

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 31 (1956)
Heft: 7

Artikel: Eine kantonale und eine städtische luzernische Wohnbauhilfsaktion
Autor: Fröhlich, P.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102830>

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: 02.04.2025

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

zweite Gruppe unter dem Motto «Freie Marktwirtschaft» auch das Wohnungswesen in den freien Markt einbeziehen mit der Argumentation, die heutige Situation erlaube den Mietern die Loslösung aus den sozialen Bindungen und die Rückkehr zur reinen Kostenmiete. Zusammen mit dieser rein kapitalistischen Gruppe fordern auch katholische Kreise, die in der Bundesrepublik viele Anhänger haben, aus der katholischen Lehre heraus das Privateigentum an Haus und Wohnung, wobei Wohnform und die Rechtsform der Nutzung verbunden werden («Familienheim»-Entwurf der CDU). Diese Rückkehr zum Eigenheim und der Verzicht auf die sozial gebundene Miete zugunsten der reinen Kostenmiete würde jedoch, wie der Referent anhand eines reichlichen Zahlenmaterials nachwies, für die sozial Schwächsten unannehmbar sein. Die Volkswirtschaft und der Wohnungsmarkt im besondern erfordern nach wie vor erhebliche öffentliche Mittel durch den Bund und die einzelnen Länder. In dieser Situation liegt die große Auseinandersetzung über die Revision des Wohnungsbaugesetzes beschlossen. Daneben sind weitere Punkte von großer Bedeutung. So ist das Spekulationsverbot eine Lebensfrage für die gemeinnützigen Wohnungs-

unternehmungen; gewisse Kostensteigerungen der Bodenpreise dürfen nicht zu einer Lockerung der sozialen Bindungen führen. In der Bodenspekulation sind sehr gefährliche Bestrebungen im Gange, diese soziale Gebundenheit aufzuheben. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen kämpfen deshalb auch für ein Bundesbaugesetz.

Nach diesen grundlegenden Ausführungen bot der Referent anhand einiger Lichtbilder einen guten Einblick in die Aufgaben und die Tätigkeit eines gemeinwirtschaftlichen Wohnungsunternehmens, der Gewobag, um den Anwesenden anhand eines konkreten Beispiels die Bedeutung der gegenwärtigen Auseinandersetzung vor Augen zu führen. Die anschließende lebhafteste Diskussion bewies das rege Interesse, mit dem die Delegierten den Ausführungen gefolgt waren; gleichzeitig bot sie dem Referenten Gelegenheit zu einem persönlichen, überzeugten Bekenntnis zur heutigen Situation. Der lebhafteste Beifall brachte ihm den wohlverdienten Dank und bestätigte dem Vorstand, daß er mit diesem Ausblick auf die Wohnverhältnisse in einem benachbarten Lande einem berechtigten Bedürfnis Rechnung getragen hatte. Bg.

Eine kantonale und eine städtische luzernische Wohnbauhilfsaktion

Der Kanton Luzern hat in den schwierigen Jahren 1942 bis 1949, als es galt, den Bau von neuen Wohnungen mit staatlichen Mitteln zu fördern, 3580 neue Wohnungen subventioniert und hierfür 9,4 Millionen Franken Subventionen ausbezahlt. Zu diesen kamen noch Beiträge vom Bund und von den Gemeinden in der Höhe von 21,4 Millionen Franken hinzu. Diese Subventionen lösten ein Bauvolumen im Ausmaße von 117 Millionen Franken aus.

Trotz diesen beträchtlichen Mitteln, die für diesen Zweck aufgewendet wurden, hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht wesentlich verändert. So verzeichnete im Juni 1954 die Stadt Luzern einen Leerwohnungsstand von nur 0,38 Prozent, die Gemeinden Emmen und Kriens einen solchen von 0,6 Prozent, beziehungsweise 0,91 Prozent. Dieser ausgesprochene Mangel an verfügbaren Wohnräumen hatte den Regierungsrat im Juni 1954 veranlaßt, dem Großen Rat des Kantons Luzern ein Dekret über die Durchführung einer Wohnbauhilfsaktion zur Beschaffung von Wohnungen zu verbilligten Mietzinsen zu unterbreiten. Auch der Kanton Luzern hat in der Volksabstimmung vom 29. Januar 1950 die Verlängerung der Wohnbauaktion mit 16 182 Nein gegen 12 204 Ja abgelehnt. Aus diesem Grunde konnte auch eine Subvention nicht mehr ins Auge gefaßt werden, und so hatte man sich analog einzelner anderer Kantone zu einem Modus von niedrig verzinslichen Darlehen gefunden. Eine Umfrage bei den Gemeinden des Kantons Luzern ergab einen Bedarf von 687 billigen Wohnungen, was einem Darlehensbetrag von 21 052 000 Franken entsprach. Mit Rücksicht auf die bestehende Hochkonjunktur im Baugewerbe und die Feststel-

lung, daß die Bewältigung dieses außerordentlichen, zusätzlichen Bauvolumens vier Jahre in Anspruch nehmen würde, reduzierte der Regierungsrat die Summe vorläufig auf 10 Millionen Franken, also auf die Hälfte des als notwendig erachteten Bedarfes an neu zu erstellenden Wohnräumen zu billigen Mietzinsen. Die Stadt Luzern hatte damals einen Bedarf von 350, die Gemeinde Ebikon einen solchen von 100 und die Gemeinde Emmen 40 Wohnungen angemeldet; der Rest verteilte sich auf weitere 16 Gemeinden. In der Botschaft des Regierungsrates hieß es damals: «Sollte nach Ablauf dieser zwei Jahre immer noch ein erheblicher Mangel an solchen Wohnungen bestehen, müßte der Große Rat über eine allfällige Weiterführung der Aktion wieder Beschluß fassen.»

