Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 71 (1996)

Heft: 2

Rubrik: Aktuell

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: 11.12.2025

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

WIE SOLL ES MIT DER WOHNBAU

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich entspannt. Wohnbausubventionen werden in Frage gestellt. Wie soll es mit der Wohnbauförderung weitergehen? Droht ein Kahlschlag? Das «wohnen» stellte sechs Persönlichkeiten drei Fragen:
Frage 1: Ruft die veränderte Lage auf dem Wohnungsmarkt nach einer grundsätzlichen Änderung der staatlichen Wohnbauförde-

Fritz Nigg, Geschäftsleiter Schweiz. Verband für Wohnungswesen SVW

Frage 1: Wohnungspolitik muss langfristig angelegt sein. Anpassungen sind aber heute nötig, weil die verfügbaren Einkommen der Mieterhaushalte zurückgehen. Die Mietzinsaufschläge nach WEG müssen wo nötig sistiert werden. Und es braucht gezielte Hilfen für jene Haushalte, deren Zusatzverbilligung ausläuft oder die knapp oberhalb der massgeblichen Einkommensgrenze liegen.
Frage 2: Wahrscheinlich glaubt niemand im Ernst, dass die Wohnbauförderung einfach eingestellt werden könne. Wer sie «einspart», tut dies in der Meinung, dass andere – die Nachbargemeinden, der Kanton usw. – den Wohnungsbau weiterhin fördern werden. Dieses Hin- und Herschieben ist aber unwirtschaftlich und verunsichert die privaten Bauträger. Wird ihnen das Bauen preisgünstiger Wohnungen verleidet, wird am Ende der Staat eingreifen müssen. Übertriebenes Sparen bei der Wohnbauförderung im Sinne von «weniger Staat» ist deshalb kontraproduktiv.
Frage 3: In kaum einem Land wird die Versorgung mit Mietwohnungen so weitgehend durch den Markt gewährleistet wie in der Schweiz. Das kommt auch den Haushalten mit niedrigen Einkommen zugute. Aber der Markt ist sozial blind. Deshalb braucht es auch ergänzende Massnahmen. Die Wohnbauhilfe muss jene Lücken abdecken, für die der Markt kein Angebot hat, keines haben kann. Das sind längst nicht nur Wohnungen für Einkommensschwache, sondern auch für Betagte und Behinderte, für Eigenausbau und Selbstverwaltung, für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. In einer Marktwirtschaft bauen die Gemeinwesen aber nicht selbst, sondern sie fördern die gemeinnützigen Bauträger. Das sind immer noch, sogar mehr denn je, die Wohnbaugenossenschaften.

Ernst Homberger, Volkswirtschaftsdirektor des Kantons Zürich

Frage 1: Grundsätzlich ist keine Änderung der staatlichen Wohnbauförderung vorgesehen. Angesichts des zunehmenden Leerwohnungsbestandes, des rückläufigen Baukostenindexes auf der einen und der kappen Finanzen auf der anderen Seite ist aber eine Standortbestimmung angezeigt. Die Volkswirtschaftsdirektion beabsichtigt, einen weiteren Kredit zu beantragen, damit das Bundeskontingent von 300 Wohnungen 1996 ausgeschöpft werden kann. Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist nach wie vor knapp.
Frage 2: Von einem Kahlschlag kann nicht die Rede sein. Der Kanton hat in den letzten Jahren Kredite für Wohnbaudarlehen von insgesamt 102 Mio. Franken gesprochen. Um der Finanzknappheit Rechnung zu tragen und mehr Wohneinheiten subventionieren zu können, wurde die Höhe der Darlehen von höchstens 20 auf 15 Prozent gesenkt. Zusammen mit den Zusatzverbilligungen des Bundes und den Gemeindeleistungen können so weiterhin preisgünstige Wohnungen erstellt werden.
Frage 3: Da ein Teil der Verteuerung durch die planerische Verknappung des Bodens im Interesse eines übergeordneten Ziels entsteht, kann eine Subventionierung von Wohnraum für einkommensschwächere Schichten durchaus verantwortet werden. Ideal wäre ein komplett freier Markt. Ein solcher ist schon wegen der engen räumlichen Verhältnisse in unserem Land nicht möglich.

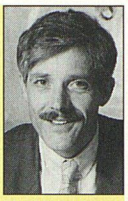
Irène Spirig, Rechtskonsulentin Schweiz. Mieter/innenverband

Frage 1: Bau und Erhaltung von günstigem Wohnraum bleibt eine aktuelle Aufgabe. Einkommensschwächere Haushalte haben zunehmend Mühe, die Mietzinsbelastung zu tragen. Selbst stabile Mietzinse entlasten das Budget nicht, wenn gleichzeitig der Reallohn sinkt. Da hilft es wenig, dass gegenwärtig sehr teure und zu teure Wohnungen leerstehen.
Frage 2: Eine kurzsichtige Sparübung kommt teuer zu stehen. Was heute bei der Wohnbauförderung gespart wird, drosselt morgen die Bautätigkeit und leistet der Verslumung von günstigem Wohnraum Vorschub. Übermorgen präsentiert sich die Rechnung: Eine wachsende Zahl von Haushalten kann die Wohnkosten nicht mehr ohne staatliche Hilfe tragen, und die soziale Polarisierung der Gesellschaft verschärft sich.
Frage 3: Die staatliche Wohnbauförderung ist der Preis für ein freiheitliches Bodenrecht. Objekthilfe ist dabei günstiger und sozialverträglicher als Subjekthilfe in Form von Wohngeld oder Fürsorgeleistungen.

