

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 69 (1994)
Heft: 3

Artikel: Verkauf des Familiensilbers an ein paar zufällig anwesende Enkel
Autor: Nigg, Fritz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106106>

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>

VERKAUF DES FAMILIENSILBERS AN EIN PAAR ZUFÄLLIG ANWESENDE ENKEL

Warum verkaufen die Genossenschaften ihre Wohnungen nicht einfach an die Mitglieder? Die Frage zielt auf die Bau- und Wohngenossenschaften mit Beständen an älteren, preisgünstigen Mietwohnungen. Von deren Bewohnerinnen und Bewohnern wären einige durchaus in der finanziellen Lage, ihre Wohnung zu kaufen. Zudem wird 1995 das «Bundesgesetz über die Förderung des Wohneigentums mit Mitteln der beruflichen Vorsorge» in Kraft treten. Wer nach dem Gesetz über die berufliche Vorsorge versichert ist, wird dann zumal einen Teil des Versicherungskapitals abrufen und zum Kauf von Wohneigentum verwenden können. Da und dort werden sich dann Genossenschaftsmitglieder bei ihrer Baugenossenschaft erkundigen, ob sie ihr Haus oder ihre Wohnung kaufen könnten.

Die Genossenschaft gerät dadurch in die gleiche Lage wie eine kinderreiche Grossmutter, der ein paar zufällig anwesende Enkel das Familiensilber abkaufen möchten. Zu einem Freundschaftspreis, versteht sich. In dieser Hinsicht muss eine gemeinnützige Baugenossenschaft ihre Leute enttäuschen. Sie darf an ihre Mitglieder keinen Gewinn ausschütten, indem sie ihnen den Verkaufspreis der Wohnung besonders tief ansetzt. Massgeblich bleibt der Verkehrswert. Das ist der Preis, den auch ein Dritter für die Wohnung bezahlen müsste. Was die Genossenschaftsmitglieder für sich beanspruchen dürfen, ist eine Art Vorkaufsrecht. Es ist zwar nicht ihr Verdienst, dass zufällig gerade sie in ihrer Wohnung leben und nicht jemand anderer. Aber wenn diese schon verkauft wird, ist es sicher billig, ihnen den Vortritt zu lassen.

Am Anfang wäre Wohnen im Eigentum teurer. Grob geschätzt beträgt der Verkehrswert einer Genossenschaftswohnung im Durchschnitt rund das Dreifache des Buchwertes (ohne Abschreibungen). Das bedeutet Kosten von gegen 100 000 Franken pro Zimmer, selbst in einem Mehrfamilienhaus. Wie auch immer die Betriebskosten, Steuern und Verzinsung des Eigenkapitals eingesetzt werden: Nach dem Kauf wird die gleiche Wohnung für längere Zeit teurer zu stehen kommen als bisher. Überspitzt gesagt, wer den Mehraufwand auf sich nehmen könnte, den ein Kauf mit sich bringt, sollte eigentlich aus seiner Genossenschaftswohnung ausziehen. Dann gäbe es Platz für weniger bemittelte Wohnungssuchende.

Wenn die Genossenschaftsmitglieder erkennen, dass ihnen die Genossenschaft mit der Wohnung nicht auch noch die stillen Reserven weitergeben darf, wird ihr Interesse am

Kauf schwinden. Das wiederum dürfte den Genossenschaften einige Probleme ersparen. In manchen ihrer Siedlungen steht nämlich die Hälfte der Bewohnerschaft im Rentenalter. Ihre finanzielle Lage und Skepsis gegenüber Neuerungen lassen sie kaum als Käufer in Frage kommen. Viele jüngere, mobile Mitglieder fühlen sich als Genossenschaftsmieter bestens aufgehoben. Ausländische Mitglieder wiederum sehen ihr Eigenheim oft lieber in der alten Heimat. Und überhaupt, wie würde das Zusammenleben wohl ausschauen in einem Genossenschaftshaus mit zwei Klassen, mit Mietern und mit Eigentümern? In einem Haus überdies, das nicht den nötigen Standard aufweist, in dem namentlich die angemessene Lärmisolation fehlt?

UNTAUGLICHE LÖSUNG EINES MISSVERSTANDENEN PROBLEMS. Der Verkauf von Genossenschaftswohnungen mit günstigen Mieten an die Mitglieder wäre die untaugliche Lösung für ein falsch verstandenes Problem. Es ist nicht nötig, den ohnehin zu geringen Bestand an billigen Mietwohnungen zu schmälern, nur damit Herr und Frau Genossenschafter ihre Erbschaft oder das wie auch immer erworbene Kapital in Wohneigentum anlegen können. Die beiden leiden doch darunter, dass ganz allgemein kaum preisgünstiges Wohneigentum auf den Markt kommt. Hier durch gezielte Bautätigkeit zu einem vernünftigen Angebot beizutragen, das ist nun tatsächlich eine Aufgabe der gemeinnützigen Baugenossenschaften. Vor allem dank der Bundeshilfe entstehen jährlich Dutzende neuer Baugenossenschaften, die sich dieser Aufgabe annehmen. Und bestehende Baugenossenschaften gehen dazu über, auch Wohneigentum zu erstellen.

MARKT HEISST WAHL. Markt bedeutet nicht, dass es möglichst wenige Mietwohnungen gibt. Sondern, dass eine freie Wahl zwischen Wohnen zur Miete oder Wohneigentum besteht. Regierungen wie jene Ungarns, die Zehntausende von Mietern zu Zwangseigentümern gemacht haben, stellen fest, dass dadurch wohl die Spekulation Urstände feierte, aber nicht etwa der freie Markt. Denn jetzt rufen die Eigentümer nach Subventionen. Für den Staat aber werden die verpönten Wohnbaugenossenschaften wieder interessant, weil sie um das Erbe an preisgünstigen Mietwohnungen Sorge tragen.

Fritz Nigg