

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 29 (1954)
Heft: 7

Artikel: Die Sozialdemokratische Partei fördert den Bau billiger Wohnungen
Autor: Humbert-Droz, Jules
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102695>

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: 15.03.2025

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

- g) Die Verzinsung und Amortisation der Bauschuld erfolgt nach dem Prinzip der festen Annuität.
- h) Die Bruttoverzinsung der Nettoanlagekosten darf nicht weniger als 4,8 Prozent betragen.
- i) Den an der Beschaffung billiger Wohnungen interessierten Gemeindebehörden ist ein hinreichendes Vertretungsrecht in der Verwaltung der Genossenschaft einzuräumen.
- k) Die Festlegung aller übrigen Vertragsbestimmungen bleibt dem Gemeinderat vorbehalten.

II. Der Gemeinderat wird beauftragt und bevollmächtigt, mit

der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt in Luzern einen Darlehensvertrag im Höchstbetrage von 570 000 Franken abzuschließen, dessen Bedingungen dem Darlehensvertrag mit der vorgenannten Genossenschaft entsprechen sollen.

*

Das Beispiel der Gemeinde Dübendorf ist deshalb besonders interessant, weil es sich um eine Gemeinde mit weniger als 10 000 Einwohnern handelt. Sie hätte von der AHV kein Darlehen erhalten. Ferner ist zu beachten, daß die vollen Anlagekosten belehnt werden. Die Mieter müssen also nicht mit Genossenschaftsanteilen an die Finanzierung beitragen. *Gts.*

Die Sozialdemokratische Partei fördert den Bau billiger Wohnungen

Die Wohnungsnot dauert an

Nach der negativ ausgefallenen Volksabstimmung vom Januar 1950 über die Fortsetzung der Bundessubventionen für den Wohnungsbau hat der Bund seine Hilfe eingestellt. Nur noch wenige sozial gerichtete Kantone und Gemeinden fördern den Bau billiger Wohnungen mittels reduzierter Subventionen. Die neuen Wohnungen werden zu so hohen Mietzinsen angeboten, daß Arbeiter, Angestellte und Familien mit Kindern solche teuren Wohnungen, die einen Drittel, ja sogar die Hälfte des Jahreseinkommens schlucken, nicht mieten können. Der Mangel an billigen, gesunden und modernen Wohnungen hat sich zu einer Landeskalamität ausgewachsen, und eine Lösung ist dringend nötig. Angesichts dieses Mangels an erschwinglichen Wohnungen würde eine Lockerung der Mietpreiskontrolle zu einer generellen und gewaltigen spekulativen Mietzinserhöhung für Altwohnungen führen, und die Schwierigkeiten der minderbemittelten Familien würden noch größer werden. Eine Lockerung und später die Aufhebung der Mietzinskontrolle kann nur dann verantwortet werden, wenn eine große Zahl von billigen, modernen Wohnungen geschaffen und dadurch die Gefahr der generellen Erhöhung der Mietzinse für Altwohnungen beseitigt wird.

Die erste Wohnbaukonferenz der SPS

Diese Gründe haben die Sozialdemokratische Partei der Schweiz veranlaßt, das Problem des Baues billiger Wohnungen auf ihre Tagesordnung zu setzen.

Eine erste Wohnbaukonferenz hat im September 1953 in Bern stattgefunden. Die zahlreiche Beteiligung zeigte, daß die Diskussion dieses Problems einem dringenden Bedürfnis entspricht.

An dieser ersten Konferenz wurde eine Anzahl konkreter Vorschläge geprüft. Die sozialdemokratische Fraktion der Bundesversammlung wurde beauftragt, einen Vorstoß zu unternehmen, damit der Bund den sozialen Wohnungsbau durch erneute Subventionen fördere. Die Konferenz prüfte besonders die Frage der Beschaffung von Baukrediten zu billigen Hypothekarzinsen und nahm die Ausnützung des AHV-Fonds für diesen Zweck in Aussicht. Sie nahm ferner Stellung gegen die Spekulation mit dem Bauland in den Städten und prüfte die Möglichkeit einer Rückvergütung der Warenumsatzsteuer im sozialen Wohnungsbau.

