



R&D

Wunnkooperativen, e Bausteen fir nohaltegt Wunnen

Rapport de la conférence organisée
par le Conseil supérieur pour un
Développement Durable en
coopération avec Caritas
Luxembourg (03/12/2014)

Bisher gibt es wohl Genossenschaften, aber keine Wohnbaugenossenschaften in Luxemburg. Caritas Luxemburg hat mit Unterstützung des Ministeriums für Arbeit, Beschäftigung und Sozial- und Solidarisches Wirtschaften 2014 eine Studie veröffentlicht aus der hervorgeht, dass diese gemeinnützige Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum in einer ganzen Reihe von Ländern sehr erfolgreich ist, eines davon ist die Schweiz.

Seit Jahrzehnten produzieren die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz erschwinglichen Wohnraum, funktionieren wirtschaftlich effizient, schreiben ökologische und soziale Kriterien in ihren Statuten fest. Die Nachhaltigkeit dieser Organisationsform ist klar erwiesen und sie stößt auch auf Interesse beim Conseil supérieur pour un développement durable.

Wie sieht das Schweizer Modell jetzt konkret aus? Welche Unterschiede gibt es in Luxemburg im Vergleich zur Schweiz, denen man Rechnung tragen muss? Was ist dennoch machbar in Luxemburg? Welche gesetzlichen Änderungen müssten vorangetrieben werden?

Das Schweizer Modell – Vortrag von Ueli KELLER, Dipl. Arch. ETH, Vorstandsmitglied der „wohnbaugenossenschaften schweiz“ (Schweizer Dachverband)

Nachhaltigkeit

Ueli Keller beginnt mit einem Zitat von Minister Nicolas Schmit (in: *Se loger autrement mieux*): um aufzuzeigen, dass Wohnbaugenossenschaften nicht gewinnorientiert sind, sondern zum Ziel haben, auf elementare menschliche Bedürfnisse zu antworten.

Des Weiteren gilt dank der Nobelpreisträgerin Elinor Ostrom (in: *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, 1990) auch als erwiesen, dass für eine angemessene und nachhaltige Bewirtschaftung von lokalen Allmenderessourcen¹ eine institutionalisierte lokale Kooperation der Betroffenen sich bewährt hat gegenüber staatlicher Kontrolle oder auch Privatisierung. Die genossenschaftliche Bewirtschaftung von Ressourcen ist damit ein dritter Weg, der Elemente aus den beiden anderen Organisationsformen in sich aufnimmt und Kompromisse finden muss.

Aktuelle Beispiele aus Zürich

Mit 1.729 km² ist der Kanton Zürich nur gut halb so groß wie das Land Luxemburg mit 2.586 km² – es leben dort aber weit mehr Menschen: 1.425 Mio. Einwohner gegenüber 0.549 Mio. in Luxemburg.

Kalkbreite: Baugenossenschaft Kalkbreite

Das Areal das bisher nur als Tramdepot genutzt wurde, kann jetzt durch ein neues Projekt mehrfach genutzt werden: Wohnen, Gemeinschaftsräume, Gewerbe und Kultur während das

¹ Natürliche Ressource im Gemeineigentum (Allmende). Bei uneingeschränkter Zugriffsmöglichkeit besteht die Gefahr der vorzeitigen Erschöpfung bzw. Ausrottung. Unregulierte Märkte führen bei Allmenderessourcen nicht auf optimale Marktergebnisse (Marktversagen). Ursache für die Fehlallokation ist der fehlende Anreiz für den individuellen Ressourcennutzer, die von ihm verursachten Nutzungskosten zu berücksichtigen. Zur Korrektur von Fehlentwicklungen werden Beschränkungen der Nutzungsrechte oder steuerpolitische Maßnahmen (z.B. Abbaumengensteuern) vorgeschlagen.

<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/allmenderessource.html#definition>.

Tramdepot darunter weiter funktionieren kann. Inzwischen wohnen dort 200 Personen und es besteht Raum für 100 Arbeitsplätze. Das Tramdepot hat einen Deckel erhalten über dem sich jetzt ein Platz für die Einwohner befindet. Das Gebäude zieht sich um den Platz herum verfügt über eine „Rue intérieure“ die alle Geschosse sowie das Dach erschließt.

Ueli Keller empfiehlt, die Organisationsform dieser Genossenschaft im Detail zu studieren, genau wie die Partizipationsformen. Künftige Bewohner waren in der Ausarbeitung dieses Projektes eingebunden. Viele ältere Genossenschaften haben mitgearbeitet. Ein besonderes Element war hier der Gemeinrat, der die Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen diskutiert und Aufträge erteilt hat. Das Projekt beinhaltet viele verschiedene Räumlichkeiten und Dienstleistungen die auf der Internetseite² zu erkennen sind.

Neben Wohnungen, ausgerichtet auf die Bedürfnisse von Familien (Alleinerziehende, Familien-WGs, Patchworkfamilien) und älteren Mitmenschen (Barrierefreiheit, Vernetzung, Dienstleistungsangebot), bietet die Kalkbreite Raum für neuartige Wohnformen: *Clusterwohnungen*, d.h. um einen Gemeinschaftsraum gruppierte autonome Einpersonenzimmern; *Großhaushalt*, in dem sich rund 50 Bewohnerinnen eine gemeinschaftliche Infrastruktur teilen (u.a. prof. Küche mit Koch). Wohnen und arbeiten wird gefördert durch Atelierwohnungen, Gewerberäume sowie Büroarbeitsplätze. Joker sind separate Zimmer, die befristet hinzugemietet werden können, wenn der Bedarf einer Familie sich zeitweilig vergrößert. Gäste der Mieter werden in der hauseigenen Hotelstruktur untergebracht. Eine Küche und Platz für 10 Gäste kann gemietet werden. Dies spart Fläche in der Wohnung. Die Architektur bietet vielfältige Gelegenheiten für Gemeinschaft, schafft aber auch Rückzugsmöglichkeiten!