Dieser Zeitpunkt ist heute gekommen, und in einem neuen Dekret empfiehlt der Regierungsrat eine Erhöhung des damaligen Beschlusses von 10 auf 13 Millionen Franken und eine Verlängerung der Geltungsdauer des Dekretes bis zum 31. März 1957. Die Bestimmungen in der Ergänzungsvorlage bleiben sich genau gleich wie im ursprünglichen Dekret. Das Dekret sieht vor, daß der Kanton in Verbindung mit den Gemeinden, in denen ein nachweisbarer Mangel an billigen Wohnungen besteht, zur Beschaffung von einfachen Wohnungen für minderbemittelte Familien mit mehreren Kindern grundpfandgesicherte Darlehen bis zum Betrage von 13 Millionen Franken vermittelt. Die Darlehen werden von der Luzerner Kantonalbank direkt an die Bauherren abgegeben, wobei die gesamten Ausleihungen durch die Gemeinden, in denen die Wohnungen erstellt werden, solidarisch zu verbürgen sind. Die Baukredite werden in üblicher Form im Kontokorrent abgewickelt zum Zinssatz von 3 Prozent, zuzüglich $\frac{1}{8}$ Prozent Kommission pro Quartal (während der Bauzeit). Nach Vorliegen der Bauabrechnung und der Schätzung werden die Baukredite in kommissionsfreie Hypothekarvorschüsse zum Zinssatz von 3 Prozent netto umgewandelt mit Solidarbürgschaft der Gemeinde. Der Vorzugszins von

3 Prozent wird von der Luzerner Kantonalbank auf die Dauer von 15 Jahren ab dem Zeitpunkt der Konsolidierung der Baukredite, beziehungsweise Bezugsbereitschaft der erstellten Wohnhäuser gewährt. Die Belehnung darf in keinem Falle 90 Prozent der Anlagekosten überschreiten.

Zusätzlich zu den mit Vorzugszinssatz vermittelten Darlehen wird vom Kanton und den Gemeinden auch noch ein Teil der Kapitalzinsen übernommen. Um einerseits die angestrebte Verbilligung der Mietzinse zu erreichen und andererseits eine Amortisation des Fremdkapitals auf einen Stand zu bringen, der nach Ablauf der Bürgschaft und der Zinsbeiträge den Anschluß an die Normalfinanzierung gewährleistet, ist die Ausrichtung eines jährlichen Zinsbeitrages von $\frac{3}{4}$ Prozent durch Kanton und Gemeinde zusammen auf die Dauer von 15 Jahren erforderlich. Der vom Bauherrn während dieser 15 Jahre auf dem Fremdkapital zu leistende Zins beträgt somit effektiv $2\frac{1}{4}$ Prozent. Die Verbilligung beim Kapitalzinsfuß beträgt gegenüber der Normalfinanzierung 1,35 bis 1,5 Prozent. Bei einer hälftigen Teilung des Zinsbeitrages zwischen Kanton und Gemeinde hat der Kanton $\frac{3}{8}$ Prozent zu tragen. Auf dem Gesamtdarlehensbetrag von 13 Millionen Franken und unter Berücksichtigung der vom Bauherrn, beziehungsweise Eigentümer zu leistenden jährlichen Amortisationsquote von $1\frac{1}{4}$ Prozent des Darlehensbetrages beläuft sich die dem Kanton erwachsende Belastung auf rund 667 000 Franken, verteilt auf 15 Jahre. Die durchschnittlichen jährlichen Aufwendungen werden rund 44 000 Franken betragen.

Diese kantonale Wohnbauhilfe vermochte indessen die Situation auf dem kantonalen Wohnungsmarkt zum Teil gar nicht, zum Teil nur unwesentlich zu verändern. Am 23. September 1955, also fünf Vierteljahre nach Inkrafttreten des Dekretes, meldete die städtische Wohnungskontrolle einen Leerwohnungsstand von 0,5 Prozent, also 97 Leerwohnungen bei einem Bestand von 19 835 Wohnungen. Im März 1956 waren es nur 68 leere Wohnungen, was einem Prozentsatz von 0,29 Prozent entspricht. Der Stadtrat wurde in der Folge durch verschiedene Interpellationen und Motionen zu einer Stellungnahme gedrängt, die im Mai 1955 durch einen Bericht und Antrag konkrete Form annahm. Parallel zum kantonalen Dekret vom Juni 1954 lancierte auch die städtische Behörde eine Aktion zur Schaffung billiger Wohnungen. Der Bericht stellt u. a. fest, daß ein Absinken der Mietzinse in Luzern auf absehbare Zeit kaum zu erwarten sei, weil noch kein fühlbarer Leerwohnungsstand eingetreten sei.

