Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 23 (1948)

Heft: 5-6

Artikel: Finanzielle Unterstützung des Wohnungsbaues

Autor: Peter, J.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101993

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: 11.07.2025

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

INTERNATIONALER KONGRESS FÜR WOHNUNGSBAU UND STADTPLANUNG IN ZÜRICH

Gruß den Delegierten

Vom 21. bis 26. Juni findet im Kongreßhaus in Zürich der neunzehnte internationale Kongreß für Wohnungsbau und Stadtplanung statt, zu dem eine beträchtliche Zahl von Besuchern aus dem Ausland gemeldet ist. Auch aus der Schweiz ist die Beteiligung ansehnlich. Zwei Hauptthemen befassen sich mit Fragen des *Wohnungsbaues,* zwei mit solchen der *Landes- und Regionalplanung.* In Studiengruppen wird zu diesen Problemen Stellung bezogen und Detailfragen werden beraten. Besichtigungsfahrten zu den in den letzten Jahren ausgeführten Wohnkolonien von Zürich und Winterthur sollen den Kongreßteilnehmern zeigen, wie die Schaffung zweckmäßiger und finanziell tragbarer Wohngelegenheiten bei uns angepackt wurde. Für Interessenten, die nicht am ganzen Kongreß teilnehmen können, aber doch an einzelnen Tagen dabei sein möchten, besteht die Möglichkeit hierzu durch Bezug von Tageskarten. Anschließend an den Kongreß werden von Zürich aus *drei Studienfahrten* zu vorteilhaften Preisen ausgeführt mit dem Zweck, Besichtigungen von Siedlungen in verschiedenen Landesteilen mit dem Genuß der landschaftlichen Schönheiten der Schweiz zu verbinden. Die erste Tour führt über Basel und Bern nach Genf, die zweite über St. Gallen und Chur nach dem Engadin, die dritte über Luzern—Susten—Grimsel—Furka nach dem Tessin.

