

Warum Genossenschaftsmieten günstig sind

Das Wohnen in Genossenschaften ist selten so teuer wie auf dem freien Markt – eine Folge von Subventionen oder des Geschäftsmodells?

Die niedrigen Mieten in Zürcher Genossenschaftswohnungen sorgen regelmässig für politische Streitereien. Grund genug, die Kostenstruktur beim genossenschaftlichen Wohnen unter die Lupe zu nehmen.

ANDREA MARTEL

Genossenschaftliches Wohnen, das bedeutet: ein aktives Nachbarschaftsleben, innovative Wohnformen sowie, besonders in den Städten, günstige Mieten. Gerade die niedrigen Mietpreise geben oft zu politischen Diskussionen Anlass. Für die Kritiker können die Genossenschaften ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum offerieren, weil dieser durch die öffentliche Hand subventioniert werde. Die Genossenschaften selber betonen hingegen, ihre tiefen Mieten hätten wenig bis gar nichts mit staatlicher Unterstützung zu tun, dafür umso mehr mit der Tatsache, dass im genossenschaftlichen Modell niemand einen Gewinn aus der Liegenschaft herausziehe.

Was bedeutet «gemeinnützig»?

Zunächst gilt festzuhalten, dass Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz, wenn sie gewisse Auflagen erfüllen, sich tatsächlich um eine staatliche Förderung bewerben können. Dies im Gegensatz zu Genossenschaften in anderen Bereichen, wie der Migros oder der Raiffeisen-Gruppe. Dies kommt daher, dass der Staat den verfassungsmässigen Auftrag hat, sich für zahlbaren Wohnraum einzusetzen. Der Bund nimmt diesen Auftrag wahr, indem er (neben Wohneigentum) den sogenannten gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützt. Die Gemeinden setzen ebenfalls auf die Kooperation mit Gemeinnützigen, vermieten aber oft auch selber Liegenschaften.

Aber was bedeutet «gemeinnützig» in diesem Zusammenhang? Kann eine Genossenschaft gemeinnützig sein? Im Allgemeinen gilt eine Tätigkeit ja dann als gemeinnützig, wenn sie ausschliesslich auf die Förderung des Gemeinwohls ausgerichtet ist. Eine Genossenschaft hingegen steht als «Selbsthilfeorganisation» im Dienste ihrer Mitglieder. Eine Wohn-

Finanzierungshilfen können die Kosten einer Genossenschaft und damit auch deren Mieten deutlich senken.

baugenossenschaft hat in erster Linie den Zweck, ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

