

Neue gemeinnützige Wohnformen : Vor- und Nachteile abgewogen

Autor(en): **Käufeler, Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **90 (1995)**

Heft 2

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-175686>

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.



*A Thoun, l'idée des coopératives d'habitation a fait très tôt son apparition et a donné naissance à divers types de réalisations (photo Stähli).
In Thun fasste die Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaues schon früh Fuss und brachte verschiedenartige Bauformen hervor. (Bild Stähli)*

Le pour et le contre

Nouvelles formes de logements d'utilité publique

Par Bruno Käufeler, Oberhofen (résumé)

Dans le cadre de la rédaction d'un mémoire circonstancié sur les coopératives d'habitation, à l'Université de Berne, Bruno Käufeler a étudié de nouvelles formes de logements d'utilité publique qui rencontrent beaucoup de succès. Il montre à l'appui de trois exemples concrets leurs particularités tant en ce qui concerne l'organisation que l'information. Il présente également leurs avantages et leurs inconvénients.

Fondée en 1923, la coopérative immobilière «Heimstätten-genossenschaft» de Winterthur (HGW) s'est dotée d'une administration professionnelle vers 1917, lorsqu'elle possédait déjà environ 200 logements. Les tâches de gestion sont assurées par une commission des constructions s'occupant des réalisations nouvelles et des rénovations, une commission des plaintes réglant les différends entre les membres, une assemblée générale ayant les mêmes droits que dans les coopératives traditionnelles, mais pas de droit à participer aux nouveaux projets ou aux rénovations, une commission du personnel, une

assemblée de quartier se réunissant une fois par an, un gérant de quartier, une régie, un secrétariat. Le pour: le partage des compétences augmente l'efficacité de l'activité de la coopérative. Le contre: en raison de l'importance de la coopérative, les sociétaires et les membres du comité ont forcément des échanges anonymes. La coopérative HGW achète des biens immobiliers et construit des logements. Son fonds de prévoyance lui permet d'adopter une politique sociale. Les échanges d'appartements entre membres sont possibles, étant donné l'importance de la coopérative dont la devise est

«qualité et, par conséquent durabilité de la construction». Les loyers proposés sont dans la moyenne des loyers urbains. La Locacasa est pour l'Alliance de sociétés féminines suisses (ASF) un groupe de fondations datant des années 80 dont le but est d'encourager un type d'habitat intermédiaire entre la location et la propriété. Les fondations sont locales ou régionales. Grâce à un représentant des propriétaires-locataires, le locataire a le droit de participer à la politique de la fondation. Le locataire devient propriétaire-locataire lorsqu'il verse un prêt se montant au minimum à 10% du coût de l'habitation. La Locacasa reste propriétaire des logements. Son comité se charge de l'acquisition des immeubles. Le locataire dispose d'une grande protection contre les congés. Il participe à l'accroissement de la valeur du logement, si bien qu'il a droit, à la fin du bail, à 90% de l'augmentation de la valeur du logement, proportionnellement au montant de la somme qu'il a prêtée. Les logements proposés par la Locacasa sont

donc une forme hybride de propriété-location. Le système nécessite encore toutefois un certain rodage.

Le but de la WOGENO (coopérative d'habitation) de Thoun est de proposer des logements d'utilité publique à loyers avantageux et de préserver les terrains et les bâtiments de la spéculation. Fondée en 1991, la WOGENO achète des immeubles qui sont ensuite autogérés par des collectifs. Les locataires doivent donc assumer des responsabilités concrètes analogues à celles des propriétaires. Le pour: le locataire de la WOGENO dispose d'une plus grande autodétermination. L'offre de logements de la coopérative peut augmenter à volonté, sans porter préjudice à cette autogestion. Le financement des achats d'immeubles est délégué à la WOGENO, qui peut se permettre également des achats ponctuels et n'est pas tenue de créer de vastes ensembles résidentiels. Le contre: la solidarité peut ne pas dépasser celle du collectif. La réalisation d'un grand ensemble semble difficile.

