

Der Bund und die Wohnungsnot

Autor(en): **Peter, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **1 (1926)**

Heft 2

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100152>

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.

index und mit ihm die Baupreise sanken, sind in Wirklichkeit die Bauten eben doch teurer zu stehen gekommen als beabsichtigt war. Die baupolizeilichen Vorschriften und die Wünsche der zukünftigen Bewohner haben dem Architekt das Konzept korrigiert.

In Basel waren die Baupreise von jeher niedriger als in andern Schweizerstädten. Zur Beurteilung des mit diesen Versuchsbauten Erreichten ist eine Vergleichung der Baukosten mit den Preisen der in unmittelbarer Nähe gleichzeitig errichteten Wohnkolonien im Langen Lohn III. Bauperiode aufschlussreich: eine aus 5 Zimmern, Küche, Bad, Laube, Mansarde bestehende Wohnung im Dreizimmerhaus kostet Fr. 16.000.—, dieser Preis entspricht den Kosten anderer gleichzeitig errichteten Wohnungen im Mehrfamilienhaus. Auf Grund der wirklichen Erstellungskosten berechnet sich der Mietpreis der Versuchswohnungen wie folgt:

Mietzinsberechnung.		
Ausgaben:		
I. Hypothek	Fr. 7.700.— à 5¼ %	Fr. 442.75
II. Hypothek	Fr. 5.850.— à 6 %	Fr. 251.—
Eigenkapital	Fr. 947.— à 5 %	Fr. 47.35
Belastung	Fr. 12.497.—	Fr. 721.10
Amortisation 1% der Belastung		124.—
Reparaturen ½% der Belastung		62.—
Steuern, Wasser, Versicherung		46.—
Landpacht 190 m ² à 0.40 (durchschnittlich für die ersten fünf Jahre)		76.—
Reserve		16.90
Mietzins per Jahr		Fr. 1.046.—

Das Land, auf dem die kleine Gruppe steht, gehört dem Kanton, und wurde der für diese Bauten besonders ins Leben gerufenen Wohngenossenschaft zu Baurecht überlassen. Der Jahrespachtzins ist auf 60 Cts. per m² auf 40 Jahre festgelegt. (Im ersten Jahr sind für den m² 20 Cts., im zweiten 30 Cts., im dritten 40 Cts., im vierten 50 Cts., und erst im fünften Jahre ist der volle Preis zu entrichten). Dieser Preis gilt für netto Bauland an fertig erstellter Strasse.

Die kleine Wohngenossenschaft wurde gegründet und mit dem Bau begonnen, sobald sechs von den 12 Wohnungen bestellt waren. Das war am 1. Februar 1922. Am 1. Juli konnten vier Wohnungen fertig und möbliert dem Publikum gezeigt werden. Die Ausstellung wurde in den Tagesblättern angezeigt, sie dauerte 14 Tage. Die Oeffnungszeit war Wochentags von 1—8 und Sonntags von 10—8 Uhr. Etwa 400 Freikarten und Einladungskarten wurden verschickt. Ueber 4500 Personen haben die Ausstellung besucht, gegen ein Eintrittsgeld von 50 Cts. Die hiesige Baubehörde, hat der Ausstellung ihren Besuch abgestattet, von den auswärtigen Besuchern verdient eine Gruppe von 25 Studenten der Technischen Hochschule unter Führung von Prof. Moser der Erwähnung.

Das aussergewöhnliche Aussehen der Bauten war während der Bauzeit nicht unbemerkt geblieben, und war der Anlass zu den unsinnigsten Behauptungen: auch die Presse war nicht freigeblieben von voreiligen Kritikern. Die Ausstellung führte einen vollständigen Umschwung der öffentlichen Meinung herbei. Durch die ersten Basler Versuchsbauten ist nun nachgewiesen, dass es möglich ist, an Stelle der Dreizimmerwohnung ein Einfamilienhaus zu bieten, zu gleichem Preise.

