

Was ist eine Wohngenossenschaft?

Ein kurzer Blick in die Geschichte der Genossenschaften

Die Ursprünge des genossenschaftlichen Gedankens reichen in der Schweiz bis ins Mittelalter zurück. Bei uns, aber auch in anderen Ländern, bildeten sich damals zum Beispiel Marktgenossenschaften, in denen sich freie Bauern zusammentaten und ihren Besitz gemeinsam verwalteten. Dazu zählen auch Alp-, Allmend- und Talgenossenschaften oder Wasser- und Waldkooperationen. Angesichts dieser langen historischen Kontinuität bekamen die Genossenschaften einen ganz besonderen Stellenwert in unserem Land.

Die Genossenschaften, so wie wir sie heute kennen, sind im 19. Jahrhundert als Antwort auf die kapitalistische Entwicklung entstanden. 1844 gründeten in Rochdale in England einige Weber den ersten genossenschaftlichen Konsumverein, sie handelten nicht gewinnorientiert und gaben Güter des täglichen Bedarfs möglichst günstig an die Genossenschafter ab. Die «Pioniere von Rochdale» strebten Solidarität an, ein Gemeinschaftswerk, und sie engagierten sich in der Bildung der Arbeiter.

Konsumgenossenschaften bildeten sich auch in der Schweiz, wovon die meisten später in Coop aufgingen. Bei der Migros hingegen verlief die Entwicklung gerade umgekehrt – Duttweiler verwandelte die ursprüngliche Aktiengesellschaft in eine Genossenschaft.

Rechtlicher Begriff einer Genossenschaft

Die Genossenschaft ist ähnlich einer Aktiengesellschaft (AG) eine von vielen vom Gesetzgeber vorgesehenen Gesellschaftsformen, welche sich durch den Zusammenschluss von mehreren Gesellschaftern von der Einzelunternehmung unterscheidet. Der Hauptgedanke bei der Genossenschaft ist jedoch im Gegensatz zur AG, welche als Handelsgesellschaft ausgelegt ist, die Selbsthilfe und der Grundsatz, ein Geschäft nicht gewinnstrebend zu betreiben, beziehungsweise alle Mitglieder am Gewinn teilhaben zu lassen.

Art. 828 des Schweizerischen Obligationenrechts, definiert deshalb die Genossenschaft auch wie folgt:

„Die Genossenschaft ist eine als Körperschaft organisierte Verbindung einer nicht geschlossenen Zahl von Personen oder Handelsgesellschaften, die in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe bezwecken.“

Sowohl die Genossenschaft als auch die Aktiengesellschaft verfügt über drei Organe. In beiden Gesellschaftsformen ist die Generalversammlung das oberste Organ. Sie befindet über die Statuten und den Zweck der Gesellschaft, wählt den Vorstand, resp. den Verwaltungsrat, sowie die Revisionsstelle, genehmigt den Jahresbericht / die Jahresrechnung

und beschliesst über die Gewinnverwendung. Der Vorstand, resp. der Verwaltungsrat ist das geschäftsführende Organ und leitet die Geschicke des Unternehmens. Dabei kann er eine Geschäftsleitung ernennen und ihre bestimmten Aufgaben übertragen. Die Revisionsstelle prüft unabhängig vom Vorstand, resp. dem Verwaltungsrat die Geschäftsbücher.

Die Wohn-Genossenschaft

Grundsätzlich ist eine Wohngenossenschaft nicht zu verwechseln mit einer Wohngemeinschaft.

- Bei der Wohngenossenschaft lebt jeder Mieter in einer Wohnung und die einzelnen Mieter und/oder die Genossenschafter bilden eine Gemeinschaft.
- Bei der Wohngemeinschaft leben mehrere Personen in einer Wohnung und bilden innerhalb der Wohnung eine Gemeinschaft.

