

# Genossenschaftliches Wohnen in der Schweiz – was man darüber wissen muss

Neben Miete und Eigentum gibt es beim Wohnen noch einen dritten Weg: das genossenschaftliche Wohnen. Wie genau funktioniert es? Welche Rechte und Pflichten hat man als Mieter? Und: Ist es tatsächlich besonders günstig? Hier die wichtigsten Antworten.

---

Andrea Martel  
21.7.2018, 08:00 Uhr

- |  |   |
|--|---|
| 1. Was ist eigentlich genossenschaftliches Wohnen?                     | ↓ |
| 2. Welche Rechte und Pflichten hat ein Mieter in einer Genossenschaft? | ↓ |
| 3. Wie finanzieren sich Genossenschaften?                              | ↓ |
| 4. Was ist anders bei gemeinnützigen Genossenschaften?                 | ↓ |
| 5. Wie viel kostet das Wohnen in einer Genossenschaft?                 | ↓ |
| 6. Wie gross ist der Marktanteil von Genossenschaften?                 | ↓ |
| 7. Wer wohnt in genossenschaftlichen Wohnungen?                        | ↓ |
| 8. Sind Genossenschaftswohnungen anders als «normale» Mietwohnungen?   | ↓ |

## 1. Was ist eigentlich genossenschaftliches Wohnen?

Genossenschaftliches Bauen und Wohnen wird auch als «dritter Weg im Wohnungsbau» bezeichnet. Es handelt sich um eine gemeinschaftliche Form des Eigentums, die Elemente sowohl des Eigentums als auch der Miete umfasst. Um Mitglied bei einer Genossenschaft zu werden, bringt man Anteilkapital ein. Anders als beim Stockwerkeigentum erwirbt man damit aber nicht eine bestimmte Wohnung, sondern einen Anteil am Ganzen. Damit bekommt der Genossenschafter zwar eine hohe Wohnsicherheit, da ihm als Mitglied nicht einfach gekündigt werden kann; aber in welcher Wohnung er beispielsweise genau wohnen darf, entscheidet die Gemeinschaft (bzw. der daraus gewählte Vorstand) mit, wobei auch Kriterien wie Belegungsvorschriften eine Rolle spielen. Anteilscheine dürfen verzinst werden, aber man darf keinen Gewinn damit machen: Das heisst, wer seinen Anteil zurückgibt, etwa weil er auszieht und nicht Mitglied bleiben will, bekommt den gleichen Betrag zurück, den er einbezahlt hat.

## 2. Welche Rechte und Pflichten hat ein Mieter in einer Genossenschaft?

Die Rechte der Mieter in Genossenschaften (die gleichzeitig Genossenschafter sein müssen) bewegen sich irgendwo zwischen jenen von Mietern und Stockwerkeigentümern. Ein Genossenschaftsmieter hat nicht gerade ein Wohnrecht, aber doch eine hohe Wohnsicherheit. Wie einem Mieter ist es ihm jedoch beispielsweise nicht erlaubt, eigenmächtig die Wohnung, in der er wohnt, zu verändern. Er kann hingegen, ähnlich wie ein Stockwerkeigentümer, in der Gemeinschaft mitbestimmen und mitgestalten, wobei die Rechte nicht wie beim Wohneigentum nach Wertquoten verteilt werden, sondern nach dem Prinzip «one man, one vote» (Kopfstimmprinzip). Wer etwas verändern oder ein Projekt lancieren möchte, kann einen Antrag an die Generalversammlung stellen. Entscheidungen werden mit einfacher oder teilweise mit qualifizierter Mehrheit gefällt und können somit nicht von einem Einzelnen blockiert werden wie bei Stockwerkeigentümergeinschaften, wo bei besonders einschneidenden Abstimmungen ein Vetorecht gilt.

Wer sein Wohnumfeld besonders tatkräftig mitgestalten will, kann im Vorstand, in der Siedlungskommission oder in einer Arbeitsgruppe mitwirken. Viele Baugenossenschaften sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben in ihren Siedlungen, mit Anlässen, Freizeitangeboten und sozialen Dienstleistungen; teilweise ist man als Genossenschafter verpflichtet, seinen «Dienst an der Gemeinschaft» zu leisten oder diesen zumindest finanziell abzugelten.

