

# Neue Wege in der Wohnbaufinanzierung

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **29 (1954)**

Heft 1

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102631>

## **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.

werden, wenn das halbe Zimmer genügend belüftet und als Schlafzimmer benützt werden kann.

### 7. Zimmergrößen

Es soll in jeder Wohnung ein geräumiger Wohnraum vorhanden sein; die Schlafzimmer können aber klein sein.

| Minimalgrößen für  | Fertige Bodenfläche           |                           |
|--------------------|-------------------------------|---------------------------|
|                    | ohne eingebauten Schränken    | mit eingebauten Schränken |
| Wohnraum           | nicht unter 16 m <sup>2</sup> |                           |
| Elternschlafzimmer | 13 — 15 m <sup>2</sup>        | 10 — 12 m <sup>2</sup>    |
| Kinderzimmer       | 6 — 9 m <sup>2</sup>          | 5 — 8 m <sup>2</sup>      |

Korridor: Er kann auf ein Minimum reduziert werden, da die Schlaf- und Nebenräume durch den Wohnraum erreicht werden können.

### 8. Wohnküche, Wohndiele, Eßzimmer

Abzulehnen ist für die billigen Wohnungen die Anordnung von

- 1 Küche, 1 Eßzimmer und 1 Wohnzimmer;
- 1 Küche und 1 Eßzimmer (nur Eßtisch und Buffet) ohne Wohnraumcharakter.

Für die Hausfrau ist es erwünscht, daß Küche, Wohn-, Spiel- und Eßraum möglichst nahe beieinander liegen. Die direkte Verbindung von Küche und Wohnstube bewährt sich vor allem für Familien mit Kindern.

Je nach den Verhältnissen sind folgende Lösungen für Wohnungen, die von Familien benützt werden, zu empfehlen:

- a) *Küche* (als Arbeitsküche), *daneben Wohnstube* zugleich als Eßraum, Arbeitsraum und der Erholung dienend (Radio, Couch, Büchergestell usw.);
- b) *Wohnküche* (Arbeitsküche mit Raum für wohnlichen Eßplatz, daneben *Wohnstube* als Arbeits-, Spielraum und der Erholung dienend);
- c) *Küche* (als Arbeitsküche), daneben *Wohndiele* mit direk-

tem Fenster ins Freie (nicht nach Norden) als Eß- und Arbeitsplatz, außerdem noch *Wohnraum*, der Erholung dienend;

- d) *Wohnküche*: Sie kann so eingerichtet werden, daß Herd und Spültrog vom Wohnplatz nicht erblickt werden, eventuell mit Trennung von Küchenplatz und Wohnanteil durch Vorhang oder eine Wand auf halbe Zimmerhöhe; nur zu empfehlen, wenn die Küche gut gelüftet werden kann und eine ventilierte Speisekammer vorhanden ist;
- e) *Kochnischen*: nur für 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende und Ehepaare.

### 9. Küche

Die Küche soll in erster Linie eine praktisch eingerichtete Arbeitsstätte und nicht zu groß sein, damit die Arbeitswege nicht zu lang werden.

- a) Normalküche: Mindestgröße 2 × 3 Meter = 6 Quadratmeter;
- b) Kochnische: Kleinste reine Arbeitsküche auf minimaler Grundfläche;
- c) Wohnküche: Normalküche wie oben mit zusätzlichem Platz (möglichst freundlich mit Fenster) als Eßplatz.

*Die Normalküche soll enthalten:*

Rüstplatz, Spültrog mit Abtropfstelle, Herd; als *Schrankausbau* sollten vorhanden sein: entlüftetes Speiseschränkchen, Geschirrschrank, eventuell Besenschrank (wenn nicht schon im Vorplatz).

Der *Kühlschrank* wäre wünschenswert, ist aber vorläufig noch Luxus. Für unser Klima genügen Kleinkühlschränke. Es sollten jedoch ein Stecker und Platz für einen Kühlschrank vorhanden sein.

Der *Spültrog* kann aus Feuerton (wesentlicher billiger) oder aus Chromstahl hergestellt sein (teuer, aber widerstandsfähiger und lange haltbar).

Das *Licht* soll über Arbeitstisch und Herd angebracht sein.  
(Schluß folgt.)

## UMSCHAU

### Neue Wege in der Wohnbaufinanzierung

Kg. Seitdem der Bund die Subventionierung des Wohnungsbaues eingestellt hat, zeichnet sich in vielen Kantonen die Tendenz ab, die weitere Förderung des Wohnungsbaues ebenfalls einzustellen. Dabei wird geflissentlich übersehen, daß in den meisten größeren Ortschaften der Schweiz der Wohnungsmangel oder gar die Wohnungsnot, vor allem an billigen Wohnungen, nach wie vor besteht.

