

Die neue Aktion des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaus

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **40 (1965)**

Heft 6

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103610>

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.

Die neue Aktion des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaus

Auszug aus dem Referat von Nationalrat Dr. R. Tschäppät, gehalten an der Jahrestagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen in Genf



Die Förderung des Wohnungsbaues – im allgemeinen und speziellen – ist zu einer öffentlichen Aufgabe geworden. Dies heißt allerdings nicht, daß der kommunale Wohnungsbau im Vordergrund steht, doch ist es Pflicht des Bundes, der Kantone und der Gemeinden, alles vorzukehren, um die Erstellung von Wohnraum zu fördern und zu erleichtern. Diese Erkenntnis dürfte heute Allgemeingut sein, wobei aber

bekanntlich die Auffassungen über das Maß und die Mittel staatlicher Mithilfe noch stark unterschiedlich sind. Die derzeitige Wohnungsknappheit stellt nun nicht eine zeitbedingte und vorübergehende Erscheinung dar, sondern wird auf unbestimmte Zeit andauern. Diese Wohnungsknappheit wurde allerdings durch die hohe Zahl ausländischer Arbeitskräfte – deren starke Herabsetzung erwartet wird – teilweise, aber nicht grundsätzlich entscheidend verursacht. Wir befinden uns in einem Bevölkerungszuwachs, der verschiedene Gründe hat. Vor einigen Jahren betrug die Wachstumsrate 1 Prozent; im letzten Jahr stieg sie auf 3 Prozent an und erreichte ein Ausmaß, das in Entwicklungsländern als explosionsartige Erscheinung bezeichnet würde. In diesen Staaten wäre eine zunehmende Verarmung die Folge; in hochindustrialisierten Ländern dagegen wird der Lebensstandard grundsätzlich nicht berührt; dagegen ergibt sich eine Entwicklung in die Breite, was mehr Wohnraum, vermehrte Verkehrsanlagen und mehr Einrichtungen für die Bedarfsdeckung aller Art erfordert. Experten schätzen den Bevölkerungszuwachs in den nächsten 60 bis 70 Jahren auf das Doppelte, so daß in unserem Land mehr als 10 Millionen Menschen leben würden. Dieser Zuwachs verteilt sich aber nicht gleichmäßig, sondern konzentriert sich auf bestimmte Zentren – alte und neue. In diesen Gebieten wird der Wohnungsmangel besonders stark spürbar.

Um den notwendigen Bedarf in unserem Land decken zu können, ist ein jährlicher Nettozuwachs von 50 000 Wohnungen erforderlich. Wünschenswert wäre allerdings eine noch größere Produktion, und zwar zur Beeinflussung der Mietzinshöhe, denn auch hier spielt das Gesetz von Angebot und Nachfrage: je größer die Nachfrage, desto höher der Mietzins, je ausgeglichener das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, desto vernünftiger die Zinshöhe. Die Hoffnung auf einen Leerwohnungsbestand mit regulierender Wirkung gehört aber leider heute ins Reich der Wunschträume. Erfreulich ist nun aber die Initiative, welche der Bundesrat zur Ankurbelung des Wohnungsbaues ergriffen hat.

Das Bundesgesetz über Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues

ist unbestreitbar vom Willen getragen, einen entscheidenden Beitrag zur Förderung des Wohnungsbaues zu leisten. Wir müssen uns aber gleichzeitig bewußt sein, daß Parlament und Regierung von der Voraussetzung ausgehen, der Wohnungsbau sei nicht in erster Linie eine eidgenössische Aufgabe, sondern müsse von den Privaten in Zusammenarbeit mit den Gemeinden gelöst werden. Damit ist schon gesagt, daß die

Anwendung des neuen Bundesgesetzes über Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues bei weitem nicht ausreicht, den heutigen Mißstand auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen.

