

Was sagen die Fachleute in Expertenberichten über Wohnungsbau- und Mietzinspolitik?

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **24 (1949)**

Heft 2

PDF erstellt am: **15.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102048>

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.

andererseits lassen verschiedene Anzeichen erkennen, daß der Kulminationspunkt der Wohnungsnot überschritten sein dürfte. Die Lage könnte sich daher bei einem allfälligen Konjunkturrückgang vermutlich sehr rasch und grundlegend verändern.

Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkte ist nicht zuletzt auf die rege, im Jahre 1948 durch die öffentliche Hand stark geförderte Bautätigkeit zurückzuführen.

1. Januar bis 31. Dezember 1948 subventionierten Wohnbauten:

Umbauter Raum total 3 053 442 Kubikmeter
 Gebäudekosten Fr. 276 919 444.—
 Mittelpreis pro Kubikmeter umbauten Raumes Fr. 90.60.

Pro Wohnung und pro Wohnraum in Neubauten wurden die in Tabelle 3 aufgeführten Beiträge zugesichert.

Tabelle 6

Aktion		Subventionierte Wohnungen, nur Neubauten								
		Anzahl und in % nach Zimmerzahl						hievon in		
		1	2	3	4	5	6 u. mehr	Insgesamt	Einfam.-häuser	Mehrfam.-häuser
II.	1. 11. 45.	38	1 088	5 346	6 040	3 522	676	16 710	6 975	9 735
	bis 31. 12. 46.	0,2	6,5	32,0	36,1	21,1	4,1	100,0	41,8	58,2
II.	1. 1. 47.	51	2 044	7 997	6 775	2 968	413	20 248	5 626	14 622
	bis 31. 12. 47.	0,2	10,1	39,5	33,4	14,8	2,0	100,0	27,8	72,2
III.	1. 1. 48.	0	669	3 626	2 523	903	77	7 798	1 860	5 938
	bis 31. 12. 49.	0,0	8,6	46,5	32,3	11,6	1,0	100,0	23,9	76,1
II. + III.	1. 11. 45.	89	3 801	16 969	15 338	73 93	1 166	44 756	14 461	30 295
	bis 31. 12. 48.	0,2	8,5	37,9	34,3	16,5	2,6	100,0	32,3	67,7

In der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1948 wurden insgesamt 8219 Wohnungen mit zusammen 29 235 Wohnräumen subventioniert, die durch Neubauten geschaffen (7798) oder durch Umbauten bestehender Liegenschaften (421) gewonnen werden konnten.

Die *Kosten* der in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1948 subventionierten 7798 Wohnungen in Neubauten zeigt die Gliederung in Tabelle 2.

Als Mittelwert der Kosten pro Kubikmeter umbauten Raumes, nach SIA, ergibt sich für die vom

Von allen zugesicherten Beiträgen entfallen auf Neu- und Umbauten die in Tabelle 4 aufgeführten Beiträge.

Aufschlußreich ist auch die Unterteilung der im Jahre 1948 subventionierten Wohnungsneubauten nach Bauart und nach Bauherr, je nach Höhe des Ansatzes des Bundesbeitrages (Tabelle 5).

Die Tabelle 6 zeigt, daß die Zahl der Einfamilienhäuser im Verhältnis zu den Mehrfamilienhäusern immer kleiner wurde, andererseits die Tendenz besteht, mehr Dreizimmerwohnungen zu bauen.

Was sagen die Fachleute in Expertenberichten über Wohnungsbau- und Mietzinspolitik?

Mit Beschluß vom 24. Oktober 1947 bestellte der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt eine Expertenkommission für die Wohnbau- und Mietzinspolitik in den Jahren 1948 und 1949. Diese erstattete ihren Bericht im Februar 1948. Auch die Finanzdirektion des Kantons Zürich setzte eine Studienkommission für die gleichen Fragen ein, welche ihren Bericht am 30. November 1948 vorlegte.

Wir geben nachstehend die Schlußfolgerungen der beiden Berichte auszusweise wieder und fügen die

Schlußfolgerung bei, welche der Vorstand der Sektion Zürich unseres Verbandes aus dem Material der zürcherischen Studienkommission gezogen hat.

