

# Segel setzen!

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 1: **Wohnungsmarkt/Swissbau 91**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105786>

## **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.



Von Fritz Nigg, Präsident der Baugenossenschaft F&Z in Zürich und Mitglied im Zentralvorstand des SVW.

Mit Hans Aht spricht Bruno Buri

## Segel setzen!

Die Flaute im Wohnungsbau wird sich 1991 ausweiten. Als Folge hoher Zinsen, übersetzter Bodenpreise und angestiegener Baukosten wird die Produktion neuer Wohnungen weiter abnehmen. Die Kostenmiete für eine Vierzimmerwohnung beträgt nachgerade monatlich 3000 Franken oder mehr. Da spricht der Markt ein gebieterisches Nein, und der vielgeschmähte Mieterschutz bleibt wirkungslos. Denn diese für die meisten untragbaren Mietzinse sind im Sinne des Gesetzes nicht missbräuchlich. Wer soll die allenfalls doch noch entstehenden neuen Wohnungen mieten oder kaufen können? Und wer wird überhaupt noch bauen?

Der Wohnungsbestand und ein Wald haben bekanntlich etwas gemeinsam: Wächst nicht dauernd Neues nach, entstehen Lücken im Bestand. So teuer neue Wohnungen in diesem Jahr werden, die später gebaut werden noch teurer sein, und es wird noch länger dauern, bis sie endlich tragbare Mietzinse aufweisen. So steuern wir auf eine Versorgungslücke hin, die der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Thomas Guggenheim, mit Zehntausenderzahlen beziffert. Was jetzt nicht gebaut wird, wird später dauernd fehlen.

Ausgerechnet jetzt aber sind den institutionellen Anlegern, die in der Wohnungswirtschaft in Führung gegangen waren, die Hände gebunden. Dies hat weniger mit den 1989 erlassenen Anlagebeschränkungen der 2. Säule zu tun als mit der Tatsache, dass auch für die Institutionellen die Zeiten der unrealistisch tiefen Nettoerrenditen vorbei sind. Privatpersonen werden als Bauherren von Mietwohnungen ebenfalls kaum mehr im früheren Ausmass in Erscheinung treten. Die Gemeinden und Kantone verspüren angesichts wachsender Defizite kaum Lust, vermehrt auf eigene Rechnung Wohnungen zu erstellen. So richten sich die Hoffnungen heute auf die gemeinnützigen Bauträger, insbesondere auf die Baugenossenschaften. In der Tat sollte ihre Stärke darin bestehen, dass sie antizyklisch tätig sind. Das heisst, dass sie dann besonders aktiv werden, wenn die gewinn- und anlageorientierten Wohnbauträger eine Pause einlegen.

Voraussetzung für eine verstärkte Neubautätigkeit der Baugenossenschaften ist freilich, dass sie vom Staat angemessen

gefördert werden. Das ist kein Verstoß gegen die Marktwirtschaft und hat nichts zu tun mit Privilegien. Indem sie nämlich den Versorgungsauftrag wahrnehmen, der für die übrigen Wohnungsproduzenten wirtschaftlich uninteressant ist, nehmen die Baugenossenschaften der öffentlichen Hand Aufgaben ab, die sonst sie selbst mit erheblich höherem Aufwand erfüllen müsste. Der politische Druck in dieser Richtung wächst bereits. Unbekümmert um die Erfahrungen in Ländern mit Staatswirtschaft wird verlangt, dass die Stadt oder die Gemeinde Wohnungen erstellen und vermieten solle. Gewiss wird dies hierzulande besser funktionieren. Zudem wäre die Annahme vermessen, die Baugenossenschaften allein könnten jetzt unversehens alle möglichen Lücken füllen. Aber ohne sie wird es nicht gehen, und das wird zunehmend auf allen staatlichen Ebenen durch Taten anerkannt.

Erleichtert wird die Aufgabe der Baugenossenschaften namentlich durch die Änderung der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG. Sie verdient alles in allem eine gute Note. Die für Zusatzverbilligungen massgeblichen Einkommens- und Vermögensgrenzen wurden erhöht. Die Bürgschaften und Zusatzverbilligungen können flexibler gehandhabt und grosszügiger gestaltet werden. Kantone und Gemeinden werden zu ergänzenden Massnahmen veranlasst. Ein wichtiges Anliegen der Genossenschaften wurde erfüllt, indem neu auch Wohnungen mit 3 Zimmern als Alterswohnungen anerkannt werden. Damit fällt es jetzt leichter, unterbesetzte Familienwohnungen freizubekommen, ohne dass deren betagte Bewohnerinnen finanziell oder räumlich in Bedrängnis geraten. Fast gleichzeitig mit jener des Bundes tritt die neue Verordnung des Kantons Zürich in Kraft, die ihrerseits Verbesserungen bringt.

Auch die finanziellen Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues werden von den eidgenössischen Behörden neuerdings grosszügiger bemessen. Speziell freut uns natürlich die grössere Tranche zugunsten der Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger. Wenngleich auch die Genossenschaften sich dem Kosten- und Zinsdruck nicht entziehen können, gibt es offensichtlich andere Rahmenbedingungen, die für sie eindeutig günsti-

ger geworden sind. Dies sollte sie ermuntern, jetzt aktiver zu werden.

Ein erster Schritt besteht darin, nicht allein auf staatliche Förderung abzustellen, sondern in gemeinsamer Selbsthilfe der Genossenschaften auf privater Basis die Chancen zu verbessern. In dieser Hinsicht wurde in jüngster Zeit Bemerkenswertes erreicht. Zu erwähnen ist die Gründung einer Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger. Sie ist das Werk der Dachverbände und des Bundesamtes für Wohnungswesen. Schon im kommenden Sommer soll die Emissionszentrale eine erste öffentliche Anleihe in der Grössenordnung von 300 Millionen Franken aufnehmen und an ihre Mitglieder weitergeben. Ebenfalls zum Bereich der Finanzierung gehören die Demarchen des SVW beim Bundesamt für Sozialversicherung. Mit ihnen wollen wir erreichen, dass Hypothekaranlagen von Pensionskassen nicht mehr wie bisher durch Vollzugsvorschriften benachteiligt werden. Weiter geht es darum, dass Versicherte ihre Guthaben bei der Pensionskasse einsetzen können, um Anteilscheine einer Baugenossenschaft zu zeichnen. Im Raum Zürich-Winterthur-Schaffhausen wurde die Genossenschaftsgruppe «Habitat 8000» geschaffen. Sie wird als Promotor die Tätigkeit der zahlreichen Baugenossenschaften, die sie gegründet und finanziell ausgestattet haben, ergänzen. Die Logis Suisse SA bekommt zwei neue Töchter, die voraussichtlich in engem Kontakt mit den Baugenossenschaften tätig sein werden. Sodann erreichten die freiwilligen Spenden in den SVW-Solidaritätsfonds 1990 eine Rekordhöhe.

Liegenschaften bauen, kaufen und verwalten bleibt trotz allem Sache der einzelnen Baugenossenschaft. Weder der Staat noch der Verband können ihnen die schwere und verantwortungsvolle Aufgabe abnehmen. Gefordert sind sowohl jene ältere Generation von Vorständen, die sich seit einiger Zeit vor allem mit Renovieren abgeben mussten, als auch die jüngere, die noch nie Erfahrungen mit Neubauten machen konnten. Ihnen allen stehen neuerdings in der Flaute etwas grössere und bessere Segel zur Verfügung. Sie müssen sie aber selbst setzen und den Kurs bestimmen.