

# **Finanzierungsverhältnisse im Wohnungsbau = Appui financier à la construction de logements = Financial aid granted for the building of dwellings**

Autor(en): **Peter, J.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und  
Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **5 (1948)**

Heft 3

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-783218>

## **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.

machines, we cannot deny that the latter is vastly in advance of the former. The discrepancy is to be accounted for by the different conditions. A machine may be assembled in the works and tried out on the spot, so that, once it is set up where it is to work, it is sure to function in the same way under the similar conditions, whereas a house, even when to a great extent pre-fabricated, remains subject to very variable conditions of site, soil, weather and climate. This is why the quest of a «dwelling-machine» is bound to remain a vain, utopian dream, even though it were possible to construct of wood, of synthetic stone, or of metal, a pre-fabricated dwelling perfectly meeting all human, technical and cultural requirements.

This standpoint is obviously not applicable to the almost insurmountable post-war tasks of reconstruction, these having to be settled as rapidly as possible, and often in the most primitive manner.

Keeping in mind the total results of experience gained in connection with the construction of houses, and leaving out of the question the tempo demanded by the needs of the moment, we must recognize that, on a far-sighted policy, sound construction in wood or brick remains the line which promises the greatest degree of security. This kind of construction has behind it very well-founded experience of the natural qualities of the materials employed, both as to their technical application and their sound-proof and insulating properties. All this contributes towards the avoidance of failures.

It is true that the new methods of construction allow of the employment of less material, but if the results are to come up to the same standard, the economizing of quantity has to be compensated by more exact and more intense work,

without which the innovation does not mean any progress. And it must be added that the multiplication of houses of one standard type has its limits, both from the point of view of financing and from the human standpoint. This is the reason why efforts are being made to produce constructional units which may be combined *ad libitum*. But here again the variety of local conditions and the fact that more fragile units have to be transported give rise to new obstacles.

It follows that the application of pre-fabricated houses themselves is bound down to certain conditions, which fact again limits the extent of their production. It is most important to make the point clear that the construction of houses in a factory and the assembling of pre-fabricated units can only be profitable for small dwellings, definite limits being thus set to all enterprises of the kind.

To sum up what has just been said—we should be clear that the following requirements have to be complied with if a certain degree of success is to be hoped for in the effort towards lowering the cost of house-building:

1. Sites should be chosen which are low in price and flat.
2. Preference should be given to very simple types of houses.
3. Consistent use must be made of experience already gained in the application of approved plans and methods.
4. Panels should be used as units, these meeting both static and insulating requirements in the simplest manner.
5. Work must be concentrated with the object of simplifying organization.
6. The plan itself must be concentrated.
7. Official rules and regulations should be kept as simple as possible.
8. The work should be carried out by private contractors.

J. Peter

## B. Finanzierungsverhältnisse im Wohnungsbau

### 1.

Seit dem Jahre 1939 sind die Baukosten in der Schweiz bis Ende 1947 um 100 Prozent gestiegen. Vor dem Kriege kostete eine Standardwohnung zu 3 bis 4 Zimmern mit Küche und Bad in den Städten durchschnittlich Fr. 20 000.—. Heute kostet die gleiche Wohnung Fr. 40 000.—. Die Baukosten sind stärker angestiegen als die allgemeinen Lebenskosten. Diese haben sich bis Ende 1947 um 62 % erhöht. Die Lebenskosten konnten durch eine scharfe Preiskontrolle und durch Zuschüsse des Bundes an Brot, Milch usw. tief gehalten werden. Die Baukosten stiegen stärker an, weil starker Mangel an Holz und Eisen herrschte und weil die Preiskontrolle bei den Unternehmerpreisen und den Löhnen der Bauarbeiter weniger streng war, um die Bautätigkeit nicht zu hemmen.

Die Kapitalzinsen sind schon vor dem Kriege und während des Krieges zurückgegangen und betragen heute 3,5 bis 4 %. Die Steuern für Wasser, Beleuchtung und Kehrtrabfuhr sowie die Steuern und

Verwaltungskosten sind fast stabil geblieben. Dagegen sind die Ausgaben für Gebäudeunterhalt und Reparaturen mit den Baukosten ungefähr auf das Doppelte angestiegen. Die Kosten für die Miete betragen 6 bis 6,5 % der Erstellungskosten der Wohnungen und setzen sich wie folgt zusammen: Kapitalzinsen 3,5 bis 4 %, Kapitalabzahlung 0,5 %, Gebäudeunterhalt 1,0 %, Steuern und Verwaltungskosten 1,0 %.