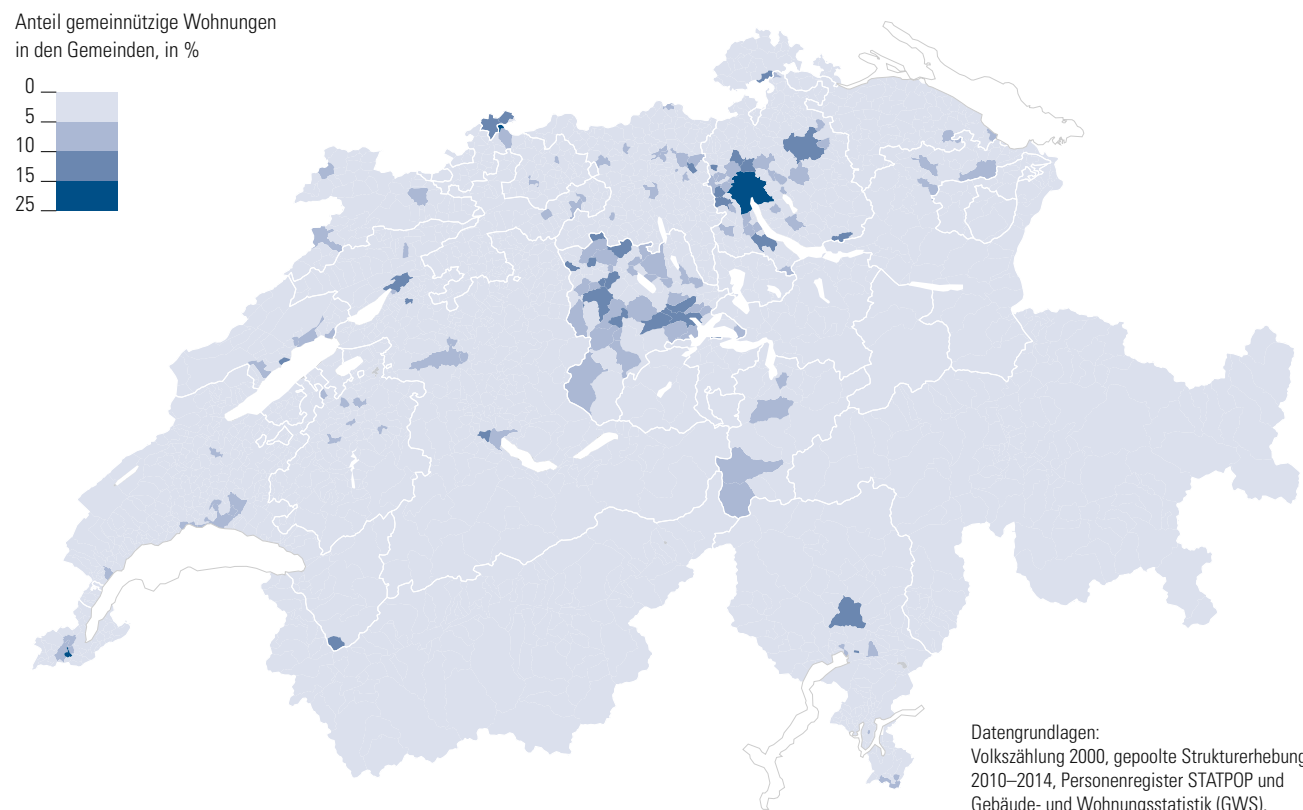
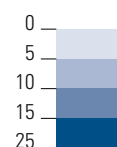
Im wohnpolitischen Kontext ist Gemeinnützigkeit allerdings anders definiert als etwa im Steuerrecht (Wohnbaugenossenschaften sind nicht steuerbefreit). Aus Sicht des Wohnraumförderungsgesetzes gilt eine Tätigkeit als gemeinnützig und damit förderungswürdig, wenn sie nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Preisgünstig bedeutet dabei, dass die monatlich verlangte Miete nicht höher sein darf als für die Deckung der Finanzierungs-, Unterhalts- und Betriebskosten inklusive Rückstellungen und Abschreibungen nötig (sogenannte Kostenmiete).

Mehr als reine Selbsthilfe

Wohnbaugenossenschaften erfüllen diese Bedingungen fast automatisch. Da es ihr Zweck ist, den Mitgliedern möglichst günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, verlangen sie sowieso nicht mehr Miete als nötig. Und auch eine Gewinnausschüttung würde nicht

Nirgends in der Schweiz gibt es so viele Genossenschaftswohnungen wie in Zürich

Anteil gemeinnützige Wohnungen in den Gemeinden, in %



Datengrundlagen: Volkszählung 2000, gepoolte Strukturerhebung 2010–2014, Personenregister STATPOP und Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS).

NZZ-Infografik/cke.

QUELLE: BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (BWO)

zum Prinzip der Genossenschaft passen; der Gewinn dient primär dazu, das Vermögen der Organisation zu öffnen – so haben viele Wohnbaugenossenschaften über die Zeit ein grosses Immobilienvermögen angehäuft, das sie zu Gestehungskosten in den Büchern führen. Um als gemeinnützig zu gelten, muss eine Wohnbaugenossenschaft somit kaum zusätzlichen Auflagen nachkommen, ausser diese Prinzipien in ihren Statuten zu verankern. Wenig verwunderlich, streben denn auch die meisten Wohnbaugenossenschaften das Prädikat der Gemeinnützigkeit an; es ist das Ticket zur staatlichen Förderung, und diese ist finanziell attraktiv.