Sihlbogen: Baugenossenschaft Zurlinden

Im Gegensatz zur Mietergenossenschaft handelt es sich bei der Baugenossenschaft Zurlinden um eine Unternehmergenossenschaft, die genau wie eine Mietergenossenschaft der Gemeinnützigkeit verpflichtet ist. Die rund 50 Genossenschaftsmitglieder sind vorwiegend kleine und mittlere Betriebe aus der Baubranche sowie die Stadt Zürich.

In Sachen Nachhaltigkeit³ hat sich die Genossenschaft dem Konzept der 2000-Watt-Gesellschaft⁴ verschrieben. Um die graue Energie⁵ zu minimieren wird groß, kompakt und mit Holz gebaut. Bei der Betriebsenergie wird auf Holzpellets, Wärmepumpen und Photovoltaik-Strom gesetzt. Eine autofreie Mobilität wird angestrebt durch Autoverzichtserklärung der Mieter, deren Abos für den öffentlichen Verkehr im Mietpreis enthalten sind. Elektro-Fahrräder und Carsharing-Fahrzeuge können angemietet werden. Mobile und direkte Kommunikation zwischen Mieter und Verwaltung laufen über die Sihlbogen-App; hier kann man auch seinen eigenen Energieverbrauch ablesen. Die Struktur des Gebäudes – aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen – ist sehr rational zu bauen, ergibt aber auch eine hohe Wohnqualität.

² <http://anleitung.kalkbreite.net/>

³ <http://www.bgzurlinden.ch/html/index.php?id=5>.

⁴ Ungefähr 2000 Watt Dauerleistung auf Primärenergiestufe pro Person stehen weltweit nachhaltig zur Verfügung. Die damit verbundenen CO₂-Emissionen sollten 1 Tonne pro Person und Jahr nicht übersteigen, weil sich sonst das Klima drastisch verändert. In einem intelligent aufgebauten Energieversorgungssystem und mit dem nötigen Bewusstsein reichen 2000 Watt Dauerleistung (Stufe Primärenergie) pro Person aus, um in Wohlstand und mit hoher Qualität zu leben. <http://www.2000watt.ch/die-2000-watt-gesellschaft/>.

⁵ Als graue Energie bezeichnet man die Energie, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produkts benötigt wird. Analog spricht man auch von grauen Emissionen. Die Berücksichtigung der grauen Energie zeichnet ein realistischeres Bild des Verbrauchs, den der eigene Konsum weltweit verursacht. <http://www.2000watt.ch/glossar/>.

Hunzikerareal: Baugenossenschaft mehr als wohnen

Die Stadt Zürich und die Zürcher Wohnbaugenossenschaften haben die Erkenntnisse aus den Veranstaltungen des Jubiläumsjahres 2007 in ein großes, wegweisendes Wohnprojekt einfließen lassen. Zu diesem Zweck gründeten mehrere Dutzend Wohnbaugenossenschaften gemeinsam die Baugenossenschaft mehr als wohnen⁶: ein Projekt das „schlafende“ Genossenschaften aufrütteln und ihnen zeigen soll, was heute möglich ist. Hier ging es um die Schaffung einer Lernplattform⁷, durch die man alles ausprobieren kann bezüglich Technik, Finanzierung, Ökologie, soziale Prozesse, damit bestehende Wohnbaugenossenschaften daraus lernen und gleichzeitig ein exemplarisches Quartier geschaffen wird.

A Lernen + Vermitteln	B Exemplarisches, lebensfähiges Quartier realisieren und betreiben
Branchenidentität stärken	Nachhaltigkeit erreichen
Imagebildung der Genossenschaften	Quartieraufwertung
Politische Akzeptanz stärken	Bezahlbarer Wohnraum (4.5-Zi unter CHF 2.000)
Leuchtturmprojekt in Zürich	Innovative Wohnformen
Verbesserung künftiger Rahmenbedingungen	2000-Watt-Gesellschaft
Technische Möglichkeiten ausloten	Bewohnende beteiligen
Bauprozess mit Echoräumen + Markt der Ideen	BG mehr als wohnen macht weiter...

In punkto Wohnen konnte auch hier bei einem Architekturwettbewerb ein neues Konzept identifiziert werden, das sowohl Raum für Gemeinschaft als auch Möglichkeiten zum Rückzug bietet. Die WG-Wohnungen verfügen über einen großen Gemeinschaftsraum mit einer großzügigen Küche, die sogenannten Satellitenwohnungen verfügen zusätzlich über einen weiteren, kleineren Gemeinschaftsraum (evtl. Büro) und über größere Rückzugsmöglichkeiten. Denn die einzelnen Satelliten sind je mit einer kleinen Teeküche sowie mit Dusche und WC ausgestattet.

Da in Zürich nur, schon vorher bebaute, Restgrundstücke zur Verfügung stehen, deren Lage u.a. von Verkehrswegen (Bahngleise, Einflugschneise, etc.) oder Industrieanlagen geprägt ist, muss die Wohnqualität jeweils besonders erarbeitet werden.