Der Bund und die Wohnungsnot.

von Dr. jur. H. Peter, Zürich,

Präsident des Schweiz. Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues.

Nach den eingehenden Darlegungen über den Umfang des in den verschiedenen Gegenden der Schweiz im Jahre 1925 noch herrschenden Mangels an Kleinwohnungen weist die Eingabe des Schweizerischen Verbandes zur Förderung des Gemeinnützigen Wohnungsbaues an den Bundesrat vom 29. August 1925 darauf hin, dass auf die rasche Beseitigung dieses Uebelstandes hingearbeitet werden soll. Erfahrungsgemäss interessiert sich das Bauunternehmertum für die Kleinwohnungen kaum, da das Risiko im Verhältnis zur geringen Gewinnmöglichkeit offenbar zu gross ist. Es sind seit der Teuerung meistens die Genossenschaften, welche, besonders in den Städten, und grösseren Ortschaften, den Kleinwohnungsbau betreiben, soweit nicht die Gemeinden oder die Arbeitgeber für solche Wohnungen sorgen. Für die Stadt Zürich lässt sich das Ueberwiegen des Genossenschaftsbaues statistisch nachweisen. Vom 1. Dezember 1920 bis 31. Dezember 1924 haben von 927 Neubauten mit 2947 Wohnungen die Genossenschaften 495 Bauten mit 2078 Wohnungen, also 70 Prozent der Bauten erstellt. Und zwar sind von

17	1-Zimmerwoh.	11	Genossenschaftswoh.	— 65%
507	2-Zimmerwoh.	245	Genossenschaftswoh.	— 80%
1505	3-Zimmerwoh.	1062	Genossenschaftswoh.	— 81%
782	4-Zimmerwoh.	569	Genossenschaftswoh.	— 75%
216	5-Zimmerwoh.	99	Genossenschaftswoh.	— 45%
522	6-Zimmerwoh.	92	Genossenschaftswoh.	— 28%

Sollte künftig auch der Anteil der Genossenschaftswohnungen an der Gesamtproduktion zurückgehen und auf dem Lande weniger umfassend sein, so bleibt doch im ganzen die genossenschaftliche Bautätigkeit sicherlich in

(Fortsetzung)
den nächsten Jahren für die Beschaffung von Kleinwohnungen von besonderer Bedeutung. Es hat sich daher unser Verband der Frage lebhaft angenommen.

Um die noch herrschende Kleinwohnungskrise zu bekämpfen, hält der Verband die Mitwirkung des Bundes für notwendig. Sein tatkräftiges Eingreifen seit 1919 hat die grossen Anstrengungen und Opfer der Kantone und Gemeinden zur Bekämpfung der Wohnungsnot erst recht wirkungsvoll gestaltet; ohne die Bundeshilfe wären wir in der Schweiz nicht so rasch zu einer Besserung auf dem Wohnungsmarkt gekommen. Der Bundesrat sollte daher auch jetzt nicht zurückhalten. Die Wohnungsfrage ist keine bloss Bau- oder Mietfrage, sondern eine Kulturfrage; der Bund ist deshalb an ihrer Lösung direkt und indirekt stark interessiert. Die von der Kleinwohnungsnot betroffenen Kreise können sich nicht selbst helfen; ihre wirtschaftliche Kraft reicht hiezu nicht aus. Die Oeffentlichkeit hat offenbar die Pflicht, zur Behebung der Krise aus ihren Mitteln beizutragen, sowohl aus kantonalen wie aus Bundesmitteln.

Da der Bund seine Wohnbausubventionierung durch Barbeiträge eingestellt hat, hat der Verband dem Bundesrat vorgeschlagen, die Wohnungsbautätigkeit auf einer neuen Grundlage zu unterstützen: durch Beschaffung billiger II. Hypotheken.

