

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 65 (1990)
Heft: 9: Neue Siedlungen

Rubrik: Leserecho

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>

«Kleinwohnungen als Erstwohnungen» «das wohnen» Nr. 6/90, S. 11

«Die Jungen» schuld an der Wohnungsnot – eine vielgehörte Behauptung, die auch im Beitrag von H. Meister anklingt und die ich nicht teile.

Ob Töchter und Söhne nun mit der Volljährigkeit (oder etwas früher oder später) die elterliche Wohnung verlassen, um eine eigene Existenz zu gründen, spielt eigentlich keine grosse Rolle. So oder so kommt der Zeitpunkt (hoffentlich) eines Tages.

Wenn ich an das Wohnquartier denke, wo ich aufgewachsen bin, so stelle ich fest, dass es schlicht am Vergreisen ist. Junge Familien mit Kindern sieht man dort kaum. Das Durchschnittsalter ist zwischen 65 und 85 Jahren. Denn: Die «Jungen» sind gegangen, die «Alten», die seinerzeit, vor 30 und mehr Jahren einzogen, sind geblieben – in den grossen, behaglichen Wohnungen und Häusern. Die Belegungsziffer (Anteil Menschen pro Quadratmeter) ist mit Sicherheit viel kleiner als dort, wohin die inzwischen erwachsen gewordenen Söhne und Töchter, die mittlerweile selber Familienväter und -Mütter geworden sind, gezogen sind.

In den Genossenschaften sieht es mit der Durchmischung meist besser aus. Es werden gezielt junge Familie mit (Klein-)Kindern geholt. Aber auch hier ist es selbstverständlich, dass ältere Menschen deutlich mehr Wohnraum als Familien mit Kindern beanspruchen (dürfen). – Andererseits: Ist es nicht verständlich, wenn eine allein zurückgebliebene Seniorin oder ein Senior sich weigert, nach dem Aus-

zug der Kinder und dem Hinschied des Partners beziehungsweise der Partnerin mit einem 1-Zimmer-Studio vorliebzunehmen? Noch dazu, wenn dieses mehr als die bisherige günstige Familienwohnung kostet?

Altersbezogene «Schulduweisungen» betreffend Wohnungsnot finde ich deshalb problematisch. Sinnvoller scheint es mir, die soziale Schichtung als relevantes Kriterium hierfür herbeizuziehen. Und dabei kommen Genossenschaften ja generell gut weg: Am Zürichberg etwa, wo finanziell gut bis sehr gut Gestellte wohnen, teilen sich bedeutend weniger Menschen eine Bleibe, als zum Beispiel am Friesenberg, wo die Familienheimgenossenschaft über 2000 Wohnungen vermietet.

G. E. Z.

Verdichtetes Bauen «das wohnen» Nr. 4/90, S. 11

Immer mehr geistert das Gespenst der Wohnzonen-Verdichtung umher. Es wird uns als Patentlösung angepriesen, um den Wohnungsbedarf zu befriedigen, ohne die Bauzonen vergrössern zu müssen. Dabei werden allerdings die schwerwiegenden Nachteile verschwiegen und damit offensichtlich auf die Naivität und Unwissenheit der Stimmbürger spekuliert. Verdichtung heisst doch Verkleinern bis zur Vernichtung von Grünflächen zwischen den Häusern. Verdichtung bedeu-

tet auch ein Näherrücken aller nachbarlichen Hauswände an die eigenen Fenster. Verdichtung bedeutet Aufstockung der Häuser und damit weniger Lichteinfall. Es ist unglaublich, dass die nun jahrzehntelang gefeierten Errungenschaften von Luft, Licht und Sonne in durchgrünter Siedlungen jetzt plötzlich nicht mehr gelten sollen. Man nimmt in Kauf, dass durch die Vermehrung von Wohnraum bisher gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ruiniert und in frühere Zustände zurückgebracht werden, die man überwunden glaubte.

Die Flucht der zu Dauer-Dichtestress verurteilten Menschen an Wochenenden aus den noch mehr verbetonierten Häusermeeren würde noch zunehmen. Dazu kommt, dass jede zusätzlich angesiedelte Familie ja auch ihre motorisierten Vehikel haben dürfte, so dass der Strassenverkehr im gleichen Mass verdichtet würde, was nichts anderes heisst als noch grössere Verkehrsstauungen als bisher. Alle bisher schon ungelösten Probleme von Luft-, Wasser- und Bodenvergiftung, von Lärm und Abfall würden noch unlösbarer. Wenn überhaupt, können diese Probleme niemals durch eine Angebotsvermehrung von Wohnungen, sondern nur noch durch eine Nachfrageverminderung gelöst werden.

