

Das Wohnungswesen in den Niederlanden

Autor(en): **Jentzer, W.R.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **40 (1965)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103598>

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.



Moderne Hochbauten in Rotterdam in der Umgebung des Ladenzentrums «Lijnbaan»

Das Wohnungswesen in den Niederlanden

Von W. R. Jentzer, Architekt

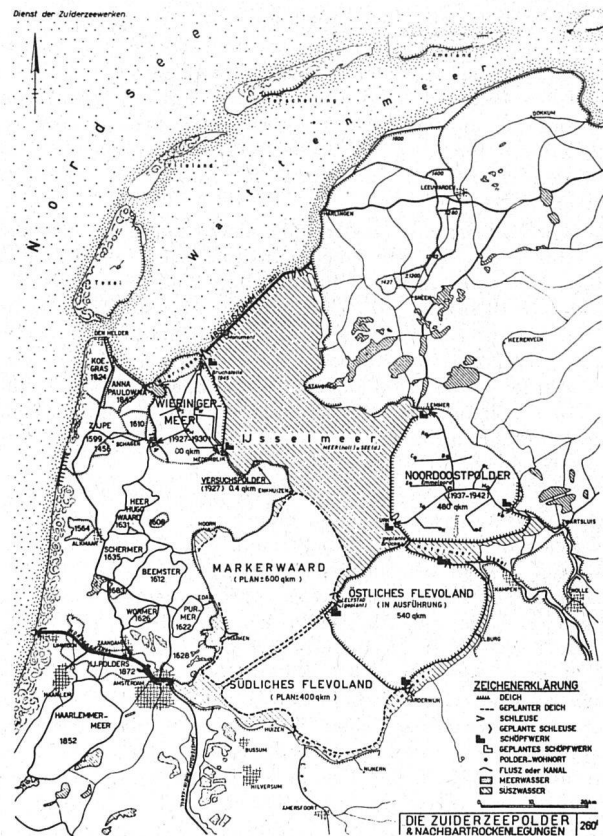
I. Die Naturverhältnisse, die Bevölkerung und die wirtschaftlichen Aspekte

Etwa die Hälfte der Landesoberfläche der Niederlande von total 33 600 km² liegt unter Meereshöhe. Wirkliche Hügellandschaften finden sich nur in einzelnen kleinen Gebieten des Südens. Die niedrig gelegenen Landesteile im Westen sind am dichtesten besiedelt. Hier wohnt nahezu die Hälfte der etwa 12 Millionen zählenden Bevölkerung innerhalb eines Gebietes, das nur zwei Neuntel des gesamten Landes umfaßt. In diesem Gebiet liegen auch die großen Städte, wie Amsterdam, Den Haag, Rotterdam und Utrecht. Das Tiefland im Westen und Norden, dessen tiefster Punkt 6,61 m unter dem Meeresspiegel liegt, wird durch ein System von Wasserschutzbauten bewohnbar gehalten. Ohne die See- und Flußdeiche würden 17 100 km² Land Überschwemmungen ausgesetzt sein. Vergleich: Im Zweiten Weltkrieg wurden als Abwehrmaßnahme 2300 km² Land überflutet und nachher wieder trockengelegt. Im Februar 1953 verursachte eine Sturmflut eine Überschwemmung von 1600 km² bebautem Land.

Diese Katastrophe gab den direkten Anstoß zur Ausführung des im Jahre 1955 vom Parlament genehmigten *Delta-Planes* zur Abriegelung der Meeresarme im Südwesten. Im Jahre 1977 wird dieses großartige Unternehmen voraussichtlich beendet sein. Durch die Absperrung, verbunden mit der Erhöhung vieler Deiche, werden große Teile der Niederlande gegen eine etwaige neue Sturmflut gesichert. Auch der fortschreitenden Versalzung des Bodens wird dadurch Einhalt geboten. Seine Ausführung bewirkt eine Verkürzung der 1800 km langen Küstenlinie der Niederlande um nicht weniger als 700 km.

