

Jahresprämien statt Subventionen zur Förderung des Wohnungsbaues

Autor(en): **Berg, H.V.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101985>

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.

men sind für die ersten drei Tage bestimmt worden. Für die zwei letzten Tage sind die Studiengruppen nicht im voraus an bestimmte Themen gebunden worden, damit jene, die eine angefangene Diskussion zu Ende führen möchten, Gelegenheit dazu haben. Die Themen für die Studiengruppen sind:

- a) Die Schulung des Planers und der Planungsequipe
- b) Methoden zur Kontrolle der Bautätigkeit
- c) Die Analyse der regionalen Aufnahmen
- d) Die Planung von geschlossenen Siedlungen und ihr architektonischer Ausdruck
- e) Haus oder Gebäude in bezug auf Lage, Umgebung und Orientierung.
- f) Entwicklung der Hausverwaltung
- g) Normen und Ausrüstung des Hauses
- h) Wohnbauprobleme in den Tropen.

Besuche in der Umgebung

An drei Nachmittagen finden Rundfahrten durch die Stadt Zürich und deren Umgebung statt. Den Delegierten wird Gelegenheit geboten, die Verwirklichung von Wohnbau- und Planungsprojekten durch die Lokalbehörden und die Baugenossenschaften zu studieren. Vollständige Angaben werden den Teilnehmern des Kongresses bei der persönlichen Anmeldung vermittelt.

Veranstaltungen.

Ein offizieller Empfang durch die Behörden; Filmvor-

führungen: Amerika, England, Schweiz usw. über Wohnungsbau und Stadtplanung.

Unter dem Patronat des zürcherischen Kongreßkomitees steht eine Ausstellung über die Entwicklung des Wohnbaus in Stadt und Kanton Zürich, welche gleichzeitig mit dem Kongreß eröffnet wird. (Helmhaus.)

Exkursionen

1. Basel-Bern-Genf-Montreux-Zürich
2. Luzern-Sustenpaß-Grimsel-Zürich
3. St. Gallen-Kanton Appenzell-Chur-Engadin-Julierpaß-Zürich.

Nähere Angaben sowie Preise werden später bekanntgegeben.

Das *Schweizerische Organisationskomitee* setzt sich wie folgt zusammen: Präsident Stadtrat J. Peter; F. Baldinger, Präsident der Sektion Zürich des Verbandes für Wohnungswesen; O. Frey, Finanzsekretär, Sekretär des Organisationskomitees; D. Gurny, Sekretär des Stadtpräsidenten; H. Marti, dipl. Architekt, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung; A. H. Steiner, dipl. Architekt, Stadtbaumeister; K. Straub, Präsident des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen; M. Werner, Architekt, Vorsteher des kantonalen Regionalplanungsbüros, Zürich; Hch. Bucher (Das Wohnen), Geschäftsführer des Organisationskomitees, Postfach Zürich 27.

Sämtliche Anfragen um weitere Auskünfte, Programme usw. sind an die letztgenannte Adresse zu richten.

WOHNUNGSBAU UND SUBVENTIONSFRAGEN

Jahresprämien statt Subventionen zur Förderung des Wohnungsbaues

Von Dr. H. V. Berg, Wabern-Bern, ein Diskussionsbeitrag.

Die Reduktion der Bundessubventionen für Wohnbauten seit Beginn dieses Jahres veranlaßte einige Kantone und Gemeinden, ihre Beiträge ebenfalls herabzusetzen. Die Gesamtsubvention wird in Zukunft im allgemeinen kleiner sein. Dabei steigen die Baukosten weiter, heute sind sie bereits etwa doppelt so hoch wie 1939. Dadurch ergeben sich jetzt auch für subventionierte Wohnungen Mietpreise, die oft beträchtlich mehr als einen Fünftel bis einen Viertel des Einkommens vieler Lohnempfänger beanspruchen.

Diese Entwicklung hat zudem zur Folge, daß ein immer kleinerer Teil der Anlagekosten durch Hypotheken und Subventionen gedeckt werden kann — mit andern Worten, es braucht heute beim subventionierten Wohnungsbau bedeutend mehr Eigenkapital als vor zwei, drei Jahren. Dazu werden die fremden Gelder meist nicht mehr so freigebig gewährt wie damals. Die Finanzierung wird immer schwieriger.

Die mit der Subventionierung bezweckten Auswirkungen werden also gegenwärtig für Bewohner und Bauherren nur noch sehr ungenügend erreicht. Daß zur Verbesserung dieser Lage eine allgemeine Erhöhung der bisherigen Subventionen nicht in Betracht fällt, haben die kantonalen und Gemeindeabstimmungen der letzten Zeit klar gezeigt. Somit muß man sich fragen, ob mit den bewilligten Geldern nicht eine bessere, befriedigendere Wirkung erzielt werden kann, die den gegenwärtigen Anforderungen wirklich gerecht wird.

