Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 55 (1980)
Heft: 7-8

Artikel: Die Baugenossenschaften, der Hypothekarzins und das Wohneigentum
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104982

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 19.07.2025

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

Jahrestagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen in Freiburg

Die Baugenossenschaften, der Hypothekarzins und das Wohneigentum

Kaum jemals vorher hat eine Jahrestagung des SVW in der Öffentlichkeit ein derart grosses Echo gefunden, wie die am 7. Juni 1980 in Freiburg durchgeführte Veranstaltung. In der Presse, im Radio, ja sogar im Fernsehen ist zum Teil wiederholt auf die Tagung hingewiesen und ausführlich berichtet worden.

Die ungeahnte Aktualität, die die Tagung erhielt, war zurückzuführen auf die Tatsache, dass wenige Tage vorher das Zürcher Zinskonvenium eine neuerliche Erhöhung der Hypothekarzinse auf den 1. Oktober angekündigt hatte, nachdem anlässlich der letzten Erhöhung auf den 1. April 1980 von seiten der Nationalbank in Aussicht gestellt worden war, dass im laufenden Jahr kaum mit einer weiteren Erhöhung gerechnet werden müsse.

Als einer der Redner hatte es Prof. Leo Schürmann, Vizepräsident des Direktoriums der Schweizerischen Nationalbank, übernommen, die 320 Delegierten zu orientieren über die Frage «Finanzierung des Wohnungsbaus in den achtziger Jahren und die Entwicklung der Hypothekarzinse». Er fand für seine Ausführungen die ungeteilte Aufmerksamkeit der Zuhörer, die nicht zuletzt auch seine Äusserung:

«Das letzte Wort ist noch nicht gesprochen!»

mit grossem Beifall quittierten.

In der Sommersession der eidgenössischen Räte nahmen in der Folge auch die Bundesräte Ritschard und Honegger klar Stellung zur Frage der Hypothekarzinserhöhung auf den 1. Oktober 1980. So äusserte Bundesrat Ritschard: «Mit der Nationalbank sind wir der Meinung, dass der einseitige Beschluss der Banken nicht dringlich war, und wir bedauern ihn. Die Banken werden von uns noch etwas hören.» Und Bundesrat Honegger erklärte: «Die Landesregierung ist enttäuscht über die Hypothekarzinserhöhung, deren Rechtfertigung bezweifelt werden muss.» Man werde mit den Banken reden, und er hoffe, «dass in dieser Sache das letzte Wort noch nicht gesprochen ist». Er sei über die Banken persönlich «besonders enttäuscht», weil sie weder den Bundesrat noch die Nationalbank konsultiert hätten.

Zwar warb an der Veranstaltung in Freiburg der Direktionspräsident der Genossenschaftlichen Zentralbank AG, Dr. Ed. Leemann, um Verständnis für den Entscheid der Banken, indem er darauf hinwies, dass gerade auch bei seinem Institut eine wesentliche Abnahme der Eingänge von Spargeldern, ja sogar ein Rückgang dieser für das Hypothekargeschäft wesentlichen Mittel festzustellen sei, doch fanden seine Worte ein geringes Echo bei den um die Entwicklung der Mieten besorgten Delegierten. In einer einstimmig angenommenen Erklärung gaben sie ihrer Bestürzung über das Vorgehen der Banken Ausdruck, das Vertretern der Bau- und Wohngenossenschaften nicht gerechtfertigt erscheint.

Verbandspräsident Otto Nauer

Die unter dem Vorsitz von Zentralpräsident Otto Nauer, Zürich, stehende Jahrestagung befasste sich neben der Erhöhung der Hypothekarzinse auch mit andern Problemen. In drei Referaten liess sie sich orientieren über die wichtige Frage

Wohneigentum und baugenossenschaftliche Aktivität

Wir geben hier anschliessend eine Zusammenfassung der Referate, die ergänzt wurden durch Ausführungen des Sekretärs des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes, Beat Kappeler.

Wenn auch an dieser reichbefrachteten Freiburger Tagung zu eingehenden Diskussionen zu wenig Zeit blieb, so hat sie doch den Willen der Bau- und Wohngenossenschaften und besonders auch ihres Verbandes deutlich gemacht, auch neu sich stellende Fragen anzupacken.

Hans E. Mühlemann, Basel

Fürsprecher Thomas C. Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen:

Die Massnahmen des Bundes zur Förderung des Wohneigentums

Nach Artikel 34 sexies der Bundesverfassung hat der Bund den Auftrag, Massnahmen zu treffen «zur Förderung des Wohnungsbaus sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum». Heute gewährleistet der Bund eine genügende Finanzierung des Wohnungsbaus, sowie die Erschliessung von Wohnbauland mit entsprechenden finanziellen Hilfen, unterstützt finanziell die gemeinnützigen Wohnbauträger und richtet Subventionen aus an minderbemittelte Kreise (zum Beispiel Betagte, Invalide, kinderreiche Familien, Bergbevökerung). Dazu werden Mieter vor Übergriffen der Vermieter geschützt, und es wird der Erwerb von Wohneigentum gefördert.

