



Wohnbaugenossenschaften Eine Chance für die Gesellschaft

23.5.2017

Peter Schmid

Grundlagen

Genossenschafter sind nach Duden:

„Leute, die das Heu auf der gleichen Bühne haben“

Genossenschaft als alemannische Form gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Wirkens

→ *Alpkorporationen*

→ *Allmenden, Sippen-, Markgenossenschaften*

Genossenschaft als rechtliches Gefäß der wirtschaftlichen und kulturellen Förderung der Mitglieder im Sinne der Selbsthilfe bereits ab Mitte 19. Jahrhunderts.

Eine Genossenschaft ist ein Zusammenschluss von natürlichen bzw. juristischen Personen, die sich gemeinsam unternehmerisch betätigen. Ziel ist die Befriedung eines gemeinsamen Bedürfnisses und nicht primär das Erzielen eines ökonomischen Profits
= private kollektive Eigentümerschaften

Die Genossenschaftsidee

Genossenschaftsidee = 5 (6) S entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts

- **S**elbsthilfe
- **S**elbstbestimmung
- **S**elbstverantwortung
- **S**elbstverwaltung
- **S**olidarität
- **(S)**pekulationsentzug

Genossenschaften

- Handwerker
- Handel
- Konsum
- Land- und Forstwirtschaft
- Wohnungsbau
- Banken
- Versicherungen
- Mediengenossenschaften
- Dienstleistungen



Gemeinnützigkeit in der Schweiz

Gemeinnütziger Wohnungsbau

= Wohnbauträger, die sich an die Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes halten

→ *Gemeinnützigkeit in Statuten*

→ *Kostenmiete*

→ *Keine Gewinnausschüttung*

→ *Keine Tantieme*

→ *Liquidationserlös nicht an Mitglieder*

Gemeinnützige Wohnbauträger

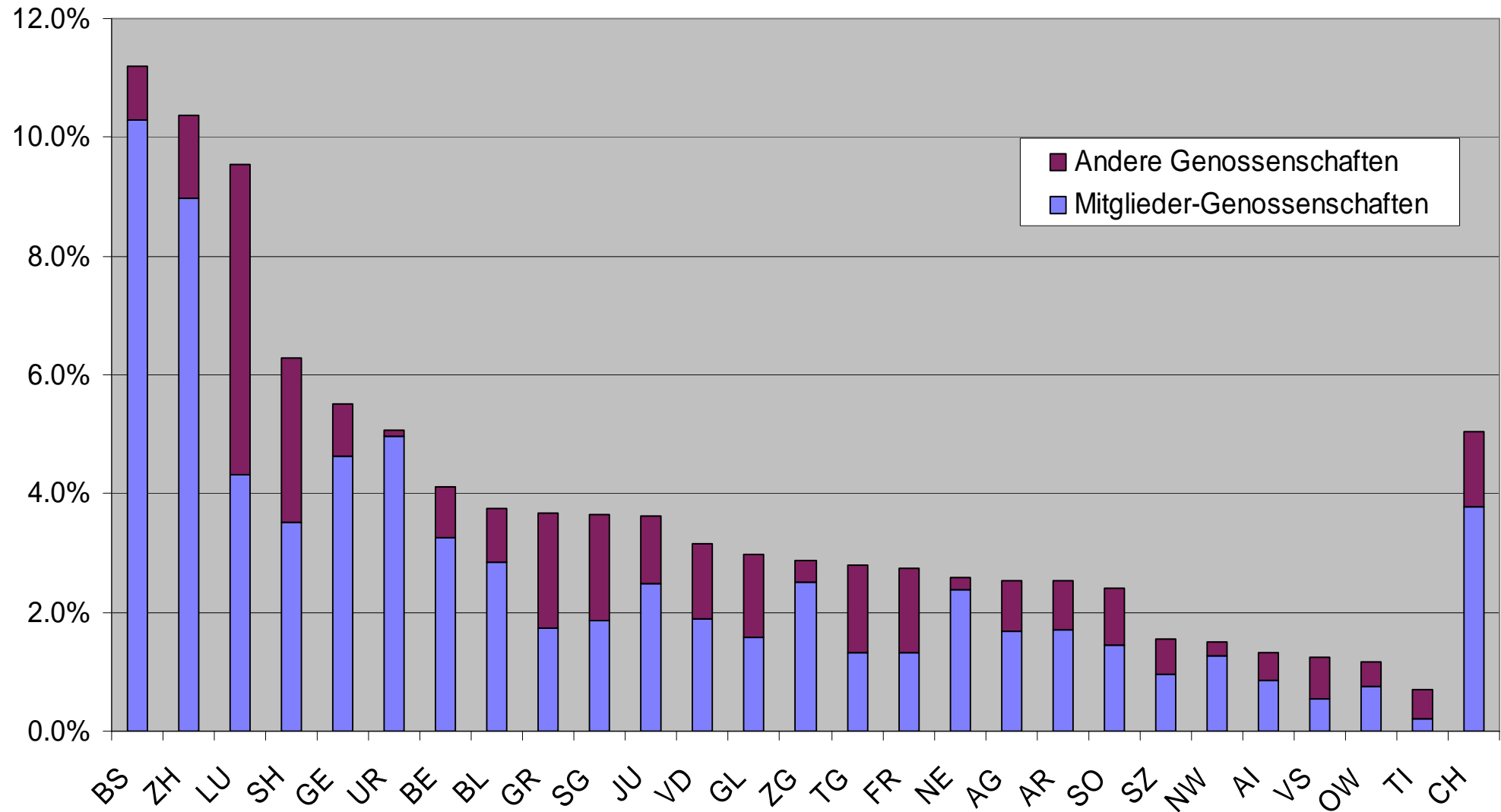
= Genossenschaften, Stiftungen, gemeinnützige Aktiengesellschaften, Vereine, öffentliche Hand.

