

Enge Verbindung zu den SBB:
Hofeingang der Baugenossenschaft
des Eidgenössischen Personals
(BEP), Zürich.



Die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals erhalten mehr Autonomie

Zeitgemässes Kleid

Die Zuständigkeit für die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals wechselt vom Finanzdepartement zum Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Eine neue Verordnung gewährt diesen Genossenschaften mehr Freiheiten, sichert jedoch die zweckmässige Verwendung von gewährten Darlehen und Grundstücken im Baurecht.

VON JÜRIG ZULLIGER ■ In der Schweiz gibt es 157 Baugenossenschaften des Bundespersonals. Viele davon sind in Zeiten einer prekären Wohnungssituation entstanden, zum Beispiel in der Phase nach dem Zweiten Weltkrieg, als die Wohnungsproduktion in der Schweiz die Nachfrage bei weitem nicht decken konnte. Auch in den Zwanzigerjahren des letzten Jahrhunderts kam es buchstäblich aus einer Notlage heraus zur Gründung zahlreicher Baugenossenschaften. Während

dieser Phase war die Wohnraumversorgung nicht nur in den Städten, sondern oft auch auf dem Land völlig ungenügend.

Dies illustriert die Gemeinnützige Baugenossenschaft des Verkehrspersonals in Arth-Goldau, die angesichts der damals grossen Wohnungsnot die dringend erwarteten Wohnungen sogar in unfertigem Zustand übergeben musste. In einem Protokoll von damals ist nachzulesen: «Am 15. März 1922 war es, als die neu erstellten 12 Genossen- ▶



schaftswohnungen auf allseitiges Drängen des Wohnungsamtes und der von der Wohnungsnot bedrohten Mieterschaft in unfertigem und unausgetrocknetem Zustand bezogen werden mussten . . . » Diese Genossenschaft wurde von Eisenbahnern, unterstützt von Gewerkschaftsseite durch die Platz-Union, gegründet, um preisgünstige Familienwohnungen zu erstellen – nach dem klassischen Prinzip der «Hilfe zur Selbsthilfe» also.

UNTERSTÜTZUNG DURCH BUND. So wie Firmen der Privatwirtschaft haben sich auch die Bundesbahnen und die Bundesverwaltung während Jahrzehnten für die Wohnraumversorgung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stark gemacht. In Bezug auf die Bundesverwaltung war ein Bundesbeschluss über «Wohnungsfürsorge für Bundespersonal» aus dem Jahr 1947 die Grundlage dafür. Die Aufgabe fiel damals in die Zuständigkeit des Finanz- und Zolldepartements, das Darlehen und Hypotheken im Nachgang gewährte und schliesslich auch ermächtigt wurde, sich an Baugenossenschaften des Bundespersonals zu beteiligen. Später ging die Zuständigkeit für diese Gelder an die Eidgenössische Finanzverwaltung (EFV) über.

Der Bund hat diese gemeinnützigen Bauträger nicht nur mit Darlehen, sondern auch mit der Abgabe von Land im Baurecht gefördert. Bei den 157 Baugenossenschaften des Bundespersonals sind derzeit noch 900 Millionen Franken an Krediten ausstehend, die zu unterschiedlich vergünstigten Zinsen gewährt worden sind. Überdies hat auch die Pensionskasse des Bundes (früher EVK, neu Publica) Darlehen gewährt; die Kredite von dieser Seite belaufen sich auf rund 230 Millionen Franken. Abgesehen davon haben sich die Baugenossenschaften des Bundespersonals bis jetzt durch Pflichtdarlehen ihrer Mitglieder, aber zum Teil auch durch marktübliche Hypothekarkredite von Banken finanziert.

