Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 46 (1971)

Heft: 9

Artikel: Wohnbauförderung durch den Bund : die Grundprobleme bleiben nach wie vor bestehen!

Autor: Piller, Jean

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104022

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: 13.07.2025

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

Jean Piller, Zürich

Wohnbauförderung durch den Bund: die Grundprobleme bleiben nach wie vor bestehen!

Ich weiss: Alles, was Rang und Namen hat, alle Wirtschafts- und andere Verbände usw. haben sich 1969 und 1970 eine Heidenmühe gegeben, dem Eidg. Volkswirtschaftsdepartement innert der gesetzten, sehr knappen Frist ihre Vernehmlassung zum neuen Verfassungsartikel betr. die Förderung des Wohnungsbaues zu übermitteln. Der Verband für Wohnungswesen hat diese Pflichtübung auch erfüllt und mir sind über zwei Dutzend Vernehmlassungen der verschiedensten Kreise im Wortlaut bekannt. So habe ich denn mit Spannung die Botschaft des Bundesrates zur Hand genommen. Von den Vernehmlassungen und den zum Teil sehr guten Vorschlägen der Befragten ist praktisch nichts zu verspüren, Neues hat kaum Eingang gefunden, überaus Wichtiges, wie Bodenproblem, Hortung zu Spekulationszwecken, Bauteuerung, mangelnde einheitliche Bauvorschriften usw., ist unberücksichtigt.

Viele Hoffnungen sind zunichte gemacht worden und es ist kaum zu erwarten, dass die eidgenössischen Räte im September (Nationalrat) und Dezember (Ständerat) den Mut und die Durchschlagskraft aufbringen werden, einem solch vagen, unverbindlichen und unvollständigen Verfassungsartikel, über den die Stimmbürger und die Stände 1972 abzustimmen haben werden, durch wesentliche Verbesserungen Gehalt und Gewicht zu verleihen. Man wird auf die Ausführungsgesetze vertröstet, aber man weiss aus der Erfahrung, was daraus wird. Und die bereits verwässerten Ausführungsgesetze werden noch einmal entschärft, ja oft fast unbrauchbar gemacht durch die berühmten und berüchtigten Vollzugsverordnungen der Bundesverwaltung.

Wer den Text des neuen Verfassungsaktikels und die Botschaft dazu aufmerksam liest, wird also leider feststellen müssen, dass man über das Alte kaum hinausgekommen ist und dass die wahren Hemmnisse des Wohnungsbaues nicht berührt worden sind. Daher würde es mich nicht verwundern, wenn auch Kreise, die Bundesrat Brugger zuliebe in den Vernehmlassungen «nolens volens», nur der politischen Not gehorchend, dem «neuen» Konzept der Wohnbauförderung zögernd zugestimmt haben, im entscheidenden Moment, d. h. vor der Volksabstimmung, eine Kehrtwendung vollziehen würden. Im Grunde genommen sind alle enttäuscht; wie will man so beim Volke durchkommen?

Ein mutiger Artikel der «NZZ»

Das Echo in der Presse war sehr unterschiedlich. Ich glaube, es ist das Beste, ich zitiere hier einmal die «Neue Zürcher Zeitung» vom Sonntag, dem 25. Juli 1971, wo K. M. unter dem Titel «Konstruktive Wohnpolitik» nach z. T. kritischen Äusserungen (so taxiert er mit Recht die Formulierung «Personen mit beschränkten Erwerbsmöglichkeiten» als einen ungenauen und allzu dehnbaren Begriff) abschliessend schreibt:

«Das im neuen Wohnbauförderungskonzept vorgesehene ausgewogene Bündel von indirekten und direkten Massnahmen – darüber darf man sich indessen keinen Illusionen hingeben – kann aber nur mittel- und langfristig eine wesentliche Entlastung des Wohnungsmarktes bringen. Inzwischen besteht das offensichtliche Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt für preisgünstige Wohnungen in den grossen Agglomerationen mit allen hässlichen Begleiterscheinungen wie der Ausnützung des gestörten Marktes durch Besitzer und Vermieter weiter, die den Wohnungsbau und die Mietzinse einzig vom Standpunkt einer sichern und möglichst ertragreichen Kapitalanlage und ohne Rücksicht auf die sozialen und politischen Auswirkungen ihres Handelns betrachten. Eine solche Einstellung, die für die Festlegung der Mietzinse nur eine möglichst hohe Rendite als Richtschnur nimmt und ihrer Berechnung noch die laufende Verkehrswertsteigerung zugrunde legt, übersieht die soziale Verpflichtung des Eigentums an Grund und Boden, vor allem in einer Periode der Marktstörung, völlig und leistet Totengräberdienste an dem für die Erhaltung einer liberalen Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung grundlegenden Privateigentum an Grund und Boden. Wenn es nicht gelingt, die Mietpreisentwicklung im Rahmen der allgemeinen Kostenentwicklung zu halten, wird der politische Druck zugunsten staatlicher Regelungen übergross werden; damit wäre nicht nur dem Privateigentum, sondern auch der Lösung des Wohnungs- und Mietzinsproblems ein Bärendienst geleistet.»