Finanzielle Unterstützung des Wohnungsbaues

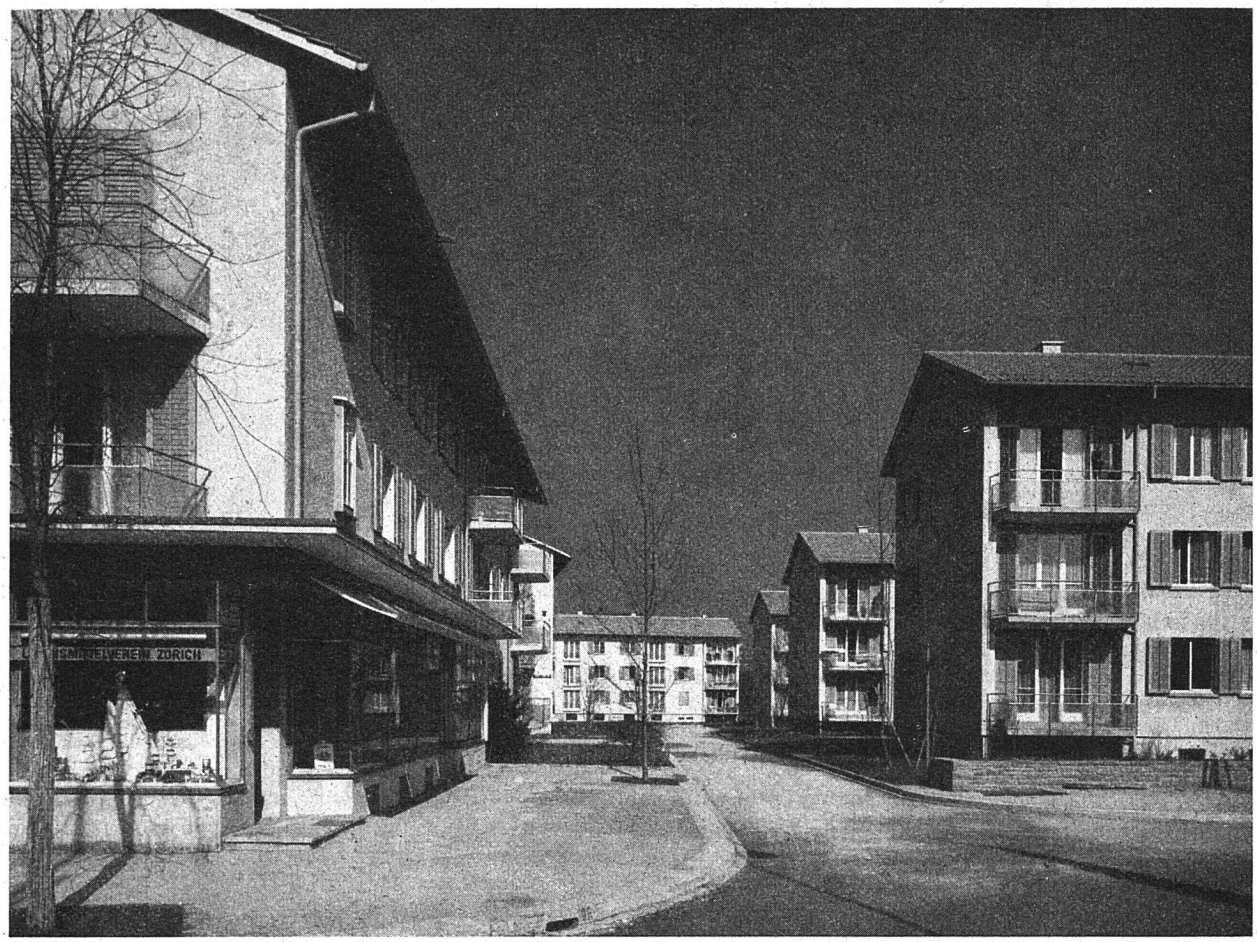
1. Seit dem Jahre 1939 sind die Baukosten in der Schweiz bis Ende 1947 um 100 Prozent gestiegen. Vor dem Kriege kostete eine Standardwohnung zu drei bis vier Zimmern mit Küche und Bad in den Städten durchschnittlich 20 000 Fr. Heute kostet die gleiche Wohnung 40 000 Fr. Die Baukosten sind stärker angestiegen als die allgemeinen Lebenskosten. Diese haben sich bis Ende 1947 um 62 Prozent erhöht. Die Lebenskosten konnten durch eine scharfe Preiskontrolle und durch Zuschüsse des Bundes an Brot, Milch usw. tiefgehalten werden. Die Baukosten stiegen stärker an, weil starker Mangel an Holz und Eisen herrschte und weil die Preiskontrolle bei den Unternehmerpreisen und den Löhnen der Bauarbeiter weniger streng war, um die Bautätigkeit nicht zu hemmen.

Die Kapitalzinsen sind schon vor dem Kriege und auch während des Krieges zurückgegangen und betragen heute 3,5 bis 4 Prozent. Die Taxen für Wasser, Beleuchtung und Kehrichtabfuhr sowie die Steuern und Verwaltungskosten sind fast stabil geblieben. Dagegen sind die Ausgaben für Gebäudeunterhalt und Reparaturen mit den Baukosten ungefähr auf das Doppelte angestiegen. Die Kosten für die Miete betragen 6 bis 6,5 Prozent der Erstellungskosten der Wohnungen und setzen sich wie folgt zusammen: Kapitalzinsen 3,5 bis 4 Prozent, Kapitalabzahlung 0,5 Prozent, Gebäudeunterhalt 1,0 Prozent, Taxen und Verwaltungskosten 1,0 Prozent.

