



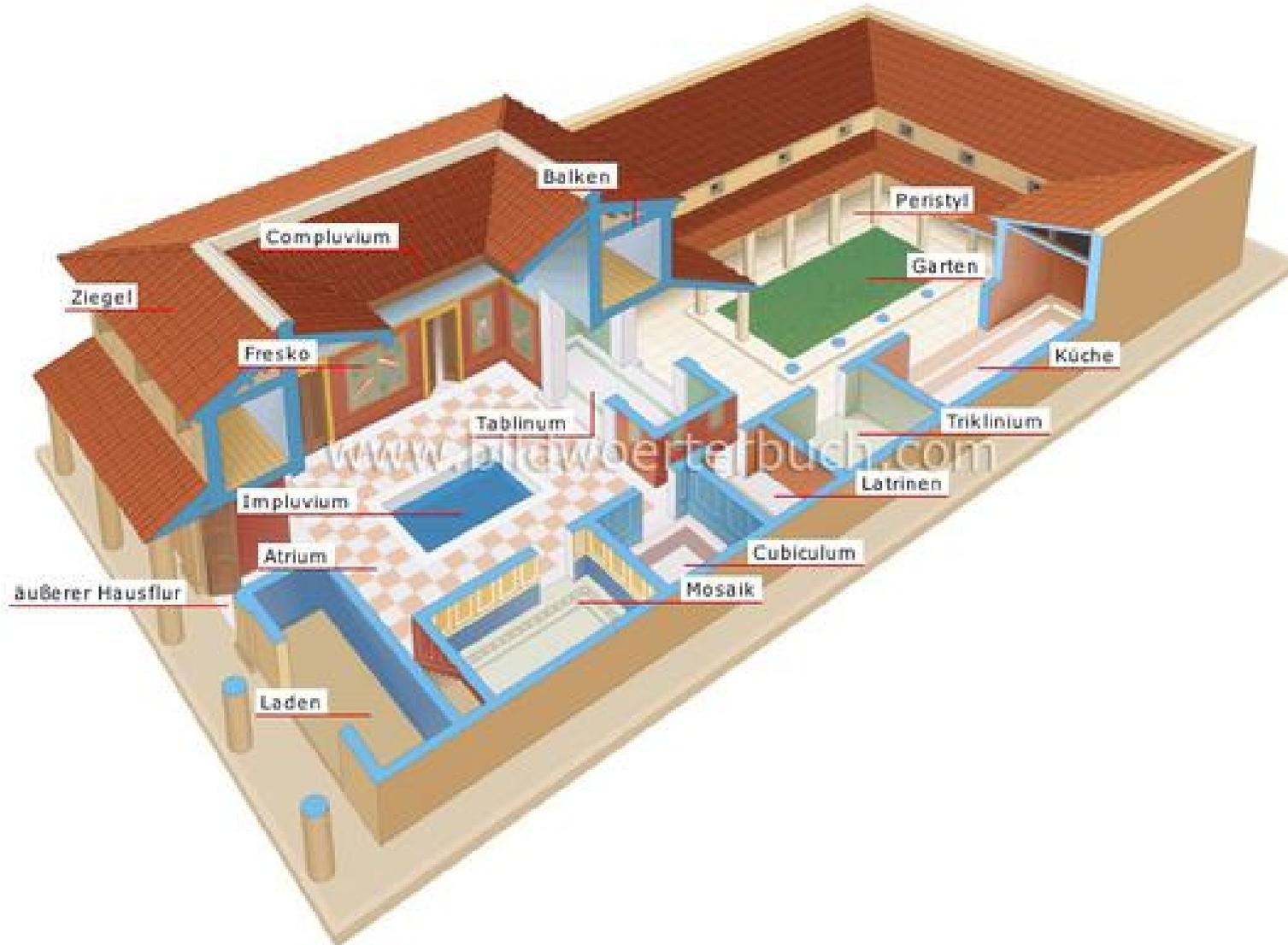
Neue Wohnformen im Zeitalter der Share-Generation

18.5.2017

Peter Schmid

Alte und neue Wohnformen. Ein Blick zurück





Wasser aus der Leitung

Julius und Emilia haben es gut. Eine Sklavin kocht in der Küche ihr Essen. Sie leben in einem Haus mit fließendem Wasser. Und ihr Vater plant sogar, in einem Raum eine beheizbare, gemauerte Badewanne stellen zu lassen. Dann können sie zu Hause sogar baden!

