Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 26 (1951)

Heft: 1

Artikel: Darlehen statt Barbeiträge

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102245

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: 20.08.2025

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

Die Subventionierung bei den beiden letzten Etappen wurde im Sozialwohnungsbau durchgeführt (Bund, Kanton und Gemeinde).

Das Äußere der Bauten aus den Jahren 1944 bis 1949 charakterisiert sich durch eine einheitliche Fassadenstruktur mit hellen Tönen und durch die Lackierung des sämtlichen äußeren Holzwerkes, welches dem Ganzen einen warmen Ton verleiht. In sämtlichen Wohnhäusern sind im Kellergeschoß eine gut ausgestattete Waschküche, ein Trockenraum und ein von außen zugänglicher Veloraum untergebracht.

Die Gartengestaltung erfolgte durch die Gartenbaugeschäfte Gebrüder Fischer und Krebs, wobei in geschickter Weise dem Bedarf der Mieter an Gemüsegarten in bescheidener Größe Rechnung getragen wurde. Am Eingang zur Etappe IV ziert eine von Bildhauer P. Flück, Brienz, entworfene und ausgeführte sinnvolle Holzfigur die Giebelfassade. Die Bauleitung der Etappen III bis IX lag in den Händen von Architekt Fritz Meier-Kuenzi, Biel. Die Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft zählt heute total 188 Wohnungen.

VOLKSWIRTSCHAFT

Darlehen statt Barbeiträge

Da Subventionen à fonds perdu bei den Steuerzahlern sehr unbeliebt geworden sind, ist man vielerorts, wo eine Förderung des Wohnungsbaus immer noch dringend nötig ist, zum Teil dazu übergegangen, an Stelle der Barbeiträge zinslose Darlehen zu geben. Man sagt sich, das Geld sei dann wenigstens nicht für immer ausgegeben, es komme wieder zurück. Es ist aber eine Illusion, zu glauben, man erspare dem Staat dabei etwas. Will man die Mietzinse um einen bestimmten Prozentsatz senken, so entsteht dadurch ein Verlust, und wenn der Staat diesen übernimmt, so muß er gleichviel Steuergelder aufwenden, gleichgültig, welches ausgeklügelte System er anwendet. Je komplizierter jedoch das System ist, desto größer werden die Spesen für den Staat.

Selbstverständlich kann mit zinslosen Darlehen in der Höhe der Barbeiträge nicht der gleiche Verbilligungseffekt erreicht werden. Die Mietzinse müssen um die Kapitalrückzahlung höher werden. Wird aber ein Darlehen zinslos gewährt, das höher ist als die Barsubvention, so tritt ein Teil dieses Darlehens an die Stelle einer verzinslichen Grundpfandschuld. Und da diese zu einem höheren Prozentsatz verzinst werden muß, als das Darlehen zurückbezahlt werden muß, so ergibt sich ein gewisser Ausgleich. Bei einer bestimmbaren Höhe des Darlehens wird der Verbilligungseffekt gleich groß wie beim Barbeitrag. Der Kanton Zürich rechnet – in Übereinstimmung mit J. C. Graber[1] –, daß ein zinsloses Darlehen von 40 Prozent den gleichen Verbilligungseffekt habe wie ein Barbeitrag von 23 Prozent, das heißt, daß das Darlehen eindreiviertelmal so groß sein muß wie der Barbeitrag, wenn es den gleichen Verbilligungseffekt haben soll.

Um die Richtigkeit nachzuprüfen, wollen wir nachstehend die beiden Unterstützungsarten an einem praktischen Beispiel einander gegenüberstellen. Es handelt sich um zwei Doppelmehrfamilienhäuser mit zwölf Drei- und zwölf Vierzimmerwohnungen, Preisstand Ende 1950. Die Schlußfolgerungen werden alle jene Genossenschaften interessieren, welche sich mit dem Gedanken tragen, zinslose Darlehen statt Subventionen à fonds perdu in Anspruch zu nehmen.

