

Die Zukunft der Kleineren

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 3

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105655>

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.

Zur Zukunft der Kleineren

Ein beachtlicher Teil der SVW-Mitglieder sind kleinere Bau- und Wohngenossenschaften. Sie haben einmal, vielleicht zweimal gebaut. Nun verfügen sie über ein paar Dutzend, wenn es hoch kommt etwa hundert Wohnungen. Auf jeden Fall behielten sie eine Grösse, die überschaubar ist. Die Menschen, die dort leben, kennen einander, und die gesamte Verwaltung wird nebenamtlich bewältigt.

Kleinere Genossenschaften sind meistens Selbsthilfeorganisationen im traditionellen Sinn. Ich bin immer wieder überrascht, wieviel vom ursprünglichen Pioniergeist, von der Unternehmungslust der Gründerperiode noch nach Jahrzehnten bei ihnen anzutreffen ist. Diese kleineren Genossenschaften gehören auch zu den treuen Mitgliedern des SVW. Sie machen im Verband mit und zahlen ihre Beiträge, ohne gross zu fragen, was ihnen das einbringt. Aus Solidarität eben oder in dem Sinne, wie John F. Kennedy sich geäussert haben soll: «Frage nicht, was dein Land für dich tun kann, sondern, was du für dein Land tun kannst.»

In den letzten Jahren hat sich freilich allerlei geändert. Die Rolle der kleineren Bau- und Wohngenossenschaften im genossenschaftlichen Wohnungswesen ist neu zu überdenken. Diese Leistung muss von ihnen selbst erbracht werden, und das Resultat wird je nach Genossenschaft anders ausschauen. Die beachtliche Vielfalt und Bedeutung kleinerer Genossenschaften bildet ein Charakteristikum der Schweiz. Es widerspiegelt einen – in meinen Augen positiven – Zug der Schweiz, wo man allem Grossen gegenüber eher skeptisch eingestellt ist. «Small is beautiful», dieser Slogan früher Grüner brauchte für uns nicht extra erfunden zu werden.

Dass in Deutschland und Österreich kleinere Bau- und Wohngenossenschaften seltener zu finden sind, hat übrigens politische Gründe. Die Naziherren hatten von Gesetzes wegen auf breiter Basis Zusammenschlüsse erzwungen. Das ist der beste Beweis dafür, dass kleine, selbstverwaltete Genossenschaften eine Rückhalt der Demokratie bilden. Diese staatspolitische Bedeutung der Genossenschaften gilt allerdings in einer Schweiz, die für den Gemein-sinn wenig übrig hat, nicht mehr viel.

Sogar die Selbsthilfe, ein Postulat, in dem sich linke und rechte Weltanschauungen für einmal decken, wird zunehmend gering geachtet. So hiess es kürzlich in der Stellungnahme einer eidgenössischen Amtesstelle (natürlich nicht des Bundesamtes für Wohnungswesen), Selbsthilfe sei

nicht gemeinnützig, sondern in höchstem Masse eigennützig.

Wir mögen es bedauern, aber so weht nun einmal der Zeitgeist. Selbsthilfe allein stellt keine sozial respektierte Tätigkeit dar. Die Bau- und Wohngenossenschaften werden zusehends nicht mehr daran gemessen, was sie für ihre jeweiligen Mitglieder und Mieter tun. Sondern an ihren Leistungen für andere, für Menschen, die nach wie vor unter Wohnungsnot leiden. Diese werden immer zahlreicher, wie die jüngsten Untersuchungen beweisen.

Über die Selbsthilfe hinaus geht das Bestreben vieler kleinerer Genossenschaften, die Wohnungen dauernd gemäss dem ursprünglichen Zweck zu vermieten. Die Subventionsbestimmungen über die Einkommen sowie über die Belegung der Wohnungen fallen mit der Zeit weg. Die Genossenschaften halten sich meistens bei der Vermietung weiterhin daran, wenn auch nicht bürokratisch dem Buchstaben, so doch dem Sinne nach.

Basel bietet ein herausragendes Beispiel dafür, was kleinere und mittlere Wohngenossenschaften zu leisten vermögen. Sechs von ihnen gründeten den Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin-Quartier. Er baute und betreibt seither eine Alterssiedlung. Darin wohnen nicht zuletzt ehemalige Mieterinnen und Mieter der umliegenden Genossenschaftssiedlungen. Ihre früheren Wohnungen wurden frei für jüngere, grössere Familien.

Ebenfalls in Basel besteht seit einigen Jahren der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nord-West (WGN). Seine Mitglieder sind eine grössere Anzahl Wohngenossenschaften. Manche davon fühlen sich durch Neubaufaufgaben überfordert. Dagegen sind sie bereit, dem WGN erhebliche Summen an risikotragendem Kapital zur Verfügung zu stellen. So kann der WGN als Bauträger auftreten. Ein erster grösserer Neubau ist bereits bezogen; für einen zweiten besteht schon ein Baurechtsvertrag. Ohne das Gemeinschaftswerk WGN wäre die genossenschaftliche Neubautätigkeit in der Stadt Basel weitgehend zum Erliegen gekommen.