2. Vor dem Kriege war die Regel, daß für die Miete 20 bis 25 Prozent des Einkommens ausgegeben wurden. Da der Wohnungsstandard in der Schweiz auch bei den Arbeitern hoch ist, mußten sie häufig mehr als einen Fünftel ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Während des Krieges haben sich die Verhältnisse stark geändert. In den Vorkriegswohnungen blieben die Mietzinse durch gesetzliche Kontrolle stabil, während die Einkommen der Bewohner sich erhöhten. Dadurch wurde zwischen Einkommen und Miete eine bessere Relation geschaffen. Die Miete beträgt in den Vorkriegswohnungen heute durchschnittlich etwa 15 Prozent des Einkommens. Bei den neuen Wohnungen zeigte sich aber eine entgegengesetzte Entwicklung. Da die Baukosten stärker stiegen als die Löhne, die sich den allgemeinen Lebenskosten anpaßten, ist hier das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete ungünstiger geworden. Für eine neue Wohnung mit Baukosten von 40 000 Fr. beträgt der Mietzins 2400 Fr. Ein Arbeiter mit einem Einkommen von 6000 Fr. müßte somit ohne öffentliche Hilfe 40 Prozent seines Einkommens für die Miete ausgeben. Ein Angestellter mit einem Jahressalär von 8000 bis 10 000 Fr. bezahlt für die gleiche neue Wohnung 30 bis 35 Prozent seines Einkommens.

3. Da die Baukosten während des Krieges immer mehr anstiegen, mußten öffentliche Mittel bereitgestellt werden, um ein vernünftiges Verhältnis zwischen Einkommen und Miete für die unteren und mittleren Klassen zu erreichen. Bei dem föderativen Aufbau der Schweiz war es gegeben, daß die Gemeinden und Kantone zusammen mit dem Bund die finanzielle Hilfe leisteten. In vereinzelten Fällen geben auch Industrieunternehmungen eine zusätzliche Hilfe.

Die finanzielle Hilfe besteht in einer einmaligen Subvention à fonds perdu zur Verringerung der Baukosten. Sie wird an Private, an Baugenossenschaften und an Gemeinden für kommunale Bauten ausgerichtet. Für die Bemessung der Subvention bestehen zwei Kategorien: Der allgemeine Wohnungsbau mit Wohnungen für die mittleren Klassen, bei denen kleinere Subventionen gegeben werden, und der soziale Wohnungsbau für die minderbemittelte Bevölkerung, für den erhöhte Subventionen bestimmt sind. Der Bund bezahlt zurzeit eine Subvention von 5 Prozent der Baukosten beim allgemeinen Wohnungsbau und von 10 Prozent beim sozialen Wohnungsbau. Bis Ende 1947 war seine Hilfe um je 5 Prozent höher; er hat sie wegen der großen finanziellen Lasten herabgesetzt. Kanton und Gemeinde müssen zusammen mindestens das Doppelte der Hilfe des Bundes aufbringen. Es ergibt sich auf diese Weise eine totale Subvention von 15 Prozent beim allgemeinen Wohnungsbau und von 30 Prozent beim sozialen Wohnungsbau. Kantone und Gemeinden geben jedoch an



Siedlung «Im Herrlig» der Allgemeinen Baugenossenschaft, Zürich

vielen Orten mehr als die minimale Subvention. Die gesamte öffentliche Hilfe beträgt beim allgemeinen Wohnungsbau 15 bis 25 Prozent und beim sozialen Wohnungsbau 30 bis 40 Prozent der Baukosten.

Die privaten Bauherren bauen in der Regel Wohnungen für die mittleren Klassen und erhalten die Subventionen für den allgemeinen Wohnungsbau. Wenn sie ihre Häuser verkaufen und dabei Gewinne erzielen, dann muß die Subvention ganz oder teilweise zurückerstattet werden. Nach den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaues erstellen die Baugenossenschaften ihre Häuser. Diese Häuser sind in der Regel unverkäuflich, und die Genossenschaften sind verpflichtet, die Wohnungen jederzeit in erster Linie an minderbemittelte und kinderreiche Familien zu vermieten. Die Mietzinse der Genossenschaften werden von den Gemeinden dauernd kontrolliert, auch in Zeiten, da keine allgemeine Mietzinskontrolle besteht. Die Gemeinden haben in den Vorständen der Baugenossenschaften gewöhnlich einen Vertreter zur Wahrung der öffentlichen Interessen. Die Gemeinden haben das Recht, die Wohnhäuser der Genossenschaften zu erwerben, wenn sie ihrem Zweck entfremdet werden. Es bestehen zurzeit in der Schweiz etwa zweihundertfünfzig Baugenossenschaften, die rund fünfundzwanzigtausend Wohnungen verwalten.