Die Holländer bauten seit eh und je an der Erhaltung und

Die verschiedenen Einpolderungen





Das traditionelle Holland

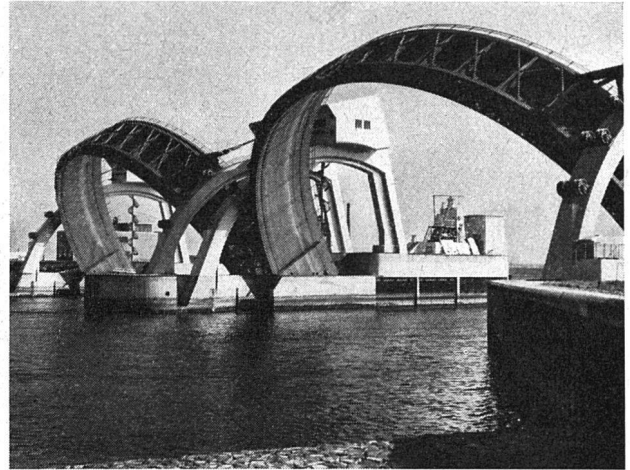
Erweiterung ihres Territoriums. Die ersten Trockenlegungen in den Niederlanden datierten bereits aus dem 13. Jahrhundert. Bis heute wurden total 6250 km² Land gewonnen. Die größte Leistung war die Erstellung des Abschlußdeiches der *Zuidersee*, eines mit Meerwasser gefüllten großen Inlandbeckens (siehe Karte). Dieser im Jahre 1932 vollendete Abschlußdeich verwandelte das Ijsselmeer in ein Süßwasserbecken. Durch fünf zeitlich aufeinanderfolgende Abdämmungen wird bis 1980 diesem neuen Inlandsee etwa 2400 km² fruchtbarer Boden abgerungen sein (sogenannten Polder). Dies sind etwa 7 Prozent des niederländischen Territoriums.

Die niedrige Lage (über oder unter dem Meeresspiegel) und die Bodenverhältnisse machen beim Bau von Straßen, Kunstbauten, Wohnungen und sonstigen Gebäuden besondere Maßnahmen erforderlich. Aufschüttungen und tiefe Pfahlgründungen gehören bei Bauausführungen zu den normalen Erfordernissen in Holland. Im weichen Sandboden ist das Einrammen von Pfählen zwischen 13 bis 24 m Länge eine unvermeidliche und kostspielige Angelegenheit.

Durch die intensive Bodenbebauung und das Fehlen von unwirtschaftlichen Gebieten, wie Bergen usw., ist das Land sehr dicht bevölkert. Holland ist mit einer Einwohnerzahl von 350 pro km² an der Spitze der westeuropäischen Staaten. In der Schweiz leben vergleichsweise 144, in Frankreich 83, in Westdeutschland 221, in Belgien 300 und in Schweden 18 Einwohner pro km².

Die Bevölkerung der Niederlande nimmt rapid zu. Für die Zeit bis 1980 wird mit einer Zunahme auf 14,6 Millionen Einwohner gerechnet, und für das Jahr 2000 dürfte die Bevölkerung 18 bis 20 Millionen betragen. Der starke Zuwachs gründet sich auf einer sehr niedrigen Sterblichkeitsziffer (1962: 7,9 auf 1000 Einwohner) und auf einer hohen Geburtenziffer (1962: 20,8 auf 1000 Einwohner). Rund 60 Prozent der holländischen Bevölkerung wohnen in Städten mit über 20 000 Einwohnern. In zehn Jahren dürfte dieser Prozentsatz jedoch auf 70 angestiegen sein.