### 2.

Vor dem Kriege war die Regel, dass für die Miete 20 bis 25 % des Einkommens ausgegeben wurde. Da der Wohnungsstandard in der Schweiz auch bei den Arbeitern hoch ist, mussten sie häufig mehr als ein Fünftel ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Während des Krieges haben sich die Verhältnisse stark geändert. In den Vorkriegswohnungen blieben die Mietzinse durch gesetzliche Kontrolle stabil, während die Einkommen der Bewohner sich erhöhten. Dadurch wurde zwischen Einkommen und Miete eine bessere Relation geschaffen. Die Miete beträgt in den Vorkriegswohnungen heute durchschnittlich etwa 15 % des Einkommens. Bei den neuen Wohnungen zeigte sich aber eine entgegengesetzte Entwicklung. Da die Baukosten stärker stiegen als die Löhne, die sich den allgemeinen Lebens-

kosten anpassen, ist hier das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete ungünstiger geworden. Für eine neue Wohnung mit Baukosten von Fr. 40 000.— beträgt der Mietzins Fr. 2400.—. Ein Arbeiter mit einem Einkommen von Fr. 6000.— müsste somit ohne öffentliche Hilfe 40 % seines Einkommens für die Miete ausgeben. Ein Angestellter mit einem Jahresgehalt von Fr. 8000.— bis Fr. 10 000.— bezahlt für die gleiche neue Wohnung 25 bis 30 % seines Einkommens.

### 3.

Da die Baukosten während des Krieges immer mehr anstiegen, mussten öffentliche Mittel bereitgestellt werden, um ein vernünftiges Verhältnis zwischen Einkommen und Miete für die untern und mittlern Klassen zu erreichen. Bei dem föderativen Aufbau der Schweiz war es gegeben, dass die Gemeinden und Kantone zusammen mit dem Bund die finanzielle Hilfe leisteten. In vereinzelt Fällen geben auch Industrieunternehmungen eine zusätzliche Hilfe.

Die finanzielle Hilfe besteht in einer einmaligen Subvention à fonds perdu zur Verringerung der Baukosten. Sie wird an Private, an Baugenossenschaften und an Gemeinden für kommunale Bauten ausgerichtet. Für die Bemessung der Subvention bestehen zwei Kategorien: Der allgemeine Wohnungsbau mit Wohnungen für die mittleren Klassen, bei denen kleinere Subventionen gegeben werden und der soziale Wohnungsbau für die minderbemittelte Bevölkerung, für den erhöhte Subventionen bestimmt sind. Der Bund bezahlt zurzeit eine Subvention von 5 % der Baukosten beim allgemeinen Wohnungsbau und von 10 % beim sozialen Wohnungsbau. Bis Ende 1947 war seine Hilfe um je 5 % höher; er hat sie wegen der grossen finanziellen Lasten herabgesetzt. Kanton und Gemeinde müssen zusammen mindestens das Doppelte der Hilfe des Bundes aufbringen. Es ergibt sich auf diese Weise eine totale Subvention von 15 % beim allgemeinen Wohnungsbau und von 30 % beim sozialen Wohnungsbau. Kantone und Gemeinden geben jedoch an vielen Orten mehr als die minimale Subvention. Die gesamte öffentliche Hilfe beträgt beim allgemeinen Wohnungsbau 15—25 % und beim sozialen Wohnungsbau 30—40 % der Baukosten.

Die privaten Bauherren bauen in der Regel Wohnungen für die mittleren Klassen und erhalten die Subventionen für den allgemeinen Wohnungsbau. Wenn sie ihre Häuser verkaufen und dabei Gewinne erzielen, dann muss die Subvention ganz oder teilweise zurückerstattet werden. Nach den «Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaues» erstellen die Baugenossenschaften ihre Häuser. Diese Häuser sind in der Regel unverkäuflich und die Genossenschaften sind verpflichtet, die Wohnungen jederzeit in erster Linie an minderbemittelte und kinderreiche Familien zu vermieten. Die Mietzinsen der Genossenschaften werden von den Gemeinden dauernd kontrolliert, auch in Zeiten, da keine allgemeine Mietzinskontrolle besteht. Die Gemeinden haben in den Vorständen der Baugenossenschaften gewöhnlich einen Vertreter zur Wahrung der öffentlichen Inter-

essen. Die Gemeinden haben das Recht, die Wohnhäuser der Genossenschaften zu erwerben, wenn sie ihrem Zweck entfremdet werden. Es bestehen zurzeit in der Schweiz etwa 250 Baugenossenschaften, die rund 25 000 Wohnungen verwalten.

