

# Die Subventionierung des Wohnungsbaues

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **23 (1948)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101961>

## **Nutzungsbedingungen**

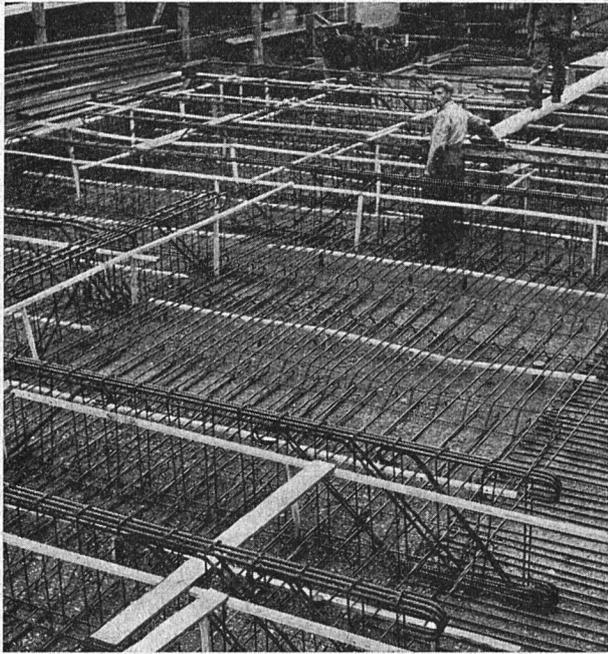
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Fundationsgerippe

der Stockwerke den fast unbehinderten Zutritt des Lichtes.

So ergibt sich in bezug auf das Projekt an sich ein überaus befriedigendes Bild. Wenn dennoch ein Schatten ins Gesamtbild fällt, ist dies zwangsläufig begründet durch die Ansetzung der Mietzinse, die leider etwas höher als wie vorgesehen errechnet werden mußten und nun etwa 1300 Fr. für die Dreizimmer- und etwa 1700 Fr. für die Vierzimmerwohnung betragen (ohne Heizung). Zwar liegen diese Ansätze für Luzerner Verhältnisse um etliches unter denjenigen des privaten Wohnungsmarktes für eine entsprechende Neuwohnung. Doch ist zu beachten, daß nach den Subventionsvorschriften die Wohnungen nur abgegeben werden dürfen an Familien mit bis zu 6000 Franken Einkommen (drei Zimmer) und 7500 Franken (vier Zimmer), wobei sich für jedes Kind die Grenzen um 400 Franken erhöhen. Woraus sich ergibt, daß diese Mieter, wiewohl im Besitze einer schönen und relativ sicher preiswürdigen Wohnung, zinslich im Verhältnis zum Einkommen doch etwas stark belastet sind.

J. W.

## Die Subventionierung des Wohnungsbaues

rb. In der letzten Nummer erschien unter diesem Titel ein von Herrn Schnyder in Burgdorf verfaßtes *Exposé*, das sich mit den verschiedensten Aspekten der Wohnungsnot befaßt, die leider in weiten Gebieten des Landes, vor allem aber in den Städten und Industriezentren, immer noch sehr ausgesprochen in Erscheinung tritt.

Der Artikel ist deshalb ohne Zweifel auf lebhaftes Interesse gestoßen und wird wohl die Diskussion über die geeignetsten Mittel und Wege zur Bekämpfung der Wohnungsnot, an deren möglichst raschen Beseitigung alle interessiert sind, erneut anregen. Gerade darum kann er aber nicht unwidersprochen bleiben, denn er geht in mancher Hinsicht von offensichtlich irrümlichen Voraussetzungen aus. Eine fruchtbare Diskussion ist indessen nur dann möglich, wenn ihr die tatsächlich bestehenden Verhältnisse zugrunde gelegt werden.

Nach Fühlungnahme mit der Eidgenössischen Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung drängen sich im wesentlichen folgende Berichtigungen und Bemerkungen zu den Ausführungen von Herrn Schnyder auf:

Der Zweck der Subventionierung war nicht nur ursprünglich, sondern ist auch heute noch die Anregung der Wohnbautätigkeit dadurch, daß die öffentliche Hand einen Teil der Baukostenteuerung durch die Gewährung von Beiträgen übernimmt und auf diese Weise dem einzelnen Subventionsnehmer den Entschluß zum Bauen erleichtert. Daneben wird, namentlich wenn es sich um Wohnungen für kinderreiche oder weniger bemittelte Familien handelt (sozialer

Wohnungsbau), durch die Gewährung erhöhter Beiträge zusätzlich eine angemessene Senkung der Mietzinse angestrebt, die mit jeder Verminderung der Nettobaukosten eines Wohnhauses parallel geht, da die Mietzinskontrollvorschriften auf dem Lastendeckungsprinzip aufgebaut sind. Dabei darf dem Eigentümer eines subventionierten Wohnhauses, dessen Erstellungskosten dank der gewährten Beiträge von allem Anfang an weitgehend abgeschrieben sind, durchaus zugemutet werden, daß er sich mit einer etwas kleineren Rendite zufrieden gibt als der Eigentümer eines nichtsubventionierten Hauses.

