

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 69 (1994)

**Heft:** 2

**Artikel:** Wohneigentumsförderung der WBG Obersee, Jona

**Autor:** Haizmann, Robert

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106104>

#### 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

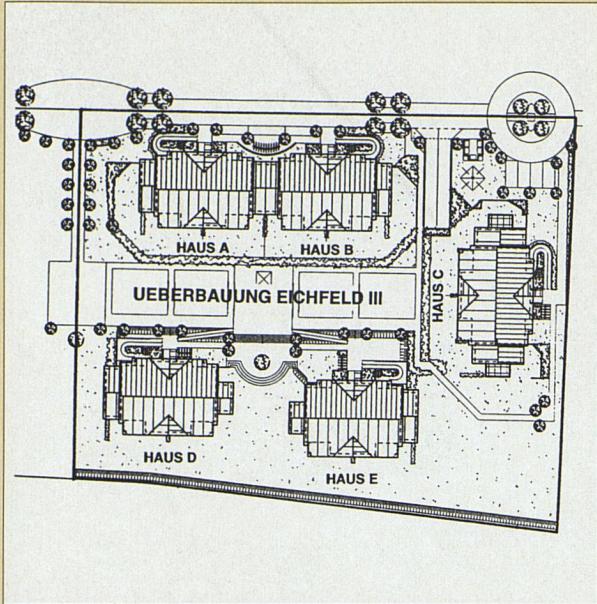
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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

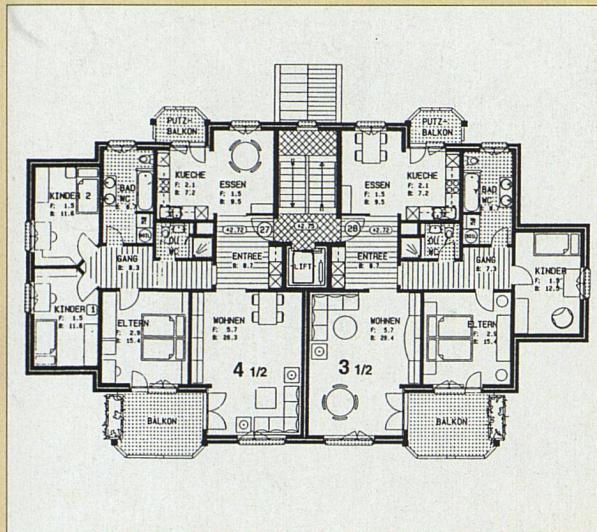
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.02.2026

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



Situationsplan der Überbauung Eichfeld III in Jona. Die WBGO erstellte 1993 insgesamt 36 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen sind vor Spekulation geschützt durch einen limitierten Wiederverkaufspreis und ein Vorkaufsrecht der WBGO.



Grundriss der 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen im Block D.

### WOHNEIGENTUMS-FÖRDERUNG DER WBG OBERSEE, JONA

Dank Kreativität und dem Mut, neue Wege zu beschreiten, verbunden mit dem Gedanken einer breiteren Eigentumsstreuung und somit auch Verteilung der Lasten (Risikominimierung), wurde der Start für das Projekt «Eichfeld III» möglich.

Auf einem Areal von 7642 m<sup>2</sup> sind im Jahr 1993 insgesamt 36 Eigentumswohnungen entstanden. Das Bauland – in unserer Wohnzone ein rarer und heißbegehrter Artikel – stellte die Ortsgemeinde Rapperswil zu 700 Franken per m<sup>2</sup> im Baurecht zur Verfügung. Elementare Punkte dieses Baurechtsvertrages sind:

- Reduzierter Bodenpreis von 700 statt der ortsüblichen 1200 Franken

- Starthilfe, das heißt einen um 1 Prozent reduzierten Zins während der ersten fünf Vertragsjahre und keine Kosten vor Baubeginn; verbunden mit einem unentgeltlichen Rücktrittsrecht bis zur Baubewilligung

- Teuerungsbedingte Anpassungen alle 5 Jahre nur soweit als eine Überwälzung auf die Mietzinse zulässig ist – derzeit 40 Prozent

- Spekulationsentzug, das bedeutet klare und limitierte Wiederverkaufspreise und ein gesichertes Vorkaufsrecht der WBGO.

