



wohnbagenossenschaften schweiz

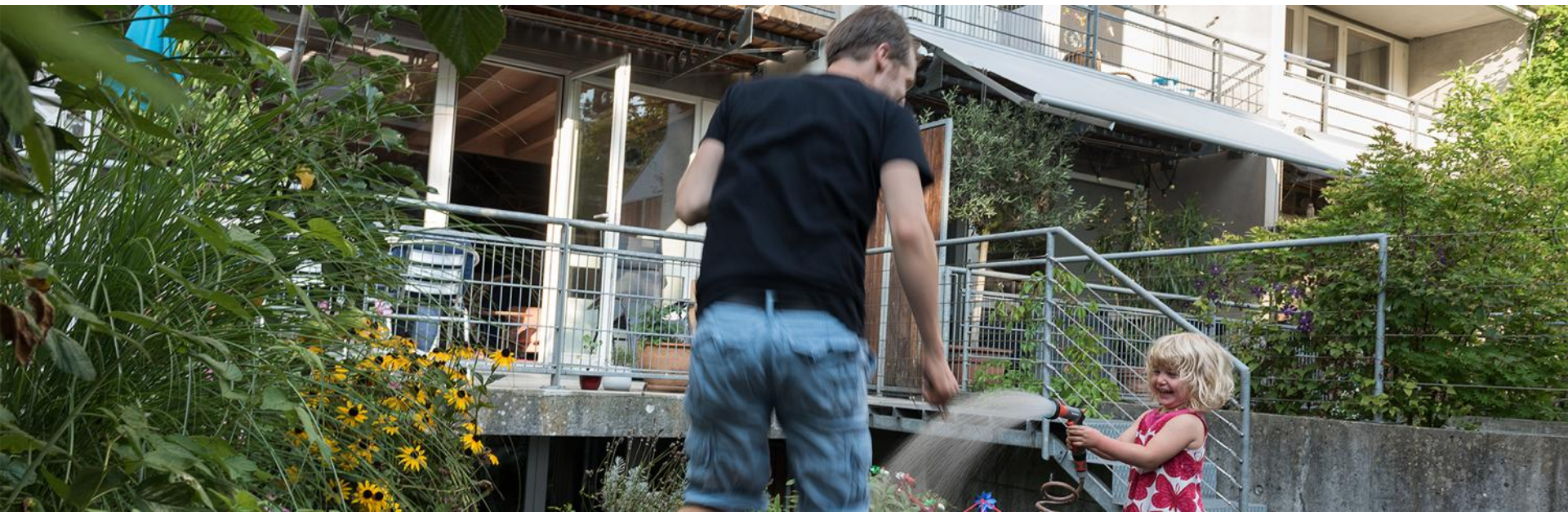
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica



Wohnbaugenossenschaftsland Schweiz –Vielfalt als Herausforderung Fachtagung ARGE Eigenheim, 11. September 2025

Franz Horváth
franz.horvath@wbg-schweiz.ch

1. Begrüßung

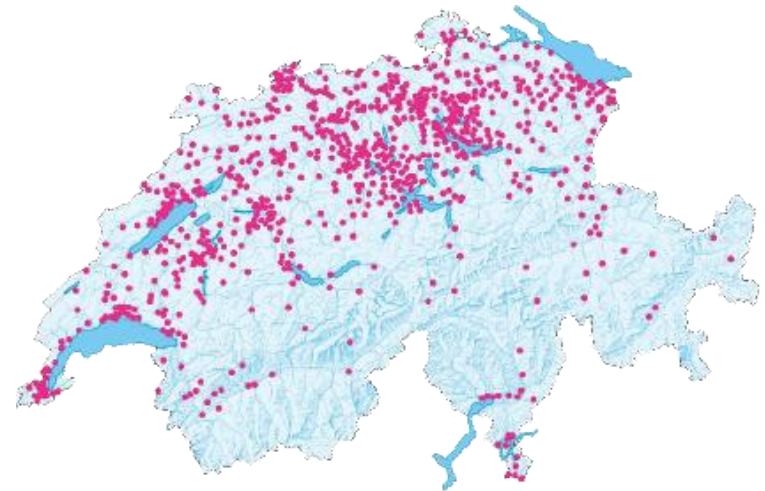
Programm

1. Begrüssung
2. Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz
3. Der Schweizer Wohnungsmarkt
4. Wohnbauförderung
5. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz
6. Fragen und Diskussion

2. Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz

Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz

1. Gesamtschweizerisch:
ca. 2000 „echte“ Wohnbaugenossenschaften
2. ca. 185'000 Wohnungen der
gemeinnützigen Wohnbauträger
3. Sinkender Marktanteil des gemeinnützigen
Wohnungsbaus (ca. 5 Prozent)



Vielfalt



Von 0 bis über 5000 Wohnungen, im Durchschnitt nur ca. 130 Wohnungen pro Bauträger.



Marktanteile von 0 bis ca. 25 Prozent. 40% der Genossenschaftswohnungen sind im Kanton Zürich, im Verhältnis zur Einwohnerzahl am meisten in Basel, am wenigsten im Tessin.

