

Titelgeschichte : wie finanziert man ein Genossenschaftshaus

Autor(en): **Brack, Karin**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **70 (1995)**

Heft 12

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106314>

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.

Vernünftiger Optimismus





In Wahrheit stehen die Mitglieder des Vereins EGGologisches Wohnen in Egg bei Zürich nicht im Regen: Ihr Projekt, das auf diese Wiese zu stehen kommt, schafft gute Voraussetzungen zum gemeinschaftlichen, selbstbestimmten Zusammenleben.

Enttäuschte Euphorie



**Hans Grob
beim
Interview
in seiner
Wohnung an
der Wuhr-
strasse in
Zürich: Als
das Haus
verkauft
werden
sollte, grün-
dete er mit
wenigen
Mitstreitern
die Genos-
senschaft
«Wurm» und
ersteigerte
es Anfang
der achtziger
Jahre:
«Wildi Zyte.»**

**Moderne
Architektur
und wild-
romantische
Mieter-
gärten: Die
St. Galler
Remishueb
ist ein
gelungener
Wurf. Ver-
schiedene
Wohnstruk-
turen sind
dort möglich:
Die Familie
Stangl bei-
spielsweise
wohnt im
eigenen
Reihenhaus.**



Sparsame Freude

Eine Genossenschaft zu gründen ist nicht besonders schwierig. Sich mit anderen Leuten soweit zusammenzuraufen, dass es auch tatsächlich zum Hausbau oder -kauf kommt, ist schon einiges anspruchsvoller. Zu den Diskussionen um Baumaterialien, Wohnungsgrössen und den Anteil an privatem und öffentlichem Bereich kommen dann zusätzlich die Finanzierungsprobleme. Drei Beispiele zeigen unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten auf:

VERNÜNFTIGER OPTIMISMUS Zwei wesentliche Voraussetzungen zu einer Genossenschaftsgründung bestanden 1993 in Egg bei Zürich: Hier ein Netz von Leuten, die sich lose kannten. Da die Gemeinde, die das Landstück Längi-Hanselmaa verkaufen wollte – mit der Auflage, dass es für sozialen Wohnungsbau verwendet würde. Zur selben Zeit orientierte Jean-Pierre Kuster¹ an einem Informationsabend der SP darüber, wie eine Genossenschaft entstehen kann. Anfang 1994 kam es zur Gründung des Vereins EGGologisches Wohnen – das Projekt ist demnach keine eigenständige Genossenschaft, sondern als Hausverein eine Untergruppe der WOGENO des Bezirks Uster. Zusammen mit den EGGolog/innen erhielt die Egger Genossenschaft Wobegg den Zuschlag des Gemeinderates für je einen Teil der Parzelle. Anders als die eher «alternativen» EGGolog/innen wohnen ihre Mitglieder dereinst nicht selber in den Genossenschaftshäusern. Auch gehen ihre Vorstellungen von Bauen und Wohnen in eine andere Richtung.

Geri Rauber war von Anfang an im Verein EGGologisches Wohnen: «Unser Ziel war und ist das selbstbestimmte und selbstverwaltete Wohnen.» Sie lebt mit ihrem Partner Louis Frölicher und anderen zukünftigen EGGolog/innen momentan noch in einem Flarzhaus in Hintereggi. «Hier wurde seit Jahrzehnten nichts gemacht, bald wird es unbewohnbar sein. Aber die Nachbarschaft ist ideal, wir teilen uns die Kinderbetreuung. In ein anderes Dorf zügeln, kommt deshalb nicht in Frage.» Robert Tüscher, ein weiteres Gründungsmitglied, sieht politisch-ökologische Vorteile. Er will vor allem nicht länger machtlos zusehen, wenn der Wohnungsvermieter eigenmächtig die Miete erhöht. Wichtig war für die EGGolog/innen von Anfang an, dass ein Gemeinschaftsraum entsteht und dass umweltfreundlich gebaut wird. Louis Frölicher bedauert, dass der Wunsch nach mehr Ökologie an den Kosten scheiterte: Eine Holzschnitzelheizung hätte die Limite der kantonalen Erstellungskosten für subventionierten Wohnungsbau gesprengt. Hingegen gefällt ihm der Vorschlag, der beim Wettbewerb um dieses Projekt durch die Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur asa in Rapperswil entstand: «Die geplanten Lauben sind öffentlicher Aufgang und privater Raum zugleich.» Fünf äusserlich identische dreistöckige Häuser sind geplant, dazu kommen Tiefgarage, Quartierplatz und das Gemeinschaftshaus. Zwei der fünf Häuser gehören zum Verein EGGologisches Wohnen, aufge-