Dies will nicht heissen, dass die Genossenschaften keine weiteren Anforderungen an ihre Gemeinnützigkeit stellen: Den meisten ist ein häuslicher Umgang mit Wohnraum wichtig, weshalb sie Belegungsvorschriften erlassen. Viele sehen sich auch verpflichtet, zu wachsen, um ihr Angebot an preisgünstigen Wohnungen laufend auszubauen.

Zustupf ans Eigenkapital

Die öffentliche Förderung nimmt verschiedene Formen an. A-fonds-perdu-Zahlungen gibt es auf Bundesebene keine mehr, dafür vergünstigte Darlehen oder (Rück-)Bürgschaften. Die Darlehen, zirka 50 Mio. Fr. pro Jahr, fliessen über den sogenannten Fonds de Roulement. Etwa 10% der gemeinnützigen Wohnbauträger greifen auf diese Restfinanzierung von 5 bis 10% der Anlagekosten zurück – tendenziell eher die jungen Genossenschaften, die selber nicht über genügend Sicherheiten verfügen, um an günstige Kredite heranzukommen. Sie müssen dann nur noch 10%, teilweise sogar nur noch 6% Eigenkapital bringen (in der Privatwirtschaft sind 20 bis 40% üblich) und erhalten die über 20 bis 25 Jahre rückzahlbaren Darlehen zu einem reduzierten Zinssatz. Dieser liegt 2 Prozentpunkte unter dem Referenzzinssatz, beträgt aber mindestens 1%. Erlaubt sind maximal 50 000 Fr. pro Wohnung bzw. 3 000 000 Fr. insgesamt.

Die EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) gibt zudem regelmässig Anleihen heraus, mit denen Genossenschaften nach der Erstfinanzierung auslaufende Kredite günstig refinanzieren können. Bei der EGW handelt es sich zwar um genossenschaftliche Selbsthilfe; aber dass diese Anleihen so günstig sind, liegt in erster Linie daran, dass der Bund für sie bürgt und damit ein gutes Rating ermöglicht. Gleiches gilt für die Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (HBG), bei denen der Bund

einen Teil der Risiken durch Rückbürgschaften übernimmt.

Solche Finanzierungshilfen, auch wenn dabei wenig Geld fliesst, können die Kosten einer Genossenschaft und damit auch die Mieten deutlich senken. So kann sich ein Gemeinnütziger zum niedrigen Preis einer Ersthypothek vergleichsweise hoch verschulden, derweil ein «gewöhnlicher» privater Investor dafür auf eine teure Mezzanine-Finanzierung zurückgreifen müsste. Deren Zins kann wegen des höheren Risikos für den Kapitalgeber selbst im herrschenden Niedrigzinsumfeld rasch einmal 7% betragen. Rechnet man das anhand eines einfachen Zahlenbeispiels durch – 60% günstige Fremdfinanzierung zu 2% Zins plus 30% teures Mezzanine-Kapital à 7% Zins (normale Private) im Vergleich mit 90% günstige Fremdfinanzierung zu 2% (Gemeinnützig) –, ergibt sich, je nach Verzinsung des Eigenkapitals, eine Kostenersparnis von 35 bis 40%, die direkt auf die Mieten umgelegt werden kann.

Auch auf kantonaler und kommunaler Ebene wird der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert. Die Stadt Zürich kennt Restfinanzierungsdarlehen (analog zum Fonds de Roulement) oder die direkte Beteiligung am Anteilskapital von Genossenschaften. Ein zentrales Instrument ist zudem die vergünstigte Landabgabe. Da in Zürich mittlerweile kein Land mehr verkauft werden soll, geht es vor allem um Baurechte, die den Gemeinnützigen unter dem Marktpreis abgegeben werden.

