabelle 25 Anteile der WBG mit Geschäftsstelle und Regiebetrieb

	Alle	G'Stelle	in %	R'Betrieb	in %
	740	182	25%	83	11%
Deutschschweiz	653	150	23%	74	11%
Romandie	87	32	37%	9	10%
bis 1939	67	35	52%	24	35%
1940-1949	139	51	36%	28	20%
1950-1959	101	22	22%	11	11%
1960-1969	111	29	26%	6	5%
1970-1979	69	11	16%	5	7%
1980-1989	65	15	23%	4	6%
1990 und später	177	18	10%	2	1%
1-19 Whg.	184	13	7%	3	2%
20-99 Whg.	344	43	13%	22	6%
100-199 Whg.	91	34	37%	10	11%
200-399 Whg.	62	37	60%	11	18%
400-999 Whg.	40	36	90%	23	58%
1000+Whg	19	19	100%	13	68%
Mitgliedergen.	482	127	26%	77	16%
Handwerker-gen.	34	9	26%	1	3%
Soziale Gen.	201	42	21%	5	2%

Ab 400 Wohnungen gibt es in den WBG praktisch immer (90%) eine eigene Geschäftsstelle, während von den grössten WBG mit über 1000 Wohnungen nicht alle einen eigenen Regiebetrieb haben. Bei den Geschäftsstellen und den verschiedenen Typen von WBG ist zu beachten, dass die Handwerker-genossenschaften und die sozialen Genossenschaften ihre Verwaltung vermehrt ausgelagert haben. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Mitglieder-genossenschaften im Durchschnitt grösser sind, was heisst, dass die anderen WBG schon bei kleinerer Grösse eine Geschäftsstelle einrichten oder die Verwaltung delegieren. Auffallend ist, dass die Romandie einen höheren Anteil WBG mit Geschäftsstelle aufweist als die Deutschschweiz. Dieses könnte damit zusammenhängen, dass Deutschweizer Mitglieder-genossenschaften noch mehr ehren- oder nebenamtlich ohne eigene Geschäftsstelle geführt werden.

Zahl der Mitarbeitenden

Die Frage lautet: Wie viele nicht dem Vorstand angehörenden Angestellten beschäftigt Ihre Wohnbaugenossenschaft insgesamt?

16% der WBG beschäftigen hauptamtliche und 50% nebenamtliche Mitarbeitende.

Tabelle 26 Zahl der haupt- und nebenamtlichen Mitarbeitenden

	Hauptamtliche			Nebenamtliche		
	Zahl	ja	in %	Zahl	Ja	in %
Alle	737	119	16%	737	367	50%
Deutschschweiz	651	103	16%	651	331	51%
Romandie	86	16	19%	86	36	42%
bis 1939	66	33	50%	66	27	41%
1-19 Whg.	183	5	3%	183	61	33%
20-99 Whg.	344	17	5%	344	174	51%
100-199 Whg.	91	20	22%	91	51	56%
200-399 Whg.	61	24	39%	61	41	67%
400-999 Whg.	40	35	88%	40	27	68%
1000+ Whg.	18	18	100%	18	13	72%
Mitglieder-gen.	479	92	19%	479	257	54%
Handwerker-gen.	34	7	21%	34	7	21%
Soziale Gen.	201	19	9%	201	98	49%

Nur 5 WBG mit über 400 Wohnungen haben keine hauptamtlichen Mitarbeitenden angestellt und fast 40% der WBG zwischen 200 und 399 Wohnungen haben hauptamtliche Mitarbeitende.

Selbstverwaltung

Nur zwei WBG mit über 400 Wohnungen (457 und 439) gaben an, weder die Verwaltungsaufgaben delegiert noch eine eigene Geschäftsstelle (Büro mit Öffnungszeiten) zu haben. Bei den WBG mit 200-399 Wohnungen haben immer noch rund 70% der WBG entweder eine Geschäftsstelle, hauptamtliche Mitarbeitende oder die gesamten Aufgaben delegiert.

Geht man davon aus, dass dann eine reine Selbstverwaltung besteht, wenn die WBG über keine haupt- oder nebenamtlichen Mitarbeitenden verfügt und nicht die gesamte Verwaltung delegiert hat, ergibt sich folgendes Bild.

Tabelle 27 Reine Selbstverwaltung

	Alle	Selbstverwaltet	in %
Total	740	161	22%
1-19 Whg.	184	66	36%
20-99 Whg.	344	70	20%
100-199 Whg.	91	15	16%
200-399 Whg.	62	8	13%
400-999 Whg.	40	2	5%
1000+Whg	19	0	0%

Es zeigt sich, dass nur 22% der WBG in diesem Sinne selbst verwaltet werden. Erwartungsgemäss am meisten noch die kleineren WBG, bei denen aber trotzdem 2/3 nicht selbstverwaltet sind. Zu berücksichtigen ist, dass in diesen Zahlen auch diejenigen als selbstverwaltet interpretiert werden, die diese Frage nicht beantwortet haben..

5.3.11 Vorstandsorganisation

Die Fragen lauten: Aus wie vielen Mitgliedern besteht ihr Vorstand?

Gibt es Kommissionen im Vorstand?

Gibt es Ressorts im Vorstand?

Wie hoch schätzen Sie den Gesamtaufwand des Vorstands?

Mit diesen Fragen soll festgestellt werden, wie die Vorstände organisiert sind und wie stark sie für welche Tätigkeiten beansprucht werden.

Grösse des Vorstands

Der Durchschnitt der Zahl der Vorstandsmitglieder beträgt 5.8. Die Welschen tendieren mit 6.6 zu leicht grösseren Vorständen.

Die Mitgliedergenossenschaften haben mit durchschnittlich 5.9 Mitgliedern die grössten Vorstände, soziale Genossenschaften mit 5.7 leicht kleinere und die Handwerker-genossenschaften mit 4.3 am wenigsten Vorstandsmitglieder.

Je grösser die WBG, desto grösser ihr Vorstand, wie nachfolgende Tabelle zeigt.

Tabelle 28 Durchschnittliche Grösse des Vorstands in verschieden grossen WBG

Grösse der WBG	Grösse Vorstand
1-19	4.8
20-99	5.3
100-199	6.6
200-399	7.2
400-999	8.9
1000+	8.9

Kommissionen

34% der WBG geben an, mit Kommissionen innerhalb des Vorstandes zu arbeiten. Durchschnittlich sind es jedoch nur 1.9 Kommissionen angegeben. Oft wird eine Baukommission oder eine Geschäftsleitung als einzige Kommission angegeben. In der Romandie geben nur 27% eine Organisation mit durchschnittlich 1.7 Kommissionen an.

Die untere Tabelle zeigt, dass je grösser die WBG ist, desto eher mit Kommissionen gearbeitet wird und desto mehr Kommissionen es gibt.

Tabelle 29 Zahl der eingesetzten Kommissionen

	Alle	mit Kom- mission		Zahl Komm.
Total	737	248	34%	1.90
Deutschschweiz	651	225	35%	1.92
Romandie	86	23	27%	1.70
1-19 Whg.	183	34	19%	1.85
20-99 Whg.	344	87	25%	1.72
100-199 Whg.	91	46	51%	1.62
200-399 Whg.	61	32	52%	1.94
400-999 Whg.	40	34	85%	2.32
1000+Whg	18	15	83%	2.80
Mitgliedergen.	479	181	38%	2.02
Handwerker-gen.	34	5	15%	1.60
Soziale Gen.	201	56	28%	1.56

Einen Vorstand mit Kommissionen gibt es überproportional in Mitgliedergenossenschaften und unterproportional in Handwerker-genossenschaften, was sicher damit zusammenhängt, dass Handwerker-genossenschaften ihre Verwaltung mehr outgesourct haben.

Die Detailzahlen im Anhang IX zeigen, dass am häufigsten mit 71% die Baukommission genannt wird, gefolgt von der Geschäftsleitung mit 37%. Dazu ist zu bemerken, dass 10 WBG, die andere Kommissionen angekreuzt haben, eine Betriebskommission oder ein Büro nannten. Somit wäre der Anteil bei der Geschäftsleitung eher höher. 7% der WBG, insbesondere solche mit über 200 Wohnungen, weisen eine Finanzkommission aus. Vermietungs-, Schlichtungs- Sozial- und Gartenkommissionen gibt es in 2% bis 5% der WBG und insbesondere in Mitgliedergenossenschaften.

Unter anderen Kommissionen werden noch besonders solche für das Personal, die Kultur, die Kommunikation, Information und Mieterfragen genannt.

Ressortorganisation

Über eine Ressortorganisation berichten 73% aller WBG. Der Anteil ist bei den WBG mit 100-199 Wohnungen mit 88% am höchsten und nimmt dann mit der Grösse der WBG bis auf 56% bei den Grössten ab und somit bei den mittelgrossen WBG am Beliebtesten. Insgesamt gibt es 3.5 Ressorts, wobei auch hier die Zahl bei den mittelgrossen WBG am höchsten ist.

Tabelle 30 Anteil und Zahl der Vorstandsressorts

	Total	ja	in %	Durch. Zahl
Alle	740	543	73%	3.5
Deutschschweiz	653	513	79%	3.5
Romandie/Tessin	87	30	34%	3.7
1-19 Whg.	184	124	67%	3.1
20-99 Whg.	344	259	75%	3.6
100-199 Whg.	91	80	88%	3.7
200-399 Whg.	62	47	76%	4.3
400-999 Whg.	40	23	58%	4.1
1000+ Whg.	19	10	53%	2.8
Mitgliedergen.	482	364	76%	3.6
Handwerker-gen.	34	18	53%	3.6
Soziale Gen.	201	141	70%	3.3

Gemäss den Details im Anhang IX sind die klassischen Ressorts von Nonprofit-Organisationen mit Milizfunktionen wie Quästorat, Aktuariat und Protokoll auch hier am

häufigsten. Zum Ressort Protokoll ist aus der Erfahrung des Autors zu bemerken, dass dieses zum Teil auch im Ressort Aktuariat/Sekretariat enthalten sein kann. Es handelt sich hierbei also um Minimalzahlen. Es folgen die für WBG typischen Ressorts Unterhalt/-Reparaturen sowie das Ressort Vermietung mit einem Anteil von 29% und mehr. Es fällt auf, dass auch bei 42% der grössten WBG das Vorstandsprotokoll (im Sinne einer operativen Arbeit) immer noch durch ein Vorstandsmitglied geschrieben wird.

Zeitlicher Aufwand des Vorstands für operative und repräsentative Arbeiten

Die zeitliche Belastung aller Vorstandsmitglieder für operativen Arbeiten beträgt gemäss den Schätzungen der Antwortenden 37% Stellenprozente und 18% für die leitenden und repräsentativen Arbeiten. Somit beträgt der Arbeitsaufwand des gesamten Vorstands (Summe der zeitlichen Aufwendungen der einzelnen Vorstandsmitglieder) insgesamt 55% Stellenprozente.

Die zeitliche Belastung für operative Tätigkeiten ist bei den mittelgrossen WBG am höchsten und nimmt mit der Grösse ab. Er ist bei den kleinsten Genossenschaften am tiefsten. In der Romandie ist der Aufwand ebenfalls deutlich kleiner. Die Mitgliedergenossenschaften weisen die höchste zeitliche Beanspruchung für den Vorstand auf.

Tabelle 31 Zeitliche Beanspruchung in Stellenprozenten des gesamten Vorstandes mit operativen Tätigkeiten

	Total	Antwort	%	Mittelwert	-10%	11-20%	21-50%	51-100%	>100%					
Alle	737	552	75%	37%	239	43%	86	16%	131	24%	57	10%	39	7%
Deutschschweiz	651	497	76%	38%	211	42%	75	15%	122	25%	51	10%	38	8%
Romandie	86	55	64%	26%	28	51%	11	20%	9	16%	6	11%	1	2%
1-19 Whg.	183	131	72%	13%	97	74%	18	14%	10	8%	5	4%	1	1%
20-99 Whg.	344	265	77%	27%	114	43%	53	20%	73	28%	18	7%	7	3%
100-199 Whg.	91	70	77%	63%	11	16%	10	14%	23	33%	15	21%	11	16%
200-399 Whg.	61	50	82%	92%	7	14%	3	6%	11	22%	15	30%	14	28%
400-999 Whg.	40	28	70%	63%	7	25%	2	7%	12	43%	2	7%	5	18%
1000+ Whg.	18	8	44%	58%	3	38%	0	0%	2	25%	2	25%	1	13%
Mitgliedergen.	479	364	76%	42%	145	40%	49	13%	92	25%	44	12%	34	9%
Handwerker-gen.	34	20	59%	18%	10	50%	6	30%	2	10%	2	10%	0	0%
Soziale Gen.	201	149	74%	28%	73	49%	27	18%	33	22%	11	7%	5	3%

Bei den grössten WBG haben 5 WBG angegeben, dass der Gesamtaufwand Ihres Vorstands für operative Arbeiten 20 Stellenprozenten entspricht. Bei den anderen kann davon ausgegangen werden, dass dieser Anteil nur noch gering ist.

Die zeitliche Belastung für den gesamten Vorstand für repräsentative Aufgaben nimmt mit der Grösse der WBG kontinuierlich zu.

Tabelle 32 Beanspruchung des Vorstandes mit leitenden und repräsentativen Tätigkeiten

	Total	Ant- wort	%	Mittel- wert	-10%	11-20%	21-50%	51- 100%	>100%					
Alle	737	557	76%	18%	368	66%	77	14%	75	13%	30	5%	7	1%
Deutschschweiz	651	498	76%	18%	328	66%	71	14%	68	14%	26	5%	5	1%
Romandie	86	59	69%	20%	40	68%	6	10%	7	12%	4	7%	2	3%
1-19 Whg.	183	121	66%	7%	109	90%	8	7%	3	2%	1	1%	0	0%
20-99 Whg.	344	267	78%	14%	193	72%	34	13%	32	12%	7	3%	1	0%
100-199 Whg.	91	68	75%	25%	33	49%	17	25%	12	18%	4	6%	2	3%
200-399 Whg.	61	54	89%	31%	17	31%	12	22%	17	31%	6	11%	2	4%
400-999 Whg.	40	33	83%	42%	12	36%	4	12%	7	21%	9	27%	1	3%
1000+ Whg.	18	14	78%	47%	4	29%	2	14%	4	29%	3	21%	1	7%
Mitgliedergen.	479	371	77%	21%	226	61%	52	14%	63	17%	24	6%	6	2%
Handwerkergergen.	34	21	62%	13%	16	76%	2	10%	2	10%	1	5%	0	0%
Soziale Gen.	201	146	73%	13%	109	75%	22	15%	9	6%	5	3%	1	1%

Die Unterschiede zwischen der Deutschschweiz und der Romandie sowie den verschiedenen Genossenschaftstypen sind nicht markant oder aussagekräftig.

Zeitlicher Aufwand (in Stellenprozenten) pro Vorstandsmitglied

Da die verschiedenen Genossenschaftstypen über eine durchschnittlich verschieden grosse Zahl von Vorstandsmitgliedern verfügen, interessiert der Aufwand pro Vorstandsmitglied.

Tabelle 33 Zeitliche Beanspruchung in Stellenprozenten pro Vorstandsmitglied

	Vorstandsaufwand pro Mitglied
Alle	10%
Deutschschweiz	11%
Romandie	8%
1-19 Whg.	5%
20-99 Whg.	9%
100-199 Whg.	15%
200-399 Whg.	20%
400-999 Whg.	19%
1000+ Whg.	13%
Mitgliedergen.	12%
Handwerkergergen.	6%
Soziale Gen.	7%

Es zeigen sich deutlichere Unterschiede: Die zeitliche Beanspruchung der einzelnen Vorstandsmitglieder liegt durchschnittlich bei 10 Stellenprozenten, in der Romandie (8%) ein

wenig tiefer als in der Deutschen Schweiz (11%). Sie ist mit 20% am grössten bei den WBG mit 200-999 Wohnungen und deutlich geringer wiederum bei den grössten Genossenschaften. Die Beanspruchung ist bei den Mitglieder-genossenschaften pro Vorstandsmitglied eindeutig am höchsten, delegieren diese doch auch am wenigsten Aufgaben.

5.3.12 Revisionsstelle

Die Frage lautet: Wie ist Ihre Revisionsstelle zusammengesetzt?

Die Zusammensetzung der Revisionsstelle gibt Hinweise die Professionalität der Buchprüfung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Professionalität oft höher ist, wenn eine Firma dafür beauftragt ist. Die Frage, ob oder in welchem Mass die gewählten Mitglieder für diese Aufgabe qualifiziert sind, wurde im Rahmen dieser Studie nicht untersucht. Es wird jedoch vom Autor aus Erfahrung nicht angenommen, dass in allen kleinen WBG genügend für die Revision qualifizierte Mitglieder vertreten sind.

Je 42% der WBG geben entweder eine Treuhand/Revisionsfirma oder Mitglieder als Kontrollstelle der Genossenschaft an. 14% haben ein gemischtes Gremium und 2% die Frage nicht beantwortet. Insbesondere bei den grossen WBG ab 400 Wohnungen gibt es nur noch sehr wenige (10%), deren Kontrollstelle nur aus Mitgliedern besteht. Bei den WBG unter 400 Wohnungen noch zwischen 31 und 49%.

Tabelle 34 Zusammensetzung der Revisionsstelle

	Mitglieder	Firma	gemischt
Total	42%	42%	14%
Deutsche Schweiz	44%	40%	14%
Romandie	32%	55%	13%
1-19 Wohnungen	48%	40%	11%
20-99 Wohnungen	49%	38%	11%
100-199 Wohnungen	31%	41%	26%
200-399 Wohnungen	39%	46%	13%
400-999 Wohnungen	10%	63%	25%
1000+ Wohnungen	6%	72%	17%
Mitglieder	40%	42%	17%
Handwerker	29%	65%	3%
Soziale	51%	36%	10%
Mitglied SVW	35%	47%	17%
Mitglied SWE	59%	31%	9%
Mitglied VLB	43%	47%	9%

Auffallend ist, dass in der Romandie deutlich weniger Mitglieder bei der Revision mitwirken. Insbesondere bei den sozialen Wohnbaugenossenschaften sind mit 51% noch am meisten Mitglieder involviert. Ein Spitzenwert ergibt sich bei den Mitgliedern des SWE, bei denen es fast 60% sind.

5.3.13 Siedlungskommissionen und Bewohnervereine

Die Frage lautet Gibt es Kolonie- bzw. Siedlungskommissionen, Bewohnervereine oder ähnliches?

Das Bestehen von Siedlungskommissionen und Bewohnervereinen ist aus Sicht des Autors ein Indiz für die genossenschaftliche Ausrichtung der WBG und die Bereitstellung zusätzlicher sozialer und gemeinschaftlicher Leistungen für die Bewohnenden.

97 WBG (13%) geben an, eine Siedlungskommission oder einen Bewohnerverein zu haben. Diese finden sich besonders häufig in den grossen WBG ab 400 Wohnungen (Anteil 56%) aber auch in 9% der kleinen Hausgenossenschaften. Dort kann noch eher von einem Hausverein gesprochen werden. Siedlungskommissionen kommen über doppelt so oft in den Mitgliedergenossenschaften als in den sozialen Genossenschaften und kein einziges Mal bei den Handwerker-genossenschaften vor. Weniger gibt es auch bei den WBG der Romandie. Sehr deutlich ist der Unterschied zwischen den Mitgliedern der verschiedenen Verbänden. Siedlungskommissionen und Bewohnervereine gibt es praktisch nur bei Mitgliedern des SVW.

Tabelle 35 Anzahl WBG mit Siedlungskommissionen oder Bewohnervereinen

	Total	ja	in %
Alle	740	97	13%
Deutsche Schweiz	652	89	14%
Romandie	87	8	9%
1-19 Whg.	184	17	9%
20-99 Whg.	344	25	7%
100-199 Whg.	91	13	14%
200-399 Whg.	62	9	15%
400-999 Whg.	40	20	50%
1000+ Whg.	19	13	68%
Mitgliedergen.	479	79	16%
Handwerker-gen.	34	0	0%
Soziale Gen.	201	14	7%
SVW	454	84	19%
SWE	91	3	3%
VLB	103	5	5%

Ein Zusammenhang zeigt sich bei der Auswertung nach Zusatzangeboten. Dort wo Bewohnervereine oder Siedlungskommissionen bestehen, gibt es im Durchschnitt fast doppelt so viele Zusatzangebote und dabei insbesondere mehr gemeinschaftliche Zusatzangebote.

Tabelle 36 Zusatzangebote mit und ohne Kommission

	Total	Mit Kommission	in %	Ohne Kommission
Zusätzliche Mietangebote	339	73	75%	42%
Soziale Zusatzangebote	135	37	38%	16%
Gemeinschaftliche Zusatzangebote	368	78	80%	45%
Zusatzangebote Mitglieder	259	53	55%	32%

5.3.14 Aktivitätsgrad der Mieter/innen

Die Frage lautet: Wie viele Prozent der Mieter/innen engagieren sich nach Ihrer Schätzung ehrenamtlich in und für ihre Genossenschaft bzw. deren Bewohner/innen?

Die Frage dient der Evaluierung des Aktivitätsgrades der Bewohnerschaft, die aus Sicht des Autors ebenfalls ein Indiz für die genossenschaftliche Orientierung der WBG darstellt

94% der Antwortenden machen Aussagen zum Aktivitätsgrad der Mieter/innen. In 39% aller WBG sind über 5% der Mieter/innen in und für die WBG aktiv, in 10% der WBG über 20% und in 5% aller WBG sogar über 50%.

Tabelle 37 Aktivitätsgrad der Bewohner/innen

	Total	< 5 %	5-20%	> 21%
Alle mit Angaben	698	61%	29%	10%
Deutschschweiz	615	60%	30%	10%
Romandie	83	72%	20%	7%
bis 1939	64	61%	34%	5%
1940-1949	132	55%	42%	4%
1950-1959	97	66%	32%	2%
1960-1969	105	72%	25%	3%
1970-1979	66	59%	30%	11%
1980-1989	57	49%	25%	26%
1990 und später	167	62%	19%	20%
1-19 Whg.	173	54%	21%	25%
20-99 Whg.	324	63%	31%	6%
100-199 Whg.	83	60%	37%	2%
200-399 Whg.	60	65%	32%	3%

	Total	< 5 %	5-20%	> 21%
400-999 Whg.	40	63%	38%	0%
1000+ Whg.	18	94%	6%	0%
Mitgliedergen.	465	54%	34%	12%
Handwerker-gen.	30	100%	0%	0%
Soziale Gen.	184	74%	20%	6%
SVW	432	55%	34%	11%
SWE	81	77%	16%	7%
VLB	97	84%	13%	3%
keine Zusatzangebote	166	75%	20%	5%
1 bis 2 Zusatzangebote	252	68%	25%	7%
3 bis 5 Zusatzangebote	204	49%	36%	15%
>5 Zusatzangebote	76	42%	41%	17%

Die Zahlen der Auswertung zeigen verschiedene Zusammenhänge. So hängt der Aktivitätsgrad stark mit der Grösse der WBG zusammen. Bei den Hausgenossenschaften ist dieser am Grössten, was auch damit erklärbar ist, dass auch mit weniger als 20 Wohnungen meist ein Vorstand mit mind. 3 Personen besteht. Dieser ist oft ehrenamtlich tätig, was bereits eine entsprechend hohe Quote ergibt.

Trotzdem weisen auch 30% der mittleren und grossen WBG einen Anteil von über 10% an in der Genossenschaft aktiven Mietern aus. Auffallend auch die WBG, die nach 1980 gegründet wurden und die einen markant höheren Aktivitätsgrad ausweisen.

Einen weiteren Zusammenhang scheint es auch mit der Form der Genossenschaften und den Zusatzangeboten zu geben. So sind die Mieter in einer Mitgliedergenossenschaft aktiver und dort wo die Bewohner aktiver sind, gibt es eindeutig mehr, insbesondere soziale und gemeinschaftliche Zusatzangebote. In Handwerker-genossenschaften sind dagegen praktisch keine Bewohneraktivitäten zu verzeichnen.

Auffallend gross ist der Unterschied bei den Mitgliedern nach Verbandsangehörigkeit. Obwohl der SWE und der VLB mehr kleinere WBG als Mitglieder haben, ist der Aktivitätsgrad dieser Mitglieder insbesondere im VLB deutlich niedriger als beim Durchschnitt der kleinen WBG. Dies deutet wiederum auf unterschiedliche Genossenschaftsverständnisse bei den Mitgliedern der verschiedenen Verbände hin.

5.3.15 Führungsinstrumente

Die Frage lautet: *Welche Führungs- und Planungsinstrumente gibt es in Ihrer WBG bzw. welche werden eingesetzt?*

Einerseits interessiert, welche Planungs- und Führungsinstrumente heute eingesetzt werden. Andererseits sind diese aber auch ein Indikator dafür, wie professionell eine WBG geführt wird.

80% der Antwortenden arbeiten mit einem Budget. Dies ist das häufigste angewandte Führungsinstrument und in diesem Sinne weit verbreitet. Die weiteren Führungs- und Planungsinstrumente werden deutlich seltener eingesetzt. Am wenigsten ein Qualitätsmanagement. Insgesamt sind es im Durchschnitt 4 Instrumente.

