

## Faktenblatt gemeinnütziger Wohnungsbau

### Was ist eine Wohnbaugenossenschaft?

«Zusammen sind wir stärker!» Auf dieser einfachen Idee beruhen Genossenschaften. Genossenschaften sind Zusammenschlüsse von Personen, die gleiche oder ähnliche Ziele (zum Beispiel wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Interessen) verfolgen. Das Ziel von Wohnbaugenossenschaften ist es, guten und preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungskreise zu erstellen. In den meisten Wohnbaugenossenschaften sind die Bewohnerinnen und Bewohner Mitglieder und können mitbestimmen. Sie bezahlen nicht wie in einer normalen Mietwohnung ein Mietzinsdepot, sondern einen so genannten Anteilschein. Damit sind sie Miteigentümer und tragen mit an der Verantwortung für die ganze Genossenschaft. Man bezeichnet das genossenschaftliche Wohnen deshalb auch als «dritten Weg» zwischen Miete und Wohneigentum.

Das Wohnen in einer Wohnbaugenossenschaft bietet viele Vorteile:

- Die Genossenschaftsbewohner und -bewohnerinnen profitieren von durchschnittlich tieferen Mietzinsen als im übrigen Wohnungsmarkt. Denn Genossenschaften wollen mit ihren Liegenschaften keinen Profit erwirtschaften. Sie verrechnen nur eine so genannte Kostenmiete, das heisst, lediglich so viel, wie sie die Wohnung (inkl. Land, Baukosten, Unterhalt und Verwaltung) effektiv kostet. So sind Genossenschaftswohnungen bis zu 20% günstiger. Gemäss einer Studie von Sotomo im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen von 2017 ist der Preisunterschied zwischen Genossenschaften und Mietwohnungen in den letzten Jahren sogar grösser geworden.
- Die Liegenschaften der Genossenschaften dürfen nicht weiterverkauft werden. Sie sind der Spekulation entzogen und bleiben langfristig günstig.
- Dank Belegungsvorschriften wohnen in Genossenschaftswohnungen überdurchschnittlich viele **Familien**. Auch die **soziale Durchmischung** ist grösser als in privaten Siedlungen.
- Die Bewohner geniessen eine hohe Wohnsicherheit. Mitglieder der Genossenschaft haben ein Wohnrecht und man kann ihnen die Wohnung nicht einfach kündigen.
- Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter können mitbestimmen und mitgestalten. Viele Baugenossenschaften sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben in ihren Siedlungen, mit Anlässen, Freizeitangeboten und sozialen Dienstleistungen. In einer Studie aus dem Jahre 2011 der Hochschule Luzern für Wirtschaft zeigt eine Befragung von Bewohnerinnen und Bewohnern, dass der Aspekt der Nachbarschaftshilfe sehr geschätzt wird.
- Innovative Wohnformen wie Clusterwohnungen oder **Wohnen im Alter** finden sich oft in Genossenschaftswohnungen.

### **Fazit der Hochschule Luzern**

«Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für den Kanton Luzern ein Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus nachgewiesen werden kann. Dieser umfasst das Angebot an relativ preisgünstigem Wohnraum, vermehrt sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten als Mieterschaft und das von Mieter/innen sehr geschätzte soziale und sozialpolitische Engagement vieler Baugenossenschaften.» (Institut für Betriebs- und Regionalökonomie der Hochschule Luzern Wirtschaft: Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Luzern, November 2011)