Geschichte

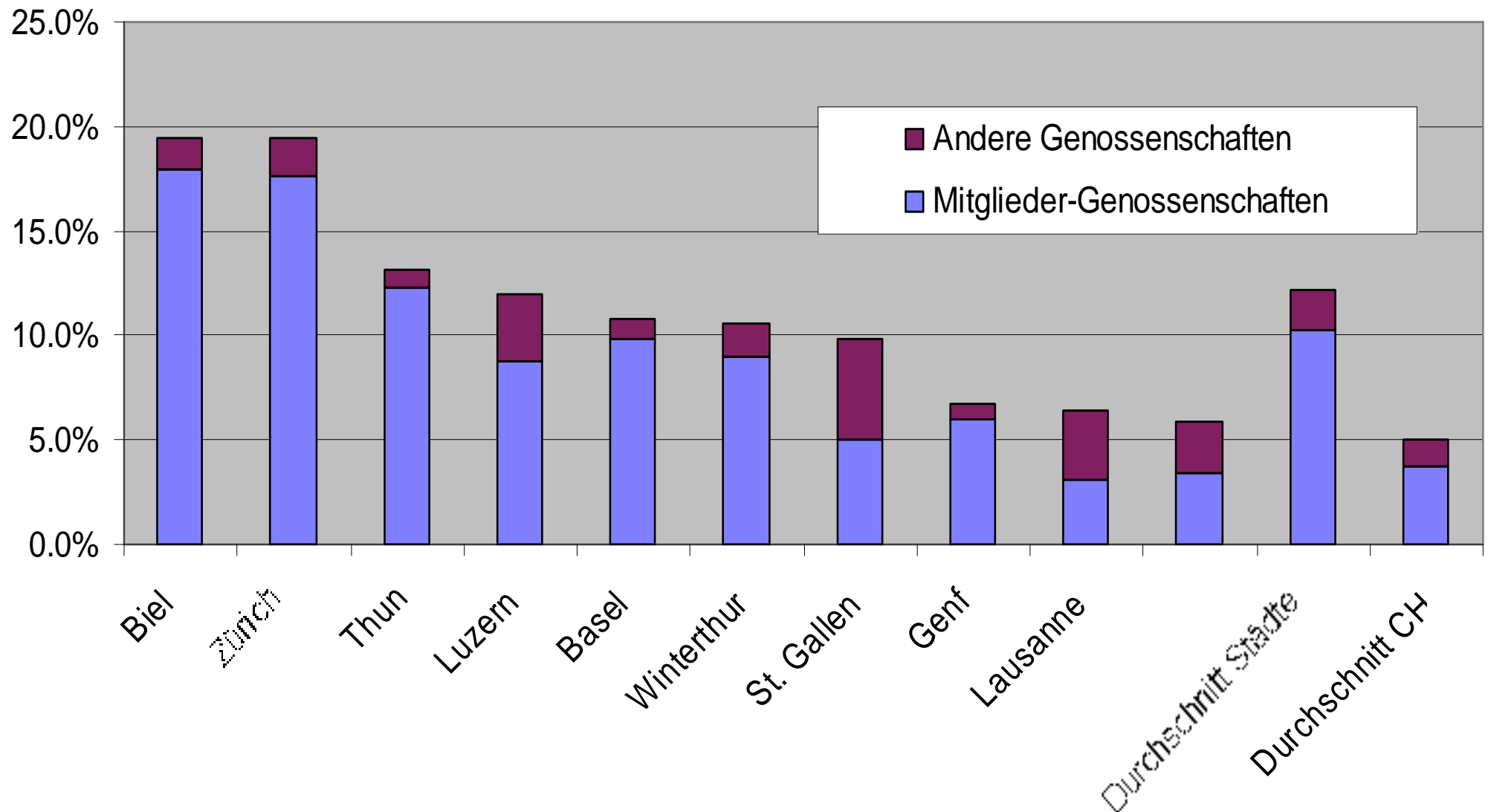
- Erste Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz [seit ca. 1870](#), nur wenige schafften Sprung über 1900. Älteste Zürcher WBG von 1892.
- 1907 erste effektive Wohnbauförderung in der Stadt Zürich infolge grosser Wohnungsnot
- Ab 1908 viele Genossenschaften von Eisenbahnern gegründet
- Ab 1924 Boom-Phase der Genossenschaften in Städten
- Zweite Hochphase nach dem Zweiten Weltkrieg
- Dritte Hochphase der städtischen Genossenschaften in den 70 iger Jahren in der Agglomeration
- 1985 -1995 viele kleine Genossenschaften entstehen ausserhalb der Städte
- Ab 1996 verstärkte Neubauphase von WBG's besonders in der Stadt Zürich
- Ab 1995 Innovationsschub in der Stadt Zürich mit neuen Projekten (Dreieck, KrafWerk1, Karthago, Kalkbreite, mehr als wohnen)
- Seit 2012 Wiederbelebung auch in anderen Städten spürbar

