

# Für eine wirksame Wohnbaupolitik : Schaffung eines öffentlichen Investitionsfonds

Autor(en): **Bussey, Alfred**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **45 (1970)**

Heft 9

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103938>

## **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.

## Für eine wirksame Wohnbaupolitik: Schaffung eines öffentlichen Investitionsfonds

Nachfolgend veröffentlichen wir, wie in unserer letzten Ausgabe angekündigt, einen Vortrag von Alfred Bussey, Finanzvorstand der Stadt Lausanne. Nationalrat Bussey hielt dieses Votum in französischer Sprache an der Jahrestagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen von Ende Juni 1970. Wir entsprechen mit diesem Abdruck einem mehrfach geäußerten Wunsch. Die Redaktion

### I. Einleitung

In den Vorbemerkungen, die wir bewusst kurz halten wollen, ist es nützlich, ja unerlässlich, die heutige Lage zu streifen, wie sie sich auf dem juristischen und tatsächlichen Boden der geltenden Bundesgesetzgebung zur Förderung des Wohnungsbaues in unserem Land ergibt.

Heute besteht diese Gesetzgebung im wesentlichen aus einem zusätzlichen Verfassungsartikel über die Aufrechterhaltung vorübergehender Massnahmen in Sachen Preiskontrolle, vom 9. Oktober 1964; er bildet die rechtliche Grundlage zum Bundesbeschluss vom 30. September 1965 betreffend die Mietpreise. Dazu kommt das Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues, vom 19. März 1965, in Kraft getreten am 1. März 1966.

Durch die neulichen Beschlüsse der eidgenössischen Räte wurden die Bestimmungen betreffend die Mietpreise, die am 31. Dezember 1969 abgelaufen waren, bis zum 19. Dezember 1970 verlängert. Was das Wohnbauförderungsgesetz anbelangt, das am 31. Dezember 1970 ablaufen sollte, so ist seine Verlängerung bis Ende 1972 beschlossen worden.

Zu erwähnen ist noch die Abänderung des Zivilgesetzbuches zwecks Ermöglichung der Beschränkung des Kündigungsrechtes in Sachen Mietverträge. Praktisch unwirksam, oder fast, wird diese zugestandene Beschränkung nie den Schutz und die Durchschlagskraft aufweisen, wie sie von den eifrigen Vertretern dieses Schutzes verlangt worden waren.

Endlich gibt es noch die privatrechtlichen Absprachen zwischen Behörden und Immobilienkreisen, die auf Betreiben gewisser Wirtschafts- und Finanzkreise in zwei welschen Kantonen zustande gekommen sind. Sie dürften aber kaum ein objektives Interesse beanspruchen.

Alle Massnahmen zum Schutze der Mieter, welches auch immer ihre Rolle, ihre Bedeutung, ja ihr Wert seien, sind durch die heutige Lage auf dem Wohnungsmarkt gerechtfertigt. Gewiss darf man aus der strikten Regelung im Bereiche der Mieten kein Dogma machen, aber wir sind der Ansicht, und wir werden nicht müde, es zu wiederholen, dass die Voraussetzungen, das heisst ein ausgeglichener Wohnungsmarkt, noch lange nicht vorhanden sind, um eine totale Freigabe des Marktes ins Auge zu fassen. Wir können nur hoffen, dass diese Ansicht von den Behörden geteilt werde, welche die Entscheide zu fällen haben.

Was nun die Bekämpfung der Wohnungsnot anbelangt, so haben wir bereits erwähnt, dass das Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues bis zum 31. Dezember 1972 verlängert wurde, wobei im wesentlichen

das bisherige System aufrechterhalten wurde. Es gibt indessen doch eine Änderung, die ein gewisses Interesse beanspruchen darf. Es geht um die Darlehen, die den Gemeinden und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften aber auch gemeinnützigen Bauträgern vom Bund zur Erschliessung neuer Wohngebiete gewährt werden können. Der Bundesrat und die beiden Kammern haben dem Prinzip dieser Erschliessungs-Darlehen zugestimmt. Was die übrigen Ausführungsbestimmungen anbelangt, so bleiben sie im altbekannten Rahmen, ausgenommen vielleicht die Anpassung der Einkommens- und Vermögenslimiten.

