

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 59 (1984)
Heft: 3

Artikel: Locacasa-Stiftungen für Mieteigentum
Autor: Vogel, Paul Ignaz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105279>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

Locacasa-Stiftungen für Mieteigentum

Ohne eine grundsätzliche Änderung der bestehenden Rechtsverhältnisse will die «Schweizerische Vereinigung für Landesplanung» (VLP) die Mietersituation auf ihre Art entschärfen helfen und dabei die konventionellen marktwirtschaftlichen Verhältnisse ausnützen. Wie im Januar im Bundeshaus an einer Pressekonferenz gefordert wurde, könnten Locacasa-Stiftungen Mehrfamilienhäuser erwerben und die Mieter daran mitbeteiligen. In Bern und Zürich stehen erste Projekte vor der Verwirklichung.

Kombination von Miete und Eigentum

Auf Kürzestformel gebracht beinhaltet die Locacasa-Idee folgendes: Um den stets die Mietkosten steigernden Handänderungen (unter anderem bei Erbgang) von Wohnhäusern Einhalt zu gebieten und so wirksam der Immobilienspekulation entgegenzutreten, sollen Mietobjekte von gemeinnützigen, nicht profitorientierten Locacasa-Stiftungen aufgekauft werden. Solche Stiftungen nehmen von den Mietern mindestens 10%, höchstens jedoch 50% des Wertes der Liegenschaft in Form von Darlehen auf. Die Restfinanzierung besorgen Banken. Die Locacasa-Stiftung schliesst mit den Mietern einen Darlehensvertrag und einen Mietvertrag ab, der vom Vermieter nur bei Nichterfüllung der finanziellen Verpflichtung gekündigt werden kann. Bei «Unverträglichkeit» des Mieters können beide Seiten vom Vertrag nach Art. 269 OR zurücktreten. Der Mieter erhält einen vollen Ersatz für das gekündigte Mietobjekt.

Mit der Beteiligung am Mietobjekt erwirbt sich der Mieter bedeutsame Vorteile:

- Es besteht ein weitgehender Kündigungsschutz,
- der Mietzins wird rein kostendeckend gestaltet,
- nach frühestens 6 Jahren kommen die Mieter anteilmässig zu ihrem Darlehen in den Genuss der Wertsteigerung der Liegenschaft.

Wer zahlen kann, lebt weniger in Kündigungsangst

An der Berner Pressekonferenz stellte Frau Nationalrätin Elisabeth Kopp deutlich dar, dass mit der Locacasa-Idee nicht das Ei des Kolumbus für alle Mieterschichten (rund 70% der Bevölkerung) gefunden worden ist. Wer Mieter in Locacasa-Stiftungs-Häusern werden will, muss über die nötigen Geldmittel verfügen. Ein breiter Mittelstand kommt

hierfür am ehesten in Frage. Gerechterweise muss doch zugegeben werden, dass die Locacasa auch an Mieter gedacht hat, für welche die Erbringung eines mindestens 10prozentigen Darlehens eine zu grosse Belastung bedeutet. Anfangsmieten sollen dann durch das WEG des Bundes und mit Hilfe der Gemeinden und Kantone verbilligt werden. Eine andere öffentliche Hilfe bestünde in einer Bürgschaft der öffentlichen Hand für 90% der Anlagekosten.

Beteiligung an der Grundrente

Das Darlehen des Mieters muss nicht verzinst werden. So nimmt das Darlehen des Mieters fortschreitend zu und beteiligt sich aktiv an der Tilgung der Bankenschuld. Diese wird in erster Linie durch die Erbringung des Mietzinses getilgt, dann eventuell auch durch eine Nießtrückerstattung einer Ersparnis bei einer Hypothekarzinsenkung.

Wenn der Mieter frühestens nach sechs Jahren des Bestehens seiner Verträge mit der Locacasa kündigen will, wird er am inzwischen entstandenen Mehrwert der Liegenschaft beteiligt. Bei Mieterwechsel wird dann der Mietpreis sofort «markttüchtig» angepasst. Das Locacasa-Projekt weist auch die Mieter auf allfällige Steuern für den Anteil an der angelaufenen Grundrente hin.

