

Subventionspraxis für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **21 (1946)**

Heft 9

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101823>

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.

Subventionspraxis für den gemeinnützigen Wohnungsbau (Schluß)

Referat von Herrn Stadtrat J. Peter, Finanzvorstand, Zürich, anlässlich der Verbandstagung vom 15. Juni in Zürich

4. Der soziale Wohnungsbau

Die Verfügung Nr. 3 des EMD unterscheidet zwischen dem allgemeinen Wohnungsbau, für den 10 Prozent Bundesbeiträge vorgesehen sind, und dem sozialen Wohnungsbau, für den der Bundesbeitrag bis auf 15 Prozent erhöht werden kann. Zum sozialen Wohnungsbau gehören nach Art. 4 der Verfügung «Wohnbauten von Gemeinwesen oder von gemeinnützigen, unter öffentlicher Aufsicht stehenden Körperschaften, sofern sie für kinderreiche oder bedürftige Familien bestimmt sind».

Es ist verständlich, daß die Genossenschaften bestrebt sind, mit ihren Wohnbauten unter den sozialen Wohnungsbau eingereiht zu werden, um die höhere Subvention zu erhalten. Andererseits hat der Bund versucht, in seinen Kommentaren den sozialen Wohnungsbau möglichst einzuschränken und die Begehrlichkeit zurückzudämmen. Den Mitteilungen des Delegierten für Arbeitsbeschaffung war zu entnehmen, daß die wesentliche Neuerung in den Subventionssätzen die Gleichstellung der privaten Bauherren mit den Genossenschaften ist, da die frühere Differenzierung nicht gerechtfertigt gewesen sei. Nach dieser Erläuterung ist anzunehmen, daß der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Regel zum allgemeinen Wohnungsbau gezählt werden soll. Würde dies zutreffen, dann brächte die neue Ordnung den Genossenschaften an Stelle einer Verbesserung eine Verschlechterung, indem nach dieser Ordnung Bauzinsen und Gebühren von der Subventionierung ausgenommen sind, während sie früher zu den beitragsberechtigten Kosten gehörten.

Nach einem Zirkular an die Kantonsregierungen wurden zum sozialen Wohnungsbau zunächst nur solche Wohnungen gezählt, deren Mietzinse einen Sechstel bis einen Fünftel des Einkommens eines ungelernten Arbeiters nicht überstiegen. Es sollten also je nach den Lohnverhältnissen Mietzinse von 600 bis 800 Fr. oder in den Städten von 800 bis 900 Fr. erreicht werden, um der erhöhten Bundessubvention teilhaftig zu werden. Es war von vornherein klar, daß diese Bestimmung nicht haltbar war, weil es selbst bei einer Gesamtsubvention von 45 Prozent, das heißt wenn Kanton und Gemeinde auch je 15 Prozent ausrichteten, nicht möglich wäre, diese Mietzinse zu erreichen. Es ist denn auch bald mitgeteilt worden, daß diese Vorschrift fallen gelassen worden sei. Später wurde mitgeteilt, daß der Bund Wohnbauten zum sozialen Wohnungsbau zähle, wenn Kanton und Gemeinde zusammen das Doppelte der Bundessubvention, mindestens also 30 Prozent, leisten und die Leistung an dauernd unter öffentlicher Kontrolle stehende Körperschaften gehe. Es dürfte richtig sein, daß bei so großen Beiträgen der lokalen und kantonalen Behörden auch der Bund die höhere Subvention leistet. Wenn aber einzig auf eine solche Leistung abgestellt wird, so ist das eine Benachteiligung

der Genossenschaften, die an Orten bauen, wo diese Voraussetzung nicht erfüllt wird. Eine solche Abgrenzung erscheint daher unsozial. Sie soll auch in dieser Form wieder aufgegeben worden sein. Es muß wohl zunächst in der Praxis abgetastet werden, welche Projekte der Bund nach dem Gesichtspunkte des sozialen Wohnungsbaues fördern will. Diese Situation ist recht unerfreulich, weil sie die Genossenschaften, die auf Grund einer vorzeitigen Baubewilligung mit dem Bau beginnen, in der Unsicherheit läßt über das schließliche Ausmaß der Subventionen. Es muß daher verlangt werden, daß der Bund auf solche Projekte die von den Kantonen beantragten Bundesbeiträge auch wirklich gewährt.

