

# Warum Baugenossenschaften kaufen statt bauen

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 11: **Haustechnik**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105858>

## **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.

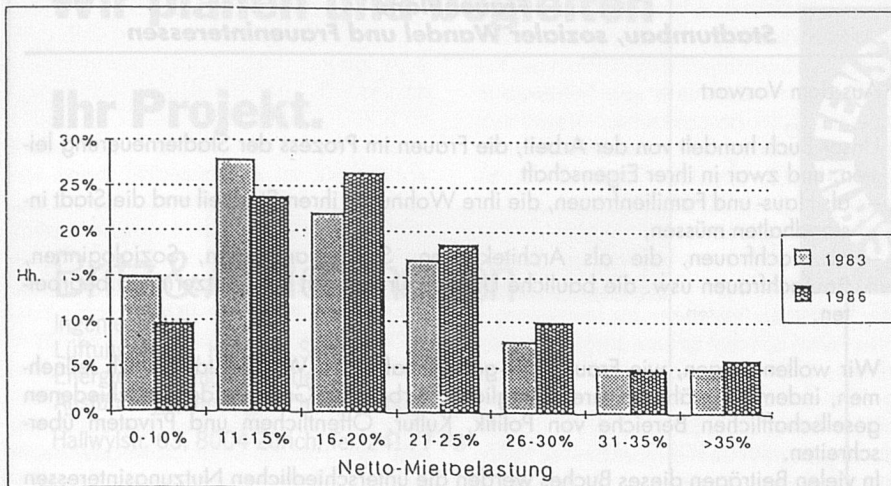
## **Haftungsausschluss**

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.

Mietbelastungsverteilungen 1983 und 1986  
 Quelle: Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 40

Massnahmen vorzusehen sind und angebotsseitig hinderliche Bestimmungen abgebaut werden sollten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kompeten-

zen des Bundes auf den Gebieten des öffentlichen Baurechts recht bescheiden sind.



Rund 40 Prozent aller Mieterhaushalte mussten 1986 mehr als 1/3 ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Die Tendenz ist steigend und dürfte vor allem in den letzten drei Jahren erheblich zugenommen haben.

**Bericht der EWK**

Die vollständige Arbeit der Kommission mit einer ausführlichen Ist-Analyse und einem umfangreichen Massnahmenprogramm ist als Heft Nr. 22 der «Arbeitsberichte Wohnungswesen» erhältlich. Die Problemfelder werden jeweils mit einer Fragestellung konkret umrissen und mit einem Antrag abgeschlossen.

Die Anträge werden unmittelbar begründet, wobei auch Minderheitsanträge der Kommissionsmitglieder Erwähnung finden.

Bericht der Eidg. Wohnbaukommission, Bestell-Nr. 725.522 D, Fr. 9.-. Bezugsquellen: Buchhandel oder EDMZ, 3000 Bern.

**Warum Baugenossenschaften kaufen statt bauen**

Von Fritz Nigg

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften gehen vermehrt dazu über, Wohnbauten nicht nur zu erstellen, sondern auch bestehende, ältere Überbauungen zu kaufen. Dieses Vorgehen stösst vereinzelt auf Kritik, und zwar nicht nur bei jenen, die es ärgert, dass Wohnungen ihrer Spekulantentätigkeit entzogen werden. Ein ernst zu nehmender Einwand lautet, durch den Einkauf von Wohnbauten würden keine zusätzlichen Wohnungen zur Verfügung gestellt; mit anderen Worten, am Wohnungsmangel ändere sich dadurch nichts.

Es trifft natürlich zu, dass allein durch Handänderungen kein zusätzlicher Wohnraum entsteht. Dennoch hilft es gegen den Wohnungsmangel, wenn eine Baugenossenschaft als Käuferin auftritt. Denn die Belegung von Genossenschaftswohnungen ist im allgemeinen höher als bei den übrigen Eigentümern. Das ist eine Folge der genossenschaftlichen Vermietungspraxis, bei der in erster Linie auf den Bedarf und weniger auf die Rendite

geachtet wird. Da in den gleichen Wohnungen mehr Personen untergebracht werden, wird die Schar der Wohnungssuchenden entsprechend kleiner. Damit werden auch weniger zusätzliche Wohnungen benötigt, und es muss weniger Land überbaut werden.

Ebenfalls richtig ist, dass die Genossenschaften ihre Wohnungen meistens zu den bekanntlich recht saftigen Marktpreisen erwerben. Dieser Einwand gilt sinngemäss auch für die von ihnen selbst erstellten Häuser, die schliesslich ebenfalls nicht billiger zu stehen kommen als jene anderer Bauherrschaften. In beiden Fällen bewirkt die Mietzinsgestaltung der Genossenschaften, die sich nach den reinen Selbstkosten richtet, dass auch anfänglich eher teure Wohnungen schon nach kurzer Zeit vergleichsweise günstig werden. Ein weiterer Vorteil für die Mieterinnen und Mieter liegt darin, dass die Genossenschaften von Leistungen der öffentlichen Hand Gebrauch machen. Zu nennen ist hier namentlich die Grundverbilligung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes. Sie ermöglicht es in zahlreichen Fällen, dass trotz der Handänderung die Mietzinse vorerst kaum oder überhaupt nicht angehoben werden müssen. Die Grund-

verbilligung ist sodann der Schlüssel zu weiteren Leistungen der öffentlichen Hand, sofern eine Wohnung von einem Haushalt besetzt ist, der nur über ein minimales Einkommen verfügt. In diesen Fällen kann die Miete zusätzlich verbilligt werden.

Vor allem in der Welschschweiz kommt es immer wieder vor, dass die Mieterinnen und Mieter eines Mehrfamilienhauses oder einer kleinen Siedlung eine Wohngenossenschaft bilden, die dem Eigentümer die Liegenschaft abkauft. Als Genossenschaftsmitglieder bleiben die Bewohnerinnen und Bewohner zwar Mieter, doch sie verfügen nun über mehr Rechte sowie einen weitgehenden Kündigungsschutz. Und sie brauchen sich nicht mehr davor zu fürchten, dass ihr Haus verkauft wird. Ob nun eine neue Genossenschaft gebildet oder ob eine bestehende Wohnliegenschaft dazugekauft wird, in beiden Fällen ist der Zweck gleich. Es geht darum, gemeinsames genossenschaftliches Eigentum zu bilden. Das ist jene Form, in der Wohneigentum auch für jene grosse Mehrheit der Bevölkerung geschaffen wird, die niemals in der Lage wäre, individuell ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben.