

Rede von Peter Schmid als scheidender Präsident von *wohnbau*genossenschaften zürich anlässlich der Generalversammlung von 8. April 2015

Liebe Kolleginnen und Kollegen, werte Gäste

Die Genossenschaften sind nach dem zweiten Weltkrieg die wichtigsten Baukräfte in den grossen Städten gewesen. Die Not war gross, und der Marktanteil der Genossenschaften stieg. Der Bau von praktisch aller Wohnungen ist von der öffentlichen Hand unterstützt worden. Viele Städte hatten grosse Problem zu lösen und die Genossenschaften waren eine preisgünstige Hilfe. Der Begriff vom sozialen Wohnungsbau steht für diese Zeit.

Ab 1975 hat es mit der Einführung des Wohnbauförderungsgesetzes vom Bund nochmals einen kleinen Schub gegeben. Seither sind nicht nur die Fördermittel der öffentlichen Hand auf ein – auch international gesehen – homöopathisches Mass gesunken, sondern der Marktanteil ist ebenfalls rapid gefallen.

1970 lag der Marktanteil der Genossenschaften im Kanton Zürich noch bei 10.5 %. Heute liegt er noch bei etwa 8 %. Nur in einer Stadt konnte die Entwicklung ab 1996 gestoppt werden. Nämlich in der Stadt Zürich, die weiterhin eine aktive Wohnbauförderung betrieb und insbesondere Land im Baurecht zur Verfügung stellte.

Mit dem Programm „10'000 Familienwohnungen“ hat der Stadtrat Ende der 90er-Jahren einen wichtigen Impuls gesetzt. Ohne diesen wäre auch in unserer Stadt der Anteil weiter gesunken.

Wenn man jetzt die Entwicklung im Kanton ohne die Stadt Zürich in den letzten 10 Jahr anschaut, erschreckt man. Der Anteil an Neubauten betrug gerade einmal 3.5 % – und dies inkl. der Stadt Winterthur. Auch wenn die Zahlen in der letzten Zeit wieder leicht nach oben zeigen, gibt das doch zu denken. Dazu meine Erkenntnisse und Analysen:

1. Die Genossenschaften sind selbst nicht in der Lage, ihren Marktanteil zu halten. Zu viele sind untätig und jener Drittel, der baut, hat Kapazitätsgrenzen und kann die Untätigkeit der anderen nicht kompensieren.
2. Strukturelle Problematik der zahlreichen kleinen, ehrenamtlichen Genossenschaften mit teilweise überalterten Vorständen. Kooperationsen bis hin zu Fusionen wären erforderlich.
3. Grenzen setzt auch der Immobilienmarkt mit seinen hohen Landpreisen. Wir können insbesondere in den Zentren – auch wenn wir wollen – mit diesen Landpreisen nicht mehr die Mieten erreichen, die für den Mittelstand tragbar sind.
4. Die Genossenschaften lieben keine Wohnbauförderung, oder aber es ist eine Hassliebe. Immer mehr wollen unabhängig sein. Irgendwelche Unterstützung der öffentlichen Hand ist des Teufels, Bedingungen, welche die öffentliche Hand dafür stellt, genau so. Und trotzdem bewerben sich dann 20 Genossenschaften um ein Baurecht, das sie verteufeln ...

Mit ihrer Aversion gegen die Wohnbauförderung verkennen sie aber, dass es ihre Genossenschaft und ihren heutigen Wohnungsbestand meistens nur wegen der ehemaligen Wohnbauförderung überhaupt gibt. Und ohne gute Rahmenbedingungen und eine effiziente Wohnbauförderung wird es uns in ein paar Jahrzehnten nur noch als Rand- und Nischenphänomen geben. Es sei denn, der Leidensdruck steigt so stark, dass hier wieder ein Gesinnungswandel stattfindet.