Vor- und Nachteile abgewogen

Neue gemeinnützige Wohnformen

Von Bruno Käufeler, Oberhofen

Im Rahmen einer umfangreichen Semesterarbeit an der Universität Bern über «Wohnbaugenossenschaften» ist der Autor der folgenden Zeilen auch erfolgreichen und neuen gemeinnützigen Wohnformen nachgegangen. Anhand dreier Fallbeispiele zeigt er darin namentlich deren organisatorische Besonderheiten und Informationsflüsse auf und stellt ihre Vor- und Nachteile einander gegenüber. Wir drucken sie hier im Wortlaut nach.

(Vorbemerkung der Redaktion: Bei den folgenden Ausführungen ist zu berücksichtigen, dass die auf ihnen beruhende Untersuchung auf 1992/93 zurückgeht. Obwohl sich die darin vorgestellten Körperschaften seither nicht grundlegend verändert haben, sind gewisse Abweichungen in Einzelfragen zwischen der Datenerfassung und dem heutigen Zustand nicht auszuschliessen.)

Heimstättengenossenschaft Winterthur

Die Heimstättengenossenschaft Winterthur (HGW) wurde 1923 gegründet und weist eine seit Mitte der 40er Jahre professionell geführte Verwaltung auf. Bis Ende der 20er Jahre wurden EFH und REFH gebaut, welche auf Anweisung der Gemeinde Winterthur an ihre Bewohner verkauft werden mussten. Diese ungefähr 80 Häuser sind somit nicht mehr im Besitz der HGW. Der Schritt zur Professionalisierung der Verwaltung erfolgte beim Stand von ungefähr 200 eigenen Wohnungen im Jahre 1947. Die Entwicklung des Wohnungsbaus der HGW erlitt im Gegensatz zu den meisten anderen WBG keinen Einbruch in den letzten 20 Jahren. Es ist deshalb sicher von Interesse, etwas über die Organisationsform und Politik der HGW zu erfahren:

• Zur Organisationsform

Eingezeichnet in Abbildung 1 sind die Informationsbezie-

hungen. Einzelne Organe und ihre Aufgaben und speziellen Kompetenzen lassen sich folgendermassen charakterisieren:

Baukommission: Sie beschäftigt sich mit der Neuprojektierung von Siedlungen und den umfassenden Sanierungen (ein Architekt ist in der Kommission vertreten). Die Baukommission stellt Anträge an den Vorstand.

Beschwerdekommision: Sie wird zur Schlichtung von Problemen von und zwischen GenossenschaftlerInnen das Jahr durch eingesetzt.

Generalversammlung: Grundsätzlich hat die GV die gleiche Kompetenz wie bei traditionellen WBG. Sie hat aber kein Mitspracherecht bei Neuprojektierungen oder Sanierungen. Sie wird durch den Vorstand nur orientiert.

Personalkommission: Sie befasst sich mit allen Personalfragen, wie Neueinstellungen, Saläransparungen usw. Sie stellt Anträge an den Vorstand.

Quartiersversammlungen: Sie finden auf Einladung der Verwaltung einmal jährlich statt und dienen der Aussprache zwischen Verwaltung und GenossenschaftlerIn.

Quartierwart: Er/Sie verkörpert die Beobachtungsfunktion einer Siedlung und bildet die Vermittlung zwischen GenossenschaftlerIn und Verwaltung das Jahr durch.

Regiebetriebe: Auf Anweisung des Geschäftsführers be-

sorgen sie mit ihren vollamtlichen Handwerkern den ständigen Unterhalt der Gebäude und Anlagen.

Verwaltung: Die Verwaltungsarbeit ist etwa vergleichbar mit der Gemeindeschreiberarbeit. Für die Sanierungen werden Befragungen und Orientierungen im betroffenen Quartier durchgeführt. Zum Liegenschaftsverkauf benötigt der Verwalter nur die Zustimmung der Vorstandsmitglieder. Er kann deshalb relativ rasch handeln.

Der Vorteil dieser Organisationsform liegt in der durch die Aufspaltung der Kompetenzen ermöglichten höheren Effizienz der WBG-Aktivität. Ein Nachteil könnte die Anonymisierung zwischen Genossenschaftlern und Vorstandsmitgliedern sein, welche durch die Grösse der HGW gezwungenermassen zustande kommt.

