

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 25 (1950)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Die gesetzliche Regelung des sozialen Wohnungsbaues in Deutschland  
**Autor:** Huber, Heinz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102153>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 02.04.2025

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

## Vereinfachung der Preisüberwachung im Baugewerbe

Die Eidgenössische Preiskontrollstelle teilt mit:

Wir haben nach Konsultation des vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement eingesetzten Arbeitsausschusses zur Vereinfachung der Preisüberwachung die *Preisbildung im Bausektor* ab 1. Januar 1950 der Verfügung Nr. 822 A/49 unterstellt und im Rahmen derselben freigegeben. Wenn sich diese Vereinfachung auch zum größten Teil auf Arbeiten des privaten Baugewerbes bezieht — zu welchem wir außer dem engern Baugewerbe insbesondere die stein-, holz- und metallverarbeitenden Gewerbe zählen —, so fallen darunter auch die Tarife und Verrechnungssätze für Neubau-, Umbau- und Reparaturarbeiten der Gas- und Elektrizitätswerke, der öffentlich-rechtlich organisierten Hoch- und Tiefbauunternehmungen usw. Wir legen deshalb Wert darauf, auf die dem Schweizerischen Gewerbeverband sowie sämtlichen dieser Dachorganisation angehörenden baugewerblichen Branchenverbänden in diesem Zusammenhang gemachte Mitteilung aufmerksam zu machen, die sinngemäß auch hier gilt.

In Durchführung der Empfehlungen des obgenannten Arbeitsausschusses wird festgelegt, daß

1. Materialpreissenkungen sofort und in vollem Ausmaß weiterzugeben sind und

2. die Taglohnansätze sowie Regiematerial- und Akkord-

tarife grundsätzlich keine Steigerung über das heutige Niveau erfahren dürfen. Insbesondere sollen auch die Lohnkomponenten nur in ausgesprochenen Härtefällen und auch dort mit größter Zurückhaltung erhöht werden;

3. jede Tarifänderung bzw. Änderung der Regiestundenansätze der Eidgenössischen Preiskontrollstelle gemäß Art. 2 der Verfügung Nr. 822 A/49 durch Überlassung der entsprechenden neuen Tarife, Zirkularschreiben, Preislisten usw. gleichzeitig wie Ihren allfälligen Mitgliedern und übrigen Adressaten zur Kenntnis zu bringen ist.

Nachdem die baugewerblichen Reparatur- und Umbauarbeiten fast ausschließlich durch die Hauseigentümer zu bezahlen sind, dürfte sich aus Gründen allgemeiner Rücksichtnahme und im Interesse einer Tiefhaltung der Mietzinse eine äußerste Vorsicht in der Preisstellung für diese Arbeiten ganz besonders empfehlen.

Im übrigen möchten wir nicht verfehlen, Ihnen für das seit 1939 unsern Aufgaben entgegengebrachte Verständnis bestens zu danken.

Indem wir Sie nochmals bitten, insbesondere der vorstehenden Ziffer 3 Nachachtung zu verschaffen, versichern wir Sie, sehr geehrte Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

## Auch die Architektenhonorare sind freigegeben

Ebenfalls mit Wirkung ab 1. Januar 1950 ist die Verfügung Nr. 643 A/47 der Eidgenössischen Preiskontrollstelle aufgehoben worden. Jedoch sind für alle Bauten, für welche vor dem 1. Januar 1950 Subventionszusicherungen abgegeben wurden, die Ingenieur- und Architektenhonorare noch nach der Verfügung 643 A/47 abzurechnen. Alle andern Ingenieur- und Architektenhonorare sind so zu berechnen, daß für die

Arbeiten, die vor dem 1. Januar 1950 geleistet wurden, die genannte Verfügung noch gilt, nicht aber für die nachher geleisteten Arbeiten. SIA und BSA haben in Aussicht genommen, die Honorarordnung für architektonische Arbeiten im Laufe des Jahres 1950 zu revidieren. Hoffentlich kommt dabei eine Honorarordnung heraus, die eine klare Berechnungsgrundlage bietet.