Wir erachten es nützlich, hier das Volksbegehren des Mouvement Populaire des Familles zu erwähnen, das von weiten Kreisen unterstützt wird, ganz speziell in der welschen Schweiz. Wir tun diese Erwähnung, weil sich ein wachsendes Interesse an dieser Initiative feststellen lässt. Die Urheber verlangen einen Verfassungsartikel 34 sexies, in dem das Recht auf Wohnung stipuliert wird. Dieses Recht soll Bestandteil einer wirklichen Wohnbaupolitik werden. Der Bundesrat und die eidgenössischen Räte haben sich geweigert, dieses Volksbegehren zu unterstützen. Die heutige Lage zeigt es immer mehr: Es war ein Irrtum, dem Volksbegehren nicht einmal einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen.

### II. Kann man den Wohnungsbau allein der privaten Initiative überlassen?

Man ist sich einig darüber, dass ein Leerwohnungsbestand von nur 0,5 Prozent praktisch bedeutet, dass kein Markt besteht. Wenn der Prozentsatz sogar noch unter diese Grenze fällt, muss man von Wohnungsnot sprechen. Objektiverweise muss man noch beifügen, dass der Markt im Gleichgewicht ist, wenn für eine bestimmte Mietzinskategorie das Angebot und die Nachfrage übereinstimmen.

Darf man heute der Ansicht sein, der Wohnungsmarkt sei stabilisiert oder sei auf dem Wege dazu?

Die obigen Hinweise auf die bisher bestehende Gesetzgebung, die verlängert wurde, und die in aller Eile in Szene gesetzt werden musste, sind Antwort genug auf diese Frage.

Es bestätigt sich also, dass die Wohnungsnot besteht. Man kann sie nicht bestreiten, und sie wird auch von niemand bestritten.

So sind auch die vielseitigen Interventionen aller oder fast aller Kreise zu verstehen, die eindrücklich darauf hinweisen, dass es ein Dauerproblem ist, das endlich gelöst werden muss.

So sind auch die Volksbegehren, die behördlichen und die parlamentarischen Vorstösse der letzten Zeit zu werten.

In diesem Sinne muss man auch das Postulat der eidgenössischen Räte verstehen, das vom Bundesrat ein neues Konzept einer Wohnbaupolitik auf lange Sicht und in neuen Formen verlangt.

Und endlich ist es das Wichtigste, dass gebaut wird, um das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wieder herzustellen, und wir in der Schweiz zu einer Wohnbaupolitik gelangen, die diesen Namen verdient.

Und jetzt stellen wir die Frage — wohl die wichtigste —, die alle angeht, welchen dieses ernste Problem am Herzen liegt: die *private Initiative*, ich meine damit die Ersteller, physische und juristische Personen, die auf das Gewinnstreben ausgerichtet sind —, hat sie ihre Rolle, die in unserem Wirtschaftssystem die ihrige sein sollte, voll erfüllt, besser: ist diese private Initiative in der Lage, die volle Anstrengung zum Bau von Wohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen auf sich zu nehmen?

Die Frage beantwortet sich mit der Feststellung, dass die Investoren immer mehr das Interesse an Anlagen im Wohnbau verlieren. Das Problem liegt in der Tat darin, dass das private Kapital immer dort eine Anlage sucht und suchen wird, wo am meisten Profit zu erwarten ist.

Wenn es nicht die Versicherungsgesellschaften und die Pensionskassen gäbe, die mehr oder weniger gezwungen sind, in Mietobjekten zu investieren, so hätten wir noch weniger Bauträger. Auf dem Markt fehlt frei verfügbares Kapital. Im Wohnungsbau investiert man nur, wenn die Bedingungen interessant sind. Heute ist das Kapital von anderen Sektoren angezogen. Wollte man es in den Wohnungsbau zwingen, so müsste man auch die Bedingungen erfüllen, die eben dieses Kapital stellt.