Wo über eine Bauverdichtung gesprochen wird, darf es nicht darum gehen, einer völlig aufgeblähten Bauindustrie weiter Umsatz zu beschaffen. Ebenso wenig darf es das Ziel sein, einfach Raum für mehr Menschen zu schaffen. Beides ist ein Fass ohne Boden. Beides würde eine unverantwortliche Übernutzung der Ökologie bedeuten. In beiden Fällen würden die Erholungsräume zerstört, was die Volksgesundheit nicht nur ernsthaft gefährden, sondern mit Sicherheit ruinieren würde.

Aus gesundheitlicher Sicht für Menschen und Natur darf deshalb nur ein Abtausch von Verdichtung gegen Auszonung in Frage kommen. Das heisst: In gleichem Masse, wie in einem Quartier verdichtet würde, müsste anderswo in derselben Gemeinde bisher eingezontes Land wieder ausgezont werden. Logischerweise müsste der Landeigentümer, dessen Grundstück mit der Verdichtungs Erlaubnis aufgewertet wird, den dadurch erzeugten Mehrwert jenem Landbesitzer vergüten, dessen Land ausgezont wird.

P. F. Sch.

elektrotechnische Unternehmung

elektronische Steuerungen

24-Stunden-Service

Telefon (01) 301 44 44

ELEKTRO
COMPAGNONI
ZÜRICH

Planung Installation

Telefon A Schalttafelbau

Wohneigentumsförderung durch Pensionskassen «das wohnen» Nr. 4/90, Seite 15

Von Dr. iur. H. Pfitzmann,
Vorsteher des Amtes für berufliche Vor-
sorge und Stiftungsaufsicht des Kantons
Bern, Präsident der Konferenz der kanto-
nalen BVG-Aufsichtsbehörden, Referat
anlässlich der Jahresversammlung der
Vereinigung für eine freiheitliche 2. Säule
vom 20. April 1990 in Bern

Wohneigentum und 2. Säule

Unbestreitbar werden im Rahmen der 2. Säule grosse Kapitalien geöffnet. Unsere Wirtschaft wird grosse Teile davon benötigen beziehungsweise gern als Kapitalnehmer auftreten. Andererseits können gewisse Teile davon aber auch problemlos den Versicherten zur Verfügung gestellt werden, ohne dass das «Sozialwerk 2. Säule» darunter leidet. Viele Bürger in unserem Land verstehen nicht, warum sie einerseits in einer Wohnung ihrer Pensionskasse wohnen und dafür Miete bezahlen, aber andererseits aufgrund eines Obligatoriums grosse Kapitalöffnungen für das Alter vornehmen und eine allfällige Gelegenheit, bei der sie hätten Wohneigentum erwerben können, verstreichen lassen müssen.

Andererseits kann man sich fragen, ob der Gesetzgeber überhaupt eine Regelung zwingend vorschreiben muss, um den Erwerb von Wohneigentum mit Mitteln der beruflichen Vorsorge zu fördern. Auf alle Fälle sollten die Pensionskassen nicht auf den Gesetzgeber warten. Die bestehende Freiheit auf dem Gebiet der Wohneigentumsförderung durch die Pensionskassen kann nämlich heute schon genutzt werden, indem Hypothekendarlehen an die Versicherten gewährt werden.

ABVS-Praxis

Das Amt für berufliche Vorsorge und Stiftungsaufsicht des Kantons Bern (ABVS) toleriert Vorzugszinsen bei grundpfandgesicherten Mitarbeiterdarlehen zum Wohneigentumserwerb für den Eigenbedarf unter folgenden Bedingungen:

- Der Zinssatz darf bei erstmals gewährten Hypotheken bis zu einem halben Prozent – in Phasen, in denen der Hypothekarzinssatz stark und voraussichtlich vorübergehend ansteigt, bis zu einem dreiviertel Prozent – unter demjenigen für neue Hypothekendarlehen

der Platzbanken im Augenblick des Vertragsabschlusses liegen, jedoch heute bei Neuhypotheken nicht unter 6,75 Prozent.

