

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Wohnen Schweiz
Verband der Baugenossenschaften

Lehrgang Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern
2021 / 2022

Praxisarbeit

Gegenüberstellung der Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern

Janine Baumann
Schachenstrasse 1
6102 Malters
078 720 15 92

Malters, 6. März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. FRAGESTELLUNG	1
2. VORGEHEN	1
3. AUSWERTUNG DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN IM KANTON LUZERN	2
3.1. NAME DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN.....	2
3.2. EIGENER INTERNETAUFRITT	2
3.3. GRÜNDUNGSJAHR.....	3
3.4. ANZAHL SIEDLUNGEN	4
3.5. ANZAHL LIEGENSCHAFTEN	4
3.6. ANZAHL WOHNUNGEN	5
3.7. ANZAHL FREIE MIETWOHNUNGEN.....	5
3.1. HÖHE DER MIETZINSEN.....	5
3.2. ANZAHL GENOSSENSCHAFTER	6
3.3. ZUSAMMENSETZUNG VORSTAND.....	6
3.3.1. ANZAHL VORSTANDSMITGLIEDER.....	6
3.3.1. FRAUEN IM VORSTAND	6
3.3.2. ROLLEN / RESSORTS IM VORSTAND	7
4. EINORDNUNG «WOHNEN MALTERS»	8
5. ALLGEMEINE SCHLUSSFOLGERUNGEN.....	9
6. ANHANG.....	10

1. Fragestellung

Seit August 2021 bin ich als designierte Aktuarin Mitglied des Vorstandes der Wohnbaugenossenschaft «wohnen malters», eine Genossenschaft in der Agglomeration von Luzern. Es interessiert mich daher, wie «wohnen malters» im Vergleich zu anderen Wohnbaugenossenschaften aufgestellt ist. Im Kurs «Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern» habe ich gemerkt, dass es schwierig ist, unsere Genossenschaft mit anderen im Kurs vertretenen Genossenschaften zu vergleichen, da einerseits die Grösse der Genossenschaften sehr unterschiedlich ist und andererseits auch je nach Kanton andere Vorgaben für die Wohnbaugenossenschaften (WBG) gelten. So sind im Kurs beispielsweise Genossenschaften vertreten, die entweder nur über einige wenige Wohnungen oder aber gleich über mehrere Tausend Wohnungen verfügen. Weiter ist es z.B. gerade im Kanton Zürich üblich, dass Vertreterinnen der Stadt Zürich Einsitz im Vorstand der WBG halten, da die Stadt einen Teil der Wohnungen fördert. Auch gibt es im Kanton Zürich diverse Referenzdokumente für die Genossenschaften (z.B. Entschädigungsreglement der Stadt Zürich, Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften), die zwar auch für unsere Genossenschaft interessant und hilfreich sein können, dennoch halt aber aufgrund anderer kantonaler Vorgaben nicht direkt angewendet werden können.

Wollte ich in Erfahrung bringen, wie unsere Genossenschaft im Vergleich zu ähnlichen Genossenschaften dasteht, so konnte ich keine entsprechenden Referenzdokumente ausfindig machen.

Ich habe mich deshalb dazu entschieden, mit der vorliegenden Arbeit diese Lücke zu füllen, indem ich sämtliche Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern ausfindig mache und versuche herauszufinden, wie diese aufgestellt sind und wo sich unsere WBG «wohnen malters» dabei eingliedert.

2. Vorgehen

Die grösste Herausforderung der vorliegenden Arbeit war es, sämtliche Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern überhaupt ausfindig zu machen. Zwar gibt es diverse Wohnbaugenossenschaften, die Mitglied bei einer der beiden Dachorganisationen «wohnen schweiz» oder «wohnbaugenossenschaften schweiz» sind und entsprechend auf deren Mitgliederlisten aufgeführt sind. Eine kurze Recherche zeigte aber, dass es auch Genossenschaften gibt, die nicht auf diesen beiden Verzeichnissen aufgeführt sind. So sind 15 Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern Mitglied bei «wohnbaugenossenschaften schweiz», die öffentliche Mitgliederliste von «wohnen schweiz» wiederum zählt rund 165 Mitglieder, wobei darunter neben zahlreichen Genossenschaften auch einige Stiftungen und AGs zu finden sind. Auf den Internetseiten von «wohnbaugenossenschaften schweiz» und «wohnen schweiz» wird zudem darauf hingewiesen, dass die öffentlich einsehbaren Mitgliederlisten nicht komplett sind.

Somit wurde als Grundlage für die vorliegende Arbeit zuerst eine Excel-Datei erstellt, in die alle bei den Dachverbänden aufgeführten Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern abgefüllt wurden. Anschliessend wurde eine Liste des Kantons Luzern beigezogen, auf der sämtliche Gemeinden des Kantons aufgeführt sind und mittels Google-Suche wurde jede der 80 aufgelisteten Gemeinden nach weiteren Wohnbaugenossenschaften abgesucht. Daraus entstand eine Excel-Datei mit 185 Wohnbaugenossenschaften¹, die im Kanton Luzern aktiv sind.

Name der Wohnbaugenossenschaft
Eigener Internetauftritt
Gründungsjahr
Anzahl Siedlungen
Anzahl Liegenschaften
Anzahl Wohnungen
Freie Mietwohnungen
Höhe der Mietzinse
Anzahl Genossenschafter
Anzahl Vorstandsmitglieder
Frauen im Vorstand
Rollen / Ressorts im Vorstand

Anschliessend wurde definiert, welche Kriterien der einzelnen Wohnbaugenossenschaften genauer untersucht werden sollen. Es galt dabei Kriterien zu definieren, die von möglichst vielen Wohnbaugenossenschaften auch tatsächlich in Erfahrung gebracht werden können. Die oben aufgeführte Tabelle gibt einen Überblick über die definierten Kriterien.