Bis im Juli 1992 war die letzte Wohnung verkauft. Eine intensive Zeitungswerbung, wie sie für den Verkauf von Eigentumswohnungen derzeit notwendig ist, war bei der WBGO nicht erforderlich. Unser Leitmotiv – für Leute Eigentum zu schaffen, welche auf dem freien Markt kaum eine Chance haben – hat sich herumgesprochen. Der Kostenvoranschlag, vom Architekten Edi Lehmann, erwies sich als sorgfältig und umfassend ausgearbeitet. Die Lage am Arbeitsmarkt zwang zudem die Unternehmer, ihre Angebote spitz zu kalkulieren und bei den Offertgesprächen weitere Zugeständnisse vorzunehmen,

ohne dass Einbussen an der Qualität der Leistungen erfolgen durften. Mit einem Baukredit von 12 Millionen Franken, den finanziellen Eigenleistungen der Käufer, dem Kapital aus der bestehenden Liegenschaft und den Leistungen aus dem Fonds de roulement des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen von 540 000 Franken war die Finanzierung gesichert. Die Entspannung an der Hypothekarzinsfront, die Aussicht auf einen positiven Rechnungsabschluss, verbunden mit der Garantie, dass die WBGO die Wohnungen zu den Selbstkosten weitergeben wird, haben die Freude am eigenen Mut der Eigentümer zusätzlich erhöht.

ROBERT HAIZMANN

### EIN JUBILÄUM – FÜR DAS «HEMETLI» IN HERISAU

Mutige Menschen gründeten 1943 eine neue Siedlungs- und Wohnbaugenossenschaft – das «Hemetli» – und ließen im Säge-Bezirk vier Einfamilienhäuser erstellen. Die Erschliessungsstrasse wurde später in Anlehnung an die Gründung «Im Hemetli» getauft. Heute sind diese ersten Bauobjekte längst an deren Bewohner verkauft.

Das «Hemetli», getragen von weitsichtigen und unternehmungsfreudigen Männern und Frauen, entwickelte in der Folge eine grosse Aktivität. Es darf heute, 50 Jahre nach seiner Gründung, ein halbes Dorf sein eigen nennen: 152 Wohnungen in 14 Mehrfamilienhäusern an der Wilenhalde, im Lederbach, im Hemetli, in der Grub, zwei Alterssiedlungen an der Kasernenstrasse.

Zahlreiche Herisauerinnen und Herisauer haben heute ein «Hemetli»-Dach über dem Kopf zu fast unglaublichen Preisen. Die Mietzinse bewegen sich zwischen 500 und 620 Franken pro Monat für eine 4- oder 5-Zimmer-Wohnung.

In den Kriegsjahren herrschte in Herisau eine akute Wohnungsnot. An einer Gemeindeabstimmung im Jahre 1943 sprach sich das Volk mit überwältigender Mehrheit für einen Kredit von 60 000 Franken zur Förderung des Wohnungsbaus aus. Die Wohnungsfrage war damals ein zentrales Problem jeder Familie – und es ist 50 Jahre später mehr denn je ein brennendes Anliegen der Öffentlichkeit.

Wohnungen wurden 1993 zwar genügend angeboten, freilich nicht zu «Hemetli»-Preisen. Gerade für junge Familien ist die Wohnungsmiete noch immer eine Existenzfrage.

Obwohl das «Hemetli» bei seinen Bauvorhaben oft Schwierigkeiten zu überwinden und Hindernisse aus dem Weg zu räumen hatte und die Verantwortlichen einen Grossteil ihrer Freizeit dem gemeinnützigen Auftrag widmeten, ist deren Energie keineswegs zum Erliegen gekommen. Die Verwaltung widmete ihre Aufmerksamkeit in der jüngsten Vergangenheit dem Unterhalt der Objekte. Mit grossem Aufwand sind in den letzten Jahren die Gebäude modernisiert worden. Abgesehen von wenigen Ausnahmen war der Präsident gleichzeitig Bauführer. Wenn ihm auch Ärger oft nicht erspart blieb, so denkt Hans Waldburger mit Genugtuung an seine 30jährige Amtszeit zurück und bereit wieder in die Zukunft: Im Dorfzentrum prüfe die Verwaltung ein Projekt für Alterswohnungen. Sie spüre eine starke Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten.

(Quelle: René Bieri in Appenzeller-Zeitung)