Wegen der Brandgefahr haben die Mieter keine Kichen. Sie gehen in eines der vielen Gasthäuser oder bringen ihr Essen zum Kochen in eine Gartküche.

Nur sehr selten ist ein Mietshaus an die Wasserleitung angeschlossen. Die Bewohner holen sich Wasser aus Brunnen oder aus Zisternen, großen Behältern, in denen Regenwasser gesammelt wird.



Ganz anders sieht es in den Mietshäusern Roms aus. Solch ein Mietshaus heißt *insula* und kann bis zu acht Stockwerke hoch sein.





Wohnungsnot nach 1900



2 Familien
In 3-Zi-Wohnung
Tag- und
Nachschläfer
= unfreiwillige
Sharegesellschaft



Entwicklungen:

Von der Grossfamilie → Kleinfamilie

Vom Clan → Individuum

Vom Alter in der Familie → Alter alleine

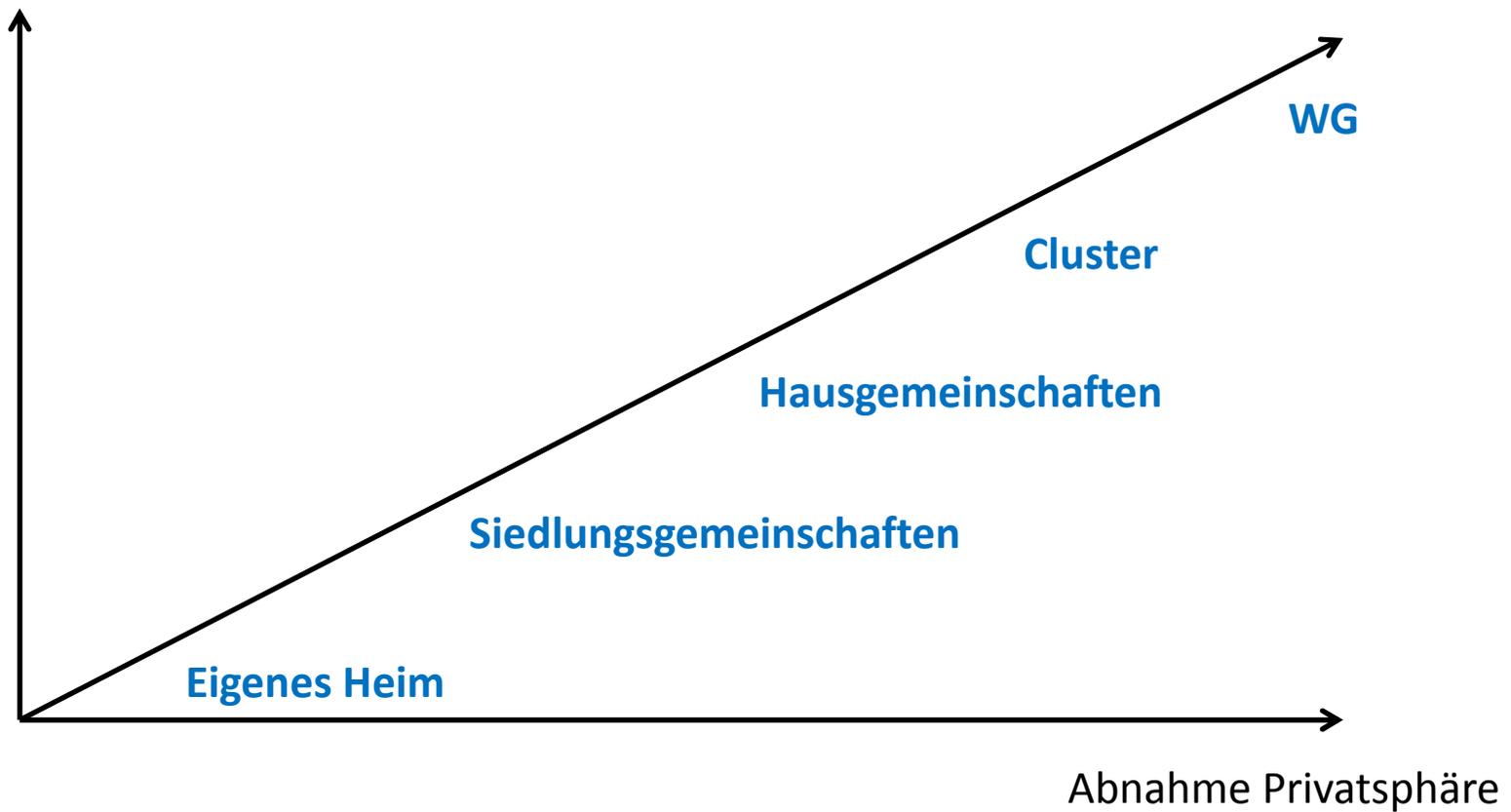
= Anstieg von Einzelhaushalten mit gravierenden Folgen:

