



Antworten auf häufig gestellte Fragen

Was bedeutet der Begriff «gemeinnützig»?

Als gemeinnützig gelten diejenigen Wohnbauträger, die das Prinzip der Kostenmiete anwenden und mit der Vermietung der Liegenschaften keinen Gewinn anstreben. Deshalb richten sie keinen oder einen nach oben begrenzten Zins für das Anteilkapital aus, und ein allfälliger Liquidationserlös muss wieder für den gleichen Zweck verwendet werden. Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern kann es sich um alle Rechtsformen handeln, also auch Aktiengesellschaften.

Warum sind die Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften so günstig?

Die Wohnbaugenossenschaften kalkulieren nach dem Prinzip der Kostenmiete und erwirtschaften keinen Gewinn. Es wird auch kein Geld aus der Genossenschaft entnommen. Die Vorstände erhalten massvolle Entschädigungen. Die Wohnbauten sind der Spekulation entzogen. Dadurch werden die Wohnungen der Genossenschaften mit den Jahren günstiger.

Werden alle Genossenschaftswohnungen aus Steuergeldern unterstützt?

Nein. Der Mietzins der allermeisten Genossenschaftswohnungen wird sogenannten «freitragend», nach den üblichen kaufmännischen Kriterien kalkuliert. Nur ein kleiner Teil wird subventioniert und unter klaren Auflagen vermietet (Einkommens- und Vermögensgrenzen, Belegungsvorschriften). In diesem Fall spricht man von Sozialwohnungen.

Wohnen in den günstigen Wohnungen Leute, die gar nicht darauf angewiesen wären?

Die in Genossenschaftswohnungen lebenden Menschen haben ein durchschnittlich geringeres Einkommen. Wenn sie im Lauf der Jahre mehr verdienen und dennoch in der Genossenschaft bleiben, so ist das legitim und im Interesse der Genossenschaft.

Viele Genossenschaften achten bei der Vermietung darauf, dass besonders preisgünstige Wohnungen Menschen mit geringem Einkommen zukommen. Oft gibt es zudem Vorschriften, die eine Unterbelegung von Wohnungen verhindern.

Können Vorstände in Wohnbaugenossenschaften selbstherrlich agieren?

Genossenschaften sind demokratische Gebilde. Die Vorstände werden durch die Generalversammlungen gewählt. Sie müssen das langfristige Wohl der Genossenschaft im Auge haben, während die Bewohnerinnen und Bewohner naturgemäss ihre persönlichen Interessen stärker gewichten. Zwischen diesen beiden Haltungen besteht ein Spannungsverhältnis, und die Mitbestimmung der Mitglieder zwingt zur Qualität. Bei privaten Immobilienbesitzern gibt es diesen Schutzmechanismus nicht.

Werden die Genossenschaften professionell geführt?

Das Milizprinzip und der Verzicht auf Gewinnstreben bedeuten nicht Unprofessionalität. Die Wohnbaugenossenschaften werden von ihrem Verband mit verschiedensten Instrumenten professionell unterstützt: Weiterbildung, Beratungsdienst und günstige Finanzierungen.

Wie gründet man selber eine Genossenschaft für einen Hauskauf oder Neubau?

Manchmal kommt es vor, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von Mietwohnungen Gelegenheit zum Kauf ihres Hauses bekommen. Wenn sie zu diesem Zweck eine Genossenschaft gründen oder – noch besser – sich mit dem Projekt einer bestehenden Genossenschaft anschliessen wollen, erhalten sie Unterstützung vom Beratungsdienst des SVW. Der Verband vermittelt auch günstige Finanzierungsinstrumente. Die gleiche Unterstützung gibt es bei Neugründungen mit dem Ziel von Neubauten.

So erfahren Sie mehr:

www.mietbar.ch > Tipps und Links zur Wohnungssuche bei Genossenschaften

www.svw.ch > Website des Dachverbandes der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften

www.wohnbund.ch > Politische Anliegen und Informationen der schweizerischen Genossenschaftsverbände



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW
Sektion Winterthur
Seuzacherstrasse 22, 8400 Winterthur
Telefon 052 243 00 06 / Fax 052 202 73 38
svw.winterthur@bluewin.ch

Herausgegeben vom SVW Winterthur
Konzept und Texte: Hans Conrad Daeniker
Fotografie: Peter Schönenberger, Andreas Gemperle, Stadt Winterthur
Gestaltung: Orlando Duó Graphic Design SGD
Druck: Mattenbach AG
September 2008

MEHR ALS WOHNEN IN WINTERTHUR

Vor 100 Jahren, in Zeiten grosser Wohnungsnot, entstanden die ersten Wohnbaugenossenschaften. Dank der Solidarität einer grossen Zahl von Mitgliedern waren sie wirtschaftlich solide und handlungsfähig. Sie kauften Land und entzogen es der Spekulation. Ihre einfachen, aber qualitätsvollen Wohnungen vermieteten sie zu Selbstkosten.

