Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 57 (1982)

Heft: 6

Artikel: Für eine aktivere und bedarfsgerechtere Wohnbaupolitik

Autor: Matter, Emil

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105168

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: 18.07.2025

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

Emil Matter, Basel

Für eine aktivere und bedarfsgerechtere Wohnbaupolitik

Der Bund nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften (BNW) – eine Sektion des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen – hat sich ein Konzept über die Zukunft des Basler Wohnungswesens erarbeitet und ist mit einer ausführlichen Eingabe und mit konkreten Vorschlägen an die baselstädtische Regierung gelangt.

Unsere Städte und regionalen Agglomerationen haben mit wenigen Ausnahmen annähernd die gleichen Probleme zu meistern. Sie müssen den Mangel an Familienwohnungen zu tragbaren Mietzinsen beheben, sie versuchen die Bevölkerungsabwanderung aus den Kernstädten zu bremsen, sie suchen eine aktivere bedarfsgerechtere Wohnbaupolitik zu betreiben und suchen die Wohnlichkeit ihrer Städte zu verbessern.

Einleitend wird in der Eingabe an die baselstädtische Regierung erklärt, dass die Problematik um das Basler Wohnungswesen in den letzten Jahrzehnten eine Zuspitzung erfuhr, die sich zu einer eigentlichen Beunruhigung entwickelt hat. Lebendiges Zeugnis hierfür sind u. a. die manigfachen Vorstösse im Grossen Rat und in der Öffentlichkeit, Demonstrationen der Mieter und Hausbesetzungen. Es ist offensichtlich, dass wir mit den bisherigen Methoden zur Behebung von Fehlbeständen an Wohnungen und der entstandenen Mietzinsnot für viele Bürger nicht mehr durchkommen.

Wir brauchen neue Ideen und die Bereitschaft, auch ungewohnte Wege zu beschreiten, ohne dass wir bisherige Förderungsmassnahmen von Bund und Kantonen aufgeben.

Der ausgesprochene Mangel an Bauland führt dazu, dass der Sanierung und Erneuerung des vorhandenen Altwohnungsbestandes der Vorrang gegeben werden muss. Im Jahre 1981 wurden beispielsweise 78% der Wohnneubauten auf Abbruchareal erstellt. Um so mehr muss das noch vorhandene Bauareal bezüglich seiner Überbaubarkeit überprüft werden. Die berechtigten Begehren nach Grün- und Erholungsflächen, Umweltschutz und Verkehrssanierungen schliessen einen sorgfältigen, gut proportionierten Wohnungsbau nicht aus. Diese wenigen Bauareale sollten vorwiegend dem sozialen und genossenschaftlichen Wohnungsbau mit dem strukturellen Schwergewicht auf Familienwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die gestiegenen Anlagekosten verlangen eine zusätzliche Hilfe seitens des Gemeinwesens. Wenn wir die dringend notwendigen Familienwohnungen zu tragbaren Mietzinsen erstellen wollen, so reichen in der gegenwärtigen Situation die Hilfen des Bundes und des Kantons in Form von Grundverbilligungen und Kapitalzinszuschüssen nicht aus. Der dadurch erzielte Verbilligungseffekt von 20–25% muss mindestens für die Startperiode und für Familienwohnungen verstärkt werden. Ein gangbarer Weg dazu würde die Gewährung von *zinslosen Darlehen* darstellen, beschränkt auf Wohnungen, die von Familien bewohnt werden. Die Darlehen wären in einer Frist von 10–20 Jahren zurückzuzahlen.

Die Erneuerung des Altwohnungsbestandes muss von der Kostenseite her durch Beiträge des Kantons gefördert werden. Das geschieht nunmehr durch Übernahme der Kapitalverzinsung von 4% bzw. 6% der anrechenbaren Kosten für Invaliden- und Alterswohnungen, befristet auf 10 Jahre, oder durch einmalige Beiträge von 20–25% der anrechenbaren Erneuerungskosten. Dazu besteht die Möglichkeit der Verbürgung von Baukrediten und Grundpfanddarlehen durch den Kanton. Dieses vom Grossen Rat seinerzeit auf Anregung aus wohngenossenschaftlichen Kreisen erlassene Gesetz ist am 30.1.1982 in Kraft getreten und sieht Erneuerungen von 1500 Wohnungen vor.

Es muss angestrebt werden, dass sowohl die Wohngenossenschaften als auch private Bauträger diese neu geschaffene Möglichkeit zur Sanierung des Altwohnungsbestandes (Erneuerungen und Umbauten) nutzen werden.

Kernstück des Konzeptes und der Eingabe ist die Idee der Schaffung eines *Fonds zur Förderung von Familienwohnungen* in der Grössenordnung von 50 Mio Franken.

Zielsetzung des Fonds soll die allgemeine Förderung des Wohnungsbaues mit Schwerpunkt Familienwohnungen sein. Die Tatsache, dass in der Stadt eine grosse Zahl Altwohnungen leer stehen, auf Abbruchbewilligungen oder Baubewilligungen warten, dass Wohnbauten aus spekulativen Gründen erworben wurden und über die weitere Verwendung Unklarheiten bestehen, wirkt provozierend auf Wohnungssuchende. Aus Mitteln des Fonds sollten deshalb ebenfalls möglichst viele Altbauten der Sanierung entgegengeführt werden.

Solche Erwerbungen sollten mittels Verbilligungen und eventuellen Abschreibungen vom Gemeinwesen erworben und an gemeinnützige Bauträger zur Sanierung und Verwaltung übertragen werden. Dies kann auf dem Wege des Baurechtes oder durch Übertragung des Eigentums erfolgen. Eine Mitsprache und Kontrolle des Staates müsste dabei eingebaut werden. Die Verbilligung der Erneuerungskosten führt dazu, dass die Mietzinse in erneuerten Altwohnungen in tragbaren Grenzen gehalten werden. Die Finanzierung dieses Fonds, der zum Teil den Charakter eines Fonds de roulement darstellt, könnte im Hinblick auf die derzeit angespannten Staatsfinanzen mit einer Wohnbauanleihe ermöglicht werden. Kurzfristig sollen mit diesen Massnahmen 2000 Familienwohnungen gefördert werden.

Die Unterbelegung der Wohnungen ist eine der Ursachen des Mangels an Wohnungen. Basel weist eine Durchschnittsbelegung von 1,84 Personen pro Wohnung auf, und hat damit die geringste Belegung der Schweizer Städte. Die Überalterung in dieser Stadt und der Wegzug der jungen Familien in die benachbarten Kantone sind besonders ausgeprägt.

Die Wohngenossenschaften sind der Meinung, dass aus menschlichen Gründen keine Zwangsmassnahmen zur Umsiedlung von grossen in kleine Wohnungen angewendet werden können. Vielmehr müssen Altwohnungen und Alterswohnungen zu tragbaren Mietzinsen zur Verfügung gestellt und die Einführung von Umzugsbeiträgen an Mieter und Vermieter in Erwägung gezogen werden. Die Stadt Zürich hat diese Möglichkeit geschaffen.

Die Eingabe war Gegenstand einer eingehenden Besprechung des BNW mit der regierungsrätlichen Wohnbaudelegation. Die gemachten Vorschläge und auch die Idee des Wohnbaufonds werden durch eine vom Regierungsrat einzusetzende Arbeitsgruppe aus Vertretern der am Wohnungsbau interessierten Institutionen und den zuständigen Chefbeamten der Verwaltung bearbeitet. Das Ergebnis dieser Arbeit soll die Grundlage für ein Konzept des Regierungsrates zuhanden des Grossen Rates über die Zukunft der Basler Wohnbaupolitik ergeben.