• Zur Politik

Die HGW will sich aktiv im Liegenschaftsverkauf und im Wohnungsbau betätigen. Mit ihren Fonds schafft die HGW einerseits die Grundlage für Abzahlung und zukünftige Investitionen (Amortisationskonto, Erneuerungsfonds, Reservefonds = gesetzliche Fonds), andererseits ermöglicht sie sich dadurch ihre soziale Haltung (Mietzinsausgleichsfonds, Mieterschadenfonds, Fürsorgefonds, Mitgliederfonds und Weiterbildungsfonds). Zu diesen Fonds gibt die HGW auch Obligationen

heraus und besitzt eine Depositionskasse. Die HGW legt ihr Geld in Bauland, in Häuser und in Wohnungen an. Liegenschaftshandel betreibt sie nicht. Die HGW baut vorwiegend ohne Subventionen (von 1314 Wohnungen wurden nur 132 subventioniert). Dadurch hat sie nicht die Auflagen der Kreditgeber zu berücksichtigen, aber sie hat dafür eigene Auflagen beispielsweise bezüglich Wohnungsbelegung gemacht (es gilt: Kopffzahl ist mindestens gleich der Zimmerzahl). Dank ihrer Grösse und ihrem grossen Wohnungstypenangebot kann sie die genossenschaftsinternen Wohnungswechsel gut vollziehen. Auch die alten Siedlungen leiden somit nicht an einer Überalterung der Einwohner. Bezüglich Architektur wird die Philosophie einer hohen Bauqualität mit gutem Ausbaustandard vertreten. Weit-sichtiges Bauen erlaubt keine billige Qualität. Die HGW verzichtet lieber auf Subventionen als auf eine gute und dauerhafte Bauqualität. Die HGW hat aus der kurz-sichtigen, billigen Bauweise von früher gelernt und will später nicht wieder bauliche Mängel teuer beheben müssen. Die hohen Mieten der Neubau-wohnungen können dank dem Mietzinsausgleichsfonds um ungefähr 200–250 Fr. pro Monat gesenkt werden. Nach Angaben des Geschäftsleiters der HGW liegen die durchschnittlichen Mietzinse der Genossenschaft im Bereich des gesamtstädtischen Mittels.

Locacasa

Locacasa ist nach Bund Schweizerischer Frauenorganisationen (1986) eine Gruppe von Stiftungen, welche in den 80er Jahren gegründet wurde,

mit dem Ziel, für den Schweizer Mieter eine Wohnform zu entwickeln, welche eigentumsähnliche Elemente aufweist. Die Stiftungen sind lokal oder regional organisiert. Die Stifter sind Gemeinden, Banken und Privatpersonen. Sie wählen auch den ersten Stiftungsrat, das oberste Organ der Stiftung. Der Mieter hat durch einen Miet-Eigentümer-Vertreter ein Mitspracherecht auf die Politik der Stiftung. Der Mieter wird Miet-Eigentümer durch sein Darlehen, welches mindestens 10 Prozent der Wohnungskosten beträgt. Dieses Darlehen wird dem Miet-Eigentümer nicht direkt verzinst, dafür reduzieren sich die Mietkosten um den Verzinsungsbetrag. Das Darlehen wird dem Miet-Eigentümer mit dem sogenannten Grundpfandtitel auf das Stockwerkeigentum gesichert. Im Falle eines Konkurses sichert dieses Wertpapier das investierte Geld des Miet-Eigentümers. Der relativ hohe Pflichtanteil macht einem Teil unserer Gesellschaft den Zugang zu dieser eigentumsähnlichen Mietform schwierig.