Es gibt kleinere Bau- und Wohngenossenschaften, die bewusst als eng begrenzte Einheiten konzipiert sind. Das sind zum Beispiel Hausgenossenschaften, die sich auf ein einziges Mehrfamilienhaus beschränken. Oder ein gutes Dutzend Gleich-

gesinnter, die sich eine kleine Siedlung nach ihren Vorstellungen bauen.

Kleine, selbstverwaltete Einheiten sind freilich nicht notwendigerweise gleichzusetzen mit entsprechend kleinen Genossenschaften. Mehrere relativ autonome Mehrfamilienhäuser oder Siedlungen können auch durch ein und denselben Bauträger neu gebaut oder dazugekauft werden. Diese Verbindung von kleineren Einheiten und leistungsfähiger gemeinsamer Trägerschaft ist das Erfolgsrezept beispielsweise der WOGENO und der Wohnstadt-Genossenschaft. In einem weiteren Fall hatte der Gründervorstand ebenfalls ein solcherart additives Vorgehen im Sinn. Er wurde dann aber von den Mieter-Genossenschafter/-innen der ersten Etappe abgewählt, und damit entfiel auch seine Strategie.

In – freilich seltenen – Fällen verschwindet eine kleine Genossenschaft von der Bildfläche. Dies passierte in einem Fall, da eine mit der Verwaltung beauftragte Bank den Mitgliedern der Genossenschaft die Anteilscheine zurückzahlte und keine neuen mehr aufnahm. Zum Schluss blieb nur noch der mit der Bank verflochtene Vorstand übrig, und deren Pensionskasse übernahm die Liegenschaft. Im vergangenen Jahr erfuhren wir von einer ähnlichen Übernahme durch die Pensionskasse eines Grossverteilers. Hingegen wurde in den letzten Jahren kein Fall bekannt, dass eine Mitglieder-Baugenossenschaft direkt Spekulant in die Hand gefallen wäre.

Zwei hauptsächliche Gefahren bedrohen die Existenz kleiner Bau- und Wohngenossenschaften. Die eine kommt von den Mitgliedern her, besser gesagt von deren Eigennutz. Dies bedeutet, die Häuser (meistens sind es Einfamilienhäuser) nach einiger Zeit unter dem Marktpreis an die Mitglieder zu verkaufen. Eigentumsförderung ja, aber nicht, indem die Mitglieder einer gemeinnützigen Genossenschaft sich der stillen Reserven bemächtigen! Ihrer Mittel entblösst, kann die Genossenschaft nicht mehr lange überleben.

Die zweite Gefahr liegt im Versagen der Selbstverwaltung. Deren Aufgaben können zwar an beauftragte Firmen übertragen werden. Das kann sogar zweckmässiger sein, als selbst draufloszuwursteln. Aber so geht ein richtiges Stück Selbstbehauptung verloren. Nur ein sehr fähiger Vorstand bietet Gewähr, dass das auf die Dauer gut geht.

Es braucht ein Netz gegen Mängel der Selbstverwaltung sowie finanzielle Probleme kleiner Bau- und Wohngenossen-

schaften. Dieses besteht aus verlässlichen Treuhändern und Architekten, die sich nicht zuletzt bemühen, entgegen ihren Geschäftsinteressen eine Genossenschaft wieder auf eigene Füße zu stellen. Als Vorbild gelte die Treuhandstelle des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften. Weiter gibt es grosse Baugenossen-

schaften, die für eine kleinere die Buchhaltung oder Bauverwaltung betreuen. Von da bis zur Fusion ist der Weg nicht mehr weit; auch diese Option gehört zum Netz. Der SVW seinerseits bemüht sich, dass es zu alledem gar nicht kommen muss. In Zusammenarbeit mit den Sektionen bietet er Schulung, Beratung und zinsgünstige Dar-

lehen an. Die Solidarität kleiner Genossenschaften zum Verband und zu den anderen Baugenossenschaften ist alles andere als eine Einbahnstrasse.

Fritz Nigg

Höhere Quoten bewilligt

Die Wohnungen, welche von 1942 bis Mitte der siebziger Jahre mit Bundeshilfe erstellt wurden, unterliegen zum Teil heute noch einer Mietzinskontrolle. Der zulässige Mietzins setzt sich zusammen aus den Hypothekenzinsen und einer sogenannten Quote. Die Quote soll die Aufwendungen decken für Unterhalt, öffentliche Abgaben, Verwaltung und Abschreibung. Entsprechend den steigenden Kosten muss die Quote ab und zu angehoben werden. Auf ein Gesuch des SVW hin hat nun Bundespräsident J.-P. Delamuraz die betreffende Verordnung (vom 22. Februar 1966 über Bundeshilfe zur Förderung des Wohnungsbaues) geändert und die Quote erhöht. Sie beträgt jetzt 4 Prozent der anerkannten Bruttoanlagekosten abzüglich Landwert. Für die 1973 und später erstellten Wohnungen beläuft sie sich auf 3,5 Prozent.

