

Förderung der Eisenbahner- Baugenossenschaften durch die SBB

Autor(en): **Kallen, R.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 11

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105696>

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.

Förderung der Eisenbahner-Baugenossenschaften durch die SBB

Sinn und Zweck

Seit ihrem Bestehen fördern die SBB den genossenschaftlichen Wohnungsbau für die Wohnungsvorsorge ihrer Mitarbeiter. Als Arbeitgeber haben die SBB ein grosses Interesse, dass ihre Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe ihres Arbeitsplatzes angemessene Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen finden können, um dank einem kürzeren Arbeitsweg einen optimalen Einsatz ihrer Mitarbeiter zu begünstigen. Denn vielfach stehen, wegen der unregelmässigen Arbeitszeit, bei Dienstaufnahme oder bei Dienstschluss und vor allem während der Nacht keine öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung. Zudem fühlt sich der Mitarbeiter durch das Wohnen in einer von seinem Arbeitgeber mitfinanzierten Wohnung enger mit diesem verbunden. Der Umstand, dass der Mitarbeiter bei Austritt aus dem Bundesdienst seinen Anspruch auf die von ihm gemietete Genossenschaftswohnung verliert, trägt dazu bei, die Treue zu seinem Arbeitgeber zu fördern. Den SBB wird die Rekrutierung von Mitarbeitern stark erleichtert, wenn eine preisgünstige Wohnung bei einer Eisenbahner-Baugenossenschaft (EBG) vermittelt werden kann.

Vorteile des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Die meisten EBG entstanden bereits vor rund 80 Jahren. Die Eisenbahner haben damit auf dem Gebiet des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Schweiz Pionierarbeit geleistet. Zurzeit bestehen rund 70 EBG mit einem Wohnungsbestand von 7000 Einheiten. Die meisten Genossenschaften wurden in den grösseren Agglomerationen und an den wichtigsten Eisenbahn-Knotenpunkten gegründet. Die Mitarbeiter haben als Mitglieder der Baugenossenschaft das übliche Mitspracherecht, welches ihnen beim Bewohnen einer nicht genossenschaftlichen SBB-eigenen Dienst- oder Mietwohnung vorenthalten bleibt. Die SBB werden ihrerseits dank den autonomen Genossenschaftsverwaltungen von den aufwendigen administrativen Umtrieben entlastet.

Eine optimale Verwaltung der in der ganzen Schweiz bestehenden Wohnungen der EBG von einer zentralen Stelle aus wäre nicht möglich. Obschon die EBG von den SBB als Hauptgeldgeber sowohl in finanzieller Hinsicht wie auch in der Geschäftsführung überwacht werden, sind sie in bezug auf die Mietzinsgestaltung und auf

Investitionen für die Werterhaltung und für die Modernisierung ihrer Gebäude und Wohnungen weitgehend autonom.

Art der Unterstützung

Die Finanzierung der Wohnungen wurde bis zum Jahr 1963 ausschliesslich aus Mitteln der SBB-Pensionskasse zu verbilligten Sätzen vorgenommen. Zur Finanzierung der Neubauten wurden den SBB danach vom Bund, um eine von den Personalverbänden geforderte Gleichstellung der EBG mit den nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Wohnbaugenossenschaften des übrigen Bundespersonals zu ermöglichen, zweckgebundene Wohnbaurdarlehen zur Verfügung gestellt. Seit dem Jahr 1986 werden für die Finanzierung von neuem Wohnraum den EBG SBB-eigene Mittel zur Verfügung gestellt. Darlehen für die Finanzierung von Umbauten und Modernisierungen werden den EBG dagegen nach wie vor aus Mitteln der SBB-Pensionskasse gewährt.

Die SBB haben im Jahre 1977 Richtlinien für den genossenschaftlichen Wohnungsbau des SBB-Personals erlassen, welche weitgehend mit jenen der vom Eidg. Finanz- und Zolldepartement genehmigten und für Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals geltenden Richtlinien identisch sind. Damit wurde die von den Personalverbänden seit mehreren Jahren geforderte Koordination der Wohnungsvorsorge für das gesamte Bundespersonal verwirklicht.

Die in den Richtlinien für die EBG verbindlich vorgeschriebenen Statuten bestimmen unter anderem, dass nur Mitarbeiter der SBB oder eines andern Bundesbetriebes Genossenschaftsmitglieder werden können und bei Austritt aus dem Bundesdienst die Mitgliedschaft verlieren. Zudem wird in diesem Falle das Mietverhältnis von der Genossenschaft dem Austretenden gekündigt. Die Statuten ermöglichen auch, dass die Wohnungen dauernd zweckentsprechend vermietet werden, indem sie vorschreiben, dass Mieter von unterbesetzten Wohnungen in kleinere Wohnungen umgesiedelt werden.

Die für die Finanzierung von Neubauten eingeräumte Verbilligung wird als Starthilfe gewährt, welche alle zwei Jahre durch Zinssatzerhöhungen abgebaut wird. Die Zinssätze werden zudem laufend der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt angepasst.

In der Regel wird das Bauland von den SBB erworben und den Genossenschaften im Baurecht zur Verfügung gestellt. Die

Mitglieder haben der Genossenschaft je nach ihrem Einkommen unverzinsliche Pflichtanteile bis zu 10 Prozent der Anlagekosten der gemieteten Wohnung als Eigenfinanzierung in Form von Anteilscheinen und Pflichtdarlehen zur Verfügung zu stellen.

Nebst der finanziellen Hilfe werden die EBG auch fachlich von den SBB sowohl in finanziellen, steuerlichen wie auch in bautechnischen Belangen unterstützt.

Die SBB leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems ihrer Mitarbeiter. Die meisten Eisenbahner-Baugenossenschaften sind Mitglied des SVW und können deshalb auch von dessen Dienstleistungen profitieren sowie wertvolle Kontakte mit anderen Baugenossenschaften knüpfen und pflegen.

Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals erhalten zinsgünstige Hypotheken

Der Bundesrat hat die Eidgenössische Versicherungskasse (EVK) ermächtigt, zinsgünstige Hypotheken abzugeben. Empfänger sind die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals sowie die einzelnen Versicherten für deren selbstgenutztes Wohneigentum. Für erste Hypotheken liegt der Zinssatz $\frac{3}{4}$ Prozent, für Hypotheken im 2. Rang $\frac{1}{2}$ Prozent unterhalb jener der Berner Kantonalbank für analoge Darlehen.

Die zusätzlich ausgerichteten Hypothekendarlehen der EVK betragen 50 Prozent der Anlagekosten. Sie werden aber nicht gewährt, wenn eine Genossenschaft lediglich bestehende, im Zins teurere Hypotheken ablösen möchte. Somit kommen sie in erster Linie in Frage, wenn eine Genossenschaft neue Mittel benötigt, sei es für eine Renovation oder zur Endfinanzierung eines Neubaus. (Verordnung vom 28. Juni 1989.) *fn.*