Soweit es – im sogenannten privaten oder allgemeinen Wohnungsbau – nur darum geht, durch die Subvention einen Anreiz zum Bauen zu geben, kann nun nicht, wie es Herrn Schnyder vorzuschweben scheint, ein auch nur annähernd voller Ausgleich der seit dem Kriege eingetretenen Baukostenteuerung in Frage kommen. Es wird sich heute kaum jemand mehr ernstlich der trügerischen Hoffnung hingeben, daß die Baukosten jemals wieder auf den Vorkriegsstand zurückgehen werden, und deshalb bildet es im allgemeinen schon Anreiz zum Bauen genug, wenn der verlorene Bauaufwand, das heißt die Differenz zwischen den heutigen Erstellungskosten eines Wohnhauses und der Indexzahl, auf der sich die Baukosten später voraussichtlich stabilisieren, durch die Subventionen ausgeglichen wird.

Daß die Höhe der gewährten Subventionen als Anreiz zum Bauen durchaus genügt, läßt sich unschwer ableiten, wenn man sich folgendes vergegenwärtigt:

Der Bund hat – in runden Zahlen ausgedrückt – auf Antrag der Kantone im Jahre 1946 für 18 000 Wohnungen und 1947 für 21 000 Wohnungen Subventionen zugesichert. Für 1948 ist nach den vorläufigen Meldungen der Kantone wiederum mit dem Eingang von Subventionsanträgen für rund 18 000 Wohnungen zu rechnen.

Demgegenüber konnte das Baugewerbe bekanntlich für 1947, mit Rücksicht auf die vorhandenen Arbeitskräfte und Baumaterialien, insgesamt nur die *Ausführung von 13 000 und für das Jahr 1948 von 18 000 Wohnungen* zusichern. Dabei ist nicht zu vergessen, daß neben den subventionierten immer noch eine ansehnliche Anzahl Wohnungen ohne öffentliche Finanzhilfe erstellt werden.

Unter den geschilderten Umständen ist es eine offensichtliche Verkennung der tatsächlichen Verhältnisse, wenn Herr Schnyder glaubt, die Subventionen bildeten einen zu geringen Anreiz zum Bauen, bzw. daß lediglich die Subventionsansätze erhöht werden müßten, damit eine größere Anzahl von neuen Wohnungen erstellt würde. Der Grund, warum die Wohnungsproduktion nicht beliebig gesteigert werden kann, ist wohl eher darin zu suchen, daß die *Baustoffe*, vor allem aber die *Arbeitskräfte, nicht unbeschränkt* zur Verfügung stehen. Es kann in dieser Beziehung auch auf die letzte Oktobernummer des vom Delegierten für Arbeitsbeschaffung herausgegebenen Mitteilungsblattes verwiesen werden, die ganz der Betrachtung der Wohnungsmarktlage gewidmet ist.

Abgesehen von den Grenzen, die dem Wohnungsbau, wenigstens zurzeit, durch die Produktionskapazität der Baustoffindustrie und des Baugewerbes gesetzt sind, ist ein Rückgang der Zahl der Wohnungsneubauten weniger zu befürchten, weil die Subventionen einen zu geringen Anreiz zum Bauen bilden, als vielmehr deshalb, weil der Stimmbürger vielerorts der Subventionen müde zu werden beginnt und infolgedessen vermehrt die Gefahr besteht, daß in Zukunft da und dort die Kreditvorlagen für die Subventionierung des Wohnungsbaues überhaupt verworfen werden. Daß diese Gefahr bei Erhöhung der heute geltenden Subventionssätze nicht kleiner würde, liegt auf der Hand.

Herr Schnyder stößt offene Türen ein, wenn er verlangt, es solle in den Subventionsbedingungen vorgeschrieben werden, daß Wohnungen nur an Familien vermietet werden dürfen, deren Einkommen eine *bestimmte Relation zum Mietzins* aufweise. Der Bund hat an alle Subventionszusicherungen, bei denen die erhöhten Beiträge des sozialen Wohnungsbaues gewährt wurden, vorgeschrieben, daß das Einkommen des zukünftigen Wohnungsinhabers in der Regel nicht mehr als das Fünffache des Mietzinses, zuzüglich eines Zuschlages von Fr. 400.— pro Kind, das im gemeinsamen Haushalt lebt, betragen dürfe. Davon, daß der Mietzins im einzelnen Fall auf einen Fünftel des Familieneinkommens bemessen werden soll, ist wohl nie

die Rede gewesen. Eine solche Regelung wäre zum vornherein unmöglich, weil sie mit den Vorschriften der Preiskontrolle über die Festsetzung der Mietzinse, welche, wie bereits erwähnt, auf dem Lastendeckungsprinzip basieren, in unvereinbarem Widerspruch stehen würde.