Der Winterthurer Parteitag der SPS billigte in einer Resolution die Beschlüsse dieser ersten Wohnbaukonferenz und verlangte von den Parteisektionen und den Kantonalparteien eine vermehrte Tätigkeit auf diesem wichtigen Gebiet. Was ist davon verwirklicht worden?

Keine neuen Bundessubventionen

Die von Paul Steinmann im Namen der sozialdemokratischen Fraktion eingereichte Motion zur Ausrichtung von Bundessubventionen wurde vom Nationalrat in seiner Sitzung vom 7. Dezember 1953 abgelehnt. Die bürgerliche Mehrheit kümmert sich nicht um die Wohnungsnot und sieht keine Notwendigkeit, den sozialen Wohnungsbau mit Bundeshilfe zu fördern.

Was bleibt, sind vereinzelte Subventionen von Kantonen und Gemeinden. Aber die bürokratische Art, mit der die Wohnbausubventionen des Bundes in der Nachkriegszeit verwendet wurden, verbilligt den Wohnungsbau kaum. Es gibt Fälle, wo die Wohnbausubventionen von der WUST einfach wieder einkassiert wurden!

Nach dem ablehnenden Beschluß des Nationalrates ist es klar, daß jetzt nicht mit Subventionen des Bundes gerechnet werden kann und daß die kantonalen und kommunalen Subventionen eher Ausnahmefälle darstellen werden. Man muß neue Wege suchen, ohne Bundessubventionen, ja sogar ohne die alte Art der Subventionen à fonds perdu seitens der Kantone und Gemeinden.

Baukredite zu niedrigem Zinsfuß

Die Baukredite wurden von den Banken gewöhnlich zum Zinsfuß von 3½ Prozent für die 1. Hypothek und 4 Prozent für die 2. Hypothek, bis zur Höhe von 70 Prozent der Baukosten bewilligt. Die Verzinsung und Amortisation dieser Baukredite bildet zusammen mit der Bodenspekulation einen der wesentlichsten Teuerungsfaktoren der neuen Wohnungen.

Der AHV-Fonds sucht Anlagemöglichkeiten und offertieren den Kantonen und den größeren Gemeinden über 10 000 Einwohnern Kredite zu einem Zins von 2¼ Prozent.

Es erhob sich die Frage: Wäre es nicht möglich, statt den Banken 3½ Prozent und 4 Prozent Zinsen zu zahlen, durch Ausnützung der Kredite des AHV-Fonds den sozialen Wohnungsbau zum reduzierten Zins von 2¼ Prozent zu finanzieren? Nach dem Gesetz darf der AHV-Fonds seine Kredite nicht an Baugenossenschaften oder Private geben, sondern nur dem Bund, den Kantonen, den größeren Gemeinden und den Banken. Aber Kantone und größere Gemeinden können Kredite aufnehmen zum niedrigen Zinssatz von 2¼ Prozent, und diese Kredite, die sie beim AHV-Fonds garantieren, zum gleichen billigen Zinssatz den Wohnbaugenossenschaften, den kleineren Gemeinden, den Gewerkschaften, ja sogar Privaten zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung stellen.

Das ist es, was der Winterthurer Parteitag den Parteiorganisationen empfohlen hatte.

Der Kanton Waadt geht voran

Auf Grund einer Motion der Sozialdemokratischen Partei hat der Große Rat des Kantons Waadt am 8. Dezember 1953 einstimmig ein Gesetz zur Förderung des Baues von Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen gutgeheißen. Dieses Gesetz trat, ohne Referendum, am 1. Januar 1954 in Kraft. Ein Beschluß des Regierungsrates vom 19. Februar 1954 legt die Ausführungsbestimmungen fest. Am 12. April wurden durch das entsprechende Departement die durch die kantonale Wohnungskommission ausgearbeiteten technischen Direktiven erlassen.

