Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Association Suisse pour l'Habitat
Associazione Svizzera per l'Abitazione

Dachorganisation der gemeinnützigen
Wohnbaugenossenschaften

Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee

Warum gibt es überhaupt Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz?

Was bedeutet die Genossenschaftsidee und was könnte ihre heutige Bedeutung sein?

Warum haben sich die Wohnbaugenossenschaften dem Spekulationsentzug verschrieben?

Warum finden wir in einigen alten Genossenschaftssiedlungen Bemalungen an den Häusern?

Warum gibt es in vielen grösseren Genossenschaften Siedlungskommissionen?

Wie kann sich die Genossenschaftsbranche besser positionieren?

Diese und viele weitere Fragen lassen sich mit einem geschichtlichen Rückblick beantworten.

„Wir bauen an einer besseren Welt."
Dora Staudinger, Pionierin der Genossenschaftsbewegung in Zürich in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts

Zur Geschichte

Die Genossenschaft als gesellschaftliche Form geht auf alemannische Wurzeln zurück. Heute in der Schweiz bekannt sind besonders Alpkooperationen, Allmendkooperationen und andere Personenvereinigungen, die sich in wirtschaftlicher Hinsicht zusammengetan haben. Damit entsprechen auch die heutigen Genossenschaften eigentlich einer urschweizerischen Idee.

Nach Duden (Bedeutungswörterbuch) geht es bei Genossenschaften um Leute, die „das Heu auf der gleichen Bühne haben".

Genossenschaften sind ein Gefäss der wirtschaftlichen Förderung der Mitlieder im Sinne der Selbsthilfe nach dem Motto „Zusammen sind wir stärker". Die heutige Rechtsform einer Genossenschaft gibt es erst seit der Mitte des 19. Jahrhunderts.

Die Genossenschaftsidee ist ein Produkt der industriellen Revolution. Die Grundideen stammen von den wirtschaftlich Schwächeren/ Unterdrückten und sozialen Utopisten zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Grundlage dafür ist der mit der französischen Revolution aufgekommene Freiheits- und Gleichheitsbegriff der Bürgerbewegung. Verschiedene Pioniere haben dann eine Vision umgesetzt, aus der sich die Genossenschaftsidee ableiten lässt. Die wichtigsten Genossenschaftspioniere und Ideologen sind:

Charles Fourier (1772 - 1837) ist der Begründer der Kibuzzim-Idee als siedlungsgenossenschaftlicher Grosshaushalt, in dem einerseits produziert und das Produzierte auch konsumiert wurde (Phalangen). Das Individuum soll nur Vorteile haben, wo es dem Ganzen dient.

Rochdaler Pioniere (ab 1844) gelten als **die** Pioniere der Genossenschaftsbewegung. Ausgebeutete Industriearbeiter, die beim Arbeitgeber zu teuren Preisen einkaufen müssen, schliessen sich in solidarischer Selbsthilfe zusammen und organisieren einen gemeinsamen unabhängigen Einkauf. Alle Konsumgenossenschaften führen sich auf diese Pioniere zurück. Die Rochdaler Pioniere wollten später auch die Unterrichtstätigkeit übernehmen und der Konsumverein sollte sich in eine unabhängige Gemeinschaft (cooperative Commonwealth) verwandeln. Aus dieser Bewegung entwickelten sich folgende Genossenschaftsprinzipien:

Aus den Statuten:
„Der Konsumverein macht es sich zur Aufgabe, pekuniäre Vorteile zu erreichen und die ökonomische und soziale Stellung seiner Mitglieder durch die Bildung eines Kapitals zu verbessern, das hinreichend ist, einen Laden zu eröffnen, Häuser für ihre Mitglieder zu erwerben oder zu erbauen, die einander beistehen wollen ... sowie ... Erzeugung von Waren und Produkten als Arbeit für Mitglieder, die arbeitslos sind oder deren Erwerb unzureichend ist."

- Demokratische Willensbildung
- Offene Mitgliedschaft
- Begrenzte Anteilsverzinsung
- Rückvergütung gemäss dem individuellen Umsatz
- Ansammlung eines Reservefonds
- Barzahlung bei Warenempfang
- Qualitätsgarantie für die Produkte
- Weiterbildung der Mitglieder
- Politische und religiöse Neutralität

Victor Aimé Huber (1800 - 1883) ist der früheste deutsche Pionier. Besonders interessierten ihn wohnungsgenossenschaftliche Pläne und Siedlungsgenossenschaften (inkl. Konsumverein) auf der unmittelbaren Selbsthilfe beruhend. Die Kolonien sollen sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser umfassen. Die anfänglichen Mieter sollen mit der Zeit Eigentümer werden, immer jedoch auf der Grundlage eines korporativen Gesamtbesitzes und durch diesen gesichert, bedingt und beschränkt (Spekulationsentzug). 1847 gründete er die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft.