Vorerst wird man denken, mit der gleichen Geldsumme könne man doch keinesfalls mehr erreichen, als gegenwärtig

mit den Subventionen — sonst gehe es nicht mit rechten Dingen zu. Das ist richtig, sofern man die Gesamtwirkung betrachtet. Es ist hier aber ähnlich, wie bei der Verwendung einer bestimmten Menge zugeteilter Brennstoffe. Der schlechte oder bequeme Heizer verbrennt jeden Tag gleich viel. Die Zimmertemperatur ist dann allerdings selten den äußern Bedingungen und persönlichen Bedürfnissen angepaßt. Genau nach diesem Prinzip wirkt sich aber das Subventionssystem aus. Nicht nur während eines Winters, sondern während eines ganzen «Hauslebens» bewirkt sie Monat für Monat, Jahr für Jahr eine immer gleich starke Senkung der finanziellen Belastung, bzw. der Mietpreise. Je nach dem gerade möglichen Verdienst der Eltern, der Höhe der übrigen Lebenskosten, je nachdem, ob die Kinder noch Bébés, schulpflichtig oder bereits selbst wieder erwerbstätig sind und finanziell helfen können, ist die immer gleiche Mietpreissenkung bald zu gering, bald überflüssig.

Der folgende Vorschlag will nun eine Möglichkeit zur Verbesserung dieser unrationellen «Heizung» zeigen. Das Heizmaterial, das Geld, soll nicht auf 60 bis 70 viel zu kleine, ungenügend wirkende Jahresportionen verzettelt werden, sondern jetzt und in den nächsten Jahren, solange Wohnungsnot herrscht, voll ausgenützt werden. Allerdings ist auch dafür zu sorgen, daß für Bewohner und Besitzer des Hauses keine untragbaren finanziellen Verhältnisse entstehen, wenn die auf einige Jahre befristete Hilfe aufhört. Im folgenden Vorschlag wird auch dieser Gesichtspunkt berücksichtigt.

Die Prinzipien des vorgeschlagenen Prämiensystems sind folgende: Der Bauherr erhält keine Subvention mehr (über die dadurch hervorgerufenen Finanzierungsänderungen vgl. weiter unten).

Vermietet der Bauherr die neu erstellte Wohnung nun zu einem niedrigeren Preis, als er üblicherweise berechnen dürfte, so wird ihm der entstehende Ausfall während zum Beispiel zehn Jahren vergütet. Als Belohnung für seine Bereitwilligkeit erhält er eine spezielle Zusatzprämie, die im folgenden Beispiel 15 Prozent der Ausfallvergütung beträgt. Je billiger die Wohnung vermietet wird, um so größer ist somit der Betrag der Zusatzentschädigung.

Das folgende Beispiel zeigt, daß sich die Mietpreise viel stärker senken lassen, wenn man eine bestimmte Geldsumme an Stelle einer Subvention in Form von zehn Jahresprämien als Entgelt für herabgesetzte Mietpreise ausbezahlt:

Bauvorhaben: Ein Mehrfamilienhaus mit sechs Dreizimmerwohnungen

	Anlagekosten	
	total Fr.	pro Wohnung Fr.
Land	18 000.—	3 000.—
Gebäude	180 000.—	30 000.—
Umgebungsarbeiten	12 000.—	2 000.—
Total	210 000.—	35 000.—
Mietpreis: Bei		
6 % Bruttorendite	12 600.—	2 100.—

sichtspunkte der Arbeitsbeschaffung aus erwünscht sind. So könnte zukünftige Arbeitsbeschaffung für das Baugewerbe schon heute teilweise finanziert werden. Über die üblichen jährlichen Beträge für Unterhaltsarbeiten kann der Hausbesitzer natürlich jederzeit frei verfügen.

Die Anwendung des oben skizzierten Verfahrens fällt natürlich nur in Betracht, wenn dadurch den Interessen der Bewohner, der Hausbesitzer und ihrer Geldgeber, der öffentlichen Finanzen, der Volkswirtschaft und der allgemeinen Wohlfahrt besser gedient wird als durch das Subventionssystem.

Auswirkungen auf die Finanzierung

Mit dem Wohnungsbau kann mit gutem Gewissen erst begonnen werden, wenn auch die Finanzierung gesichert ist. Besonders für junge Genossenschaften, die in gemeinnütziger Absicht Wohnungen für Familien mit niedern Einkommen erstellen und die nur über sehr beschränkte eigene Mittel verfügen, bedeutete die Subvention bisher eine unbedingte Voraussetzung zur Finanzierungsmöglichkeit. Die durch Baukostensteigerung und Subventionsverminderung vermehrten eigenen Mittel aufzubringen wird immer schwieriger, oft unmöglich, sowohl für Genossenschaften wie auch für viele Privatbauherren.

