

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 49 (1974)
Heft: 6

Artikel: Der Schuss ist draussen!
Autor: A.M.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104393>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

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

generalis non derogat legi speciali. Das allgemeine Gesetz beeinträchtigt das spezielle nicht.

Auch wenn die beiden Gesetze gleichzeitig in Kraft treten sollten – was sehr zu hoffen ist – geht unter Vorbehalt des Art. 3 der *Inhalt* des Wohnbauförderungsgesetzes vor. Dieses Gesetz enthält für die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau detailliertere Bestimmungen. Die Konkordanz ist im übrigen bis in alle Einzelheiten gewährleistet. So verlangt das WFG für die Erschliessungshilfe, dass die Erschliessungsanlagen den Richt- und Nutzungsplänen entsprechen müssen, die für das fragliche Gebiet gelten (Art. 14). Die besonderen Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinse setzen voraus, dass die Bauvorhaben den Anforderungen der Landes-, Regional- und Ortsplanung entsprechen und den in den betreffenden Regionen bestehenden Wohnbedürfnissen Rechnung tragen (Art. 44) usw.

4. Staatliche Infrastrukturpolitik und privatwirtschaftliche Investitionspolitik

Beide Verfassungsartikel visieren überaus weitreichende Ziele an. Sie nehmen auf Sachgebiete Einfluss, die bis anhin vom Staat fast unter ausschliesslich polizeilichen Gesichtspunkten betreut worden sind. Die Autonomie der Wirtschaft war durch die bisherige Baugesetzgebung und Wohnbauförderung nicht nur nicht in Frage gestellt, sondern auch nicht wesentlich in ihrer Entscheidungsfreiheit behindert worden. Daran soll sich zwar grundsätzlich nichts ändern, weil weiterhin die verfassungsmässigen Freiheitsrechte für die Gestaltung

dieser Bereiche die massgebliche Grundlage abgeben. Doch ist nicht zu verkennen, dass die wirtschaftliche Betätigung unvergleichlich mehr als bis anhin durch staatliche Vorentscheide gesteuert wird. Die Erschliessungspolitik, die dafür bereitgestellten Mittel und der Rhythmus der Erschliessungen einerseits, der Umfang und die Art der staatlichen Wohnbauförderung andererseits werden zentrale Bereiche der privaten Wirtschaft – die gewerbliche und industrielle Investitionstätigkeit im allgemeinen und die Bauwirtschaft, die eine Schlüsselstellung einnimmt im besonderen – nachdrücklich in ihren Dispositionen beeinflussen. Diese staatlichen Aktivitäten gehen weit über die reaktive oder Ordnungsplanung hinaus; sie gestalten die zukünftigen Verhältnisse und sind im Sinne der wissenschaftlichen Terminologie *konzeptionelle Planung* (vgl. Bökkenförde, *Planung zwischen Regierung und Parlament*, Der Staat, 1972, 438). Da der Staat dazu allein kaum in der Lage sein wird, und der demokratische Willensbildungsprozess ohnehin eine breite Basierung der Planung notwendig macht, ist – nach dem Prinzip Einvernehmlichkeit – die Wirtschaft, wie das die Entwürfe übrigens vorsehen, in die Planung einzubeziehen. Das wird um so nötiger sein, als, wie dargelegt, die öffentlichen Gewalten unterschiedlich in den beiden Sachgebieten engagiert sind. Zu den unternehmerischen Entscheiden treten die planerischen im Sinne der Richtplanung der Kantone und deren Durchführung durch Regionen und Gemeinden, im Wohnbausektor die zentrale Leitung durch den Bund, die allerdings weitgehend auf Anstösse aus der Wirtschaft – die Träger des allgemeinen und gemeinnützigen Wohnungsbaues – und

der Kantone, Regionen und Gemeinden angewiesen ist. Für die Berggebiete tritt als weiteres planerisches und gestaltendes Element die Investitionshilfe in Erscheinung.