Tabelle 38 Einsatz von Führungs- und Planungsinstrumenten

	Total	Dt.	Frz.	1-19 Whg.	20-99 Whg.	100-199 Whg.	200-399 Whg.	400-999 Whg.	1000+ Whg.
Budget	81%	82%	72%	73%	81%	89%	89%	88%	83%
Liquiditäts- und Finanzplan	47%	46%	49%	36%	43%	54%	61%	75%	78%
Unterhalts- und Renovationsplanung (alle Liegenschaften.)	45%	46%	42%	32%	40%	58%	70%	73%	72%
Vermietungsreglement	37%	37%	36%	31%	35%	41%	44%	55%	61%
Geschäftsordnung	31%	30%	43%	20%	25%	38%	56%	68%	72%
Jahresziele	26%	27%	24%	20%	24%	27%	34%	55%	50%
Finanzcontrolling	24%	25%	19%	18%	22%	33%	26%	35%	50%
Leitbild	24%	22%	40%	16%	17%	30%	38%	65%	67%
Baupolitik/Baustrategie	23%	24%	14%	16%	18%	25%	39%	53%	67%
Gebäudediagnose (alle Liegenschaften)	22%	23%	16%	11%	16%	26%	43%	55%	78%
Strategische Planung	17%	18%	9%	7%	12%	23%	25%	50%	67%
Business Plan	5%	5%	1%	1%	4%	7%	3%	15%	22%
Andere	3%	3%	1%	3%	3%	0%	2%	8%	6%
QM	1%	2%	1%	1%	0%	2%	3%	8%	6%

Nimmt man den Einsatz von Führungsmitteln als Indikator für die Professionalität, so kann die Zahl der eingesetzten Instrumente auch als Hinweis auf den Grad der Professionalität dienen. Hier wird davon ausgegangen, dass für die professionelle Führung einer WBG mit über 100 Wohnungen mind. 5 Instrumente eingesetzt werden.

Tabelle 39 Anzahl der durchschnittlich eingesetzten Führungsinstrumente

	Total	Zahl Instr.	5 oder mehr		1 oder weniger	
Alle	740	4.1	255	35%	112	15%
Deutsche Schweiz	651	4.1	228	35%	98	15%
Romandie/Tessin	87	4.0	27	31%	14	16%
1-19 Whg.	184	3.2	41	22%	51	28%
20-99 Whg.	344	3.5	86	25%	55	16%
100-199 Whg.	91	4.5	44	48%	5	6%
200-399 Whg.	62	5.3	37	60%	0	0%
400-999 Whg.	40	7.0	32	80%	0	0%
1000+ Whg.	19	8.2	16	84%	0	0%
Mitgliedergen.	482	4.3	184	38%	65	13%
Handwerkerger.	34	3.9	12	35%	6	18%
Soziale Gen.	201	3.7	56	28%	33	16%
SVW	453	4.3	168	37%	63	14%
SWE	91	3.8	28	31%	12	13%
VLB	103	3.5	28	27%	24	23%

Die Tabelle zeigt eindeutig, dass die Zahl der eingesetzten Führungs- und Planungsinstrumenten von der Grösse der WBG abhängt. 59% der WBG mit über 100 Wohnungen sind nach obiger Definition professionell geführt. Rund 15% aller WBG setzen aber nur eines oder kein Führungs- oder Planungsinstrument ein.

5.3.16 Wohnbauförderungs- und Finanzierungshilfen

Die Frage lautet: Welche Finanzierungs- und Wohnbauförderungshilfen hat Ihre Wohnbaugenossenschaft seit der Gründung Ihres Wissens in Anspruch genommen?

Diese Frage soll aufzeigen, welche Wohnbauförderungs- und Finanzierungshilfen die WBG in Anspruch genommen haben und welche Bedeutung diesen Massnahmen zukommt. Damit soll im Kapitel 2.8.2. aufgestellte These weiter erhärtet werden, dass ein Grossteil der WBG Förderungsmassnahmen in Anspruch genommen hat. Es ist zu berücksichtigen, dass es bei den ausgewerteten Zahlen um Minimalwerte handelt. Denn es ist davon auszugehen, dass nicht alle den Fragebogen ausfüllenden Personen besonders der älteren WBG wissen, ob diese früher einmal Hilfen der öffentlichen Hand in Anspruch genommen haben.

Trotzdem geben 78% der antwortenden WBG mit 90% der Wohnungen an, schon einmal von Wohnbauförderungsmassnahmen (untere Tabelle mit (1) gekennzeichnet) profitiert zu haben. In der Romandie sind es sogar 92%. Rund die Hälfte aller WBG hat dabei Hilfen vom Bund nach WEG (untere Tabelle mit (2) gekennzeichnet) in Anspruch genommen, wiederum die Welschen etwas mehr. Von den Finanzierungshilfen von Bund und Verbänden (untere Tabelle mit (3) gekennzeichnet) profitierten bisher ebenfalls rund die Hälfte der WBG. Auffallend ist, dass nicht nur mehr WBG in der Romandie, sondern diese mit 3.2 durchschnittlich auch deutlich mehr Finanzierungs- und Wohnbauförderungshilfen in Anspruch genommen haben als die deutschsprachigen WBG mit 2.5.

Tabelle 40 In Anspruch genommene Finanzierungs- und Wohnbauförderungsinstrumente

	Total		Deutschschw.		Romandie	
		In %		In %		In %
Alle	740		653		87	
Wohnbauförderung in Anspruch genommen (1)	580	78%	500	77%	80	92%
Bundeshilfe nach WEG in Anspruch genommen (2)	353	48%	305	47%	48	55%
Finanzierungshilfen in Anspruch genommen (3)	382	52%	338	52%	44	51%
Durchschnitt der Zahl der Instrumente	2.56		2.49		3.2	
davon:						
Land im Baurecht von Gemeinwesen (1)	338	46%	296	45%	42	48%
Rückzahlbare Grundverbilligung des Bundes (1,2)	305	41%	263	40%	42	48%
Darlehen aus dem Fonds de roulement (3)	263	35%	243	37%	20	23%
Zusatzverbilligung à fonds perdu des Bundes (1,2)	174	23%	144	22%	30	35%
Anleihensquoten der Emissionszentrale (EGW) (3)	150	20%	125	19%	25	29%
à fonds perdu-Beitrag Kanton und/oder Gemeinde (1)	141	19%	112	17%	29	34%
vergünstigte Darlehen Kanton und/oder Gemeinde (1)	139	19%	124	19%	15	17%
Darlehen aus dem Solidaritätsfonds des SVW (3)	125	17%	103	16%	22	25%
Andere	86	12%	78	12%	8	9%
Bürgschaft der öffentlichen Hand (1)	70	9%	38	6%	32	37%
Bürgschaft HBG (3)	63	9%	58	9%	5	6%
Vergünstigtes Land von Kanton/Gemeinde (1)	43	6%	38	6%	5	6%

An erster Stelle der einzelnen Instrumente steht das Land im Baurecht der Gemeinde, von welchem 338 WBG (46% der WBG mit 70% der Wohnungen) profitieren. Dies ist nicht erstaunlich, sind doch auch viele Gemeinden (siehe Kapitel 5.3.1) als (Mit-) Initiant/innen von WBG aufgeführt. An zweiter Stelle (41% der WBG und 37% der Wohnungen) stehen die rückzahlbaren Grundverbilligungen gemäss WEG (Inkraftsetzung 1974). Mit 35% aller WBG, die 49% der Wohnungen vertreten, folgen die Darlehen aus dem durch die verbände verwalteten Fonds de roulement. Am Schluss steht das vergünstigte Land der Gemeinden, von dem jedoch nur 6% der WBG, die 17% der Wohnungen vertreten, profitieren konnten.

Detaillierte Zahlen zu weiteren Analysen nach Gründungsdatum, Grösse, Typ und Verbandszugehörigkeit finden sich im Anhang X. Die wichtigsten Auffälligkeiten daraus:

- Vom Baurecht profitieren überproportional die grossen und grössten Wohnbaugenossenschaften. Diese berichten auch mehr über vergünstigtes Land, das sie einmal erhalten haben. Diese Förderungsmethode scheint in den 90iger Jahren wieder aufgekommen zu sein, wurde sie doch von 14 seit 1990 gegründeten WBG berichtet. Der Autor vermutet, dass es sich dabei um WBG für das Wohnen im Alter handelt, an der die Gemeinden beteiligt sind.
- Von à fonds perdu Beiträgen von Gemeinden und Kantonen berichten insbesondere wieder die Genossenschaften mit mehr als 400 Wohnungen. WBG aus der Periode vor 1950 haben häufig zinsgünstige oder zinslose Darlehen zur Verbilligung der Wohnungen in Anspruch genommen.
- Rückzahlbare Grundverbilligungen des Bundes (1975 eingeführt) haben insbesondere die ab 1970 gegründeten Baugenossenschaften und am wenigsten die Genossenschaften mit über 400 Wohnungen in Anspruch genommen. Auffallend ist, dass Mitglieder des SWE und VLB diese Grundverbilligungen mit 64% bzw. 52% überdurchschnittlich häufig in Anspruch nahmen.
- Die Zusatzverbilligungen des Bundes zur Vergünstigung der Mieten für einkommensschwache Haushalte kamen besonders den ab 1980 gegründeten oder grossen (ab 400 Whg.) WBG zu Gute, wobei diese nur im Kanton Zürich ohne Grundverbilligungen gesprochen werden und da insbesondere von den grösseren WBG in Anspruch genommen wurden. Deshalb profitierten die Mitglieder des SVW überproportional. Die Tatsache, dass diese WBG Wohnungen mit Hilfe der öffentlichen Hand vergünstigten, weist auf die soziale Vermietungspolitik und ein der Genossenschaftsidee verpflichtetes Selbstverständnis hin.
- Die Möglichkeit der Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft (HBG) nahmen insbesondere die seit 1990 gegründeten Kleinstgenossenschaften, insbesondere auch soziale Genossenschaften aber auch 5 der grössten WBG in Anspruch.
- Der Fonds de roulement wird überproportional von den nach 1980 gegründeten WBG sowie den grossen WBG und vor allem von den Mitgliedern der Verbände SWE und VLB genutzt.

- Der Solidaritätsfonds des SVW kommt den ältesten sowie den ab 1980 gegründeten WBG zu Gute, wobei wiederum ein grosser Teil der (wenigen) grossen WBG Darlehen aus dem Fonds erhielt.
- Von der Emissionszentrale der gemeinnützigen Wohnbauträger (EGW) schliesslich beziehen viele seit 1990 gegründete WBG Gelder. Sie wird jedoch auch von den (zahlenmässig wenigeren) grösseren Genossenschaften ab 200 Wohnungen stärker genutzt, insbesondere von Handwerker- und sozialen Genossenschaften und Mitgliedern des VLB.

Zusammengefasst gehören 90% der Wohnungen Genossenschaften, die von Wohnbauförderungsmassnahmen profitiert haben, insbesondere die sehr kleinen und sehr grossen. Bundeshilfen nach WEG wurden hingegen nur von der Hälfte der WBG und eher von den mittelgrossen in Anspruch genommen. Der Fonds de roulement und Anteile an Emissionen der EGW werden zudem überproportional durch die Mitglieder des SWE und VLB genutzt.

5.3.17 Absicht zum Wachstum

Mit Fragen zur baulichen Weiterentwicklung sowie zu allfälligen Kaufabsichten soll evaluiert werden, wie aktiv welche Typen von Genossenschaft an der Erweiterung ihres Liegenschaftsportefeuilles sind. Diese Frage ist insbesondere auf dem Hintergrund des sinkenden Marktanteiles (siehe Kapitel 4.1.1) von Bedeutung.

Neubauabsicht

Die Fragen lauten: Beabsichtigt Ihre WBG in nächster Zukunft weitere Wohnungen zu bauen? Wenn ja, wie ist der aktuelle Stand und welche Finanzierungsinstrumente werden Sie gegebenenfalls beanspruchen?

Rund ein Fünftel (188) aller Antwortenden beabsichtigt, weitere Neubauten (ohne Ersatzneubauten) zu erstellen. Bei 70 dieser WBG (37%) ist ein konkretes Neubauprojekt in Planung oder Realisierung. Aktiv am Suchen sind jedoch nur 58 WBG. Viele warten auf eine günstige Gelegenheit. Der Bauwille ist bei den welschen WBG leicht weniger ausgeprägt. 28 der Bauwilligen geben an, kein geeignetes Bauland zu finden.

Tabelle 41 Absicht zum Bau weiterer Wohnungen

	Total		Deutschw.		Romandie	
Alle	740		651		86	
ja	188	100%	169	100%	19	100%
Neubau ist geplant	70	37%	62	37%	8	42%
aktiv am Suchen	58	31%	52	31%	6	32%
Nur bei günstiger Gelegenheit	70	37%	66	39%	4	21%
Finden kein geeignetes Bauland	28	15%	25	15%	3	16%
keine Angabe	7	3%	6	4%	1	5%

Wie die untere Tabelle zeigt, repräsentieren die wenigen grossen und grössten WBG 24% der Bauwilligen und 37% der konkreten Projekte. Sie sind somit am aktivsten.

Die geringste Bereitschaft weiter zu bauen zeigen WBG, die in den 50iger Jahren gegründet wurden sowie die Kleinstgenossenschaften, eine etwas stärkere Bauabsicht die Handwerker- sowie sozialen Genossenschaften. Zwischen den Mitgliedern der verschiedenen Verbände gibt es keine nennenswerten Differenzen.

Tabelle 42 Bauabsicht nach Gründungsjahr, Grösse, Typologie und Verbandszugehörigkeit

	Total	Ja	In%	Konkr. Projekt
Alle	737	188	26%	10%
ab 1919	66	31	47%	26%
1940-1949	138	39	28%	12%
1950-1959	101	18	18%	8%
1960-1969	111	30	27%	9%
1970-1979	69	14	20%	7%
1980-1989	65	13	20%	5%
1990 und später	176	41	23%	6%
1-19 Whg.	183	24	13%	3%
20-99 Whg.	344	75	22%	5%
100-199 Whg.	91	18	20%	10%
200-399 Whg.	61	25	41%	20%
400-999 Whg.	40	29	73%	40%
1000+ Whg.	18	17	94%	56%
Mitgliedergen.	479	103	22%	8%
Handwerker-gen.	34	14	41%	18%
Soziale Gen.	201	60	30%	11%
SVW	451	125	28%	12%
SWE	91	27	30%	11%
VLB	103	28	27%	6%

Auffallend an obiger Tabelle ist, dass besonders bei den jüngeren WBG mit wenig Wohnungen auch bei Bauwilligkeit weniger konkrete Projekte bestehen.

Konkrete Pläne für Ersatzneubauten haben 27 Genossenschaften (davon 35% der WBG mit über 400 Wohnungen) angegeben. Dies wird im Kapitel 5.3.18 weiter ausgeführt. Es interessiert bei dieser Gelegenheit auch, welche Wohnbauförderungs- und Finanzierungshilfen die WBG mit Bauabsichten (inkl. Ersatzneubauten) in Anspruch zu nehmen gedenken.

Tabelle 43 Allenfalls in Anspruch genommene Wohnbauförderungs- und Finanzierungshilfen

	Total		Deutschschw.		Romandie		Unter 100 Whg.	
Alle	737		651		86		531	
ja	197	100%	178	100%	19	100%	103	100%
Darlehen aus dem Fonds de roulement	90	46%	82	46%	8	42%	55	61%
Anleihensquoten der Emissionszentrale (EGW)	57	29%	49	28%	8	42%	31	54%
Darlehen aus dem Solidaritätsfonds des SVW	56	28%	45	25%	11	58%	26	46%
Darlehen zur Vergünstigung der Wohnungen	38	19%	36	20%	2	11%	22	58%
Bürgschaft der HBG	21	11%	18	10%	3	16%	17	81%
Bürgschaft von öffentlicher Hand	21	11%	11	6%	10	53%	10	47%

Insgesamt beabsichtigen 85% der bauwilligen WBG Wohnbau- und Finanzierungsinstrumente in Anspruch zu nehmen. Am Häufigsten geplant ist die Inanspruchnahme des Fonds de roulement, am wenigsten die Bürgschaften. Darlehen zur Vergünstigung der Wohnungen würden von 20% der Bauwilligen (total 38) in Betracht gezogen. Es kann sein, dass aufgrund der bekannten heutigen Sistierung der Bundesdarlehen dieses Instrument weniger angegeben wurde. Weitere Detailanalysen zeigen, dass diese Instrumente und dabei besonders die Bürgschaft der HBG, aber auch der Fonds de Roulement für die kleinen WBG mit unter 100 Wohnungen von grösserer Bedeutung sind.

Bisherige und geplante Kauftätigkeit

Die Fragen lauten: Hat ihre Wohnbaugenossenschaften schon bestehende Liegenschaften käuflich erworben?

Würden Sie bei Gelegenheit auch Liegenschaften kaufen?

Wohnbaugenossenschaften haben seit je her auch Liegenschaften gekauft und nicht nur neu gebaut. Der Kauf von bestehenden Liegenschaften ist eine Möglichkeit, das Liegenschaftenportefeuille weiter zu entwickeln

Wie die nachstehende Tabelle zeigt, hat rund ein Viertel der antwortenden WBG (in der Romandie nur ein Sechstel) bereits Liegenschaften gekauft und 44% würden bei geeigneter Gelegenheit auch kaufen. Der Kauf von Liegenschaften ist somit ein bei den WBG verbreitetes Mittel, um den Bestand an Liegenschaften zu erhöhen. Im Rahmen dieser Arbeit wurde jedoch nicht nach der Zahl der gekauften Wohnungen gefragt, womit keine genaueren Aussagen zum quantitativen Aspekt möglich sind.

Tabelle 44 Bisherige und geplante Kauftätigkeit nach verschiedenen Merkmalen

	Total	haben gekauft		würden kaufen	
Alle	737	177	24%	327	44%
Deutschschweiz	651	163	25%	288	44%
Romandie	86	14	16%	39	45%
bis 1939	66	21	32%	41	62%
1940-1949	138	41	30%	69	50%
1950-1959	101	11	11%	37	37%
1960-1969	111	22	20%	59	53%
1970-1979	69	12	17%	26	38%
1980-1989	65	23	35%	27	42%
1990 und später	176	44	25%	63	36%
1-19 Whg.	183	41	22%	58	32%
20-99 Whg.	344	57	17%	139	40%
100-199 Whg.	91	17	19%	42	46%
200-399 Whg.	61	25	41%	35	57%
400-999 Whg.	40	21	53%	35	88%
1000+ Whg.	18	16	89%	18	100%
Mitgliedergen.	479	110	23%	207	43%
Handwerker-gen.	34	8	24%	15	44%
Soziale Gen.	201	48	24%	94	47%
SVW	451	117	26%	215	48%
SWE	91	23	25%	52	57%
VLB	103	28	27%	41	40%

Die Detailanalysen zeigen auf, dass insbesondere die grossen älteren, dann aber auch die zwischen 1980 und 1989 gegründeten WBG Liegenschaften kauften und dass die heutige Kaufabsicht von der Grösse abhängt. Je grösser die WBG desto höher die Kaufabsicht, die zudem bei den sozialen WBG leicht und den Mitgliedern des SWE markant höher ist als im Durchschnitt.

Aktive WBG

Wie sieht das Profil derjenigen WBG aus, die entweder durch Neubauten oder Kauf weiter wachsen wollen? Um diese Frage zu beantworten wurden die 52% der Antwortenden WBG speziell ausgewertet, die beabsichtigen, weiter zu bauen oder/und Liegenschaften zu kaufen. Diese zeichnen sich besonders durch folgende stärker ausgeprägten Merkmale aus:

- Genossenschaft mit über 400 Wohnungen (93%) sowie Gründung vor 1939 (68%)
- Mehr von Gewerkschaft (80%), Partei (74%), Industriebetrieb (73%) sowie Produktivgenossenschaft (67%) initiiert, jedoch weniger von Bundesbetrieb (21%), Eisenbahner (36%) und Kanton (39%)
- Über 8 Vorstandsmitglieder (71%), arbeiten mit Vorstandskommissionen (63%), haben Siedlungskommissionen (70%) und nutzen über 5 Führungs- und Planungsinstrumente (68%)
- Nehmen Wohnbauförderungs- und Finanzierungshilfen in Anspruch (67%)
- Erwägen bei Renovationen Aufwertungsmassnahmen (70%), insbesondere auch Ersatzneubauten (94%)
- Arbeiten bereits stärker mit anderen WBG zusammen (66%) und bietet durchschnittlich über 7 Zusatznutzen für die Bewohner/innen (85%)

5.3.18 Vorgesehene Aufwertungsmassnahmen

Die Frage lautet: Sind bei allenfalls anstehenden Renovationen Aufwertungsmassnahmen oder Ersatzneubauten vorgesehen?

Ein weiterer Aspekt der Entwicklung von WBG ist, ob und wie sie ihre Bausubstanz bei Renovationen aufwerten und den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen anpassen. Insbesondere wichtig ist dies für WBG, deren Bestand vorwiegend aus der Zeit der beiden Weltkriege stammt.

35% der WBG planen bei anstehenden Renovationen Aufwertungsmassnahmen

Im Vordergrund stehen Balkonvergrösserungen die von fast 20% aller antwortenden WBG (und von über 50% der WBG, die Renovationen anstehend haben) vorgesehen sind. Aufwertungsmassnahmen mit Auswirkung auf den Wohnungsmix und die Wohnungsgrössen werden nur noch von 5-11% aller WBG genannt, im Vordergrund stehen Grundrissänderungen durch Zusammenlegungen von Wohnungen oder die Reduktion der Anzahl Zim-

mer. Konkrete Ersatzneubauprojekte sind bei 49 WBG in Diskussion und davon bei 27 WBG konkret in Planung.

Tabelle 45 Vorgesehene bauliche Aufwertungsmassnahmen bei Renovationen

	Total	% ja	% Alle
Alle	737		100%
Aufwertungsmassnahmen Ja	256	100%	35%
Balkonvergrösserungen	135	53%	18%
Wohnungszusammenlegungen	83	32%	11%
Reduktion Zimmerzahl (Grundrissänderung)	68	27%	9%
Dachstockausbauten	52	20%	7%
Ersatzneubau	49	19%	7%
Anbauten zur Vergrösserung der Wohnungen	38	15%	5%
Andere (genannt Liftanbauten, Isolationen, neue Heizungen, Küchen und Bad etc.)	54	21%	7%

Die Analysen basierend auf den Detailzahlen im Anhang XI ergeben folgende Hauptausagen:

- Nur 14% der welschen WBG, aber 37% der deutschschweizerischen WBG haben Aufwertungsmassnahmen vorgesehen. Ersatzneubauten wurden von den Welschen nie und Anbauten sowie Balkonvergrösserungen nur 1 Mal genannt.
- Je älter und je grösser die WBG desto mehr Aufwertungsmassnahmen sind vorgesehen. 89% der grössten WBG und 70% der WBG mit über 400 Wohnungen haben Aufwertungsmassnahmen geplant, bei den Kleinstgenossenschaften sind es lediglich 15%. Dies hängt damit zusammen, dass die älteren WBG über tendenziell mehr ältere Liegenschaften verfügen, bei denen Strukturanpassungen notwendig sind.

Auf Grund des immer älter werdenden Bestandes ist anzunehmen, dass sich die Zahl der Aufwertungsmassnahmen bei einer späteren Befragung erhöhen würde.

5.3.19 Belastung mit Problemen

Die Frage lautet: Welche Probleme beschäftigen Ihre Wohnbaugenossenschaft wie stark?

Ein weiterer wichtiger Teil der Befragung diente der Erhebung der Probleme, die die WBG belasten. Den Antwortkategorien der mit einer Skala im Fragebogen erfassten Stärke der Belastung von „nicht“ bis „stark“ wurden Werte von 1-5 (nicht = 1, wenig = 2, mittel = 3, stark = 4, sehr stark = 5) zugeordnet, damit zum Problemdruck Durchschnittswerte errech-

net werden konnten. Zudem wurden diejenigen WBG speziell ausgewertet, die angaben, mittel bis stark mit Problemen belastet zu sein.

Die summarische Zusammenstellung ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich. Im Grossen und Ganzen haben viele WBG durchschnittlich nur wenig Sorgen.

Tabelle 46 Probleme der Wohnbaugenossenschaften

	Mittelwert	Anteil WBG mit Belastung	Anteil WBG mit „stark“ und „sehr stark“
Finden keine Vorstandsmitglieder	2.6	73%	25%
Nur noch Mieter, keine Genossenschafter	2.4	61%	23%
Finden keine geeigneten Mieter/innen	2.2	64%	13%
Mieterprobleme	2.1	77%	7%
Anstehendes Renovationsprojekt	2.0	56%	13%
Überalterung des Vorstands	2.0	58%	10%
Probleme mit Mietern aus a. Kulturen	1.9	55%	8%
Opposition Erneuerung, Renovation	1.8	51%	6%
Probleme WEG Finanzierung	1.7	30%	12%
Vandalismus	1.7	45%	4%
Finanzierung Renovationsprojekte	1.6	35%	5%
Leerstände	1.6	39%	4%
Finanzierung von Neubauten	1.4	77%	6%

Das grösste Problem für die WBG, das mit 73% auch die meisten WBG beschäftigt, ist es, neue Vorstandsmitglieder zu finden. Leerstände hingegen beschäftigen die wenigsten WBG zudem meist nur noch schwach. Für den Autor überraschenderweise geben nur 8% der WBG starke Probleme wegen Bewohnenden aus anderen Kulturen an. Viel stärker beschäftigt besonders die Mitgliedergenossenschaften, dass sich die Mieter nicht mehr als Genossenschafter verhalten. Wie weiter unten gezeigt wird, bestehen zudem sehr starke Problembelastungen bei den WBG, die Grundverbilligungen des Bundes nach WEG in Anspruch genommen haben. Die Detailanalyse der Daten (siehe Anhang XI) zeigt folgende Ergebnisse

- Besonders WBG mit 100-999 Wohnungen haben Mühe, neue Vorstandsmitglieder zu finden. Am meisten die Mitgliedergenossenschaften, am wenigsten die kleinsten und grössten WBG. Die WBG mit 400-999 Wohnungen geben zudem am meisten Probleme (2.35) wegen überalterter Vorstände an, am wenigsten die ab 1980 gegründeten WBG (1.62)

- Dass die Mitglieder kein Engagement für die Genossenschaft zeigen und nur noch als gewöhnliche Mieter verhalten, ist natürlich nur bei den Mitgliedergenossenschaften stark ausgeprägt. Es beschäftigt 75% der Mitgliedergenossenschaften, 28% davon stark oder sehr stark. Die durchschnittliche Belastung beträgt 2.7. Den für alle Problemnennungen mit 3.3 absolut höchsten Wert haben die WBG mit 400-999 Wohnungen, wovon über die Hälfte (53%) all dieser WBG in der Kategorie „stark“ und „sehr stark“.
- Das Problem, keine geeigneten Mieter zu finden, betrifft insbesondere 72% der welschen WBG (Durchschnittswert 2.4) und die 1950 gegründeten WBG (2.5) stärker.
- Mieterprobleme (Konflikte, Zahlungsschwierigkeiten, Verhalten) belasten die welschen und die grössten WBG (Durchschnittswert 2.6) am meisten und die kleinsten WBG am wenigsten (1.8). Probleme mit Mietern aus anderen Kulturen finden sich mit Durchschnittswerten von 2.4 - 2.7 am stärksten bei den WBG ab 200 Wohnungen (je grösser desto mehr), bei den kleinsten WBG (1.3) praktisch nicht. Für weitere Aussagen müsste bekannt sein, welches die effektiven Anteile der ausländischen Haushalte bei diesen verschiedenen grossen WBG sind.
- Anstehende Renovationen belasten zwischen 20-28% pro Grössenkatgorie der WBG ab 100 Wohnungen stark und sehr stark. Bei diesen ist auch die Belastung wegen des Mieterverhaltens (Opposition) stärker ausgeprägt. Mit 2.6 deutlich stärker als der Durchschnitt von 2.0, ist die Belastung wegen anstehenden Renovationen für diejenigen WBG, die konkrete Aufwertungsmassnahmen planen. Am wenigsten belasten anstehende Renovationen durchschnittlich die Handwerker- sowie die kleinsten Genossenschaften mit Durchschnittswerten von 1.7 bzw. 1.6.
- Von Leerständen betroffen (Durchschnitt 1.9) am stärksten die Handwerker-genossenschaften sowie Mitglieder des VLB.
- Vandalismus beschäftigt (mit Durchschnittswerten von 2.5 bis 2.6) die WBG ab 400 Wohnungen am stärksten, davon 20% der WBG mit 400-999 Wohnungen stark bis sehr stark. Am wenigsten betroffen sind wiederum die kleinsten WBG (1.3).
- Probleme mit der Finanzierung von Neubauprojekten und Renovationen beschäftigen die WBG praktisch nicht. Leicht höhere durchschnittliche Werte finden sich jedoch bei den welschen WBG mit 1.9, von denen 15% „stark“ oder „sehr stark“ dadurch belastet sind.