Es trifft auch – wenigstens soweit es den Bund anbelangt – nicht zu, daß *kinderlose Ehepaare* vom sozialen Wohnungsbau ausgeschlossen sind. Voraussetzung für ihre Zulassung in erhöht subventionierte Wohnungen ist natürlich, daß auch ihr Einkommen ein angemessenes Verhältnis zum Mietzins nicht übersteigt.

Daß auch der *Mittelstand Wohnungen* nötig hat, wird Herr Schnyder niemand bestreiten wollen. Für diese Wohnungen braucht aber nicht, wie für diejenigen weniger bemittelter und kinderreicher Familien, durch Gewährung erhöhter Subventionen eine aus sozialen Gründen angezeigte zusätzliche Senkung der Mietzinse angestrebt zu werden, sondern es genügt, wenn die Subventionen so hoch bemessen sind, daß sie den Subventionsnehmer zum Bauen zu veranlassen vermögen. Im Rahmen dieses allgemeinen Wohnungsbaues werden die Beiträge, sofern es sich um Mietwohnungen handelt, ohne Rücksicht auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Bauherrn bewilligt, und auch bei Eigenheimen, bei denen es durchaus am Platze ist, wenn geprüft wird, ob dem Subventionsnehmer im Hinblick auf seine finanziellen Verhältnisse nicht zugemutet werden könnte, daß er sein Bauvorhaben ohne öffentliche Finanzhilfe verwirklicht, wird kein kleinlicher Maßstab angelegt. Wenn Herr Schnyder auf einzelne Fälle gestoßen ist, bei denen diese Beurteilung in engherziger Weise erfolgt ist, so dürfen solche Erscheinungen nicht verallgemeinert werden, und man darf nicht außer acht lassen, daß die Auswahl der Wohnungen, die subventioniert werden sollen, in erster Linie durch die Gemeinde erfolgt, die weder vom Kanton noch vom Bund gegen ihren Willen dazu verhalten werden kann, ein bestimmtes Bauvorhaben zu subventionieren.

Schließlich ist auch noch darauf hinzuweisen, daß die Forderungen des *neuen Subventionsvorschlages*, den Herr Schnyder am Schlusse seiner Ausführungen erwähnt, praktisch zum Teil bereits verwirklicht sind.

So wird jede Wohnung subventioniert, wenn der Bewerber – bei Eigenheimen – nicht über ein größeres Einkommen und Vermögen verfügt, und für die Anzahl der Wohnräume, die subventioniert werden, ist schon jetzt die Größe der Familie maßgebend, wobei immerhin auch der noch möglichen Entwicklung Rechnung getragen wird.

Die Prüfung der Abrechnungen erfolgt auch nicht so schildbürgerlich, wie Herr Schnyder anzunehmen scheint, daß Gemeinde, Kanton und Bund einfach dreimal die gleiche Arbeit tun. Wird bereits von der Gemeinde dafür gesorgt, daß die Subventions- und Bauabrechnungen in Ordnung sind, so können sich

Kanton und Bund mit einer *mehr formellen Durchsicht* begnügen, die kaum viel Personal beansprucht.

Es bedarf deshalb wohl nicht eines neuen Subventionssystems, um die von Herrn Schnyder gestellten Forderungen zu verwirklichen, um so mehr, als das vorgeschlagene neue System als solches durchaus nicht über jede Kritik erhaben ist. Es wäre zwar eine für

die Subventionsbehörden recht bequeme, aber für die Bauherren desto ungerechtere Lösung, wenn ihnen pro Zimmer, das als subventionsberechtigt anerkannt wurde, einfach ein fester Beitrag gewährt würde, obwohl die wirklichen Baukosten bekannterweise je nach Landesgegend ganz beträchtliche Unterschiede aufweisen.

## 25 Millionen für die Förderung des Wohnungsbaues im Kanton Zürich

Am 14. März 1948 werden die Stimmberechtigten des Kantons Zürich über die Erteilung eines zusätzlichen Kredites für die Förderung des Wohnungsbaues in der Höhe von 25 Millionen Franken abzustimmen haben. Um einen zusätzlichen Kredit handelt es sich darum, weil ein weiterer Betrag im ordentlichen Budget enthalten ist. Sowohl in der vorberatenden Kommission als im Kantonsrat war man einstimmig dafür, dem Volke die Zustimmung zu empfehlen, mit Ausnahme des Vertreters des Haus- und Grundeigentümerverbandes, der für Rückweisung der Vorlage war. Er schlug vor, für die neu zu erstellenden Wohnungen die Mietpreiskontrolle nicht in Anwendung zu bringen und sie eventuell von den Steuern zu befreien. Optimisten sind der Auffassung, die Opposition der Hauseigentümer werde der Annahme der Vorlage durch das Volk eher förderlich sein, weil dieses durch die Opposition klar vordemonstriert erhalte, was mit der Ablehnung bezweckt wird, und weil leicht aufzuzeigen ist, daß auch die Opposition nicht einen besseren Weg zur Behebung der Wohnungsnot vorzuschlagen in der Lage ist.