¹ In der vorliegenden Arbeit wird nur die Rechtsform der Genossenschaft berücksichtigt, keine Vereine, Stiftungen oder AGs. Der jeweilige Eintrag im Handelsregister dient dabei als Referenz für die Rechtsform. Genossenschaften, die gemäss Handelsregister in Liquidation bzw. gelöscht sind, werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

3. Auswertung der Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern

Nachdem alle 185 WBG auf die unter Kapitel 2 aufgeführten Kriterien abgesucht und die entsprechenden Daten in einer Excel-Datei festgehalten wurden, wurden die gesammelten Zahlen und Fakten ausgewertet.

3.1. Name der Wohnbaugenossenschaften

Rund 39% der Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern verwenden für ihre Genossenschaft die simple Bezeichnung «Wohnbaugenossenschaft» (z.B. Wohnbaugenossenschaft Roggliswil oder Wohnbaugenossenschaft Hohenrain). Weitere 26% verwenden die Bezeichnung «Baugenossenschaft» (z.B. Baugenossenschaft Pro Familia Luzern oder Baugenossenschaft Dierikon). Wie die nachfolgende Grafik zeigt, folgen anschliessend mit einigem Abstand die Bezeichnungen «Genossenschaft» (6%), «Liberale Baugenossenschaft» (5%) und «Soziale (Wohn-) Baugenossenschaft» (3%).

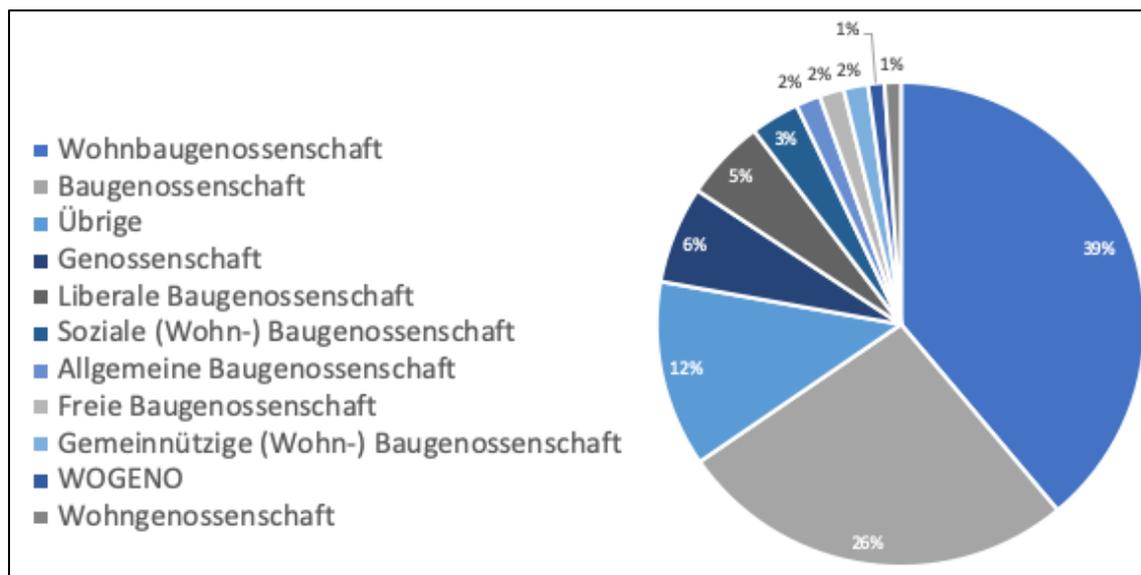


Abbildung 1: Bezeichnungen der WBG im Kanton Luzern

Die übrigen Bezeichnungen («Allgemeine Baugenossenschaft», «Freie Baugenossenschaft», «Gemeinnützige (Wohn-) Baugenossenschaft», «WOGENO» und «Wohngenossenschaft») werden nur noch von jeweils zwei bis drei Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern verwendet. Daneben verwenden rund 12% bzw. 23 Wohnbaugenossenschaften eine für den Kanton Luzern einmalige Bezeichnung. Dazu gehören z.B. die «Bau- und Mietergenossenschaft Luzern», die «Familienbaugenossenschaft Kriens» oder die «Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern».