In Bezug auf die Ökologie wurde auch hier dem Konzept der 2000-Watt-Gesellschaft Rechnung getragen: Die Häuser erreichen durch ihre hohe Kompaktheit einen minimalen Energieverbrauch und werden mit gesundheit- und umweltschonenden Materialien gebaut. Umweltfreundliche Maßnahmen in den Bereichen Wasser, Luftqualität und Biodiversität sowie autoarmes Wohnen sind weitere Kriterien. Die Nachhaltigkeit in seiner ökonomischen Dimension wird erreicht durch das Angebot von langfristig preisgünstigen Wohnungen, die auch eine soziale Durchmischung garantieren. Die soziale Ebene kennzeichnet eine Gemeinschaft fördernde Architektur und Infrastruktur; Partizipation der Interessenten und zukünftigen Bewohnenden im gesamten Prozess; Raum für soziale und kulturelle Projekte

⁶ <http://www.mehralswohnen.ch/>.

<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/index.html?lang=de&download=NHZLpZeg7t,Inp6I0NTU042I2Z6In1acy4Zn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCDd4N,f2ym162epYbg2c JjKbNoKSn6A-->.

⁷ <http://plattform-genossenschaften.ch/ueber-uns/>.

sowie innovative und integrative Wohnformen. Das Projekt wurde top-down vom Verband organisiert und trotzdem hat die Partizipation funktioniert.

Dieses Projekt zeigt, dass der Energieverbrauch sehr wohl in erheblichem Maß abgesenkt werden kann, einerseits durch die Gebäudekonzeption, aber auch durch die Beratung in punkto Mobilität (und geeignete diesbezügliche Dienstleistungen). Worauf die Genossenschaft keinen Einfluss hat, ist die Ernährung, die beim Energieverbrauch auch eine wesentliche Rolle spielt, sowie beim Kauf von Geräten. Hier bleibt noch etwas zu tun, um die 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen.

Hintergrund für die Genossenschaftsprojekte

Am Beispiel der Stadt Zürich⁸ kann man die Grundsätze der Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus beleuchten.

Die Stadtgemeinde unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau nach Maßgabe der verfügbaren Mittel und nach Bedürfnis. Die Unterstützung geschieht:

1. durch Verkauf von Baugelände oder durch Bestellung von Baurechten;
2. durch Gewährung von Darlehen;
3. durch Übernahme von Anteilen am Genossenschafts- oder Aktienkapital.

Diese drei wesentlichen Punkte wurden in die Gemeindeverfassung aufgenommen nachdem der kommunale Wohnungsbau nicht die nötigen Mittel hatte, um der Wohnungsnot Abhilfe zu schaffen. Daher wurde entschieden, Genossenschaften zu fördern.

Die Umsetzung sieht folgendermaßen aus:

- Landverkauf und -abgabe im Baurecht⁹ (vor allem im Baurecht für 60 Jahre + 2 x 15 Jahre Option auf Verlängerung, Landkosten: 15% der Baukosten, Zinssatz aktuell 2.00% (Referenzzinssatz), Heimfallentschädigung zum Buchwert!¹⁰),
- Finanzierung 2. Hypothek bis 94% (Verbürgung von Hypothekendarlehen durch städtische Pensionskasse¹¹),
- Beteiligung an Anteilkapital von 1% (Delegation eines städtischen Vertreters in Vorstand),
- Eigenkapital der Genossenschaft um starten zu können = 5%.

Das sind wesentliche Erfolgsfaktoren für das Modell, das nun seit 100 Jahren funktioniert. Um das ganze abzusichern, gibt es 2 Reglements: das Rechnungsreglement und das Mietzinsreglement.

Das Rechnungsreglement schreibt fest,

- wie die Verbuchung der Investitionen zu erfolgen hat,
- dass kein Landgewinn aufgewertet werden kann,
- wie hoch das Eigenkapital verzinst werden darf,
- wie das Gebäude abgeschrieben werden muss,

⁸ Beschluss des Großen Stadtrates vom 9. Juli 1924 abgeändert durch Beschlüsse des Großen Stadtrates vom 15. Dezember 1926 und des Gemeinderates vom 2. Februar 1966 und 11. Juli 2012.

⁹ Baurecht = Erbpacht.

¹⁰ Der Buchwert liegt (mit 40%) weit unter dem Verkehrswert.

¹¹ Das eigentliche Risiko trägt die Stadt. Bisher wurde nur einmal ein Teilschaden verzeichnet. Damit scheint das Risiko übersichtlich.

- wie viel in den Erneuerungsfonds eingelegt werden muss (nachhaltiger Unterhalt),
- wie hoch die Vorstandsentschädigung sein darf,
- dass die Zweckerhaltung für den gemeinnützigen Wohnungsbau gesichert ist.

Das Mietzinsreglement definiert, wie die Kostenmiete berechnet werden kann (die höchste Miete bemisst sich nach den effektiven Kapitalkosten für die Investition; die Verzinsung der Investitionskosten nach Referenzzins: z.Z. 2%). Es gibt eine sogenannte Betriebsquote nach der die Steuern, Abgaben, Gebühren, Unterhalt, Erneuerung, etc. berechnet werden (höchstens 3,25% des Gebäudeversicherungswertes¹²). Weiter können Nebenkosten wie z.B. Reinigung des Treppenhauses oder Strom für die Waschmaschine berechnet werden.