Fürsprecher Guggenheim

Bundesverfassung und Ausführungsgesetze, wie das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz und der Missbrauchsbeschluss, ermöglichen dem Bund einzugreifen. Kantone und Gemeinden sind angehalten, auf diesen Gebieten mehr zu tun als bisher, stellt doch die Bundeshilfe nur die Basisleistung dar.

Was die Förderung des Wohneigentums und dessen Finanzierung angeht, so ist vor allem die Finanzierung grundsätzlich Aufgabe der Privatwirtschaft, wobei freilich die Rahmenbedingungen vom Staat zu geben sind. Um jedoch möglichst vielen Menschen den Zugang zum Wohnungseigentum zu sichern, soll Bundeshilfe möglichst attraktiv gestaltet werden durch den Abbau administrativer Kontrollen, Neuregelung der Bürgschaftsgewährung und flexible Ausgestaltung der Bundesdarlehen. Dazu soll Wohneigentum auch mit Mitteln der beruflichen Altersvorsorge gefördert werden.

Was Steuerfragen angeht, so soll Wohneigentum steuerlich begünstigt und die Eigenmietwertbesteuerung begrenzt werden. Als Grundlage der Vermögensbesteuerung soll der Ertragswert anerkannt werden.

Erste Voraussetzung jedoch für den Erwerb von Wohnungseigentum ist ein entsprechendes Angebot, der Bau zweckentsprechender Wohnobjekte. Dazu sind Rahmenbedingungen nötig, die diesen Bauprozess nicht hindern.

Ferner sollten Gemeinden entsprechendes Land zu günstigen Preisen zur Verfügung stellen, allzu perfektionistische Bau- und Erschliessungsvorschriften sollten abgebaut werden.

«Ich bin persönlich... überzeugt, dass der Verband für Wohnungswesen und die ihm verbundenen Wohnbaugenossenschaften in der Lage sind, auf den Gebieten Bau- und Planungswesen sowie Finanzierungen die Anliegen der Eigentumsförderung aktiv zu unterstützen und einen erheblichen Beitrag zu ihrer Verwirklichung zu leisten.»

W. Stettler, Illnau:
Beispiel Baugenossenschaft «Lindenwiese», Effretikon

Es war bei diesem Projekt von allem Anfang an geplant, eine alternative Überbauung zu schaffen (Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume, Gestaltung der Umgebung, Spielplätze für Jugendliche und Kinder, gemeinschaftlich genutzter Aussenraum als Stätte der Begegnung usw.).

W. Stettler, Illnau

Das Projekt umfasste 46 Reiheneinfamilienhäuser und 14 freistehende Einfamilienhäuser. Die Preise beliefen sich auf 256 000 bis 408 000 Franken.

Im April 1977 wurde die Baugenossenschaft «Lindenwiese» mit 50 Genossenschaftern gegründet. Die Projektierungskosten wurden vom Architekten bevorschusst, da Mittel anders nicht zu erhalten waren. Im September 1978 konnte mit dem Bau begonnen werden. Jeder einzelne Genossenschafter schloss einen eigenen Werkvertrag für seine Liegenschaft ab und erwarb seinen Landanteil persönlich, wobei auch jeder Käufer seinen Anteil am gemeinsamen Land zu übernehmen hatte. Die 40 Häuser der 1. Etappe konnten termingemäss zwischen dem 1. August 1979 und dem 1. April 1980 bezogen werden.

Es ist eine Siedlung entstanden, die vom Herkömmlichen nicht unwesentlich abweicht. Sie ist verkehrsarm, kinderfreundlich und kontaktschaffend, wobei auch die Preise im wesentlichen im vorgesehenen Rahmen gehalten werden konnten. Positiv hat sich der Beizug eines aussenstehenden Baufachmanns ausgewirkt.

Trotz aller Schwierigkeiten, die zu überwinden waren, ist ein äusserst erfreuliches Werk entstanden, das sich sehen lassen darf.