3.2. Eigener Internetauftritt

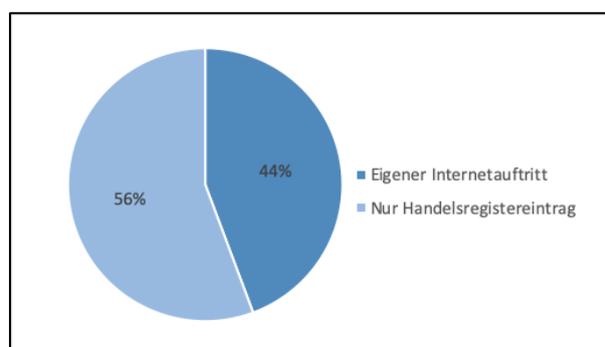


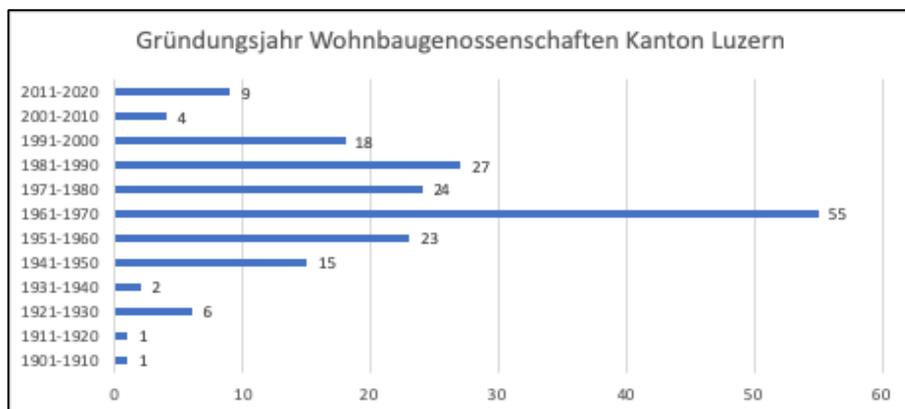
Abbildung 2: Internetpräsenz der WBG im Kanton Luzern

Es zeigte sich, dass eine Mehrheit der Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern über keinen eigenen Internetauftritt verfügt (56% bzw. 103 von 185 Wohnbaugenossenschaften), was die nachfolgende Grafik veranschaulicht. Bei denjenigen Wohnbaugenossenschaften, die über keinen eigenen Internetauftritt verfügen, konnte somit lediglich der Handelsregistereintrag als Informationsquelle beigezogen werden. Neben z.B. dem Sitz der jeweiligen Genossenschaft und ihrer Rechtsform konnte durch den Handelsregistereintrag jeweils das Gründungsjahr der Genossenschaft, die Anzahl der Vorstandsmitglieder sowie die Anzahl der Frauen im Management in Erfahrung gebracht werden. Weitergehende Informationen z.B. zur Anzahl Wohnungen der Genossenschaft oder zur Höhe von Mietzinsen können anhand des Handelsregistereintrags nicht eruiert werden.

Die Kriterien, die in der Tabelle in Kapitel 2 blau hinterlegt sind, können anhand des Handelsregistereintrags bei allen Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern in Erfahrung gebracht werden.

3.3. Gründungsjahr

Das Gründungsjahr konnte anhand des Handelsregistereintrags bei sämtlichen 185 Wohnbaugenossenschaften eruiert werden. Die folgende Grafik zeigt die Gründungen von Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern aufgliedert nach Jahrzehnten².



Die Grafik zeigt auf, dass Anfang des 20. Jahrhunderts (1910 und 1913) die ersten beiden heute noch bestehenden Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern gegründet wurden. Es handelt sich dabei um die Wohngenossenschaft Geissenstein und die Wohnbaugenossenschaft Oberebersol. Die

wohl grösste Wohnbaugenossenschaft des Kantons Luzern – die «allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)» – folgte im Jahr 1924, zusammen mit fünf anderen Wohnbaugenossenschaften, die einen ersten Anstieg bei den Gründungen deutlich machen. Wahrscheinlich aufgrund der Kriegsjahre folgt anschliessend in den 30er Jahren ein Einbruch bei den Gründungen. In den 40er Jahren, insbesondere nach Ende des Zweiten Weltkrieges, zeigt sich ein laufender Anstieg bei den Gründungen von Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern, der in den 60er Jahren einen Höhepunkt findet. So wurden rund 30% der heute noch bestehenden WBG im Kanton Luzern in den 60er Jahren gegründet.

In den 70er Jahren geht dieser Trend wieder deutlich zurück und es werden im Vergleich zu den 60er Jahren nur noch halb so viele Wohnbaugenossenschaften gegründet. Anfang des 21. Jahrhunderts ist dieser Trend dann wieder fast verschwunden und es werden nur noch einzelne WBG gegründet.

Eine Betrachtung dieser neueren WBG zeigt, dass sich rund sechs der 13 seit 2001 im Kanton Luzern gegründeten WBG auf «Wohnen im Alter» konzentrieren (in der folgenden Tabelle blau hinterlegt) und Wohnungen anbieten, die speziell auf die Bedürfnisse von älteren Menschen ausgerichtet sind.

Name WBG	Gründungsjahr
WGE WohnGenossenschaft Entlebuch	2004
Wohnbaugenossenschaft NEWOBA Schlierbach	2004
Wohnbaugenossenschaft Weid, Hochdorf	2004
Baugenossenschaft Lippenrütipark Neuenkirch	2010
Genossenschaft Alterswohnen Inwil	2012
Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern	2013
Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern, GWI	2013
Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens	2013
Wohnbaugenossenschaft Stella Maris Sempach	2014
habitas Wohnbaugenossenschaft Region Sursee	2016
Wohnbaugenossenschaft an der Wigger Wolhusen	2017
Wohnbaugenossenschaft Burgfeld Dagmersellen	2018
Wohnbaugenossenschaft Feldheim, Grosswangen	2018

Zwei der neu gegründeten Genossenschaften schaffen günstigen Wohnraum in ehemaligen Industriearealen (orange hinterlegt) und eine Genossenschaft entstand aus dem Zusammenschluss von mehreren bestehenden Wohnbaugenossenschaften (gelb hinterlegt). Zu vier der neu gegründeten

² Die vorliegende Arbeit handelt nur von Wohnbaugenossenschaften, die heute noch bestehen. Es kann somit nicht aufgezeigt werden, ob beispielsweise in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts weitere Wohnbaugenossenschaften gegründet wurden, die inzwischen aufgelöst worden sind.

Genossenschaften (grau hinterlegt) kann aufgrund von nicht bestehenden Internetauftritten keine genauere Aussage zu einem spezifischen Zweck gemacht werden.

