

# Wohnen muss weniger kosten

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106026>

## **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.

Vom Warenkorb des Landesindex der Konsumentenpreise entfallen neustens 22 Prozent auf die Wohnungsmiete. 1982 waren es noch 18 Prozent. In der Regel wählen die Haushalte das teurere Wohnen wahrscheinlich nicht selbst, sondern es wurde ihnen aufgezwungen. Allein von 1989 bis 1991 stiegen die Mieten durchschnittlich um 19 %, wogegen die allgemeine Teuerung «nur» 12 % betrug.

**GERINGE ERTRÄGE** Trotz der erhöhten Mieten beklagten führende Investoren in einer kürzlich durchgeführten Befragung, ein gutes Drittel ihrer Wohnungsbestände werfe nur einen ungenügenden Ertrag ab (P. Fara-

**SCHLICHTBAUWEISE ALS AUSWEG?** Immer mehr reift die Erkenntnis, dass die Schweiz von ihren hohen Land-, Bau- und Finanzierungskosten herunterkommen muss. Noch wird aber hauptsächlich versucht, das Problem mit einem Schwarzpeterspiel anzugehen oder mit Patentrezepten. Zu den letzteren gehört auch die Rückkehr zur Schlichtbauweise, ähnlich wie sie nach dem zweiten Weltkrieg praktiziert wurde. Dabei wird übersehen, dass die so erstellten Siedlungen – teils ohne Balkone, mit winzigen Zimmern und mangelhaften sanitären Einrichtungen – heute mit geradezu unvernünftigem Aufwand nachgebessert werden müssen.

## WOHNEN MUSS WENIGER KOSTEN

FRITZ NIGG

go, Verhalten der Investoren auf dem Wohnungsmarkt, veröffentlicht vom Bundesamt für Wohnungswesen). Die Kostenstatistik des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen SVW ergibt ihrerseits, dass die Mieterträge genossenschaftlicher Wohnungen nicht die vollen Kosten decken. Sofern die Zinssätze für Hypothekendarlehen in nächster Zeit deutlich sinken, wird dies die Ertragslage vorübergehend verbessern. Bei neu erstellten Wohnungen wird sie jedoch auf jeden Fall ungenügend bleiben.

Den hohen Wohnkosten müssen notgedrungen einigermaßen angehobene Löhne gegenüberstehen, sonst werden die Wohnungen unvermietbar. Im internationalen Wettbewerb bilden aber teures Wohnen und hohe Löhne ein Hemmnis. Nehmen wir als Beispiel einen Beschäftigten der ABB Baden. Falls er eine Neubauwohnung mieten will oder muss und dabei Glück hat, findet er eine Genossenschaftswohnung mit 4 1/2 Zimmern zu knapp 2000 Franken monatlich. Sein Kollege von ABB Mannheim dagegen kann bereits für 1400 DM in einer neuen Genossenschaftswohnung unterkommen. Grösse, Standard und Bauqualität beider Wohnungen sind nahezu identisch. Beide Wohnbaugenossenschaften kalkulieren ähnlich; staatliche Subventionen sind nicht im Spiel.

Ältere Wohnungen sind hüben wie drüben billiger zu haben; aber auch hier liegt die Schweiz eindeutig höher. Würden gemäss einem – von der Immobilienwirtschaft übrigens abgelehnten – Vorschlag die Neuwohnungen durch Mietzuschläge auf älteren Wohnungen verbilligt, stünde unser Land alles in allem nicht besser da.

