

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 59 (1984)
Heft: 12

Artikel: Beispiele genossenschaftlicher Solidaritätsleistungen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105340>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

samer Reserven entsprechen, steht im Widerspruch zum Grundsatz höchstmöglicher Kapitalverwertung und zur Verteilung des Profits nach Massgabe der Beteiligung am Kapital. Der Gewinnausschluss ist nur möglich über die Selbsthilfe, z.B. Beteiligung am Genossenschaftskapital mit niedrig oder unverzinslichen Anteilscheinen, Übernahme von Verwaltungsaufgaben usw. Solidarische Selbsthilfe bedingt aber auch demokratische Verwaltung des genossenschaftlichen Unternehmens. Auch hierin widerspricht die Genossenschaft den Prinzipien einer Wirtschaftsweise, die den Kapitaleigner zum Herrn des Unternehmens, dessen sachlicher Mittel und der Arbeitskräfte erhebt.

Die Bewegung der Bau- und Wohngenossenschaften hat seit ihrem Entstehen das ihr Mögliche zur solidarischen Selbsthilfe gegen materielle Not geleistet, während der beiden Weltkriege und während der vielen Jahre wirtschaftlicher Krise in unserem Jahrhun-

dert. Sie hat Negierung, Diffamierung und Diskriminierung zum Wohl der Mieter standgehalten. Sie war dazu in der Lage, weil sie ihre Kraft über den Zusammenschluss von Gleichgesinnten und über ihre Dachorganisation, den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, und deren Sektionen vereinigt hatte. Solidarität, gemeinsame Selbsthilfe sind Resultate von Not und Bedrängnis. Wie die Genossenschaftsbewegung aus Not und Bedrängnis entstanden ist, so hatte sie in ihrer Geschichte immer dann werbende Kraft ausgestrahlt, wenn Notsituationen aufgetreten sind.

Die Bewegung der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften braucht mehr als die kapitalistische Wirtschaft ein menschliches Potential, das nicht nur technisch perfekt, sondern auch noch fähig ist, im Rahmen ihrer Unternehmen das Ideal der menschlichen Solidarität zu erhalten, das ihre Gründer beseelt hat. Lebendiger Aus-

druck hierfür sind der Solidaritätsfonds des Gesamtverbandes, der Jahr für Jahr von den Mitgliedgenossenschaften durch freiwillige Beiträge der Mieter gespeist wird. Mit Hilfe dieses Fonds ist es möglich, die Restfinanzierung von genossenschaftlichen Neubauten oder Sanierungen sicherzustellen. Ein neues überzeugendes Beispiel ist der Zusammenschluss der Bau- und Wohngenossenschaften in Basel mit dem Zweck, gemeinsam die Erstellung von neuem Wohnraum zu ermöglichen. Nur über solche Gemeinsamkeiten kann sich die Kraft für fruchtbares neues Schaffen und Gestalten entwickeln. Die Spannung zwischen Idee und harter Realität angesichts der heutigen Boden- und Baupreise macht die Genossenschaft zu einem permanenten Experiment. Daran teilzuhaben ist faszinierend.



Beispiele genossenschaftlicher Solidaritätsleistungen

Ein Solidaritätsfonds zur Hilfe unter den Baugenossenschaften

Nicht allein innerhalb der Wohnbaugenossenschaften gibt es eine gegenseitige Hilfe im Sinne der Solidarität. Vielmehr kommt die Zusammenarbeit zwi-

schen den einzelnen Genossenschaften dazu. Sie geschieht auf vielerlei und verschiedene Arten. Zum Beispiel erstellen zwei Baugenossenschaften gemeinsam eine Siedlung. Oder mehrere Baugenossenschaften erwerben zusammen ein grosses Stück Land. Mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) verfügen die Baugenossenschaften ferner über eine Dachorganisation, die ihre gemeinsamen Anliegen wahrnimmt. Auf regionaler Ebene erfüllen die SVW-Sektionen diese Aufgabe. Ein weitaus überwiegender Teil der gemeinnützigen Baugenossenschaften ist denn auch dem SVW angeschlossen; ihre Zahl beträgt heute mehr als 550.