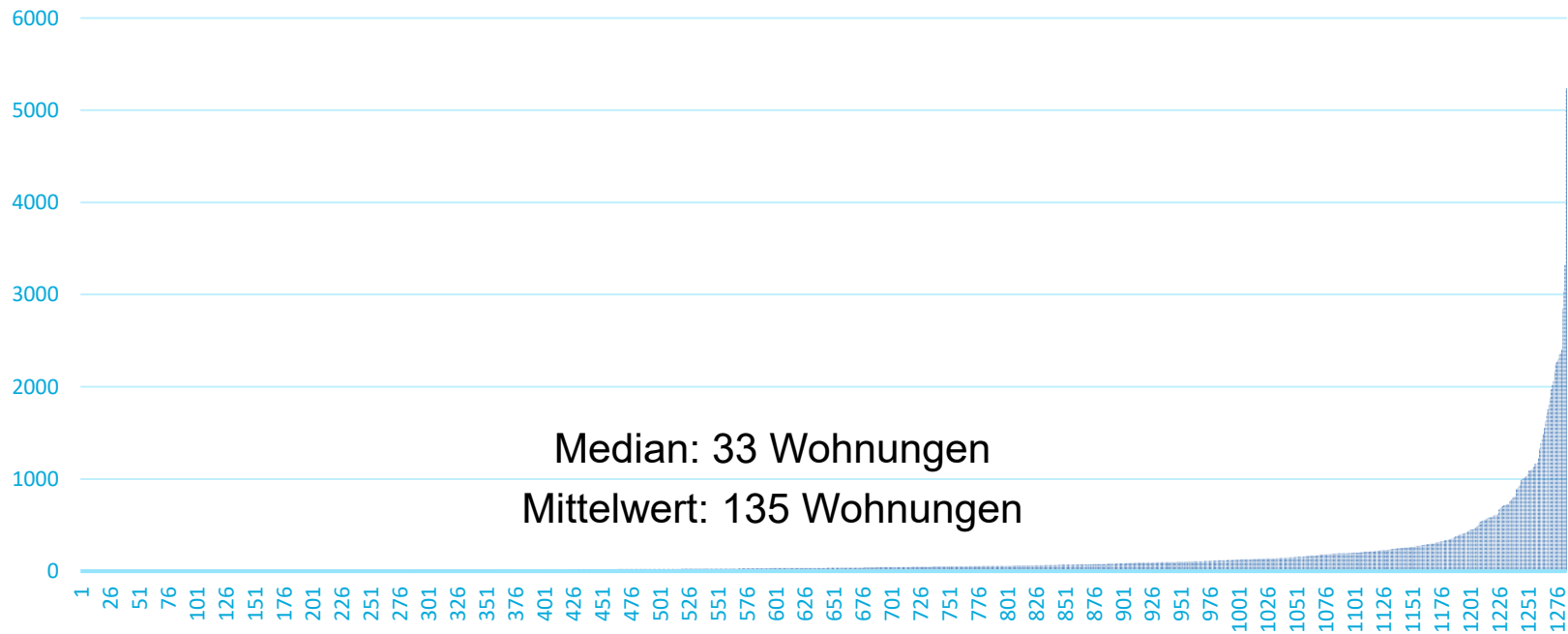


Von der exotischen Kleinstgenossenschaft bis zum genossenschaftlichen Immobilienunternehmen.



Von der Selbstverwaltung, zur sozialen Mitglieder-genossenschaft, zur sozialen Vermietungsgenossenschaft und zur gemeinnützigen Aktiengesellschaft oder Stiftung.

Anzahl Wohneinheiten unserer Mitglieder



Beispiel mit null Wohnungen

Das Projekt

Die GAW Eschenbach beabsichtigt, in einem ersten Schritt in St. Gallenkappel sozial verträgliche, altersgerechte Wohnungen für Personen im Rentenalter und/oder für Personen mit Handicap zu erstellen. Auf dem eingezonten Teil der Parzellen-Nr. 3995 stellt die Politische Gemeinde Eschenbach eine Fläche von rund 3'300 m² im Baurecht zur Verfügung. Ziel der GAW Eschenbach ist, 40 Wohnungen selbstständig zu errichten und zu betreiben mit Begleitung der Gemeinde Eschenbach. Das geplante Bauprojekt befindet sich direkt neben dem Pflegezentrum «Berg» in St. Gallenkappel. Die [Visualisierung unten](#) zeigt die geplanten drei Baukörper.

Ein verheissungsvolles Projekt der Genossenschaft Alterswohnungen Linth (GAW Linth), mit Begleitung der Politischen Gemeinde Eschenbach, konnte leider nicht umgesetzt werden, weil sich die Mitglieder an der Genossenschaftsversammlung der GAW Linth im Jahr 2022 dagegen ausgesprochen hatten. Damals hatten sich mehr als 40 Personen für eine Alterswohnung angemeldet, heute sind es schon bald 65.

Der Bedarf an bezahlbaren Alterswohnungen in der Gemeinde Eschenbach ist also unbestritten. Diese Tatsache hat uns ermutigt, eine eigene Genossenschaft für Alterswohnungen zu gründen und das Projekt für den Bau von erschwinglichen Alterswohnungen in St. Gallenkappel zu übernehmen und weiterzuverfolgen. Am 29. März 2023 wurde die GAW Eschenbach (Genossenschaft Alterswohnungen Eschenbach) offiziell gegründet. Der Zweck unserer Genossenschaft ist in den Statuten festgeschrieben.

Wir freuen uns, dass uns das Vertrauen der Politischen Gemeinde Eschenbach übertragen wurde und wir voller Motivation und Tatendrang den Gedanken unserer Genossenschaft verwirklichen dürfen.

Fakten

3 Häuser

40 Wohnungen,
davon 23 x 2.5-Zimmer- und 17 x 3.5-Zimmer-Wohnungen

44 Tiefgaragenplätze - davon 23 Parkplätze fürs Pflegezentrum Berg

Unsere **nach Süden ausgerichteten Räume** bieten eine atemberaubende Aussicht. Für die Pflege und Förderung der Gemeinschaft steht ein **Begegnungsraum mit Aussensitzplatz** zur Verfügung, und ein **lärmgeschützter Innenhof** lädt zum Verweilen ein. Die **Bushaltestelle** befindet sich direkt vor dem Haus, und Möglichkeiten für den **täglichen Einkauf** finden Sie in der nahen Umgebung.



Strukturelle Besonderheiten und Probleme: Eigenheim schiebt Genossenschaftswohnung beiseite

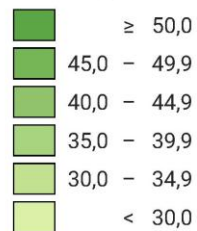
- Vielerorts in der Schweiz sind Miet- und Genossenschaftswohnungen heute Exoten, obwohl die Schweiz als Mieterland gilt.
- Ein Jahrhundert der Förderung der Eigenheimidee zeigt Wirkung. Steuerpolitik und Rentensystem haben aus der sicheren zahlbaren Wohnung ein Anlage- und Steuersparvehikel gemacht.
- Auch die Genossenschaften trugen dazu bei, indem sie das Eigenheim erschwinglich gemacht und zum Ideal erklärt haben.