### 4.

Das Hypothekensystem ist in der Schweiz gut geordnet. Die Baugenossenschaften, die mit finanzieller Hilfe des Staates bauen, haben keine Mühe, 60—65 % der verzinslichen Baukosten bei den bestehenden Kantonalbanken oder bei der genossenschaftlichen Zentralbank zu einem Zinsfuss von 3½ % zu erhalten. Schwieriger ist es, das restliche Kapital aufzubringen. In vielen Fällen übernehmen die Gemeinden die Restfinanzierung bis auf 90 bis 95 % oder die Verbürgung der 2. Hypothek bis auf diese Höhe ebenfalls zum Zinsfuss von 3½ %. Die letzten 5—10 % müssen die Genossenschaften durch Beteiligung der Mieter selber aufbringen. Da die Zinsen im allgemeinen niedrig sind, hat man bis heute darauf verzichtet, speziell verbilligte Kapitalzinsen für den Wohnungsbau anzusetzen. Die Verbilligung der Mietzinsen wird, wie oben gezeigt, durch die Subventionen erreicht.

### 5.

Es hat sich jedoch ergeben, dass auch die mit normalen Subventionen verbilligten Wohnungen vor allem für Familien mit mehreren Kindern noch zu teuer sind. Das hat einzelne Städte wie Basel und Zürich veranlasst, spezielle Hilfen für kinderreiche Familien einzuführen. Familien mit drei und mehr Kindern und kleinen Einkommen erhalten Mietzinszuschüsse. Diese sind so festgesetzt, dass die Mietzins für diese Familien in einer Wohnung von vier oder fünf Zimmern etwas kleiner sind als die normalen Mietzins für eine Wohnung zu drei Zimmern. Es soll damit ein Anreiz geschaffen werden, damit diese Familien grössere Wohnungen bevorzugen. In kleinen Wohnungen werden an kinderreiche Familien keine Mietzinszuschüsse ausgerichtet.

Neben den kinderreichen Familien gibt es manche Familien mit kleinsten Einkommen, denen auch die Wohnungen der Baugenossenschaften zu teuer sind und die das nötige Genossenschaftskapital nicht aufbringen können. Für diese Familien sind in verschiedenen Städten schon vor dem Kriege und auch während des Krieges kommunale Wohnungen erstellt worden, die noch stärker verbilligt wurden als die genossenschaftlichen Wohnungen. So sind in Zürich kommunale Wohnungen gebaut worden mit Subventionen von 60 % der Baukosten.

### 6.

Für alle neu erstellten Wohnungen, ob sie mit oder ohne Subvention erstellt werden, besteht in der Schweiz die Mietzinskontrolle. Für die Vorkriegswohnungen besteht neben der Preiskontrolle auch der Mieterschutz. Es dürfen Kündigungen nur unter bestimmten Voraussetzungen vorgenommen werden. Es bestehen zurzeit starke Bestrebungen, die Miet-

zinskontrolle für die Vorkriegswohnungen ganz oder teilweise aufzuheben. Die Hauseigentümer machen geltend, dass die Kosten für den Gebäudeunterhalt heute so gross seien, dass sie mit den bisherigen Mietzinsen die Wohnungen nicht genügend unterhalten können. Die zuständigen Behörden haben bis jetzt diesen Begehren nicht nachgegeben, da sie vermutlich abwarten wollen bis die allgemeinen Lebenskosten wieder zurückgehen.

## 7.

Die Schweiz hatte vor dem Krieg eine durchschnittliche Wohnungsproduktion von jährlich 13 000 Wohnungen. In den Jahren 1940 und 1941 sank die Produktion auf jährlich 6000 Wohnungen. Im Jahre 1942 begann die öffentliche Unterstützung des Wohnungsbaues. Die jährliche Produktion stieg in den Jahren 1942/1943 auf je 8000, in den Jahren 1944/1945 auf je 12 000 und in den Jahren 1946/1947 auf je 16 000 Wohnungen. Während des Krieges wurde ungefähr die Hälfte und nach dem Krieg etwa zwei Drittel der neu erstellten Wohnungen unterstützt. Im ganzen wurden in diesen sechs Jahren von den 72 000 neu erstellten Wohnungen 44 000 mit finanzieller Hilfe gebaut. Die Subventionen hierfür betragen annähernd 400 Millionen Franken. Für die einzelne Wohnung ergibt dies eine Subvention von durchschnittlich Fr. 9000.— oder einem Drittel der Baukosten.