- Probleme wegen der Finanzierung geben nur 30% der WBG an wobei 12% aller Antwortenden „stark“ bis „sehr stark“ betroffen sind. Wenn man jedoch nur diejenigen WBG betrachtet, die Grundverbilligungen des Bundes in Anspruch genommen haben, beschäftigt dieses Problem insgesamt 61% dieser WBG, davon 25% „stark“ bis „sehr stark“ (Durchschnittswert 2.4). Mit 75% am meisten betroffen sind die kleinsten WBG mit 19 oder weniger Wohnungen (Ausprägung von 3.0). Von diesen äussern sich 45% als „stark“ oder „sehr stark“ betroffen. Ebenfalls überdurchschnittliche Werte weisen die welschen WBG mit 2.8 und 70% Betroffenen (wovon 36% „stark“ und „sehr stark“ betroffen) aus.

5.3.20 Zusammenarbeit

Die Fragen lauten: Arbeitet Ihre WBG mit anderen WBG zusammen? Wenn ja, wäre Ihre WBG grundsätzlich bereit, mit einer anderen Genossenschaft intensiver zusammenzuarbeiten oder einen Zusammenschluss anzustreben?

Von den Dachverbänden wird die Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaften gefördert und vermehrt werden Fusionen gefordert. Auf diesem Hintergrund soll mit dieser Frage festgestellt werden, welche WBG bereits zusammenarbeiten bzw. vermehrt zusammenarbeiten wollen und wie gross die Bereitschaft für Fusionen ist.

Eine Zusammenarbeit geben 36% der WBG an, wobei eindeutig der Erfahrungsaustausch im Vordergrund steht. Nur 8% der WBG haben in Zusammenarbeit eine Siedlung erstellt und 7% pflegen eine Zusammenarbeit in der Verwaltung oder im technischen Bereich.

Die Analyse der Zahlen in der folgenden Tabelle zeigt, dass in der Romandie eine stärkere Zusammenarbeit speziell auch im Bereich der Verwaltung und des Unterhalts stattfindet.

WBG arbeiten je mehr zusammen, je grösser und je älter sie sind. Bei den kleinsten WBG betragen die Anteile der zusammenarbeitenden WBG 26% und bei den Grössten 100%.

Auffallend ist, dass die sozialen WBG (24%) und die Mitglieder des SWE (20%) deutlich weniger zusammenarbeiten.

Tabelle 47 Anteil WBG mit Zusammenarbeit und Arten der Zusammenarbeit

	Total	ja		Erfahrungsaustausch		Gemeinsame Siedlung		Zusammenarbeit Verwaltung	
		Zahl	% Total	Zahl	% Total	Zahl	% Total	Zahl	% Total
Alle	740	270	36%	225	30%	60	8%	48	6%
Deutschschweiz	653	231	35%	194	30%	52	8%	28	4%
Romandie	87	39	45%	31	36%	8	9%	20	23%
1-19 Whg.	184	48	26%	40	22%	8	4%	13	7%
20-99 Whg.	344	99	29%	79	23%	18	5%	15	4%
100-199 Whg.	91	40	44%	35	38%	8	9%	5	5%
200-399 Whg.	62	33	53%	28	45%	8	13%	5	8%
400-999 Whg.	40	30	75%	24	60%	9	23%	6	15%
1000+ Whg.	19	19	100%	19	100%	9	47%	4	21%
Mitgliedergen.	482	201	42%	167	35%	42	9%	35	7%
Handwerkergeren.	34	13	38%	12	35%	3	9%	2	6%
Soziale Gen.	201	49	24%	39	19%	13	6%	10	5%
SVW	452	193	43%	164	36%	39	9%	33	7%
SWE	91	18	20%	14	15%	6	7%	3	3%
VLB	103	30	29%	22	21%	9	9%	6	6%

5.3.21 Unterschiede zwischen den Kantonen sowie Stadt und Land

Im Rahmen dieser Masterarbeit kann nur eine rudimentäre Analyse der Unterschiede zwischen den Kantonen erfolgen.

In einer umfassenden Tabelle im Anhang XII sind die Unterschiede zwischen den Kantonen in den wichtigsten Kategorien aufgelistet. Es wurden jedoch nur die Kantone berücksichtigt, von denen mehr als 20 Antworten ausgewertet werden konnten, die restlichen wurden subsummiert. Da postuliert ist, dass die städtischen Kantone ein anderes Profil zeigen als die eher ländlichen, wurden noch die Kategorien „Stadt“ und „Land“ definiert. In der Kategorie „Stadt“ sind die Kantone ZH, BS und BE (mit hohem der Städte Bern, Biel und Thun) enthalten, in denen sich sehr viele Wohnungen in Städten befinden und mehr als 20 geantwortet haben, in der Kategorie „Land“ die übrigen Kantone. 45% der Antworten mit 67% der Wohnungen gehören zur Kategorie „Stadt“. Im Anhang werden die Abweichungen im % zum Durchschnitt (100%) aufgeführt, damit die grösseren Abweichungen besser erfasst werden können.

Diese Auswertungen nach Kantonen (im Sinne von Profilen) und der Kategorie „Stadt“ wie folgt zusammengefasst werden:

- Im Kanton Zürich finden sich die meisten grossen und älteren WBG ab (400 Wohnungen, bis 1949 gegründet) der Schweiz, mehr Mitgliedergenossenschaften sowie ein hoher Anteil der Handwerker-genossenschaften. Die meisten WBG sind dem SVW angeschlossen. Die zürcherischen WBG sind überproportional professionell mit Geschäftsstellen geführt, nehmen generell weniger Wohnbauförderung (besonders des Bundes nach WEG) in Anspruch und haben weniger Probleme ausser bezüglich Mietern und Renovationen. Überdurchschnittlich viele planen Aufwertungsmassnahmen bei Renovationen und wollen sich aktiv (durch Kauf und Bau) weiterentwickeln.
- Im Kanton Luzern gibt es mehr kleinere und mittlere WBG. Geantwortet haben nur zwei mit über 400 Wohnungen. Die meisten WBG sind zwischen 1960 und 1989 gegründet worden. Dabei handelt es sich überdurchschnittlich um viele soziale Genossenschaften. Der dominante Verband ist der SWE, und an zweiter Stelle folgt der VLB. Der Professionalitätsgrad ist geringer. Überproportional viele WBG haben Bundeshilfen in Anspruch genommen und somit auch vermehrt Probleme im Finanzbereich. Die Luzerner WBG wollen sich ebenfalls zu einem grossen Teil weiterentwickeln, Aufwertungen sind angesichts der durchschnittlich eher jüngeren Bausubstanz jedoch (noch) kein Thema. Auffallend ist, dass die Luzerner WBG weniger zusätzliche Angebote für die Bewohner und Mitglieder als der Durchschnitt ausweisen.
- Im Kanton Basel-Stadt finden sich sehr viele WBG mit 20-200 Wohnungen, nur 7 von 69 sind grösser oder kleiner. Sie wurden mehrheitlich zwischen 1940 und 1959 gegründet. Es handelt sich praktisch nur um Mitgliedergenossenschaften, die fast ausnahmslos dem SVW angehören. Sie haben wenig Bundes- und Finanzierungshilfen in Anspruch genommen, haben dafür mehr Probleme wegen der Überalterung der Vorstände und dem Finden von Nachwuchs für die Vorstände. Balkonvergrösserungen sind kein wichtiges Thema, jedoch strukturelle Aufwertungen. Sie sind überdurchschnittlich inaktiv in Bezug auf Neubau- oder Kauf-tätigkeit. Sie bieten ihren Bewohnern und Mitgliedern jedoch einen überdurchschnittlichen Zusatznutzen im sozialen und gemeinschaftlichen Bereich. Keine WBG hat angegeben, fremdverwaltet zu sein oder eine eigene Geschäftsstelle zu haben.

- Der Kanton Bern hat wenige WBG mit 10-99 Wohnungen, dafür überdurchschnittlich viele mit 100-399 Wohnungen. Mehr Gründungen als im Durchschnitt sind zwischen 1940 und 1970 (mit Ausnahme der 60iger Jahre) zu verzeichnen. Mitgliedergenossenschaften sind übervertreten, so auch die Verbandsmitgliedschaft beim SVW. Sie haben überdurchschnittlich viele soziale Angebote und werden eher professioneller geführt. Sie berichten überproportional über stärkere Probleme bei der Suche nach Vorstandsmitgliedern und bezüglich der Überalterung der Vorstände. Beim Neubau und Kauf von Wohnungen sind sie eher weniger aktiv.
- In St. Gallen hat es nur eine antwortende WBG mit über 400 Whg. Es sind überproportional viel Gründungen von 1970-1979 und seit 1990 zu verzeichnen. Es gibt einen höheren Anteil an sozialen WBG, die eher unprofessionell geführt werden. Strukturelle Aufwertungen ohne Balkonerweiterungen werden leicht überproportional ins Auge gefasst. Eher mehr WBG nehmen Bundes- und Finanzhilfen in Anspruch.
- Im Kanton Aargau gibt es sehr viele kleinste WBG mit bis zu 19 Wohnungen. Nur 15% der WBG haben mehr als 100 Wohnungen, nur wenige wurden vor 1960 gegründet, die meisten seit 1980. Dabei gibt es einen höheren Anteil an Handwerker-genossenschaften. Mit dem hohen Anteil an kleinen WBG ist auch der Anteil der professionellen WBG eher klein. Sie bieten Ihren Mitgliedern überdurchschnittlich viele zusätzliche Objekte (Basteln, Garten, Gewerbe) zur Miete an, nehmen überdurchschnittlich Finanzierungsinstrumente in Anspruch und berichten über eher wenige Probleme. Strukturelle Aufwertungen und Balkone sind kein Thema, was angesichts der jungen Bausubstanz nicht überrascht.
- Im Kanton Waadt gibt es praktisch keine Kleinstgenossenschaften jedoch überproportional viele mit 200 bis 400 Wohnungen und 2 grosse WBG mit über 1000 Wohnungen. In der Periode 1940-49 und vorher wurden weniger WBG gegründet, von 1970-1979 deutlich mehr. Keine WBG hat sich als Handwerker-genossenschaft deklariert oder ist beim SWE oder VLB Mitglied. Die Waadtländer WBG nehmen mehr Wohnbauförderungs- und insbesondere auch mehr Bundeshilfen nach WEG, jedoch deutlich weniger Finanzierungshilfen in Anspruch. Sie berichten tendenziell mehr über Probleme im Finanzierungsbereich. Balkonvergrösserungen sind kein Thema und andere Aufwertungsmassnahmen ebenfalls praktisch nicht.

- Der Kanton Basel Land hat praktisch nur WBG mit bis zu 100 Wohnungen und Gründungen erst ab 1940 mit einer höheren Quote ab 1970. Es gibt keine Handwerker-genossenschaften. Es sind alle drei Verbände vertreten, der SVW überproportional. Die WBG sind unterdurchschnittlich durch Probleme belastet, sie planen jedoch auch unterdurchschnittlich weitere Neubauten oder Käufe. Überdurchschnittlich ist das Angebot an gemeinschaftlichen Zusatzangeboten. Bundeshilfen gemäss WEG und Finanzhilfen wurden eher weniger in Anspruch genommen.
- In den restlichen Kantonen sind die kleinsten WBG sowie die Gründungsphase 1950-1959 und 1990 bis heute übervertreten. Die aus diesen Kantonen zusammengefassten WBG bieten deutlich weniger Zusatzangebote an, und sie sind mehr fremdverwaltet. Sie planen ebenfalls deutlich weniger, weiter zu wachsen. Sie nehmen mehr Bundeshilfen in Anspruch und haben stärkere Probleme im Finanzierungsbereich. Strukturelle Veränderungen sind praktisch kein Thema.
- Ein Vergleich der Kategorie „Stadt“ (Zürich, Bern und Basel Stadt) zu den WBG in den anderen Kantonen („Land) zeigt folgende Differenzen:
Es gibt in den Stadtkantonen weniger kleine WBG mit unter 100 Wohnungen jedoch mehr grössere und grosse Mitglieder-genossenschaften, die dem SVW angegliedert sind. Es wurden häufiger Zusatzangebote angegeben. Es besteht ein deutliches Übergewicht an WBG, die bis 1949 gegründet wurden und die nicht fremdverwaltet sind sondern eine eigene Geschäftsstelle haben. Sie nehmen deutlich weniger Bundeshilfen nach WEG und Finanzierungshilfen in Anspruch und es sind häufiger strukturelle Aufwertungen geplant.

5.3.22 Unterschiede nach Verbandsangehörigkeit

Wie für die Kantone können auch Profile für die Verbände erstellt werden (Zahlen siehe Tabelle im Anhang XIII).

- Dem SVW, der besonders in den städtischen Regionen (ausser Stadt Luzern) verbreitet ist, gehören praktisch alle vor 1949 gegründeten WBG an, dem SWE mehr von 1950-69 gegründete und dem VLB überproportional mehr nach 1980 entstandene WBG.
- Der SVW vertritt die meisten grossen und grössten WBG und weniger kleine, die dafür prozentual überdurchschnittlich einem der anderen beiden Verbände angeschlossen sind. Die Kleinsten gehören tendenziell mehr dem VLB an, dessen Anteil an Handwerker-genossenschaften am höchsten ist. Soziale WBG findet man tendenziell mehr beim SWE und die Mitgliedergenossenschaften mehr beim SVW.
- Die Mitglieder des VLB sind auch deutlich häufiger fremdverwaltet, als diejenige des SVW.
- Die meisten Zusatzangebote sind bei Mitgliedern des SVW und am wenigsten bei jenen des VLB zu verzeichnen. Soziale und gemeinschaftliche Angebote finden sich bei den beiden kleineren Verbänden nur selten.
- Wahrscheinlich mit der Grösse der Mitglieder hängt zusammen, dass die Mitglieder des SVW deutlich mehr Finanzierungs- und Planungsinstrumente einsetzen und somit professioneller geführt sind.
- Die Mitglieder des SWE und VLB nehmen deutlich mehr Bundes- und mehr Finanzierungshilfen in Anspruch als diejenigen des SVW. Beim SWE sind die Grundverbilligungen dominant, beim VLB der fonds de roulement.
- Die Mitglieder der kleinen Verbände sind jedoch generell weniger mit Problemen (mit Ausnahme der Finanzierungsprobleme im Zusammenhang mit WEG) belastet. Über solche Finanzierungsprobleme berichten besonders die Mitglieder des SWE mehr.
- Strukturelle Aufwertungsmassnahmen sind bei den Mitgliedern des SVW proportional häufiger geplant, grössere Balkone jedoch auch beim SWE ein wichtiges Thema.

6 Diskussion der Ergebnisse

Die in den vorherigen Kapiteln vorgestellten Ergebnisse zeigen die Vielfalt der Wohnbaugenossenschaften der Schweiz auf. Es gibt sie nicht, die Wohnbaugenossenschaft der Schweiz. Zu gross sind die Unterschiede in der Ausgestaltung, der Zielsetzung, der Organisation und dem zu Grunde liegenden genossenschaftlichen Verständnis, aber auch in der regionalen Verteilung. Und doch spielen sie im Grossen und Ganzen eine bedeutende Rolle in der quantitativen und qualitativen Wohnraumversorgung der Schweiz, insbesondere in den Städten und Agglomerationen, aber auch in den Gemeinden ausserhalb. Neben der günstigen Mieten bieten die Mehrzahl der WBG sowohl den Bewohnern und Mitgliedern als auch der öffentlichen Hand vielfältigen Nutzen, den man bei nicht gemeinnützigen Wohnungsanbietern nicht findet. Dies zeigen die vorliegenden Ergebnisse bezüglich der Mieten, der Belegung sowie der Zusammensetzung der Bewohnerschaft, aber auch hinsichtlich der vielen sozialen, gemeinschaftlichen und mit der Mitgliedschaft zusammenhängenden Zusatzangeboten.

Auf dieser Grundlage und in diesem Zusammenhang gilt es die wichtigsten Ergebnisse der einzelnen Kapitel zu diskutieren und die Voraussetzung für ein weiteres erfolgreiches Wirken in der Zukunft aufzuzeigen.

6.1 Viele verschiedenartige WBG mit unterschiedlichen Funktionen

Ein Hauptziel dieser Forschungsarbeit bestand darin, die heutigen WBG nach verschiedenen Aspekten zu beschreiben und zu untersuchen, wie sich diese unterscheiden. Die vorliegenden Ergebnisse der statistischen Auswertungen der Volkszählungsdaten und der Umfrage zeichnen ein sehr nuancenreiches Bild der Wohnbaugenossenschaften der Schweiz. Auf der Grundlage der Typologie (siehe Kap. 2.6) können zusammengefasst folgende Haupttypen beschrieben werden:

Die grösseren und älteren „traditionellen“ Mitgliedergenossenschaften in den grossen Städten und Agglomerationen tragen in bedeutendem Umfang zur quantitativen Wohnraumversorgung bei. Sie verfügen über eine Geschäftsstelle, sind eher professionell organisiert, arbeiten häufiger zusammen und bieten ihren Mitgliedern und Bewohnern oft auch zusätzliche gemeinschaftliche und soziale Angebote an; in vielen Fällen sind in diesen Genossenschaften Siedlungskommissionen etabliert. Mit ihrer Vermietungspolitik nehmen sie soziale Verantwortung wahr für die Unterbringung von älteren Personen, aber auch von Famili-

en mit tieferem Einkommen, und sie achten auf eine gute Belegung der Wohnungen. Die meisten dieser WBG haben beim Bau Unterstützung der öffentlichen Hand in Anspruch genommen, jedoch nur in wenigen Fällen Grundverbilligungen des Bundes für die ab 1975 erstellten oder gekauften Wohnungen. Deshalb ist heute der grösste Anteil auch der mit öffentlicher Unterstützung realisierten Wohnungen freitragend⁴⁷. Diese grossen WBG fühlen sich (mit Ausnahme der Finanzierung) insgesamt stärker Problemen ausgesetzt als die anderen. Am meisten belastet sie das schwindende genossenschaftliche Bewusstsein der Mitglieder und die Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern. Wegen ihres älteren Liegenschaftsbestandes mit einem hohen Anteil kleiner Wohnungen beschäftigen sie sich häufiger mit strukturellen Aufwertungsmassnahmen, was mehr zu Problemen mit den Mitgliedern (Opposition) führen kann. Diese WBG haben meist auch immer wieder neue Liegenschaften erstellt und sind auch für eine weitere Bautätigkeit oder Käufe offen.

Besonders ausserhalb der Städte gibt es viele kleine und kleinste Mitgliedergenossenschaften. Im Rahmen dieser Organisationen ermöglichen sich die Mitglieder im Sinne der Selbsthilfe, mit wenig Eigenkapital kollektives Eigentum und gemeinschaftliches Wohnen. Viele davon sind in den 80iger und 90iger Jahren gegründet worden. Insbesondere bei den jüngeren WBG kann insofern auf ein wieder stärkeres Genossenschaftsverständnis geschlossen werden, zumal es wieder mehr Gemeinschaftsangebote gibt als bei den in den drei Jahrzehnten davor gegründeten WBG.

Als dritten Typ finden wir besonders ausserhalb der Städte viele in den letzten beiden Jahrzehnten meist mit Bundeshilfe entstandene kleinere und mittlere soziale Wohnbaugenossenschaften, die oft auf die Initiative der Gemeinde und/oder initiativen Persönlichkeiten sowie des örtlichen Gewerbes zurückgehen. Diese erfüllen dort wahrscheinlich eine wichtige spezifische Aufgabe im Rahmen der Wohnraumversorgung allgemein oder zugunsten von Gemeindeangestellten, oder sie nehmen soziale Aufgaben für das Alters- oder Behindertenwohnen wahr. Die Genossenschaftsform ermöglicht es eine dieser sozialen Tätigkeit angemessene breite Trägerschaft zu schaffen. Grundsätzlich wäre es aber auch denkbar, diesen Zweck mit einer anderen Rechtsform umzusetzen. Die Genossenschaftsform ermög-

⁴⁷ Freitragend meint, dass keine Auflagen der öffentlichen Hand (Einkommen, Belegung) aus einer früheren Unterstützung mehr bestehen

licht es jedoch, mit weniger Eigenkapital und mit vergünstigten Geldern vorgehen zu können.

Die Handwerker- und Unternehmergenossenschaften, die die Arbeitsbeschaffung als Hauptzweck verfolgen und zugleich Wohnungen vermieten (und damit Teil dieser Studie wurden), sind in der Schweiz eher eine Randerscheinung und haben gemäss den vorliegenden Ergebnissen keine grosse quantitative Bedeutung in der Wohnraumversorgung mit Mietwohnungen. Weil sie keine Mietergenossenschaften sind und ihren Bewohnern gemäss den Ergebnissen der Umfrage auch den geringsten Zusatznutzen bieten, unterscheiden sie sich am wenigsten von privaten Wohnraumanbietern, es sei denn, die Mieten seien aufgrund der Gemeinnützigkeitskriterien tiefer.

Die Aussagen zum Marktanteil sind jedoch insofern zu relativieren, als möglicherweise diese Handwerkergenossenschaften mit den Adressen der Verbände unterproportional erfasst wurden bzw. diese nicht Mitglied eines Verbandes sind. Zur Überprüfung wäre es notwendig, besonders in Landkantonen über die Handelsregister alle Adressen von WBG mit Mietwohnungen zu evaluieren. Der Autor vermutet, dass die Handwerker- und Unternehmergenossenschaften ausserhalb der Städte jedoch eine grössere Rolle bei der Erstellung von Wohneigentum spielen und die Rechtsform der Genossenschaft insbesondere dazu dient, die Finanzierung zu erleichtern. Diese These wird durch die Ausführungen im nächsten Kapitel gestützt.

6.2 Viele Genossenschaftswohnungen sind „verschwunden“

Vergleicht man den Bestand der genossenschaftlichen Wohnungen aus den Perioden 1970-1999 mit den offiziellen Statistiken des Bundesamtes für Statistik bezüglich der Neubautätigkeit, fällt eine grosse Differenz auf. So beträgt die Summe aller Genossenschaftswohnung nach der jährlichen Neubaustatistik der Jahre 1970-1999 rund 73'000. In der Volkszählung werden jedoch nur 48'000 Genossenschaftswohnungen aus dieser Periode ausgewiesen, was eine Differenz von 25'000 Wohnungen ergibt. Ein Teil dieser Differenz kann damit erklärt werden, dass es auch WBG gab, die Konkurs machten oder die durch die bundeseigene Auffanggesellschaft SAPOMP AG übernommen wurden. Weiter wäre es auch denkbar, dass verschiedene Kategorisierungen der Statistiken eine Rolle spielen. So oder so spricht einiges für die These, dass viele Baugenossenschaften zur Erstellung von Wohnungseigentum für die Mitglieder oder aber zum Verkauf an Dritte gegründet wurden

In der gesamten Schweiz beträgt dieser „Schwund“ 34%, im Kanton Zürich 25% und in der Stadt Zürich mit den sehr vielen Mitgliedergenossenschaften nur 4%. Für einen schlüssigen Nachweis wären weitere Auswertungen und Erhebungen notwendig.

6.3 Die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist gesunken

Ende der 50iger Jahre betrug der Marktanteil der WBG noch rund 10%. Infolge der seither sinkenden Neubautätigkeit ist er stetig gesunken und beträgt nur noch 5,1%. Die genossenschaftliche Wohnungsproduktion sank dabei insbesondere in den Städten, während der genossenschaftliche Wohnungsbau auf dem Land in den letzten Jahrzehnten zum Teil erst entstanden ist.