Die Quote des gemeinnützigen Wohnungsbaus war immer dann hoch, wenn die Not groß war, besonders in den 30er und 50er, aber auch Ende der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts. Es gibt Genossenschaften fast überall in der Schweiz, auch in sehr ländlichen Regionen. Die Mitglieder des Verbandes¹³ sind sehr heterogen, was die Zahl der Wohnungen betrifft: der Medianwert liegt bei 46. Eine große Gruppe hat zwischen 46 und 1000 Wohnungen, 3 Mitglieder haben mehr als 2400 Wohnungen. Die Heterogenität zeigt sich auch in der politischen Herkunft. Die genossenschaftliche Organisationsform ist urschweizerisch und besteht zu vielen Zwecken, besonders im landwirtschaftlichen Bereich.

Das Grundprinzip ist eine Stimme pro Mitglied unabhängig vom Kapital. Zur Gründung einer Genossenschaft müssen sich minimal 7 Gründungsmitglieder zusammenschließen.

Auf schweizerischer Ebene sind die Förderinstrumente schwächer entwickelt als in der Stadt Zürich. Das Bundesamt für Wohnungswesen stellt 3 Finanzierungsinstrumente zur Verfügung, wodurch eine indirekte Unterstützung gewährleistet ist: die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, den Fonds de Roulement und die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft. Die Emissionszentrale¹⁴ erhält vom Bund eine Verbürgung über 1,8 Mia. CHF. Selbst eine Genossenschaft, kann sie also auf dem freien Markt 1,8 Mia Kapital aufnehmen, um eine Finanzierung von bis zu 80% beizutragen. Das tut sie mehrmals jährlich mit Laufzeiten zwischen 6 und 15 Jahren und erhält damit Finanzierungsbedingungen, die in etwa denen von Staatsanleihen entsprechen.¹⁵

Es gibt einen Fonds de Roulement¹⁶ der vom Bund geöffnet wurde – Größenordnung 300-400 Mio CHF – aus dem pro Wohnung 30.000-50.000 CHF à 1% ausgeliehen werden können und die innerhalb von 20 Jahren zurück zu zahlen sind (nachrangig, amortisierbar).

¹² Gebäudeversicherungswertes = was würde es kosten, um das Gebäude neu zu errichten.

¹³ <http://www.wbg-schweiz.ch/>.

¹⁴ <http://www.egw-ccl.ch/>.

¹⁵ Die EGW erfasst kontinuierlich den Mittelbedarf ihrer Mitglieder. Hat dieser ein größeres Volumen erreicht, so legt sie für dieses in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank und anderen Syndikatsbanken periodisch eine Anleihe auf dem Obligationenmarkt auf. Deren Erlös wird den an der Anleihe beteiligten Bauträgern während einer festen Laufzeit in Form von normalen Hypothekendarlehen zur Verfügung gestellt. Ende 2013 zählte die EGW 433 Genossenschafter, von denen rund 72 Prozent an einer oder mehreren Anleihen beteiligt waren. Die EGW-Gelder werden für die Finanzierung von 26 551 Wohnungen in 775 Liegenschaften in der ganzen Schweiz eingesetzt. Aus: EGW: starke Stütze für Baugenossenschaften.

http://www.wohnen-schweiz.ch/_/frontend/handler/document.php?id=599&type=42.

¹⁶ Wohnraumförderung durch zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement: Analyse von Vollzug und Wirkungen. Kurzbericht.

<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/00308/index.html?download=NHZLpZig7t,Inp6i0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDd317gGym162dpYbUzd,Gpd6emK2Oz9aGodetmqaN19Xl2IdvoaCUZ,s-&lang=de>.

Eine Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft erlaubt es Genossenschaften über eine Bürgschaft die Finanzierung 2. Hypotheken bis in Höhe von 90% des Anlagewertes zum Zinssatz der 1. Hypothek bei Banken zu erhalten.

Dem Verband stehen noch kleinere Finanzierungsinstrumente zur Verfügung, so z.B. die Stiftung Solidaritätsfonds (~ 40 Mio. CHF) eröffnet von Mitgliedern (Beiträge für Beratung, Darlehen, Beiträge à fonds perdu) oder die Stiftung Solinvest (~ 4 Mio. CHF) zur Zeichnung von Eigenkapital bis 10.000 CHF pro Wohnung. Die Stadt Zürich hat das übernommen, aber im Rest der Schweiz war das vorher ein ungelöstes Problem.

Zurück zur Entwicklung in der Stadt Zürich: in den 80er Jahren schläft die Schaffung von Genossenschaftswohnungen etwas ein. In den 30er Jahren ging man auf die grüne Wiese. Dort funktionierte auch noch in den 50ern die Kleinfamilie. In den 80ern und 90ern fanden die neuen Haushaltsformen keinen Platz mehr in den bestehenden Genossenschaften. Neue Genossenschaften entstanden unter den Formen einer kleinen Hausgenossenschaft, einer Gruppe von Hausvereinen, einer Stiftung oder einer großen Hausgenossenschaft.

Als Beispiel einer kleinen Hausgenossenschaft dient Achteck: gegründet 1979, 2 Jahre intensiver Sitzungen und Wohnungssuche führten 1981 zu 4 Wohnungen à 3 Zimmer mit damals 10, heute 5 BewohnerInnen. Es hat kein Wachstum stattgefunden – dieses Modell neigt zur Trägheit.

Es musste größer gedacht werden. Es bildete sich die Gruppe von Hausvereinen, z.B. die Wogeno Genossenschaft (1981), die zum Kauf mehrerer Häuser ausgelegt war. Heute sind es 62 Häuser mit insgesamt 398 Wohnungen und die Wogeno wächst weiter. Das Modell hat sich bewährt und wurde sowohl in der Schweiz als über die Landesgrenzen hinweg nachgeahmt.