Nach dem Zweiten Weltkrieg bauten die Genossenschaften, unterstützt durch eine vorausschauende Baulandpolitik der Stadtbehörden, Jahr für Jahr rund hundert Wohnungen. Und ab den Achtzigerjahren entstand neben dem traditionellen ein neuer Typus von Genossenschaften. Mit ihren Angeboten reagieren sie auf gesellschaftliche Veränderungen und neue Wohnbedürfnisse.

Heute gibt es in Stadt und Bezirk Winterthur über 6200 Wohnungen im Besitz von Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern. Allein für deren Unterhalt und für Sanierungen erhält das Gewerbe jährliche Aufträge von über 20 Mio. Franken, und ständig kommen Neubauten dazu. Schätzungsweise 15'000 bis 20'000 Menschen leben darin eine Vielfalt von Wohnformen. Sie alle wissen und schätzen, was «mehr als wohnen» heisst!

Wie es dazu kam, wo diese Wohnungen sind, was ihre Besonderheit ausmacht und wie die Zukunft aussieht, sehen und lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Über die Wohnbaugenossenschaften in Stadt und Bezirk Winterthur



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen,
SVW Winterthur
Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften



Eine Erfolgsgeschichte mit Zukunft

Im Jahr 2000 gehörte mehr als jede zehnte Wohnung in Winterthur einer Genossenschaft. Dazu kamen rund 300 in den Landgemeinden und 1000 im Besitz von gemeinnützigen Aktiengesellschaften. Zusammen mit zahlreichen Neubauten sind es heute im Bezirk Winterthur über 6200 Wohnungen von 49 gemeinnützigen Bauträgerinnen. Sie unterscheiden sich in mancher Hinsicht von gewöhnlichen Mietwohnungen:

- Sie sind für immer der Spekulation entzogen und werden nach dem Prinzip der Kostenmiete kalkuliert.
- Sie sind deshalb im Durchschnitt klar günstiger. Ein Quadratmeter einer Genossenschaftswohnung kostet 12 Franken pro Monat, im Durchschnitt aller Wohnungen sind es 14 Franken – also fast 20 Prozent mehr.
- Wenn ihre Bewohnerinnen und Bewohner Mitglied der Genossenschaft sind, geniessen sie eine hohe Wohnsicherheit und Mitbestimmungsrechte.
- Sie verkörpern klassische schweizerische Werte: Selbsthilfe, Solidarität, Demokratie, lokale Verwurzelung.

Am Anfang stand die Wohnungsnot

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts begann Winterthur extrem stark zu wachsen. Die vielen zugewanderten Menschen fanden wohl Arbeit in der Industrie, aber kaum Wohnraum für ihre Familien. Die Wohnungen waren klein, feucht, oft schlecht geheizt, und viele hatten weder eigene Küche noch Toilette.

Die Wohnungsmisère bewog zuerst verschiedene Fabrikanten zum Bau von Häusern für ihr Personal. 1872 entstand, gegründet von Fabrikanten und der Stadt Winterthur, die «Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnhäuser».

Im 20. Jahrhundert begann die hohe Zeit der Wohnbaugenossenschaften. Sie machten den Wohnungsbau zu einem Projekt der Selbsthilfe und der Solidarität: Weil jedes Genossenschaftsmitglied ein paar Franken pro Monat beisteuerte und die Stadt günstige Grundstücke zur Verfügung stellte, konnte auch der «Kleine Mann» Grosses vollbringen.

«Typisch Winterthur»

Sehr typisch für die Winterthurer Siedlungen von Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern sind die Grünräume und Pflanzgärten. Oft gehört jedes Mehrfamilienhaus in einer Siedlung wieder einer anderen Genossenschaft, und auch die Mehrfamilienhäuser enthalten meist nur wenige Wohnungen. In Zukunft wird man aber mit dem knappen Boden und der Energie nicht mehr so grosszügig umgehen können.

Der bisher grösste Boom des genossenschaftlichen Wohnungsbaus war in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg. Die Gebäude von damals zeitgemäss zu erneuern, ist nicht immer einfach.