Auffallend ist der gegenläufige Trend in der Stadt Zürich, in der sich fast ein Viertel aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz befinden. Diese Stadt kann geschichtlich als Hauptmotor des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der Schweiz betrachtet werden. Hier ist die Bautätigkeit der WBG in den letzten Jahrzehnten einerseits weniger eingebrochen, andererseits ist in jüngster Vergangenheit sogar wieder eine verstärkte Wohnbautätigkeit der bestehenden WBG zu beobachten. Auf die Erfolgsfaktoren für die Stadt Zürich wird im nächsten Kapitel eingegangen.

In den anderen wichtigen Städten ist jedoch in den letzten Jahrzehnten keine oder nur eine geringe genossenschaftliche Bautätigkeit zu verzeichnen. Ein Sonderfall stellt die Stadt Basel dar, wo nur noch 770 Wohnungen oder 8% der Genossenschaftswohnungen aus der Zeit nach 1970 stammen. Davon könnte auch ein Teil noch gekauft sein.

Nachdem in den letzten 3 Jahrzehnten viele kleine Genossenschaften ausserhalb der Agglomerationen entstanden, ist seit 1995 auch dort ein Einbruch zu verzeichnen. Dies zeigen die Auswertungen im Kapitel 4.1 sehr deutlich, sind doch in den letzten 4 Jahren in 6 Kantonen keine und in weiteren 9 Kantonen weniger als 20 Wohnungen durch Genossenschaften erstellt worden. Diese schwache genossenschaftliche Bautätigkeit trifft auch für Kantone wie Basel-Stadt und Genf zu. Derzeit steht also in fast 2/3 der Kantone der genossenschaftliche Wohnungsbau still, was die Konzentration auf Kanton und Stadt Zürich weiter erhöht.

Auch wenn die WBG besonders in den grösseren Städten und Agglomerationen immer noch eine wichtige soziale- und Marktstellung innehaben, kann man sich auf Grund dieser Entwicklung fragen, ob der genossenschaftliche Wohnungsbau ein Auslaufmodell ist. Oder anders gefragt: Was ist zu tun, damit sich diese negative Entwicklung nicht weiter fortsetzt? Wichtig ist dazu die Erörterung der Gründe, die diese abgeschwächte Bautätigkeit oder den Erfolg der Stadt Zürich zur Folge haben.

6.3.1 Gründe für die sinkende Bautätigkeit

Gegen 22% der antwortenden WBG haben deklariert, weiter bauen zu wollen und 44% würden (bei Gelegenheit) auch den Kauf von Liegenschaften ins Auge fassen. Nur 10% (70) der WBG haben jedoch ein konkretes Neubauprojekt für die nächsten Jahre in Aussicht oder in Realisierung und gleich viele warten erst auf eine günstige Gelegenheit ab, verhalten sich also nicht aktiv. Es scheint in der Branche insgesamt keine hohe Bereitschaft für die Realisierung weiterer Neubauten zu bestehen. Der Autor sieht aus seiner Tätigkeit in dieser Branche folgende Gründe dafür, die je nach Situation mehr oder weniger bedeutend sein können, wobei die Reihenfolge nicht einer Gewichtung entspricht.

1. Fehlende Not und kaum Leidensdruck

Die grossen Bauwellen waren in den Jahren nach den Weltkriegen zu verzeichnen, als Arbeitslosigkeit, Armut und Wohnungsnot herrschten. Der Leidensdruck führte zu einer aktiven Haltung der öffentlichen Hand, die mit Land und mit Finanzierungshilfen Baugenossenschaften unterstützte, Wohnungen zu bauen. Seither ist trotz sehr tiefer Leerstandsquote in den Zentren keine „echte“ Not mehr zu verzeichnen, die eine mobilisierende Wirkung mit darauf folgenden politischen Aktivitäten hätte und auch den Handlungsdruck auf die bestehenden WBG entsprechend erhöhen würde. Die heutige „Wohnungsnot“ ist das Ergebnis des zunehmenden Flächenkonsums und einer hohen Konsumkraft. Es stehen praktisch keine Menschen auf der Strasse oder leben in unhaltbaren Verhältnissen.

2. Bestehende Marktrisiken ausserhalb der Zentren

Ausserhalb der Zentren bestehen im Neubausegment auch für Genossenschaften Marktrisiken, weil oft genügend zahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht und die WBG ohne Unterstützung der öffentlichen Hand meist nicht günstiger bauen können als andere Anbieter. Insbesondere gemeinnützige soziale oder Mitglieder-genossenschaften entstehen und bauen also dort, wo die Marktrisiken gering sind und/oder wo innerhalb der Gemeinde eine

Nachfrage besteht, die auch politisch anerkannt ist (Alterswohnen, Ausgleich für einen hohen Anteil von Eigentum etc.).

3. Abnehmende politische Kraft und sinkendes öffentliches Bewusstsein über den Nutzen der WBG

Das genossenschaftliche Bewusstsein der Mieter und Mitglieder und der politischen Entscheidungsträger hat stark abgenommen. Die Möglichkeiten und der Nutzen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus sind immer weniger bekannt, und die Genossenschaftsbewegung ist in der Politik und in der Öffentlichkeit immer weniger präsent. Dies hat damit zu tun, dass die Genossenschaften selbst nicht mehr politisch tätig sind. Gehörte die Genossenschaftsbewegung nach dem ersten Weltkrieg zusammen mit der Arbeiter- und Gewerkschaftsbewegung noch zu den prägenden politischen Kräften, besteht heute keine genossenschaftspolitische kollektive Identität mehr. Der SVW als ältester Verband ist heute parteipolitisch unabhängig, nur die beiden anderen kleineren Verbände sind parteipolitisch noch gebunden. Die Verbände haben jedoch erkannt, dass ein verstärktes gemeinsames genossenschaftspolitisches Engagement notwendig ist und haben sich zum Wohnbund (siehe Kapitel 2.9) zusammengeschlossen. Trotzdem sind die WBG heute kein aktuelles politisches Thema, und der Nutzen des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist auch in der Öffentlichkeit nur wenig geläufig und anerkannt.

4. Schwindende Bereitschaft zur Wohnbauförderung

In vielen Kantonen besteht keine kantonale oder kommunale Wohnbauförderung mehr oder diese wurde eingestellt. Aufgrund der politischen Entwicklung in der Schweiz (neoliberale Tendenzen, Spardruck), aber auch wegen des fehlenden Leidensdrucks und der Unkenntnisse über den Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird die Wohnbauförderung auf allen Ebenen mehr und mehr in Frage gestellt. Ausdruck dafür ist auch die Sistierung der im neuen Wohnraumförderungsgesetz des Bundes vorgesehenen Darlehen. Die Ergebnisse der Studie über Wirkung und Nutzen der Wohnraumförderung (STATISTIK.INFO 17-2001), die klar auch den finanziellen Nutzen der Wohnbauförderung für die öffentliche Hand zeigt, wurden ausserhalb des Kantons Zürich politisch nicht zur Kenntnis genommen. Auch sinkt gemäss der Erfahrung des Autors im Grossraum Zürich die Bereitschaft der WBG, Wohnungen mit Darlehen der öffentlichen Hand zu vergünstigen, werden die Bedingungen für die Bauträger im Kanton Zürich doch als nicht sehr günstig und die Verfahren als aufwendig betrachtet. WBG, die aus sozialen Gründen die Wohnungen für einkommensschwache Haushalte vergünstigen, müssen also einen Mehraufwand in Kauf

nehmen und als Bittsteller auftreten, obwohl sie im Interesse der öffentlichen Hand handeln. Es braucht somit dringend eine Neuausrichtung und andere Haltung der öffentlichen Hand bezüglich der Wohnbauförderungen. WBG müssen verstärkt als Partner eingebunden werden, die im Auftrag der öffentlichen Hand mithelfen, die Wohnraumversorgung für gewisse Zielpublika zu sichern. Zudem müssen die Förderungsmittel zielgerichteter eingesetzt werden. Ein entsprechender Schritt in diese Richtung ist auch mit der Inkraftsetzung des neuen Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes getan worden.

5. Auswirkungen des WEG

Die Ergebnisse zeigen, dass sehr viele der seit 1975 gebauten Wohnungen mit Hilfe der Wohnbauförderung des Bundes entstanden sind. Dieses System rechnete mit einer kontinuierlichen Teuerung der Mieten und Wertsteigerung der Liegenschaften. Viele der in den 80iger und 90iger Jahren mit WEG-Unterstützung gekauften oder erstellten Liegenschaften sind wegen des Zusammenbruchs der Preise nach 1994 heute überbewertet, und die Teuerung hat sich auf sehr tiefem Niveau eingependelt. Somit konnten die Mieten nicht gemäss Lastenplan⁴⁸ WEG angepasst werden. Dies führt dazu, dass viele Genossenschaften, die mit WEG gebaut haben, derzeit wegen des zu kleinen Eigenkapitals und der ungenügenden Ertragslage keine Möglichkeiten haben, weitere Bauaktivitäten zu finanzieren. Eine nicht unbedeutende Zahl⁴⁹ von Genossenschaftswohnungen mussten bisher auf Grund dieser Problematik sogar in eine Auffanggesellschaft des Bundes (SAPOMP AG) übernommen werden, andere gingen Konkurs.

6. Tiefer Hypothekarzins und Konkurrenz des Wohneigentums und der institutionellen Investoren

Besonders ausserhalb der Städte ist es aufgrund des seit ca. 5 Jahren andauernden tiefen Hypothekarzinsniveaus günstiger, Eigentum zu erwerben als eine Neubauwohnung teuer zu mieten, was die Nachfrage auch nach neuen Genossenschaftswohnungen vermindert. Dieser Umstand zeigt sich auch in der stark ansteigenden Eigentumsquote der Schweiz in den letzten 10 Jahren.

Mit Eigentumswohnungen lassen sich zudem höhere Landpreise realisieren. Die steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen verknappt so insbesondere in den Agglomerationen das für den Mietwohnungsbau noch erschwingliche Land. Zusätzlich investieren nach der Krise auf dem Aktienmarkt institutionelle Anleger vermehrt im Immobilienbereich. Die

⁴⁸ Im Lastenplan sind die vorgesehenen Zahlungen und Rückzahlungen geregelt.

WBG sind zu ihrer quantitativen Entwicklung deshalb vermehrt auf günstiges Land der öffentlichen Hand angewiesen.

7. Selbstgenügsamkeit und Risikoscheu

74% der WBG sehen derzeit keine weitere Wohnbautätigkeit vor, auch wenn es Gelegenheit dazu gäbe. Viele WBG konzentrieren sich darauf, den bestehenden Bestand zu erhalten und haben auch keine Motivation, weitere Wohnungen zu bauen, obwohl insbesondere bei den älteren und etwas grösseren WBG das notwendige Kapital vorhanden wäre. Oft haben die Mitglieder und Vorstände dieser WBG eher tiefere Einkommen. Sie können sich nicht vorstellen, dass in die „teuren“ Neubauwohnungen auch Genossenschafter einziehen bzw. die „Neuen“ zur Genossenschaft passen. Ein weiterer Grund könnte darin liegen, dass ein überalterter Vorstand in der Regel keine neuen Projekt angehen bzw. keine Risiken eingehen will oder sich für die Realisierung eines Projekts als nicht befähigt erachtet.

8. Weniger Idealisten

Wie die Umfrageergebnisse zeigen, entstanden in den 80iger und 90iger Jahren viele kleinste WBG. Der Autor bezeichnet diese als Selbstverwirklichungsgenossenschaften. Viele dieser kleinen Mitgliedergenossenschaften sind ein Ausdruck einer Generation, denen die genossenschaftlichen Werte wichtig sind und die bewusst eine Genossenschaft als Wohnform wählten. Eindrücklich Beispiele dafür finden sich in einer Dokumentation von Neubauprojekten im Kanton Zürich (CADUFF, S. 49ff.). Die Zahl der Neugründungen ist jedoch ebenfalls eingebrochen. Der Autor schliesst daraus, dass die Gründung einer WBG als Form der Selbstverwirklichung gemeinschaftlichen Wohnens derzeit nicht „in“ ist, vielleicht auch, weil sie mit einem hohen zeitlichen und ideellen Engagement verbunden ist, das man heute nicht mehr zu geben bereit ist.

6.3.2 *Das erfolgreiche Modell der Stadt Zürich*

Warum gibt es in der Stadt Zürich eine gegenläufige Entwicklung? Nach Ansicht des Autors ist dies auf folgende Gründe zurückzuführen:

- Die Stadt Zürich betreibt seit fast 100 Jahren ohne Unterbruch eine aktive Wohnbaupolitik und fördert den genossenschaftlichen Wohnungsbau. So werden auch heute noch grössere der Stadt gehörende Landflächen ausschliesslich den WBG im Baurecht zur Verfügung gestellt oder/und Alters- und Familienwohnungen für ein-

⁴⁹ Die Sapomp AG besitzt Ende 2004 rund 3'000 Wohnungen

kommensschwache Haushalte verbilligt. Zudem ist die Stadt Zürich Mitglied (An teilnehmer) bei den meisten WBG und in deren Vorständen vertreten.

- Das Bewusstsein des sozialen und volkswirtschaftlichen Nutzens des gemeinnützi gen Wohnungsbaus ist in der Öffentlichkeit und bei den politischen Entscheidungs trägern noch stärker (wenn auch abnehmend) vorhanden. Ein Grund dafür ist sicher der bestehende hohe Anteil genossenschaftlichen Wohnungsbaus: Ins Gewicht fällt auch der Umstand, dass dank der Wohnbauförderung die Thematik immer wieder auf die Traktandenliste kommt (Genehmigung von Baurechtsverträgen durch den Gemeinderat, Abstimmungen über Wohnbauaktionen etc.).
- In vielen insbesondere grösseren WBG der Stadt Zürich zeichnet sich eine Revitali sierung ab. Es setzt sich die Erkenntnis durch, dass der bestehende Wohnraum strukturell an die Zukunft angepasst und weiter aktiv gebaut und gekauft werden muss. Zudem haben in vielen Vorständen von WBG „Generationenwechsel“ statt gefunden, und die Führung hat sich professionalisiert. Ein Hinweis dafür findet sich in der Auswertung der eingesetzten Führungsmittel, aber auch in den höheren Ausprägungen bezüglich Bau, Kauf und strukturellen Aufwertungen. Die wissenschaft liche Erhärtung dieser These bedürfte jedoch einer spezifischen Auswertung der Daten der WBG der Stadt Zürich.

6.4 Die Wohnbauförderung als Motor des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die vorliegende Arbeit belegt, dass die Wohnbauförderung der Motor des genossenschaft lichen Wohnungsbaus der Schweiz war. Ohne die Wohnbauförderung in den verschiede nen Epochen gäbe es heute einen viel geringeren Marktanteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die grösste Wirkung auf die Neubautätigkeit aber auch späteren günstigen Mietzinse ging von den Massnahmen (Bund, Kantone und Gemeinden) nach den beiden Weltkrieg aus, bei der auch *à fonds perdu* Beiträge gesprochen wurden und Land zu günstigen Konditionen abgegeben wurde. Erst in den 50iger Jahren kamen Baurechtsver träge (insbesondere in der Stadt Zürich) stärker auf.

Die Wohnbauförderung nach WEG hat zwar eine beträchtliche Zahl von neuen genossen schaftlichen Wohnungen ermöglicht, jedoch auch zu Folgeproblemen geführt, welche sich je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den nächsten 10-20 Jahren noch verstärken könn ten. Bleiben die Preise nämlich auch in Zukunft konstant und tritt keine grössere Teuerung

auf, werden die kommenden notwendigen grösseren Erneuerungen dieser seit 1975 erstellten oder gekauften Wohnungen insofern zu einem Problem, als diese (geschweige denn strukturelle Anpassungen) nicht finanziert werden können bzw. die daraus folgenden Mietpreise nicht mehr marktkonform sind. Ebenfalls ist festzustellen, dass sich insbesondere die grösseren WBG in den letzten drei Jahrzehnten ohne grosse Inanspruchnahme der Wohnbauförderung des Bundes entwickeln und bauen konnten. Sie waren und sind jedoch immer auf Land der öffentlichen Hand angewiesen. Bei diesen WBG spielte jedoch die Finanzierungshilfe keine zentrale Rolle für die Wohnbautätigkeit, sie half jedoch, die Zinsbelastungen tiefer zu halten.

Ohne finanzielle Wohnbauförderungsmassnahmen sind allerdings - wie schon seit Beginn des genossenschaftlichen Wohnungsbaus - praktisch keine Gründungen neuer WBG möglich, weil es in den meisten Fällen am notwendigen Eigenkapital mangelt. Mit dem Wegfall des WEG ist aufgrund der neuesten Neubauzahlen anzunehmen, dass sich der genossenschaftliche Wohnungsbau in den ländlichen Gebieten stark reduzieren wird. Im Kapitel Ausblick wird dargestellt, was aus Sicht des Autors notwendig wäre, um dieser Gefahr zu begegnen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass ohne weitere Wohnbauförderung der Marktanteil der Genossenschaftswohnungen schweizweit weiter sinkt.

6.5 Viele Wohnbaugenossenschaften haben ein Strukturproblem

Aus den Volkszählungsdaten (Wohnungsstruktur, Wohnflächen und Belegung) geht hervor, dass besonders in den älteren WBG in städtischen Gebieten ein Übergewicht an kleinen 3- und 4-Zimmerwohnungen besteht. Diese sind zwar sehr preisgünstig, genügen jedoch heutigen Wohnansprüchen (Fläche, Lärmisolation, Ausstattung etc.) oft nicht mehr. Dabei fällt insbesondere die Stadt Basel mit 60% 3-Zimmerwohnungen auf. Wenn weder Absichten zur Neubautätigkeit noch zu Strukturveränderungen in der bestehenden Substanz vorhanden sind, kann der notwendige Ausgleich nicht geschaffen werden. Das Übergewicht an 3-Zimmerwohnungen führt dann dazu, dass der Anteil von Familien in WBG abnimmt. Das zeigen auch die stark sinkenden Belegungszahlen auf. Aus der Erfahrung des Autors besteht die Gefahr, dass es schwieriger wird, Mieter (und damit künftige Mitglieder) zu finden, die sich auch für die Genossenschaft engagieren. Damit verschärft sich das Problem, neue Vorstandsmitglieder zu finden, weiter. Zudem steigt der Anteil von Bewohnern, die ausschliesslich wegen des günstigen Preises in die Genossenschaft eintre-

ten und sich nicht in die Genossenschaft im Sinne einer engagierten Mitgliedschaft integrieren. Schlussendlich muss die Genossenschaft fremdverwaltet werden und die genossenschaftliche Identität geht verloren bzw. die WBG ist auf das Anbieten von billigem Wohnraum reduziert. Zusätzlich nimmt die Gefahr zu, dass es zu einer einseitigen Zusammensetzung der Bewohnerschaft mit entsprechenden sozialen Folgen in den Siedlungen kommen kann, weil der Wohnraum für viele andere Segmente trotz des günstigen Preises nicht mehr attraktiv ist.

Bei kleineren Mitglieder-genossenschaften führen die Auswirkungen dieser Strukturprobleme zu einer „Mitgliederfalle“⁵⁰. Gemäss den Statuten entscheiden ja meist die Mitglieder und Mieter über Bauvorhaben, und die Gefahr ist sehr gross, dass Projekte, die zu Strukturveränderungen mit meist deutlich höheren Mieten führen, durch die Mitglieder (die ja mit dem günstigen Mietzins zufrieden sind) abgelehnt werden. Die kleinen WBG können den Mietern auch keine zumutbaren Umzugsangebote machen, weshalb die Wohnungen häufiger nur minimal saniert werden, was zu einem Teufelskreis führt.

Aber auch in mittelgrossen WBG besteht diese Gefahr dann, wenn grössere Siedlungen allenfalls abgebrochen werden müssten. Es ist eine der grössten Herausforderungen für eine WBG, solche Veränderungsprozesse sozialverträglich und akzeptanzorientiert (im Hinblick auf die Akzeptanz der Mitglieder) zu gestalten. Viele Vorstände bringen zudem das Know-how dafür nicht mit, diese Prozesse zu leiten oder scheuen sich, die notwendigen Auseinandersetzungen mit den Mitgliedern zu führen oder das notwendige Know-how einzukaufen, um selbst nicht zeitlich überfordert zu sein. Der SVW Zürich hat deshalb dazu Empfehlungen (SVW, EMPFEHLUNGEN) erarbeitet. Besonders wichtig wären jedoch auch eine vermehrte Zusammenarbeit oder aber Fusionen, womit der Mitgliederfalle entgangen werden könnte.

Insgesamt sind die WBG jedoch für eine strukturelle Erneuerung ihrer Wohnungen prädestiniert, verfügen sie doch über beträchtliche „stille“ Reserven. Diese bestehen einerseits darin, dass ihre Siedlungen in der Regel bedeutende Ausnutzungsreserven aufweisen und darin, dass aufgrund der Spekulationsfreiheit der Landwert sehr tief ist. Beides führt bei Ersatzneubauten oder Aufwertungen zu Markvorteilen gegenüber der nicht gemeinnützi-

gen Konkurrenz und bietet Gewähr dafür, dass die WBG auch bei erneuerter Bausubstanz über weiterhin günstigeren Wohnraum verfügen. Ist eine strukturelle Erneuerung der bestehenden Wohnsubstanz nicht möglich, wäre es wichtig, durch Neubauten, Verdichtungen oder Zukäufe zu versuchen, eine bessere Durchmischung des Wohnungs- und damit auch des Mitgliederbestandes zu erreichen.

6.6 Die WBG auf dem Weg zu einer professionellen Führung

Die Umfrage zeigt auch in Bezug auf die Organisation und die Führung ein völlig uneinheitliches Bild. Es finden sich alle Formen der Verwaltung (von Selbst- bis zu Fremdverwaltung), verschiedene Professionalisierungsgrade sowie unterschiedlichste Organisationsarten von Vorstand und Revisionsstelle. Diese Items wurden unter anderem in die Befragung aufgenommen, um mit einer allfälligen späteren Folgeumfrage Veränderungen feststellen zu können. Trotzdem lassen sich einige wesentliche Aspekte feststellen:

- Vom genossenschaftlichen Grundsatz der Selbstverwaltung her hätte angenommen werden können, dass sich noch mehr WBG selbst verwalten. Doch 20% der WBG haben die gesamte Verwaltung delegiert, weitere 20% Teilaufgaben. 25% operieren mit einer Geschäftsstelle mit Mitarbeitenden und 50% beschäftigen generell haupt- oder nebenamtliche Mitarbeitende. Damit kann eine Selbstverwaltung durch die Bewohnenden nur noch bei ca. 20% der WBG, insbesondere bei den kleinsten, vermutet werden. Tendenziell scheint die eigentliche Selbstverwaltung (im Sinne der Selbsthilfe und einst auch zur Vergünstigung der Mietbelastung praktiziert) ausser in den kleinsten WBG eher ein „Auslaufmodell“ zu sein.
- Geht man davon aus, dass für die Führung einer WBG mit über 100 Wohnungen ein Budget, eine Finanzplanung, eine Geschäftsordnung sowie Instrumente im Baubereich (Gebäuediagnose und Renovationsstrategie) zwingend sind, bestehen auch bei einigen grösseren WBG noch grössere Defizite. Die Ansprüche an die Führung einer WBG steigen jedoch. Sei dies durch immer komplexer werdende gesetzliche Anforderungen oder sei dies, um künftige Probleme adäquat voraussehen und angehen zu können (z.B. Strukturveränderungen). Auf der anderen Seite gibt es schon viele kleinere WBG, die solche Instrumente nutzen.

⁵⁰ Wortschöpfung des Autors

- Erstaunlich ist ebenfalls, dass ein institutionalisiertes Qualitätsmanagement, wie es etwa von BUMBACHER (S. 24) gefordert wird, nur sehr wenig implementiert ist. Dies ist aus Sicht des Autors ein weiterer Hinweis, dass die Leistungen in vielen WBG wahrscheinlich nicht systematisch ausgerichtet und evaluiert sind.
- Auch die Vorstände sind sehr unterschiedlich organisiert. Während die grösseren WBG eher mit Kommissionen arbeiten, operieren die kleineren WBG häufig mit Ressorts. Die zeitliche Beanspruchung für die Vorstandsmitglieder ist dabei recht unterschiedlich. Es überrascht jedoch nicht, wenn die WBG mit 200-999 Wohnungen am meisten Mühe bekunden, neue Vorstandsmitglieder zu rekrutieren, wenn diese im Durchschnitt 20 Stellenprozente in das Amt investieren müssen. Es ist anzunehmen, dass sich die Organisation vieler WBG in Zukunft so verändern wird, dass das Vorstandsamt mit weniger zeitlichem Aufwand verbunden ist, das heisst, dass mehr Aufgaben an nebenamtliche oder hauptamtliche Mitarbeitende delegiert oder outgesourct werden müssen. In diesem Zusammenhang wäre auch zu untersuchen, zu welchen Bedingungen (Entschädigungen) die Vorstände der WBG tätig sind. Verbunden mit den derzeitigen hohen zeitlichen Anforderungen des Amtes besteht zudem die Gefahr, dass sich ein allenfalls zu hoher Anteil von Rentnern in der Führung der WBG engagiert und die anderen Mitgliederschichten nicht vertreten sind
- Die Vorstände sind in den meisten WBG also noch sehr stark operativ eingebunden. Besonders bei den grösseren WBG erschwert dies die Gewaltentrennung zwischen der operativen und strategischen Ebene, was - auch aus der Erfahrung des Autors - zu Problemen führen kann. Es ist anzunehmen, dass mit der weiteren Professionalisierung mehr Vorstände von WBG sich auf die strategische Führung konzentrieren werden. Dies auch auf dem Hintergrund, dass damit die zeitliche Belastung für das Amt vermindert werden und die Vorbereitungsarbeiten für die strategischen Entscheide professionalisiert werden können.
- In einer mangelnden Befähigung der Revisoren steckt eine latente Gefahr für die WBG. Wenn die Vorstände nicht fachkompetent besetzt sind und zudem auch die Befähigung der Revisions- oder Kontrollstelle nicht gegeben ist, besteht die Gefahr, dass wichtige Probleme nicht frühzeitig erkannt werden. Dieses Risiko scheint umso höher wenn die Revisoren nur aus den Mitgliedern rekrutiert werden, was bei

30-50% der WBG mit bis zu 400 Wohnungen der Fall ist. Es wäre somit notwendig, dass sich dieser Anteil verringert.