Gts.

## Die gesetzliche Regelung des sozialen Wohnungsbaues in Deutschland

Von Dr. Heinz Huber

Während wir in Österreich seit Jahr und Tag nach dem österreichischen Gemeinnützigkeitsgesetz rufen, ist seitens des Deutschen Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmungen den gesetzgebenden Körperschaften des Bundes und der Länder in Deutschland ein Gesetzentwurf zugegangen, der der parlamentarischen Behandlung in allernächster Zeit zugeführt werden wird.

Da der Inhalt dieses Gesetzentwurfes auch für unsere Arbeit äußerst interessant ist und wissenswerte Darlegungen enthält, sei er im folgenden wiedergegeben:

Der Gesetzentwurf sieht vor, in den nächsten vier Jahren mindestens eine Million Wohnungen durch Wiederaufbau oder Neubau zu errichten. Es ist vorgesehen die Errichtung von Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern und Kleinsiedlungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete für die breiten Schich-

ten des Volkes bestimmt sind und nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen bewirtschaftet werden. Die Wohnungen müssen dauernd zu wirtschaftlichen und sozial tragbaren Bedingungen überlassen werden und sind die Mieten nach den von den Landesregierungen aufzustellenden Richtsätzen zu bestimmen. Diese Richtsätze sind nach Gemeindegrößenklassen, nach Art und Ausbau der Wohnung und im Verhältnis der ortsüblichen Mieten des vorhandenen Wohnungsbestandes zu staffeln. Sie soll nur 0,50 DM, höchstens 1 DM, in Ausnahmefällen 1,10 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen.

Falls für soziale Wohnungsbauten Bauland in geeigneter Lage zu angemessenen Bedingungen nicht zur Verfügung steht, können die für das Wohnungswesen zuständigen Fachminister geeignete Grundstücke gegen angemessene Entschädigung enteignen. An Stelle der Enteignung kann auch die Belastung des Grund-

stückes mit einem Baurecht angeordnet werden. Gegen die Festsetzung der Entschädigung kann die Entscheidung des ordentlichen Gerichtes angerufen werden. Was die Grundstückerschließung anbelangt, so dürfen die Gemeinden keine höheren Ansprüche stellen, als es dem Zwecke des sozialen Wohnungsbaues entspricht.

Bei der Herstellung der Wohnungen sind Vorkehrungen zu treffen, die zur Senkung der Bau- und Bau-nebenkosten führen. Die Bauherren haben alle Möglichkeiten zur Kostensenkung, insbesondere durch Anwendung geeigneter technischer Bauweisen, Typisierung und Normung, auszuschöpfen.

Hinsichtlich der Kosten unterscheidet der Gesetzentwurf rentierliche und unrentierliche Kosten. Als rentierliche Kosten gilt derjenige Teil der Herstellungskosten, der unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten einschließlich Abschreibung aus den Grundstückserträgen verzinst werden kann, während unrentierliche Kosten derjenige Teil der Herstellungskosten darstellt, der unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten, der Abschreibung und der Verzinsung der zur Abdeckung der rentierlichen Kosten verwendeten Mittel aus den Grundstückserträgen nicht mehr verzinst werden kann.

Die rentierlichen Kosten sind durch unkündbare Tilgungshypotheken des Kapitalmarktes, durch nieder verzinsliche und tilgungspflichtige Darlehen sowie Eigenmittel (Eigenleistungen) der Bauherren zu decken. Die Beschaffung dieser Mittel ist Aufgabe des Bauherrn.

