

Zur Verlängerung des Bundesgesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **44 (1969)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103898>

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.

Zur Verlängerung des Bundesgesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues

1. Vorschläge und Anregungen unseres Verbandes

Nachdem immer wieder Hinweise aus den Kreisen unserer Baugenossenschaften erfolgt waren, die Anwendung des geltenden Bundesgesetzes vom 19. März 1965, in Kraft getreten am 1. März 1966 gleichzeitig mit den Vollzugsverordnungen vom 22. Februar 1966, befriedige nicht, hatte der Schweizerische Verband für Wohnungswesen die Initiative ergriffen, um eine Besprechung insbesondere der Vertreter unserer welschen Genossenschaften und des Zentralsekretariates mit Herrn F. Berger, Delegierter für Wohnungsbau, herbeizuführen. Diese fand in Bern am 27. August 1969 statt. Bei dieser Gelegenheit wurden insbesondere die Forderungen betreffend einer angemessenen Erhöhung der in der Vollzugsverordnung II allzu eng gefassten Einkommens- und Vermögenslimiten sowie der Anlagekosten verlangt.

Das Protokoll über diese Sitzung, die einen sehr angeregten Verlauf nahm, sowie eine umfassende Dokumentation wurden von F. Berger und dem Sekretariat der Bundesversammlung den 23 Mitgliedern der nationalrätlichen und den 11 Mitgliedern der ständerätlichen parlamentarischen Kommission zur Vorberatung der vorgesehenen Verlängerung und gleichzeitigen teilweisen Abänderung des bestehenden Bundesgesetzes zugestellt, so dass die Volksvertreter über unsere Wünsche orientiert waren.

Doch hielt es unser Verband für unerlässlich, diese und andere Wohnbaufragen auch vor einem grösseren Forum zu besprechen. Er lud daher auf den 25. Oktober 1969 in Bern zu einer Konferenz der Präsidenten der angeschlossenen Bau- und Wohngenossenschaften ein, die von 150 Vertretern aus der ganzen Schweiz besucht war und vom Verbandspräsidenten, Stadtrat Adolf Maurer, Zürich, geleitet wurde. Der SMUV hatte uns seine Simultananlage zur Verfügung gestellt, was hier bestens verdankt sei.

Im Auftrag des Zentralvorstandes referierte G. Balsiger, Wettingen, über das geltende Bundesgesetz und die Vollzugsverordnung sowie über die Auswirkungen, die ihre Anwendung bisher gezeitigt hatten. Aus verschiedenen Gründen, insbesondere aber wegen der zu engen Fassung der Bestimmungen der Vollzugsverordnung sowie der Karenz vieler Kantone und der meisten Gemeinden, wurden die Förderungsmöglichkeiten gerade des sozialen Wohnungsbaues bei weitem nicht ausgeschöpft. Statt 5000 Wohnungen pro Jahr wurden nur etwas über 3000 pro Jahr mit Bundesmitteln gefördert, bis Ende Oktober 1969 genau 13 757 Wohnungen mit Kapitalzinszuschuss und 2186 Wohnungen, für die Bürgschaften des Bundes geleistet wurden, während die Kapitalbeschaffung sich auf 150 Millionen Franken beschränkte. Nun soll aber das Bundesgesetz, das Ende 1970 abläuft, in Ermangelung einer neuen Regelung in seiner jetzigen Form verlängert und nur teilweise abgeändert werden. Es ist klar, dass der Verband bei dieser Gelegenheit Verbesserungen vorzuschlagen hat, die der Zentralvorstand in folgende Abänderungsanträge kleidete:

- Erhöhung der Einkommensgrenze von 16 000 auf 18 000 Franken;
- Erhöhung des Zuschlages pro Kind von 1200 auf 1500 Franken;

- Erhöhung der Vermögenslimite von 30 000 auf 60 000 Franken. Für Leute, die ausser der AHV keine Rente oder Pension beziehen, soll sich diese Limite um 50 Prozent erhöhen.

In der Botschaft des Bundesrates vom 3. September 1969 ist als grosse Neuerung vorgesehen, den Gemeinden zur Erschliessung von Wohngebieten Darlehen des Bundes zu gewähren. Der Referent ist skeptisch in bezug auf die praktische Auswirkung dieser neuen Massnahme, um so mehr, als Unklarheit darüber besteht, wem diese Erschliessungsdarlehen schliesslich zugute kommen. Der spekulative Wohnungsbau darf durch solche Hilfe nicht etwa noch begünstigt werden.

Endlich bemerkte G. Balsiger noch, dass wir in einer Eingabe unsere Forderungen vorbringen müssen und dahin wirken sollen, dass der Wohnungsbau und insbesondere der genossenschaftliche Wohnungsbau nicht das Opfer der unter den Banken abgesprochenen Kreditrestriktionen werden.