A. Barbeitrag nominell 25 Prozent (Gemeinde 15 Prozent, Kanton 10 Prozent)

	Fr.
Erstellungskosten	680 000.—
Barbeitrag Gemeinde	102 000.—
Barbeitrag Kanton	66 000.—
Nettoanlagekosten	512 000.—

	Finanzierung Fr.		*Aufwand* Fr.
I. Hypothek	404 600.—	Zins:	14 161.—
II. Hypothek	81 800.—	Zins:	2 863.—
Kapitalrückzahlung minimal nach Amortisationsvorschrift			2 560.—
Eigene Mittel	25 600.—	Zins:	768.—
Abgaben usw. nach besonderer Lastenberechnung			10 248.—
	512 000.—		30 600.—
Restschuld nach 50 Jahren:	384 000.—		

Bei Einlage der Zinsersparnisse in einen Reparaturenfonds würde dieser ohne Verzinsung nach 50 Jahren ausweisen: Fr. 114 280.—.

B. Barbeitrag 15 Prozent und Darlehen entsprechend 10 Prozent Barbeitrag

	Fr.
Erstellungskosten	680 000.—
Barbeitrag	102 000.—
Nettoanlagewert	578 000.—

[1] J. C. Graber: Wohnbauförderung: Überbrückungskredite statt Subventionen. Bauwirtschaftsverlag.

	Finanzierung Fr.		*Aufwand* Fr.
I. Hypothek	404 600.—	Zins:	14 161.—
II. Hypothek (66 000 × 1,75)	115 500.—	Zins:	—.—
Kapitalrückzahlung (2 %)			2 310.—
III. Hypothek (Stadt)	28 900.—	Zins:	1 011.50
Kapitalrückzahlung, damit die Restschuld nach 50 Jahren gleich ist wie bei A			1 570.—
Eigene Mittel	29 000.—	Zins:	870.—
Abgaben, Reparaturen usw.			10 248.—
	578 000.—		30 170.50
Restschuld nach 50 Jahren	384 000.—		

Bei Einlage der Zinsersparnisse in einen Reparaturenfonds würde dieser ohne Verzinsung nach 50 Jahren ausweisen: Fr. 70 060.—.

Setzt man den Mietzins gleich hoch an wie bei A, so kann man jährlich weitere Fr. 429.50 in den Reparaturenfonds legen. Das macht in 50 Jahren ohne Verzinsung Fr. 21 475.—. Der Reparaturenfonds bei B weist dann nach 50 Jahren aus: Fr. 91 535.— oder Fr. 22 745.— weniger als bei A.

Abgesehen davon, daß bei B mehr eigene Mittel vorgeschrieben sind, stehen bei B – bei gleichen Mietzinsen wie bei A – Fr. 22 745.— weniger für Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen zur Verfügung. Um den gleichen Aufwand decken zu können wie bei A, müßten bei B Mietzinse im Betrage von Fr. 31 055.— bezahlt werden. Der Jahresmietzins für die Wohnung käme rund Fr. 19.— höher zu stehen.

Man darf sich also nicht täuschen lassen. Der Übergang zu zinslosen Darlehen nach dem System Graber bedeutet einen weiteren Abbau der Unterstützung des Wohnungsbaus. Gefährlich wird die Täuschung für eine Genossenschaft dann, wenn sie nicht die Mietzinse auf Grund einer detaillierten Rendite festsetzt, das heißt nur mit einem üblichen Zuschlag für Abgaben usw. zum Durchschnittszins rechnet. *Gts.*

Die zweite Hypothek

Das Aufhören der Bundessubventionen für den Wohnungsbau hat auf dem Gebiet der *genossenschaftlichen Bautätigkeit* eine Wendung herbeigeführt, deren Ausmaß im Moment noch nicht überblickt werden kann. Es muß befürchtet werden, daß eine ganze Reihe von Kantonen und Städten, welche den Bau von Wohnungen, ob privat oder genossenschaftlich, subventionierten, zu einer teilweisen oder völligen Einstellung der Subventionen kommen werden.