5. Wir fallen damit auch auf die Strategie der Gegner unserer Branche herein, die jegliche Unterstützung mit vielen Bedingungen verknüpfen wollen. Wenn die Bauern, die Immobilienwirtschaft oder die Wohneigentümer öffentlich unterstützt werden, dann gibt es keine Bedingungen. Aber bei den Genossenschaften führt jeder Franken zu Forderungen. Wir sollen das ausbaden, was die Immobilienwirtschaft mit ihrem Profit verursacht, nämlich jene auffangen, die wegen steigender Mieten keine Wohnung mehr finden. Sonst haben wir – aus ihrer Sicht – keine Berechtigung.

Und: In der Immobilienwirtschaft werden volkswirtschaftlich Milliarden umverteilt. Aber ein paar Franken für zahlbaren Wohnraum zu investieren, soll – auch wenn es einem Verfassungsauftrag entspricht – dann gleich zu einer wahnsinnigen Marktverzerrung führen. Und es wird so argumentiert, als erhielten wir schon Millionen. Was weder auf nationaler noch auf kantonaler Ebene stimmt. Beim Bund wird für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus netto nicht einmal ein Franken pro Bewohner/in der Schweiz ausgegeben, vom Kanton Zürich sogar kein einziger Franken.

6. Das alles ist eigentlich schon schwierig. Noch schwieriger ist, dass wir selbst darauf hereinfallen und uns viel zu wenig dagegen wehren. Unter dem Deckmantel, wir seien politisch unabhängig, schwächen und genügen wir uns selbst. Wenn wir in Zukunft eine stärkere politische Rolle spielen wollen, müssen wir zuerst unsere Hausaufgaben machen und gemeinsam stärker werden. Wir müssen aber auch aus der heutigen politischen Polarisierung herauskommen, die sich im Laufe der neuen politischen Konfrontationskultur herausgebildet hat. Wir sind nicht einfach die linken Guten und die anderen Eigentümer die rechten Bösen. Und privates Eigentum schlecht und die Genossenschaften das Paradies. Wir brauchen eine Strategie um diese Ideologisierung zu überwinden. Schlussendlich sind wir die positiven Kräfte, die sich für das hohe Gut vom bezahlbaren Wohnen für unsere Gesellschaft einsetzen.

Das alleine reicht aber nicht. Es gibt nämlich noch ein historisch gewachsenes Problem, nämlich den Begriff der Gemeinnützigkeit. Dieser Begriff verspricht mehr, als er enthält. Das Volk erwartet von diesem Begriff nämlich ganz selbstverständlich soziales Handeln. Und da kommen wir in den Clinch. Wir wollen und können heute dem öffentlichen Anspruch nämlich nicht genügen.

Früher ist es für die Vorstände selbstverständlich gewesen, dass sie sozialen Wohnungsbau betreiben und sie einen Auftrag haben, um insbesondere die nicht kaufkräftige Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum zu versorgen. Heute ist das nicht mehr so. Viele richten sich vermehrt an den Mittelstand als Zielpublikum und bauen auf höheren Standards, was den politischen Diskurs dann noch mehr verschärft.

