

Neue Massnahmen des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaues

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **48 (1973)**

Heft 11

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104297>

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.

Neue Massnahmen des Bundes zur Förderung des Wohnungsbaues

An einer Pressekonferenz in Bern erläuterten Bundesrat Brugger und der Delegierte für Wohnungsbau, Ing. F. Berger, den Entwurf zum *Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum*. Dieses stützt sich auf den neuen Artikel 34^{sexies} der Bundesverfassung und soll das Bundesgesetz vom 19. März 1965 über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus ersetzen. Dem Entwurf liegen grundsätzlich folgende drei Zielsetzungen zugrunde:

- Verbesserung der Grundlagen, die dem gesamten Wohnungsbau dienen. Dazu gehören die Massnahmen zur Sicherung eines ausreichenden Baulandangebotes, zur Erhöhung der Produktivität in der Bauwirtschaft und zur Sicherung der Finanzierung einer ausreichenden Wohnungsproduktion.
- Verbilligung der Mieten für Neubauwohnungen und Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaues.
- Förderung des Erwerbs von Haus- und Wohnungseigentum.

Der Wohnungsbau erfordert zuerst die Bereitstellung von baureifem Land. Als Massnahme für diese Bereitstellung soll die bisherige *Erschliessungshilfe* durch Gewährung von Darlehen weitergeführt werden. Die finanzielle Unterstützung der Erschliessung soll durch ein *Erschliessungsrecht* ergänzt werden. Dementsprechend regelt der Gesetzesentwurf die Erschliessungspflicht, die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen von den Grundbesitzern, die Umlegung von Bauland und die Grenzregulierung. Für bauwillige Wohnbauträger ist es von entscheidender Bedeutung, dass sie sich zum richtigen Zeitpunkt und in genügender Menge Bauland sichern können. Der Bund fördert deshalb neu den

vorsorglichen Erwerb von Land für den Wohnungsbau.

Alle diese Massnahmen dienen der Unterstützung des Wohnungsbaus in der Grunderwerbs- und Erschliessungsphase.

Die Vorlage des Bundesrates enthält aber auch Vorkehren zur Unterstützung des Wohnungsbaues in der Bauphase. Diese Massnahmen sind langfristig konzipiert. So soll im Unterschied zur bishe-

rigen Regelung neu auch die allgemeine *Wohnungsmarktforschung* unterstützt werden. Ferner wird der Bund - wie bisher - im Interesse der Baurationalisierung die *Bauforschung* fördern. Der Bundesrat soll die Kompetenz erhalten, Richtlinien über die *Baurationalisierung* aufzustellen. Die Baurationalisierung kann erreicht werden durch Verbesserungen planerischer, organisatorischer und technischer Art. Zudem soll dem Bundesrat die Möglichkeit gegeben werden, die für die *Baurationalisierung unerlässlichen rechtlichen Vorschriften* zu erlassen. Dabei dürfte sich der Bund vorerst darauf beschränken, Richtlinien im Sinne von Empfehlungen für die Ausgestaltung bestimmter Bauvorschriften festzulegen. Lediglich, wenn diese nicht zum Ziele führen würden, wäre der Erlass verbindlicher Normen in Erwägung zu ziehen.

Der Gesetzesentwurf sieht im weiteren vor, dass der Bund ähnlich wie bisher Darlehen zur

Kapitalbeschaffung

vermitteln oder verbürgen kann, wenn die Finanzierung einer ausreichenden Zahl von Wohnungen nicht sichergestellt ist. Er kann, wenn die Finanzierung zufolge Mittelverknappung auf dem Kapitalmarkt erschwert ist, selber Darlehen gewähren.

Alle diese Massnahmen kommen grundsätzlich ohne Auflagen hinsichtlich der Mietzinsgestaltung dem gesamten Wohnungsbau zugute. Lediglich die Darlehenshilfe für die Feinerschliessung und für den vorsorglichen Landerwerb können nur beansprucht werden, wenn das betreffende Land dem durch die öffentliche Hand verbilligten Wohnungsbau zugeführt wird. Der Gesetzesentwurf enthält nun aber auch Massnahmen, die eine ausdrückliche und unmittelbare *Verbilligung der Mietzinse* bezwecken. Sie werden deshalb nur solchen Bauträgern angeboten, die sich verpflichten, den mit der Bundeshilfe verknüpften Mietzinsvorschriften Folge zu leisten. Die Massnahmen zur Verbilligung der Mietzinse werden in der Form der Objekthilfe gewährt, die Unterstützungen werden also nicht in Form der Subjekthilfe direkt den Mietern ausgerichtet. Je nach der Mieterkategorie werden die Anfangsmieten um 20, 30 oder 40 Prozent verbilligt. Diese Massnahmen erstrecken sich auf:

- a) die *Grundverbilligung*, die bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen mittels der Restfinanzierungshilfe eine möglichst tiefe Ansetzung des Anfangsmietzinses unter den Eigentümerlasten ermöglicht;
- b) die *Zusatzverbilligung* zur Senkung des kostendeckenden Anfangsmietzinses um total 30% für Wohnungen für Personen mit beschränkten Erwerbsmöglichkeiten und kinderreiche Familien;
- c) die *Zusatzverbilligung* zur Senkung des kostendeckenden Anfangsmietzinses um total 40% für Wohnungen für Betagte, Invalide und Pflegebedürftige, mit Einschluss des für deren Betreuung erforderlichen Personals sowie für Personen, die in Ausbildung stehen.