Zur gegenseitigen Hilfe zwischen den Genossenschaften braucht es aber nicht nur eine leistungsfähige Organisation. Hin und wieder benötigt eine Baugenossenschaft finanzielle Unterstützung. Keine Geschenke zwar, aber doch ein besonders zinsgünstiges oder zinsloses Darlehen, bei oftmals erheblichem Risiko. Meistens handelt es sich um eine Starthilfe für eine neugegründete Genossenschaft oder für ein Neuvorhaben. Aber auch die Renovation einer älteren Siedlung, in der fast nur noch Rentner mit bescheidenen Einkommen leben, kann von einem zinsgünstigen Darlehen abhängen. Zum Glück nur selten gerät eine Baugenossenschaft in eine finan-

Die Vielfalt unserer Bau- und Wohngenossenschaften ist in gewissem Sinne ein Spiegelbild der Schweiz: Es gibt Baugenossenschaften in allen vier Sprachgebieten, es gibt Arbeiter-, Angestellten-, Mittelstands- und Handwerker-Baugenossenschaften, solche, die aus politischen, andere, die aus konfessionellen Kreisen hervorgingen, und wieder andere, deren einzige Leitidee eben die der Genossenschaft ist.

Die Genossenschaft ist letztlich nur lebensfähig, wenn auch die Dimension Solidarität überlebt und wenn sie dauernd gepflegt wird.

Ebenso vielfältig wie unsere Wohnbaugenossenschaften sind auch die Facetten genossenschaft-

licher Solidarität: von der Genossenschaft zum Mieter, vom Mieter zur Genossenschaft, von Genossenschaft zu Genossenschaft, aber auch zwischen Genossenschaft und anderen sozialen Gruppen gibt es zahllose erfreuliche Beispiele. Dazu kommen die täglichen kleinen Beweise zwischenmenschlicher Solidarität, die so überaus wichtig sind und die meist im stillen, ohne viel Aufhebens stattfinden.

An dieser Stelle möchten wir einige wichtige praktische Beispiele genossenschaftlicher Solidarität aus verschiedenen Landesteilen aufführen, die stellvertretend für viele andere stehen. Vielleicht ergeben sich daraus sogar Impulse und Denkanstösse. B.

zielle Notlage. In diesem Fall wird die wirkungsvolle finanzielle Hilfe zu einer Frage des Überlebens.

Vor bald 20 Jahren beschlossen die Baugenossenschaften, einen gemeinsamen Fonds zu äufnen: «Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen führt einen Solidaritätsfonds zur Förderung und Verbilligung des gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus sowie zur Sanierungshilfe für in finanzielle Schwierigkeiten geratene Baugenossenschaften.» So heisst es im Fondsreglement, das im weiteren festlegt, der Solidaritätsfonds werde durch zweckbestimmte Zuwendungen, also Schenkungen, geäufnet.

Eine grosse Zahl von Baugenossenschaften ist inzwischen der Empfehlung nachgekommen, pro Wohnung und Jahr mindestens einen Fünfliber in den Solidaritätsfonds einzubezahlen. So sind bis heute nahezu 4 Millionen Franken zusammengesammelt, und jedes Jahr werden es mehr. Die Verwaltung des Solidaritätsfonds obliegt dem SVW; dessen Zentralvorstand spricht die Darlehen zu. Er könnte dieses Jahr bereits sieben Genossenschaften Darlehen in einem Gesamtbetrag von 955 000 Franken zur Verfügung stellen.

Vom Endziel ist der Solidaritätsfonds freilich noch ein rechtes Stück entfernt. Die Darlehen können zwar Finanzierungslücken schliessen und Notlagen beheben, zu einer wesentlichen Verbilligung von Neubauwohnungen reichen sie aber nicht aus. Dazu würde es weit aus grösserer Fondsmittel bedürfen. Bedenkt man nun, dass der Bestand des Solidaritätsfonds in den letzten acht Jahren immerhin verdoppelt worden ist, so scheint das Ziel einer kräftigen Mietzinsverbilligung von Neubauten doch nicht mehr so weit entfernt. Denn man darf annehmen, dass die Baugenossenschaften und ihre Mitglieder dem Anliegen der Solidarität treu bleiben werden. *fn.*

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften

Diese Institution wurde 1956 gegründet mit dem Zweck, den genossenschaftlichen Wohnungsbau durch Verbürgung von Hypothekendarlehen, besonders von Nachgangshypotheken und Bankkrediten, entscheidend zu fördern. Die Bürgschaftsgenossenschaft zählt 248 Mitglieder, davon 208 Baugenossenschaften. Das gezeichnete Anteilscheinkapital beträgt über 3 Mio. Franken. Eine grosse Anzahl von genossenschaftlichen Bauprojekten konnten mit Hilfe der Bürgschaftsgenossenschaft realisiert werden. Dieses Solidaritätswerk besteht – wie auch der vorgängig erwähnte Solidaritätsfonds – ohne irgendwelche Hilfe der öffentlichen Hand. *B.*