FÖRDERUNG WEITERGEHEN?

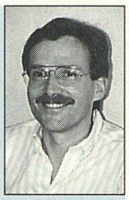
rung? Wenn ja, welche?
Frage 2: *Wenn bei der Wohnbauförderung gespart wird, entstehen an anderen Orten Folgekosten. Wer kommt für den Flurschaden nach dem Kahlschlag auf?*
Frage 3: *Bietet die Marktwirtschaft ohne staatliche Unterstützung genügend Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen?*

Frage 1: Das Hauptproblem des Wohnungsmarkts besteht darin, dass einzelne Gruppen von Haushalten (junge Familien, Arbeitslose, Alleinerziehende usw.) für eine limitierte Zeit Mühe haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Kanton Basel-Stadt hat bereits in den achtziger Jahren sein Wohnbauförderungsprogramm geändert. Anstelle der objektorientierten Wohnbauförderung haben wir die Wohnförderung auf die Bedürfnisse der finanzschwächeren Haushalte zugeschnitten. Diese erhalten unter bestimmten Umständen einen Mietbeitrag.
Frage 2: Im Kanton Basel-Stadt wird an der Wohnbauförderung nicht gespart, sondern es wird dafür gesorgt, dass die Mittel den richtigen Haushalten zukommen. Wohnen beansprucht einerseits einen beachtlichen Anteil des Haushalteinkommens und gehört andererseits zu den ganz grossen Umweltbelastungen. Ob diesen Belastungen über den Preis, den die schweizerische Durchschnittsfamilie fürs Wohnen zahlt, genügend Rechnung getragen wird, scheint mir eine berechigte Frage.
Frage 3: Ja. Die Miete von neu erstelltem Wohnraum ist stark von den Erstellungskosten abhängig und diese wiederum vom Lohnniveau. Daran ändern auch eine staatliche Unterstützung und Kontrolle nichts.



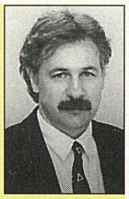
Ueli Vischer, Vorsteher Baselstädtisches Finanzdepartement

Frage 1: Das heute vorliegende WEG-Modell ist als Inflationsmodell zu bezeichnen mit entsprechenden Spätfolgen beim Aufschlagautomatismus, die die Mietzinse kurzfristig aus dem Markt laufen lassen. Es scheint uns wichtig, vom heutigen Giesskannenprinzip wegzukommen und statt dessen die einkommensschwachen Mieter direkt und gezielt zu unterstützen.
Frage 2: Der Kahlschlag ist kaum zu erwarten, da der freie Markt einen allfälligen Produktionsausfall zu kompensieren vermag. Er ist bereits heute in der Lage, günstigen Wohnraum zu produzieren. Ausserdem sollte man bei der Förderung von der Objekt- zur Subjekthilfe übergehen, um damit gezielt die wirtschaftlich Schwachen zu unterstützen.
Frage 3: Die Entwicklung der letzten zwei Jahre dürfte dies bewiesen haben. Der freie Markt hat auf die veränderte Situation reagiert und bietet Wohnungen auf einem Zinsniveau an, das auch bescheideneren Einkommen gerecht wird. Es liegt nun am Staat, mit einer konsequenten Deregulierung (Abbau von Bauvorschriften und -auflagen) dafür zu sorgen, dass es einerseits nicht zu einer neuerlichen Verknappung von Bauland kommt und andererseits die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um das heutige Preisniveau nicht nur halten, sondern weitere Vergünstigung herbeiführen zu können.



Arnold Müller, Bereichsleiter Promotion/Verkauf der Göhner Merkur AG

Frage 1: Eine grundsätzliche Änderung ist nicht nötig und nach unserem schweizerischen Staatsaufbau auch nicht sinnvoll. Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes sieht vor, dass die Kantone und Gemeinden mit Anschlussbestimmungen auf ihre spezifischen Probleme zusätzlich eingehen können.
Frage 2: Die Fragestellung ist irreführend. Natürlich bleiben die Probleme der Sozialfürsorge, wenn keine Wohnbausubventionen mehr gesprochen werden. Es hat aber keinen Sinn, zusätzliche Leerwohnungen zu produzieren, wenn der Leerwohnungsbestand schon zu gross ist. Die Wohnbauförderung nach WEG kann aber auch für Altbaumodernisierungen und für die Förderung energiesparender Massnahmen Verwendung finden. Der Bund hat die Förderung nicht aufgehoben, sondern nur die Kredite gekürzt.
Frage 3: Erschwinglichen Wohnraum für einkommensschwächere Schichten kann niemand erstellen, wenn man den heute üblichen Wohnbaustandard aufrechterhalten will. Die einkommensschwächeren Schichten leben aber nicht nur in Neubauten, sondern vor allem in Altbauten. Sozialfürsorge wird es immer brauchen, sie ist mit der Wohnbauförderung nicht zu verwechseln. Andererseits beweisen gerade die Baugenossenschaften, dass sie im System der freien Marktwirtschaft eher günstiger produzieren als der Staat oder Gemeinden.



Rudolf Baranzelli, Geschäftsführer Verband Liberaler Baugen. VLB