Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 50 (1975)

Heft: 1

Artikel: Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Autor: Guggenheim, Fürsprech

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104479

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: 20.08.2025

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

Fürsprech Thomas Guggenheim

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Nachfolgend veröffentlichen wir einen Auszug des Referates von Thomas Guggenheim, Delegierter des Bundesrates für Wohnungsbau, gehalten anlässlich der Vorständekonferenz des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen vom 30. November 1974 in Bern. Das vollständige Referat kann auf dem Sekretariat des Verbandes bezogen werden. Red.

Massnahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)

Der ungestörte Wohnungsbau hängt von drei Tätigkeiten ab, die aufeinander abgestimmt werden müssen:

- die Bereitstellung von Bauland
- die Finanzierung und
- der eigentliche Bauvorgang

Jede dieser drei Tätigkeiten kann gestört sein, einzeln, zu zweien oder sogar gemeinsam. Das WEG hat nun ein Massnahmenpaket geschaffen, zu verhindern, dass Störfaktoren auftreten können, oder wenn dies der Fall sein sollte, zu entstören.

Bei der Bereitstellung von Bauland wird es immer notwendiger, die Gemeinden und die gemeinnützigen Organisationen bei der Beschaffung von Wohnbauland in günstigen Zeiten und zu tragbaren Bodenpreisen zu unterstützen. Nach wie vor sind Erschliessungsanlagen rechtzeitig zu erstellen. Zurzeit sind wir dabei, bei den Kantonen und Gemeinden den Bedarf nach erschlossenem Bauland zu ermitteln. Dies dürfte uns erlauben, die Förderungsmassnahmen des Bundes für die Jahre nach 1976 zu überblicken und vorzubereiten. Ich halte indessen dafür, dass die im WEG für die Bereitstellung von Bauland vorgesehenen Massnahmen nicht solche der ersten Priorität sind.

Bei der Finanzierung gingen die Schöpfer des WEG ursprünglich davon aus, der Bund werde inskünftig 30 % des benötigten Fremdkapitals im Wohnungsbau selber finanzieren und leiste die zur Grundverbilligung der Anfangsmietzinse nötigen Vorschüsse aus der Finanzrechnung. Dieses Konzept wurde geändert. Nunmehr sind es die Hypothekarinstitute, welche 90 % des benötigten Fremdkapitals und sogar einen Teil der Vorschüsse erbringen sollen. Der Bund wird die Betreffnisse verbürgen.

Ich habe im Verlaufe dieses Jahres Verhandlungen mit den schweizerischen Banken geführt. Ich werte unsere Besprechungen als positiv. Die Hypothekarinstitute haben sich bereit erklärt, jährlich 10 000 unter das WEG fallende Wohnungen zu finanzieren, sofern sie über die nötigen Mittel verfügen. Dies bedeutet immerhin, dass unserem Anliegen seitens der Hypothekarinstitute gegenüber andern Kreditgesuchen Priorität eingeräumt wird. Mehr wollten und konnten wir nie verlangen.

Indessen sind zwei Hindernisse vorhanden: die Hypothekarinstitute verfügen über zu wenig langfristige Gelder; die Zinssätze aus Sparheften und damit die Zinssätze der Hypothekardarlehen sind nicht marktkonform. Ich habe lange gebraucht, bis mir die Zusammenhänge klar geworden sind. Ob ich sie restlos begriffen habe, wage ich nach wie vor nicht zu behaupten. Ich will indessen versuchen, die Sachlage so darzustellen, wie ich sie sehe:

Unsere in der Schweiz üblichen Hypotheken werden langfristig auf 20 und mehr Jahre hinaus gewährt. Damit eine Bank ein Hypothekardarlehen gewähren kann, braucht sie zu seiner Deckung auf der andern Seite langfristig bei ihr angelegte Gelder. Fehlt es an solchen, wie dies heute der Fall zu sein scheint, würde es einer korrekten Geschäftsführung widersprechen, Hypothekardarlehen zu geben. Die Zinssätze auf Sparheften bilden die Grundlage für die Zinssätze der Hypothekardarlehen. Werden zu wenig Spargelder bei einer Bank angelegt, welche zu einem für die Bank günstigen Zinsfuss zu verzinsen sind, ist die betreffende Bank nicht in der Lage, den Zinsfuss auf Hypothekardarlehen niedrig genug zu halten.

