

Die Wohnbaugenossenschaften (WBG) der Schweiz – Eine Bestandesaufnahme

revidierte Fassung vom 27.07.2018-von Peter Schmid

1. Zusammenfassung

Es fehlen verlässliche Angaben zur Zahl und Art der Wohnbaugenossenschaften (WBG) der Schweiz. Deshalb wurde in den Handelsregisterdaten vom 5. April 2017 alle 8159 aufgeführten Genossenschaften einzeln überprüft.

Es wurde eine grosse Vielfalt an verschiedenen Genossenschaften im Bereich des Wohnens festgestellt. Sie unterscheiden sich nicht nur in Bezug auf die Grösse sondern auch auf das Zielpublikum, den Weg ihrer Zweckerfüllung und ihren Werten.

Die Zahl der WBG hängt stark mit der Definition des Begriffs der WBG zusammen. Evaluiert wurden schliesslich 2118 Genossenschaften, bei denen nicht ausgeschlossen werden konnte, dass es sich um eine WBG handelt die insbesondere Wohnraum vermietet. Es muss jedoch angenommen werden, dass es unter den 2118 ausgewählten Genossenschaften wahrscheinlich noch Genossenschaften gibt, die nicht als «echte» WBG (daher mit einem Angebot an Mietwohnungen) bezeichnet werden können sondern die ausschliesslich Wohnungen zum Verkauf erstellen. Auf Grund verschiedener Schätzungsansätze kann von einer plausiblen Zahl von rund 2'000 «echten» WBG in der Schweiz ausgegangen werden.

Die meisten WBG verzeichnet der Kanton Zürich mit 384 Genossenschaften gefolgt vom Kanton Bern mit 278 WBG. Bei den Städten finden sich am Meisten in der Stadt Zürich mit 131 WBG gefolgt von Basel mit 113 und Genf mit 100.

Im Kanton Zürich finden sich mit fast 40% aller Genossenschaftswohnungen die meisten Genossenschaftswohnungen der Schweiz gefolgt von Bern mit 10% und Luzern mit 8%. Die meisten Wohnungen pro tausend Einwohner/innen sind jedoch im Kanton Basel-Stadt mit rund 58 Whg. auf tausend Bewohnende zu verzeichnen. Dieser Spitzenwert hängt damit zusammen dass es sich um einen Stadtkanton handelt. Schlusslicht ist der Kanton Tessin mit 3 Wohnungen auf tausend Einwohner/innen.

75% der WBG nennen in ihrem Zweck die Vermittlung, die Erstellung, die Verwaltung oder den Erhalt von Wohnraum, hauptsächlich für ihre Mitglieder. 20% geben im Zweck zusätzlich an, dass sie vorwiegend für ältere Menschen, Familien, für das Personal öffentlicher Dienste oder für das Personal ihrer Mitglieder, das heisst für einen spezifisches Zielpublikum, da sind.

Der Anteil der WBG an den Schweizer Genossenschaften besträgt rund 25% und hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich erhöht. Der Anteil an allen Wohnungen der Schweiz hat sich jedoch verringert. Es sind zwar viele kleine WBG entstanden aber mit einer kleinen Wohnungszahl entstanden und die bestehenden WBG haben zu wenige Neubauten erstellt um insgesamt den Marktanteil halten zu können.

Rund 90% der WBG können zudem als gemeinnützig gemäss der Bundesverordnung zum Wohnraumförderungsgesetz bezeichnet werden, was heisst, dass sie insbesondere die Kostenmiete anwenden.

2. Methodik

Über die Firma CRIF AG wurden die Datensätze des HR von allen am 8. April 2017 eingetragenen Genossenschaften erworben. Bei diesen rund 8'159 Datensätze wurde der Zweck auf die Frage hin geprüft, ob es sich um eine WBG handelt. Es zeigte sich bei der Durchsicht, dass der vom Bundesamt für Statistik angewandte NOGA Code (Bundesamt für Statistik 2008) die WBG mit ihrer Systematisierung nicht präzise zu erfassen vermag. Es fanden sich WBG unter folgenden Kategorien:

- Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken Gebäuden und Wohnungen
- Vermietung oder Verpachtung von von eigenen oder geleasteten Gebäuden und Wohnungen
- Vermittlung, Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte
- Allgemeine Gebäudereinigung
- Hausmeisterdienste und Facility Management
- Entwicklung von Bauprojekten
- Altersheime

In diesen Kategorien finden sich aber auch viele Genossenschaften, bei denen es sich nicht um WBG handelt. Beides ist ein Grund, weshalb Auswertungen, die alleine auf den NOGA Code mit der Vermietung abstellen, die Anzahl der WBG nicht exakt wiedergeben können. So kommen wissenschaftliche Auswertungen wie zum Beispiel Remo Aeschbacher und Hans Lichtsteiner in ihrer Analyse des Schweizer Genossenschaftsbestandes 2013 nach Branchen (in der Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen S.1-16, 2014) zu deutlich höheren Zahlen.

