Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 57 (1982)

Heft: 2

Artikel: Massnahmen gegen Wohnungsnot in der Waadt

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105144

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

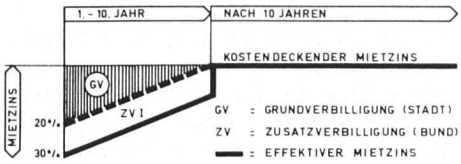
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Stadt St. Gallen erreicht werden. Die städtischen Beiträge werden aufgrund des kostendeckenden Mietzinses bei der Fertigstellung der Wohnungen so bemessen, dass der Mietzins im ersten Jahr um weitere 20 Prozent reduziert wird. Mit der Leistung des Bundes ergibt sich somit eine Reduktion des anfänglichen Mietzinses um insgesamt 30 Prozent: Ein Mieter, der eigentlich 1000 Franken für seine Wohnung berappen müsste, muss noch 700 Franken bezahlen.

In den folgenden Jahren werden die städtischen Beiträge schrittweise gesenkt, und der Vermieter darf den Mietzins jedes Jahr um drei Prozent erhöhen, bis nach zehn Jahren der kostendeckende Mietzins erreicht ist und die städtischen Zahlungen aufhören. Das System kann grafisch dargestellt werden:



Zwischen Hoffnung und Skepsis

Ich frage mich, wie diese Wohnbauförderungsaktion wohl anlaufen wird. Verschiedene Baugenossenschaften haben Interesse am Bau von neuen Wohnungen bekundet, allerdings mit Vorbehalten. Einige wollten kein Baurecht eingehen, sondern den Boden von der Stadt erwerben. Andere zweifeln an dem von der Stadt ausgeschriebenen und verbindlichen Projektwettbewerb, der eine grosse bauverzögernde Wirkung hat. Das Bauen nach den Bundesvorschriften mit Isolationswerten, Vorschriften über Raumgrössen usw. ist nicht billig. Nicht jede Genossenschaft schätzt das Dreinreden des Staates und die bindende Mietzinskontrolle. Fragen sind offen in bezug auf das Verkraften des Mietzinses für den künftigen Genossenschafter. Man nimmt an, dass eine 4½-Zimmer-Neubauwohnung unverbilligt netto etwa 1200 Franken pro Monat kosten dürfte. Mit den Subventionen von Bund und Stadt ergibt dies 840 Franken zuzüglich Nebenkosten von rund 140 Franken, somit brutto knapp unter 1000 Franken im Monat. Ob dieser Anfangsmietzins, der sich jährlich um drei Prozent erhöht (hinzu kämen teuerungsbedingte Erhöhungen, zum Beispiel infolge Hypothekarzinsanhebungen), von einem Mieter mit bescheidenem Einkommen verkraftet werden kann?

Die Baugenossenschaft muss sich aber auch überlegen, was sie mit den neuen Wohnungen macht, welche beim Fehlen von Anwärtern nicht subventioniert, sondern nur frei vermietet werden können. Der monatliche Bruttomietzins von 1340 Franken für eine normale 4½-Zimmer-Wohnung ohne speziellen Luxus scheint dann doch ziemlich hoch zu sein. Ungeklärt ist noch die Frage, ob eine Baugenossenschaft die Grundverbilligung anstelle von der Stadt vom Bund verlangen könnte, falls ein Mieter die Bedingungen der Stadt nicht erfüllt. Hier muss man wissen, dass die Stadt die Zuschüsse der Grundverbilligung im Gegensatz zum Bund schenkt. Dafür schreibt sie aber die Einkommensgrenze und minimal ein Kind vor. All das verlangt aber der Bund nicht, wenn er eine Wohnung gemäss WEG grundverbilligt. Diese kann ein Arbeiter oder ein Direktor zum verbilligten Preis mieten.

Die Stadt St. Gallen will eine gezielte Mietzinsverbilligung machen und nicht nach dem bekannten «Giesskannenprinzip» handeln. Bei ihr bekommt nur eine verbilligte Wohnung, wer ihrer wirklich bedarf. Dieses Prinzip ist richtig. Ich bin gespannt, wie sich diese meines Wissens gesamtschweizerisch erstmalige Art der Wohnbauförderung anlässt. Wenn man weiss, dass das WEG in unserer Gegend nicht allzuoft benützt wird, ist man vielleicht zu etwas Skepsis geneigt. *A. M.*

Massnahmen gegen Wohnungsnot in der Waadt

Mit fünf Millionen Franken und zahlreichen begleitenden Massnahmen will der Kanton Waadt die grassierende Wohnungsnot bekämpfen. *Bis 1984 sollen rund 3000 Wohnungen errichtet oder renoviert werden.* Damit wollen die Behörden wieder ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erzielen.

Der Chef des Waadtländer Departements für Landwirtschaft, Industrie und Handel, *Staatsrat Jean-Pascal Delamuraz,* kündigte an, der Kanton werde beim Ankauf von Grundstücken behilflich sein, Garantien auf Hypothekardarlehen geben, Zinsreduktionen und Finanzierungshilfen gewähren. Dank solchen Massnahmen können die ursprünglichen Mietpreise für Neuwohnungen um 40 bis 50 Prozent gesenkt werden. Dies soll den Mangel an grösseren, preisgünstigen Wohnungen vermindern. Delamuraz rief Banken, Finanzinstitute und Immobiliengeschäfte auf, den Staat bei seinen Bemühungen zu unterstützen.

Basel: Förderung von Wohnungserneuerungen

Der *Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt* hat ein *Gesetz zur Förderung von Wohnungserneuerungen* verabschiedet. Der Zweck dieses Erlasses soll aus Mitteln des Kantons allein oder mit allfälligen Beihilfen des Bundes erreicht werden. Nach dem Willen des Parlamentes soll das Gesetz auch für die *Rückumwandlung von Büros und gewerblich genutzten Räumen in Wohnungen* gelten. Es ist auf insgesamt 1500 Wohnungen, höchstens aber 300 pro Jahr, beschränkt.

Die *Beihilfen des Kantons* werden als Kapitalzinszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau, als einmalige Beiträge für den allgemeinen Wohnungsbau sowie in Form von Verbürgungen von Grundpfanddarlehen gewährt. Die Zuschüsse an den Kapitalzins betragen 4 Prozent, können aber für Alters- und Invalidenwohnungen sowie für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, solange sie von kinderreichen Familien oder von Personen in Ausbildung belegt sind, bis auf 6 Prozent steigen. Grundsätzlich sind diese Zuschüsse auf zehn Jahre begrenzt, doch kann diese Dauer nötigenfalls verdoppelt werden.

Die *einmaligen Subventionen* betragen höchstens 20 Prozent der jeweils anrechenbaren Erneuerungskosten. Sie können auf 25 Prozent erhöht werden, falls sich sonst unverhältnismässig hohe Mietzinse ergäben und sofern es sich um Familienwohnungen von mindestens vier Zimmern handelt.

Die Sektion Zürich meldet...

In der letzten Ausgabe von «das Wohnen» wurde in einem Artikel über die Benützung privater Waschautomaten in Mietwohnungen unter anderem auch auf Schadenfälle und die Haftung hingewiesen.

Auch Baugenossenschaften werden immer wieder vor die Situation gestellt, dass Reparaturen vorgenommen werden müssen, welche in keinem Zusammenhang mit einer normalen Abnützung stehen.

Nehmen wir ein konkretes Beipiel: Im Büchlein «Mietrecht im Alltag» von