Im Westen des Landes befindet sich die größte Konzentration der Industrieanlagen und damit auch der Bevölkerung. Zwischen der Bevölkerungsdichte und der industriellen Entwicklung besteht bekanntlich eine Wechselwirkung. Die Anziehungskraft dieses Landesteiles rührt vornehmlich aus der günstigen Lage am Rheindelta her, die dieses Gebiet zu einem Tor zwischen Westeuropa und der übrigen Welt macht. Nicht von ungefähr besitzt *Rotterdam*, dem Güterverkehr nach gerechnet, den größten Hafen der Welt. Für die umfassende Erweiterung seines Hafen- und Industriegebietes wählte Rotterdam den Namen «Europoort». Diese zurzeit in Ausführung begriffenen Erweiterungen werden sich einige Kilometer ins Meer hinaus erstrecken. Auch *Amsterdam* ist dabei, seinen Hafen weiter auszubauen. Bei der geplanten



Vizier-Schleuse, Hagestein (Utrecht)

Expansion der westeuropäischen Wirtschaft wird auch dieser Hafen an Bedeutung zunehmen. Die niederländische Regierung und die Industriekreise rechnen mit einer zunehmenden Tendenz zur Gründung von Schwerindustriebetrieben in den niederländischen Küstengebieten, wo bereits Hochöfen und Stahlwerke, eine ausgedehnte petrochemische Industrie und neue Schiffswerften neue Zentren bilden. Generell gesehen, könnte man sagen, daß sich die drei Großstädte spezialisiert haben: Den Haag als Regierungsstadt und Verwaltungszentrum, Amsterdam als Handelsstadt und Rotterdam als Industrie- und Hafenzentrum. Aber auch andernorts befinden sich Industriekonzentrationen, welche teilweise in der Nähe der Fundstätten von Mineralien: Kohlen im Süden, Erdgas und Salz im Norden, Erdöl im Osten und Westen, entstanden sind, teils ihre Entwicklung der Bevölkerungsdichte, anderen natürlichen Hilfsquellen, der günstigen Verkehrslage oder einer Kombination dieser Faktoren verdanken. So besteht im Osten des Landes eine umfangreiche Textilindustrie, im Süden unter anderem eine expansive Industrie auf dem Gebiete technischer Artikel, von Glühlampen bis zu den Automobilwerken. In Gebieten, wo die industrielle Entwicklung im Rückstand geblieben ist, fördert die Regierung dieselbe seit 1950 intensiv und tatkräftig. Durch die Mechanisierung der Landwirtschaft und die Abwanderung der Bevölkerung in die Industriegebiete sah sich die Regierung veranlaßt, die Landesplanung tatkräftig an die Hand zu nehmen. Seit 1958 betreibt sie deshalb eine bewußte Dezentralisierung der Industrie und Streuung derselben über das ganze Land. Das Wohnungsbauprogramm der Regierung konzentriert sich bewußt auf Orte mit entstehender neuer Industrie oder Ausweitung solcher.

Das Streben nach Streuung beschränkt sich jedoch nicht nur auf die Industrialisierung. Die Regierung prüft ernsthaft eine teilweise Dezentralisierung des großen Verwaltungsapparates, der jetzt in Den Haag konzentriert ist. Sie plant die Verlegung von Dienststellen, Ämtern und andern Verwaltungsorganen in solche neue Industriestädte, um dadurch in Den Haag freien Wohnraum zu schaffen. In einer Denkschrift über die Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) hat die Regierung die Richtlinien für die künftige Entwicklung der westlichen Randgebiete Hollands festgelegt (sogenannte Randstadt Holland).

II. Wohnungswesen und Mietpolitik

Historischer Überblick

Bis anfangs dieses Jahrhunderts kümmerte sich die Obrigkeit in Holland nur wenig um den Wohnungsbau. In Stadt-

gemeinden erfolgte die Zuteilung von Bauland durch die Verwaltung oder über die Zünfte. Man konnte nur Vorschriften technischer Natur: sie befaßten sich mit Baufluchtlinien, Feuerschutz und hygienischen Maßnahmen. Einige dieser kommunalen Verordnungen gehen auf das Mittelalter zurück.