7. Schauen wir zurück: Die Genossenschaftsgründungen seit den 80er-Jahren sind allesamt Gründungen gewesen, die nicht die alten sozialen und gemeinnützigen Aspekte in den Vordergrund gestellt haben, sondern die Genossenschaft als selbstbestimmte demokratische Lebensform. Diese impliziert ein anderes Modell von der Gewinnverteilung und ermöglicht ein höheres Mass an solidarischer Gemeinschaft, aber auch an Innovation. Das neue Modell steht dem „alten“ sozialen Modell gegenüber. Auch das neue Modell schafft grossen Gemeinnutzen und handelt aus dem genossenschaftlichen Grundsatz der Solidarität auch sozial, aber es ist nicht mehr einfach ein Instrument der sozialen Wohnraumversorgung! Da hat ein Paradigmawechsel stattgefunden, der aber in den Köpfen der Bevölkerung und der Politik noch nicht vollzogen worden ist. Unsere Herausforderung ist darum, uns verstärkt mit diesem neuen Genossenschaftsbild zu positionieren. Unsere Legitimation darf nicht auf den Begriff des sozialen Wohnungsbaus reduziert sein. Und: die Schweiz ist geprägt von der Genossenschaftsform als einer Form des nachhaltigen, demokratisch geleiteten, gemeinschaftlichen Wirtschaftens und Lebens. Das müssen wir vermehrt in den Vordergrund stellen und auch, dass wir ein Teil von dieser historisch schweizerischen Identität sind.
8. Damit das gelingen kann, plädiere ich dafür, das Wort gemeinnützig abzuschaffen. Wir Genossenschaften sind nämlich nicht gemeinnützig sondern gemeinwohlorientiert. Wir verschaffen der Gesellschaft vielfältigen grossen Nutzen weil wir wertebasiert, sozial und nachhaltig handeln und Verantwortung für die Gemeinschaft und die Umwelt tragen. Darauf bauen auch die liberalen Werte von unserer Gesellschaft. Und wir müssen der Öffentlichkeit beweisen, dass es sich lohnt, diese Form von Wohnen mit guten Rahmenbedingungen und auch mit Wohnbauförderungsmaßnahmen zu unterstützen und dass der damit erzeugte Nutzen diese Investitionen rechtfertigt, ohne noch viele Bedingungen zu stellen oder administrative Kontrollen aufzubauen. Auch das entspricht dem liberalen Gedankengut unserer Gesellschaft.
9. Das reicht aber noch nicht, um das Steuer herumzudrehen. Es gibt noch einen weiteren wichtigen Aspekt. Wir Genossenschaften horten nämlich Milliarden von Franken an stillen Reserven. Diese helfen, die Mieten tief zu halten. Das ist auch gut so. Aber noch besser wäre, wenigstens einen kleinen Teil davon für das eigene Wachstum oder das Wachstum unserer Branche zu investieren.

Ich habe im Laufe meiner Verbandstätigkeit viel Geld für viele Projekte und die Entwicklung des Verbandes sammeln müssen. Es ist neben Erfolgserlebnissen wie „mehr als wohnen“ zum Teil auch frustrierend gewesen, wie knauserig viele Genossenschaften reagiert haben: Überlegen wir: Wenn wir Genossenschaften nur schon 1 % unseres Umsatzes quasi als Solidaritätsprozent für das Wachstum unserer Branche pro Jahr in einen Topf geben würden, könnten wir fast CHF 7 Mio. pro Jahr à fonds perdu investieren. Finanzieren könnten wir das ohne Probleme mit solidarischen Einkommenszuschlägen. Oder wir können 1 % unseres Gebäudeversicherungswertes gratis einem Darlehensfonds zur Verfügung stellen. Da kämen in unserem Verband rund CHF 150 Mio. zusammen.

Und wenn wir zusätzlich in der Stadt Zürich mithelfen wollen, dass mehr gemeinnütziger Wohnraum gemäss dem Volksauftrag entsteht, wäre schon geholfen, wenn alle mittleren und grossen Genossenschaften pro Jahr einfach ein Haus kaufen würden. Am besten in deren Nachbarschaft. So wären schnell einmal 200 Wohnungen pro Jahr zusammen und wir könnten das auch gut verkraften. Damit könnten wir ein wichtiges Zeichen gegen aussen setzen, nämlich dass wir auch einen aktiven Beitrag über unserem Tellerrand hinaus leisten und solidarisch sind mit denen, wo nicht vom Privileg profitieren können in einer Genossenschaft zu leben.

Soviel zum Marktanteil.

