

Zur Förderung bedürfnisgerechter und billiger Wohnungen : "werk"-Gespräch über das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: Article

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art

Band (Jahr): 63 (1976)

Heft 5: Wohnen = Habiter

PDF erstellt am: 26.04.2024

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-48593>

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.

Zur Förderung bedürfnisgerechter und billiger Wohnungen

«werk»-Gespräch über das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Am 4. Oktober 1974 hatten die eidgenössischen Räte das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) verabschiedet, das der Bundesrat rückwirkend auf den 1. Januar 1975 am 10. März 1975 in Kraft setzte. Die Verordnung des Bundesrates zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz über die Bundeshilfe wurde am 1. September 1975 rechtskräftig.

«Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz strebt als hauptsächliche Ziele die Verbesserung der Grundlagen des Wohnungsbaus, die Verbilligung der Mietzinse, die Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum sowie von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus an.» Dies ist in der Einleitung zu den vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen «Provisorischen Arbeitsunterlagen»¹ zu lesen. Diese umfassen die Erläuterungen der gesetzlichen Grundlagen, die Anforderungen an die Wohnbauten, das Verfahren mit Musterformularen und -plan für die Gesuchsbehandlung und den gewichtigen Anhang mit Wohnungsbewertungssystem; Modellrechnungen sowie Begriffserklärungen und verwendete Abkürzungen dienen einerseits der Zusammenstellung der Gesuche für die Bundeshilfe und andererseits der Überprüfung durch das Bundesamt. Allgemein kritisiert wird die gesamte Verordnung über die Bundeshilfe, das Wohnungsbewertungssystem an sich und, in Zusammenhang mit der gegenwärtigen konjunkturellen Lage, die im vergangenen Herbst eingeleitete öffentliche Wohnbausanierungshilfe des Bundes. Angesichts der Wichtigkeit, die zum jetzigen Zeitpunkt für die Bauwirtschaft das neue Wohnbau-

und Eigentumsförderungsgesetz besitzt, hat die «werk»-Redaktion zum gesamten Fragenkomplex ein zweiteiliges Gespräch mit Fachleuten und Vertretern des Bundesamtes für Wohnungswesen geführt, die an der Ausarbeitung der provisorischen Arbeitsunterlagen massgebend beteiligt waren. Der erste Gesprächsteil wurde Aufbau, Inhalt und Anwendung des Wohnungsbewertungssystems, hauptsächlich dessen Grundlage, nämlich den Beurteilungskriterien, gewidmet, der zweite Diskussionsteil dem Subventionierungsverfahren und der Mietzinsgestaltung. Das vorliegende Wohnungsbewertungssystem wurde von einem Arbeitsteam entwickelt, das aus Mitarbeitern der drei von der Eidgenössischen Forschungskommission Wohnungsbau (FKW) beauftragten Firmen, ARB, Arbeitsgruppe für rationelles Bauen, Bern (vertreten durch Herrn K. Aellen), Burckhardt Planconsult AG, Basel (vertreten durch die Herren Dr. J. Wiegand und Th. Keller), und Metron-Planungsgrundlagen, Brugg (vertreten durch Herrn P. Meyer-Meierling), bestand. Über den von den Herren Urs Hettich und Martin Vogel ausgearbeiteten ersten Entwurf zum Bewertungssystem von Wohnungstypen berichtete unsere Zeitschrift in Heft 3/1973 (S. 323–324). Von beiden geführten Gesprächen veröffentlichen wir nun eine gekürzte Fassung. *Red.*

¹ Provisorische Arbeitsunterlagen. Mietzinsverbilligung und Förderung von Wohnungs- und Hauseigentum. Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen, Welpoststrasse 4, Postfach 38, 3000 Bern 15. Bezugsquelle: Eidgenössische Drucksachen- und Materialzentrale (EDMZ), Zivildrucksachen, 3000 Bern. Publikation: April 1975, EDMZ Nr. 723 700 d

Teilnehmer an den Gesprächen:

Thomas C. Guggenheim, Fürsprecher, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern;
Peter Gurtner, Dr. nat. oec., Sektionschef im Bundesamt für Wohnungswesen, Bern;
Martin Munter, dipl. Arch. ETH, Sektionschef im Bundesamt für Wohnungswesen, Bern;
Kurt Aellen, Architekt BSA/SIA, Bern;
Paul Meyer-Meierling, Architekt SIA, Thalwil;
Jürgen Wiegand, Dr., Dipl.-Ing., Basel;
Frank Gloor, Architekt, Zürich;
Diego Peverelli, Redaktion «werk».

Aufbau und Ziele des Wohnungsbewertungssystems

Aellen: Die Zielsetzungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) des Bundes können etwa folgendermassen umrissen werden: Als erstes soll es den Bau von Wohnungen für die echten Bedürfnisse der Benutzer und nicht Wohnungen als Sachwertanlage ermöglichen und fördern. Als zweites soll es dazu beitragen, dass tragbare Verhältnisse zwischen Mietpreis und Einkommen geschaffen werden. Das Wohnungsbewertungssystem wurde in drei Zielkomplexe gegliedert und aufgeteilt. Der erste Teil betrifft die Wohnung. Wir bezeichnen ihn als Zielkomplex I. Der zweite Zielkomplex bezieht sich auf die Wohnanlage (Zielkomplex II); das kann eine Gruppierung von einzelnen kleinen Häusern oder eine mittlere bis grössere Überbauung sein. Der Wohn-

standort ist Objekt des dritten Zielkomplexes (Zielkomplex III). In allen heute bekannten Gesetzen und Verordnungen ist es üblich, minimale Anforderungen zu stellen, die erfüllt werden müssen, um in die Gunst dieser Gesetze zu kommen. Ganz neu an der Konzeption des Wohnungsbewertungssystems ist, dass man nicht nur davon ausgeht, Minimalanforderungen zu formulieren, sondern auch die Qualität des Projektes untersucht und in messbaren Werten ausdrückt. Mit dieser Prüfungsmethode kann erreicht werden, dass aus den eingegangenen Projekten, ähnlich einem Wettbewerb, die qualitativ besten ausgewählt werden können.

