Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 57 (1982)

Heft: 11

Rubrik: Gesichtet und gesiebt

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: 17.07.2025

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

Gesichtet und gesiebt

Unternehmensberatung für Genossenschaften. Zehn Männer und zwei Frauen bilden die Beratungsgemeinschaft ARGO (Arbeit, Recht, Gesellschaft und Ökonomie) in Stäfa. In enger Zusammenarbeit bieten Fachleute wie Bücherexperten, Ökonomen oder Juristen ihre Dienste anderen Betrieben an, vor allem Genossenschaften. Die ARGO ist selbst eine selbstverwaltete Genossenschaft und bereits zwei Jahre alt. Es zeigte sich, dass gerade die zahlreichen neuen Alternativgenossenschaften und selbstverwalteten Kleinbetriebe ein dringendes Bedürfnis nach unternehmerischer Beratung haben, umso mehr als die neuen Strukturen dieser Genossenschaften rechtliche Probleme mit sich bringen und weil hier oft die Erfahrung fehlt. Nicht von ungefähr führt die ARGO auch die Rechtsberatung für den Mieterverein Pfannenstil und für die lokale Sektion der Gewerkschaft Bau und Holz.

Die Baulöhne sind nicht der wesentlichste Teuerungsfaktor im Baugewerbe. Im Eidg. Volkswirtschaftsdepartement ist die Preissteigerung im Wohnungsbau in den drei Jahren von 1978 bis 1981 untersucht worden. «Diese Berechnung», so SPS-Präsident Nationalrat Helmut Hubacher, «beweist eines: Die Bauarbeiterlöhne sind zwar ein Kostenfaktor, aber nicht der wesentlichste Teuerungsfaktor.»

Anhand einer Wohnung für einen Vier-Personen-Haushalt (4- oder 4½-Zimmerwohnung) werden in der EDV-Untersuchung besonders hervorgehoben die Bau-, die Land- und Preissteigerung wegen den Hypothekarzinsen.

Die Anlagekosten sind auf den 1. Oktober 1978 mit 180 000 Franken eingesetzt, der Landteil wird mit 36 000 Franken ausgewiesen. Dies ergibt auf der Grundlage des damaligen Hypothekarzinses von 4½ Prozent einen monatlichen Mietzins von 950 Franken.

Auf der Basis der Kosten vom 1. Oktober wurden die theoretischen Kosten auf den 1. Oktober 1981 ermittelt. Angenommen wurde eine Teuerung gemäss Lebenskostenindex. Diese Teuerung beträgt 16,8 Prozent. Unter der Annahme eines gleichbleibenden Hypothekarzinses ergibt diese theoretische Rechnung einen monatlichen Mietzins von 1110 Franken. Da der Hypothekarzins aber nicht gleich geblieben war, ist noch der aufgerechnete Mietzins bei 6½ Prozent Hypothekarzinsniveau von 1500 Franken aufgerechnet worden.

Die wirkliche Lage am 1. Oktober 1981 weist indessen eine Baukostensteigerung von +25,3 Prozent und eine Landkostensteigerung von +50,0 Prozent auf. Dies ergibt bei einer Hypothekarzinssteigerung von 6½ Prozent per 1. Oktober 1981 einen monatlichen Mietzins von 1680 Franken.

Vergleichen wir die Mietzinssteigerung vom 1. Oktober 1978 bis 1. Oktober 1981 gemäss Lebenskostenindex, theoretisch ermittelt bei gleichbleibendem Hypothekarzins und der effektiven Kostensteigerung, so stellen wir eine monatliche Mehrbelastung bei der genau gleichen Wohnung von 570 Franken fest. Und diese monatliche Mehrbelastung von 570 Franken setzt sich zusammen aus 390 Franken wegen den erhöhten Hypothekarzinsen, 130 Franken wegen der Baukostenteuerung und 50 Franken wegen der Baulandteuerung.