Der durch die I. und II. Hypothek und die eigenen Mittel nicht gedeckte Betrag soll nun durch ein *Darlehen*, evtl. eine III. Hypothek auf Grund einer Bürgschaft der Gemeinde,

Bisheriges System:		Vorschlag:	
1. Subventionsbetrag = 15 % =	Fr. 4800.—	Barwert von zehn aufeinanderfolgenden Jahresrenten à Fr. 577.— (Zinssatz = 3½ %) =	Fr. 4800.—
Jahresmiete = 6 % der Netto-Anlagekosten dauernd	Fr. 1812.—	Jahresmiete in den ersten 10 Jahren	Fr. 1600.—
Mietpreissenkung	13,7 %	ab 11. Jahr (vgl. folgende Tabelle)	Fr. 1550.— bis 1770.—
Zusatzprämie an den Hausbesitzer	—.—	Mietpreissenkung	23,8 %
		Zusatzprämie an den Hausbesitzer pro Jahr	Fr. 77.—
		während 10 Jahren	
		bei 2 % Verzinsung	Fr. 843.—
2. Subventionsbetrag = 30 % =	Fr. 9600.—	Barwert von zehn aufeinanderfolgenden Jahresrenten à Fr. 1154.— (Zinssatz = 3½ %) =	Fr. 9600.—
Jahresmiete = 6 % der Netto-Anlagekosten dauernd	Fr. 1524.—	Jahresmiete in den ersten 10 Jahren	Fr. 2100.— minus Fr. 850.— =
Mietpreissenkung	27,4 %		Fr. 1250.—
Zusatzprämie an den Hausbesitzer	—.—	ab 11. Jahr (vgl. folgende Tabelle)	Fr. 1550.— bis 1770.—
Keine Spezialprämien an Hausbesitzer		Möglichkeit, den Übergang allmählich zu gestalten.	
		Mietpreissenkung	40,5 %
		Zusatzprämie an den Hausbesitzer pro Jahr	Fr. 154.—
		Spezialprämie für 3 Kinder	Fr. 100.—
		Spezialprämie, weil Einkommen unter Fr. 6000.—	Fr. 50.—

Es wäre möglich, die oben angeführten Zusatzprämien auf einem Sperrkonto zinstragend anzulegen und sie erst freizugeben, wenn Unterhalts- und Renovationsarbeiten vom Ge-

evtl. gemeinsam mit Kanton und Bund, von irgendeinem Finanzinstitut zu dem für I. Hypotheken gültigen Zinssatz gewährt werden.

Dieses Vorgehen wurde in Praxis bereits schon angewendet. Es hat den großen Vorteil, ohne zusätzliche finanzielle Belastung der Gemeinde und ohne Vergrößerung ihres Beamtenapparates durchführbar zu sein. Die Gemeinde übernimmt einzig ein gewisses Risiko. Die für solche Geschäfte eingearbeiteten privatwirtschaftlichen Finanzierungsunternehmen könnten alle notwendigen Operationen und Kontrollen übernehmen. Sind sie dazu aus irgendwelchen Gründen nicht bereit, so müßten eben durch öffentliche Anleihen die nötigen Mittel beschafft werden. Es darf doch nicht soweit kommen, daß zur Bekämpfung militärischer Gefahren die nötigen Gelder immer bereitgestellt werden können, zur Beseitigung von Notständen in Friedenszeiten aber plötzlich nicht mehr.

Handelt es sich beim Bauherrn um eine gutgeführte Wohnbaugenossenschaft, deren Geschäftsgebaren Gemeinde und Kanton dauernd leicht kontrollieren und nötigenfalls beeinflussen können, so dürfte das Risiko ganz gering sein. Für den Bauherrn wird auch der Schutz vor kurzfristiger Kündigung dieser Darlehen besonders wichtig sein. Deren Amortisation wird im Abschnitt über die Auswirkungen auf die öffentlichen Finanzen besprochen.

Auf unser Beispiel angewendet ergeben sich also etwa folgende Finanzierungsmöglichkeiten:

	Bauherr	
	Gemeinnützige Genossenschaft	Privatmann
I. Hypothek	107 000	107 000
II. Hypothek	29 000	29 000
Eigene Mittel	6 000	24 000
Verbürgtes Darlehen	68 000	50 000
Anlagekosten	210 000	210 000

Das Risiko des Bürgen (Gemeinde, Kanton, Bund) vermindert sich natürlich um so rascher, je schneller das Darlehen amortisiert wird. Das Ausmaß der Amortisation beeinflusst aber auch die finanzielle Belastung in spätern Jahren und damit die Höhe der Mietpreise nach Wegfall der öffentlichen Jahresprämien ganz beträchtlich. Deshalb ist zu untersuchen, welche Amortisation in zehn Jahren im Rahmen von 6 Prozent Bruttorendite möglich ist.

Mögliche Mietpreise nach Wegfall der öffentlichen Hilfe

Für die Kapitalverzinsung, Steuern, Unterhalt und Verwaltung ergibt sich für das angenommene Sechsfamilienhaus, unter Zugrundelegung stadtbernerischer Verhältnisse, im ersten Jahr ein Betrag von Fr. 9665.—. Bei 6 Prozent Bruttorendite ergibt sich eine jährliche Belastung von Fr. 12 600.—. Somit kann im ersten Jahr für die Amortisation des Darlehens der Betrag von Fr. 2935.— aufgewendet werden. Zusammen mit dem Zins von 3½ Prozent für das verbürgte Darlehen von Fr. 68 000.— (= Fr. 2380.—) ergibt sich eine Annuität von Fr. 5315.—. Diese erlaubt, innert zehn Jahren total 34 430 Franken abzuschreiben. Nimmt man im elften Jahr das um diesen Betrag reduzierte Anlagekapital als neue Berechnungsgrundlage, so ergibt sich bei 6 Prozent Bruttorendite ein Mietpreis von Fr. 1765.— pro Wohnung, während die effektive finanzielle Belastung (unter Einrechnung eines Abschreibungssatzes von 0,5 Prozent) sogar nur noch Fr. 1550.— beträgt.

