

# Staatsgelder für Baugenossenschaften?

Autor(en): **Gay, René**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 1: **Wohnungsmarkt/Swissbau 91**

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105790>

## **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.

# Staatsgelder für Baugenossenschaften?

Die Republik und Kanton Genf zählt gegenwärtig 380 000 Einwohner, konzentriert auf die Stadt Genf und die unmittelbar benachbarten Gemeinden. Das Gesetz, das wir nun untersuchen, stammt aus den 50er Jahren, einer Epoche, wo sich der Bevölkerungszuwachs auf 10 000 bis 12 000 Einwohner pro Jahr belief und aus diesem Grund soziale Probleme schuf, welche nicht weiter erläutert werden müssen.

Dieser starke Zuwachs wurde durch einen wirtschaftlichen Boom hervorgerufen, der grosse und ständig anwachsende Steuereinnahmen zur Folge hatte und gleichzeitig erlaubte, eine spezielle, extrem grosszügige Wohnungspolitik in Betracht zu ziehen. Diese Hilfe drückt sich hauptsächlich durch folgende Punkte aus:

- Steuerbefreiung des mit der Liegenschaft verbundenen Vermögens und Einkommens;
- Hypothekarbürgschaft für Kredite bis zu 90 Prozent des Pfandwertes;
- jährliche, nicht rückzahlbare, den Bauträgern gewährte Subventionen, um den Liegenschaftenaufwand herabzusetzen. Diese Subvention kann bis zu 40 Prozent der jährlichen Kosten erreichen und verringert um ebensoviel den Betrag der Mietzinse.

Die Steuerbefreiung sowie die jährliche Subvention sind degressiv und nehmen alle zwei Jahre ab dem 5. Betriebsjahr ab, um nach 25 Jahren zu erlöschen. Während dieser langen Zeit werden nicht nur am Anfang die Baukosten, sondern auch die Erstellung der Liegenschaftsabrechnung und deren Entwicklung im Laufe der Jahre durch den Staat streng kontrolliert.

Die Abnahme der Subvention und der Steuerbefreiung kann vollständig auf die Mietzinse übertragen werden, ebenso wie die gerechtfertigten Zunahmen des Liegenschaftsaufwandes und der Hypothekarzinsen. Was die letzteren angeht, wenn sie zufälligerweise durch eine Zinsveränderung abnehmen sollten, muss der so verwirklichte Gewinn entweder der Subvention oder dem Mietzins oder verteilt auf diese beiden Elemente abgezogen werden.

In Anbetracht der Höhe der Leistungen des Staates ist es klar, dass ausser den Kontrollen gegenüber dem Eigentümer ebenfalls ziemlich strikte Kontrollen be-

treffend der Mieter existieren. Der Mietvertragsunterzeichnung werden Einkommengrenzen gesetzt. Eine Richttabelle bestimmt die Aufnahmebedingungen unter Berücksichtigung folgender Parameter:

- Grösse der Wohnung oder Anzahl der Zimmer;
- Anzahl der Personen der Familiengruppe;
- Beziehung zwischen dem Totaleinkommen der Familiengruppe und dem Mietzins. Diese Proportion wird als Eigenleistung bezeichnet. Sie bewegt sich in der Grössenordnung von etwa 15 Prozent des Einkommens.

Wenn im Laufe der Jahre das Einkommen die erlaubte Grenze übersteigt, so verrechnet der Staat eine Abgabe, welche er direkt vom Mieter erhebt, ohne Wissen des Eigentümers, insbesondere um das Steuergeheimnis zu wahren.

In gewissen Fällen kann diese Abgabe die Mietkosten praktisch verdoppeln. Wenn das Einkommen eine bestimmte Höchstgrenze überschreitet, wird der Staat den Eigentümer ersuchen, dem Mieter ein Kündigungsschreiben zuzustellen; dies manchmal auch im Falle einer zu grossen Unterbesetzung der Wohnung. Der Gesetzgeber ist in der Tat der Ansicht, dass es nicht seine Sache ist, wohlhabenden Personen zu helfen.

Der Umfang der vom Staat Genf gewährten Zuschüsse setzt die Gesamtheit unserer eidgenössischen Freunde in Erstaunen. Dieser Aufwand beläuft sich jedes Jahr, Subventionen und Steuern zusammengekommen, auf mehr als 100 Millionen Franken.

## Probleme in der Praxis

Aber jedes System, so gut es auch sei, lässt auch Ungleichheiten entstehen und schafft privilegierte Verhältnisse. Zuerst gibt es jene, die das Glück haben, eine solche Wohnung zu bewohnen. Dann gibt es alle anderen, welche weiterhin von den Vorteilen dieses Gesetzes profitieren, obwohl sie kein Recht mehr darauf haben. Man denkt an Personen, deren Einkommen die erlaubten Normen übersteigen oder welche sich offenkundig in unterbesetzten Wohnungen befinden. Aber man kann ihnen praktisch keinen Wohnungswechsel aufzwingen, weil sie von einem ganzen juristischen Arsenal geschützt werden.