Wollte man diesen Weg beschreiten, so würde man endgültig das Bestreben zerstören, den Wohnungsmarkt in seiner Gesamtheit und in seinen einzelnen Bereichen ins Gleichgewicht zu bringen in der Absicht, den Familien Wohnungen zur Verfügung zu stellen, die im Einklang sind mit ihren Bedürfnissen und ihrem Einkommen.

Wie einer interessanten Studie der «Volkswirtschaft» (Februar 1969) entnommen werden kann, ist der Anteil der Wohnbaugenossenschaften am Wohnungsbau in der Zeitspanne 1945 bis 1967 zwischen 10 bis 15 Prozent. Es handelt sich, wohlverstanden, um gemeinnützige Genossenschaften und Stiftungen.

Dieser Anteil ist nicht gross. Das mag damit zusammenhängen, dass es für Bauträger und Vereinigungen von Bauträgern ohne Gewinnstreben sehr schwer hält, sich zu konstituieren und sich zu entwickeln; in der Tat sind fast unüberwindbare Hindernisse bei der Beschaffung der Eigenmittel zu nehmen. Und jedes Bauvorhaben von etwelcher Bedeutung braucht Eigenmittel. Im besten Falle, und das mit der Verbürgung durch die Behörden, Kantone und Gemeinden, langt es zu einer Finanzierung mittels einer 1. Hypothek von 90 bis 95 Prozent. An Eigenmitteln sind daher je nach dem Fall 5 bis 10 Prozent aufzubringen. Handelt es sich um eine Überbauung von gewisser Bedeutung, so geht es um relativ hohe Summen. Es ist sozusagen unmöglich, sie in kurzer Zeit auf dem Wege der Anteilsscheine der Genossenschafter aufzubringen, um nur diesen Weg zu erwähnen.

### III. Wie soll man rasch Land kaufen und die Vorfinanzierung erbringen können?

Bekanntlich besteht die bisherige Massnahme des Bundesrates zur Dämpfung der Konjunktur darin, dass im Einvernehmen mit der Nationalbank Gelder eingefroren und Kreditrestriktionen eingeführt wurden.

Das Problem wird aber noch komplizierter, denn Bauland wird immer seltener, namentlich in den grossen Agglomerationen und ihrer Umgebung, wo der Wohnungsbedarf übrigens am grössten ist.

Deshalb sehen sich die Ersteller im allgemeinen, die Institutionen und Genossenschaften ohne Gewinnstreben im besonderen, grossen Schwierigkeiten gegenüber: sie haben die grösste Mühe, Bauland zur Erstellung von genügend Wohnungen zu finden. Und wenn sie eventuell doch finden können, so wissen sie nicht, wie sie den Landkauf finanzieren sollen.

In dieser Beziehung können wir aus der Praxis ein Beispiel anführen. Es handelt sich um eine Stiftung sozialen Charakters, deren Wohnungen im sozialen Wohnungsbau seit 40 Jahren erstellt wurden. Sie hätte jüngst mitten in der Arbeit bei einer Überbauung im Gesamtbetrag von 22 Millionen Franken aufhören müssen, wenn nicht der Kanton und die Gemeinde, welche dem Bauvorhaben zu Gevatter gestanden hatten, in letzter Minute vorübergehend grosse Vorschüsse aus der eigenen Kasse gewährt hätten.

Die Kapitalknappheit hat zu einer ständigen und empfindlichen Zinshausse geführt. Die Bodenknappheit hat infolge von Angebot und Nachfrage eine enorme Preissteigerung mit sich gebracht, von der am meisten die Spekulanten profitieren.

Wer hat diese doppelte Steigerung zu tragen? *Die Mieter.*

Aus vielen Beispielen zitieren wir zwei, die sich an der Peripherie einer Stadt zugetragen haben, wo der exorbitante Bodenpreis sich schwer auf die Mieten auswirken wird:

1. Beispiel: Das Bauland wurde vor vier Jahren zu Fr. 16.—/m<sup>2</sup> gekauft. Es kommt den Käufer unter Anrechnung der Zinsen bis zur Überbauung, der Studien, der eventuellen Abtretungen an die Gemeinschaft und vor allem des Gewinnes des Verkäufers auf Fr. 200.—/m<sup>2</sup> zu stehen.

