

Der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Europäischen Gemeinschaft

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **61 (1986)**

Heft 6

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105449>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Europäischen Gemeinschaft

Im Dezember 1985 trafen sich führende Vertreter der nationalen Organisationen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft aus Ländern der Europäischen Gemeinschaft in Strassburg. Die Teilnehmer aus 8 Ländern informierten über Zielsetzungen und Schwierigkeiten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in ihrem Land.

Wo steht die Schweiz, und wo stehen andere europäische Länder mit ihren Bemühungen heute?

Der Vergleich ist sehr aufschlussreich. Unterschiedliche soziale Gegebenheiten, andere Wertmassstäbe prägen das Bild in den einzelnen Ländern. In *Griechenland* ist das Wohnen im Eigenheim das angestrebte Ziel; mit Hilfe von einem Lohnprozent aller Arbeitnehmer (Beamte ausgenommen) werden finanzielle Bedingungen geschaffen, die es den verbleibenden 20% Mietern ermöglicht, ein Eigenheim zu erwerben. Vergleicht man dies mit den Gegebenheiten in der *Schweiz*, zu 70% ein Volk von Mietern, so wird man nachdenklich.

Andere Länder kämpfen mit einer rigorosen Mietzinskontrolle wie *Italien*; die Bruttorenditen verunmöglichen Unterhalt oder sogar Modernisierungen der Liegenschaften, die Defizite werden mit Anleihen gedeckt. In *England* kämpft der soziale Wohnungsbau unter der Regierung von Mrs. Thatcher ums Überleben, während die Eigenheimbesitzer Steuerprivilegien erhalten. Auch in andern Ländern wird an der staatlichen Wohnbauförderung immer mehr gespart.

In *Deutschland* ist diese Aufgabe vom Bund an die Bundesländer delegiert worden; freie Marktwirtschaft auf dem Wohnungsmarkt heisst hier die Devise. Seit 3 Jahren laufen in *Dänemark* Versuche, den Mieter-Genossenschaftlern die Selbstverwaltung ihrer Liegenschaften zu übertragen. Es gelang, die Leute zu motivieren, und gute Resultate wurden erzielt. In der Schweiz ist dieses Anliegen bekanntlich längst verwirklicht. Werden die Dänen die gleiche Erfahrung machen, dass nach einer gewissen Zeit die Leute vor allem billige Mieter sein wollen, ohne ihren Teil zur Selbstverwaltung beizutragen? Zur Ankerbelugung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gewährt der dänische Staat äusserst zinsgünstige Darlehen, wobei die Darlehenssumme teilweise indexiert ist.

Grosse Anstrengungen werden in *Frankreich* gemacht, bestehende Liegenschaften zu sanieren und zu modernisie-



Unser Bild: Genossenschaftlicher Wohnungsbau in Oberhausen (BRD)

ren. Die zinsgünstige Finanzierung ist auf eine breite Bevölkerungsschicht abgestützt, erfolgt sie doch mit dem Zinsgewinn auf dem Postsparbüchlein.

Aus diesen Beispielen ist ersichtlich, dass verschiedene Wege zum gleichen Ziel «gemeinnütziger Wohnungsbau» führen können. Allgemein zeigte sich, dass in den meisten EG-Ländern infolge fehlender finanzieller Mittel die staatliche Wohnbauförderung stark zurückgegangen ist. Die gleichen wirtschaftlichen Gegebenheiten bedeuten jedoch, dass die Zahl der Unterstützungsbedürftigen im Wohnungssektor stark ansteigt. Mangelnder Unterhalt der Liegenschaften infolge restriktiver Mietzinskontrolle und Gettobildung von Randgruppen in gewissen Wohnsiedlungen bergen zukünftige Schwierigkeiten in sich. Es ist zu hoffen, dass verantwortungsbewusste Politiker Mittel und Wege finden, den grossen sozialen Spannungen, die daraus entstehen können, zu begegnen.

Es wäre wünschenswert, dass unsere Politiker in bezug auf den gemeinnützigen Wohnungsbau vermehrt den Blick auch über die Grenze richten. vi

Probleme in Kolumbien

Das kolumbianische Wohnbaufinanzierungssystem ist, laut einer Meldung der NZZ, nicht nur für die Wohnungsei-

gentümer, sondern auch für die Banken zu einem nahezu unlösbaren Problem geworden. Nachdem der Versuch, die Wohnbaufinanzierung durch eine Indexierung mit der Inflation zu koppeln, anfänglich als *die* Lösung begrüsst worden war, teilten die Banken nun mit, dass Wohnungsbaudarlehen von etwa 18 Mia. Pesos nicht fristengerecht zurückbezahlt wurden. Etwa 200000 Eigentümer müssen mit einer Zwangsversteigerung ihrer Wohnungen rechnen.

Die NZZ weiter: «Das System wurde bisher für relativ preiswerte Wohnungen angewendet, die in erster Linie von Gehaltsempfängern gekauft wurden. Da jedoch die Gehälter nur mit Verzögerung und kaum im Ausmass der tatsächlichen Inflationsrate erhöht wurden, sahen sich die Darlehensnehmer monatlich steigenden Forderungen der Banken gegenüber. Dennoch verdoppelte sich der Darlehensbetrag in weniger als fünf Jahren. Die Tilgungspläne mit Laufzeiten von zehn bis fünfzehn Jahren hatten zur Folge, dass die geleisteten Zahlungen nur dann wieder hereinzuholen waren, wenn bei einem Weiterverkauf der Wohnungen entsprechend höhere Preise erzielt wurden. Hunderttausende von Wohnungseigentümern stellten die Zahlungen ein, um durch mehrjähriges kostenloses Wohnen bis zu einem Gerichtsurteil wenigstens die investierten Eigenmittel zu decken. Man strebt nun die Suspension der Gerichtsverfahren und die Zubilligung mehrerer Freijahre an, so dass eine der Einkommensentwicklung entsprechende Lösung getroffen werden kann.»