Wohneigentumsquote 2022

Wohneigentumsquote*, in %



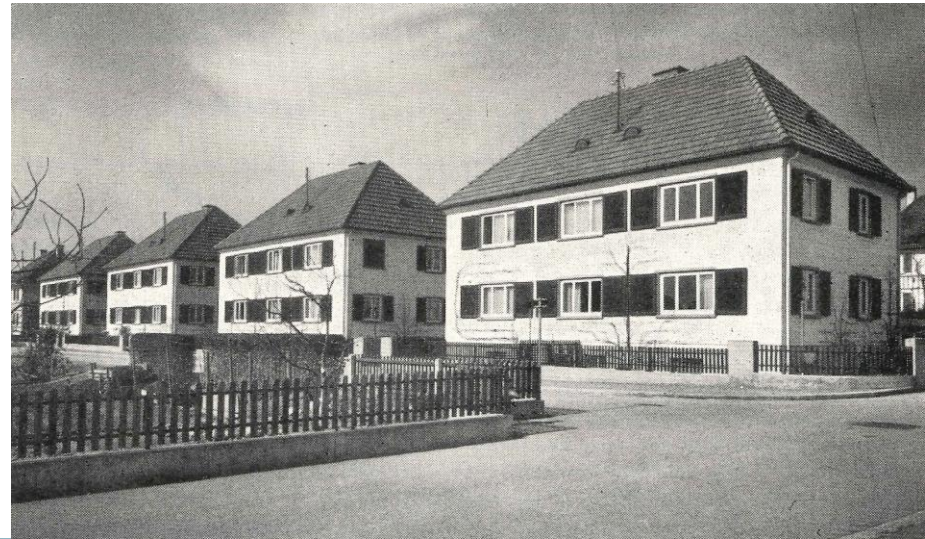
Schweiz: 35,9

* Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen (Eigentümer/in des Hauses, Stockwerk-/ Wohnungseigentümer/in) am Bestand der bewohnten Wohnungen.

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

Strukturelle Besonderheiten und Probleme II: Verwalten statt gestalten

- Kleinheit der Genossenschaften in der Schweiz
- Fehlende Wachstumsorientierung, obwohl Offenheit im Sinne der Solidarität mit noch nicht Profitierenden zur Grundidee der Genossenschaft gehört (Reinvestition von Gewinnreserven für den Genossenschaftszweck).
- «Uns geht es ja gut, sollen doch die andern ihre eigene Genossenschaft gründen.»



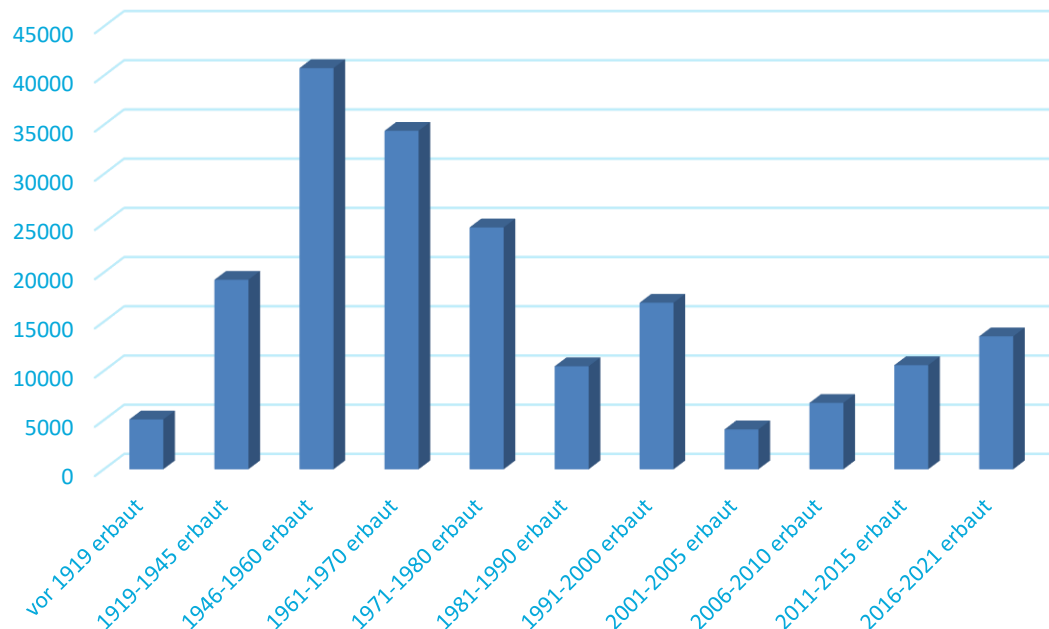
Strukturelle Besonderheiten und Probleme III: Bauliche Strukturen

- Erneuerungsbedarf
- Denkmalschutz
- Wohnungs- und Bewohnermix
- Verdichtungsdiskussion



Erfolg vor Bundesgericht: Beide Gründeretappen der Familienheim-Genossenschaft Zürich bleiben erhalten

Gemeinnützige Wohnungen nach Bauperioden



Leitsätze

- 10 Leitsätze für den gemeinnützigen Wohnungsbau





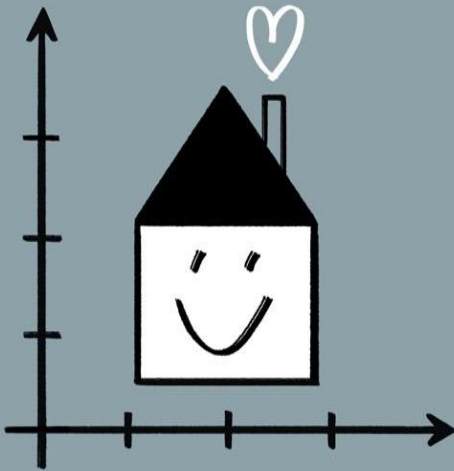
1 Faire Mieten



Wir vermieten unsere Wohnungen
zur Kostenmiete und schaffen langfristig
preisgünstigen Wohnraum.



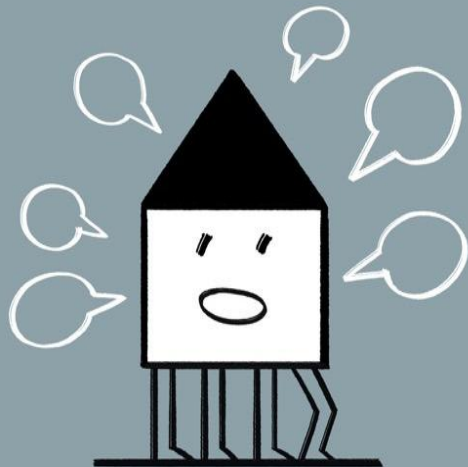
2 Nicht gewinnorientiert



Für uns steht der soziale Mehrwert
im Zentrum und nicht der Profit.



