

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 33 (1958)
Heft: 8

Artikel: Der Bundesbeschluss über Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues trat am 1. August 1958 in Kraft
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103021>

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: 06.05.2025

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

Der Bundesbeschluß über Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues trat am 1. August 1958 in Kraft

Am 11. Juli 1958 genehmigte der Bundesrat die Vollzugsverordnung zum Bundesbeschluß über Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues, die den Bundesbeschluß am 1. August in Kraft setzt. Die Vollzugsverordnung gibt nun Aufklärung über die Durchführung der Bundesaktion. Wir führen nachstehend die wichtigsten Bestimmungen auf, die insbesondere die Bau- und Wohngenossenschaften interessieren, wobei wir uns auf die Verbilligung der Mietzinse beschränken, also die Kapitalbeschaffung außer Betracht lassen. Genossenschaften, die an der Aktion teilnehmen wollen, werden sich den Bundesbeschluß mit der Vollzugsverordnung durch das Drucksachenbüro der Schweizerischen Bundeskanzlei zustellen lassen.

Wie hilft der Bund?

Die Bundeshilfe besteht in der Ausrichtung jährlicher Kapitalzinsen von bis zu $\frac{2}{3}$ Prozent der für die Erstellung notwendigen Gesamtinvestitionen. Sie darf für höchstens 20 Jahre zugesichert werden. Im ganzen darf der Bund dafür nicht mehr als 47 Millionen Franken aufwenden. Die Bundeshilfe wird nur gewährt, wenn Kanton und Gemeinde doppelt so viel leisten. Finanzschwachen Kantonen kann eine Herabsetzung ihrer Leistung bewilligt werden, sofern auch die Gemeinde, in welcher der Wohnbau ausgeführt wird, finanzschwach ist. Die Kantonsleistung – auch die Leistung der Gemeinde – kann auch in anderer Form, zum Beispiel durch Barbeiträge oder verbilligte Darlehen, erbracht werden.

Die Zweckbestimmung der Wohnungen

Die Bundeshilfe wird nur für einfache, zu angemessenem Preise erstellte, aber solide und zweckmäßige Wohnungen für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen gewährt. In erster Linie sind für Familien mit minderjährigen Kindern bestimmte Wohnungen zu berücksichtigen. Als Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen gelten Familien, deren Brutto-Familieneinkommen, abzüglich Gewinnungskosten gemäß den für die Wehrsteuer maßgebenden Grundsätzen, beim Bezug der Wohnung nicht höher ist als der *fünffache Betrag des Mietzinses*. Für jedes minderjährige oder sich noch in Ausbildung befindende Kind und jede andere im gemeinsamen Haushalt lebende Person, für deren Unterhalt der Haushaltvorstand aufzukommen hat, erhöht sich die zulässige Einkommensgrenze um 750 Franken. Das maßgebende Brutto-Familieneinkommen umfaßt: das Einkommen des Haushaltvorstandes ganz, das Einkommen der Ehefrau zur Hälfte, dasjenige der Kinder je zu einem Drittel. Die Belastung des Einkommens durch den Mietzins soll in der Regel nicht höher als 25 Prozent sein.

Das Bruttovermögen soll nicht mehr als 20 000 Franken betragen plus 3000 Franken pro Kind.

Für Einfamilienhäuser kann Bundeshilfe nur ausnahmsweise gewährt werden, insbesondere dann, wenn sie für kinderreiche Familien bestimmt sind. Als kinderreich werden

Familien mit mindestens drei minderjährigen oder sich noch in Ausbildung befindenden Kindern betrachtet, die im gemeinsamen Haushalt leben. Andere nichterwerbsfähige Personen, die im gemeinsamen Haushalt leben und für die der Haushaltvorstand aufkommt, sind den Kindern gleichgestellt.

Zweizimmerwohnungen können ausnahmsweise berücksichtigt werden, wenn sie zur besseren Ausnützung einer Überbauung vorgesehen sind und ein Bedürfnis nachgewiesen ist.

Vorschriften für die Wohnbauten

Die Verordnung bestimmt, welchen Anforderungen in bezug auf Wohnfläche und Ausstattung die Wohnung zu genügen hat. Die vorgeschriebenen Minima dürfen überschritten werden – was von unserem Standpunkt aus sehr zu wünschen ist –, die Bruttoanlagekosten dürfen aber, bei einem Baukostenindex von 215,36 000 Franken pro Dreizimmerwohnung nicht überschreiten. Für jedes Zimmer mehr oder weniger erhöht oder vermindert sich die Kostengrenze um 9000 Franken.