- Ein wichtiges Hilfsmittel, professionellere Leistungen erbringen zu können, liegt in der Zusammenarbeit oder dem Zusammenschluss zu grösseren Einheiten. Der Umstand, dass rund 2/3 der Befragten WBG gar keine Zusammenarbeit pflegen und nur 6-8% effektiv zusammenarbeiten sowie nur 7 antwortende WBG einer Fusion entstammen, zeigt vor allem in Bezug auf die kleineren WBG einen klaren Handlungsbedarf auf.

Professionalisierung heisst jedoch nicht nur, die WBG gut zu verwalten und zu unterhalten. Gemäss der Zielsetzung heisst es auch, sich mit den langfristigen Problemen der NPO und insbesondere auch mit dem genossenschaftlichen und sozialpolitischen Auftrag und der genossenschaftlichen Identität auseinander zu setzen.

Insgesamt lässt sich schliessen, dass ein grosser Teil der WBG noch über ein erhebliches Professionalisierungs-, aber auch Zusammenarbeitspotential verfügt, welches es in Zukunft verstärkt zu nutzen gilt.

6.7 Der sozialpolitische Auftrag der WBG und die Gemeinnützigkeit

Der sozialpolitische Hauptauftrag besteht für die meisten sozialen aber auch grösseren Mitglieder-genossenschaften gemäss statutarischem Zweck in der Wohnraumversorgung von Familien und/oder anderen Personengruppen mit geringem Einkommen. Es kann (siehe Kap 5.3.7) davon ausgegangen werden, dass über 90% der Wohnungen von WBG in der Schweiz in diesem Sinne gemeinnützig sind. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen eindrücklich, dass insbesondere die städtischen grösseren WBG heute im Grossen und Ganzen diese Ziele sehr gut abdecken, sei es mit den günstigeren Mieten, mit der durchschnittlich besseren Belegung der Familienwohnungen oder sei es als Wohnraum für Bevölkerungsschichten, die vor allem von Armutsrisiken betroffen sind. Eine Ausnahme besteht beim Anteil an ausländischen Haushalten in den WBG. Die Auswertung zeigt jedoch auch, dass ein Teil der gemeinnützigen WBG sich selbst nicht als gemeinnützig empfindet, obwohl sie unter diesem Titel Wohnbauförderungs-massnahmen und Finanzierungshilfen in Anspruch nehmen.

Eine künftige Legitimation der Wohnbaugenossenschaften als gemeinnützige und förderungswürdige Institutionen ist dann gegeben, wenn sie in ihrer Mehrzahl auch weiterhin einen solchen konkreten sozialpolitischen und gemeinnützigen Beitrag leisten können und wollen. Viele aktive WBG haben jedoch bereits einen hohen Anteil sehr preisgünstiger Wohnungen und überlegen sich, mit Neubauten oder Ersatzneubauten andere Mieter- und damit andere Mitgliedersegmente anzusprechen⁵¹. Dies in der Absicht, aus diesem Segment wieder qualifizierte Vorstandsmitglieder zu finden sowie um dem Image entgegen zu treten, es gäbe in WBG nur kleine und billige Wohnungen. Nehmen solche Projekte jedoch überhand, stellt sich für die öffentliche Hand die Frage, wie weit eine Förderung dieser Neubautätigkeit allenfalls noch notwendig ist. Es sei denn, der Wohnungsbau soll wie etwa in den Legislaturzielen der Stadt Zürich allgemein gefördert werden, um ein Manko im Wohnungsangebot der Gemeinde oder Stadt zu eliminieren.

Für die Beurteilung des künftigen sozialpolitischen Bedarfs könnten nach Ansicht des Autors folgende Punkte massgebend sein:

1. Alle demografischen Prognosen in der Schweiz gehen davon aus, dass sich der Anteil der älteren Bevölkerung sowie Einpersonenhaushalte in den nächsten Jahren erhöht während der Anteil der Haushalte mit grösserer Kinderzahl zurückgeht. Besteht für viele WBG heute noch das primäre Ziel, Familienwohnungen zu bauen, müsste sich das Angebot längerfristig stärker auf die Versorgung des wachsenden Anteils älterer Menschen mit altersgerechten Wohnungen konzentrieren.
2. Die Einkommensschere geht weiter auf, der Anteil der „Working-Poor“ nimmt zu. Es ist damit zu rechnen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen insbesondere auch für Familien weiter bestehen oder sogar noch anwachsen wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass derzeit die generellen Wohnungspreise in den Städten und Agglomerationen stagnieren oder sogar leicht ansteigen, während zugleich die Realeinkommen breiter Bevölkerungsschichten tendenziell sinken. Zudem ist längerfristig wieder mit höheren Hypothekarzinsen und entsprechend höheren Mietpreisen zu rechnen
3. In vielen Städten besteht ein aufgeschobener Renovationsbedarf. Dieser führt dazu, dass heute noch günstiger Wohnraum privater Anbieter allmählich verloren geht und

⁵¹ Siehe die Mietzinshöhe der laufenden Bauprojekte von WBG in der Stadt Zürich mit zum Teil deutlich mehr als Fr. 2'000.— pro Monat für eine 4½-Zimmerwohnung: BG Freiblick und Zurlinden in Leimbach, BG Sonnengarten in Albisrieden, BG ASIG in Witikon, BG Rotach in Wiedikon und die Familienheimgenossenschaft im Friesenberg.

das gesamte Wohnpreisniveau ansteigen und somit der Bedarf an langfristig preisgünstigem Wohnraum zunimmt.

Diese Ausführungen zeigen, dass dem sozialpolitischen Auftrag der WBG in Zukunft wieder eine verstärkte Bedeutung zukommen wird. Es gilt daher schon heute, sich verstärkt auf diese Entwicklungen auszurichten, sei dies bezüglich der Neubau- und Erneuerungstätigkeit, sei dies bezüglich der Vermietungspraxis. Erkenntnisse darüber, wie sich die heutigen WBG zu dieser Frage und zu diesem sozialpolitischen aber auch zum genossenschaftlichen Auftrag stellen, wären von Bedeutung (Forschungsbedarf).

6.8 Die Bedeutung der Genossenschaftsidee

Wie im Kapitel 2.4 beschrieben, zeigt sich die Umsetzung der Genossenschaftsidee bei Wohnbaugenossenschaften nicht nur in der wirtschaftlichen Förderung des Mitglieds über das Produkt „preisgünstig wohnen“ und die Wahrung ihrer mitgliedschaftlichen Rechte, sondern auch darin, welche gemeinschaftlichen und sozialen Angebote die Wohnbaugenossenschaften bieten und wie stark sich die Mitglieder oder Bewohner für die Genossenschaft engagieren. Dies sind ebenfalls Faktoren, die den genossenschaftlichen Wohnungsbau vom privaten unterscheiden und die zudem einen gesellschaftlichen Nutzen stiften. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass sich in vielen Genossenschaften die Bewohnenden aktiv für die Genossenschaft engagieren und diese von institutionalisierten Angeboten profitieren, wovon insgesamt 70% aller Bewohnenden von Genossenschaftswohnungen profitieren können. Es bestehen indes zwischen den Genossenschaftstypen grosse Unterschiede. Sind bei den Handwerker-genossenschaften die Bewohnenden praktisch nicht aktiv und bestehen auch keine nennenswerten Zusatzangebote bei den sozialen und gemeinschaftlichen Leistungen, zeigen besonders die kleinen Mitglieder-genossenschaften einen höheren Anteil aktiver Bewohner, auch wenn deren institutionalisierten Angebote gering sind. Das ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass sich auf Grund der geringen Grösse dieser WBG die Bewohner auch persönlich kennen und soziale und gemeinschaftliche Aktivitäten im Rahmen der nachbarschaftlichen Beziehungen bestehen. Nur die grossen (älteren) WBG ab 400 Wohnungen bieten solche meist institutionalisierten Leistungen (insbesondere auch im sozialen Bereich) in grösserem Umfang an.

Aus Sicht des Autors zeigt sich in diesen Resultaten, dass die Genossenschaftsidee einerseits insbesondere in den älteren grossen Mitgliedergenossenschaften noch aktiv gepflegt wird und andererseits in den kleinen und kleinsten Mitgliedergenossenschaften. Zum besseren Verständnis der Gründe dieser Differenzen bedürfte es zusätzlicher vertiefter Analysen. Besonders die grösseren WBG, die über ein genossenschaftliches Angebot verfügen, klagen verstärkt darüber, dass die genossenschaftliche Identität der Mitglieder schwindet.

Ein weiterer Aspekt der Umsetzung der Genossenschaftsidee besteht im Wohnrecht des Mitglieds in der genossenschaftlichen Wohnung. Die Genossenschaft hat in diesem Sinne eine genossenschaftliche Verpflichtung, dem Mitglied nicht nur in der Familienphase sondern auch in der Altersphase Wohnraum zu bieten. Darauf kann auch ein Auftrag der WBG abgeleitet werden, den Wohnraum diesen Bedürfnissen anzupassen oder dem Mitglied bei Bedarf zu einer altersgerechten Wohnung zu verhelfen.

6.9 Die Zukunftschance der Mitgliederidentität: Die notwendige Revitalisierung der Selbsthilfekräfte

JÄGER (1996, S. 9) tritt engagiert für eine Rückbesinnung auf die genossenschaftliche Identität ein und GIANI (S. 9) hält die Idee und Konzeption der Genossenschaft für hochmodern, stellt aber fest, dass sich die Wirklichkeit in vielen Genossenschaften weit von diesen Ideen entfernt hat. Auch die Resultate der Umfrage zeigen eine solche Entwicklung für die Schweiz, sind doch viele WBG inaktiv und zeigen wenige Anzeichen der Umsetzung der Genossenschaftsidee. GIANI (S. 15) knüpft bei seinen Lösungsansätzen an die Grundsätze der Genossenschaftsbewegung an. Wichtig wäre es, sich wieder in gemeinsamer Selbsthilfe nachbarschaftliche beizustehen, da es sich viele besonders ältere Menschen nicht mehr leisten können, alle notwendigen Dienstleistungen einzukaufen und es sinnvoller ist, diese in lokalem überschaubarem Mass so weit als möglich subsidiär nachbarschaftlich zu organisieren und vermehrt auch genossenschaftliche Dienstleistungen für die Mitglieder zu schaffen.

Die Selbsthilfekräfte der WBG müssen demnach revitalisiert werden, wobei es eigentlich nach dem genossenschaftlichen Selbstverständnis (siehe JÄGER, 1995, S. 12f.) darum geht, das Mitgliederwohl zu stärken und dies so weit als möglich ohne staatliche Hilfe zu bewerkstelligen. Für die WBG könnte dies aus Sicht des Autors z.B. heissen:

- Nutzung des bestehenden Kapitals für weitere Neubautätigkeit und notwendigen Strukturveränderungen
- Aufbau oder Verstärkung von wohnbegleitenden Dienstleistungen (siehe dazu auch Harsch, S. 35ff.) in den verschiedensten mit dem Wohnen zusammenhängenden Bereichen⁵² mit aktivem Einbezug der Genossenschaftsmitglieder.
- Stärkung der genossenschaftlichen Nachbarschaftskräfte und Nachbarschaftshilfe
- Verstärkung der innergenossenschaftlichen solidarischen Leistungen wie Vergünstigung von Wohnungen für Einkommensschwache durch Einkommenszuschläge bei höheren Einkommen oder Unterbelegungszuschlägen.⁵³

Es gilt bei allen Massnahmen primär, die eigenen genossenschaftlichen Kräfte bewusst zu machen und zu aktivieren und nicht untätig auf allfällige Hilfe der öffentlichen Hand zu warten. Grundlage dazu ist jedoch eine verstärkte genossenschaftliche Identität und ein Wiederentdecken und ein Wiederbewusstmachen dieser Kräfte. Dies kann auf verschiedensten Wegen geschehen:

- Vermietung der Wohnungen auch an Personen, die ein Interesse an den genossenschaftlichen Leistungen haben und sich ihrer Mitgliederrolle bewusst sind.
- Anbieten und kommunizieren von Exklusivleistungen für die Mitglieder und regelmässiges Aufzeigen des Mitgliedernutzens (vgl. auch Jäger, 1996, S. 3)
- Schulung der Genossenschaftsvorstände und der Aktiven in Genossenschaftsfragen
- Förderung von Partizipation und Mitbestimmung der Mitglieder. Konstruktiver und bejahender Umgang mit Initiativen von Mitgliedern.
- Vorleben der genossenschaftlichen Werte gegenüber den Mitglieder durch die Mitarbeitenden und Vorstände, regelmässige Kommunikation dieser Werte.

Aus der Erfahrung des Autors ist das Bewusstsein der Notwendigkeit der genossenschaftlichen Identität besonders bei den grösseren traditionellen WBG und bei den kleineren ideell getragenen WBG spürbar anwachsend. Von diesen muss der Impuls ausgehen und sich schweizweit stärker verbreiten

⁵² Gemäss Harsch (S. 35ff.) sind dies soziale Dienstleistungen (Betreuung, Pflege und praktische Unterstützung gewisser Bewohnergruppen wie Alte, Kinder, Jugendliche, Alleinerziehende etc.), Freizeitdienstleistungen (Sauna, touristische Leistungen etc), Handwerkliche Dienstleistungen (in den Wohnungen), hauswirtschaftliche Dienstleistungen (Reinigung, Kochen, Waschen, Catering, Einkauf), Informations- und Kommunikationsdienstleistungen (z.B. eigene Provider, eigene Netze etc) sowie Sicherheitsdienstleistungen (Schutz, Wachdienst etc) und Finanzdienstleistungen (Anlagemöglichkeiten, Beratung etc.)

⁵³ Ein solches System wird durch die Familienheimgenossenschaft Zürich praktiziert

Die dazu notwendigen Massnahmen bezüglich der Mitglieder können in einem Marketing - Konzept gefasst werden, welches z.B. für die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ (ULMANN) besteht und das auf der Grundlage des Freiburger Managementmodells (siehe SCHWARZ, S. 224f.) erstellt wurde.

6.10 Der gesellschaftliche Nutzen der Wohnbaugenossenschaften

Insbesondere für die Legitimation einer Wohnbauförderung aber auch für die Öffentlichkeit ist es wichtig, den Nutzen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus immer wieder zu kommunizieren. Die Sektion Zürich des SVW beschreibt diesen für den Raum Zürich wie folgt (SVW, WOHNBAUFÖRDERUNG, 2004, S. 1):

„Der genossenschaftliche Wohnungsbau bietet einen hohen Nutzen für die Gesellschaft und die Stadt Zürich

- *Preisgünstige Wohnungen für Einkommensschwache, insbesondere Alleinerziehende und ältere Menschen sowie Familien.*
- *Beitrag zu einer guten sozialen Durchmischung der Stadt und der einzelnen Quartiere; Verhinderung sozialer Ghettos (z.B. Riegel für Langstrasse entlang Kreis 4/5)*
- *Hohe architektonische und Umgebungsqualität, mehr Grün- und Freiflächen*
- *Einsparungen bei Fürsorgeleistungen und Ergänzungsleistungen in zweistelliger Millionenhöhe dank generell billigerer Mietzinse und zusätzlich dank der subventionierten Wohnungen*
- *Beitrag zur Linderung von Wohnproblemen durch Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen wie Büro für Notwohnungen, Jugendwohnnetz, Domicil⁵⁴ etc.*
- *Bewohner/innen von Genossenschaften sind standorttreu und tragen zur Stabilität der Quartiere bei.*
- *Förderung der demokratischen Fähigkeiten in der Gesellschaft durch Mitbestimmungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten*
- *Vielfältige Zusatzleistungen wie Sozialberatung, Hilfsfonds, Nachbarschaftshilfe.*
- *Förderung des Quartierlebens durch Gemeinschaftsräume und gute, für alle offene Spielplätze*
- *Überdurchschnittliche Investitionen in energetische Massnahmen und Nachhaltigkeit.*
- *Hoher Kündigungsschutz; weniger Mietkonflikte und weniger Belastung von Schlichtungsstellen und Mietgericht*

Investitionen der Stadt Zürich (oder anderer Gemeinden) kommen der Stadt um ein Mehrfaches wieder zugute. Die aktive Förderung und gute Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau liegen deshalb im Eigen-Interesse der öffentlichen Hand.“

Diese Aufzählung zeigt besonders die Vorteile durch die grösseren und grossen Mitglieder-genossenschaften in den Städten mit einem grösseren Marktanteil. Für WBG in eher ländlichen Gebieten könnte noch der Beitrag für die Wohnraumversorgung für besonders ältere oder behinderte Menschen, für im Dorf aufgewachsene jüngere Personen oder für

⁵⁴ Dabei handelt es sich um Institutionen in der Stadt Zürich, die den Personen und Familien Wohnraum vermitteln, die auf dem Markt benachteiligt sind.

Mitarbeitende der öffentlichen Betriebe oder des Gewerbes, die sich (noch) kein Eigentum leisten können oder wollen, genannt werden.

Generell positive ökologische und volkswirtschaftliche Vorteile ergeben sich zudem auch aus der höheren Belegung der Wohnungen bzw. dem tieferen Flächenverbrauch. Wäre der Flächenverbrauch der WBG zum Beispiel in der Stadt Zürich gleich wie bei den nicht gemeinnützigen Wohnbauträgern, müsste zusätzlicher Wohnraum für 14'500 Personen gebaut werden, was mit einem entsprechenden Landbedarf und Infrastrukturkosten verbunden ist. Nicht wissenschaftlich untersucht ist ein vom Autor vermuteter positiver volkswirtschaftlicher Effekt bezüglich der Standortqualität im internationalen Vergleich, welcher auch durch zahlbare Mieten, familienfreundliche Wohnumgebung, gute architektonische und städtebauliche Qualität der Siedlungen beeinflusst wird. Insbesondere dann, wenn es sich wie in Zürich noch um Forschungsstandorte handelt, die junge Forscher und deren Familien anziehen.

Nicht bekannt ist auch der wirtschaftliche Stellenwert der WBG. So beläuft sich gemäss Schätzungen des Autors auf der Grundlage der Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften und der Neubautätigkeit (CHRISTEN, S. 18f) das jährliche Investitionsvolumen der WBG im Kanton Zürich auf rund CHF 500 Mio.

Diese zahlreichen Vorteile machen die Genossenschaften schlussendlich, wie JÄGER (1996, S. 26) sagt zu einer „staatstragende Idee“, die auch eine künftige Förderung rechtfertigt. Dabei können sich die WBG zusammenfassend als der Selbsthilfe verpflichteten Wirtschaftskraft positionieren, die sozial verantwortlich Wohnraum erstellt und erhält sowie das Zusammenleben und die Genossenschaftsidentität der Bewohnenden fördern und so gesellschaftlichen Nutzen schafft.

7 Ausblick

Die Wohnbaugenossenschaften tragen in der Schweiz einen wichtigen und aktiven Teil zum Genossenschaftswesen bei. Sie bilden eine wichtige Alternative zwischen Miete und Eigentum und generieren vielfältigen Zusatznutzen für das Individuum und die Gesellschaft mit einer qualitativ hoch stehenden Wohnraumversorgung. Es braucht den genossenschaftlichen Wohnungsbau weiterhin in seiner ganzen Vielfalt. Er hat sowohl in ländlichen als auch in städtischen Gebieten seine Funktion und seinen Nutzen: Sei es in der Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens der Mitglieder in kleinen Haus- und Siedlungsgemeinschaften, sei es zur Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen, sei es für den sozialpolitisch motivierten quantitativen preisgünstigen Wohnungsbau in Städten und Agglomerationen.

Die weitere Entwicklung hängt von vielen Parametern ab, die nicht alle durch die WBG selbst beeinflusst werden können, etwa die demografische und wirtschaftliche Entwicklung. Diese hat - wie die Geschichte zeigt - einen grossen Einfluss auf die Wohnbauförderung und somit auch auf die Neubautätigkeit. Entscheidend ist jedoch besonders, ob die WBG die grossen Chancen, die sich aus dem Besitz des spekulationsbefreiten Bodens und der Genossenschaftsform ergeben, auch nutzen. Wenn sie dies tut, bestehen gute Aussichten, dass die rund 100 jährige Geschichte des genossenschaftlichen Wohnungsbaus als Erfolgsgeschichte weiter geschrieben werden kann.

Dazu sind folgende Punkte entscheidend:

1. Die Genossenschaftsbewegung muss sich revitalisieren. Zum einen um mit ihren eigenen Kräften weiter zu bauen und sich weiter zu entwickeln, aber auch um den Wohnungsbestand mit baulichen Massnahmen den demografischen Veränderungen und heutigen Anforderungen an das Wohnen anzupassen.
2. Es braucht auch eine Revitalisierung der Genossenschaftsidentität und verstärkte Umsetzung der Genossenschaftsidee. Somit eine Besinnung darauf, was die Chancen der genossenschaftlichen Identität und des kollektiven Handelns für die Lebensqualität des einzelnen Mitglieds sind. Im Vordergrund stehen dabei Massnahmen zur Mitgliederaktivierung und Stärkung der genossenschaftlichen Identität. Die genossenschaftliche Identität (bei den grösseren WBG zusätzlich der sozialpolitische Auftrag) machen den

gesellschaftlichen und Mitgliedernutzen der WBG erst aus. Ohne diesen erlischt deren Daseinsberechtigung.

3. Insbesondere die kleineren und mittleren WBG mit 20-400 Wohnungen müssen ihre Zusammenarbeit verstärken und lokale Fusionen anstreben, damit sie langfristig ihren Zweck umsetzen können. Die zukunftsgerichtete Lösung der anstehenden Probleme setzt eine Professionalisierung des Handelns der Milizführung der WBG voraus. Sie müssen darin von den Systempartnern (Verbände, öffentliche Hand etc.) befähigt und unterstützt werden.
4. Wie gezeigt wurde, profitiert die öffentliche Hand langfristig auf vielfältige Weise von einem starken genossenschaftlichen Wohnungsbau. Den Entscheidungsträgern und der Öffentlichkeit muss vermehrt bewusst gemacht werden, dass es deshalb eine konstante und langfristige Wohnbauförderung auf verschiedenen Ebenen braucht. Dies betrifft insbesondere die Landabgabe durch Gemeinden, allfällige Finanzierungshilfen aber auch eine politische Unterstützung der gesamten Branche. Die Wohnbauförderung muss sich neu ausrichten. Sie muss sich im Sinne von längerfristigen Partnerschaften vermehrt an diejenigen WBG richten, die den gewünschten Nutzen auch erzeugen, nachhaltig bewahren und bei denen die Missbrauchsgefahr gering ist. Die beschriebenen Probleme der mit WEG Unterstützung bauenden WBG müssen zudem nachhaltig gelöst werden.

Die vorliegende Arbeit kommt zu Schlussfolgerungen und wirft neue Fragen auf, die einer wissenschaftlichen Überprüfung bedürfen. Die Objektivierung des Nutzens und der Bedeutung des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus bedarf weiterer Forschung und einer regelmässigen Evaluation der Entwicklung. Dies setzt ein entsprechendes Gefäss und jährliche Budgets voraus. Aus diesem Grund wird ein Forschungsausschuss der Verbände und des Bundes und die Äufnung eines Forschungsfonds vorgeschlagen. Im Anhang XIII findet sich eine Aufstellung der aus der Sicht des Autors wichtigsten Fragestellungen und Themen.

8 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Studie wurde eine Bestandesaufnahme der Wohnbaugenossenschaften der Schweiz vorgenommen. Die Studie stützt sich neben theoretischen Überlegungen auf die Auswertungen der Volkszählungsdaten 1970 bis 2000 und eine Umfrage bei rund 1400 Wohnbaugenossenschaften der Schweiz (mit über 50% Rücklauf).

Die Wohnbaugenossenschaften tragen in der Schweiz einen wichtigen und aktiven Teil zum Genossenschaftswesen bei. Sie bilden eine bedeutende Alternative zwischen Miete und Eigentum und generieren vielfältigen Zusatznutzen für das Individuum und die Gesellschaft mit einer qualitativ hoch stehenden Wohnraumversorgung. Es gibt sie jedoch nicht, die Wohnbaugenossenschaft der Schweiz. Zu gross sind die Unterschiede in der Ausgestaltung, der Zielsetzung, der Organisation und dem zu Grunde liegenden genossenschaftlichen Verständnis, aber auch in der regionalen Verteilung. Tatsache ist aber, dass die 162'000 Genossenschaftswohnungen mit einem Marktanteil von 5.1% eine bedeutende Rolle für die Wohnraumversorgung der Schweiz spielen, insbesondere in den Städten und Agglomerationen. Genossenschaftswohnungen finden sich in über 1/3 aller Gemeinden. Die Stadt Zürich nimmt dabei eine Sonderrolle ein: Fast 1/4 aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz befinden sich in der Stadt Zürich, die auf eine fast 100-jährige konstante Wohnbauförderung zurückblickt.

Drei Viertel dieser 162'000 Wohnungen sind im Besitz von Mitgliedergenossenschaften, die weitaus meisten Wohneinheiten gehören zudem den grössten Genossenschaften, die nach dem ersten oder zweiten Weltkrieg gegründet und vornehmlich in den Städten angesiedelt sind. Kleine und kleinste Mitgliedergenossenschaften befinden sich meist ausserhalb der Städte und sind in der Zeitspanne ab 1980 entstanden. Weitere 20% der Wohnungen sind durch soziale Wohnbaugenossenschaften gebaut worden, deren Mitglieder nicht die Mieter sind, sondern meist lokal verwurzelte Personen und Firmen sowie allenfalls Gemeinden. Nicht präzise beziffern lässt sich die Zahl der Wohnungen, die durch Unternehmer oder Eigentümergenossenschaften gebaut und anschliessend verkauft worden sind.

