Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 64 (1989)

Heft: 5

Artikel: Über die Ziele der Baugenossenschaften

Autor: Gay, René

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105662

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

René Gay, Genf

Über die Ziele der Baugenossenschaften

Die grundlegenden Ziele der Baugenossenschaften sind zweifellos:

1. der Kampf gegen die Spekulation,
2. die Festlegung einer angemessenen und stabilen Mietzinspolitik,
3. die direkte Beteiligung der Genossenschafter/Mieter an der Führung der Genossenschaft.

Die Spekulation trägt einen Grossteil der Schuld an der seit Jahren andauernden Erhöhung der Mietzinsen. So sind insbesondere die Bodenpreise in einer Art und Weise angestiegen, die im Vergleich zu einer normalen Preisentwicklung in einem offensichtlichen Missverhältnis stehen.

Auch wenn die Wohnbaugenossenschaften die hohen Preise beim Grundstückerwerb nicht umgehen können, so nehmen sie in bezug auf die Spekulation dennoch eine Sonderstellung ein, denn sie sind ihrer Natur nach Bauträger/Liegenschaftenverwalter, denen jegliche gewinnbringende Tätigkeit statutarisch untersagt ist. Das heisst mit anderen Worten, dass selbst jene Investitionen, die zu Beginn recht teuer zu stehen kommen, mit der Zeit preiswert, ja vielleicht sogar günstig werden. Die Statuten der Wohnbaugenossenschaften sehen ausserdem vor, dass im Falle einer Liquidation der nach der Rückzahlung der Anteilscheine zum Nominalwert verbleibende Gewinn in der Regel für einen vergleichbaren Zweck eingesetzt werden muss.

Tritt ein Genossenschafter/Mieter aus der Genossenschaft aus, so werden ihm seine Anteilscheine zum Nennwert rückvergütet, wodurch das Prinzip einer Kapitalvermehrung ausgeschlossen wird.

Man stellt also fest, dass die den Wohnbaugenossenschaften zugrunde liegende Idee jeglichen spekulativen Machenschaften zuwiderläuft.

Die Wohnbaugenossenschaften arbeiten ohne wirtschaftliche Gewinnabsichten.

Daraus ergibt sich die Tatsache, dass die Mieten stets in einer Weise festgelegt werden, die eine blosse Kostendeckung erlaubt. Die Mieteinnahmen werden zur Begleichung der Betriebskosten verwendet, zur Amortisation der getätigten Investitionen sowie zur Ausschüttung eines bescheidenen Gewinnes, welcher einer geringfügigen Verzinsung der Anteilscheine entspricht.

Gewisse Wohnbaugenossenschaften verfolgen eine Politik der gleichmässigen Verteilung der Mietlasten. Dieses Vorgehen beruht auf der Tatsache, dass für Neubauwohnungen in der Regel bedeutend höhere Mieten bezahlt werden müssen als für Wohnungen in älteren Gebäuden. Aus Solidaritätsgründen wird jeweils von den Bewohnern der älteren Liegenschaften eine leichte Mietzinserhöhung verlangt, mit deren Hilfe die Mieten für Neubauwohnungen etwas gesenkt werden können.

Dieser Methode sind jedoch Grenzen gesetzt. So wäre es beispielsweise kaum wünschenswert, wenn Bauvorhaben einzig und allein dadurch verhindert würden, dass die Genossenschafter eine Erhöhung ihrer Mietzinsen befürchten.

Zur Beteiligung der Genossenschafter/Mieter: Es gibt Wohnbaugenossenschaften, deren Gründer und Leiter Wohnungen erstellen zur Vermietung an Leute, welche selbst nie zu Genossenschaftern werden und demnach auch niemals über ein Recht verfügen zur Einsichtnahme in die Führung der Genossenschaft. Diese Art von Gesellschaft wird oft von Berufsverbänden oder sonstigen Interessengemeinschaften gegründet. Obwohl ihre Mietzinsen im allgemeinen recht preiswert sind, handelt es sich bei den besagten Wohnbaugenossenschaften nicht um solche, die der gängigen Vorstellung von einer Genossenschaft entsprechen.