Um zu versuchen, diese Ungleichheiten zu vermindern, hat der Staat Genf andere Arten von Hilfe eingeführt, etwa in Form von personalisierten Zuwendungen als Beitrag zur Bezahlung des Mietzinses. Dies, obwohl die Besitzer dieser Liegenschaften nicht einer systematischen Kontrolle unterworfen sind. Hier müssen alle Mietzinsänderungen dem Staat mitgeteilt werden, um Missbräuche zu verhindern. Etwa wenn Mieter und Eigentümer unter einer Decke stecken würden und damit leichtes Spiel hätten, sich auf einen überhöhten Mietpreis zu einigen.

Wie man im Laufe dieses Vortrages gesehen hat, scheint es eindeutig, dass der Staat die Verpflichtung hat, auf dem Immobilienmarkt einzuschreiten und die Bauträger bei ihrer Aufgabe zu unterstützen. Durch die drei genannten Beispiele von staatlichen Interventionen können wir einigermaßen die Beschaffenheit und die Grenzen dieser Handlungsmöglichkeiten umreissen. Es scheint offensichtlich, dass der Staat, der im vorliegenden Fall nur der Depositär der öffentlichen Gelder ist, die Verpflichtung hat, sich zu versichern, dass die verteilten Subventionen wirklich bei denen, die sie benötigen, anlangen. Die Gesamtheit dieser Kontrollen darf jedoch nicht zu drückend werden. Wahrhaftig musste man in vielen Fällen feststellen, dass die Komplexität der eingesetzten Mittel, kombiniert mit einer kleinlichen Handlungsweise der Verwaltungen und Beamten, nicht zum gewünschten Ziel führt.

## Der Staat muss für Gerechtigkeit sorgen!

Wie bereits am Anfang dieses Vortrages gesagt, muss der Staat der Garant einer gewissen Gerechtigkeit unter den Bürgern sowie ein Ansporn und Regulator auf wirtschaftlicher Ebene sein. Er muss also mit Bestimmtheit, aber auch mit genügend Flexibilität handeln, um nicht den Unternehmensgeist, der viele Organismen und Bürger belebt, zu zerstören.

In einem demokratischen Staat, wo alle Strömungen die Möglichkeit haben, sich frei auszudrücken, versteht es sich von selbst, dass der Staat die Verpflichtung hat, in seinen Aktionen die Gesamtheit der Gesellschaft so gerecht wie möglich zu behandeln. Jedes, einem Teil dieser Gesamtheit gewährte Sonderrecht muss gerechtfertigt werden können.

Die Ausführungen von Renè Gay stammen aus einem Referat, gehalten im November 1990 an einer Tagung des Internationalen Genossenschaftsbundes in Warschau.  
 Titel des Referates: «L'Etat doit-il subventionner et contrôler les coopératives d'habitation?»

**Sonderfall: Genossenschaften**

Untersuchen wir nun unter diesen Verhältnissen, warum die Wohnbaugenossenschaften eine spezielle Behandlung verdienen.

- 1. Kampf gegen die Spekulation
- 2. Vernünftige Mietzinspolitik
- 3. Mitwirkung des Mieters

Die Spekulation ist unbestreitbar zu einem nicht unwesentlichen Teil an den seit vielen Jahren festgestellten Mietzinserhöhungen beteiligt. Besonders die in die Höhe geschossenen Bodenpreise sind nicht gerechtfertigt im Vergleich zu einer normalen Entwicklung, welche sich zum Beispiel an der Erhöhung der Lebenshaltungskosten orientieren würde.

Wenn die Wohnbaugenossenschaften auch nicht verschont bleiben, einen Höchstpreis beim Kauf eines Grundstückes zu bezahlen, so verändert sich die Lage mit der Zeit, weil sie gleichzeitig Bauträger und Hausverwalter sind, die sich jede lukrative Tätigkeit in ihren Statuten verbieten. Mit anderen Worten, die Investition, welche am Anfang manchmal etwas drückend ist, tendiert im Laufe der

Jahre angemessen, ja sogar billig zu werden. Überdies ist in den Statuten der Genossenschaften vorgesehen, dass im Falle einer Liquidation derselben der erzielte Gewinn in der Regel einem gleichartigen Zweck zugewiesen wird.

Desgleichen werden beim Wegzug eines Genossenschafters diesem die Anteilscheine zum Subskriptionspreis zurückbezahlt. Damit wird jeglicher Gedanke an einen Kapitalmehrwert ausgeschlossen.