Marktanteil Genossenschaften nach Kantonen

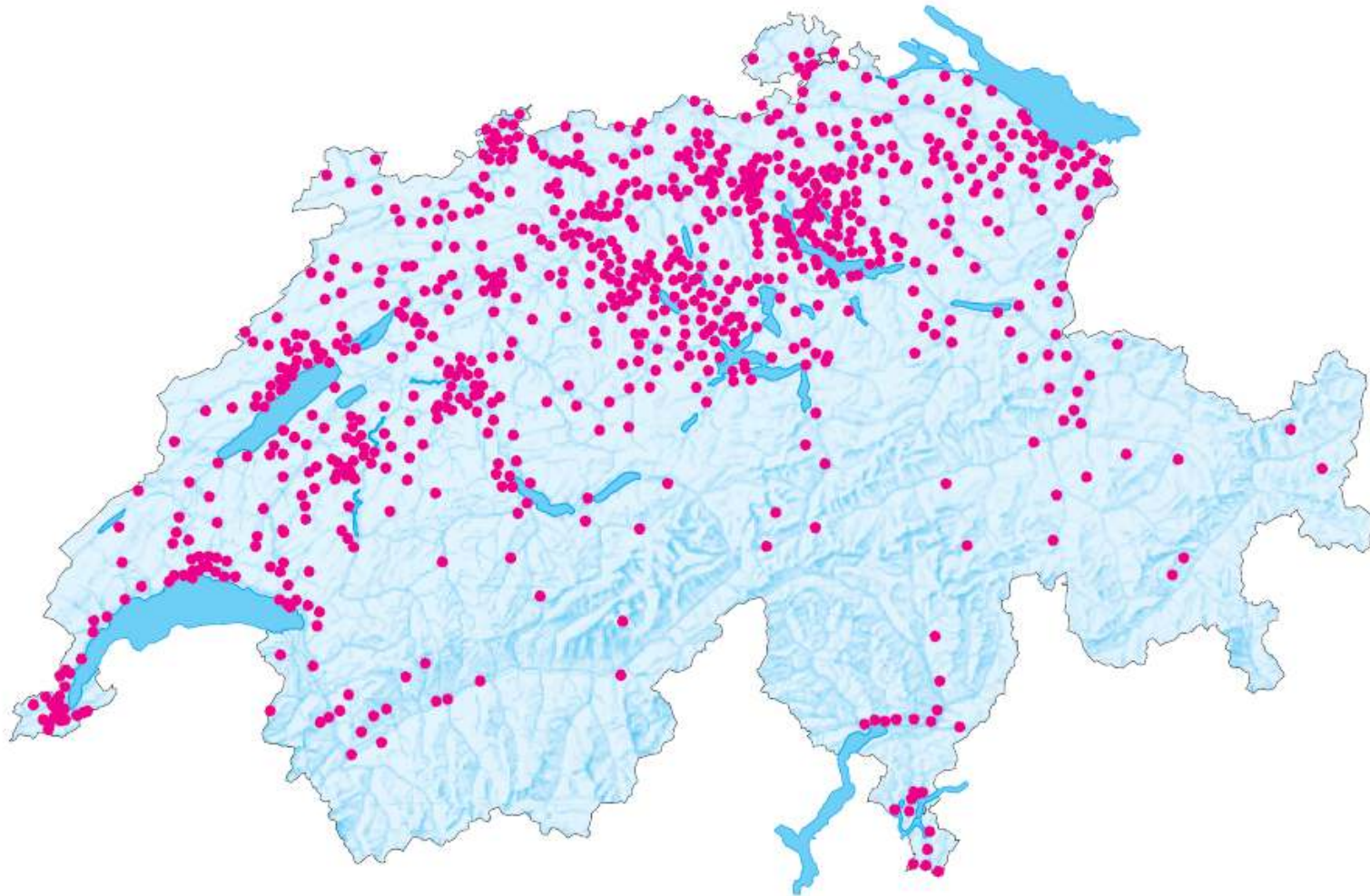
(Volkszählung 2000)



Marktanteil nach Städten (Volkszählung 2000)



Genossenschaftswohnungen in 800 Gemeinden



Stand heute

- ca. 2000 Wohnbaugenossenschaften mit ca. 175'000 Wohnungen in der Schweiz
-mit durchschnittlich nur 95 Wohnungen.
- Besonders in Städten, jedoch auch in 1/3 aller Gemeinden (Kanton Zürich 2/3)
- In der Stadt **Zürich** finden sich fast ¼ aller Genossenschaftswohnungen
→ die **Genossenschaftsstadt der Schweiz**
- Ausser in der Stadt Zürich sinkende Marktanteile

Sinkender Marktanteil in der Schweiz

Trägheit der Branche

- Selbstzufriedenheit vieler Mitglieder und Vorstände
- Viele kleine Genossenschaften mit wenig Professionalität, fehlende Kompetenz und personelle Ressourcen

Risikoaversion

- Kein Mut zu Neubauten aus «Angst» vor Generalversammlung
- Eher wertkonservative Haltung (mit Ausnahme der Jungen)

Höhere Marktrisiken

- Kleine Marktdifferenzen bei Neubauten ausserhalb Zentren
- Hohe Abhängigkeit von Zinsentwicklung

Fehlendes zahlbares Land besonders in den Zentren

- Hohe Landpreise
- Konkurrenz Wohneigentum

Der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich



Die Stadt Zürich als Erfolgsbeispiel:

Mehr als 100-jährige Wohnbauförderung

- kommunaler Wohnungsbau, eigene Stiftungen
- Landabgabe konsequent an gemeinnützige Träger
- Vergünstigung von Mieten für Haushalte mit begrenztem Einkommen
- Unterstützung der Genossenschaften bei der Finanzierung (Bürgschaft)