Was sieht dieses Gesetz nun vor?

Der Kanton fördert die Verbesserung der Wohnungslage durch Koordinierung der Bautätigkeit im Kanton und durch finanzielle Maßnahmen. Eine konsultative kantonale Wohnungskommission wird aus den Kreisen der Interessenten geschaffen. Sie arbeitet mit dem Volkswirtschaftsdepartement und dem Kantonalen Wohnungsamt zusammen. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Wohnungslage ständig zu prüfen und dem Kanton Bericht zu erstatten. Sie haben die Pflicht, die Wohnbaukosten durch eine kluge Anwendung, eventuell durch Änderung ihrer Wohnbaureglements zu verbilligen. Dort, wo die Wohnungsnot es erfordert, kann der Regierungsrat Kredite zu niedrigem Zinsfuß für den Bau von billigen Wohnungen garantieren und zu diesem Zweck selber Anleihen aufnehmen. Diese Kredite werden den Wohnbaugenossenschaften, den Aktiengesellschaften und Privaten, die sich verpflichten, den Bedingungen und Direktiven für den Bau billiger Wohnungen nachzuleben, zur Verfügung gestellt. Die Kredite dürfen insgesamt nicht mehr als 30 Millionen betragen und nicht mehr als 90 Prozent der Baukosten decken. Das eigene Kapital muß mindestens 10 Prozent betragen. In der Regel werden die Kredite des Kantons den Gemeinden zur Verfügung gestellt, sie können jedoch auch direkt an Wohnbaugenossenschaften bewilligt werden. Die Gemeinden, beziehungsweise der Kanton, besitzen eine privilegierte Hypothek für die von ihnen bewilligten Baukredite. Die Gemeinden können das Bauland gratis zur Verfügung stellen, sie dürfen auch die Zinsen noch weiter verbilligen, indem sie selbst einen Teil des Zinses übernehmen. Sie dürfen ferner kommunale Subventionen bewilligen. Die Ausführungsbestimmungen nennen die Bedingungen, die erfüllt werden müssen, um an diesen Verbilligungsmaßnahmen teilzuhaben.

Die Organisationen oder Gesellschaften, die diese Bedingungen erfüllen, werden von der kantonalen Immobiliensteuer und von Mutationsgebühren befreit, falls die Gemeindefiskussteuer ebenfalls erlassen wird.

Wenn durch alle diese Maßnahmen noch keine ausreichende Verbilligung der Baukosten ermöglicht wird, kann der Kanton einen Teil der Zinsen (bis 0,75 Prozent) übernehmen und dadurch Baukredite zu einem Zins von 2 Prozent für die Dauer von 30 Jahren bewilligen.

Die Ausführungsbestimmungen und die technischen Direktiven sind so gehalten, daß eine weitgehende Planung und Normierung der Wohnbautätigkeit im Kanton stattfinden wird. Die Verbilligung des Wohnungsbaues darf nicht zu schlechten, ungesunden, kleineren Wohnungen führen. Ein Minimum an Wohnflächen und an Komfort ist vorgeschrieben, die Baumaterialien werden festgelegt. Die Verbilligung darf auch nicht eine Vermehrung oder Erschwerung der Frauenarbeit im Gefolge haben.

Diese Aktion des Kantons Waadt geschieht in einem fortschrittlichen Geist; in vielen Punkten ist sie direkt muster-gültig.

Größere Städte und Kantone folgen dem Beispiel der Waadt

In den großen Städten Zürich und Winterthur sind Bemühungen in derselben Richtung im Gange. Vor dem Großen Rat des Kantons Neuenburg wurde im Monat Mai ein ähnliches Gesetz verhandelt. Die Stadt Le Locle hat bereits Bauprojekte zum niedrigen Zinssatz von 2¼ Prozent bewilligt; für eine Dreizimmerwohnung wird hier ein Mietzins von 71 Franken pro Monat (ohne Heizung) erreicht. Wie es scheint, eröffnen sich durch das Beispiel der Waadt neue große Möglichkeiten. Diese Hilfe des Staates wird von den bürgerlichen Parteien nicht als «Subvention» bekämpft und abgelehnt; im Gegenteil!