3.4. Anzahl Siedlungen

Zur Ermittlung der Grösse der WBG wurden die Kriterien «Anzahl Siedlungen», «Anzahl Liegenschaften», «Anzahl Wohnungen», «Freie Mietwohnungen» sowie «Anzahl Genossenschaftler» analysiert. Da diese Informationen im Zentralen Firmenindex nicht verfügbar sind, kann leider nur eine Aussage zu denjenigen Wohnbaugenossenschaften getroffen werden, die über einen eigenen Internetauftritt verfügen und darüber hinaus diese Kriterien online auch tatsächlich thematisieren.

Die Begriffe «Siedlung» und «Liegenschaft» werden von den analysierten WBG nicht einheitlich verwendet. In der vorliegenden Arbeit wird daher eine Siedlung als eine räumliche Ansammlung von Liegenschaften derselben WBG an einer spezifischen Adresse verstanden (z.B. die Liegenschaften an der Adresse Grünauring 1 bis 8 gelten als Siedlung). Eine Liegenschaft wiederum wird hier als einzelnes Gebäude verstanden. Eine Siedlung besteht somit in der vorliegenden Arbeit aus mehreren Liegenschaften.

Nur 21 von 185 Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern (entspricht 11%) geben auf ihrer Internetseite an über wie viele Siedlungen sie verfügen. Über die meisten Siedlungen verfügt dabei gemäss eigenen Angaben die «allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)» mit 16 Siedlungen.

Name WBG	Anzahl Siedlungen
Allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)	16
SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern	14
Wohnbaugenossenschaft für die Familie Sursee	14
Wohnbaugenossenschaft LIWOBA	12
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL	8
Familienbaugenossenschaft Kriens FBK	7
Baugenossenschaft Lauerz Kriens	6
Wohnbaugenossenschaft Rain	6
Baugenossenschaft Pilatus Malters	5
Wohnbaugenossenschaft Pro Familia Wolhusen	5
Wohnbaugenossenschaft Sonnmatt - Dagmersellen	3
Wohnbaugenossenschaft Triengen WBG	3
wohnen malters Genossenschaft	3
Wohnbaugenossenschaft Joder Rickenbach	3
Wohnbaugenossenschaft SBB Personal Luzern	2
Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern	1
Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens	1
Wohnbaugenossenschaft an der Wigger Wolhusen	1
Wohnbaugenossenschaft Luzern - Libellenhof	1
Wohnbaugenossenschaft Stella Maris Sempach	1
Wohnbaugenossenschaft WWL, Emmen	1

Wie die nebenstehende Tabelle zeigt, verfügen dabei sechs bzw. 29% dieser 21 WBG über lediglich eine Siedlung. Sieben weitere WBG verfügen über zwei bis fünf Siedlungen und vier Genossenschaften verfügen über sechs bis acht Siedlungen. Lediglich vier WBG im Kanton Luzern, die über einen eigenen Internetauftritt verfügen, haben mehr als zehn Siedlungen. Im Durchschnitt verfügen diese 21 Wohnbaugenossenschaften über fünf Siedlungen.

3.5. Anzahl Liegenschaften

56 von 185 WBG im Kanton Luzern geben auf ihren Internetseiten an über wie

viele Liegenschaften sie verfügen (entspricht 30%). Die Anzahl Liegenschaften lässt sich aus der folgenden Tabelle herauslesen.

Rund 71% dieser 56 Wohnbaugenossenschaften verfügen über eine bis zehn Liegenschaften. 16% ver-

Anzahl Liegenschaften	Anzahl WBG	in %
1 bis 10	40	71%
11 bis 20	9	16%
21 bis 30	2	4%
31 bis 40	3	5%
41 bis 50	2	4%

fügen über elf bis 20 Liegenschaften. Lediglich sieben Genossenschaften, die über einen eigenen Internetauftritt verfügen, haben 20 oder mehr Liegenschaften. Es handelt sich dabei um die im Folgenden aufgeführten WBG.

Name WBG	Anzahl Liegenschaften
Wohnbaugenossenschaft für die Familie Sursee	25
Gemeinnützige Baugenossenschaft Emmen	27
Wohnbaugenossenschaft WGL	32
WOGENO Luzern Genossenschaft	33
GEFA Wohnbaugenossenschaft	34
Wohnbaugenossenschaft LIWOBA	48
SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern	49

Die mit 2'100 Wohnungen wahrscheinlich grösste Wohnbaugenossenschaft im Kanton Luzern, die «allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)» fehlt auf dieser Übersicht, da sie online keine Angaben

zur Anzahl ihrer einzelnen Liegenschaften macht.

3.6. Anzahl Wohnungen

Rund 66 der 185 Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern geben auf ihrer Website an, über wie viele Wohnungen sie verfügen. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht darüber.

Anzahl Wohnungen	Anzahl WBG	in %
1 bis 50	20	30%
51 bis 100	21	32%
101 bis 150	5	8%
151 bis 200	6	9%
201 bis 300	9	14%
mehr als 300	5	8%

Rund 30% verfügen über maximal 50 Wohnungen, weitere 32% verfügen über 51 bis 100 Wohnungen. Diese Feststellung passt zur Aussage im Skript «Gemeinnützige Wohnbauträger: Ihre Besonderheiten und ihre Rolle im Wohnungsmarkt», wonach die Mehrheit der rund 2'000 WBG in der Schweiz über weniger als 100 Wohnungen verfügt (S. 4). Rund 20 Genossenschaften haben gemäss eigenen Angaben

zwischen 101 und 300 Wohnungen und nur rund fünf WBG haben mehr als 300 Wohnungen. Diese fünf Wohnbaugenossenschaften sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Name WBG	Anzahl Wohnungen
Gemeinnützige Baugenossenschaft Emmen	319
Wohngenossenschaft Geissenstein - EBG	413
SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern	450
Baugenossenschaft Matt	617
allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)	2'100

Auffallend ist, dass alle fünf Genossenschaft entweder in der Stadt Luzern selbst oder in den direkt umliegenden Stadt- und Gemeindegebieten Emmen und Littau angesiedelt sind.