LOCKERUNG DER VORSCHRIFTEN. Die Unterstützung durch den Bund war an mehrere Kriterien und Auflagen gebunden. Natürlich waren die Baugenossenschaften des Bundespersonals verpflichtet, Mitarbeitende der allgemeinen Bundesverwaltung sowie Angestellte von Bundesbetrieben wie Bahn oder Post als Mieter zu berücksichtigen. Ausserdem waren sie gehalten, von ihren Mitgliedern Pflichtdarlehen aufzunehmen; diese Darlehen waren in ihrer Höhe von den finanziellen Verhältnissen der Mitglieder abhängig, womit auch Erhebungen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse notwendig waren. Weiter hatten sich diese Bauträger an gewisse Bedingungen hinsichtlich Wohnungsbelegung zu halten (Anzahl Personen pro Zimmer bzw. Wohnung). Im Zuge der Verwaltungsreform beim Bund und der Neuausrichtung der eidgenössischen Wohnbauförderung drängten sich gewisse Änderungen auf. Eine Lockerung der zum Teil sehr detaillierten Bestimmungen scheint auch deshalb angezeigt, weil sich die Praxis in der Verwaltung und Geschäftsführung dieser grossen Gruppe von Baugenossenschaften vermutlich ohnehin nicht mehr nach dem Buchstaben von behördlichen Verordnungen richtete.

Mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz (WFG), das 2003 in Kraft trat, ging die Zuständigkeit für diese Bauträger von der Finanzverwaltung neu an das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Grenchen über. Für die gewährten Baurechte ist hingegen das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) zuständig. Per 1. Juni 2004 trat nun auch eine neue Verordnung in Kraft, die den Baugenossenschaften mehr Autonomie einräumt. Angesichts der umfangreichen zinsvergünstigten Darlehen, die der Bund gewährt hat, soll mit der Verordnung die zweckgemässe Verwendung dieser Gelder sichergestellt werden. Die Verordnung sieht daher gewisse Kontrollmassnahmen und Einschränkungen vor, etwa durch entsprechende Einträge im Grundbuch auf den gefördert Wohnungen

und Liegenschaften oder durch eine Bewilligungspflicht bei Handänderungen; das hauptsächliche Ziel bleibt weiterhin, dass Wohnungen zu angemessenen Mietzinsen und in erster Linie für Mitarbeitende des Bundes zur Verfügung stehen.

ÖFFNUNG FREIGESTELLT. Helen Rohrbach, Juristin beim BWO, sagt zur Lockerung der Bestimmungen: «Die Baugenossenschaften des Bundespersonals sollen sich flexibler der jeweiligen Situation anpassen können. Es kommt vor, dass Dienststellen des Bundes geschlossen oder verlegt werden. Um Leerstände zu vermeiden, kann es somit sinnvoll sein, wenn die Baugenossenschaften auch andere Mitglieder aufnehmen können.» Weiter sei es den Bauträgern freigestellt, Richtlinien zur Wohnungsbelegung (Anzahl Personen pro Zimmer) aufzustellen oder nicht. Laut Verordnung sind in der Vermietung «in erster Linie» Bedienstete der Bundesverwaltung sowie von Swisscom, Post, SBB und Ruag zu berücksichtigen. Neu heisst es, dass die Bauträger von ihren Mitgliedern Darlehen «verlangen können» – im Unterschied zu früher also eine abgeschwächte «Kann-Formel» und keine Pflicht mehr. «Damit entfallen auch aufwändige Überprüfungen von Einkommen und Vermögen», sagt Helen Rohrbach.

Bei der Festsetzung der Mietzinse gilt der Grundsatz der Kostenmiete bzw. Selbstkosten. Im Falle einer Anfechtung von Mietzinsen ist das BWO die zuständige Instanz. Es wird angestrebt, die Zinssätze für vergünstigte Darlehen zu vereinheitlichen. Als Höchstzinssatz für die Darlehen von Publica gilt der untere Rand des Zinssatzes der Berner Kantonalbank für variable Hypotheken im ersten Rang, erhöht um 0,25 Prozent. Für die Darlehen aus allgemeinen Bundesmitteln wird dieser Satz um höchstens 1 Prozent reduziert. Die einzelnen Genossenschaften können selbst entscheiden, ob sie allfällige Vergünstigungen nebst ihrem Hauptpublikum – Angestellten von Bundesbetrieben – auch ihren übrigen Mietern gewähren wollen.