Die Aufgabe der Behörde erfuhr eine grundlegende Umgestaltung, als 1902 das *Wohnungsgesetz* in Kraft trat. Damit wurden Wohnungswesen und Städtebau zum Gegenstand ständiger Fürsorge der Behörden. Das von jeher befolgte System der Dezentralisation fand in diesem Gesetz konsequente Anwendung. Die Initiative und die einleitende Tätigkeit sollten von den Gemeinderäten ausgehen; den Provinzialverwaltungen und den Staatsbehörden fiel die Aufgabe zu, die Tätigkeit der Gemeinde zu überwachen und zu lenken und nötigenfalls anzuregen. Der Staat übernahm einen bedeutenden Teil der mit dieser Wohnungsfürsorge verbundenen finanziellen Lasten.

Das Wohnungsgesetz sah im wesentlichen die folgenden Regelungen vor:

1. Allen Kommunalverwaltungen (Gemeinden) wurde zur Pflicht gemacht, eine *Bauordnung* einzuführen und für deren Durchführung ein zuständiges Amt einzurichten.
2. Die Kommunalverwaltungen wurden ermächtigt und auch verpflichtet, nötigenfalls Wohnungsverbesserungen anzuordnen und – falls die Wohnungen nicht mehr instand gesetzt werden konnten – diese für unbewohnbar zu erklären.
3. Für die Kommunalverwaltungen und Wohnungsbaugesellschaften wurde die Möglichkeit geschaffen, sich das Eigentum der für die soziale Wohnungsfürsorge erforderlichen Baugelände durch Enteignung im Kurzverfahren zu verschaffen.
4. Die Vorstände der Gemeinden von über 10 000 Einwohnern wurden verpflichtet, einen *Bebauungsplan* aufzustellen.
5. Es wurde die Möglichkeit finanzieller Beihilfen seitens Gemeinde und Staat für den Volkswohnungsbau geschaffen.

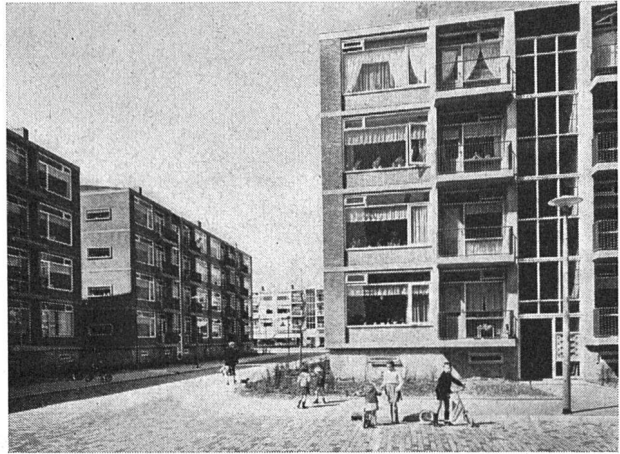
Das Wohnungsgesetz hat im Laufe eines halben Jahrhunderts mit Bezug auf Städtebau und Raumordnungen einschneidende Änderungen erfahren:

Der kommunale Bebauungsplan hat sich von einem Straßenplan künftiger Stadterweiterungen zu einem *bindenden Plan* für das gesamte Gebiet der Gemeinde auch außerhalb der geschlossenen Bebauung entwickelt. Die Gemeinde kann nötigenfalls zur Ausführung des Bebauungsplanes *durch Enteignung die Verfügung über Grundstücke* erlangen innerhalb des vom Plan erfaßten Gebietes. Die Baugenehmigung kann nur erteilt werden für Baugesuche, die den in einem solchen Plan enthaltenen Bestimmungen entsprechen.

Das nun vom Parlament verabschiedete *neue Wohnbaugesetz* schließt sich zwar inhaltlich eng an das Gesetz von 1902 an. Eine durchgreifende Modernisierung und eine Anpassung an die Forderung der Neuzeit waren aber dringend notwendig. Der Städtebau und die Großraumordnung, die bisher in einem Nationalplan und in einem Regionalplan (1950) geregelt worden sind, sind dabei in einem separaten Gesetz aufgenommen worden (siehe Abschnitt VIII). In seinem erweiterten Wirkungsbereich werden auch die geschlossenen Ortschaften erfaßt. Das Verfahren zur Festsetzung und Änderung von kommunalen und regionalen Plänen ist wesentlich verbessert worden. Die Erfahrung eines halben Jahrhunderts auf dem Gebiete der Regional- und Landesplanung hat im neuen Gesetz ihren Niederschlag gefunden.