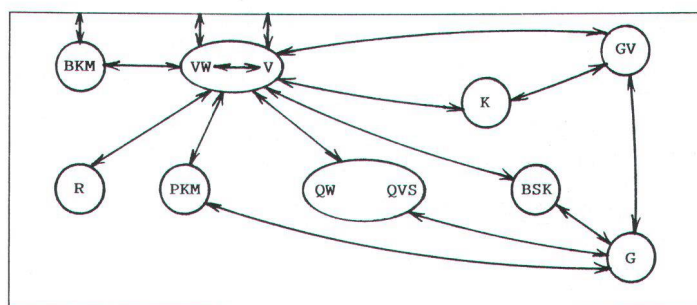
Die Locacasa ist die Eigentümerin von Wohnhäusern. Der Liegenschaftserwerb ist die Aufgabe der Ausschüsse. Im Gegenzug zum Darlehen des Mieters wird ihm ein weitgehender Kündigungsschutz gewährt. Kündigungsgründe wie Hausverkauf und Eigengebrauch existieren nicht. Dem Mieter wird die Gestaltungsfreiheit im Innern gewährt, andererseits ist er für den Unterhalt im Innern verpflichtet (dies lässt sich nach OR aber gar nicht machen). Das Äußere der Liegenschaft sowie sämtliche gemeinschaftliche Teile werden von der Stiftung zu Lasten des Unterhaltsfonds besorgt. Der Mieter ist an der Wertsteigerung der Wohnung beteiligt, welche, trotz Alterung und Abnutzung der Wohnung, durch steigende Bodenpreise und Inflation vorhanden ist. Der Miet-Eigentümer hat am Ende des Mietverhältnisses Anspruch auf 90 Prozent der Wertsteigerung anteilmässig zu seinem Darlehen. (Das Problem der Wertsteigerungs-Bestimmung ist nach SVV von 1992 aber noch nicht gelöst). Bei einem Darlehen von 10 Prozent werden ihm also 90 Prozent eines Zehntels der Wertsteigerung ausbezahlt. Die übrige Wertsteigerung fällt an das Stiftungsvermögen und bleibt dadurch in der Liegenschaft. Dies bedeutet, dass sich die Miete der Wohnung am Markt orientiert, dass also ein Neutretender nicht den Vorteil einer Wohnung geniessen kann, welche längere Zeit nicht gehandelt wurde. Das Wohnungsangebot der Locacasa liegt, wie bei den WBG, ebenfalls im Bereich

zwischen Miete und Eigentum. Bezüglich der WBG ist sie mit ihrem System theoretisch sogar noch etwas näher beim Eigentum. Theoretisch deshalb, weil das ganze System noch in der Anfangsphase steckt und nach SVV (1992) Theorie und Praxis der Locacasa noch recht weit auseinanderliegen.

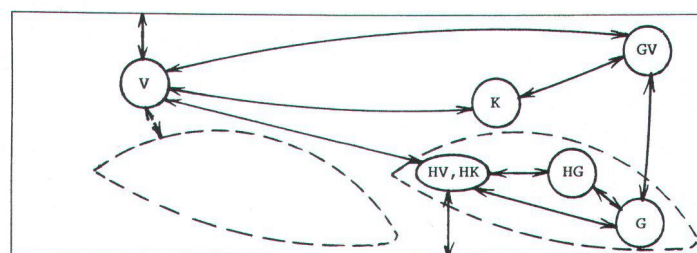
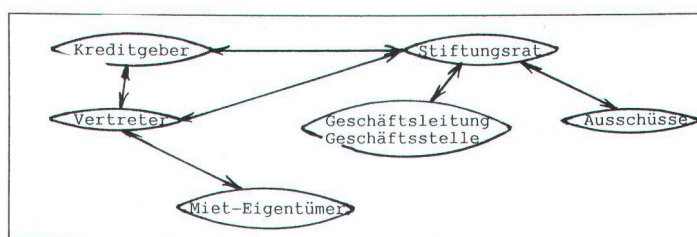
WOGENO Thun

Die WohnGENOssenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften Thun stellt eine Übergangsform zwischen herkömmlichen WBG und Hausgemeinschaften dar (WOGENO THUN, 1992). In dieser Art existieren bereits Genossenschaften in Bern, Biel, Winterthur, Zürich und weiteren Schweizer Städten. Ziel ist es,