3.7. Anzahl freie Mietwohnungen

58 von 185 WBG (entspricht 31%) gehen auf ihrer Website darauf ein, ob sie aktuell freie Mietwohnungen haben, wobei 34 Wohnbaugenossenschaften dies verneinen. Die übrigen 24 WBG verfügen aktuell über mindestens eine bis maximal 15 freie Wohnungen.

Anzahl freie Mietwohnungen	Anzahl WBG
1	9
2-5	13
6-10	1
11-15	1

Bei derjenigen WBG, die zum Zeitpunkt der Recherche über rund 15 freie Wohnungen verfügte, handelt es sich um die «allgemeine baugenossenschaft luzern», die total über rund 2'100 Wohnungen verfügt. Ein absoluter Leerwohnungsbestand von 15 Wohnungen entspricht auch hier einem Prozentsatz von lediglich 0,7%, wobei die Wohnungen ja nicht per se leerstehen, sondern lediglich zur Neuvermietung ausgeschrieben sind. Es scheint somit auch bei den

WBG in Kanton Luzern nur einen geringen Anteil an freien Wohnungen zu geben.

3.1. Höhe der Mietzinsen

Von immerhin 40 Mietwohnungen konnten aktuelle Nettomietzinse in Erfahrung gebracht werden. Dabei handelt es sich in den meisten Fällen um Wohnungen, die derzeit zu vermieten sind. Es gibt aber auch einige wenige WBG, welche Mietzinse von beispielhaften Wohnungen in ihren Liegenschaften online kommunizieren, ohne dass derzeit eine Wohnung verfügbar wäre. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über diese Nettomietzinse.

Wohnungsgrösse	Anzahl Referenzobjekte	Tiefster Nettomietzins	Höchster Nettomietzins
1,5 Zimmer	3	CHF 583	CHF 890
2,5 Zimmer	6	CHF 850	CHF 1'240
3,5 Zimmer	14	CHF 950	CHF 2'045
4,5 Zimmer	15	CHF 847	CHF 1'785
5,5 Zimmer	2	CHF 1'550	CHF 1'950

Da weitere Faktoren wie z.B. die Grösse in Quadratmeter bei der nebenstehenden Aufstellung nicht einfließen, ist es nicht möglich einen Vergleich zu ziehen. Vielmehr soll die Tabelle anhand einiger Beispiele die Mietzinshöhe von

Genossenschaftswohnungen im Kanton Luzern veranschaulichen und «wohnen malters» eine Möglichkeit zum Benchmarking bieten.

3.2. Anzahl Genossenschafter

Lediglich 23 von 185 WBG im Kanton Luzern machen auf ihrer Internetseite Angaben zur Anzahl ihrer Genossenschafter. Am wenigsten Genossenschafter weist dabei die «Allgemeine Baugenossenschaft Willisau» aus (40 Genossenschafter), am meisten die «allgemeine baugenossenschaft luzern» mit 12'500 Genossenschafter.

Anzahl Genossenschafter	Anzahl WBG
40-100	8
101-200	6
201-300	6
301-1'000	1
1'001-10'000	1
10'001-12'500	1

Die Mehrheit der WBG, welche die Anzahl ihrer Genossenschafter im Internet aufweisen verfügen über 40 bis maximal 300 Genossenschafter.

3.3. Zusammensetzung Vorstand

Bei denjenigen Wohnbaugenossenschaften, die über eine eigene Website verfügen, sind die Angaben zum jeweiligen Vorstand meist sehr prominent dargestellt, bei einigen Genossenschaften sind die

Angaben zum Vorstand sogar fast die einzigen auf der Internetseite verfügbaren Informationen.

Da jedoch auch im Handelsregister jeweils aufgeführt ist, wer zum jeweiligen Management gehört³, kann die Zusammensetzung des Vorstandes auch für Wohnbaugenossenschaften ohne eigenen Internetauftritt analysiert werden. Bei denjenigen Genossenschaften, die über einen eigenen Internetauftritt verfügen, wurden die Bezeichnungen gemäss ihren Internetseiten übernommen.

3.3.1. Anzahl Vorstandsmitglieder

Die Analyse zeigt, dass die Vorstände der Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern über drei bis neun Mitglieder verfügen.

Anzahl Vorstandsmitglieder	Anzahl WBG	Anteil in Prozent
3	37	20%
4	26	14%
5	72	39%
6	29	16%
7	18	10%
8	1	1%
9	1	1%
keine Angaben	1	1%

Wie die nebenstehende Tabelle zeigt, sind dabei Vorstände, die über fünf Mitglieder verfügen klar in der Mehrheit (39% der Vorstände von WBG im Kanton Luzern verfügen über fünf Vorstandsmitglieder). Am zweithäufigsten sind Vorstände mit drei Mitgliedern, an dritter Position stehen Vorstände mit sechs Mitgliedern. Nur jeweils ein Vorstand setzt sich aus acht oder neun Vorstandsmitgliedern zusammen.