Aktive Wohnbaugenossenschaften und aktiver Verband

- Suche nach Land und Liegenschaften durch den Verband
- Professionelle Erneuerung des Bestandes

Widererwachen der Genossenschaftsidee

Hohe Akzeptanz bei Stimmbürger/innen

Genossenschaften an der Innovationsfront

Kalkbreite, Mehr als wohnen

Grosser Nutzen für die Stadt

Kostenmiete und Spekulationsentzug

- bis 50% günstigere Mieten
- zahlbar auch für Haushalte mit tieferem Einkommen
- soziale Vermietungsrichtlinien

Oft Belegungsvorschriften

- Mehr Familien
- Weniger Flächenverbrauch pro Person

Engagement

- Mehr Engagement für Nachbarschaft und Quartier
- Mehr Nachbarschaftshilfe

Wohnraum für viele ältere Menschen und Familien
(besonders Alleinstehende)

... und Nutzen für die Gesellschaft

Investitionen in gemeinschaftliche Infrastruktur

(Gemeinschaftsräume, öffentliche Angebote, Sozialarbeit, etc.)

Mehrausgaben für Ökologie

(Höhere Standards, mehr erneuerbare Energie, Kompost, etc.)

Gute Architektur und Städtebau, preisgünstiger Wohnungsbau

(Meist Wettbewerbe, viele Preise)

Innovationskraft

(Neue Wohnmodelle, neue Siedlungstypologien, Beitrag zur Entwicklung der 2000 Watt Gesellschaft)

Einsparungen der öffentlichen Hand

- Günstigere Mieten = weniger Ausgaben Fürsorge
- Höhere Belegung = Weniger Energie, weniger Zersiedelung, weniger volkswirtschaftliche Kosten
- Mehr Nachbarschaft = weniger öffentliche Kosten

Exkurs Kostenmiete

Modell der Stadt Zürich

$(\text{Anlagewert} * \text{Referenzzins}) + (\text{Gebäudeversicherungswert} * \text{Quote})$

Anlagewert = Land+Baukosten

Referenzzins = Durchschnittlicher Zins für Immobilien
(durch den Bund festgestellt), derzeit 1.75%

Gebäudevers.w.= Kosten die es braucht die Baute bei einem Unglück wieder zu erstellen

Quote = Derzeit 3.25% . Dient der Deckung von den Unterhalts- und Verwaltungskosten, der Abschreibungen auf die Liegenschaft und der Äufnung eines Erneuerungsfonds

Bei Baurechten wird der Finanzierungsanteil wie folgt gerechnet:

$\text{Anlagewert (nur Haus)} * \text{Referenzzins} + \text{Baurechtszins}$

Mit Cash Flow aus Abschreibungen und Rückstellungen können Hypotheken amortisiert werden.

Beispiel Modell Stadt Zürich

Anlagewert	10 Mio.
Landwert	3 Mio.
Gebäudeversicherungswert	6 Mio.
Referenzzins	1,75%
Quote	3.25%
Finanzierungskosten	175'000
Betriebskosten	195'000
Maximale Miete	370'000
Bei 20 Wohnungen	1'542 pro Monat
Abschreibungen	50'000
Rückstellungen	60'000
= Cashflow zur Amortisation	110'000