Nach Auskunft der Banken sind diese an sich liquid. Sie verfügen somit über flüssiges Geld. Sie haben aber einerseits zu wenig langfristige Gelder und andererseits zu wenig Einlagen auf den Sparheften. Damit sind sie zurzeit ausserstande, Hypothekardarlehen zu günstigen Zinsbedingungen auszugeben. Es wird unsere Aufgabe nun sein, in weiteren Gesprächen mit den Vertretern der Hypothekarinstitute abzuklären, ob allenfalls und welche Massnahmen zur Behebung dieser Missstände getroffen werden können. Ebenso erachte ich es als notwendig, zu prüfen, ob nicht Systemänderungen sich als zweckmässig erweisen.

Die missliche Finanzsituation hat dazu geführt, dass uns bereits ca. 600 Projekte mit rund 22 000 Wohnungen angemeldet wurden, die nach dem WEG gebaut werden sollen. Wir sahen uns bereits heute genötigt, eine Prioritätenordnung aufzustellen. Diese ist wie folgt vorgesehen:

1. Als Gesuchsteller kommen in erster Linie in Frage *Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Damit sind natürlich alle Mitglieder des schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen angesprochen.*
2. Von der Art der Wohnungen her kommen in erste Priorität die Eigentumswohnungen und *Wohnungen für Betagte und Invalide.*

Mit dieser Prioritätsordnung lässt sich u. E. auch dem Argument, der Bedarf an neuen Wohnungen könne nicht genügend abgeschätzt werden, am wirkungsvollsten begegnen. Ein Bedarf ist immer dort am leichtesten zu beweisen, wo die künftigen Bewohner der betreffenden Wohnung schon bekannt sind. Ich glaube nun, dass es den gemeinnützigen Wohnbauträgern, insbesondere den Wohnbaugenossenschaften, möglich sein dürfte, nachzuweisen, dass Genossenschafter vorhanden sind, welche die neu zu erstellenden Wohnungen zu bewohnen wünschen. Dasselbe gilt für die Eigentumswohnungen. Hier können wir verlangen, dass der künftige Erwerber bereits bekannt ist und sich vertraglich und durch finanzielle Vorleistungen genügend gebunden fühlt. Bei den Betagten und bei den Invaliden existieren ebenfalls sogenannte Wartelisten, anhand derer sich ein örtlicher und regionaler Bedarf und auch die Nachfrage nach dem Wohnungstyp feststellen lassen.

Ein wesentliches Kriterium bei der Beurteilung, welchen Wohnungen der Vorzug vor andern zu geben ist, sind die Überprüfung auf grösste Wirtschaftlichkeit, günstigste Land- und Erschliessungskosten, beste bauliche Qualität und höchsten Wohnwert.

Einige Bemerkungen zur Vollzugsverordnung

Wir liessen uns bei der Ausarbeitung der Vollzugsverordnung von folgenden grundsätzlichen Überlegungen leiten: Es

sollten keine Wiederholungen des Gesetzestextes vorkommen, somit nur notwendige Ausführungsbestimmungen. Das Erschliessungsrecht wurde völlig ausgeklammert. Der Bund sollte so wenig eigene finanzielle Mittel wie möglich einsetzen und vor allem nur Verbürgungen übernehmen. Trotz aller Einschränkungen ist der Verordnungstext ziemlich umfangreich ausgefallen.

Aus der Verordnung ist nunmehr u. a. ersichtlich, welche Anforderungen an die Wohnbauvorhaben gestellt werden sollen. Wir unterscheiden dabei Anforderungen seitens der Raumplanung, baulicher Natur und hinsichtlich der Kosten.

