

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 83 (2008)
Heft: 3

Artikel: "Hinter unseren Zielen können alle Hauseigentümer stehen" : Interview mit Jürg Wittwer, Geschäftsleiter des Hausvereins Schweiz
Autor: Wittwer, Jürg / Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107654>

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: 22.01.2025

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

Interview mit Jürg Wittwer, Geschäftsleiter des Hausvereins Schweiz

«Hinter unseren Zielen können alle Hauseigentümer stehen»

Im Hausverein Schweiz haben sich ökologisch und sozial denkende Wohneigentümer zusammengeschlossen. Ein Kernanliegen ist der haushälterische Umgang mit dem Boden. Daneben sind Klimaschutz, Energieeffizienz und gesunde Baustoffe wichtige Themen. Ausserdem bekennen sich die Mitglieder zu einem fairen Umgang mit den Mietern. Um als politische Kraft besser wahrgenommen zu werden, muss der Hausverein jedoch dringend wachsen, sagt Geschäftsleiter Jürg Wittwer.

rund ums Haus: Bau und Energie, Vermietung, Finanzierung, Rechtliches. Dafür verfügen wir in allen sechs Sektionen über erfahrene Fachleute, die auf die regionalen Unterschiede eingehen. Die Mitglieder können verschiedene Formulare wie Mietvertrag oder Nebenkostenabrechnung direkt von unserer Homepage herunterladen. Weiter zum Angebot gehören die sechsmal jährlich erscheinende Zeitschrift «casanotra», verschiedene Ratgeberpublikationen, Kurse und besondere Aktionen, von denen die Mitglieder profitieren können.

Der Umweltaspekt steht bei Ihren Anliegen an erster Stelle.

Die Gründung des Hausvereins geht auf die Stadt-Land-Initiative der späten Achtzigerjahre zurück, die sich gegen die Bodenspekulation wandte. Damals standen Boden- und Landschaftsschutz zwar im Vordergrund, doch spielte die gesamte Umwelt stets eine wichtige Rolle. Die Themen sind heute an und für sich dieselben, nur hat sich mit dem Klimaschutz die Gewichtung etwas verändert.

Wie stehen Sie konkret für die Umwelt ein?

Wir unterstützen sowohl die Klima- als auch die Landschaftsinitiative. Die Klimainitiative verlangt, dass Bund und Kantone Massnahmen treffen, um die schädlichen Treibhausgase bis 2020 um dreissig Prozent zu verringern. Die Landschaftsinitiative verfolgt dagegen ein Kernanliegen des Hausvereins, nämlich den haushälterischen Umgang mit dem Boden und den Kampf gegen die Zersiedelung. Bei beiden Initiativen sind wir in den Trägervereinen und arbeiten aktiv mit.

Wie unterstützen Sie die Mitglieder im Bereich Ökologie?

Wir haben zum Beispiel gerade eine Aktion Solardächer gestartet. Zusammen mit Herstellern und Installateuren führen wir regionale Informationsveranstaltungen durch, wo die Mitglieder erfahren, wie sie Warmwasser und Heizung mit Solarenergie speisen oder gar selbst Strom produzieren. Beim Kauf einer Anlage profitieren sie von Rabatten. «Weg vom Öl» – diesen Wunsch hören wir bei unseren Mitgliedern immer öfter. In unseren Kursen zeigen wir auf, dass es dabei nicht einfach um den Ersatz der Heizung geht, sondern dass die Häuser gesamtheitlich betrachtet werden müssen. Wer richtig dämmt, kann die Heizung viel kleiner dimensionieren oder gar weglassen. Der Hausverein ist deshalb auch Mitglied im Verein Minergie. Minergie ist für uns nicht nur ein Zielwert, sondern der Standard, den es heute einzuhalten gilt – oder den man gar unterbieten sollte in Richtung Minergie-P und Minergie-Eco. Wir vermitteln auch Know-how, wie man baubiologisch richtig baut.

Gibt es Alternativenergien, die Sie besonders empfehlen?

Wir versuchen, die gesamte Palette aufzuzeigen. Holzheizungen sind sicher top, auch wenn dieser Rohstoff nicht für den ganzen Liegenschaftsbestand in der Schweiz reicht, oder eine Wärmepumpe. Jedes Haus ist ein Sonderfall, und die Energieversorgung muss individuell geprüft werden. Was sicher vorbei ist, sind Elektroheizungen. Hier hat unsere Präsidentin, Nationalrätin Hildegard Fässler, einen Vorstoss für ein gesamtschweizerisches Verbot lanciert. >

Foto: ZVG

Wohnen: «Hausverein Schweiz – für umweltbewusste und faire EigentümerInnen», so lautet der Slogan Ihres Verbands, der 2008 seinen 20. Geburtstag feiert. Wie sieht denn das typische Mitglied des Hausvereins aus?

