

Die Verhinderung der Zweckentfremdung bei den subventionierten Wohnbauten in Winterthur

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **26 (1951)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102251>

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.



Kinderzimmer einer 4-Zimmerwohnung an der Starrkircherstraße in Olten

werker doch rund 80 Prozent der gesamten Bauarbeiten ausführen. Von der rund 1 250 000 Franken betragenden Bausumme wurden über eine Million Franken an die Handwerker von Olten und Umgebung ausbezahlt.

Auch bei diesen Häusern wurden die bewährten Ölheizungsanlagen eingerichtet. In sämtlichen Küchen besteht die Möglichkeit, mit Gas oder Elektrizität zu kochen. Die ganze Siedlung wurde mit einer geräumigen Grünfläche umgeben. Auch hier betragen die Subventionsleistungen etwa 20 Prozent.

Anfänglich zeigten sich bei der Vermietung etwelche Schwierigkeiten, denn die von der Stadt Olten zusätzlich subventionierten Wohnungen durften nur an Interessenten vermietet werden, die sich über eine Ortsansässigkeit von über einem Jahr ausweisen konnten. Entgegenkommenderweise lockerte man auf unser Gesuch hin die seinerzeit etwas engen Subventionsbestimmungen, und die Wohnungen ließen sich dann relativ gut vermieten. Nachträglich stellte sich dann heraus, daß relativ viele Mieter aus beruflichen Gründen Autobesitzer waren. Leider waren keine Garagemöglichkeiten in der Nähe der von uns erstellten Wohnungen zu erhalten, weshalb sich dann die WGO noch zum Bau von 6 Garagen entschloß. Auch dieses Vorhaben kann als gelungen betrachtet werden, denn die Garagen sind seit deren Fertigstellung vermietet. Die Finanzierung dieser Liegenschaften konnte dank der Bürgschaftszusicherung seitens der Stadt Olten ebenfalls günstig gelöst werden.

Durch die Ablehnung der letzten Subventionsvorlagen müssen neue Wege zur Linderung der immer noch herrschenden Wohnungsnot gefunden werden. Wir möchten nicht unterlassen, speziell den Behörden der Stadt Olten und auch der Einwohnerschaft von Olten für das der Genossenschaft entgegengebrachte Wohlwollen zu danken.

W. v. R.

RECHTSFRAGEN

Die Verhinderung der Zweckentfremdung bei den subventionierten Wohnbauten in Winterthur

I. Die sozialpolitischen Ziele der Wohnbauförderung

Bei der staatlichen Wohnbauförderung der letzten 10 Jahre ging es nicht einfach um die Schaffung fehlenden Wohnraumes. Es stand auch nicht die Arbeitsbeschaffung für das Baugewerbe im Vordergrund, wie bei den Umbau- und Renovationsaktionen in der Krisenzeit. Durch die staatliche Finanzbeihilfe sollte vielmehr der *Bau billiger und zweckmäßiger Wohnungen für kinderreiche Familien und solche mit geringem Einkommen* gefördert werden.

Im Unterschied zur Arbeitsbeschaffung war deshalb bei der Wohnbauförderung großes Gewicht auf dauernde Sicherung dieses Zieles zu legen. Der Einsatz großer öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau läßt sich nur verantworten, wenn Gewähr besteht, daß die Wohnbauten gut unterhalten und nicht mit Gewinn verkauft, die Mietzinse nicht herauf-

gesetzt und die kinderreichen und minderbemittelten Mieter nicht binnen weniger Jahre durch finanziell besser gestellte Mieter ohne Kinder ersetzt werden.

Die in Winterthur zur Verhinderung der Zweckentfremdung beim subventionierten Wohnungsbau getroffenen *Sicherungen* sind mannigfaltiger Art. Sie beruhen auf dem gemeinderätlichen Reglement über die Förderung des Wohnungsbaues, derzeit vom 12. Juli 1948, den Ausführungsbestimmungen des Stadtrates vom 17. Februar 1944 über die grundbuchliche Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen zu Lasten der mit Gemeindehilfe erstellten Wohnbauten und dem Reglement des Stadtrates vom 28. Juli 1944 über die Aufstellung und Vorlage der Rechnungen und Bilanzen von Baugenossenschaften und privaten Baugesellschaften, die von der Stadt unterstützt werden.