Die Zahl der WBG, die Wohnraum vermieten, wird aufgrund von Hochrechnungen auf rund 1700 geschätzt. Somit verfügt eine WBG durchschnittlich über einen Bestand von ca. 95 Wohnungen.

In den Genossenschaftswohnungen wohnen überdurchschnittlich viele ältere Personen, Familien mit Kindern und Haushalte mit weniger Einkommen. Es wird deutlich weniger Wohnfläche pro Person in Anspruch genommen. Neben der deutlich günstigeren Miete bieten die Mehrzahl der WBG sowohl den Bewohnern und Mitgliedern als auch der öffentlichen Hand vielfältigen Nutzen, den man bei nicht gemeinnützigen Wohnungsanbietern nicht findet. So verfügen viele WBG über soziale, gemeinschaftliche und mit der Mitgliedschaft zusammenhängende Zusatzangebote für ihre Bewohner. Sie nehmen damit ihren sozialpolitischen Auftrag wahr, der sich darin ausdrückt, dass die meisten WBG auch der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind. Diesem sozialpolitischen Auftrag der WBG wird in Zukunft wieder eine verstärkte Bedeutung zukommen. Aufgrund der demografischen Entwicklung müssen die Genossenschaften vermehrt auch, altersgerechten Wohnraum schaffen sowie bei ihrer Bau- und Umbautätigkeit berücksichtigen, dass aufgrund der aktuellen Entwicklungen ein wachsender Anteil Menschen längerfristig an real verfügbarem Einkommen einbüsst oder gar am Rand zur Armut lebt.

Ohne die Wohnbauförderung gäbe es den genossenschaftlichen Wohnungsbau der Schweiz in diesem Umfang nicht. Die meisten WBG haben für ihre Wohnbautätigkeit öffentliche Unterstützung in Anspruch genommen. Diejenigen, die seit 1975 Bundeshilfen nach WEG in Anspruch genommen haben, berichten jedoch verstärkt über Probleme bei der Finanzierung, die einer nachhaltigen Lösung bedürfen.

Auch wenn moniert wird, dass die Bedeutung der Genossenschaftsidee - als wirtschaftlicher und sozialer Auftrag zur Förderung der Mitglieder - in den letzten Jahrzehnten gesunken ist, engagieren sich auch heute noch besonders in den Mitgliedergenossenschaften viele Bewohnenden aktiv für die Genossenschaft. Ansonsten fühlen sich die meisten WBG wenig mit Problemen belastet. Die grösseren Mitgliedergenossenschaften klagen aber verstärkt über das schwindende genossenschaftliche Bewusstsein der Mitglieder und die schwierige Suche nach neuen Vorstandsmitgliedern. Wollen die Verantwortlichen der WBG diesen Problemen entgegenzutreten, braucht es eine stärkere Auseinandersetzung mit

dem genossenschaftlichen und sozialpolitischen Auftrag und eine bewusst gestaltete Förderung der genossenschaftlichen Identität und Aktivierung der Mitglieder. Die Selbsthilfekräfte der WBG müssen revitalisiert werden!

Viele grössere WBG sind professionell organisiert, viele insbesondere kleinere und mittlere WBG jedoch nicht. Diese pflegen auch kaum Formen der Zusammenarbeit untereinander und Fusionen waren bisher Ausnahmerecheinungen. In grösseren WBG sind zudem die Vorstände in einem grösseren Umfang operativ tätig, was zu einer hohen zeitlichen Beanspruchung, aber auch zu Problemen auf der Suche nach Nachwuchs führt.

Insgesamt besteht noch ein erhebliches Professionalisierungs-, aber auch Zusammenarbeitspotential. Besonders die mittleren WBG sind gefordert, sich Fusionen zu überlegen und sich vermehrt zusammenzuschliessen.

Der Marktanteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich von 10 auf 5% gesunken. In vielen Städten (mit Ausnahme von Zürich) hat sich die intensive Neubautätigkeit nach dem 1. und 2. Weltkrieg nicht mehr fortgesetzt; ein grosser Teil der verbliebenen Neubautätigkeit spielte sich in ländlichen Regionen ab. In den letzten Jahren ist aber auch dieser Wohnungsbau praktisch zum Stillstand gekommen. Zu erklären ist dieses Phänomen mit dem fehlenden Leidensdruck bzw. der fehlenden „echten“ Not (die Selbsthilfekräfte mobilisiert), aber auch mit dem Wegfall der Wohnbauförderung und dem Mangel an (zahlbarem) Land in Städten und Agglomerationen. Dazu kommt das abnehmende öffentliche Bewusstsein über den Nutzen der WBG, die Konkurrenzierung durch die Verbreitung des Wohneigentums, welche wiederum mit den tiefen Finanzierungskosten zusammen hängt. Ins Gewicht fallen aber auch die Selbstgerechtigkeit, mangelnde Ambitionen und Risikoaversion mancher Vorstände von WBG, denen der sozialpolitische und genossenschaftliche Auftrag nicht mehr im Bewusstsein ist. Trotz dieser Baisse geben ein Viertel aller WBG an, weiter bauen zu wollen; über 40% wären auch bereit, Liegenschaften kaufen. Die Umstände für ein aktives Wachstum sind heute aber weniger günstig als in früheren Jahrzehnten.

Die älteren WBG mit vielen kleineren Wohnungen haben zudem ein Strukturproblem, das zu einer einseitig zusammengesetzten Mieterschaft und zu einem Identitätsverlust führen kann. Besonders für kleinere und mittlere WBG besteht die Gefahr, dass sie früher oder später die Daseinsberechtigung verlieren bzw. die Probleme nicht mehr aus eigener Kraft lösen können. Die Minderzahl der WBG hat dieses Problem erkannt und ist aktiv dabei, den bestehenden Wohnraum aufzuwerten oder Ersatzneubauten zu planen. Sie haben gute Voraussetzungen, auch langfristig günstigen Wohnraum zu schaffen, verfügen sie doch über sehr günstiges Land, das nicht spekulativ aufgewertet worden ist.

Die weitere Entwicklung hängt von vielen Parametern ab, die nicht alle durch die WBG selbst beeinflusst werden können, so etwa die demografische und wirtschaftliche Entwicklung. Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat jedoch gute Chancen, in der Schweiz auch weiterhin eine wichtige Rolle zu spielen. Bedingungen dazu sind, dass

- die WBG sich selbst ihres genossenschaftlichen und sozialpolitischen Auftrag wieder vermehrt bewusst werden und ihre baulichen Strukturprobleme lösen und weiter bauen und auch kaufen:
- die Mitgliedergenossenschaften die Mitgliederidentität stärken und das genossenschaftliche Handeln der Genossenschafter sowie die sozialen und gemeinschaftlichen Zwecke der Genossenschaft aktiv fördern
- der Nutzen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wieder verstärkt bewusst gemacht und kommuniziert wird.
- die öffentliche Hand hilft, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu stärken und insbesondere auch Land an die gemeinnützigen WBG abgibt im Bewusstsein, dass diese Investitionen sich mehrfach auszahlen.

Es braucht den genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Schweiz weiterhin in seiner ganzen Vielfalt. Er hat sowohl in ländlichen als auch in städtischen Gebieten seine Funktion und seinen Nutzen: Sei es in der Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens der Mitglieder in kleinen Haus- und Siedlungsgemeinschaften, sei es zur Schaffung von Wohnraum für ältere Menschen, sei es für den sozialpolitisch motivierten quantitativen preisgünstigen Wohnungsbau in den Städten und Agglomerationen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- ABL** (1944): Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, Festschrift 20 Jahre ABL, 1944
- BOSSHARD, F.** (2004): Genossenschaftlich Wohnen, Statistik-Info20/2004 Kapitel 4, S4-10, Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2004
- BIERI, E. (HRSG),** (1968): Zürich fördert den Wohnungsbau, Festschrift 60 Jahre Wohnbauförderung durch die Stadt Zürich, Stadtrat von Zürich, 1968
- BLÜMLE, E.B.** (1969): Die Bau- und Wohngenossenschaften, in: Blümle, EB (Herausgeber) Genossenschaftswesen in der Schweiz, Veröffentlichung der Deutschen Genossenschaftskasse, Band 6, 1969
- BUMBACHER, U.** (2003): Qualitätsmanagement für Wohnungsgenossenschaften, in Verbandsmanagement 2/2003, Fachzeitschrift für Verbands- und Nonprofit-Management, herausgegeben durch das Verbandsmanagement Institut (VMI), Universität Freiburg, 2003
- CADUFF, CH, KUSTER JP.** (2000): Herausgeber: Wegweisend Wohnen, gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert, Zürich, Scheidegger&Spiess, 2000
- CAPOL, J.** (2000): Die Sehnsucht nach Harmonie, Eine semiotische und mentalitätsgeschichtliche Interpretation der Fassadenbilder der Zürcher Baugenossenschaften, Zürich, Chronos Verlag, 2000
- CHRISTEN, B.** (2004): Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, Rechnungsjahr 2003, herausgegeben vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, SVW, 2004
- DÜLFER, E.** (1966): Strukturprobleme der Genossenschaft in der Gegenwart in Neue Tendenzen im Genossenschaftswesen, Hrsg. Forschungsinstitut für Genossenschaftswesen an der Universität Wien, Wiener Studien, Bd1, Göttingen 1966.
- GIANI, P.L.** (2003): Wohnungsgenossenschaften vor neuen Herausforderungen, in Marburger Beiträge zum Genossenschaftswesen Nr 40, Marburg, 2003
- ENGELHARDT, W.** (1985): Allgemeine Ideengeschichte des Genossenschaftswesens, Darmstadt, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, 1985
- FREI, K.** (1944): Wohnbauförderung in Winterthur, Veröffentlichung des Stadtrates von Winterthur
- GSW** (1996): Gemeinschaftsstiftung zur Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum, unveröffentlichte Studie „50 Jahre Wohnbauförderpolitik in der Stadt Luzern, 1996
- HARSCH, U. (2003):** Wohnbegleitende Dienstleistungen Eine Chance für die Wohnbaugenossenschaften, Forschungsverein für Genossenschaftswesen, Prof. Dr. Johann Brazda, Eigenverlag des Forschungsvereins für Genossenschaftswesen, Wien, 2003
- HELMIG, B.** (2004): Stichprobenbildung & Datensammlung, Executive Master of Business Administration in Nonprofit-Organisationen, VMI, Universität Freiburg, 2003
- IEARCE, M.** (2004): Genossenschaftlich Wohnen, Statistik-Info20/2004, Kapitel 4, S23-27, Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2004

- JÄGER, W.** (1995): Genossenschaften zwischen Gemeinwohl und Egoismus, Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Regensburg, Münster, 1995
- JÄGER, W.** (1996): Genossenschaftskultur in der Wohnungswirtschaft- eine Herausforderung für die Selbstverwaltung und Politik, Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Regensburg, Münster, 1996
- KÄUFELER, B.** (1993): Wohnbaugenossenschaften, unveröffentlichte Arbeit von 1993 im Hauptfach Geographie an der Universität Bern, Betreuer Prof. Dr. K. Aerni, Abteilung für Kulturgeographie
- KELLERHANS, W.** (1969): Die Bau- und Wohngenossenschaften, in: Blümle, E.B. (Herausgeber) Genossenschaftswesen in der Schweiz, Veröffentlichung der Deutschen Genossenschaftskasse, Band 6, 1969
- KÜNG, H.** (1948): Genossenschaftlicher Wohnungsbau. Referat gehalten im Rahmen eines Vortragszyklus der Schweizerischen Verwaltungskurse an der Handels-Hochschule St. Gallen 29. und 30. Oktober 1948 im Archiv des SVW.
- LAURINAKARI, J. / BRAZDA, J.** (1990): Die Merkmale von Genossenschaften in: Genossenschaftswesen, Hand- und Lehrbuch S70-77, Hrsg. Laurinakari, J. 1990, München Wien, R. Oldenbourg Verlag:
- LEXCAZE, B. / HILER, D. / FREI, A.** (1994): La Société Coopérative d'habitation Genève et l'histoire du logement social à Genève, Eigenverlag der SCH Genève, Genf, 1994
- LEUPI, ST.** (2000): Genossenschaftlicher Wohnungsbau im Kanton St. Gallen, dargestellt an Fallbeispielen. Diplomarbeit an der Universität St. Gallen, 2000, Referent Prof. Dr. E. Staehelin.
- LITSCHER, K.** (2004): Statistische Informationen zum genossenschaftlichen Wohnungsbau, Schreiben an den Autor vom 16.10.04
- MOSER, S.** (1978): Wohnbaugenossenschaften, Schweizer Schriften zum Handels- und Wirtschaftsrecht, Hrsg. Prof. Dr. P. Forstmoser, Band 25, Zürich, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, 1978
- PETER H.** (1922): Die Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der Schweiz, Zürich, Orell Füssli, 1922
- RUF, W.** (1930): Die gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz, in der Schriftenreihe des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen Nr. 5, Zürich, Neuland-Verlags AG, 1930
- SCHWARZ, P. / PURTSCHERT, R. / GIROUD, C. / SCHAUER, R.** (Freiburger Management-Modell, 2002): Das Freiburger Management-Modell für Nonprofit-Organisationen (NPO), 4. Auflage, Bern / Stuttgart / Wien: Haupt, 2002.
- STATISTIK-INFO 17/2001:** Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich, Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2001
- STATISTIK-INFO 20/2004:** Genossenschaftlich Wohnen, Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2004
- SWE** (2002): Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung, 20. Jahresbericht 2001, Luzern, 2002

SVW, EMPFEHLUNGEN, (2004): Empfehlungen bei der umfassenden Erneuerung. Herausgegeben vom Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich, 2004

SVW, WOHNBAUFÖRDERUNG (2004): Positionen zur Wohnbauförderung in der Stadt Zürich, unveröffentlichtes Dokument des Vorstandes, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich, 2004

SVW, FAKTEN UND ARGUMENTE, (2000): Gemeinnütziger Wohnungsbau und Wohnbauförderung im Kanton Zürich, Fakten und Argumente, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich, 2000

ULMANN, M. (2004): Marketing-Konzept für die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ, Diplomarbeit im Rahmen des Diplomlehrgangs 2003/2004 am Verbandsmanagement Institut der Universität Freiburg, Wädenswil, 2004

ZIMMERMANN, S. (2004): Schreiben vom 17. Mai 2004 an das Eidg. Amt für das Handelsregister namens des Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Zürich, 2004

ZIMMERMANN, S. (2003): Musterstatuten, Herausgegeben vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Zürich, 7. Auflage 2003

Anhänge

Anhang I Fragebogen



Sie helfen mit dem Ausfüllen dieses Fragebogens mit,
mehr über die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz zu erfahren.
Besten Dank, dass Sie sich diese Zeit nehmen!

Allgemeine Angaben

1. Allgemeine Informationen zur Genossenschaft:

- a) Name der Genossenschaft _____
- b) Standortgemeinde _____
- c) Kanton: ZH ₁ BE ₂ GE ₃ BS ₄ SG ₅ LU ₆ anderer Kanton, welcher:
- d) Gründungsjahr e) Anzahl der Mitglieder
- f) Anzahl Wohnungen .. g) Anzahl Siedlungen bzw. Etappen
- h) Bezugsjahr der zuletzt erstellten Wohnbauten (ohne Ersatzneubau)

2. In welchem Gebiet ist Ihre Wohnbaugenossenschaft tätig?

- In einer Gemeinde ₁ In mehreren Gemeinden ₂ In mehreren Kantonen ₃

3. Wer war massgebend an der Gründung beteiligt oder hat diese initiiert?

- Handwerker ₁ Industriebetrieb ₁ Konsumverein ₁
- Bank ₁ Gewerkschaften ₁ Gemeinde ₁
- Fürsorgestiftung ₁ Eisenbahner ₁ Kanton ₁
- Sozial engagierte Personen ₁ Kirche / Geistliche ₁ Bundesbetrieb (PTT, SBB, usw.) ₁
- Produktivgenossenschaft ₁ Partei, welche: ₁
- Andere, welche: ₁

4. Um welche Art von Genossenschaft handelt es sich im Wesentlichen?

- nur eine Antwort ankreuzen*
- Mietergenossenschaft ₁
- Wohneigentümergeossenschaft ₂
- Handwerker- bzw. Unternehmergeossenschaft ₃
- Soziale Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder mit sozialem Interesse ohne eigenen Nutzen) ₄
- Andere, welche: ₅

5. Ist Ihre Wohnbaugenossenschaft gemäss Ihren Statuten (Zweckartikel) gemeinnützig?

- Ja ₁ Nein ₂

6. Ging Ihre Genossenschaft aus einer Fusion hervor?

- Ja ₁ Nein ₂

7. Sind Sie Mitglied eines oder mehrerer der untenstehenden Dachverbände?

- Nein ₁ SWV ₁ SWE ₁ VLB ₁

Angebote

8. Welche Zusatzangebote bietet Ihre Wohnbaugenossenschaft ausser der Vermietung von Wohnungen? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | | | | | |
|---|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Zumietbare Ateliers..... | <input type="checkbox"/> | Zumietbare Bastelräume..... | <input type="checkbox"/> | Zumietbarer Garten..... | <input type="checkbox"/> |
| Gemeinschaftskompost..... | <input type="checkbox"/> | Gewerberäume..... | <input type="checkbox"/> | Gemeinschaftsräume..... | <input type="checkbox"/> |
| Kleinreparaturen gratis..... | <input type="checkbox"/> | eigener Sozialdienst..... | <input type="checkbox"/> | Nachbarschaftshilfe..... | <input type="checkbox"/> |
| Krankenbesuche..... | <input type="checkbox"/> | finanzielle Hilfe in Notlagen..... | <input type="checkbox"/> | Lehringsausbildung..... | <input type="checkbox"/> |
| Mittagstische für Senioren, Kinder oder andere Gruppen..... | <input type="checkbox"/> | | | | |
| Regelmässig erscheinendes internes Info-Bulletin..... | <input type="checkbox"/> | | | | |
| Gratis-Zustellung einer Verbandszeitschrift..... | <input type="checkbox"/> | | | | |
| Depositenkasse oder andere finanzielle Anlagemöglichkeiten..... | <input type="checkbox"/> | | | | |
| Gemeinschaftliche Anlässe, Feste oder Ausflüge für die Bewohner/-innen..... | <input type="checkbox"/> | | | | |
| Andere, welche: | <input type="checkbox"/> | | | | |

Organisation

9. Hat Ihre Wohnbaugenossenschaft Verwaltungsaufgaben an Dritte übertragen?

Ja 1 Nein 2

Wenn ja, was? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| gesamte Verwaltung..... | <input type="checkbox"/> | nur Vermietung..... | <input type="checkbox"/> | Buchhaltung..... | <input type="checkbox"/> |
| technischer Unterhalt..... | <input type="checkbox"/> | Umgebungspflege..... | <input type="checkbox"/> | | |
| Andere, welche: | <input type="checkbox"/> | | | | |

10. Verfügt Ihre Wohnbaugenossenschaft über eine eigene Geschäftsstelle (mit Öffnungszeiten)?

Ja 1 Nein 2

11. Haben Sie einen eigenen Regiebetrieb (z.B. angestellte Maler, Reparateure, Gärtner)?

Ja 1 Nein 2

12. Wie viele nicht dem Vorstand angehörende Angestellte beschäftigt Ihre Wohnbaugenossenschaft insgesamt?

- | | | | | |
|-------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Zahl der Hauptamtlichen | <input type="text"/> | mit insgesamt ca. | <input type="text"/> | Stellenprozenten |
| Zahl der Nebenamtlichen | <input type="text"/> | mit insgesamt ca. | <input type="text"/> | Stellenprozenten |

13. Aus wie vielen Mitgliedern besteht Ihr Vorstand?

Mitglieder

14. Gibt es Kommissionen des Vorstandes?

Ja 1 Nein 2 → weiter zu Frage 15

Wenn ja, welche?

- | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Baukommission..... | <input type="checkbox"/> | Finanzkommission..... | <input type="checkbox"/> | Verwaltungskommission..... | <input type="checkbox"/> |
| Geschäftsleitung..... | <input type="checkbox"/> | Vermietungskommission..... | <input type="checkbox"/> | Sozialkommission..... | <input type="checkbox"/> |
| Schlichtungskommission..... | <input type="checkbox"/> | Gartenkommission..... | <input type="checkbox"/> | Andere: | <input type="checkbox"/> |

15. Gibt es Ressorts im Vorstand?

Ja 1 Nein 2 → weiter zu Frage 16

Wenn ja, welche?

- | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| Quästor, Finanzen..... | <input type="checkbox"/> | Aktuariat/Sekretariat..... | <input type="checkbox"/> | Protokoll..... | <input type="checkbox"/> |
| Unterhalt & Reparaturen..... | <input type="checkbox"/> | Umbau/Renovation..... | <input type="checkbox"/> | Umgebung/Garten..... | <input type="checkbox"/> |
| Information/PR..... | <input type="checkbox"/> | Soziales/Kultur..... | <input type="checkbox"/> | Vermietung..... | <input type="checkbox"/> |
| Andere, welche: | <input type="checkbox"/> | | | | |

16. Wie hoch schätzen Sie den Gesamtaufwand des Vorstandes in Stellenprozenten ...

- a) ... für ausführende Tätigkeiten %
(Arbeiten, die auch gegen Entschädigung extern vergeben werden könnten)
- b) ... für leitende und repräsentative Tätigkeiten %

17. Wie ist ihre Revisionsstelle zusammengesetzt?

- Mitglieder der Genossenschaft ₁ Treuhand/Revisionsfirma ₂ Mitglieder und Firma gemischt ₃

18. Gibt es Kolonie- bzw. Siedlungskommissionen, Bewohnervereine oder ähnliches?

- Ja ₁ Nein ₂

19. Wie viele Prozent Ihrer Mieter/-innen engagieren sich nach Ihrer Schätzung ehrenamtlich in und für Ihre Genossenschaft bzw. deren Bewohner/-innen

(in Ämtern, in Siedlungskommissionen, als Helfer/-innen, in der Nachbarschaftshilfe)?

- Unter 5 % ₁ 11 bis 20 % ₃
 5 bis 10 % ₂ 21 bis 50 % ₄ mehr als 50 % ₅

Führung und Finanzierung

20. Welche Führungs- und Planungsinstrumente gibt es in Ihrer Wohnbaugenossenschaft bzw. welche werden eingesetzt?

- | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Leitbild | <input type="checkbox"/> ₁ | Geschäfts-/Organisationsreglement | <input type="checkbox"/> ₁ | Business/Geschäftsplan | <input type="checkbox"/> ₁ |
| Strategische Planung | <input type="checkbox"/> ₁ | Jahresziele | <input type="checkbox"/> ₁ | Vermietungsreglement | <input type="checkbox"/> ₁ |
| Budget | <input type="checkbox"/> ₁ | Liquiditäts- und Finanzplan | <input type="checkbox"/> ₁ | Finanzcontrolling | <input type="checkbox"/> ₁ |
| Baupolitik/Baustrategie | <input type="checkbox"/> ₁ | Gebäudediagnose (alle Liegensch.) | <input type="checkbox"/> ₁ | | |
| Unterhalts- und Renovationsplanung über alle Liegenschaften | <input type="checkbox"/> ₁ | | | | |
| Qualitätsmanagement, nach welchem System: | <input type="checkbox"/> ₁ | | | | |
| Andere, welche: | <input type="checkbox"/> ₁ | | | | |

21. Welche Finanzierungs- oder Wohnbauförderungshilfen hat Ihre Wohnbaugenossenschaft seit der Gründung Ihres Wissens nach je in Anspruch genommen?

- | | | | |
|--|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Land im Baurecht von Kanton/Gemeinde | <input type="checkbox"/> ₁ | Vergünstigtes Land von Kanton/Gemeinde | <input type="checkbox"/> ₁ |
| Bürgschaft HBG (Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft) | <input type="checkbox"/> ₁ | Bürgschaft von öffentlicher Hand | <input type="checkbox"/> ₁ |
| Rückzahlbare Grundverbilligung des Bundes | <input type="checkbox"/> ₁ | Zusatzverbilligung à fonds perdu des Bundes | <input type="checkbox"/> ₁ |
| à fonds perdu-Beitrag von Kanton und/oder Gemeinde | <input type="checkbox"/> ₁ | vergünstigte Darlehen von Kanton/Gemeinde | <input type="checkbox"/> ₁ |
| Darlehen aus Fonds de Roulement | <input type="checkbox"/> ₁ | Darlehen aus Solidaritätsfonds des SVW | <input type="checkbox"/> ₁ |
| Anleihensquoten der Emissionszentrale (EGW) | <input type="checkbox"/> ₁ | Andere, welche: | <input type="checkbox"/> ₁ |

Weiterentwicklung

22. Beabsichtigt Ihre Wohnbaugenossenschaft in nächster Zeit weitere Wohnungen zu bauen?

- Ja ₁ Nein ₂ → weiter zu Frage 23

a) Wenn ja, wie ist der aktuelle Stand?

- Ein konkretes Neubauprojekt ist geplant ₁
- Ein konkretes Ersatzneubauprojekt ist geplant ₁
- Wir sind aktiv am Suchen ₁
- Nur wenn sich eine günstige Gelegenheit ergibt ₁
- Wir würden gerne, finden jedoch kein geeignetes Bauland ₁

b) Welche Finanzierungsinstrumente werden Sie gegebenenfalls beanspruchen?

- keine ₁
- Darlehen aus dem Fonds de roulement ₂
- Bürgschaft HBG ₃
- Anleihensquoten der Emissionszentrale (EGW) ₄
- Andere, welche:
- Darlehen aus Solidaritätsfonds des SVW ₅
- Bürgschaft von öffentlicher Hand ₆
- Darlehen zur Vergünstigung der Wohnungen ₇

Bitte wenden!

