

Die Massnahmen des Bundes auf dem Gebiete des Wohnungsbaus 1975/76

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **50 (1975)**

Heft 10

PDF erstellt am: **24.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104563>

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.

Die Massnahmen des Bundes auf dem Gebiete des Wohnungsbaus 1975/76

An einer in Bern durchgeführten Pressekonzferenz orientierte der Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen mit seinen Mitarbeitern über die praktische Durchführung und die Auswirkungen der Massnahmen des Bundes auf dem Gebiete des Wohnungsbaus. Obwohl wir unseren Lesern schon wiederholt über das neue Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz berichteten, möchten wir, da nun die Realisierung des Gesetzes Wirklichkeit wird, den Lesern eine Zusammenfassung der gemachten Ausführungen nicht vorenthalten. (Red.)

Die Förderung von Wohnungsneubauten

Das neue Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) ist vom Bundesrat im März rückwirkend auf den 1. Januar 1975 in Kraft gesetzt worden. Die Rahmenkredite dazu für die Jahre 1975 und 1976 wurden im Juni vom Parlament bewilligt. Die Verordnung zum WEG trat auf den 1. September 1975 in Kraft.

Das WEG ist in der Zeit der Hochkonjunktur im Wohnungsbau ausgearbeitet worden. Es ist deshalb vorwiegend auf die Förderung von Neubauten ausgerichtet. Im Vordergrund stehen sozialpolitische Zielsetzungen. Die bisherige Unterstützung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Bund soll mit einigen Verbesserungen im gleichen Umfang fortgesetzt werden.

Dieses Ziel hat trotz dem immer noch wachsenden Leerwohnungsbestand seine Gültigkeit behalten. Die leerstehenden Miet- und Eigentumswohnungen sind vielfach im Verhältnis zu ihrem Wohnwert teuer oder stehen an Orten, wo aus Gründen der Verkehrs-, der Arbeitsmarktlage usw. niemand wohnen will. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen ist in vielen Regionen manchmal sogar bei einem gleichzeitig recht hohen Leerwohnungsbestand gross. Im preisgünstigen Wohnungsbau für Leute mit kleinem Einkommen, kinderreiche Familien, Invalide und Betagte ist im Gegensatz zum allgemeinen Wohnungsbau keine Überproduktion betrieben worden.

Die Förderung der Erstellung oder des Erwerbs von rund 10 000 Wohnungen bis Ende 1976 hat aber in der gegenwärtigen Rezession auch eine konjunkturelle Bedeutung. Sie hilft mit zu verhindern, dass das Baugewerbe unter die längerfristig benötigte Kapazität schrumpft.

a) Die einzelnen Förderungsmaßnahmen:

Im einzelnen gelangen ab 1. September 1975 folgende Förderungsmaßnahmen zur Durchführung:

1. Die bisherige *Erschliessungshilfe* wird im wesentlichen fortgesetzt. Der Bund vermittelt und verbürgt vor allem den Gemeinden Darlehen zur Erschliessung von Land für den Wohnungsbau. Sie sind in den ersten 5 Jahren tilgungsfrei. Durch degressive Kapitalzinszuschüsse des Bundes liegt die Verzinsung während den ersten 10 Jahren unter dem Durchschnittssatz für 1. Hypotheken.
2. Für den *vorsorglichen Landerwerb* durch Gemeinden sowie Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus vermittelt und verbürgt der Bund Darlehen im Ausmass von 50% der Erwerbskosten. Die Hilfe kann auch für die Bevorschussung von Baurechtszinsen gewährt werden.
3. Im Rahmen der *Wohnungsmarkt- und Bauforschung* erteilt der Bund Forschungsaufträge und gibt Beiträge an Forschungsprojekte. Eine Forschungskommission stellt die Forschungsprogramme auf.
4. Zur *Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus* kann der Bund den Bauträgern Darlehen bis zu 90% der Anlagekosten als *Restfinanzierungshilfe* vermitteln und verbürgen und zur *Grundverbilligung der Anfangsmieten* um rund 21% rückzahlbare Vorschüsse gewähren. Jährlich wird der Mietzins um 3% angehoben, so dass die Vorschüsse nach 10 Jahren wegfallen und innert weiteren 15 Jahren mit Zins und Zinseszins zurückbezahlt sind.

Die Restfinanzierungshilfe und die Vorschüsse können von jedem Bauherrn beansprucht werden, sofern er sich während 25 Jahren der Mietpreiskontrolle unterstellt.

Für Bewohner mit beschränktem Einkommen kann durch die *Zusatzverbilligung I* die Anfangsmiete um weitere 9% gesenkt werden. Die Verbilligung beträgt im ersten Jahr insgesamt 30% der kostendeckenden Miete.

Die 9% werden vom Bund während 10 Jahren als gleichbleibende nicht rückzahlbare Zuschüsse ausgerichtet. Für Betagte, Invalide, Pflegebedürftige und Personen in Ausbildung kann der Bund während 25 Jahren Beiträge à fonds perdu von 19% als *Zusatzverbilligung II* ausrichten. Die Anfangsmiete wird damit um insgesamt 40% verbilligt.