1. Die Wohnbauvorhaben haben der Ortsplanung der Gemeinde zu entsprechen. Bei Einreichung des Gesuches ist wenigstens ein Nutzungs- und Erschliessungsrichtplan erforderlich. Spätestens beim Entscheid über die Bundeshilfe muss die Planung über das zu überbauende Gebiet rechtsverbindlich festgelegt sein. Bundeshilfe darf nur gewährt werden, wenn die Finanzierung und Ausführung der Erschliessungsanlagen sichergestellt ist und Gewähr dafür geboten ist, dass innert nützlicher Frist die für die Siedlungsausstattung nötigen Anlagen erstellt werden. Bei grösseren Überbauungen kann das Bundesamt einen Mindestanteil an Wohnungen für Betagte, Invalide, kinderreiche Familien sowie Personen mit beschränkten Erwerbsmöglichkeiten verlangen.

2. Bundeshilfe wird nur für Bauvorhaben gewährt, die die baupolizeilichen Anforderungen der Kantone und Gemeinden erfüllen, sofern nicht das Bundesrecht noch strengere Anforderungen stellt. Die Anforderungen für den baulichen Zivilschutz müssen erfüllt sein, die entsprechenden Vorschriften sind im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen auszuführen. Bei Hochhäusern sind die Richtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungsanstalten zu befolgen, sofern die Kantone nicht über eigene und gleichwertige Vorschriften verfügen.

   Eingeführt wird der Begriff der Nettowohnfläche. Sie errechnet sich aus der Summe sämtlicher begeh- und belegbaren Flächen innerhalb der Wohnung, einschliesslich Einbauschränke, ausgenommen Wände, Schächte, Kamine, Tür- und Fensternischen sowie Freiräume. Das Bundesamt ist dabei, die Richtlinien über die geforderten minimalen Nettowohnflächen, das minimale Raumprogramm nach Haushaltgrössen sowie über die minimale Ausstattung von Küche, Bad- und WC-Raum auszuarbeiten. Sie dürften bereits in einigen Tagen vorliegen.

   Alle Wohnungen sind gegen Lärm genügend zu isolieren, insbesondere sind Decken und Trennwände zwischen den Wohnungen sowie die Sanitäranlagen so zu konstruieren, dass der Schall möglichst nicht von einer Wohnung auf die andere übertragen wird. Die äusseren Wände, Decken und Böden der Wohnungen müssen gegen Wärmeverlust genügend geschützt sein.

3. Die Erstellungskosten setzen sich zusammen aus den Kosten für Gebäude, Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten, Bauzinsen und Gebühren sowie den Auslagen für die Erstvermietung bzw. den Erstverkauf. Sie dürfen in der Regel die vom Volkswirtschaftsdepartement festgelegten Kostengrenzen nicht überschreiten. Derartige Kostengrenzen berücksichtigen die besonderen Anforderungen an Alters- und Invalidenwohnungen sowie an Wohnungs- und Hauseigentum. Sie können für einzelne Regionen oder im Einzelfall herabgesetzt oder überschritten werden, wenn besondere Verhältnisse dies rechtfertigen. Dies gilt vor allem für städtische Agglomerationen. Immer aber müssen bei normaler Lastenrechnung normale Mietzinse resultieren.

   Die Kosten für das Bauland müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den Erstellungskosten stehen. Zu würdigen sind der Verkehrswert, der Erschliessungsgrad, die Beschaffenheit des Baugrundes und dessen Nutzungsmöglichkeit.

   Die Erstellungskosten müssen angemessen sein. Bei der Beurteilung der Angemessenheit sind nebst der baulichen Qualität des Gebäudes die Wohnwerte, namentlich in Würdigung des gebotenen Raumes, der Innenausstattung, der Wohnanlage sowie des Wohnungsstandortes zu berücksichtigen. Das Bundesamt ist dabei, die nötigen Richtlinien zu erlassen.

   Was hier relativ einfach klingt, erforderte umfangreiche Vorarbeiten. Wir haben auch nicht im Sinne, das vorgesehene Bewertungssystem dogmatisch und starr anzuwenden, sondern möchten es gleichzeitig mit einzelnen Tatbeständen konfrontieren und testen. Dies wird gewiss zur Folge haben, dass es in einzelnen Positionen Änderungen erfahren wird.