Noch größer sollte es mit einer von der Stadt Zürich aus gegründeten Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (PWG) werden. In einer Volksabstimmung beschlossen, wurde sie mit einem Gründungskapital von 50 Mio. CHF ausgestattet und ab 1990 hat sie Liegenschaften gekauft die auf mittlerweile 130 Liegenschaften mit 1522 Wohnungen und 276 Gewerberäume angewachsen sind (575 Mio. Anlagen). Das Eigenkapital konnte auf 135 Mio. CHF anwachsen: die Erträge aus den Mieten wurden zum Kapital geschlagen. Weitere Initiativen dieser Art werden in Basel und Winterthur vorbereitet.

Schließlich gibt es noch das Modell der großen Hausgenossenschaft, wie z.B. die Genossenschaft Dreieck¹⁷ (1996) mit ca. 150 BewohnerInnen, ca. 60 Arbeitsplätzen, ca. 225 Mitglieder. Sie konnte von der Stadt Zürich ein Areal im Baurecht erhalten, wo sie sanfte Stadterneuerung betreiben konnte (10 Altbauten + 2 Neubauten), anstatt des geplanten Abrisses für ein neues Verwaltungszentrum. Ein weiteres innovatives Projekt in dieser Kategorie ist die Genossenschaft Karthago¹⁸ mit Wohnungen für Wohngemeinschaften und einer Kantine, entstanden aus einer umgebauten Gewerbefläche. Grösser gedacht wurde die Hausgenossenschaft mit den Projekten 1-4 von Kraftwerk¹⁹, die WG-Wohnungen, Familien-Wohnungen und Cluster-Wohnungen enthalten sowie eine Großküche, eine Pantoffelbar und ein Konsumdepot. In diese Kategorie passt auch die schon vorgestellte Genossenschaft Kalkbreite, die mit neuen Projekten weiterwächst. Der 2013 durchgeführte Konzeptwettbewerb bei dem 10 gemeinnützige Wohnbauträger mitgemacht haben zeigt auf, dass nicht finanzielle Kriterien (die sind von vornherein festgelegt), sondern die Qualität des Vorschlags im Mittelpunkt steht (Nutzungsmix, Partizipationsprozess).

¹⁷ <http://www.dasdreieck.ch/index.php>.

¹⁸ [http://www.karthago.ch/about us](http://www.karthago.ch/about_us).

¹⁹ <http://www.kraftwerk1.ch/>.

Ausblick

Nicht nur im Wohnbereich sondern auch im Gewerbebereich leidet man unter galoppierenden Grundstückspreisen. Als Weiterentwicklung im Bereich Gewerbeflächen darf die Genossenschaft Gleis 70 verstanden werden, die gleich zwei Pensionskassen mit an Bord hat. Hier entstanden 13.000 m² kostengünstige Gewerbefläche mit etwa 120 unterschiedlichen Gewerben. Dazu kommt ein Gastatelier für Künstler und eine Kantine.

Eine weitere Neuerung sind Kooperationen wie im Fall von Green-City Zürich. In Zürich-Manegg werden neben privaten Investoren, drei Genossenschaften und eine Stiftung etwa 230 Wohnungen sowie Gewerberäume erstellen und vermieten und somit eine neues Stadtteil schaffen durch die Umnutzung eines früheren Industrieareals²⁰. Losinger Marazzi (groupe Bouygues) hat laut Ueli Keller eingesehen, dass neben der ökologischen Komponente (Minergie P Eco / 2000-Watt-fähig) auch die soziale für nachhaltigen Wohnungsbau von Bedeutung ist (und er damit bessere Karten im Parlament hat, um sein Projekt realisieren zu können) und hat deshalb die Genossenschaften mit an Bord geholt. 30% der Wohnnutzung ist somit gemeinnützig mit im Voraus festgelegten Mietpreisen. Weitere Kooperations-Beispiele mit schweizerischen Kapitalgebern sind die Stiftung Edith Maryon aus Basel mit der Künstlergenossenschaft Wiesenstrasse 29 e.G. (Kauf der Liegenschaft und zur Verfügung der Genossenschaft in Erbpacht) oder die Pensionskasse Stiftung Abendrot aus Basel mit der Genossenschaft urbane Kreativität²¹.

Die Wohngenossenschaft in buona compagnia ist das erste genossenschaftliche Projekt im Kanton Graubünden für das Wohnen im Alter von 50+²². Eine neue Genossenschaft ist kürzlich in Liechtenstein²³ entstanden. Auf Ihrer Webseite weist sie sehr treffend darauf hin, dass dieser dritte Weg zwischen Eigentum und Miete für alle Einkommensschichten interessant ist. Es ist kein Arme-Leute-Modell, steht aber auch für weniger Bemittelte offen. Was im kleinen Liechtenstein geht, dürfte auch in Luxemburg umsetzbar sein regt Ueli Keller an und wünscht allen künftigen Genossenschaften eine gute Gemeinschaft.

In der anschließenden Fragerunde konnte Ueli Keller folgende Punkte erläutern:

Genossenschaften sind der Nachhaltigkeit nicht verpflichtet, viele aber begeben sich freiwillig auf diesen Weg. Allein die finanzielle Seite wird kontrolliert.

