

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 68 (1993)
Heft: 12

Artikel: Vorurteile statt Fakten
Autor: Nigg, Fritz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106069>

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: 04.05.2025

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

VORURTEILE STATT FAKTEN

Im November gab eine Studie «Bau- und Immobilienmarkt Schweiz. Monitoring 1994»* viel zu reden und zu schreiben. Sie enthält eine Reihe höchst bemerkenswerter Fakten; die daraus abgeleiteten Trends und Perspektiven sind für alle lesenswert, die mit dem Bauen zu tun haben. Erstmals haben sich die drei Autoren sodann in einem besonderen Kapitel auf das Glatteis der Politik gewagt. Dabei zeigten sie leider weniger Geschick. Was die Wohnbaugenossenschaften betrifft, ist ihnen sogar ein Ausrutscher passiert, den wir, als Betroffene, nicht einfach übersehen können. Ich zitiere:

«Die gemeinnützigen Wohnbauträger – Genossenschaften, Stiftungen, Gemeinden – verfügen mit insgesamt über 200 000 Wohnungen über einen Zehntel des Mietwohnungsbestandes. Diese Wohnungen, die mit Subventionen, Steuerbegünstigungen und günstigen Baurechtszinsen gefördert werden und für unterstützungswürdige Bevölkerungsgruppen gedacht sind, werden heute zu einem grossen Teil von Mietern belegt, welche die Vergünstigung nicht mehr mit Recht in Anspruch nehmen. Die Aushöhlung des Prinzips der Objektförderung ist heute offensichtlich. Das Potential von billigen Wohnungen ist wieder vermehrt den Anspruchsberechtigten zuzuführen oder aber die Objektförderung generell durch eine direkte Subjektförderung – gezieltes Wohngeld statt Giesskannenförderung – zu ersetzen.»

In seltener Häufung sind hier die gängigen Klischees und Vorurteile unüberprüft aneinandergereiht worden. Es beginnt damit, dass alle Genossenschaften, Stiftungen und sogar die Gemeinden unbesehen als gemeinnützige Wohnbauträger eingestuft werden, woraus abgeleitet wird, diese verfügten über 10 % des Bestandes an Mietwohnungen. In Wahrheit sind längst nicht alle Genossenschaften, Gemeindewohnungen oder Stiftungen gemeinnützig. Der gemeinnützige Wohnungsbestand ist somit – leider – entschieden kleiner, als ihn die Autoren darstellen. Dann folgen Unterstellungen, zu denen jede zahlenmässige Grundlage fehlt. Weil sie typisch sind für manche oberflächliche Abqualifizierung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, habe ich sie in Folge kurz formuliert.

- «Der gemeinnützige Wohnungsbau hat sich auf Samariterdienste am Wohnungsmarkt zu beschränken.»
- «Die Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger sind in der Regel durch Mieter belegt, die gar kein Anrecht auf eine solche Wohnung haben.»

- «Gemeinnütziger Wohnungsbau bedeutet immer Subventionen, Steuerbegünstigungen und günstige Baurechtszinsen.»

Gemeinnütziger, insbesondere genossenschaftlicher Wohnungsbau ist grundsätzlich für alle da. So will es das Genossenschaftsrecht und seit 1974 auch das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG. Allerdings sind die Genossenschaften seit jeher als Partner der öffentlichen Hand aufgetreten und haben mit ihrer Hilfe Wohnungen «für unterstützungswürdige Bevölkerungsgruppen» erstellt. Bei diesem Teil ihrer Wohnungen sind sie in der Vermietung nicht frei. Kürzlich hat eine Untersuchung im Kanton Zürich einmal mehr ergeben, dass sie sich in aller Regel getreu an die Auflagen und Vorschriften halten.

KEINE AUSHÖHLUNG Für den überwiegenden Teil der genossenschaftlichen Wohnungen freilich bestehen keine Subventionsverträge, oder sie sind abgelaufen. Das stellt keine «Aushöhlung der Objektförderung» dar. Vielmehr gehört es zu deren Eigenart, dass sie zeitlich und in ihrem Umfang begrenzt ist. Den überwiegenden Teil ihrer Wohnungen dürfen die Baugenossenschaften somit nach freiem Ermessen vermieten. Dass sie dabei in der Regel meistens bei den nicht subventionierten Wohnungen soziale Grundsätze anwenden, entspringt einer freiwilligen Verpflichtung. Diese sollte nicht ohne weiteres an Subventionsbedingungen gemessen werden.

Steuervergünstigungen für gemeinnützige Wohnbauträger sind eine höchst seltene Ausnahme. Von den Verbandsmitgliedern des SVW dürften nur etwa ein Dutzend davon profitieren. Im übrigen gibt es einzig eine Ausnahme von der Stempelabgabe. Sie erspart administrative Umtriebe; finanziell gesehen ist sie unerheblich. Was die angeblich so günstigen Baurechtszinsen betrifft: Beim Verband melden sich vermehrt Genossenschaften, die nach einiger Zeit fast unter der Last steigender Baurechtszinsen zusammenbrechen.

In weniger als einem Jahr wird «Monitoring 1995» erscheinen. So hoffe ich, trotz der Kritik. Allerdings darf von den Autoren verlangt werden, dass dann der uns «gewidmete» Teil ebenfalls auf Zahlen und Fakten beruht und nicht mehr auf Vorurteilen.

Fritz Nigg

*Verlag Wüest & Partner, Zürich