II. Die Sicherung der sozialpolitischen Zwecke der Wohnbauförderung

a) Bei Miethäusern liegt die feste Gewähr für die dauernde Zweckerhaltung in der Wahl *geeigneter Subventionsempfänger*, das heißt in der vorzugsweisen Berücksichtigung gemeinnütziger Körperschaften, deren *Ziele und Absichten mit denen der staatlichen Sozialpolitik übereinstimmen* und die insbesondere ihre mit Finanzbeihilfe erstellten Wohnbauten nicht veräußern. Es ist klar, daß Mietergenossenschaften und gemeinnützige Baugesellschaften — gute Führung natürlich vorausgesetzt — zum vorneherein mehr Garantie bieten für die Zweckerhaltung als private, kapitalanlagesuchende Grundbesitzer oder Handwerkergenossenschaften, deren Hauptziel die Arbeitsbeschaffung ist und die zur Freisetzung der investierten Mittel die erstellten Bauten bald möglichst wieder verkaufen müssen.

b) Die *Kontrolle der Geschäfts- und Rechnungsführung* der Eigentümer subventionierter Wohnbauten:

Sie wird erleichtert durch den Gesamtbesitz großer Genossenschaften und gemeinnütziger Baugesellschaften und erschwert, wenn nicht verunmöglicht, soweit die Wohnblöcke im Eigentum privater Personen stehen oder ein zersplitterter Eigenbesitz, wie bei verkäuflichen Einfamilienhäusern vorherrscht.

Die Kontrolle wird durch städtische Beamte ausgeübt, die an den Beratungen der Verwaltungen der Genossenschaften und sonstigen Körperschaften teilnehmen, die sozialen Wohnungsbau betreiben oder beim allgemeinen Wohnungsbau Darlehen erhalten. Diese Körperschaften haben überdies dem Finanzamt jederzeit Einblick in das Rechnungswesen zu gewähren und ihre Rechnungen und Bilanzen gemäß dem Reglement des Stadtrates vom 28. Juli 1944 aufzustellen und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Diese wichtige Einflußnahme geht verloren, wenn die subventionierten Wohnbauten an Privatpersonen oder an Firmen veräußert werden, die sich nicht hauptsächlich mit der Erstellung und Verwaltung billiger Wohnungen beschäftigen, so daß weder eine Vertretung in der Verwaltung, noch eine Rechnungsablegung verlangt werden kann. Die Erfahrung hat sodann gezeigt, daß die Überwachung der Geschäftsführung am leichtesten möglich ist bei den Mietergenossenschaften, insbesondere solchen mit ehrenamtlicher Verwaltung. Hier werden die vorkommenden Geschäfte an zahlreichen Verwaltungssitzungen besprochen, während bei vielen Handwerkergenossenschaften und Baugesellschaften die Leitung der Geschäfte den beteiligten Firmen oder einer ständigen Geschäftsstelle obliegt, die Verwaltung nur selten zusammentritt und nach rein kaufmännischen Grundsätzen arbeitet.

c) *Die Subventionsbedingungen.*

Die vom Bauherr und Eigentümer der subventionierten Wohnbauten einzuhaltenden Bedingungen und Auflagen werden in der Subventionszusicherung der Baukommission des Stadtrates auf Grund der städtischen Reglemente im einzelnen Fall festgelegt.

Soweit die jeweils zutreffenden Gemeindevorschriften, die in den vergangenen Jahren neben den — meist weniger weit gehenden — Bedingungen von Bund und Kanton Anwendung fanden, auch nach Vollendung der Baute und Genehmigung der Bauabrechnung Geltung behalten sollen, werden sie zur Ersichtlichmachung für den spätern Eigentümer der Wohnbauten als sogenannte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschrän-

kung im Grundbuch angemerkt. Sie dienen vorab der Zweckerhaltung und interessieren uns deshalb in diesem Zusammenhange besonders.

III. Die Subventionsbedingungen mit Dauerwirkung

A. Der Inhalt der Gebote und Verbote

Bei hohen finanziellen Leistungen werden strengere und bei geringeren Barbeiträgen, bzw. bei Verzicht auf städtische Darlehen weniger einschneidende Bedingungen und Auflagen festgelegt.

Im einzelnen kommen folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in Betracht:

1. *Bauliche Änderungen* an den Gebäuden sind ohne Bewilligung des Stadtrates zur Erhaltung der Eigenart der Siedlung und zur Vermeidung häßlicher An-, Um- oder Aufbauten, Schöpfe, Kleintierställe und dergleichen verboten. Wertvermehrnde bauliche Verbesserungen bedürfen auch deshalb der Bewilligung des Stadtrates, weil sie Anlaß geben können für eine zweckfremdende Erhöhung der Mietzinse und Kaufpreise.

2. Für die Mieter der Wohnungen und die Käufer der Einfamilienhäuser besteht eine *Einkommensgrenze*. Sie beträgt das Siebenfache des Mietzinses oder der dauernden Eigenbelastung, wobei zum Maximaleinkommen ein Betrag von Fr. 400.— pro minderjähriges Kind hinzugerechnet werden kann. (Soweit strengere kantonale oder eidgenössische Vorschriften bestehen, gehen diese vor.)