Hermann Schulze-Delitzsch (1808 - 1883) sah in seiner liberalen Grundhaltung die Genossenschaften als Innung der Zukunft und als praktisches Mittel und mittelstandspolitisches Organ „unbedingter Selbsthilfe", das von unten her, dezentral wirkt. Die Genossenschaft erbringt materielle Vorteile für den Einzelnen, soll aber auch Auswirkungen auf die Mitglieder in Richtung intellektueller und sittlicher Bildung, auf die Stärkung des Gefühls der Zusammengehörigkeit und somit auf die Gemeinschaft haben.

Friedrich Willhelm Raiffeisen (1818 - 1888) ist der grosse Pionier des ländlich-landwirtschaftlichen Genossenschaftswesens und Begründer der Raiffeisenbanken. Er führt das Genossenschaftsverständnis auf die essentielle christliche Gemeinschaft der Urgemeinde zurück und tritt für die solidarische Selbsthilfe der ärmeren ländlichen Bevölkerungsschicht ein mit dem Slogan „Einer für alle, alle für einen". Seine Prinzipien sind:

- Absicht der sittlichen und materiellen Mitgliederförderung
- Uneingeschränkte Solidarität der Mitglieder
- Beschränkung des Mitgliederkreises auf möglichst kleine Bezirke
- Höchstens ein Geschäftsanteil pro Mitglied, beschränkte Dividende
- Ehrenamtliche Verwaltung der Genossenschaft
- Ansammlung eines unteilbaren Stiftungsfonds

Die weitere Entwicklung der Genossenschaftsbewegung und der internationale Genossenschaftsbund (ICA)

140 Mio. GenossenschafterInnen in Europa!

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gibt es eine grosse Gründungswelle in Europa, danach geht in Europa die Zahl wieder zurück, während sie sich in der dritten Welt stark vergrössert. 1885 wird der internationale Genossenschaftsbund gegründet. Dieser legt den internationalen Genossenschaftstag auf den 1. Samstag im Juli fest und definiert die Regenbogenfarben als die Farben der Genossenschaftsfahne. Es gibt heute in Europa rund 300 000 Genossenschaften mit mehr als 140 Mio. Mitgliedern und rund 2,3 Millionen Arbeitsplätzen.

Der Regenbogen als Zeichen für die Genossenschaftsbewegung.

Die Grundsätze des ICA

Genossenschaften basieren auf Werten wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Demokratie, Gleichheit und Solidarität. Genossenschaftsmitglieder glauben in der Tradition ihrer Gründerväter an ethische Werte wie Ehrlichkeit, Offenheit, soziale Verantwortung und Bemühen um den Anderen mit folgenden Prinzipien:

1. Freiwillige und offene Mitgliedschaft
2. Demokratische Entscheidungsfindung durch die Mitglieder (1 Mitglied, 1 Stimme)
3. Wirtschaftliche Mitwirkung der Mitglieder
4. Autonomie und Unabhängigkeit
5. Ausbildung, Fortbildung und Information
6. Kooperation mit anderen Genossenschaften
7. Vorsorge für die Gemeinschaft der Genossenschaft

Die heutige Relevanz der Genossenschaftsidee

Auch heute noch ist die Genossenschaftsidee aktuell. Als wirtschaftliches Selbsthilfemodell, als Modell eines gemeinsamen Handelns und einer solidarischen Gemeinschaft von Menschen, die einander stärken.

Die Genossenschaftsidee heute:

Selbsthilfe
Selbstbestimmung
Selbstverantwortung
Selbstverwaltung
Solidarität
Spekulationsentzug

Selbsthilfe

Bei Neugründungen ist die Selbsthilfe oft entscheidend. Ansonsten können Selbsthilfeaktivitäten der Bewohnenden gefördert werden, z.B. Mittagstische, Kinderhüeti, Nachbarschaftshilfe, etc. Von Selbsthilfe kann auch bei Neubautätigkeit gesprochen werden, helfen wir doch dann uns selbst und schaffen für unsere Kinder zahlbaren Wohnraum.

Selbstbestimmung

Ein hohes Mass an Mitsprache und Mitbestimmung hilft mit, dass man sich mit der Genossenschaft identifiziert und sich dafür verantwortlich fühlt. Das Gegenmodell zur heutigen Machtbestimmung nach Geld (wer mehr hat, hat mehr zu sagen) ist das Prinzip der Mitgliedschaftsstimme (jeder hat eine Stimme).

