Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 54 (1979)

Heft: 10

Artikel: Höhere Kostengrenzen

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104901

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: 27.12.2025

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

Wohnbauförderung im Urteil der Baugenossenschaften

Im Zusammenhang mit der Diskussion um die Wohnbaupolitik des Bundes unternahm das Zentralsekretariat des SVW im Frühjahr 1979 eine Umfrage bei den Baugenossenschaften. Sie wurden eingeladen, in freier Form zu ihnen wichtig erscheinenden Fragen der Wohnbaupolitik Stellung zu nehmen und Vorschläge zu unterbreiten. Angestrebt wurde dabei nicht eine repräsentative Erhebung über die Meinungen in den Baugenossenschaften, sondern es ging darum, die *Erfahrungen und Argumente im einzelnen* zusammenzustellen und auszuwerten. Deshalb war es möglich, einen Bericht über die Ergebnisse der Umfrage zu erstellen, den man als recht aufschlussreich bezeichnen darf, wiewohl nur ein kleiner Teil der dem Verband angeschlossenen Genossenschaften sich daran beteiligt hatte.

Gestiegene Ansprüche

Ein Bedarf besteht gemäss den erhaltenen Angaben an grösseren Wohnungen, vor allem solchen mit vier und fünf Zimmern. Genannt werden aber auch schon Dreizimmer- und Zweizimmerwohnungen, die letzteren allerdings nur als Alterswohnungen. Auffallend ist, dass oft neben den grössenmässigen die *qualitativen Ansprüche* hervorgehoben werden. Wichtig ist offenbar nicht allein, dass die Wohnungen geräumig sind, sondern auch, dass sie einen guten Ausbau von Küche und Bad aufweisen sowie gegen Schall und Wärmeverluste gut geschützt sind. Die damit verbundenen Mehrkosten können offenbar, vor allem bei einer längerfristigen Betrachtungsweise, in Kauf genommen werden. Vereinzelt wurde angegeben, dass in der Region ein Wohnungsüberschuss herrsche und somit kein Bedarf an Neubauten bestehe.

Über die Notwendigkeit einer *staatlichen Hilfe* an die Baugenossenschaften sind die Meinungen geteilt. Es kann indessen festgestellt werden, dass sie für den Bau von Wohnungen *für weniger bemittelte Schichten* der Bevölkerung *unentbehrlich* ist. Eine Reihe antwortender Genossenschaften ist näher auf die durch ihren *Kanton* beziehungsweise durch die *Gemeinde* geleistete Wohnbauförderung eingegangen. Das *Engagement* dieser Stelle ist von Region zu Region recht *unterschiedlich.*

Bemerkungen zum WEG

Den Hauptteil der eingegangenen Antworten bildeten die Ausführungen zum *Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz* (WEG) des Bundes. Es zeigte sich, dass die Grundverbilligung der Mieten auf eine verbreitete Skepsis stösst. Kritisiert werden sowohl die Methode der verzinslichen, rückzahlbaren Vorschüsse an sich als auch die Ausgestaltung in der Praxis, die zu jährlichen Mietzinserhöhungen führt. Die erhobenen Einwände beziehen sich auf die *finanziellen* und vor allem auch auf die *psychologischen Folgen der Grundverbilligung.* Wesentlich positiver ist dagegen das Echo auf die *Zusatzverbilligungen* für Mieter mit beschränktem Einkommen sowie für Betagte und Invalide ausgefallen. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass vom Bund Zuschüsse à fonds perdu ausgerichtet werden. Bezüglich der Einkommensgrenzen wird eine grössere Flexibilität gewünscht.

Die *Beschaffung von Bauland* zu vernünftigen Preisen erweist sich für die Baugenossenschaften als ein *grosses Problem.* Deshalb wird eine Finanzierung von vorsorglichen Landkäufen zu Bedingungen vorgeschlagen, bei denen keine untragbare Zinsbelastung aufläuft. Es wurde auch auf die *Steuerpraxis des Kantons Bern* aufmerksam gemacht. Die Differenz zwischen dem effektiven Mietzins und einem aufgrund des amtlichen Wertes angenommenen Mietwert wird dort als verdeckte, steuerbare Gewinnausschüttung behandelt. Schliesslich wurde auf die Bedeutung des *Energiesparens* hingewiesen, das mit staatlichen Massnahmen stärker gefördert werden sollte.

Was ist Qualität, was Luxus?

Insgesamt *bestätigen* die eingegangenen Antworten die Haltung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, wie sie unter anderem in der Eidgenössischen Wohnbaukommission zum Ausdruck gebracht worden ist. Im übrigen dürften aufgrund der Umfrage *zwei wichtige Aspekte* für die Arbeit des Verbandes wichtig werden. Der eine ist die *Qualität der Wohnungen,* an die immer grössere Ansprüche gestellt werden. Da diese nie vollumfänglich erfüllt werden können, müssen *Kriterien* entwickelt werden, mit deren Hilfe sich *echte Qualität* und *überflüssiger Luxus* unterscheiden lassen. Zum zweiten ergibt sich aus den Antworten der Eindruck, dass zu wenig *Gemeinden* eine *Bodenpolitik* betreiben, die den Baugenossenschaften entgegenkommt. Dies ist vielleicht auf die falsche Vorstellung zurückzuführen, dass Genossenschaftswohnungen keine interessanten Steuerzahler bringen. Hier gäbe es einiges an Aufklärungsarbeit zu leisten. Dabei wäre namentlich zu betonen, dass die Förderung des *gemeinnützigen Wohnungsbaues* eine wichtige Form der *Wirtschaftsförderung* darstellt, und zwar in städtischen wie in ländlichen Gebieten. Oft dürften Massnahmen der Wohnbauförderung sogar die einzigen sein, die relativ rasch und risikolos getroffen werden können. *fn.*

Höhere Kostengrenzen

Der Bund unterstützt aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes Wohnbauten nur bis zu einer bestimmten Kostengrenze. Verschwendung und Luxus sollen nicht noch staatlich gefördert werden. Die Verordnung, in der die maximal zulässigen Kosten festgehalten sind, ist am 9. Juli 1979 durch das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement geändert worden. Dies geschah vermutlich wegen der seit dem ursprünglichen Erlass von 1975 gestiegenen Baukosten wie auch wegen der seither gewonnenen Erfahrungswerte. Im allgemeinen sind denn auch jetzt höhere Baukosten zulässig. Besonders grosszügig erwies sich der Bund gegenüber den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, bei denen die Kostengrenzen meist stärker angehoben wurden als für die Mietwohnungen. So betragen die Erstellungskostengrenzen je nach dem Nutzwert bei Mietwohnungen zu 4½ bis 5½ Zimmern 141 000 bis 172 000 Franken (früher 139 00 bis 155 000), bei gleich grossen Einfamilienhäusern 191 000 bis 233 000 Franken (früher 180 700 bis 201 500).

UNO und Genossenschaftswesen

In einer von der Generalversammlung der Vereinten Nationen verabschiedeten Resolution wird auf die Bedeutung des Genossenschaftswesens für die «volle ökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung aller Mitglieder der Gesellschaft» hingewiesen.