2. Beispiel: Ein landwirtschaftlich genutztes Gelände, die Schätzung im Jahre 1961 lautete auf Fr. 12.—/m<sup>2</sup>. Der Käufer muss dafür unter Anrechnung der aufgelaufenen Zinsen, der Studien, der Landabtretung und des Gewinnes des Verkäufers ungefahr Fr. 300.—/m<sup>2</sup> auf den Tisch legen.

Wie man weiss, geht es darum, bei Landkäufen die Verhandlungen diskret und rasch zu führen und zum Abschluss zu bringen, will man sich die Parzelle sichern und eine Preistreiberi verhindern. Das will besagen, dass der Käufer in sehr kurzer Zeit über das nötige Barkapital verfügen muss.

Und für die Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen, die ohne Gewinnstreben einzig und allein die Erstellung einer möglichst grossen Zahl von preisgünstigen Wohnungen im Auge haben, heisst das, dass sie die nötigen Gelder nicht nur rasch, sondern auch zu günstigen Bedingungen erhalten müssen.

### IV. Daher postulieren wir die Schaffung eines Investitionsfonds

#### a) Notwendigkeit

Der Wohnungsbau muss von gemeinnützigen Bauträgern vorangetrieben werden, ihnen muss man helfen, indem man ihnen fast die Gesamtheit der notwendigen Eigenmittel in Form von Chirographar- (nicht bevorrechtigte) *Darlehen* vorschiesst, die während mindestens 20 Jahren nicht zurückbezahlt werden müssen. Eine andere Lösung, die im Rahmen der Vorstudien des Bundesrates eruiert wurde, bestünde darin, die Rückzahlung z. B. ab dem 10. Jahr eintreten zu lassen, wobei ein Fonds de roulement ins Leben gerufen würde.

Es ist klar, dass solche Darlehen nur für Bauvorhaben gewährt würden, die absolut spekulationsfrei sind und sozial wirksam werden.

Ein solcher *Investitionsfonds*, den man etwa mit dem Investitionsfonds des Bundes zugunsten der Landwirtschaft vergleichen könnte, würde das Erstellen von Wohnungen zu erschwinglichen Preisen ermöglichen.

Die Vergrösserung des Angebotes an spekulationsfreien Wohnungen würde ein Gegengewicht schaffen zu den Spekulationsbauten und doch würde die private Initiative gewahrt. So würde der spekulationsfreie Wohnungsbau zwei Ziele erreichen: einmal würde der Wettbewerb im Wohnungsbau stimuliert und zum zweiten würden die spekulationsfreien Wohnungen preis-, das heisst mieterregulierend wirken.

Unseren Vorschlag haben wir im September 1969 im Nationalrat als Postulat entwickelt. Es wurde vom Bundesrat entgegengenommen. Es hat auch Eingang gefunden in die Arbeiten, die der Bundesrat zwecks Erarbeitung einer neuen Wohnbaukonzeption an die Hand nehmen muss, und dort hat es die Gestalt eines «Fonds de roulement» angenommen.

Diese neue Finanzierungsform für den genossenschaftlichen Wohnungsbau, ohne Gewinnstreben, könnte gerade den Baugenossenschaften des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen ein sehr weites, bedeutendes Tätigkeitsfeld eröffnen.

Deshalb finde ich es als angezeigt, Ihnen das vorgeschlagene System zu erklären.

### b) Ziel des Investitionsfonds

Es geht darum, die vorhandenen Genossenschaften und Institutionen zu entwickeln, die Gründung neuer Gebilde ohne Gewinnstreben zu fördern und zu ermöglichen.

Die vorgeschlagene Hilfe hätte natürlich noch mehr Gewicht, wenn sie mit den Wohnbauaktionen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene kombiniert wären, Aktionen wie sie ja auf Grund des heutigen Gesetzes möglich sind und wie sie auch in einem neuen Gesetz ab 1973 Eingang finden müssen.