Somit kann vom elften Jahr an eine Dreizimmerwohnung ohne Verlust und Gewinn zu Fr. 1550.—, bei 6 Prozent

Bruttorendite zu Fr. 1765.— vermietet und von dann in etwa 65 Jahren amortisiert werden, sofern man in den ersten zehn Jahren auf das Einstecken von Gewinn verzichtet und alle verfügbaren Gelder zur Kapitalamortisation verwendet. Es bedarf wohl keines besonderen Hinweises, daß in erster Linie gemeinnützige Genossenschaften bereit sein werden, auf die Gewinnbildung zugunsten größtmöglicher Kapitalamortisation zu verzichten.

Auswirkungen auf den Hausbesitzer

Die Rechnung im vorherigen Abschnitt zeigt, daß der Hausbesitzer nach Wegfall der öffentlichen Hilfe pro Wohnung nicht mehr Fr. 2100.— verlangen muß, sondern sie dann, ohne Verlust zu erleiden, bis auf Fr. 1550.— herabsetzen kann. Selbst wenn die Lohnneinkommen nicht mehr weiter steigen sollten, besteht später unter einigermaßen normalen Verhältnissen kein Risiko, die Wohnung nicht vermieten zu können. Wurde bisher mit Hilfe einer entsprechend großen Prämie die Wohnung bedeutend unter Fr. 1550.— vermietet, so wird allerdings eventuell ein Mieterwechsel nötig werden.

In finanzieller Hinsicht ist ferner nicht zu verachten, daß neben der erleichterten Finanzierung die *Nettorendite durch Zusatzprämien steigt*. Da der Hausbesitzer während zehn Jahren ganz bestimmte Zahlungen erhält, sofern er ihm bekannte Voraussetzungen erfüllt, ist ihm *ein genaues Kalkulieren und Disponieren auf lange Sicht ohne weiteres möglich*. Der Bauherr kann grundsätzlich die Höhe des Mietpreises selbst bestimmen und so die ihm passenden Einkommenschichten der Mieter bevorzugen. Langjährige Verpflichtungen fallen dahin. Der Hausherr kann jederzeit auf die verbilligte Vermietung seiner Wohnung verzichten. Er erhält dann einfach keine Prämien mehr. Da er zur Mietpreisherabsetzung nie öffentliche Gelder auf Vorschuß erhielt, wie das bei den Subventionen der Fall ist, müssen ihm außer in bezug auf die Amortisationspflicht der erhaltenen Darlehen keine mehrjährigen Verpflichtungen und Kontrollen auferlegt werden. Alle mit der Zweckerhaltung verbundenen Probleme vereinfachen sich dadurch außerordentlich. Das gilt besonders für Wohnungen, die bisher im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues subventioniert wurden.

Wohnungen für kinderreiche oder minderbemittelte Familien (sozialer Wohnungsbau)

Gerade da, wo besonders große Beträge öffentlicher Gelder aufgewendet werden müssen, um den vom Wohnungsmangel vor allem Betroffenen in genügendem Ausmaß zu helfen, treten die Nachteile des Subventionssystems stark hervor. Hier zeigt sich, wie starr es ist, wie unfähig, sich wechselnden Lebensverhältnissen elastisch anzupassen: Nur die Familien, die gerade im Moment des Wohnungsbezuges mindestens drei Kinder haben und deren Einkommen zu jenem Zeitpunkt einen ganz bestimmten Betrag nicht übersteigt, kommen in den Genuß erhöhter Subvention, einer Vorschußzahlung für wenigstens 60 Jahre.

Was passiert aber, wenn die Kinder schon fünf Jahre nach dem Wohnungsbezug erwachsen werden, ausfliegen, oder wenn der Vater endlich besser bezahlte Arbeit findet? Bei scharfer Auslegung der Subventionsbestimmungen muß die Familie dann die Wohnung verlassen — wohin, wird ihr und der betreffenden Gemeinde großzügig selbst überlassen.

Der Auszug fällt besonders schwer, wenn es sich um ein mit Hilfe aller Verwandten erstelltes Eigenheim handelt, das man selbst bauen lassen mußte, weil es sonst keine Unter-

kunft gab. Bleibt die Familie trotz Nichteinhaltung der Bedingungen in der Wohnung, so ist die erhaltene Subvention zurückzuzahlen. Selbst im Falle inzwischen verbesserter Verdienstmöglichkeiten kann das dazu nötige Kapital meistens nicht erspart werden. Bei Subventionsrückzahlung wird auch die Wohnungsversorgung verschlechtert, denn es gibt dann wieder eine billige Wohnung weniger. Wird diese Wohnung in spätern Jahren wieder von einer Familie bezogen, die die an den sozialen Wohnungsbau geknüpften Bedingungen erfüllt, so wird die Subvention dann sicher nicht wieder ausbezahlt werden.