3 Mitbestimmung



**Wir ermöglichen unseren
Bewohnerinnen und Bewohnern
Mitbestimmung und Mitgestaltung**

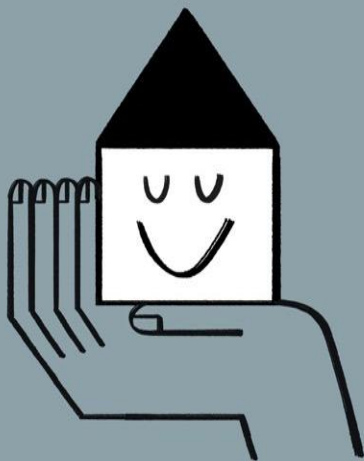
4 Mehr als Wohnen



**Wir bieten eine lebendige Nachbarschaft,
gemeinschaftliche Einrichtungen
und viele weitere Angebote für die Bewohnerschaft
und das Quartier**



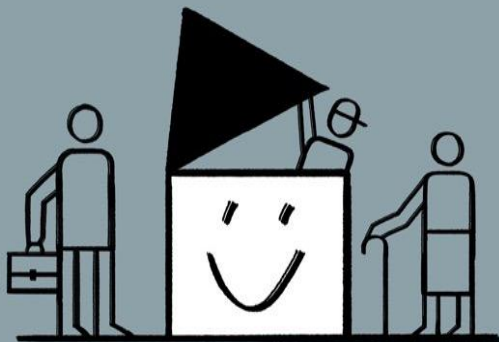
5 Sicherheit



Wir gewährleisten unseren Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Wohnsicherheit und ein sicheres Wohnumfeld.



6 Für alle offen



**Wir stellen Wohnraum für alle
Bevölkerungskreise bereit und streben
eine gute soziale Durchmischung an.**

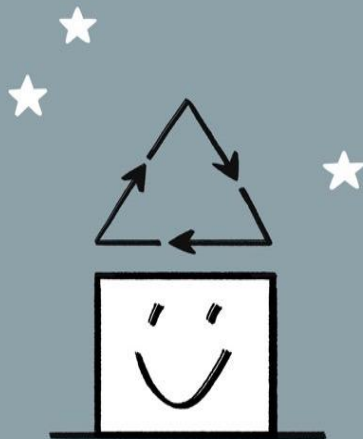


7 Wohnqualität



Wir achten auf eine hohe Wohnqualität,
gut gestaltete Siedlungen und attraktive
Aussenräume.

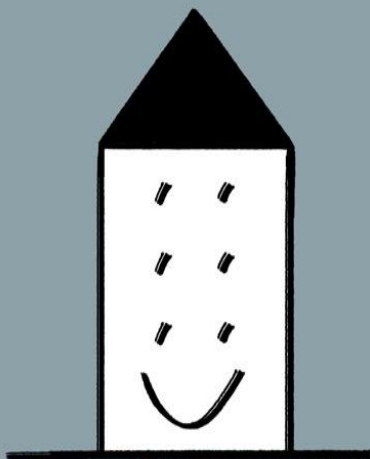
8 Zukunftsorientiert



**Wir denken langfristig und nachhaltig und
suchen bezahlbare Lösungen für gesellschaftliche
und ökologische Herausforderungen**



9 Weiterentwicklung

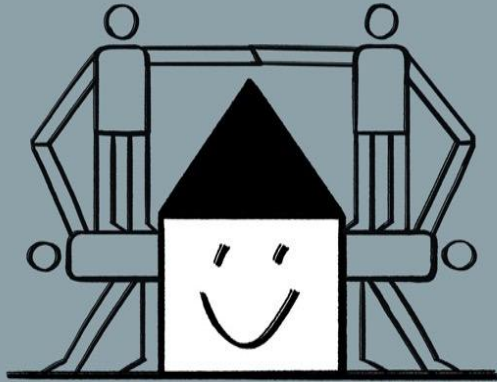


Wir setzen uns für mehr gemeinnützige Wohnungen ein, um möglichst vielen Menschen eine gute Wohnsituation zu ermöglichen.