- ❖ Gefahr der Vereinsamung
- ❖ Gefahr bei Krankheiten
- ❖ Anstieg des Flächenkonsums
- ❖ Anstieg externe Pflege
- ❖ Mehr Kosten und Schwächung der Volkswirtschaft

= Mehr gemeinschaftliche Wohnformen tun not!

Gemeinschaftliche Wohnformen

Grad Gemeinschaftlichkeit



Aparthotel «Einsam auf Zeit wohnen»



Siedlungsgemeinschaft mit Gemeinschaftsraum



Altersgemeinschaft 55+ der ABZ



- 34 Altersgerechte Wohnungen (2.5 und 3.5 Zimmer)
- Ein Hauseingang mit Bibliothek und Sofas
- 1 Gemeinschaftsraum (Café)
- 1 Sportraum
- 1 Baderaum





Mehrgenerationenhaus



Clusterwohnung







Was fällt auf?

Praktisch alle Projekte von gemeinschaftlichen Wohnformen sind in Wohnbaugenossenschaften

Warum?



Exkurs

Genossenschafter sind nach Duden:

„Leute, die das Heu auf der gleichen Bühne haben“

Genossenschaft als alamannische Form gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Wirkens

→ *Alpkorporationen*

→ *Allmenden, Sippen-, Markgenossenschaften*

= *Urschweizerische Idee* → **Eidgenossenschaft**

Genossenschaft als rechtliches Gefäss der wirtschaftlichen und kulturellen Förderung der Mitglieder im Sinne der Selbsthilfe bereits ab Mitte des 19. Jahrhundert

→ **Genossenschaft = AG + Verein**

Die Genossenschaftsidee

Genossenschaftsidee = 5 S entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts

- **S**elbsthilfe
- **S**elbstbestimmung (Demokratie)
- **S**elbstverantwortung
- **S**elbstverwaltung
- **S**olidarität

Genossenschaften

- Handwerker
- Handel
- Konsum
- Land- und Forstwirtschaft
- Wohnungsbau
- Banken
- Versicherungen
- Mediengenossenschaften
- Dienstleistungen
- Energie