**Nordwestschweiz:
Wohnbau-Genossenschaftsverbände
als Gemeinschaftswerke**

In der Region Nordwestschweiz erklärten sich innert kurzer Zeit 26 Bau- und Wohngenossenschaften bereit, sich in einem Wohnbau-Genossenschaftsverband zusammenzuschliessen. Die Gründung fand am 7. April 1983 statt; dem neuen Verband traten auch der Schweizerische Verband für Wohnungswesen und der Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften bei.

Ziel und Zweck des Wohnbaugenossenschaftsverbandes ist es, in Basel-Stadt und in der Region Nordwestschweiz preisgünstige Wohnungen zu erstellen, bestehenden Wohnraum zu erwerben und zu sanieren, vor allem vorwiegend Familienwohnungen bereitzustellen und diese an gemeinnützige Bauträger zu Eigentum, Baurecht oder in Verwaltung abzugeben. Es hatte sich nämlich vor der Gründung des Wohnbaugenossenschaftsverbandes Nordwest ergeben, dass angesichts der hohen Baukosten, der gestiegenen Landpreise und Nebenkosten und den hohen Mietzinsen von neuen Wohnungen die Bereitschaft zum Risiko bei einem Teil der Mitglieder von Wohngenossenschaften fehlte und der Wagemut zu Neuem nur mit Appellen zur Solidarität nicht wachgerufen werden konnte.

Der neu gegründete Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest bewarb sich sofort um die Zuteilung einer Baurechtsparzelle der Stadt Basel am Elsässerrheinweg mit der Möglichkeit, in einer geplanten Wohnüberbauung von 135 Wohnungen einen Anteil von 44 Wohnungen zu realisieren. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt kam dem Gesuch entgegen, nicht aber leider jenem der Logis Suisse (Nordwestschweiz) SA.

Im Projekt Elsässerrheinweg entstehen vorwiegend Familienwohnungen (60%) mit 4½ Zimmern. Der Logis Suisse

*Das Hauptziel der Baugenossenschaften:
Schaffung familiengerechter Wohnungen
in wohnlichem Umfeld*

(Nordwestschweiz) SA ist es in der Zwischenzeit gelungen, im Gundeldingerquartier auf Baurechtsareal der Stadt Basel 90 Wohnungen in einem ausgezeichneten Projekt zu verwirklichen.

Wie gut ein Genossenschaftsverband funktionieren kann, beweist der seit 1975 in Basel bestehende Genossenschaftsverband «Gotthelf-Iselin-Quartier», der von drei Wohngenossenschaften getragen wird. Er hat zum Ziel, im Quartier der beteiligten Wohngenossenschaften Kleinwohnungen für Betagte zu erstellen und damit den Wechsel von der Grosswohnung in eine kleinere Wohnung zu erleichtern. Damit soll dem Problem der Unterbelegung von Genossenschaftswohnungen beigegeben werden. Mit diesen verschiedenen Akti-

Ein wichtiges Ziel der Wohnbau-Genossenschaften: Wohnungsbau für Betagte



vitäten und den angebotenen Dienstleistungen wollen die Initianten mithelfen, der Wohngenossenschaftsbewegung in der Nordwestecke unseres Landes neue Lebenskraft für die Zukunft zu geben.

Paul Ignaz Vogel

Albert-Hintermeister-Stiftung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich

Albert Hintermeister war der zweite Präsident der 1916 gegründeten Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich. Als er 1927 starb, wurde die Gründung des «Albert-Hintermeister-Fonds» zu seinem ehrenden Andenken beschlossen; mit dem Zinsertrag des Fonds sollten finanziell schwachen Mietern 10 bis 30 Prozent des Jahresmietzinses erlassen werden. Im Jahre 1976 wuchs der Fonds auf über 200 000 Franken an. Die Mittel wurden vor allem in der ersten Phase der Renovation beansprucht und halfen, Mietzinserhöhungen zu verkraften; an der Generalversammlung 1981 beschloss die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, den Fonds in die Albert-Hintermeister-Stiftung umzuwandeln; fortan entrichten alle Mieter pro Monat einen Solidaritätsbeitrag von 2 Franken.

