

Kommentar : sollen Baugenossenschaften agieren oder reagieren?

Autor(en): **Burri, Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 3

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106452>

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.

Die Wirtschaftsseiten sämtlicher Zeitungen sind voll mit Nachrichten über Betriebsschliessungen, über Abbau von Arbeitsplätzen, über Lohnsenkungen und weiteren Hiobsbotschaften. Seit Jahren schon wartet die Schweiz vergeblich auf eine Besserung der Situation. Als Gründe für die missliche Lage werden ganz unterschiedliche Argumente ins Feld geführt. Wirtschaftskreise beklagen sich über einen überbordenden Bürokratismus, welcher die Eigeninitiative der Unternehmen behindere, und über zu hohe Steuerbelastungen, welche notwendige Investitionen in neue Arbeitsplätze verunmöglichen. In Politikerkreisen werden immer deutlicher Stimmen laut, dass die freie Wirtschaft nicht oder nicht genügend auf die veränderten Verhältnisse reagiert habe. Sie fordern staatliche Impulsprogramme, um die serbelnde Wirtschaft anzutreiben. Für die einen ist ein solches Programm allerdings nutzlos, weil nur Symptombekämpfung. Für die anderen gehen die Vorschläge zu wenig weit. Sie fordern, dass vermehrt Projekte unterstützt werden sollen, welche aktiven Umweltschutz auf die Segel geschrieben haben. Zwischenzeitlich passiert einmal wenig bis gar nichts. Die verunsicherten Arbeitnehmer/innen wissen das zu schätzen!

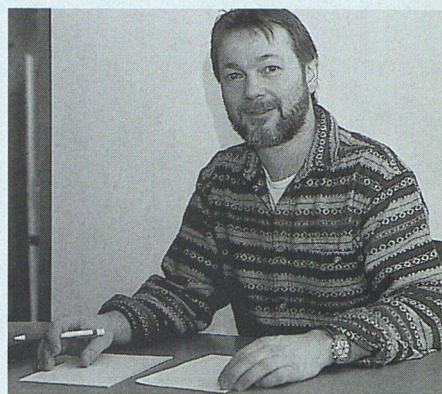
Und die Baugenossenschaften? Wie sollen sie sich in dieser Situation verhalten? Tatsache ist, dass sich die allermeisten Baugenossenschaften in einer relativ komfortablen Lage befinden.

Ihr Immobilienbestand ist nicht nur sichere Einnahmequelle für Mietzinse, sondern gleichzeitig eine stille Vermögensreserve, weil die Genossenschaften die Wertsteigerungen aus den Boomjahren nie als private Gewinne abgezogen haben. Baugenossenschaften haben deshalb weniger Schwierigkeiten, neues Fremdkapital aufzunehmen als irgendein anderer Investor.

Noch etwas: Der Mietzins der Baugenossenschaften wird bekanntlich nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet. Damit sind – als wichtigster Posten – die Schuldzinsen für Fremdkapital abgedeckt ebenso

Kommentar

wie die notwendigen Auslagen für Abgaben und Verwaltung. Ferner ist in jedem Mietzins ein Betrag für Unterhalt und Erneuerung enthalten. Diese Gelder häufen sich gegenwärtig in vielen Genossenschaften an und warten auf ihren Einsatz. In einer grösseren Genossenschaft können das Beträge in zweistelliger Millionenhöhe sein – mit steigender Tendenz. Diese Gelder heute zu horten und nicht zu investieren macht wenig Sinn. Einmal ist der Zinsertrag für Geldanlagen so schlecht wie schon lange nicht mehr. Zum anderen sind heute die Preise auf dem Baumarkt für die Bauherren vorteilhaft. Und zum dritten sind unzählige Unternehmen absolut darauf angewiesen, Aufträge zu erhalten. Heute – nicht erst in ein paar Jahren. Nur so, wenn die Wirtschaft über Aufträge verfügt, können vorhandene Arbeitsplätze erhalten bleiben oder sogar neue geschaffen werden. Und nur so, wenn die Mieter/innenhaushalte über ein gesichertes Arbeitseinkommen verfügen, sind letztlich auch die Mietzinseinnahmen der Genossenschaften gesichert.



Sollen
Baugenossen-
schaften
agieren oder
reagieren?

Eine vorausschauende Baugenossenschaft plant ihren Gebäudeunterhalt über mehrere Jahre hinweg. Sicher gibt es hier und da ein Projekt, das mit guten Gründen für 1999 oder später geplant wurde. Gibt es aber einen (nicht lösbaren) Grund, dieses Projekt nicht vorzuziehen?¹ Die Baugenossenschaften könnten damit ein positives Zeichen setzen, indem sie agieren anstatt reagieren.

Bruno Burri

¹ Hiermit sind ausdrücklich und ausschliesslich notwendige Erneuerungsarbeiten zum langfristigen Werterhalt der Liegenschaften gemeint. Keineswegs soll mit fragwürdigen Massnahmen der Wohnwert unnötig gesteigert und damit die Mietzinse unverantwortlich verteuert werden.