In der Verwendung des Kredites wird sich die Regierung auf das *Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaues vom 22. November 1942* stützen. Dieses sieht die Förderung des Baues von einfachen, dauerhaften und gesundheitlich einwandfreien Wohnungen für minderbemittelte und für kinderreiche Familien vor. Da nun aber die Wohnungsnot auch weite Kreise, die nicht zu den Minderbemittelten gerechnet werden können, in Mitleidenschaft gezogen hat, soll das Volk mit der Erteilung des Kredites die Regierung gleichzeitig ermächtigen, auch die Erstellung von Wohnungen für den Mittelstand zu fördern.

Das Gesetz sieht die Förderung des Wohnungsbaues durch Gewährung von *verzinslichen oder unverzinslichen Darlehen* oder durch Ausrichtung von *einmaligen, nicht rückzahlbaren Beiträgen* vor. Bei Beteiligung des Staates am Wohnungsbau muß die Bauherrschaft öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anmerken lassen, durch welche die Benützung der Gebäude zu Wohnzwecken zu einem niedrigen Mietzins sichergestellt und jeder Gewinn beim Verkauf ausgeschlossen wird.

Die *Ausführungsbestimmungen* sind in den wesentlichen Punkten bereits mit den interessierten Kreisen besprochen worden. Darnach wird der Kanton zusammen mit den Gemeinden Subventionen à fonds perdu

von maximal 30 Prozent der Gesamtanlagekosten (inkl. Land, Spesen und Gebühren) beim sozialen Wohnungsbau, und von maximal 20 Prozent beim allgemeinen Wohnungsbau, gewähren. Die Beiträge der Gemeinden sind abgestuft nach der Steuerkraft. Bei einem anrechenbaren Steueransatz von 210 Prozent ist die Leistung der Gemeinde gleich hoch wie diejenige des Kantons. Bei einem Steueransatz von über 300 Prozent leistet beim sozialen Wohnungsbau der Kanton 28,5 Prozent und die Gemeinde 1,5 Prozent. Beim allgemeinen Wohnungsbau: der Kanton 19 Prozent und die Gemeinde 1 Prozent. Wesentliche Neuerungen bestehen darin, daß nun auch *Zweizimmerwohnungen* subventioniert werden können, daß die Gemeinden ihre Unterstützung statt in einmaligen Barsubventionen auch in anderer, der Verbilligung der Mietzinse dienender Form gewähren können, daß die Subventionen gemäß den Anlagekosten, die sich aus den Kosten für die Beschaffung des Baulandes und den Gesamtbaukosten zusammensetzen, errechnet werden, und daß die Ansätze für die Berechnung der Mietzinse eine Änderung erfahren haben. Für die ordentlichen und periodischen Unterhaltsarbeiten können 1,5 Prozent der Gesamtbaukosten, für Verwaltungsspesen 3 bis 5 Prozent und für Liegenschaftsteuer, Gebühren und öffentliche Abgaben ähnlicher Art im Maximum  $\frac{1}{2}$  Prozent der Nettoanlagekosten in die Mietzinsberechnung eingesetzt werden.

Die Subventionen sollen abgestuft werden nach den *Einkommens- und Vermögensverhältnissen* der vorgesehenen Mieter oder Eigentümer der Wohnungen. Darlehen werden gewährt bis zu 25 Prozent der nach Abzug allfälliger Barbeiträge verbleibenden Anlagekosten. Sie können nach Ablauf von 15 Jahren gekündigt werden. Sie sind jährlich zu mindestens einem Prozent des ursprünglichen Darlehensbetrages zu amortisieren und zu einem Zinsfuß, der nicht höher ist als der Zinsfuß der Zürcher Kantonalbank für I. Hypotheken an gemeinnützige Genossenschaften, zu verzinsen.

Wichtig ist, daß aus dem Kredit auch Umbauten, zum Beispiel der Einbau von Dachwohnungen, subventioniert werden.

*Es ist eine verantwortungsvolle Aufgabe für die Genossenschaften und Genossenschaftler des Kantons, im Volk die nötige Aufklärung zu schaffen, damit dieses die Kreditvorlage am 14. März mit wuchtigem Mehr annimmt.*

Heinrich Gerteis