Es nützt nichts, die Politik des Vogel Strauß treiben zu wollen, wirtschaftliche Tatsachen reden eine harte, deutliche Sprache, die Kantone und Städte kommen nicht darum herum, gewissen sozialpolitischen Pflichten, nicht zuletzt auf dem Gebiete des Wohnungsbaues, zu genügen. Da und dort wurde die Subventionierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues wieder aufgenommen; in einigen Städten entstanden neue Kommunalbauten, in andern Städten, wie in Zürich und Basel, haben auch industrielle Kreise in beachtenswerter Weise einen Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems geleistet.

In der welschen Schweiz geht man im Kampfe gegen die Wohnungsnot neue Wege.

Auch in den meisten größeren Ortschaften der Waadt herrschen Wohnungsmangel und Wohnungsnot. Anstatt Subventionen zu geben oder Staatsgeld à fonds perdu einzusetzen, versucht der Kanton Waadt, das Problem der Verbilligung der Wohnungen von der Geldseite her, indem er Hypotheken zu äußerst niederen Zinsfüßen zur Verfügung stellt, anzupacken.

Der Große Rat des Kantons Waadt hat am 8. Dezember 1953 einem Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaues durch den Staat zugestimmt, einem Gesetz, das sicher in der übrigen Schweiz stark beachtet werden wird. Auf Grund des Gesetzes ist der Kanton berechtigt, Anleihen zu billigstem Zinsfuß zu garantieren. In der Praxis sieht dies so aus, daß der Kanton Waadt bei der AHV 30 Millionen Franken zu einem Zinsfuß von 2¼ Prozent auf 20 Jahre fest, mit einer Amortisation von ½ Prozent aufnimmt und das Geld verbilligt an finanzschwache Gemeinden, welche Wohnungen bauen wollen, und an Baugenossenschaften zu einem Zinsfuß von 2 Prozent weitergibt, indem er die Differenz von ¾ Prozent

zu seinen Lasten übernimmt. Dazu wird er jährlich eine Summe von 84 000 Franken zur weiteren Förderung des Wohnungsbaues ausgeben, ein relativ kleiner Betrag!

Das Gesetz sieht weiter vor, daß alle jene, welche mit dem so verbilligten Gelde bauen, bestimmte steuerliche Erleichterungen genießen; so kommt die Handänderungssteuer in Wegfall, desgleichen die kantonale Steuer auf dem Ertrag der Liegenschaften usw.

Das kürzlich angenommene Gesetz bringt auch die Schaffung einer beratenden kantonalen Wohnungskommission, in welcher Hausbesitzer, Mieter, Genossenschaften usw. vertreten sind. Es ist vorgesehen, daß diese Kommission bei der Verwirklichung des neuen Gesetzes den Behörden beratend zur Seite stehen soll.

Wie wirkt sich nun praktisch diese neuartige Aktion zur Förderung des Baues verbilligter Wohnungen aus? Die Behörden erreichen durch diese Mittel eine Verbilligung von 22 bis 25 Prozent der Mieten. Vergleichsweise sei erwähnt, daß die in verschiedenen Städten an Genossenschaften ge-

währten Subventionen 15 bis 20 Prozent betragen. Dies genügt aber, um eine genossenschaftliche Bautätigkeit auszulösen!

Eines stimmt indessen bei der ganzen Aktion nachdenklich. Zwischen den Banken und den Versicherungsgesellschaften besteht ein Gentleman's Agreement, wonach kein Geld unter 3 Prozent für Hypotheken abgegeben werden soll. Das Abkommen bezweckt, einem weiteren Zerfall der Zinssätze entgegenzuwirken, nicht zuletzt auch im Hinblick auf unsere Sparer und unsere Rentner. Bereits befinden sich in der Schweiz viele Rentner und Sparer in einer bitteren Lage, niemand hat sie für die Abwertung ihrer Sparanlagen entschädigt, niemand kümmert sich darum, daß sie immer weniger Zinserträge aus ihren Spargeldern bekommen. Das Sparen wird langsam uninteressant — eine gefährliche Entwicklung! Vergessen wir nicht: die wirtschaftliche Stärke der Schweiz beruht nicht zuletzt darauf, daß die Schweiz das Land der Sparer ist!