Die Zusatzverbilligungen können von Wohnungsinhabern mit Einkommen bis zu 32 000 Franken und Vermögen bis zu 80 000 Franken beansprucht werden.

5. Die *Restfinanzierungshilfe*, die *Grundverbilligung* und die *Zusatzverbilligung* können in gleicher Weise für die Finanzierung des Erwerbs und die Verbilligung der Eigentümerlasten von *Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern* beansprucht werden.
6. Die Tätigkeit der meist eigenkapitalschwachen *Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus* wird durch Darlehen und Beteiligungen des Bundes gefördert.

b) Das Programm 1975/76

Im ganzen sollen 1975/76 10 000 Wohnungen gefördert werden. Die Zusatzverbilligung I ist für 2000 und die Zusatzverbilligung II für 3000 Wohnungen vorgesehen, 5000 kommen nur in den Genuss der Grundverbilligung. Je zur Hälfte sollen Miet- und Eigentumswohnungen gefördert werden.

c) Ein Beispiel

Für eine 4-Zimmer-Wohnung mit 170 000 Franken Anlagekosten (Land und Garage inbegriffen) ergeben sich zu den heute üblichen Hypothekarzinsen und unter Einschluss von Verwaltung und Unterhalt aber ohne Nebenkosten aufgrund der Bundeshilfe folgende Mieten bzw. Eigentümerlasten pro Jahr:

	Kosten- deckende Miete Fr.	Grundver- billigte Miete Fr.	Mieten nach Abzug der Zusatzver- billigung I Fr.	Mieten nach Abzug der Zusatzver- billigung II Fr.
Im 1. Jahr	13385	10569	9370	8031
Im 10. Jahr	13883	13792	12593	11254
Im 20. Jahr	14703	18538	17339	16000

Die im Bundesmodell enthaltene drei-prozentige jährliche Mietpreissteigerung wird oft als zu hoch bezeichnet. Dadurch verliere das neue Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz an Attraktivität. Die Mietpreissteigerung im freitragenden Wohnungsbau lagen jedoch in den letzten 14 Jahren im Durchschnitt über 3 Prozent, nämlich bei 6,5 Prozent. Nach diesen Steigerungen würde der Mietzins im 10. Jahr 23 591 Franken und im 20. Jahr 44 283 Franken betragen.

d) Die Belastungen für den Bund

Wegen der Finanzlage verzichtete der Bundesrat auf die Kompetenz zur Gewährung direkter Darlehen. Für die Erschliessungshilfe, den vorsorglichen Landerwerb und die Restfinanzierungshilfe beim gemeinnützigen Wohnungsbau vermittelt und verbürgt der Bund lediglich die entsprechenden Darlehen bei den Banken. Die eidgenössischen Räte bewilligten in der letzten Sommersession 907 Mio Franken Rahmenkredite. Davon entfallen auf Bürgschaften für die Restfinanzierungshilfe 540 Mio Franken. Die Hälfte der Vorschüsse für die Grundverbilligung im Ausmass von 68 Mio Franken werden ebenfalls von den Banken gegen Schuldverpflichtungen des Bundes geleistet. Für 608 Mio Franken leistet der Bund lediglich Sicherheiten. Sie werden kaum je ausgabenwirksam werden. Allein für die andere Hälfte der Vorschüsse für die Grundverbilligung sowie für die Förderung von Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind 98 Mio Franken Rahmenkredite für die Gewährung direkter Darlehen und Beteiligungen vorgesehen. Für A-fonds-perdu-Beiträge für die Erschliessungshilfe (5 Mio), die Wohnungsmarkt- und Bauforschung (3 Mio), die Zusatzverbilligung I (22 Mio) und die Zusatzverbilligung II (171 Mio) stehen Rahmenkredite von insgesamt 201 Mio Franken zur Verfügung. Die Rahmenkredite 1976/76 bestimmen das Ausmass der Verpflichtungen, die vom Bund in diesem Zeitraum eingegangen werden können. Die Auszahlung der Darlehen und Beiträge à fonds perdu sowie die damit verbundene Belastung des Bundesbudgets erfolgt jedoch über einen Zeitraum von 25 Jahren.

e) Der Stand des Vollzugs

Für die Eingabe von Gesuchen um Bundeshilfe für die Erstellung oder den Erwerb von neuen Wohnungen können bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale Arbeitsunterlagen bezogen werden. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat bereits für 3200 Wohnungen die technische Vorabklärung durchgeführt. Für die ersten definitiven Gesuche ist das Prüfungsverfahren ebenfalls angelaufen.

