Die Bewohner sind wieder wer

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **61 (1986)**

Heft 3

PDF erstellt am: **27.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-105426

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

verantwortet werden, hiess es in einem der Briefe. Das wäre gegenüber den weiteren Kunden ungerecht.

Ein gewisser Vorwurf war im Rundschreiben des Verbandes freilich enthalten: Da und dort sei der Eindruck entstanden, dass generell die Ersteller preisgünstiger Mietwohnungen gegenüber anderen Investoren und Hypothekarschuldnern eher im Nachteil seien.

Dies beispielsweise im Vergleich zu den Erwerbern von Eigenheimen, denen viele Banken Vorzugsbedingungen einräumten. Diese Bemerkung war nicht aus der Luft gegriffen. Sie beruhte auch nicht einfach auf den Versprechungen der Werbekampagnen, welche die Banken um die Eigenheimsparer führen. Sondern es ging um ganz konkrete Fälle, in denen sich die Vertreter betroffener Baugenossenschaften bei der Verbandsleitung beklagt hatten.

Nach den Stellungnahmen der Banken darf man offenbar die beanstandeten Fälle nicht verallgemeinern. Immerhin lassen sich zwei deutlich verschiedene Geschäftsgrundsätze unterscheiden. Die einen Banken halten sich viel darauf zugute, dass sie alle Hypothekargläubiger (mit Wohnliegenschaften) gleich behandeln. Ein besonderes Entgegenkommen gegenüber Eigenheimerwerbern oder aber gemeinnützigen Baugenossenschaften wäre in ihren Augen ein nicht gerechtfertigtes Privileg.

Einer anderen Linie folgen jene Banken, die bereit und in der Lage sind, dem gemeinnützigen Mietwohnungsbau speziell entgegenzukommen. Auf nicht weniger als sechs Kantonalbanken trifft dies zu. Zumeist werden günstigere Zinssätze auf Nachgangshypotheken gewährt.

Aber auch höhere Belehnungsgrenzen und Vorschüsse zur Deckung fehlenden Eigenkapitals wurden genannt. Besonders zu erwähnen ist die «Stiftung zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Kanton Bern». Sie wurde 1983 von der Berner Kantonalbank und der Hypothekarkasse des Kantons Bern im Zusammenhang mit der kantonalen Wohnbauförderung ins Leben gerufen.

Mehrere Banken wiesen auch auf ihre allgemein grosszügige Hypothekarpraxis hin, so zum Beispiel die Glarner Kantonalbank. Ihr Hypothekarzinssatz liegt seit Jahrzehnten ein Viertel-Prozent unter demjenigen der übrigen Banken. Andere Kantonalbanken verlangen für zweite Hypotheken nicht mehr Zins als für erste, oder sie gewähren besonders günstige Energiespar- sowie Renovationsdarlehen.

Einzelne Reaktionen schienen etwas ungehalten darüber, dass man im SVW von den gewährten Vergünstigungen nicht ausdrücklich Notiz genommen hatte. Vereinzelte Hinweise waren zwar jeweils im «wohnen» erschienen. Aber in der Tat bestand offenbar beim Verband eine gewisse Informationslücke, die jetzt glücklicherweise geschlossen werden konnte.

Ob im Laufe des Jahres 1986 nicht doch die Hypothekarzinssätze allgemein gesenkt würden, liessen zahlreiche Banken ausdrücklich offen. Sollte es zu einer Senkung kommen, so hat vielleicht das Rundschreiben des SVW auch ein wenig dazu beigetragen. Es sind ja nicht die Baugenossenschaften, welche den Hypothekarzins zu einem politischen Zinssatz gemacht haben. Aber da es nun einmal so ist, musste sich der Verband eben auch aktiv für die Anliegen seiner Mitglieder einsetzen. Er wird dies auch in Zukunft so halten. Dank des Rundschreibens ergaben sich weitere persönliche Kontakte zu den Banken, die dabei von Nutzen sein dürften.

Fritz Nigg

BSA-Tagung «Investoren und Bewohner»

Die Bewohner sind wieder wer

Die Architekten und die Investoren entdecken jetzt Werte, welche von den Baugenossenschaften seit je hochgehalten wurden. Ein Beispiel dafür ist die Arbeitsgruppe «Wohnen» des Bundes Schweizer Architekten BSA. Sie hatte Anfang dieses Jahres zu einer Arbeitstagung über das Thema «Investoren und Bewohner» nach Bern eingeladen.