Es werden neue Organisationsformen gewählt und bereitgestellt werden müssen, sollen diese verschiedenartigen Gesetze mit ihren sich z. T. überschneidenden Geltungsbereichen praktikabel werden. Der öffentlich-rechtliche Planungsverband, wie er vielerorts bekannt ist, einerseits und gemischt-wirtschaftliche Unternehmen andererseits sind im überörtlichen Bereich bewährte Organisationstypen. Verwaltungsmässig sind Schwerpunkte zu bilden und Koordinationsorgane zu schaffen. Die Bereiche sind auch verwaltungsmässig – auf allen Stufen – zu integrieren. Dass sich hier neue Horizonte öffnen sei ebenso anerkannt wie auch die Gefahr einer Kompetenzanhäufung beim Staate nicht verhehlt sei. Man wird beiden Gesichtspunkten nur mit Hilfe der Zusammenarbeit von Staat und Wirtschaft in sehr frühen Phasen gerecht werden können. Die Wirtschaft wird sich allerdings dazu bequemen müssen, auch ihre Strategie nicht mehr als reine Privatsache zu behandeln. Sie muss ihre Investitions- und Expansionspolitik mit der Raumplanung und der Infrastrukturpolitik der öffentlichen Hand abstimmen. Die unternehmerische Planung ist nicht mehr schlechthin dominant. Man kann vom Staat nicht verlangen, dass er Vollbeschäftigungs-, Stabilitäts- und Strukturpolitik betreibt und ihm dabei nicht auch behilflich sein, oder ihn gar in seinem Bestreben durch Schaffung von Tatsachen behindern. Vom Umweltschutz her werden sich in- nert kurzem noch zwingendere Imperative Geltung verschaffen.

Hypothekarzinsen

Der Schuss ist draussen!

Nachdem der Leitartikel des Unterzeichneten bereits in der Druckerei war, wurde offiziell bekanntgegeben, dass die Hypothekarzinsen auf den 1. Oktober 1974 um $\frac{1}{2}$ bis $\frac{3}{4}$ % erhöht werden. Diese Entscheidung sind nach Prof. Schürmann, dem Preisüberwacher, verschiedene, «nervenaufreibende» Verhandlungen mit dem Bankgewerbe vorausgegangen. Von jenen Kreisen wurde nämlich eine 1%ige Erhöhung – und bereits

auf den 1. Juli – verlangt. In der Tat sind denn auch die Banken mit dem erreichten Ergebnis nicht zufrieden.

Die Auswirkungen der Hypothekergestaltung sind in unserem Lande, das von allen europäischen Ländern die höchste Hypothekerverschuldung pro Kopf aufweist, von grösster Tragweite. Bereits wird mit neuen Preisforderungen der Landwirtschaft, insbesondere im Milchsektor, gerechnet. Vorher aber,

nämlich schon auf den 1. Oktober dieses Jahres, werden die Wohnungsmieten massiv angepasst. Der Schweizerische Hauseigentümerverband hat sofort reagiert und die Überwälzung der angestiegenen Hypothekarzinsen auf die Mieter angekündigt. Aber auch den Baugenossenschaften bleibt gar keine andere Wahl. Bei den meisten beträgt die Bruttorendite nur zwischen 5 und 6%. Eine Reihe von ihnen haben in den letzten

Jahren auf die erlaubten Mietzinserhöhungen verzichtet, obschon sie auch die nicht kapitalbedingte Teuerung in der Unterhalts-, Reparatur- und Verwaltungsrechnung spüren. Auch wenn nun diese Baugenossenschaften ihre Mieten um 7 oder eventuell gar um 10% anheben, so hinken sie mit den frankemässigen Beträgen immer noch hinter dem Durchschnitt nach.

Uns Baugenossenschaftlern passt diese Entwicklung ganz und gar nicht. Doch können auch wir nicht bestreiten, dass der Hypothekarmarkt ausgetrocknet ist. Dies führte zu einem gefährlichen Finanzierungseingpass im Wohnungsbau. An einer solchen Austrocknung des

Hypothekarmarktes sind die Baugenossenschaften schon gar nicht interessiert. Ein Zusammenbruch der Wohnbauproduktion könnte für die Mieter fatale Folgen zeitigen.

