Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 67 (1992)

Heft: 10: Badezimmer, Wasser

Artikel: Die 2. Säule als Sützte der Baugenossenschaften?

Autor: Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105928

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: 23.07.2025

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

Fritz Nigg

Die 2. Säule als Stütze der Baugenossenschaften?

Die von den Pensionskassen angehäuften Gelder sollen vermehrt zur Schaffung persönlichen Wohneigentums eingesetzt werden. Dieser Forderung gibt der Bundesrat mit seiner im August publizierten «Botschaft über die Wohneigentumsförderung mit den Mitteln der beruflichen Vorsorge» klare Konturen. Gegenüber früher ist er abgerückt von der Idee, dass die Versicherten von ihrer Pensionskasse lediglich ein Darlehen beanspruchen dürfen. Jetzt ist vorgesehen, ihnen auf Wunsch einen Teil ihrer Vorsorgegelder direkt auszuzahlen. Sichernde Auflagen müssen dafür sorgen, dass die Mittel allein für den Erwerb von Wohneigentum eingesetzt und nicht etwa für den Kauf eines Autos verwendet werden.

Die einzigen nennenswerten Ersparnisse, die viele Haushaltungen heute bilden können (und müssen), liegen bei den Vorsorgeeinrichtungen. Diese, hauptsächlich handelt es sich um Pensionskassen, tun sich schwer mit der Finanzierung von Haus- und Grundeigentum. In den letzten zehn Jahren sank ihr Anteil am gesamten Hypothekenbestand der Schweiz von 5 auf 4 Prozent. Oder anders gesagt: Von den durchschnittlich 63 000 Franken Hypothekarschulden pro Kopf der schweizerischen Bevölkerung hatten 1991 die Pensionskassen schätzungsweise nur 2500 Franken übernommen.

«Die einzigen nennenswerten Ersparnisse, die viele Haushaltungen heute bilden können (und müssen), liegen bei den Vorsorgeeinrichtungen.»

Als nachhaltigen Eindruck habe ich aus meinem letzten Militärdienst mitgenommen, wie sehr gewisse Kameraden darunter litten, dass sie sich trotz guten Einkommens kein Haus kaufen konnten. Ihnen und vielen anderen wäre wohl entscheidend geholfen, wenn die Gesetzesanträge des Bundesrates zum Tragen kämen. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen wird sie unterstützen, getreu den Statuten und seiner bisherigen Tätigkeit. Im Gegensatz zu Behauptungen aus Kreisen, denen der SVW ein Dorn im Auge ist, unterstützt dieser Verband nämlich seit Jahren auch die Bildung von persönlichem Wohneigentum aktiv. Mit Geld und Taten, nicht nur mit schönen Worten.

Allerdings ist das persönliche Haus- und Stockwerkeigentum so wenig ein Dogma wie das gemeinschaftliche, genossenschaftliche Wohneigentum. Der Bundesrat räumt in seiner Botschaft ein, dass für die Bezüger tiefer Einkommen der Erwerb von Wohneigentum im allgemeinen kaum möglich sein werde. Aber auch wer etwas mehr verdient, wird in städtischen Verhältnissen und begehrten Wohnlagen nie zu persönlichem Wohneigentum gelangen. Für diese Kreise – weit mehr als die Hälfte der Haushalte – hat sich der SVW seit längerer Zeit eingesetzt. Im «wohnen» wurde verschiedentlich darüber berichtet. Heute darf ich vermelden, dass den Bemühungen ein voller Erfolg beschieden war. Der Gesetzesentwurf sieht vor, der Versicherte könne den von ihm unter dem Titel Wohneigentumsförderung bezogenen «Betrag auch für den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft oder ähnlicher Beteiligungen geltend machen, wenn er eine dadurch mitfinanzierte Wohnung selbst benutzt». Vorgesehen ist, dass er die so erworbenen Anteilscheine bei der Vorsorgeeinrichtung hinterlegt. Damit verfügt die Vorsorgeeinrichtung über die nötige Sicherheit, dass sie das Geld beim Austritt des Versicherten aus der Genossenschaft oder bei einer Zweckentfremdung der Wohnung zurückerhält.

Interessant sind die in der Botschaft angestellten Berechnungen, welche Beträge denn beispielsweise für den Erwerb von Anteilscheinen zur Verfügung stehen würden. So könnten Versicherte einer BVG-Minimaleinrichtung, deren jährlicher AHV-Lohn 40 000 Franken beträgt, im Alter zwischen 40 und 50 Jahren über einen Betrag von rund 50 000 Franken für das Wohneigentum verfügen. Selbst bei einem AHV-Lohn von 30 000 Franken

«Selbst bei einem AHV-Lohn von 30 000 Franken wäre der Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft möglich.»

wäre immerhin der Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft möglich. Dafür stünden Mittel von etwa 20 000 bis 30 000 Franken zur Verfügung. Dies würde reichen, die für eine Neubauwohnung erforderliche genossenschaftliche Eigenfinanzierung durch den Anteilschein voll abzudecken. Nach oben ist der mögliche Betrag an Vorsorgegeld für das Wohnen begrenzt auf die Freizügigkeitsleistung im Alter 50. Bei einem AHV-Einkommen von 65 000 Franken sind dies bereits etwas über 100 000 Franken.

«Die zweite Säule, so scheint es also, könnte durchaus zu einer wirksamen Stütze des genossenschaftlichen Wohnungswesens werden.»

Neu gegründete Wohnbaugenossenschaften sind nicht in der Lage, das erforderliche Anteilscheinkapital und damit die eigenen Mittel rechtzeitig und im notwendigen Ausmass aufzubringen. Glücklicherweise kann die Finanzierungslücke oft durch ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement oder aus dem Solidaritätsfonds des SVW überbrückt werden. Aber es handelt sich dabei um Geld, von dem die Genossenschaften Jahr um Jahr einen Teil zurückzahlen müssen. Dies wiederum schlägt auf die Mieten durch. Anteilscheine dagegen müssen nicht amortisiert werden. Die Verzinsung, wenn überhaupt eine solche eingerechnet wird, liegt wesentlich unterhalb jener von Hypotheken. Ein besonderes Hemmnis bildet die rasche Beschaffung von Eigenkapital stets da, wo Mieter das von ihnen bewohnte Haus gemeinsam als Genossenschaft erwerben und weiter preisgünstig bewohnen könnten. Hier sind im Gegensatz zu einem Neubauprojekt die Mieter-Genossenschafter bereits bekannt. Die ihnen heute noch fehlenden flüssigen Mittel könnten sie sich über ihre Pensionskasse einfach und rasch beschaffen. Die zweite Säule, so scheint es also, könnte durchaus zu einer wirksamen Stütze des genossenschaftlichen Wohnungswesens werden. Ob es soweit kommen wird, hängt wesentlich von der Ausgestaltung der einzelnen Massnahmen ab. Diese werden, soweit es die Baugenossenschaften betrifft, nicht im vorliegenden Gesetzesentwurf geregelt. Der Bundesrat hat dafür die Verordnung vorgesehen. Mit einigen doch recht heiklen Fragen, die sich dabei stellen werden, wird sich ein späterer Artikel befassen.