

Die Wohnungsnot in Bern

IV.

An sich ist der eingeschlagene Weg, die staatlichen Subventionen für die Belehnung von Hypotheken bei privaten Unternehmungen zu verwenden, der richtige. Die gesetzliche Möglichkeit, durch Errichtung von Baurechten die finanziellen Schwierigkeiten der privaten Bautätigkeit zu überwinden, ist gegenwärtig wenig verlockend, weil die Bankinstitute auf das Baurecht keine erste Hypothek belehnen wollen und für die zweite Hypothek deshalb Gelder von anderer Seite kaum beschafft werden können. Es bleibt unter diesen Umständen dem privaten Bauherrn in der Regel nichts anderes übrig, als die Mittel für die erste Hypothek selbst zu beschaffen und sich für die Belehnung der zweiten Hypothek an die Gemeinde zu wenden.

Die von ihr aufgestellten Bedingungen sind nun aber derart rigoros, daß eine rege Inanspruchnahme des öffentlichen Kredites kaum zu erwarten, und somit von dieser Hilfsaktion eine allseitige Belebung der privaten Bautätigkeit kaum zu erhoffen ist.

Bedingung für die Bewilligung eines Darlehens im zweiten hypothekarischen Rang ist, daß vorher „die erste Hypothek bis zum Belaufe von zwei Dritteln der Endgrundsteuerschätzung errichtet oder in verbindlicher Weise zugesichert sei“. Sodann soll „die Höhe des von der Gemeinde zu gewährenden Darlehens in der Regel gleich dem Unterschied zwischen der ersten Hypothek (zwei Drittel der Grundsteuerschätzung) und 85–90 Prozent der definitiven Grundsteuerschätzung der Bestzung, auf eine runde Summe auf- und abgerechnet“ sein. Mit andern Worten: Es werden in jedem Falle auf die erste Hypothek 66 Prozent der Grundsteuerschätzung, und auf die zweite Hypothek 24 Prozent derselben entfallen; d. h., bei der Annahme, daß die Grundsteuerschätzung 80 Prozent der Erstellungskosten beträgt: Von rund 80 Prozent der Erstellungskosten, für die Geld beschafft werden kann, entfallen etwa 53 Prozent auf die erste Hypothek, und nur 20 Prozent der effektiven Erstellungskosten auf die zweite Hypothek, so daß für den privaten Unternehmer nur für 26 Prozent der Erstellungskosten billigeres Geld erhältlich sein wird und diese Verbilligung für die gesamte Geldbeschaffung nicht mehr als ein halbes Prozent beträgt. Wie ungenügend dies ist, läßt sich an folgendem Beispiel erkennen:

Für ein einfaches Wohnhaus mit 3 Dreizimmerwohnungen, dessen Bausumme sich vor dem Krieg (inklusive Terrain) auf Fr. 50,000 belief, mußte zur Erzielung einer bescheidenen Rendite ein Zins von 6 Prozent berechnet werden, gleich Fr. 3000. Das gleiche Haus kostet heute etwa Fr. 125,000; unter denselben Bedingungen müßte es einen Zins von 7½ Prozent abwerfen, d. h. Fr. 9375. Mit der oben erwähnten Unterstützung der Gemeinde würde der Zins um ein halbes Prozent verbilligt werden können, also noch Fr. 8675 betragen. Daß aber ein solcher Zins aus drei einfachen Dreizimmerwohnungen nicht erzielt werden kann, bedarf keines Nachweises mehr. Will die Gemeinde wirklich helfen und die Baulust anregen, so muß sie die ihr zur Verfügung gestellten Mittel dem Privaten zu wesentlich günstigeren Bedingungen überlassen.

Es ist nun gar keine Frage, daß dies möglich ist. Die Darlehen des Bundes und des Kantons werden der Gemeinde Bern zu einem Zinssfuß von zweieinhalb Prozent gewährt. Sie gibt dieses Geld aber nur zu einem Zinssfuß von dreieinhalb Prozent, mithin um ein Prozent teurer an Private ab, und erklärt sich außerdem für berechtigt, nach Ablauf der ersten zwei Jahre diesen Ansaß zu erhöhen, „falls sie im Hinblick auf veränderte Verhältnisse eine Erhöhung für gerechtfertigt hält“. Als Maximalgrenze ist dann lediglich vorgesehen, daß „der Zinssfuß in den ersten fünf Jahren den jeweiligen Zinssfuß der Hypothekarkasse des Kantons Bern auf keinen Fall über-