Fragenbeantwortung

Sie haben mir schriftliche Fragen unterbreitet.

Diese Fragen lauten:

Allgemeines

1. Wird, wie wiederholt öffentlich in Aussicht gestellt und wie es aus verschiedenen Gründen notwendig erscheint, das neue Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz auf 1. Januar 1975 tatsächlich in Kraft gesetzt?

2. Beabsichtigt der Bundesrat für den Fall einer Hinausschiebung der Inkraftsetzung des neuen Gesetzes, eine Übergangslösung zur Milderung von Härtefällen? Ist der Delegierte bereit, mit Vertretern unseres Verbandes eine solche Übergangsregelung und die praktischen Ausnahmefälle zu besprechen?

3. Teilen Sie nach wie vor die Auffassung der Baugenossenschaften, dass bei knappen finanziellen Mitteln den Gesuchen von Bauträgern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaues der Vorzug zu geben ist und dass angesichts der grossen Zahl nicht verkäuflicher Eigentumswohnungen den preisgünstigen Mietwohnungen für Betagte, Invalide und für Familien mit Kindern erste Priorität gehören?

Finanzielle Aspekte

1. Gemäss Art. 33 und 36 des BG ist vorgesehen, dass der Bund nötigenfalls selber Darlehen zur Verfügung stellen kann. In der Verordnung steht davon nichts.

   Dürfen die gemeinnützigen Bauträger nach wie vor damit rechnen, dass ihre Bauvorhaben die Kapitalien in der Regel bis zu mindestens 90 % vermittelt oder verbürgt erhalten? Sollte nicht eine Refinanzierung durch den Bund möglich sein?

2. Verstehen die zuständigen Bundesinstanzen unter «Vermittlung der Darlehen» die Sicherheit für die Bauträger, dass sie auf alle Fälle die nötigen Darlehen erhalten? Dürfen wir annehmen, dass der Bund weiterhin die Bürgschaften unentgeltlich vermittelt? Welche Form von Bürgschaften ist vorgesehen? Kann hierfür die mit uns verbundene Hypothekarbürgschafts-Genossenschaft Schweiz. Bau- und Wohngenossenschaften durch den Bund beigezogen werden?

3. Die Modellrechnungen über die anfänglichen Mietzinsverbilligungen und späteren Mietzinssteigerungen haben normale Entwicklungen der schweizerischen Wirtschaft zur Voraussetzung. Nach Art. 40 des BG sieht der Bund in Ausnahmesituationen Ausnahmeregelungen vor. Die Vollzugsverordnung schweigt sich hierüber aus. Besteht für 1975 bereits eine solche Ausnahmesituation?

4. Nach Art. 22, Abs. 3 des BG werden für vorsorglichen Landerwerb Darle-

hen bis zu 50 % ausgerichtet. Bezieht sich dieser Ansatz auf den nicht durch die Banken finanzierten Anteil des Kaufpreises?

5. Die dem Mieter gesondert nach Aufwand zu verrechnenden Nebenkosten (Art. 38 BG) können gesamthaft ein beträchtliches Ausmass annehmen. Teilen Sie unsere Auffassung, dass diese Nebenkosten bei der Festsetzung der Einkommenslimiten (Art. 49 des Verordnungsentwurfes) in den sogenannten «Verbilligten Mietzins» einzubeziehen sind? Dies erscheint uns um so nötiger, weil der Bund auch mit seinem kürzlichen Beschluss über die neuen Einkommensgrenzen für verbilligten Wohnungen weiterhin das Sechsfache in Anwendung bringt.

6. Ist eine Toleranzgrenze vorgesehen bei der Festsetzung der Einkommenslimiten nach der Umwandlung zusatzverbilligter Wohnungen in grundverbilligte Wohnungen?

Trägerschaft und Organisation

1. In Art. 51 und 52 des BG sieht der Bund die Möglichkeit, «Träger und Organisationen des Gemeinnützigen Wohnungsbaus» für bestimmte Aufgaben beizuziehen. Welche konkreten Aufgaben werden diesen zugewiesen? Übernehmen diese Träger und Organisationen durch ihre Mitarbeit allfällig eine Haftung? Wie sind die Entschädigungen für solche Mehrarbeit und grössere Verantwortung?