Ich habe mich von Anfang an auf den Standpunkt gestellt, daß der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Regel sozialer Wohnungsbau ist. Die Stadt Zürich hat bei den bisher vorgelegten genossenschaftlichen Projekten eine Bundessubvention von 15 Prozent vorausgesetzt, und Kanton und Stadt Zürich haben ihre Subventionen dementsprechend bemessen. Wir müssen erst abwarten, ob der Bund dieser Lösung zustimmt. Sie drängt sich jedoch bei näherer Betrachtung auf, und wir werden uns in Verbindung mit dem Kanton dafür einsetzen. Die Genossenschaften unterstehen dauernd der öffentlichen Kontrolle; ihre Mietzinse müssen auch bei spätem Veränderungen von der Stadt genehmigt werden; auch haben die Genossenschaften dem öffentlichen Interesse entsprechend zu handeln bei der Vermietung ihrer Wohnungen usw., so daß sie sich wesentlich unterscheiden von den privaten Bauherren, die solche dauernde Einschränkungen nicht auf sich nehmen. Es ist daher vollauf gerechtfertigt, ihnen eine höhere Subvention zu geben. Eine Unterscheidung der Genossenschaften in solche des allgemeinen und solche des sozialen Wohnungsbaues läßt sich kaum durchführen. Die Vorschrift, daß die Genossenschaften nur Mieter mit bestimmten Einkommensgrenzen aufnehmen, haben wir immer abgelehnt. Solche Einkommensgrenzen ändern zudem bei den einzelnen Familien sehr schnell, besonders wenn das Familieneinkommen berücksichtigt wird. Es müßte dann von Zeit zu Zeit eine Nachkontrolle eintreten, und es müßten Kündigungen erfolgen, die für die Genossenschaften und die Betroffenen sehr hart sein könnten. Es ist auch nicht einzusehen, warum Einkommensgrenzen nötig sind, da die Genossenschaften auch bei Subventionen bis zu 45 Prozent heute keine Wohnungen mit billigeren Mietzinsen bauen können, als sie die Vorkriegswohnungen der Genossenschaften und der Privaten aufweisen. Die heutige Bauverteuerung von rund 80 Prozent kann mit einer Subvention von 45 Prozent gerade kompensiert werden. Es genügt daher, wenn die Genossenschaften die Vorschrift, daß sie Familien mit Kindern und minderbemittelte Familien in erster Linie berücksichtigen,

auch wirklich handhaben. Einkommensgrenzen können ausnahmsweise dort richtig sein, wo die Gemeinde überdurchschnittliche Leistungen aufbringt, um bestimmten Mieterkategorien besonders entgegenzukommen. Ich halte dafür, daß der Schweizerische Verband für Wohnungswesen der Forderung Ausdruck geben soll, daß der genossenschaftliche Wohnungsbau, sofern er für den Durchschnitt der Bevölkerung dient, zum sozialen Wohnungsbau zu zählen sei. Es ist zu hoffen, daß die Bundesbehörden sich diesem Begehren nicht verschließen. Der Bund muß auch dann nur effektiv 7½ Prozent aufbringen gegenüber 10 Prozent bisher, weil ihm die restlichen 7½ Prozent aus dem Ausgleichsfonds rückerstattet werden.

5. *Der Mangel an Arbeitskräften und Baumaterialien*

Neben den finanziellen Schwierigkeiten drohen heute dem Wohnungsbau ernste Gefahren von der Seite des Arbeitsmarktes her. Bis vor kurzem hatte es der Staat in der Hand, durch das Mittel der bewirtschafteten Baustoffe die Erstellung einer minimalen Zahl von Wohnungen sicherzustellen. Diese Lenkung hat nun aufgehört, und es hat sich sofort gezeigt, daß im Baugewerbe eine Überkonjunktur entsteht, die mit den verfügbaren Arbeitskräften und insbesondere auch mit der möglichen Produktion von gebrannten Steinen nicht bewältigt werden kann. Diese Verhältnisse waren auch der Grund, daß der Bund im Frühling 1946 mit weiteren Subventionen an den Wohnungsbau zurückhalten wollte, denn seine einzige Lenkungsmöglichkeit besteht zurzeit noch beim subventionierten Wohnungsbau. Dieser sollte also ausgerechnet im Zeitpunkt der bisher schärfsten Wohnungsnot arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen untergeordnet und eingedämmt werden. Das Echo, das diese Absicht in der Öffentlichkeit fand, hat allerdings gezeigt, daß das Volk den Wohnungsbau nicht so leicht opfert. Im «Tagesanzeiger der Stadt Zürich» ist das Ereignis in einem vortrefflichen Artikel wie folgt kommentiert worden:

«Damit sehen breite Kreise, vorab des werktätigen Volkes, in eine düstere Zukunft. Mit dem Hinweis auf die Arbeitsmarktlage und auf die Bundesdefizite will Bern in einer Weise den Wohnungsbau in neue Bahnen lenken, die wohl bald im ganzen Lande herum schärfster Kritik rufen werden. Die Bereitstellung gesunder und billiger Wohnungen ist heute eines der dringendsten Postulate, dessen Verwirklichung unter keinen Umständen aufgeschoben werden darf. Wenn eine allgemeine Subventionierung nicht mehr tragbar erscheint, ist es eine der ersten Pflichten, dafür zu sorgen, daß wenigstens jene Bauvorhaben sichergestellt sind, die jenen dienen werden, die bei der Wohnungssuche auf ihre finanziellen Möglichkeiten Rücksicht nehmen müssen. Und dies ist der überwiegende Teil des Schweizervolkes!»