Bis zum Jahre 1945 konnte mit den Subventionen die ganze Kriegsteuerung bezahlt werden. Bis

dahin ist es somit gelungen, die Wohnungen zu den Mietzinsen der Vorkriegszeit zu erstellen. Seither sind trotz den Subventionen die Mietzinse auch in den neuen Wohnungen über die Vorkriegspreise gestiegen, wobei aber auch heute die Wirkung der finanziellen Hilfe auf die Mietzinse gross ist. In den Städten betrug der Mietzins für eine Drei-Zimmerwohnung vor dem Krieg durchschnittlich jährlich Fr. 1200.—. Die gleiche Wohnung kostet heute mit der Subvention nach dem System des sozialen Wohnungsbaues Fr. 1400 bis Fr. 1600.—, mit der Subvention nach allgemeinem Wohnungsbau Fr. 1800.— bis Fr. 1900.— und ohne öffentliche Hilfe 2400 Franken. Ohne finanzielle Hilfe hätten die teuren Neuwohnungen die Lebenskosten durchschnittlich viel stärker beeinflusst und damit auch die Löhne weiter in die Höhe getrieben.

Die finanzielle Unterstützung hat im weitern mitgeholfen, die Wohnungskultur zu fördern. Die Subventionen werden nur für Bauprojekte erteilt, die gute Lösungen in bezug auf Situation und Wohnungseinteilung bringen. Vor allem ist es mit der öffentlichen Hilfe möglich geworden, die Peripherie der Städte planmässig zu gestalten. Viele Siedlungen von Einfamilienhäusern, die in den letzten Jahren entstanden sind, wären ohne diese Hilfe nicht möglich geworden. So haben die Subventionen nicht nur eine momentane finanzielle Hilfe gebracht. Sie wirken dauernd nach und verhelfen Tausenden von heutigen und künftigen Familien zu einer gesunden Wohnung.

## Appui financier à la construction de logements

(Résumé)

1. — Depuis 1939 le coût de la vie est monté en Suisse de 62 %, alors que les frais de construction ont progressé de 100 %. Un logement standard de 3 à 4 pièces coûte aujourd'hui 40 000 francs suisses. Les loyers varient entre 6 et 6,5 % du prix de la construction, soit: intérêt du capital 3,5—4 %, amortissement du capital 1,0 %, taxes et frais de géranche 1,0 %.

2. — Avant la guerre, le loyer représentait 20—25 % du revenu. Les loyers des logements d'avant-guerre sont restés stables, grâce au contrôle officiel, tandis que les revenus sont montés de 50 %. Le rapport entre loyer et revenu s'est ainsi amélioré. Un ouvrier au revenu annuel de 6000 francs paie, pour un logement construit avant la guerre, de 1000—1200 francs de loyer. Les nouveaux logements sont deux fois plus chers que ceux d'avant guerre. Un logement standard — construit aujourd'hui sans subvention — revient en moyenne à 2400 francs de loyer.

3. — Dans le but d'abaisser les loyers des nouveaux logements au profit des classes inférieures et moyennes, la Confédération, les cantons et les communes subventionnent à fonds perdu la construction de maisons d'habitation. Les subventions varient entre 15 et 40 % des frais de construction. Les particuliers qui font bâtir, construisent en général des

maisons pour la classe moyenne. S'ils revendent leurs maisons avec bénéfice, ils sont contraints de rembourser les subventions. Les logements de la classe inférieure sont en général bâtis par des coopératives. Ce genre de maisons est la plupart du temps invendable. Les coopératives sont tenues de louer leurs appartements à des familles à petit revenu et à des familles avec enfants. Les loyers des coopératives sont constamment contrôlés par les communes, qui sont représentées, par un délégué, au conseil administratif de la coopérative de construction. Il y a actuellement en Suisse 250 coopératives de construction, qui ont la gérance de 25 000 appartements.

4. — En Suisse le système hypothécaire est bien ordonné. Les banques d'état fournissent aux coopératives les deux tiers des frais de construction. Les communes ou les banques, sous caution de la commune, couvrent le reste jusqu'à 90—95 %. Les derniers 5—10 % sont fournis par les parts des membres de la coopérative. Le taux d'intérêts se monte en général à 3,5 %. Les prêts à taux d'intérêts minime sont rares.

5. — Certaines villes prévoient des allocations spéciales pour les familles à trois enfants et plus. Ces allocations varient entre 20 et 50 % du loyer normal, ce qui permet aux familles nombreuses d'habiter de plus grands appartements ou des maisons à une famille. Pour les familles à tout petit revenu, certaines villes bâtissent des colonies d'habitations à loyers bon marché. La ville de Zurich compte 3000 logements communaux.