Ebenfalls mit Wirkung ab 1. Januar 1989 setzt das BWO die in der Verordnung über die Mietzinsfestsetzung beim sozialen Wohnungsbau festgelegte Quote von bisher 4 Prozent auf *neu höchstens 4,5 Prozent* der Bruttoanlagekosten abzüglich Landwert herauf. Das betrifft alle auf den Bundesbeschluss vom 31. Januar 1958 über Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues (SW) geförderten Wohnungen.

Für die in den Wohnbauaktionen I und II (Bundesratsbeschluss vom 30. Juni 1942, betreffend Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit, Bundesbeschluss vom 8. Oktober 1947 über Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit) errichteten Wohnungen wird die zulässige Quote für Unterhalt, öffentliche Abgaben und Altersentwertung aus den gleichen Gründen von bisher 5 Prozent auf *nunmehr 5,5 Prozent erhöht*.

Th.C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, schreibt dazu: «Mit dieser Erhöhung der Quoten ist auch eine mögliche Teuerung weitgehend abgegolten. Die Quotenerhöhung sollte nicht zu einer generellen Anpassung der

Mieten führen, sondern dort, wo die finanziellen Verhältnisse infolge der Teuerung eng geworden sind, etwas Luft schaffen. Demgemäss soll die Erhöhung der Quote nur für jene Bauten bewilligt werden, für welche ein einwandfreier Unterhalt seitens des Eigentümers erwiesen ist. Es liegt an den kantonalen Amtsstellen, die Erfüllung dieser Voraussetzung zu überprüfen und die sich neu ergebenden höheren Mietzinse zu bewilligen. Die Mietzinserhöhungen dürften für die Mieter in tragbarem Rahmen bleiben.»

Mietzinserhöhungen sind in der Tat nur bei einem Anstieg der Hypothekarzinsen zu erwarten. Die meisten der betreffenden Genossenschaften hatten nämlich anlässlich der Senkung des Hypothekarzinsatzes im vergangenen Sommer die Mietzinse nicht sofort gesenkt. Sie waren vom SVW über die Eingabe zur Quotenerhöhung orientiert worden. Ihr Zuwarten erweist sich jetzt als in jeder Hinsicht gerechtfertigt.

fn

Merkblatt zur Partnerformel

In den Baurechtsverträgen nach Artikel 779 des Zivilgesetzbuches verwenden der Kanton Basel-Stadt und weitere Baurechtsgeber neuerdings eine Partnerformel zur Bemessung des Baurechtszinses. Die Formel basiert auf einer Studie der Basler Universitätsprofessoren T. Studer und R. Frey sowie von Notar P. Rüst. Sie wurde 1987 von der Basler Kantonalbank unter dem Titel «Der partnerschaftliche Baurechtszins» veröffentlicht. Allerdings steht dort die praktische Anwendung der Partnerformel nicht im Mittelpunkt. Um die Partnerformel selbst und ihre praktische Umsetzung dem Laien besser verständlich zu machen, hat Dr. Werner Strösslin, Chef der Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr

des Kantons Basel-Stadt, den Text eines Merkblattes verfasst. Ein entsprechender Entwurf wurde an der Orientierungsversammlung des BNW vom 6. Dezember 1988 den Vertretungen der Basler Wohngenossenschaften abgegeben.

Das überarbeitete und ergänzte Merkblatt ist nun in der Reihe Merkblätter des SVW erschienen. Es trägt den Titel «Festlegung und Anpassung der Baurechtszinse nach der Partnerformel in Baurechtsverträgen mit dem Kanton Basel-Stadt». Seiner grundlegenden Bedeutung wegen ist es über den Kreis der Basler Baurechtsnehmer hinaus von Interesse. (Bestellungen unter Nr. 30 bei der SVW-Geschäftsstelle, Preis Fr. 3.50.)

fn

Höhere Erstellungskosten

Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement hat der Teuerung beim Neubau von Wohnungen Rechnung getragen und die Grenze der maximal zulässigen Erstellungskosten um 10 Prozent heraufgesetzt. Bei Wohnungen, die mit dem WEG gefördert werden, dürfen folgende Kostengrenzen nicht überschritten werden: 2-Zimmer-Wohnungen Fr. 135 000.-/Fr. 195 000.-, 3-Zimmer-Wohnungen Fr. 165 000.-/Fr. 220 000.-, 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen Fr. 195 000.-/Fr. 240 000.-, 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen (für 5 Personen geeignet) Fr. 220 000.-/Fr. 265 000.-, 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen (für 6 Personen geeignet) Fr. 240 000.-/Fr. 285 000.-. Der erste angegebene Betrag bezieht sich jeweils auf Wohnungen mit «genügendem», der zweite auf solche mit «hervorragendem» Nutzwert. Beide Angaben gelten für Mietwohnungen, jene für Eigentumswohnungen sind etwa 10 Prozent höher, und noch höher liegen die zulässigen Kosten von Einfamilienhäusern. In allen Fällen sind die Kosten ohne Land gemeint.