1. Auszug aus dem Bericht der Basler Expertenkommission.

.....
 Es bedarf wohl keiner besondern Begründung, daß eine radikale Drosselung der Bautätigkeit, sei es wegen ungenügender Subventionen, sei es wegen mangelnden Anreizes der Rendite oder sei es auch nur wegen allzu pedantischer Vor-

schriften und Kontrollen, eine geradezu katastrophale Verschärfung der Lage des Wohnungsmarktes zur Folge hätte. Um diese im jetzigen Zeitpunkt aus wirtschaftlichen und politischen Gründen gleich unerwünschte Entwicklung zu vermeiden, erscheint deshalb der Expertenkommission eine nochmalige große Kraftanstrengung zur Beschaffung der fehlenden Wohnungen notwendig. Dabei ist sie sich durchaus bewußt, daß die gegenwärtige Subventionspraxis auf die Dauer unhaltbar ist und daß infolgedessen ein sukzessiver und später totaler Abbau der Subventionen für den Wohnungsbau sowohl aus Gründen der Mietpreispolitik, als auch wegen der immer gebieterischer sich aufdrängenden Schonung der Staatsfinanzen unerlässlich ist. Diese Änderung soll aber mit weisem Maß und vor allem im rechten Augenblick verwirklicht werden. Der heutige Zeitpunkt erscheint der Kommission für einen solchen fundamentalen Wechsel der bisherigen Praxis jedenfalls denkbar schlecht gewählt, denn man würde mit einer brusken Aufhebung der bestehenden Subventionspolitik die ohnehin nicht erbaulichen Zustände am Wohnungsmarkt *weiter radikal verschärfen und damit vorerst einen höchst zweifelhaften Effekt erreichen.*

.....

Deshalb ist die aus Kreisen der Bauwirtschaft zusammengesetzte Kommission nach reiflicher Überprüfung aller Faktoren einheitlich zur Überzeugung gekommen, daß vorläufig eine vernünftige Übergangslösung anzustreben sei.

.....

Es ist selbstverständlich, daß die Weiterführung der Subventionspolitik besonders nach der Kürzung der Beiträge durch den Bund nach wie vor sehr bedeutende Beträge erfordert. Ihre *Aufrechterhaltung ist somit nicht nur Sache des guten Willens, sondern in erster Linie eine solche der hierzu vorhandenen beziehungsweise bewilligten Mittel.*

.....

Die Kommission ist deshalb zur Überzeugung gelangt, daß die neuerdings in die Wege geleitete Kampagne zur Förderung des Wohnungsbaus nicht nach dem bisherigen Prozedere, sondern nach einer neuen Konzeption durchgeführt werden soll: *in der Form einer Solidaritätsaktion jener Kreise, die im Grunde direkt oder indirekt auch deren Nutznießer sind.*

Das geschieht in Basel am einfachsten und besten mit einer vorübergehenden, *auf drei Jahre befristeten und für diesen alleinigen Zweck umschriebenen Erhebung eines Arbeits- oder Wohnbaurappens.*

.....

Einmal ist zu bedenken, daß die Subventionierung allein das Wohnbauproblem noch nicht vollständig und vor allem nicht in allen Teilen gerecht zu lösen vermag. Insbesondere der völlige Ausschluß einzelner Wohnungsgattungen von jeglichem Beitrag oder die allzu stark differenzierte Subvention selber müßten mit der Zeit im Zusammenhang mit den gewaltig gestiegenen Baukosten in bezug auf die Mietzinsgestaltung *geradezu groteske Zustände schaffen.* Der Unterschied bei den Mietzinsen gleichartiger subventionierter und nicht subventionierter Dreizimmerwohnungen beträgt heute schon bis gegen 1000 Franken. Die gegenwärtige Tendenz der Mietpreispolitik auf möglichst weitgehende Tiefhaltung der Mietpreise ist daher nicht geeignet, *die so wünschenswerte allmähliche Angleichung zu ermöglichen und damit bessere Voraussetzungen für eine spätere Aufhebung der Subventionen zu schaffen.* Sie zwingt außerdem die Liegenschaftsbesitzer zu einer ungenügenden Renditenbasis, die vielleicht für den