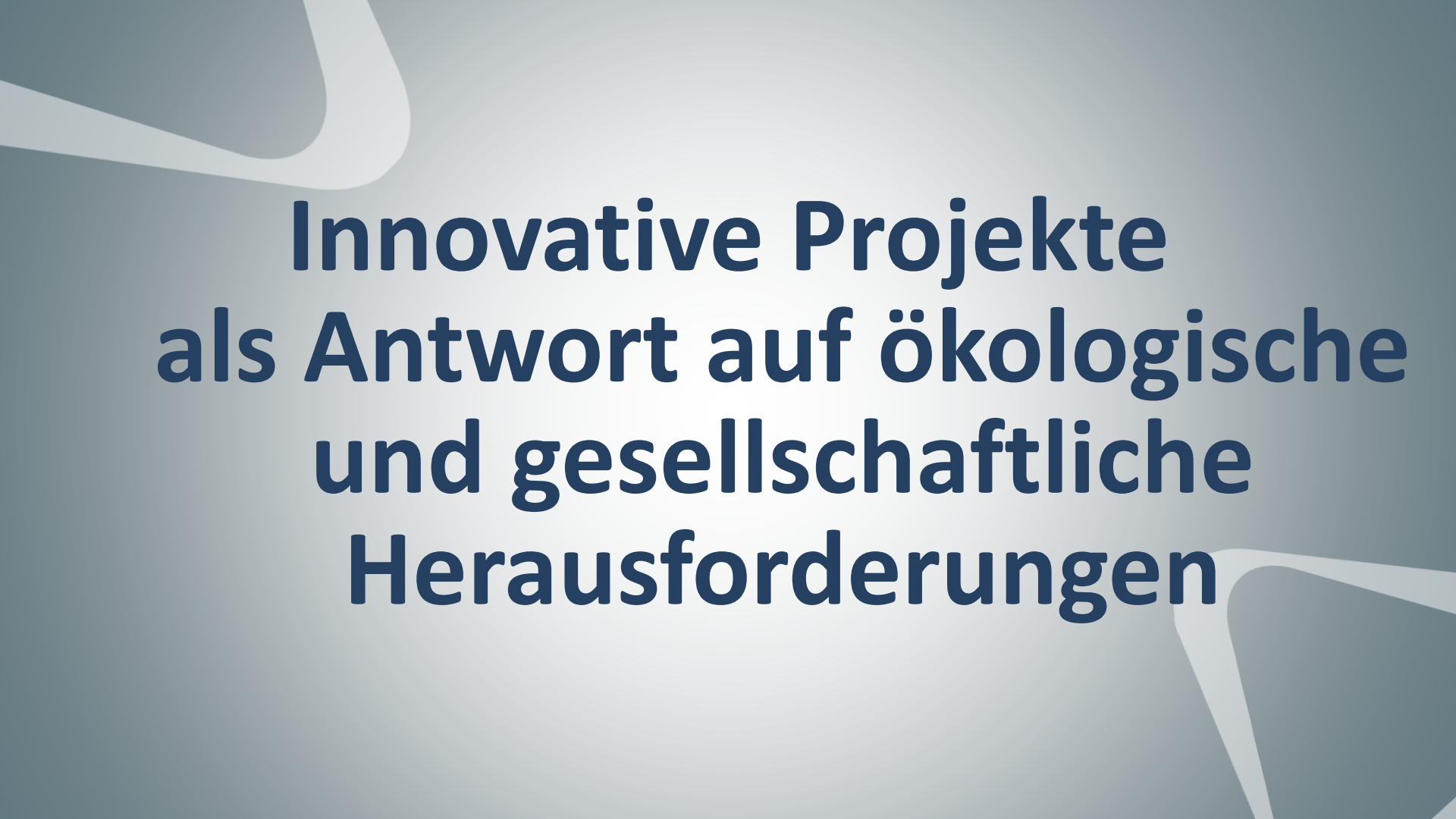


wohnbau^{genossenschaften} schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

10 Gute Partner



Wir arbeiten mit anderen Organisationen und der öffentlichen Hand zusammen und erbringen einen Nutzen für die ganze Gesellschaft.



Innovative Projekte als Antwort auf ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen

Klimakrise

Soubeyrain, Wohnbaugenossenschaften Equilibre & Luciole, Genf



Soziale Verantwortung

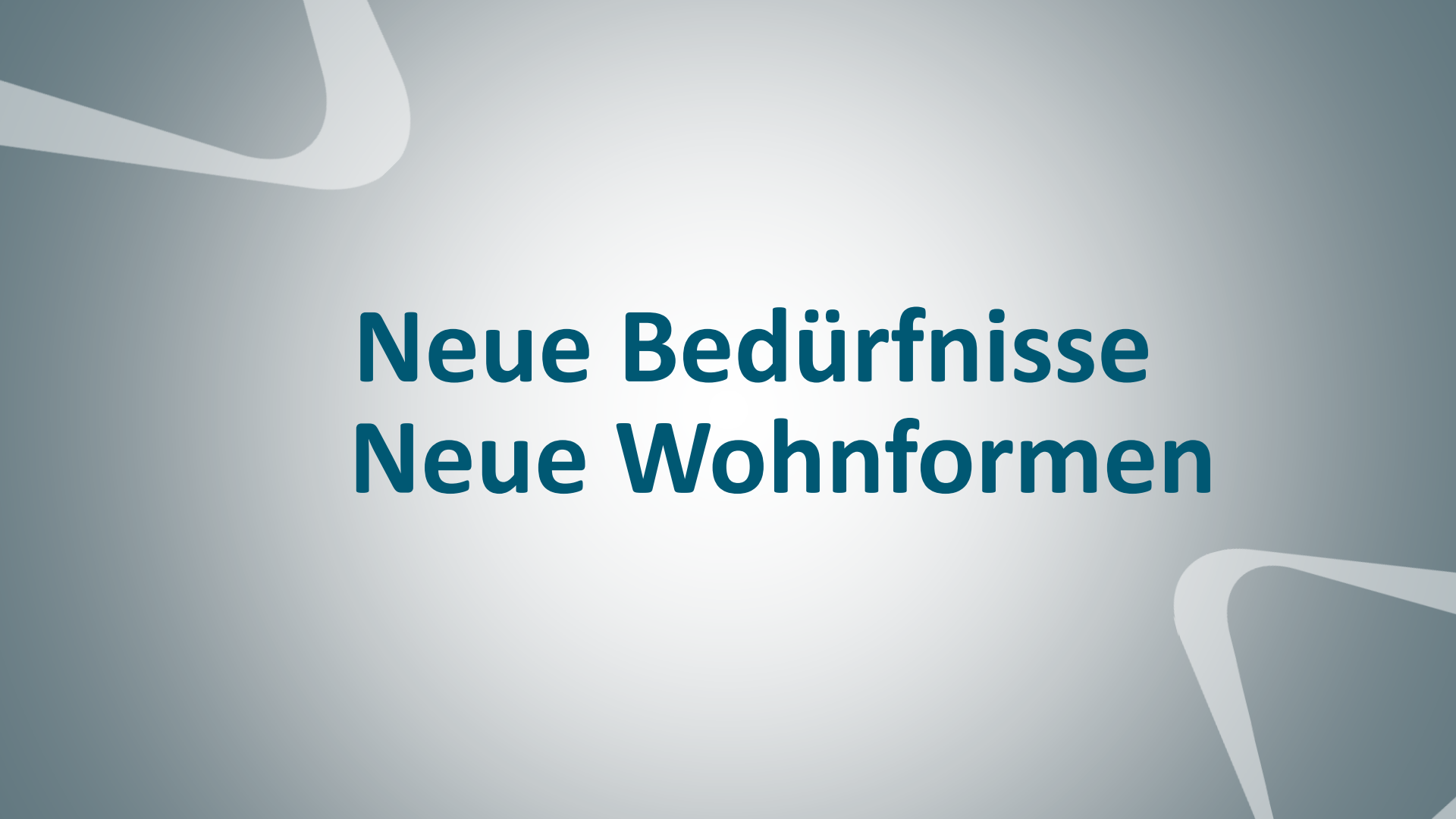
Wohnraum für Benachteiligte, für Mittelschichtshaushalte und für Demenzkranke, Casanostra und Biwog, Biel