In der Diskussion, die sehr rege benützt wurde, wurde vor allem darauf hingewiesen, dass die Handhabung des geltenden Gesetzes über die Vollzugsverordnung viel differenzierter erfolgen müsse, wolle man gerade den besonderen Verhältnissen in den Ballungszentren und Agglomerationen mit ihrem teuren Bauland gerecht werden. Es wurde auch auf die Problematik der Aktion hingewiesen, solange man auf die vom Bund vorgeschriebene doppelte Hilfe der Kantone und der Gemeinden angewiesen ist. Was nützt die Hilfsbereitschaft des Bundes, wenn auf kantonaler und Gemeindeebene alles toter Buchstabe bleibt?

Die Versammlung hiess die obenerwähnten Anträge des Zentralvorstandes mit grosser Mehrheit gut. Sie wurden den Instanzen zur Vorberatung des Bundesgesetzes zur Kenntnis gebracht.

2. Das Ergebnis der Beratung im Nationalrat

Am 2. und 3. Dezember 1969 hat der Nationalrat die Verlängerung und teilweise Abänderung des Wohnbauförderungsgesetzes beraten und verabschiedet. In der Eintretensdebatte äusserten sich 16 Nationalräte aus allen Parteien zum Teil recht kritisch zur bisherigen Gesamtkonzeption des Gesetzes und insbesondere zu der auch von unserem Verband kritisierten Vollzugsverordnung, wobei von den meisten Rednern die Einkommens- und Anlagekostenlimiten im Sinne einer Erhöhung erwähnt wurden.

Es ist hier nicht der Ort, auf die einzelnen Voten einzutreten. Dafür halten wir das Hauptergebnis fest, das in der Schlussabstimmung am 3. Dezember mit 118 zu 0 Stimmen angenommen wurde:

- a) Das geltende Bundesgesetz wird bis zum 31. Dezember 1972 verlängert.

- b) Nicht nur den Gemeinden, sondern auch anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und gemeinnützigen Bauträgern können Bundesdarlehen zur Erschliessung von Siedlungsgebieten gewährt werden. Der Bundesrat setzt die Bedingungen fest.

- c) Artikel 8 des Bundesgesetzes, der in Verbindung mit Artikel 13 speziell für die Unterstützung von grösseren Überbauungen mit mindestens 150 Wohnungen sowie von Gesamtvergebungen von mindestens 300 Wohnungen konzipiert war, wurde in dem Sinne abgeändert, dass in Zukunft der Bund seine Hilfe in anderer Form auch für kleinere Bauvorhaben erbringen kann.

- d) Artikel 14 (Kapitalbeschaffung) wird in Absatz 2 neu gefasst: «Für Überbauungen kann schon die Finanzierung des Landankaufes gemäss Absatz 1 erleichtert werden, sofern

mindestens ein Drittel der Wohnungen mit Bundeshilfe gemäss Artikeln 7 bis 9 verbilligt wird und Gewähr dafür besteht, dass die Überbauung innerhalb einer angemessenen Frist begonnen und ohne Unterbruch fertiggestellt wird.»

e) Für die Verbilligung der Mietzinse (unmittelbare Hilfe) wird der Betrag der Gesamtaufwendungen des Bundes um 50 Millionen auf 370 Millionen Franken erhöht.

f) Der Bundesrat setzt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Gesetzes fest.

Das neue Gesetz geht nun in dieser Fassung an den Ständerat, der es in der Märzsession 1970 verabschieden wird. Es soll, wie gesagt, für zwei Jahre, das heisst für 1971 und 1972, gelten.

Abschliessend lässt sich mit Genugtuung feststellen, dass im Gesetz selber einige bisherige Hindernisse ausgemerzt sind. Mit aller Deutlichkeit ist aber auch verlangt worden, dass der Bundesrat unverzüglich die allzu hemmenden Vorschriften der Vollzugsverordnung im Sinne der gemachten Vorschläge lockert und anpasst.

3. Eine neue Konzeption der Förderung des Wohnungsbaues durch den Bund: Schaffung eines eidgenössischen Wohnaufonds

Die Nachmittagssitzung der Präsidentenkonferenz unseres Verbandes vom 25. Oktober 1969 in Bern war diesem Thema gewidmet. Über die Notwendigkeit einer neuen Konzeption referierte namens des Zentralvorstandes O. Nauer.

Unbekümmert um die Verlängerung des geltenden Bundesgesetzes muss es ein vordringliches Anliegen des Verbandes sein, schon jetzt mit konkreten Vorschlägen aufzuwarten, um nach Ablauf des Gesetzes, das heisst ab 1973, bereit zu sein, ansonst wir einen Zusammenbruch des gemeinnützigen Wohnungsbaues befürchten müssten. Denn eines ist sicher: eine direkte Verbilligung der Mietzinse soll ab diesem Datum nur noch als gezielte Sondermassnahme in Härtefällen erfolgen. Wir müssen daher darauf bedacht sein, andere Wege der Finanzierung und Ermöglichung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues zu suchen. Diese Finanzierung muss einfacher und wirkungsvoller sein als bisher.