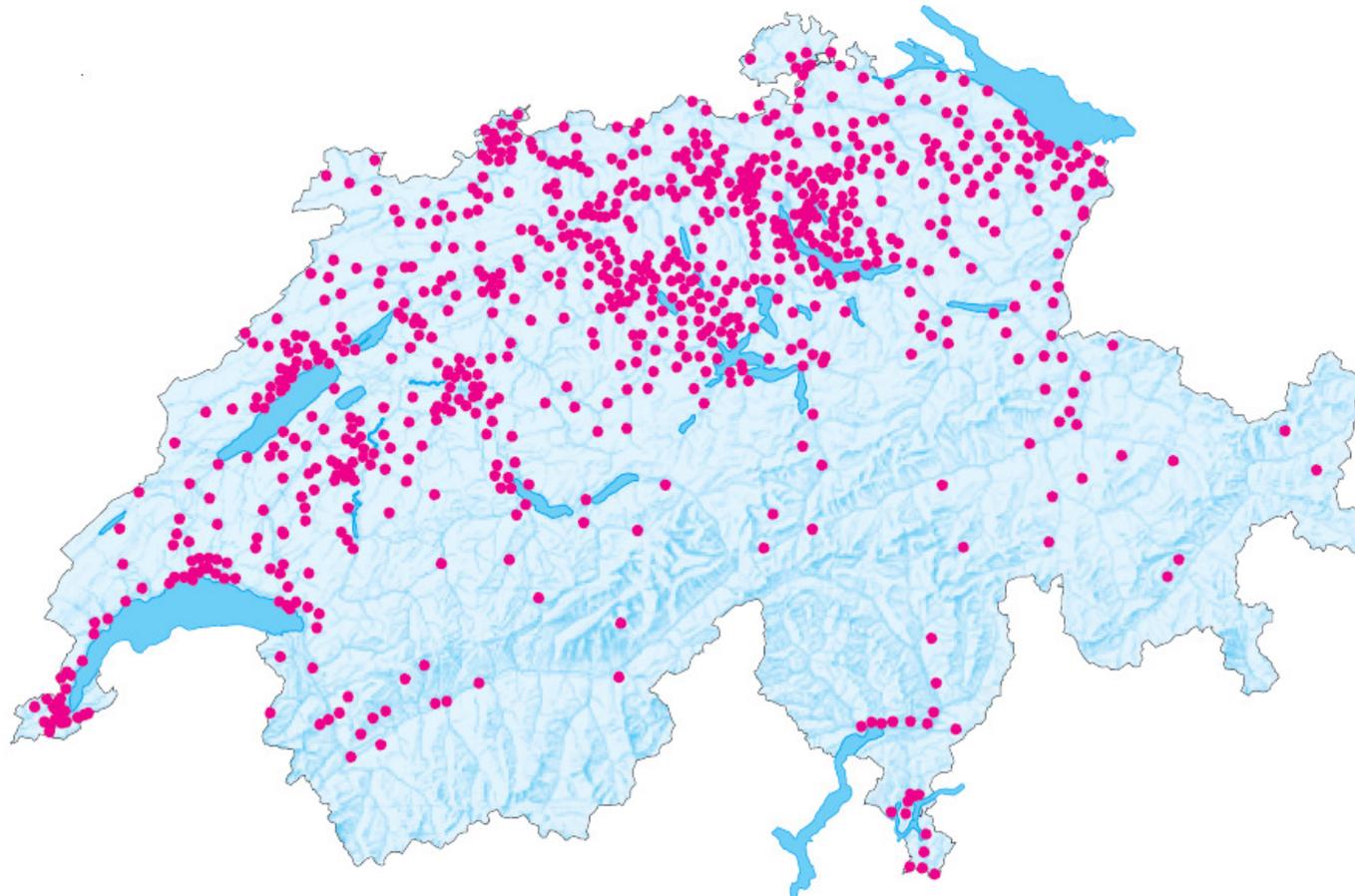
Geschichte

- Erste Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz **seit ca. 1870**, nur wenige schafften Sprung über 1900. Älteste Zürcher WBG von 1892.
- 1907 erste effektive Wohnbauförderung in der Stadt Zürich infolge grosser Wohnungsnot
- Ab 1908 viele Genossenschaften von Eisenbahnern gegründet
- Ab 1924 Boom-Phase der Genossenschaften in Städten
- Zweite Hochphase nach dem Zweiten Weltkrieg
- Dritte Hochphase der städtischen Genossenschaften in den 70 iger Jahren in der Agglomeration
- 1985 -1995 viele kleine Genossenschaften entstehen ausserhalb der Städte
- Ab 1996 verstärkte Neubauphase von WBG's besonders in der Stadt Zürich