Da die Ausweisungen wegen Nichterfüllens von Subventionsbedingungen des sozialen Wohnungsbaues oft unmöglich sind, besonders in Zeiten des Wohnungsmangels und wegen des ohnehin dauernden Mangels an billigen Wohnungen, entstehen fortlaufend Ungerechtigkeiten, und die öffentliche Hilfe ist zu gering oder wird ohne Notwendigkeit geleistet.

Durch Anwendung des Prämienverfahrens lassen sich alle hier aufgeworfenen Aufgaben mit der nötigen Elastizität ohne weiteres lösen, indem man zu den bisher besprochenen Jahresprämien noch Sonder- oder Sozialprämien gewährt. Weist der Hausbesitzer z. B. nach, daß er im vergangenen Jahr seine Wohnung nicht nur zu Fr. 1600.— statt Fr. 2100.— vermietet, sondern daß darin auch eine Familie mit drei minderjährigen Kindern wohnte, so erhält er zusätzlich eine *Kinderprämie*. Ziehen einige Jahre später die groß gewordenen Kinder fort, so wird die Kinderprämie eben nicht mehr ausbezahlt und kann dort ausgerichtet werden, wo inzwischen Nachwuchs gekommen ist. Da durch Kinder die Wohnungen im allgemeinen stärker beansprucht werden als allein von Erwachsenen, ist eine erhöhte Einnahme des Hausbesitzers auch gerechtfertigt.

Auf gleiche Weise kann vorgegangen werden, wenn die Wohnung einem Familienvater mit geringem Einkommen vermietet wird. Sobald der Hausbesitzer beispielsweise nachweist, daß er seine Wohnung einer Familie mit einem Jahreseinkommen unter Fr. 6000.— zu maximal Fr. 1200.— (nicht über einen Fünftel des Einkommens) vermietet hat, erhält er eine weitere Zusatzprämie, die in unserem Rechnungsbeispiel mit Fr. 50.— eingesetzt wurde.

Auch diese Prämie wird dem Hausbesitzer und nicht dem Mieter ausbezahlt. Er erhält sie zusätzlich für die Bereitwilligkeit, seine Wohnung einer Familie abzugeben zu haben, die heutzutage, aber auch schon in frühern Zeiten und wohl auch in Zukunft immer schwer hat, eine geeignete Unterkunft zu finden, weil sie als «unsicherer Zahler» gilt und wegen des eingefeischten Glaubens, die Vermietung solider, robuster, zweckmäßiger aber einfacher, billiger Wohnungen sei ein schlechteres Geschäft als das Angebot «besserer» Wohnungen. Wichtig ist auch, daß bei dieser Lösung der Mieter und die Behörden nicht miteinander zu tun haben. Dadurch kommen sich die Mieter nicht wie bei den bekannten Mieterzuschüssen der Sozialfürsorge als mehr oder weniger armengeössig vor. Diese Prämie kann wahrscheinlich auf Grund einer entsprechenden Mitteilung des Mieters an den Hausbesitzer erfolgen. Eventuell vorhandene Hemmungen, das niedere Einkommen bekanntzugeben, dürften überwunden werden, wenn dafür eine billige Wohnung erhältlich ist. Eine gut geleitete Genossenschaft dürfte zur Lösung dieser Aufgaben besonders geeignet sein. Nötigenfalls wäre aber auch zu erwägen, die nötigen Feststellungen ohne Inanspruchnahme von Mieter und Vermieter mit Hilfe des Steueramtes zu machen.

Aus den bisherigen Ausführungen gehen auch die

Auswirkungen für die Mieter

weitgehend hervor. Bezieht der Mieter eine neuerstellte Wohnung, an die Prämien ausgerichtet werden, so kann er annehmen, daß, unabhängig von der Beibehaltung oder Lockerung der Preiskontrolle, dafür während einer bekannten Anzahl Jahren (in unserem Beispiel während zehn Jahren) die Miete nicht steigen wird. Dies wird ganz besonders bei gemeinnützigen Genossenschaften der Fall sein. Aber auch private Bauherren werden innert dieser Zeit kaum die einmal selbst festgesetzte Miete erhöhen, um die durch Prämienzugang erhöhte Nettorendite nicht zu vermindern.

Für den Wohnungssuchenden ist vor allem wichtig, daß er bei Durchführung des hier dargelegten Vorschlages viel größere Aussichten hat, mindestens für die nächsten zehn Jahre eine billigere Wohnung zu finden, als nach dem heutigen Subventionssystem möglich ist. Er muß allerdings damit rechnen, daß sie nach Ablauf dieser Zeit etwa ebenso teuer wird wie heute eine subventionierte Wohnung. Speziell die ganz billigen Wohnungen können teurer werden, wenn man sich nach Ablauf dieser Zeit nicht entschließt, die Sonderprämien beizubehalten. Aber was ist ihm wichtiger: Jetzt eine seinen Einkommensverhältnissen angepaßte Wohnung zu erhalten, die in spätern Zeiten vielleicht etwas teurer wird, oder eine Wohnung zu einem Mietpreis, der ihn trotz Subventionen übermäßig belastet, allerdings mit der mehr oder weniger großen Sicherheit (der Hausbesitzer kann, besonders bei weiterer Geldentwertung, die Subvention jederzeit zurückzahlen), daß die Miete während zwei Generationen nicht ansteigen wird?