Der Bund unterstreicht seine Aufgabe in der Förderung von Bestrebungen, die darauf gerichtet sind, ein angemessenes Angebot an neuen Wohnungen zu sichern und eine zweckmäßige Besiedlung zu erreichen. Er fördert insbesondere Bestrebungen, die zur Verbesserung des Angebotes an neuen Wohnungen mit tragbaren Mietzinsen für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen beitragen. Die Bundeshilfe ist geteilt in eine mittelbare und eine unmittelbare. Im Vordergrund der mittelbaren Hilfe steht die Unterstützung von Forschungsarbeiten zur Erhöhung der Produktivität im Wohnungsbau. Die unmittelbare Bundeshilfe besteht in drei Formen:

- Verbilligung der Mietzinse,
- Verbürgung,
- Kapitalbeschaffung.

Das Bundesgesetz über Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues soll die Verbilligung der Mietzinse für rund 5000 Wohnungen im Jahr ermöglichen. Dies stellt 10 Prozent des jährlich notwendigen Wohnungsbaues dar. In der nationalen Kommission und in den Räten selbst wurden Vorstöße unternommen, diese Zahl von rund 5000 auf 10 000 oder 20 000 Wohnungen zu erhöhen. Alle entsprechenden Anträge blieben erfolglos, und zwar weniger wegen der materiellen Unbegründetheit als aus taktischen Gründen; man wollte eine unnötige Gegnerschaft gegen das Gesetz vermeiden. Mit einem gewissen Recht wurde darauf hingewiesen, daß die Erstellung von 5000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau pro Jahr bereits als Fortschritt bezeichnet werden muß. Bisher waren es kaum 2500.

Erfordernisse für diese Bundeshilfe

sind unter anderem,

- a) daß die Gebäudekosten oder die Kosten für Umgebungs- und Umschließungsarbeiten ein bestimmtes Maß nicht überschreiten und
- b) daß die Landkosten im Vergleich zu den Gesamtbaukosten oder zu den in der betreffenden Gegend geltenden Landpreisen nicht übersetzt sind.

Ursprünglich hatte der Bundesrat vorgeschlagen, die Bundeshilfe dann nicht zu gewähren, wenn die Landkosten im Vergleich zu den Gesamtkosten in einem Mißverhältnis stehen. Demgegenüber wurde aber darauf hingewiesen, daß es häufig Fälle gibt, wo Wohnbaugenossenschaften nichts anderes übrig bleibt, als auf teurem Grund und Boden zu bauen. Der Bundesrat erklärte sich dann bereit, eine Bundeshilfe zu befürworten, wenn die Landkosten in der betreffenden Gegend die ortsübliche Höhe nicht übersteigen.

Die unmittelbare Bundeshilfe zur Verbilligung der Mietzinse beruht in erster Linie in

Kapitalzinszuschüssen,

die im Volksmund Mietzinszuschüsse genannt werden. Dieser Weg ist nicht grundsätzlich neu, sondern eine solche Regelung galt schon bisher. Der Vorteil besteht darin, daß die Mietzinszuschüsse ohne weiteres eingestellt werden können, wenn die Voraussetzungen nachträglich dahinfallen.

Die vorgesehene Bundeshilfe besteht in der Ausrichtung jährlicher Beiträge an die Kapitalverzinsung bis zu 2 Prozent der für die Erstellung der Wohnungen, einschließlich Landkosten, erforderlichen Gesamtinvestitionen. Für Alterswohnungen, Invalidenwohnungen sowie für Wohnungen mit fünf