Gloor: Ist es denkbar, dass ein Teil des heutigen Leerwohnungsbestandes in der Agglomeration grösserer Schweizer Städte aufgrund dieser neuen Vorlage noch nachträglich subventioniert werden kann? Auf diese Art käme man zu einer Verbilligung der Mieten, was die Mietwohnung wieder attraktiv werden liesse. Damit würde eine Investition, die heute neben dem Bedürfnis liegt, durch Mittel der Subvention in die Bedürfnislimite gebracht.

Wiegand: Bis eine Wohnung subventioniert wird, muss sie mehrere Prüfungen, die immer neue Bedürfnis Aspekte bringen, mit positivem Ergebnis durchlaufen haben. Das ganze System geht schon einmal davon aus, dass in der betreffenden Region ein echter Bedarf an Wohnungen vorhanden ist. Das stellt die erste Prüfstufe dar. Sodann wird untersucht, ob die Kosten innerhalb bestimmter Grenzen liegen, ob also dem Bedürfnis nach günstigen Mieten Rech-

nung getragen wird. In der dritten Prüfstufe wird schliesslich die Qualität der Wohnung gemessen, wobei bestimmte Wohnungsarten, zum Beispiel Wohnungen für kinderreiche Familien, bevorzugt subventioniert werden. Besteht eine bereits gebaute Wohnung alle Prüfungen mit positivem Ergebnis, so möchte ich aus unserer Sicht heraus fragen: Warum sollte sie nicht subventioniert werden?

Munter: In der Verordnung ist vorgesehen, dass an bereits in Ausführung begriffene oder an bestehende Wohnbauten keine Bundesbeiträge entrichtet werden. Ausnahmen bilden Wohnbausanierungen und die Hilfe beim Erwerb von Eigentumswohnungen. Wenn sämtliche leerstehenden Wohnungen einer Region plötzlich in Eigentumswohnungen umgewandelt würden, hätten wir ein Überangebot, und der Bedarf müsste genauer geprüft werden. Für diese spezifische Bedarfsprüfung haben wir eine Studie in Auftrag gegeben, denn es wird schwierig sein, den Bedarf einer Region eindeutig zu ermitteln.

Aellen: Eine weitere Bremse, solche Fehlinvestitionen nicht nachträglich durch den Bund subventionieren zu lassen, könnte noch diese sein: In die Überprüfung ist als wesentlicher Punkt der Wohnstandort eingeführt worden. In Zusammenhang mit dem Wohnstandort wird die regionale Versorgungsqualität gemessen. Nun ist in dieses Kriterium ein raumplanerisches Element hineingekommen, indem wir nach dem Leitbild CK 73 Grossstädte und Mittelstädte in bezug auf die Versorgungsqualität gleichgesetzt haben. Zum Beispiel werden

Wohnungen im Vorort einer Grossstadt, von dem aus das Zentrum in einer halben Stunde mit dem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar ist, schlechter bewertet als Wohnungen in der Nähe einer Kleinstadt, deren Zentrum fünf Gehminuten entfernt ist.

Gloor: Unmittelbar mit der Frage des Standortes ist jene des Bodenpreises verbunden. In Zürich beispielsweise sind innerhalb der Stadtgrenzen die Bodenpreise derart hoch, dass heute keine Baugenossenschaft mehr in der Lage ist, verbilligte Wohnungen zu erstellen, es sei denn, sie saniere alte, überbaute Areale mit einer höheren Ausnutzung. In der Vorlage heisst es, dass, falls die Landkosten eine bestimmte Limite überschreiten, die Objekte als nicht subventionswürdig erklärt werden. Unter Umständen könnte das bedeuten, dass zum Beispiel für die Stadt Zürich diese Vorlage infolge der zu hohen Bodenpreise gar nicht zum Tragen käme.

Messmethoden und Erforschung der Bedürfnisse

Wiegand: Durch die Raumplanung muss gewährleistet werden, dass Wohngebiete auch in Städten ausgewiesen und geschützt werden. Trotzdem dürften die Bodenpreise innerhalb der Städte relativ hoch bleiben. Nun hat das Wohnungsbewertungssystem einen gewissen Ausgleichsmechanismus in sich. Wenn nämlich höhere Bodenpreise tatsächlich höheren Werten entsprechen – zum Beispiel einer hohen Versorgungsqualität im Nahbereich –, so bekommt die zu bewertende Wohnung auch einen entsprechenden höheren Nutzwert zugesprochen. Aufgrund dieses im Wohnungsbewertungssystem enthaltenen Ausgleichsmechanismus kann das Wohnungsbewertungssystem auch bei Sanierungsobjekten angewandt werden. Durch die gleitende Gegenüberstellung von Wohnwerten und Kosten dürfte also sichergestellt sein, dass der Wohnungsbau in den Städten nicht behindert wird.

Gloor: Wie wurden die Bedürfnisse der Benutzer erforscht?

Wiegand: Es wurde ein umfangreicher Test durchgeführt. Unser Hauptproblem war auf der einen Seite die ausserordentliche Komplexität des Messgegenstandes, der Wohnung und der Wohnanlage, und dahinter verborgen die Vielfältigkeit der Ansprüche an die Wohnung. Auf der anderen Seite wurde uns zu Recht abverlangt, ein möglichst einfaches System zu entwickeln, dazu noch ein System, das «gerecht» ist. Wir haben dafür die Methode der Nutzwertanalyse auf die spezifischen Anforderungen hin weiterentwickelt. Bei der Bearbeitung haben wir uns zunächst einmal davon frei gemacht, uns sofort unter Restriktionen der Messbarkeit zu begeben, also, wie oft geschehen, nur die Ansprüche der Benutzer zu berücksichtigen, für die man Messwerte wie zum Beispiel Längen, Flächen oder Phon findet. Wir haben versucht, umfassend die Ziele zu eruieren und zusammenzustellen, deren Erfüllung man bei Wohnungen anstreben könnte. Nachdem wir alles etwas destilliert und geordnet hatten, sind wir auf etwa 350 Ziele gekommen.