Auswirkungen auf die öffentlichen Finanzen

Die Anwendung des hier beschriebenen Vorschlages hätte zur Folge, daß die pro Wohnung gewährte öffentliche Hilfe nicht schon im Erstellungsjahr vollständig ausbezahlt werden müßte wie beim bisherigen Subventionssystem, sondern sich auf mehrere, zum Beispiel zehn Jahresraten verteilen würde. Die bisherige Belastung der öffentlichen Finanzen pro Jahr würde also auf einen Zehntel sinken! Damit steigen die Aussichten, die Kosten der Mietpreissenkungen sogar in der ordentlichen Rechnung unterbringen zu können. Ferner sind gegenüber den bisherigen Aufwendungen für den sozialen Wohnungsbau Ersparnisse zu erwarten, da die Zusatzprämien nur solange ausbezahlt werden, als die Voraussetzungen dazu wirklich bestehen.

Druck auf die Baukosten

Das Interesse an niedrigen Baukosten — nicht durch Qualitätsverminderung, sondern durch verstärkten Preisdruck auf geeignete Lieferanten und Handwerker — ist beim Bauherrn bei Anwendung des Prämienystems viel größer, als wenn er mit Hilfe von Subventionen baut. Weshalb, sei an unserem Beispiel gezeigt. Der Bauherr erhält für jede Dreizimmerwohnung, die die vorgeschriebenen qualitativen Minimalforderungen erfüllt und die er zu Fr. 1600.— vermietet, Fr. 500.— plus Fr. 77.— pro Jahr. Sind die Kosten seiner Wohnung nun geringer als die Durchschnittskosten von Fr. 35 000.— im betreffenden Jahr in einer bestimmten Gemeinde, z. B. nur Fr. 33 000.—, so müßte er statt Fr. 500.— eigentlich nur eine Jahresentschädigung von Fr. 380.— haben (6 Prozent von Fr. 33 000.— = Fr. 1980.— minus Fr. 1600.— = Fr. 380.—). Da er aber Fr. 500.— erhält, macht er einen zusätzlichen Jahresgewinn von Fr. 120.—.

Möglichkeiten zur Förderung der Bauqualität

Für die Aufnahme von kinderreichen und minderbemittelten Familien wurden bereits Sonderprämien vorgeschlagen. Ebenso könnten baulich besonders gute Lösungen durch Anerkennungsurkunden, öffentliche Bekanntgabe und auch finanziell prämiert werden. In Zürich wird das ja bereits durchgeführt. Mir scheint, für die fertigen Bauten sollten nach gleichen Prinzipien, wie sie für Automobile bereits bestehen (vgl. z. B. «Automobil-Revue» Nr. 14 vom 19. März 1948), Qualitäts- und Leistungsprüfungen entwickelt werden, deren Resultate auch dem Laien verständlich sind. So könnte eine Grammophonplatte mit immer gleichem Bébégeschrei, Klavierspiel usw. über, unter und neben einem Zimmer gespielt werden. Hört man sie nicht, so ist die genügende Schallisolation zwischen den betreffenden Zimmern objektiv festgestellt. Grundsätzlich ist nur das Endresultat zu prüfen, in der Wahl der nötigen technischen Mittel sollen die Erbauer ganz frei sein. Diese Möglichkeiten seien hier nur angedeutet, sie sind grundsätzlich auch anwendbar, wenn ein Haus ohne oder mit irgendeiner öffentlichen Hilfe erstellt wird.

Volkswirtschaftliche Auswirkungen

Ebenso wie man einen Ofen nur mit den Brennstoffen heizen darf, die er verträgt, selbst wenn andere Materialien größere Wärme abgeben — es wird niemandem einfallen, einen Kohleofen mit Öl zu feuern —, sind in einem gegebenen Wirtschaftssystem nur ganz bestimmte Maßnahmen möglich. Die hier vorgebrachten Vorschläge befassen sich mit der Frage, auf welche Weise unter den jetzt gegebenen Verhältnissen die größte Wirkung in erwünschter Richtung mit minimalem Aufwand möglich ist.

Das Angebot mittelteurer und billiger Wohnungen könnte durch die Anwendung des Prämiensystems während der nächsten 10 bis 15 Jahre mit gleichem Aufwand beträchtlich verstärkt werden. Wenn bis dann, was wir ja alle hoffen, der Wohnungsmangel beseitigt und dadurch die Mietpreiskontrolle vollständig aufgehoben werden kann, wird die wieder bestehende Angebotskonkurrenz dafür sorgen, daß die Mietpreise nicht zu sehr über die Selbstkosten der Hausbesitzer steigen. Im übrigen ist heute noch unbestimmt, wie sich bis dann die Lohneinkommen, Lebens- und Wohnkosten entwickeln werden. Es ist doch unlogisch, heute öffentliche Gelder zur Verbilligung der Wohnkosten in einer zukünftigen Periode, deren Kostenverhältnisse wir noch gar nicht kennen, auszugeben, und gleichzeitig keine den jetzigen Einkommensverhältnissen entsprechenden Mietpreise zu erreichen.