und mehr Zimmern, die für kinderreiche Familien bestimmt sind, kann die Bundeshilfe bis auf 1 Prozent der Gesamtinvestitionen erhöht werden. Diese Hilfe ist für eine Dauer von 20 Jahren vorgesehen. Die Gesamtaufwendungen des Bundes während dieser Zeit sollen einen Betrag von 320 Millionen Franken nicht übersteigen. Gestützt auf die bisherigen schlechten Erfahrungen unterbreiteten wir den Bundesbehörden einen Gegenvorschlag, da das System der Mietzinszuschüsse sich bisher als zuwenig attraktiv erwiesen hatte. Wir beantragten eine Kapitalisierung der erwähnten 320 Millionen Franken. Dieses Kapital sollte als zinsloses Darlehen mit Amortisationspflicht zur Verfügung gestellt werden. Der Nachteil für den Bund hätte darin bestanden, daß er dieses Geld während der Dauer des Bundesbeschlusses, das heißt bis zum 31. Dezember 1970, zur Verfügung hätte stellen müssen, anstelle einer zwanzigjährigen Laufzeit, wie sie bei der Ausrichtung von Kapitalzinsen vorgesehen ist. Die Amortisationspflicht hätte aber den Vorteil gebracht, daß der Bund nach 20 oder 25 Jahren seine 320 Millionen Franken wieder zurückerhalten hätte. Dieser Vorschlag wurde aber vom Bundesrat abgewiesen mit dem Hinweis, der Bund wolle nicht Bankier spielen. Nach längeren Auseinandersetzungen entstand ein Kompromiß, der folgenden Wortlaut hat: «Wenn es zur Erreichung des Zweckes unerlässlich ist, kann der Bund bei größeren Überbauungen von mindestens 150 Wohnungen seine Leistungen ausnahmsweise in anderer, gleichwertiger Form erbringen.» In der Regel wird somit zwar das bisherige System weitergeführt werden, immerhin mit gewissen Änderungen. In städtischen Verhältnissen war es zum Teil nicht möglich, von der bisherigen Wohnbauaktion Gebrauch zu machen, weil die Grenzen für die Maximalanlagekosten inklusive Land zu tief angesetzt waren. Diese Grenze wird in der Verordnung oder in einem Kreisreiben des Bundesrates neu gezogen werden. In der Botschaft wurde erklärt, daß für eine 3½-Zimmer-Wohnung die Anlagekosten inklusive Land nicht höher als 70 000 Franken sein sollten. Über diesen Betrag wird noch gesprochen werden müssen, denn in städtischen Verhältnissen ist es kaum mehr möglich, mit Rücksicht auf die Land- und Baukosten auf dieser Grundlage Wohnungen zu erstellen. Der Bund beteiligt sich im übrigen nur, wenn der Kanton eine doppelt so hohe Leistung zur Verbilligung der Mietzinse erbringt. Eine Ausnahme besteht bei finanzschwachen Kantonen. Der Kanton kann seine Leistung zudem teilweise auf die Gemeinden abwälzen.

Die zweite Form unmittelbarer Bundeshilfe besteht in der

Verbürgung.

Bei Bauvorhaben, für welche Beiträge an die Kapitalverzinsung zugesichert werden, kann der Bund – unter der Bedingung, daß sich der Kanton an allfälligen Verlusten zur Hälfte beteiligt – das investierte Fremdkapital in der Regel bis zu höchstens 40 Prozent der Gesamtinvestitionen verbürgen. Die Bürgschaft wird nur für zweite Hypotheken gewährt. Es ist zudem zu unterstreichen, daß diese Verbürgung grundsätzlich nur beim eigentlichen sozialen Wohnungsbau möglich ist. Daneben gibt es aber eine Ausnahme: Bei größeren Überbauungen mit mindestens 150 Wohnungen sowie bei Gesamtvergaben von mindestens 300 Wohnungen kann die Verbürgung auf das in der ganzen Überbauung investierte Fremdkapital ausgedehnt werden, sofern wenigstens ein Drittel der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau erstellt wird. In dieser Bestimmung kommt die Absicht des Bundesrates klar zum Ausdruck:

- a) Großüberbauungen zu fördern;
- b) die vorfabrizierte Bauweise zu privilegieren.

Zur Erleichterung der Baulandbeschaffung für Großüberbauungen kann übrigens die Bürgschaft bereits für das zur Finanzierung des Landkaufs erforderliche Fremdkapital geleistet werden. Die Bürgschaftsverpflichtungen gelten für eine Zeit von 20 Jahren. Der Bundesrat ist ermächtigt, für

eine Milliarde Franken Bürgschaftsverpflichtungen einzugehen.

Die dritte Form der unmittelbaren Bundeshilfe steht unter dem Titel

«Kapitalbeschaffung».