teilt in je sechs Wohnungen zwischen 5½ und 3½ Zimmern. Für die Planung waren zeitraubende Sitzungen notwendig. Alle Vorstellungen auf einen Nenner zu bringen, erwies sich als nicht einfach. Etliche Leute stiegen aus dem Projekt aus, und als es um die Finanzierung ging, schmolz die Gruppe von ihrer ursprünglichen Grösse von rund dreissig Familien auf ihre heutige Grösse von sieben Familien zusammen. Die Bausumme wird momentan mit sechs Millionen Franken angegeben, das Eigenkapital sollte fünf bis zehn Prozent betragen. Die Baueingabe erfolgte im Sommer 1995; bis zur Gesuchseingabe beim Kanton im November mussten drei Prozent der erforderlichen Summe – also 180 000 Franken – nachgewiesen werden. Alle Familien, die künftig dort wohnen wollen, gaben ein Darlehen von zwischen 20 000 und 30 000 Franken zu einem Zinssatz, der vergleichbar ist mit demjenigen von Kassenobligationen. Der nicht verzinsbare Genossenschaftsanteil beträgt pro Zimmer 1000 Franken. Bei den einen halfen die Eltern, jemand konnte Geld von der Dritten Säule einsetzen, andere steuerten ihr Erbe bei. Gleichzeitig suchten die EGGolog/innen per Werbeprospekt ausstehende Darlehensgeber/innen. Dieses Geld wird dann zum Eigenkapital dazugerechnet und soll mithelfen, an die zehn Prozent der Bausumme heranzukommen. Damit könnten weniger teure Hypotheken erwirkt werden. Bis jetzt sind rund viereinhalb Prozent der Bausumme beieinander, damit kann beispielsweise die Architektenrechnung bezahlt werden, ohne dass der Baukredit einer Bank beansprucht werden muss.

Das Land hat einen Marktwert von 600 Franken pro Quadratmeter. Die EGGolog/innen bezahlen nur 367 Franken. Dies ist die Art der Gemeinde, das Projekt zu unterstützen. Damit ist es möglich, das Projekt nach den kantonalen Subventionsvorschriften zu realisieren und somit zu Kantons- und Bundesunterstützungen zu kommen. Die Mietzinse für subventionierte Wohnungen betragen voraussichtlich für eine 4½-Zimmer-Wohnung rund 1750 Franken für die Kategorie II und rund 1600 Franken für Kategorie I². Nicht subventioniert käme eine Wohnungsmiete auf rund 2300 Franken zu stehen, weil sie nach dem tatsächlichen Marktwert des Baulandes berechnet würde und keine zinsgünstigen oder zinslosen Darlehen zur Verfügung stünden.

«Durch die Zusammenarbeit mit der anderen Genossenschaft mussten wir viele Kompromisse eingehen, deshalb sind wir nicht euphorisch, bloss optimistisch», resümieren Geri Rauber und Louis Frölicher. «Das Projekt ist nicht wunschgemäss ökologisch herausgekommen, und maximal billig ist es mindestens zu Anfang auch nicht», fügt Robert Tüscher hinzu. Das Land, auf dem die Siedlung im Frühling 1997 fertiggestellt sein wird, liegt in Autobahnnähe, und wieviel von den Träumen eines gemeinschaftlichen Wohnens Realität wird, muss sich noch weisen. Aber mindestens die Voraussetzungen dafür wären geschaffen. >

DARLEHEN ZU 4¼ PROZENT

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) verwaltet zwei Fonds, aus denen die ihm angeschlossenen Baugenossenschaften und weitere gemeinnützige Wohnbauträger zinsgünstige Darlehen erhalten können:

- der Fonds de Roulement (wird in erster Linie aus Mitteln des Bundes gespeist),
- der Solidaritätsfonds (wird aus freiwilligen Spenden der SVW-Mitglieder geöffnet).

Der reguläre Zinssatz für beide Fonds beträgt ab 1.1.1996 4¼ Prozent. Die Darlehen dienen zur Restfinanzierung und Verbilligung folgender Vorhaben: Neubau, Erstellung und Erneuerung, Landerwerb sowie Erwerb bestehender Liegenschaften.

Während natürliche Personen in der Regel 20 Prozent Eigenkapital für den Erwerb privaten Wohneigentums aufbringen müssen, kann der Eigenkapitalbedarf beim genossenschaftlich erstellten Wohneigentum gesenkt werden. «Wenn sich 7 oder mehr Personen zur Gründung einer Genossenschaft entschliessen und in dieser Rechtsform ein Bauvorhaben realisieren, kann das erforderliche Eigenkapital auf bis zu 5 Prozent reduziert werden», erläutert Willy Wasser, Fondsverwalter des SVW. Die Darlehen, die der Verband gewährt, liegen in der Regel in der Grössenordnung von 5 Prozent der Erstellungskosten.