Selbstverantwortung

Als Miteigentümer der Genossenschaft tragen die Mitglieder eine Selbstverantwortung. Genossenschafter und damit Mieter können vermehrt auch auf diese Selbstverantwortung angesprochen werden. Verantwortung bezieht sich jedoch auch auf die künftigen Generationen. Deshalb sind heute viele Wohnbaugenossenschaften auch in ökologischer Hinsicht vorbildlich.

Selbstverwaltung

Genossenschaften mit Selbstverwaltung führen möglichst viele Arbeiten selbst aus. Damit wird Geld gespart und die Mieten können tief gehalten werden. Der Anteil selbstverwalteter Genossenschaften nimmt heute ab.

Solidarität

Solidarität wird mit denjenigen ausgeübt, die noch keine Genossenschaftswohnung haben und nicht vom Spekulationsentzug profitieren. Das ist auch einer der Gründe, warum viele Wohnbaugenossenschaften weiter gebaut haben.

Der zweite Aspekt der Solidarität betrifft die Gemeinschaft. Man kennt einander und unterstützt sich gegenseitig. Die Genossenschaft ist immer auch eine Gemeinschaft der Menschen. Darum gibt es in einigen Genossenschaften auch Hilfsfonds, Nachbarschaftshilfe, Altersbetreuung, etc. Aus der Solidarität lässt sich die Notwendigkeit der Gemeinschaftsförderung ableiten.

Der dritte Aspekt ist die Hilfe denen gegenüber, die es schwierig auf dem Wohnungsmarkt haben. Damit begründen Genossenschaften zum Beispiel auch die Aufnahme eines Anteils an „Sozialfällen“ oder eine Zusammenarbeit mit Organisationen, die solchen Menschen helfen (z.B. Stiftung Domicil in Zürich).

Die Genossenschaftsbewegung ist eine Reaktion auf die Wohnungsnot vor und nach dem ersten Weltkrieg. Damals bereicherten sich viele Hausbesitzer an auf Wohnraum angewiesenen Menschen. Das Gegenmodell ist der kollektive Bodenbesitz, an dem sich niemand bereichern kann. Der Boden gehört allen und darf nicht veräussert werden. Nur so kann verhindert werden, dass nicht ein Einzelner auf Kosten der Anderen profitiert. In diesem Sinne werden die Wohnbaugenossenschaften auch nützlich für alle = gemeinnützig.

Die Entwicklung der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz

Die ersten Wohnbaugenossenschaften entstanden in den Städten zwischen 1860 und 1870. Die Vorgänger von Genossenschaften im 19. Jahrhundert waren oft gemeinnützige Aktiengesellschaften oder Vereine, die versuchten, der mit der Industrialisierung verbundenen Wohnungsnot in den Städten entgegenzuhalten. Viele mussten 1899 wegen einer Wirtschaftskrise ihren Bestand verkaufen, heute gibt es nur noch sechs Genossenschaften aus dem vorletzten Jahrhundert.

Die meisten der bis zum Ende des ersten Weltkriegs gegründeten Wohnbaugenossenschaften waren Gründungen von Eisenbahnern, die bezahlbaren Wohnraum in der Nähe der Bahnhöfe und Depots brauchten. Nach dem ersten Weltkrieg kam es dann zu vielen Gründungen in Städten, besonders weil auch der Bund 1919 mit einer ersten Wohnbauaktion und ebenfalls viele Kantone mit Wohnbauförderungsmassnahmen auf die Wohnungsnot reagierten.

Während und nach dem zweiten Weltkrieg ist eine zweite Gründungswelle immer noch besonders in den Städten zu verzeichnen. Teilweise wurden dort bis 40% der neuen Wohnungen von Genossenschaften erstellt. Erstmals sind auch Gründungen von Menschen aus anderen Kreisen als SP und Gewerkschaften zu verzeichnen. Kreise um die CVP, LDU und die Liberalen gründen Wohnbaugenossenschaften. Über 80% der Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften stammen aus diesen beiden Bauperioden.

In den 1960er und 70er Jahren bauten die bestehenden Baugenossenschaften neu auch in der Agglomeration der Städte, da der Boden nicht mehr erschwinglich war und viele Städte die Wohnbaugenossenschaften nicht mehr unterstützten. Seit 1975 wurden viele Wohnbaugenossenschaften mit Hilfe des neuen Wohnbauförderungsgesetzes (WEG) des Bundes gegründet. Die Aktivitäten der Genossenschaften verlagerten sich auf das Land. Viele Wohnbaugenossenschaften werden gegründet, deren Besitzer nicht die Mieter sind.

In den 1980er Jahren sind schliesslich viele Gründungen von kleinen Wohnbaugenossenschaften zu verzeichnen, die im Sinne der Selbsthilfe wiederum ihre eigenen Ideale des gemeinschaftlichen Wohnens realisieren wollten. Seit den 90iger Jahren des letzten Jahrhunderts stagniert mit Ausnahme der Stadt Zürich die genossenschaftliche Wohnbautätigkeit der Schweiz.