Die französisch- und italienisch sprachigen Zwecke wurden sinngemäss in das Deutsche übersetzt. Hinzugezogen wurden zudem Daten des Bundesamtes für Statistik um die Bedeutung der WBG pro Kanton gemessen an der Einwohnerzahl aufzeigen zu können.

3. Systematisierung der Wohnbaugenossenschaften (WBG)

Es kann zwischen «echten» und «unechten» WBG unterschieden werden. Nur wenn die Wohnungen oder Häuser im Besitz der Genossenschaft bleiben und durch diese vermietet werden handelt es sich um «echte» WBG. Bei den „echten“ WBG werden somit Häuser gekauft oder erstellt (Bau) und die Wohnungen oder Einfamilienhäuser dann vermietet (Wohnen). Meist sind die Leistungsempfänger/innen (Mieter/innen) auch Mitglied der Genossenschaft, ausser es handle sich um Drittleistungsgenossenschaften, bei denen die Mitglieder nicht selbst dort wohnende Personen oder juristische Personen sind. Dazwischen gibt es verschiedene Mischformen. Oft sind es auch Sympathisant/innen, die den Zweck unterstützen wollen oder aber Unternehmer/innen, die sich mit dem Bau Arbeit verschaffen und die Wohnungen dann nach gemeinnützigen Kriterien vermieten. Und es gibt auch Gemeinden, die Alterssiedlungen mit Alterswohnungen mit dem Rechtskleid Genossenschaft erstellen und betreiben. Zu den WBG gezählt wurden auch WBG, die neben dem Wohnen auch Arbeiten und künstlerische oder gewerbliche Tätigkeiten im Zweck nennen oder die Erstellung von Wohn- und Gewerberäumen zum Inhalt haben. Dazu kommen WBG, die den Erhalt eines denkmalgeschützten Hauses oder Ensembles mit auch Wohnraum zum Zweck haben. Als «echte» WBG ausgeschlossen wurden Baugenossenschaften die nur der Erstellung oder den Betrieb von Gewerbeliegen-schaften dienen.

Bei den «echten» WBG im obigen Sinn kann noch zwischen den gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen WBG unterschieden werden. Gemeinnützig sind sie dann, wenn sie den Kriterien der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz des Bundes entsprechen. Diese Unterscheidung kann jedoch nicht auf der Basis der HR Informationen gemacht werden. Eine Schätzung des Autors findet sich jedoch am Schluss dieser Studie

Im Weiteren gbt es noch Baugenossenschaften, die ausschliesslich den Bau der Liegenschaften mit ihren Mitgliedern (Unternehmen) zum Zweck haben um dann die Häuser/Wohnungen zu verkaufen oder auch Baugenossenschaften, deren Mitglieder gemeinsam Land kaufen und bebauen um dann die Häuser oder Wohnungen im Eigentum an sich selbst zu verkaufen. Dabei handelt es sich um einen typischen Fall einer echten Selbsthilfegenossenschaft aber keiner «echten» WBG. Wenn die Genossenschaft dann nach dem Verkauf weiter geführt wird, dann meist, weil Gemeinschaftsanlagen weiter im Besitz der Genossenschaft bleiben und die Genossenschaft dann diese Anteile verwaltet und unterhält.

Als letztes gibt es Genossenschaften, die einfach nur zur Verwaltung von Siedlungen oder den Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen oder Strassen gegründet wurden und sich irreführend Bau- oder Wohnbaugenossenschaften nennen.

Alle diese „unechten“ WBG wurden in der vorliegenden Studie nicht berücksichtigt so weit die Zweckformulierung es überhaupt ermöglichte dies zu erkennen.

Tabelle 1 Formen von echten und unechten WBG und BG

| Form | Miete/Verkauf | Mitgliedschaft | Gemeinnützigkeit | Zielpublikum |
|-------------------------------------|--|---|-----------------------------------|--|
| «echte» WBG | Vermieten Whg., können allenfalls zudem auch Whg*. verkaufen, haben ev. auch Gewerbeanteil | Mieter/innen sind auch Mitglieder | Sind gemeinnützig oder nicht | Breites Zielpublikum |
| | | Mieter/innen und Externe können Mitglieder sein | Sind gemeinnützig oder nicht | Alle, eventuell auch Schutz und Erhalt einer Liegenschaft mit Wohnanteil |
| | | Gemeinden und/oder Institutionen sind Mitglieder | Sind meist gemeinnützig | Oft spezifisch Alters- wohnen oder Wohnen für , Behinderte, Student/innen |
| | | Unternehmer sind Mitglied | Sind z. T. auch gemeinnützig | Breites Zielpublikum, ev. für Personal |
| «Unehnte» WBG aber «echte» BG | Verkaufen in der Regel Wgh. an Dritte | Baufirmen sind Mitglieder | Können nicht gemeinnützig sein | Käufer/Anleger |
| | Verkaufen Whg. an Mitglieder (Unter- nehmen oder als Finanzanlage) | Bauunternehmen sind Mitglieder | Können nicht gemeinnützig sein | Eigene Mitglieder als Anlage |
| | Verkauf als Eigentums- whg. oder selbstge- nutztes Haus | Spätere Nutzer/innen sind Mitglieder | Können nicht gemeinnützig sein | Mitglieder als Selbstnutzer /innen |
| | Erstellung und Vermietung/Verkauf von reinen Laden / Gewerbeflächen | Mitglieder | Können nicht gemeinnützig sein | Mitglieder oft Selbstnutzer/innen |
| | Erstellung von Ferienhäusern für den Genossenschaftszweck | Mitglieder | Können nicht gemeinnützig sein | Meist Mitglieder |