Auf die Frage, ob der Einzelne sich nicht in einer großen Genossenschaft verliert, hat Ueli Keller aufgezeigt, dass es verschiedene Möglichkeiten der Partizipation gibt (Generalversammlung, Arbeitsgruppen, Hausversammlungen,...), die basisdemokratische Beteiligung aber schwieriger wird.

Um der Trägheit zu entgehen, die entsteht, wenn die Gruppe der Genossenschaftler ihre Wohnbedürfnisse befriedigt hat, haben verschiedene Genossenschaften die Weiterentwicklung in ihren Statuten festgeschrieben.

Im Prinzip sind Genossenschaftswohnungen nicht als Zweitwohnungen zugelassen – ob das eingehalten wird, ist nicht immer zu überprüfen außer dort, wo die soziale Kontrolle funktioniert. Es kommt schon auf die Definition an – so ist es z.B. einem Schweizer Ehepaar möglich, zwei verschiedene Wohnsitze zu haben.

Gibt es autarke Genossenschaften? Dies betrifft die Aspekte Energie und Ernährung. Im Bereich Ernährung gibt es Überlegungen in Richtung urban gardening/farming oder in Richtung Kooperation mit einem Bauernhof, der Lebensmittel liefert und damit eine größere

²⁰ <http://www.genossenschaften-manegg.ch/cms/home.html>.

²¹ <http://www.holzmarkt.com/>.

²² <http://www.inbuonacompania.ch/>.

²³ <http://www.wohnbau.li/DE/Ueber-uns/tblid/150/Default.asp>.

Abnahmesicherheit hat. Im Winter ist es aber sicher so, dass importierte Ware das Sortiment vervollständigen muss, da die Menschen sich daran gewöhnt haben. Progressive Genossenschaften versuchen dies zu verwirklichen.

In wie fern es eine kulturelle Prädisposition braucht konnte nicht definitiv beantwortet werden, es wurde aber darauf hingewiesen, dass das Konzept der Wohngenossenschaften von allen politischen Strömungen befürwortet wird. Das genossenschaftliche Konzept hat allerdings Tradition in der Schweiz im Bereich der Landwirtschaft, die heute aber nur noch wenige Prozent der Bevölkerung betrifft.

Gibt es besondere Regelungen in der Schweiz die Genossenschaften beim Erwerb von Baugrund begünstigen? Im Prinzip nicht. In Zürich wurde eine neue Regelung angenommen, die die Areale bezeichnet in denen günstiger Wohnraum entstehen soll. Dieser muss aber nicht durch die Hand von Genossenschaften entstehen, auch kommerzielle Firmen können das tun.

Die Genossenschaft ist auch nicht steuerlich bevorzugt. Nur dadurch, dass sie wenig Gewinn ausweist, braucht sie weniger Steuern zu zahlen; die Basis aber ist die gleiche wie für andere Unternehmensformen.

Das Rundtischgespräch

Teilnehmende: Ballini Claude (Gründungsmitglied der Gruppe „ad hoc“), Biewer Yves (Mitglied der Geschäftsleitung der Genossenschaftsbank Raiffeisen), Dupont Diane (Generalkoordinatorin im Wohnungsministerium), Hoffmann Marco (Mitglied des CSDD und Koordinator im Caritasverband), Keller Ueli (Architekt, Mitglied des Schweizer Dachverbandes der Wohngenossenschaften), Schmit Nicolas (Minister für Sozial- und Solidarwirtschaft)

Moderation: Francis Schartz

Wohnen ist eine wichtige Komponente der nachhaltigen Entwicklung. Diese Konferenz ist eine Aktivität des CSDD im Vorfeld der „Assises du développement durable“ im April 2015: auch hier wird Wohnen ein zentrales Thema sein.

Partizipatives Wohnen in Luxemburg besteht kaum, da die meisten Einwohner Eigentümer sind. Deshalb hat die Initiative „ad hoc“ sich zum Ziel gesetzt, ein solches Projekt aufzubauen. Ausgangspunkt ist die Frage: wie wollen wir zusammen leben? Viele Interessierte haben sich bereits bei ad hoc gemeldet.

Wohnen ist ein großes Problem in Luxemburg: Familien werden in ihrer Entwicklung gebremst, weil es an erschwinglichem Wohnraum mangelt; dies wurde einmal mehr im Sozialalmanach 2012 aufgezeigt. Auf der Suche nach Alternativen im Ausland ist Caritas auf die Wohngenossenschaften gestoßen. Da die Genossenschaften in Luxemburg gesetzlich geregelt sind, ist es möglich auch Wohngenossenschaften zu gründen. Im Prinzip können Genossenschaften aber nicht billiger bauen als andere, kommerzielle Gesellschaften. Dass sie dennoch gefördert werden, verdanken sie ihrem sozialen Charakter. Die Gemeinnützigkeit der Wohnbaugenossenschaften entsteht aus den Statuten, die festlegen, dass bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird und in der Genossenschaft verbleibt. Falls nötig, könnte der Besitz nur an eine Struktur weitergegeben werden, die ähnliche Ziele verfolgt, aber auch hier entsteht keine Wertschöpfung, die dazu führt, dass die Miete für diese Wohnungen in Zukunft teurer werden würde. Zusammengefasst: Genossenschaften schaffen günstigen Wohnraum, verhindern die Spekulation und sorgen dafür, dass der Wohnraum auch erschwinglich bleibt. Auf Grund der Gemeinnützigkeit kann auch der Staat eine Anschubfinanzierung gewähren, um so eine Bewegung zu schaffen die zumindest eine Teilantwort auf das Luxemburger Wohnproblem darstellen könnte.