Augenblick ausreicht, jedoch den sorgfältigen und systematischen Unterhalt erschwert oder verunmöglicht. Sie wird allein dadurch früher oder später von selbst unliebsame Folgen zeitigen. Auch die Renditenfrage des sogenannten Altbesitzes drängt nach einer Lösung. Aus all diesen Gründen ist die Kommission der Ansicht, daß im Zuge der Neuordnung des Subventionssystems *auch die Mietpreisfrage unter neuen Gesichtspunkten zu betrachten ist.* Sie beruft sich diesbezüglich, ohne in allen Teilen seinen Schlußfolgerungen zu folgen, auf nachstehende Äußerung von Bundesrat Stampfli im Ständerat in der Junisession 1947:

«Eine Lockerung der Mietzinskontrolle wird auf die Dauer nicht zu vermeiden sein. Wir haben eine Anpassung der Mietzins der Vorkriegswohnungen mit Rücksicht auf die Entwicklung der Lebenshaltungskosten und der Löhne und Preise verhindert; man gebe sich aber Rechenschaft, daß darin ein großes soziales Unrecht liegt. Schließlich erfüllt der private Hausbesitzer so gut eine soziale Funktion wie andere Berufszweige. Wenn die Initiative des privaten Hausbesitzes nicht da wäre, müßte die Öffentlichkeit diese Aufgabe übernehmen. Einzig diesem Stand wurde die Anpassung seines Einkommens an die gestiegenen Kosten der Lebenshaltung verweigert.»

Dieses Problem geht die privaten Hausbesitzer und die Genossenschaften gleichermaßen an.

.....

Alle Vorschläge, die dahin gehen, daß der normale Zustand am raschesten wiederkehre, wenn auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und des Wohnungsmarktes die volle Wirtschaftsfreiheit wieder hergestellt werde, gehen an diesen entscheidenden Tatsachen vorbei. Eine vollständige Anpassung der Mietzins der Altwohnungen an die Mietzins der ohne Subvention oder mit beschränkten Subventionen erstellten Neuwohnungen müßte *erstens eine außerordentliche Erhöhung der allgemeinen Lebenskosten bewirken, die im Widerspruch zur Parole des Bundesrates betreffend den Preis- und Lohnstopp steht und alle derzeitigen Tendenzen zur Stabilisierung von neuem ernsthaft gefährdet.* Zweitens würde sie den Besitzern von Altwohnungen unter Umständen eine zu große Aufwertung ihres Liegenschaftsbesitzes verschaffen, die eine begreifliche Entrüstung bei den Mietern auslösen würde. Alle Vorschläge zur Wegsteuerung dieser «Buchgewinne» sind vorerst recht theoretischer Art und in der Praxis nur äußerst schwer zu verwirklichen. Dem Hausbesitz wäre mit solchen zweifelhaften Maßnahmen auch nicht geholfen. So sprechen verschiedene Gründe materieller und psychologischer Art gegen eine solche «Universallösung».

II. Schlußfolgerungen und Empfehlungen der Zürcher Studienkommission.

A. Zusammenfassende Beurteilung der heutigen Lage

1. In allen Städten und in vielen vor allem größeren Gemeinden herrscht immer noch *Wohnungsnot.* Es ist jedoch mit einer schrittweisen Sanierung der Lage zu rechnen.

2. Die *Hochkonjunktur* hat bisher die Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärft. Sie beanspruchte das Baugewerbe weitgehend auch für andere Bauaufgaben. Dies hat das Nachholen der während der Kriegsjahre ausgefallenen Wohnungproduktion verzögert. Dazu kommt die Steigerung der Baukosten um rund 97 Prozent bis Mitte 1948 gegenüber dem Stand vom Jahre 1939. Dieser Kostenanstieg verteuert die Mieten der Neuwohnungen und hemmt immer noch die Baulust der privaten Wohnungsproduzenten.

3. Die *Mietpreise* der Altwohnungen werden durch die Mietpreiskontrolle annähernd auf dem Stand von 1939 zurückgehalten. Für neue Wohnungen werden dagegen Mietzinse nach Maßgabe der tatsächlichen Gestehungskosten bewilligt. Diese Differenzierung der Mietpreise zwischen qualitativ sich kaum unterscheidenden Objekten ist auf die Dauer wirtschaftlich nicht aufrechtzuerhalten.