Aus dem Gesagten geht auch hervor, wie wichtig unsere genossenschaftliche Identität ist. Ich erinnere mich gut: Als ich vor 30 Jahren genossenschaftlich aktiv wurde, sind in unserer Genossenschaft ABZ die genossenschaftlichen Werte kein Thema gewesen. Es ist zwar überall gejammert worden, dass sich die Leute immer weniger engagierten und genossenschaftlich verhalten, aber es ist kein strategisches Thema gewesen. Im Vordergrund hat der bezahlbare Wohnraum gestanden und bei uns in der ABZ zum Glück noch, wie wir zu neuen Liegenschaften kommen. Das hat sich grundlegend verändert. Heute gibt es in unserer Genossenschaft eine Abteilung ABZ Kultur und Soziales mit fünf Mitarbeitenden. Es ist ein Wertepapier erarbeitet worden, und die ganze Genossenschaft kann sich in einen Strategieprozess einbringen. Die Rahmenbedingungen für die Mitwirkung unserer Bewohnenden wird verstärkt und die Mitwirkung selbst gefördert. Da hat ein Kulturwechsel stattgefunden, der auch in anderen Genossenschaften auszumachen ist. Mitwirkung und Solidarität werden wieder vermehrt zum Thema. Diese Entwicklung ist fundamental für unsere Zukunft. Das genossenschaftliche Bewusstsein und damit unser Identität und unsere Werte müssen noch stärker in unserer Branche verankert werden. Und zwar nicht nur auf der Ebene der Vorstände, sondern auch auf der Ebene der Bewohnenden. Es ist ein Privileg, in einer Genossenschaft wohnen zu dürfen, da werteorientiert. Dieses Bewusstsein muss stärker verankert werden. Was heisst das:

Es braucht auch eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit gegen innen. Die Werte und Vorteile der nachhaltigen Wirtschaftsform Genossenschaft müssen kommuniziert und vorgelebt werden. Die Genossenschaften sind gefordert, Strukturen zu schaffen, damit genossenschaftliche Initiativen der Bewohnenden unterstützt und zu Erfolgsgeschichten werden. Da können wir im Management viel bewirken. Wir müssen aber auch die vorhandenen Berührungspunkte unserer Mitglieder ablegen. Ich persönlich habe da in den letzten Jahren einen grossen Lernprozess durchgemacht, den ich nicht missen möchte.

Jetzt zum nächsten Punkt. Als ich in den Verband kam, war es die Regel, dass man die Nachbar-genossenschaft nicht kannte. Weder, welche Häuser wem gehörten, noch wer dort im Vorstand ist. Das hat sich heute glücklicherweise wenigstens in der Stadt schon recht verändert. Vernetzung und Dialog zwischen den Genossenschaften haben zugenommen. Auch haben sich Genossenschaften in den letzten zwei Jahrzehnten stark professionalisiert. Das alles sicher auch dank den Anstrengungen der Regional- und Dachverbände in den Bereichen Vernetzung, Beratung und Weiterbildung.

Es gibt aber noch zahlreiche Genossenschaften, besonders unter den kleineren und mittleren, die Mühe haben, die notwendigen Schritte zu machen. Die Anforderungen steigen immer mehr, und es lassen sich nicht überall geeignete Führungskräfte finden. Umso wichtiger wird es in Zukunft sein, noch mehr zusammenzuarbeiten. Es muss aber nicht gleich eine Fusion sein. „Frohes“ und „Neuzeitliches Wohnen“ zeigen mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle, dass es geht, und ich wundere mich, dass nicht noch mehr dort mitmachen. Ich bin überzeugt: Genossenschafterinnen und Genossenschafter lassen sich mit guten Argumenten überzeugen, und es ist besser, etwas früher Mut zu haben als dann, wenn es nicht mehr geht, resignieren zu müssen. Wir haben heute auch viele gute Beispiele von Fusionen. Das müsste Schule machen. Und wir dürfen auch die Reputationsrisiken für unsere Branche nicht vergessen. Wenn es nämlich Genossenschaften gibt, die nicht mehr gut geführt werden oder ihre Probleme nicht bewältigen, dann schlägt das auf die ganze Branche zurück. Die Medien freuen sich auf jedes Ereignis.

