"Sozialer Wohnungsbau" : nur wenn alle mitmachen

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **57 (1982)**

Heft 12

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-105205

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Fritz Nigg

«Sozialer Wohnungsbau» – nur wenn alle mitmachen

Als «dringend» bis «sehr dringend» haben kürzlich zwei von drei befragten Schweizern und Schweizerinnen die Förderung des sozialen Wohnungsbaus bezeichnet. Dies geht aus einer Erhebung hervor, die im Auftrag der Schweizerischen Kreditanstalt durchgeführt worden ist.

Sozialen Wohnungsbau gibt es in vielerlei Ausprägungen. Immer aber verbindet sich damit die Vorstellung, dass Wohnungsmieten unter die Kostenschwelle gesenkt werden, um sie auch für wirtschaftlich schwächere Bevölkerungskreise erschwinglich zu machen. Zu diesen zählen heute neben den Familien mit niederen Einkommen namentlich auch viele Betagte, geschiedene Mütter mit Kindern, Behinderte, viele Ausländer sowie Jugendliche, die oft durchaus nicht nur aus eigenem Antrieb die elterliche Wohnung verlassen.

Wer stopft das Loch in der Kasse?

Vor allem neuere Wohnungen können unmöglich zu niederen Mietzinsen abgegeben werden, ohne dass allmählich ein Loch in der Kasse des Vermieters entsteht. Die Kosten sind nun einmal da, und weder die Banken noch die Handwerker oder die öffentlichen Betriebe sind bereit, auf ihr Geld zu warten.

Es war schon immer so, dass neuere Wohnungen für die wirtschaftlich Schwächeren nur erschwinglich waren, wenn ausser ihnen selbst noch jemand anderer die Mietkosten bezahlen half. Um die Mittel für die Verbilligung zu beschaffen, gibt es grundsätzlich drei Möglichkeiten.

Onkel Staat bezahlt

Die erste Möglichkeit besteht darin, dass ein guter Onkel anstelle des Mieters der Genossenschaft einen Teil der Miete bezahlt. Dieses Geschenk kann in mancherlei Formen erbracht werden, vom Mietgeld an den Mieter bis zur Kapitalbeteiligung. Darüber sollen hier aber keine Worte verloren werden. Es geht nämlich weniger um die Form des Geschenkes. Vielmehr muss ja überhaupt zuerst ein guter Onkel gefunden werden. Und für diese menschlich schöne, aber finanziell belastende Rolle kommt fast nur der Staat in Frage. Massgeblich ist dabei der Bund; ohne ihn geht es erfahrungsgemäss nicht. Deshalb auch der breite Widerstand gegen die Absicht des Bundesrates, aus der Wohnbauförderung auszusteigen.

Altmieten erhöhen

Ein zweiter Weg der Verbilligung führt über die älteren Wohnungen und deren Mieten. Sie könnten etwas erhöht werden, um mit dem Mehrertrag einen Beitrag an die Kosten neuer Wohnungen zu leisten. Diese Möglichkeit bringt etwas. Ihre praktische Bedeutung wird aber leicht überschätzt und in der politischen Diskussion oft bewusst übertrieben. Hindernd wirkt beileibe nicht nur die gelegentlich eher dürftige Solidarität der Mieter älteren Wohnungen. Im Wege stehen ebenfalls die staatlich verordneten Höchstmieten und teilweise sogar die marktüblichen Vergleichsmieten. Auch die Mietgerichte sind schon gegen bescheidene Mietzinserhöhungen von Genossenschaften eingeschritten, welche im Einvernehmen mit der Mehrheit der Mitglieder dazu dienen sollten, die Mieten neuer Wohnungen zu senken. Ausdrückliche Mietzinszuschläge auf älteren Wohnungen sind übrigens nur eine Variante.

Es gibt auch indirekte Möglichkeiten der Verbilligung von Neubaumieten in genossenschaftlicher Solidarität. Zu nennen sind hier ferner die Solidaritätsbeiträge, zum Beispiel in den Solidaritätsfonds des SVW. Diesem fliessen jährlich immerhin mehr als eine Viertelmillion Franken an freiwilligen Beiträgen der Genossenschaften zu. Aus dem Fonds werden hauptsächlich zinsgünstige Darlehen für Neubauten gewährt.

Vorschüsse für künftige Mieterträge

Die dritte prinzipielle Möglichkeit der Verbilligung von Mietzinsen besteht darin, weder den Staat noch die Mieter älterer Wohnungen heranzuziehen, sondern die späteren Mieter der neuen Wohnungen. Das heisst, der Staat zahlt wohl Beiträge an die Mieten neuer Wohnungen, aber diese müssen später wieder zurückbezahlt werden. Dank der staatlichen Beiträge haben die Mieter anfänglich weniger als die kostendeckenden Mieten zu bezahlen. Mit den Jahren – in denen voraussichtlich die Einkommen und die Mieten in Neubauten steigen – werden die anfänglich verbilligten Mieten in regelmässigen Abständen angehoben. Allmählich erreichen sie damit die Grenze, bei der sie kostendeckend sind. Die Besonderheit liegt nun darin, dass die Mieten über diese Grenze weiter angehoben werden, so dass im Vergleich zu den laufenden Kosten Überschüsse entstehen. Diese werden dazu verwendet, um die früher empfangenen Beiträge zur Verbilligung der Mieten mit Zins und Zinseszins zurückzuzahlen. Die Subventionen die der Staat ausrichtet, sind mithin genau genommen rückzahlbare Vorschüsse.

Gemeinschaftsaufgabe par excellence

Um eine einzige neu gebaute Familienwohnung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues zu verbilligen, braucht es heute einen Zuschuss von rund 8000 Franken im Jahr. Mit anderen Worten, die Förderung des sozialen Wohnungsbaues kostet eine Menge Geld. Es ist unmöglich, die Mittel zusammenzubringen, ohne gleichzeitig alle vorhin genannten Möglichkeiten auszuschöpfen. Sowohl die öffentliche Hilfe aller Stufen, von der Gemeinde bis zum Bund, als auch die Solidarität der Genossenschaften und ihrer Mieter sind unentbehrlich. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues kann füglich mit einer Pyramide von Akrobaten verglichen werden, die zusammenzubrechen droht, sobald sich einer der Beteiligten davonschleicht.

Wussten Sie, dass...

...in der Schweiz 1981 eine Wohnung im Mehrfamilienhaus im statistischen Mittel 212 500 Franken kostete, während die Investitionen für ein Einfamilienhaus durchschnittlich 353 800 Franken betrugen? Dies sind, wie erwähnt, Durchschnittswerte. In Gegenden mit hohen Bodenpreisen können sich diese Summen ganz bedeutend erhöhen.