Inwiefern diese günstigen Baurechte Subventionen darstellen, ist oft Gegenstand von Diskussionen. Solange mit einer Vergünstigung Leistungen der Baurechtsnehmer abgegolten werden, handelt es sich nicht um eine Förderung. Gerade Baurechte zwischen der öffentlichen Hand und gemeinnützigen Wohnbauträgern sind oft mit Eigentumsbeschränkungen und Zusatzvereinbarungen verbunden, die den Wert eines Baurechts mindern und dadurch einen ermässigten Zins rechtfertigen. Zentral ist dabei besonders die Tatsache, dass im Gegensatz zu privaten Baurechten kein Gewinn erwirtschaftet werden darf. Hinzu kommen zahlreiche kostspielige Auflagen: Es muss ein Architekturwettbewerb durchgeführt, Kunst am Bau ermöglicht werden, und es müssen Wohnungen fürs Sozialamt sowie Räume für die Quartiersversorgung bereitgestellt werden. Zudem werden mittlerweile ein Drittel subventionierte Wohnungen verlangt – also Wohnungen, die gezielt für bedürftige Personen vorgesehen sind und für welche die Stadt einen Beitrag zahlt. Dort gelten dann strikte, von der Stadt kontrollierte Einkommens- und Belegungsvorschriften.

Die Auflagen sind so umfangreich geworden, dass viele Genossenschaften die städtischen Baurechte gar nicht mehr besonders attraktiv finden. Trotzdem lässt sich schwer argumentieren, dass mit dem tieferen Zins in erster Linie Leistungen der Baurechtsnehmer abgegolten werden. Denn wenn dies der Fall wäre, müsste die Stadt bei ihren Berechnungen vom Marktwert des Baurechts ausgehen und diesen Wert dann im Umfang der Gegenleistungen reduzieren. Seit 1966 gilt jedoch, dass der Baurechtszins nicht mehr nach dem «mässig ange-

Anders als Mieter, die sich ihre Wohnung zu 100% fremdfinanzieren lassen, gehen die Genosschafter mit ihrem Kapitalanteil selber ins Risiko.

setzten Verkehrswert» berechnet wird, sondern als Anteil (13 bis 20%) der Anlagekosten. Land an einer Toplage im Zürcher Seefeld wird damit (für ein identisches Projekt) zum gleichen Preis abgegeben wie im günstigeren Schwamendingen, was zumindest im Fall der teuren Lage eine Subventionierung darstellen dürfte.

Laut dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz stehen etwa 15% der Genossenschaftswohnungen in Zürich auf Land im Baurecht der Stadt, weitere 15% auf Land, das einst von der Stadt gekauft werden konnte. Der Grossteil (70%) wurde auf privat erworbenem Land errichtet, was von den Genossenschaften gerne als Beweis dafür ins Feld geführt wird, dass die tiefen Mieten keine Folge von Begünstigungen der öffentlichen Hand seien, sondern in erster Linie damit zu tun hätten, dass anders als bei konventionellen Mietwohnungen niemand einen Gewinn herausziehe, sondern jeder Franken in der Genossenschaft bleibe.

Ein Beispiel verdeutlicht diesen Effekt: Die Siedlung Hardturm der Genossenschaft Kraftwerk 1 wurde Ende der 1990er Jahre auf Land erstellt, das zu Marktpreisen gekauft worden war. Bei der Erstvermietung im Jahr 2001 kostete eine Vier-Zimmer-Wohnung gut 1800 Fr., was einem Preis von zirka 215 Fr. pro m² und Jahr entsprach. Seither wurde jedoch die Miete aufgrund von Anpassungen an die jeweiligen Referenzzinssätze

sowie einer Neuregelung der Genossenschaftsfinanzierung auf etwa 165 Fr./m² und Jahr gesenkt, so dass die gleiche Wohnung heute nur noch gut 1400 Fr. kostet, einen Viertel weniger. In einer vergleichbaren, weniger als 500 m entfernten Mietliegenschaft, die zur gleichen Zeit erstellt wurde, zahlen Neumieter heute etwa einen Viertel mehr als bei der Erstvermietung.

