

Nicht nur das Umfeld, auch die Genossenschaften haben sich verändert

# EIN PLÄDOYER FÜR EINEN STARKEN GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAU



Bild: ABZ

Wir brauchen dringend neue Strategien, um die Baugenossenschaften gegen innen und aussen zu positionieren. Denn sie haben einen Paradigmawechsel erlebt und stehen heute nicht mehr für den sozialen Wohnungsbau, sondern für eine nachhaltige und selbstbestimmte Wirtschafts- und Wohnform, die sozial handelt und der Gesellschaft grossen Nutzen bringt.

Von Peter Schmid\*

Die Genossenschaften waren nach dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg die wichtigsten Baukräfte in den grossen Städten. Die Not war gross, und der Marktanteil der Genossenschaften stieg. Der Bau praktisch aller Wohnungen wurde von der öffentlichen Hand unterstützt. Viele Städte hatten grosse Probleme zu lösen, die Genossenschaften waren eine preisgünstige Hilfe. Dafür steht der Begriff des sozialen Wohnungsbaus. Das neue Wohnbauförderungsgesetz des Bundes gab 1975 nochmals einen kleinen Schub, seither sind nicht nur die Fördermittel der öffentlichen Hand auf ein – auch international gesehen – homöopathisches Mass gesunken. Auch der Marktanteil ist rapid gefallen.

## Erschreckende Zahlen

Betrug 1970 der Marktanteil der Genossenschaften im Kanton Zürich noch 10,5 Prozent, liegt er heute bei noch rund 8 Prozent. Nur in einer Stadt konnte die Entwicklung ab 1996 gestoppt werden. Nämlich in der Stadt Zürich, das eine aktive Wohnbauförderung betrieb und insbesondere Land im Baurecht abgab. Mit dem Programm «10000 grosse Wohnungen in 10 Jahren» gab der Stadtrat Ende der 1990er-Jahre einen wichtigen Entwicklungsimpuls. Ohne das wäre auch in der Stadt der Anteil weiter gesunken. Sieht man die Entwicklung der letzten zehn Jahre im Kanton ohne die Stadt Zürich an, sind die Zahlen jedoch erschreckend. Der Anteil der Wohnungen der

**Die Mitwirkung der Mitglieder ist bei vielen Baugenossenschaften wieder ein wichtiges Thema. Sie haben dafür auch Rahmenbedingungen geschaffen – beispielsweise die ABZ mit dem Werteworkshop.**

Genossenschaften an allen Neubauten beträgt gerade einmal 3,5 Prozent. Auch wenn die Zahlen in der letzten Zeit wieder leicht nach oben zeigen, muss das zu denken geben.

Wo liegen die Gründe? Zum einen sind die Genossenschaften selbst nicht in der Lage, ihren Marktanteil zu halten. Zu viele sind untätig und der Drittel, der aktiv ist und baut, hat Kapazitätsgrenzen. Er kann die Untätigkeit der anderen nicht auch noch kompensieren. Grenzen setzt auch der Immobilienmarkt. Mit den hohen Landpreisen können wir – auch wenn wir wollen – besonders in den Zentren nicht die Mieten erreichen, die für den Mittelstand überhaupt noch tragbar sind. Dazu bräuchte es Unterstützung. Die Genossenschaften lieben aber die Wohnbauförderung nicht sonderlich – oder es handelt sich vielmehr um eine Hassliebe. Immer mehr wollen unabhängig von der öffentlichen Hand sein. Sie verkennen jedoch, 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 im Kanton Zürich nur noch als Rand- und Nischenphänomen geben - ausser der Leidensdruck steigt so stark, dass wieder ein Gesinnungswandel eintrifft.

### **Ideologisierung überwinden**

Wir fallen damit auch auf die Strategie unserer Branchengegner herein. Diese wollen jegliche Unterstützung der öffentlichen Hand mit möglichst vielen Bedingungen verknüpfen. Wenn dagegen die Bauern oder die Immobilienwirtschaft, aber auch Wohneigentümer öffentlich unterstützt werden sollen, dann darf es keine Bedingungen geben. Und wir sollen das ausbaden, was die Immobilienwirtschaft mit ihrem Profit verursacht, nämlich diejenigen auffangen, die wegen steigender Mieten keine Wohnung mehr finden. In der Immobilienwirtschaft werden volkswirtschaftlich Milliarden umverteilt. Aber ein paar Franken für zahlbaren Wohnraum zu investieren, führt gemäss diesen Kreisen - auch wenn es einem Verfassungsauftrag entspricht - dann grad zu einer wahnsinnigen Marktverzerrung. Und es wird vorgegaukelt, dass wir schon Millionen erhalten würden, was weder auf nationaler noch auf kantonaler Ebene stimmt. Beim Bund wird für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus netto nicht einmal ein Franken pro Einwohner ausgegeben. Im Kanton Zürich sogar kein einziger Franken, wird hier doch nicht der Bau von Genossenschaftswohnungen unterstützt, sondern es werden nur die Mieten von Wohnungen vergünstigt und dies mit strengen Einkommenslimiten und Belegungsvorschriften verbunden.