2. Besteht die Möglichkeit, dass «Träger und Organisationen», die die entsprechenden technischen, fachlichen und administrativen Einrichtungen besitzen, durch den Bund für bestimmte Aufgaben eingesetzt werden können (z. B. Technische Kommission, Bildungskommission des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen)?

3. In Abs. 1 und 2 (Art. 64 BG) sind bestimmte Zwecke (interner Mietzinsausgleich oder Kapitalbildung für die Schaffung neuer oder die Erneuerung bestehender Wohnungen) vorgesehen. Warum steht im Verordnungsentwurf davon nichts, denn aktive Baugenossenschaften wären daran sehr interessiert?

Ich will versuchen, diese Fragen nachfolgend zu beantworten:

1. Inkraftsetzen des WEG

Die Referendumsfrist für das WEG läuft am 12. Januar 1975 aus. Erst nach diesem Datum wird der Bundesrat über den Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Gesetzes entscheiden können.

Sollte die Volksabstimmung vom 8. Dezember 1974 negativ sein, werden Bundesrat und Parlament darüber zu befinden haben, ob für das Jahr 1975 ein neues Budget auszuarbeiten ist oder nicht. In diesem Zusammenhang wird sich dann auch die Frage stellen, welche Verpflichtungen vorläufig verschoben werden könnten. Es ist nun naheliegend, in dieser Hinsicht auch das WEG näher zu betrachten. Zwar handelt es sich nicht um eine neue Aufgabe, die der Bund übernimmt, sondern um die Weiterführung für Aktionen in einem zugegebenermassen andern Rahmen und andern Umfang. Doch besteht an sich formalrechtlich ohne weiteres die Möglichkeit, vorerst einmal darauf zu verzichten, die entsprechenden Verpflichtungen zu erfüllen. Solche Überlegungen sind sicher legitim; ihre Ausführung indessen ist, damit sind wir uns gewiss alle einig, unerwünscht.

2. Übergangslösung

Art. 65 Abs. 4 WEG sieht vor, dass Bundeshilfe nach dem Gesetz vom 19. März 1965 gewährt werden kann, solange die Kantone über Mittel zur Förderung des Wohnungsbaus verfügen. Ich nehme an, dass diese Bestimmung auch im ungünstigsten Falle in Kraft gesetzt wird. Selbstverständlich bin ich bereit, mit Vertretern Ihres Verbandes Übergangslösungen und praktische Fälle zu besprechen. Ich hoffe, es werde nicht nötig werden.

3. Prioritäten

Ich teile Ihre Auffassung, dass den Gesuchen von Bauträgern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaues der Vorzug zu geben ist und dass ebenfalls preisgünstige Mietwohnungen für Betagte, Invalide und für Familien mit Kindern eine erste Priorität zukommt. Ich bin indessen nicht einverstanden, die Eigentumswohnungen in die zweite Priorität zu schieben. Sie sind für mich gleichwertig und ich erachte es als vordringlich, mit zweckmässigen Massnahmen, wie sie das WEG enthält, dafür besorgt zu sein, den Markt an Eigentumswohnungen zu normalisieren. Entscheidend sein wird jedoch in allen Fällen der Bedarf. Und es liegt an Ihnen, dafür besorgt zu sein, dass Sie in der Lage sind, den Bedarf für die von Ihnen gewünschten Wohnungen nachzuweisen.

4. Finanzielles

Der Bund ist zur Zeit nicht in der Lage, selber Darlehen zur Verfügung zu stellen. Indessen dürfen die gemeinnützigen Bauträger damit rechnen, dass ihre Bauvorhaben in der Regel bis zu 90 % finanziert werden. Leider ist eine Refinanzierung ab 1. 1. 1975 nicht mehr möglich.