Signale vom Wohnungsmarkt

Immer weniger Wohnungssuchende sind gezwungen, eine Wohnung zu mieten, deren Gestaltung und Verwaltung einzig dem Gusto von Architekten und Eigentümer entspricht. Was die Theoretiker schon lange gemutmasst hatten, scheint sich zu bewahrheiten. Dank eines gewissen Bestandes an Leerwohnungen können Wohnungsmieter auswählen, und sie tun dies auch. «Wohnungsmarkt» ist nicht mehr nur ein Schlagwort. Dementsprechend interessieren sich Architekten und Wohnbauinvestoren stärker für ihre Kunden, die Bewohnerinnen und Bewohner.

Einfluss der Freizeit- und Ferienwelt

Prof. P. Leemann, Mitglied der BSA-Arbeitsgruppe (und Präsident der Technischen Kommission SVW), erläuterte in seinem Einführungsreferat die veränderten Anforderungen der Bewohner an ihre Wohnung. Die klassische Familie mit Vater, Mutter und Kindern beispielsweise wird seltener und macht heute weniger als 40 Prozent aller Privathaushaltungen aus. Mit eindrücklichen Bildern belegte er das Eindringen der Freizeit- und Ferienwelt in den Wohnungsbereich. Cheminées vermitteln Alphüttenromantik; Ibiza-Stil und spanische Möbel bringen Ferienstimmung in den Alltag. Vizedirektor Dr. Peter Gurtner vom Bundesamt für Wohnungswesen stiess sich daran, dass gewisse Gruppen wegen ihrer legitimen Freizeitinteressen bei der Vermietung benachteiligt werden, zum Beispiel Musikanten, Tierhalter und Amateurfunker. An-

derseits darf nicht vergessen werden, dass noch immer 35 Prozent aller Mieterhaushalte durch Wohnkosten übermässig, nämlich zu mehr als einem Fünftel ihres Budgets, belastet sind.

Die Chancen bewohnerfreundlicher Zwischenstufen zwischen der Miete einer Wohnung und dem Wohneigentum beurteilte als weiterer Referent Ernst Weilenmann, Generaldirektor der Zürcher Kantonalbank, eher skeptisch. Die konsequente Alternative zum Stockwerkeigentum sei für ihn die Genossenschaft. In der Diskussion liess er auch seine Bedenken durchblicken gegenüber dem Hang zum Wohneigentum bei Haushaltungen, die keinerlei Vermögen ihr eigen nennen.

Selbstkritik eines Grossinvestors

Ausgerechnet ein Vertreter von Grossinvestoren ritt eine Attacke gegen den «Schema-F-Stil» im Wohnungsbau. Als hätte es einen Streit um Göhnerswil nie gegeben, warnte H.U. Siegfried, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Merkur Immobilien AG Zürich, vor Wohnghettos: «Es gibt immer mehr Menschen, die sich in ihrer Wohnung unwohl fühlen.» Die Wohnungsbauer müssten umstellen von anschaubaren auf wohnbare Werte. Die Bewohner seien heute für die Investoren gleichrangig mit der Rendite. Über das, was sie wollen, entscheidet – wie könnte es anders sein – ihre Akzeptanz.

Gleichsam auf der Mikroebene alltäglicher Beziehungen nahm H.U. Gfeller von der Stiftung «Wohnen und Öffentlichkeit» die Akzeptanz wieder auf. Professionelle Liegenschaftenverwaltungen rechneten heute mit einem Hausverwalter (zusätzlich zu den Hauswarten) auf 800 bis 1200 Wohnungen. Mit dieser Zuordnung wird es möglich, Wohnungsmieter stärker am Leben ihrer Siedlung zu beteiligen und ihnen eine gewisse Mitverantwortung zu verleihen.

Die Baugenossenschaften verfügen beim Beizug ihrer Mieter über einen gewaltigen Vorsprung, weil diese gleichzeitig Mitglieder sind. Eine andere Frage ist, so liess sich den Ausführungen entnehmen, wie die Genossenschaften diesen Vorteil praktisch zu nutzen wissen.