Man mag sich nun fragen, ob nicht allein eine Darlehensgewährung oder -verbürgung mit teilweiser Übernahme der Zins- und Amortisationslasten durch die Öffentlichkeit zum gleichen Ziel führen könne. Leider nicht. Eigene Berechnungen und die Kontrolle des letztes Jahr im Kanton Bern vorgeschlagenen Systems haben das belegt. Auch im Bericht vom 6. Februar 1948 des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt an den Landrat über die weitere Förderung der Wohnbautätigkeit wird auf Seite 6 festgehalten, daß die Mietzinse reduzierende Wirkung geringer sei. Durch Darlehensgewährung kann wohl die Finanzierung erleichtert werden, aber die Mietpreise können dadurch nur gleich stark oder noch weniger als beim Subventionssystem gesenkt werden. Die verstärkte Senkung der Mietpreise ist aber gegenwärtig eine der wichtigsten Aufgaben.

Besonders günstig dürfte sich auch der Zwang zum Amortisieren eines Teils der in Neubauten investierten Gelder, näm-

lich der von der Öffentlichkeit verbürgten Darlehen auswirken. Gegenwärtig besteht diese Garantie ja nicht. Die entsprechenden Summen können unter Umständen als Gewinn verausgabt werden, was wiederum zu hohen Belastungen der Liegenschaften in der Zukunft, Unmöglichkeit späterer Mietpreissenkungen ohne Verlust, die Gefahr finanzieller Schwierigkeiten der Hausbesitzer bei Kündigung nachrangiger Hypotheken und die Steigerung der Landpreise fördert.

Notwendige Vorschriften

Es kann sich hier nicht darum handeln, einen Verordnungsentwurf zur Anwendung des vorgeschlagenen Prämiensystems vorzulegen. Doch seien seine maßgebenden Grundzüge genannt:

1. Finanzierungshilfe durch Darlehensverbürgung.
Festlegung der jährlich zu leistenden Amortisation bzw. Annuität. Zur Sicherung ihrer Leistung wäre evtl. vorzusehen, daß bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen der Gemeinde das Recht zusteht, die Mieteinnahmen einzukassieren und davon die Annuität abzuziehen.
2. Nennung der Minimalanforderungen in bezug auf Hygiene, Größe, Belichtung usw. an die Wohnungen, die öffentliche Hilfe erhalten.
3. Fixierung der jährlichen Entschädigungen pro Wohnung an die Hausbesitzer. Pro Zwei-, Drei-, Vier-, Fünf- und Sechszimmerwohnung, evtl. pro Quadratmeter Wohnfläche. (Diese Ansätze können den typischen Verhältnissen in einer Gemeinde und der Baukostenentwicklung jährlich angepaßt werden.) Zum Beispiel pro Dreizimmerwohnung: Es wird während zehn Jahren die Differenz zwischen dem verlangten Mietpreis und Fr. 2100.— bezahlt, höchstens Fr. 1000.— (um zu weitgehende Mietpreissenkungen zu verhindern). Der Hausbesitzer hat anzugeben, welche Mietpreise er verlangen wird, sofern er Prämien beansprucht.
4. Fixierung der Zusatzprämien.
Im angeführten Beispiel betragen diese:
15 Prozent der Entschädigung = etwa Fr. 30.— pro Kind (Fr. 100.— für drei Kinder);
Fr. 50.—, wenn eine Familie mit einem Jahreseinkommen unter Fr. 6000.— weniger als einen Fünftel ihres Einkommens für die Wohnungsmiete zahlen muß.
5. Festlegung der Dauer der öffentlichen Leistungen.
Zum Beispiel im Minimum zehn Jahre. Die Auszahlung erfolgt jährlich, sofern der Hausbesitzer die Einhaltung der Bedingungen nachweist. Bei Nichteinhaltung tritt Wegfall bzw. Verminderung der öffentlichen Leistung ein. Innert zehn Jahren wird nach einem Unterbruch der öffentlichen Zahlung wegen Nichteinhaltung der Bedingungen die Prämienzahlung wieder aufgenommen, wenn die Bedingungen neuerdings eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung hat der Hausbesitzer das Recht zu einer Mietpreisfestsetzung entsprechend den Vorschriften der Preiskontrolle.

