

Die neuen Wohnbauförderungsmassnahmen des Bundes

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **46 (1971)**

Heft 9

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104021>

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.

Der neue Verfassungsartikel 34^{sexies} für die Wohnbauförderung durch den Bund

In seiner ausführlichen Botschaft an die eidgenössischen Räte vom 30. Juni 1971 veröffentlichte der Bundesrat seinen im Oktober 1970 angekündigten Entwurf zu einem Bundesbeschluss betreffend die Ergänzung der Bundesverfassung durch einen Artikel 34^{sexies}. Über das neue Wohnbauförderungskonzept berichten wir in der anschliessenden Zusammenfassung des Referates von F. X. Suter anlässlich der Delegiertenversammlung 1971 in Interlaken und beschränken uns auf die Veröffentlichung des Wortlautes des neuen Verfassungsartikels 34^{sexies}.

Bereits sind uns aber auch kritische Stimmen über die neuen Förderungsmassnahmen zugekommen, wovon wir in dieser Ausgabe J. Piller zu Worte kommen lassen – ohne dass sich die Meinung der Redaktion vollumfänglich mit seinen Ausführungen deckt. Red.

Der Wohnbauförderungs-Artikel 34^{sexies}

hat nach bundesrätlichem Vorschlag folgenden Wortlaut:

¹Der Bund trifft Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues und des Erwerbes von Wohnungs- und Hauseigentum. Die Bundesgesetzgebung wird bestimmen, an welche Bedingungen die Hilfe des Bundes zu knüpfen ist.

²Der Bund ist insbesondere befugt,
a) die Beschaffung und Erschliessung von Bauland für den Wohnungsbau zu erleichtern;
b) Bestrebungen auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens zugunsten von Familien, Personen mit beschränkten Erwerbsmöglichkeiten sowie Betagten, Invaliden und Pflegebedürftigen zu unterstützen;

c) die Bau- und Wohnungsmarktforschung sowie die Baurationalisierung zu fördern;

d) die Kapitalbeschaffung für den Wohnungsbau in Zeiten einer Mittelverknappung auf dem Markt sicherzustellen.

³Soweit es zur Erschliessung von Bauland für den Wohnungsbau und zur Baurationalisierung unerlässlich ist, kann der Bund auch andere als Förderungsvorschriften erlassen.

⁴Die Kantone können beim Vollzug zur Mitwirkung herangezogen werden.

⁵Die Kantone und die zuständigen Organisationen der Wirtschaft sind vor Erlass der Ausführungsgesetze anzuhören.

Die neuen Wohnbauförderungsmassnahmen des Bundes

An zwei gutbesuchten Wochenendtagungen unseres Verbandes vom vergangenen Frühjahr im Genossenschaftlichen Seminar in Muttenz und an unserer Delegiertenversammlung vom 19. Juni 1971 in Interlaken referierte der Chef des Eidgenössischen Büros für Wohnungsbau, F. X. Suter, ausführlich über «Die neuen Wohnbauförderungsmassnahmen des Bundes». Nachfolgend bringen wir eine Zusammenfassung jener Ausführungen, welche sich ausschliesslich mit den neuen Förderungsmassnahmen befassen. Red.

Für eine umfassende Förderung des Wohnungsbaues durch den Bund bildete der bisherige Familienschutzartikel eine zu schmale Verfassungsgrundlage. Darum steht zurzeit der Entwurf für einen neuen Artikel 34^{sexies} BV zur Diskussion.

Es liegt auf der Hand, dass die Haltung der interessierten Kreise zu diesem Entwurf wesentlich davon abhängt, welche Massnahmen der Bund daran knüpfen wird. Die von den Experten der Eidg. Wohnbaukommission unter der Leitung von Prof. Dr. A. Nydegger, St. Gallen, ausgearbeiteten Vorschläge lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Vorschläge sind unterteilt in solche, die eine Mietzinsverbilligung für den gesamten Wohnungsbau bewirken,

und andere, welche die Mieten im gemeinnützigen Wohnungsbau zusätzlich verbilligen sollen. Die Verbilligung kann auf zwei Wegen erreicht werden, entweder durch Verminderung der Anlagekosten je Wohnung (Boden- und Baukosten) oder durch Senkung des für den Hauseigentümer jährlich anfallenden und auf den Mieter überwälzten Aufwands (Zinsen, Amortisationen, Unterhalts- und Verwaltungskosten). Für die Aktionen des Bundes zugunsten des gesamten Wohnungsbaus wird in erster Linie darnach getrachtet, die Anlagekosten zu senken; darüber hinaus sind im gemeinnützigen Wohnungsbau Schritte zur direkten Senkung der jährlichen Lasten vorgesehen.