Demographische Entwicklung

Generationenhaus Moosegg, Langnau im Emmental



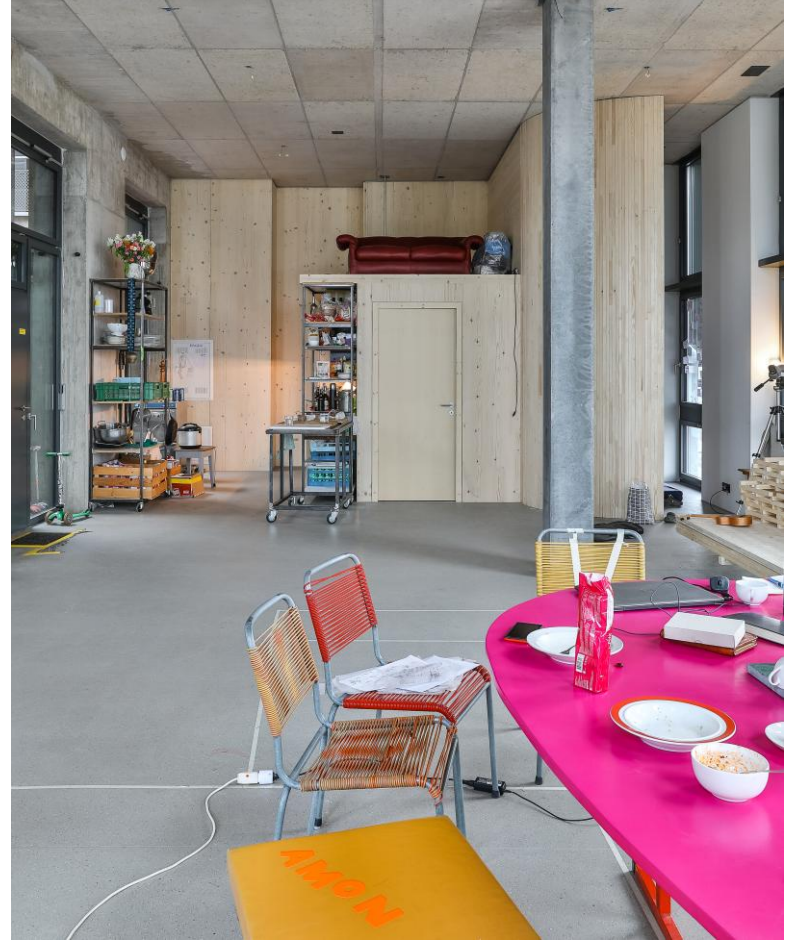


Neue Bedürfnisse Neue Wohnformen

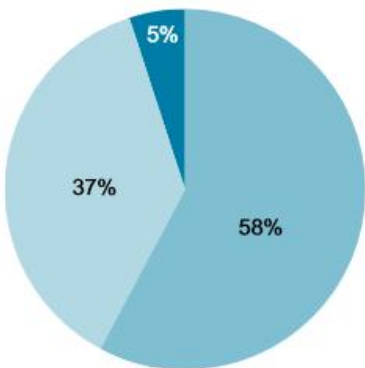
Siedlung Zollhaus, Genossenschaft Kalkbreite, Zürich



Hallenwohnen, Genossenschaft Kalkbreite, Zürich



3. Der Schweizer Wohnungsmarkt

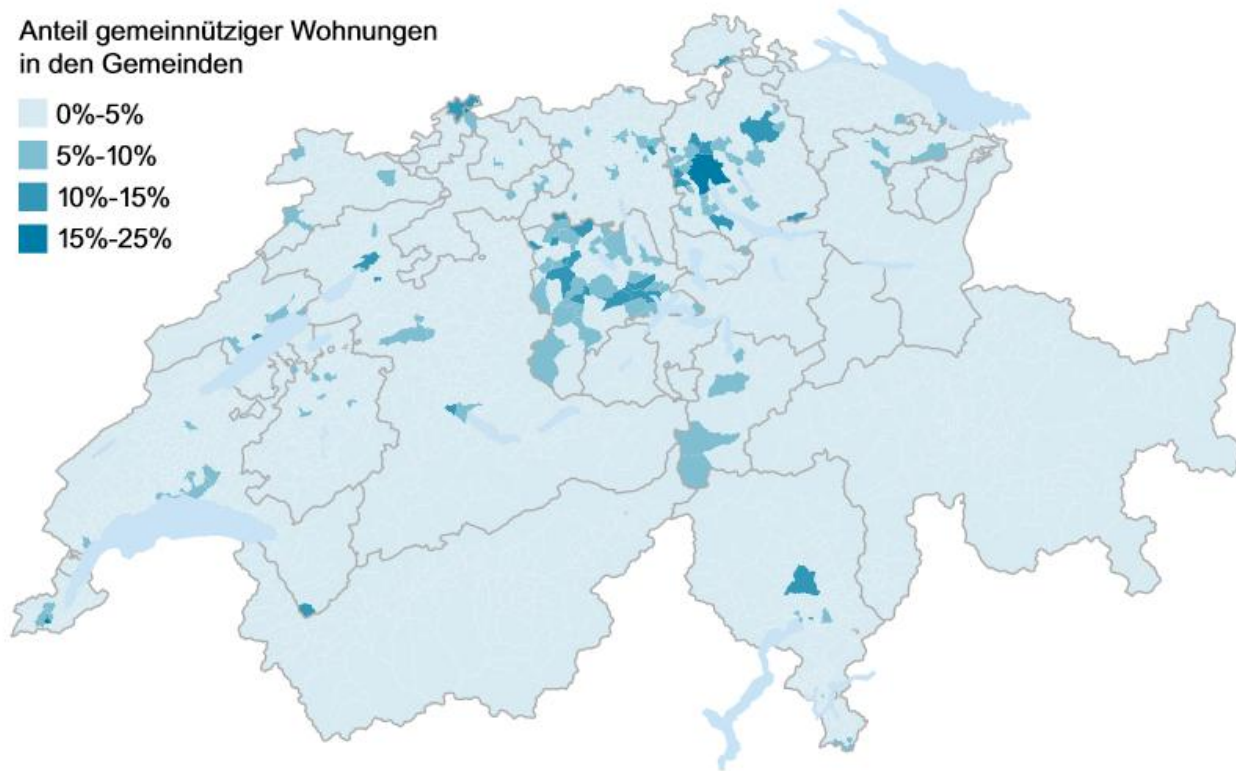


-  Mieter oder Untermieter
-  Wohnungs- oder Hauseigentümer
-  Genossenschafter oder Bewohner anderer gemeinnütziger Wohnungen