*Es gibt auch bei dieser Kategorisierungen Mischformen. Insbesondere auch WBG, die nicht nur Wohnungen vermieten sondern daneben auch Wohnraum im Eigentum abgeben. Oft mit Bedingungen in den Statuten und Verträgen die eine spekulative spätere Verwendung ausschliessen sollen.

4. Die Zahl der WBG

Insgesamt konnten - wie im Kapitel Methodik beschrieben - 2'118 mögliche WBG aus dem HR eruiert werden. Diese machen rund 26% oder einen Viertel aller Genossenschaften der Schweiz (8159) im gleichen Zeitpunkt aus. Die Zahl der Genossenschaften selbst ist seit dem Jahr 2000 mit noch 13'590 Genossenschaften stark gesunken. Damals betrug der Anteil der WBG mit rund 1'700 WBG (Schätzung des Autors im Jahre 2004, siehe weiter unten) nur die Hälfte (13%). Im Gegensatz zur Zahl aller Genossenschaften ist die Zahl der WBG seither stark gestiegen.

In seiner 2004 erschienen Masterarbeit über die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz ging der Schreibende von rund 1'700 WBG mit 95 Wohnungen im Durchschnitt aus. Seit 2004 sind 342 WBG dazu gekommen. Berücksichtigt man die stattgefundenen Fusionen und Liquidationen von WBG kommt man auf eine effektive Zahl von rund 2'000 WBG. Bei der Differenz zur Zahl von 2118 Genossenschaften handelt es sich wahrscheinlich um jene Genossenschaften, die nicht die Vermietung von Wohnraum zum Inhalt haben, dies aus den Statuten jedoch nicht ersichtlich ist. In den folgenden Auswertungen wird aus methodischen Gründen von den 2'118 WBG ausgegangen da hier auch Zahlen nach Kantonen vorliegen und viele Auswertungen darauf basieren.

1585 dieser 2118 WBG (75%) geben im Zweck an, ihre Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder zu vermieten bzw. dass daneben auch ein Verkauf möglich ist. 1'420 (67%) geben an nur zu vermieten, was die Untergrenze der Zahl der «echten» WBG darstellt. 537 (25%) nennen im Zweck neben der Vermietung auch die Möglichkeit eines Verkaufs (meist an die Mitglieder). Von 161 (8%) fehlt eine entsprechende Aussage im Zweck.

Ebenfalls auf eine gleiche Zahl kommt eine andere Schätzung. Wie in dieser Erhebung später gezeigt wird gibt es heute in der Schweiz rund 180'000 Wohnungen von WBG. Seit dem Jahr 2000 ist der Stand der Wohnungen von 162'000 um rund 18'000 oder 11% gestiegen. Der Anteil der Neugründungen jedoch fast um das Doppelte. Daraus kann geschlossen werden, dass der Durchschnitt an Wohnungen pro Genossenschaften gesunken ist. Geht man deshalb von heutigen 90 Wohnungen statt dazumal 95 Wohnungen pro WBG aus, ergeben sich bei 180'000 Wohnungen ebenfalls rund 2'000 WBG.

Auf Grund dieser verschiedenen Ansätze kann eine aktuelle Zahl von 2'000 WBG als plausibel eingeschätzt erachtet werden.

5. Zahl der Genossenschaften und Wohnungen nach Kantonen

Da das Bundesamt für Statistik seit 2000 keine Erhebungen mehr nach Eigentümern führt (Bestand), kann die Zahl der Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften nur aus alten Daten und den Zahlen des BSF über die Neubautätigkeit nach Rechtsformen abgeleitet werden.

Um die aktuelle Wohnungszahl von Genossenschaften in den Kantonen plausibel zu schätzen, wurden die Zahlen der Volkszählung 2000 aktualisiert und mit den Zahlen des Bundesamtes für Statistik (BfS) von 2000 bis 2015 ergänzt und auf der Basis dieser Ergänzung noch um ein Jahr hochgerechnet. Es ist anzumerken, dass das BfS zwar die Bauzahlen erhebt jedoch nicht, wie viele Wohnungen für Ersatzneubauten abgebrochen wurde. Dies ist später zu berücksichtigen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Resultate auch der Verteilung der WBG nach Kantonen.