Reglemente werden gegeben, Mieter nur angehört . . .

Örtliche Locacasa-Stiftungen werden in einem Verein, der «Schweizerischen Vereinigung für Mieteigentum Locacasa», zusammengefasst. Der Stiftungsrat einer Locacasa-Stiftung erlässt ein Reglement über die Darlehen der Mieter und ein Reglement über die Berechnung des Mietzinses für Mieter, die aufgrund eines Mieterwechsels in ein Mietobjekt einziehen. Es heisst in der Locacasa-Studie: «Selbstverständlich hört sie aber bei allen Vorkehren ihre Mieter an und gewährt ihnen für alles, was das Haus betrifft, in dem sie wohnen, ein Anhörungs- und Antragsrecht.»

Anderswo verspricht das Locacasa-Projekt den Mietern ein Gestaltungsrecht bei der Veränderung und Gestaltung ihrer Wohnung. Die Mieter hätten auch die Möglichkeit, die Hausordnung zu gestalten.

Paul Ignaz Vogel

Verlangsamter Anstieg der Mieten

Die Mieten sind 1983 weniger stark gestiegen als in den Vorjahren. Die durchschnittliche Zunahme in der

Schweiz betrug vom November 1982 bis November 1983 2,5 Prozent gegenüber 8,9 Prozent in der vorangegangenen Periode. Die Konsumentenpreise nahmen vom November 1982 bis 1983 um 1,8 Prozent zu. Die Neubauwohnungen waren um rund 10 Prozent teurer als jene, die vor Jahresfrist fertiggestellt wurden.

Tiefere Mieten als vorher wies nur jede 20. Wohnung auf. Das Mietzinsniveau stieg praktisch in allen Gemeinden der Schweiz; die marktbedingten örtlichen Unterschiede lagen einzig im Ausmass der Zunahme. Die Miete der vor 1947 erstellten 4-Zimmer-Wohnungen betrug im landesweiten Durchschnitt 519 Franken, jene der 1947 bis 1982 erstellten Wohnungen mit 4 Zimmern 702 Franken und jene der Neubauwohnungen gleicher Zimmerzahl 1301 Franken.

Anzumerken bleibt, dass für die Position «Miete» des Landesindex der Konsumentenpreise ein spezieller Mietenindex erhoben wird. Er ist nicht identisch mit der oben besprochenen Mietpreiserhebung des Biga. Seine Zunahme im Jahr 1983 betrug 5,5 Prozent gegenüber 9,4 Prozent im Vorjahr. Es gibt also in der Schweiz zwei verschiedene Indexerhebungen über die Mietzinse. Dass ihre Ergebnisse für 1983 gleich um mehr als 100 Prozent auseinanderliegen, ist sicher nicht normal. Zumindest mittelfristig sollten sie ungefähr den gleichen Verlauf aufzeigen!

fn

Weiterhin verbilligter Wohnungsbau im Kanton Zürich

Zur Förderung des Wohnungsbaus hat der Zürcher Kantonsrat oppositionslos je 5 Millionen Franken für die Jahre 1983 und 1984 bewilligt. Damit werden amortisierbare Darlehen mit und ohne Zins für den sozialen, den allgemeinen und den Alterswohnungsbau gewährt. Die staatliche Hilfe hat einen Verbilligungseffekt von 20 Prozent im sozialen und von etwa 15 Prozent im Alterswohnungsbau.

Die Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand hat im Kanton Zürich Tradition. Seit 1942 zum Beispiel hat der Kanton total 340 Millionen Franken für die Wohnbauförderung aufgewendet; von den zürcherischen Gemeinden, vor allem der Stadt Zürich, sind im gleichen Zeitraum 420 Millionen Franken und vom Bund 150 Millionen Franken zur Verfügung gestellt worden. Damit konnten 43 000 preisgünstige Wohnungen gebaut werden.