

# Wohnbaugenossenschaften gründen

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **60 (1985)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105385>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) gibt als Nummer 5 seiner Schriftenreihe die «Musterstatuten und Tips zur Gründung einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft» heraus. Ihr Verfasser, Thomas Gattlen, will die Leser zum Handeln anregen und ihnen die Angst vor einem Unternehmen nehmen, das auch für Laien ganz einfach und verständlich sein kann.

Beginnen wir beim Selbstverständlichen: In einer Genossenschaft herrscht die Demokratie. Es gibt eine Generalversammlung der Mitglieder; sie muss in den ersten sechs Monaten jedes Jahres abgehalten werden. Diese Generalversammlung legt den Weg der Genossenschaft fest, nimmt Wahlen vor und kann mit einer Zweidrittelmehrheit die Auflösung der Genossenschaft oder das Zusammengehen mit einer andern Genossenschaft beschliessen.

#### Wirtschaftsdemokratie im Wohnwesen

Ein Vorstand unter dem Vorsitz eines Präsidenten regelt während eines Jahres die Geschäfte der Genossenschaft. Jahr für Jahr muss er von der Generalversammlung entlastet werden; damit es mit den Finanzen klappt, sorgt eine Kontrollstelle mit drei Revisoren für die Überwachung der Buchhaltung, der Jahresrechnung und der Bilanz.

Wenn eine Genossenschaft gegründet werden soll, so sei empfohlen, einen klar definierbaren, nicht verwechselbaren Namen zu wählen und sich nicht bloss auf einen Flurnamen zu beschränken, der auf das Landstück lautet, wo man bauen möchte. Die neu gegründete Genossenschaft muss im Handelsregister des Kantons eingetragen werden. Dieses prüft den Namen und die Statuten. Erst mit der Veröffentlichung im Schweizerischen Handelsamtsblatt ist die Gründung der Genossenschaft abgeschlossen.

#### Beschaffung der Finanzmittel

Um Wohnungen zu bauen, braucht die Genossenschaft Finanzmittel. Der Leitfaden des SVW gibt Richtzahlen an: 20 Prozent der Anlagekosten sind für den Landerwerb einzusetzen, 3 Prozent für die Vorbereitungsarbeiten, 65 Prozent für die Gebäudekosten, 7 Prozent für die Umgebung und 5 Prozent für die

Baunebenkosten. Wie aber die Finanzen aufbringen? Gemeinnützige Wohnbauträger wie die Genossenschaften können eine Belehnung bis zu 90 Prozent unter Bürgschaft stellen; diese übernehmen das Bundesamt für Wohnungswesen oder die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften. Mit einer Bürgschaft wird die Zahlung des Zinses und die eventuelle Rückzahlung des Darlehens garantiert.

#### Eigenmittel und Darlehen

Wenn eine Genossenschaft bauen will, muss sie bei einer Bank Darlehen aufnehmen. Die I. Hypothek ist nicht zu amortisieren. Es ist sinnvoll, deren Zinssatz statutarisch festzulegen; er darf aber 6 Prozent nicht überschreiten. Das ist die Bedingung der Gemeinnützigkeit, und das bedeutet Befreiung von der Abgabe der eidgenössischen Stempelabgabe.

Die II. Hypothek ist meist innert 20 Jahren zu amortisieren. Der Leitfaden rechnet, dass 60 bis 65 Prozent der Gesamtfinanzierung von der I. Hypothek, maximal 30 bis 25 Prozent von der II. Hypothek gedeckt werden.

Jedes Genossenschaftsmitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Die Zahl der Genossenschafter ist nicht eingeschränkt, so dass dem Wachstum des Genossenschaftskapitals keine Grenzen gesetzt sind. Jeder Genossenschafter muss zumindest einen Anteilsschein von z.B. 1000 Franken einbezahlt haben, selbstverständlich kann er auch mehr erwerben, es verbleibt ihm dennoch nur eine Stimme.

Die Restfinanzierung von etwa 5 Prozent erbringt die Genossenschaft mit Darlehen bei Mitgliedern und bei hilfswilligen Institutionen wie zum Beispiel dem SVW.

#### Genossenschafter und Mieter

Im allgemeinen ist die Zahl der Genossenschafter nicht identisch mit der Zahl der Mieter. Genossenschaftsmieter haben gegenüber Mietern von privaten Hauseigentümern den Vorteil eines sehr weitgehenden Kündigungsschutzes. Gekündigt werden darf nur:

- beim Ausschluss des Genossenschaftsmieters;
- bei Unterbesetzung der Wohnung und Weigerung, in eine andere Genossenschaftswohnung umzuziehen;

- bei unerlaubter Untermiete oder bei Weitervermietung;
- bei hinkenden Verpflichtungen gegenüber Vermieterin und Mitmietern;
- bei Unzumutbarkeit des Mietverhältnisses gegenüber Mitmietern.

#### Trennung und Scheidung – was dann für Genossenschaftsmieter?

Zuerst etwas, das vordergründig damit nichts zu tun haben scheint: Bei Todesfall eines Ehepartners kann die Genossenschaft den in der Wohnung lebenden Partner als Genossenschafter aufnehmen, falls er dies nicht ist.

In den Musterstatuten wird auch das heikle Thema der nicht mehr funktionierenden ehelichen Partnerschaft aufgegriffen. Was tun, wenn ein Mann und eine Frau auseinandergehen wollen und in einer Genossenschaftswohnung gelebt haben? Wird einem Ehepartner bei Trennung oder Scheidung durch den Richter die Wohnung zugewiesen, so kann der Vorstand der Genossenschaft dem einen Ex-Partner die Wohnung durch Kündigung entziehen und den andern, Ex-Partner, dem die Wohnung zugesprochen wurde, als Genossenschafter aufnehmen, so dass dieser die Miete weiterführen kann.

#### Günstige Rahmenbedingungen dank der Wohnbauförderung des Bundes

Leute, die eine Wohnbaugenossenschaft gründen wollen, können vom eidgenössischen Wohnbau- und Eigentümförderungsgesetz profitieren.

Der Bund gewährt demnach Grundverbilligungen für die Anfangsmietzinse; diese Verbilligungen müssen später zurückbezahlt werden. Dann schüttet er auch unter bestimmten Voraussetzungen nicht rückzahlbare Mietzinsverbilligungen aus. Ausser der Gewährung von Bürgschaften auf dem Genossenschaftskapital gewährt er auch bis zu 50 Prozent Bürgschaft für den Landerwerb und gibt Gemeinden usw. Hilfe für die Erschliessung von Bauland. *Paul Ignaz Vogel*

«Musterstatuten und Tips zur Gründung einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft», Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Bucheggstrasse 107, 8057 Zürich.