Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 64 (1989)
Heft: 12

Artikel: Massnahmen zum Bodenrecht treffen Baugenossenschaften kaum
Autor: Nigg, Fritz
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105711

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: 18.07.2025

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

Massnahmen zum Bodenrecht treffen Baugenossenschaften kaum

Das Sofortprogramm Bodenrecht in seiner ersten Version hätte die Tätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften stark eingeschränkt. Opfer der rigorosen Vorschriften wären auch weitere Bauträger geworden, die mit öffentlicher Hilfe preisgünstige Wohnungen erstellen. Als Vertreter der Baugenossenschaften habe ich im Juni in der Eidg. Wohnbaukommission darauf hingewiesen und erreicht, dass der SVW entgegen dem ursprünglichen Plan in das Vernehmlassungsverfahren einbezogen wurde.

Die Dringlichen Bundesbeschlüsse des Massnahmenpaketes Bodenrecht sind in der Folge von der Verwaltung überarbeitet worden. Dabei wurde wichtigen Anliegen der gemeinnützigen Wohnbauträger bereits entsprochen. Die eidgenössischen Räte folgten dieser Linie. Einmal mehr zeigte sich, dass die meisten Fraktionen Ratsmitglieder aufweisen, welche sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen. Ihnen sei hier der Dank dafür ausgesprochen, dass die Dringlichen Beschlüsse zum Bodenrecht am Ende für den gemeinnützigen Wohnungsbau positiv ausgefallen sind. Sie sind am 7. Oktober 1989 in Kraft getreten. Im folgenden sind die für Wohnbaugenossenschaften wichtigen Regelungen kurz dargestellt:

Sperrfrist für die Veräusserung von Grundstücken

Die fünfjährige Sperrfrist gilt nicht nur für den Erwerb von Eigentum, sondern unter anderem auch für Baurechtsverträge. Eine Veräusserung wird indessen unter anderem bewilligt, wenn sie zu Zwecken des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes oder entsprechender kantonaler Vorschriften dient.

Pfandbelastungsgrenze

Es geht hier um die Vorschrift, wonach nichtlandwirtschaftliche Grundstücke nur zu 80 Prozent des Verkehrswertes belastet werden dürfen. Die Folge ist, dass eine Liegenschaft deshalb normalerweise zu 20 Prozent mit eigenen Mitteln finanziert werden muss. Diese Eigenfinanzierung hätten die meisten Baugenossenschaften niemals aufbringen können. Sie würde nämlich voraussetzen, dass für eine neu gebaute Wohnung die Anteilscheine einen Betrag von 50 000 bis gegen 100 000 Franken ausmachten! Der SVW hatte dies seinerzeit mit allem Nachdruck festgehalten.

Nun sind die Wohnbaugenossenschaften von der Pfandbelastungsgrenze ausgenommen worden. Voraussetzung ist, dass es sich um echte Mitgliedergenossenschaften handelt, deren Wohnungen also für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bestimmt sind.

Ebenfalls nicht zu beachten ist die Belastungsgrenze für Pfandrechte im Zusammenhang mit Wohnbausubventionen sowie entsprechenden Leistungen auch privatrechtlicher Institutionen. Darunter fallen die SVW-Darlehen aus dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds. Mit dazu gehören wahrscheinlich auch die von der Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft schweiz. Bau- und Wohngenossenschaften verbürgten Hypotheken.

Anlagevorschriften für Pensionskassen

Die Begrenzung der Anlage in inländische Grundstücke darf überschritten werden, wenn sich darauf Wohnliegenschaften mit behördlich kontrollierten Mietzinsen befinden. Genau gesagt, wenn «es sich um Grundstücke mit Wohnungen handelt, deren Mietzinse den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 oder einer entsprechenden kantonalen Gesetzgebung unterstellt sind». Hier muss man sich vergegenwärtigen, dass die behördliche Mietzinskontrolle ehemals subventionierter Wohnungen zeitlich befristet ist. Sie dauert normalerweise 20–25 Jahre. *Fritz Nigg*

Fachtagung

Anlagen von Pensionskassen bei Wohnbaugenossenschaften

Programm

Einleitung
Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen SVW.

Optimale Finanzierung als Voraussetzung vermehrter genossenschaftlicher Bautätigkeit.
Paul Sprecher, Geschäftsleiter der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich.

Wohnbaufinanzierung durch eine Pensionskasse: das Beispiel der PKE.
Hermann Gerber, lic.rer.pol., Direktor der Pensionskasse Schweizerischer Elektrizitätswerke (PKE).

Dienstleistungen einer Bank zur Vermittlung und Abwicklung der Hypothekardarlehen von Pensionskassen.
Fritz Leuenberger, Hauptdirektor der Genossenschaftlichen Zentralbank AG, Basel.

Hypotheken bei gemeinnützigen Wohnbauträgern – Möglichkeiten und Grenzen aus der Sicht der Pensionskassen.
Viktor B. Baur, Pensionskassenfachmann, Baur Consulting und Partner AG Zürich.

Pause, Erfrischungen

Podiumsgespräch mit den Referenten sowie
Walter Albrecht, Direktor der Zürcher Kantonalbank.

Die Tagung findet am Dienstag, 6. März 1990, von 14 bis 17.30 Uhr im Gartensaal des Kongresshauses Zürich statt.

Eingeladene Teilnehmer: Pensionskassen, Banken, Wohnbaugenossenschaften, Wohnbaubehörden, Versicherungen, Mieterorganisationen, Gewerkschaften. Der Text der Referate wird in der Pause abgegeben.

Tagungsbeitrag: Fr. 120.–, SVW-Mitglieder Fr. 80.–

Anmeldung beim Veranstalter: Schweiz. Verband für Wohnungswesen SVW, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, Geschäftsstelle Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich.