Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 57 (1982)

Heft: 2

Artikel: St. Gallen bekämpft die Wohnungsnot

Autor: Mallepell, Alfred

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105143

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: 21.07.2025

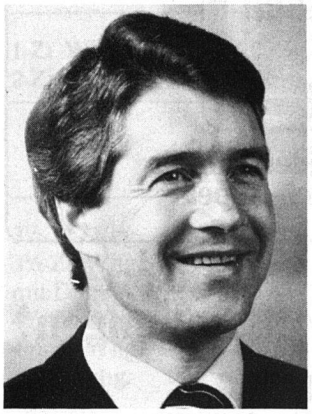
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Alfred Mallepell

St. Gallen bekämpft die Wohnungsnot

In einem sehr ausführlichen Bericht untersuchte die Stadt St. Gallen die Ursachen der gegenwärtigen Wohnungsnot. In den letzten Jahren kamen im Wohnungsbau die 4- und 5-Zimmer-Wohnungen gegenüber den Kleinwohnungen etwas zu kurz. Es ist heute schwierig, eine «günstige» Mehrzimmerwohnung zu finden. Der eigentliche Grund dazu liegt aber nicht in einer ungenügenden Wohnungsproduktion, denn in den letzten zehn Jahren stieg der Gesamtbestand auch an Mehrzimmerwohnungen, obwohl die Bevölkerungszahl in der Stadt rückläufig war. Auch darf nicht etwa angenommen werden, dass viele Wohnungen eine andere Nutzung als Büros und Geschäftsräume erhielten. Dieser Prozentsatz ist sehr klein. Die festgestellte Wohnungsnot ist eindeutig auf eine enorme Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen. Der St. Galler von heute – wie auch der Schweizer von heute – beansprucht viel mehr Wohnfläche als frühere Generationen. Dies drückt sich dadurch aus, dass die sogenannte Belegungsdichte – die durchschnittliche Zahl der Bewohner einer Wohnung – ständig sank. 1860 lebten noch rund 5 Personen in einer Wohnung, 1930 immerhin noch fast 4 Personen (3,7). Dagegen entfielen 1950 nur noch gut 3 Personen auf eine Wohnung (2,8), und 1980 waren es sogar nur noch 2 Personen (2,1).

Der Rückgang der durchschnittlichen Personenzahl pro Wohnung von 2,8 auf 2,1 in den letzten zehn Jahren mag rein zahlenmässig unscheinbar aussehen. Die Auswirkungen sind jedoch gewaltig:



Alfred Mallepell, FDP-Gemeinderat, St. Gallen. Aktives Mitglied der Baugenossenschaft für schönes Wohnen und der Genossenschaft für Wohnungsfürsorge in St. Gallen

Wenn die heutige Bevölkerung der Stadt St. Gallen im Wohnbereich «nur» so zusammenrücken würde, wie das noch vor zehn Jahren der Fall war, so stünden beim gegenwärtigen Wohnungsbestand nicht weniger als 8100 Wohnungen leer. Gerade diese Feststellung mag die Bauwilligen vorsichtig stimmen.

Zurückhaltende Bauträger

Sollte sich eine Rezession ankünden, was gerade junge Leute zum Verbleib in der elterlichen Wohnung zwingen könnte, so dürfte sich die heute von gewissen Kreisen auch manchmal etwas hochstilisierte Wohnungsnot schlagartig zu einem auch schon erlebten grossen Leerwohnungsbestand umwandeln. Auch die jetzt nachfolgenden geburtenschwachen Jahrgänge lassen dies befürchten. Immer mehr werden deshalb grössere Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen vorsichtig, gerade bei Immoblienanlagen ausserhalb der Zentren und in ländlichen Gebieten. Der «Leerwohnungsschock» von 1975 bis 1978 sitzt manchem Liegenschaftenverwalter noch tief in den Knochen.

Trotzdem, das Fazit des St. Galler Berichtes sagt, dass bei der Wohnungssuche insbesondere Familien, die eine preisgünstige, grössere Wohnung benötigen, Mühe haben, eine solche zu finden. Praktiker meinen zwar, dass sich bei inserierten, auch günstigen Wohnungen eher selten intakte Familien melden, sondern vielmehr Ledige oder Geschiedene. Die verstummten Häuserbesetzer und die heute wieder vermehrt in Zeitungsinseraten angebotenen Wohnungen veranlassen mich zur Behauptung, dass es weniger eine Wohnungsnot als eine Mietzinsnot sei, die uns zurzeit beschäftigt. Sei es wie es wolle, St. Gallen wird nun mit einigen, allerdings für den Steuerzahler recht kostspieligen Massnahmen dagegen antreten.