Wenn auch die Spannung auf dem Geldmarkt in der letzten Zeit etwas nachgelassen hat, so bietet doch die Finanzierung von Wohnungsbauten stets grosse Schwierigkeiten: die nachgehende Hypothek ist auch heute nur hochverzinslich zu erhalten. Dadurch werden die Bauten und Mietzinse stark verteuert und damit die wertvollsten

Anstrengungen auf bauliche Vereinfachung und Verbilligung der Wohnhäuser illusorisch. Einzelne Kantone und Gemeinden haben bereits in anerkennenswerter Weise eingegriffen; ihre Hilfe reicht aber nicht aus. Mit relativ geringen Mitteln könnte der Bund auf wirtschaftlich einwandfreie Art helfend eingreifen.

Der Vorschlag des Verbandes geht dahin, dass der Bund in grösserem Umfange Hypotheken im II. Rang für die Erstellung kleiner und billiger Wohnungen beschaffen würde in der Höhe von 20 Prozent der Baukosten, incl. Landwert und innert einer Belehnungsgrenze von 85 Prozent. Rechnet man mit einem durchschnittlichen Erstellungswert solcher billiger Wohnungen von 5—6000 Fr. pro Zimmer und somit von 15—20 000 Fr. pro Wohnung, so würde die II. Hypothek einen Aufwand von 5—4000 Fr. pro Wohnung erfordern. Nimmt man an, dass in der Schweiz 1000 Kleinwohnungen fehlen — diese Summe wurde in den spätern Mitteilungen auf mindestens 2000 angegeben — so wäre eine Summe von 5—4 Millionen Franken für II. Hypotheken erforderlich.

Um den Zweck zu erreichen, muss diese hintere Hypothek zu niedrigerem Zinsfuss gegeben werden, als sie auf dem freien Geldmarkt erhältlich wäre. Der Zins sollte auf 3 oder 4 Prozent festgesetzt werden, wozu 1—2 Prozent Amortisation treten könnten. Eine Zinssteigerung von 1 Prozent würde für den Bund eine Einbusse von 30—40 000 Fr. bedeuten, 2 Prozent sonach Fr. 60—80 000. Dazu wären gelegentliche Kapitalverluste zu rechnen, die aber kaum gross sein werden, da die Darlehen nur für billige Wohnbauten und gegen Amortisa-

tionshypothek gegeben würden. Dass Sicherungen gegen spekulative Ausnutzung der Bauten getroffen werden müssten, würde dem Zweck entsprechen. Der Verband hat auch die Prüfung der Frage angeregt, ob nicht die sich ergebende relativ geringe Einbusse von Fr. 30—80 000 — im Falle der Verdoppelung der Beträge würde sich die Belastung des Bundes entsprechend erhöhen — zu Lasten der Bundes-Ausgaben für Bekämpfung der Tuberkulose verbucht werden könnten; diese betragen 1923 1,25 Mill. Fr. Gesunde und billige Wohnungen für die minder bemittelten Bevölkerungskreise vermögen im Kampfe gegen Tuberkulose vorbeugend zu wirken.

Der Bund wird an seine Mitwirkung gewisse Minimalforderungen stellen müssen. Voraussetzung wäre, dass die Darlehen auf Städte und Gemeinden beschränkt werden, die nachweislich unter Kleinwohnungsnot leiden, worunter Wohnungen von 1—4 Zimmern oder kleine Häuser einfachster Bauart mit 4, höchstens 5 Zimmern und etwas Gemüseland verstanden werden. Die Bauausführung soll solid, jedoch einfach und im inneren Ausbau bescheiden sein. Die Baugenossenschaften sollen sich mit 10—15 Prozent Eigenkapital beteiligen; bauen sie unter Gewinnverzicht, so dürfte sich eine Bevorzugung rechtfertigen. Familien mit kleinem Einkommen und mit Kindern wären bei der Vermietung der subventionierten Wohnungen zu bevorzugen.