4. Durch die *Subvention* wird der Mietzins subventionierter Objekte gesenkt. Die Subventionierung bewirkt aber nur bei einem Teil der Neuwohnungen eine völlige oder teilweise Angleichung der Mietzinse an die Preise des Altwohnungsstandes. Dazu kommt, daß die dem Bund, den Kantonen und den Gemeinden aus der Subventionierung des Wohnungsbaus erwachsenden Kosten auf die Dauer nicht aufrechterhalten werden können, weil sie einen zu großen Teil der verfügbaren öffentlichen Mittel in Anspruch nehmen.

5. Die allgemeine Subventionierung des Wohnungsbaus wurde nur erforderlich, weil das *freie Spiel von Angebot und Nachfrage* auf dem Wohnungsmarkt bewußt aufgegeben worden ist. Sie entspricht einer Belastung der öffentlichen Hand zugunsten einer kleinen Gruppe von Mietern und ist daher wie die übrigen kriegsbedingten Verbilligungsaktionen (nämlich als Notmaßnahme) zu beurteilen.

B. *Schlußfolgerungen und Ziel*

1. Auf lange Sicht beurteilt, muß wieder der *selbsttragende Wohnungsbau* verwirklicht werden. Das bedeutet, daß früher oder später sowohl die Mietpreiskontrolle, wie die allgemeine Subventionierung des Wohnungsbaus in Wegfall kommen müssen.

2. Die *preispolitischen Normen* der Mietpreiskontrolle und der Subventionierung des Wohnungsbaus stimmen nicht mehr überein, weil die Mietpreiskontrolle die Mietpreise für Altwohnungen annähernd auf dem Stand des Jahres 1939 zurückhält, während die Subventionen zu höheren Mietpreisen führen, da die Beiträge nur noch einen Teil der Teuerung auszugleichen vermögen. Es ist deshalb schon für die Schlußphase der Bewirtschaftung des Wohnungswesens erforderlich, die Zielsetzung beider Maßnahmen zu überprüfen und aufeinander abzustimmen.

3. Die Notlage auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft läßt sich nicht ausschließlich durch *regionale Maßnahmen* der Kantone beheben. Vielmehr muß die gesamtschweizerische Wirtschaftspolitik durch koordinierte Maßnahmen insbesondere auf dem Gebiete der Mietpreispolitik und des Mietnotrechtes, die erforderlichen Voraussetzungen schaffen.

C. *Empfehlungen zur zukünftigen Mietpreispolitik*

1. Im gegenwärtigen Zeitpunkt würde die völlige Aufgabe der Mietpreistiefhaltung bei den Altwohnungen einen starken Anstieg des gesamten Mietpreisniveaus bewirken. Dies müßte die Lebenshaltungskosten gesamthaft in die Höhe treiben. Eine Anpassung der Lohngestaltung wäre unvermeidlich. Das stünde im Widerspruch zu den Tendenzen des Stabilisierungsausschusses. Deshalb kann die radikale Maßnahme der völligen Freigabe der Mietpreise gegenwärtig nicht verwirklicht werden.

2. Es ist Sache der Bundesbehörden, die zweckdienlichen Methoden zur Angleichung der Mietzinse an die zukünftige Baukostengestaltung ausfindig zu machen und die Mietpreiskontrollvorschriften weiterhin entsprechend anzupassen.

D. *Empfehlungen zur Wohnbaupolitik*

1. Als *Nahziel* der Wohnbaupolitik hat die möglichst rasche Behebung der Wohnungsnot zu gelten. Es handelt sich

darum, in drei bis fünf Jahren einen Wohnungsbestand zu erreichen, der es erlaubt, auf dem Wohnungsmarkt wieder die Funktion von Angebot und Nachfrage spielen zu lassen.

2. Im *Kanton Zürich* fehlen zurzeit etwa 1500 bis 2000 Wohnungen, ein angemessener Leerwohnungsvorrat von etwa 3000 Wohnungen nicht eingerechnet. Der laufende Bedarf dürfte in den nächsten fünf Jahren durchschnittlich 3000 bis 3200 Wohnungen betragen. Will man den Fehlbedarf in längstens fünf Jahren, das heißt bis Ende 1953, decken, so müßten bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Verhältnissen jährlich 3300 bis 3600 Wohnungen gebaut werden.

3. Angesichts der gegenwärtigen Wohnungsnot und Baukostenverteuerung kann zurzeit noch nicht auf die *Fortführung der Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus* verzichtet werden. — Die weiteren Maßnahmen haben jedoch dem Umstand Rechnung zu tragen, daß tiefere Baukosten zu erwarten sind. Überdies darf ein schrittweises Angleichen der Mieten an die zukünftigen Baukosten sowie ein Nachlassen der konjunkturbedingten Nachfragesteigerung vorausgesetzt werden.

