# So könnte das Bundesgesetz zur Förderung von Wohnungsbau und Wohnungseigentum aussehen

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **47 (1972)**

Heft 3

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-104079

**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**

*Eidgenössische Wohnbaukommission*

# So könnte das Bundesgesetz zur Förderung von Wohnungsbau und Wohnungseigentum aussehen

Im Gegensatz zu den bisherigen Wohnbauaktionen des Bundes, die jeweils innert kürzester Frist als Notaktionen hatten in Kraft gesetzt werden müssen und nie voll befriedigten, beruht der Entwurf auf eingehenden und sorgfältigen Abklärungen einschliesslich der Prüfung zahlreicher alternativer Massnahmen mit all ihren direkten und indirekten Auswirkungen auf den Wohnungsbau und die übrige Wirtschaft.

Die wichtigsten Teile des Gesetzes betreffen die Förderung des Wohnungsbaues im allgemeinen, die besonderen Massnahmen zur Kapitalbeschaffung und Mietzinsverbilligung im gemeinnützigen Wohnungsbau sowie die Förderung des Wohnungs- und Hauseigentums.

## Förderung des Wohnungsbaues im allgemeinen

Die Vorarbeiten zeigten deutlich, dass es nicht nur darum gehen konnte, bestimmte Bauvorhaben durch besondere Massnahmen individuell zu fördern und zu verbilligen, sondern dass vorerst günstigere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau insgesamt geschaffen werden mussten. Dazu gehört die Bereitstellung von erschlossenem Bauland in genügendem Umfang. Viele und selbst finanzstarke Gemeinden können diese Aufgaben nicht befriedigend erfüllen, weil ihnen die liquiden Mittel fehlen. Heute betragen die Erschliessungskosten je Neueinwohner im Durchschnitt über 5000 Franken. Noch nicht in Kraft, weil dazu die Verfassungsgrundlage erst im neuen Artikel 34 sexies geschaffen werden muss, ist die Verpflichtung der Gemeinden, die Bauzonen innert angemessener Zeit zu erschliessen und von den Grundeigentümern innert kurzer Zeit fällige Beiträge zu erheben. Diese Massnahme dient der Bekämpfung der Baulandhortung und unterstützt die Finanzierung der Infrastrukturanlagen. Analoge Zwecke verfolgt die Mehrwertabschöpfung im Entwurf zum Raumplanungsgesetz. Das letztere enthält ausserdem Erleichterungen für die Umlegung von Bauland und für Grenzregulierungen, wodurch der Boden ebenfalls mobilisiert und zweckmässiger eingesetzt werden soll. In das gleiche Kapitel gehören die geplanten Darlehen an gemeinnützige Bauträger für den vorsorglichen Landerwerb.

Weitere Massnahmen für den Wohnungsbau im allgemeinen bilden die Förderung der Wohnungsmarkt- und Bauforschung sowie der Baurationalisierung. In diesem Zusammenhang sei besonders darauf hingewiesen, dass dem Bund die Pflicht auferlegt wird, jene Bauvorschriften zu vereinheitlichen, die für die Rationalisierung im Bauwesen nötig sind.

## Kapitalbeschaffung und Mietzinsverbilligung im gemeinnützigen Wohnungsbau

Eines der grössten Hinternisse für eine stärkere Ausweitung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bildet der Mangel an Eigenkapital der Genossenschaften und übrigen Bauträger. Dieses Problem soll gelöst werden, indem der Bund dafür sorgt, dass Fremdkapital bis zu 90 % der Anlagekosten bereitgestellt wird; ausnahmsweise kann diese Limite sogar noch überschritten werden. Je nach Marktlage hat der Bund die entsprechenden Darlehen der Banken, Pensionskassen und anderer Kapitalgeber lediglich zu verbürgen oder aber selbst zu gewähren. Es gilt, im Rahmen des Gesamtvolumens einen grösseren Anteil der Mittel auf den gemeinnützigen Wohnungsbau umzuleiten.

Neben der genannten direkten Hilfe an bestimmte Bauvorhaben soll der Bund inskünftig Bauträger und deren Organisationen im gemeinnützigen Wohnungsbau auch allgemein durch Darlehen und Kapitalbeteiligungen unterstützen und wenn nötig

**sogar bei der Schaffung neuer Organisationen mithelfen**

können. Denn zu einer massiven Ausweitung des verbilligten Wohnungsbaus braucht es ja nicht nur das Baukapital, sondern auch genügend Bauträger dieser Art.