Tabelle 2 Genossenschaften und Zahl der Wohnungen nach Kantonen

| Kanton | Anz. WBG aus HR | In % | Einw. In t | Anz. WBG / t Einw. | Whg. WBG aufgerechnet | In % | Whg. pro WBG | Whg / t Einw. |
|--------|-----------------|------|------------|--------------------|-----------------------|-------|--------------|---------------|
| AG | 104 | 5% | 654 | 6.29 | 7'171 | 3.9% | 69 | 11 |
| AI/AR | 17 | 1% | 70 | 4.12 | 752 | 0.4% | 44 | 11 |
| BE | 278 | 13% | 1'017 | 3.66 | 19'333 | 10.5% | 70 | 19 |
| BL | 93 | 4% | 273 | 2.94 | 4'557 | 2.5% | 49 | 17 |
| BS | 137 | 6% | 192 | 1.40 | 11'088 | 6.0% | 81 | 58 |
| FR | 57 | 3% | 307 | 5.39 | 3'146 | 1.7% | 55 | 10 |
| GE | 153 | 7% | 485 | 3.17 | 11'165 | 6.1% | 73 | 23 |
| GL | 10 | 0% | 40 | 4.00 | 549 | 0.3% | 55 | 14 |
| GR | 76 | 4% | 197 | 2.59 | 3'623 | 2.0% | 47 | 18 |
| JU | 26 | 1% | 73 | 2.81 | 1'111 | 0.6% | 43 | 15 |
| LU | 223 | 11% | 399 | 1.79 | 14'961 | 8.1% | 67 | 37 |
| NE | 27 | 1% | 178 | 6.59 | 2'046 | 1.1% | 76 | 11 |
| NW/OW | 12 | 1% | 79 | 6.58 | 415 | 0.2% | 35 | 5 |
| SG | 143 | 7% | 490 | 3.43 | 7'967 | 4.3% | 56 | 16 |
| SH | 30 | 1% | 80 | 2.67 | 2'202 | 1.2% | 73 | 28 |
| SO | 65 | 3% | 266 | 4.09 | 3'104 | 1.7% | 48 | 12 |

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|----------------|-------------|-----------|-------------|
| SZ | 23 | 1% | 154 | 6.70 | 949 | 0.5% | 41 | 6 |
| TG | 55 | 5% | 267 | 4.85 | 2'866 | 1.6% | 52 | 11 |
| TI | 17 | 1% | 352 | 20.71 | 1'009 | 0.5% | 59 | 3 |
| UR | 15 | 1% | 36 | 2.40 | 687 | 0.4% | 46 | 19 |
| VD | 123 | 6% | 773 | 6.28 | 11'216 | 6.1% | 91 | 15 |
| VS | 27 | 1% | 336 | 12.44 | 1'608 | 0.9% | 60 | 5 |
| ZG | 23 | 1% | 122 | 5.30 | 1'450 | 0.8% | 63 | 12 |
| ZH | 384 | 18% | 1'466 | 3.82 | 70'936 | 38.6% | 184 | 48 |
| Total | 2'118 | 100% | 8'308 | 3.92 | 183'911 | 100% | 87 | 21.8 |

Die Zahl von rund 184'000 Wohnungen ist in Realität jedoch sicher kleiner. Nicht berücksichtigt in den Zahlen des BFS sind die Abbrüche für Ersatzneubauten sowie Wohnungen die im Bestand der Volkszählung und in der Neubaustatistik berücksichtigt, jedoch in der Zwischenzeit verkauft worden sind. Dazu gibt es keine verlässlichen Zahlen. Der Autor geht jedoch bei den Verkäufen von einer marginalen Anzahl aus. Die Zahl der abgebrochenen Wohnungen schätzt er auf der Grundlage der vorhandenen Zahlen in der Stadt Zürich auf rund 3'000. Die Ersatzneubautätigkeit hat ausserhalb der Stadt Zürich in den anderen Städten erst begonnen. Die Folge davon ist, dass die Zahlen des Kantons Zürichs am stärksten nach unten korrigiert werden müssten. Es kann deshalb im Kanton Zürich von einer Zahl von rund 68'000 Genossenschaftswohnungen ausgegangen werden. Ersatzneubauten werden im nächsten Jahrzehnt jedoch auch verstärkt in anderen Kantonen zunehmen und folgende Auswertungen mehr verzerren.

Der obige Durchschnitt von 87 Wohnungen pro WBG würde bei einer effektiv geschätzten Zahl von 2000 WBG bei rund 92 Wohnungen liegen. Ohne abgebrochenene Wohnungen kommt man auf einen Wert von ca 90 Wohnungen. Von dieser Durchschnittszahl kann somit effektiv ausgegangen werden.

Bei rund 4.421 Mio. Wohnungen in der Schweiz (Ende 2016) entsprechen die rund 180'000 Genossenschaftswohnungen einem Marktanteil von aufgerundet 4.1%. Dieser Anteil ist trotz des Anstiegs der Zahl der Genossenschaften und derer Wohnungen seit der Volkszählung 2000 um 10% gesunken. Damals betrug der Anteil aller Wohnungen mit 162'000 Genossenschaftswohnungen an 3'57 Mio. Wohnungen noch 4.5%.

Auffallend ist die Verteilung der WBG nach Kantonen. Mit 384 (18%) finden sich die meisten WBG im Kanton Zürich gefolgt von Bern mit 278 (13%) und dem Kanton Luzern mit 223 (10.5%) Das Schlusslicht bildet der Kanton Glarus mit 10 WBG (0.5%), die zusammengezogenen Kantone Ob- und Nidwalden mit zusammen 12 (0.6%) und Uri mit 15 (0.7%) sowie dem Tessin mit 17 WBG (0.8%).

