Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 22 (1947)

Heft: 5

Artikel: Die Genossenschaftliche Zentralbank zur Frage des Wohnungsbaues

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101885

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: 17.07.2025

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

licherweise eine ganze Reihe der heute gültigen Bestimmungen. Es ist daher zu hoffen, daß er in den eidgenössischen Räten noch ganz wesentliche Verbesserungen erfahre. Der Entwurf lautet:

Bundesbeschluß über Maßnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit

(Übergangsordnung)

Die Bundesversammlung der schweizerischen Eidgenossenschaft, gestützt auf Art. 34 quinquies, Abs. 3, der Bundesverfassung, nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 29. April 1947,

beschließt:

I. Allgemeines

Art. 1. Der Bund unterstützt die Kantone in ihren Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot durch Gewährung von Beiträgen.

Art. 2. Der Wohnungsbau ist in dem Maße zu fördern, als er zur Deckung des zurückgestellten und laufenden Bedarfes erforderlich ist.

Art. 3. Die Bundeshilfe wird nur für einfache, zu angemessenem Preis erstellte, hygienisch einwandfreie Wohnungen für Familien gewährt.

In erster Linie sind Wohnbauten von zweckentsprechender Beschaffenheit für minderbemittelte oder kinderreiche Familien zu berücksichtigen sowie solche, die dem Ersatz ungesunder Wohnungen oder der Verhinderung der Landflucht dienen.

Eigenheime finanzkräftiger Gesuchsteller können von der Bundeshilfe ausgeschlossen werden.

II. Bundeshilfe

Art. 4. Der Bundesbeitrag beträgt bis 5 Prozent der subventionsberechtigten Baukosten.

Bei den für kinderreiche oder minderbemittelte Familien bestimmten Wohnbauten kann der Bundesbeitrag bis auf 10 Prozent erhöht werden.

Art. 5. Für die Berechnung des Bundesbeitrages sind die Gesamtbaukosten unter Einschluß der Aufwendungen für Umgebungs- und Erschließungsarbeiten, jedoch unter Ausschluß der Entschädigungen an Dritte, der Gebühren und Bauzinsen sowie der Kosten für den Erwerb von Grund und Rechten maßgebend.

Wohnbauten, deren Gesamtbaukosten gemäß Abs. 1 einen bestimmten Betrag je Wohnraum übersteigen, können von der Bundeshilfe ausgeschlossen werden.

Art. 6. Die Bundeshilfe setzt in der Regel eine mindestens doppelt so hohe Leistung des Kantons, in dessen Gebiet der Wohnbau erstellt wird, voraus. Wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen, kann ausnahmsweise eine Herabsetzung der Kantonsleistung bis auf die Höhe des Bundesbeitrages bewilligt werden.

Der Kanton kann seine Leistung von der Übernahme eines Anteils durch die Gemeinde abhängig machen.

Sind Kanton oder Gemeinde selber Träger der Arbeit, so haben sie den Betrag der gemäß Abs. 1 und 2 auf sie entfallenden Leistungen von den Baukosten abzuschreiben.

Art. 7. Der Kanton kann seine Leistungen gemäß Art. 6, Abs. 1 und 2, auch in anderer Form als durch einen Beitrag erbringen, z. B. durch niedrig verzinsliche Darlehen, durch Verbürgung von Darlehen unter Gewährung von Zinszuschüssen, durch Mietzinsbeiträge oder andere Hilfen. Diese Leistungen müssen jedoch dem Beitrag, an dessen Stelle sie treten, im einzelnen Falle annähernd gleichwertig sein.

Art. 8. Leistungen anderer Kantone sowie solche von Gemeinden, öffentlich-rechtlichen Körperschaften, Arbeitgebern und Stiftungen können — sofern diese nicht selber Träger der Arbeit sind — auf die Kantonsleistung gemäß Art. 6, Abs. 1 und 2, angerechnet werden.

Der Kanton ist dafür verantwortlich, daß die Drittleistungen gemäß Abs. 1 ausgerichtet werden.

III. Besondere Bestimmungen

Art. 9. Wird ein Grundstück, auf dem sich Wohnbauten befinden, für deren Erstellung eine Hilfe des Bundes und des Kantons im Sinne dieses Beschlusses gewährt wurde, seinem Zweck entfremdet oder mit Gewinn veräußert, so sind die von den Gemeinwesen bezogenen Leistungen ganz oder teilweise zurückzuerstatten.

