

Baugenossenschaften : schlummernde Finanzbomben

Autor(en): **Buchmeier, Otto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 1: **Wohnungsmarkt/Swissbau 91**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105788>

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.

Baugenossenschaften – schlummernde Finanzbomben

30 000 Wohnungen fehlen 1991 auf dem Wohnungsmarkt. So lautet die Schlagzeile auf der Frontseite einer im November 1990 erschienenen «CASH»-Nummer. Warum, fragt sich mancher. Die Antwort auf die Frage ist simpel. Das Angebot ist zu klein, deckt die Nachfrage nicht. Wir sind uns gewohnt, dass unser Wirtschaftssystem sonst alle nachgefragten Güter und Dienstleistungen in genügender Menge anbietet – nur beim Wohnungsmarkt nicht. Je nach politischer Couleur wird anderen Dingen und Umständen die Schuld an der fehlenden Investitionsfreudigkeit gegeben:

- neues Mietrecht,
- Spekulanten,
- hohe Bodenpreise,
- hohe Baukosten,
- hohe Bauzinsen,
- falsche Steuergesetze,
- zu geringe Bauzonen,
- Landhortung,
- dringliche Bundesbeschlüsse,
- komplizierte Baugesetze usw.

Viel klarer als lange Aufsätze zu obigen sind Zahlen (Berechnung 1):

Baukosten für eine 4-Zimmer-Wohnung in der Agglomeration Zürich	400 000
Zinskosten	8-9%
übrige Kosten	1-1 1/2%
durchschnittliche Kosten für Bewerbung	9%
ergeben eine kostendeckende	
Miete pro Jahr	36 000
pro Monat	3 000

Eine Miete, die sich unter normalen Umständen fast niemand leisten kann.

Gemeinnützige Baugenossenschaften als Retter in der Not

Die grundsätzliche Nachfrage nach Wohnraum wäre zwar vorhanden, nicht aber die Kauf- und Mietkraft. Welcher Kaufmann produziert schon Güter, die nicht ertragbringend verkauft oder vermietbar sind? Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften haben traditionellerweise diese Rolle immer wieder übernommen. Oft mit der Unterstützung der öffentlichen Hand.

In zahlreichen Baugenossenschaften der Schweiz schlummern immense Beträge in Form von stillen Reserven. Sie sind entstanden, weil die Liegenschaften und das Land ständig an Wert zunehmen. Wenn nun solche stille Reserven passiv in der Genossenschaft liegenbleiben, hat dies zur Folge, dass in der betreffenden Siedlung die Mietzinsen konstant und tief gehalten werden. Unrealistisch tief! Denn diese Mietzinsen hinken weit hinter der sonstigen Teuerung und hinter der normalen Lohnentwicklung zurück. Sie bewirken andererseits eine ständig auseinanderklaffende Differenz zwischen Alt- und Neubauwohnungen. Ein Privileg für die wenigen Glücklichen, die in einer Genossenschaftswohnung wohnen können.

Mit einem aktiveren Umgang mit den schlummernden Reserven könnten dieselben Baugenossenschaften aber einen wesentlichen Beitrag leisten, um in vernünftigem Rahmen ihr Angebot zu erweitern. Sie können neu bauen oder bestehende Liegenschaften übernehmen. Innerhalb der Genossenschaft findet ein sozialer Ausgleich zwischen alten und neuen Siedlungen statt. Als Ergebnis gibt es mehr Wohnungen, die der Spekulation entzogen sind. Mit anderen Worten: Es gibt mehr Glückliche, die von einem günstigen Mietzins profitieren können.

Otto Buchmeier, selber Kassier einer grösseren Baugenossenschaft in Zürich, erläutert diese Überlegungen anhand von einem anschaulichen Beispiel.

Die Baugenossenschaften halten ihren Wohnungsbestand in einem guten Zustand. Laufende Sanierungen und Renovationen gehören zu den ständigen Aufgaben von Vorständen und Verwaltungen. Seit 1980 hat sich ausserdem die Anzahl an Genossenschaftswohnungen von 87 831 um 17 697 auf heute 105 528 Einheiten erhöht. Der heutige Mangel an Wohnungen soll jedoch die Baugenossenschaften anregen, vermehrt wieder aktiv zu werden.

Bereits heute können wieder Wohnhäuser zu ansprechenden Renditen gekauft werden. Zum andern wird auch wieder Bauland angeboten – teilweise zu merklich tieferen Preisen als vor kurzem.

Diesen günstigen Entwicklungen steht als schlechte Prämisse die Geldknappheit entgegen.

Stille Reserven einsetzen für angemessenes Wachstum

Jede verantwortungsbewusste Genossenschaftsleitung hat immer wieder das Leitbild ihrer Genossenschaft neu zu überprüfen. Um weiterhin dem Auftrag der Selbsthilfe gerecht zu werden und aus der Pflicht, die einst erhaltenen Subventionen und damit die gewachsene Substanz weiter gedeihen zu lassen, ist ein der Genossenschaftsstruktur angepasstes Wachstum nötig.

Eine genaue Analyse der Jahresrechnungen ermöglicht die Beurteilung der Ertragskraft.

Die genaue Ermittlung der vorhandenen stillen Reserven, zwar immobilisiert – anders ist es bei einer Baugenossenschaft gar nicht möglich –, lässt die richtigen Schlüsse auf das Wachstumspotential zu. Der vorhandene Wohnungsmix – alt/neu, gross/klein, Lagebeurteilung – gibt die Stossrichtung für die Expansion (vgl. Kasten auf Seite 10).

Mit dem Einsatz von 33 Mio. Franken können Investitionen von insgesamt 100 Mio. Franken ausgelöst werden. Das ermöglicht den Bau von 250 Familienwohnungen (vgl. Berechnung 1). Der durchschnittliche Mietpreis auf dem Altbestand erhöht sich in erträglichem Masse um 250 Franken. Der Wohnungsmix der Genossenschaft und damit die langfristige Substanzwahrung wird markant verbessert.

Durch die Aktivierung der stillen Reserven können die Bau-/Kaufkosten der erwähnten 250 Wohnungen um 1/3 verbilligt werden. Anstatt 3000 Franken kostet eine Wohnung nur noch 2000 Franken. Dieser Preis ist nicht mehr unmöglich zu bezahlen und – verglichen mit dem Altbestand – trotzdem nicht billig. Nun können die Möglichkeiten des Bundes (WEG) und der kantonalen Wohnbauförderung noch weitere Entlastungen bringen.