Soweit die Verknappung des Kapitalmarktes die Erstellung einer ausreichenden Zahl von Wohnungen allgemein erschwert, kann der Bund Vorschüsse in Form von Darlehen gewähren. Auch hier werden die Großüberbauungen privilegiert, indem schon die Finanzierung des Landkaufes erleichtert werden kann. Es ist nun besonders zu beachten, daß diese Bundesdarlehen nicht an Wohnbaugenossenschaften oder Bauwillige ausgerichtet, sondern nur Finanzinstituten zur Verfügung gestellt werden. Einschränkend wirkt sich auch die Bestimmung aus, daß der Bundesrat verlangen kann, diese Darlehen ganz oder teilweise durch den Kanton zu garantieren oder durch das Finanzinstitut sicherstellen zu lassen. Die Verzinsung ist marktüblich. Ursprünglich war im Entwurf noch die Bestimmung enthalten, daß diese Darlehen nach zehn Jahren zurückerstattet werden müßten. Die Banken erklärten daraufhin, daß eine derart kurze Frist es ihnen verunmögliche, Bundesdarlehen anzunehmen, weil sie sich nicht der Gefahr aussetzen wollten, nach verhältnismäßig langer Zeit fremde Mittel für die Rückzahlung verwenden zu müssen, denn beim sozialen Wohnungsbau ist die Amortisationsgrenze nicht 10, sondern 20 und mehr Jahre. In der Vorlage wurde deshalb auf eine Frist verzichtet und dem Bundesrat die Kompetenz erteilt, die Laufzeit der Darlehen festzusetzen. Für solche Bundesdarlehen stehen ihm 600 Millionen Franken zur Verfügung. Die Bundesversammlung kann aber weitere 400 Millionen bewilligen.

Auf die zeitliche Begrenzung bis zum 31. Dezember 1970 wurde bereits in einem anderen Zusammenhang verwiesen. Diese Frist ist verhältnismäßig knapp und erfordert ein rasches Handeln. Erste Voraussetzung ist der Erlaß von kantonalen Einführungsgesetzen. Dies genügt aber noch bei weitem nicht, den Wohnungsbau anzukurbeln.

Die Initiative liegt bei den Privaten und den Gemeinden.

Die Gemeindebehörden müssen eine gewisse Führungsarbeit leisten und in Zusammenarbeit mit Landeigentümern und Baugenossenschaften danach trachten, daß der Wohnbau im Gemeindegebiet wirksam gefördert werden kann. Die Schwierigkeiten ergeben sich allerdings oft im Zusammenhang mit der Erschließung von Bauland, weil die finanziellen Mittel der Gemeinden nicht ausreichen, diese Aufgabe im gewünschten Maße zu erfüllen. Die im Nationalrat vertretenen städtischen Baudirektoren stellten deshalb im Zusammenhang mit der Behandlung der Wohnbauvorlage den Antrag, der Bund möge den Gemeinden für die notwendige Erschließung von Bauland Vorschüsse gewähren. Dieser Vorstoß fand aber wenig Anklang. Es wurde darauf hingewiesen, daß die Kantone auf diesem Gebiet zugunsten der Gemeinden ein Vermehrtes leisten sollten. Unbestrittenermaßen gibt es Kantone, die in dieser Beziehung noch größere Hilfe erbringen könnten. Ganz allgemein muß aber sogar festgestellt werden, daß in vielen Kantonen überhaupt keine eigentliche Abteilung für Wohnbauförderung und bauliche Erschließung besteht, sondern im besten Fall nur untergeordnete Dienststellen eingehende Gesuche um Kapitalzinszuschüsse behandeln.

Das Problem kann nur gelöst werden, wenn alle miteinander – Private, Gemeinden, Kantone und Bund – das gleiche Ziel anstreben. Wichtig ist dabei

die Erkenntnis, daß der Wohnungsbau eine der wichtigsten Fragen unserer Zeit ist

und deshalb eine öffentliche Aufgabe darstellt, welcher die Priorität zukommen muß.