Besprechungen haben inzwischen ergeben, daß das EMD in der Schweiz ein Minimum von 13 000 Woh-

nungen sicherstellen will, daß es dies aber nur kann, wenn dem Bundesrat eine neue Lenkungsmöglichkeit des Baumarktes in die Hand gegeben wird. Vorgesehen ist die Einführung der Melde- und Bewilligungspflicht für öffentliche und private Neubauten von 50 000 Fr. bei Hochbauten und 200 000 Fr. bei Tiefbauten. Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind die Wohnbauten. Der nicht subventionierte Wohnungsbau ist völlig frei, während der subventionierte Wohnungsbau zusätzlichen Charakter hat. Es ist befürchtet worden, daß dann wieder viele teure Wohnungen entstehen und die Erstellung der billigen Wohnungen neuerdings stark eingeschränkt wird. Demgegenüber ist darauf hingewiesen worden, daß bei den heutigen Baukosten der nicht subventionierte Wohnungsbau in engen Grenzen bleiben werde. Die kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren und der Städteverband haben dem Entwurf bereits zugestimmt. Verschiedene Verbände, wie der Handels- und Industrieverein und der Gewerbeverband, haben sich gegen die Bewilligungspflicht ausgesprochen. Interessant ist, daß der «Schweizerische Haus- und Grundeigentümer» sich für die Bewilligungspflicht ausspricht, weil er voraussieht, daß bei dem Wettrennen der kleine Unternehmer und Privatmann, der für sich ein Haus bauen will, durch den kapitalkräftigen Großunternehmer an die Wand gedrückt wird. Es scheint mir, daß der Schweizerische Verband für Wohnungswesen an seiner heutigen Generalversammlung ebenfalls das Begehren ausdrücken sollte, daß Maßnahmen ergriffen werden zur Sicherung des notwendigsten Wohnbedarfes. Ohne diese Hilfe wird der Wohnungsbau für die minderbemittelte Bevölkerung gegenüber den mit weit bessern Beziehungen zu den Bauunternehmern und zu den Ziegeleien ausgerüsteten Großunternehmungen zu kurz kommen. Die Aufhebung der Baustoffrationierung hat bereits dazu geführt, daß die auf den Herbst 1946 zum Bezuge vorgesehenen Wohnungen voraussichtlich vielfach nicht rechtzeitig beendet werden können. Es ist auch zu befürchten, daß die Wohnbauten, die nächsten begonnen werden sollen, auch bei Zusicherung der Subventionen aus Mangel an Backsteinen und Ziegeln ihre vorgesehenen Bautermine nicht einhalten können.

6. *Die Motion Reinhard*

betreffend das eidgenössische Wohnungsbaugesetz

Zum Schluß möchte ich noch auf die Motion von Nationalrat Reinhard zu sprechen kommen, die den Erlaß eines eidgenössischen Wohnungsbaugesetzes anregte. Die Motion entsprach dem Inhalt einer vom Gewerkschaftsbund in Verbindung mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und dem Schweizerischen Mieterverein an den Bundesrat gerichteten Eingabe. Die Mehrheit des Nationalrates hat die Motion abgelehnt, obwohl sie ausgezeichnet begründet wurde. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen und insbesondere sein Vorstand haben wiederholt zum Ausdruck gebracht, daß eine gute Lösung der Wohnungsfrage für die Bevölkerung so bedeutungsvoll ist, daß sie nicht dem Zufall überlassen werden darf. Insbesondere

läßt sich eine befriedigende Entwicklung der Städte nicht denken ohne dauernde Förderung des sozialen Wohnungsbaues. Der Kanton Zürich hat sein Wohnungsbaugesetz, über das er heute so froh ist, auch erst nach verschiedenen Anläufen erhalten. Ich bin überzeugt, daß der Entscheid des Nationalrates in dieser Sache nicht endgültig ist und daß die Verhältnisse zum Eingreifen zwingen werden, denn ohne ein solches steht eine vernünftige Landes- und Regionalplanung bloß auf dem Papier. Es scheint mir daher, daß es richtig ist, wenn die heutige Generalversammlung ihr Bedauern über die ablehnende Haltung des Nationalrates zum Ausdruck bringt.