6. — Le contrôle des prix s'applique en Suisse à tous

les logements. Les logements d'avant-guerre sont soumis en outre à l'interdiction de renvoi des locataires. Les propriétaires de maison désirent supprimer le contrôle des prix, car les frais de réparation ont augmenté.

7. — La Suisse comptait avant la guerre une production annuelle de 13 000 logements. De 1942 à 1947, 72 000 logements ont été construits, dont 44 000 avec l'aide de subventions publiques. Les subventions ont atteint 400 millions de francs suisses, soit 9 000 francs par logement. Les subventions ont permis d'abaisser fortement les loyers des nouveaux logements et de mettre un frein à la montée du coût de la

vie. Ainsi des logements standard qui valaient avant la guerre 1 200 francs de loyer peuvent être loués pour 1 400—1 600 francs.

Les subventions ont, en outre, contribué à élever le niveau «culturel» du logement, n'étant accordées qu'à des projets de construction recommandables du point de vue de la situation et de l'aménagement intérieur. Les villes ont pu, grâce aux subventions, étendre leur périphérie, conformément à l'urbanisme. Sans l'aide financière publique, les nombreuses maisons pour une famille n'auraient pas été construites.

J. Peter.

## Financial Aid granted for the Building of Dwellings

(Summary)

1. Since 1939 the cost of living in Switzerland has risen by 62 per cent whereas the cost of building has increased by 100 per cent. A standard flat containing three to four rooms now costs 40,000 Swiss francs. Rents range from 6 to 6.5 per cent of the cost of building, i. e. 3.5 to 4 per cent interest on capital, sinking fund 1.0 per cent, managing expenses 1.0 per cent.

2. Before the war rent accounted for 20 to 25 per cent of the income. The rents of pre-war flats have remained unaltered, thanks to official control, whereas incomes have risen by 50 per cent. Thus there is an improvement in the proportion between rent and income. A workman with an income of 6,000 francs pays 1,000 to 1,200 francs for a flat built before the war. Flats are twice as dear to build now as was the case before the war. A standard flat—built to-day without any grant—has a rent amounting on the average to 2,400 francs.

3. With the aim of reducing the rents of new flats for the lower and middle classes, the Swiss government, the cantons and the communes give grants à *fonds perdu* for the building of dwellings. The grants range from 15 to 40 per cent of the cost of construction. Houses constructed by private enterprise are generally intended for the middle classes. If these are sold at a profit the amount of the grant has to be refunded. Dwellings for the lower classes are mostly put up by building societies. This class of building is for the most part not offered for sale. The building societies are obliged to rent their flats to families with a modest income and to families with children. The rents fixed by the building societies are regularly checked by the commune authorities who have a delegate on the board of administration of the society. At present there are 250 building societies in Switzerland, administering 25,000 flats.

4. In Switzerland there is a well-ordered mortgage-system. The state banks supply the building societies with two thirds of the cost of construction. The communes themselves or banks authorized by the communes cover the rest up to 90 or 95 per cent. The remaining 5 to 10 per cent is covered by the shares of the members of the building society. The rate of interest generally amounts to 3.5 per cent. Loans at low rates of interest are rare.

5. Some towns grant special allowances to families with three or more children. These allowances range from 20 per cent to 50 per cent of the normal rent, thus permitting many families to take larger flats or to occupy an entire house.

6. The supervision of prices in Switzerland applies to all rents. Owners of flats built before the war are moreover not allowed to give notice to their tenants. Owners of house property are desirous of seeing the supervision of prices done away with, in view of the fact that the cost of repairs has risen.

7. Before the war the number of flats built annually in Switzerland amounted to 13,000. Between 1942 and 1947 72,000 dwellings were erected, 44,000 of which enjoyed the aid of public grants. The sum devoted to grants amounted to 400 million Swiss francs, that is to say, 9,000 francs per dwelling. The grants have enabled the rents of new flats to be lowered and have thus tended towards preventing an increase in the cost of living. For instance standard flats which would have been worth 1,200 francs before the war can now be rented for 1,400 to 1,600 francs.

Moreover the grants have helped to raise the cultural level of the flats, as they were not given except to those projects which complied with the requirements of a certain standard as to situation and interior equipment. Thanks to the grants the cities have been enabled to extend their boundaries in accordance with the principles of sound planning. Without financial aid by the state the numerous houses for single families could not have been put up.

J. Peter