Die Wohnungspolitik nach dem Zweiten Weltkrieg

Im Zweiten Weltkrieg wurden in den Niederlanden etwa 90 000 Wohnungen völlig zerstört, 55 000 schwer und 515 000 leicht beschädigt. Zahlreiche Städte und Dörfer wurden be-



Wohnsiedlung in Schiedam

troffen. Nirgends aber war die Zerstörung eines Stadtkerns so gründlich wie bei dem im Mai 1940 bei einem Bombenangriff verwüsteten Rotterdam.

Die Wiederherstellung des Schadens an Häusern hätte an sich schon eine große Kraftanstrengung erfordert. Die Auswirkung des Verlustes an Wohnungen wurde jedoch noch durch zwei Umstände verschlimmert:

1. war der Wohnungsbau von 1943 an praktisch völlig zum Stillstand gekommen, da die deutsche Besatzungsmacht Arbeitskräfte und Material für sich in Anspruch nahm. Andererseits stieg die Bevölkerungszunachsrate außergewöhnlich und rief dadurch eine rasche Zunahme des Wohnungsbedarfes hervor.
2. war durch die Kriegereignisse ein großer Teil der Erwerbsquellen der Bevölkerung außer Funktion gesetzt. Die Häfen und Lagerhäuser waren zerstört, Brücken und Eisenbahnen unbrauchbar gemacht, die elektrischen Leitungen demontiert, die Kraftwerke betriebsunfähig geworden. Das Straßennetz befand sich in einem jämmerlichen Zustand, und der Kraftwagenbestand war überaltert und dezimiert. Die Kriegsschäden an den Landwirtschaftsbetrieben hatten zur Folge, daß auch die Agrarproduktion weit unter dem normalen Stand blieb.

Unmittelbar nach der Befreiung wurde deshalb das Ministerium für öffentliche Arbeiten und Wiederaufbau eingesetzt. Einem Kollegium allgemeiner Kommissare für den Wiederaufbau wurde speziell die Aufgabe des Wiederaufbaus zugewiesen. Dieses Wiederaufbauprogramm der Regierung sah vor, zunächst die *Produktionsmittel* wieder instand zu setzen, provisorische Ausbesserung an Häusern vorzunehmen und im äußersten Falle Notwohnungen in völlig zerstörten Städten und Dörfern zu errichten. Diese erste Phase erstreckte sich auf *zwei Jahre*. Initiative, Leitung und ein Teil der Arbeiten mußten in Anbetracht der Zerrüttung des gesamten Verwaltungsapparates zentralisiert werden.

Die zweite Phase der Wiederherstellung setzte 1947 ein. Sie ist gekennzeichnet durch den Wiederaufbau, die endgültige Beseitigung der Kriegsschäden und die Ankurbelung der Neubauten. In dieser Periode, die bis etwa 1954 dauerte, wurden die getroffenen Kerne der Städte und Dörfer wiederaufgebaut. Mehrere Stadtkerne wurden beim Wiederaufbau völlig neu gestaltet. Von 1940 an wurde ein System der beschleunigten Enteignung und Neuparzellierung angewandt, und demzufolge konnte der Wiederaufbau mit einer durchgreifenden städtebaulichen Erneuerung zusammengehen. Sehr gute Beispiele hierfür sind Rotterdam, Nimwegen, Oostburg und Rhenen.

Viele Hindernisse mußten beim Neuaufbau überwunden werden. Anfangs war es namentlich der Mangel an Baustoffen, der den Engpaß bildete. Als um 1948 die Fabriken wieder ihre volle Leistungsfähigkeit erreichten und der Handel wieder



Moderne Wohnbauten in Rotterdam

in Gang kam, war der Umfang der Bautätigkeit durch die Geldmittel beschränkt.