4. Das bisherige Subventionierungssystem strebte durch seine Beiträge à fonds perdu ursprünglich eine endgültige Verbilligung der subventionierten Wohnungen auf den Vorkriegsstand an. Dieses Ziel konnte mit steigenden Baukosten nicht mehr verwirklicht werden. Im gegenwärtigen Zeitpunkt erscheinen Subventionen höchstens noch in dem Umfange vertretbar, als sie einer Verbilligung um den *voraussichtlich verlorenen Bauaufwand* entsprechen. Die Kommission schätzt diese Quote auf etwa 20 Prozent der gegenwärtigen Baukosten.

5. Neben oder zum Teil an Stelle der Subventionen ist im Sinne einer schmiegsameren Ordnung das *Darlehen* zu setzen. Amortisation und Verzinsung solcher Darlehen könnten anfänglich noch gestundet beziehungsweise aus laufenden Mitteln der öffentlichen Hand bezahlt werden. Mit dem Ansteigen der Mieten hätten die Darlehensnehmer diese Lasten schrittweise selbst zu übernehmen.

Es besteht ferner die Möglichkeit, durch kleine Beiträge à fonds perdu und ergänzende Erleichterung der verbleibenden Lasten einen Anreiz zum Wohnungsbau auch für leistungsfähigere Schichten auszulösen. Dadurch ließe sich mit geringen Mitteln ebenfalls zusätzlicher Wohnraum beschaffen.

Sowohl die Herabsetzung der Subventionen wie die Ersetzung der Beiträge durch Darlehen wird sich als beträchtliche Einsparung öffentlicher Mittel auswirken.

6. In organisatorischer Hinsicht ist zu prüfen, ob der *Staat als Darlehensgeber* auftreten soll, oder ob die Darlehensgewährung den *Kreditinstituten* übertragen wird. In diesem Fall hätte die öffentliche Hand eine Garantie für das Kapital, die Verzinsung und die Amortisation zu übernehmen. In der Endphase der Wohnbausubventionierung ist ferner zu prüfen, ob nicht die interessierten Gemeinden und Unternehmen zu besonderen Leistungen veranlaßt werden können.

7. Die Förderung des Wohnungsbaus hat sich jedoch nicht nur auf die finanziellen Beihilfen zu beschränken. Vielmehr ist auch den technischen, organisatorischen und administrativen Möglichkeiten zur *Herabsetzung der Baukosten* alle Aufmerksamkeit zu schenken. Dazu gehören zum Beispiel: Befolgung und Förderung möglichst sparsamer und einfacher Bauweise; freiwillige Vereinbarungen über die Auslösung von Bauvorhaben zwischen der öffentlichen Hand, der Industrie und dem Baugewerbe; steuerpolitische Maßnahmen hinsichtlich der Rückstellungen für zukünftige Erneuerungsbauten der privaten Wirtschaft.

III. Stellungnahme des Vorstandes der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen.

1. Vorläufig darf eine weitere Lockerung der Mietzinskontrolle nicht durchgeführt werden. Eine solche käme erst dann in Frage, wenn ein bescheidener Leerwohnungsstand mit mäßigen Mietzinsen besteht.

2. Der soziale Wohnungsbau ist durch Bund, Kanton und Gemeinden solange weiter zu fördern, als ein Wohnungsmangel besteht und solange zu befürchten ist, daß die Einstellung der staatlichen Wohnbauförderung zu einer Reduktion des Reallohnes für die breiten Schichten der Bevölkerung führe.

3. Durch die staatlichen Maßnahmen muß erreicht werden, daß der sogenannte verlorene Bauaufwand gedeckt wird. An die Leistungen der Öffentlichkeit dürfen nicht solche Bedingungen geknüpft werden,

welche eine steigende Belastung der Mieter für die Zukunft vorsehen oder den Bauherrn über die Belastung für die Zukunft im ungewissen lassen.

An die Stelle der Subventionen à fonds perdu können auch andere Mittel der Wohnbauförderung treten, sofern damit das gleiche Ziel erreicht werden kann.