Mit dem Rückgang der Industrie folgte ein Rückgang der Bevölkerung und der Bautätigkeit. Seit einigen Jahren bauen die Genossenschaften wieder sehr viel und zunehmend in der Agglomeration, weil auf Stadtgebiet bezahlbares Bauland Mangelware ist.

Nutzen für die Bewohner und die Gesellschaft

Die Genossenschaften haben bewiesen, dass es im Wohnungsbau einen «Dritten Weg» gibt, und dass er sehr gut funktioniert.

Davon profitieren nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner – dank günstiger Mieten, Wohnsicherheit, Mitbestimmung und guter Nachbarschaft. Auch die öffentliche Hand und die Gesellschaft haben viel davon. Denn günstige Wohnungen entlasten das Sozialhilfebudget, gemeinschaftlich orientierte Siedlungen und Mitbestimmungsrechte fördern die Integration, dichte und energiesparende Bauten schonen Boden und Ressourcen.

Welche Zukunft hat der «Dritte Weg im Wohnungsbau»?

Damit diese Erfolgsgeschichte weitergeht, braucht es viele Voraussetzungen:

- Wir müssen uns bewusst sein, dass uns dieser Erfolg nicht in den Schoss gefallen, sondern dem grossen Einsatz ganzer Generationen und der traditionellen Genossenschaften zu verdanken ist. Wenn die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner und die heutigen Behörden dieses Erbe nicht pflegen und weiter vermehren, werden das kommende Generationen büssen.
- Das grösste Problem für die weitere Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist der Mangel an bezahlbarem Land. Private und öffentliche Landbesitzer sind aufgerufen, nicht nach dem kurzfristig grösstmöglichen Gewinn zu streben. Sie haben es in der Hand, nachhaltige, Land und Ressourcen schonende Projekte zu ermöglichen.
- Und nicht zuletzt braucht es viele engagierte Bewohnerinnen und Bewohner, welche die Idee des genossenschaftlichen Wohnens im Alltag mit Leben füllen.

Vielfalt gemeinnütziger Bauträgerinnen

Selbsthilfe durch die Solidarität der grossen Zahl:

Die Gründung der Baugenossenschaften erfolgte aus ganz unterschiedlichen «politischen Ecken»: Die Initianten stammten aus kirchlichen, gewerkschaftlichen oder gewerblichen Kreisen.

Meist, und vor allem bei den grossen Genossenschaften sind die Bewohnenden zugleich Mitglied. Die Solidarität der grossen Zahl macht diese Mitgliedergenossenschaften wirtschaftlich solide und handlungsfähig. So können sie Land kaufen, qualitativ überbauen und der Spekulation entziehen. Die Siedlungen der Mitgliedergenossenschaften machen den grössten Teil der gemeinnützigen Wohnungen aus. Allein zwischen 1991 und 2000 erstellten sie in Stadt und Bezirk 641 oder ein Siebtel aller neuen Wohnungen.

Gründungen von wohlmeinenden Bürgern:

Die «Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnhäuser» (GebW, gegr. 1872) ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft. Sie hat seither gegen 2500 Wohnungen gebaut, anfänglich meist als Reihenhäuschen mit Garten. Die meisten davon wurden zu Selbstkosten an ihre Bewohnenden verkauft. Aktuell besitzt und vermietet die GebW 822 Wohnungen und erstellt weiterhin neue.

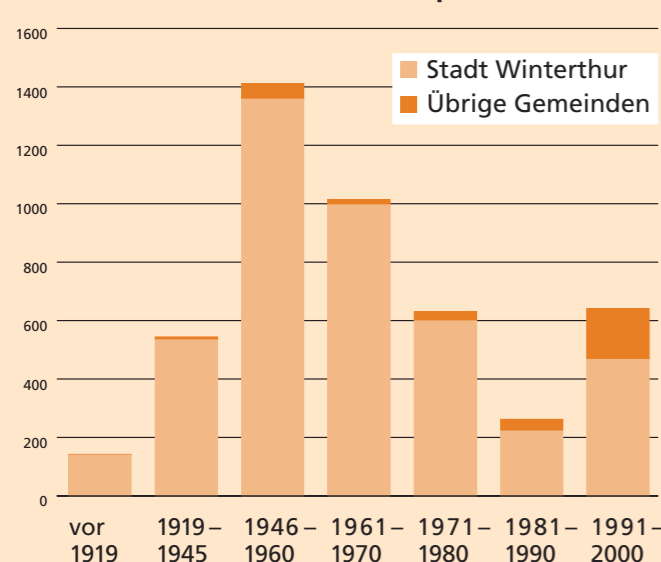
Die Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen (Gaiwo) wurde 1956 von der Stadt zusammen mit Industriellen und Genossenschaften gegründet. Die bald 519 Wohnungen an 18 Standorten bieten Serviceleistungen für betagte und/oder behinderte Bewohnerinnen und Bewohner an. Diese sind selber nicht Genossenschaftsmitglied.