Quelle: Bundesamt für Statistik, 2020

Anteil gemeinnütziger Wohnungen
in den Gemeinden

-  0%-5%
-  5%-10%
-  10%-15%
-  15%-25%



Gründe für sinkenden Marktanteil

- Knappe Baulandreserven
- Wenig Land der öffentlichen Hand
- Erschwerter Zugang zu bezahlbarem Bauland
- Geschwundene Wohnbauförderung
- Generell hohe Bautätigkeit im Wohnungsbau (sinkender Anteil trotz hoher Bautätigkeit der Genossenschaften)
- Strukturelle Schwächen der gemeinnützigen Bauträger

Wohnungsnot

Gründe:

- Rückläufige Bautätigkeit, ab 2026 vielleicht Trendwende
- Höhere Nachfrage (Bevölkerungswachstum)
- Höherer Flächenbedarf
- Zweitwohnungen, Businessapartments

Folgen

- Steigende Mietzinse
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum



4. Wohnbauförderung

Wohnbauförderung

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein Verfassungsauftrag:

«**Bund und Kantone** setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine **angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen** finden können» (Art. 41 Bundesverfassung)

¹ Der **Bund fördert** den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die **Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus**.

² Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.

³ Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.

⁴ Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.
(Art. 108 Bundesverfassung)

Emissionszentrale EGW (Genossenschaft)

- Auftrag des Bundes für zur Wohnraumförderung
- Finanzpartnerin von gemeinnützigen Wohnbauträgern
- Günstige Mittel für die langfristige Finanzierung von preisgünstigem Wohnraum beschaffen
- Langfristige Stabilisierung der Mietzinse auf tiefem Niveau
- Anleiheemissionen mit Solidarbürgschaft des Bundes am Kapitalmarkt (AAA)

Mögliche Förderinstrumente

Raumplanerische Instrumente

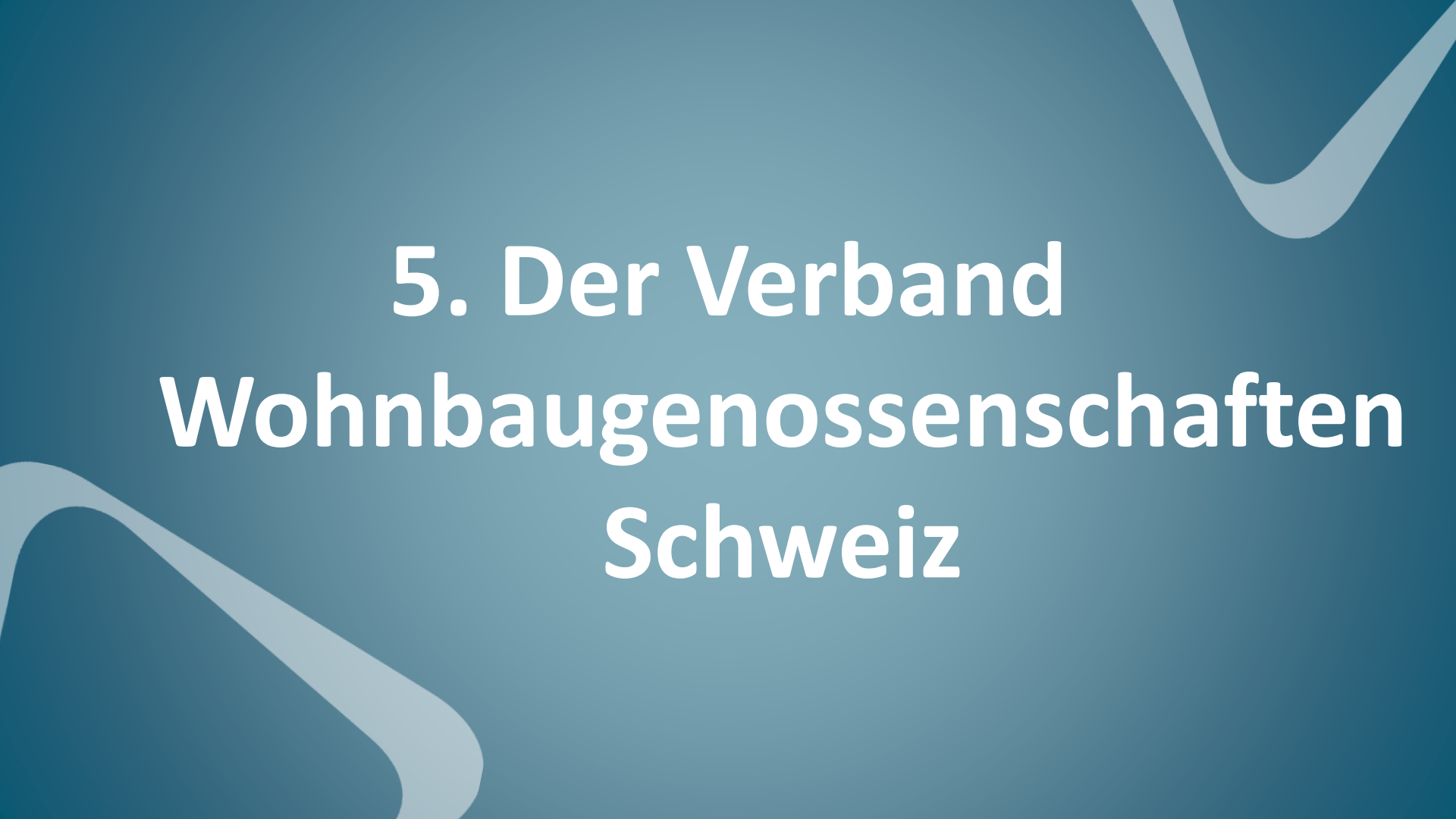
- Anteile in der Nutzungsplanung
(Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau; Mindestanteil preisgünstiger/gemeinnütziger Wohnungen)
- Ausnutzungsbonus für gemeinnützige Projekte

Zugang zu Bauland

- Vorkaufsrecht für Gemeinden
- Landerwerbsfonds/Wohnraumfonds
- Abgabe von Land im Baurecht
- Areale des Bundes und bundesnaher Betriebe für gemeinnützigen Wohnungsbau

Politischer Aktionsplan

- Innenentwicklung erleichtern
- Verfahren beschleunigen
- Indirekte Wohnraumförderung stärken



5. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Strategische Ziele

1. Den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum durch mehr gemeinnützigen Wohnungsbau decken.
2. Die Weiterentwicklung der gemeinnützigen Bauträger fördern.
3. Den gesellschaftlichen Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sichtbarer machen.

Was tut der Verband zur Zielerreichung?