Die direkte Kapitalhilfe ist mit besonderen Verbilligungsmassnahmen verbunden. Je nach Mieterkategorie werden die Anfangsmieten um bis zu 25, 33 oder 40 % verbilligt. An die Mieter der um 25 % verbilligten Wohnungen werden keine besonderen Bedingungen gestellt; sie sollen also zum Beispiel auch durch junge Ehepaare bezogen werden können. Die um 33 % verbilligten Wohnungen sollen Personen mit beschränkten Erwerbsmöglichkeiten, kinderreichen Familien usw. zukommen; jene mit 40 % Verbilligung umfassen vorab die Alters- und Invalidenwohnungen. Ausgangspunkt für die Verbilligung sind die kostendeckenden Mieten ohne Nebenkosten aber einschliesslich Amortisation gemäss dem heutigen Wohnbaugesetz. Die Grundverbilligung von 25 % wird dadurch herbeigeführt, dass die Abzahlung und ein Teil der Verzinsung der II. Hypothek aufgeschoben und wenn nötig vom Bund vorgestreckt wird, und indem die Unterhaltskosten anfänglich knapper und realistischer in der Kostenrechnung des gemeinnützigen Wohnungsbaus berücksichtigt werden, als es bisher üblich war. Die aufgeschobenen Lasten sind aus den allmählich ansteigenden Mieten zu decken. In den bisherigen Wohnbauaktionen des Bundes wurden jeweils Mieten vorgeschrieben, die grundsätzlich während zwanzig Jahren unveränderlich bleiben mussten, was zu Mietzinsen führte, die einerseits in stossender Weise hinter der wirtschaftlichen Entwicklung zurückblieben und die anderseits die Bauträger vor der Inanspruchnahme der Bundeshilfe abschreckten. Im Gegensatz dazu soll nunmehr ein kontinuierlicher Anstieg der Mietzinse erlaubt sein, wobei die Mehreinnahmen zur Abzahlung der nachrangigen Hypotheken und allfälliger aufgeschobener Zinsen zu verwenden sind. Allerdings darf sich das Anfangsverhältnis der Mieten zum Einkommen nicht verschlechtern, die Mieten sollen also höchstens prozentual gleich stark zunehmen dürfen wie die Einkommen. Allfällige Mehrlasten, beispielsweise wegen steigender Hypothekarzinse, sollen nicht mehr wie heute auf die Mieter abgewälzt werden, sondern zu einer Verlängerung der Amortisationsfristen für die nachrangigen Hypotheken führen. Modellrechnungen haben ergeben, dass beispielsweise bei einer jährlichen Mietzinssteigerung um 3 % eine II. Hypothek im Umfang von 30 % der Anlagekosten in 24 Jahren getilgt sein wird.

Da der Bund bei dieser Grundverbilligung seine Hilfe auf die Leistung von Garantien an die Kapitalgeber und Bauträger und auf normal verzinsliche Darlehen beschränken kann, ist es anderseits möglich, den Kreis der Mieter weit zu ziehen und auf besondere Einkommens- und Vermögenskontrollen zu verzichten.

Zur Erzielung der zusätzlichen Verbilligungen der Anfangsmieten bis zu 33 und 40 % sieht der Gesetzesentwurf Kostendeckungsbeiträge des Bundes à fonds perdu an die Vermieter vor. Diese können indessen degressiv gestaltet werden, weil ja auf der anderen Seite die

Mieten allmählich ansteigen. Diese Degression entspricht zwei Postulaten der eidg. Räte vom 20. März 1970. Für eine Wohnung mit 100000 Franken Anlagekosten, 30 % II. Hypothek und 3 % Mietzinssteigerung pro Jahr hat der Bund bei einer Anfangsverbilligung von 33 % insgesamt Fr. 7839.– à fonds perdu zu leisten; für eine entsprechende Wohnung mit 40 % Anfangsverbilligung steigt der Betrag auf Fr. 16348.–. Demgegenüber beträgt der Subventionsaufwand bei der Denner-Initiative bei einer Kapitalzinsverbilligung um beispielsweise 3 % bzw. bei einer Anfangsverbilligung der Mieten um 33 % nicht weniger als rund Fr. 50000.–.

Nach dem Gesetzesentwurf unterstehen alle verbilligten Wohnungen einer Mietzinskontrolle während der Dauer der Darlehen, mindestens aber während zwanzig Jahren und sind gegen Zweckentfremdung zu sichern. Neben Neuwohnungen soll auch die Sanierung von bereits bestehenden Wohnungen unterstützt werden.

Der Entwurf sieht keine Beschränkung der Zahl der mit Bundeshilfe verbilligten Wohnungen vor. Die Zahl soll sich je nach Marktlage und Bedarf frei einspielen können. Deshalb sind im Gesetz auch keine Kredit- und Subventionsplafonds enthalten, sondern diese sollen im Rahmen des jährlichen Voranschlags des Bundes festgelegt werden.