## Das neue Baulandbeschaffungsgesetz in der Deutschen Bundesrepublik

Am 11. Juni 1953 hat der deutsche Bundestag nach dreijährigen Vorarbeiten das Baulandbeschaffungsgesetz verabschiedet. Damit ist für den sozialen Wohnungsbau der Deutschen Bundesrepublik eine bundeseinheitliche Handhabe gegeben, um das notwendige Bauland dort zu beschaffen, wo es am zweckmäßigsten ist. Mit diesem Gesetz ist ein eindeutig geltendes Enteignungsrecht geschaffen worden, nachdem die Vorkriegsbestimmungen auf diesem Gebiete weitgehend unsicher geworden waren und zu vielerlei langwierigen Prozessen geführt hatten.

Die wesentlichsten Bestimmungen des Gesetzes sind folgende:

*Die Enteignung ist zur Förderung des Wohnungsbaues zulässig, und zwar zur Beschaffung*

a) von Gelände für Gebäude, deren Nutzfläche ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dient; dabei darf die einzelne Wohnung keine größere Wohnfläche als 120 Quadratmeter haben, wenn nicht im Einzelfall die wirtschaftliche Grundrißgestaltung eine größere Wohnfläche rechtfertigt;

b) des für diese Gebäude üblichen Garten- und Wirtschaftslandes sowie der Flächen für die zu ihnen gehörigen Nebenanlagen;

c) von Gelände für öffentliche Gebäude, andere öffentliche Verkehrs- und Grünflächen;

d) von Ersatzland für Personen, die mit ihrer Berufs- oder Erwerbstätigkeit ganz oder zum Teil auf das enteignete Grundstück angewiesen sind.

*Die Enteignung muß in allen Fällen dem Wohle der Allgemeinheit dienen.*

Der Enteignung nach a und b unterliegen nur unbebaute Grundstücke, Grundstücke, auf denen die früher vorhandenen Gebäude zerstört oder beschädigt sind, und Grundstücke mit geringfügiger Bebauung. In diesen Fällen ist die Enteignung nur zulässig, wenn die beabsichtigte Verwendung in Fluchtlinienplänen, Bebauungsplänen oder städtebaulichen Plänen vorgesehen oder zugelassen ist oder nach pflichtgemäßem Ermessen der für die Ortsplanung zuständigen Aufsichtsbehörde mit einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes vereinbar ist.

Die Enteignung ist nur zulässig, wenn der Antragsteller den Nachweis erbringt, daß er sich vergeblich ernsthaft um

den freihändigen Erwerb von geeignetem Baugelände bemüht hat.

Die Enteignung darf nur zugunsten eines Bauwilligen erfolgen, der in der Lage ist, das Grundstück binnen eines Jahres zu verbauen beziehungsweise dem Enteignungszwecke zuzuführen. Die Enteignung zugunsten einer Gemeinde ist auch dann zulässig, wenn die Gemeinde nachweist, daß sie das zu enteignende Gelände der Wiederbebauung zuführen oder baureif machen wird. Die Gemeinde hat in diesen Fällen das enteignete Grundstück binnen zweier Jahre nach der Besitzergreifung als Bauland an Bauwillige oder als Ersatzland ohne Gewinn zu veräußern. An Stelle der Veräußerung genügt die Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück.

Die Enteignung kann auch zugunsten von Privaten erfolgen.

Der Grundstückseigentümer kann die Enteignung dadurch abwehren, daß er glaubhaft macht, daß er das Grundstück binnen angemessener Frist bebauen und mit den Bauarbeiten binnen eines Jahres beginnen wird.

*Die Enteignung hat grundsätzlich gegen Entschädigung zu erfolgen.* Die Entschädigung umfaßt den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust und andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile. Bei der Ermittlung des Wertes des zu enteignenden Grundstückes ist von den Wertverhältnissen am 17. Oktober 1936 auszugehen. Die in der Zwischenzeit eingetretenen Wertänderungen sollen grundsätzlich berücksichtigt werden. Der unverdiente Wertzuwachs, der nicht auf eigene Leistungen des Eigentümers zurückzuführen ist, darf nicht bewertet werden. Die Entschädigung darf den im Zeitpunkte der Enteignung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Preis (gemeinen Wert) nicht übersteigen. Die Enteignung ist grundsätzlich in einer Kapitalsumme zu leisten. Es kann jedoch auch eine Entschädigung durch Bestellung oder Übertragung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht an dem zu enteignenden Grundstück oder einem andern Grundstück, das dem durch Enteignung Begünstigten gehört, geleistet werden. Die Entschädigung kann auf Antrag in Land festgesetzt werden. *Auf Antrag muß Ersatzland* in folgenden Fällen zugewiesen werden:

1. Wenn durch die Enteignung ein landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Familienbetrieb gefährdet wird;