Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 8 (1933)

Heft: 2

Artikel: England schafft die staatlichen Bauzuschüsse ab

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100777

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: 13.07.2025

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

In den Jahreu 1916 bis 1919 arbeitete die Installationsabteilung im Neubau der Kantonalen Frauenklinik in Zürich. – Sanitäre Anlage in einem Operationssaal

ein Haus und das Zeug dazu: Werkstatt und Hof. Und unter dem eigenen Dach installierte sich die Arbeiterproduktivgenossenschaft noch besser. Potz Blech! sagten die Spengler der Genossenschaft, schlugen auf den Amboß, und es dröhnte kräftig!

Die Entwicklung ging anfangs im Zickzack. Die ersten Jahre waren gut, dann wurde es vor dem Krieg und während des Weltkrieges etwas schlechter; dann kam in Zürich das Jahrzehnt der Wohn- und Baugenossenschaftsprosperität und damit kroch die Genossenschaft aus den Jünglingsschuhen in die Manneskleider und wuchs und wuchs, getragen von Qualitätsleistungen und Solidarität und Treue und Aktivität ihrer Leiter, besonders ihres Geschäftsführers Emil Müller.

Die Zahlen der Jubiläumsschrift reden kurz und bündig über die Entwicklung der Genossenschaft. Die Zahlen zeugen auch dafür, daß das Arbeiterunternehmen gesunde und tiefe Wurzeln hat, die dafür sorgen werden, daß die Genossenschaft die Krise gut überstehen wird. Als Vergleich zwischen Anfang und heutigem Stand stellen wir hier nur zwei Zahlengruppen einander gegenüber. Im zweiten Geschäftsjahr, 1908, war ein Personalbestand von 14 Mann, an Löhnen und Gehältern wurden Fr. 21,537.68 ausbezahlt, an Unfall- und Haftpflichtprämien Fr. 1329.40, eine Pensionskasse bestand damals noch nicht. Im Jahre 1931 wurden 73 Mitarbeiter beschäftigt, Fr. 398,412.40 für Löhne und Gehälter ausgegeben, für Ferien und Feiertage Fr. 16,320.40 bezahlt, für Unfall- und Haftpflichtprämien Fr. 21,273.75 ausgegeben und Fr. 10,188.85 in die 1925 geschaffene Pensionskasse gelegt.

Die Genossenschaft, die heute solid installiert ist und sich unter einem wetterfesten Dach befindet, ist aus der Gewerkschaftsbewegung entsprossen und entwickelt worden. Aus der einen Realität ergab sich die andere Realität. So hat der Kampf der Spengler im Jahre 1907 in Zürich ein Werk geschaffen, das heute in seiner Blüte an die opfervollen Kämpfe von damals erinnert, und uns, und besonders den jungen Kollegen, zeigt, was für Aufgaben zu erfüllen sind. Und da heute die Krisenzeichen flammen, wollen wir nicht vergessen, daß gerade Genossenschaft und Gewerkschaft Instrumente sind, mit deren Hilfe wir leichter über die Krise hinwegkommen können — wenn wir uns mühen — und wenn wir wollen.

England schafft die staatlichen Bauzuschüsse ab

Diesen Artikel wie die zugehörige kleine Einleitung entnehmen wir der Zeitschrift „Die Siedlung“

Der nachfolgende Aufsatz berichtet über die neuerliche Entwicklung des Bauwesens in England. Diese Entwicklung ist auch für die Betrachtung der Verhältnisse in Deutschland sehr interessant. Wir stimmen völlig den Schlußzeilen des Verfassers zu, wonach aus den englischen Verhältnissen nicht ohne weiteres Schlüsse auf die deutschen gezogen werden können. Es wäre verfehlt und würde den Niederbruch jeder Bautätigkeit in Deutschland bedeuten, wenn etwa der deutsche Staat seine Mittel aus der öffentlichen und privaten Bautätigkeit herausziehen wollte. D. Schriftl.