In Zusammenarbeit mit dem Arbeitsministerium/Abteilung Economie sociale et solidaire hat Caritas die sozialwirtschaftliche Perspektive der Genossenschaften beleuchtet und eine Reihe von Problemen aufgelistet. Grundsätzlich geht es darum dem genossenschaftlichen Wohnen in Luxemburg als Teil der Solidarwirtschaft eine Chance zu geben. Das Wohnen ist eine große Herausforderung für Luxemburg und jeder positive Beitrag zum Wohnungsmarkt ist willkommen. Die Wohngenossenschaften könnten ihren Teil dazu beisteuern und originelle Wohnformen fördern. Auch wenn es interessante Pisten gibt, müssen dennoch der Staat oder die Gemeinden mit einer Anschubfinanzierung Projekte unterstützen, damit es zu einer Bewegung auf diesem Gebiet kommt.

Das genossenschaftliche Wohnen soll in einem neuen Gesetz (Reform des Gesetzes von 1979²⁴) des Wohnungsministeriums berücksichtigt werden. Was die Finanzierung betrifft, werden bereits verschiedene Ideen im Wohnungsministerium diskutiert, aber weitere Ideen sind willkommen. SNHBM und Fonds du Logement könnten wohl beim Bau von

²⁴ Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

<http://www.legilux.public.lu/leg/a/archives/1979/0016/a016.pdf#page=2>.

Genossenschaftswohnungen helfen, weniger aber bei der Planung, die als partizipativer Prozess ablaufen soll.

Am Beispiel der Raiffeisenbank sieht man, dass eine Genossenschaft erfolgreich in einem kommerziellen Umfeld wirtschaften kann. Am Anfang stand der gemeinsame Einkauf von Saatgut, heute muss die Bank ihre Resultate erwirtschaften wie jede andere auch – der Unterschied liegt darin, dass die Gewinne reinvestiert werden. Die Raiffeisenbank wird interessiert Projekte von Wohngenossenschaften analysieren – die natürlich eine gesunde wirtschaftliche Basis mitbringen müssen.

Als Genossenschafter befindet man sich in der besonderen Situation, einerseits Miteigentümer zu sein und andererseits Mieter zu sein. Auch in der Schweiz wird dieser dritte Weg nicht durch ein eigenes rechtliches Statut geregelt, das in Luxemburg Anwendung finden könnte. Daher gilt es im vorhandenen gesetzlichen Rahmen verschiedene Schwachpunkte auszuhebeln, besonders die Kapitalschwäche der Genossenschaft bei ihrer Gründung. Hier wäre die Erbpacht ein geeignetes Instrument. Auch preisgünstige Darlehen helfen. Eine Laufdauer der Darlehen von bis zu 50 Jahren könnte ein weiterer Ansatzpunkt sein. Zusätzlich ermöglichen Bankgarantien, das Risiko für die Banken abzufedern. Da Genossenschafter nicht die individuellen Hilfen zur Förderung von Wohnungsbau in Anspruch nehmen können, müsste die Möglichkeit der Förderung eines genossenschaftlichen Projekts geschaffen werden, damit die Genossenschafter nicht benachteiligt werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die staatlichen Hilfen im heutigen Modell zur privaten Wertschöpfung genutzt werden, was eigentlich nicht Ziel der Sache ist. Es wurde betont, dass keine zusätzlichen Ausgaben für den Staat dadurch entstehen dürfen. Eine Änderung wurde vom Wohnungsministerium in Aussicht gestellt, es seien aber eine Reihe von Details zu lösen, u.a. dass sichergestellt bleibt, dass die unterstützten Wohnungen zweckgebunden bleiben. Andererseits gelte es abzuwägen, ob die Genossenschaften eher unter die Regelung der individuellen Hilfen oder eher unter die der Unterstützung von Bauvorhaben (*aides à la pierre*) gestellt werden sollten. Es gilt aber auch aufzupassen, was gesetzliche Änderungen mit sich bringen: Beispiel Mehrwertsteuer – wird hier keine Regelung für Wohngenossenschaften geschaffen, wird es sehr schwer, Menschen hierfür zu begeistern (private Bauherren bezahlen 3%, während alle anderen, also auch Genossenschaften 17% bezahlen müssen).

Wie kann eine Genossenschaft, die für sich bereits gebaut hat, motiviert werden weiter zu bauen und wie kann dies finanziert werden? Zurzeit sind die Zinsen sehr niedrig, das Problem ist eher das Eigenkapital – wie gehen Banken damit um, wenn das Projekt an sich gut aufgestellt ist? Es wurde darauf hingewiesen, dass die Miete so kalkuliert sein muss, dass Reserven angelegt werden können, um Unterhalt und Renovierung sicherzustellen. Eine Finanzierung durch eine Pensionskasse wie in der Schweiz scheint auch eine interessante Piste. Der Staat hat schon heute Instrumente, um den Gemeinden zu helfen, den Erwerb von Grundstücken zu finanzieren.