Indessen würde auch so der vorgeschlagene Investitionsfonds schon den Genossenschaften und Vereinigungen, die wir im Auge haben, von erheblichem Nutzen sein und Startvorteile bieten, die nicht zu unterschätzen sind.

### c) Darlehensbedingungen

Die Darlehen würden den Erstellern auf Grund ihres Gesuches in Form von Chirographar-Darlehen erteilt, wobei die Dispositionen nach den heute gültigen und anzupassenden Normen des Bundesgesetzes und der Vollzugsverordnung II zur Anwendung kämen.

Wie schon erwähnt, könnten diese Darlehen für sich allein oder in Verbindung mit den Bundes-, kantonalen und Gemeinde-Aktionen in Anspruch genommen werden, wobei natürlich das Mitspracherecht der Behörden bei der Festsetzung der Mieten und der Bestimmung der Einkommens- und Vermögensgrenzen usw. in Kauf genommen werden muss. Der Betrag des Darlehens würde demjenigen der notwendigen Eigenmittel entsprechen, ohne indessen einen gewissen Prozentsatz der Gesamtinvestitionen eines Baues zu überschreiten.

Nach unserer Meinung sollte das Darlehen des Bundes ergänzt werden durch die Verbürgung durch die öffentliche Hand der Hypothekardarlehen im 1. Rang. Die letzteren würden in diesem Falle 90 bis 95 Prozent der Gesamtkosten ausmachen. Somit würde das Chirographar-Darlehen des Bundes die restlichen 5 bis 10 Prozent erreichen.

Indem die Eigenmittel durch das genannte Chirographar-Darlehen ersetzt werden, könnte man theoretisch annehmen, eine Genossenschaft könne in diesem Falle auf das eigene Anteilscheinkapital verzichten. Es liegt aber im Interesse des Mieters selber, durch Anteilscheine an der Eigenfinanzierung teilzuhaben, und wäre es auch nur in bescheidenem Rahmen.

Erinnern wir in diesem Zusammenhang daran, dass der Artikel 828 des OR die Genossenschaft damit charakterisiert, dass sie als Hauptziel hat, in gemeinsamer Anstrengung die wirtschaftlichen Interessen der Mitglieder zu fördern. Daran muss man sich strikte halten. In Lausanne mussten zum Beispiel vor Jahren zwei Genossenschaften im Handelsregister abgewiesen werden, weil sie die oben erwähnte Bedingung nicht erfüllten.

Daher ist in den Statuten jeder Genossenschaft die Bedingung aufzunehmen, dass die Mieter Anteilscheine zu übernehmen haben.

Die heutigen Baugenossenschaften verlangen von ihren Mietern die Übernahme von Anteilscheinen. Dabei ist die Anzahl oft abhängig von der Anzahl der Zimmer. Es geht oft um beträchtliche Beträge. Wenn es dank dem vorgeschlagenen neuen Finanzierungsmodus auch nicht mehr so unentbehrlich erscheinen möchte, von den Mietern eine gewichtige Beteiligung zu verlangen, so ist es doch angezeigt, sie an den Finanzierungssorgen teilhaben zu lassen. Im übrigen kann ein Mieter als Inhaber von Anteilscheinen seine Interessen auch besser verteidigen.

Wenn wir bisher besonders von den Baugenossenschaften gesprochen haben, so sei nicht verschwiegen, dass nach dem Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaues *alle* Bauherren an der Aktion teilhaben können, also auch Private, privatrechtliche Organisationen, öffentlich-rechtliche Körperschaften, Organismen und Korporationen und so weiter, soweit sie der Zielsetzung des Gesetzes entsprechen.