Die Erneuerung von Altwohnungen

In Art. 43 WEG wird seine Gültigkeit auf die Erneuerung von Altwohnungen recht summarisch ausgedehnt. Dieser Zielsetzung wurde zurzeit seiner Ausarbeitung wenig Gewicht beigemessen. Sie hat aber in den letzten Monaten an Bedeutung gewonnen durch den Rückgang der Wohnungsnachfrage, die Rückwanderung von Gastarbeitern, den Erlass von Abbruchverboten, die Einführung von Wohnungsschutzzonen sowie die Bestrebungen des Heimatschutzes. In der Schweiz sind etwa 450 000 Altwohnungen erneuerungsbedürftig. Erneuerungen sind überdies arbeitsintensiv und können in der Regel rascher zur Ausführung gelangen als Neubauprojekte. Unter eindeutiger beschäftigungspolitischer Zielsetzung ist von den eidgenössischen Räten im Juni der dringliche Bundesbeschluss über die Erneuerung bestehender Wohnungen (Bundesbeschluss) gefasst worden. Bis Ende 1975 können Zusicherungen zur Erneuerung von 5000 Altwohnungen abgegeben werden. Die Verordnung über die Erneuerung bestehender Wohnungen ist vom Bundesrat ebenfalls auf den 1. September 1975 in Kraft gesetzt worden. Zusammen mit der Förderung von Neubauten kann durch den Bund direkt bis Ende 1975 im Wohnungsbau ein Bauvolumen von ungefähr 700 Mio Franken ausgelöst werden.

a) Die einzelnen Förderungsmassnahmen

Der Hauseigentümer kann für die Erneuerung bestehender Miet- und Eigentumswohnungen zwischen zwei Systemen von Bundeshilfe wählen:

1. Entsprechend der Förderung von Neubauten *vermittelt und verbürgt* der Bund *Darlehen zur Finanzierung der Erneuerungskosten*. Die *rückzahlbaren Vorschüsse der Grundverbilligung* und die *Zusatzverbilligungen I und II* können ebenfalls beansprucht werden. Die Verbilligungswirkung ist die gleiche wie bei den Neubauten. Im Unterschied zur Regelung für Neubauten muss bei Erneuerungen die Finanzierungshilfe nicht mit der Verbilligung der Mieten gekoppelt werden. Sie kann allein gewährt werden. Mit Finanzierungshilfe erneuerte und anschliessend mit Vorschüssen verbilligte Altwohnungen werden überdies jederzeit durch Ablösung und Rückzahlung der Bundesleistungen von der Mietpreiskontrolle befreit.
2. Die *Leistung von Kapitalzinszuschüssen* zur ausschliesslichen Verbilligung der Mieten von erneuerten Altwohnungen während 10 Jahren ist neu durch den oben erwähnten Bundesbeschluss geschaffen worden. Die Zuschüsse betragen im ersten Jahr 2 Prozent der Gesamterneuerungskosten.

Sie werden jährlich gleichmässig unter entsprechender Erhöhung der Mieten vermindert. Die Miete nach Erneuerung wird im ersten Jahr je nach Umfang der Gesamterneuerungskosten um 15 bis 20 Prozent verbilligt. Das Bruttoeinkommen der Bewohner darf 32 000 und das Vermögen 80 000 Franken nicht übersteigen.

Die Kapitalzinszuschüsse können allein oder in Verbindung mit der Finanzierungshilfe gewährt werden. Die weitere Kombination mit den Vorschüssen der Grundverbilligung oder den Zusatzverbilligungen ist ausgeschlossen. Durch Verzicht auf weitere Kapitalzinszuschüsse kann die sonst 10 Jahre dauernde Mietpreiskontrolle jederzeit aufgehoben werden. Die Verbilligung der Mieten nach der Erneuerung wird bei beiden Varianten nur bis zur Höhe der Altmieten gewährt.

b) Programm 1975 und Finanzierung durch den Bund

Bundeshilfe für die Erneuerung von 3000 bis 5000 Altwohnungen soll bis Ende des laufenden Jahres als Beitrag zum Investitionsprogramm des Bundes für 1975 zugesichert werden.

Für die Gesuchseingabe können die «Arbeitsunterlagen zur Erneuerung bestehender Wohnungen» bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale bezogen werden. Beim Bundesamt für Wohnungswesen sind bereits Gesuche zur Erneuerung von über 2000 Wohnungen angemeldet worden.

Für die Erneuerungsaktion sind die Rahmenkredite für den Wohnungsbau von den eidgenössischen Räten um 24 Mio. Franken für zusätzliche Bürgschaften und um 30 Mio. Franken für Kapitalzinszuschüsse erhöht worden. Ein Teil der Bundeshilfe für die Erneuerung von Altwohnungen wird zudem über die Rahmenkredite zur Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus finanziert werden. Je nach Entwicklung der Wohnungsmarktlage können im Sinne einer möglichst flexiblen Gestaltung des ganzen Förderungsprogramms für den Wohnungsbau Teile der Rahmenkredite zur Unterstützung von Neubauten für Erneuerungen verwendet werden.

Anschlussprogramme der Kantone und Gemeinden

Die Bundeshilfe nach den neuen Erlassen ist nicht mehr zwingend an entsprechende Leistungen von Kanton und Gemeinden gebunden. Anschlussaktionen durch die Gemeinwesen dieser beiden Stufen sind jedoch sowohl erwünscht als auch notwendig. Konjunkturpolitisch ist eine bedarfsgerechte zusätzliche Förderung insbesondere von Erneuerungen dringendes Erfordernis.