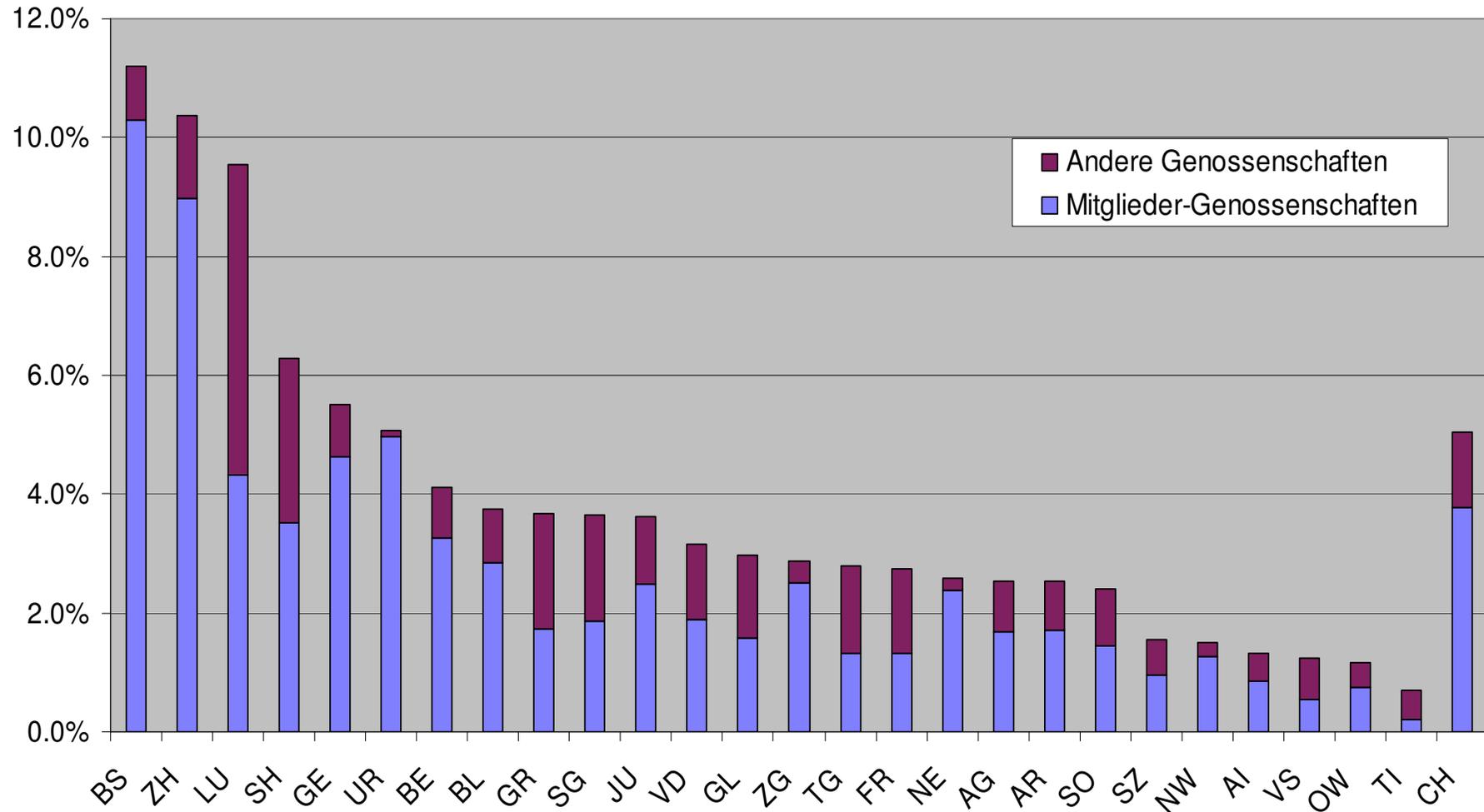
→ ***Verschiedene Gründer/innen***

Eisenbahner, Arbeiter, Gewerkschaften, Parteien, Firmen, Gruppen, etc.