23. Sind bei allenfalls anstehenden Renovationen Aufwertungsmassnahmen oder Ersatzneubauten vorgesehen?

Ja 1 Nein 2 → weiter zu Frage 24

Wenn ja, welche?

- | | | | |
|--|----------------------------|--|----------------------------|
| Balkonsvergrößerungen | <input type="checkbox"/> 1 | Anbauten zur Vergrößerung der Wohnungen | <input type="checkbox"/> 5 |
| Dachstockausbauten | <input type="checkbox"/> 2 | Wohnungszusammenlegungen | <input type="checkbox"/> 6 |
| Reduktion der Zimmerzahl (Grundrissänderung) | <input type="checkbox"/> 3 | Ersatzneubau | <input type="checkbox"/> 7 |
| Andere, welche: | <input type="checkbox"/> 4 | | |

24. Hat Ihre Wohnbaugenossenschaft schon bestehende Liegenschaften käuflich erworben?

Ja 1 Nein 2

25. Würden Sie bei geeigneter Gelegenheit auch Liegenschaften kaufen?

Ja 1 Nein 2

Probleme

26. Welche Probleme beschäftigen Ihre Wohnbaugenossenschaft wie stark?

- | | Nicht | wenig | mittel | stark | sehr stark |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| - Finden keine neuen Vorstandsmitglieder | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Überalterung des Vorstandes | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Mieterverhalten wegen anstehender Renovationen/Erneuerungen (Opposition) | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Anstehendes Renovationsprojekt generell | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Finden keine geeigneten Mieter/-innen | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Mieterprobleme (Konflikte, Zahlungsschwierigkeiten, Verhalten usw.) | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Besondere Probleme mit Mietern aus fremden Kulturen | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Nur noch Mieter, keine Genossenschaftler/-innen, weniger Engagement | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Vandalismus | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Leerstände | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Probleme mit der Finanzierung von Neubauten | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Probleme wegen WEG-Finanzierung | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Probleme mit der Finanzierung von Renovationsprojekten | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |
| - Andere, welche: | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 | <input type="checkbox"/> 5 |

Zusammenarbeit

27. Arbeitet Ihre Baugenossenschaft mit anderen Baugenossenschaften zusammen?

Ja 1 Nein 2 → weiter zu Frage 28

Wenn ja, was?

- | | |
|---|---|
| Erfahrungsaustausch <input type="checkbox"/> 1 | Gemeinsam erstellte Siedlung <input type="checkbox"/> 2 |
| Zusammenarbeit Verwaltung oder technischer Bereich <input type="checkbox"/> 3 | |
| Anderes, was: | <input type="checkbox"/> 4 |

28. Wäre Ihre Wohnbaugenossenschaft grundsätzlich bereit ...

- | | | |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| a) ... mit einer anderen Genossenschaft intensiver zusammenzuarbeiten | Ja <input type="checkbox"/> 1 | Nein <input type="checkbox"/> 2 |
| b) ... einen Zusammenschluss anzustreben | Ja <input type="checkbox"/> 1 | Nein <input type="checkbox"/> 2 |

Wünschen Sie über die Ergebnisse dieser Studie informiert zu werden?

Wenn ja, wie lautet Ihre Anschrift:

Vorname, Name _____

Adresse _____

PLZ, Ort _____

Bitte mit beiliegendem Antwortcouvert bis 10.9.04 zurücksenden an:
 Uni Fribourg, VMI
 Projekt Wohnbaugenossenschaften
 Postfach, 1700 Fribourg

Besten Dank für Ihre wertvolle Mitarbeit!

Anhang II Die Veränderung der Belegung der 4 Zimmerwohnungen von 1970- 2000

Kantone	4 Zimmer - Wohnungen						
	1970			2000			1970-00
	Gen.	Alle	in %	Gen.	Alle	in %	Veränd.
Zürich	3.91	3.40	115%	3.05	2.49	122%	94%
Bern	3.91	3.49	112%	2.59	2.50	103%	108%
Luzern	3.77	3.61	104%	2.64	2.61	101%	103%
Uri	3.67	3.74	98%	2.33	2.57	91%	108%
Schwyz	3.95	3.58	110%	2.48	2.65	94%	118%
Obwalden	4.25	3.61	118%	3.27	2.71	120%	98%
Nidwalden	3.50	3.60	97%	2.68	2.57	104%	93%
Glarus	3.44	3.06	112%	2.38	2.51	95%	118%
Zug	4.52	3.62	125%	2.84	2.54	112%	112%
Freiburg	4.59	3.83	120%	3.11	2.73	114%	105%
Solothurn	4.09	3.46	118%	2.53	2.49	102%	117%
Basel-Stadt	3.64	3.25	112%	2.75	2.43	113%	99%
Basel-Landschaft	4.28	3.56	120%	2.77	2.48	112%	108%
Schaffhausen	3.84	3.26	118%	2.35	2.39	98%	120%
Appenzell Ausserrhoden	3.20	2.81	114%	2.44	2.38	102%	111%
Appenzell Innerrhoden	-	3.10	-	3.36	2.55	131%	
St. Gallen	3.69	3.22	114%	2.36	2.50	95%	121%
Graubünden	3.93	3.47	113%	2.61	2.48	105%	108%
Aargau	4.13	3.46	119%	2.63	2.51	105%	114%
Thurgau	3.59	3.16	114%	2.52	2.51	101%	113%
Tessin	3.89	3.19	122%	2.45	2.55	96%	126%
Waadt	3.88	3.18	122%	3.13	2.62	120%	102%
Wallis	3.89	3.93	99%	2.55	2.68	95%	104%
Neuenburg	3.54	3.26	109%	2.69	2.56	105%	103%
Genf	3.78	3.32	114%	2.85	2.65	108%	106%
Jura	4.48	3.45	130%	3.03	2.52	120%	108%
Schweiz	3.88	3.41	114%	2.83	2.54	111%	102%
Stadt Winterthur	4.13	3.36	123%	2.92	2.52	116%	106%
Stadt Zürich	3.79	3.30	115%	3.10	2.49	125%	92%

Anhang III Wohnfläche pro Person in Kantonen und Städten 1980-2000

Kantone	1980			1990			2000		
	Alle	BG	in %	Alle	BG	in %	Alle	BG	in %
Zürich	30	26	87.6%	35	29	83.6%	37	28	74.7%
Bern	29	27	93.4%	32	31	97.3%	36	34	92.0%
Luzern	30	28	94.2%	33	31	92.6%	35	35	98.0%
Uri	28	26	92.2%	32	32	97.6%	36	35	97.9%
Schwyz	28	24	86.0%	32	29	89.2%	36	32	89.3%
Obwalden	28	20	72.7%	31	24	78.1%	35	31	88.8%
Nidwalden	30	25	81.8%	34	33	96.5%	38	34	89.8%
Glarus	34	31	92.2%	38	41	107.3%	40	50	124.2%
Zug	30	22	73.5%	36	26	70.4%	35	29	83.2%
Freiburg	29	26	89.3%	35	29	82.9%	36	31	84.8%
Solothurn	32	26	81.7%	36	31	87.0%	40	33	83.5%
Baselstadt	28	27	94.6%	38	33	87.5%	39	35	88.8%
Baselland	32	26	80.2%	37	31	84.5%	41	35	85.4%
Schaffhausen	33	26	78.6%	38	34	88.2%	39	34	85.1%
Appenzell Ausserrhoden	35	37	105.6%	37	34	91.4%	41	29	71.7%
Appenzell Innerrhoden	32	37	114.1%	36	32	87.3%	39	34	87.3%
St. Gallen	31	26	84.3%	36	34	95.8%	38	35	92.7%
Graubünden	31	27	87.5%	36	30	83.7%	38	34	88.9%
Aargau	32	28	86.4%	36	30	84.7%	39	34	87.1%
Thurgau	34	36	105.3%	37	33	90.1%	39	32	81.8%
Tessin	32	28	87.9%	38	31	82.0%	23	24	100.9%
Waadt	30	28	93.5%	38	32	83.7%	37	31	84.4%
Wallis	29	26	89.9%	35	34	97.0%	32	35	110.1%
Neuenburg	33	27	83.4%	39	34	87.6%	36	34	95.5%
Genf	17	25	145.7%	19	28	145.2%	31	32	104.3%
Jura	31	26	83.9%	39	30	77.5%	37	29	77.9%
Total Schweiz	30	27	89.8%	34	30	88.0%	36	31	85.2%
Städte	1980			1990			2000		
	Alle	BG	in %	Alle	BG	in %	Alle	BG	in %
Biel	28	27	96.1%	28	30	105.5%	32	30	93.6%
Zürich	27	27	98.9%	36	31	84.4%	33	27	82.1%
Thun	30	28	91.1%	34	32	95.0%	36	37	100.9%
Luzern	32	32	98.9%	36	35	99.5%	37	36	96.8%
Basel	28	27	95.2%	38	34	89.5%	38	35	91.1%
Winterthur	28	25	91.4%	32	27	82.8%	36	28	78.1%
St. Gallen	29	25	84.6%	35	36	103.1%	38	37	96.9%
Genf	14	26	189.2%	14	27	196.7%	31	32	104.6%
Lausanne	24	29	118.9%	36	35	98.6%	34	33	98.0%
Bern	26	27	100.6%	28	32	117.2%	34	36	104.6%
Total Städte	25	27	107.3%	31	31	101.3%	34	30	89.3%
Total CH	30	27	89.8%	34	30	88.0%	36	31	85.2%

Anhang IV Durchschnittliche Mieten in den Kantonen und Städten

Kantone	Alle Wohnungen 2000			3 Zimmer 2000			4 Zimmer 2000			pro m2 2000		
	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %
Zürich	1'227	910	74.2%	1'129	848	75.1%	1'390	1'051	75.6%	15.8	12.5	79.2%
Bern	961	753	78.4%	887	673	75.8%	1'095	846	77.3%	12.1	9.9	82.2%
Luzern	1'031	830	80.5%	923	701	75.9%	1'110	910	82.0%	12.1	10.4	85.5%
Uri	918	733	79.8%	797	669	84.0%	963	755	78.4%	10.4	8.9	85.6%
Schwyz	1'161	836	72.0%	1'038	826	79.6%	1'263	844	66.9%	13.1	10.5	80.2%
Obwalden	1'112	1'112	100.0%	933	874	93.7%	1'171	1'165	99.5%	11.7	10.0	85.7%
Nidwalden	1'209	834	69.0%	1'081	693	64.1%	1'322	906	68.5%	13.2	9.9	74.9%
Glarus	921	847	92.0%	816	794	97.3%	969	863	89.0%	10.3	8.9	86.6%
Zug	1'348	1'028	76.3%	1'207	994	82.4%	1'453	1'115	76.7%	15.6	13.2	84.8%
Freiburg	957	911	95.2%	889	769	86.4%	1'097	1'080	98.4%	11.7	10.8	92.4%
Solothurn	949	725	76.4%	845	672	79.6%	1'064	822	77.3%	11.4	10.1	88.5%
Baselstadt	1'004	728	72.5%	972	690	71.0%	1'298	842	64.9%	13.9	9.7	70.2%
Baselland	1'150	974	84.7%	1'041	870	83.5%	1'307	1'086	83.1%	14.2	12.3	86.3%
Schaffhausen	923	806	87.3%	800	736	92.0%	1'009	877	86.9%	10.8	9.7	89.2%
Appenzell AR	969	699	72.1%	850	697	82.0%	1'003	736	73.4%	10.6	10.5	99.1%
Appenzell IR	995	1'215	122.1%	880	697	79.1%	1'073	1'387	129.3%	11.1	14.2	128.0%
St. Gallen	997	832	83.5%	904	782	86.5%	1'057	855	80.9%	11.6	10.7	92.2%
Graubünden	1'034	840	81.2%	976	725	74.2%	1'150	888	77.2%	12.4	10.4	83.5%
Aargau	1'095	865	79.0%	968	813	83.9%	1'198	945	78.9%	12.8	11.5	89.6%
Thurgau	983	808	82.2%	862	734	85.1%	1'037	800	77.2%	11.0	9.2	84.1%
Tessin	940	708	75.3%	913	637	69.8%	1'093	776	71.0%	11.3	8.1	72.0%
Waadt	1'014	746	73.6%	966	695	72.0%	1'230	953	77.5%	13.4	10.1	75.6%
Wallis	822	673	81.9%	778	579	74.3%	942	736	78.1%	9.7	7.9	81.1%
Neuenburg	769	561	73.0%	678	494	72.9%	907	700	77.2%	9.7	7.9	81.8%
Genf	1'114	805	72.3%	1'083	755	69.7%	1'352	998	73.8%	15.4	11.1	71.7%
Jura	766	633	82.6%	687	572	83.2%	862	715	83.0%	9.3	8.0	85.4%
Total Schweiz	1'059	842	79.5%	976	773	79.2%	1'198	959	80.1%	13.3	11.2	84.2%

Städte	Alle Wohnungen 2000			3 Zimmer 2000			4 Zimmer 2000			pro m2 2000		
	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %	Alle	Gen	in %
Biel	822	679	82.7%	775	624	80.5%	985	771	78.3%	11.2	9.6	86.3%
Zürich	1'169	874	74.8%	1'122	824	73.5%	1'410	1'022	72.4%	16.6	12.4	74.6%
Thun	930	727	78.1%	849	669	78.8%	1'073	846	78.8%	12.1	10.2	84.2%
Luzern	1'037	730	70.4%	932	626	67.2%	1'140	805	70.6%	13.2	9.8	74.4%
Basel	989	705	71.3%	971	687	70.7%	1'292	819	63.4%	13.8	9.4	68.4%
Winterthur	1'083	954	88.1%	990	862	87.1%	1'194	1'028	86.1%	14.2	12.1	85.2%
St. Gallen	977	793	81.1%	920	748	81.3%	1'031	820	79.5%	12.1	10.6	87.2%
Genf	1'078	745	69.1%	1'098	705	64.2%	1'375	918	66.7%	15.7	10.7	68.2%
Lausanne	945	686	72.6%	944	720	76.2%	1'207	982	81.3%	13.6	10.4	76.9%
Bern	995	762	76.6%	996	680	68.3%	1'191	819	68.8%	13.7	9.6	70.0%
Total Städte	1'052	811	77.1%	1'021	760	74.4%	1'261	939	74.5%	14.6	11.2	76.7%
Total Schweiz	1'059	842	79.5%	976	773	79.2%	1'198	959	80.1%	13.3	11.2	84.2%

Anhang V Entwicklung der durchschnittlichen Mieten 1970-2000

Kantone	Alle Whg. 1970			Alle Wohnungen 2000			Veränderung	
	Alle	Gen.	in %	Alle	Gen.	in %	Alle	Gen.
Zürich	283	223	78.8%	1'227	910	74.2%	434%	408%
Bern	222	223	100.5%	961	753	78.4%	433%	338%
Luzern	220	223	101.4%	1'031	830	80.5%	469%	372%
Uri	171	210	122.8%	918	733	79.8%	537%	349%
Schwyz	189	216	114.3%	1'161	836	72.0%	614%	387%
Obwalden	175	276	157.7%	1'112	1'112	100.0%	635%	403%
Nidwalden	221	260	117.6%	1'209	834	69.0%	547%	321%
Glarus	160	223	139.4%	921	847	92.0%	576%	380%
Zug	255	236	92.5%	1'348	1'028	76.3%	529%	436%
Freiburg	209	202	96.7%	957	911	95.2%	458%	451%
Solothurn	203	207	102.0%	949	725	76.4%	467%	350%
Basel-Stadt	251	209	83.3%	1'004	728	72.5%	400%	348%
Basel-Land	290	247	85.2%	1'150	974	84.7%	397%	394%
Schaffhausen	213	214	100.5%	923	806	87.3%	433%	377%
Appenzell AR	157	198	126.1%	969	699	72.1%	617%	353%
Appenzell IR	146	320	219.2%	995	1'215	122.1%	682%	380%
St. Gallen	212	210	99.1%	997	832	83.5%	470%	396%
Graubünden	214	210	98.1%	1'034	840	81.2%	483%	400%
Aargau	226	226	100.0%	1'095	865	79.0%	485%	383%
Thurgau	181	186	102.8%	983	808	82.2%	543%	434%
Tessin	211	194	91.9%	940	708	75.3%	445%	365%
Waadt	250	206	82.4%	1'014	746	73.6%	406%	362%
Wallis	224	212	94.6%	822	673	81.9%	367%	317%
Neuenburg	180	182	101.1%	769	561	73.0%	427%	308%
Genf	280	204	72.9%	1'114	805	72.3%	398%	395%
Jura	158	194	122.8%	766	633	82.6%	485%	326%
Total Schweiz	239	219	91.6%	1'059	842	79.5%	443%	384%

Städte	Alle Whg. 1970			Alle Wohnungen 2000			Veränderung	
	Alle	Gen.	in %	Alle	Gen.	in %	Alle	Gen.
Biel	240	221	92.3%	822	679	82.7%	342%	307%
Zürich	284	219	77.4%	1'169	874	74.8%	412%	398%
Thun	223	218	97.8%	930	727	78.1%	417%	333%
Luzern	254	222	87.4%	1'037	730	70.4%	408%	329%
Basel	248	209	84.3%	989	705	71.3%	399%	338%
Winterthur	234	200	85.4%	1'083	954	88.1%	462%	476%
St. Gallen	770	217	28.2%	977	793	81.1%	127%	365%
Genf	782	202	25.9%	1'078	745	69.1%	138%	368%
Lausanne	270	236	87.3%	945	686	72.6%	350%	291%
Bern	257	225	87.5%	995	762	76.6%	387%	339%
Total Städte	261	216	82.8%	1'052	811	77.1%	403%	375%

Anhang VI Anteil der verschiedenen Alterskategorien

Im Jahr 2000	0-17		18-24		25-39		40-59		60-79		80+	
	Alle	Gen.	Alle	Gen.	Alle	Gen.	Alle	Gen.	Alle	Gen.	Alle	Gen.
Zürich	19%	21%	8%	7%	25%	21%	29%	24%	16%	21%	3%	5%
Bern	20%	18%	8%	7%	22%	18%	29%	25%	17%	26%	4%	6%
Luzern	23%	20%	8%	7%	24%	19%	27%	24%	15%	25%	3%	6%
Uri	23%	16%	8%	5%	22%	16%	27%	27%	17%	30%	4%	7%
Schwyz	24%	18%	8%	6%	24%	20%	28%	22%	14%	27%	2%	6%
Obwalden	25%	30%	8%	7%	23%	25%	27%	24%	14%	13%	3%	2%
Nidwalden	23%	19%	7%	6%	24%	19%	29%	30%	14%	21%	3%	5%
Glarus	23%	11%	8%	5%	21%	16%	27%	15%	17%	41%	4%	12%
Zug	21%	22%	8%	8%	26%	20%	29%	24%	14%	23%	2%	4%
Freiburg	24%	23%	9%	18%	24%	21%	27%	20%	14%	16%	3%	2%
Solothurn	21%	17%	8%	5%	22%	21%	29%	21%	17%	30%	4%	5%
Basel-Stadt	16%	18%	8%	5%	23%	16%	28%	24%	21%	29%	5%	8%
Basel-Land	20%	20%	7%	6%	22%	19%	30%	27%	18%	24%	3%	3%
Schaffhausen	21%	16%	8%	7%	21%	18%	29%	22%	18%	32%	4%	5%
Appenzell AR	24%	15%	7%	5%	21%	14%	28%	17%	16%	30%	4%	20%
Appenzell IR	27%	27%	8%	12%	21%	12%	24%	30%	16%	16%	3%	4%
St. Gallen	24%	18%	9%	6%	23%	19%	27%	22%	15%	27%	3%	8%
Graubünden	22%	19%	7%	7%	22%	19%	28%	26%	17%	25%	4%	4%
Aargau	22%	20%	8%	8%	23%	24%	29%	23%	15%	21%	3%	4%
Thurgau	24%	21%	8%	7%	22%	20%	28%	23%	15%	23%	3%	6%
Tessin	18%	10%	7%	6%	24%	19%	28%	23%	19%	38%	4%	4%
Waadt	21%	22%	8%	7%	23%	20%	28%	26%	16%	21%	4%	5%
Wallis	23%	15%	7%	7%	23%	20%	28%	28%	16%	26%	3%	4%
Neuenburg	21%	17%	8%	6%	23%	18%	27%	24%	17%	30%	4%	6%
Genf	20%	19%	8%	7%	24%	21%	28%	26%	16%	22%	3%	5%
Jura	23%	26%	7%	6%	21%	24%	28%	22%	17%	19%	4%	3%
Schweiz	21%	20%	8%	7%	23%	20%	28%	24%	16%	23%	3%	6%
Stadt Winterthur	19%	25%	9%	7%	25%	24%	26%	22%	17%	18%	4%	4%
Stadt Zürich	15%	20%	8%	7%	29%	20%	26%	24%	18%	23%	5%	6%

Anhang VII Detailzahlen zu den Zusatzangeboten

	Total	1-19 W		20-99 W.		100-199 W.		200-399 W.		400-999 W.		1000+ Whg.	
Alle	737	183	25%	344	47%	91	12%	61	8%	40	5%	18	2%
Zumietbare Ateliers	76	14	18%	23	30%	5	7%	14	18%	12	16%	8	11%
Zumietbare Bastelräume	197	22	11%	84	43%	23	12%	24	12%	30	15%	14	7%
Zumietbarer Garten	141	25	18%	57	40%	19	13%	16	11%	16	11%	8	6%
Gemeinschaftskompost	149	32	21%	67	45%	18	12%	11	7%	17	11%	4	3%
Gewerberäume	108	16	15%	29	27%	14	13%	12	11%	24	22%	13	12%
Gemeinschaftsräume	218	47	22%	97	44%	21	10%	17	8%	24	11%	12	6%
Kleinreparaturen gratis	122	19	16%	49	40%	18	15%	15	12%	16	13%	5	4%
eigener Sozialdienst	13	0	0%	3	23%	0	0%	0	0%	5	38%	5	38%
Nachbarschaftshilfe	64	18	28%	26	41%	6	9%	4	6%	7	11%	3	5%
Krankenbesuche	44	7	16%	19	43%	7	16%	3	7%	4	9%	4	9%
finanzielle Hilfe in Notlagen	57	9	16%	8	14%	8	14%	5	9%	14	25%	13	23%
Lehrlingsausbildung	21	1	5%	0	0%	0	0%	1	5%	14	67%	5	24%
Mittagstische	32	10	31%	12	38%	3	9%	1	3%	3	9%	3	9%
Internes Info-Bulletin	80	5	6%	21	26%	11	14%	13	16%	19	24%	11	14%
Verbandszeitschrift	64	15	23%	20	31%	8	13%	9	14%	4	6%	8	13%
Depositenkasse/Anlagemögl.	93	9	10%	23	25%	13	14%	14	15%	23	25%	11	12%
Gemeinschaftliche Anlässe	231	51	22%	96	42%	35	15%	18	8%	21	9%	10	4%

	Total	Mitglieder- gen		Handwerker Gen.		Soziale Gen.		SVW		SWE		VLB	
Alle	737	479	65%	34	5%	201	27%	451	61%	91	12%	103	14%
Zumietbare Ateliers	76	56	74%	3	4%	16	21%	63	83%	4	5%	9	12%
Zumietbare Bastelräume	197	139	71%	11	6%	43	22%	139	71%	20	10%	24	12%
Zumietbarer Garten	141	97	69%	5	4%	35	25%	95	67%	23	16%	11	8%
Gemeinschaftskompost	149	112	75%	4	3%	29	19%	107	72%	16	11%	8	5%
Gewerberäume	108	81	75%	7	6%	17	16%	80	74%	11	10%	13	12%
Gemeinschaftsräume	218	153	70%	3	1%	57	26%	150	69%	21	10%	25	11%
Kleinreparaturen gratis	122	104	85%	3	2%	15	12%	84	69%	10	8%	7	6%
eigener Sozialdienst	13	10	77%	0	0%	3	23%	12	92%	0	0%	0	0%
Nachbarschaftshilfe	64	48	75%	0	0%	16	25%	48	75%	4	6%	0	0%
Krankenbesuche	44	33	75%	0	0%	11	25%	31	70%	3	7%	2	5%
finanzielle Hilfe in Notlagen	57	52	91%	0	0%	5	9%	55	96%	2	4%	1	2%
Lehrlingsausbildung	21	19	90%	0	0%	2	10%	21	100%	0	0%	0	0%
Mittagstische	32	20	63%	1	3%	11	34%	25	78%	3	9%	1	3%
Internes Info-Bulletin	80	69	86%	0	0%	9	11%	67	84%	8	10%	2	3%
Verbandszeitschrift	64	42	66%	1	2%	17	27%	37	58%	1	2%	24	38%
Depositenkasse/Anlagemögl.	93	79	85%	0	0%	14	15%	79	85%	4	4%	6	6%
Gemeinschaftliche Anlässe	231	177	77%	1	0%	49	21%	186	81%	18	8%	14	6%

	Total	bis 1939		1940-1949		1950-1959		1960-1969		1970-1979		1980-1989		1990 -	
Alle	737	66	9%	138	19%	101	14%	111	15%	69	9%	65	9%	176	24%
Zumietbare Ateliers	76	12	16%	19	25%	4	5%	8	11%	4	5%	11	14%	16	21%
Zumietbare Bastelräume	197	28	14%	48	24%	26	13%	23	12%	14	7%	16	8%	41	21%
Zumietbarer Garten	141	25	18%	31	22%	14	10%	16	11%	14	10%	17	12%	23	16%
Gemeinschaftskompost	149	14	9%	33	22%	21	14%	21	14%	12	8%	18	12%	30	20%
Gewerberäume	108	21	19%	31	29%	5	5%	8	7%	5	5%	12	11%	25	23%
Gemeinschaftsräume	218	24	11%	31	14%	15	7%	28	13%	23	11%	25	11%	70	32%
Kleinreparaturen gratis	122	23	19%	28	23%	25	20%	19	16%	7	6%	5	4%	15	12%
eigener Sozialdienst	13	5	38%	3	23%	1	8%	2	15%	0	0%	1	8%	1	8%
Nachbarschaftshilfe	64	7	11%	17	27%	5	8%	7	11%	8	13%	7	11%	13	20%
Krankenbesuche	44	9	20%	11	25%	4	9%	9	20%	1	2%	1	2%	9	20%
finanzielle Hilfe in Notlagen	57	14	25%	22	39%	3	5%	1	2%	1	2%	6	11%	10	18%
Lehrlingsausbildung	21	6	29%	12	57%	0	0%	0	0%	1	5%	2	10%	0	0%
Mittagstische	32	3	9%	6	19%	1	3%	6	19%	0	0%	2	6%	14	44%
Internes Info-Bulletin	80	22	28%	31	39%	7	9%	1	1%	2	3%	4	5%	12	15%
Verbandszeitschrift	64	13	20%	13	20%	6	9%	9	14%	5	8%	5	8%	13	20%
Depositenkasse/Anlagemögl.	93	27	29%	23	25%	8	9%	11	12%	2	2%	9	10%	12	13%
Gemeinschaftliche Anlässe	231	29	13%	53	23%	25	11%	28	12%	18	8%	22	10%	55	24%