Vergleicht man die Zahl der Genossenschaften gewichtet nach je tausend Einwohner/innen (Quelle BFS, Stande Ende 2015), findet sich die grösste Dichte im Kanton Basel Land, wo für 1'400 Einwohner/innen eine Genossenschaft besteht. Es folgt Luzern mit 1'790 Einwohner/innen. Als Schlusslicht fungiert der Kanton TI wo es nur eine WBG auf rund 20'000 Einwohner/innen hat. Der Durchschnitt in der ganzen Schweiz beläuft sich auf rund 3'900 Einwohner/innen pro WBG

Vergleicht man als Weiteres die Wohnungszahl gewichtet nach je tausend Einwohner/innen gibt es im Kanton Basel Stadt die grösste Dichte mit 57 Genossenschaftswohnungen auf 1'000 Einwohner/innen. Das hat insbesondere mit dem Umstand zu tun, dass es sich beim Kanton Basel Stadt um einen Stadtkanton handelt. An zweiter Stelle folgt der Kanton Zürich mit 47 Wohnungen pro tausend Einwohner/innen und Luzern mit 38 Wohnungen. Schlusslicht bilden die Kantone Glarus und Tessin.

Die durchschnittlich grössten WBG mit 184 Wohnungen pro WBG finden sich im Kanton Zürich, gefolgt von der Waadt und Basel-Stadt mit durchschnittlich nur noch halb so grossen WBG. Die kleinsten finden sich mit 35 Wohnungen pro WBG in den zusammen genommenen Kantonen Ob- und Nidwalden.

Es bleibt anzumerken, dass es bei der obigen Tabelle noch leichte Verzerrungen aus dem Umstand ergeben kann, dass es - wenn auch sehr wenige - WBG gibt, die Wohnungen in verschiedenen Kantonen haben.

6. Zahl der Genossenschaften in Städten

Besonders ältere und grösseren Wohnbaugenossenschaften finden sich in den Städten wie die Masterarbeit des Autors (Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, 2003) zeigt. Wenn man nun die Zahlen der WBG nach den 10 für den genossenschaftlichen Wohnungsbau wichtigsten Städten (Korrespondenzadresse) eruiert ergeben sich folgende Zahlen an WBG:

| | |
|------------|-----|
| Zürich | 131 |
| Basel | 113 |
| Genf | 100 |
| Bern | 56 |
| Lausanne | 43 |
| St. Gallen | 42 |
| Luzern | 36 |
| Biel | 34 |
| Winterthur | 17 |
| Thun | 13 |

In der Stadt Zürich gibt es die meisten WBG gefolgt von Basel und Genf. Leider liegen nicht für alle Städte aktuelle Wohnungsdaten vor. Es kann jedoch immer noch davon ausgegangen werden dass sich in diesen Städten rund 70% aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz finden (siehe Masterarbeit P. Schmid, 2004).

7. Die Neugründungen seit 2000

Seit dem 1.1.2000 kam es zu insgesamt 409 Neugründungen. Analysiert man diese nach Kantonen (siehe unterer Tabelle) fällt auf, dass in den Kantone der Romandie deutliche mehr Gründungen zu verzeichnen sind. Unterdurchschnittlich sind die Gründungen in den den Kantonen Jura, Wallis, Tessin und in der Zentralschweiz.

Dies kann in dieser Erhebung aus diesen Daten nicht weiter erklärt werden. Es könnte jedoch darauf hin deuten, dass in der Romandie die WBG eine stärkere und allenfalls auch anerkanntere Institution des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind. Gemäss der Erfahrung des Autors sind Insbesondere im Kanton Genf sehr viele kleinere selbstverwalteten und «alternative» Genossenschaften in den letzten Jahren entstanden und die Szene sehr aktiv.

Im Kanton Uri gab es keine Neugründung. Ein Grund dafür könnte sein, dass der Druck auf dem Wohnungsmarkt klein ist und der Kanton eher an Einwohner/innen verliert sowie kein Mieterkanton ist. Damit besteht kein «Leidensdruck» für die Gründung neuer WBG. In einer weiteren Auswertung könnte evaluiert werden, in welchen Jahren die meisten Gründungen in dieser Periode stattgefunden haben und wie sich allenfalls auch die Wertaussagen im Zweck unterscheiden.