Des weiteren gibt es Wohnbaugenossenschaften, die von den Mietern der eigens zu diesem Zweck erstellten Gebäude selbst gegründet werden. Die Mieter verpflichten sich in der Regel beim Wegzug aus ihrer Wohnung, aus der Genossenschaft auszutreten. Diese Art von Genossenschaft ist ziemlich verbreitet; sie beschränkt sich jedoch meistens auf den Betrieb der zur Zeit der Gründung erstellten Gebäude und zieht nur selten eine Erweiterung ihres Liegenschaftenbestandes in Betracht.

Schliesslich gibt es noch jene Wohnbaugenossenschaften, deren Genossenschafter zum Teil Mieter sind, zum Teil aber auch nicht.

In der Anfangsphase sind die Mitglieder der Genossenschaft nicht notgedrungen Personen, die beabsichtigen, früher oder später selbst Mieter zu werden. Es handelt sich vielmehr um Leute, welche aus Solidarität eine gute Sache unterstützen.

Erst mit dem Fortschreiten des Bauvorhabens werden die neuen Mieter allmählich verpflichtet, der Genossenschaft beizutreten.

Wie arbeiten die Genossenschaften? Einmal im Jahr werden sämtliche Genossenschafter zur Teilnahme an der Generalversammlung einberufen. Diese Versammlung dient insbesondere der Überprüfung der Betriebsrechnung und der Bilanz, der Ernennung der Vorstandsmitglieder sowie der Beratung der grundlegenden Politik der Genossenschaft.

Bei der dritten und letzten Genossenschaftsart besteht der Verwaltungsrat traditionsgemäss aus Genossenschaftern, die gleichzeitig Mieter sind, und aus solchen, die nicht zu den Mietern zählen. Abgesehen von den bereits erwähnten Grundprinzipien besteht die Aufgabe dieser ihrem Wesen nach offeneren Gesellschaften nicht nur in der Verwaltung der bereits bestehenden Vermögenswerte, sondern auch in der Erstellung neuen Wohnraums, wo immer sich dies als notwendig erweist. Die Aktivitäten zahlreicher Genossenschaften liefern stets neue Beweise für die Befolgung dieses Auftrags.

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Erwerbs von Stockwerkeigentum bietet die Wohnbaugenossenschaft einige wichtige Vorteile, vorausgesetzt, es wird von vornherein auf jede Art von Mehrwert verzichtet. Das Genossenschaftsvermögen kann in gewisser Hinsicht als Miteigentum betrachtet werden; darf doch ein Genossenschafter/Mieter nicht von der Genossenschaft ausgeschlossen werden, es sei denn, es trifft ihn schweres Verschulden.

Die Genossenschaft ermöglicht ihm ausserdem eine gesteigerte Mobilität, denn der Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft, beispielsweise infolge einer Veränderung der Familienverhältnisse, ist sehr geläufig. Auch das Verlassen einer Genossenschaftswohnung aus persönlichen Gründen bringt praktisch keine Probleme mit sich, ganz im Gegensatz zu den Schwierigkeiten, die einen Eigentümer erwarten, wenn er seine Eigentumswohnung eines Tages vermieten oder verkaufen möchte.

Angesichts der enormen Vorteile, die der genossenschaftliche Wohnungsbau zahlreichen Mitbürgerinnen und Mitbürgern bietet, kann man nur hoffen, dass dieses System in Zukunft noch weiter an Bedeutung zunimmt und von staatlicher Seite gebührend unterstützt wird.

René Gay ist Vizepräsident der Sektion Romande des SVW. Der 59jährige Kaufmann ist Geschäftsleiter der Société coopérative d'habitation Genève, der grössten Genfer Genossenschaft mit 1275 Wohnungen, sowie Quästor der Stiftung Alterspflegeheim FLPAI. Die Sektion Romande hat René Gay zur Wahl als Zentralpräsident des SVW vorgeschlagen.