- Eine Anpassung der Zinsen – abgesehen von Festhypotheken – hat zu erfolgen, wenn langfristig die Sätze auf einem höheren Niveau liegen als bei Vertragsabschluss. Besteht auf dem Markt eine unterschiedliche Behandlung zwischen alten und neuen Hypotheken, so ist dieser Tatsache bei der Anpassung bestehender Verträge und der Gewährung neuer Hypotheken Rechnung zu tragen. Althypotheken dürfen bei Pensionskassen nicht unter 5,75 Prozent liegen.
- Festzinshypotheken dürfen nur für eine begrenzte zeitliche Dauer abgeschlossen werden.
- Es muss jeweils ein schriftlicher Darlehensvertrag, der auch die Anpassung des Zinssatzes regelt, abgeschlossen werden.
- Eine nennenswerte Amortisation ist vorzusehen. Für eine begrenzte Zeit kann diese am Anfang ausgesetzt werden.
- Artikel 54 Buchstabe b BVV 2 ist einzuhalten (insbesondere die Belehnungsgrenze von 80 Prozent).
- Die Vorsorgeeinrichtungen haben den Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten, das heisst, unter gleichen Bedingungen besteht für jeden Versicherten ein Recht auf ein solches Darlehen, wenn eine Pensionskasse solche Vorzugszinsen vorsieht. Die Erarbeitung eines entsprechenden Reglementes beziehungsweise die Fixierung von Grundsätzen ist erforderlich.
- Sämtliche Destinatäre sind über die bestehenden Möglichkeiten zu informieren, so dass diese nicht nur dem Stiftungsrat «nahestehende» Personen kennen.

Eine Pensionskasse kann weitergehen, beziehungsweise die Gewährung von Hypothekendarlehen ist unproblematisch, wenn der jeweilige Zinsausfall durch Einlagen des Arbeitgebers kompensiert wird. In diesen Fällen ist sogar ein Absinken unter die obenerwähnten Zinssätze möglich.

Die einzelnen Überlegungen

Welches sind nun – abgesehen von den ganz am Anfang erwähnten Grundideen – die Überlegungen, die die bernische Aufsichtsbehörde bewegen haben, die

Vergabe von Hypothekendarlehen zum Erwerb von Wohneigentum im Rahmen der bestehenden Rechtsordnung und der obengenannten Bedingungen zu tolerieren?

Aufgrund des BVG und der anderen Vorsorgenormen ist es keiner Pensionskasse verwehrt, den Versicherten Wohnbaurdarlehen zu gewähren, wenn sie beziehungsweise das zuständige Organ diese Intention hat. Viele Pensionskassen machen von dieser Lösung heute schon Gebrauch. Der Stiftungsrat beziehungsweise das entsprechende Organ bei einer Pensionskasse in einer anderen Rechtsform ist aber bezüglich des Entscheides, ob eine solche Möglichkeit geschaffen werden soll oder nicht, frei. Zudem kann er auch beschliessen, dass im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nur eine bestimmte Quote des gesamten Kassenvermögens für diesen Bereich zur Verfügung steht und dass, wenn diese ausgeschöpft ist, neue Gesuche erst im nächsten Geschäftsjahr bearbeitet werden können.

Solche Hypothekendarlehen an Versicherte sind für diese aber nur dann von Interesse, wenn der Zinssatz unter demjenigen der Platzbanken liegt. Der entscheidende Punkt ist deshalb sowohl für den Stiftungsrat als auch für die Kontrollstellen und die Aufsichtsbehörden, in welchem Ausmass ein Vorzugszins eingeräumt werden darf. Laut Artikel 51 BVV 2 muss die Vorsorgeeinrichtung einen dem Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt entsprechenden Ertrag anstreben und letztlich erreichen. Nun steht den Pensionskassen aber bekanntlich eine grosse Palette von Kategorien für die Anlage ihrer Gelder zur Verfügung. Man muss also einen allfälligen Vorzugszinssatz auf Hypothekendarlehen mit dem Ertrag der anderen Anlagemöglichkeiten und den älteren – bereits getätigten – Plazierungen vergleichen. Eine Pensionskasse soll nicht nur auf die jeweiligen Konditionen für 1. Hypotheken schauen. Die Pensionskassen müssen sich auch ihrer Bedeutung für die gesamte Volkswirtschaft bewusst werden. Artikel 51 BVV 2 kann nämlich so interpretiert werden, dass bei Mitarbeiterhypotheken auf Wohnliegenschaften auf die Dauer mindestens ein Zinssatz für mittel- und langfristige Bankanlagen realisiert werden muss. Deshalb hat das Amt für berufliche Vorsorge und Stiftungsaufsicht des Kantons Bern (ABVS) die