4. Die Behörden sollten der Senkung der Baukosten alle Beachtung schenken, insbesondere auch durch die Förderung rationellerer Baumethoden. Jedoch dürfen weder die Löhne im Baugewerbe noch der Wohnstandard dadurch gesenkt werden.

5. Besondere Maßnahmen sollen es kinderreichen und unbemittelten Familien ermöglichen, unter völlig einwandfreien Verhältnissen zu wohnen, auch wenn ihr Einkommen nicht genügt, um eine mit staatlicher Unterstützung erstellte Wohnung zu mieten.

Um die Förderung der Wohnbautätigkeit im Kanton Aargau

P. K. Die Tatsache, daß der Bund seine Subventionen des Wohnungsbaues abgebaut hat, zwingt jetzt den Kanton Aargau, sein ganz in Anlehnung an den Bund redigiertes «Gesetz über die Förderung der Wohnbautätigkeit» zu revidieren.

Der Große Rat hat am 4. Oktober 1948 einen neuen Entwurf des Gesetzes in erster Lesung gutgeheißen und steht nun vor der zweiten Lesung. Der Regierungsrat stellt in seiner Begleitbotschaft zum Gesetzentwurf fest, daß die Zahl der Subventionsgesuche für Wohnbauten in jüngster Zeit erheblich zurückgegangen ist. Man nimmt deshalb an, daß sich diese Subventionsaktion, an welcher der Bund, Kanton und Gemeinden beteiligt sind, sukzessive auslaufen wird. Aus nachstehender Übersicht sind die seit dem Jahre 1943 zugesicherten Kantonsbeiträge ersichtlich:

Jahr	Anzahl Wohnungen	Kantonsbeitrag Fr.
1943	555	828 635
1944	502	855 000
1945	512	1 238 420
1946	1170	3 234 309
1947	1549	6 475 473
Total	4288	12 631 837

Den Kreditbedarf für die Fortführung der Subventionierung des Wohnungsbaues für die Jahre 1949 bis 1951 schätzt die Regierung auf rund 6 Millionen Franken.

Nach dem Gesetzentwurf ist der Wohnungsbau im Kanton in dem Maße zu fördern, als es zur Deckung des laufenden Bedarfes und zur Schaffung eines angemessenen Leerwohnungsbestandes erforderlich ist. Wie bisher sollen nur einfache, solide und zweckentsprechende Wohnungen subventioniert werden.

Dabei genießen solche Wohnbauten den Vorzug, welche der Unterbringung bedürftiger oder kinderreicher Familien, dem Ersatz ungesunder Wohnungen oder der Verhinderung der Landflucht dienen.

Die Gesamtsubvention, einschließlich des Bundesbeitrages, darf im einzelnen Fall folgende Ansätze nicht überschreiten:

- a) beim normalen Wohnungsbau 25 % der Baukosten
- b) beim sozialen Wohnungsbau 40 % der Baukosten

Die Subvention ist im Rahmen dieser Ansätze so zu bemessen, daß die finanzielle Belastung des Wohnungsinhabers aus der Wohnung nicht mehr als 20 Prozent des Familieneinkommens beträgt. Für kinderreiche Familien mit geringem Einkommen kann der Regierungsrat die Subvention im Einverständnis mit der Gemeinde soweit erhöhen, daß die Belastung des Wohnungsinhabers bis auf etwa 15 Prozent gesenkt wird; die Gesamtsubvention darf jedoch höchstens 45 Prozent betragen. In der bisherigen Praxis wurde die Vorschrift für eine rund 20prozentige Subvention so angewendet, daß für kinderlose Ehepaare in der Regel 21 Prozent berechnet wurden, bei einem Kind 20 Prozent, mit jedem weiteren Kind 1 Prozent weniger, so daß es bei fünf Kindern 16 Prozent und bei sechs und mehr Kindern noch 15 Prozent des Einkommens traf. Eine über 20 Prozent hinausgehende Belastung kam nur in solchen Fällen zur Anwendung, wo das die besonderen Verhältnisse des Bauherrn rechtfertigen ließen.

Die nach Abzug des Bundesbeitrages verbleibende Leistung geht zur Hälfte zu Lasten des Kantons und der Gemeinde, in welcher gebaut wird.

Das Gesetz tritt nach seiner Annahme durch das Volk in Kraft und gilt für so lange, als der Bund Beiträge an die Förderung des Wohnungsbaues ausrichtet.