Die Kosten der Finanzierung und Bewirtschaftung einer Wohnung setzen sich aus vielen einzelnen Elementen zusammen. Preisgünstig vermieten heisst, jedes davon im Griff zu haben und Unnötiges wegzulassen. Wer aus dieser Sicht die Wohnkosten analysiert, wird verblüfft feststellen, dass eine Reihe von Leistungen über das Wohnen bezahlt werden, die damit gar nichts zu tun haben. Einige Beispiele mögen dies zeigen:

Es ist Vorschrift, dass zusammen mit neuen Wohnungen eine bestimmte Zahl Abstellplätze für Autos erstellt werden müssen. Dadurch wird ein Überangebot geschaffen, so dass die Plätze nicht kostendeckend vermietet werden können. Die fehlenden Erträge, bei Neubauten pro Platz und Monat 100 Franken und mehr, müssen durch eine Verteuerung der Wohnungsmieten erwirtschaftet werden.

**WOHNKOSTEN ALS GOLDGRUBE** Auch auf eine andere Weise werden die Kosten des Privatverkehrs auf das Wohnen abgewälzt. Gegen den Verkehrslärm braucht es mancherorts Schutzmassnahmen wie spezielle Fenster oder gar eine unwirtschaftliche Ausrichtung der bewohnten Räume gegen ruhige Zonen, z.B. Innenhöfe. Berappt wird dies in der Regel einzig von den Eigentümern und Mietern, nicht von den Verursachern des Lärms.

Die wenigsten Mieter in der Stadt Zürich wissen, dass sie über die Nebenkosten eine Fernsehsteuer entrichten. Obwohl nur drei Prozent des Kabelnetzes im öffentlichen Grund liegen, ist nämlich im Abonnement für den TV- und Radioanschluss eine Konzessionsgebühr enthalten, die der

## TIEFERE WOHNKOSTEN

FORTSETZUNG VON SEITE 19

Stadt jährlich eineinhalb Millionen Franken einbringt. Tendenz: steigend. So sehr man den von Finanznöten geplagten Gemeinwesen einen Zustupf gönnt, ist doch die Tendenz fatal, sich am Wohnen schadlos zu halten. Zum Glück gehen nicht alle so weit wie jene basellandschaftliche Gemeinde, die nach zehn Jahren den von ihr verlangten Baurechtszins um mehr als das Dreifache erhöhen will.

Über das Wohnen werden öffentliche Aufgaben finanziert, für die eigentlich Steuererträge heranzuziehen wären. So aber müssen Zivilschutzeinrichtungen bis hin zu Liegestellen und Trockenklosetts der Bauabrechnung belastet werden. Oder es werden Bäche freigelegt, um das Ortsbild zu verschönern – bezahlt mit den Abwassergebühren der Haushaltungen.

Auf Seiten des Staates sollten die Steuer- und Gebührenerlasse durchforstet werden. So etwa bei der Grundstücksgewinnsteuer. Sie berücksichtigt beispielsweise im Kanton Zürich die Teuerung nicht. Als «Gewinn» wird demzufolge auch jene Spanne mit mindestens 20 % besteuert, die einzig die geschwundene Kaufkraft des Franken ausgleichen soll. Für den Kanton Zürich sind Handänderungen grösserer Wohnsiedlungen weiter eine Goldgrube, weil die darauf erhobene Abgabe (1 %) sowie die Notariats- und Grundbuchgebühren (3,5 % des Verkehrswertes) rein linear ausgestaltet sind. Je grösser die gehandelte Liegenschaft, desto höher die Gebühren. Sie werden fälschlicherweise als Kosten bezeichnet, obschon der tatsächlich anfallende Aufwand von Grundbuchamt und Notariat vermutlich wenig zu tun hat mit dem Preis eines Grundstücks. Ob Steuer, Gebühr oder «Kosten», alles wird am Schluss zum Wert der Liegenschaft geschlagen und verteuert das Wohnen.

