Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 72 (1997)

Heft: 3

Artikel: Kommentar : sollen Baugenossenschaften agieren oder reagieren?

Autor: Burri, Bruno

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106452

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: 12.12.2025

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

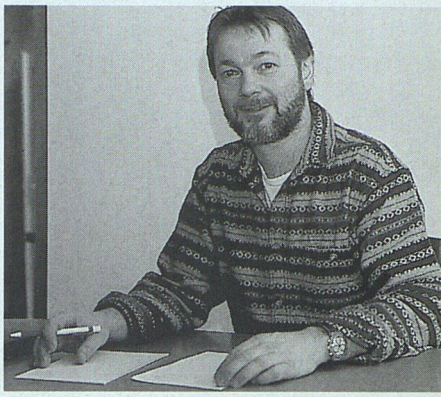
Kommentar

Sollen Baugenossenschaften agieren oder reagieren?

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 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.



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.*