

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 10  
  
**Rubrik:** Notizbuch

### **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.](#)

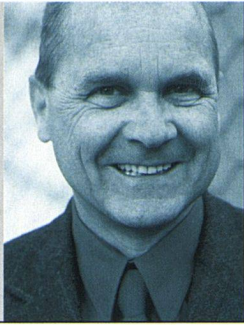
### **Terms of use**

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:** 16.03.2025

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





## Wohnbaugenossenschaften – kurz und bündig

«Ihr habt sicher einen kurzen Artikel über Baugenossenschaften auf Lager», meinte kürzlich ein Kollege, der sich dafür einsetzt, dass seine Vorortsgemeinde Land an Genossenschaften abgibt. Hatten wir nicht. Deshalb setzte ich mich gleich für ihn an den PC. Weil ein solcher Artikel offenbar rar ist, erscheint er auch hier.

**VON FRITZ NIGG** ■ Die tägliche Erfahrung wie auch die Statistik zeigen, dass ein enormer Mangel an Wohnungen im mittleren Segment besteht: mittelgross bezüglich Zimmerzahl, mittlere Preislage, was die Miete betrifft. Ausgewiesene Spezialisten für solche Wohnungen sind die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Durch Neubauten und die Erneuerung bestehender Wohnungen leisten sie einen wichtigen Beitrag, damit wenigstens ein Teil der Wohnungssuchenden nicht länger warten muss.

Weil auch sie auf Qualität achten, können zwar die Baugenossenschaften kaum billiger bauen als andere Bauträger. Aber bei ihnen bestimmen am Schluss eben nur die Kosten die Miete, nicht der Markt, der meistens teurere Mieten zuliesse. Je länger eine Wohnung im Eigentum einer Genossenschaft verbleibt, desto grösser wird dieser durch Verzicht auf

Gewinn bedingte Abstand. Deshalb gelten Genossenschaftswohnungen mit Recht als preisgünstig. Sie zeichnen sich zudem trotz der tiefen Kosten überdurchschnittlich oft durch gute Architektur und Offenheit für neue Wohnformen aus.

Wer Genossenschaftswohnungen nur mit tiefen Mieten gleichsetzt, übersieht ihre weiteren Vorteile. Weil die Mieterinnen und Mieter gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft sind, sind sie gemeinschaftliche Eigentümer des gesamten Wohnungsbestandes. Wenn sie nun eine dieser Wohnungen gemietet haben, so ist damit ein weit gehender Schutz vor einer Kündigung verbunden sowie in jedem Fall die Gewissheit, dass die Miete nicht stärker ansteigen wird als die effektiven Kosten. Die Genossenschaft behält ihre Wohnungen dauernd. Somit brauchen ihre Mitglieder nicht zu fürchten, dass plötzlich ein neuer Hausmeister auftaucht.

Als Mitglieder bestimmen die Mieterinnen und Mieter einer Genossenschaft, wer als Mitglied des Vorstandes deren Geschicke leitet und welche Geschäftsgrundsätze in den Statuten festgehalten sind. Insofern gehören die Baugenossenschaften zu jenem kleiner

werdenden Teil des Unternehmenstyps Genossenschaft, in dem die Ideale der Gründerzeit noch lebendig sind. Das bedeutet freilich auch, dass die Mitglieder sich aktiv um «ihre» Genossenschaft oder Wohnsiedlung kümmern sollten, zum Beispiel, indem sie in Selbstverwaltungsgruppen mitwirken.

Das grösste Problem der Baugenossenschaften war früher die Finanzierung. Diese ist heute einigermaßen gesichert. Hingegen wird es für Baugenossenschaften immer schwieriger, geeignetes Bauland zu kaufen. Die Konkurrenz der Eigentumswohnungen, deren Erwerber nicht zuletzt dank der steuerlichen Bevorzugung wesentlich höhere Landpreise verkaufen können, treibt die Bodenpreise derart empor, dass der Bau von Mietwohnungen zu kurz kommt. Deshalb sind die Baugenossenschaften bereit, ihre Siedlungen auch im Baurecht zu erstellen, das heisst auf Land, das letztlich im Eigentum beispielsweise einer Gemeinde verbleibt. Wenn die Gemeinde sich beim Preis, den sie für die Nutzung durch ein Baurecht verlangt, zurückhält, kommt dies ohne Einschränkung den betreffenden Mieterinnen und Mietern zugute.

Anzeige



Erhalten. Erneuern. Erstellen.

# die guten Gärtner

Gartenbau-Genossenschaft Zürich/Im Holzerhurd 56/8046 Zürich  
Telefon 01 371 55 55/Fax 01 371 05 20/www.ggz-gartenbau.ch