3.3.1. Frauen im Vorstand

Eine weitere Besonderheit bezüglich der Vorstandszusammensetzungen der WBG im Kanton Luzern ist, dass lediglich 12 von 185 Vorständen von einer Präsidentin geführt werden, was gerade einmal einem Wert von 6% entspricht. Der Anteil Frauen im Gesamtvorstand ist mit einem Durchschnitt von

³ Im Handelsregister sind die Zeichnungsberechtigten aufgeführt. Es kann dabei vorkommen, dass jemand zeichnungsberechtigt ist, aber nicht zum Vorstand einer Genossenschaft gehört (z.B. Verwalterin kann zeichnungsberechtigt sein, aber nicht dem Vorstand angehören). Mangels weiterer Informationen wird in dieser Arbeit bei Genossenschaften ohne eigenen Internetauftritt davon ausgegangen, dass sämtliche Personen, die im Handelsregister als Zeichnungsberechtigte aufgeführt sind und als z.B. «Mitglied» oder «Beisitz» bezeichnet werden, auch tatsächlich dem Vorstand angehören.

23% ein wenig besser. Rund 46 WBG verfügen jedoch über keine einzige Frau im Vorstand, somit sind rund ein Viertel aller Vorstände von WBG im Kanton Luzern ohne weibliche Vertretung.

Lediglich in 11 von 185 Wohnbaugenossenschaften im Kanton Luzern liegt der Anteil an Frauen im Vorstand bei über 50%. Die folgende Tabelle führt diese Genossenschaften auf.

Name WBG	Anzahl Vorstandsmitglieder	davon Frauen	Anteil Frauen in %
Baugenossenschaft an der Luther Zell (BLZ)	3	2	67%
Baugenossenschaft Greppen	3	2	67%
Baugenossenschaft Gütsch (BGG) Vitznau	3	2	67%
Baugenossenschaft Spittel Doppleschwand	3	2	67%
Liberale Baugenossenschaft Brüel	3	2	67%
Eigentumsförderungsgenossenschaft 1993 Meggen	3	2	67%
Baugenossenschaft Pro Familia Weggis	5	3	60%
Baugenossenschaft Schwarzenberg	5	3	60%
Wohnbaugenossenschaft Schmiedgasse Schötz	5	3	60%
Wohnbaugenossenschaft Emmen	7	4	57%
Wohnbaugenossenschaft Meggen	7	4	57%

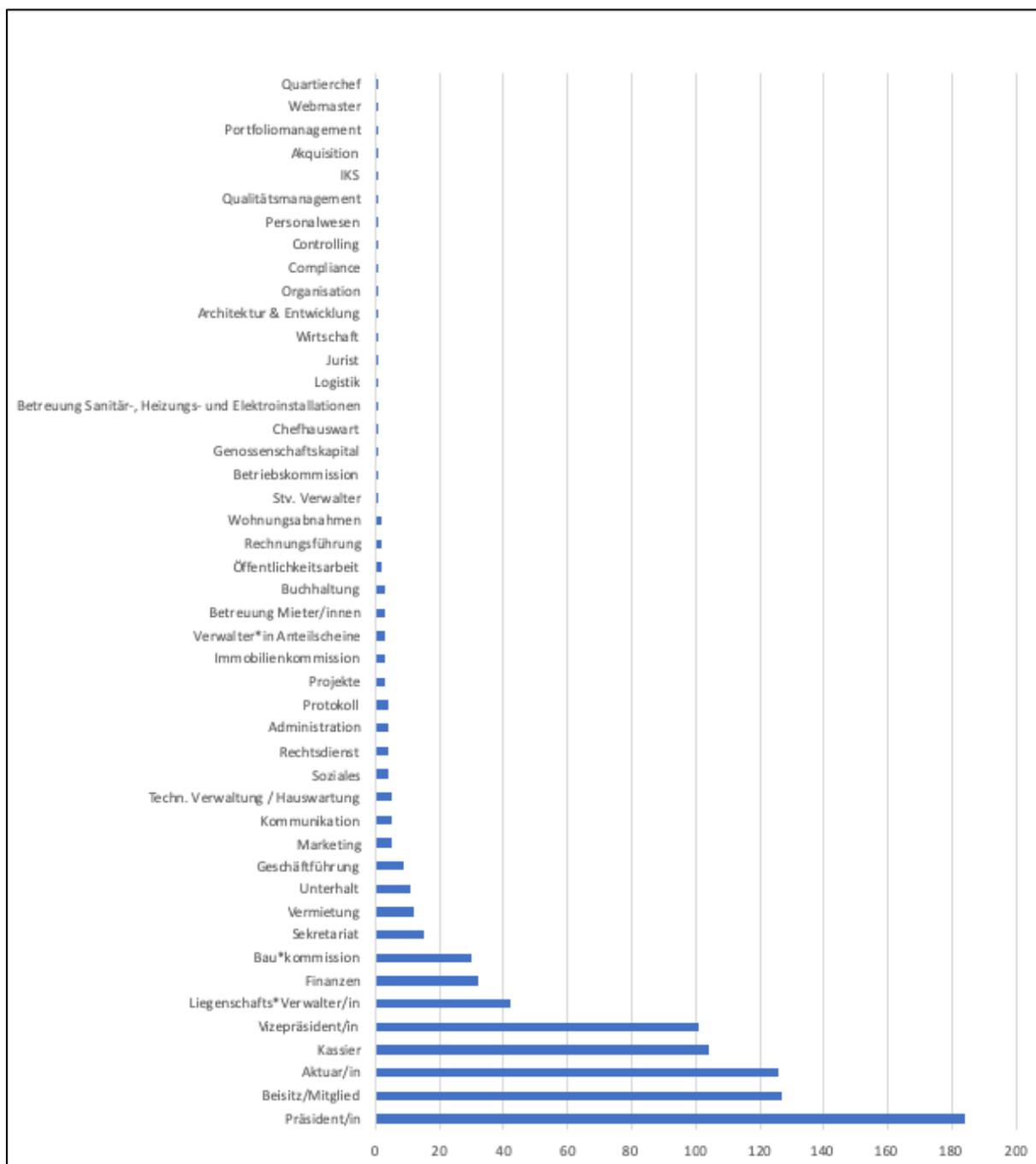
Interessanterweise handelt es sich bei einem grossen Teil dieser Vorstände mit einer Frauen-Mehrheit um Wohnbaugenossenschaften, die in eher ländlichen Gebieten des Kantons Luzern agieren.