G. Ayer, Freiburg:
Wohneigentum und genossenschaftliche Tätigkeit

In wohn- und baugenossenschaftlichen Kreisen hat die Frage der Schaffung von Wohneigentum nie überschäumende Begeisterung ausgelöst. Heute jedoch muss man sich offen die Frage stellen, ob nicht die Genossenschaftsbewegung selbst auf dem Gebiete der Förderung des Wohneigentums aktiver wer-

G. Ayer, Freiburg

den sollte. Eigentum gewährt vermehrte Sicherheit, und das Streben des Menschen nach Sicherheit und nach Eigentum ist eine Tatsache. Immerhin: Wohneigentum schränkt Mobilität ein. Dazu kommt, dass die Bedürfnisse im Laufe der Zeit sich ändern, während die Eigentumswohnung sich veränderten Bedürfnissen nicht anpassen lässt. Ferner kann der Kauf oder Bau eines Eigenheims zu einer fühlbaren Belastung des Familienbudgets werden.

Trotzdem können Genossenschaften Hand bieten, auch und vor allem für einfachere Bevölkerungskreise Einfamilienhäuser zu erstellen, die ins Eigentum des Bewohners übergehen, wobei freilich Sicherungen gegen allfällige Spekulation geschaffen werden müssen.

Es kann aber bestimmt durch genos-

Entschliessung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung

Die Bau- und Wohngenossenschaften streben weiterhin in erster Linie den Bau preisgünstiger Mietwohnungen an; daneben befassen sie sich auch mit der gezielten Verbreitung des Wohneigentums.
An ihrer Jahrestagung vom 7. Juni 1980 in Freiburg liessen sich die im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) zusammengeschlossenen Genossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträger über die Möglichkeiten zur Eigenheimförderung orientieren. Nachdem eine Anzahl Genossenschaften des Verbandes bereits Eigenheime erstellt und an ihre Mitglieder abgetreten haben, möchten weitere Bau- und Wohngenossenschaften namentlich auch weniger begüterten Bevölkerungskreisen den Zugang zum eigenen Heim ermöglichen.
Der Verband für Wohnungswesen hält fest, dass jedoch wegen der hohen Kosten auch in Zukunft die Mehrheit der Bevölkerung vom persönlichen Wohneigentum ausgeschlossen bleibt. Für sie müssen ausreichend gute und preiswerte Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat hierin weiterhin seine wichtigste Aufgabe. Er bietet Gewähr, dass dem Wunsch nach Miteigentum, Sicherheit und Mitwirkung auch für Familien der unteren Einkommensstufen Rechnung getragen wird. Angesichts des erneut höchst bedenklich gewordenen Wohnungsmangels ruft der Verband die Behörden von Bund, Kantonen und Gemeinden auf, ihrerseits den preisgünstigen Wohnungsbau wieder mit grösserem Nachdruck zu fördern.

Die Überbauung «Lindenwiese» in Effretikon

senschaftliches Eigentum eine ähnliche Sicherheit erreicht werden wie durch das private Eigentum, wie es Artikel 47, Absatz 2 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vorsieht, wo es heisst: «Die Förderung gilt auch für sonstige dingliche oder persönliche Rechte, die eigentumsähnliche Ansprüche begründen...» Übrigens wird in der bedeutendsten Baugenossenschaft Schwedens das Recht, eine Wohnung innezuhaben, nicht durch einen Mietvertrag verliehen, sondern ist auf einem tatsächlichen Wohnrecht begründet, das im Grundbuch eingetragen ist. Beendet werden kann dieses Wohnrecht nur, wenn der Nutzniesser in grober Weise gegen seine Verpflichtungen verstösst. Mit einem derartigen Wohnrecht können die wesentlichen Vorteile, die das Eigentum gewährt, weitergegeben werden, ohne dass die gleichen Nachteile in Kauf genommen werden müssen.

Sicher müssen auch Bau- und Wohngenossenschaften die positiven Seiten der Wohneigentumsförderung anerkennen. Trotz allem bleibt das genossenschaftliche Eigentum die beste Garantie für die Freiheit und Sicherheit der grössten Anzahl Bewohner.

Beat Kappeler, Sekretär des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes, Bern:

Wohnungsbau für Arbeitnehmer

Der weitaus grösste Teil aller in der Schweiz vorhandenen Wohnungen sind Wohnungen für Arbeitnehmer. Wohnungen werden jedoch nicht nur zur Befriedigung der Bedürfnisse gebaut. Wohneigentum ist auch Wertaufbewahrungsmittel, Investitionsgut. So hat ein Mehrfamilienhaus zwar den Gebrauchswert, dass verschiedene Arbeitnehmerfamilien darin wohnen können, es hat aber auch den Tauschwert, dass sein Eigentümer damit Erträge erzielen kann.

Beat Kappeler, Bern

Da man nach dem Zweiten Weltkrieg einen Konjunkturrückgang erwartete, startete die Wohnungsproduktion für Arbeitnehmer zu zaghaft. Nachher entwickelte sich die Bautätigkeit immer rascher, um dann in der Rezession zu schrumpfen. Von 1976 an fiel der Bau von Mehrfamilienhäusern auf ein zu schwaches Mass hinunter. Der Bau von Einfamilienhäusern war dann in den letzten Jahren zu gross, und wir erleben heute ein rasches Absinken des Leerwohnungsbestandes, wobei in den Ballungszentren bereits wieder von einer eigentlichen Wohnungsnot gesprochen werden muss.