Gegenüber der heutigen Bundeshilfe ist festzuhalten, dass die neue Hilfe ohne finanzielle Leistungen der Kantone und Gemeinden durchgeführt werden soll. Dadurch wird die Abwicklung der Gesuche erleichtert.

Eine weitere Erleichterung gegenüber der jetzigen Regelung bildet im Gesetzesentwurf der Vorschlag, dass die Einkommen der Mieter von Wohnungen mit Zusatzverbilligung nur einmal, nämlich zu Beginn des Mietverhältnisses, kontrolliert werden sollen. Auf die lästigen Nachkontrollen und Konsequenzen im Falle von Einkommensüberschreitungen kann verzichtet werden, weil die A-fonds-perdu-Beiträge im Vergleich zur bisherigen Regelung während einer wesentlich kürzeren Zeitspanne ausgerichtet werden und degressiv gestaltet sind.

**Eigentumsförderung**

Die Förderung des Wohnungs- und Hauseigentums soll durch die gleichen Kapitalhilfen und Verbilligungsmassnahmen erfolgen wie im gemeinnützigen Mietwohnungsbau. Dadurch soll es breiten Bevölkerungskreisen mit wenig Anfangskapital bzw. kurzen Vorsparfristen ermöglicht werden, Wohneigentum zu erwerben.

# Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften Basel

**Generalversammlung**

Sehr geehrte Genossenschafter,

Wir laden Sie ein zur 15. ordentlichen Generalversammlung auf Samstag, 22. April 1972, 11.30 Uhr, im Kursaal, Bern.

*Traktanden:*

1. Protokoll der Generalversammlung 1971 in Interlaken
2. Jahresbericht
3. Jahresrechnung und Bilanz
   Bericht der Kontrollstelle
   Dechargeerteilung an den Vorstand
4. Wahl der Kontrollstelle
5. Statutenänderung (Sitzverlegung von Riehen nach Basel)
6. Allfällige Anträge
7. Diverses

Allfällige Anträge sind bis zum 25. März 1972 beim Präsidenten, Direktor E. Matter, Coop Basel ACV, Postfach, 4002 Basel, einzureichen.

Der Präsident: E. Matter

Der Geschäftsführer: H. Bänninger

**Auszug aus dem 14. Geschäftsbericht**

Die Genossenschaft konnte im Berichtsjahr auf ihr 15jähriges Bestehen zurückblicken. Das Bürgschaftsengagement betrug per 31. Dez. 1971 Fr. 14020414.–, während die zugesagten, aber noch nicht effektuierten Bürgschaften den Betrag von Fr. 8995000.– erreichten. Verluste sind keine entstanden. Die Jahresrechnung stellt sich wie folgt dar:

| **Gewinn- und Verlustrechnung** | **Aufwand** Fr. | **Ertrag** Fr. |
|---|---|---|
| Entschädigung an Vorstand und Sitzungsgelder | 5357.40 | |
| Steuern und Abgaben | 12094.50 | |
| Allg. Unkosten | 2639.70 | |
| AHV-Beiträge | 63.60 | |
| Vortrag | | 40.35 |
| Zinsertrag | | 142346.55 |
| Bürgschaftsprämien | | 50522.90 |
| Eintrittsgebühren | | 100.– |
| Schreibgeb./Prüfungskosten | | 1655.– |
| Überschuss | 174509.60 | |
| | 194664.80 | 194664.80 |

| **Bilanz** (vor Gewinnverteilung) | | **Aktiven** Fr. | **Passiven** Fr. |
|---|---|---|---|
| Banken | | 63603.15 | |
| Wertschriften | | 2755000.– | |
| Verrechnungssteuer | | 30095.75 | |
| Mobilien | | 1.– | |
| Trans. Aktiven | | 31730.20 | |
| Anteilscheinkapital | | | 2337200.– |
| Delcredere-Reserve | | | 356500.– |
| Trans. Passiven | | | 12220.50 |
| Reingewinn | | | |
| Vortrag | 1970 Fr. 40.35 | | |
| Gewinn | 1971 Fr. 174469.25 | | 174509.60 |
| | | 2880430.10 | 2880430.10 |

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Rechnungsüberschuss von Fr. 174509.60 wie folgt zu verwenden:

| | Fr. |
|---|---|
| Verzinsung des Anteilscheinkapitals von Fr. 2337200.– à 4 % | 91926.45 |
| Zuweisung an die Delcredere-Reserve | 82500.– |
| Vortrag auf neue Rechnung | 83.15 |
| | 174509.60 |