Seit Ende des Krieges sind in England über 2 Millionen neue Wohnungen gebaut worden (in Deutschland waren es 2,7 Millionen). Es handelt sich fast ausschließlich um Flachbauten; schon vor dem Kriege hatte es sich in England eingebürgert, daß der besser situierte Arbeiter oder Angestellte mit seiner Familie ein Haus allein bewohnte. Berücksichtigt man die Verschiedenheit in den Bevölkerungsziffern, so sind in England im gleichen Umfang neue Wohnungen errichtet worden wie in Deutschland. Allerdings war diese umfassende Neubautätigkeit auch in England nur durch großzügige öffentliche Subventionen möglich. Zwar sind die Zinssätze in England im Gegensatz zu Deutschland heute nicht mehr wesentlich über dem Vorkriegsniveau, jedoch sind die Baukosten erheblich gestiegen. Der Bau eines Kleinhauses kostete in England durchschnittlich:

1914:	200	Pfund	Sterling
1921:	625	»	»
1927:	400	»	»
1930:	350	»	»
1932:	300	»	»

Berücksichtigt man die Entwertung des Pfundes um ein Drittel, so entsprechen die heutigen Baukosten etwa denen der Vorkriegszeit. Rechnet man jedoch — was in England allgemein üblich ist — nach Papierpfunden, so sind die Baukosten eineinhalbmal so hoch wie vor dem Kriege, und die Neubaumieten kalkulieren sich auf 150 Prozent des Vorkriegsstandes. In den vergangenen Jahren waren allerdings die Verhältnisse ungünstiger.

Die Zinssätze waren damals über dem Stand von 1914 und die Baukosten etwa doppelt so hoch. Ohne öffentliche Subventionen hätten sich daher auch in England Mieten von 250 bis 300 Prozent Vorkriegsstandes ergeben.

Bereits 1919 begann die englische Regierung staatliche Baubeihilfen zu gewähren,, um eine Angleichung der Neubaumieten an die Altbaumieten zu ermöglichen. Letztere sind durch ein Zwangsmietengesetz behördlich festgesetzt und betragen zur Zeit etwa 150 Prozent der Vorkriegsmieten. Anfangs wurden die Baubeihilfen in Form von »verlorenen« Kapitalzuschüssen gewährt. 1920 wurden zum Beispiel Zuschüsse bis 260 Pfund Sterling pro Wohnung bewilligt. Von 1923 an wurde das System grundsätzlich geändert, es wurden nämlich keine Kapitalzuschüsse, sondern nur noch Zinszuschüsse à fonds perdu gewährt. Die Höhe dieser Zinszuschüsse hat im Laufe der Jahre erheblich geschwankt. Nach den zur Zeit in England geltenden Bestimmungen können für städtische Neubauten Zinszuschüsse bis zu 11 Pfund 5 Schilling für einen Zeitraum von 40 Jahren gewährt werden. Diese Zinszuschüsse sind im Verhältnis von 2 : 1 vom englischen Staat und den Gemeinden aufzubringen. Sie bedeuten für die Bauherren eine außerordentliche Erleichterung, da sie dazu ausreichen, um ein Kapital von 200 Pfund Sterling, das ist zur Zeit zwei Drittel und früher die Hälfte der Baukosten, mit 5 Prozent zu verzinsen und in 40 Jahren zu amortisieren. Allerdings sind an die Gewährung dieser Subvention bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Es muß sich um Kleinwohnungen handeln, die zur Vermietung und nicht zum Verkauf bestimmt sind, und die Mieten dürfen nicht über denjenigen der Altwohnungen liegen. Zur Zeit liegt dem englischen Parlament ein Gesetzentwurf vor, der eine völlige Beseitigung der Zinszuschüsse vorsieht und Gegenstand lebhafter Debatten gewesen ist. Die beabsichtigte Abschaffung der bisherigen Subventionen wird folgendermaßen begründet:

1. Die Baukosten und Zinssätze seien so stark zurückgegangen, daß heute auch ohne öffentliche Subventionen Neubauten mit tragbaren Mieten (150 Prozent des Vorkriegsstandes) errichtet werden könnten.
2. Der Wohnungsbedarf der englischen Bevölkerung sei im Augenblick als völlig befriedigt anzusehen. Vor dem Kriege entfielen auf 1000 Einwohner 209 Wohnungen, heute dagegen schon 244.
3. Die schlechte Finanzlage des englischen Staates lasse weitere Subventionen nicht zu. Schon jetzt seien alljährlich 6,2 Millionen Pfund Sterling Zinszuschüsse aufzubringen, ungerechnet die Aufwendungen für die vor 1923 zur Unterstützung des Wohnungsbaues übernommenen Verpflichtungen.