Selbstverwaltung und neue Wohnformen:

In jüngerer Zeit entstanden Genossenschaften, die ihren Bewohnenden im Rahmen von Hausgemeinschaften weitgehende Selbstverwaltung geben. Umgekehrt erwarten sie von ihnen ein grosses (auch finanzielles) Engagement. Typisch ist die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo, 1984). Sie entwickelt zusammen mit den künftigen Hausgemeinschaften auch neue Wohnmodelle, etwa für Menschen in der nachfamiliären Phase.

Die «Selbstverwalter» sind zahlenmässig wenig bedeutend. Aber sie sprechen neue Bevölkerungsgruppen an und sind eine interessante Alternative zum Wohneigentum.

Genossenschaftswohnungen in Stadt und Bezirk Winterthur nach Bauperioden



Die Winterthurer Genossenschafts-Landkarte

Auf diesem Stadtplan sind alle Häuser und Siedlungen rot eingefärbt, die einer Wohnbaugenossenschaft oder einer anderen gemeinnützigen Bauträgerschaft gehören – auch Bauten, die kurz vor der Realisierung stehen. Die Spalte rechts zeigt die vollständige Liste aller gemeinnützigen Bauträgerinnen mit Sitz im Bezirk Winterthur. Falls eine gemeinnützige Bauträgerin oder Siedlung fehlen sollte, bitten wir um Verzeihung und um Mitteilung an svw.winterthur@bluewin.ch.



Wolfbühl, 1948, erneuert 1994. 26 Reihenhäuser und 180 Wohnungen, Quartiertreff



Siedlung Grabenacker, 1945/48, saniert 1968 und 2000. 117 Reihenhäuser und 30 Wohnungen, Quartiertreff



Sagi Hegi, 1992. 45 Wohnungen, selbstverwaltet



Siedlung Sulz, 2000. 24 Reihenhäuser und 56 Wohnungen, Fassade in Feinsteinzeug



Marmor-Skulptur von Fredy Roth in der Siedlung Sulz

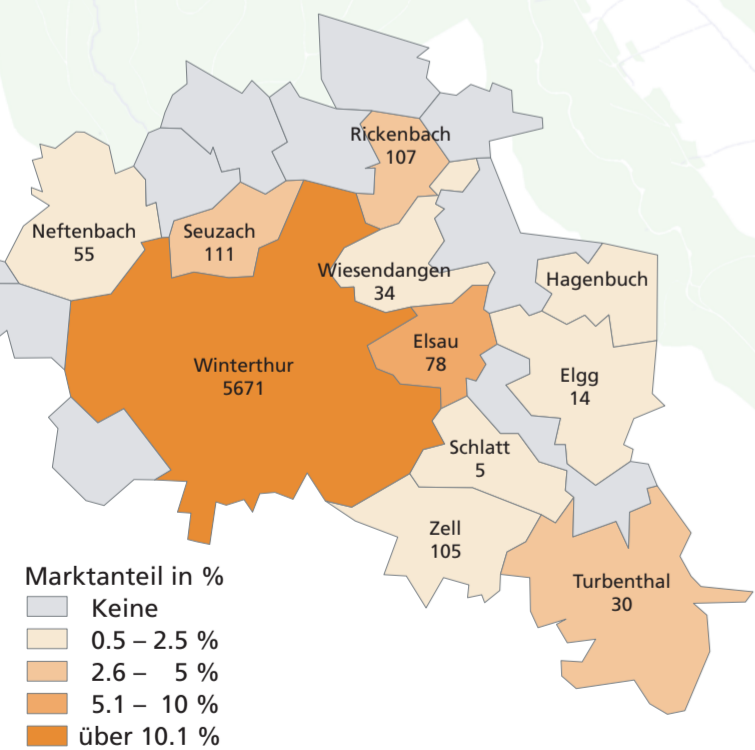


Tösswiesen Neftenbach, 2006. 12 Reihenhäuser und 36 Wohnungen mit Minergie, geheizt mit Abwärme der ARA