Massnahmen zugunsten des gesamten Wohnungsbaus

In letzter Zeit sind die Boden- und Baukosten und darum die Mieten sprunghaft angestiegen. Zur Bekämpfung dieser Teuerung schlägt die Wohnbaukommission vor:

1. *Erschliessungsdarlehen:* Der Bund soll zu günstigen Zins- und Amortisationsbedingungen Darlehen verbürgen oder gewähren. Die Darlehen sollen bis zu 100% der Groberschliessungskosten für Wasser, Energie, Kanalisationen, Strassen und Wege betragen. Damit soll das Angebot an erschlossenem Bauland erhöht und die Bodenpreisentwicklung gedrosselt werden.

2. *Darlehen für den vorsorglichen Landerwerb:* Mit diesen Krediten, die zu ähnlich günstigen Bedingungen gewährt werden wie die Erschliessungsdarlehen, sollen für die Bauträger die Bauzinsen gesenkt und die Risiken der Bodenteuerung vermindert werden.

3. *Vorkehren erschliessungsrechtlicher und baupolizeilicher Art:* Der Bund soll Bestimmungen zur Erleichterung der Einleitung von Landumlegungen und Grenzbereinigungen erlassen, er soll seine Finanzhilfen von der Beachtung bestimmter Grundsätze des Planungs- und Baupolizeirechts abhängig machen, welche eine rationelle Ausnützung des Bodens sowie eine rationelle Bauweise ermöglichen.

4. *Förderung der Bau- und Wohnungsmarktforschung:* Das Angebot an Wohnungen soll möglichst gut dem mengenmässigen, qualitativen und regionalen Bedarf entsprechen. Um diese Bedürfnisse ermitteln und die Bautätigkeit auf sie ausrichten zu können, muss die Wohnungsmarktforschung ausgebaut werden. Nur so ist es beispielsweise möglich, den Bau von Alterswohnungen genügend zu berücksichtigen. In bezug auf die Ausstattung von Wohnungen soll der Bund Richtlinien herausgeben.

5. Bei akuten Verknappungen des Kapitalmarktes soll der Bund die *Kapitalbeschaffung für den gesamten Wohnungsbau* erleichtern, indem er in seiner Konjunkturpolitik auf den Wohnungsbau angemessene Rücksicht nimmt, nötigenfalls Kredite verbürgt, vermittelt oder selber gewährt.

Besondere Massnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Vorkehren zugunsten des gesamten Wohnungsbaus kommen natürlich auch dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugute. Darüber hinaus schlägt die Wohnbaukommission zur Verbilligung der Mieten für jährlich 10 000 neuerstellte Wohnungen folgende Massnahmen vor:

1. *Feinerschliessungsdarlehen:* Diese

werden zu gleich günstigen Bedingungen wie die Groberschliessungskredite gewährt, womit die Bodenkosten weiter gesenkt werden sollen.

2. *Massnahmen zur Senkung der jährlich anfallenden Kosten:* Schon das bestehende Wohnbaugesetz sieht ähnliche Massnahmen vor, indem Bund und Kantone bzw. Gemeinden zusammen während zwanzig Jahren gleichbleibende Beiträge an die Kapitalverzinsung ausrichten, wobei aber die Mieten grundsätzlich auf dem ursprünglich fixierten Niveau eingefroren werden. Mit Recht wird dieses Verfahren kritisiert, weil es die Preis- und Einkommensentwicklung ausser acht lässt.

Die Wohnbaukommission schlägt demgegenüber vor, die Mieten entsprechend den Veränderungen der Einkommen im Zeitablauf zu erhöhen. Um die Mieten anfänglich stark zu reduzieren, sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Der Bund verbürgt oder gewährt an die Bauträger im gemeinnützigen Wohnungsbau Restfinanzierungsdarlehen, die zu Beginn nicht amortisiert werden müssen. Durch den Aufschub der Amortisationen und eine nicht mehr als kostendeckende Berücksichtigung der Aufwendungen für den Unterhalt kann die Anfangsmiete gegenüber einer üblichen Miete (berechnet nach den Anweisungen im bisherigen Wohnbaugesetz) um *annähernd 20% reduziert* werden. Mit allmählich steigenden Mieten, die aber nie rascher steigen dürfen als die Einkommen, wird der Hauseigentümer befähigt, die Amortisationen und die progressiv wachsenden Unterhaltskosten zu decken, ohne dass die gesamte Amortisationszeit wesentlich länger dauert als es heute üblich ist.