Diese haben sich auf die schon genannten drei Komplexe bezogen.

Auf der Basis der Gewichtung haben wir ein methodisch vertretbares Verfahren entwickelt, um aus dieser Fülle von Zielen ungefähr 80 besonders relevante herauszusuchen und sie als Beurteilungskriterien zu verwenden. Die umfassende Sammlung und Ordnung der 350 Ziele haben wir aber zunächst gebraucht, um uns über die Bedeutung jedes einzelnen Zieles klar zu werden. Erst aus dieser Gesamtsicht heraus ist es möglich gewesen, zuverlässig zwischen wichtigen und weniger wichtigen Zielen zu unterscheiden und letztere aus dem Katalog der Beurteilungskriterien herauszunehmen. Die Gewichtung ist vor allem von einem Gremium vorgenommen worden, das unter bestimmten Gesichtspunkten ausgesucht worden war. Es hat gegolten, Personen heranzuziehen, die grosse Erfahrung im Wohnungsbereich haben, aber keine Wohnungsbauer sind. Durch dieses Gremium sind schon Wertvorstellungen von der Benutzerseite hineingekommen. Nun, woher haben wir die Informationen über die Bedürfnisse genommen? Unsere Quelle ist die Literaturauswertung gewesen. Wir haben nicht eine x-te Bewohnerbefragung unternommen, wir haben uns statt dessen auf die zu diesem Thema reichlich vorhandene Literatur gestützt.

Peverelli: Das Gremium nicht unmittelbar Betroffener, welches der Arbeitsgruppe Stoff zur Beurteilung der Wohnbedürfnisse geliefert hat, würde ich als eine Art variablen Impulses nennen, variabel insofern, weil er Bedürfnisse festzustellen versucht hat, die sich mit der Zeit bestimmt umwandeln werden. Ist es vorgesehen, dass nach Inkrafttreten dieses Bewertungssystems das genannte Gremium eine periodische Verifikation der Bedürfnisse durchführen wird, welche wiederum die Struktur und den Aufbau des Bewertungssystems tangieren und beeinflussen wird?

Wiegand: Das System ist flexibel aufgebaut. Man kann Zielkriterien, die wir jetzt nicht als Beurteilungskriterien berücksichtigt haben, aus unserem Topf mit 350 Zielen wieder herausholen, um sie als neue Beurteilungskriterien anzuwenden. Umgekehrt können von den 80 Beurteilungskriterien einige wiederum in den Wartestand zurückversetzt werden. Ich möchte betonen, dass die ständige Revision absolut erforderlich ist.

Gloor: Die erarbeiteten Unterlagen unterscheiden sich von früheren insofern, als von der Bewohnerzahl pro Haushalt und Wohnung ausgegangen wird. Kann die Personenzahl juristisch gesichert werden, oder ist sie nur ein Instrument der Planung, das heisst, kann später die Wohnung durch den Mieter doch überbelegt werden? Mit der Bewohnerzahl werden die Benutzungsarten der Zimmer erfasst, wobei in den Raumtabellen Zimmer mit Flächen von 14 m², 12 m² und 10 m² als minimale Anforderungen bezeichnet werden. In den 30er Jahren hatte man einen ähnlichen Versuch unternommen. Gerade die Architekten des Neuen Bauens hatten damals unter dem Begriff «die Wohnung für das Existenzminimum» nachgewiesen, dass man Räume besser möblieren könne, wenngleich sie gegenüber dem normalen Angebot kleiner seien. Das hat dazu geführt, dass

das normale Flächenangebot auf die neue Dimension dieser Architektengruppe zurückgegangen ist und das Gegenteil einer Qualitätssteigerung gebracht hat. Nun stellt sich folgende Frage: Eine 4-Zimmer-Wohnung mit einem Elternzimmer von 14 m², einem ersten Kinderzimmer von 12 m² und einem zweiten von 10 m² erbringt gegenüber einer 4-Zimmer-Wohnung mit allen Räumen von 14 m², gemessen an der gesamten Wohnfläche, eine Flächensparnis von etwa 3%, also eine relativ kleine Ersparnis im Vergleich zu dem, was man verliert, wenn die Wohnung dann doch mit mehr Personen, als in der Tabelle vorgesehen sind, belegt wird. Warum wurde nicht vorgeschrieben, dass sämtliche Räume 14 m² gross sein müssten und somit auch alternativ möblierbar würden als Eltern- und Kinderzimmer, aber auch als Kinderzimmer mit zwei Betten benutzbar wären?

Aellen: Die Belegung kann juristisch nicht gesichert werden. In England und meines Wissens teilweise auch in Deutschland wird für die Subventionierung von Wohnungen von der maximalen Belegungszahl ausgegangen. Die Kontrolle ist ausserordentlich schwierig, weil sich die Familienstruktur laufend verändert. In der Schweiz ist in der Gesetzgebung über dieses Problem nichts vorgesehen. Wenn wir diese Normalbelegung trotzdem einführen, so ist das, wie Herr Gloor erwähnt hat, eigentlich Planungshilfe, damit man eine Bezugsgrösse hat, mit der man Ausstattungen wie Sanitäreinrichtungen, Küchen usw. dimensionieren kann. Wir messen dann bei der Bewertung wiederum die Qualität in bezug auf diese festgelegte Normgrösse.

Wie man mit Minimalwerten umgehen soll

Peverelli: Sie hatten, bevor diese Aktion gestartet wurde, eine Überprüfung bestehender Wohnüberbauungen durchgeführt mit dem Ziel, nehme ich an, gewisse Daten als Grundlage für Ihre jetzige Arbeit zu gewinnen. War Ihnen die Überprüfung bestehender Wohnüberbauungen für die Aufstellung der Tabelle der Bezugsgrössen zur Festlegung des Wohnwertes dienlich? Auf der Basis welchen Instrumentes haben Sie die in der Tabelle angegebenen Minimalwerte ermittelt?