Einig sind sich die Teilnehmer des Rundtischgesprächs, dass das Problem der Grundstücke angegangen werden muss und das in Zeiten, in denen selbst die öffentliche Hand auf eine Maximierung ihrer Einnahmen angewiesen ist. Der Grundstückspreis ist immer hoch, aber es geht trotzdem – in der Schweiz ist das nicht anders, ermutigt Ueli Keller. Die Frage wurde gestellt, ob die Renovierung von leerstehenden Gebäuden sich nicht für kleine Genossenschaften eignen würde. Um an Gebäude oder Grundstücke zu kommen sollten gezielt Besitzer von leerstehenden Immobilien angesprochen werden, eine Liste der Schenkungen an den Staat geführt und die Kirchenfabriken sensibilisiert werden. Es muss mehr Mobilität auf dem Wohnungsmarkt geschaffen werden – dies ist natürlich schwer wenn Geld an Wert verliert und Besitzer eher gut beraten sind ihre Grundstücke zu behalten. Welcher Faktor könnte hier motivierend wirken? Ueli Keller geht davon aus, dass die

Gemeinden gut beraten sind, das Land das sie besitzen nicht zu verkaufen und es selbst zu entwickeln oder aber in Erbpacht zur Verfügung zu stellen, weil sie beim Verkauf jeglichen zukünftigen Handlungsspielraum aufgeben. Auch sollte der Staat seine Bürger vor den Auswüchsen der Wirtschaft, u.a. die horrenden Grundstückspreise, schützen.

Im Rahmen der großen Projekte, die über Land angekündigt wurden, könnten die Genossenschaften ein interessanter Partner sein, da sie das ihnen anvertraute Land nicht während Jahren brach liegen lassen würden. Es wurde vorgeschlagen, die Möglichkeit zu schaffen, dass bei großen Flächen nicht automatisch alles an kommerzielle Bauträger vergeben werden kann. Es könnte festgelegt werden, dass ein gewisser Prozentsatz für Genossenschaften oder Baugruppen zur Verfügung stehen zu einem festgelegten Preis. Den Zuschlag erhält das qualitativ interessanteste Projekt. Im Rahmen der Semaine nationale du Logement könnte den Gemeinden vorgestellt werden, wie sie ihre Grundstücke nutzen könnten.

Es ist in Luxemburg auch möglich eine Baugruppe – eine Gemeinschaft, die für Mitglieder Vorteile hat, aber nicht der Gemeinnützigkeit verpflichtet ist – zu gründen. Das Beispiel einer solchen Baugruppe zeigt aber, dass weder Staat noch Gemeinden in der Vergangenheit ein offenes Ohr für ein derartiges Projekt hatten – weder im Sinne einer finanziellen Hilfe, noch im Sinne einer Begleitung. Das Grundstück konnte schlussendlich erworben werden, weil die Baugemeinschaft wie eine Immobilienfirma gehandelt hat, ihr Projekt vorgestellt hat und einen Eigentümer schließlich überzeugen konnte, ihnen ein Grundstück zu verkaufen.

Wieso eine Genossenschaft und keine asbl? – Genossenschaftswohnungen werden nicht auf dem Markt gehandelt – daher haben sie eine beruhigende Wirkung auf diesen. Wenn eine Genossenschaft aufgelöst wird, muss der Besitz an eine andere Einrichtung mit ähnlichem Zweck übergehen – dies könnte gesetzlich festgehalten werden. Die zukünftige „société d'impact social“ regelt schon teilweise die hier angesprochenen Fragen.

Um eine erstes Projekt in die Wege zu leiten braucht es keine großen Änderungen von staatlicher Seite, sondern vor allem Menschen, die mitmachen wollen. Die Gruppe ad hoc bestätigt, dass es auch in Luxemburg Menschen gibt, die am genossenschaftlichen Wohnen interessiert sind, nicht nur um Wohnraum zu schaffen, sondern auch um soziale Ziele zu verwirklichen. Die Solidarwirtschaft verbindet soziale und wirtschaftliche Aspekte. Verschiedene Fragestellungen könnten anhand eines Pilotprojektes besser beleuchtet werden und konkrete Lösungen finden. Nicolas Schmit, Minister für Sozial und Solidarwirtschaft, befürwortet ein solches Projekt, welches die Machbarkeit einer Wohnungsgenossenschaft beweist und sagt Unterstützung zu.

Interessenten können sich bereits bei Caritas Luxemburg melden an Hand eines Formulars, um sicherzustellen, dass sie zur Vorstellung des Pilotprojekts eingeladen werden und bei weiterem Interesse auch mitmachen können. Die Initiative „ad hoc“ möchte so schnell wie möglich eine Genossenschaft gründen und hofft, staatliche Partner gewinnen zu können, um ein Pilotprojekt anzugehen. Das Wohnungsministerium will das Thema weiterverfolgen und bei den Gemeinden für Genossenschaften werben, sowie den Syvicol sensibilisieren. Der Vertreter der Raiffeisenbank sagt ebenfalls Unterstützung zu.

Es bleiben viele Fragen offen – der Wunsch wurde geäußert, dass der Staat und die Gemeinden interessierten Bürgern weiterhelfen würden, z.B. durch die Gründung und Begleitung von Arbeitsgruppen. Es fehlt an Detailwissen, zum Aufstellen der Statuten oder eines guten Businessplans. Caritas Luxemburg will daher Weiterbildung anbieten, nach dem Beispiel und mit der Hilfe des Schweizer Dachverbandes, um ein Pilotprojekt gut vorzubereiten.

Anhang

Vortrag :

http://issuu.com/caritas.luxembourg/docs/wunnkooperativen_e_bausteen_fir_no/1

Studie: Des coopératives d'habitation au Luxembourg ? <http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Des-coop%C3%A9ratives-d%E2%80%99habitation-au-Luxembourg>

Handbuch : Se loger autrement mieux. Le guide de la coopérative d'habitation. <http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Le-guide-de-la-coop%C3%A9rative-d%E2%80%99Habitation-%C2%AB-Se-loger-autrement-mieux%C2%BB>