Hiergegen wird aber von den Gegnern des Gesetzentwurfs folgendes geltend gemacht:

ad 1. Zwar treffe es zu, daß die Mieten für die heute ohne Subventionen gebauten Wohnungen kaum höher seien als für die vor zwei Jahren mit Subventionen errichteten Bauten. Jedoch müsse damit gerechnet werden, daß die jetzt recht tiefen Baupreise bei einer Belebung der Konjunktur oder bei einer Angleichung der Inlandspreise an den Außenwert des Pfundes eine Steigerung erfahren würden.

ad 2. Der Wohnungsbedarf sei nur für die mittleren und größeren Wohnungen befriedigt. Die Arbeiterkleinwohnungen hätten sich seit Ende des Krieges nur um 13 Prozent vermehrt, und an diesen bestünde noch immer ein fühlbarer Mangel. Die Regierung gebe dies übrigens selber zu, indem sie sich weigere, die Zwangsmieten für die Kleinwohnungen aufzuheben.

Obwohl die Argumente der Gegner des Gesetzentwurfs sehr beachtlich sind, ist doch anzunehmen, daß dieser angenommen werden wird, da die fiskalischen Gesichtspunkte mehr ins Gewicht fallen dürften als die wohnungspolitischen. Bereits in der ersten und zweiten Lesung stimmte die überwiegende Mehrheit der Abgeordneten für die Annahme.

Ganz ohne staatliche Unterstützung soll der englische Wohnungsbau allerdings auch in der Zukunft nicht bleiben. Schon bisher haben Staat und Gemeinde für Arbeiterwohnungen zweite Hypotheken zu günstigen Bedingungen gewährt; das soll auch künftighin fortgesetzt werden. Außerdem konnten die Gemeinden für derartige Hypotheken die Ausfallbürgschaft übernehmen, wovon allerdings bisher nicht in großem Umfang Gebrauch gemacht worden ist. Künftighin soll die Uebernahme von Bürgschaften in weitergehendem Maße erfolgen. Im Gesetzentwurf ist vorgesehen, daß Regierung und Gemeinden bei Kleinwohnungsbauten generell die Ausfallbürgschaft für zweite Hypotheken bis zu zwei Dritteln von Kapital und Zinsen übernehmen können.

Welche Folgen wird die veränderte Subventionspolitik für den englischen Wohnungsbau haben? Man darf zunächst annehmen, daß die Abschaffung der Baubeihilfen zu einem Nachlassen der Bautätigkeit führen wird. Ueber die Hälfte der mit staatlichen Mitteln subventionierten Wohnungen sind durch die Gemeinden gebaut worden. Diese werden in der nächsten Zeit ihre Bautätigkeit wohl oder übel weiter einschränken müssen, da das mit dem Wohnungsbau verbundene Risiko künftighin weit größer sein wird als bisher. Dasselbe gilt in noch verstärkterem Maße für die privaten (zum Teil gemeinnützigen) Bauunternehmer. Infolgedessen wird wohl der Bau von Eigenheimen wieder verstärkte Bedeutung gewinnen.

Geringere Schwierigkeiten wird dagegen die Finanzierungsfrage bereiten. In England werden die ersten Hypotheken nicht wie bei uns von Hypothekenbanken, sondern von Building Societies gewährt, die als private Spar- und Darlehenskassen in genossenschaftlicher Form anzusehen sind. Sie unterscheiden sich von unseren Bausparkassen dadurch, daß nur ein kleiner Teil der Einleger Hypotheken in Anspruch nimmt und infolgedessen keine Wartezeiten notwendig sind. Die Building Societies beleihen bis zu 70 Prozent des Taxwertes, sie gehen teilweise sogar mit ihren Beleihungen bis zu 90 Prozent, sofern für die über 70 Prozent hinausgehende Spitze die Ausfallbürgschaft einer Versicherungsgesellschaft oder einer öffentlichen Körperschaft vorliegt. Damit künftighin keine Lücke bei der Finanzierung entsteht, haben sich die Building Societies der Regierung gegenüber bereit erklärt, von jetzt an Kleinwohnungsbauten generell bis zu 90 Prozent der Vorzugsbedingungen zu beleihen, sofern die oben erwähnten Garantien beigebracht werden.

Infolge der hohen erststelligen Beleihungen der Building Societies hat das Problem der zweiten Hypotheken in England nicht dieselbe Bedeutung, wie etwa in Deutschland. Infolgedessen erscheint es auch kaum angebracht, aus der Veränderung der englischen Subventionspolitik irgendwelche Konsequenzen für die deutsche Wohnungsbaufinanzierung zu ziehen; dies um so weniger, als der deutsche Kapitalmarkt selbst bei öffentlicher Garantie kaum in der Lage wäre, dem Wohnungsbau das für zweite Hypotheken notwendige Kapital zur Verfügung zu stellen; aber auch selbst wenn dies zu erreichen wäre, bliebe immer noch die sich infolge der hohen Zinssätze ergebende Differenz zwischen Alt- und Neubaumieten zu überbrücken. Dr. W.