

Partnerschaft bei der Wohnbauförderung

Autor(en): **Nauer, Otto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **56 (1981)**

Heft 1

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105023>

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.

Es ist müssig, darüber zu streiten, welchen Rang die Wohnung im Vergleich zu den ebenso unentbehrlichen Nahrungsmitteln, der Kleidung oder dem Arbeitsplatz hat. Ohne ein Dach über dem Kopf geht es nicht, und es ist eine alte Erfahrung, dass die Wohnungen politisch zu den neuralgischen Punkten gehören, auf die der Bürger empfindlich reagiert. Die Wohnpolitik und das Mietrecht gehen alle an, weil es alle betrifft.

Solange kein anhaltendes Überangebot an Wohnungen herrscht - und das ist nahezu unmöglich, wenn die Wohnungsversorgung fast ausschliesslich privatwirtschaftlich betrieben wird -, werden zudem die Mieten der neugebauten teuren Wohnungen das allgemeine Mietniveau bestimmen. Es ist eine Tatsache, dass die Mietpreise in keinem Verhältnis zum Ansteigen des allgemeinen Preisniveaus stehen, sondern dieses weit übertreffen. Am meisten hat der finanziell schwache Teil der Bevölkerung, die Arbeiter, Angestellten und Betagten, unter diesem Missstand zu leiden. Für diese Bevölkerungsgruppen ist aber die Wohnung eines der wichtigsten Güter, um das einzige, was sie haben, nämlich ihre Arbeitskraft zu reproduzieren.

Für die Investoren hingegen ist die Wohnung eine Ware unter anderen. Es wird im Wohnsektor nach privatwirtschaftlichen Rentabilitätsvorstellungen investiert. Den Investoren ist es gleichgültig, ob genügend Wohnraum vorhanden ist. Sie sind nur an den Verwertungsfaktoren ihres Kapitals, verglichen mit den Ertragerwartungen in anderen Wirtschaftssektoren, interessiert. Den elementaren Bedürfnissen des Wohnungssuchenden stehen die nach Kapital drängenden Interessen der Investoren gegenüber.

Hinzu kommt nun noch die jahrelange Inflation mit ihrer doppelten Auswirkung: Einmal führt sie zu einer anhaltenden Entwertung der Sparguthaben, zum andern bleibt das Grundeigentum von dieser Entwertung nicht nur verschont, sondern ist in allen Teilen der alleinige Nutzniesser der Umverteilung, indem es laufend Erträge erhält, während sich die Lasten aus den Hypotheken nicht verändern. Da zudem die Baukosten in der Regel wesentlich stärker ansteigen als die Gesamtpreise, erhält der Haus- und Grundbesitz einen in

diesem Verhältnis ständig steigenden realen Ertrag.

Es ist offensichtlich, dass das Wohnungsproblem nicht über einen nicht spielenden, illusorischen Markt gelöst werden kann. Daher führte schon 1967 das ungenügende Angebotsverhältnis zum Volksbegehren «Recht auf Wohnung» sowie zu einer Initiative des Kantons Waadt für einen verstärkten Mieterschutz. Diese Begehren lösten damals im Nationalrat und im Ständerat zwei gleichlautende Postulate aus, welche vom Bundesrat eine grundsätzliche Überprüfung der Konzeption der bisherigen Wohnbauförderung verlangten. Leider ist am 27. September 1970 vom Schweizervolk - wenn auch nur sehr knapp - die Volksinitiative «Recht auf Wohnung» verworfen worden. Unter gleichzeitiger Ablehnung der Denner-Initiative wurde schliesslich der neue Artikel 34sexies der Bundesverfassung angenommen. Dieser Verfassungsartikel ermächtigt den Bund, Massnahmen zur Förderung, besonders auch zur Verbilligung des Wohnungsbaues sowie des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum, zu treffen.

Das mit dem neuen Verfassungsartikel ausgelöste Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaues entsprach leider längst nicht in allen Teilen unseren Erwartungen. Ausgeblieben ist vor allem die erhoffte Angebotserhöhung an Wohnungen zu tragbaren Mietpreisen. Immerhin konnten frühere Hemmnisse bezüglich der wichtigsten Vorleistungen für den Wohnungsbau, wie Planung, Einzonung, Erschliessung, Finanzierung von Landkäufen und Bauten, erheblich abgebaut werden. Wenn auch zaghaf, so tat sich auch etwas in Kantonen mit einer bisher ungenügenden oder keiner Bereitschaft für eine Wohnbauförderung. Alle diese Massnahmen erforderten Mittel vom Bund. Offenbar mehr als es den entscheidenden Stellen lieb war.

Der mit dem Wirtschaftsrückschlag in der ersten Hälfte der siebziger Jahre da und dort verbundene, vorübergehende Leerwohnungsbestand hat allzurasch die Hilfeleistungen des Bundes als überflüssig befinden lassen. Trotz dem längst wieder sichtbaren Mangel an preisgünstigen Wohnungen ist die Bereitschaft für eine der neuesten Mangelanlage angepasste Anwendung des Verfassungsartikels 34sexies nicht gewachsen. Im Gegenteil: Im Rahmen der Vorschlä-

ge einer Studienkommission für die Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen wird empfohlen, dass die Wohnbauförderung grundsätzlich an die Kantone «zurückzugeben» sei. Dem Bund sollen lediglich die Forschungsförderung, die Baurationalisierung und die Überwachung der Mietpreise verbleiben. Die entsprechende Botschaft steht im Frühjahr den eidgenössischen Räten ins Haus.

Die leere Bundeskasse ist ein schlechtes Omen für eine wirkungsvolle Bekämpfung eines Abbaues der mit dem Verfassungsartikel 34sexies gestellten Bundesaufgabe im Bereiche der Wohnbauförderung. Doch werden sich die Bau- und Wohngenossenschaften und ihr Verband mit Entschiedenheit dagegen zu wehren wissen, dass der Bund die ihm in der Volksabstimmung mit grosser Mehrheit aufgegebene Verpflichtung einfach abschiebt. Allerdings sei daran erinnert, dass der Verfassungsartikel die Wohnbauförderung nicht allein dem Bund auferlegt. Auch die Kantone und Gemeinden haben hier nach wie vor eine wichtige Aufgabe zu erfüllen. Ob sie ihren Beitrag tatsächlich leisten, könnte durchaus ins Gewicht fallen beim Entscheid über die Bundeshilfe. Eine gut funktionierende Partnerschaft von Bund, Kantonen und Gemeinden scheint mir auf dem Gebiet der Wohnbauförderung jedenfalls erfolversprechender als eine einseitige Zuweisung nach der einen oder anderen Seite. In diesem Sinne möchte ich die Verantwortlichen der Bau- und Wohngenossenschaften ermuntern, sich auch in ihrem Kanton und in ihrer Gemeinde recht aktiv für Massnahmen zur Wohnbauförderung einzusetzen.

