

Über die Ziele der Baugenossenschaften

Autor(en): **Gay, René**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105662>

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.

Die grundlegenden Ziele der Baugenossenschaften sind zweifellos:

1. der Kampf gegen die Spekulation,
2. die Festlegung einer angemessenen und stabilen Mietzinspolitik,
3. die direkte Beteiligung der Genossenschafter/Mieter an der Führung der Genossenschaft.

Die Spekulation trägt einen Grossteil der Schuld an der seit Jahren andauernden Erhöhung der Mietzinsen. So sind insbesondere die Bodenpreise in einer Art und Weise angestiegen, die im Vergleich zu einer normalen Preisentwicklung in einem offensichtlichen Missverhältnis stehen.

Auch wenn die Wohnbaugenossenschaften die hohen Preise beim Grundstückserwerb nicht umgehen können, so nehmen sie in bezug auf die Spekulation dennoch eine Sonderstellung ein, denn sie sind ihrer Natur nach Bauträger/Liegenschaftsverwalter, denen jegliche gewinnbringende Tätigkeit statutarisch untersagt ist. Das heisst mit anderen Worten, dass selbst jene Investitionen, die zu Beginn recht teuer zu stehen kommen, mit der Zeit preiswert, ja vielleicht sogar günstig werden. Die Statuten der Wohnbaugenossenschaften sehen ausserdem vor, dass im Falle einer Liquidation der nach der Rückzahlung der Anteilscheine zum Nominalwert verbleibende Gewinn in der Regel für einen vergleichbaren Zweck eingesetzt werden muss.

Tritt ein Genossenschafter/Mieter aus der Genossenschaft aus, so werden ihm seine Anteilscheine zum Nennwert rückvergütet, wodurch das Prinzip einer Kapitalvermehrung ausgeschlossen wird.

Man stellt also fest, dass die den Wohnbaugenossenschaften zugrunde liegende Idee jeglichen spekulativen Machenschaften zuwiderläuft.

Die Wohnbaugenossenschaften arbeiten ohne wirtschaftliche Gewinnabsichten.

Daraus ergibt sich die Tatsache, dass die Mieten stets in einer Weise festgelegt werden, die eine blosser Kostendeckung erlaubt. Die Mieteinnahmen werden zur Begleichung der Betriebskosten verwendet, zur Amortisation der getätigten Investitionen sowie zur Ausschüttung eines bescheidenen Gewinnes, welcher einer geringfügigen Verzinsung der Anteilscheine entspricht.

Gewisse Wohnbaugenossenschaften verfolgen eine Politik der gleichmässigen Verteilung der Mietlasten. Dieses Vorgehen

beruht auf der Tatsache, dass für Neubauwohnungen in der Regel bedeutend höhere Mieten bezahlt werden müssen als für Wohnungen in älteren Gebäuden. Aus Solidaritätsgründen wird jeweils von den Bewohnern der älteren Liegenschaften eine leichte Mietzinserhöhung verlangt, mit deren Hilfe die Mieten für Neubauwohnungen etwas gesenkt werden können.

Dieser Methode sind jedoch Grenzen gesetzt. So wäre es beispielsweise kaum wünschenswert, wenn Bauvorhaben einzig und allein dadurch verhindert würden, dass die Genossenschafter eine Erhöhung ihrer Mietzinsen befürchten.

Zur Beteiligung der Genossenschafter/Mieter: Es gibt Wohnbaugenossenschaften, deren Gründer und Leiter Wohnungen erstellen zur Vermietung an Leute, welche selbst nie zu Genossenschäftern werden und demnach auch niemals über ein Recht verfügen zur Einsichtnahme in die Führung der Genossenschaft. Diese Art von Gesellschaft wird oft von Berufsverbänden oder sonstigen Interessengemeinschaften gegründet. Obwohl ihre Mietzinsen im allgemeinen recht preiswert sind, handelt es sich bei den besagten Wohnbaugenossenschaften nicht um solche, die der gängigen Vorstellung von einer Genossenschaft entsprechen.