Die Rückerstattungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der zuständigen kantonalen Behörden im Grundbuch anzumerken.

Sofern der Kanton die Sicherstellung des Rückerstattungsanspruches durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung verlangt oder zu diesem Zwecke ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB einführt, so hat sich diese Sicherung auch auf den Rückerstattungsanspruch des Bundes zu erstrecken.

Art. 10. Handwerkern, Unternehmern, Lieferanten und Architekten, die für gemäß vorstehenden Bestimmungen subventionierte Wohnbauten, Arbeit oder Material geliefert haben, steht zur Sicherung ihrer Forderungen gegenüber dem Grundeigentümer oder einem Unternehmer ein gesetzliches Pfandrecht an der Forderung auf den Beitrag zu, der dem Träger der Arbeit nach Maßgabe dieses Beschlusses von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Behörden zugesichert worden ist.

Art. 11. Die Kantone haben die Befolgung der eidgenössischen Vorschriften und die Einhaltung der an die Bundeshilfe geknüpften Bedingungen zu überwachen.

Die Genossenschaftliche Zentralbank zur Frage des Wohnungsbaues

Vorbemerkung der Redaktion. *Wir entnehmen die nachfolgenden Ausführungen dem Jahresbericht 1946 der «Genossenschaftlichen Zentralbank» in Basel. Werden sie Anlaß geben zu einer Diskussion?*

Zunächst eine prinzipielle Feststellung. Die Lösung des Wohnungsproblems ist nicht eine Frage des Systems, sondern ebensosehr, wie alles andere, eine solche der rechtzeitigen Erkenntnis, des zielbewußten Willens und der aufgeschlossenen Zusammenarbeit aller hierzu berufenen Instanzen und Kreise. Deshalb ist es eine

Utopie, zu glauben, daß mit dem kommunalen Wohnungsbau die heutigen Übelstände ausgeblieben wären, oder daß sich mit ihm allein in Zukunft einfacher, rascher und billiger bauen ließe. Der Wohnungsbedarf ist so groß, daß sich unter den bestehenden Voraussetzungen wahrscheinlich schon bald genug die technischen und finanziellen Grenzen dieser wie jeder Art des Bauens offenbaren und die längst bekannte Tatsache bestätigen würden, daß nur ein gleichzeitiger Angriff des Problems von allen Seiten, das heißt von den Genossenschaften, den privaten Unternehmern und – wo dies zur Ausfüllung allfälliger Lücken notwendig ist – vom Staate, respektive dem Gemeinwesen selbst zum angestrebten Ziele führt. Diese letztere Möglichkeit sollte jedoch nicht die Regel sein, zumal in den Baugenossenschaften leistungsfähige Organisationen zur Verfügung stehen, die hervorragend geeignet und berufen sind, diese Aufgabe zu erfüllen. Es darf festgestellt werden, daß sie das bisher im allgemeinen in überzeugender Manier und aus innerer Berufung heraus getan haben, und zwar lange bevor der großen Öffentlichkeit das Wohnungsproblem in seiner vollen Tragweite überhaupt zum Bewußtsein kam. Infolgedessen liegt nicht die geringste Veranlassung vor, aus ideologischen Motiven dieses bewegliche und in der Praxis bewährte Instrument durch den Staat selber zu ersetzen, der viel eher froh sein sollte, daß ihm durch die Genossenschaften diese Last weitgehend abgenommen wird.