So unterschiedliche Berufe wie SBB-Kondukteur, Grenzwächter oder gar Schiffskapitän finden sich bei den Siedlungsbewohnern der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. Die Siedlungsformen reichen von der Gartenstadt über das Hochkonjunktur-Hochhaus bis zum modernen Experimentalbau (von links: Baugenossenschaft des Verkehrspersonals Romanshorn, Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, Eisenbahner-Baugenossenschaft Spreitenbach).

NEUE WEGE BEI DER FINANZIERUNG. Als Folge der Sistierung der Wohnbauförderung kann das BWO den Baugenossenschaften indes bis auf Weiteres keine zusätzlichen Darlehen gewähren. Da es sich zu einem grossen Teil um bestandene und etablierte Bauträger handelt, dürfte die Finanzierung von Neubauten oder Sanierungen dennoch keine allzu grossen Probleme bereiten. Zum Teil können zum Beispiel Sanierungen aus den laufenden Erträgen und Rückstellungen

finanziert werden, oder es besteht durchaus Spielraum, bestehende Hypotheken von Banken aufzustocken. Wichtig sind davon abgesehen die Finanzierung über den Fonds de Roulement von Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus wie dem SVW oder die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW.

Für viele Baugenossenschaften kommt die Umstellung und die neue Verordnung einem grossen Einschnitt gleich. Franz Müller, lang-

jähriger Präsident der Wohnbaugenossenschaft für Bundesbedienstete in Brugg, sagt, dass seine Genossenschaft anstehende Sanierungen bisher «zum Glück» aus eigener Kraft, d.h. aus den laufenden Erträgen sowie aus Rückstellungen, habe finanzieren können. Als einen grossen Nachteil betrachtet er es nun, dass die Brugger Genossenschaft mit 188 Wohnungen ihr Geld fortan nicht mehr zinsgünstig beim Bund anlegen können. «Die Mittel aus Anteilscheinen und Rückstellungen konnten wir bis jetzt auf einem Sperrkonto beim Bund zu zwei Prozent Zins deponieren», erklärt er. Wenn die Genossenschaft nun zu einer Bank oder zur Post zu deutlich schlechteren Konditionen wechseln müssen, mache sich dies «finanziell für die Genossenschaft bemerkbar».

Die Lockerung bisheriger Bestimmungen, etwa der Belegungsvorschriften, begrüsst er allerdings ausdrücklich: «Ich finde es richtig, dass wir zum Beispiel eine 4-Zimmer-Wohnung einem unverheirateten Paar vergeben können.» Positiv würdigt er zudem, dass die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals mit dem BWO einen klar bezeichneten Ansprechpartner haben. «Bis jetzt», so erklärt Franz Müller, «haben wir vom BWO einen sehr guten Eindruck.» 

Anzeige

GENÜGSAMER MUSKELPROTZ.



Hoval Mega-3

Mit bis fast 1000 kW Heizleistung ist der Hoval Mega-3 unter den Gas-/Ölkesseln ein Champion in Sachen Power. Doch Muskelkraft allein ist nicht alles, womit der Hochleistungskessel bestechen kann: Dank Schadstoffreduzierender, 3-stufiger LowNO_x-Abgas-Technologie hat er auch im Hinblick auf die Verbrennungs-Effizienz die Nase ganz vorn. Und sozusagen als i-Tüpfelchen oben drauf überzeugt das Kraftpaket mit seinem verblüffend winzigen Appetit auf Energie. Infos bei: Hoval Herzog AG, Postfach, 8706 Feldmeilen, Telefon 01 925 61 11, Fax 01 923 11 39, info@hoval.ch, www.hoval.ch.

Hoval

Verantwortung für Energie und Umwelt