Ich möchte noch beifügen, dass ein anderer Redaktor der «Neuen Zürcher Zeitung», Dr. Linder, in der Nummer vom Sonntag, dem 11. Juli 1971, in einem zweispaltigen Artikel unter dem Titel «Düpierte Mieter» die problematischen Praktiken auf dem Wohnungsmarkt sehr mutig und fundiert an den Pranger gestellt hatte. Er wurde im übrigen am 18. Juli 1971 von Redaktor Erich Tenger im ebenfalls freisinnigen «Bund» in Bern unter dem Titel «Eigentum verpflichtet» sehr energisch sekundiert.

Ich meine, es ist gut und wohltuend, solche Kritiken und Äusserungen zu zitieren, weil man doch daraus schliessen darf, dass vielleicht später diese bessere Einsicht obsiegen wird.

Die ebenso mutige Meinung der Zürcher Handelskammer

Im Sommer 1971 hat der Jahresbericht 1970 der Zürcher Handelskammer, in deren Vorstand sehr honorige Herren und gewiegte Politiker sitzen und deren Leitung in den Händen von Herrn Ständerat Dr. Fritz Honegger liegt, in weiten Kreisen Aufsehen erregt. Was war geschehen? Zweieinhalb Druckseiten des interessanten Berichtes sind der Förderung des Wohnungsbaues gewidmet – höchst bedeutsame und aufschlussreiche Äusserungen sind da zu lesen.

Ich glaube noch einmal, das Beste ist die wörtliche Wiedergabe der Kritik an der vorgeschlagenen Verfassungsgrundlage für die Neuordnung der Wohnbauförderung. Dabei bleibt der Bericht nicht an Äusserlichkeiten hängen, sondern er sucht bis zum Kern des Übels vorzustossen, damit nicht nur die Auswirkungen, sondern die Ursachen bekämpft werden können.

Die Zürcher Handelskammer hat eine *Diagnose* vorgenommen und schreibt: «Wenn das Angebot an Wohnraum der Nachfrage regional nicht genügt, so liegt die Ursache des Auseinanderklaffens offenbar an der Unwirksamkeit der bisherigen Massnahmen für die das Wohnungsangebot bestimmenden Faktoren. Deren wichtigste sind Landpreis, Baufinanzierung und Kapazität des Baugewerbes. Vom Landpreis hängt u. a. die Kaufwilligkeit für Bauland ab. Das Wissen, dass langfristig gesehen, der Erwerb von Land, besonders von Land im Bannkreis entwicklungsfreudiger Agglomerationen, die beste, rentabelste und steuerlich günstigste Kapitalanlage darstellt, hat dazu geführt, dass sich das Bauland nicht nur im Besitz von Erben von Grundstückeigentümern und von Bauinteressenten befindet, sondern in grossem Umfang von professionellen und privaten Zwischenhändlern, die sich,

ohne selbst Bauinteressenten zu sein, Zwischengewinne sichern wollen. Man hat versucht, mit der Einrichtung der Grundstückgewinnsteuer dieser spekulativen Entwicklung zu steuern. Es hat sich jedoch gezeigt, dass diese Steuer bei der Ansetzung des Verkaufspreises je länger je mehr im vornherein eingerechnet wird und dazu noch zur weiteren Hortung des Landes verleitet, weil die Steuer mit dem Fortgang des Besitzes degressiv wird.

Durch die Ausscheidung oft zu klein bemessener Bauzonen im Rahmen von Regional- und Ortsplanung haben die Gemeinwesen selber zu weiterer Bodenverknappung und Preissteigerung beigetragen. Oft sind sie notgedrungen gezwungen, zu übersetzten Preisen Bauland für öffentliche Zwecke zu erwerben; diese Preise werden meist für andere Landbesitzer zu Richtpreisen für Quartiere und Ortschaften.

Je günstiger die Wohnverhältnisse im allgemeinen (Steuerfuss, Stadtnähe, Verkehrsverbindungen) und im speziellen (Quartiercharakter, Aussicht, Lärm, Ausnützungsziffer, ‹Wohnwert›) sind, um so sicherer ist für den Landbesitzer die kurz- oder langfristige Chance zur Wertsteigerung und damit um so grösser der Anreiz, die Realisierung zu verschieben. Daher ist in der Nähe der grossen Agglomerationen, wo die Nachfrage am grössten ist, viel zu wenig Bauland auf dem Markt, und nur zu Preisen, gegen welche Landpreise in USA-Stadtnähe geradezu idyllisch anmuten.

Das Abstimmungsergebnis der Initiative ‹Recht auf Wohnung› hat weder die Schärfe noch die Dringlichkeit einer Lösung des politischen Problems gemildert, welche sich in einigen Kantonen als Folge des Wohnungsmangels stellt.