Die meisten Bau- oder Wohngenossenschaften sind als Mietergenossenschaften ausgestaltet, in welchen die Mieter gleichzeitig auch Genossenschafter sind. Diese Genossenschaften erstellen und kaufen unter dem Aspekt der Gemeinnützigkeit preisgünstige Wohnungen von guter Qualität, welche sie verwalten, unterhalten und ihren Mitgliedern weitervermieten. Wer also eine Wohnung mieten will, kann dies in den meisten Fällen (so auch bei der WGA) nur als Genossenschafter tun. Der Beitritt zu einer Wohngenossenschaft ist für den Betreffenden mehr als eine reine Formsache. Als Genossenschafter stehen ihm besondere Rechte zu und Möglichkeiten, die ein Mieter sonst nicht hat. Andererseits ist eine Mitgliedschaft mit zusätzlichen Pflichten verbunden, zum Beispiel müssen Anteilscheine übernommen werden.

Gemeinnützigkeit

Gemeinnützigkeit bedeutet, dass die Genossenschaft als Unternehmen keinen Gewinn anstrebt. Dabei werden die Mieten der Wohnungen nach dem Selbstkostenprinzip so kalkuliert, dass damit die Kapitalzinsen, der Unterhalt der Liegenschaften und Anlagen, die Abgaben und Gebühren für Wasser, Kehrtafelfuhr, Versicherungen etc., die Steuern sowie die notwendigen Abschreibungen und Amortisationen gedeckt sind. Zudem müssen aus dem Mietertrag auch Reserven für Erneuerungen, Erweiterungen und Modernisierungen geschaffen werden. Ein allfälliger Gewinn wird jedoch nicht wie bei einer Aktiengesellschaft in Form von Dividenden an die Genossenschafter oder als Tantiemen an den Vorstand ausgeschüttet. Ein, bei der Auflösung einer Genossenschaft resultierender Überschuss wird nicht an die Genossenschafter verteilt, sondern muss wieder in eine gleichartige Organisation investiert werden.

Qualität

Die Wohngenossenschaften verfolgen das Ziel, preiswerte Wohnungen anzubieten, die einen Qualitätsstandard aufweisen, welcher von einer breiten Bevölkerungsschicht akzeptiert ist und diese als potentielle Mieter anspricht. Die angestrebte Qualität ist jedoch nicht immer „von aussen“ sichtbar, weil sie sich beispielsweise auch in einem wirksamen Schutz vor Lärm oder in einem geringen Heizölbedarf äussern kann. Ebenso wenig sichtbar ist das Wohnklima, als Ausdruck der Beziehung unter den Genossenschaftlern selbst und zur Verwaltung. Die Wohngenossenschaften messen der zwischenmenschlichen Seite des Wohnens meist grosses Gewicht bei. Auch bemühen sie sich aktiv um eine ansprechende Umgebungsgestaltung. Dazu gehören gepflegte Grün- und Gartenanlagen, kinderfreundliche Spielplätze und genügend Freizeiträume.

Pflichten

Als Unternehmen benötigt eine Genossenschaft eigene Geldmittel, das sogenannte Eigenkapital. Dieses ergänzt das Fremdkapital, welches beispielsweise aus Darlehen (meist Hypotheken) der Banken und/oder Versicherungen besteht, was bei einer Wohn- / Baugenossenschaft meist den Hauptteil des Genossenschaftskapitals ausmacht. Das Eigenkapital (Anteilscheinkapital) kommt zum Beispiel (so auch bei der WGA) dadurch zustande, dass jedes Mitglied eine, von der Wohnungsgrösse abhängige Anzahl Anteilscheine übernehmen muss. Damit stellt der Genossenschafter der Genossenschaft während der Dauer der Mitgliedschaft, resp. Wohnungsmiete, einen bestimmten Betrag zur Verfügung. Der einbezahlte Betrag (Anteilscheinkapital) kann verzinst werden. Beim Austritt aus der Genossenschaft wird dem Mitglied der einbezahlte Betrag voll zurückerstattet.