

# Halbzeit

Autor(en): **Nauer, Otto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **57 (1982)**

Heft 5

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105160>

## **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.

In neuerer Zeit finden die Delegiertenversammlungen unseres Verbandes in Abständen von zwei Jahren statt. Die Zwischenjahre dienen nicht zuletzt einer Halbzeitbilanz. Unbelastet von statutarischen Geschäften wie Jahresrechnung und Wahlen bieten die eintägigen Jahresversammlungen Gelegenheit für die Behandlung von aktuellen Problemen im Wohnungsbau. In wenigen Wochen treffen sich in diesem Sinne die Vertreter der in unserem Verband zusammengeschlossenen Baugenossenschaftler in der schönen Ambassadorsstadt Solothurn.

Von aussen betrachtet mag die Schweiz eine heile Welt sein. Mit einem hohen Wohnungsstandard zum Beispiel – wobei die Qualität der Bauten, zumindest vergleichsweise, sehr gut ist und die Hypothekarzinsen gemessen an den Zinsen in den Nachbarstaaten noch niedrig sind. Eine Schönwetterlage – bei der man im Ausland nur bedauert, wie schwierig es ist, sich in diesem Paradies einzumieten.

Betrachtet man dieses Schönwetterbild aus der Nähe, so weist es doch erhebliche dunkle Wolken auf. In den Verdichtungsräumen besteht ein Mangel an Wohnungen. Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot entwickeln sich auseinander. Noch vor wenigen Jahren haben viele geglaubt, wir hätten genügend Wohnungen. So lag 1974/75 der Leerwohnungsbestand bei über 40 000 Wohnungen. Heute ist die Leerwohnungsreserve extrem niedrig; sie weist knapp 13 000 Wohnungen auf. Das sind nur gerade 0,5 Prozent vom gesamten Bestand. Die Zahl von Neubauwohnungen in den Verdichtungsräumen droht zudem angesichts der eingetretenen Kostensituation rasch zurückzugehen. Stark gestiegen sind nämlich

die Baupreise, gegenüber 1970 um etwa 60 Prozent. Ein ähnliches Bild bieten die Bodenpreise, haben sie sich doch in den letzten zehn Jahren verdoppelt, wenn nicht gar verdreifacht. Die Hypothekarzinsätze haben sich mit 6 Prozent gegenüber den 4 Prozent noch 1979 um 50 Prozent erhöht. Für jene, die heute bauen wollen, kostet daher eine Wohnung wenigstens ein Drittel mehr als vor drei bis vier Jahren.

Wer die Wohnungsangebote in den Tageszeitungen verfolgt, ist schockiert über die neuen Mietzinse. Zu rasch wird jedoch der Schock über die neuen Mietzinse verdrängt mit der zu simplen Erklärung, es könne sich ja nur um Luxuswohnungen handeln. Aber selbst die kaum als Spekulanten einzustufenden Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Stiftungen schaffen es nicht mehr, in den Verdichtungsräumen neue Vierzimmerwohnungen zu Mietzinsen von unter 1300 bis 1400 Franken pro Monat auf den Markt bringen zu können. Für Ehepaare mit Kindern, für Betagte, für Minderbemittelte, für in der Ausbildung befindliche junge Leute zeichnen sich damit Mietpreise ab, die nicht mehr tragbar sind.

Die Gründung von Baugenossenschaften war die Antwort der Arbeitnehmer auf die ungenügende Wohnungsversorgung nach dem Ersten und Zweiten Weltkrieg. Einen ersten Ausbruch aus der trostlosen Wohnungsversorgung vor dem Ersten Weltkrieg statuierten die Eisenbahner, als sie anfangs des 20. Jahrhunderts als Pioniere der schweizerischen Baugenossenschaftsbewegung auftraten. Den finanziell mit den SBB verbundenen Eisenbahner-Baugenossenschaften folgten nach dem Ersten Weltkrieg die allgemeinen Mieter- und Wohnbaugenossen-

schaften. Ziele waren die Linderung der Wohnungsnot, Verbesserung der Wohnhygiene, Förderung einer gesunden Wohnkultur, Ausschluss von Gewinnen – das heisst Mietzinse nach Selbstkosten. Gegen 90 000 Genossenschaftswohnungen sind das Resultat dieser Zielsetzung. Diese Leistung wird heute oft mit dem Hinweis auf den knapp einen Zehntel umfassenden Anteil an der gesamtschweizerischen Wohnungsproduktion relativiert. Diese Relativierung ist gerne begleitet von abschätzigen Aussagen über veraltete Ideen und müde Genossenschaftsorgane.

Tatsache ist, dass die Idee der Erstellung von Wohnungen auf genossenschaftlicher Basis sich einer stark zunehmenden Beachtung erfreut. Tatsache ist auch, dass die Zahl jener Genossenschaften zunimmt, welche heute unter schwierigen Umständen neuen Wohnraum erstellt. Mit Unterstützung durch Solidaritätsbeiträge aus allen Baugenossenschaften unternehmen sie es, eine Alternative zum privaten Wohnungsbau anzubieten. Eine Alternative, die in Zeiten einer wiederum ungenügenden Versorgung, aber auch in Zeiten einer anhaltenden Boden- und Mietpreissteigerung nichts, aber auch gar nichts an Aktualität eingebüsst hat.