Der Bund wird die von den Hypothekarinstituten zur Verfügung gestellten Mittel verbürgen. Vorgesehen ist die Form der einfachen Bürgschaft. Inwieweit Bürgschaftsgenossenschaften beigezogen werden können, ist zur Zeit noch offen. Die entsprechenden Verhandlungen konnten bisher noch nicht aufgenommen werden.

Wir sehen zur Zeit keinen Grund dafür, den Mietzins- und Amortisationsplan anders zu gestalten, als dies in der Botschaft zum WEG dargestellt ist. Einzig die Zinssätze haben bisher eine Veränderung erfahren. Ausnahmefälle können erst beurteilt werden, wenn die Aktion einmal läuft. Es ist deshalb nicht zweckmässig, entsprechende Ausführungen in der Verordnung zu machen.

5. Vorsorglicher Landerwerb

Sie fragen, ob sich der Ansatz von 50 % der Darlehen für den vorsorglichen Landerwerb auf den nicht durch die Banken finanzierten Anteil des Kaufpreises bezieht. Die Meinung ist, dass 50 % der benötigten Erwerbskosten durch die Bank finanziert werden und die verbleibenden 50 % über eine Bundesbürgschaft laufen.

6. Nebenkosten

Wir beabsichtigen nicht, die Nebenkosten bei der Festsetzung der Einkommenslimiten zu berücksichtigen. Wir erachten es als zweckmässig, einzig und allein auf den Mietzins abzustellen. Wir sind indessen immer noch dabei, die Frage der Einkommensgrenzen zu prüfen. Ich werde die Anregung, die Nebenkosten zu berücksichtigen, nochmals einer Überprüfung unterziehen.

Eine Toleranzgrenze bei der Umwandlung zusatzverbilligter Wohnungen in grundverbilligte ist vorderhand nicht im Verordnungsentwurf enthalten. Wir werden aber diese Frage prüfen.

7. Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Der Bund unterstützt die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch zusätzliche Bürgschaften und Darlehen einerseits und durch Kapitalbeteiligung andererseits. Er fördert die Aus- und Weiterbildung, den Erfahrungsaustausch und die Koordination unter den Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Die Bundeshilfe durch zusätzliche Darlehen und Bürgschaften besteht in einer 5%igen Restfinanzierungshilfe. Dadurch können bis zu 95 % der zulässigen Anlagekosten gedeckt werden. Während der Bauzeit dürfen dabei die Bürgschaften den Baukredit völlig abdecken.

Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, welche auf gemeinnütziger Grundlage den überwiegenden Teil ihrer Tätigkeit auf die Dauer in den Dienst der Zielsetzungen des WEG und entsprechender kantonaler Erlasse stellen. Die Hilfe der Kapitalbeteiligung wird an einzelne, durch das Bundesamt als Dachorganisationen anerkannte Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus geleistet, denen vertraglich bestimmte Aufgaben übertragen werden. Welche Aufgaben dies nun konkret sein werden und welchen Inhalt sie haben, bedarf noch weiterer Abklärungen und Verhandlungen, u. a. auch mit Vertreter Ihrer Dachorganisation.

Wir rechnen aber damit, dass Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, welche die entsprechenden technischen, fachlichen und administrativen Einrichtungen besitzen, durch den Bund für bestimmte Aufgaben eingesetzt werden können. Der Bund ist auch bereit, die entsprechende finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung ist, dass der Grundsatz der Gemeinnützigkeit in den Statuten der Träger und Organisationen verankert ist. Ebenfalls müssen die Statuten von Dachorganisationen vorsehen, dass jedem Träger und jeder Organisation, die Wohnungsbau nach dem WEG betreiben will, die Mitgliedschaft in der Dachorganisation offensteht. Als gemeinnützig gilt dabei eine Tätigkeit, welche im allgemeinen Interesse erfolgt und nicht gewinnstrebig ist.

8. Mietzinsausgleich

Sie fragen, weshalb Art. 64 WEG in der Ausführungsverordnung nicht berücksichtigt ist. Wir sind der Auffassung, dass dies nicht notwendig ist. Sobald das WEG in Kraft gesetzt ist, bleibt es Ihnen unbenommen, Gesuche zur Einführung eines internen Mietzinsausgleiches oder um beschränkte Mietzinszuschläge einzureichen. Zuständig zur Behandlung dieser Gesuche sind die Behörden der Gemeinden, Kantone und das künftige Bundesamt für Wohnungswesen.