Heute gibt es rund 1'700 Wohnbaugenossenschaften mit über 160'000 Wohnungen in der Schweiz, was einem Marktanteil von gegen 5% entspricht.

Spekulationsentzug

Viele Genossenschaftssiedlungen sind an Fahnenmasten erkennbar. In den traditionellen Wohnbaugenossenschaften wurde am Genossenschaftstag und den örtlichen Feiertagen insbesondere die Genossenschaftsfahne (Regenbogen) gehisst.

In alten Genossenschaften finden sich noch Hinweise auf Bibliotheken. Diese dienten der Förderung der Bildung der Arbeiterschaft, die auch ohne grosses Einkommen ein Anrecht auf Bildung hatte.

Der internationale Genossenschaftstag am 1. Samstag im Juli wurde noch in den 50iger und 60iger Jahren allgemein gefeiert. Die Siedlungen waren beflaggt und oft alle Fenster und Balkone mit roten Kerzen beleuchtet. Es wurden Spielnachmittage durchgeführt, politische Reden gehalten und gefestet. Dies ist der Ursprung der heutigen Genossenschaftsfeste.

Bereits um 1920 reklamierte die damalige Arbeiterschaft, auch ein Anrecht auf Kultur und Kunst zu haben. Deshalb finden wir an vielen alten Siedlungen von Genossenschaften noch Malereien. Viele Bauten sind zudem auch architektonisch monumental und sehr kunstvoll gebaut. Dies als Ausdruck dieser Haltung.

Gemeinschaftsräume dienten zu Beginn auch der Durchführung von politischen Versammlungen zu Propagandazwecken für Genossenschaften. Es gab darin auch Kurse für die „genossenschaftliche" Bildung, in denen man zu argumentieren lernte, aber auch viele freizeitliche Gemeinschaftsaktivitäten. Heute sind sie wichtiger Bestandteil der Gemeinschaftsförderung.

Tipps und Hinweise zu Wohnbaugenossenschaften und zur Genossenschaftsidee

Das Wichtigste in Kürze:

Die Genossenschaften sind eine urschweizerische Idee, die bereits schon sehr lang in den Alp- und Allmendkooperationen besteht.

Die Genossenschaften als Rechtsform wurden erst in der zweiten Hälfte des vorletzten Jahrhunderts aktuell.

Die heutigen Wohnbaugenossenschaften der Schweiz entstanden grossmehrheitlich ab dem ersten Weltkrieg als sozial gerechteres Gegenmodell zur damaligen spekulativen Ausbeutung. Nach dem ersten und dem zweiten Weltkrieg wurden 70% der Wohnungen gebaut.

Die Genossenschaftsidee kann aus der Geschichte abgeleitet werden und lässt sich heute für die Wohnbaugenossenschaften mit den „6 S" umschreiben:

Selbsthilfe
Selbstbestimmung
Selbstverantwortung
Selbstverwaltung
Solidarität
Spekulationsentzug

Diese Werte sind heute noch aktuell und müssen weiter gegen innen und gegen aussen bekannt gemacht und gefördert werden. Mit einer aktiven Umsetzung dieser Genossenschaftsprinzipien positionieren sich die Genossenschaften als dritter Weg zwischen Miete und Eigentum und als gemeinschaftsfördernd und sinnstiftend. Der Mensch steht im Mittelpunkt und nicht die Rendite. Mit der Mitgliedschaft besteht zudem ein höherer Wohnschutz und ein Wohnrecht in der Genossenschaft. Somit bieten Wohnbaugenossenschaften mehr als nur preisgünstiges Wohnen.

Die Bewahrung und Förderung der Genossenschaftsidee bedeutet für die Genossenschaften eine riesige Chance, sich als alternatives Modell des Wohnens zwischen Miete und Eigentum zu positionieren.

Adressen und Literaturtipps:

Beratungsdienst des SVW Schweiz
Urs Hauser
Bucheggstrasse 109
Postfach
8042 Zürich
Tel. 044 362 42 40
urs.hauser@svw.ch

Laurinakari, Johanni:
Genossenschaftswesen, Hand- und Lehrbuch. Verlag R. Oldenbourg. München, Wien

Engelhardt, Werner Wilhelm:
Allgemeine Ideengeschichte des Genossenschaftswesens, Darmstadt 1985

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet:
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW
Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften
Bucheggstrasse 109
Postfach
8042 Zürich
Telefon 044 362 42 40
Telefax 044 362 69 71
www.svw.ch

Autor Merkblatt:
Peter Schmid, SVW Zürich