Für große städtische Gemeinden sind Ausnahmen vorgesehen, vorausgesetzt, daß auch im Einzugsgebiet dieser Gemeinde, soweit es innerhalb der Kantonsgrenze liegt, kein Bauland verfügbar ist, dessen Preis die Einhaltung der Kostengrenzen ermöglichen würde.

Bei übersetzten Landpreisen wird keine Hilfe gewährt. Als übersetzt gelten die Landkosten in der Regel, wenn sie ohne Kosten für Erschließungs- und Umgebungsarbeiten mehr als 20 Prozent der Bruttoanlagekosten betragen. Bei Baurecht wird als Landpreis der mit dem Zinssatz für die I. Hypothek kapitalisierte Baurechtszins angenommen.

Wie sind die Mietzinse festzusetzen?

Die Mietzinse sind so festzusetzen, daß sie, nach Abzug der von den Gemeinwesen zugesicherten periodischen Leistungen, die tatsächliche Verzinsung des Fremdkapitals und die Verzinsung der investierten eigenen Mittel in normalem Umfang zum Ansatz für die I. Hypothek sowie in der Regel einen Zuschlag von höchstens 2 Prozent der auf Grund der Abrechnung genehmigten Bruttoanlagekosten, *abzüglich Landwert*, decken. Nachträgliche wertvermehrnde Aufwendungen, die ohne schriftliche Bewilligung des Kantons vorgenommen wurden, werden bei der Genehmigung der Festsetzung oder Erhöhung der Mietzinse nicht berücksichtigt.

Genügen die Mietzinse nach der vorstehenden Rechnung nicht zur Lastendeckung, so ist vom Kanton ein Begehren um erstmalige Festsetzung oder nachträgliche Erhöhung der Mietzinse unter Beilage einer detaillierten Lastenrechnung einzureichen.

Arbeitsvergebung und Ausführung

Abmachungen über Ausführung in Regie oder zu Pauschalpreisen bedürfen der Genehmigung des Kantons, der sie nur erteilt, wenn nach Prüfung der Unterlagen Gewähr dafür besteht, daß dadurch die Bauausführung nicht verteuert wird.

Vorschriften irgendwelcher Art, die den Bauherren verpflichten, die Vergabe der Arbeiten auf orts- oder kantonsansässige Handwerker, Unternehmer und Lieferanten zu beschränken, sind unzulässig. Es wird keine Bundeshilfe an bereits in Ausführung begriffene Bauvorhaben zugesichert, sofern nicht das Eidgenössische Büro für Wohnungsbau die schriftliche Zustimmung zur vorzeitigen Inangriffnahme der Arbeiten erteilt hat.

Die Zusicherung verfällt, wenn die Bauausführung nicht innerhalb von sechs Monaten seit der Zusicherung der Bun-

deshilfe in Angriff genommen und ohne Unterbruch weitergeführt wird.

Die nachträgliche Änderung der Projekte und der ausgeführten Bauten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Kantons.

Abrechnung und Anspruch auf Zahlungen

Nach Bauvollendung ist beim Kanton die detaillierte Bauabrechnung mit den visierten Originalbelegen einzureichen. Der Kanton prüft die Bauabrechnungen und unterbreitet seinen Antrag dem Eidgenössischen Büro für Wohnungsbau, das den Umfang der Hilfe festsetzt. Bezieht sich die Bundeshilfe auf mehrere selbständige Bauten, so ist über jeden Wohnbau getrennt abzurechnen.

Der Anspruch auf die Bundeshilfe besteht von dem der Bezugsbereitschaft des Wohnhauses folgenden Kalendermonat an. *Die erste Auszahlung der Bundeshilfe wird in dem der Genehmigung der Bauabrechnung folgenden Kalenderhalbjahr fällig.* Für größere Bauvorhaben, deren Abrechnung längere Zeit in Anspruch nimmt, können halbjährlich Abschlagszahlungen bis zu 80 Prozent des bestehenden Anspruches ausgerichtet werden.

Der Bund leistet seine Kapitalzinsbeiträge an den Kanton, der sie je auf Ende eines halben Kalenderjahres an den Berechtigten weiterleitet.

Wegen Verzögerung der Genehmigung der Bauabrechnung nicht rechtzeitig erfolgte Zahlungen werden, sofern für die Verzögerung weder der Gesuchsteller noch seine Rechtsnachfolger oder die mit der Ausführung der Arbeit Beauftragten verantwortlich sind, nachgeleistet. Zinsen werden nicht geschuldet.

Was geschieht bei Zweckentfremdung?

