

Kurzreferat unter Trakt. 3 "Jahresbericht" anlässlich GV vom 2.5.97

Zu drei Themen will ich an dieser Stelle ein paar Worte sagen. Einerseits geht es um Klarstellungen und andererseits um eine Erläuterung.

1. Vermietung von Wohnungen an Personen über 80 Jahre

In letzter Zeit höre ich immer wieder, dass wir an Personen, welche 80 oder mehr Jahre alt sind, keine Wohnungen mehr vermieten. § 2 unserer Statuten besagt, dass die Genossenschaft bezweckt, in gemeinnütziger Weise betagten Einwohnern von Wetzikon und Seegräben preiswerte Wohnungen zu verschaffen. Für mich sind nun auch Personen über 80 Jahre betagte Leute!. Es trifft also ganz klar nicht zu, dass für solche Leute kein Platz in unseren Siedlungen sein soll. Es ist nirgends von einer Altersgrenze die Rede.

2. Vermietung von Wohnungen im Neubau Kempten

Es wird im Dorf herum erzählt, dass bereits Mietverträge für Wohnungen im Neubau abgeschlossen worden seien. Auch das entspricht nicht den Tatsachen. Ich wiederhole einmal mehr, dass für diese Wohnungen in erster Linie die Bewohner der heutigen Siedlung Kreuzacker in Betracht kommen. Ob dann ^{von Anfang an} noch zusätzliche Personen, welche auf der Warteliste stehen, berücksichtigt werden können, weiss man heute mit dem besten Willen noch nicht; es hängt auch davon ab, wieviele der "Uebersiedler" nach der Renovation des Altbaus wieder in diesen zurückkehren wollen. Mietverträge sind noch keine abgeschlossen.

3. Mietzinspolitik für Wohnungen nach dem WEG-Modell

Die Mietzinsgestaltung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG, das am 4. Oktober 1974 in Kraft gesetzt wurde, wird heute auf praktisch allen Ebenen kritisch hinterfragt und sogar als nicht mehr zeitgemäss dargestellt. MieterInnen stören sich daran, dass sie alle 2 Jahre mit MZ-Erhöhungen rechnen müssen, während bei Wohnungen, die nicht vom Bund gefördert sind, die MZ stabil bleiben oder gar sinken.

MieterInnen von WEG-Wohnungen müssen sich aber immer wieder bewusst sein, dass ihre Wohnungen von Anfang an durch Bundesvorschüsse - der sogenannten Grundverbilligungsvorschüsse - künstlich verbilligt worden sind, und zwar um rund 25 %. Wenn aufgrund der Baukosten eine **kostendeckende Miete von Fr. 800.--** nötig wäre, bewirkt die Bundesverbilligung eine **Reduktion auf Fr. 600.--**. Mit der im Turnus von 2 Jahren erfolgenden Erhöhung um ca. 6 % erreichen wir nach 10 Jahren die kostendeckende Miete. Weitere 15-20 Jahre stehen für die Rückzahlung der Vorschüsse mit Zins und Zinseszins zur Verfügung, so dass wir auf die entsprechenden Erhöhungen der MZ angewiesen sind. MieterInnen müssen objektiverweise aber auch feststellen, dass die MZ von qualitativ und altersmässig vergleichbaren Wohnungen, die **ohne** Bundesunterstützung gebaut wurden,

trotz den heute zum Teil möglichen Reduktionen in der Regel noch deutlich über unseren Ansätzen liegen.

Ein Verzicht auf die Rückzahlung der Vorschüsse an den Bund widerspricht der Philosophie des WEG und wäre auch ungerecht, indem dadurch die WEG-MieterInnen übermässig privilegiert wären. Und dass der Bund ja auch nicht einfach darauf verzichten kann, ist wohl auch verständlich. Man kommt somit nicht darum herum, die anfänglich starken Verbilligungen im Zeitablauf durch ansteigende Mieten zu kompensieren.

Flexibilität ist heute angesagt. Das hat sich bereits ausgewirkt, indem der Aufschlag auf den 1. Juli 1997 statt der ursprünglich festgesetzten 6 % **lediglich 3 %** beträgt. Wie das Ganze dann in zwei Jahren aussieht, bleibt vorerst ungewiss. Vom Bundesamt wurde bereits signalisiert, dass auch dannzumal ein reduzierter Satz denkbar sei.

Beim Vergleich von MZ muss man berücksichtigen, dass sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sehr schnell ändern können und auch beim **staatlich nicht** geförderten Wohnungsbau steigende Mieten durchaus die Regel sein werden. Es sei auf die Änderungen im Zusammenhang mit Renovationen oder Mieterwechsel hingewiesen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass bis anhin die WEG-MieterInnen trotz der periodisch ansteigenden MZ besser gefahren sind als der Durchschnitt der übrigen Mieter.

Aus der Sicht unserer Genossenschaft dürfen wir mit ruhigem Gewissen sagen, dass wir mit unserer MZ-Politik gesamthaft gesehen zurückhaltend sind, und mit unseren Ansätzen eher etwas unter den vom BWO vorgegebenen MZ liegen. Und wieder einmal sei betont, dass die Festlegung der MZ primär durch das BWO erfolgt, und wir als Genossenschaft nicht willkürlich höhere Ansätze beschliessen können.

Wie die Wohnbauförderung des Bundes in Zukunft aussehen wird, ist noch nicht ganz klar. Sicher ist, dass der Bundesrat in seiner Botschaft vom 19.2.97 den Rahmenkredit für die Wohnbauförderung ganz massiv gekürzt hat. Man spricht heute von 3500 Wohnungen, die nach dem WEG-Modell gefördert werden können, wobei Alters- und Invalidenwohnungen bevorzugt behandelt werden sollen. Dass günstige Wohnungen nach wie vor gefragt sind, hat eine Umfrage des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen ergeben, die sich auf den gesamten Wohnungsbedarf bezieht, also keine Differenzierung von Alterswohnungen und allgemeinem Wohnungsbau. Die Abschaffung oder eine zu starke Einschränkung der Wohnbauförderungen durch Bund und auch Kantone hätte insbesondere für viele Familien fatale Folgen.

Günstigen Wohnraum schaffen heisst aber auch, auf luxuriöse Ausstattung zu verzichten. Dass diesbezüglich nicht allen Extrawünschen entsprochen werden kann liegt auf der Hand.

Es ist und bleibt erklärtes Ziel unserer Genossenschaft, zweckmässig, benützerfreundliche und finanziell tragbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Be-

redtes Zeugnis dafür sind unsere Siedlungen Talstrasse und Spitalstrasse. Wir sind überzeugt, dass wir auch beim Neubau in Kempten dieses Ziel erreichen werden.

Vergessen wir nicht, ob die Atmosphäre in einem Hause gut oder weniger gut ist, hängt weniger von der baulichen Beschaffenheit der Wohnungen als von den Bewohnern selbst ab.