- Der Einbau von Schallschutzfenstern in Wohnungen entlang verkehrsreichen Strassen soll unterstützt und subventioniert werden.
- Im sehr schön gelegenen Gebiet «Remishueb» wird stadteigener Boden für den Bau von 120 bis 150 Wohnungen im Baurecht abgegeben. Ein Teil des Baurechtzinses, den die Stadt als Grundeigentümerin erhalten wird, soll den künftigen Mietern in der «Remishueb» in Form von gezielten Mietzinsverbilligungen wieder zukommen.
- Die Beratung Bauwilliger durch die Fachleute der Stadtverwaltung wird ausgebaut.
- Die Mietzinse von 300 neuen oder erneuerten Wohnungen werden mit einer gezielten Aktion verbilligt.

Die Mietzinsverbilligung erfordert Ausgaben von 4,25 Millionen Franken. Sie wurden am 29. November 1981 in einer Volksabstimmung bei einer Stimmbeteiligung von nur gerade 30,3 Prozent mit 64,9 Prozent Ja gegenüber 35,1 Prozent Neinstimmen bewilligt. Die Aktion erstreckt sich auf 10 bis 15 Jahre und belastet die Stadtkasse im Jahr maximal mit 400 000 Franken. Was darüber hinaus allenfalls aufgewendet werden muss, wird aus einem bereits bestehenden Fonds entnommen.

Wie soll die Aktion zur Mietzinsverbilligung durchgeführt werden?

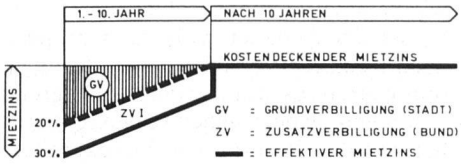
Die Mietzinse von etwa 200 neuen und 100 erneuerten Wohnungen sollen durch gezielte Beiträge der öffentlichen Hand verbilligt werden. Damit wird bezweckt, auf das bei neuen oder renovierten Wohnungen im Vergleich zu bestehenden Wohnungen erfahrungsgemäss hohe Mietpreisniveau eine dämpfende Wirkung auszuüben. Die Aktion wird mit Beiträgen der Stadt St. Gallen und des Bundes finanziert. An die Ausrichtung der Beiträge werden jedoch gewisse Bedingungen geknüpft, die gewährleisten sollen, dass die Verbilligung denjenigen Mietern zukommt, die im gegenwärtigen Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind:

- Der Mieter darf bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreiten. Diese Werte werden vom Bundesamt für Wohnungswesen festgesetzt und periodisch der Teuerung angepasst.
- Es werden nur Wohnungen mit mindestens drei Zimmern in Mehrfamilienhäusern einbezogen.
- Die Wohnung muss an einen Haushalt mit mindestens einem Kind vermietet werden.

Aufgrund des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetzes WEG übernimmt der Bund während zehn Jahren 10 Prozent des zu verbilligenden Mietzinses. Eine zusätzliche Verbilligung wird mit einem Beitrag der

Stadt St. Gallen erreicht werden. Die städtischen Beiträge werden aufgrund des kostendeckenden Mietzinses bei der Fertigstellung der Wohnungen so bemessen, dass der Mietzins im ersten Jahr um weitere 20 Prozent reduziert wird. Mit der Leistung des Bundes ergibt sich somit eine Reduktion des anfänglichen Mietzinses um insgesamt 30 Prozent: Ein Mieter, der eigentlich 1000 Franken für seine Wohnung berappen müsste, muss noch 700 Franken bezahlen.

In den folgenden Jahren werden die städtischen Beiträge schrittweise gesenkt, und der Vermieter darf den Mietzins jedes Jahr um drei Prozent erhöhen, bis nach zehn Jahren der kostendeckende Mietzins erreicht ist und die städtischen Zahlungen aufhören. Das System kann grafisch dargestellt werden:



Zwischen Hoffnung und Skepsis

Ich frage mich, wie diese Wohnbauförderungsaktion wohl anlaufen wird. Verschiedene Baugenossenschaften haben Interesse am Bau von neuen Wohnungen bekundet, allerdings mit Vorbehalten. Einige wollten kein Baurecht eingehen, sondern den Boden von der Stadt erwerben. Andere zweifeln an dem von der Stadt ausgeschriebenen und verbindlichen Projektwettbewerb, der eine grosse bauverzögernde Wirkung hat. Das Bauen nach den Bundesvorschriften mit Isolationswerten, Vorschriften über Raumgrössen usw. ist nicht billig. Nicht jede Genossenschaft schätzt das Dreinreden des Staates und die bindende Mietzinskontrolle. Fragen sind offen in bezug auf das Verkraften des Mietzinses für den künftigen Genossenschafter. Man nimmt an, dass eine 4½-Zimmer-Neubauwohnung unverbilligt netto etwa 1200 Franken pro Monat kosten dürfte. Mit den Subventionen von Bund und Stadt ergibt dies 840 Franken zuzüglich Nebenkosten von rund 140 Franken, somit brutto knapp unter 1000 Franken im Monat. Ob dieser Anfangsmietzins, der sich jährlich um drei Prozent erhöht (hinzu kämen teuerungsbedingte Erhöhungen, zum Beispiel infolge Hypothekarzinsanhebungen), von einem Mieter mit bescheidenem Einkommen verkraftet werden kann?