Meyer: Wir haben verschiedene Ansätze durchgetestet, zum Beispiel die Gesamtgrösse, dann die Zimmerzahl oder, wie wir jetzt festgelegt haben, die Personenhaushaltsgrösse. Die Bewertung basiert immer auf einem Projekt, das dem Bundesamt eingereicht wird. Es geschieht aufgrund dieser Unterlagen und nicht anhand der später eintreffenden effektiven Benutzung, dass die Eingabe geprüft wird. Andernfalls müsste man die Bundeshilfe dauernd anpassen bzw. die zusätzlichen Beiträge, die für bestimmte Einkommensklassen erteilt werden, mit der Personenzahl verknüpfen und daher stets die Mietzinse verändern.

Peverelli: In der Tabelle mit den Minimalnettoflächen in Quadratmetern ist eine Bemerkung angebracht worden, die lautet: «Es ist nicht zulässig, gleichzeitig in allen Bereichen nur die absolut minimalen Werte vorzusehen.»

Es wäre denkbar, dass die Gesuchsteller möglicherweise die Minimalwerte gerade im Individualbereich einsetzen bzw. im Küchen-, Hygiene- oder Abstellbereich Werte angeben, die etwas grösser sind als die, die in der Tabelle vorgesehen sind. Wie könnte eine solche mögliche Manipulation der Tabelle vermieden werden?

Allen: Da ein Projekt die in der Tabelle aufgeführten Werte aufweist, kommt es zu einem Konkurrenzvergleich mit anderen Entwürfen. Auch wenn all die verlangten Werte erfüllt sind, gibt es vorerst noch keine Qualitätspunkte. Erst wenn eine bestimmte Mehrfläche festgestellt wird, erfolgt die differenzierte Punktevergabe. Warum sind die Flächen so tief angesetzt? Sie haben auf die Bemerkung in der Tabelle hingewiesen, dass es nicht zulässig sei, gleichzeitig in allen Bereichen die tiefsten Werte vorzusehen. Das ist nur ein Aspekt zur Interpretation der Werte. Wir setzen bewusst niedrige Werte, damit der Architekt die Möglichkeit hat, nach seiner Interpretation dort Qualität anzustreben, wo er es für richtig hält. Es ist in die Gesamtfläche eine Reservefläche eingebaut, die beliebig auf die einzelnen Bereiche verteilt werden kann. Der Architekt ist also frei, grosse oder kleine Küchen, kleine oder grössere Zimmer zu entwerfen. Wir möchten nicht auf einen bestimmten Grundriss typ hinsteuern, sondern dem Architekten die Möglichkeit geben, dort Reserve vorzusehen, wo er es für vernünftig hält.

Wiegand: Wir sollten uns den Unterschied zwischen Ziel- und Normerfüllung vor Augen führen. Bisher waren die Bewertungsinstrumente auf der Basis der Normerfüllung aufgebaut. Besonders bekannt sind hier die «Richtlinien für die Planung und Ausführung von gemeinnützigen Wohnungen der Stadt Zürich». Bei der Normerfüllung geht es darum, ob ein bestimmter Wert erfüllt ist oder nicht. Die Werte werden nicht untereinander gewichtet, egal, ob nun eine Treppe richtig oder falsch oder ob ein Wohnzimmer gross oder klein ist. Bei der Zielerfüllung ist das anders: je besser eine Sache erfüllt ist, desto mehr Punkte gibt es; weniger Gutes kann durch besonders Gutes kompensiert werden. Die Zielerfüllung gibt dem Architekten einen grösseren Gestaltungsspielraum. Wenn er zum Beispiel für den Wohnraum nicht die optimale Lösung gefunden hat, so kann er das mit einem guten Vorschlag im Schlafzimmerbereich kompensieren. Die angegebenen Minimalwerte dienen wirklich nur als erstes Sieb und zur Feststellung, ob hier überhaupt irgendwelche Basiswerte erreicht seien und ob damit die Wohnung zu bewerten sei. Die eigentliche Punktzahl erhält eine Wohnung aber erst durch den Grad der Zielerfüllung.

Meyer: Ich bedaure, dass wir Prämissen- oder Schwellenwerte einführen mussten, denn eigentlich dürfte man voraussetzen, dass eine Wohnung auch optimal benutzt werden kann und dass die Architekten, welche die Projekte zur Subventionierung vorlegen, sich Rechenschaft darüber ablegen, ob jeder Raum auch gut möblierbar ist. Man führt Qualitätsbewertungen nicht der Architekten wegen ein, die die besseren Grundrisse liefern, sondern derjeni-

gen wegen, die mit minimalem Aufwand, auch geistig, entwerfen. Wir brauchen daher ein erstes Sieb, um definieren zu können, was ein zulässiges Minimum ist. Die Forschungskommission Wohnungsbau (FKW) gab die von Rolf Baumann und Hermann Zinn durchgeführte Studie «Kindergerechte Wohnungen für Familien» heraus, in der sich die Autoren ganz intensiv mit dem Kinderbereich in der Wohnung auseinandergesetzt hatten. Bezüglich der Flächen wurde darauf hingewiesen, dass es optimal wäre, für Kleinkinder einen Raum von 16 m² vorzusehen, der dann für Jugendliche in zwei gleiche Hälften aufgeteilt werden könnte. Das würde heissen, dass wir als minimale Fläche einen Raum von zweimal je 8 m² fordern sollten, um auch die Grundrissflexibilität fördern zu können. Wir konnten aber die Werte nicht so tief einsetzen, weil damit wahrscheinlich Missbrauch getrieben würde. Um dies auszuschalten, müsste man sowohl die Fläche als auch die Zusammenlegbarkeit der Räume derart detailliert fordern, dass man wieder eine Verschmelzung verschiedener Gesichtspunkte erhielte. Die vorliegende Flächentabelle ist deshalb eine Art Kompromiss zwischen den Mindestanforderungen und den Wünschen, die an einen möglichst variablen nutzbaren Wohnungsgrundriss gestellt werden können.