Tabelle 3: Neugründungen nach Kantonen

| Kanton | Anz. WBG | Neugründungen | In % Bestand |
|--------|----------|---------------|--------------|
| GE | 153 | 70 | 46% |
| VD | 123 | 41 | 33% |
| NE | 27 | 8 | 30% |
| SH | 30 | 8 | 27% |
| SO | 65 | 17 | 26% |
| BE | 278 | 68 | 24% |
| AG | 104 | 24 | 23% |
| AI/AR | 17 | 3 | 18% |
| BL | 93 | 17 | 18% |
| GR | 76 | 14 | 18% |
| SZ | 23 | 4 | 17% |

| | | | |
|--------------|-------------|------------|------------|
| TG | 55 | 9 | 16% |
| SG | 143 | 22 | 15% |
| FR | 57 | 8 | 14% |
| ZH | 384 | 54 | 14% |
| BS | 137 | 17 | 12% |
| GL | 10 | 1 | 10% |
| ZG | 23 | 2 | 9% |
| LU | 223 | 18 | 8% |
| NW/OW | 12 | 1 | 8% |
| TI | 17 | 1 | 6% |
| JU | 26 | 1 | 4% |
| VS | 27 | 1 | 4% |
| UR | 15 | 0 | 0% |
| Total | 2118 | 409 | 19% |

8. Die Zahl der gemeinnützigen WBG

Die Zahl der gemeinnützigen WBG gemäss Verordnung des Bundes zum Wohnrauförderungsgesetz kann nicht aus dem HR erschlossen werden. Es gibt jedoch Schätzungen des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz die auf verbandsinternen Analysen basieren.

In den beiden Verbänden (Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz) sind rund 1350 WBG (68%) organisiert. Sie vertreten rund 145'000 Wohnungen (80%). Bei den Verbänden können nur gemeinnützigen Wohnbauträger Mitglieder sein womit diese Wohnungen sicher zum gemeinnützigen Wohnungsbau gehören. Der Autor geht davon aus, dass es weitere gemeinnützige WBG gibt die nicht dem Verband angeschlossen sind. Die Schätzung geht von rund 18'000 Wohnungen (10%) aus, womit 90% aller Genossenschaftswohnungen nach den Prinzipien der Gemeinnützigkeit (Kostenmiete) bewirtschaftet werden. Diese entspricht einem Anteil an allen Wohnungen der Schweiz von 3.7%. Rechnet man den Prozentsatz an nur den bewohnten Wohnungen der Schweiz (Ende 2016 3.7 Mio. ohne Zweitwohnungen oder anders genutzte Wohnungen) ergibt sich ein Anteil von 4.4%.

9. Die Namensgebung der WBG

Die Vielfalt der WBG zeigt sich auch in der Vielfalt ihrer Namensgebungen. Die häufigsten sind mit einer zusätzlichen Bezeichnung:

- Baugenossenschaft
- Genossenschaft
- Wohnbaugenossenschaft
- Siedlungsgenossenschaft bzw. Bau- und Siedlungsgenossenschaft

Vereinzelt kommen zudem Wohn- und Arbeitergenossenschaft, Arbeiter- Bau und Siedlungsgenossenschaft, Heim- oder Heimstättengenossenschaft vor.

Diese Bezeichnungen werden dann begleitet mit Zusätzen wie zum Beispiel:

- Allgemein
- Eisenbahner, Strassenbahner, Bundes-
- Alterssiedlung oder Alterswohnungen bzw. Wohnen für Senioren oder die zweite Lebensphase (50+).

Und/oder die Namen werden komplementiert mit:

- Gemeindenamen
- Quartier, Strassen oder Flurnamen
- Hausbezeichnungen (zB Adler)
- Anderen Bezeichnungen wie Baufreunde, Habito, Hohlraum, Traum, Nena, frohes oder neuzeitliches Wohnen, etc.

10. Die Zweckartikel der WBG

a) Generelles zu den Zweckformulierungen

Es gibt sehr viele sehr ähnliche Formulierungen auf Grund der Musterstatuten der Verbände sowie des "Abschreibens" von Statuten bei bestehenden Genossenschaften. Die Muster der Verbände haben sich auch im Laufe der Zeit verändert womit die Vielfalt weiter gestiegen ist. An den Mustern werden dann oft noch zusätzliche individuelle Anpassungen vorgenommen und diese auf das Wesentliche gekürzt oder aber mit den Massnahmen zur Umsetzung des Zwecks erweitert.

Die kürzesten Zwecktexte sind:

- *Die Genossenschaften bezweckt ihren Mitgliedern preiswerten Wohnraum zu verschaffen*
- *Zurverfügungstellung von günstigem Wohnraum*
- *Die Genossenschaft bezweckt der Wohnungsnot entgegen zu treten*

Im längsten Zwecke heisst es:

- *Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden, umweltschonenden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post, Swisscom sowie der öffentlichen Verwaltungen und Institutionen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: a) Erwerb von Bauland und Baurechten b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz beziehungsweise entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben. i) Massnahmen zur Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss pro Person. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Die Genossenschaft verhält sich parteipolitisch und konfessionell neutral. Sie kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.*

Die Unterschiede bei den Beschrieben des Zwecks sind also von der Länge und vom Inhalt her beträchtlich. Das hängt auch damit zusammen dass in vielen Kantonen verschiedene Regelungen bestehen was vom Zweck alles im HR erscheint. Trotzdem sind in der Regel viele Aussagen bezüglich der Leistungen und Destinataré enthalten.