### **3. Wie finanzieren sich Genossenschaften?**

Bei einer Genossenschaft zeichnen die Mitglieder Anteilscheine, die zusammen den Grundstock des Eigenkapitals bilden. Die Fremdfinanzierung läuft wie bei anderen Bauherren und Immobilienbesitzern über Hypotheken. Mit den Mieten der Bewohner werden die Kosten inklusive Rückstellungen und Amortisation gedeckt. Da Genossenschaften mit dem Ziel gegründet werden, ihren Mitgliedern zu möglichst günstigem Wohnraum zu verhelfen, sind die Mieten nur so hoch wie notwendig; man spricht von Kostenmiete. Der grösste Teil der Mieteinnahmen fließt in der Regel in Abschreibungen und Rückstellungen (rund 40%), weitere 21% in Unterhalt und Reparaturen und 20% in Kapitalzinsen. Für die Verwaltung werden im Schnitt 6,4% der Mieteinnahmen aufgewendet.

### **4. Was ist anders bei gemeinnützigen Genossenschaften?**

Sogenannte gemeinnützige Genossenschaften, das heisst solche, die sich zur Kostenmiete verpflichten und den Spekulationsverzicht in ihren Statuten geregelt haben, können sich um staatliche Förderung bewerben. Diese Förderung besteht aus vergünstigten Darlehen (sogenannten Restfinanzierungsdarlehen, dank denen Fremdfinanzierungsanteile von bis zu 94% möglich werden), Landverkäufen oder Land im Baurecht zu vergünstigten Konditionen oder (Rück-)Bürgschaften für Hypotheken oder Anleihen. Teilweise beteiligt sich die Gemeinde auch direkt am Anteilkapital der Genossenschaft.

### **5. Wie viel kostet das Wohnen in einer Genossenschaft?**

Als Genossenschafter zahlt man einerseits Anteilkapital für die Mitgliedschaft und einen Pflichtteil für die Wohnung und andererseits die Miete. Im Vergleich mit dem Stockwerkeigentum ist das einzubringende Eigenkapital deutlich geringer. Bei den Zürcher Wohnbaugenossenschaften sind es im Durchschnitt 7800 Fr. pro Wohnung; bei einer neuen Genossenschaft, die noch nicht über Rückstellungen verfügt, können es aber auch bis 10% der Anlagekosten oder 50 000 Fr. und mehr sein. Möglich ist dieser geringe Eigenkapitalanteil dank der Förderung durch die öffentliche Hand (siehe oben) oder wegen der guten Bonität des Wohnbauträgers. Beim Erwerb von Wohneigentum gilt ein Minimum von 20% an Eigenmitteln.

Die Mieten für Genossenschaftswohnungen sind im Schnitt tiefer als jene für konventionelle Mietwohnungen. Laut einer [Studie von Sotomo im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen \(BWO\)](#) waren neu gebaute Genossenschaftswohnungen im Untersuchungszeitraum 2010–2014 im Schnitt gut 13% günstiger. In den Grossstädten, wo das Mietpreisniveau hoch ist, sind es sogar knapp 20%. Auf dem Land hingegen unterscheiden sich die Mieten kaum, was darauf hindeutet, dass an schlechteren Lagen auch renditeorientierte Vermieter gerade einmal ihre Kosten decken können. Ob die laufenden Kosten von Genossenschaftern auch niedriger sind als jene von Wohneigentümern, wurde nicht untersucht, dies dürfte jedoch im herrschenden Zinsumfeld nicht unbedingt der Fall sein.

## **6. Wie gross ist der Marktanteil von Genossenschaften?**

Gesamtschweizerisch betrachtet, ist der Anteil der Wohnbaugenossenschaften bescheiden: Zwischen 4 und 5% aller Wohnungen gehören Wohnbaugenossenschaften, was rund 7% aller Mietwohnungen entspricht. In den grossen Kernstädten ist ihr Anteil allerdings deutlich höher: Im Kanton Basel-Stadt sind 11% aller Wohnungen (nicht nur der Mietwohnungen) in den Händen von Genossenschaften, im Kanton Zürich 10% und in Luzern knapp 9%. Die Spitzenreiterin auf Gemeindeebene ist die Stadt Zürich mit einer Quote von gut 20% gemeinnützigen Wohnungen.