Relativität des Begriffes Wohnwert

Gloor: Vor Jahren wurde in dieser Zeitschrift gezeigt, dass man ein Zimmer von etwa 10 m² Fläche, wenn Türe und Fenster geschickt angeordnet seien, auf zwei verschiedene Arten mit zwei Betten möblieren könne. In Ihrer Liste ist dieser Raum so bewertet, dass man ihn auf eine Art mit zwei Betten möblieren kann, weil imperativ angenommen wird, dass auf der einen Schmalseite das Fenster und auf der anderen Schmalseite die Türe sei. Was sagen Sie dazu?

Wiegand: Im ersten Entwurf zum Wohnungsbewertungssystem wurde der Versuch unternommen, die Möblierbarkeit möglichst genau zu messen. Wir haben dann aber einsehen müssen, dass das praktisch unmöglich ist. Es gibt so viele denkbare Kombinationen in der Möblierung und so viele Möglichkeiten in der Raumgestaltung, dass wir diese Verschiedenheit gar nicht erfassen können. Es ist grundsätzlich falsch – und dieser Fehler wurde unserer Ansicht nach in der Vergangenheit sehr häufig gemacht –, dass bei messbaren Dingen versucht wird, sehr exakt zu werden, alle Kombinationsmöglichkeiten, alles mögliche zu erfassen. Dagegen werden andere Bereiche, die weniger gut messbar sind, völlig vernachlässigt. Berücksichtigen sollte man alle Qualitätsbereiche. Um zu abgewogenen und nicht zu einseitigen Gesamtergebnissen zu kommen, heisst das aber auch, dass man bei jenen Qualitätsbereichen, die man gut messen kann, die Sache nicht auf die Spitze treibt. Deswegen sind wir auch bei der Möblierbarkeit auf einem generellen Niveau geblieben. Wir messen schlicht die Länge der zur Verfügung stehenden Stellwände sowie die Fläche und die Proportion des Raumes.

Peverelli: Man gewinnt den Eindruck, dass im Bewertungssystem der Zielkomplex I in

quantitativer Hinsicht besser erfassbar ist. Die Zielkomplexe II und III sind dagegen eher mehr als eine Plattform definiert worden, die als Unterstützung zur besseren Erfassung des Zielkomplexes I, also der Wohnung, dienen sollten. Könnte diese Interpretation stimmen?

Wiegand: Nein, dieser Interpretation können wir nicht beipflichten. Wir gingen von der Frage aus, was den Wohnwert für den Benutzer der Wohnung ausmache. Aufgrund von Untersuchungen kamen wir zu der Überzeugung, dass zum Wohnwert neben der Wohnung sowohl Wohnanlage als auch Versorgungsqualität in erheblichem Masse beitrügen. Analysen zeigen, dass ein Wohnstandort oft das Wohngefühl in der Wohnung steigern oder auch schwächen kann. Wir müssen betonen, dass die drei Zielkomplexe bei uns alle auf einer Bewertungsebene liegen. Die Zielkomplexe haben zwar unterschiedliche Gewichte und sprechen verschiedene Massstäbe und Bewertungsgegenstände an – zum Beispiel hier Raumgrössen und dort das Einkaufszentrum –, sie sind methodisch jedoch im Prinzip gleich behandelt worden.

Meyer: Einer der wesentlichen Punkte unseres Vorschlages für das Wohnungsbewertungssystem liegt darin, dass wir nicht nur die Wohnung oder allenfalls noch die allernächste Wohnumgebung in die Qualitätsbewertung aufgenommen haben, sondern die Wohnzufriedenheit auch im Bereich der Versorgung zu erfassen versucht haben. Das hat sich ja dann auch bei der Gewichtung bewahrt, da knapp ein Drittel der Gewichte auf den Zielkomplex III gefallen ist. Wir haben die Einrichtungen räumlich aufgeteilt in den sogenannten Nahbereich (zu Fuss erreichbar) und den Regionalbereich (mit Verkehrsmitteln erreichbar), wobei wir darauf geachtet haben, dass für zentral gelegene Einrichtungen das öffentliche Verkehrsmittel als Grundlage in die Bewertung aufgenommen werden soll. Die Erreichbarkeit korrespondiert mit der Qualität des Angebotes, sei es im Bildungsbereich, bei Dienstleistungen, oder sei es bei Güterproduktion und -verteilung usw. Deshalb haben wir als Beurteilungskriterium jeweils die Wegzeitdistanz gewählt, also die nötige Zeit, von der Wohnung die gewünschte Einrichtung zu erreichen, und zwar inklusive Warte- und Fahrzeiten. Wichtig scheint uns, dass dieser Aspekt auch beim Landkauf berücksichtigt wird. Nicht dass man ganz abgelegene, unerschlossene, unterversorgte Wohnlagen aussucht, nur weil dort der Boden billig ist, dann schöne Wohnungen darauf errichtet, die den Bewohnern aber insgesamt nicht dienlich sind.

Der höhere Landpreis in gut versorgten Gebieten wird insofern berücksichtigt, als er ja auch die Qualität der Versorgung beinhaltet, wenigstens solange er durch den Wohnungsbau bestimmt wird. Was darüber hinausgeht, müssen wir leider ausklammern. Wenn durch die Berücksichtigung der Versorgungsqualität verbilligte Wohnungen nach neuem Wohnbauförderungsgesetz vermehrt in den Zentren von Agglomerationen und Regionen ermöglicht werden, dann haben wir zum besseren Wohnen einen Beitrag geleistet, der über die Qualität des Grundrisses hinausgeht.

Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz und Rezession – ein Paradox?

Peeverelli: In Zusammenhang mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz hat man sich eine Steigerung der Wohnungsproduktion zum Ziel gesetzt. Angestrebte Aufgabe ist die Erstellung von 10 000 Wohnungen im Jahr. Auf dem Wohnungsmarkt stellen wir aber einen Leerwohnungsbestand fest. Kann man in der jetzigen konjunkturellen Situation in Verbindung mit dem tatsächlichen Leerwohnungsbestand von der Dringlichkeit des Wohnbauförderungsgesetzes noch reden?