Bei den beschränkten Mietzinszuschlägen ist in Art. 64 Abs. 2 WEG vorgesehen, dass die daraus resultierenden Mittel ausschliesslich zur Finanzierung neuer verbilligter Wohnungen oder zur Erneuerung bestehender Wohnungen zu verwenden sind. Die Einzelheiten zur Zweckerhaltung dieser Mittel ordnet der Bundesrat. Hier stelle ich fest, dass unser Verordnungsentwurf noch eine Lücke enthält. Wir werden sie rechtzeitig schliessen.

Zum Schluss

Ich danke Ihnen, dass Sie mir Gelegenheit gaben, Ihnen einige Ausführungen zur Wohnungslage, zur Wohnbaupolitik und zu den Massnahmen des WEG und der vorgesehenen Verordnung zu machen. Selbstverständlich war es mir nicht möglich, in kurzer Zeit alle Aspekte zu betrachten. Ich stehe Ihnen deshalb ohne weiteres zur Beantwortung allfälliger Fragen zur Verfügung.

Mit Genugtuung darf ich indessen erklären: es wird mir eine Freude sein, inskünftig mit Ihrem Verband und mit Ihren Genossenschaften zusammenzuarbeiten. Ich bin überzeugt, es wird uns gelingen, das Gewicht des künftigen Wohnungsbaus in der Schweiz auf preis- und mietzinsgünstige Wohnungen zur richtigen Zeit und am richtigen Ort zu verlagern.

Der SVW zum neuen Wohnbauförderungsgesetz

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, dem 400 Bau- und Wohngenossenschaften mit rund 80000 Wohnungen angehören, führte in Bern eine ausserordentlich gut besuchte Vorständekonferenz durch. Sie liess sich vom Delegierten des Bundesrates für Wohnungsbau, Fürsprech Guggenheim, über die Möglichkeiten des neuen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz orientieren. In der lebhaften Diskussion wurde einmütig zum Ausdruck gebracht, dass dieses Wohnbauförderungsgesetz raschmöglichst in Kraft gesetzt werden soll, weil es an preisgünstigem Wohnraum für Betagte, Invalide und Familien mit Kindern nach wie vor fehlt.

Die Versammlung war tiefst beunruhigt über die anhaltenden, schwer überwindbaren Schwierigkeiten zur Finanzierung von Wohnbauvorhaben. Die eingetretene Situation steht im Widerspruch zu wiederholten Erklärungen und Versprechen der zuständigen eidg. Instanzen. Die Vertreter der gemeinnützigen Wohnbauträger erwarten vom Bundesrat, dass alle Massnahmen vorgekehrt werden, damit der preisgünstige Wohnungsbau nicht zum Erliegen kommt. Das liegt auch im Interesse der Bauwirtschaft.

Neue Einkommens- und Vermögenslimiten im sozialen Wohnungsbau

In Absatz 4 der Verordnungen zum Bundesgesetz vom 19. März 1965/20. März 1970 über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues wurde bestimmt, dass bei einer Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise um 10 Prozent die Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen jeweils durch das Eidgenössische Büro für Wohnungsbau entsprechend anzupassen seien.

Entsprechend dieser Bestimmung hat das Eidg. Büro für Wohnungsbau für alle seit dem 1. März erstellten Wohnungen die Einkommens- und Vermögensgrenzen wie folgt geändert:

Die zulässige *Einkommensgrenzen* zum Bezug einer verbilligten Wohnung wird von Fr. 26 400.– auf *Fr. 29 000.–* erhöht.

Die zulässige Vermögensgrenze wird von Fr. 66 000.– auf nunmehr *Fr. 73 000.–* angehoben.

Die Kinderzuschläge bleiben unverändert.

Diese neuen Einkommens- und Vermögensgrenzen treten auf den 1. Januar 1975 in Kraft.