



Genossenschaften in der Schweiz – eine Einordnung

Strategien für die Weiterentwicklung von Großsiedlungen

Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH, 7. Juli 2023

Kommunale Wohnungen haben in der Schweiz häufig nur eine symbolische Bedeutung

Anteil kommunale Wohnungen am Wohnungsbestand (Beispiele):

- Stadt Zürich: 6%
- Stadt Basel: 2%

Einordnung und politischer Auftrag:

- Häufig sind kommunale Wohnliegenschaften Teil des Finanzvermögens der Städte und erfüllen den politischen Auftrag, Rendite zu generieren.
- Spezialfall Zürich: Der Wohnungsbestand wurde vor einigen Jahren in das Verwaltungsvermögen transferiert und wird heute nach dem Prinzip der Kostenmiete verwaltet.

In der Schweiz übernehmen eher Genossenschaften die Rolle von kommunalen Wohnungsunternehmen

Anteil Genossenschaftswohnungen (Beispiele):

- Schweizweit: 10%
- Stadt Zürich: 20%; Stadt Biel: 14%; Stadt Basel: 10%

Einordnung und politischer Auftrag:

- Häufig erhalten Genossenschaften Fördergelder oder (attraktive) Baurechte von der öffentlichen Hand, mit denen Auflagen und/oder politische Aufträge verbunden sind.
- Genossenschaften sind in der Schweiz deshalb exponierter als in Deutschland.

Die Erwartungen an Genossenschaften sind entsprechend hoch

Erwartungen aus der Öffentlichkeit:

- Wohnraum für Familien bereitstellen (auch: Senioren zum Umzug bewegen)
- Bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen
- Seilschaften bei der Vermietung verhindern (diskriminierungsfreie Vermietung)
- Unterdurchschnittlichen Migrationsanteil erhöhen

Herausforderungen:

- Genossenschaften haben Belegungsregeln zu Haushaltsgrößen, die im bestehenden Mietverhältnis lange nicht umgesetzt wurden. Mit der Unterbelegung von Wohnungen und dem Mangel an Kleinwohnungen haben heute viele ein strukturelles Problem.
- Genossenschaften verfolgen zwar das Modell der Kostenmiete. Weil Bauen kostet, sind Neubauwohnungen aber nicht zwingend günstig.

Aktuelle Themen für Genossenschaften sind die bauliche Verdichtung, die Anpassung an den demografischen Wandel und nachbarschaftliche Aktivitäten

Ab den 2000er Jahren:

- Bauliche Verdichtung mit Ersatzbau, aber auch Expansion
- Anpassung des Wohnungsangebots an demografische Strukturen (Bau von barrierefreien Wohnungen für Senioren und moderne Familienwohnungen)

Wichtig Themen in der öffentlichen Wahrnehmung der letzten zehn Jahre:

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum
- Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten
- ökologisches Bauen

➤ Wie löst eine Genossenschaft mit einem sehr großen Portfolio diese Herausforderungen?