Die hauptsächlichsten *Modalitäten* des Darlehens wären:

Die Darlehen würden durch Vermittlung der Kantone nur Genossenschaften und Vereinigungen gewährt, die spekulationsfrei bauen;

die Dauer der Darlehen wäre 30 Jahre;

das Darlehen würde dem Betrag von Eigenmitteln entsprechen, das heisst maximum 10 Prozent der Gesamtaufwendungen, Bauland inbegriffen. Um das zu erreichen, würden die Behörden die Hypothekardarlehen im 1. Rang verbürgen;

nach dem 21. Jahr würde die Amortisation einsetzen; sie erstreckt sich auf 10 Jahre;

die öffentliche Hand käme in den Genuss eines Kaufrechtes, das solange bestehen bleibt, bis das Darlehen ganz zurückbezahlt ist.

Bei der Festsetzung des Betrages des Darlehens durch den Bund würden die Eigenmittel aus den Anteilscheinen der Mieter nicht mitberücksichtigt.

### d) Auswirkung der Darlehen auf die Mietzinse

Man kann nunmehr die Auswirkung dieser Darlehen auf die Mietpreise der Wohnungen errechnen.

Wir haben uns in diesem konkreten Beispiel auf ein Hochhaus gestützt, das 1966 mit Hilfe der öffentlichen Hand erbaut wurde, gemäss den Bestimmungen des heutigen waadtländischen Wohnbaugesetzes (die Ansätze und die Preise wurden den heutigen Verhältnissen angepasst).

In diesem Beispiel wurde absichtlich kein Zins eingerechnet für das Chirographar-Darlehen des Bundes.

Der jährliche Mietzins ist pro Zimmer ermittelt (Gesamtlasten dividiert durch die Anzahl Zimmer):

	Pro Jahr und Zimmer	
	Fr.	Fr.
a) ohne jegliche Hilfe (freier Wohnungsbau)	1930.—	
		Diff.: 200.—
b) Hilfe nur in Form des Chirographar-Darlehens des Bundes	1730.—	
c) Mit Hilfe des Kantons und der Gemeinde (Bauland gratis von der Gemeinde in Form des Baurechtes; Übernahme eines Teiles der Zinsen, hälftig Kanton und Gemeinde; Verbürgung durch die Gemeinde des Hypothekardarlehens im 1. Rang) = allgemeiner Wohnungsbau	1340.—	
		Diff.: 200.—
d) Mit Hilfe wie oben (Kanton und Gemeinde) und mit einem Chirographar-Darlehen des Bundes (unverzinslich)	1220.—	

Das Errechnen der Differenz zeigt, dass das Beifügen der Hilfe des Bundes in Form eines Chirographar-Darlehens zur Hilfe des Kantons und der Gemeinde (c + d) eine Zinsverminderung von Fr. 120.— pro Zimmer und pro Jahr ergibt.

Die Differenz zwischen a und b beträgt Fr. 200.— pro Zimmer und pro Jahr, was im Mittel für einen Haushalt von drei Personen eine Einsparung von Fr. 600.— im Jahr ergibt, ohne die kantonale und Gemeinde-Aktion in Rechnung zu stellen, die existieren und weiter existieren sollen.

### V. Finanzielle Auswirkungen für den Bund

Immer nach den gleichen Berechnungen ergibt sich, dass das Darlehen des Bundes im Mittel Fr. 2400.— pro Zimmer, oder Fr. 7200.— pro Wohnung zu 3 Zimmern, im Jahr ausmachen würde.

Auf dieser Basis wäre folgende Investition nötig beim Bau von 10 000 Wohnungen im Jahr:

Anzahl Wohnungen (zu 3 Z.), die im Genuss von Darlehen des Bundes wären	(zinslos) Investitionen
Pro Jahr	72 Mill. Fr.
in 5 Jahren	360 Mill. Fr.

Wie wir oben erwähnt haben, sind diese Darlehen zinslos. Den Ausfall hat der Bund zu tragen, was bei 6 Prozent pro Jahr ausmacht: 64,8 Millionen Franken für die ersten 5 Jahre, das heisst im Mittel 13 Millionen Franken im Jahr.

Sollte die Aktion auf 5 Jahre beschränkt sein, so würde die Zinslast zulasten des Bundes ab dem 6. Jahr bis zum 20. Jahr 21,6 Millionen Franken pro Jahr ausmachen, da die Darlehen erst ab dem 21. Jahr amortisiert werden müssen.

