

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 65 (1990)

**Heft:** 3

**Rubrik:** Wohnen in der Regio

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.01.2026

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



Informationen des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften BNW. Redaktion: René Arber

Sanitär - Heizung  
Lüftung - Klima  
Spenglerie  
Dachdecker

## **Das Wohnungsdebakel verlangt nach neuen Lösungen**

«Der Worte sind genug gewechselt, lasst mich auch endlich Taten sehn», so lesen wir in Goethes Faust. Dieses Zitat ist wohl auch auf jenen Zustand anwendbar, den wir in unserem Land als Wohnbaupolitik bezeichnen. Doch Reden ist eine, Handeln aber eine andere Sache.

Sobald es sich um den Mieter und Konsumenten handelt, wird stets der Grundsatz der freien Marktwirtschaft angerufen. Dazu bekennen wir uns zwar auch. Wir alle wissen aber, dass ein «Markt» nur dann besteht, wenn sich Angebot und Nachfrage zumindest ungefähr die Waage halten. Ist dies nicht der Fall und liegt das Angebot hinter der Nachfrage zurück, dann steigen die Preise, wie dies beispielsweise beim Grundstück- und Liegenschaftsmarkt derzeit besonders präsent in Erscheinung tritt. Gerade in diesem Bereich schaltet sich mit preistreibender Wirkung auch noch die Spekulation sowie anlagensuchendes Kapital von Versicherungen und Pensionskassen ein. Wohl versuchte man auf Bundesebene die Spekulation einzudämmen und den Zufluss von Kapital der Versicherungen und Pensionskassen zu bremsen. Ob dafür allerdings die Massnahmen wie Verkaufssperre für Handänderungen von fünf Jahren oder die Beschränkung von Anlagekapital der Pensionskassen ausreichen, hängt wieder von mancherlei Faktoren ab.

Preistreibend ist derzeit allerdings bestimmt auch die Erhöhung der Hypothekarzinsen, die teilweise in drei Stufen erfolgt ist und damit beachtliche Sprünge gemacht hat.

Die Liegenschaftsbesitzer werden ermahnt, diese Zinssteigerungen möglichst nicht auf die Mietpreise zu überwälzen. Doch pro Million Franken Hypothekarschuld macht eine Zinssteigerung von einem Prozent immerhin den Betrag von 10 000 Franken aus, der irgendwie aufgebracht werden muss. Wenn nicht auf werterhaltende Investitionen und Unterhalt verzichtet werden soll, müssen diese Kosten über die Mietzinsen hereingebracht werden.

In der Wohnbaupolitik stehen wir an einem Punkt, wo infolge hoher Zinsen, zusammen mit den hohen Baukosten bei der Erstellung neuer Wohnbauten Zurückhaltung geübt wird. Dadurch wird aller-

## **Generalversammlung des BNW**

Dienstag, 24. April 1990, im Restaurant «Rhypark», Ecke St. Johans-Parkweg/Dreirosenbrücke.

Wir bitten unsere Mitgliedgenossenschaften, dieses Datum vorzumerken.

undiaA neuerungen in der Wohnungswirtschaft nebst  
dings die Verknappung von Wohnungen noch verschlimmert.

An einem Gespräch in der «Freitagsrunde» im Fernsehen DRS vom 2. Februar 1990 hat Thomas Guggenheim, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, auf eine Lösung hingewiesen. Er meinte, unter anderem müsse der genossenschaftliche, gemeinnützige Wohnungsbau durch Mifinanzierung gefördert werden. Dabei sollten auch Mittel der zweiten und dritten Säule eingesetzt werden können. Der Misere auf dem Wohnbausektor könne nur durch eine Angebotserhöhung wirksam begegnet werden.

Dieser Auffassung ist vollumfänglich beizupflichten. Wir hoffen, dass die geplante Änderung des WEG, an der auch der SVW beteiligt ist, neue Finanzierungsmöglichkeiten zur Erleichterung und damit zur Förderung des Wohnungsbaus bringen wird. Daneben müssen aber auch wir Genossen schaft er uns weiterhin um unsere Aufgabe im gemeinnützigen Wohnungsbau bemühen und dazu beitragen, dass preisgünstige Familienwohnungen erstellt werden. Der Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest, eine Gründung des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften, in welchem bis jetzt rund 30 Wohngenossenschaften mitwirken, wartet auch auf die solidarische Mithilfe weiterer Genossenschaften aus der Region Basel.

Bis jetzt sind durch das gemeinsame Vorgehen 45 Wohnungen am St. Johans-Parkweg erstellt worden. Weitere 44 werden demnächst auf dem Areal Luzernerring/Burgfelderstrasse in Angriff genommen.

## **In die Zukunft denken!**

In der schnellebigen Zeit, in der wir uns bewegen und wo wir beinahe täglich von neuen Techniken, neuen Materialien, neu erfundenen Gerätschaften, aber auch neuen Gesetzen und Vorschriften überhäuft werden, finden wir uns oft nur

schwer zurecht. Wir denken in einer Gegenwart, die morgen schon Vergangenheit sein wird. Für viele Leute ist es schwer, sich aus der Vergangenheit zu lösen oder sich in der hektischen Gegenwart zurechtzufinden. Wieviel schwerer muss es für sie sein, sogar Zukunftsvisionen zu entwickeln und sich mit dieser Zukunft vertraut zu machen. Das gilt auch für Genossenschaften und Genossen schaft er. Wenn wir uns anschicken, neue Wohnbauten zu erstellen, so sind wir beeindruckt von den gegenwärtigen Kosten. Wir müssen uns jedoch bewusst sein, dass wir solche Wohnbauten nicht für unsere Generation, sondern für die kommende, heranwachsende erstellen. Der Standard solcher Wohnbauten muss also in wohlüberlegtem Vorgehen den Anforderungen und Bedürfnissen der künftigen Generationen gerecht werden. Viele der aus dem Ende des 19. und den Anfangsjahren des 20. Jahrhunderts stammenden Altbauten werden nach und nach verschwinden und Neubauten Platz machen müssen.

Die Frage stellt sich allerdings: Sind solche zukunftsgerechten Neubauten für die langsam alternde Gegenwartsgeneration unter den heutigen Verhältnissen überhaupt erschwinglich? Wenn wir zukunfts bezogenes Bauen als richtig erachten, uns dieses jedoch bei den derzeitigen Finanzierungsmethoden nicht leisten zu können glauben, dann ist nicht das zukunftsgerechte Bauen falsch, sondern es sind dies die konservativen Finanzierungsmethoden. Weshalb muss ein neu erstelltes, auf die Zukunft ausgerichtetes Wohnhaus gleich in den ersten Jahren sechs, sieben oder noch mehr Prozent Bruttorendite abwerfen? Lässt sich nicht ein Finanzierungssystem denken, wo beispielsweise in den ersten zehn Jahren überhaupt keine Verzinsung stattfindet, dafür in den nachfolgenden Jahren eine entsprechende ausgleichende Verzinsung vorgenommen würde? Damit wären diese Wohnungen schon für die heutige Generation bezahlbar, ebenso die ansteigende Verzinsung für die kommenden Generationen tragbar. Gleichzeitig liesse sich ein Zinsausgleich für Alt- und Neubauungen erreichen.

Für die Zukunft planen, heißt weitsichtig planen. Das gilt sowohl für Bauten als auch für deren Finanzierung. Utopie oder Realität? Utopien, so sagt man, seien die Realitäten von morgen.