steigen darf“. Da aber der Gemeinde durch die Vermittlung der Bundes- und Staatsgelder an Private selbst keine oder nur ganz unwesentliche Kosten entstehen, so ist gar nicht einzusehen, warum und wofür sie sich mit der Zurückhaltung von 1 Prozent der Subventionen bezahlt macht. Rein triftiger Grund spricht dagegen, daß die Gemeinde die Mittel zu dem gleichen Zinssfuß an Private weitergibt, zu welchem sie ihr von Bund und Staat zur Verfügung gestellt werden, nämlich zu 2½ Prozent, da die Gemeinde in ihren Vorschriften auch für die Privaten die Gewinnabsicht ausschließt. Andererseits spricht alles dafür, die Hilfsaktion als soziale Maßnahme so wirksam zu gestalten, wie dies nur möglich ist. Das ist jedenfalls auch der Sinn, der richtigerweise dem Bundesratsbeschuß beigelegt werden muß.

Wenn sich dazu die Gemeinde noch das Recht der Erhöhung des Zinssfußes ihrer Darlehen nach zwei Jahren vorbehält, so nimmt sie damit dem privaten Unternehmer jede Lust, sich der sehr fragwürdigen Unterstützung aus öffentlichen Mitteln zu bedienen. Geradezu abschreckend wirkt für ihn ohnehin die Bestimmung, daß „das Darlehen für die Gläubigerin nur für fünf Jahre unkündbar, nachher aber auf sechsmonatige Aufkündigung hin rückzahlbar“ sein soll. Wie soll sich nach Ablauf dieser fünf Jahre der Bauherr helfen? Wo soll er sich, wenn dann die zweite Hypothek von der Gemeinde gekündigt wird, das Geld beschaffen? Da die Normen der Gemeinde die Gewinnabsichten ausschließen, wird er in diesen fünf Jahren keine Reichtümer sammeln können, um die ihm allfällig gekündigte zweite Hypothek abzulösen. Zudem weiß kein Mensch, wie sich die Verhältnisse in der nächsten Zeit gestalten werden.

Anlaß zu berechtigter Kritik gibt sodann die Vorschrift des Stadtratsbeschlusses, daß „das Darlehen erst nach Fertigstellung des Gebäudes und den vorgenommenen Endschätzungen für Grundsteuer und Brandversicherung bestimmt und ausgerichtet“ werden soll. Auch in dieser Beziehung könnte für den Privaten eine Erleichterung geschaffen werden, indem die Gemeinde das Darlehen schon für den Bau bewilligt, also vor dessen Fertigstellung, wobei durch eine richtige Kontrolle etwaige Bedenken behoben werden könnten.

V.

Die Hilfsaktion der Gemeinde zur Bekämpfung der Wohnungsnot, wie sie nun durch den in den vorstehenden Zeilen besprochenen Stadtratsbeschuß ermöglicht wird, kann durch eine andere Maßnahme der Behörden wirksam ergänzt werden. Jeder Fachmann weiß, wie sehr die Bauvorschriften der Gemeinde einer durchgreifenden Revision bedürfen. Die Vorbereitungen für eine Umgestaltung des Baureglementes sind denn auch bereits durchgeführt, und hatren nur noch der Erledigung durch den Gemeinde- und Stadtrat. Die Bauvorschriften müssen im Rahmen der öffentlichen Sicherheit den modernen Verhältnissen und den Erfahrungen der Technik angepaßt werden. Es darf erwartet werden, daß mit diesen Gesetzesarbeiten nicht länger gezögert werde. Mit verdankenswerter Bereitwilligkeit hat die städtische Baudirektion bereits provisorische Erleichterungen in der Handhabung der Bauvorschriften in Aussicht gestellt. Es handelt sich speziell um die Möglichkeit einer Reduktion der Fassadenstärke und der Brandmauern, um die Bewilligung der Durchführung von Nebengebäuden auch beim System der Reihenhäuser, sowie um eine Ermäßigung der vorgeschriebenen Stockwerkhöhe usw. Diese Ausnahmen vom Baugesetz sind jedoch an die Genehmigung der Regierung gebunden. Im Hinblick darauf, daß bei der Errichtung von städtischen Wohnbauten in der Stadt Zürich mit ähnlichen Ausnahmen vom Baugesetz, befriedigende Resultate erzielt wurden, darf man die Erwartung aussprechen, die noch ausstehende Genehmigung des Regierungsrates werde nicht allzulange auf sich warten lassen, so daß der vorgesehene Nachtrag zum Baureglement in absehbarer Zeit in Kraft gesetzt werden kann.