Kostenmiete Bund

Modell Bund für Anfangsmieten

Effektiver Zins für Fremdkapital und Eigenkapital

1% des Anlagewertes für Unterhalt und Verwaltung

1% Abschreibungen und Rückstellungen

+ was es für die Amortisation der Darlehen noch braucht

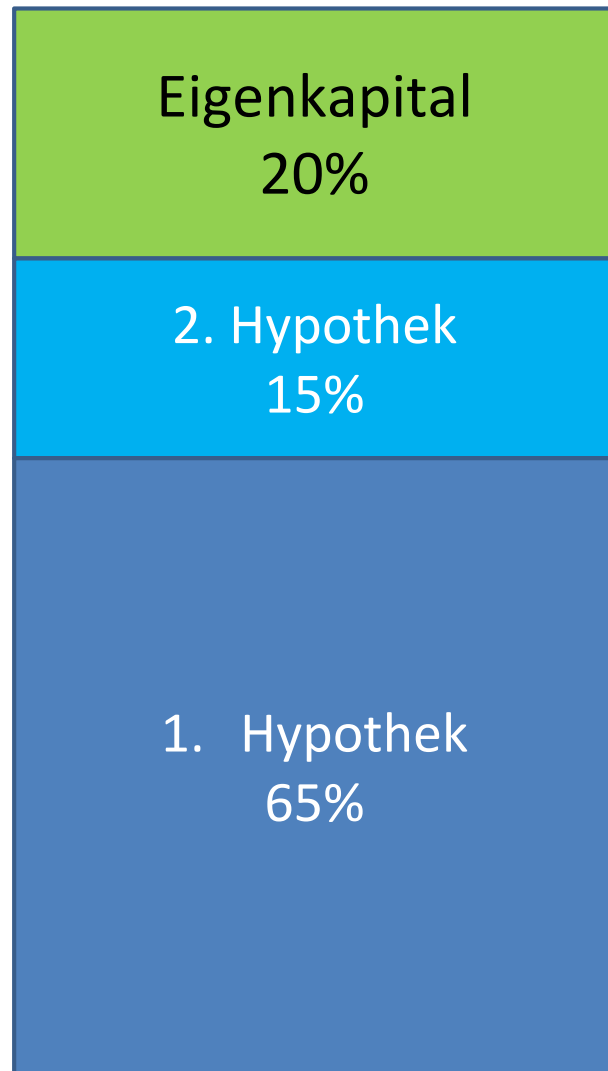
Exkurs Preis Baurechts

Landpreis ist zu vergünstigen gegenüber Marktpreis weil Gegenleistungen erbracht werden!

- Generelle Abschlag bei Baurechten auf Marktpreis (20-30%) da nur zeitlich begrenzte Nutzung
- Verzicht auf Gewinn = Wertminderung
- Gesellschaftlicher Nutzen (Beitrag an zahlbares Wohnen und soziale Durchmischung der Bevölkerung)
- Eventuell Belegungsvorschriften (Mehr bewohnende = Einsparungen öffentliche Hand)
- Eventuelle Quartiernutzen (Versorgung, EG, etc.)

Die öffentliche Hand soll ihre Kosten decken und nicht daran verdienen
= Entsprechend tiefere Verzinsung des Baurechts