Gemeinnützig organisiert sind schweizweit insgesamt mindestens 170 000 Wohnungen. Von diesen dürften rund 145 000 auf Wohnbaugenossenschaften entfallen, etwas mehr als 20 000 auf andere gemeinnützige Akteure wie Stiftungen, gemeinnützige Aktiengesellschaften oder Vereine. Die Zahl der Wohnbaugenossenschaften wird auf rund 2000 geschätzt. Von diesen gehören rund drei Viertel einem der beiden Dachverbände (Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz) an.

## **7. Wer wohnt in genossenschaftlichen Wohnungen?**

Abgesehen von wenigen Ausnahmen (z. B. Bundesgenossenschaften), kann sich jedermann um eine Genossenschaftswohnung bewerben und Mitglied werden – so wie es auch jedermann offensteht, bei Bedarf selber eine Genossenschaft zu gründen. Ausser bei staatlich speziell subventionierten Wohnungen gibt es keinerlei Anforderungen zu erfüllen, beispielsweise mit Blick auf das Einkommen. Die gemeinnützigen Genossenschaften haben jedoch den Anspruch, zahlbaren Wohnraum u. a. jenen zur Verfügung zu stellen, die darauf angewiesen sind, was wiederum ein Grund ist, weshalb die öffentliche Hand sie bei Landverkäufen oder bei der Vergabe von Baurechten teilweise bevorzugt.

Die präzisesten Daten zur finanziellen Situation von (Zürcher) Genossenschaftsmietern dürften von der Stadt Zürich kommen. Gemäss Daten aus dem Jahr 2012 sind die tiefsten Einkommensklassen in Stadtzürcher Genossenschaftswohnungen übervertreten, aber auch der untere und der mittlere Mittelstand. Gleichzeitig leben dort deutlich weniger gutverdienende Personen aus dem obersten Einkommensfünftel als in den übrigen Mietwohnungen. Der Ausländeranteil ist geringer als bei Mietwohnungen, allerdings sind einzig die Ausländer aus wohlhabenden Ländern (z. B. Deutschland) untervertreten. Die Fluktuation in Genossenschaftswohnungen ist vergleichsweise niedrig. Entsprechend ist es für Zuzüger schwieriger, eine Genossenschaftswohnung zu ergattern. Die besten Chancen hat man bei neu gegründeten Genossenschaften bzw. bei Neubauten.

## **8. Sind Genossenschaftswohnungen anders als «normale» Mietwohnungen?**

Bei der durchschnittlichen Zimmerzahl gibt es keinen Unterschied zwischen Miet- und gemeinnützigen Wohnungen. Sie unterscheiden sich jedoch in ihrer Wohnfläche: Genossenschaftswohnungen sind mit gut 78 m<sup>2</sup> durchschnittlich 8 m<sup>2</sup> kleiner als Mietwohnungen. Eigentumswohnungen sind dagegen mit durchschnittlich 133 m<sup>2</sup> wesentlich grösser als die beiden anderen Eigentumstypen. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist in Genossenschaftswohnungen (36,5 m<sup>2</sup>) deutlich geringer als in konventionellen Mietwohnungen (42,4 m<sup>2</sup>). Am meisten Platz brauchen Wohneigentümer (52,2 m<sup>2</sup> pro Person). Seit dem Jahr 2000 hat der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch bei allen Eigentumsformen zugenommen, bei den Genossenschaften jedoch nur um 0,8 m<sup>2</sup>, bei Mietwohnungen um 3,5 m<sup>2</sup> und bei Eigentumswohnungen gar um 4,6 m<sup>2</sup>. Ebenfalls ist bei gemeinnützigen Wohnungen der Grundflächenverbrauch am geringsten, er beträgt 8,9 m<sup>2</sup> pro Person. Damit verbrauchen genossenschaftliche Wohnungen im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen (11,9 m<sup>2</sup>) nur 75% des Bodens. Da sich die Genossenschaften zu einem gewissen Grad der Marktlogik entziehen, kann bei ihnen nicht der Preis der steuernde Faktor für die Sparsamkeit sein, sondern eine bewusste Selbstbeschränkung.

---

### **Warum es sich in Genossenschaften so günstig wohnt**

Die niedrigen Mieten in Zürcher Genossenschaftswohnungen sorgen regelmässig für politische Streitereien. Grund genug, die Kostenstruktur beim genossenschaftlichen Wohnen unter die Lupe zu nehmen.