Die Situation war ähnlich derjenigen der Krisenjahre nach dem Ersten Weltkrieg. In den Jahren 1919 bis 1925 sind in den Niederlanden in großem Umfange Wohnungen mit Staats- und Gemeindegzuschüssen gebaut worden. Dies geschah, um den Wohnungsbau nicht an der finanziellen Klippe scheitern zu lassen, die durch die nach dem Ersten Weltkrieg aufgetretenen Mißverhältnisse zwischen den überwachten Mietpreisen und den stark gestiegenen Grundstückspreisen, den Reparaturkosten und dem erhöhten Zinsfuß gebildet worden war. So wurden zwischen 1905 und 1918 etwa 30 000 Wohnungen mit Subvention der öffentlichen Hand erstellt, hingegen zwischen 1919 und 1925 mehr als 120 000. Auch während und nach dem Zweiten Weltkrieg zeigte sich eine ähnliche Situation, so daß eine Beihilfe aus öffentlichen Mitteln notwendig wurde. Entgegen dem Zeitraum von 1940 bis 1954 werden seit etwa 1960 die Hälfte der Wohnungen von Privatpersonen und Unternehmungen gebaut. Die Subventionsregelungen für den privaten Wohnungsbau und die verschiedenen Varianten desselben boten dem Privatmann, sei es als Ersteller von Eigenheimen oder als Bauherr von Miethäusern, wieder neuen Anreiz zu Investitionen im Wohnungsbau.

Der soziale Wohnungsbau auf Grund des Wohnungsgesetzes

Seit 1945 sind mehr als 1 100 000 Wohnungen fertiggestellt worden. Davon wurden rund 90 Prozent mit Hilfe von staatlichen Zuschüssen gebaut. Die Gewährung von Zuschüssen hängt mit dem Mißverhältnis zwischen den an gesetzliche Preisvorschriften gebundenen Mieten der Vorkriegswohnungen und den Mieten der neuerstellten Wohnungen, die auf Grund des Selbstkostenpreises errechnet wurden, zusammen. Wohnungen, die mit finanziellen Beihilfen erstellt werden, müssen bestimmten Mindestanforderungen genügen. Diese Forderungen betreffen die Grundfläche der Wohn-

räume, eingebaute Schränke und Abstellräume, die Ausstattung usw.

Die Zuschüsse an Gemeinden und Wohnbaugesellschaften ohne Gewinnzweck werden auf Grund des Wohnungsgesetzes gewährt. Die «Wohnungsgesetz-Wohnungen» sind grundsätzlich bestimmt zur Vermietung an Familien mit einem Einkommen, das nicht über dasjenige eines gelernten Arbeiters hinausgeht. Von 1945 bis und mit 1963 sind mehr als 560 000 «Wohnungsgesetz-Wohnungen» fertiggestellt worden. Die staatliche Finanzhilfe für diese Wohnungen wird gewährt in Form von Vorschüssen zur Finanzierung der Grundstück- und Baukosten und durch einen jährlichen Zuschuß zu den Betriebs- und Verwaltungskosten. Diese Vorschüsse werden als Darlehen zu einem Zinssatz von 4 Prozent gewährt; dieser liegt niedriger als der Zinssatz für langfristige Anleihen auf dem Kapitalmarkt. Die Laufzeit dieser Darlehen beträgt 50 Jahre für die Baukosten und höchstens 75 Jahre für die Grundstückskosten.

Der jährliche Zuschuß wird für einen Zeitraum von höchstens 50 Jahren bewilligt. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach der Zahl der Personen, die in der Wohnung untergebracht werden können, der Art der Fundierung und der Gemeinde, in welcher gebaut wird. Es gibt verschiedene Gemeindeklassen. 1964 betrug der Jahreszuschuß pro Wohnung hfl. 180.—. Seit 1961 gewährt der Staat für die niedrigsten Einkommensklassen einen Sonderzuschuß zwecks Ermäßigung der Mieten von durchschnittlich hfl. 3.50 pro Wohnung und Woche. Durch diese zusätzliche Staatshilfe können die schon verhältnismäßig niedrigen Mieten auch für die finanzschwache Familie tragbar gemacht werden. Seit 1961 werden so jährlich 10 000 Wohnungen erstellt.