Wenn die Mieter empfindlich geschröpft werden, so profitieren andererseits die Sparer von der neuen Entwicklung. Die Spargeldzinsen passten schon lange nicht mehr in unsere Landschaft. Sie werden in Bälde den veränderten Verhältnissen angepasst. Sparen muss wieder attraktiver werden. Nicht nur die Reichen, auch die kleinen Moritze wurden in letzter Zeit zinsbewusster und entsprechend zurückhaltender in der Anlage ihres Ersparnis. Tatsächlich er-

halten die Banken weniger Spargelder, weshalb sie auch weniger weitergeben können, beispielsweise in Form von Hypotheken.

Diese kurze Stellungnahme zur bevorstehenden Hypothekarzinserhöhung hat vielleicht gezeigt, wie komplex und ineinandergeschachtelt Wirtschaftspragen sind. Mindestens kurzfristig wird die Inflation dadurch noch weiter angekurbelt, denn es liegt auf der Hand, dass die Mietzinserhöhung sich auf den Lebenskostenindex und damit auf die übernächste Lohnsteigerungsrunde auswirken wird. Der abgegebene Schuss war also mehr als nur ein Schreckschuss. A.M.

Ausweitung in die Region

Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften

Dies ist der neue Name des «Bundes der Basler Wohngenossenschaften», welcher in 85 angeschlossenen Wohngenossenschaften ca. 10000 Wohnungen mit einem schätzungsweise Wert von einer Milliarde Franken umfasst.

Der neue Name und eine damit verbundene Statutenrevision waren nötig geworden, weil sich dem Bund verschiedene Genossenschaften in den Nachbarkantonen von Basel-Stadt angeschlossen haben.

Schwere Sorgen bedrücken unsere Genossenschaften, so führte der Präsident der BNW, Max Ernst, an der Delegiertenversammlung aus: Hypothekarzinserhöhungen, Verteuerung der Heizung, massive staatliche Gebührenerhöhung (Basel braucht Geld, es ist nicht mehr das Goldene Tor der Schweiz!), bei einzelnen Genossenschaften eine ebenso massive Steigerung der Baurechtszinsen.

Doch zurück zu den Statuten: Der Vorstand hatte vor Jahresfrist den Auftrag erhalten, diese der neuen Lage an-

zupassen. Aus den 27 Paragraphen seien einige herausgepickt:

«Förderung aller Bestrebungen für eine dem Wohle der Familie und des einzelnen dienende Lösung der Wohnungs- und Siedlungsfrage.»

«Mitarbeit an der Gesetzgebung für die öffentliche Wohnbauförderung, die Raumplanung und ein soziales, den Bedürfnissen dienendes Bodenrecht.»

«Vertretung der gemeinsamen Interessen der angeschlossenen Organisationen und ihrer Mitglieder bei den Behörden und in der Öffentlichkeit.»

«Mithilfe bei der Gründung neuer Bau- und Wohngenossenschaften auf lokaler und regionaler Ebene.»

Die Revision ging nicht ohne Schwierigkeiten über die Bühne. Da und dort erhob sich die Opposition (speziell wegen den neu formulierten finanziellen Verpflichtungen), machten sich Zweifel

an der rechtlichen Fundamentierung geltend, welche ausgeräumt werden mussten.

Die Statuten wurden schliesslich mit überwältigendem Mehr angenommen. Noch ein Wort zu den Finanzen: Die BNW hat heute ein Vermögen von über 285000 Franken, das je nach Möglichkeit beim Start von neuen Baugenossenschaften und allenfalls bei günstigen Landkäufen eingesetzt werden kann.

Einen erfreulichen Abschluss der nicht immer erfreulichen Diskussion bildeten die Ausführungen von Zentralsekretär Karl Zürcher des schweizerischen Gesamtverbandes. Er vermittelte einen Einblick in das umfangreiche Tätigkeitsgebiet des Verbandes, vom Einsatz für die Erhöhung der Einkommensbegrenzungen beim Bundesrat, von den Vorstellungen in Bern für eine bessere Subventionierung der Baugenossenschaften usw. Er lud auch zur Teilnahme an den Arbeitstagen des Verbandes ein und erwähnte schliesslich die Tatsache, dass sehr viele genossenschaftliche