

# "Und dient gemeinem Nutzen..."

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 10: **Badezimmer**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105841>

## **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.

Von Fritz Nigg

# «Und dient gemeinem Nutzen...»

Die Worte Friedrich Schillers im Titel dieses Beitrages beziehen sich auf die Eidgenossenschaft. Gemeinnützigkeit ist aber auch eine Auszeichnung, die viele Baugenossenschaften für sich in Anspruch nehmen. Nur gemeinnützige Bauträger, seien es Genossenschaften oder Gesellschaften anderer Rechtsform, können aktive Mitglieder des SVW werden. Und bei der Bundeshilfe für den Wohnungsbau gibt es besondere Förderungsmassnahmen zugunsten jener Bauträger, die, wie es in der Verordnung heisst, «den Grundsatz der Gemeinnützigkeit in den Statuten verankert» haben.

Was unter dem Grundsatz zu verstehen ist, steht im Stempelabgabengesetz, das als einziges Bundesgesetz eine fiskalische Erleichterung (eben bei der Stempelabgabe) für gemeinnützige Wohnbauträger vorsieht. Danach muss es gemäss den Statuten eine dauernde Aufgabe der Genossenschaft oder Gesellschaft sein, Wohnungen zu mässigen Mietzinsen zu beschaffen. Die Dividende, bei Genossenschaften der Zins auf den Anteilscheinen, darf 6 Prozent des einbezahlten Kapitals nicht übersteigen. Den Mitgliedern der Verwaltung dürfen keine Gewinnanteile (Tantiemen) ausgerichtet werden. Schliesslich darf der bei einer Liquidation verbleibende Überschuss nicht unter den Mitgliedern verteilt werden. Er muss in geeigneter Form weiterhin für den preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. In die Wohnbauförderung des Bundes wurden diese Vorschriften miteinbezogen. Gemeinnützig ist «eine Tätigkeit, die . . . den Bedarf an Wohnungen decken soll, die preisgünstig sind, und den Wohnbedürfnissen Rechnung tragen». Preisgünstig heisst nicht einfach billig, sondern entscheidend ist das Verhältnis zwischen (Miet-)Preis und Leistung. Im übrigen, neben der Wohnbauförderung des Bundes und von Kantonen wie zum Beispiel Luzern, ist die Gemeinnützigkeit der Wohnbauträger keine Sache der Gesetzgebung. Sie stellt vielmehr eine freiwillige Verpflichtung dar. Deren Inhalt und Grenzen bestimmt der jeweilige Bauträger selbst; seine Organe wachen darüber, dass die Geschäftspolitik im gegebenen Rahmen bleibt. Die freiwillige Verpflichtung und Kontrolle sind gegenüber einigen Nachbarländern eine Ausnahme. Dort nämlich erfolgen sie von

Staates wegen, und die Verbände sind als formelle Revisionsstellen mit einer eingehenden Prüfung beauftragt. Die Belohnung der Bauträger für die Einschränkung und Überwachung besteht dann in einer weitgehenden Steuerfreiheit. Davon wiederum wagen wir in der Schweiz nicht einmal zu träumen. Gemeinnützigkeit im steuerrechtlichen Sinne wird hierzulande viel enger ausgelegt. Einen gewissen Steuerverzicht als Mittel der Wohnbaupolitik kennen wir fast nur bei der Förderung des Wohneigentums.

Ob eine Baugenossenschaft ihren gemeinnützigen Auftrag einhält, ist in erster Linie eine Frage der Selbstkontrolle. Behörden – sofern sie überhaupt etwas zu sagen haben – und Verband stossen rasch an die Grenzen ihres Einflusses, wie übrigens auch die Medien. Dagegen stellt die Generalversammlung einer Baugenossenschaft die wohl wirksamste Kontrollinstanz dar gegen Spekulation und die Bereicherung von Verantwortlichen, gegen riskante Geschäfte und unangemessene Behandlung von Mieterinnen und Mietern – aus denen wiederum die Generalversammlung sich zusammensetzt. Es gehört zu den wichtigsten Vorteilen der Mieter-Baugenossenschaft, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sich wirksamer gegen Missbräuche wehren können, als dies gesetzliche Kontrollen vermöchten.

Der Vorzug, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über die Gemeinnützigkeit wachen und sie nach ihrem Ermessen interpretieren, kann auch zum Mangel werden. Dies ist regelmässig dann der Fall, wenn die Gemeinnützigkeit vorgeschoben wird, um einen Gruppenegoismus zu verdecken. Es kann der Eigennutz jener sein, denen an der langfristigen Erhaltung ihrer Siedlung wenig gelegen ist, solange sie nur – weil eine Renovation unterbleibt – billig wohnen. Ihr billiger Wohnraum entspreche einem öffentlichen Interesse, heisst es dann. Dass dies fraglich ist, solange sie die günstigen Wohnungen für sich behalten, wird verschwiegen. Bei Neubauvorhaben heisst es, die Mietzinse seien zu hoch für eine gemeinnützige Genossenschaft. Dabei war es noch nie möglich, Neubauwohnungen zu einem Sozialtarif zu erstellen. Alle Genossenschaftsmitglieder wohnen

in Wohnungen, die ursprünglich teuer waren. Gemeinnützigkeit darf nicht als Vorwand für einen Baustreik genommen werden. Bei Neubauten kommt sie vielmehr zum Tragen durch die Bereitschaft, öffentliche Förderung mit allen ihren Auflagen in Anspruch zu nehmen. Und durch einen vertretbaren Mietzinsausgleich zwischen neuen und älteren Wohnungen.

Baugenossenschaften sind keine Sozialwerke, sondern in erster Linie wirtschaftliche Unternehmungen. Wollte man sie aber einzig und allein als Unternehmen verstehen, müsste man sie konsequenterweise in Immobiliengesellschaften umwandeln. Das Gesetz verlangt jedoch von einer gemeinnützigen Baugenossenschaft mehr als nur Wirtschaftlichkeit, nämlich Offenheit. Deshalb erwartet die Öffentlichkeit von einer Baugenossenschaft, dass sie nicht allein für ihre jeweiligen Mitglieder und Bewohner da ist. Der Bau neuer Wohnungen und der Erwerb von Wohnliegenschaften sollen weitergehen, solange ein Bedarf an zusätzlichen Genossenschaftswohnungen besteht. In Zeiten wie der gegenwärtigen, da die Wohnungswirtschaft auf Sparflamme gesetzt ist, erhält die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften noch mehr Gewicht. Gemeinnützigkeit bedeutet nicht kleinliche Rappenspalterei und ebensowenig nur die betuliche Verwaltung überkommener Siedlungen, sondern ein dynamisches Anpacken neuer Aufgaben.

Unternehmertum und Dynamik von Baugenossenschaften, die sich trotzdem zu Recht als gemeinnützig verstehen, das scheint noch nicht überall dem gewohnten Bild zu entsprechen. Deshalb müssen wir nach innen, bei den Mitgliedern, für diese offene Haltung werben. Und ferner, so scheint mir, dürfen wir uns nicht beirren lassen durch Kritik in den Medien. Sie ist normal und wohl auch nicht stets unbegründet, wo immer etwas unternommen wird. Aber eine Tätigkeit, die sich unter den kritischen Augen der Öffentlichkeit entfaltet und etwas leistet, bringt uns bestimmt der Gemeinnützigkeit näher als ein blosses Verharren auf den Errungenschaften der Vorgängerinnen und Vorgänger.