Zudem sind im Zweck oft die Umsetzung von zusätzlichen Werten (Spekulationsentzug Ökologie, gemeinschaftliches Wohnen, Selbstverwaltung etc.) benannt.

b) Was bauen oder kaufen die WBG

Es gibt eine Vielfalt von Bezeichnungen, was die Baugenossenschaften wollen. Vorwiegend geht es um die Beschaffung oder Vermittlung, den Kauf oder die Erstellung, die Erhaltung oder/und Sicherung von: Wohnungen, Wohnraum, Wohngelegenheiten, (gemeinsamen) Wohn- und Arbeitsraum, Wohn- und Gewerberaum, Zimmer, Lebens- und Wohnraum, Hausgemeinschaften, etc..

Um diesen Zweck zu erreichen können die WBG Land und Liegenschaften kaufen oder im Baurecht übernehmen, verwalten, vermieten und einige sogar verkaufen (meist nur an die Mitglieder und unter Wahrung des Spekulationsentzugs). Einige wenige WBG haben zusätzlich den Erhalt einer bestimmten im Zweck benannten konkreten Liegenschaft genannt.

c) Was den WBG beim Wohnungsbau wichtig ist

In 89% der Zwecke geht es um günstigen, preisgünstigen, preiswerten, zinsgünstigen oder kostengünstigen Wohnungsbau. Oft wird auch „zu den Kosten“ oder die „Kostenmiete“ genannt oder dieser Zweck mit „zu günstigen“ oder „tragbaren“ oder „vorteilhaften finanziellen Bedingungen“ umschrieben.

In 922 (44%) der Zwecke wird auf die Selbsthilfe oder gemeinsame Selbsthilfe hingewiesen.

561 (26%) bezeichnen sich im Namen oder Zweck als gemeinnützig und 359 (17%) haben die Verhinderung von Spekulation im Zweck als Ziel enthalten.

Politische Aussagen sind nur wenige in den Zwecken zu finden. 38 WBG (2%) haben jedoch das Wort «Liberal» im Namen enthalten.

In vielen Texten wird auch von gesundem Wohnraum gesprochen und es finden sich viele Eigenschaftswörter wie; alters- und behindertengerecht, selbstverwalteten, gemeinschaftlichen, qualitativ guten, zweckmässigen, flexiblen, umweltschonenden, frohmütigen(!), etc.. Zum Beispiel halten das Gemeinschaftlich rund 163 (8%) der WBG im Zweckartikel fest.

Oft referenzieren die älteren WBG bei ihrem Zweck auch auf das Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes von 1974 oder geben Hinweis darauf, dass Hilfen der Wohnbauförderung in Anspruch genommen werden können.

d) Für wen die WBG da sind

Die WBG sind in erster Linie für ihre Mitglieder da. Rund 75 % nennen im Zweck, dass sie ihre Leistungen in erster Linie oder nur an Mitglieder erbringen. Das können aber sowohl Mieter als bei Unternehmergenossenschaften auch Baufirmen oder andere juristische Personen sein.

Bei einem Teil der übrigen 25% kann es sich ebenfalls um Mitgliedergenossenschaften handeln, es steht einfach nicht ausdrücklich in den Statuten.

Neben den Mitgliedern wird meist für alle Bevölkerungsschichten gebaut. Als spezifische Zielpublika werden - wo nicht oder keine Angaben bestehen - jedoch folgende genannt:

- Personen in der zweiten Lebenshälfte und Betagte 11% (223)
- Familien (meist insbesondere Familien) 4% (79)
- Für Mitarbeitende (von Betrieben) der öffentlichen Hand 4% (82)
- Personal von Mitgliederbetrieben 1% (23)

Dazu kommen 8 Bauträger die das Wohnen für Student/innen als Zweck angeben.

Besonders für Alters- oder Seniorenwohnen aber auch Mitarbeitende von Bundesbetrieben gibt es sicher noch mehr WBG, deren Zweck oder Namen jedoch keinen Hinweis darauf gibt.

11. Die Zwecke im Vergleich der Kantone

Grosse Unterschiede zwischen den Kantonen gibt es auch bei der Ausrichtung und Werten der in den Zwecken erhaltenen Inhalte der WBG. So sind in Uri 100% und in Basel Stadt 98% der Statuten auf Leistungen für ihre Mitglieder ausgerichtet. In den Kantonen Schwyz sind es jedoch nur 39% oder in Glarus 40%. Die Möglichkeit eines Verkaufs der Liegenschaften sind in Kantonen beider Walden mit 75% und Luzern mit 56% deutlich höher als in Genf mit 3%.

Generell könnte insbesondere der hohe Anteil an WBG in der Innerschweiz die nicht Leistungen für Mitglieder benennen oder auch den Verkauf von Liegenschaften vorsehenin damit zusammen hängen, dass es einerseits in der Innerschweiz mehr Unternehmer/innen genossenschaften gibt (die meist auch den Verkauf in den Statuten haben) sowie dem Umstand, dass in der Zentralschweiz mit Ausnahme des Kantons Uri und der Stadt Luzern mehr Genossenschaften dem liberalen Verband «Wohnen Schweiz» angehören. In dessen Musterstatuten ist der Verkauf von Liegenschaften an die Mitglieder enthalten. Der Verband unterstützt auch die Produktion von Eigentumswohnungen durch Baugenossenschaften. Einen Einfluss auf die Verschiedenheit der Zahlen hat auch der Umstand, dass es sich bei den «alten» WBG mit einem sozialpolitischen Zweck um Mietergenossenschaften handelt die ausschliesslich Wohnraum verbunden mit der Mitgliedschaft vermieten. So erklären sich wahrscheinlich auch die höheren Anteile in den Kantonen Basel Stadt oder dem Kanton Zürich.