Gewährung von Krediten zum niedrigen Zinssatz von 2¾ Prozent (sogar zu 2 Prozent), bis zu 90 Prozent der Baukosten, bilden bereits eine Möglichkeit, die Mietzinse tief zu halten und billige Wohnungen en masse zu erstellen.

Weitere Möglichkeiten der Verbilligung

Zum Zwecke der weiteren Verbilligung hat das waadtländische Gesetz den Gemeinden einige Aufgaben gewiesen:

1. Unentgeltliche Zurverfügungstellung von Bauland oder Verkauf zu billigen Preisen. In La Chaux-de-Fonds verkauft die Stadt Bauland zu 3 Franken pro Quadratmeter.

2. Gemeindefiskussubventionen, entweder à fonds perdu wie bis jetzt oder durch Übernahme eines Teiles des Hypothekarzinses des sozialen Wohnungsbaues (¼, ½ oder ¾ Prozent).

3. Erlaß der Gemeindefiskussteuer für den sozialen Wohnungsbau.

Es sind aber noch weitere Maßnahmen möglich:

1. Die Bekämpfung der Bodenspekulation ist eine wesentliche Voraussetzung für die Verbilligung. Die Gemeinden und Kantone sind gegenüber der Spekulation beinahe machtlos, weil diese Frage durch das eidgenössische Recht geregelt werden muß. Allerdings können die Gemeinden selbst Land kaufen und es dem sozialen Wohnungsbau zu niedrigem Preis zur Verfügung stellen. Die Bauern ihrerseits klagen immer mehr über die Spekulation mit Bauerngütern auf dem Lande. Die Zeit ist gekommen, da die Arbeiterschaft, die Bauern und die Mietervereinigungen einen Vorstoß in der Bundesversammlung zur Bekämpfung und Verhinderung der *Bodenspekulation auf dem Lande und in Städten* unternehmen sollten.

Für den Bau von billigen Wohnungen ist es nicht unwesentlich, ob das Bauland zu einem Preis zwischen 3 und 30 Franken oder zu 80 Franken bezahlt werden muß. Wenn die bürgerliche Mehrheit der eidgenössischen Räte die Bodenspekulation weiterhin schützt, muß durch eine Volksinitiative der Versuch gemacht werden, sie zu verhindern.

2. *Rückvergütung der WUST auf den sozialen Wohnungsbau.* Es ist Unsinn, einerseits Subventionen auszuzahlen, die kantonale und kommunale Immobiliensteuer zu erlassen und gleichzeitig weiterhin 4 Prozent WUST auf den sozialen Wohnungsbau zu erheben. Sollte die genaue Rückerstattung zu kompliziert und kostspielig sich gestalten, so kann dadurch eine Lösung gefunden werden, daß der Bund pauschal und als Kompensation ¼ oder ½ Prozent der Hypothekarzinsen beim sozialen Wohnungsbau übernimmt. Die Frage der Rückerstattung der Warenumsatzsteuer muß sehr ernst geprüft werden, da eine Senkung der Baukosten um 4 Prozent eine wesentliche Rückwirkung auf die Mietzinse haben könnte.

3. *Verbilligung der Baukosten selbst.* Durch eine Normierung und Planung im Landesmaßstab und die Koordinierung aller Anstrengungen auf dem Gebiete des billigen Wohnungsbaues könnten noch Baukosten eingespart werden. Im Ausland hat man das längst erkannt. Architekten, die unserer

Partei nicht angehören, befürworten diese Normierung der Wohnbautätigkeit in der Schweiz als einen wesentlichen Verbilligungsfaktor. Die Ausführungsbestimmungen und die technischen Anweisungen des waadtländischen Volkswirtschaftsdepartementes zum Gesetz vom 8. Dezember 1953 machen bereits einige kühne Schritte in dieser Richtung. Die Normierung von Baumaterialien und Apparaten würde die Serienfabrikation gewährleisten und eine entsprechende Verbilligung der Produktion und der Preise erlauben. Wenn eine Fabrik zwölf oder zwanzig Badewannen eines Typs herstellen muß, dann sind die Produktionskosten viel höher, als wenn sie im Laufe von zwei oder drei Jahren 2000 oder 10 000 Stück herstellen kann.