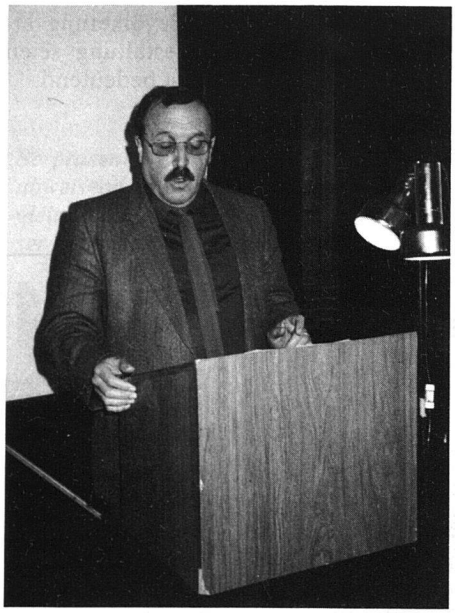
Genossenschaftliche Wahlmöglichkeiten

Mit Otto Nauer, Zentralpräsident des SVW, kamen die Baugenossenschaften dann auch noch selbst zum Zuge. Er gab einerseits einen Rückblick auf die heute noch aktuelle Tradition, wies aber auch anerkennend auf die neueren Genossenschaften hin, in denen wiedererwachte Selbstverwaltungsideen aktiv geworden seien. Jede Genossenschaft müsse selbst entscheiden, ob sie eher als soziale wirtschaftliche Unternehmung oder als Vehikel zur Selbstverwirklichung ihrer Mitglieder wirken wolle (vgl. Kasten).

Das Recht auf Wohnen

wurde von D. Lachat, Genfer Mietervereinigung, anschaulich definiert. Drei Grundrechte gehören dazu. Das erste ist das Recht auf den Dialog zwischen Architekt, Bauherr, Vermieter und Bewohner. Das zweite ist das Recht auf einen Schutz vor Missbräuchen, einmal im Mietwesen, aber auch bei Renovationen und bezüglich Umwelteinflüssen wie Lärm und Verkehr. Als dritter Rechtsanspruch wird die Beteiligung und Mitwirkung der Bewohner gesehen. In allen diesen Bereichen möchten die organisierten Mieter wo möglich ohne staatliche Vorschriften auskommen. Wo nötig, seien diese aber doch das kleinere Übel.

Am zweiten Tag wurden konkrete Beispiele baulicher und organisatorischer Realisierungen vorgeführt. Mehr als die Hälfte davon stammen von Genossenschaften, die dem SVW angehören. *fn.*



Die Freizeit- und Ferienwelt bemächtigt sich der Wohnungen. An der BSA-Tagung projizierte Prof. Peter Leemann die Beispiele an die Wand.

Zwischen Wirtschafts- und Sozialgebilde

Es liegt bei jeder Genossenschaft selbst, zu entscheiden und zu bestimmen, ob sie Wirtschaftsgebilde oder Sozialgebilde sein will. Wenn die Mitglieder sich für das Sozialgebilde entscheiden, so müssen sie sich bewusst sein, dass sie als Unternehmen am Wachstum der Wohnungswirtschaft nicht teilhaben, sondern klein bleiben und lediglich die eigenen Bedürfnisse erfüllen. Die Idee der Selbstverwaltung lässt sich in diesen Fällen in der Regel problemlos realisieren. Will die Genossenschaft der statutarischen Förderung ihrer Mitglieder ohne Beschränkung nachkommen, kann sie sich kaum auf die Erstbauten beschränken. Sie nimmt teil am Wachstum und wird daher auch grösser. Mit dem Grösserwerden stellen sich automatisch die Fragen nach einer zentralen Verwaltung und damit nach einem eingeengten absoluten Mitspracherecht, sei es in bezug auf eine persönliche Begleitung von Neubauvorhaben, dem Unterhalt aller Liegenschaften oder gar in bezug auf die Erarbeitung von Neubauprojekten innerhalb der eigenen Wohnbaugenossenschaft.

Otto Nauer in seinem Referat «Die Genossenschaft der Bewohner» an der BSA-Tagung über Investoren und Bewohner

Fachliteratur SVW

Verlangen Sie die Liste der Merkblätter, Formulare und Drucksachen: Telefon 01/362 42 40

Alle Bankdienste – im Kanton, in der Schweiz, auf der ganzen Welt.

Zürcher Kantonalbank