3.3.2. Rollen / Ressorts im Vorstand

Interessant ist, dass der Zentrale Firmenindex einige Bezeichnungen für die Mitglieder des Vorstandes vorzugeben scheint. So kommen die Begriffe «Präsident/in», «Vizepräsident/in», «Aktuar/in», «Kassier», «Verwalter/in» sowie «Beisitz» oder «Mitglied» in den Auszügen aus dem Handelsregister besonders häufig vor.

Auf den Internetseiten der Genossenschaften nehmen die unterschiedlichen Bezeichnungen für die Vorstandsmitglieder hingegen kein Ende; fast jede Genossenschaft scheint einen neuen, zusätzlichen Begriff für ein Vorstandsmitglied zu schaffen. Dabei ist von allgemeinen Begriffen wie «Buchhalterin» bis zu sehr spezifischen Rollenbezeichnungen wie «Verantwortlicher IKS» oder «Webmaster» alles vertreten.

Insgesamt konnten rund 46 unterschiedliche Rollenbezeichnungen für Vorstandsmitglieder identifiziert werden, wobei einerseits die weiblichen und männlichen Begriffe (z.B. Präsident und Präsidentin) sowie vom Sinn her verwandte Begriffe (z.B. Mitglied Baukommission und Leiterin Bauausschuss) in der vorliegenden Arbeit zu jeweils einer Bezeichnung zusammengefasst wurden. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die identifizierten Rollenbezeichnung und deren Häufigkeit über die verschiedenen Genossenschaften hinweg.



Rund 22 (bzw. 48%) dieser 46 unterschiedlichen Bezeichnungen werden nur von ein bis zwei WBG verwendet. 12 Bezeichnungen für Vorstandsmitglieder werden von drei bis fünf WBG verwendet. Die übrigen 12 Rollenbezeichnungen werden von neun bis rund 184 Wohnbaugenossenschaften verwendet. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über diese häufigeren Rollenbezeichnungen.

Rollenbezeichnung	Anzahl WBG	in Prozent
Präsident/in	184	99%
Beisitz / Mitglied	127	69%
Aktuar/in	126	68%
Kassier	104	56%
Vizepräsident/in	101	55%
Liegenschafts*Verwalter/in	42	23%
Finanzen	32	17%
Bau*kommission	30	16%
Sekretariat	15	8%
Vermietung	12	6%
Unterhalt	11	6%
Geschäftsführung	9	5%

Interessanterweise verfügen mehr Vorstände über «normale» Mitglieder bzw. Besitzer/innen, Aktuar/innen und Kassiers als über eine/n Vizepräsident/in.

4. Einordnung «wohnen malters»

Nachfolgend wird die Wohnbaugenossenschaft «wohnen malters» den zuvor analysierten WBG im Kanton Luzern gegenübergestellt. Der folgende Steckbrief der WBG «wohnen malters» soll einen ersten Überblick verschaffen.

Steckbrief der Wohnbaugenossenschaft «wohnen malters»	
Gründungsjahr	1954
Internetadresse	www.wohnen-malters.ch
Anzahl Siedlungen	3
Anzahl Liegenschaften	12
Anzahl Wohnungen	130
Aktuell freie Wohnungen	1
Anzahl Genossenschafter	242
Anzahl Vorstandsmitglieder	5
Anzahl Frauen im Vorstand	2

Die Genossenschaft «wohnen malters» gehört zu den 12% der WBG im Kanton Luzern, die über eine einzigartige Bezeichnung für ihre Genossenschaft verfügen. Sie verfügt zudem über eine eigene Website, die auch laufend aktualisiert wird, womit sie aber zu einer Minderheit im Kanton Luzern gehört. Mit ihrem Gründungsjahr 1954 ist sie ein wenig älter als die

durchschnittliche Luzerner Wohnbaugenossenschaft, sie gehört zu den 12% der WBG, die in den 50er Jahren gegründet wurden.

«wohnen malters» verfügt über drei Siedlungen und fügt sich dabei im Mittelfeld der WBG im Kanton Luzern ein. Mit einem Portfolio von 12 Liegenschaften gehört «wohnen malters» zu den rund 87% der WBG, welche ihre Anzahl Liegenschaften online ausweisen, die über eine bis 20 Liegenschaften verfügen. Mit rund 130 Wohnungen gehört die Genossenschaft bereits zu den grösseren WBG im Kanton Luzern, nur 38%⁴ verfügen über mehr als 100 Wohnungen. Auch bei der Anzahl Genossenschafter gehört «wohnen malters» bereits zu den grösseren WBG, wenn auch die Vergleichszahlen aufgrund ihrer geringen Anzahl hier wenig aussagekräftig sind.

Der Vorstand von «wohnen malters» besteht – wie bei einer Mehrheit der WBG im Kanton Luzern – aus fünf Mitgliedern, wobei zwei davon Frauen sind. Auch mit dieser Zahl reiht sich «wohnen malters» im Mittelfeld der WBG im Kanton Luzern ein. Bei den Bezeichnungen der Vorstandsmitglieder reiht sich «wohnen malters» in die Reihe der WBG ein, die einzigartige Bezeichnungen für ihre Vorstandsmitglieder finden: so wird ein Vorstandsmitglied als für die Logistik zuständig bezeichnet, was einzigartig ist im Kanton Luzern.