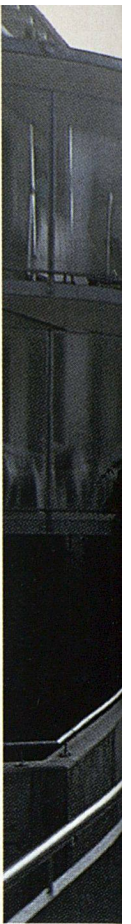
Auf die Frage, wie gross das finanzielle Risiko ist, das mit der Gründung einer Genossenschaft und der Zeichnung von Anteilscheinkapital verbunden ist, antwortet Willy Wasser: «Dies lässt sich nicht generell beantworten. Das Anteilscheinkapital stellt indes in jedem Fall Risikokapital dar.» Es komme darauf an, was die Genossenschaft konkret realisieren will, ergänzt er und betont: «Es lohnt sich bestimmt, genau abzuklären, ob ein geplantes Vorhaben risikobeladen ist oder nicht.» zu

Interessenten können den Beratungsdienst des SVW in Anspruch nehmen, der bis zu einem bestimmten Umfang kostenlos ist. Das Merkblatt Nr. 13 «Darlehen des SVW» ist auf der Geschäftsstelle erhältlich (SVW, Tel. 01 362 42 40, Fax 01 362 69 71).

ENTTÄUSCHTE EUPHORIE Hans Grob lebt im Zürcher Kreis 3 in einem Haus mit zehn Wohnungen, das er mit wenigen Mitstreiter/innen vor sechzehn Jahren für die selbstgegründete Genossenschaft Wurm zum Preis von 1,18 Millionen Franken ersteigert hat. «Unser ehemaliger Vermieter stand vor dem Konkurs, wir wussten, dass das Haus zum Verkauf gelangt. Wir waren vier Leute, die es kaufen wollten, und mussten rasch handeln: das Gebäude schätzen lassen, in Erfahrung bringen, wieviel Geld wir aufreiben müssen, in welcher Form wir kaufen sollten – als Aktien-Gesellschaft, im Stockwerkeigentum? Wir entschlossen uns, eine Genossenschaft zu gründen. Dies, nachdem wir vergeblich etliche bereits bestehende Genossenschaften zum Kauf eingeladen hatten. Per Inserat fanden wir zusätzliche Interessenten, zur Genossenschaftsgründung muss man mindestens zu siebt sein. Schliesslich gründeten wir den «Wurm», und jede der zehn Parteien brachte 20000 Franken ein. Von Verwandten, geerbt, gepumpt – ich selber hatte Ersparnisse. Für die Versteigerung unterstützte uns die Neumünsterbank, wo die Hypotheken lagen – so bekamen wir unser Haus.» Diese finanzielle Belastung empfand Hans Grob nicht so schlimm wie die Tatsache, dass der Mietzins in der Folge um 300 Franken angehoben werden musste und dass die 30000 Franken teure Handänderungssteuer zu bezahlen war. Heute beträgt der Mietzins für Hans Grobs 3-Zimmer-Wohnung rund 1200 Franken inklusive Nebenkosten (exklusive Anteilscheine). Auf fünf einträgliche Parkplätze vor dem Haus verzichtete die Genossenschaft und baute statt dessen mit eigenen Mitteln eine weitherum einzigartige Pergola, auf der heute Reben wachsen, die jährlich 30 Liter des Genossenschaftsweins «Pergola» hergeben.

Der harte Kern des ehemaligen Ersteigerergrüppchens lebt noch im Haus. Daneben gab es zahlreiche Wechsel. Eine gewisse Enttäuschung ist aus Hans Grobs Erzählung herauszuhören: «Es ist schade, dass viele Leute, sobald sie einmal ihre Genossenschaft gegründet und ihr Haus gekauft haben, nicht weiter aktiv sind und ihr Wissen nutzen, um noch mehr Häuser der Spekulation zu entziehen. Es sollte nicht bloss das Einzelprojekt im Vordergrund stehen. Vor sechzehn Jahren waren wir total euphorisch, feierten alljährlich den Genossenschaftstag. Inzwischen ist aus unserem «Wurm» ein fast normales Mietshaus geworden. Ich fühle mich als alter Knacker, wenn ich die Entstehungsgeschichte erzähle: Neue Leute wollen nichts davon wissen – aber das kann man ja niemandem vorwerfen.»