Jürg Wittwer: Unsere 8000 Mitglieder sind vor allem Besitzerinnen und Besitzer von Einfamilienhäusern. Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer sind eine weitere, zunehmende Gruppe. Auch einige Baugenossenschaften haben sich uns angeschlossen. Der Anteil der Vermieter unter den Mitgliedern beträgt zehn bis zwanzig Prozent.

Welche Dienstleistungen bietet der Hausverein den Mitgliedern?

Mitglieder kommen in den Genuss einer kostenlosen Kurzberatung in allen Fragen

Der Hausverein fordert einen haushälterischen Umgang mit dem Boden – gleichzeitig unterstützt er die Bildung von Wohneigentum. Diese zwei Ziele sind nur schwer unter einen Hut zu bringen. Für viele Schweizerinnen und Schweizer bedeutet Wohneigentum noch immer ein freistehendes Einfamilienhaus. Vom Landverbrauch her ist das fatal.

Die Zeiten, wo man sich ein Haus im Grünen bauen konnte, mit reichlich Umschwung und möglichst noch Berg- oder Seeblick, sind vorbei. Das können sich nur noch wenige leisten. Gerade unsere Mitglieder sind jedoch dafür sensibilisiert, dass dies auch aus ökologischen Gründen nicht mehr drinliegt. Zum Aspekt des Bodenverbrauchs kommt jener der Mobilität hinzu. Das haben leider viele Gemeinden nicht begriffen. Dort herrscht oft noch die Ansicht, Wohneigentum bedeute Einfamilienhaus. Deshalb richten sie immer noch Wohnzonen ein, die fern vom öffentlichen Verkehr liegen. Die Leute, die dort hinziehen, besitzen dann zwei Autos, arbeiten auswärts und kaufen auch nicht im Dorf ein – sondern in Einkaufszentren, die wiederum auf der grünen Wiese gebaut werden müssen. Diese Gemeinden müssten merken, dass sie sich damit ins eigene Fleisch schneiden und die Dorfzentren unattraktiv werden. Wir plädieren vielmehr dafür, in den Zentren und Ortskernen verdichtet zu bauen, nahe beim öffentlichen Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten. Das ist auch für die Erhaltung der Naherholungsräume wichtig.

Trotzdem sind die meisten Hausverein-Mitglieder Einfamilienhausbesitzer.

Viele unserer Mitglieder haben solche Häuser geerbt und möchten sie nun energetisch richtig sanieren. Das ist ein zentraler Punkt für die Umwelt, denn beim Altbestand lassen sich viel grössere Einsparungen erzielen als bei neuen Bauten, deren Verbrauch sogar dann viel tiefer ist, wenn sie nicht nach Minergie erstellt wurden.

Spüren Sie bei Ihren Mitgliedern einen Trend zu gemeinsamen Wohnformen oder dem platzsparenderen Stockwerkeigentum?

Dass man zu zweit, dritt oder sechst Wohneigentum erwirbt oder baut, drängt sich schon aus finanziellen Gründen auf. Das Einfamilienhaus ist die teuerstmögliche Art zu wohnen. Ganz klar ein Trend ist Stockwerkeigentum. Allerdings ergeben sich bei dieser Besitzform auch neue Spannungsfelder: die Nachbarschaft, gemeinsame Einrichtungen oder das Land im Baurecht. Der Hausverein hat soeben eine Publikation herausgegeben, die sich mit allen Problemen rund ums Stockwerkeigentum befasst. Übrigens entspricht auch der Genossenschaftsgedanke unseren Zielen. Das Modell

Genossenschaft empfehlen wir selbstverständlich.

Der Hausverein setzt sich weiter für «faire Mietzinse» ein. Welcher Preis ist fair? Wenn Liegenschaftsbesitzer keine Gewinne mehr erzielen könnten, würde wohl kaum mehr in den Wohnungsmarkt investiert.

Wie sich ein fairer Mietzins berechnet, lässt sich nicht in zwei Sätzen sagen. Der Hausverein bietet hierzu eine Broschüre, die auf diese Frage detailliert eingeht. Grundsätzlich gilt jedoch, dass wir das Modell der Kostenmiete empfehlen. Wir sagen nicht, dass Hausbesitzer keine Gewinne erzielen dürfen. Es fragt sich jedoch, in welcher Höhe. Ganz klar ist, dass Liegenschaften nicht der Spekulation dienen dürfen. Ein faires Mietverhältnis bedeutet auch Kommunikation. Vermieter sollen offenlegen, wie sich eine Anfangsmiete berechnet, wie eine Mieterhöhung zustande kommt oder wie eine Investition überwältigt wird – und sie sollen Hypothekarzinsenkungen an die Mieter weitergeben.