Wenn die Genossenschaften das gewaltige Problem nicht restlos zu bewältigen vermochten, so liegt das nicht am Prinzip, sondern neben den technischen Schwierigkeiten (Material- und Arbeitermangel sowie reichlich viel Bürokratie bei der Behandlung der Projekte und Subventionsbegehren) an der Größe der Aufgabe. Sie ging über ihre Kräfte und wäre durch den kommunalen Wohnungsbau ebensowenig, ja wahrscheinlich viel weniger, zu überwinden gewesen. Der entscheidende Fehler liegt darin, daß die Genossenschaften lange Zeit sozusagen allein sich der Sache annehmen mußten, weil weder die Subventionen noch die zugelassene Rendite auf das private Kapital einen Anreiz auszuüben vermochten. Man kommt sodann um die Feststellung nicht herum, daß weite Kreise der Wirtschaft und der Industrie dieses Problem entweder nicht erkannt oder doch nicht viel zu seiner Lösung beigetragen haben, obwohl hier ein außerordentlich wichtiges Stück industrieller Planung vorliegt. Es genügt nämlich nicht, ständig die Betriebe und die Arbeiterzahl zu vergrößern, ohne gleichzeitig dafür zu sorgen oder tatkräftig mitzuhelfen, daß auch genügend Wohnstätten vorhanden sind. Wie einzelne Industrielle aufgeschlossen und bereitwillig ihren Beitrag dazu leisteten, so hätten auch noch viele andere, die über reichliche Mittel verfügten, das ebensogut und ebenso frühzeitig tun können. Die Fruktifizierung oft überreichlicher Bankguthaben für solche Zwecke wäre sicher mancherorts auch vom Standpunkt der Liquidität zu verantworten gewesen und hätte sogar nach dieser Richtung einen äußerst wertvollen wirtschaftlichen Nutzeffekt gezeitigt.

Man sollte sich auch auf diesem Gebiet darüber im klaren sein, daß überall dort, wo die Wirtschaft eine Aufgabe von sich aus nicht zu erfüllen vermag, sozusagen unvermeidlich der Staat eingreifen muß, weil die harte Notwendigkeit stärker ist als schöne Grundsätze und weil das Volk angesichts der krassen Unzulänglichkeiten der privaten Wirtschaft die Staatshilfe verlangt. Das muß dann unfehlbar zu jener, bald in gigantische Zahlen gehenden Subventionswirtschaft führen, die heute alle beeindruckt und alle belastet und am Ende mit derselben unaufhaltbaren Konsequenz zum nächsten Schritt, das heißt dem kommunalen Wohnungsbau hinüberleitet. Es hat keinen großen Sinn, denselben im Prinzip zu bekämpfen; weit nützlicher wäre es, dafür zu sorgen, daß er nicht notwendig wird. Nachdem in Basel in dieser Hinsicht bisher leider nur wenig geschehen ist, hat nun ein großes Unternehmen der chemischen Branche erfreulicherweise mit dem subventionslosen Bau von 150 Wohnungen einen wackeren Schritt getan. Es ist zu hoffen, daß dieser konstruktive Beitrag zur Überwindung des Wohnungsmangels immer mehr Nachahmer findet.

Auch das gegenwärtige Subventionssystem ruft nachgerade dringlich einer Neuorientierung für die Zukunft. Nicht weil es seinen Zweck nicht erfüllt hätte oder künftig überflüssig wäre. Weder das eine noch das andere ist der Fall. Ja, es ist festzustellen, daß wir ohne die large und relativ frühzeitige staatliche Unterstützung niemals eine so große Zahl von Wohnungen hätten bereitstellen können und infolgedessen heute wahrscheinlich in einer noch katastrophaleren Wohnungsnot stecken würden. Man darf ob allen Härten, unerfreulichen Begleiterscheinungen und vor allem ob den großen Opfern der öffentlichen Hand gerechterweise die positiven Seiten dieser Intervention nicht übersehen.

Aber es stellt sich heute gebieterisch die Frage, wieweit diese Aktion, welche anfänglich nur als temporäre Überbrückung gedacht war, die mit der nach dem Krieg erwarteten Preisrückbildung wieder dahinfallen würde, in Zukunft noch fortgeführt werden kann. Die gehegten Hoffnungen auf einen massiven Preisrückgang sind nicht nur nicht erfüllt worden, sondern es ist sogar eine weitere sehr fühlbare Kostenerhöhung am Baumarkt eingetreten, die das heutige Bauen zur äußerst kostspieligen Angelegenheit stempelt. Diese Tatsache würde anstatt einem Abbau viel eher einer weitern Erhöhung der staatlichen Zuschüsse rufen. Das Dilemma spitzt sich daher rapid zu, da der Leerwohnungsbestand fast überall auf den Nullpunkt zurückgefallen ist, das Bedürfnis nach Tiefhaltung der Mietpreise als Mittel der Teuerungsbekämpfung fortbesteht und insbesondere die ungeheure finanzielle Tragweite der erforderlichen massiven Subventionen für den Bund, die Kantone und die Gemeinwesen immer klarer ersichtlich wird.»