Des weiteren gibt es Wohnbaugenossenschaften, die von den Mietern der eigens zu diesem Zweck erstellten Gebäude selbst gegründet werden. Die Mieter verpflichten sich in der Regel beim Wegzug aus ihrer Wohnung, aus der Genossenschaft auszutreten. Diese Art von Genossenschaft ist ziemlich verbreitet; sie beschränkt sich jedoch meistens auf den Betrieb der zur Zeit der Gründung erstellten Gebäude und zieht nur selten eine Erweiterung ihres Liegenschaftsbestandes in Betracht.

Schliesslich gibt es noch jene Wohnbaugenossenschaften, deren Genossenschafter zum Teil Mieter sind, zum Teil aber auch nicht.

In der Anfangsphase sind die Mitglieder der Genossenschaft nicht notgedrungen Personen, die beabsichtigen, früher oder später selbst Mieter zu werden. Es handelt sich vielmehr um Leute, welche aus Solidarität eine gute Sache unterstützen.

Erst mit dem Fortschreiten des Bauvorhabens werden die neuen Mieter allmählich verpflichtet, der Genossenschaft beizutreten.

Wie arbeiten die Genossenschaften? Einmal im Jahr werden sämtliche Genossenschafter zur Teilnahme an der Gene-

ralversammlung einberufen. Diese Versammlung dient insbesondere der Überprüfung der Betriebsrechnung und der Bilanz, der Ernennung der Vorstandsmitglieder sowie der Beratung der grundlegenden Politik der Genossenschaft.

Bei der dritten und letzten Genossenschaftsart besteht der Verwaltungsrat traditionsgemäss aus Genossenschäftern, die gleichzeitig Mieter sind, und aus solchen, die nicht zu den Mietern zählen. Abgesehen von den bereits erwähnten Grundprinzipien besteht die Aufgabe dieser ihrem Wesen nach offeneren Gesellschaften nicht nur in der Verwaltung der bereits bestehenden Vermögenswerte, sondern auch in der Erstellung neuen Wohnraums, wo immer sich dies als notwendig erweist. Die Aktivitäten zahlreicher Genossenschaften liefern stets neue Beweise für die Befolgung dieses Auftrags.

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Erwerbs von Stockwerkeigentum bietet die Wohnbaugenossenschaft einige wichtige Vorteile, vorausgesetzt, es wird von vornherein auf jede Art von Mehrwert verzichtet. Das Genossenschaftsvermögen kann in gewisser Hinsicht als Miteigentum betrachtet werden; darf doch ein Genossenschafter/Mieter nicht von der Genossenschaft ausgeschlossen werden, es sei denn, es trifft ihn schweres Verschulden.

Die Genossenschaft ermöglicht ihm ausserdem eine gesteigerte Mobilität, denn der Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft, beispielsweise infolge einer Veränderung der Familienverhältnisse, ist sehr geläufig. Auch das Verlassen einer Genossenschaftswohnung aus persönlichen Gründen bringt praktisch keine Probleme mit sich, ganz im Gegensatz zu den Schwierigkeiten, die einen Eigentümer erwarten, wenn er seine Eigentumswohnung eines Tages vermieten oder verkaufen möchte.

Angesichts der enormen Vorteile, die der genossenschaftliche Wohnungsbau zahlreichen Mitbürgerinnen und Mitbürgern bietet, kann man nur hoffen, dass dieses System in Zukunft noch weiter an Bedeutung zunimmt und von staatlicher Seite gebührend unterstützt wird.

René Gay ist Vizepräsident der Sektion Romande des SVW. Der 59jährige Kaufmann ist Geschäftsführer der Société coopérative d'habitation Genève, der grössten Genfer Genossenschaft mit 1275 Wohnungen, sowie Quästor der Stiftung Alterspflegeheim FLPAI. Die Sektion Romande hat René Gay zur Wahl als Zentralpräsident des SVW vorgeschlagen.