Die hier zitierten Zahlen haben nur den Zweck, den technischen und finanziellen Aspekt des Systems zu demonstrieren, das wir vorschlagen. Wir sind sehr erfreut, dass der Bundesrat den Vorschlag ins Dossier aufgenommen hat, das er im Hinblick auf die Neuordnung des Wohnbauförderungsgesetzes ab 1973 in Angriff genommen hat.

Man kann ruhig behaupten, dass der finanzielle Aufwand, den man in dieser Aktion der Darlehen seitens des Bundes erwartet, minim ist, denn es geht bei diesen Darlehen ja nur um eine zeitlich beschränkte Immobilisation von Geldern, die wieder in die Bundeskasse zurückfliessen.

Hingegen muss der Bund die Gesteungskosten, in unserem Falle den Zinsausfall, decken. Aber der Bund riskiert nichts, denn er hat ein Kaufrecht.

Es wird Sache der Bundesbehörden sein, die Hilfe den Anforderungen anzupassen und die Situation nach den ersten Experimenten zu überprüfen. Deshalb haben wir uns absichtlich auf die ersten 5 Jahre beschränkt und auf eine bestimmte Anzahl von Wohnungen.

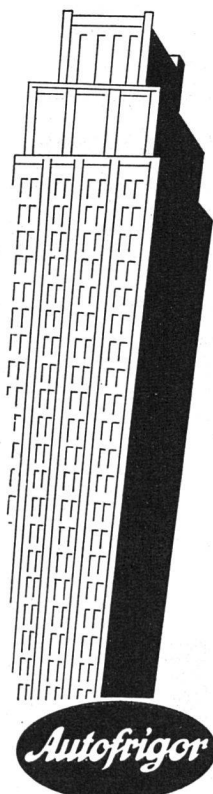
### Schlussfolgerungen

Wir sind überzeugt, dass durch das Erstellen von einigen tausend zusätzlichen, verbilligten Wohnungen (dank den Darlehen aus den Investitionskrediten) der heutige Wohnungsmarkt fühlbar und rasch beeinflusst werden kann.

Unser Vorschlag sollte die öffentliche Hand interessieren. Natürlich vertreten wir unsere persönliche Meinung, aber wir möchten auch erklären, dass wir uns mit jeder anderen Anwendungsform als der unsrigen befreunden könnten, sofern sie das von uns angestrebte Ziel erreicht.

Sicher haben wir nicht die einzige Lösung des Wohnungsproblems gefunden. Wir meinen nur, dass unser Vorschlag sich in nützlicher Weise in andere Vorschläge einreihen lässt. Uns geht es in erster Linie darum, dass nur Vorschläge diskutiert werden, die positiv zu einer besseren und beweglichen Wohnbaupolitik beitragen können.

Wir zweifeln nicht daran, dass auch die Mitgliedgenossenschaften des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen unsere Meinung teilen.



## Die zentrale Tiefkühlanlage im modernen Wohnungsbau

Gemeinschafts-Gefrieranlagen sind heute in fast allen Landgemeinden vorhanden. Was für die Landbevölkerung zur Selbstverständlichkeit geworden ist, beginnt für den Städter zur Notwendigkeit zu werden. Mit dem immer grösser werdenden Verbrauch von fertig zubereiteten und tiefgefrorenen Menüs, aber auch von Poulets, Gemüse, Früchten und Fruchtsäften müssen für den städtischen Haushalt neue Aufbewahrungsmöglichkeiten geschaffen werden, da das übliche Gefrierfach im Haushaltkühlschrank dafür nicht mehr ausreicht.

Fortschrittlich gesinnte Bauherren versehen daher neue Wohnbauten mit zentralen Tiefkühlanlagen, wo jedem Mieter ein Gefrierfach zur freien Benützung zur Verfügung steht.

Näheres über diese Anlagen erfahren Sie durch

### Autofrigo AG 8052 Zürich

Schaffhauserstrasse 473, Telefon 051 481555

Comptoir Suisse Lausanne : Halle 32, Stand 3231