preisgünstige gemeinnützige Wohnungen im Kollektiv-Eigentum anzubieten und Land und Gebäude der Spekulation zu entziehen. Gegründet wurde die Wogeno Thun 1991. Sie will Liegenschaften erwerben oder erstellen und diese an Hausgemeinschaften zur Selbstverwaltung vermieten. Im Vergleich zu traditionellen WBG übernehmen die Wogeno-Mieter in einer Hausgemeinschaft konkrete Selbstverwaltungspflichten, gewinnen aber andererseits Rechte wie Eigentümer. Die Hausgemeinschaft zahlt der Wogeno einen Jahresmietzins für das ganze Haus. Dieser setzt sich zusammen aus Hypothekar- oder Darlehensverzinsung, Amortisation, einem Anteil Solidaritätsfonds für Mietzinsausgleiche, einem Rückstellungsfonds für Grossunterhalt und Expansion sowie dem Verwaltungsaufwand. Die Hausgemeinschaft ihrerseits setzt darauf basierend die Wohnungsmieten inklusive Heizung, Gebühren usw. fest. Je nachdem, in welchem Mass und wie kostengünstig die Gemeinschaft Hauswart- und Kleinunterhaltsarbeiten selber leistet, be- oder entlasten diese Kosten den Mietzins. Die Hausgemeinschaft entscheidet auch selber über Renovations- und Ausbauvorhaben, sofern sie einen Jahreshausmietzins nicht übersteigen. Vorhaben, welche eine Baubewilligung erfordern oder den Jahresmietzins übersteigen, müssen durch den Wogeno-Vorstand geprüft und die Generalversammlung bewilligt werden. Die Hausgemeinschaft hat zudem Mit-



BKM: Baukommission
BSK: Beschwerdekommision
G: GenossenschafterIn
GV: Generalversammlung
K: Kontrollstelle
PKM: Personalkommission
QVS: Quartiersversammlung
QW: Quartierwart
R: Regiebetriebe
V: Vorstand
VW: Verwalter



G: GenossenschafterIn
GV: Generalversammlung
HG: Hausgemeinschaft
HK: Hauskassier
HV: Hausvertreter
K: Kontrollstelle
V: Vorstand

Die Organisationsstruktur der Heimstättengenossenschaft Winterthur (oben), der Locacasa (Mitte) und der Wogeno Thun (unten) im Vergleich.

Comparaison de l'organisation de la coopérative immobilière Heimstättengenossenschaft de Winterthur (en haut), de la Locacasa (au centre) et de la Wogeno de Thoun (en bas).

Bâtiments à protéger

Cachotteries aux CFF

Par Rahel Hartmann, journaliste RP, Lucerne (résumé)

La loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage oblige les CFF à dresser un inventaire de leurs bâtiments dignes de protection. Celui-ci existe depuis 1987; il a été rédigé par Hans-Peter Bärtschi, spécialiste des vieux bâtiments industriels à Winterthour. Cependant, la Direction générale ne l'a toujours pas soumis au Conseil fédéral, pour éviter son entrée en vigueur. Cela fait des années que la commission des monuments historiques intervient en catastrophe. Elle ne veut plus se contenter de ce rôle de pompier: le litige relatif à la gare d'Aarau l'incite à tout mettre en œuvre pour que le dossier soit examiné.

Avec quelque 800 gares et haltes, les CFF possèdent un « fabuleux patrimoine architectural » estime Martin Fröhlich, chef du service des constructions fédérales du Département de l'Intérieur. Environ 80% de ces bâtiments datent d'avant 1914. Ils pourraient donc bénéficier éventuellement d'une protection. Il y a quelques années, les CFF, encore magnanimes, avaient intégré le bâtiment principal de la gare de Stadelhofen au projet Santiago Calatravas. Cette réalisation eut un retentissement au-delà des frontières et fut considérée comme un exemple réussi de mariage entre l'ancien et le moderne.

A l'époque, «les CFF étaient encore euphoriques», concède Peter Vogel, chef suppléant de la Direction des domaines, à la Direction générale des CFF; on a surestimé les possibilités d'utilisation commerciale des immeubles ferroviaires. La morosité du marché immobilier a obligé les CFF à différer leurs nouveaux projets. A Genève, il y aurait certes de vastes possibilités à Cayla, mais la situation est trop incertaine: le projet est donc gelé.

Les CFF ont mis en veilleuse le projet de technocentre de Gland (VD) et mis un frein à la réalisation du centre administratif de Zollikofen (BE). Peter Vogel se montre réservé à propos d'un projet à Romanshorn.