- Verpflichten sich die Hauseigentümer zu einer *Reduktion der Anfangsmieten um 30% Prozent*, so können sie die vom Bund in Aussicht gestellten à-fonds-perdu-Beiträge im Ausmass des Einnahmedefizits (effektiv zu berücksichtigende Jahreskosten minus Mietzinseinnahmen) beanspruchen. In diesem Fall wird der erstmalige Bezug von Wohnungen von der Nichtüberschreitung bestimmter Einkommen bzw. Vermögen durch die Mieter abhängig gemacht.

- Ist der Hauseigentümer darüber hinaus bereit, die Mieten zusätzlich durch den Aufschub der Eigenkapitalverzinsung zu verbilligen, so garantiert der Bund die realwertgesicherte Erhaltung des Eigenkapitals. Bei 10 Prozent Eigenkapital könnte die Anfangsmiete um etwa 7% zusätzlich gesenkt werden.

Im Unterschied zur geltenden Ordnung werden die Kantone nicht gezwungen, eigene Leistungen zu erbringen, damit die Bundeshilfe ausgelöst wird. Sie sollen auf diese Weise um so besser in die Lage versetzt werden, besonders bedürftigen Mieterkategorien zusätzlich zu helfen.

Verbesserungen gegenüber der gegenwärtigen Regelung

- Es sollen jährlich bis zu 10 000 neuerstellte Wohnungen von der Bundeshilfe begünstigt werden können, gegenüber 5000 Wohnungen bisher.

- Die Mietzinse werden flexibler gehandhabt; sie tragen der wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung, ohne aber die Mieter, bezogen auf das Einkommen, real zusätzlich zu belasten. Dadurch werden Spannungen im Wohnungsmarktgefüge vermindert.

- Infolge der flexiblen Mietzinse können die à-fonds-perdu-Beiträge des Bundes wesentlich reduziert werden.

- Bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten können die Anfangsmieten wesentlich stärker verbilligt werden als bisher; dennoch decken die Einnahmen des Eigentümers in vollem Umfang seine Kosten.

- Es ist vorgesehen, die administrativen Anforderungen wesentlich zu vereinfachen.

- Zu den begünstigten Kategorien gehören nicht mehr nur Familien, sondern auch Alleinstehende.

Förderung des Wohnungs- und Hauseigentums

Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagenen Massnahmen zur Verbilligung der Mieten zugleich ein ideales Instrument zur Förderung der Wohnungseigentumsbildung darstellen. Im Vergleich zu der immer wieder auftretenden Anregung einer staatlichen Unterstützung des Bausparens weist die von uns konzipierte Objekthilfe hinsichtlich dieser Zielsetzung folgende wesentliche Vorteile auf:

- Die minimalen Anforderungen an das bereitzustellende Eigenkapital ermöglichen einen im Vergleich zum Bausparkassensystem früheren Erwerb des Eigenheimes oder der Eigentumswohnung. Der Interessent muss also nicht jahrelang warten, um seinen Wunsch zu erfüllen.

- Geldwertverluste auf Spareinlagen werden durch den zeitlich vorgeschobenen Kauf der Liegenschaft wesentlich reduziert.

- Die für den Staat aus der Objekthilfe resultierenden finanziellen Belastungen sind relativ klein.

Die Vorarbeiten für das hier skizzierte Instrumentarium zur Verbilligung der Mietzinse sind schon weitgehend durchgeführt. Dennoch müssen in allernächster Zukunft weitere Fragenkomplexe untersucht werden, so beispielsweise die Möglichkeit einer Starthilfe für Wohnbaugenossenschaften in Form von Bürgschaftsgenossenschaften wie auch die Probleme, die sich aus der Ablösung der bisherigen Bundesaktionen und durch den Übergang zur Neukonzeption ergeben (Übergangsbestimmungen).