P.I.V.

Solidarität als Leitidee der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern

«In der Gründerzeit der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern waren überzeugte Genossenschafter sogar bereit, ohne persönlichen Vorteil, allein aus Solidarität zur Genossenschafts-Idee, durch persönliche Bürgschaften die erstrebten Landkäufe zu ermöglichen», erklärte am SVW-Verbandstag 1984 Stadtrat Fritz Lanz aus Luzern.

1924 gründeten einige entschlossene und idealistisch gesinnte Männer in Luzern die Allgemeine Baugenossenschaft; bald ergaben sich Hunderte von Anteilkapital-Einzahlungen von Genossenschaftern, die hofften, einmal in eine Genossenschaftswohnung einziehen zu können. In den ersten Statuten war schon festgelegt worden, dass eine Wohnungszuteilung ohne Ansehen der Person zu erfolgen habe; die Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft und die Dauer und Höhe der Anteilkapital-Hingabe sollten massgebend sein. Heute gibt es 5670 Genossenschafter mit insgesamt 8,6 Mio. Franken Anteilkapital; doch nur 1675 Genossenschafter haben eine ABL-Wohnung.

Mit der Darlehenskasse ABL werden weitere finanzielle Mittel beigesteuert. 1983 hatten zum Beispiel 3000 Genossenschafter Einlagen von über 30 Mio.



Franken getätigt, was 40% des Liegenschafts-Buchwertes entspricht. Rund eine halbe Mio. Franken Zinersparungen resultierten daraus, die allen Mietern einer ABL-Wohnung zugute kommen. Übrigens sind die ABL-Mieten reine Kostenmieten; die Aufwendungen für Verwaltung, Abgaben, Abschreibungen, Fondsäufnungen und den Unterhalt der Liegenschaften werden auf alle Bauten, das heisst auf Alt- und Neubauten proportional zur Grösse gleichermassen verteilt, die Mieter tragen also diese Kosten solidarisch. Der Gedanke der Solidarität spielt auch bei der Abgabe von besonders ungünstigen kleinen Wohnungen oder von teuren Neubauwohnungen, wenn zeitweise auf die volle Kostendeckung verzichtet wird.

Auch bei den Mietzins-Nebenkosten spielt die Solidarität. Diese sind in der ABL nach Zimmerzahl berechnet und pauschaliert. Wohnungen mit günstigem Heizwert können so die Nebenkosten von Wohnungen mit ungünstigem Heizwert tragen helfen. Mit einem Zins-Ausgleichsfonds will die ABL zudem neuerdings Reserven für Zeiten ungünstiger Zinsverhältnisse öffnen. Der Eigenfinanzierungsgrad der ABL beträgt 56% des gesamten Kapitalbedarfs; Ersparnisse, die aus dieser Situation entstehen, fliessen von Zeit zu Zeit in diesen Fonds. Dabei sollen Kapitalzinskosten inklusive der Fondseinlage (1983: 260 000 Franken) nicht höher als das Hypothekarzins-Niveau für I. Hypotheken sein. 5,1% betrug der Kapitalzinsfuss für das ABL-Kapital von 75 Mio. Franken, während für 33 Mio. Franken I. Hypotheken von Finanzinstituten 5,6% Zins bezahlt werden musste.

Für ABL-Mieter in bescheidenen finanziellen Verhältnissen gibt es Mietzinsreduktionen um 100, 50 oder 20 Franken monatlich. 8% aller ABL-Mieter geniessen diese Vergünstigungen. Dafür zahlen alle ABL-Mieter einen mo-

Selbstgestellte Aufgabe der Baugenossenschaften: Schaffung von zweckmässigem Wohnraum für Behinderte

natlichen Solidaritätsbeitrag von 5 Franken. Auch werden 16 Alterswohnungen von der ABL verbilligt vermietet. Und zum Samichlaus erhalten die Bedürftigsten, das sind 60 Genossenschafter insgesamt, eine Spende von 150 oder 100 Franken.

Die Solidarität mit den Mietern, welche nicht das Glück haben, in Objekten der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern zu wohnen, wird mit der mietvertraglichen Mitgliedschaftsverpflichtung zum Luzerner Mieterverband bekundet.

P.I.V.