Meine Ausführungen haben Ihnen gezeigt, daß die Behebung der Wohnungsnot eine äußerst mühsame Aufgabe darstellt. Diese könnte ohne die Mitarbeit der Genossenschaften, besonders in den Städten, nicht gelöst werden. Ich will nicht hoffen, daß Sie durch meine Ausführungen im Willen zu weiterer Mitarbeit gehemmt worden sind. Schwierigkeiten sind da, um überwunden zu werden. Um sie aber zu überwinden, muß man sie klar erkennen. Wenn wir auch offenbar noch nicht völlig das Zutrauen aller Behörden gefunden haben, so spüren wir es täglich: Wir haben die Zustimmung des Volkes, das unsere Arbeit um so stärker würdigt, als wir ihm zu dienen gewillt sind.

WOHNUNGSNOT UND WOHNUNGSBAU

Genossenschaftlicher Wohnungsbau in St. Gallen

Man vergißt gelegentlich über den großartigen Leistungen unserer wichtigeren Städte, die sie auf dem Gebiete des Wohnungsbaues aufzuweisen haben, daß auch mittlere und kleinere Orte Respektables zustande bringen, ja, daß ihre Leistungen angesichts der stärkeren Hindernisse viel zuwenig anerkannt werden. Gerne nimmt man daher eine Schilderung über den «Genossenschaftlichen Wohnungsbau in St. Gallen» entgegen,

wie sie das «*St. Galler Tagblatt*», Nr. 384 vom 7. August, auf acht Textseiten seinen Lesern darbietet. Ganz besonders interessant wirkt diese Beilage noch deswegen, weil der genossenschaftliche Wohnungsbau hineingestellt wird einerseits in die Probleme der Stadtplanung, andererseits in diejenigen von neuen Bauweisen. ***

Baukosten am 1. August 1946

(Mitteilung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich)

Nach der mit Stichtag 1. August durchgeführten Erhebung über die Baukosten in der Stadt Zürich haben sich diese seit dem 1. Februar dieses Jahres um 6,5 Prozent verteuert. Auf die Preisbasis 1938 = 100 bezogen, erhöhte sich nämlich der Index von 166,8 auf 177,7 oder um 10,9 Punkte. Seit Juni 1939 beträgt die Teuerung nunmehr 77,1 Punkte oder 76,6 Prozent. Der nach den Normen des Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins errechnete Kubikmeterpreis stellt sich am 1. August auf Fr. 89.05 gegen Fr. 83.45 am 1. Februar dieses Jahres und Fr. 50.25 im Juni 1939.

Von den drei Gruppenindices stieg der Index der Rohbaukosten von 169,5 auf 184,8, jener der Innenausbaukosten von 168,4 auf 176,6, und der Index der übrigen Kosten von 152,6 auf 160,2 Punkte. Unter den einzelnen Arbeitsgattungen weisen diesmal vor allem die stark ins Gewicht fallenden Erd- und Maurerarbeiten eine größere Erhöhung auf. Ihr Index stieg um 18,3 Punkte oder 11,5 Prozent. Weitere Steigerungen von 10 und mehr Prozent finden sich ferner bei den Gipsarbeiten, den Wand- und Bodenplattenarbeiten, bei

Kochherd, Waschherd und Waschmaschine und bei Baureinigung. Bei den Gipserarbeiten und der Baureinigung sind die Erhöhungen wie bei den Erd- und Maurerarbeiten in erster Linie die Folge von Lohnsteigerungen, während die Zunahme der Kosten der Wand- und Bodenplattenarbeiten in der Hauptsache durch die Einfuhr teurer ausländischer Produkte und die Verteuerung des Wascherdes durch die Wiederverwendung von Kupfer an Stelle von Eisenblech begründet ist. Unter den übrigen Kosten sind die Werkschlüsse im Preise unverändert geblieben, und die Bauzinsen weisen infolge des Rückganges des Zinssatzes eine nur minime Zunahme auf.

Auf die Preisbasis 1914 = 100 bezogen, ergibt sich für die Gesamtbaukosten der neue Indexstand von 249,4 Punkten. Der Gesamtindex der Kosten der Lebenshaltung steht demgegenüber im Juli auf nur 211,3 Punkten. Seit Juni 1939 beträgt die Verteuerung der Lebenshaltungskosten 49,6, die Verteuerung der Baukosten, wie gesagt, 76,6 Prozent.

Wohnbaupolitik in Schweden

Wie aus einer kürzlichen Publikation schwedischer Bankkreise* hervorgeht, sind im dortigen Wohnungsmarkt ähnliche Erscheinungen zu verzeichnen wie in unserem Lande.

* Housing policy in Sweden in «Index» (Svenska Handelsbanken, Stockholm), Nr. 167, March 46.

Die ersten Kriegsjahre brachten einen starken Rückgang der Anzahl erstellter Wohnungen. Während diese Zahl von 30 000 im Jahre 1935 auf 45 000 im Jahre 1939 angestiegen war, sank sie 1940 auf 20 000 und 1941 auf 13 000. Als Ursachen werden in der zitierten Schrift angeführt: die Zins-