Dies der wesentliche Inhalt der Eingabe vom August 1925. Der Verband hat sich dem Bunde wünschendfalls für die Verteilung der Gelder zur Verfügung gestellt. (Schluss folgt).

La place du logement dans la ville

par Frédéric Gilliard, architecte, Lausanne,
secrétaire de la section romande de l'Union suisse
pour l'amélioration du logement.

La maison du bourgeois du XVI^e siècle, qui tient encore son rang dans quelques-unes de nos vieilles rues, est définitivement déchu de son rôle. Elle conciliait deux aspects de la vie du citoyen qui ne se concilient plus maintenant: la vie privée et la vie publique. Si la loi de la famille demeure immuable, quoique de moins en moins austère, la loi du travail a changé. Ces deux lois s'accordent de plus en plus difficilement. Il a fallu départir à chacune son empire et, tandis que celui de la famille se resserre d'une manière inquiétante, nous voyons celui du travail bruyant et fiévreux s'étendre de jour en jour. Le commerce, débordant de la boutique, trop étroite, a envahi la maison d'étage en étage. La famille a dû déloger et aller s'établir en banlieue, selon ses goûts et ses moyens. Mais, dans la banlieue même, le logement a trouvé sa place prise par l'industrie ou compromise par la rapacité des spéculateurs qui s'étaient emparés du sol.

Les municipalités se sont efforcées, depuis longtemps, de régler cet exode de la population citadine vers la banlieue, de le faciliter. Mais la plupart des mesures ont été prises trop tard, au fur et à mesure des nécessités, sans rechercher l'origine de ces nécessités. On a endigué le courant sans remonter à la source.

Les causes de la crise du logement que l'on vient à peine de conjurer ne sont pas toutes dans la guerre, comme on le croit volontiers, il y en a d'antérieures, de très réelles, les plus profondes peut-être. Il y a plus de quinze ans qu'un Schulze-Naumburg nous signalait les dangers résultant de l'accroissement désordonné des villes. Il a prédit qu'il en résulterait des conditions d'existence illogiques et indignes de l'humanité (für die Menschheit unwürdige und unzuweckmässige Zustände). Pour moi, la guerre a fait passer de l'état latent à l'état

(fin)
aigu des maux dont nous souffrions plus ou moins consciemment. Si le logement nous a fait défaut, c'est que nous y avons pourvu, depuis longtemps, d'une manière insuffisante et défectueuse, c'est que nous avons oublié ce qu'est le logement, ce qu'il doit être.

Le logement, c'est la famille, et la famille c'est le logement. Il y a là une identité presque absolue. Nous l'avons faussée.

La famille a créé le logement, l'a déterminé en ses formes et ses dimensions. Il faut, actuellement, que ce soit la famille qui s'adapte au logement que nous sommes obligés de lui octroyer arbitrairement, de lui mesurer parcimonieusement. Il y a un renversement des choses trop saisissant pour qu'on n'en cherche pas la raison.

Dans un plaidoyer en faveur de la cité-jardin, M. Camille Martin a dit: «La cité-caserne est aujourd'hui le produit le plus caractéristique de la civilisation capitaliste». Demandez au locataire qui entasse sa famille dans un appartement trop exigü ce qu'est un capitaliste? Il désignera son propriétaire qui vous renverra à son banquier. On est toujours le capitaliste de quelqu'un. Qui-conque capitalise est capitaliste. Tout est dans le but, tout est affaire de proportion. Celle-ci est bien difficile à établir.

Sous le nom de capitalisme, le sentiment populaire qui affectionne les formules vagues et sonores, voudrait condamner beaucoup de choses: cette mentalité qui fait voir, dans le gain considéré en lui-même, un but, dans l'argent, une valeur autre que celle du travail, cette tendance à substituer des intérêts privés de coteries à des intérêts généraux, à faire du capital, serviteur de la société, son maître.