Zusammenfassend kann «wohnen malters» als durchschnittliche Luzerner Wohnbaugenossenschaft bezeichnet werden, die bei einigen Kennwerten ein wenig unter oder über dem Durchschnitt liegt, aber keine nennenswerte Ausreisser vorweist. Es kann daher, ohne auf die finanzielle Lage der WBG einzugehen, davon ausgegangen werden, dass «wohnen malters» gut aufgestellt ist und mit der Branche mithalten vermag.

Kritisch betrachtet kann angefügt werden, dass «wohnen malters» zwar über einen Internetauftritt verfügt, dieser dürfte aber durchaus noch professioneller werden und zusätzliche Informationen enthalten. Da ca. ein Drittel des Liegenschaftsbestandes in die Jahre gekommen ist, ist eine gut durchdachte und mit der Finanzplanung abgestimmte Erneuerungsplanung für «wohnen malters» zukünftig von entscheidender Bedeutung. Auch der Personalplanung muss in den nächsten Jahren viel Aufmerksamkeit geschenkt werden, da altershalber ein wesentlicher Teil des Vorstandes erneuert werden wird.

5. Allgemeine Schlussfolgerungen

Die vorliegende Arbeit gibt eine oberflächliche Übersicht über die heute bestehenden WBG im Kanton Luzern. Dabei wird insbesondere auf das Alter der WBG sowie die Grösse (Anzahl Wohnungen und Liegenschaften) und die Zusammensetzung des Vorstandes eingegangen. Aufgrund fehlender öffentlich zugänglicher Daten können leider keine Aussagen zur finanziellen Lage und zum baulichen Zustand der Liegenschaften der einzelnen WBG gemacht werden.

Es ist bei dieser Analyse auffallend, dass eine Mehrheit der WBG im Kanton Luzern noch keinen eigenen Internetauftritt hat. Bei vielen dieser WBG handelt es sich um kleine Genossenschaften, jedoch wird hier immer eine Chance verpasst um die WBG gegenüber den eigenen Mitgliedern und Mieterinnen und Mietern sowie gegenüber einer breiteren Öffentlichkeit zu positionieren. Wird davon ausgegangen, dass je länger je mehr Prozesse digitalisiert werden, so müssen die WBG hier zudem aufpassen, um nicht den Anschluss zu verlieren.

⁴ Es wird bei diesen Vergleich jeweils auf diejenigen Wohnbaugenossenschaften Bezug genommen, die über einen eigenen Internetauftritt verfügen und solche Zahlen entsprechend ausweisen.

Es hat sich gezeigt, dass ein grosser Teil der WBG im Kanton Luzern zwischen den 1950er Jahren und den 1980er Jahren gegründet wurde. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch ein grosser Teil der Liegenschaften dieser WBG aus dem entsprechenden Zeitraum datiert. Für diese WBG wird es sehr wichtig sein, diese Liegenschaften gut zu unterhalten bzw. rechtzeitig mit Erneuerungsplanungen zu beginnen und die Finanzplanung entsprechend darauf abzustimmen. Dies stellt einerseits eine grosse Herausforderung mit hohem Finanz- und Planungsaufwand dar. Andererseits bietet sich dadurch auch eine Chance, die eigene WBG für die Zukunft zu rüsten und Themen wie z.B. verdichtetes, barrierefreies und ökologisches Bauen aufzugreifen. Anhand der in den letzten beiden Jahrzehnten gegründeten WBG zeigt sich zudem, dass dem Bauen von Alterswohnungen eine immer grössere Bedeutung zukommt.

Um am Markt bestehen zu können wird es gerade für WBG mit wenig Wohnungen wichtig sein, ihre Genossenschaft, die gelebten Werte und die damit einhergehenden Vorteile für die Mitglieder zu kommunizieren. Es muss aber auch die Frage erlaubt sein, ob es für einige WBG nicht sinnvoll wäre zu fusionieren. So ist es beispielsweise auffallend, dass es auch in den kleinen und ländlichen Gemeinden im Kanton Luzern in der Regel mindestens zwei WBG gibt. Da diese bei der Gründung oft mit politischen Ansichten verbunden waren (z.B. CVP- und FDP-Lager in einem Dorf), muss überprüft werden, ob eine solche Zweiteilung aus wirtschaftlichen Gründen heute noch Sinn ergibt.

Die Zusammensetzung der Vorstände von WBG im Kanton Luzern scheint oft ein wenig einseitig zu sein; es finden nur wenige Frauen Einsitz und viele der bestehenden Mitglieder scheinen auf das Rentenalter zuzugehen. Es ist daher sehr wichtig, die Personalplanung rechtzeitig in Angriff zu nehmen und einem gleichzeitigen Abfluss von zu viel Know-how vorzubeugen. Gleichzeitig bietet sich dadurch die Gelegenheit neue und diversere Gesichter in den Vorstand aufzunehmen und dadurch auch den Blick für eine sich wandelnde Gesellschaft mit ihren entsprechenden Ansprüchen an das Wohnen zu öffnen.

6. Anhang

Quellennachweise:

Sämtliche Informationen stammen von den Internetseiten der bezeichneten Wohnbaugenossenschaften und wurden zwischen Januar 2022 und März 2022 abgerufen. Die Excel-Datei, welche sämtliche gesammelten und ausgewerteten Daten enthält, wurde elektronisch an Franz Horvath zugestellt.