Steuerlich interessant

Diese Mietpreissenkungen haben tatsächlich mit dem genossenschaftlichen Modell zu tun. Aber nicht mit irgendeinem «Gewinnverzicht», sondern mit der Tatsache, dass bei einer Genossenschaft die Bewohner nicht einfach nur Mieter sind, sondern auch Eigentümer. Anders als konventionelle Mieter, die sich ihre Wohnung gewissermassen zu 100% fremdfinanzieren lassen, gehen die Genosschafter mit ihrem Kapitalanteil selber ins Risiko und dürfen dafür auch eine angemessene Entschädigung erwarten. Es ist ein Charakteristikum der Genossenschaft, dass diese Entschädigung nicht in erster Linie über eine Verzinsung des Anteilkapitals läuft (diese ist in der Regel beschränkt), sondern über die Vergünstigung des «Produkts», in diesem Fall des Wohnens.

Damit ist das genossenschaftliche Modell steuerlich gleich doppelt interessant: Zum einen kann die Genossenschaft mit den niedrigen Mieteinnahmen ihren Gewinn, den sie versteuern muss, tief halten. Zum anderen ist die implizite Gewinnausschüttung über die vergünstigten Mieten auch für die Genosschafter steuerfrei. Über grosszügige Abschreibungen kann die Genossenschaft zudem ihr eigenes Vermögen aufbauen. Dieses Vermögen bleibt allerdings zweckgebunden und darf nicht plötzlich zu Marktpreisen veräussert werden. Das Beispiel Kraftwerk 1 zeigt schliesslich auch, dass sich ein privater Landerwerb zu Marktpreisen und öffentliche Förderung nicht ausschliessen. So hat die Genossenschaft das Land beim Hardturm zwar von der Entwicklerin Allreal erworben, aber bei der Finanzierung profitierte sie dann doch von vergünstigten Darlehen der öffentlichen Hand, mit denen sich die Kosten senken liessen.

Niedriger Flächenverbrauch

Es gibt also verschiedene Gründe, weshalb das Wohnen in Genossenschaften günstiger ist als in konventionellen Mietwohnungen. Ein Grund liegt im Modell selbst und hat damit zu tun, dass die Genosschafter die Besitzer der Immobilie sind. Das Kapital, das sie in ihre Liegenschaft investieren, wird ihnen indirekt über die vergünstigten Wohnkosten verzinst. Dieser Faktor kommt meist erst über die Zeit zum Tragen. In neu erstellten Liegenschaften von Genossenschaften sind die Mieten oft nicht viel günstiger als auf dem freien Markt, da die Gestehungskosten für alle dieselben sind.

Ein wesentlicher Faktor ist aber auch die Förderung durch die öffentliche Hand. Die staatliche Unterstützung führt nicht nur dazu, dass Projekte realisiert werden können, die auf dem Markt nicht finanzierbar wären, sondern sie senken auch die Kapitalkosten deutlich. Und schliesslich sind die günstigen Mieten auch ein Spiegel der Tatsache, dass die typische Genossenschaftswohnung bei den Gemeinnützigen kleiner ist als eine «konventionelle» Wohnung. Obschon Wohnraum bei ihnen günstig ist, lassen sich die geförderten Genossenschaften somit nicht zur Vergeudung verleiten – im Gegenteil.

WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN

Detaillierte Zahlen und Fakten zu Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz sowie ein Video zum Thema finden Sie online.

NZZ nzz.ch/wirtschaft