Konzentration auf die Haustechnik. Über 6000 Architekten, Ingenieure und Baufachleute haben sich an den Kursen für wärmetechnische Gebäudesanierung weitergebildet, sagte Bundesrat Hans Hürlimann an der Schweizerischen Bauwirtschaftskonferenz. Die Bundesmittel mit bauwirtschaftlicher Zielrichtung sollen auch zukünftig auf die Vertiefung der Haustechnik konzentriert werden. Und die vom Bund finanziell geförderten Kurse sollen nicht nur dazu dienen, wirtschaftliche Schwierigkeiten zu überbrücken, sondern auch Energiesparmassnahmen im Baubereich zu fördern. Die Baupolitik des Bundesrates wurde von Hürlimann folgendermassen umschrieben: Die Nachfrage in der Bauwirtschaft verstetigen und ihre Anpassungsfähigkeit wahren.

Schweizer Gift im Atlantik. Weil jedes dritte Fass schon platzt, bevor es den Grund erreicht, haben die USA die Versenkung ihres Atommülls im Atlantik eingestellt. Doch die Schweiz macht weiter. Im vier Kilometer langen Graben vor der Biskaya, wo spanische und irische Fischer ihr tägliches Brot verdienen, haben kürzlich zwei niederländische Frachter 6000 Tonnen Atommüll versenkt (in Beton gehüllt und in Blechfässer verpackt). 850 Tonnen stammten aus der Schweiz.

Bauwirtschaft wohin? Perspektiven der Bauwirtschaft aus gewerkschaftlicher Sicht hat die Gewerkschaft Bau und Holz (GBH) entwickelt. Sie spricht sich dabei klar gegen den weiteren Ausbau von Atomkraftwerken aus. Mit diesem Nein sagt die GBH gleichzeitig ja zur Erforschung und Entwicklung von Alternativenergie einerseits und zur Förderung von Energiesparmassnahmen vorwiegend im Baubereich anderseits. An einem Teil der Umweltzerstörung, wie der Zersiedlung der Landschaft und Zerstörung der Städte durch Expressstrassen und Bürozentren, sei die Bauwirtschaft nicht unschuldig, stellt die GBH fest. Hier will sie als Gewerkschaft von Fall zu Fall prüfen, welche Grossprojekte wirklich den Bedürfnissen der Bewohner und Benützer dienen und welche nicht. Das Argument der Schaffung oder Erhaltung der Arbeitsplätze dürfe nicht dazu missbraucht werden, zu jedem Bauprojekt ja zu sagen oder eine gewisse Beschränkung der Besiedlung, etwa über die Raumplanung, zu bekämpfen, ohne auf die Bedürfnisse der betroffenen Bevölkerung zu achten.

Die Genossenschafter sind Souveräne. Wie lässt sich das Unverwechselbare der Wohnbaugenossenschaften wieder neu akzentuieren? Nach Meinung des BRD-Professors H. W. Hetzler sind Wohnbaugenossenschaften äusserst schwierige organisationssoziologische Gebilde, ihr entscheidendes Kriterium ist die Mitgliederbezogenheit, und den Mitgliedern müsse ein Gefühl vermittelt werden, dass sie nicht nur Mieter, sondern Miteigentümer im Sinne ideeller Anteilseigner seien. Sie, die Mitglieder in der Wohnbaugenossenschaft, seien die Souveräne, die die Willensbildung des Unternehmenstyps Wohnbaugenossenschaft prägten. Prof. Hetzler war an einer Untersuchung über die «Mitglieder in Wohnbaugenossenschaften» beteiligt.

Schlimmstes Jahr in den USA. Die amerikanische Bauindustrie hat 1981 das schlimmste Jahr seit 1946 erlebt. Der Wohnungsbau ist auf 1,09 Millionen Einheiten zurückgegangen. Das ist weniger als die Hälfte des Rekordjahres 1972. Verantwortlich gemacht werden dafür vor allem die hohen Zinsen, die rund 17 Prozent für langfristige Baukredite betragen.