Und zuletzt noch zu unserem Verband. Als ich vor 18 Jahren im Regionalverband eintrat, passierte gerade ein wichtiger Entwicklungsschritt. Man hat nämlich erstmals jemanden für die Verbandsarbeit angestellt. Die Geschäftsräumlichkeiten waren damals in einem vergitterten Büro halb im Keller untergebracht. Ein symptomatisches Bild auch des Mauerblümchendaseins unserer Branche. In der Zwischenzeit hat sich viel verändert. Nicht nur hat sich der Umsatz verdreifacht sondern auch die Leistungen vervielfacht.

Unser Verband hat seine Leistungen auf den Hauptbedürfnissen unserer Branche aufgebaut:

- Mit einer proaktiven Interessenvertretung, Öffentlichkeitsarbeit und Lobbying hilft er, die Rahmenbedingungen zu verbessern.
- Mit der Beratung der Immobilienentwicklung hilft er, dass die bauliche Erneuerung strategisch geplant und sozialverträglich und akzeptanzorientiert geschehen kann.
- Mit unserem Akquisitionsangebot helfen wir, zu Land und Liegenschaften zu kommen und die Entwicklung des sinkenden Marktanteils abzuschwächen.
- Mit der Vernetzung und Weiterbildung tragen wir zur Professionalisierung der Branche bei.
- Und mit unserem Beratungsangebot und Impulsen tragen wir zu einem stärkeren Bewusstsein der genossenschaftlichen Gemeinschaftsförderung und zur Stärkung der Genossenschaftsidee und damit der inneren Werte unserer Branche bei.

Trotz diesen Leistungen: Unser Verband ist für die auf uns zu kommenden Aufgaben nicht vollständig gewappnet. Er muss seinen Einsatz für unsere Branche noch weiter verstärken. Dabei stehen insbesondere die Öffentlichkeitsarbeit und das Lobbying nach innen und aussen im Vordergrund. Wir müssen dafür sorgen, dass die Politik nicht weiter mit falschen Bildern und Informationen agiert, und wir müssen unsere Positionierung als private werte- und gemeinwohlorientierte Eigentümergemeinschaften stärken. Und: Wir müssen initiativ- und referendumsfähig sein und die Bevölkerung besonders ausserhalb von Zürich noch mehr hinter uns bringen. Darum ist es wichtig, dass wir selbstbewusster und stärker auftreten und auch verkaufen, was wir Gutes für die Gesellschaft tun und was sie spart, wenn sie auf uns setzt. Bis das erfolgreich ist, braucht es Jahre der Arbeit. Die Ernte lässt sich nicht kurzfristig einfahren. Um all das zu erreichen, braucht unser Verband auch in Zukunft Ihre Unterstützung.

Zusammengefasst: Wir können auf vielen guten Leistungen unserer Branche aufbauen. Wir sind fitter geworden. Aber wir dürfen uns nicht auf unseren Lorbeeren ausruhen. Wir müssen mit der tatkräftigen Unterstützung vom Verband neben der Weiterführung unserer Professionalisierung noch mehr zusammenstehen, mehr zusammenarbeiten, solidarischer werden und unser finanzielles Potential mehr nutzen. Nach innen müssen wir das genossenschaftliche Bewusstsein verstärken und nach aussen uns noch mehr als die positiven und innovativen Kräfte positionieren, die sich für eine hohe Wohn- und Lebensqualität und bezahlbares Wohnen für die Bevölkerung einsetzen und dabei der öffentlichen Hand Geld sparen. Schon allein deshalb lohnen sich Investitionen der öffentlichen Hand in unsere Branche.

Und das Wichtigste zum Schluss: „Gemeinsam sind wir stark“ war das Motto unserer Vorfahren. Das Motto gilt auch heute noch.

Herzlichen Dank!