Einer Neuorientierung auf wirkungsstärkere Massnahmen bedarf auch der Wohnungsmarkt. Die gedanklich anspruchslose Therapie der Mietenverbilligung bekämpft lediglich Krankheitssymptome, nicht aber die Ursachen, und hilft in eine Entwicklung einspuren, die je länger je mehr Mittel erfordern wird und aus der kaum mehr herauszukommen ist. Sturkturverbesserung heisst beim Wohnungsmarkt Förderung der Angebotseite, also Beeinflussung der die Wohnungskosten bestimmenden drei Produktionsfaktoren Grund und Boden, Kapital und Arbeitskraft, ausgerichtet auf das Ziel, das Angebot preisgünstiger Wohnungen zu vergrössern.

Vorgesehen sind im Vorschlag des Bundesrates zuwenig strukturell beeinflussende Massnahmen.»

Vorschläge

«Um dem Ziel tragbarer Mietzinse näher zu kommen, muss auf die Produktionsfaktoren der Wohnungen Einfluss genommen werden:

Grund und Boden:

Wer zwischen zwei Übeln zu wählen hat, wählt verständlicherweise das kleinere. Die beiden Alternativen, die sich auf dem Gebiete von Grund und Boden abzeichnen, sind einerseits die Verstaatlichung, andererseits die Eingrenzung des Selbstbestimmungsrechtes des Landeigentümers unter Aufrechterhaltung des Grundsatzes der sozialen Marktwirtschaft. Der Volksentscheid vom 27. September 1970 ist als deutliche Absage fast der Hälfte der Teilnehmer an der Abstimmung gegen die bisher gewährte völlige Freiheit auf dem Gebiete des Eigentums an Grund und Boden zu deuten. Landbesitz beinhaltet wegen der Unvermehrbarkeit von Grund und Boden in einer wachsenden Gemeinschaft erhöhte soziale Verantwortung. Wer nicht das Privateigentum an Grund und Boden in Frage stellen will, kann daher in realer Einschätzung der politischen Möglichkeiten und Perspektiven nicht anders, als einer Begrenzung der Freiheit als das kleinere Übel das Wort zu reden. Konkret gesehen dürfte das zweierlei heissen:

- Es wird vermutlich unausweichlich werden, die Gewinnmarge auf Grundeigentum zu begrenzen und eine Relation zu schaffen zwischen den vier Faktoren Eigentumsdauer, Geldentwertung, Aufwendungen und Gewinn. Verkaufspreise von mehreren Hundert Prozent des seinerzeitigen Erwerbspreises, wie sie in der Praxis vorkommen, sind Missbrauch der Freiheit und lassen sich unter keinem Titel rechtfertigen. Sie bilden ein zügiges Paradepferd der Verstaatlichungsapostel, weil sie an den Neid appellieren.
- Die Besteuerungssätze werden so umzubilden sein, dass die Flucht aus anderen Vermögenswerten in Grundeigentum gebremst wird. Die Möglichkeit, Bauland steuerlich mit einem kleinen Bruchteil des effektiven Wertes einzusetzen, bildet heute geradezu einen Ansporn für Landkauf und Landhortung als reine Kapitalanlage. Land hat aber im Gegensatz zu anderen Vermögenswerten zusätzliche wichtige Funktionen im Dienste der Allgemeinheit zu erfüllen. Die Verfügungsfreiheit ist daher soweit einzugrenzen, dass das Bauland seiner Zweckbestimmung zugeführt werden kann.

In der Förderung der Verkaufswilligkeit von Bauland sehen wir einen der Angelpunkte des Wohnungsproblems.»

Folgerungen

«Dem vorgelegten Verfassungsartikel kann nach Auffassung der Kammer zugestimmt werden, allerdings im Wissen, dass er nach dem politischen Rezept aufgebaut ist, jedem etwas zu bieten, was nach aussen in die Augen springt, der Familie, den Betagten, den Pflegebedürftigen, den finanziell Bedürftigen, den Interessenten für ein Eigenheim oder für Stockwerkeigentum, den Gemeinden usw.

Es fehlen aber nach wie vor wichtige Anhaltspunkte für ein wirkungsvolles Instrumentarium, welches direkt oder indirekt den Krankheitsherd und nicht die Krankheitssymptome bekämpft. Es gilt ein System zu finden, das, einmal festgelegt, selbständig funktioniert, nicht stets wieder durch die Verhältnisse überholt wird und damit immer wieder dem parlamentarischen Wechselspiel ausgesetzt ist.»

Soweit die wortwörtlichen Zitate aus dem Jahresbericht 1970 der Zürcher Handelskammer (S. 10–12).

Schlussbemerkung

Ich meine, es habe sich hier gelohnt, einmal gewichtige Stimmen der Wirtschaft zum Wort kommen zu lassen. Sehr offen haben sie das Problem angepackt und sie bestätigen uns in unserer persönlichen Meinung, dass die ganze Formulierung des Wohnbauförderungsartikels politisch, nicht sachlich ausgerichtet ist. Es fehlt die Substanz, die Arznei zum Gesunden des Wohnungsmarktes.

Die gleiche Bemerkung gilt für den zweiten vorgeschlagenen Verfassungsartikel über die Allgemeinverbindlichkeitserklärung von Verbandsvereinbarungen betr. die Miete. Es steht kein guter Stern über dieser Angelegenheit. Darauf wäre nächstens zurückzukommen.