3. Vierzimmerwohnungen dürfen nur an Familien mit 1 und Einfamilienhäuser nur an solche mit mindestens 2 minderjährigen *Kindern* abgegeben werden, außer es sei nur ein Minimalbeitrag ausgerichtet worden.

4. Der *Mietzins* darf (auch für wertvermehrnde Verbesserungen) ohne Zustimmung des Stadtrates nicht geändert werden.

5. Der private Eigentümer eines subventionierten Einfamilienhauses muß es selber bewohnen; er darf es nicht weiter vermieten.

6. Maximal subventionierte Mehrfamilienhäuser sind *unverkäuflich*. (Die höchstzulässige, nur im sozialen Wohnungsbau ausgerichtete Finanzbeihilfe ist nur für Mehrfamilienhäuser gewährt worden, die im Besitze von Mietergenossenschaften oder von gemeinnützigen Baugesellschaften stehen.)

In den andern Fällen darf das mit der Unterstützung der Stadt erstellte Wohnhaus höchstens zum *Selbstkostenpreis* (Nettoanlagewert und bewilligte, wertvermehrnde bauliche Aufwendungen) weiterverkauft werden.

7. Der Erwerber subventionierter Wohnbauten soll in persönlicher Beziehung Gewähr bieten für die Erfüllung der mit der Wohnbauförderung angestrebten öffentlichen Ziele. Bei Eigenheimen soll der Käufer in der Lage sein, für eine richtige Instandhaltung des Hauses und Bewirtschaftung des Umgeländes zu sorgen.

B. Die Rechtsbehelfe zur Sicherung der Einhaltung der Subventionsvorschriften

Sie lassen sich wie folgt gruppieren:

1. *Genehmigungsrecht* des Stadtrates für: bauliche Veränderungen an den Wohnbauten, Veränderung des Mietzinses, Abschluß der Mietverträge und Festsetzung des Kaufpreises.

2. Der Stadtrat kann einen Kaufinteressenten ablehnen, der in persönlicher Beziehung keine Gewähr dafür bietet, daß die mit der Wohnbauförderung verknüpften öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

3. *Vorkaufsrecht* der Stadtgemeinde bei allen Handänderungen subventionierter Wohnbauten zum Selbstkostenpreis. Von diesem Rechte wird besonders Gebrauch zu machen sein, wenn der Eigentümer die Bauten verkaufen möchte, der Erwerber aber keine Gewähr bietet für die dauernde Zweckerhaltung.

4. Bei den maximal subventionierten Wohnbauten besitzt die Stadtgemeinde ein *Kaufrecht* zum Selbstkostenpreis unter Abzug eines bescheidenen Minderwertes zufolge Abnutzung. Diese Erwerbung der subventionierten Bauten durch die Stadt kann in Frage kommen, wenn die finanzielle Lage des betreffenden Eigentümers oder die Geschäftsführung der in Frage stehenden Körperschaft keine Gewähr mehr bieten für die Einhaltung der Subventionsbedingungen und die Rückzahlung des Gemeindedarlehens.

C. Sanktionen bei Verletzung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Bei Zuwiderhandlung gegen die im Grundbuch angemerkten Subventionsbedingungen ist der Stadtrat in jedem Fall befugt, sofort ein Kaufrecht zum Selbstkostenpreis abzüglich Minderwert zufolge Abnutzung auszuüben oder die Rückzahlung des Gemeindebeitrages zu verlangen.

IV. Die Ablösung der Subventionsverpflichtungen

Es ist erwünscht, daß *dauernd* eine gewisse Anzahl einfache, zweckmäßige und billige Wohnungen für kinderreiche Familien und solche mit kleinem Einkommen besteht. Der Eigentümer subventionierter Wohnbauten darf sich daher nicht einfach durch Rückzahlung der Beiträge oder Darlehen aller Verpflichtungen zur Zweckerhaltung entledigen. Man möchte zwar annehmen, es sei erwünscht, daß die Barbeiträge möglichst bald wieder zurückfließen. Wäre es aber richtig, die Erhöhung der Mietzinse, die Erzielung von Verkaufsgewinnen und die Zweckentfremdung früher subventionierter Wohnungen in Kauf zu nehmen, um mit dem zurückgefloßenen — wahrscheinlich inzwischen entwerteten — Gelde eine vermutlich kleinere Zahl neuer Wohnungen zu subventionieren? Damit ist nichts gesagt gegen eine Rückzahlung der verzinslichen oder unverzinslichen Darlehen aus den laufenden Mietzinseinnahmen ohne Aufhebung der Subventionsbedingungen.