4. Das Hypothekarsystem ist in der Schweiz gut geordnet. Die Baugenossenschaften, die mit finanzieller Hilfe des Staates bauen, haben keine Mühe, 60 bis 65 Prozent der verzinslichen Baukosten bei den bestehenden Kantonalbanken oder bei der Genossenschaftlichen Zentralbank zu einem Zinsfuß von 3,5 Prozent zu erhalten. Schwieriger ist es, das restliche Kapital aufzubringen. In vielen Fällen übernehmen die Gemeinden die Restfinanzierung bis auf 90 bis 95 Prozent oder die Verbürgung der zweiten Hypothek bis auf diese Höhe ebenfalls zum Zinsfuß von 3,5 Prozent. Die letzten 5 bis 10 Prozent müssen die Genossenschaften durch Beteiligung der Mieter selber aufbringen. Da die Zinsen im allgemeinen niedrig sind, hat man bis heute darauf verzichtet, speziell verbilligte Kapitalzinsen für den Wohnungsbau anzusetzen. Die Verbilligung der Mietzinse wird, wie oben gezeigt, durch die Subventionen erreicht.

5. Es hat sich jedoch ergeben, daß auch die mit normalen Subventionen verbilligten Wohnungen vor allem für Familien mit mehreren Kindern noch zu teuer sind. Das hat einzelne Städte wie Basel und Zürich veranlaßt, spezielle Hilfen für kinderreiche Familien einzuführen. Familien mit drei und mehr Kindern und kleinen Einkommen erhalten Mietzinszuschüsse. Diese sind so festgesetzt, daß die Mietzinse für diese Familien in einer Wohnung von vier oder fünf Zimmern etwas kleiner sind als die normalen Mietzinse für eine Wohnung zu drei Zimmern. Es soll damit ein Anreiz geschaffen werden, damit diese Familien größere Wohnungen bevorzugen. In kleinen Wohnungen werden an kinderreiche Familien keine Mietzinszuschüsse ausgerichtet.

Neben den kinderreichen Familien gibt es manche Familien mit kleinsten Einkommen, denen auch die Wohnungen der Baugenossenschaften zu teuer sind und die das nötige Genossenschaftskapital nicht aufbringen können. Für diese

Baugenossenschaft Eidg. Personal, Zürich

Wylergut, Bern (Mehrfamilienhäuser an der Polygonstraße, längs der Bahnlinie)

Familien sind in verschiedenen Städten schon vor dem Kriege und auch während des Krieges kommunale Wohnungen erstellt worden, die noch stärker verbilligt wurden als die genossenschaftlichen Wohnungen. So sind in Zürich kommunale Wohnungen gebaut worden mit Subventionen von 60 Prozent der Baukosten.

6. Für alle neuerstellten Wohnungen, ob sie mit oder ohne Subvention erstellt werden, besteht in der Schweiz die Mietzinskontrolle. Für die Vorkriegswohnungen besteht neben der Preiskontrolle auch der Mieterschutz. Es dürfen Kündigungen nur unter bestimmten Voraussetzungen vorgenommen werden. Es bestehen zurzeit starke Bestrebungen, die Mietzinskontrolle für die Vorkriegswohnungen ganz oder teilweise aufzuheben. Die Hauseigentümer machen geltend, daß die Kosten für den Gebäudeunterhalt heute so groß seien, daß sie mit den bisherigen Mietzinsen die Wohnungen nicht genügend unterhalten können. Die zuständigen Behörden haben bis jetzt diesen Begehren nicht nachgegeben, da sie vermutlich abwarten wollen, bis die allgemeinen Lebenskosten wieder zurückgehen.

