

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 23 (1948)
Heft: 3

Artikel: Neuordnung der Wohnbauförderung im Kanton Baselland
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101971>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

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

Renovationen der Wohnungen infolge Mieterwechsels, Senkung des Hypothekarzinsfußes, um nur die wichtigsten zu nennen. Vergesse man auch nicht die Renovationssubventionen zur Arbeitsbeschaffung in den Vorkriegsjahren bis 1945.

Aber wenn ich sage, es sei dem Bundesrat nicht ganz wohl bei dem Mietpreisproblem, so meine ich in erster Linie, daß er heute einsieht, daß die Bauteuerung zu einem Teil auf die Mietzinse hätte übertragen werden sollen, damit wäre der Lebenskostenindex gestiegen, aber es wäre gewiß leichter gewesen, die Löhne und Gehälter diesem erhöhtem Index anzupassen als heute! (Lohn- und Preisstopp.)

Hat nun eine Baugenossenschaft ein gleiches Interesse an der Erhöhung der Mietpreise wie der private Hausbesitzer? Man kann dies nicht ohne weiteres mit Ja oder Nein beantworten. Der private Hausbesitzer läßt sich in den meisten Fällen und in erster Linie von der Rentabilität leiten und würde deshalb der Aufhebung der Mietzinskontrolle zustimmen. Anders eine Genossenschaft; sie will ihre Wohnungen in *gutem Zustand* und zu einem *möglichst niedrigen Mietpreis* ihren Mitgliedern und Mietern abgeben.

An was jedoch der genossenschaftliche und der private Hausbesitz in gleichem Maße interessiert ist, das ist der *Unterhalt* des Gebäudes. Der private Hausbesitzer schöpft den Überschuß aus dem Mietobjekt ab, oder muß ihn für seinen Lebensunterhalt gebrauchen; die Genossenschaft wird aus dem Überschuß Reserven anlegen oder in Rückvergütungen an die Mieter leiten.

Mit zunehmendem Alter der Gebäude erhöht sich der Betrag für den Unterhalt; die großen Außenrenovationen treten nach 25 bis 30 Jahren ein; bei noch älteren Häusern treten die Renovationen vermehrt in Erscheinung, und es wird auch im Innern des Gebäudes einiges zu verbessern sein (Dach, Fenster, Jalousien, Warmwasserapparate, Küchenbüfette, Böden, Badeeinrichtung usw.). Resultat:

Die zurückgestellten Mittel reichen nicht mehr aus, um allen Anforderungen in bezug auf Renovationen und Verbesserungen bei älteren Bauten gerecht werden zu können.

Ich befürchte, der genossenschaftliche und private Hausbesitz muß Schaden nehmen, wenn kein Ausgleich zwischen Mietpreis und Baukosten vorgenommen wird.

Von gleicher Wichtigkeit ist, daß die Lohn- und Gehaltsempfänger riskieren, in Häusern wohnen zu

müssen, die nicht gut unterhalten sind, ja die zu einem großen Teil verlottern!

Vergessen wir nicht, daß der weitaus größte Teil der Wohnungen nicht im Besitze von Baugenossenschaften ist!

Sowohl vom genossenschaftlichen wie vom privaten Hausbesitz und vom Mieter aus gesehen, wäre es unverantwortlich, das Mietpreisproblem in der bisherigen Weise Problem bleiben zu lassen.

Wieviel müßten die Mietpreise erhöht werden, damit die Renovationen im vollen Umfang ausgeführt werden könnten? Das ist vom Alter der Gebäude abhängig. Aber fast jedes Gebäude wird alt, und deshalb sind die Mittel für eine Renovation bereitzustellen, das heißt Reserven anzulegen.

Ausgehend von der Tatsache, daß die Baukostensteigerung am 1. August 1947 auf 195,4 stand und die Renovationskosten etwa den gleichen Stand erreichen, ferner in Berücksichtigung einiger Vorteile infolge Vollvermietung und der Reduktion des Hypothekarzinsfußes um einen halben Prozent, müßte die Mietpreiserhöhung im allgemeinen höchstens rund 20 Prozent betragen. Aber auch dieser errechnete Ansatz ist nicht allgemein gültig. Ein solid gebautes Haus wird weniger Reparaturen verlangen, als ein möglichst billig gebautes, zum Teil auch die subventionierten Kriegshäuser; das gleiche gilt für zusammengebaute oder alleinstehende Häuser; die Art der Bedachung, der Fassaden usw. spielen in den Unterhaltskosten eine Rolle.

Die Baugenossenschaften werden ihre Mietpreise einer genauen Kalkulation unterziehen müssen und dabei von Fall zu Fall auf einen andern Prozentsatz kommen; sicher scheint mir nur, daß für *Baugenossenschaften keine Erhöhung von 20 Prozent notwendig ist.*

Es ist für mich ganz klar, daß eine Erhöhung des Mietpreises nicht auf Kosten der Lohn- und Gehaltsempfänger gehen kann, sondern daß bei Einrechnung eines erhöhten Mietindex in den Lebenskostenindex die Löhne und Saläre angepaßt werden müssen, und zwar einzig und allein auf Kosten der Gewinne und des Großbesitzes! Eine weitere Selbstverständlichkeit ist die Beibehaltung der Wohnbausubventionen.

Eine andere Möglichkeit, dem Hausbesitz zu helfen, wäre auch die Wiedereinführung der Renovationsaktionen, freilich auf zum Teil neuen Grundlagen, die in diesem Zusammenhang nicht zu besprechen sind.

W. E.

Neuordnung der Wohnbauförderung im Kanton Baselland

Der Regierungsrat unterbreitet dem Landrat eine neue Gesetzesvorlage über die staatliche Förderung der Wohnbautätigkeit. Danach werden inskünftig nicht mehr Beiträge à fonds perdu ausgerichtet, sondern unverzinsliche respektive niedrig verzinsliche Darlehen gewährt. Dabei übernimmt der Staat vier Fünftel der Amortisation und die volle Verzinsung während der ersten zehn Jahre, der Bauherr ein Fünftel der Amortisation, verteilt auf zwanzig Jahre, dazu während der

zweiten zehn Jahre die volle Verzinsung des auf ein Zehntel des Gesamtbetrages reduzierten Restkapitals. Das Beitragskapital wird von den Banken aufgebracht. Bei diesem Projekt ist mit einem Kapitalaufwand von 3 Millionen Fr. zu rechnen; für das Jahr 1948 mußte der Staat 345 000 Fr. aufbringen. Dazu kommen noch die Aufwendungen der Gemeinden, so daß pro Jahr für die Förderung der Wohnbautätigkeit 702 750 Fr. budgetiert werden.