Aus diesen Gründen wurde bestimmt, daß bei maximal unterstützten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhauskolonien die Subventionsverpflichtungen auch bei Abzahlung oder Amortisation der von der Stadt gewährten Grundpfanddarlehen oder bei Rückzahlung der Beiträge weiter bestehen. Bei Einfamilienhäusern bis Dreifamilienhäusern im Einzelbesitz oder bei weniger hoch unterstützten Mehrfamilienhäusern ist die Ablösung der Subventionsbedingungen durch Rückzahlung der Barbeiträge erst nach Ablauf von 30 Jahren, gerechnet vom Bezuge der Wohnungen an, zulässig.

V. Schlußbetrachtungen

a) Erfahrungen:

Die umschriebenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Auflagen mit Dauerwirkungen) bieten bei

strikter Handhabung durch die Behörden eine gewisse Gewähr gegen die Zweckentfremdung der subventionierten Wohnbauten. Die Anwendung von Zwangsmitteln hat aber — besonders bei bereits erfolgter Verletzung der Vorschriften — immer etwas Unbefriedigendes. Es ist darum wertvoll, wenn durch eine zweckmäßige Auswahl der Eigentümer subventionierter Wohnbauten Gewähr für eine freiwillige Einhaltung der Subventionsbedingungen Gewähr geboten werden kann. Das gilt besonders für große Wohnblöcke mit vielen Wohnungen und ganzen Einfamilienhauskolonien. Es ist darum schade, wenn solche Siedelungen durch Baugenossenschaften oder gemeinnützige Baugesellschaften an private Einzelpersonen oder geschäftliche Unternehmungen veräußert werden. Nicht nur verliert dadurch die Stadtgemeinde die Möglichkeit zur Kontrolle der laufenden Geschäfts- und Rechnungsführung. Es besteht auch nur bei Baugenossenschaften und privaten Baugesellschaften, die nach dem stadträtlichen Reglement vom 28. Juli 1944 Rechnung führen müssen, Gewähr für die Vornahme der notwendigen Abschreibungen durch jährliche Speisung des Erneuerungsfonds in der Höhe von mindestens $\frac{1}{4}\%$ des Erstellungswertes der Bauten und des Amortisationskontos mit mindestens $\frac{1}{2}\%$ des um die Subventionen gekürzten Erstellungswertes. Die Anlegung solcher Reserven liegt sehr im Interesse der Mieter, da sie allein gestatten, rechtzeitig die nötigen Reparaturen vorzunehmen und der Altersentwertung der Wohnungen Rechnung zu tragen.

Am häufigsten sind wohl die Abweichungen von den Subventionsbedingungen, die sich aus der Veränderung der persönlichen Verhältnisse der Mieter oder Eigenheimbesitzer ergeben (Erhöhung des Einkommens, Verringerung der Kinderzahl). Ihre Ahndung ist aber mit schweren Härten verbunden und erfolgt in der Regel nur in besonders gravierenden Fällen. Eine Anpassung erfolgt jedoch spätestens beim Mieter- oder Eigentümerwechsel.

b) Die im Grundbuch angemerkten Vorschriften enthalten verschiedene *Lücken*:

Mit Absicht wurde zur Vermeidung allzu großer Eingriffe in die Rechte des Hauseigentümers davon abgesehen, die Kündigung der Mietverträge über subventionierte Wohnungen von der Zustimmung des Stadtrates abhängig zu machen. In der Kündigung kann aber eine Verletzung der Subventionsbedingungen liegen, wenn sie nur erfolgt, um kinderreiche oder minderbemittelte Familien loszuwerden.

Der Verkauf der Wohnbauten ist zum Nettoanlagewert (Selbstkostenpreis) ohne einen Abzug für die Altersentwertung zulässig. Der Verkäufer kann nicht gezwungen werden, die aus den Mietzinsen für die Vornahme späterer Reparaturen gebildeten Reserven dem Käufer zu übertragen. Das kann zu Unbilligkeiten und zu Nachteilen für die Mieter führen. Bei einem Neubau sollten ja in den ersten 10 bis 15 Jahren keine größeren Reparaturen notwendig sein. Dafür müssen in diesen guten Jahren Rücklagen für die späteren Hauptreparaturen gemacht werden. Behält der Verkäufer diese aus den Mietzinsen gebildeten Reserven für sich, so macht er einen Gewinn. Verantwortungsbewußte Körperschaften haben daher von sich aus bei Veräußerung subventionierter Wohnbauten, insbesondere beim Verkaufe von Einfamilienhäusern an die Bewohner, diesen den Betrag des Erneuerungsfonds — nötigenfalls mit Sicherungen für die zweckentsprechende Verwendung — übergeben.

Karl Frei, städtischer Bausekretär, Winterthur.