Normale Immobilienfinanzierung in der Schweiz



Amortisationspflicht
(Tilgung) von 1% pro Jahr

Fonds de roulement

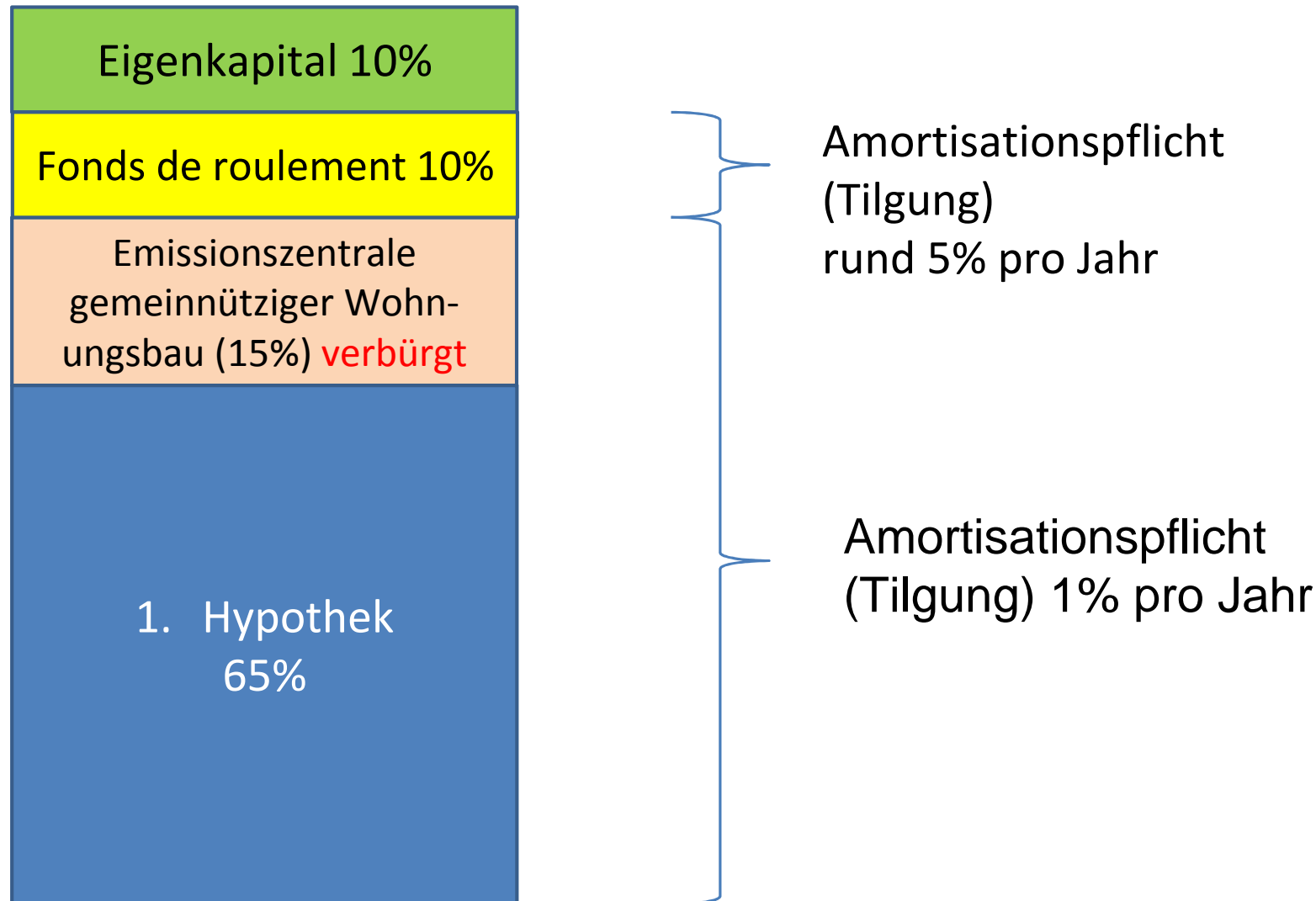
- Fonds de roulement = Zinsgünstige nachrangige Darlehen des Bundes die nach 5 Jahren innert 15 Jahren zurück bezahlt werden müssen.
 - Derzeit rund 350 Mio. im Fonds. Aufstockung wahrscheinlich
- Praktisch keine Kosten für den Bund aber grosse Hilfe!**

Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger

- Nimmt langfristige Anleihen auf dem Geldmarkt auf. Hat Garantie (Bürgschaft) des Bundes. Sehr günstige Finanzierung (15 Jahre 0.4%)