Sparkassen, Pfandbriefinstitute und Versicherungsgesellschaften haben mindestens 70 Prozent der für langfristige Anlagen bestimmten Kapitalien für die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden. Der Zinssatz darf für den Darlehensnehmer 4  $\frac{1}{4}$  Prozent nicht übersteigen. Weiters haben die Länder Vorsorge zu treffen, um die Kapitalbeschaffung für den sozialen Wohnungsbau durch Übernahme von Bürgschaften bis zu 90 Prozent der Baukosten zu ermöglichen. Für die Eigenmittel kann der Bauherr 3 Prozent Zinsen verrechnen. Was die unrentierlichen Kosten anlangt, so werden diese durch zinslose, aber tilgungspflichtige Darlehen gedeckt. Der Tilgungssatz dieser Darlehen soll in der Regel 1 Prozent betragen.

Was die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues geschaffenen Wohnungen anlangt, so sind sie in erster Linie für die Personen, die der Sozialversicherungspflicht unterliegen oder diesen nach ihrem Einkommen gleichstehen, bestimmt und ihnen zuzuweisen. Bei der Vergebung der Wohnungen hat der Bauherr das Vorschlagsrecht für die Zuweisung der Wohnungen durch die öffentliche Wohnungsbehörde.

Für im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtete Wohnungen wird auf die Dauer von 20 Jahren lediglich die bisher für das unbebaute Grundstück zu zahlende Grundsteuer erhoben.

Träger des sozialen Wohnungsbaues sind in erster Linie die gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen so-

wie Gemeinden und Gemeindeverbände, wobei sich Gemeinden und Gemeindeverbände in der Regel bei der Durchführung eines Bauvorhabens eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens zu bedienen haben. Daneben können auch Wohnungen von Wohnungsunternehmen, an deren Finanzierung sich der Arbeitgeber angemessen beteiligt und bei denen die Überlassung der Wohnungen nicht auf die Dauer von der Zugehörigkeit zum Unternehmen des Arbeitgebers abhängt, sogenannte Werkwohnungen, gefördert werden.

Die für den sozialen Wohnungsbau erforderlichen öffentlichen Mittel sollen aus Wohnungsbauabgaben der Länder (als Zuschläge zu bestehenden Steuern), aus Rückflüssen, aus bereits gegebenen öffentlichen Wohnungsbaudarlehen sowie unter Zurückstellung nicht lebenswichtiger Aufgaben aus den Mitteln der ordentlichen und außerordentlichen Haushalte des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände dergestalt aufgebracht werden, daß 6 Prozent der nach Abzug der Besatzungskosten, der Überweisung an den Bund, an die Länder und Gemeinden verbleibenden Beträge dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Eine interessante Finanzierungsmethode des sozialen Wohnungsbaues wird auch aus einer zusätzlichen Altersversorgung der Gesamtbevölkerung geschaffen werden. Ein bis zum 31. März 1950 zu erlassendes Bundesgesetz soll für Zwecke der Altersversorgung bei angemessenen Freigrenzen die Einkommen mit 3 Prozent belasten und das Aufkommen nach den Grundsätzen der Sozialversicherung ab 1960 zur Ausschüttung an die Beitragszahler bringen. Die inzwischen angesammelten Beiträge werden dem sozialen Wohnungsbau zu insgesamt 3 Prozent Zinsen und Tilgung zur Verfügung gestellt. Zur entsprechenden Durchführung des Programms wird ein ständiger Beirat für den sozialen Wohnungsbau geschaffen.

In der Begründung dieses Gesetzentwurfes wird insbesondere darauf hingewiesen, daß *die Wohnungsnot das größte soziale Übel der Gegenwart darstellt.*