Dabei darf ruhig festgestellt werden, daß nicht nur in Basel, sondern auch in andern Städten weiterhin ein empfindlicher Mangel an Wohnungen zu erschwinglichen Preisen besteht. Das Problem ist ja heute zum Teil kein Wohnungs-, sondern ein *Mietpreisproblem;* es hätte genügend Wohnungen, doch sind sie jenen, für welche sie erstellt wurden, zu teuer, auf alle Fälle dann, wenn man auf dem Standpunkt steht, daß der Mietzins einen bestimmten Prozentsatz des Lohneinkommens nicht übersteigen darf, soll für die andern Bedürfnisse des Lebens noch genügend übrigbleiben.

Trotzdem es zurzeit nicht möglich erscheint, ohne Subventionen zu bauen (wegen der allzu starken Überteuerung auf dem Baumarkt), gibt es Genossenschaften, welche zu bauen gewillt wären. Bei den Subventionen war man in verschiedenen Städten an gewisse Vorschriften betreffend Vergebung der Arbeiten gebunden, welche bei nichtsubventionierten Bauten in Wegfall kommen, so daß bei einer freien Vergebung der Arbeiten und bei einem gewissen Entgegenkommen der Bauhandwerker Verbilligungen von 15 bis 18 Prozent errechnet werden.

Diesen Genossenschaften fehlt aber, um anfangen zu können, etwas Wesentliches, nämlich die *Bürgschaft für die II. Hypothek,* welche zum Beispiel im Kanton Basel-Stadt bis jetzt allen Baugenossenschaften gewährt wurde. Wenn diese Garantie wegfällt, kann nicht gebaut werden. Basel-Stadt hat auf diese Weise bis jetzt Bürgschaften in Höhe von rund 50 Millionen Franken übernommen. Daß sein Bedarf an Bürgschaften einigermaßen gedeckt ist, sollten auch jene begreifen, die immer wieder nach Staatshilfe schreien, dagegen häufig nicht gewillt sind, dem hilfreichen Staat die Mittel, deren er bedarf, zur Verfügung zu stellen, wenn Opfer aus der eigenen Tasche gebracht werden sollen!

Und doch sollte die Frage geprüft werden, ob nicht in einer Übergangsperiode, die bis Ende 1951, anfangs 1952 erstreckt wird, der einen oder andern solide aufgezogenen Genossenschaft noch eine solche Bürgschaft zugesprochen werden kann, um bereits baureife Projekte zu verwirklichen. Eine solche Bürgschaft würde aber für Wohnungen, deren Mietpreise über einer bestimmten Höhe liegen, nicht in Frage kommen.

Für die Zukunft sollte dann ein *neuer Weg* gesucht werden, der es den Genossenschaften ermöglicht, auch in Zeiten eines normalen Wohnungsmarktes zu bauen. Nach den Kriegen 1914–1918 und 1939–1945 war es doch so, daß im wesentlichen nur Genossenschaften bauten, als das Risiko punkto Baupreise allzu hoch erschien.

Ein solcher Weg kann mit Hilfe einer zu schaffenden *Bürgschaftsgenossenschaft* für Genossenschaften gefunden werden.

Anläßlich einer Versammlung der Präsidenten und Kassiere der 65 dem *Bunde der Basler Wohngenossenschaften* angeschlossenen Wohngenossenschaften wurde dieses Problem ernstlich erörtert. Die Idee fand starken Anklang. An der Schaffung einer solchen Institution würde sich in erster Linie der Bund der Wohngenossenschaften beteiligen. Auch der Kanton Basel-Stadt hat sicher ein großes Interesse daran, daß eine Institu-