Mietzinsausgleichsfonds der Familien-Baugenossenschaft (Fambau) in Bern

Als gemeinnützige Unternehmung strebt die Familien-Baugenossenschaft eine dauernde und langfristige Bautätigkeit an; diese setzt aber zum Wohle aller Mieter eine klare Mietzinspolitik voraus. Die Mieten der Fambau sollen günstiger sein als vergleichbare des allgemeinen Wohnungsbaues; Mieten, die gegenüber andern Mieten gleichwertiger Wohnungen im Bestand der Fambau zu hoch sind, können gesenkt und solche, die zu tief sind, erhöht werden. Wenn aus rechtlichen Gründen eine Erhöhung nicht zulässig ist, können Ausgleichsbeiträge erhoben und damit ein Mietzinsausgleichsfonds gespiesen werden.

Da die Fambau in der Region Bern etwa 2000 vorwiegend 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen besitzt, spielt sie mit ihrer Mietzinspolitik des internen Ausgleichs eine wichtige soziale Pionierrol-

le. Die Fambau umschreibt diese Politik wie folgt:

«Werden 10 ältere Wohnungen statt für 350 für 390 Franken vermietet, sind es immer noch sehr günstige Wohnungen. Mit den $10 \times 40 = 400$ Franken Zuschlag kann eine Neubauwohnung von 1500 auf 1100 Franken verbilligt werden, die dann nicht billig, aber im Vergleich zu andern Neubauwohnungen preisgünstig ist. Die Verbilligung wird ungefähr entsprechend WEG gestaffelt abgebaut, später trägt auch die ehemalige Neubauwohnung zur Verbilligung kommender Wohnungen bei.» P.I.V.

Westschweiz:

**Logis Suisse Romand SA,
Tochter der gemeinnützigen
Wohnbaugesellschaft Logis Suisse**

Mit der Gründung der Logis Suisse im Jahre 1973 strebten der Bund, die Wohnbaugenossenschaften und der SVW, die Gewerkschaften und die deutschschweizerischen Kantonalkassen an, etwas reflexschneller als Baugenossenschaften mit ihren demokratischen, aber dafür langsameren Entscheidungen zu sein und beim Kauf und beim Bau von gemeinnützigen Wohnungen rasch zugreifen zu können. Darum entschied man sich auch für die rechtliche Form der Aktiengesellschaft. Erster Sitz der Direktion wurde Zürich mit Ernst Müller, dem heutigen Präsidenten der Sektion Zürich, als Geschäftsleiter (bis 1979).

Die Geschichte der Logis Suisse entspricht dem allgemeinen Konjunkturverlauf und dem starken Bedarf für preisgünstigen Wohnraum. 1973, im Gründerjahr, bestand wegen der grossen Rezession, des Abzugs zahlreicher ausländischer Arbeitskräfte aus der Schweiz, des Erdölshocks, eine Häufung von leeren Wohnungen. Es zeigten sich auch grosse regionale Verschiedenheiten, so dass es für Logis Suisse nicht zweckmässig war, zentral zu operieren. Zwischen 1977 und 1982 entstanden so die Tochtergesellschaften Logis Suisse Aargau, Logis Suisse Bern, Logis Suisse Nordostschweiz, Logis Suisse Nordwestschweiz, Logis Suisse Romand, alles Aktiengesellschaften der Holdinggesellschaft Logis Suisse, deren Verwaltungsrat und Geschäftsführung zusammen mit der Logis Suisse Aargau ihren Sitz in Neuenhof AG haben.

Gegen Ende 1980 konstituierte sich in Lausanne die Logis Suisse Romand in Lausanne. Aktionäre waren zu 40% der Bund und zu 60% die Logis Suisse SA. Bei der Gründung wurde der Logis Suisse Romand die Immobiliengesellschaft Prellionaz mit 35 Wohnungen als Liegenschaftsbesitz eingegliedert. Auch

erwarb darauf die Logis Suisse Romand in Marly bei Fribourg ein Grundstück, für das Architekt Bernard Vouga einen Quartierplan für die Überbauung entwarf; dieser wurde von den zuständigen Behörden genehmigt.

Zusammen mit der Freiburger Kantonalbank und der Genossenschaftlichen Zentralbank wurde die Überbauung «Bel-Air» mit acht dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, jedes mit 8 Wohnungen, ferner mit neun aneinandergestellten Einfamilienhäusern vorgesehen. Parallel zur Bautätigkeit in Marly konnte die Logis Suisse SA im Jahre 1983 ihren Immobilienbestand vergrössern, indem sie sich an der Liquidation des Immobilien-Anlagefonds IFCA 1973 beteiligte. In diesem Zusammenhang übernahm die Logis Suisse SA zwei Überbauungen in Morges mit 24 bzw. 23 Wohnungen, eine Liegenschaft mit 29 Wohnungen in Gland und eine weitere mit 34 Wohnungen in Préverenges, eine Überbauung in Cortaillod NE mit 58 Wohnungen und eine Liegenschaft in La Chaux-de-Fonds mit 32 Wohnungen.