Genossenschaftswohnungen in 800 Gemeinden



Marktanteil Genossenschaften nach Kantonen (Volkszählung 2000)



Marktanteil Neubautätigkeit 2000 – 2010

| | Bestand 2000 | 2000– 2010 | |
|------------------------|--------------|-------------|----------|
| Total Schweiz | 5.4% | 2.7 % | ↓ |
| Total Kanton ZH | 10.4% | 7.4 % | ↓ |
| Total Stadt Zürich | 19.4% | 21.9% | ↗ |
| Schweiz ohne Kanton ZH | 3.9% | 1.7% | ↓ |
| Kanton Schwyz | 1.7% | 0.9% | ↓ |

Stand heute

- ca. 2000 Wohnbaugenossenschaften mit ca. 175'000 Wohnungen in der Schweiz
-mit durchschnittlich nur 90 Wohnungen.
- Besonders in Städten, jedoch auch in 1/3 aller Gemeinden (Kanton Zürich 2/3)
- In Zürich fast 1/4 aller Genossenschaftswohnungen
→ die Genossenschaftsstadt der Schweiz
- **Kanton Schwyz hat 23 Wohnbaugenossenschaften mit rund 850 Wohnungen. Davon sind 3 seit 2000 neu gegründet und seither 99 Wohnungen gebaut worden. Insbesondere Wohnraum für ältere Menschen**



Hauptgründe des sinkenden Marktanteils

Trägheit der Branche (im tiefen Schlaf)

- Selbstzufriedenheit vieler Mitglieder und Vorstände
- Wenig Professionalität, fehlende Kompetenz und personelle Ressourcen

Risikoaversion

- Kein Mut zu Neubauten aus «Angst» vor Generalversammlung,
- Eher wertkonservative Haltung

Höhere Marktrisiken

- Kleine Marktdifferenzen bei Neubauten ausserhalb Zentren
- Hohe Abhängigkeit von Zinsentwicklung

Fehlendes zahlbares Land besonders in den Zentren

- Hohe Landpreise
- Konkurrenz Wohneigentum



Die Stadt Zürich als Erfolgsbeispiel:

100 jährige Wohnbauförderung

- kommunaler Wohnungsbau, eigene Stiftungen
- Landabgabe konsequent an gemeinnützige Träger
- Vergünstigung von Mieten für Haushalte mit begrenztem Einkommen
- Unterstützung der Genossenschaften bei der Finanzierung

Aktive Wohnbaugenossenschaften und aktiver Verband

- Gemeinsame Gefässe zur Landsuche
- Professionelle Erneuerung des Bestandes

Widererwachen der Genossenschaftsidee

Hohe Akzeptanz der Stimmbürger/innen

Genossenschaften an der Innovationsfront

Kalkbreite, Mehr als wohnen



Nutzen gemeinnütziger Genossenschaften

Kostenmiete und Spekulationsentzug

- mit der Zeit bis zu 50% günstigere Mieten (Einsparungen öffentlich Hand)
- zahlbar auch für Haushalte mit tieferem Einkommen

Meist bessere Wohnungsbelegung

- Mehr Familien
- Weniger Flächenverbrauch pro Person
- Einsparungen für die öffentliche Hand

Engagement und Gemeinschaft

- Mehr Gemeinschaftsräume und Nachbarschaft
- **Wohnraum für viele ältere Menschen und Familien**



Fazit

Genossenschaften leisten einen wesentlichen baulichen und gesellschaftlichen Beitrag zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Sie entlasten die öffentliche Hand und stiften Gemeinnutzen



Sie sind Träger von neuen gemeinschaftlichen Wohnformen, die der Gesellschaft helfen deren Probleme zu lösen.