Das alles ist eigentlich schon schwierig. Noch schwieriger ist, dass wir selbst darauf hereinfliegen 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. 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 die rechten Bösen. Und privates Eigentum ist nicht per se schlecht und die Genossenschaften das Paradies. Wir brauchen dringend neue Strategien, um diese Ideologisierung zu überwinden.

Schlussendlich sind wir die positiven Kräfte, die sich für das hohe Gut «bezahlbares Wohnen» in und für unsere Gesellschaft einsetzen.

### **Paradigmawechsel bei Genossenschaften**

Dazu kommt ein historisch gewachsenes Problem, nämlich der Begriff der Gemeinnützigkeit. Das breite Volk erwartet von diesem Begriff ganz selbstverständlich soziales Handeln für die Bedürftigen. Und da kommen wir in den Clinch. Wir wollen und können diesem öffentlichen Anspruch heute nicht genügen. Früher war es für die Vorstände selbstverständlich, dass sie sozialen Wohnungsbau betreiben und einen fast ausschliesslich sozialen Auftrag haben, 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 mit höheren Standards, was den politischen Diskurs dann noch mehr verschärft.

Warum diese Diskrepanz? Die Genossenschaftsgründungen seit den 1980er-Jahren waren alles Gründungen, die nicht den hergebrachten sozialen und gemeinnützigen Aspekt in den Vordergrund stellten, sondern die Genossenschaft als selbstbestimmte demokratische Lebensform auf der Basis der Kostenmiete interpretierten. Dieses neue Modell steht jetzt dem «alten» sozialen Modell gegenüber. Auch das neue Modell schafft grossen Gemeinnutzen und handelt aus dem genossenschaftlichen Grundsatz der Solidarität auch sozial und ist innovativ. Aber es ist nicht mehr einfach ein Instrument der sozialen Wohnraumversorgung. Da hat ein Paradigmawechsel stattgefunden, welcher jedoch in den Köpfen der Bevölkerung und Politiker (noch) nicht vollzogen worden ist. Unsere grosse Herausforderung ist es darum, uns verstärkt auf der Grundlage dieses neuen Genossenschaftsbilds zu positionieren. Dabei hilft, dass die Schweiz geprägt ist von der Genossenschaftsform als einer Form des nachhaltigen demokratisch geleiteten gemeinschaftlichen Wirtschaftens und Lebens. Wir müssen vermehrt in den Vordergrund stellen, dass wir Teil dieser historisch schweizerischen Identität sind!

### **Wort «gemeinnützig» abschaffen**

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 unserer Gesellschaft. Und: Wir müssen der Öffentlichkeit beweisen, dass es sich lohnt, diese Form des Wohnens mit guten Rahmenbedingungen und auch mit Wohnbauförderungsmassnahmen zu unterstützen, und noch mehr, dass der damit erzeugte Nutzen diese Investitionen rechtfertigt, ohne dass noch viele Bedingungen gestellt und administrative Kontrollen aufgebaut werden müssen.

Wir müssen jedoch auch solidarisch unsere eigenen Kräfte stärker nutzen. Wir Genossenschaften haben dank dem Spekulationsentzug heute Milliarden an quasi stillen Reserven. Das ist auch gut so. Wenn wir aber nur schon ein Prozent unseres Umsatzes dafür verwenden würden, uns gegenseitig zu unterstützen, damit mehr Wohnraum gebaut und gekauft werden kann, kämen alleine im Kanton Zürich über sechs Millionen Franken pro Jahr zusammen.

### **Genossenschaftliche Werte wiederentdeckt**

Aus all dem geht auch hervor, wie wichtig unsere genossenschaftliche Identität ist. Ich erinnere mich gut: Als ich vor dreissig Jahren in der ABZ genossenschaftlich aktiv wurde, waren die genossenschaftlichen Werte kein Thema. Es wurde zwar überall geklönt, dass sich die Leute immer weniger engagieren und genossenschaftlich verhalten, aber es war kein strategisches Thema in der Genossenschaft. Das hat sich grundlegend verändert. Heute gibt es in der ABZ eine Abteilung «Kultur und Soziales» mit fünf Mitarbeitenden. Es wurde ein Wertepapier erarbeitet und die ganze Genossenschaft kann sich in einen Strategieprozess einbringen. Die Rahmenbedingungen der Mitwirkung wurden und werden verstärkt und Mitwirkung gefördert. Da hat in den letzten Jahren 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. Wir Genossenschaften sind gefordert, die genossenschaftlichen Werte wieder vermehrt besonders auch gegen innen zu stärken. ■

\* Auszug aus der Abschiedsrede von Peter Schmid als Präsident des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz anlässlich der Generalversammlung vom 8. April 2015.