P.I.V.

Wohngenossenschaften schaffen Wohnlichkeit

Gegenwärtig findet an der ETH Zürich eine Vorlesungsreihe über Probleme der Stadtentwicklung statt. Sie will Wege zu einer menschenfreundlicheren Planung zeigen. Am 15. Januar steht die Vorlesung unter dem Titel «Wohngenossenschaften schaffen Wohnlichkeit» auf dem Programm. Referenten sind Nationalrat Otto Nauer und Peter Macher. 17.15 Uhr im Hörsaal F5 der ETH Zentrum.

Die Gemeinnützigkeit

Die Gemeinnützigkeit ist eine Tugend, wenn edles Tun edlen Beweggründen entspricht. Sie ist aber auch ein Begriff des Steuerrechtes und Wohnbauförderungsrechtes. Wenn es um Steuern und Subventionen geht, gibt es immer wieder einzelne Schlaumeier, die meinen, es sei moralisch erlaubt, den Staat zu betrügen. Der Begriff Gemeinnützigkeit kann missbraucht werden.

Im neuen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Kantons Luzern sind gemeinnützige Organisationen gegenüber anderen Bauträgern bevorzugt. Falls der Kanton ein Bauvorhaben eines solchen Bauträgers subventioniert, müssen die Gemeinden ihre Gemeindebeiträge leisten. Gegenüber allen anderen Bauträgern können die Gemeinden frei bestimmen, ob sie ihren Subventionsanteil leisten wollen oder nicht. Auch im eidgenössischen Recht sind gemeinnützige Organisationen im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz bevorzugt. Das ruft der Pflicht, zu prüfen, ob alles, was gemeinnützig heisst, auch gemeinnützig ist.

Ich hatte kürzlich Gelegenheit, zur Frage Stellung zu nehmen, ob eine Einmann-Aktiengesellschaft, die ihre Statuten (nach vorerst abgelehntem Gesuch) so geändert hat, dass der Zweck- und Liquidationsparagraph den Statuten gemeinnütziger Baugenossenschaften entsprechen, hinterher als gemeinnützige Organisation anerkannt werden dürfe. Ich habe die Frage verneint. Nach meinem Dafürhalten ist eine juristische Person, die ausschliesslich einer einzigen Person gehört und deren Statuten vom beherrschenden Aktionär jederzeit wieder abgeändert werden können, schon von ihrer Struktur her nicht gemeinnützig. Zur Gemeinnützigkeit gehört meines Erachtens eine Mehrheit von Mitgliedern, die es ausschliessen, dass ein einziger befiehlt und profitiert. Zur Gemeinnützigkeit gehört eine Struktur, wie sie den Genossenschaften oder Stiftungen eigen ist, damit eine Vielzahl von Berechtigten sich gegenseitig kontrollieren oder durch besondere Revisoren kontrollieren lassen können. Die Einmanngesellschaft ist von ihrer Struktur her schon ein Unding (*tres faciunt collegium*). Und selbst, wenn der Alleinaktionär noch lauterer Sinnes wäre, so könnte niemand dafür garantieren, dass der einst sein Erbe nicht öffentliche Leistungen zum privaten Vorteil umleiten würde. Eine Aktiengesellschaft ist nach meinem Dafürhalten nur in Ausnahmefällen geeignet, als gemeinnützige Organisation anerkannt zu werden und eine Einmanngesellschaft niemals.

Stehe ich wohl im Abseits mit meiner restriktiven Auslegung? Ich hoffe nicht. Alle die Vorstandsmitglieder der vielen liberalen und gemeinnützigen Baugenossenschaften, die ehrenamtlich bzw. gegen bescheidene Sitzungsgelder sich für Mieter und Eigentumskäufer jahrelang abmühen, werden uns dankbar sein, wenn wir sie von gewinnorientierter Konkurrenz gehörig unterscheiden. Übrigens: Die fragliche Einmanngesellschaft war nicht liberaler Provenienz!

Dr. Alexander Wili
(Aus: Freies Wohnen)