Guggenheim: Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz umfasst Massnahmen zugunsten des gesamten und des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Es war nie die Meinung, sich darauf festzulegen, 10 000 Wohnungen pro Jahr im gemeinnützigen Wohnungsbau zu erstellen. Das Eidgenössische Parlament hatte zuerst 10 000 Wohnungen bewilligt, für die in den Jahren 1975, 1976 und eventuell 1977 Zusicherungen für eine Bundeshilfe gegeben werden können. Wir stellen heute fest, dass an sich der Wille, Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau zu erstellen, stark zurückgeht und noch weiter zurückgehen wird. Die Wohnbauten, die in diesem Jahr noch ausgeführt werden, bilden den Schluss jener Hausse, die zu Beginn der 70er Jahre ihren Anfang genommen hatte und nun in die rezessive Phase und zum Ausklingen kommt. Das ändert aber nichts an der Tatsache, dass eine bestimmte Anzahl Wohnungen nach wie vor gebaut werden muss. Es gilt, folgende Differenzierung zu machen. Erstens: Es gibt Regionen mit einer Übersättigung an Wohnungen und Leerwohnungen, wobei es aber nach wie vor Gebiete in der Schweiz gibt, in denen kein Überschuss an Leerwohnungen vorhanden ist. Ich denke vor allem an ländliche Gegenden, wo teilweise der Leerwohnungsbestand praktisch Null ist. Zweitens: Im allgemeinen Wohnungsbau wurden die Verhältnisse minderbemittelter Leute nie berücksichtigt. Wohnungen für solche Gruppen wurden nicht im allgemeinen, sondern im sozialen oder im gemeinnützigen Wohnungsbau erstellt. Die Nachfrage nach derartigen Wohnungen ist weiterhin vorhanden. Ein gewisser Rückgang ist auch dort festzustellen, da billige Wohnungen der Gastarbeiter nun frei geworden sind.

Es geht um Prognosen

Gurtner: Die langfristige Wohnbauprognose, die im Rahmen der Kneschaurek-Studie gemacht wurde, rechnet noch mit 45 000 Wohnungen, vorausgesetzt, dass das Bevölkerungswachstum weitergehen werde. Aufgrund der Bevölkerungsstagnation, die sich bereits vor der Rezession bemerkbar gemacht hatte, wurde diese Zahl auf rund 30 000 korrigiert, was unserer Zielvorstellung für die nächsten 15 bis 20 Jahre entspricht. Die Rezession hat nun aber dazu geführt, dass kurzfristig die Bevölkerungszahl sogar zurückgegangen ist. Dies hat zu einer proportionalen Steigerung des Leerwohnungsbestandes geführt. Wir nehmen nun an,

dass bis ins Jahr 1980 jährlich rund 25 000 Wohnungen nötig sein werden, wobei der Bedarf aus den Faktoren Bevölkerungswachstum, Abnahme der Wohndichte, Abbruchrätigkeit, Umwandlungen sich zusammensetzt. Mit dem Anteil der Zweitwohnungen ergibt sich die Zahl von rund 25 000 Wohneinheiten. Angesichts der erteilten Baubewilligungen ist anzunehmen, dass in diesem Jahr noch etwa 45 000 Wohnungen errichtet werden. Im Jahre 1977 dürfte mit rund 20 000 Wohneinheiten bereits eine Unterproduktion eintreten. Es wird dann unsere Aufgabe sein, im Rahmen der Investitionshilfen diese langfristige Minimalkapazität von rund 30 000 Wohnungen aufrechtzuerhalten.

Peeverelli: Man gewinnt den Eindruck, dass das Gesetz an den Realitäten vorbeiformuliert worden ist, berücksichtigt man die gegenwärtige Struktur des Wohnungsmarktes. Dieses Gesetz könnte durchaus als Strafmassnahme gegen den betriebenen spekulativen Wohnungsbau angewendet werden bzw. bekäme sogar eine Art erzieherischer Sanierungsfunktion des Tatbestandes. Sind diese Annahmen richtig?

Guggenheim: Ich glaube nicht, dass diese Überlegungen zutreffen. Es stimmt nicht, dass das Gesetz an den Realitäten vorbeigeht, sondern es bietet einen breit angelegten Fächer von Instrumenten an. Je nach Zeit muss nun die eine oder die andere Massnahme zurückgestellt werden, oder eine andere tritt in den Vordergrund. Die Finanzierungsmöglichkeiten zugunsten des allgemeinen Wohnungsbaus sind auf zwei Artikel beschränkt. Heute Geld für den allgemeinen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen ist sicherlich nicht notwendig. Deswegen nun das Gesetz zu ändern, das langfristig konzipiert ist, wäre aber auch falsch. Hingegen möchte ich nochmals betonen, dass der gemeinnützige und der soziale Wohnungsbau vom frei tragenden Wohnungsbau, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nie betrieben worden sind. Ausnahmen bilden jene Arbeitgeber, die zugunsten ihrer Angestellten Wohnungen errichtet und sie ihnen zu günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt haben. Der gemeinnützige und der soziale Wohnungsbau ist stets eine Aufgabe der öffentlichen Hand gewesen und wird es auch weiterhin bleiben. Von einer Strafe zu sprechen wäre verfehlt, denn auf dem Gebiete des allgemeinen Wohnungsbaus hat sich die Bauwirtschaft selbst bestraft, indem zu viel auf Vorrat produziert worden ist.

Gloor: Die neuesten Prognosen liegen also bei 25 000 Wohnungen im Jahr. Nach Aussagen einer Grossbank stehen in der Schweiz ungefähr 80 000 Wohnungen leer. Zurzeit werden es rund 100 000 sein. Wurde dies bei Ihrer Berechnung von 25 000 Einheiten berücksichtigt? Mit anderen Worten: Wohnungen für vier Jahre stehen bereits «auf Lager» und müssen durch die Banken finanziert werden. Aufgrund der heutigen wirtschaftlichen Lage möchte ich die errechnete Zahl von 25 000 Wohneinheiten im Jahr bis 1980 in Zweifel ziehen. Zudem ist anzunehmen, dass beim jetzigen Leerwohnungsbestand sicher kein Finanzgeber daran interessiert ist, in den Bausektor zu investieren.