In den Kundgebungen zur Bundeswahl wurde von allen Parteien darauf hingewiesen und der Bevölkerung verbindlich zugesagt, daß nunmehr alle Kräfte dafür eingesetzt werden müssen, um durch einen großzügigen Wohnungsbau dieser Not zu steuern. Nach den statistischen Ermittlungen fehlen im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland zurzeit fünf Millionen Wohnungen. Der weitere Wohnungsbedarf, der infolge des Zuwachses neuer Haushaltungen entsteht, ist in dieser Summe nicht eingeschlossen. Es ist nun notwendig, dieses Aufgabengebiet nicht dem freien Spiel der Kräfte zu überlassen, sondern erforderlich, daß der Wohnungsbau in der übergeordneten Lenkung nach den vordringlichen Bedarfsgebieten beeinflußt wird; so ist vorgesehen, den Gesamtbedarf von fünf Millionen Wohnungen längstens in etwa 20 Jahren zu decken und alle Maßnahmen der Kapitalinvestition, der Kapitalmarktpolitik, der Steuerpolitik, der Arbeits-

marktentwicklung auf ein solch langfristiges Programm einzustellen.

Mit diesem Gesetzentwurf ist der Anfang zu einem groß angelegten Wohnungsbauprogramm in Deutschland gemacht worden. Aus dem Inhalt des Gesetzent-

wurfes und aus der weiteren Arbeit der gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen in Deutschland werden auch wir in Österreich wertvolle Erfahrungen gewinnen.

Aus „Mitteilungen“ des Österr. Verbandes  
gem. Wohnungsvereinigungen

## RECHTSFRAGEN

### Genossenschaften und Kirchensteuern

In letzter Zeit sind wir von Baugenossenschaften in verschiedenen Kantonen angefragt worden, wieso eigentlich Genossenschaften gehalten werden können, Kirchensteuern zu bezahlen, und ob die Genossenschaften nicht auf Grund des Art. 49 der Bundesverfassung von der Bezahlung der Kirchensteuern befreit werden müßten. Eine St. Galler Baugenossenschaft erkundigte sich nach einem Bundesgerichtlichen Entscheidung aus dem Jahre 1940. Sie wünschte, daß der Zentralvorstand unseres Verbandes sich mit der Frage befasse. Die nachfolgenden Ausführungen sollen eine vorläufige Aufklärung geben, ohne der Stellungnahme des Zentralvorstandes vorzugreifen.

Der sechste Absatz des Art. 49 der Bundesverfassung lautet: «Niemand ist gehalten, Steuern zu bezahlen, welche speziell für eigentliche Kultuszwecke einer Religionsgemeinschaft, der er nicht angehört, auferlegt werden. Die nähere Ausführung dieses Grundsatzes ist der Bundesgesetzgebung vorbehalten.»

Der ganze Art. 49 der Bundesverfassung handelt von der Glaubens- und Gewissensfreiheit. Sein sechster Absatz dient offenbar der Gewährleistung dieser Freiheit. Ein Bundesgesetz zu diesem Absatz ist nie erlassen worden.

Für die Kirchensteuern ist kantonales Recht maßgebend, das aber nicht gegen die Bundesverfassung, insbesondere nicht gegen dessen Art. 49, verstoßen darf.

Der Bundesgerichtliche Entscheid, nach welchem die St. Galler Genossenschaft fragte, ist derjenige vom 24. Mai 1940 in Sachen Dr. A. Wander in Bern und weiterer 30 Rekurrenten gegen den Großen Rat des Kantons Bern. Bei den Rekurrenten handelt es sich, mit Ausnahme eines Fürsprechers, um Aktiengesellschaften des Kantons Bern. Die Staatsrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes hatte in der Hauptsache zu entscheiden, ob das Dekret des Großen Rates vom 16. November 1939 gegen kantonales Recht oder gegen die Bundesverfassung oder gegen beide verstoße. Der Rekurs wurde abgewiesen.

Obwohl die Rekurrenten Aktiengesellschaften waren, spricht das Bundesgericht von juristischen Personen im allgemeinen, weshalb angenommen werden kann, daß es bei einem Rekurs von Baugenossenschaften gleich entschieden hätte.