Privater Wohnungsbau

Der subventionierte Wohnungsbau auf dem privaten Sektor läßt sich einteilen in Mietwohnungen und Eigenheime. Für Mietwohnungen kann ein Zuschuß in Form einer Prämie gewährt werden, wenn der Mietpreis innerhalb bestimmter Grenzen bleibt. Außer dieser einmaligen Prämie gibt es einen jährlichen Zuschuß, der sich fortlaufend verringert, im Verhältnis der Abschreibung der Zinslast. Die Höhe des Zuschusses richtet sich ebenso wie beim Wohnungsgesetzbau nach Wohnungskapazität, Fundierung und Gemeindeklasse. Von 1945 bis und mit 1963 sind fast 411 000 Privatwohnungen mit Staatszuschuß gebaut worden. Die Subventionierung für eigene Wohnungen, das heißt Eigenheime, deren Stützungskosten innerhalb bestimmter Grenzen liegen, besteht aus einer einmaligen Prämie. Es gibt hierfür zwei Zuschußkategorien. Die Höchstbeträge sind in der Gemeindeklasse I für A-Wohnungen hfl. 25 000.—, Gemeindeklasse II hfl. 27 500.—, Gemeindeklasse III hfl. 30 000.—, und hfl. 30 000.— beziehungsweise 32 500.— und hfl. 35 000.— für B-Wohnungen. Zur Förderung des eigenen Wohnungsbesitzes kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Zuschlag zu dieser Prämie gewährt werden. Dieser Zuschlag beträgt im Durchschnitt hfl. 1100.—. Er wird verdoppelt, wenn für den Bau einer Wohnung eine schlechte Wohnung abgerissen wird.

Darüber hinaus können die Gemeinden für Hypothekendarlehen auf einem Eigenheim bis zu 90 Prozent der Gesamtherstellungskosten Bürgschaft leisten. Auf diese Weise kann sich der Holländer mit verhältnismäßig wenig eigenem Bargeld eine Wohnung erwerben. Das mit der Bürgschaftsleistung der Gemeinde verbundene Risiko kann zur Hälfte vom Staat übernommen werden. Bei der Bestimmung der Höhe des Zuschlages wird die Größe der Familie berücksichtigt, die Unterbringungskapazität, die Fundierungskosten und die Gemeindeklasse.

Weitere Beihilfen der öffentlichen Hand

Die staatlichen Subventionsregelungen können auch für den Bau von Alterswohnungen und Heimen geleistet werden. Falls

die Einkommensverhältnisse der älteren Leute dazu Veranlassung geben, kann der Mietpreis einer Alterswohnung durch einen jährlichen Zuschuß, der von Staat und Gemeinde je zur Hälfte getragen wird, um durchschnittlich hfl. 150.— pro Jahr ermäßigt werden. Im ganzen Lande sind zahlreiche Bauvorhaben für die Unterbringung alter Leute in Ausführung, entweder als besondere Alterswohnungen oder als Pensionsheime, oder als eine Kombination der beiden Formen. Von 1945 bis 1963 sind 323 Altersheime und 22 000 Wohnungen für alte Leute zustande gekommen; außerdem wurden 120 bestehende Heime weiter ausgebaut. In allen diesen Heimen und Wohnungen konnten rund 81 000 betagte Personen untergebracht werden.

Eine besondere Regelung betrifft die Beseitigung schlechter, unhygienischer Wohnungen. Die Gemeinde hat folgende Hilfsmöglichkeiten:

- a) für den ehemaligen Bewohner einer Elendswohnung kann sie die Differenz zwischen der Wohnungsmiete der alten und neuen Wohnung zeitweilig ganz oder teilweise ersetzen;
- b) die Umzugskosten ganz oder teilweise vergüten;
- c) einen Beitrag an die Einrichtungskosten der neuen Wohnung leisten;
- d) derjenigen Familie, die einem ehemaligen Bewohner einer Elendswohnung ihre Wohnung überläßt und eine teurere Wohnung bezieht, einen befristeten Ausgleichsbetrag leisten.