= Keine Kosten für den Bund für Wohnbauförderung aber gute Rahmenbedingungen

Finanzierung Gemeinnützige Genossenschaften

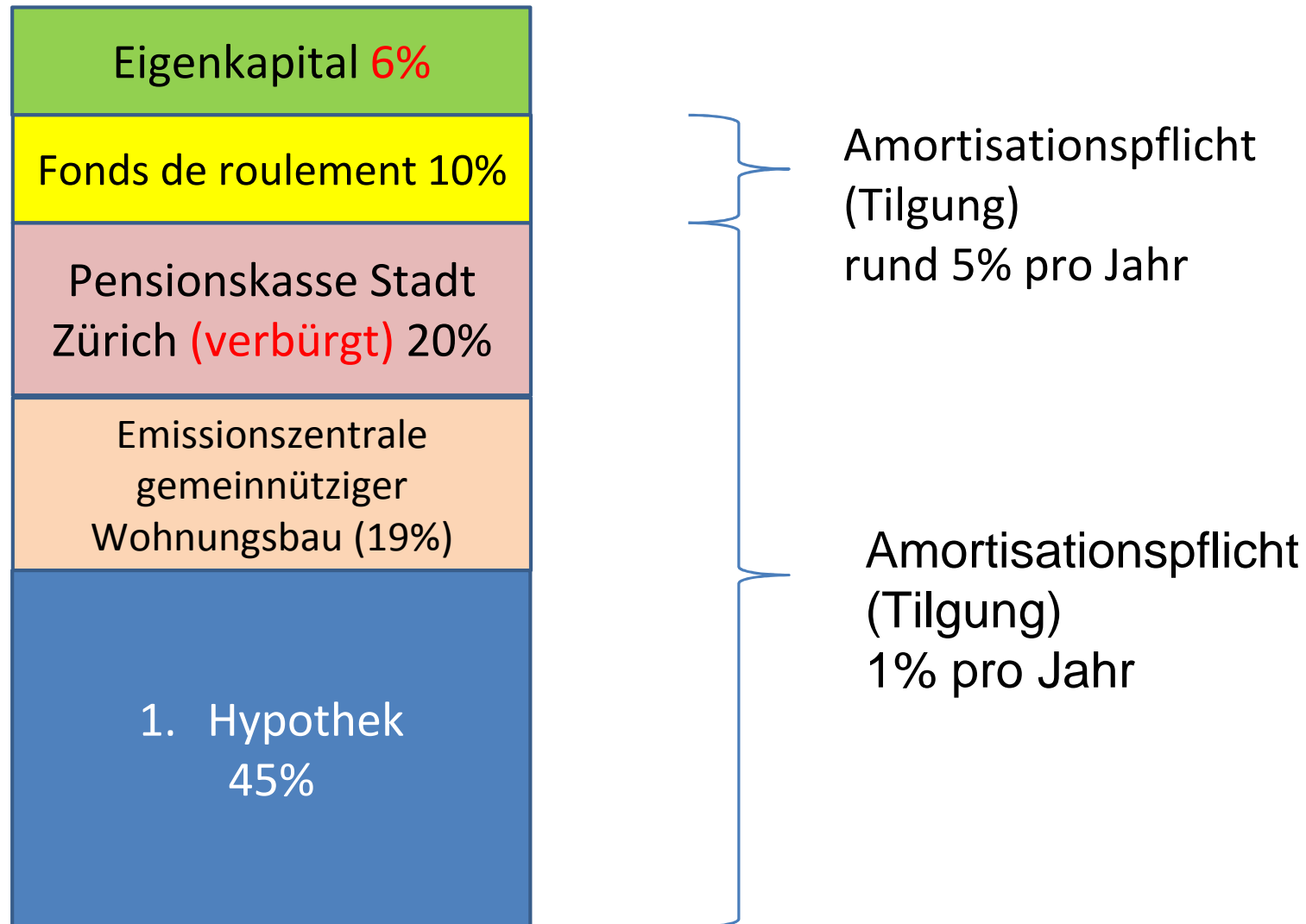


Wohnbauförderung

Stadt Zürich

- ***Landabgabe im Baurecht***
 - Verbürgung Zweithypothek Pensionskasse Stadt Zürich
 - Beteiligung an Anteilkapital
 - Unterstützung durch städtischen Delegierten in WBG
- Praktisch keine Kosten für die öffentliche Hand!**

Finanzierung Gemeinnützige Genossenschaften



Das gibt Schubkraft
für Zürcher
Wohnbau-
genossenschaften













Vertrag

Die Parteien sind:
Die Bewohnerinnen und Bewohner dieses Gebäudes
und Der Rest der Welt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner
dieses Gebäudes verpflichten sich,
ihren gesamten, stetigen
Energieverbrauch auf maximal
2000 Watt pro Person zu reduzieren.
Bei Vertragsbruch hat Der Rest der
Welt Anspruch auf sozialen Ausgleich
oder Schadenersatz.









Fazit

Genossenschaften leisten einen wesentlichen baulichen und gesellschaftlichen Beitrag zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität und somit zur Attraktivität von Städten. Sie entlasten die öffentliche Hand und stiften Gemeinnutzen



Nur schon deshalb lohnen sich Investitionen in Wohnbaugenossenschaften!

Besten Dank!

peter.schmid@mehralswohnen.ch