Wenn die genehmigten Mietzinse nicht eingehalten werden oder wenn das ursprünglich den Vorschriften entsprechende anrechenbare Familieneinkommen oder -vermögen der Bewohner die festgesetzten Ansätze um mehr als 20 Prozent übersteigt, liegt Zweckentfremdung vor. Eigentümer mit Bundeshilfe unterstützter Wohnbauten sind verpflichtet, ihnen bekannte Zweckentfremdungen dem Kanton unverzüglich zu melden. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der durch Bundeshilfe begünstigten Wohnungen sind alle zwei Jahre zu prüfen.

Bei Zweckentfremdung durch Überschreiten der Einkommens- und Vermögensgrenzen ist die Bundeshilfe nach Ausrichtung der nächsten fälligen Zahlung, die auf die Feststellung der Zweckentfremdung folgt, einzustellen, wenn die Wohnung auf den Zeitpunkt der darauffolgenden Fälligkeit nicht wieder bestimmungsgemäß besetzt ist.

Schlußbemerkung

Immer wieder kann festgestellt werden, daß sich bei früheren Subventionsaktionen die Genossenschaften nicht der Subventionsbedingungen voll bewußt waren und daß sie bei der Vermietung der Wohnungen die Interessenten nicht oder zu wenig nachdrücklich auf die Folgen bei Zweckentfremdung aufmerksam machten. Bei der neuen Bundesaktion müssen sie sich klar darüber sein, daß die Kapitalzinsbeiträge nach zwanzig Jahren eingestellt werden und dann die Mietzinse neu festzusetzen sind. Sie werden in die Mietverträge eine Klausel aufnehmen und den Mieter besonders darauf aufmerksam machen müssen, daß er die Wohnung verlassen oder den nichtverbilligten Mietzins bezahlen muß, sobald die Einkommens- und Vermögensgrenze um mehr als 20 Prozent überschritten wird.

Die Eidgenössische Wohnbaukommission

Der Bundesrat hat die Eidgenössische Wohnbaukommission wie folgt bestellt:

Präsident: Dr. Eugen Böhler, Professor an der ETH, Zürich; Mitglieder: Gallus Berger, Nationalrat, Präsident des Schweizerischen Bau- und Holzarbeiterverbandes (Zürich), Fritz Berger, Nationalrat, Architekt (Basel), Frau Dr. Elisabeth Blunschy-Steiner (Schwyz), Prof. Hans Brechbühler, Architekt, Delegierter der Ecole polytechnique de l'Université de Lausanne (Bern), Josef v. Burg, Sekretär des Christlich-nationalen Gewerkschaftsbundes der Schweiz (Bern), Frau Yvonne Darbre-Garnier (Lausanne), Jean Dutoit, Staatsrat (Genf), Dr. Ernst Fischer, Zentralsekretär des Schweizerischen Baumeisterverbandes (Zürich), Arnold Gfeller, Architekt, Nationalrat (Basel), Hans Marti, Architekt (Zürich), Jakob Peter, Mitglied des Zentralvorstandes des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (Zürich), Heinz F. Ritter, Ingenieur, Privatwirtschaftliches Gremium zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues (Zürich), Frau Claire Rufer-Eckmann, Architektin (Bern), Dr. Hans Schindler, Delegierter und Vizepräsident des Verwaltungsrates der Maschinenfabrik Oerlikon (Küsnacht), Prof. Dr. Albert Heinrich Steiner, Architekt, Delegierter der ETH (Zürich), Prof. Dr. Hans Peter Tschudi, Ständerat, Regierungsrat (Basel), Jean-Pierre Vouga, Architekt (Lausanne), Frau Silvia Witmer-Ferri, Architektin (Besso-Lugano), Dr. Edmund Wyß, Sekretär des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes (Basel).

Ihre Aufgaben sind gemäß Artikel 2 des Bundesbeschlusses über Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues:

- systematische Sammlung bestehender Erfahrungen;
- Verfolgung neuer Entwicklungen;
- Fühlungnahme mit dem Ausland und internationalen Organisationen;
- Anregung von Forschungen;
- Bearbeitung von Fragen des sozialen Wohnungsbaues von allgemeinem Interesse;
- Veröffentlichung oder Erleichterung der Veröffentlichung geeigneter Monographien über Probleme des sozialen Wohnungsbaues;
- Vermittlung der gesammelten Erfahrungen und Kenntnisse sowie von Anregungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues an Kantone, interessierte Verbände und Institutionen.

Wir bauen nach wie vor in der ganzen Schweiz
preiswerte Wohnungen.

Auf Wunsch Zusammenarbeit mit ortsansässigen Fachleuten.

Katalog zur Verfügung.



MIBA

LUZERN, Haldenstraße 33
Telephon (041) 2 37 54
ZÜRICH, Nüscherstraße 22
Telephon (051) 23 47 00 / 01