Von den privaten Institutionen, die vermehrt an die Wohnkosten denken müssten, seien hier nur die Banken genannt. Sie machen jetzt mit den Hypothekarzinsen der jederzeit pflichtgetreuen Schuldner Verluste wett, die ihnen Spekulanten eingebracht haben. Hätten die Banken die von diesen Geschäften erhofften Gewinne gemacht, wären die aber gewiss nicht dem Wohnen zugutegekommen. Jenen Banken, die in der jüngsten Zeit gegenüber dem preisgünstigen Wohnungsbau in der Tat mehr Entgegenkommen zeigen, sei hier ein anderes Institut gegenübergestellt. Beim Weiterverkauf einer Wohnliegenschaft übergang der Bankdirektor eine Genossenschaft, die dort Sozialwohnungen einrichten wollte. Für 50 000 Franken mehr (weniger als 2 % des Kaufpreises) erhielt ein Konsortium den Zuschlag, das den Markt – und wohl auch sich selbst – mit teuren Eigentumswohnungen bereichern möchte.

Das Bestreben der Wohnbaugenossenschaften nach Kostensicherheit und preisgünstigen Mietzinsen für alle wurde zeitweise belächelt. Rezession und internationaler Wettbewerb haben ihr Anliegen aber wieder aktuell gemacht. Aus den Wohnkosten muss dringend Luft abgelassen werden.

## ABZ BLICKT IN DIE ZUKUNFT

FORTSETZUNG VON SEITE 9

O. FREI: Wenn schon untersucht wird, was genau geschehen ist, sollte die Rolle aller involvierter Entscheidungsträger überprüft werden.

WOHNEN: *Wird die ABZ angesichts der Erfahrungen mit Neubauten und dem Erwerb von Liegenschaften überhaupt je wieder solche Projekte in Angriff nehmen?*

H. HOFER: Ich habe etwas Mühe mit solchen Grundsatzentscheidungen. Es kann nicht ein für allemal gesagt werden, die ABZ soll noch wachsen oder sie soll nicht mehr wachsen. Zweifellos müssten solche Projekte aber irgendwie in die Genossenschaft – in den bestehenden «Kuchen» – hineinpassen, was bei den Objekten Frohburgstrasse oder Kilchberg nicht der Fall ist.



O. FREI: Der Vorstand wird demnächst über diese Grundsatzfrage entscheiden. Ich würde meinen, dass eine Baugenossenschaft nach wie vor den Auftrag hat, neue Wohnungen zu erstellen. Wir werden aber natürlich nur dort investieren, wo tragbare Mietzinse möglich sind.

WOHNEN: *Ich sehe, dass Sie beide in vielen Punkten derselben Meinung sind. Verstehen Sie sich gut?*

H. HOFER: Ich finde, dass wir bis jetzt als Team gut zusammenpassen. Es war am Anfang ein vorsichtiges Kennenlernen. Wir haben einander ja nicht ausgewählt. Eines Tages standen wir vor dem fait accompli – wir sind es jetzt. Der Vorstand hat Herrn Frei wahrlich nicht mit Samthandschuhen angefasst. Aber diese Direktheit hat den Effekt, dass ich jetzt wirklich zu meinem Entscheid stehen kann.

O. FREI: Auch ich empfinde unsere Zusammenarbeit als gut. Ich bin zuerst wirklich ins Kreuzverhör genommen worden, hatte aber absolut Verständnis dafür. Der neue Vorstand musste abklären, ob ich die gewünschten Qualitäten tatsächlich mitbringe. Ich habe es vermieden, mich dem zu verschliessen, zu taktieren oder mich zu verstecken. Auch aus meiner Parteizugehörigkeit habe ich nie ein Geheimnis gemacht. Meine Aufgabe als Geschäftsführer der ABZ besteht bestimmt nicht darin, Parteipolitik zu betreiben oder eine Ideologie zu vertreten. Ich will die Genossenschaft nach betriebswirtschaftlichen und kaufmännischen Grundsätzen leiten.

WOHNEN: *Frau Hofer, gibt es keine Anzeichen mehr, dass am Stuhl von Herrn Frei gesägt wird?*

H. HOFER: Nein, das können wir – soweit ich das weiss – ausschliessen. Der Vorstand ist jetzt zur Zusammenarbeit bereit.