An die Mieter von Wohnungen mit einer Grundverbilligung von 20% werden keine besonderen Bedingungen gestellt. Derartige Wohnungen stehen somit vor allem auch den wohnungssuchenden jungen Ehepaaren offen. An diese Wohnungen leistet der Bund keine A-fonds-perdu-Leistungen.

Die Grundlagen des neuen Verbilligungssystems sind:

- keine Beteiligung von Kantonen und Gemeinden;
- steigende Mietzinse, d.h. Anpassung der Mieten an die Entwicklung der Einkommen;
- zeitliche Verschiebung der Eigentümerlasten;
- Mietzinsüberwachung während mindestens 25 Jahren für die verbilligten Wohnungen.

Die *Grundverbilligung* wird durch rückzahlbare, verzinsliche und grundpfändlich sicherzustellende Vorschüsse des Bundes erzielt. Zur Durchführung der Grundverbilligung vermittelt und verbürgt der Bund Darlehen von in der Regel bis zu 90 Prozent der zulässigen Anlagekosten.

Die *Zusatzverbilligung* besteht in jährlich gleichbleibenden, nicht rückzahlbaren Zuschüssen des Bundes. Selbstverständlich kann der Bund Mindestanforderungen an die verbilligten Wohnungen stellen.

Im weiteren sieht der Gesetzesentwurf vor, dass der Bund den *Erwerb von*

Wohnungs- und Hauseigentum fördert, indem er dem Käufer Darlehen vermittelt, verbürgt oder gewährt. Diese grundpfändlich sicherzustellenden Darlehen werden in der Regel bis zu 90 Prozent der zulässigen Anlagekosten gewährt.

Damit die Eigentumswohnungen die ihnen zgedachte richtige Funktion erfüllen, sollten sie zu den gleichen Bedingungen wie vergleichbare Mietwohnungen angeboten werden, so dass sie dem Erwerber keine wesentlich höheren Belastungen verursachen werden, als wenn er die Wohnung mieten würde. Grundsätzlich sieht der Entwurf für die Förderung des Wohnungs- und Hauseigentums die gleichen Kapitalhilfen und Verbilligungsmassnahmen vor wie für den gemeinnützigen Wohnungsbau. So soll auch Personen mit beschränkten Einkommen ermöglicht werden, Eigentum zu erwerben, indem die Belastung entsprechend vermindert wird. Im Rahmen dieser Förderungsmassnahmen ist die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und von Eigentumswohnungen in Mietwohnungen möglich.

Das mit Bundeshilfe erworbene Wohnungs- und Hauseigentum darf während der Dauer der Hilfe, mindestens aber während 25 Jahren, weder seinem

Zweck entfremdet noch mit Gewinn veräussert werden. Dem Bund steht während dieser Zeit ein Kaufs- und Vorkaufsrecht zu den Selbstkosten zu, erhöht um den Mehrwert des Eigenkapitals aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise. Die Eigenmittel des Erwerbers behalten so ihren Realwert.

Schliesslich darf darauf hingewiesen werden, dass der Erfolg der neuen Förderungsmassnahmen des Bundes wesentlich davon abhängt, dass genügend Bauträger von den Verbilligungsaktionen Gebrauch machen. Daher wird im Gesetzesentwurf vorgesehen, dass der Bund die

Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaues

durch Gewährung von Bürgschaften, Darlehen oder durch Kapitalbeteiligung *fördert* und zu diesem Zweck entsprechende Organisationen schaffen kann.

Wohnbaugesetz mit förderndem Charakter

Der Entwurf zum neuen Wohnbaugesetz hat vor allem fördernden Charakter. Was der Einzelne aus eigener Initiative

und mit seinen eigenen Kräften leisten kann, soll ihm nicht entzogen und der Gesellschaftstätigkeit zugewiesen werden.

Auch den einkommensschwachen Bevölkerungsschichten muss jedoch eine ausreichende Wohnungsversorgung sichergestellt werden. Die Preisentwicklung macht hier eine staatliche Hilfe notwendig - im Sinne eines sozialen Ausgleiches. Der soziale Friede und die Wohlfahrt unseres Landes werden wesentlich davon abhängen, ob es uns gelingt, allen Mitbürgern eine angemessene Wohnungsversorgung sicherzustellen.

Nach einer Überwindung des quantitativen Wohnungsproblems muss in zunehmendem Masse den qualitativen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Gerade in einer Zeit mit einem rückläufigen Bedarf an Wohnungen kommt der Förderung der qualitativen Belange des Wohnungswesens eine entscheidende Bedeutung zu - sonst besteht die Gefahr einer Stagnation mit allen bedenklichen Folgen, wie wir sie aus früheren Zeiten kennen. Insbesondere aber wird es in nächster Zeit darum gehen, preisgünstige Wohnungen auf den Markt zu bringen.

Zur eidgenössischen Abstimmung vom 2. Dezember

4 mal Ja

Der Zentralvorstand des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, welchem über 400 Bau- und Wohnge-

nossenschaften mit rund 80 000 Wohnungen angeschlossen sind, hat an seiner Sitzung vom 10. November unter dem Vorsitz von Stadtrat A. Maurer, Zürich, nach eingehender Aussprache die Ja-Parole für alle vier am 2. Dezember zur Abstimmung gelangenden Bundesbeschlüsse zur Konjunkturdämpfung beschlossen.

Dabei verkennt der Zentralvorstand nicht, dass insbesondere der Bundesbeschluss auf dem Gebiete des Kreditwesens nachteilige Folgen auch für den preisgünstigen Wohnungsbau hat und Prioritäten notwendig macht. Die Bemühungen aber, der Inflation entgegenzuwirken, liegen im Interesse der gemeinnützigen Bauträger und der Mieter.