

# Statt Mieter bleiben lieber Miteigentümer werden

S. S. AS  
TA

**Was kann ein Mieter unternehmen, der genug hat von den dauernden Mietzinserhöhungen? Selber Wohnungseigentümer werden oder – wenn das Geld nicht reicht – wenigstens Miteigentümer, indem er einer Genossenschaft beiträgt. Ein interessantes Modell entwarf und praktiziert die 1981 gegründete Wogeno.**

ON EMIL HILDEBRAND

Die Wogeno tritt an Hauseigentümer heran, die ihre Objekte veräussern, aber nicht der Spekulation preisgeben wollen. Oder sie wird eingeschaltet, wenn eine Gruppe von Mietern gemeinsam ein Haus kaufen will. Die Wogeno erwirbt auch geeignete Häuser auf dem freien Markt und übernimmt Liegenschaften im Bau-recht. Die Häuser vermietet sie ohne Gewinn an Mietergruppen. Die Liegenschaften bleiben im Besitz der Genossenschaft und damit für alle Zeiten der Spekulation entzogen.

## 90jähriges Haus

Ein Beispiel: Die Wogeno hat 1983 im Kreis 4 ein rund 90jähriges Haus mit acht Wohnungen, einem Laden und einer Werkstatt erwerben können. Den Preis von 985 000 Franken bezeichnet Peter Macher, Vorstandsmitglied der Wogeno, als günstig. Trotzdem habe der Verkäufer eigenen Angaben noch einen guten Gewinn erzielt. Gas- und Elektroinstallationen mussten für 110 000 Franken erneuert werden. Bei einem Anlagewert von rund 1,1 Millionen Franken ergab sich ein Jahresmietzins für das ganze Haus von 77 800 Franken (inbegriffen Amortisation der 2. Hypothek von 8000 Franken); die durchschnittliche Monatsmiete pro Wohnung beträgt 650 Franken. Nicht eingeschlossen sind hier die Kosten für Gebühren (Wasser, Kehrrecht u. a.), Versicherungen und kleine Reparaturen, welche die Mieter des Hauses selber abrechnen.

Wie sehen die Mieten heute aus, sechs Jahre später? Inzwischen wurden die Fenster erneuert, Duschen und Bäder eingebaut. Trotz dieser Investitionen von

303 000 Franken liegt die Jahresmiete für das ganze Haus gegenwärtig nur 4905 Franken höher als vor sechs Jahren (+6,3 Prozent); pro Wohnung und Monat macht der Aufschlag lediglich 40 Franken aus. Wie ist das möglich – auch die Wogeno muss doch die Handwerker bezahlen und die Schulden verzinsen?

Dazu sagt Peter Macher: «Erstens wurde ein Teil der Kosten durch Rückstellungen vorfinanziert. Solche Rückstellungen machen auch die privaten Vermieter geltend, wenn sie von ihren Kosten sprechen. Wenn sie aber tatsächlich Investitionen tätigen, dann ist da kein Kässeli vorhanden: Die Rückstellungen sind in der Regel in die Tasche des Vermieters geflossen, und die Kosten werden voll auf die Mieten überwält. Zweitens haben wir die Rückstellungen für Erneuerungen halbiert, und drittens sparen wir mit einer Festhypothek gegenwärtig ein halbes Prozent, das sind 5100 Franken. Diese Einsparung geben wir voll an die Mieter weiter – wiederum im Unterschied zu den privaten Vermietern. Ich habe jedenfalls noch nie gehört, dass ein Vermieter, der mit seiner Bank günstigere Konditionen aushandelte, seine Mieter davon profitieren liess.»

Die Wogeno praktiziert somit das Prinzip der Kostenmiete. Gleich verhalten sich auch die traditionellen Baugenossenschaften. Da für sie Land- und Baukosten nicht günstiger sind als für andere Bauherren, sind auch in ihren Neubauten die Anfangsmieten sehr hoch. Und sie steigen bei wachsenden Kosten – jedoch nicht so stark wie bei privaten Vermietern.

Kein Wunder also, dass die Wogeno heute von Mietinteressenten überschwemmt wird. Geschäftsleiterin Lis-

beth Sippel muss dauernd abwinken. Freiwerdende Wohnungen gibt es kaum, und Liegenschaften, welche die Wogeno erwerben könnte, noch viel weniger. «Seit anderthalb Jahren konnten wir nichts mehr kaufen, die Preise sind verrückt», sagt die Geschäftsleiterin. Kürzlich sei sie bei einer Versteigerung dabei gewesen: «Die Liegenschaft war in einem schlechteren Zustand als das Haus, das wir vor sechs Jahren für eine knappe Million erworben haben – 2,6 Millionen wurden dafür bezahlt.» Die Wogeno habe auch schon wegen recht teuren Häusern verhandelt, erzählt Lisbeth Sippel. «Die Mieter waren bereit, bis 2000 Franken pro Monat für eine schöne, grosse Vierzimmerwohnung zu bezahlen. Doch das Haus wurde – wie gewöhnlich – an den Meistbietenden verkauft. Zu einem Preis, der Mieten von 2900 Franken erfordert hätte.»

Die Wogeno Zürich (Wuhrstrasse 11, 8003 Zürich) zählt 550 Genossenschafter, rund die Hälfte von ihnen wohnt in einer Wogeno-Wohnung. Von den 27 Liegenschaften liegen 18 in der Stadt Zürich; einen Teil davon hat die Genossenschaft von der Stadt im Baurecht erhalten, die andere Hälfte von Privaten erwerben können.

## 50-Millionen-Kredit

Die Art der Wogeno, Altbauten der Spekulation zu entziehen und sie an genossenschaftlich organisierte Benützergruppen zu vermieten, hat die Zustimmung der Stadtzürcher Stimmberechtigten gefunden. Diese haben nämlich im Juni 1985 die Wohnraum-Initiative der SP entgegen der Empfehlung von Stadt- und Gemeinderat gutgeheissen und damit einen Kredit von 50 Millionen Franken bewilligt. Mit diesem Geld (und dem rund zehnfachen Betrag an Fremdkapital) soll eine Stiftung geeignete Liegenschaften erwerben. Vorläufig allerdings streiten sich die Juristen noch, ob das Volksbegehren gültig ist. Das Bundesgericht hat einen Entscheid gefällt, aber noch keinen endgültigen...