In der Schweiz baut man noch gewerbemäßig; der soziale Wohnungsbau muß industriell betrieben werden. Fabriken sind bereit, ihre Preise um 10 bis 30 Prozent zu reduzieren, wenn große und regelmäßige Bestellungen eines gleichen Typs gemacht werden. Um diese Verbilligung zu erreichen, muß eine *Zentralstelle* errichtet werden, wo alle diejenigen Gemeinden, Wohnbaugenossenschaften, Gewerkschaften, Aktien-

gesellschaften oder Private, welche soziale Wohnungen erstellen wollen, Auskünfte und Ratschläge über die Beschaffung von billigen Baukrediten und über die Baumaterialien, gut ausgearbeitete Pläne und Kostenvoranschläge erhalten können. Diese Zentralstelle sollte auch mit den Industrieunternehmen verhandeln, um die Apparate und Baumaterialien, die von ihr empfohlen und visiert werden, zu reduzierten Preisen zu beschaffen.

Diese Zentralstelle zur Koordinierung und Förderung des billigen Wohnungsbaues sollte neben den interessierten Kreisen, den Wohnbaugenossenschaften, Gemeinden, Gewerkschaften, auch Fachleute, wie Architekten, Ingenieure, Bautechniker usw., heranziehen und das lebendige Zentrum der sozialen Wohnbautätigkeit in der Schweiz werden.

Das sind die Probleme, die von der zweiten Wohnbaukonferenz der Sozialdemokratischen Partei geprüft werden müssen, damit sie rasch zu konkreten Aktionen überleiten.

Jules Humbert-Droz

(Aus der der Wohnungsfrage gewidmeten Juninummer von «Die Frau in Leben und Arbeit» im «Aufbau», leicht gekürzt).

BLICK INS AUSLAND

Wohnbauprobleme in Frankreich

Wer auf einer Frankreichreise einen Eindruck vom Wohnungsstandard zu gewinnen versucht, der ist vor allem durch die großen Gegensätze beeindruckt. Hier dunkle, primitive Altbauten, an denen seit Jahren keine Reparaturen mehr ausgeführt wurden, dort moderne Wohnbauquartiere in kühner Architektur, hell, sonnig, als Gartenstadt angelegt. Besondere Verhältnisse herrschen natürlich in der Riesenstadt Paris, in welcher die gegenwärtig in Durchführung begriffene Volkszählung zeigen wird, ob die geschätzte Einwohnerzahl von rund 14 Millionen den Tatsachen entspricht.

Wie aus einer kürzlich veröffentlichten Statistik hervorgeht, beträgt in Paris das mittlere Alter der Häuser 83 Jahre, in den Provinzstädten 95 und in den Dörfern auf dem Lande 100 und mehr Jahre. Dabei werden diese alten Häuser meistens nicht — wie bei uns — im Laufe der Jahre von innen heraus erneuert und gepflegt. Man führt nur die notwendigsten Reparaturen aus. 20 Prozent der Häuser in Paris haben kein fließendes Wasser, 54 Prozent haben keine Aborte im Innern, 77 Prozent kein Badezimmer. Man holt sich das Wasser an einem Gemeinschaftsbrunnlein im Treppenhaus



Im Auftrage des Staates durch Architekt Le Corbusier erstellte «Unité d'habitation» in Marseille. Sie enthält ein ganzes Dorf mit Läden, Hotelzimmern, Post, Saal usw.