Gegenüber dem Subventionssystem vereinfachte Durchführung und Kontrolle

Da die detaillierte Prüfung des Kostenvoranschlages und der Abrechnung für jedes einzelne Haus, an das öffentliche Hilfe gewährt wird, nicht mehr nötig ist, ergibt sich eine enorme Arbeitersparnis, besonders wenn man bedenkt, daß diese Arbeiten gegenwärtig je von Gemeinde-, Kantons- und Bundesinstanzen, also dreimal durchgeführt werden. Das

Hauptgewicht wird auf eine grundsätzliche Vorprüfung und auf die Kontrolle der fertigen Wohnung und der Vermietungs- und Bewohnerverhältnisse verlegt. Beim Subventionssystem wird mit Bezugsbeginn bzw. nach Abrechnungsgenehmigung der gesamte öffentliche Beitrag ausbezahlt. In den darauffolgenden Jahren müssen die Behörden zum Bewohner bzw. Hausbesitzer gehen und die Einhaltung der Bedingungen kontrollieren — und sich oft unbeliebt machen. Beim Prämiensystem kommt der Hausbesitzer aus Eigeninteresse

jedes Jahr wieder zu den Behörden, um ihnen die Einhaltung der Bedingungen nachzuweisen, damit er das zugesicherte Jahresentgelt erhält. Dadurch wird die Arbeit der Behörden zur Kontrolle der Zweckerhaltung bedeutend erleichtert, und sie brauchen ein Minimum an Personal.

Mögen diese Vorschläge, die, darauf sei noch ausdrücklich hingewiesen, eine ganz private Meinung darstellen, zur Lösung der immer größeren Schwierigkeiten in der Bereitstellung geeigneter Wohnungen beitragen.

AUS STAAT UND WIRTSCHAFT

Genossenschaftliche Zentralbank

Am 28. Februar fand im Freidorf bei Basel die Delegiertenversammlung der Genossenschaftlichen Zentralbank statt, an der 81 Delegierte, die 13 789 000 Fr. Anteilscheine vertraten, teilnahmen.

In seiner Eröffnungsansprache beschäftigte sich der Präsident der Verwaltung, Dr. Max Weber, eingehend mit den Möglichkeiten eines wirtschaftlichen Rückschlages und warnte davor, die zu erwartenden Preiskorrekturen durch deflationistische Maßnahmen zu verschärfen.

In Ergänzung zum gedruckt vorliegenden Jahresbericht wies Dr. h. c. Heinrich Küng, der Direktor der Genossenschaftlichen Zentralbank, auf die Leistungen der Bank in den vergangenen 20 Jahren ihres Bestehens hin.

Die Bank hat immer ihre Hauptaufgabe darin gesehen, die schweizerische Konsumvereinsbewegung zu fördern und hat in den vergangenen Jahren vor allem auch die genossenschaftliche Bautätigkeit unterstützt. Würde sie nicht bestehen, sie müßte heute geschaffen werden; denn es kann für die Genossenschaftsbewegung nicht gleichgültig sein, ob ihre Mitglieder Kredite durch eine ihnen fernstehende oder durch eine mit ihnen ideologisch verbundene Bank erhalten.

Die großzügige *Vorratspolitik* des VSK vor und während des Krieges war gerade dank der Unterstützung durch die Bank möglich. Und es liegt deshalb im Interesse der Genossenschaften, die Erstarkung ihrer Bank weiter entschieden zu fördern. Dazu gehört die

vermehrte Erfassung der Sparkraft der den Konsumvereinen oder den Gewerkschaften angeschlossenen Mitglieder. Gerade auf diesem Gebiete sind noch lange nicht alle Möglichkeiten erschöpft. Weiter mahnte Dr. Küng zur Zurückhaltung vor übertriebenen Investitionen, da die gegenwärtige Lage den Zustand einer deutlichen Überspitzung zeigt und man sich vor Augen halten muß, daß, je höher die Preise hinaufgetrieben werden, desto größer auch die Gefahren des Rückschlages und desto härter auch dessen Folgen sein können.

Hierauf genehmigte die Versammlung Geschäftsbericht und Jahresrechnung und beschloß, den Reinertrag von 1 303 935 Fr. wie folgt zu verteilen:

zur 4prozentigen	
Verzinsung der Anteilscheine	Fr. 686 629.—
zur Speisung des Reservefonds	» 350 000.—
als Saldo vortrag	» 267 306.—

An die Stelle der zurücktretenden Verwaltungsmitglieder B. Eggenberger, Grabs, und Nationalrat Dr. H. Oprecht, Zürich, wurden Dr. Georges Capitaine, Präsident des Kreisverbandes I des VSK, Genf, und Ernst Leuenberger, Zentralsekretär des Schweizerischen Typographenbundes, Bern, gewählt. Die Kontrollstelle wurde auf eine weitere Amtsdauer bestätigt und als Ersatz für den austretenden Ernst Leuenberger, Hermann Steinemann, VPOD, Zürich, zu deren Mitglied gewählt. M.

Die Bautätigkeit im Jahre 1947

(Nach dem Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit in «Die Volkswirtschaft»)

Im Jahre 1947 sind in den erfaßten 382 Gemeinden mit über 2000 Einwohnern insgesamt 13 842 *Neubauwohnungen* erstellt worden. Diese Zahl übertrifft diejenige vom Vorjahr von 11 022 Wohnungen um 25,6

Prozent und stimmt nahezu mit derjenigen vom Jahre 1933 überein. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr erstreckt sich, mit Ausnahme der Großstadtgruppe, auf sämtliche Ortsgrößenklassen; sie ist jedoch in den