Gurtner: Mit 25 000 Wohneinheiten hätten

wir bis 1980 einen Bedarf von rund 145 000 Wohnungen berücksichtigt. Davon muss die Reduktion der Leerwohnungen bis auf ein Niveau von 2% des gesamten Wohnungsbestandes in Abzug gebracht werden. Es wird übersehen, dass wir in der Vergangenheit stets von einem Leerwohnungsbestand geredet haben, der eigentlich nützlich wäre, damit die Marktverhältnisse einigermaßen wieder funktionierten. Die nötigen Beträge variieren zwischen 0,5%, 1,5% und 3% je nach Land, Struktur- und Mobilitätskriterien. Wir haben ein amtsinternes Instrumentarium zur Abklärung der Bedarfsfrage entwickelt. Mit dem Begriff Wohnbauförderung ist die Erinnerung an die Kriegsjahre verbunden, und Förderung wird im Sinne des Aufholens von Fehlbeständen verstanden. Die Wohnbauförderung bezieht sich aber im neuen Gesetz nicht auf die Förderung des absoluten Bestandes, sondern auf jene des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Man möchte den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen innerhalb der jeweils notwendigen Gesamtproduktion zu erhöhen versuchen. Der Tatbestand auf dem freien Markt wird im Rahmen unseres Instrumentariums, welches auch die örtliche Mietzinssituation einschliesst, als Information einbezogen und dadurch auch in unseren Entscheidungsablauf eingegliedert.

Sanierung und Mietzinsgestaltung im Bereiche bestehender Altbausubstanz

Gloor: Wie sieht das Problem bei der Sanierung bestehender Altbauwohnungen aus? Sind hier Mittel vorhanden, oder liegt das ausserhalb Ihres Tätigkeitsfeldes?

Guggenheim: Hauptanliegen unseres Amtes ist vor allem die Förderung sanierungsbedürftiger Objekte. Hier haben wir wiederum das Instrumentarium des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes mit allen seinen Verbilligungsmassnahmen zur Verfügung, und wir können auch die entsprechenden Kredite, die über 900 Mio. Franken insgesamt ausmachen, beanspruchen. Darüber hinaus haben wir durch die Konjunkturbeschlüsse der eidgenössischen Räte die Möglichkeit, Kapitalzinszuschüsse als A-fonds-perdu-Leistungen ebenfalls zur Verbilligung der Mietzinse von renovierten Wohnungen zu gewähren, sofern dies von den Eigentümern gewünscht wird. Für diese Möglichkeit stehen zusätzlich 30 Mio. Franken zur Verfügung.

Gloor: Werden für die Erneuerung alter Wohnungen die Qualitätsnormen zur Hand genommen, oder bleiben sie unberücksichtigt? Ich habe in Studien selbst festgestellt, dass die Mehrzahl der durch die öffentliche Hand oder durch die Baugenossenschaften erstellten Mietwohnungen Ihren Qualitätsnormen nicht entspricht. Dies scheint mir deshalb wichtig zu sein, weil das Gesetz in der ursprünglichen Form eine Art Investitionslenkung darstellt, das heisst die Lenkung der Investitionen aufgrund von Qualitäten. Wenn das nicht mehr einkalkuliert wird, dann könnte das Ganze eher zu einem Unterstützungsprogramm zugunsten der Bauindustrie werden.

Munter: Es ist uns bewusst, dass wir dauernd

Kompromisse schliessen müssen. Einerseits haben wir ein sozialpolitisches Instrument und andererseits die konjunkturpolitisch schwierige Lage. Der Bundesbeschluss ist eindeutig aufgrund der Konjunkturlage gefasst worden. Die Qualitätsrichtlinien des Wohnungsbewertungssystems eignen sich nicht für bestehende Bauten. Sie meinen, dass wir Investitionslenkungen zugunsten der Qualität betreiben sollten. Hier wären wir ganz Ihrer Meinung. Wir haben daher einen Katalog mit Qualitätsrichtlinien aufgestellt, die auch bei Renovierungen beachtet werden müssten. Eine Kriteriengruppe wäre damit zu begründen, dass dort, wo zum Beispiel für ein Quartier kein Gesamterneuerungskonzept vorhanden wäre, die Bundeshilfe verweigert würde. Wenn man nun aber weiss, wie lange die Planungen für solche Konzepte dauern, dann ist diese Art der Konjunkturpolitik nicht mehr realistisch. In der Schweiz existiert kein Gesetz, das erlauben würde, Personen aus Wohnungen mit ungenügendem Komfort auszusiedeln und ihnen dafür bessere Wohnungen zuzuweisen. Im Ausland gibt es jedoch Ansätze zu solchen Erlassen. Solange wir solcher Grundlagen entbehren, ist es meist zu verantworten, dass auch Wohnungen renoviert werden, die vielleicht investitionsmässig nicht mehr genügen. Diese Wohnungen bleiben ja doch bestehen. Also trifft die Ablehnung nicht eigentlich den Vermieter, sondern die Benutzer dieser Wohnungen. Aus diesem Grunde haben wir vereinfachte Richtlinien aufgestellt. Den baulichen Gegebenheiten wird dabei gebührend Rechnung getragen. Wichtig scheint mir, dass Bausubstanz in einem Quartier erhalten bleibt, das trotz Fehlens bestimmter Einrichtungen dem Bewohner weit mehr bieten kann als «modernste» Überbauungen.

Gloor: Unterliegt die Miete in den Altwohnungen auch der Progression, wie dies bei Neuwohnungen der Fall ist? Wie gross ist diese Progression, vor allem in Hinblick auf die Inflationsdämpfungskampagne in der Schweiz, wo bald der Prozentsatz der Inflation tiefer liegt als jener, den Sie für Ihre Berechnung angenommen haben?