SPARSAME FREUDE Ulrike und Manfred Stangl leben in der neu erstellten Genossenschaft Remishueb, St. Gallen (Architekten Peter Götz, Hans Peter Oechsli, Fritz Tissi), in einer 5½-Zimmer-Eigentumswohnung auf zwei Stockwerken. Verkaufspreis: 475 000 Franken. «Wir entschlossen



Dörfliche Moderne

Ein Relikt
aus der
Vergangen-
heit oder
schon
wieder
Zukunfts-
modell: der
Milchman
in der
Remishue

uns Ende 1993 – noch vor meiner Schwangerschaft – zum Kauf von Eigentum, weil der Hypothekarzins so günstig war. Bis dahin wohnten wir in einer Zweieinhalbzimmerwohnung und verdienten beide: Mein Mann im Gastgewerbe, ich als Medizinlaborantin im Kantonsspital», erinnert sich Ulrike Stangl. Inzwischen ist der kleine Sohn eineinhalbjährig, und sie arbeitet wieder mit einem Zehnprozent-Teilpensum am alten Ort. Die Hausverkäuferin machte die Stangls auf die WEG-Finanzierung aufmerksam³, aber sie wollten diese Möglichkeit nicht in Anspruch nehmen. Zur Finanzierung des neuen Heims nahm das Ehepaar zwei Hypotheken bei der Pensionskasse des Kantons St. Gallen auf, wo Ulrike Stangl durch ihre Anstellung Mitglied ist: eine zu 280 000 Franken zu fünf Prozent mit zehn Jahren Laufzeit, eine weitere zu 40 000 Franken mit variablem Zins. Eine Privatperson gewährte ein Darlehen von 50 000 Franken zu 4½ Prozent. Die Anzahlung, die die Stangls aus ihrem Ersparten leisten konnten, betrug 105 000 Franken – das sind über 20 Prozent der Kaufsumme. «Unsere Rechnung ging mit 13. Monatslohn und Geburtszulage knapp auf – nachher hatten wir wirklich nichts mehr. Am Anfang war das eine starke psychische Belastung für uns – inzwischen sind jedoch 25 Prozent des teuersten Kredites mit dem variablen Zins zurückgezahlt. Wir sparen, wo wir können: wenig Ausgang, keine teuren Hobbies, sehr selten neue Kleider, Ferien bei der Familie. Auch beim Essen achte ich auf Billigangebote, kaufe wenig Fleisch.» Trotz der Einschränkungen, die das Ehepaar Stangl noch etliche Jahre auf sich nehmen muss, sind beide zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Momentan beträgt die Monatsmiete rund 2000 Franken inklusive Nebenkosten. In zehn Jahren hoffen sie, eine Monatsmiete von rund 1200 Franken exklusive Nebenkosten erreicht zu haben.

Alle Nachbarn in der Remishue sind um ein friedliches Zusammenleben bemüht; wer kleine Kinder hat, wechselt sich mit Hüten ab. «Das hat aber meiner Ansicht nach nichts mit Genossenschaft zu tun, das kann auch in anderen Mietverhältnissen so sein», ist Ulrike Stangl überzeugt.

Karin Brack, Redaktorin «wohnen»

Mattias Auer, freier Fotograf, lebt und arbeitet in Zürich

¹ Im Rahmen des WEG (Fussnote 3) besteht ein Beratungsdienst für gemeinnützige Wohnbauträger. Ein Bestandteil davon ist das Wohnbaubüro Uster, wo Jean-Pierre Kuster als Mitarbeiter tätig ist. Dort werden interessierte Gruppen bei der Gründung von Genossenschaften unterstützt sowie in Rechts- und Finanzierungsfragen beraten, insbesondere in Fragen der öffentlichen Finanzierung und des Baurechts. Von Kuster stammt die aufschlussreiche Wegleitung «Wir gründen eine Wohnbaugenossenschaft». Speziell wird darin auf die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten und die öffentliche Wohnbauförderung hingewiesen. Nützlich: Adressen von Beratungsdiensten in allen Kantonen. Zu beziehen für 20 Franken beim Herausgeber, dem Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach 484, 8026 Zürich. Tel. 01/291 09 37.

² Einkommenskategorie I nach kantonaler Wohnbauförderungsverordnung: rund 80 000 Franken Reineinkommen jährlich für eine Familie mit zwei Kindern, Vermögen nicht über 200 000 Franken. Einkommenskategorie II: rund 67 000 Franken jährlich, Vermögen nicht über 130 000 Franken.

³ WEG, Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz: Der vom Bund geförderte Wohnungsbau ist an bestimmte Bedingungen geknüpft. Auskünfte erteilen Wohngemeinden oder kantonale Wohnungsämter. Ein Element des WEG ist die Grundverbilligung, ein Darlehen, das in einem Zeitraum von 25 bis 30 Jahren zurückbezahlt werden muss. Die Mietzinse werden bei diesem Finanzierungsmodell alle zwei Jahre um einen bestimmten Prozentsatz angehoben. Die Erhöhungen betragen alle zwei Jahre je sechs Prozent. Für 1996/97 wird jedoch aus konjunkturellen Gründen der Anstieg halbiert.