Dies korrespondiert auch mit der häufigeren Nennung der Gemeinnützigkeit im Zweck der Statuten.

Auch wenn durchschnittlich fast 90% aller WBG in ihren Statuten den preisgünstigen oder kostengünstigen Wohnungsbau als Zweck angeben, gibt es jedoch wie in unterer Tabelle sichtbar wird auch hier Differenzen zwischen den Kantonen für die der Autor keine plausible Erklärung hat.

Tabelle 4: Unterschiede der Merkmale in den verschiedenen Kantonen

| Kanton | Für Mitglieder | Nur Miete | Miete + Verkauf | Alter/Sen. | Bundesbetrieb | Gemeinnützig | Preiswert |
|--------------|----------------|------------|-----------------|------------|---------------|--------------|------------|
| AG | 71% | 54% | 37% | 145 | 8% | 22% | 89% |
| AI/AR | 59% | 88% | 6% | 41% | 6% | 29% | 53% |
| BE | 86% | 75% | 24% | 10% | 5% | 28% | 87% |
| BL | 92% | 78% | 16% | 16% | 4% | 24% | 76% |
| BS | 98% | 93% | 7% | 1% | 1% | 15% | 83% |
| FR | 46% | 51% | 51% | 7% | 2% | 7% | 77% |
| GE | 93% | 60% | 3% | 1% | 0% | 0% | 92% |
| GL | 40% | 80% | 20% | 30% | 0% | 18% | 100% |
| GR | 83% | 67% | 33% | 11% | 5% | 8% | 91% |
| JU | 54% | 65% | 12% | 8% | 0% | 7% | 88% |
| LU | 64% | 64% | 56% | 5% | 2% | 22% | 87% |
| NE | 78% | 70% | 26% | 4% | 4% | 33% | 89% |
| NW/OW | 67% | 25% | 75% | 8% | 8% | 47% | 82% |
| SG | 46% | 48% | 38% | 27% | 4% | 0% | 97% |
| SH | 73% | 53% | 17% | 17% | 7% | 22% | 67% |
| SO | 65% | 43% | 48% | 20% | 6% | 22% | 86% |
| SZ | 39% | 52% | 30% | 9% | 9% | 22% | 70% |
| TG | 55% | 56% | 35% | 27% | 0% | 33% | 67% |
| TI | 76% | 35% | 0% | 6% | 0% | 6% | 100% |
| UR | 100% | 67% | 13% | 0% | 33% | 7% | 100% |
| VD | 74% | 51% | 13% | 2% | 3% | 7% | 75% |
| VS | 74% | 70% | 15% | 0% | 15% | 11% | 93% |
| ZG | 52% | 65% | 22% | 9% | 4% | 39% | 96% |
| ZH | 78% | 81% | 15% | 12% | 4% | 50% | 100% |
| Total | 75% | 67% | 25% | 11% | 4% | 26% | 89% |

Bemerkenswert ist schlussendlich, dass in den Ostschweizer Kantonen die Zahl der WBG mit Zielpublikum älterer Menschen deutlich höher ist als der Durchschnitt und dass es im Kanton Uri die meisten Bundesgenossenschaften (wahrscheinlich Eisenbahner) gibt. Und: Die Genossenschaften für das Wohnen im Alter scheinen insbesondere in den ländlichen Kantonen mehr zu existieren.

12. Schlussbemerkung und Dank

Die Analyse der Handelsregistereinträge verbunden mit Daten des Bundesamtes für Statistik bieten Hinweise auf die Stärke der Genossenschaften in der Schweiz und den einzelnen Kantonen und so auch regionale Unterschiede auf.

Die Auswertungen gemäss Handelsregistereinträgen haben dort ihre Grenzen, wo es um inhaltliche Kriterien und Werte geht. Diese Aussagen müssen relativiert werden weil der Einfluss des Alters und der damaligen Musterstatuten des jeweiligen Verbandes eine grosse Rolle spielt. Dies auf dem Hintergrund, dass rund 80% der WBG in den Verbänden organisiert sind. Dies wird in einer anderen Erhebung des Autors über die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz anfangs 2018 ausgeführt.

Weitere Analysen der Daten könnten jedoch insbesondere auch zwischen den Sprachregionen oder Stadt / Land weitere Erkenntnisse bringen, ebenfalls die Analyse der grösseren Städte. Dies ist jedoch nicht Teil dieser Erhebung sondern müsste im Rahmen einer Sonderauswertung gemacht werden.

Zum Schluss danke ich Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Baugenossenschaft mehr als wohnen für die Unterstützung dieser Arbeit.