Wie steht der Hausverein zur Revision des Mietrechts? Gerade haben sich die verschiedenen Interessengruppen endlich auf eine neue Lösung geeinigt. Der Mietzins soll vom variablen Hypothekarzins abgekoppelt werden und sich statt dessen am Landesindex der Konsumentenpreise orientieren.

Unser Ideal ist eigentlich seit je das Modell der Kostenmiete. Doch dieses hatte beim neuen Mietrecht leider keine Chance. Die jetzige Vorlage unterstützen wir als Kompromiss, der beiden Seiten Vor- und Nachteile bringen wird, aber für alle eine Vereinfachung bedeutet. Bemerkenswert ist, dass der Mieterverband der Indexierung zu hundert Prozent zugestimmt hat, bekämpfte er doch frühere Vorlagen gerade aus diesem Grund. Dafür profitiert er vom Verbot der Erhöhung bei Handänderungen und der einfacheren Anfechtung von Anfangsmietzinse. Ob das neue Mietrecht am Schluss so durchkommt, muss man allerdings offen lassen – da wage ich noch keine Prognose.

Die Wohnungspolitik in der Schweiz ist von den zwei grossen Kontrahenten Hauseigentümerverband (HEV) und Mieterinnen- und Mieterverband (MV) geprägt. Welche Beziehung pflegt der Hausverein zu diesen beiden Schwergewichten?

Wenn man die Rolle des Hausvereins ansieht, müssten wir bei Verhandlungen eigentlich neben dem HEV sitzen, denn wir vertreten ebenfalls die Eigentümer. Trotzdem ist uns der MV näher, weil wir ähnliche politische Anliegen verfolgen. Das zeigt sich zum Beispiel bei der Zwillinginitiative des HEV, die Hauseigentümer steuerlich entlasten will.

Dies käme vor allem den Besserverdienenden zugute.

Die staatliche Förderung von Wohneigentum, etwa über das Bausparen, würde jedoch den Zielen des Hausvereins entsprechen.

Wir sind klar für die Förderung von Wohneigentum, die ja auch Verfassungsauftrag ist. Für uns ist jedoch zentral, dass nicht diejenigen profitieren, die es sich sowieso leisten können. Bausparen kann man über die Säule 3a übrigens heute schon. Die HEV-Initiative sieht jedoch viel höhere Maximalbeiträge vor, wie sie nur Gutsituierte auf die Seite legen können. Es gibt im Ausland Modelle, wo günstige Kredite an ein tiefes Einkommen gekoppelt sind. Wenn man dies auch noch mit ökologischen Vorgaben verbinden könnte, würden wir ein solches Modell für die Schweiz begrüßen.

In der Schweiz gibt es über eine Million Eigentümerhaushalte. Der rechtsstehende HEV zählt beachtliche 280 000 Mitglieder, der linksgrüne Hausverein dagegen nur 8000. Dabei ist Ökologie ein Thema, das eine breite Schicht beschäftigt. Warum schaffte es der Hausverein bisher nicht, die grosse Gruppe der Eigentümer anzusprechen, die eher der politischen Mitte angehört?

Es besteht ein klarer Nachholbedarf. Wir haben im vergangenen Jahr erstmals an zwei Messen teilgenommen, und zwar mit anderen Partnern innerhalb des Kompetenzzentrums Minergie. Dabei mussten wir feststellen: Die Leute finden unsere Ziele zwar sympathisch, aber sie haben noch nie von uns gehört. Deshalb schöpfen wir heute nicht einmal das Potenzial bei den linksgrünen Eigentümern aus. Ich meine jedoch, dass eine Mitgliedschaft beim Hausverein nicht an politische Präferenzen gebunden ist. Bei uns sind alle am richtigen Ort, die sich mit unseren Zielen identifizieren. Klimaschutz und gesundes Wohnen sind Anliegen, hinter denen alle stehen können.

Der Hausverein feiert dieses Jahr sein 20-Jahresjubiläum. Eine gute Gelegenheit, um bekannter zu werden.

Am liebsten hätte ich natürlich eine halbe Million Franken für eine Fernsehwerbung wie der HEV. Das würde einen auf einen Schlag bekannt machen. Doch bei unseren begrenzten Mitteln setzen wir neben direkter Werbung vor allem auf einen Ausbau der Dienstleistungen. So hat sich unser Veranstaltungsangebot dieses Jahr verdoppelt. Eines ist klar: Unser Verband muss stark wachsen, um künftig als politische Kraft besser wahrgenommen zu werden.

www.hausverein.ch

Interview: Richard Liechti