Anhang VIII Detailzahlen zur Delegation der Verwaltung

	Alle	bis1939	1940-49	1950-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990 -
ja	42%	23%	33%	27%	32%	35%	58%	66%
gesamte Verwaltung	20%	2%	9%	11%	14%	19%	35%	41%
nur Vermietung	4%	3%	1%	2%	5%	3%	5%	7%
Buchhaltung	19%	12%	14%	17%	14%	20%	22%	27%
technischer Unterhalt	5%	5%	1%	4%	5%	6%	6%	9%
Umgebungspflege	7%	8%	8%	7%	5%	7%	5%	8%
andere	3%	0%	7%	3%	4%	3%	3%	2%
keine Angabe	1%	2%	0%	0%	1%	0%	5%	1%
nein	58%	77%	67%	73%	68%	65%	42%	34%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Alle	dt	frz/it	Mitglieder-Gen.	Handwerker-Gen.	Soziale Gen.
ja	42%	41%	47%	37%	74%	48%
gesamte Verwaltung	20%	20%	27%	15%	50%	29%
nur Vermietung	4%	3%	8%	3%	6%	5%
Buchhaltung	19%	19%	21%	17%	35%	22%
technischer Unterhalt	5%	4%	13%	5%	9%	4%
Umgebungspflege	7%	7%	6%	8%	3%	7%
andere	3%	3%	5%	4%	3%	1%
keine Angabe	1%	1%	0%	1%	0%	1%
nein	58%	59%	53%	63%	26%	52%

	Alle	SVW	SWE	VLB	kein
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%
ja	42%	37%	48%	64%	34%
gesamte Verwaltung	20%	16%	29%	37%	18%
nur Vermietung	4%	3%	4%	8%	5%
Buchhaltung	19%	17%	15%	34%	17%
technischer Unterhalt	5%	5%	5%	6%	5%
Umgebungspflege	7%	8%	7%	7%	4%
andere	3%	3%	4%	5%	3%
keine Angabe	1%	1%	2%	1%	1%
nein	Alle	62%	52%	36%	66%

Grösse der WBG	in %	1-19	20-99	100-199	200-399	400-999	1000+
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ja	42%	48%	47%	34%	26%	20%	17%
gesamte Verwaltung	20%	24%	26%	10%	8%	10%	0%
nur Vermietung	4%	3%	5%	4%	3%	0%	6%
Buchhaltung	19%	24%	22%	13%	13%	10%	0%
technischer Unterhalt	5%	5%	6%	0%	8%	8%	6%
Umgebungspflege	7%	4%	9%	5%	7%	8%	11%
andere	3%	3%	3%	3%	2%	8%	0%
keine Angabe	1%	2%	1%	1%	0%	0%	0%
nein	58%	52%	52%	66%	74%	80%	83%

Anhang IX Zahlen zur Organisation mit Kommissionen und Ressorts**Kommissionen**

	Alle	mit Kom- mission		Zahl Komm.	Bau		Finanz		G'Leitung, Verwaltung	
Total	737	248	34%	1.90	177	24%	53	7%	92	12%
Deutschschweiz	651	225	35%	1.92	162	25%	46	7%	85	13%
Romandie	86	23	27%	1.70	15	17%	7	8%	7	8%
1-19 Whg.	183	34	19%	1.85	20	11%	7	4%	15	8%
20-99 Whg.	344	87	25%	1.72	56	16%	14	4%	23	7%
100-199 Whg.	91	46	51%	1.62	33	36%	8	9%	13	14%
200-399 Whg.	61	32	52%	1.94	24	39%	8	13%	14	23%
400-999 Whg.	40	34	85%	2.32	30	75%	12	30%	16	40%
1000+Whg	18	15	83%	2.80	14	78%	4	22%	11	61%
Mitgliedergen.	479	181	38%	2.02	134	28%	41	9%	66	14%
Handwerkergergen.	34	5	15%	1.60	3	9%	1	3%	4	12%
Soziale Gen.	201	56	28%	1.56	34	17%	10	5%	21	10%

	Alle	Vermietung		Schlichtung		Sozial		Garten		Andere	
Total	737	35	5%	29	4%	14	2%	13	2%	52	7%
Deutschschweiz	651	34	5%	29	4%	11	2%	12	2%	47	7%
Romandie	86	1	1%	0	0%	3	3%	1	1%	5	6%
1-19 Whg.	183	2	1%	2	1%	1	1%	4	2%	10	5%
20-99 Whg.	344	14	4%	12	3%	8	2%	5	1%	16	5%
100-199 Whg.	91	7	8%	6	7%	1	1%	1	1%	4	4%
200-399 Whg.	61	3	5%	4	7%	0	0%	1	2%	8	13%
400-999 Whg.	40	7	18%	1	3%	3	8%	1	3%	9	23%
1000+Whg	18	2	11%	4	22%	1	6%	1	6%	5	28%
Mitgliedergen.	479	27	6%	28	6%	12	3%	13	3%	43	9%
Handwerkergergen.	34	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Soziale Gen.	201	8	4%	1	0%	2	1%	0	0%	8	4%

Ressorts

	Total	ja		Durch. Zahl	Quästor, Finanzen	Aktuariat Sekretariat	Protokoll		Unterhalt Reparatur	
Alle	740	543	73%	3.5	447	60%	341	46%	284	38%
Deutschschweiz	653	513	79%	3.5	419	64%	327	50%	267	41%
Romandie/Tessin	87	30	34%	3.7	28	32%	14	16%	17	20%
1-19 Whg.	184	124	67%	3.1	104	57%	77	42%	42	23%
20-99 Whg.	344	259	75%	3.6	215	63%	165	48%	152	44%
100-199 Whg.	91	80	88%	3.7	62	68%	48	53%	48	53%
200-399 Whg.	62	47	76%	4.3	43	69%	30	48%	30	48%
400-999 Whg.	40	23	58%	4.1	20	50%	13	33%	10	25%
1000+ Whg.	19	10	53%	2.8	4	21%	8	42%	2	11%
Mitgliedergen.	482	364	76%	3.6	302	63%	224	46%	211	44%
Handwerkergergen.	34	18	53%	3.6	16	47%	9	26%	4	12%
Soziale Gen.	201	141	70%	3.3	111	55%	94	47%	62	31%

	Vermietung		Umbau Renovati- on		Umgebung Garten		Information PR		Soziales Kultur		Andere	
Alle	213	29%	134	18%	86	12%	72	10%	42	6%	45	6%
Deutschschweiz	205	31%	132	20%	84	13%	68	10%	39	6%	42	6%
Romandie/Tessin	8	9%	2	2%	3	3%	4	5%	3	3%	3	3%
1-19 Whg.	35	19%	23	13%	15	8%	16	9%	8	4%	5	3%
20-99 Whg.	96	28%	57	17%	42	12%	22	6%	16	5%	21	6%
100-199 Whg.	36	40%	25	27%	13	14%	13	14%	6	7%	9	10%
200-399 Whg.	34	55%	18	29%	11	18%	13	21%	7	11%	2	3%
400-999 Whg.	10	25%	9	23%	4	10%	6	15%	4	10%	5	13%
1000+ Whg.	2	11%	2	11%	1	5%	2	11%	1	5%	3	16%
Mitgliedergen.	144	30%	99	21%	79	16%	52	11%	30	6%	31	6%
Handwerker-gen.	5	15%	4	12%	0	0%	3	9%	0	0%	2	6%
Soziale Gen.	56	28%	29	14%	5	2%	13	6%	11	5%	10	5%

Anhang X Detailzahlen zu Wohnbauförderungs- und Finanzierungshilfen

	Total		Baurecht Kant./ Gem.		Günstiges Land von- Kant./Gem.		Beitrag à fonds perdu Kant./Gem.		verg. Dar- lehen Kant./ Gem.		Bürgschaft. öff. Hand	
Alle	737	100%	337	46%	43	6%	141	19%	139	19%	69	9%
bis 1939	66	9%	28	42%	7	11%	13	20%	21	32%	5	8%
1940-1949	138	19%	75	54%	13	9%	34	25%	38	28%	7	5%
1950-1959	101	14%	40	40%	2	2%	10	10%	16	16%	5	5%
1960-1969	111	15%	57	51%	5	5%	20	18%	19	17%	14	13%
1970-1979	69	9%	32	46%	0	0%	14	20%	14	20%	8	12%
1980-1989	65	9%	24	37%	2	3%	13	20%	12	18%	6	9%
1990 und später	176	24%	75	43%	14	8%	36	20%	19	11%	22	13%
1-19 Whg.	183	25%	54	30%	6	3%	29	16%	27	15%	17	9%
20-99 Whg.	344	47%	157	46%	18	5%	61	18%	54	16%	33	10%
100-199 Whg.	91	12%	48	53%	5	5%	16	18%	12	13%	10	11%
200-399 Whg.	61	8%	30	49%	5	8%	11	18%	13	21%	4	7%
400-999 Whg.	40	5%	32	80%	4	10%	13	33%	20	50%	2	5%
1000+ Whg.	18	2%	16	89%	5	28%	11	61%	13	72%	3	17%
Mitgliedergen.	479	65%	228	48%	27	6%	91	19%	100	21%	44	9%
Handwerkergen.	34	5%	9	26%	2	6%	4	12%	3	9%	3	9%
Soziale Gen.	201	27%	90	45%	13	6%	44	22%	30	15%	19	9%
SVW	451	61%	223	49%	28	6%	85	19%	97	22%	46	10%
SWE	91	12%	25	27%	5	5%	19	21%	7	8%	5	5%
VLB	103	14%	35	34%	5	5%	22	21%	11	11%	11	11%

	Rückzahl. Grundverb. Bund		Zusatz. Verbill. Bund		Hypo. Bürg. Gen. HBG		Fonds de roulement		Solidaritäts- fonds SVW		Emissions- zentrale	
Alle	305	41%	173	23%	63	9%	261	35%	123	17%	150	20%
bis 1939	10	15%	7	11%	5	8%	20	30%	14	21%	9	14%
1940-1949	51	37%	21	15%	13	9%	38	28%	26	19%	21	15%
1950-1959	41	41%	18	18%	6	6%	26	26%	10	10%	12	12%
1960-1969	47	42%	27	24%	7	6%	33	30%	10	9%	21	19%
1970-1979	36	52%	15	22%	2	3%	17	25%	7	10%	7	10%
1980-1989	32	49%	28	43%	6	9%	36	55%	18	28%	15	23%
1990 und später	84	48%	55	31%	24	14%	89	51%	38	22%	60	34%
1-19 Whg.	67	37%	37	20%	18	10%	72	39%	33	18%	35	19%
20-99 Whg.	158	46%	87	25%	29	8%	113	33%	41	12%	64	19%
100-199 Whg.	35	38%	19	21%	5	5%	26	29%	18	20%	16	18%
200-399 Whg.	27	44%	10	16%	2	3%	19	31%	10	16%	14	23%
400-999 Whg.	12	30%	13	33%	4	10%	16	40%	11	28%	13	33%
1000+ Whg.	6	33%	7	39%	5	28%	15	83%	10	56%	8	44%
Mitgliedergen.	175	37%	96	20%	35	7%	142	30%	90	19%	80	17%
Handwerkergen.	15	44%	6	18%	1	3%	11	32%	3	9%	10	29%
Soziale Gen.	108	54%	67	33%	23	11%	101	50%	26	13%	58	29%
SVW	155	34%	101	22%	45	10%	137	30%	113	25%	86	19%
SWE	58	64%	29	32%	5	5%	60	66%	3	3%	26	29%
VLB	54	52%	29	28%	11	11%	68	66%	3	3%	37	36%

Anhang XI Ausprägungen der Problemkategorien

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Alle	2.58	2.03	1.77	2.04	2.18	2.11	1.91	2.36	1.65	1.56	1.42	1.67	1.58
Deutsche Schweiz	2.57	2.01	1.75	2.06	2.14	2.05	1.88	2.35	1.6	1.54	1.37	1.62	1.54
Romandie	2.62	2.18	1.96	1.84	2.44	2.57	2.14	2.44	2.1	1.71	1.88	2.07	1.94
bis 1939	2.4	1.95	2.19	2.39	1.9	2.17	2.11	2.39	1.97	1.35	1.23	1.2	1.44
1940-1949	2.97	2.1	2.04	2.29	2.28	2.26	2.09	3.07	1.81	1.35	1.3	1.38	1.49
1950-1959	2.91	2.4	1.9	2.35	2.49	2.04	2.14	2.45	1.5	1.49	1.25	1.39	1.58
1960-1969	2.59	2.31	1.79	2.13	2.23	2.13	1.95	2.21	1.62	1.55	1.38	1.54	1.59
1970-1979	2.47	2.19	1.61	2.31	1.9	1.98	1.8	2.26	1.72	1.68	1.4	1.91	1.98
1980-1989	2.4	1.74	1.6	1.79	2.03	2.09	1.57	2.11	1.56	1.72	1.52	2.24	1.88
1990 und später	2.2	1.62	1.34	1.39	2.13	2.04	1.65	1.82	1.53	1.77	1.68	2.01	1.4
1-19 Whg.	2.36	1.84	1.44	1.69	2.1	1.81	1.44	1.79	1.31	1.57	1.52	1.88	1.6
20-99 Whg.	2.6	2.05	1.69	1.9	2.2	2.09	1.88	2.31	1.52	1.59	1.41	1.7	1.63
100-199 Whg.	2.81	2.04	1.91	2.52	2.27	2.32	2.09	2.73	1.99	1.54	1.34	1.39	1.57
200-399 Whg.	2.77	2.13	2.18	2.54	2.2	2.33	2.35	2.84	1.92	1.34	1.51	1.66	1.58
400-999 Whg.	2.69	2.35	2.48	2.61	2.2	2.48	2.6	3.33	2.62	1.68	1.3	1.26	1.31
1000+ Whg.	2.11	2	2.39	2.57	1.94	2.56	2.65	2.65	2.53	1.5	1.06	1.67	1.39
Mitgliedergen.	2.85	2.08	1.9	2.12	2.24	2.16	1.96	2.69	1.69	1.47	1.31	1.55	1.59
Handwerker-gen.	2.03	1.97	1.71	1.74	2.32	2.29	2.46	1.68	1.78	1.86	1.69	1.76	1.78
Soziale Gen.	2.1	1.97	1.51	1.93	2.07	1.98	1.77	1.67	1.58	1.74	1.59	1.97	1.55
SVW	2.72	1.98	1.84	2.09	2.17	2.17	1.94	2.52	1.75	1.5	1.42	1.55	1.58
SWE	2.08	1.95	1.51	1.95	2.01	1.95	1.8	1.99	1.4	1.7	1.46	2.06	1.53
VLB	2.24	2.15	1.56	1.89	2.32	2.13	2.08	1.99	1.52	1.92	1.55	2.13	1.57

- 1 = Keine neuen Vorstandsmitglieder
- 2 = Überalterung Vorstand
- 3 = Opposition Erneuerung, Renovation
- 4 = Anstehendes Renovationsprojekt
- 5 = Finden keine geeigneten Mieter/innen
- 6 = Mieterprobleme
- 7 = Probleme mit Mietern aus a. Kulturen
- 8 = Nur noch Mieter, keine Gen.
- 9 = Vandalismus
- 10 = Leerstände
- 11 = Finanzierung von Neubauten
- 12 = Probleme WEG Finanzierung
- 13 = Finanzierung Renovationsprojekte

Anhang XII Ausprägungen der Merkmale verschiedener Kantone

Die Prozentwerte sind jeweils die Abweichungen in % zum Durchschnitt (100%)

	ZH	LU	BS	BE	SG	AG	VD	BL	Rest	Stadt	And.
Total WBG	199	118	69	67	49	39	27	27	145	335	405
mit 1-19 Whg.	83%	126%	41%	96%	82%	165%	30%	134%	128%	77%	119%
20-99 Whg.	89%	108%	125%	67%	123%	94%	112%	104%	104%	92%	107%
100-199 Whg.	82%	55%	177%	182%	100%	63%	120%	120%	90%	121%	82%
200-399 Whg.	102%	111%	69%	178%	97%	61%	221%	44%	66%	110%	91%
400-999 Whg.	242%	31%	80%	83%	38%	47%	0%	0%	51%	177%	37%
1000+ Whg.	254%	33%	0%	116%	0%	0%	288%	0%	27%	174%	38%
Mitgliedergen.	109%	46%	143%	127%	79%	99%	109%	97%	104%	120%	84%
Handwerkergerg.	131%	129%	0%	32%	89%	223%	0%	0%	120%	84%	113%
Soziale Gen.	76%	215%	27%	55%	158%	66%	82%	109%	86%	62%	132%
SVW	115%	15%	161%	117%	120%	104%	139%	127%	92%	125%	80%
SWE	12%	386%	12%	24%	116%	125%	0%	60%	79%	15%	171%
VLB	54%	292%	0%	32%	73%	184%	0%	80%	94%	39%	151%
kein Verband	157%	35%	10%	142%	42%	0%	101%	50%	155%	124%	80%
Gründung bis 1939	205%	75%	112%	49%	113%	0%	123%	0%	30%	155%	55%
1940-49	126%	32%	262%	143%	54%	55%	59%	79%	62%	157%	53%
1950-59	74%	93%	117%	142%	60%	56%	109%	81%	141%	96%	103%
1960-69	94%	181%	29%	40%	109%	103%	74%	74%	110%	70%	125%
1970-79	75%	145%	62%	144%	131%	0%	238%	199%	67%	86%	111%
1980-89	74%	203%	66%	102%	70%	117%	84%	169%	63%	78%	118%
1990 bis	82%	64%	24%	69%	154%	225%	93%	124%	150%	67%	127%
Aktiv (Kauf und/oder Bau)	124%	128%	67%	80%	90%	93%	114%	71%	77%	104%	97%
Zusätzliche Mietangeb.	142%	90%	86%	108%	81%	136%	65%	98%	58%	124%	80%
soziale Angebote	175%	33%	120%	140%	79%	99%	20%	61%	53%	157%	53%
Gemeinschaftliche Ang.	133%	64%	123%	106%	95%	104%	38%	135%	76%	126%	79%
Weitere Zusatznutzen	144%	82%	99%	115%	64%	95%	84%	84%	67%	129%	76%
Eigene Geschäftsstelle	209%	39%	0%	104%	47%	0%	343%	0%	64%	145%	63%
Fremdverwaltet	104%	103%	0%	91%	99%	156%	135%	0%	142%	80%	117%
professionelle Führung	144%	89%	71%	115%	85%	72%	103%	52%	77%	123%	81%
unprofessionelle Führung	73%	129%	86%	49%	162%	186%	98%	73%	105%	71%	124%
keine Förderung	231%	43%	74%	38%	0%	65%	95%	95%	53%	160%	50%
Wohnbauförderung	100%	99%	89%	109%	105%	92%	123%	114%	96%	99%	101%
Bundeshilfen nach WEG	81%	143%	46%	104%	124%	102%	117%	78%	107%	78%	118%
Finanzierungshilfe	91%	134%	56%	70%	119%	120%	65%	87%	117%	80%	117%
viele Probleme	80%	124%	102%	124%	78%	65%	165%	71%	106%	93%	106%
Probleme Vorstand	91%	91%	128%	124%	87%	91%	105%	92%	102%	105%	96%
Probleme Renovationen	104%	113%	114%	108%	107%	82%	75%	86%	84%	107%	95%
Probleme Mieter	104%	87%	115%	87%	101%	96%	111%	72%	107%	103%	97%
Probleme Finanzierung	59%	134%	81%	92%	114%	98%	120%	109%	132%	70%	125%
planen Aufwertung	114%	92%	96%	106%	93%	83%	90%	96%	96%	109%	93%
Balkone	143%	153%	64%	123%	78%	42%	0%	61%	53%	123%	81%
Strukturelle Aufwertung (o. Balkone)	154%	96%	107%	103%	131%	38%	37%	73%	48%	134%	72%

Anhang XII Auswertung nach Verbandszugehörigkeit

Die Prozentwerte sind jeweils die Abweichungen in % zum Durchschnitt (100%)

	TOTAL	SVW		SWE		VLB	
	Zahl	Zahl	% Abw.	Zahl	% Abw.	Zahl	% Abw.
Alle	737	451	61%	91	12%	103	14%
Deutsche Schweiz	651	392	98%	89	111%	102	112%
Romandie	86	59	112%	2	19%	1	8%
bis 1939	66	57	141%	4	49%	3	33%
1940-1949	138	109	129%	9	53%	4	21%
1950-1959	101	63	102%	16	128%	8	57%
1960-1969	111	45	66%	21	153%	19	122%
1970-1979	69	32	76%	7	82%	10	104%
1980-1989	65	37	93%	10	125%	13	143%
1990 und später	176	99	92%	24	110%	45	183%
1-19 Whg..	183	89	79%	25	111%	40	156%
20-99 Whg.	344	195	93%	50	118%	51	106%
100-199 Whg.	91	71	127%	8	71%	7	55%
200-399 Whg.	61	42	113%	5	66%	5	59%
400-999 Whg.	40	36	147%	2	40%	0	0%
1000+ Whg.	18	18	163%	1	45%	0	0%
inaktiv (Weder Bau noch Kauf)	354	204	94%	34	78%	48	97%
Mitgliedergen.	479	350	119%	29	49%	32	48%
Handwerkergerg.	34	8	38%	3	71%	14	295%
Soziale Gen.	201	81	66%	56	226%	50	178%
Zusätzliche Mietangebote	336	229	111%	42	101%	36	77%
soziale Zusatzangebote	134	109	133%	6	36%	3	16%
gemeinschaftliche Angebote.	365	262	117%	35	78%	34	67%
Andere Zusatzangebote	257	181	115%	19	60%	32	89%
eigene Geschäftsstelle	32	30	153%	2	51%	1	22%
Fremdverwaltet	61	28	75%	8	106%	14	164%
professionell geführt	106	78	120%	10	76%	7	47%
Wohnbauförderung	578	352	100%	72	101%	76	94%
Bundeshilfe	352	190	88%	61	140%	58	118%
Finanzierungshilfe	380	232	100%	65	139%	77	145%
stärkere Probleme	116	78	110%	11	77%	13	80%
Vorstand	419	273	106%	40	77%	53	91%
Renovationen	255	163	104%	30	95%	27	76%
Mieter	495	321	106%	51	83%	62	90%
Finanzierung	252	148	96%	40	129%	42	119%
ja	457	298	107%	44	78%	67	105%
Balkone	135	89	108%	23	138%	17	90%
Strukturelle Aufwertung (o. Balkone)	150	110	120%	15	81%	16	76%
keine Aufwertungen geplant	465	268	94%	52	91%	76	117%

Anhang XIII Forschungsfragen und Themen

Aus der Sicht des Autors bestehen folgende Forschungsfragen, die das Thema vertiefen könnten.

- Statistischer Vergleich der bestehenden Daten nach den in der vorliegenden Arbeit spezifizierten Klassen mit Analyse der signifikanten Unterschiede.
- Untersuchung und Beschreibung der Teilmengen Alterswohnen sowie der lokalen sozialen WBG in Hinblick auf den Zweck, das Zielpublikum sowie die Zusammensetzung der Trägerschaften und Inanspruchnahme der Wohnbauförderung.
- Analyse der Eisenbahnergenossenschaften (Überprüfung der These, dass diese eher inaktiv sind, weniger Zusatzangebote bieten und weniger zusammenarbeiten.
- Spezifische kantonale Analysen der HR-Register bezüglich der Zahl der WBG sowie vertiefte Untersuchung der Zahl und Bedeutung der Handwerker-, Unternehmer- und Eigentümergenossenschaften, die ausschliesslich Wohnraum zum Verkauf erstellen.
- Vertiefte Studie über den Aktivitätsgrad der Mitglieder sowie die Wahrnehmung der mitgliedschaftlichen Rechte in den Mitgliedergenossenschaften.
- Analyse der WBG, die in den letzten Jahren Konkurs machten oder durch deren Wohnungen durch die SAPOMP AG übernommen wurden nach Genossenschaftstyp, Initianten, Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmassnahmen und Verbandszugehörigkeit.
- Erhebung bei den WBG-Vorständen zu ihrer sozialpolitischen und genossenschaftlichen Ausrichtung. Vergleich insbesondere auch zwischen den Sprachregionen.
- Umfrage bei den Gemeinden mit genossenschaftlichem Wohnungsbau, in wie weit sie an diesen Wohnungen oder an WBG beteiligt sind, und ob und wie Wohnbauförderung betrieben worden ist.
- Systematisch Aufarbeitung der bisherigen und aktuellen Wohnbauförderung in den Kantonen.
- Spezifische Auswertung der verschiedenen Genossenschaftstypen, die 1960-1979 gegründet wurden.
- Erfassung der Zahl der Wohnungen, die durch WBG gekauft worden sind.
- Weitere theoretischen Überlegungen, Analysen und Erhebungen zu den verschiedenen Genossenschaftsverständnissen bei den WBG