Wir befinden uns unterwegs zu einer eigentlichen Freizeitgesellschaft, und da stellt sich die Frage, ob denn der Wohnraum überhaupt, wie er heute angeboten wird, dem Menschen ermöglicht, sich genügend «umzutun». Gibt es genügend Einrichtungen im Block, im Quartier, die eine sinnvolle Nutzung der Freizeit ermöglichen? «Ich wage die Behauptung, dass der in den letzten dreissig Jahren aufgebaute Wohnungsbestand auf diese Qualitätsfragen einer kommenden Freizeitgesellschaft keine genügende Antwort bereit hat.»

Auch unter dem Gesichtspunkt der Demokratie stellten die Verhältnisse im Wohnungsbau Fragen. «Der Wohnungsbesitz wird immer anonymer und konzentrierter.» «Genossenschaftliche Selbstverwaltung und Mietermitbestimmung vermeiden dies.»

Aus Arbeitnehmersicht sollte daher aller Wohnungsbau genossenschaftlicher Wohnungsbau sein! Dieser genossenschaftliche Wohnungsbau bedarf aber der Förderung durch die öffentliche Hand. So nur kann der Tendenz zur Konzentration auf dem Wohnungsmarkt entgegengetreten werden.

«Unter diesem Gesichtspunkt muss den Versuchen, im Zuge einer Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen die Wohnbauförderung des Bundes einzustellen, scharf entgegengetreten werden.» Bei den Kantonen würde «keine Gewähr bestehen, dass sie die bisherigen Aufgaben im Sektor Wohnbauförderung tatsächlich wahrnehmen können». Neben der aus der Neuverteilung der Aufgaben resultierenden Gefahr lässt sich heute feststellen, dass das Bundesamt für Wohnungswesen nach und nach ausgehöhlt und dann «abgeschossen» werden soll.

An die Grün 80 mit dem SVW!

Samstag/Sonntag, 27/28. September sowie 11./12. Oktober 1980 im Genossenschaftlichen Seminar Muttenz und in Basel

Samstag: (Beginn 10.15 Uhr)

Gartenunterhalt und Gartenanlage

Fachreferate von W. Hunziker und R. Jerg, Basel, Garten- und Landschaftsarchitekten, im Genossenschaftlichen Seminar Muttenz

Gemeinsames Mittagessen im Genossenschaftlichen Seminar

Geführter Rundgang durch die Grün 80

Schweizerische Ausstellung für Garten- und Landschaftsbau

Anschliessend:

Aktuelle Finanzprobleme der Bau- und Wohngenossenschaften

Referate und Diskussion im Restaurant «Seegarten» der Grün 80

am 27.9.1980 mit Dr. E. Leemann, Direktionspräsident, am 11.10.1980 mit M. Hurni, Hauptdirektor der Genossenschaftlichen Zentralbank Aktiengesellschaft, Basel, und einem Vertreter des Amtes für Kantons- und Stadtplanung.

Gemeinsames Nachtessen in der romantischen, 1837 vom Arch. Melchior Berri entworfenen «Berri-Scheune»

Sonntag:

Wohnstrassen zwischen Wunschtraum und Wirklichkeit

Basler Wohnstrassen-Experimente, vorgeführt und erläutert durch P. Fierz, Architekt und Planer, Basel

Referate im Genossenschaftlichen Seminar Muttenz, anschliessend Besichtigung der

Laufenstrasse, einer seit einiger Zeit verwirklichten Wohnstrasse in Basel

sowie allenfalls weiterer Realisationen in der unmittelbaren Umgebung.

Schluss der Tagung. Fakultatives Mittagessen im Gundeldinger-Casino (Nähe Bahnhof SBB)

Anmeldung, Bezug des detaillierten Programms und Reservation der Unterkunft beim Zentralsekretariat des SVW, Bucheggstr. 107, 8057 Zürich.

Kursbeitrag pro Teilnehmer Fr. 48.–, Mittag- und Abendessen inbegriffen.

Übernachtung im Genossenschaftlichen Seminar ab Fr. 15.–, im Hotel ab Fr. 41.– (frühzeitige Reservation wird empfohlen).

Die Kosten des Eintrittes in die Grün 80 und der Führung übernimmt in verdankenswerter Weise die Genossenschaftliche Zentralbank.

Verlangen Sie möglichst bald die Unterlagen zur Anmeldung beim Zentralsekretariat SVW, Bucheggstr. 107, 8057 Zürich, Tel.: 01/362 42 40