Ein Team um Hans Reinhard, dipl. Architekt, Bern, hat nun Vorschläge präsentiert, die darauf abzielen, mittels eines Wohnaufonds, entsprechend unserem Fonds de roulement, Kapital zu äufnen und es in Form von amortisierbaren und soweit möglich verzinsbaren Darlehen immer wieder neu einzusetzen. Recht eigentlich revolutionär mutet auch die Formel an, die Mietzinse jeweils den Einkommensverhältnissen anzupassen.

Der Vorschlag Reinhard könnte ein interessantes und auf lange Sicht wirkungsvolles Instrument zur Behebung der Versorgungslücken im sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau sein. Die Sonderkommission des Verbandes begrüsst und unterstützt diesen Vorschlag.

Als erster Votant erläuterte nun Architekt H. Reinhard seinen Vorschlag, der den Teilnehmern im Wortlaut in beiden Sprachen vorliegt. Mit Hilfe von graphischen Darstellungen und Berechnungen weist er insbesondere auf die Anpassung der Mieten (Veränderung des Verhältnisses Einkommen/Miete), die Amortisationspolitik (inklusive Neubelehnung amortisierter Hypotheken zwecks Finanzierung von Neubauten) und den Kapitalaufbau unserer Genossenschaften hin. Eindringlich betonte H. Reinhard, dass wir unbedingt aktiver und «gewichtiger» werden müssen, denn heute ist unser Einfluss auf die Mieten, die Baupreise, die Lebenskosten und die Versorgung des Wohnungsmarktes mit preisgünstigen Wohnungen gering. Wir müssen ständig und gut bauen für alle Kreise. Ein Mittel dazu liegt in der Schaffung eines Wohnaufonds. Das bedingt Umdenken und Solidarität.

Die Diskussion ergab Zustimmung zu dieser neuen Konzeption, die es dann mit viel Überzeugungskraft bei den Genossenschaften durchzusetzen gilt.

Der Nationalrat hat übrigens am 3. Dezember 1969 folgendes Postulat seiner vorberatenden Kommission einstimmig angenommen:

«Der Bundesrat wird eingeladen, die Konzeption und den Umfang der Wohnbauförderung durch den Bund einer grundsätzlichen Prüfung zu unterziehen und den eidgenössischen Räten beförderlich Bericht und Antrag zu unterbreiten. Insbesondere ist zu prüfen, ob ein wirksamer Einsatz von Bundesmitteln durch degressive Verbilligungsbeiträge und Schaffung eines Fonds de roulement erreicht werden könnte.» Damit hat der Nationalrat einen Vorschlag von Nationalrat Dr. Brunner, Zug, berücksichtigt, der im Detail dem Rate vorlag und insbesondere eine komplette Modellrechnung aufweist. Damit wird sich unser Verband auch befassen müssen.

J. P.

Zusammenfassung der Vorschläge von dipl. Architekt H. Reinhard, Bern, für die Förderung des Wohnungsbaues durch den Bund nach Ablauf der Wohnbauaktion gemäss Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues vom 19. März 1965.

Zur Förderung gemeinnütziger Bauvorhaben errichtet der Bund einen Fonds de roulement.

Die dem Fonds jährlich zur Verfügung zu stellenden Mittel werden unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt und der Mittel aus Verzinsung und Rückzahlung alle fünf Jahre festgelegt.

Aus dem Fonds werden für gemeinnützige Bauvorhaben im Nachgang zur Bankfinanzierung Darlehen bis zu 90 Prozent des Anlagekapitals gewährt, die zu verzinsen sind.

Wohnungen für Alte, grosse Familien und Minderbemittelte können bis zu 95 Prozent belehnt werden.

Zinssatz, Rückzahlungsquoten und Beginn der Rückzahlung werden vom Bund unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen Reallohn und Miete festgelegt.

Verzinsung und Amortisation können ohne Verrechnung von Zinsezinsen aufgeschoben werden,

- wenn dadurch eine erhebliche Mietzinssenkung möglich ist;
- wenn gewährleistet ist, dass die Rückzahlung voraussichtlich später möglich ist (Zinseinsparungen durch Rückzahlung von Hypotheken);
- wenn gewährleistet ist, dass die Mieten entsprechend Weisungen des Bundes verbesserten wirtschaftlichen Verhältnissen angepasst werden.

Die Pflicht zur Rückzahlung aufgelaufener Zinsen erlischt nach 20 Jahren, wenn diese bis dahin auf Grund vorgeschriebener Mietzinsanpassungen nicht möglich war.