Siedlung im Gern Rümikon, 2003. 79 Wohnungen mit Minergie, Holzschnitzelheizung und Glasfassade

Genossenschaftswohnungen im Bezirk Winterthur



Die Prozentzahlen beziehen sich auf das Jahr 2000 und nur auf Genossenschaftswohnungen (Basis: Volkszählung). Seither ist der Marktanteil gewachsen, und mit Einbezug der übrigen gemeinnützigen Bauträger ist er insbesondere in der Stadt Winterthur wesentlich höher. Die absoluten Zahlen unter dem jeweiligen Gemeindennamen umfassen alle gemeinnützigen Wohnungen (inkl. Projekte) im Frühjahr 2008 (Basis: Mitgliederstatistik des SVW).

Siedlung Unionstrasse, 1913. 41 Wohnungen. Die erste Siedlung der Eisenbahner



Siedlung Eisweiher, 1944, erweitert 1997. 60 Reihenhäuser und 16 Wohnungen



Siedlung Gutschick, 1967/68. 400 Wohnungen von vier Genossenschaften, Elementbauweise



Siedlung Nägelsee, 1997. 26 Wohnungen im Grünen an der Töss



Siedlung Sennhof, 2003. 101 Wohnungen mit Minergie, Holzschnitzelheizung

Die gemeinnützigen Bauträgerinnen im Bezirk Winterthur
Es sind nur die Wohnungszahl und die Standorte in der Stadt Winterthur und den Bezirks- und Gemeinden aufgeführt.

- Heimstätten – Genossenschaft HGW 1717 Wohnungen (Winterthur, Neftenbach, Rickenbach)
- Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft GWG 1121 Wohnungen (Winterthur, Elsau, Zell)
- Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser 822 Wohnungen (Winterthur, Wiesendangen)
- Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen GAIWO 519 Wohnungen (Winterthur)
- Wohnbaugenossenschaft Waldheim 268 Wohnungen (Winterthur, Zell)
- Wohnbaugenossenschaft Talgut 256 Wohnungen (Winterthur)
- GESEWO Baugenossenschaft 233 Wohnungen (Winterthur)
- Siedlungsgenossenschaft Winterthur + Umgebung 142 Wohnungen (Winterthur, Seuzach, Zell, Elsau)
- Baugenossenschaft Allmend 126 Wohnungen (Winterthur)
- Eisenbahner Baugenossenschaft 115 Wohnungen (Winterthur)
- Wohnbaugenossenschaft Etzberg 81 Wohnungen (Winterthur)
- Genossenschaft Konkordia 74 Wohnungen (Winterthur)
- Allgemeine Baugenossenschaft 66 Wohnungen (Winterthur)
- Baugenossenschaft «Sunnigi Heimet» 56 Wohnungen (Winterthur)
- Baugenossenschaft Union 41 Wohnungen (Winterthur)
- Wohnbaugenossenschaft «Weid» Seuzach 35 Wohnungen (Seuzach)
- Wohnbaugenossenschaft Turbenthal und Umgebung 30 Wohnungen (Turbenthal)
- Baugenossenschaft Blumenau 24 Wohnungen (Winterthur)
- Wohnhotel-Genossenschaft 22 Wohnungen (Winterthur)
- Genossenschaft für Alterswohnungen 18 Wohnungen (Elsau)
- Genossenschaft für Alterswohnungen «Sunnezirkel» 18 Wohnungen (Rickenbach)
- Wohnbaugenossenschaft Noah 18 Wohnungen (Winterthur)
- Pressunion Winterthur 16 Wohnungen (Winterthur)
- Genossenschaft «Wohnsinn» 15 Wohnungen (Winterthur)
- Genossenschaft WAK Elgg und Umgebung 14 Wohnungen (Elgg)
- Genossenschaft Alterswohnungen 11 Wohnungen (Wiesendangen)
- Stiftung Ebnet 9 Wohnungen (Rickenbach)
- Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Schöntal-Rikon 6 Wohnungen (Zell)
- Genossenschaft «de Grueb» 5 Wohnungen (Schlatt)
- Genossenschaft «zum Felsental» 4 Wohnungen (Winterthur)
- Genossenschaft Unter einem Dach 3 Wohnungen (Winterthur)
- Genossenschaft «zum Steinhof» 1 Wohnung (Winterthur)



Zuverlässiger Partner der Wohnbaugenossenschaften. Wir danken für den grosszügigen Sponsoren-Beitrag.