Uns interessiert zunächst die Frage, warum nach der Auffassung des Bundesgerichtes sich eine juristische Person nicht auf Art. 49, Abs. 6, berufen kann. Wir zitieren aus seinen Erwägungen:

«Berücksichtigt man nur den Wortlaut des Art. 49, Abs. 6, Satz 1 BV, so könnte man allerdings annehmen, es sei unzulässig, Aktiengesellschaften — jedenfalls solche, die keine religiösen oder kirchlichen Zwecke verfolgen — zu speziellen Steuern für eigentliche Kultuszwecke einer Religionsgemeinschaft anzuhalten, da ja jene Gesellschaften als solche nicht

einer Religionsgemeinschaft angehören können. Allein das Bundesgericht hat von jeher die erwähnte Verfassungsbestimmung angesichts ihres Zusammenhangs mit Abs. 1 von Art. 49 BV («Die Glaubens- und Gewissensfreiheit ist unverletzlich.» Gts.) einschränkend ausgelegt in dem Sinne, daß die darin enthaltene Garantie der Steuerbefreiung nicht zugunsten der juristischen Personen gilt, zum mindesten nicht zugunsten derjenigen, die keine religiösen oder kirchlichen Zwecke verfolgen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist Abs. 6, Satz 1, von Art. 49 BV nur ein Ausfluß der in Abs. 1 enthaltenen Garantie der Glaubens- und Gewissensfreiheit und schützt daher bloß diejenigen, denen diese Garantie zugute kommt. Das sind aber nur die natürlichen Personen, nicht die juristischen, abgesehen von der erwähnten Ausnahme. Es besteht kein Grund, von dieser seit 1878 befolgte Praxis abzuweichen.

Wenn Aktiengesellschaften zur Kirchensteuer herangezogen werden, so kann damit auch nicht die Glaubens- und Steuerfreiheit ihrer Leiter verletzt werden, da das Vermögen jener Gesellschaften rechtlich und wirtschaftlich nicht ihr eigenes ist. Und daß etwa dieses Vermögen steuerrechtlich als solches der Aktionäre zu betrachten sei und daher unter dem Schutz ihrer Glaubens- und Steuerfreiheit stehe, behaupten die Rekurrenten selbst nicht.

Wenn ein Kanton Kultussteuern im Sinne des Art. 49, Abs. 6 BV, neben den Angehörigen der betreffenden Kultus- oder Religionsgemeinschaft noch Aktiengesellschaften, die keine kirchlichen oder religiösen Zwecke verfolgen, heranzieht, so bildet das auch keine Verletzung der Rechtsgleichheit, wie das Bundesgericht schon wiederholt festgestellt hat. Erhebt der Staat Steuern für den Kultus einer kirchlichen oder Religionsgemeinschaft oder gewährt er einer solchen Gemeinschaft das Recht zur Steuererhebung, so hat das seinen Grund darin, daß er die Pflege des Kultus als im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe behandelt. Zur Deckung der Kosten öffentlicher Aufgaben werden aber im allgemeinen nicht nur natürliche, sondern auch juristische Personen, wie Aktiengesellschaften als solche, besteuert, obwohl diese in Staats- und Gemeindeangelegenheiten kein Stimmrecht und insofern auch kein Mitspracherecht haben. Das Stimmrecht in einem Staat oder in einer Gemeinde gilt ganz allgemein nicht als wesentliche Voraussetzung für die Steuerpflicht. Diese trifft zum Beispiel auch Minderjährige, Frauen, auswärtswohnende Grundeigentümer und Geschäftsinhaber, Ausländer. Wenn die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe den juristischen Personen nicht unmittelbar nützt, nicht ihre eigenen Bedürfnisse befriedigt, so bildet das nach allgemeiner Anschauung ebenfalls keinen Grund zur Befreiung von der dafür erhobenen Steuer. Es kommt regelmäßig vor, daß die Kosten öffentlicher Anstalten, wie zum Beispiel von Schulen, nicht ausschließlich von den Benützern, sondern ganz oder teilweise