

# Lernen von "Locacasa"?

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **59 (1984)**

Heft 3

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105278>

## **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.

## Lernen von «Locacasa»?

Das noch ungeborene Kind trug einen wohlklingenden Namen. Die Themen waren Wohnen, Miete, Eigentum. Als Gastgeberin der Pressevertreter zeichnete die Schweiz. Vereinigung für Landesplanung. Und alle, alle waren gekommen. «Locacasa – ein Modell für Mieteigentum» machte im Januar Schlagzeilen.

Locacasa richte sich gegen «gewisse Mängel unserer Wohnungspolitik und der daraus resultierenden Wohnungsknappheit, von der einzelne Mieterkategorien betroffen sind». Für einen welschen Sozialdemokraten erstaunlich zurückhaltend, umriss Nationalrat Victor Ruffy damit den Ansatzpunkt des Vorhabens. Seine freisinnige Ratskollegin Elisabeth Kopp ihrerseits liess sich nichts anmerken von der Abneigung ihrer Fraktion gegen die Wohnbauhilfe des Bundes. Der Mangel an preisgünstigen Wohnungen lasse sich ohne Mithilfe der öffentlichen Hand kaum korrigieren, räumte sie ein. In der Tat erhofft man sich für das Locacasa-Modell Verbilligungsbeiträge von Bund, Kantonen und Gemeinden.

Weil Locacasa als Modell vorgestellt wurde, das in der Wirklichkeit erst noch Gestalt annehmen muss, ist es schwierig, sich aus der Sicht der gemeinnützigen Baugenossenschaften dazu zu äussern. Schliesslich liegt auch den Genossenschaften eine Modellvorstellung, ja ein Ideal, zugrunde. Die genossenschaftliche Realität dagegen ist mit Mängeln behaftet. Sie stellen sich unweigerlich ein, sobald der Schritt vom hehren Ideal zum harten Alltag getan werden muss.

Angestrebt wird vorweg die Gründung von Locacasa-Stiftungen. Sie sind gedacht als regionale Wohnbauträger. Sie sollen Wohnliegenschaften erwerben und bauen, ähnlich wie die Genossenschaften. Wer als Mieter darin wohnen bleiben oder einziehen will, hat der Stiftung ein Darlehen zu geben, das bis zu 50 Prozent der Anlagekosten und damit gegen 100000 Franken betragen kann. Für das Darlehen erhält der Mieter keinen Zins, sondern eine Reduktion der Miete, die dem Ausmass des eingesparten Zinsaufwandes für eine Fremdhypothek entspricht. Hingegen wird ihm bei einem Wegzug nach längerer Mietdauer von der Stiftung nicht nur das

Darlehen zurückbezahlt, sondern überdies ein Kapitalgewinn. Der zu seiner Auszahlung erforderliche Geldbetrag muss vom neuen Mieter aufgebracht werden. Er muss ein höheres Darlehen einbringen als der Vorgänger, entsprechend dem – mutmasslich – gestiegenen Mietwert der Wohnung.

Zinsgünstige Mieterdarlehen und unverzinsliche Anteilscheine der Mieter-Genossenschaft sind für die Baugenossenschaften nicht neu. Als Finanzierungsmittel stossen sie in der Praxis freilich rasch an Grenzen. Die Steuerverwaltungen tendieren zusehends dazu, die damit erzielten Mietzinsreduktionen einerseits der Genossenschaft als steuerbaren Ertrag, andererseits den Mietern als steuerbares Einkommen aufzurechnen. Ferner wird es meist gerade den vom Wohnungsmangel besonders betroffenen Mietinteressenten nicht möglich sein, gleich einige Zehntausender auf den Tisch zu blättern. Die Locacasa-Stiftungen werden hier einige Nüssen zu knacken haben. Falls es ihnen gelingt, dürfte auch für die genossenschaftliche Eigenfinanzierung etwas davon abfallen.

Die Locacasa-Stiftungen wollen gemeinnützig sein. Das heisst bekanntlich nicht, dass jegliche Gewinne verboten sind. Aber sie sind bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern von Gesetzes wegen eng beschränkt. Dies bedeutet vermutlich, dass den ausscheidenden Mietern bei der Rückzahlung der Darlehen nur ein zusätzlicher Mehrwert ausbezahlt werden darf, der nicht höher ist als die aufgelaufenen Zinsen zum Satz einer zweiten Hypothek. Das Rechnungsbeispiel, welches mit dem Locacasa-Modell präsentiert wurde, liegt etwa in diesem Rahmen. Warum dann nicht gleich die jährliche Verzinsung der Mieterdarlehen, sondern der buchhalterisch und betriebswirtschaftlich heikle Umweg über die einmalige Vergütung beim Auszug? Nur weil der jeweils folgende Mieter zur Kasse gebeten werden soll? «Den Letzten beißen die Hunde» schiene mir jedenfalls als Unternehmensgrundsatz einer Genossenschaft allzu gewagt. Bei einer Stiftung mag dies anders sein.

Für die Mieter sieht Locacasa einen Kündigungsschutz vor, der fast so weit geht wie jener eines Mieter-Genos-

schafters. Es gibt nur eine Kündigung aus wichtigen Gründen. Ein Genossenschafter geniesst aber überdies einen Schutz vor Kündigung, der sich direkt aus seiner Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ableitet. Somit sind an die Kündigung einer Genossenschaftswohnung dieselben Anforderungen zu stellen wie an die Ausschliessung aus der Wohnbaugenossenschaft. Das Locacasa-Modell sieht wohl eine Besserstellung seiner Mieter gegenüber dem allgemeinen, nicht aber gegenüber dem genossenschaftlichen Mietrecht vor.

Grossen Wert legt das Locacasa-Modell auf die – auch finanzielle – Beteiligung der Mieter an Reparaturen und Unterhalt der Mietsache. So weit wie das Modell gehen in der Praxis die wenigsten Genossenschaften. Mit gutem Grund, wie sie finden. Nun ist freilich bei gewissen Mietern eine Tendenz festzustellen, ihre Eigenleistung – sei es Arbeit, seien es Investitionen – zu erhöhen. Wenn die Stiftungen mit ihrem Konzept Erfolg haben sollten, wird dies auch den Genossenschaften Anregungen geben.

Die Mitwirkung der Mieter geht freilich kaum über die eigene Wohnung hinaus. In den Stiftungsräten sind sie gemäss dem Reglementsentwurf nicht vertreten. Der Organisation «Schweiz. Vereinigung für Mieteigentum Locacasa» dürfen sie nicht angehören. Hier, in der fehlenden Legitimation der Verwaltungsorgane durch die Mieter, in der Abwesenheit von Demokratie und Mitbestimmung, liegt der wesentliche Unterschied zwischen dem Locacasa-Modell und der Genossenschaftsidee.

Die fehlende Legitimation von unten soll ersetzt werden durch die Persönlichkeit der Stiftungsräte und die angestrebte Breite der Vereinigung Locacasa. Dazu soll eine auch finanziell einträgliche Beteiligung der Gemeinwesen kommen. Ein Weg, so gut oder so schlecht wie die direkte demokratische Entscheidung, Wahl und Kontrolle in einer Genossenschaft? Ein Ersatz für die Chance, selbst mitzuwirken? Es ist an uns, an jedem in seiner Genossenschaft, durch seine Tat eine Antwort zu geben.

*Fritz Nigg*