7. Die Schweiz hatte vor dem Kriege eine durchschnittliche Wohnungsproduktion von jährlich 13 000 Wohnungen. In den Jahren 1940 und 1941 sank die Produktion auf jährlich 6000 Wohnungen. Im Jahre 1942 begann die öffentliche Unterstützung des Wohnungsbaues. Die jährliche Produktion stieg in den Jahren 1942/43 auf je 8000, in den Jahren 1944/1945 auf je 12 000 und in den Jahren 1946/47 auf je 16 000 Wohnungen. Während des Krieges wurden ungefähr die Hälfte und nach dem Kriege etwa zwei Drittel der neu erstellten Wohnungen unterstützt. Im ganzen wurden in diesen sechs Jahren von den 72 000 neu erstellten Wohnungen 44 000 mit finanzieller Hilfe gebaut. Die Subventionen hierfür betragen annähernd 400 Millionen Franken. Für die einzelne Wohnung ergibt dies eine Subvention von durchschnittlich 9000 Fr. oder einem Drittel der Baukosten.

Bis zum Jahre 1945 konnte mit den Subventionen die ganze Kriegsteuerung bezahlt werden. Bis dahin ist es somit gelungen, die Wohnungen zu den Mietzinsen der Vorkriegszeit zu erstellen. Seither sind trotz den Subventionen die Mietzinse auch in den neuen Wohnungen über die Vorkriegspreise gestiegen, wobei aber auch heute die Wirkung der finanziellen Hilfe auf die Mietzinse groß ist. In den Städten betrug der Mietzins für eine Dreizimmerwohnung vor dem Krieg durchschnittlich jährlich 1200 Fr. Die gleiche Wohnung kostet heute mit der Subvention nach dem System des sozialen Wohnungsbaues 1400 bis 1600 Fr., mit der Subvention nach allgemeinem Wohnungsbau 1800 bis 1900 Fr. und ohne öffentliche Hilfe 2400 Fr. Ohne finanzielle Hilfe hätten die teuren Neuwohnungen die Lebenskosten durchschnittlich viel stärker beeinflußt und damit auch die Löhne weiter in die Höhe getrieben.

Die finanzielle Unterstützung hat im weiteren mitgeholfen, die Wohnungskultur zu fördern. Die Subventionen werden nur für Bauprojekte erteilt, die gute Lösungen in bezug auf Situation und Wohnungseinteilung bringen. Vor allem ist es mit der öffentlichen Hilfe möglich geworden, die Peripherie der Städte planmäßig zu gestalten. Viele Siedlungen von Einfamilienhäusern, die in den letzten Jahren entstanden sind, währen ohne diese Hilfe nicht möglich geworden. So haben die Subventionen nicht nur eine momentane finanzielle Hilfe gebracht. Sie wirken dauernd nach und verhelfen Tausenden von heutigen und künftigen Familien zu einer gesunden Wohnung.

J. Peter.

Der Fortschritt im Hausbau und die dazu geeigneten Methoden

Fortschritt im Wohnungsbau bedeutet, daß wir dem Menschen in der Wohnung nicht nur Unterkunft, sondern auch Geborgenheit und Freude, eine Heimstatt schaffen. Darin liegt die große Schwierigkeit unserer Aufgabe. Sie hat deshalb nicht nur mit Planung, Technik, Berechnung und Organisation zu tun, sondern auch mit dem Menschen selbst und mit der Kultur.

Wenn wir auf den Beginn der Industrialisierung zurückblicken, dann stellen wir fest, daß die Gestaltung und Hygiene vernachlässigt wurden. Und wenn wir die Entwicklung seit dem ersten Weltkrieg überblicken, dann steht fest, daß in gestalterischer und hygienischer Hinsicht ein großer Fortschritt zu verzeichnen ist, auf der andern Seite aber auf Kosten der Raumzahl und Bemessung sowie der baulichen Qualität gebaut werden mußte, trotz Verbesserungen in Organisation und maschinellen Hilfsmitteln.