Gurtner: Bezüglich der Vorschriften über die Mietzinsgestaltung ist allen Hilfsvarianten gemein, dass sich die nach der Erneuerung erge-

bende Neumiete aus der vorherigen Altmiete und der aus den wertvermehrenden Erneuerungsaufwendungen berechneten Kostenmiete zusammensetzt. Letztere ist nach den leicht modifizierten Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes festgelegt worden und umfasst die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, eine Quote für Unterhalt und Verwaltung, die Amortisation von 30% der wertvermehrenden Erneuerungskosten innerhalb 25 Jahren sowie eine Nebenkostenpauschale von 0,5% der Erneuerungskosten, was einer Bruttomiete von rund 8% der wertvermehrenden Aufwendungen entspricht. Beschränkt sich die Bundeshilfe auf die reine Finanzierungshilfe, werden also keine zusätzlichen Verbilligungsmassnahmen beansprucht, so bildet die Neumiete die Basis für eine während der Dauer der Verbürgung kontrollierte Mietpreiserhöhung von jährlich höchstens 3%.

Optiert man dagegen für Mietzinsverbilligungsbeiträge, so dient die derart berechnete Neumiete als Grundlage für die Berechnung der Bundesleistungen, welche die Mieten in den Varianten des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes durch Vorschüsse und A-fonds-perdu-Beiträge anfänglich um bis zu 40% und in Form von Kapitalzinszuschüssen um 2% der Erneuerungskosten oder um rund 15 bis 20% unter die Neumiete zu senken vermögen. Der Mietzinsanstieg ergibt sich aus der degressiven Gestaltung der Bundesleistungen und bewegt sich je nach Verbilligungssystem im Rahmen von rund 3% pro Jahr. Was die Mietzins- und Zweckentfremdungskontrolle betrifft, ist man bei der Erneuerungsaktion der im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz für Neubauten stipulierten 25jährigen Kontrollfrist insofern abgekommen, als mit Finanzierungshilfe erneuerte und anschliessend mit Vorschüssen verbilligte Altwohnungen durch Ablösung und Rückzahlung der Bundeshilfe jederzeit von sämtlichen Kontrollen befreit werden können. Das gleiche gilt für die Kapitalzinszuschüsse, wo die sonst während 10 Jahren dauernde Mietzinskontrolle mit dem Verzicht auf weitere Zuschussleistungen entfällt. An der 25jährigen Kontrollfrist festgehalten wird somit lediglich im Falle der Zusatzverbilligungen gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz.

Bezüglich der in dieses Gesetz eingeplanten Mietzinsserhöhungen besteht heute tatsächlich die Gefahr, dass die vorgesehene Steigerungsrate von jährlich 3% in den nächsten Monaten über den effektiven Wachstums- und Teuerungsrate liegen könnte. Inwieweit diese Abflachung der wirtschaftlichen Entwicklung von Dauer sein wird, ist freilich eine andere Frage. Das Bundesamt für Wohnungswesen ist sich jedoch der Problematik bewusst, weshalb denn auch verschiedene Sicherungen vorgesehen sind. So kann der Bundesrat im Falle wirtschaftlicher Veränderungen die «technischen» Rahmenbedingungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes jederzeit den herrschenden Gegebenheiten anpassen. Noch ist es jedoch zu früh, solche Veränderungen zu veranlassen, doch wird das Bundesamt für Wohnungswesen die Entwicklung während der nächsten Monate aufmerksam verfolgen.

Peverelli: Es sieht so aus, als seien verschiedene Projekte durch die Rezession blockiert und steckten sie in der Schublade, um an das Bewertungssystem angepasst zu werden, dies in der Absicht, die Subventionierung und folglich die Auftragserteilung zu sichern. Ist es durch das Bundesamt für Wohnungswesen möglich, eine solche Tendenz festzustellen? Inwieweit hat in der jetzigen Situation das Bewertungssystem in quantitativer Hinsicht eine Funktion?

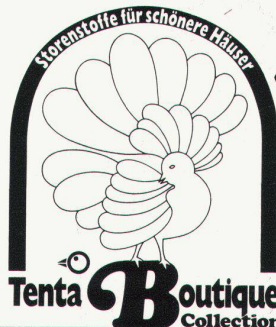
Aellen: Wir können ganz deutlich feststellen, dass trotz der stark veränderten Bedarfslage ein Angebotsüberhang an Projekten vorhanden ist und gerade in dieser Situation dem Bewertungssystem eine grosse Bedeutung zukommt. Die ursprüngliche Zielsetzung, nämlich die qualitativ besten Projekte auszuwählen, kommt in dieser Lage stark zum Tragen; um so mehr, als sich in Zukunft das Wohnbauvolumen reduzieren wird, ist es wichtig, qualitativ möglichst hochstehende Projekte unter Wahrung eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses zu realisieren. Anhand der rund 9000 Wohnungen, die im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens bisher im Bundesamt für Wohnungswesen behandelt worden sind, hat das Bewertungssystem eine erste Bewährungsprobe bestanden. ■

Bald werden Häuser schöner sein und Wohnungen wohnlicher.

Bald werden Häuser schönere Storen haben — mit neuen, dezenten Farben. Mit den Storenstoffen der TENTA-Boutique-Collection. In den Farben Paprika, Kupfer, Gold, Polar und Schilf — sowohl uni als auch verschieden gestreift.

Senden Sie uns den Coupon, wenn Sie mehr wissen (und etwas sehen) möchten.

Die TENTA-Boutique-Collection.
Storenstoffe für schönere Häuser.



Coupon ■ ■ ■ ■ ■

Einsenden an GEISER AG Tentawerke
3415 Hasle-Rüegsau
Tel. 034 61 38 61
Ihre neuen Storenstoff-Dessins
möchte ich sehen.

Name: _____

Strasse: _____

PLZ/Ort: _____