Wie man feststellen kann, sind die Wohngenossenschaften wesensmässig Gegner jeglicher spekulativer Handlungen, welche unweigerlich eine Erhöhung der Mietpreise zur Folge haben.

In wirtschaftlicher Hinsicht sind die Wohnbaugenossenschaften ohne Gewinnabsichten.

Die Folgerung aus diesem kleinen Satz ist die Tatsache, dass die Mietpreise dergestalt festgesetzt sind, dass die Konten ausgeglichen werden. Die Genossenschaft muss die Summe ihrer Betriebskosten bezahlen, ihre Investitionen amortisieren können und letztlich einen bescheidenen Gewinn abwerfen, der erlaubt, einen kleinen Zins auf die Anteilscheine aus auszahlen.

Ein anderer Gesichtspunkt der Politik, welche von gewissen Genossenschaften befolgt wird, besteht in der Anwendung eines Mietzinsausgleichs. Bekanntlich sind die Mietzinse, wenn ein Wohnhaus neu auf den Markt kommt, immer viel höher als diejenigen der älteren Häuser. Aus Gründen der Solidarität (bedeutet das Wort Genossenschaft nicht auch Zusammengehörigkeit?) werden die Mietzinse der Bewohner der bereits bestehenden Häuser leicht erhöht, um diejenigen der Neubauten herabzusetzen.

Die Einführung dieses Systems erlaubt, Mietzinsniveaus zu schaffen, wo die Unterschiede zwischen bereits bestehenden Wohnungen und Neuwohnungen nicht übertrieben sind. Ganz im Gegensatz zu dem, was man im allgemeinen auf dem Wohnungsmarkt, ob er nun frei oder vom Gemeinwesen kontrolliert sei, bemerken kann.

Diese Methode hat jedoch ihre Grenzen. Es darf nicht geschehen, dass bedeutende Bauvorhaben blockiert werden, weil Genossenschaftler Angst haben vor einem Aufschlag ihres Mietzinses, um denjenigen der Neuankömmlinge nicht unerschwinglich werden zu lassen.

Im Gegensatz zu dem, was im gewöhnlichen Immobilienmarkt geschieht, wirkt der Genossenschaftler-Mieter einer Wohnbaugenossenschaft an der Verwaltung der Liegenschaft mit.

Durch den Genossenschaftsvorstand, welcher von den Genossenschaftlern anlässlich einer Generalversammlung gewählt wurde, erhält dieser alle gewünschten Auskünfte. Dies ist insbesondere in bezug auf die finanzielle Lage der Genossenschaft, der Kostenentwicklung und der eventuellen Notwendigkeit einer Anpassung des Mietzinses und/oder der Kostenbeteiligung wichtig.

Ausserdem muss jede Entscheidung über Vorhaben von einer gewissen Bedeutung, wie das Erbauen oder Kaufen neuer Häuser, die Zustimmung der Mitglieder der Genossenschaft erhalten.

Gegenüber dem Stockwerkeigentum, das dem Bedürfnis einer wachsenden Bevölkerungsschicht entspricht, bietet die Genossenschaft bedeutende Vorteile, weil sie von vorneherein auf jeden Kapitalmehrwert verzichtet. Das Genossenschaftswesen kann in gewisser Hinsicht als eine Form von Mieteigentum betrachtet werden. Tatsächlich kann dem Genossenschaftler-Mieter, ohne schwerwiegende Gründe, nicht gekündigt werden.

Wie wir gesehen haben, nimmt er am Geschick der Genossenschaft und deren Verwaltung teil. Die Genossenschaft bietet überdies grössere Beweglichkeit, da ein Wohnungstausch, bei Veränderungen der Familienlage, im eigenen Liegenschaftspark sehr gebräuchlich ist. Ebenso stellt es praktisch kein Problem dar, wenn jemand aus persönlichen Gründen aus seiner Wohnung ausziehen möchte. Wie man sieht, ist es ganz im Interesse des Staates, die Wohnbaugenossenschaften zu begünstigen, da diese zu einem nicht zu verachtenden Teil an der Preisstabilität des Wohnungsmarktes beteiligt sind und überdies erlauben, durch das Spiel der Mitarbeit, Konflikte zu entschärfen, welche in vielen Fällen das politische Leben vergiften.

Der Staat soll also nicht nur die bestehenden Genossenschaften unterstützen, sondern auch deren Ausdehnung sowie die Gründung neuer Wohnbaugenossenschaften erleichtern.

**Glanzmann Edelverputze**

*macht Fassaden neu:*  
322 50 20

- Fassadenverputze
- Rissanierungen
- Fassadenisolationen
- Deckenisolationen
- Vorgehängte Fassaden
- Betonsanierungen
- Sand- und Wasserstrahlen