Les budgets ont été considérablement réduits: en 1993, les projets de transformation pour des activités commerciales bénéficiaient d'un crédit de 141 millions de francs et en 1994, de 232 millions alors que pour les années 1995 à 1997, ce poste qui se chiffrait initialement à 300 millions de francs a été réduit à 42 millions pour 1995, 38 pour 1996, 35 pour 1997, 38 pour 1998, 35 pour 1999 et 28 millions pour l'an 2000. Dans cette course aux économies, la marge qui reste pour les mesures de conservation des bâtiments est étroite. Les dépenses de protection devraient être intégrées aux calculs de rentabilité. En d'autres termes, les frais engagés à cette fin ne doivent pas grever la facture finale, mais contribuer aux recettes. Une construction nouvelle doit avoir un rendement brut de 9,5% et une rénovation de 10,1%, car

la durée d'utilisation n'est pas de 40, mais de 30 ans: un handicap supplémentaire pour la conservation des bâtiments. Celle-ci est-elle victime de la course aux économies? Peter Vogel ne voit pas les choses de cette façon: les CFF ne pourraient jamais songer à outrepasser la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage. Il ignore tout de l'existence d'un inventaire des gares dignes de protection. Il n'est pas impliqué dans des négociations visant à officialiser cet inventaire. Ces pourparlers se déroulent en général entre les responsables des monuments historiques et l'architecte en chef de la Division des bâtiments des CFF, Uli Huber. Ce dernier ne veut toutefois faire aucune déclaration sur la question.

Le litige a commencé à propos de la gare d'Aarau, construite en 1859, puis constamment agrandie par des annexes. La commission fédérale des monuments historiques avait jugé que le bâtiment central était digne de protection. Cela n'a pas empêché les CFF d'organiser un concours d'architecture ne comportant aucune condition spéciale. Pour ainsi dire placée devant un fait accompli (le projet prévoyant la démolition dudit bâtiment), la commission a sorti ses armes et exigé qu'on présente l'inventaire des CFF. L'affaire de la gare de Coire, construite en 1878 et agrandie par la suite, est analogue: on envisageait de construire une grande verrière qui menace le cachet de l'ensemble. A Maienfeld, les CFF ont démoli un hangar historique avant que la commission ait pu faire quoi que ce soit. A Bâle, les chemins de fer fédéraux ont un projet de concours qui leur tient à cœur: il s'agirait de la construction d'une passerelle reliant la place de la gare au quartier de Gundeldinger; pour la commission néanmoins, c'est là que le bât blesse car des boutiques seraient aménagées le long de cette liaison et l'ancien bâtiment central serait détruit.

spracherecht bei der Mieterwahl und schliesst die Mietverträge selber ab. Sie muss gegenüber dem Wogeno-Vorstand einen Hausvertreter und Kassier bestimmen und sich als Verein, Gesellschaft oder juristische Person organisieren. Jeder Mieter ist Genossenschafter mit Anteilschein und Pflichtdarlehen (beispielsweise 25 000 Fr. pro Wohnung bei der Wogeno Bern). Die Mieter eines von der Wogeno erworbenen Hauses müssen GenossenschafterInnen werden. Mit Unterstützung des Bundes (WEG) und der Gemeinde sollen die Wohnungen günstig vermietet werden können. Die Vorteile dieses Systems liegen auf der Hand:

- Mit dem System der Wogeno kommt der Mieter (GenossenschafterIn) zu mehr Selbstbestimmung oder Eigenbestimmung.
 - Das Wohnungsangebot der Wogeno kann beliebig wachsen, ohne dass dies auf Kosten der Selbstbestimmung der MieterInnen geht.
 - Das Finanzierungsproblem beim Kauf einer in privaten Händen liegenden Liegenschaft wird der Wogeno übertragen.
 - Der Wohnungswechsel innerhalb der Stadt ist möglich.
 - Die Wogeno kann lokal und regional handeln.
 - Der Kauf von Einzelhäusern kann punktuell erfolgen, grosse Flächen zur Errichtung einer WBG-Siedlung sind nicht nötig. Dadurch ist sie im Erwerb von Grundstücken flexibler als die traditionellen WBG.
- Das System hat den Nachteil, dass
- das Solidaritätsbewusstsein im grösseren Rahmen verloren gehen kann. Es entstehen wahrscheinlich immer kleine Komplexe gleichgesinnter Menschen. Letzteres kann natürlich auch ein Vorteil sein oder ist wahrscheinlich realistischer.
 - wahrscheinlich keine Siedlungen mit gesamtheitlicher Konzeption entstehen.