Auf Grund eines normalen Leerwohnungsstandes von $1\frac{1}{2}$ bis 2 Prozent und unter Berücksichtigung eines jährlichen Bevölkerungszuwachses von 800 bis 1000 Personen ergibt sich ein Manko von etwa 430 Wohnungen. Der Anteil der Stadt Luzern an der ersten kantonalen Wohnbauhilfsaktion bezieht sich auf eine Darlehenssumme von 4 Millionen Franken, womit sich 125 Wohnungen erstellen lassen. — Der Stadtrat stellte zudem fest, daß in der Stadt etwa 200 kinderreiche Familien in zu kleinen Wohnungen leben, die nicht in der Lage sind, größere und teurere Wohnungen zu mieten.

Auf Grund der angeführten Tatsachen hat der Stadtrat am 6. Mai 1954 eine selbständige Hilfsaktion in Verbindung mit dem Ortsbürgerrat Luzern (Armenbehörde) eingeleitet.

Die Träger von Bauvorhaben haben in diesem Falle bei einer Bank einen Baukredit aufzunehmen, der nach Fertigstellung der Wohnungen durch Errichtung von Schuldbriefen bis zur Höhe der Katasterschätzungen und anschließend bis zu 90 Prozent des Anlagewertes, durch Errichtung von Grundpfandverschreibungen, rund 3,5 Millionen Franken, abzulösen ist. Die Hypotheken werden von der Einwohnergemeinde zu einem Vorzugszinssatz von 3 Prozent übernommen. Der Vorzugszins wird von der Einwohnergemeinde auf die Dauer von 20 Jahren, vom Zeitpunkt der Konsolidierung der Baukredite an gerechnet, gewährt. Nach Ablauf dieser Frist ist die Einwohnergemeinde berechtigt, den Zinssatz an den dann zumal üblichen Anleihszinsfuß anzupassen.

Während die kantonale Aktion vom gesamten Kapital nur einen Zinssatz von effektiv $2\frac{1}{4}$ Prozent während 15 Jahren zu erbringen hat, kann bei der städtischen Vorlage die Hypothekarschuld innerhalb der Belastungsgrenze von 60 bis 90 Prozent noch mit einer Zinsverbilligung von $1\frac{1}{2}$ Prozent rechnen. Diese Verbilligung geht zu Lasten der Einwohnergemeinde und des Ortsbürgerrates der Stadt Luzern. Die jährliche Belastung dürfte sich für jeden Partner auf etwa 5000 Franken belaufen.

Die städtische Beihilfe sieht vor, daß die Hypothekarschuld im Range von 60 bis 90 Prozent innerhalb von 33 Jahren von der Bauherrschaft mit jährlich $2\frac{1}{2}$ Prozent zu amortisieren ist.

Die Höhe der Mietzinse ist begrenzt und dürfte folgende Höchstbeträge nicht überschreiten:

Für eine Zweizimmerwohnung . . .	1080 Franken pro Jahr
Für eine Dreizimmerwohnung . . .	1400 Franken pro Jahr
Für eine Vierzimmerwohnung . . .	1650 Franken pro Jahr
Für eine Fünzimmerwohnung . . .	1950 Franken pro Jahr

Das Brutto-Jahreseinkommen der für die verbilligten Wohnungen zugelassenen Mieter darf beim Bezug der Wohnung

für eine Zweizimmerwohnung . . .	7200 Franken
für eine Dreizimmerwohnung . . .	7700 Franken
für eine Vierzimmerwohnung . . .	8800 Franken
für eine Fünzimmerwohnung . . .	9800 Franken

nicht übersteigen.

Für jedes in gemeinsamem Haushalt lebende nicht erwerbsfähige Kind erhöht sich die zulässige Einkommensgrenze um 900 Franken.

Berücksichtigt werden Mieter mit mindestens fünfjähriger Wohnsitznahme in der Stadtgemeinde. Die städtische Wohnbauhilfsaktion war seinerzeit für ein Ausmaß von 100 Wohnungen berechnet, aber die Anmeldungen haben schon mit Beginn des Jahres 1956 diese Zahl weit überschritten, und die Frage der Ausdehnung der Hilfsmaßnahmen dürfte möglicherweise die städtische Behörde erneut beschäftigen, denn der heutige Zustand der Wohnungsknappheit drängt nach dieser Richtung.
P. Fröhlich, Stadtrat, Luzern

*Die Zeitschrift «das Wohnen» verbreiten, heißt für die Idee der Genossenschaft werben.
Baugenossenschaften, die «das Wohnen» für alle ihre Mieter abonnieren,
erhalten eine ganz wesentliche Reduktion des Abonnementspreises.*