- Marketing, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit
- Politik/Grundlagen/Lobbying
- Finanzierungsbeiträge/Darlehen
- Beratung
- Weiterbildung
- Dienstleistungen



Netz Genossenschaften des Regionalverbands Zürich

GRUNDMODUL

Finanz- und Rechnungswesen Vollpaket

Liegenschaften- und Genossenschaftsbuchhaltung inkl. Budgeterstellung und Budgetüberwachung, Erstellung des Jahresabschlusses, Begleitung der Revision, Steuern, Kreditoren-, Debitoren- und Lohnbuchhaltung, Verwaltung von Mitglieder listen, Anteilscheine und Depo sitenkasse, Heiz- und Betriebskostenabrechnung, Controlling

Kaufmännische Immobilienbewirtschaftung inklusive

Wieder- und Erstvermietung von Wohnungen, Gewerbe- und Nebenobjekten

ZUSATZMODUL

Technische Immobilienbewirtschaftung

Planung und Durchführung von Unterhalt und Investitionen, Abnahmen und Übergaben von Mietobjekten, Führungen und Betreuung von Hauswartung und Reinigung sowie regelmässige Kontrollbesuche der Liegenschaften, Handling von Versicherungen (inkl. Schadensabwicklung) und Serviceverträgen

Unser erfahrenes Expertenteam bietet passgenaue Dienstleistungen.



Juri Hiltl
Immobilienbewirtschaftung



Nien Huijts
Verwaltungsbuchhaltung



Anika Spahni
Immobilienbewirtschaftung



Dorothea Jern
Verwaltungsbuchhaltung



Simone Kaufmann-Rupp
Immobilienbewirtschaftung



Anika Schür
Verwaltungsbuchhaltung



Michael Heggen
Finanz-, IT und Verwaltungsbuchhaltung



Michael Leuch
Bräuerleistungen und Leihung von Genossenschaft



Anika Thiel
Immobilienbewirtschaftung

Sollten Sie im Laufe der Zeit Bedarf an weiteren Dienstleistungen haben, bieten wir Ihnen als Teil von Wohnbaugenossenschaften Zürich individuelle Unterstützung an.

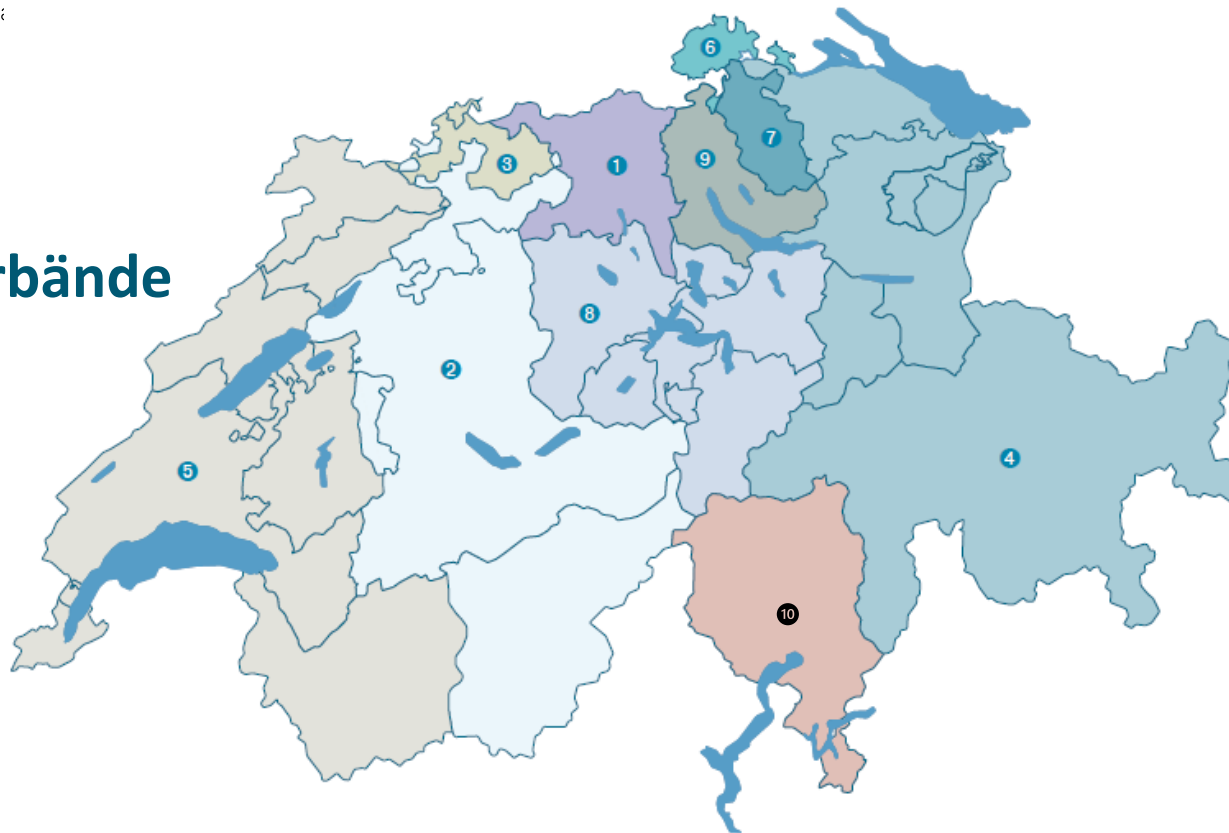
Verschiedene Analysen und Checks bis zur Vermittlung von Land und Liegenschaften können flexibel angefragt werden.

<https://netzgenossenschaften.ch/>

WEITERE ANGEBOTE

9 Regionalverbände

1. Aargau
2. Bern–Solothurn
3. Zentralschweiz
4. Nordwestschweiz
5. Ostschweiz
6. Romandie
7. Schaffhausen
8. Winterthur
9. Zürich
10. Ticino



Angeschlossene Organisationen

Stiftungen des Verbands

- Stiftung Solidaritätsfonds
- Stiftung Solinvest
- Stiftung Soliterra

Netzwerk

- Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)
- Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft
- Bundesamt für Wohnungswesen
- Wohnen Schweiz
- Vernetzt im In- und Ausland



6. Fragen und Diskussion

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Hofackerstrasse 32

8032 Zürich

Telefon 044 360 28 40

www.wbg-schweiz.ch

info@wbg-schweiz.ch