



# Mehr als wohnen bei den Zürcher Baugenossenschaften

## Antworten auf häufig gestellte Fragen

### **Warum sind Genossenschaftswohnungen so begehrt?**

Weil fast alle Genossenschaftswohnungen sehr preisgünstig und/oder architektonisch und städtebaulich sehr attraktiv sind, ist die Nachfrage viel grösser als das Angebot. Zwar wollen die Genossenschaften noch mehr neu bauen, doch ist das Angebot an bezahlbarem Bauland sehr knapp.

### **Warum sind Genossenschaftswohnungen so günstig?**

Die Wohnbaugenossenschaften richten sich nach der Kostenmiete und erwirtschaften darüber hinaus keinen Gewinn. Es wird auch kein Geld aus der Genossenschaft entnommen. Die Vorstände erhalten massvolle Entschädigungen. Die Wohnbauten sind der Spekulation entzogen. Dadurch werden die Wohnungen mit den Jahren günstiger.

### **Nach welchen Kriterien werden die MieterInnen ausgewählt?**

Meistens geniessen bisherige Genossenschaftsbewohnende oder –mitglieder Priorität. Frei werdende Wohnungen werden deshalb oft nicht öffentlich ausgeschrieben.

Sehr viele Genossenschaften haben Regeln aufgestellt, um eine Unterbelegung von Wohnungen zu verhindern. Zum Beispiel in der Art, dass eine Vierzimmerwohnung von mindestens drei Personen bewohnt werden muss. Ein weiteres Ziel bei der Vermietung ist eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft. Willkommen sind Menschen, die sich im Haus, in der Nachbarschaft und in der Genossenschaft engagieren.

Im einzelnen gelten die Regeln der jeweiligen Genossenschaft.

Wer eine von der öffentlichen Hand vergünstigte Wohnung mieten will (das sind unter 10 Prozent aller Genossenschaftswohnungen), darf ausserdem bestimmte Einkommens- und Vermögenslimiten nicht überschreiten.

### **Welche Pflichten und Rechte habe ich als BewohnerIn und Genossenschaftsmitglied?**

Wer eine Genossenschaftswohnung mietet, muss und darf in der Regel Mitglied der Genossenschaft werden, muss einen oder mehrere Anteilscheine erwerben und geniesst Mitbestimmungsrechte (Generalversammlung, Siedlungs- oder Hausvereine, Mitarbeit im Vorstand oder anderen Gremien). Es gibt aber auch vereinzelte gemeinnützige Genossenschaften, deren BewohnerInnen nicht zugleich Mitglied sind.

Einzelne Genossenschaften verlangen von ihren BewohnerInnen ausserdem, dass sie sich zusätzlich zu den Anteilscheinen mit einem Darlehen an der Finanzierung der Wohnung beteiligen.

Manche Wohnbaugenossenschaften betreiben Darlehenskassen, in denen ihre Mitglieder auch grössere Sparbeträge zu sehr attraktiven Zinsen anlegen können.

### **Wie gross sind meine Chancen, wenn ich mich auf der Webseite „mietbar“ als InteressentIn registriert habe?**

Wer sich hier registriert, kann seinen Wohnungswunsch unabhängig von einer bestimmten Genossenschaft deponieren und erreicht damit eine grössere Anzahl (nicht alle!) Baugenossenschaften und Siedlungen aufs Mal.



# Mehr als wohnen bei den Zürcher Baugenossenschaften

Alle Baugenossenschaften, welche Mitglied des Dachverbandes SVW sind, können ausserdem die Liste der InteressentInnen auf „mehr als wohnen“ konsultieren.

So wächst die Chance, etwas Geeignetes zu finden. Aber trotzdem: Freie Wohnungen sind äusserst rar!

## **Macht es Sinn, wenn ich mich direkt bei einer Genossenschaft bewerbe?**

Sehr viele Genossenschaften haben damit aufgehört, eine Warteliste zu führen, weil sie nur Aufwand und Enttäuschungen verursachte. Auf ihren Webseiten finden sich jedoch meistens Angaben über freie Wohnungen.

Bei anderen (kleineren) Baugenossenschaften muss man sich persönlich erkundigen. Die Chance auf eine Wohnung ist natürlich dann grösser, wenn man einen persönlichen Bezug zur jeweiligen Genossenschaft hat.

## **Wie viele Genossenschaftswohnungen gibt es?**

In der Stadt Zürich gibt es rund 38'000 Genossenschaftswohnungen. Dazu kommen 12'000 von anderen gemeinnützigen Bauträgerinnen (Stadt, Stiftungen, Vereine). In den übrigen Gemeinden des Kantons stehen weitere rund 20'000 gemeinnützige Wohnungen.

Die Broschüre *Der dritte Weg im Wohnungsbau*

([http://www.svw.ch/data/Der\\_dritte\\_Weg\\_im\\_Wohnungsbau.PDF](http://www.svw.ch/data/Der_dritte_Weg_im_Wohnungsbau.PDF)) gibt einen guten Überblick mit vielen Beispielen über die Bedeutung und den Nutzen der Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Auf

<http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsgenossenschaft> wird die europäische Szene beschrieben.

## **Wie gründet man selber eine Genossenschaft für einen Hauskauf oder Neubau?**

Manchmal kommt es vor, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von Mietwohnungen Gelegenheit zum Kauf ihres Hauses bekommen. Wenn sie zu diesem Zweck eine Genossenschaft gründen oder wenn sie sich mit dem Projekt einer bestehenden Genossenschaft anschliessen wollen, erhalten sie Unterstützung vom Beratungsdienst des SVW. Der Verband vermittelt auch günstige Finanzierungsinstrumente. Die gleiche Unterstützung gibt es bei Neugründungen mit dem Ziel von Neubauten. Kontakt:

[www.svw.ch/beratung/beratung.php](http://www.svw.ch/beratung/beratung.php)

## **Was bedeutet der Begriff der Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau?**

Als gemeinnützig gelten diejenigen Wohnbauträger, deren Statuten eine entsprechende Zweckbestimmung enthalten. Dazu gehören insbesondere das Prinzip der Kostenmiete (Mietzins aufgrund der effektiven Land-, Erstellungs- und Finanzierungskosten) sowie der dauerhafte Spekulationsentzug: Ein allfälliger Liquidationserlös muss wieder für den gleichen Zweck verwendet werden. Die Gemeinnützigkeit erfordert keine bestimmte Rechtsform. Neben den Genossenschaften gibt es Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften sowie öffentlich rechtliche Körperschaften (Städte, Kirchgemeinden).

In einer *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger*

(<http://www.svw.ch/ueberuns/charta.php>) sind die wichtigsten Grundsätze festgehalten, auf die sie und ihr Dachverband sich verpflichten.