

Kapitalmarkt und sozialer Wohnungsbau

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 9

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102930>

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.

überhang zum 31. Dezember 1956 und vor allem aus einem Vergleich mit den Ergebnissen des Vorjahres läßt sich jedoch bereits jetzt ersehen, daß die Fertigstellungen des Jahres 1957 und vor allem das Bauvolumen nicht mehr so groß sein werden wie im Jahre 1956. Hinzu kommt, daß bei der augenblicklichen Kapitalmarktsituation die Finanzierung von neuen Wohnungen auf fast unüberwindliche Schwierigkeiten stößt, so daß – unter der Voraussetzung, daß auf dem Kapitalmarkt keine wesentliche Änderung eintritt – die Baubeginne noch erheblich unter den bereits abgesunkenen Baubeginnen des Jahres 1956 liegen werden. Für den Bauüberhang in Höhe von 160 131 Wohnungen ist die Finanzierung jedoch gesichert. Mit ihrer Fertigstellung im Jahre 1957 kann ohne Einschränkung gerechnet werden. Für die eigene Bauherrschaft bedeutet das, daß über vier Fünftel (85,8 Prozent) der im Jahre 1956 fertiggestellten Wohnungen für das Jahr 1957 als durchfinanziert angesehen werden können.

Eine Aufgabe für die Bau- und Wohngenossenschaften

In der Überzeugung, daß ohne öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaues, insbesondere für die Familien mit den kleinsten Einkommen, eine Normalisierung des Wohnungsmarktes nicht erreicht werden könne, hat der Bundesrat den eidgenössischen Räten einen Entwurf zu einem *Bundesbeschuß über Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues unterbreitet*.

Dieser sieht neben einer dauernden indirekten Bundeshilfe durch Koordination der Möglichkeiten und Erfahrungsaustausch eine direkte Bundeshilfe als Überbrückungsmaßnahme vor. Während höchstens vier Jahren soll eine Hilfe für die *beschleunigte Erstellung* von jährlich 2000 Wohnungen zugesichert werden. Die Hilfe besteht in der Ausrichtung jährlicher Kapitalzinsen von bis zu 0,5 Prozent der für die Erstellung notwendigen Gesamtinvestitionen während 20 Jahren durch den Bund. Sie setzt eine mindestens dreimal so hohe Leistung des Kantons voraus, wobei der Kanton sich in seiner Leistung mit den Gemeinden teilen kann.

Zur Erleichterung der Kapitalbeschaffung kann der Bund einem vom Kanton zu bezeichnenden Finanzinstitut Darlehen bis zu 30 Prozent der notwendigen Gesamtinvestitionen gewähren, die als II. Hypotheken an die Bauherrschaften weitergegeben werden und zu einem Viertelprozent höher zu verzinsen sind als normale I. Hypotheken. Diese Darlehen sind in der Regel innert 30 Jahren, längstens aber innert 35 Jahren zu tilgen.

Die Hilfe besteht also nicht in der Gewährung von Darlehen. Die Hypotheken müssen bei den Banken untergebracht werden. Bund, Kanton und Gemeinde bezahlen an die Kapitalzinsen maximal 2 Prozent der Anlagekosten. Dadurch werden die Mietzinse für die Dauer von 20 Jahren um etwa 36 Prozent gesenkt.

Bei diesen Wohnbauaktionen ist aber nicht nur das finanzielle Problem zu lösen. Große Schwierigkeiten bereitet heute die Beschaffung des Baulandes, namentlich in den Städten. In der Resolution der Delegiertenversammlung von Montreux wurde gesagt: «Im Hinblick auf die schwindenden Landreserven in den Städten sind Mittel und Wege zu prüfen, um den sozialen Wohnungsbau auch in den Vororten und den weiteren Stadtregionen zu ermöglichen.»

Ferner sind namentlich die kleineren Bau- und Wohngenossenschaften nicht in der Lage, die Ausführung größerer Bau-

projekte in Angriff zu nehmen. Bei kleinen Projekten werden aber die Baukosten zu hoch, weil weder die Möglichkeiten der Rationalisierung noch der Mengenrabatt richtig ausgeschöpft werden können.

In manchen Gemeinden bestehen keine Bau- und Wohngenossenschaften, die die nötigen Wohnungen erstellen könnten. Häufig besteht auch bei den Gemeindebehörden eine ablehnende Haltung gegenüber einer Vermehrung der Wohnungen, weil diese der Gemeinde größere Lasten bringt.

Angesichts dieser Schwierigkeiten besteht die Gefahr, daß zwar die Kredite für die Wohnbauaktionen vom Bund bereitgestellt werden, die Genossenschaften aber entweder keine Projekte vorbereitet haben oder daß ihre Projekte ungenügend vorbereitet sind im Zeitpunkt, wo die Aktion gestartet wird.

Selbstverständlich müssen auch die Kantone und Gemeinden sich auf die Aktion vorbereiten und die nötigen Kredite bereitstellen.

Die Bau- und Wohngenossenschaften sollten deshalb jetzt schon prüfen, welche Möglichkeiten für sie bestehen – eventuell in Zusammenarbeit mehrerer Genossenschaften –, die Projekte vorbereiten und in den Kantonen und Gemeinden die Beteiligung an der Aktion anregen. Gts.

Kapitalmarkt und sozialer Wohnungsbau

Obwohl der Bund bereits eine erhebliche Entsterilisierung vorgenommen hat, wird die Lage auf dem Kapitalmarkt für den sozialen Wohnungsbau immer schlimmer, und es steht zu befürchten, daß er völlig zum Stillstand kommt. Die meisten Banken haben Mühe, die Mittel hereinzubekommen, um die bereits zugesagten Darlehen gewähren zu können. Baukredite werden zwar meist noch gewährt, aber nur unter der Bedingung, daß die Ablösung durch Hypotheken anderer Finanzinstitute sichergestellt ist. Für neue Hypotheken sind keine Mittel mehr vorhanden.

Wenn auch der Bund die Erstellung von 8000 Wohnungen, verteilt auf vier Jahre, fördern will, so ist dies bei der heutigen Knappheit an Wohnungen mit tragbaren Mietzinsen ein Tropfen auf einen heißen Stein. Unter den gegebenen Umständen wird es den Kantonen und Gemeinden beinahe unmöglich, den sozialen Wohnungsbau auch nur im bescheidensten Rahmen über die vorgesehene Aktion des Bundes hinaus zu fördern. Vor allem aber ist es den Bau- und Wohngenossenschaften nicht möglich, Wohnungen ohne Subventionen zu erstellen.

Wir müssen darum mit allem Nachdruck verlangen, daß der Bund weitere sterilisierte Mittel freigibt, speziell zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues.

Gts.

DRUCKSACHEN

FÜR JEDEN BEDARF LIEFERT
PROMPT UND VORTEILHAFT



GENOSSENSCHAFTSDRUCKEREI ZÜRICH TELEFON 27 2110