Die Baugenossenschaft muss sich aber auch überlegen, was sie mit den neuen Wohnungen macht, welche beim Fehlen von Anwärtern nicht subventioniert, sondern nur frei vermietet werden können. Der monatliche Bruttomietzins von 1340 Franken für eine normale 4½-Zimmer-Wohnung ohne speziellen Luxus scheint dann doch ziemlich hoch zu sein. Ungeklärt ist noch die Frage, ob eine Baugenossenschaft die Grundverbilligung anstelle von der Stadt vom Bund verlangen könnte, falls ein Mieter die Bedingungen der Stadt nicht erfüllt. Hier muss man wissen, dass die Stadt die Zuschüsse der Grundverbilligung im Gegensatz zum Bund schenkt. Dafür schreibt sie aber die Einkommensgrenze und minimal ein Kind vor. All das verlangt aber der Bund nicht, wenn er eine Wohnung gemäss WEG grundverbilligt. Diese kann ein Arbeiter oder ein Direktor zum verbilligten Preis mieten.

Die Stadt St. Gallen will eine gezielte Mietzinsverbilligung machen und nicht nach dem bekannten «Giesskannenprinzip» handeln. Bei ihr bekommt nur eine verbilligte Wohnung, wer ihrer wirklich bedarf. Dieses Prinzip ist richtig. Ich bin gespannt, wie sich diese meines Wissens gesamtschweizerisch erstmalige Art der Wohnbauförderung anlässt. Wenn man weiss, dass das WEG in unserer Gegend nicht allzuoft benützt wird, ist man vielleicht zu etwas Skepsis geneigt. *A. M.*

Massnahmen gegen Wohnungsnot in der Waadt

Mit fünf Millionen Franken und zahlreichen begleitenden Massnahmen will der Kanton Waadt die grassierende Wohnungsnot bekämpfen. *Bis 1984 sollen rund 3000 Wohnungen errichtet oder renoviert werden.* Damit wollen die Behörden wieder ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erzielen.

Der Chef des Waadtländer Departements für Landwirtschaft, Industrie und Handel, *Staatsrat Jean-Pascal Delamuraz,* kündigte an, der Kanton werde beim Ankauf von Grundstücken behilflich sein, Garantien auf Hypothekardarlehen geben, Zinsreduktionen und Finanzierungshilfen gewähren. Dank solchen Massnahmen können die ursprünglichen Mietpreise für Neuwohnungen um 40 bis 50 Prozent gesenkt werden. Dies soll den Mangel an grösseren, preisgünstigen Wohnungen vermindern. Delamuraz rief Banken, Finanzinstitute und Immobiliengeschäfte auf, den Staat bei seinen Bemühungen zu unterstützen.

Basel: Förderung von Wohnungserneuerungen

Der *Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt* hat ein *Gesetz zur Förderung von Wohnungserneuerungen* verabschiedet. Der Zweck dieses Erlasses soll aus Mitteln des Kantons allein oder mit allfälligen Beihilfen des Bundes erreicht werden. Nach dem Willen des Parlamentes soll das Gesetz auch für die *Rückumwandlung von Büros und gewerblich genutzten Räumen in Wohnungen* gelten. Es ist auf insgesamt 1500 Wohnungen, höchstens aber 300 pro Jahr, beschränkt.

Die *Beihilfen des Kantons* werden als Kapitalzinszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau, als einmalige Beiträge für den allgemeinen Wohnungsbau sowie in Form von Verbürgungen von Grundpfanddarlehen gewährt. Die Zuschüsse an den Kapitalzins betragen 4 Prozent, können aber für Alters- und Invalidenwohnungen sowie für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, solange sie von kinderreichen Familien oder von Personen in Ausbildung belegt sind, bis auf 6 Prozent steigen. Grundsätzlich sind diese Zuschüsse auf zehn Jahre begrenzt, doch kann diese Dauer nötigenfalls verdoppelt werden.

Die *einmaligen Subventionen* betragen höchstens 20 Prozent der jeweils anrechenbaren Erneuerungskosten. Sie können auf 25 Prozent erhöht werden, falls sich sonst unverhältnismässig hohe Mietzinse ergäben und sofern es sich um Familienwohnungen von mindestens vier Zimmern handelt.

Die Sektion Zürich meldet...

In der letzten Ausgabe von «das Wohnen» wurde in einem Artikel über die Benützung privater Waschautomaten in Mietwohnungen unter anderem auch auf Schadenfälle und die Haftung hingewiesen.

Auch Baugenossenschaften werden immer wieder vor die Situation gestellt, dass Reparaturen vorgenommen werden müssen, welche in keinem Zusammenhang mit einer normalen Abnützung stehen.

Nehmen wir ein konkretes Beipiel: Im Büchlein «Mietrecht im Alltag» von