Die öffentliche Hand leistet auch finanzielle Beihilfe für die *Verbesserung und Aufteilung* von Wohnungen und für den *Umbau* von ursprünglich zu anderen Zwecken errichteten Räumen in Wohnungen. Von 1948 bis 1963 sind mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln mehr als 60 000 Wohnungen verbessert worden.

Die Mietpreispolitik

Wie schon erwähnt, war vor 1940 in den Niederlanden die Befriedigung des Wohnungsbedarfes in der Hauptsache eine Privatangelegenheit. Die Wohnungen waren ein lukratives Investitionsgeschäft, dessen Finanzierung auf dem normalen Wege über den Kapitalmarkt ohne Schwierigkeiten erfolgen konnte. Seit 1945 kommt der größte Teil des Wohnungsbaues mit finanzieller Beihilfe der öffentlichen Hand zustande. Die Leistung dieser Beihilfen hängt mit der noch immer bestehenden Diskrepanz zwischen den an gesetzliche Vorschriften gebundenen Mieten der Vorkriegs- und einer großen Anzahl der Nachkriegswohnungen einerseits und den Mietpreisen der neuerstellten Wohnungen andererseits zusammen. Dank der Subvention können die für die Neuwohnungen zu fordernden Mieten erheblich niedriger festgesetzt werden. Die Mietpreisregulierung besteht seit anfangs des Zweiten Weltkrieges. Um ein unvertretbares Ansteigen der Mietpreise zu verhüten, wurden diese auf den Stand von 1940 fixiert. Seither bildet die Mietpreis-Niederhaltung einen Bestandteil der von der Regierung geführten Lohn- und Preispolitik.

Im Jahre 1951 wurde mit der Mietpreiserhöhung von 15 Prozent der erste, wenn auch bescheidene Schritt zur Angleichung an die Selbstkosten-Mietpreise der neuen Wohnungen unternommen. Seither sind noch sechs weitere Mietpreiserhöhungen durchgeführt worden. Dadurch wurde das Mietpreisniveau der Vorkriegswohnungen im Jahre 1962 auf durchschnittlich 275 Prozent des Standes von 1940 gebracht. Soweit die Mieten der vor 1962 erbauten Nachkriegswohnungen niedriger waren, sind sie ebenfalls auf dieses Niveau erhöht worden.

Die Herabsetzung der Staatszuschüsse an Neubauwohnungen ging Hand in Hand mit der Angleichung der Mieten der Vorkriegswohnungen.

TORO

für teppichreine Rasenpflege

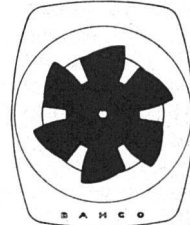
Wahrhaftig! Ein Rasen, so sauber und einladend wie ein Teppich! Der TORO-Whirlwind schneidet Ihren Rasen gleichmässig und sammelt zugleich das geschnittene Gras sowie Laub usw. im unübertroffenen TORO-Grasfangsack. TORO... zuverlässig, dauerhaft, leicht zu bedienen. Grosse Auswahl an Modellen mit Elektro- und Benzin-Motoren.



Unverbindliche Vorführung durch zahlreiche Fachgeschäfte oder die Generalvertretung:

Altorfer Samen AG, Zürich 9/47
Fellenbergstr. 276, Tel. 051 54 57 57

Bahco Silent



Küchenventilator sorgt für frische Luft in der Küche. Rasch, leise und gründlich saugt er die Kochdämpfe an der Quelle ab. Preis Fr. 186.-
Verkauf durch Installationsfirmen. Prospekt durch die Generalvertret.
Walter Widmann AG Löwenstr. 20,
Zürich 1 Telephone (051) 27 39 96

Kochdämpfe
Kochdämpfe
Kochdämpfe
Kochdämpfe
Kochdämpfe

