

# Behördliche Massnahmen

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **4 (1929)**

Heft 1

PDF erstellt am: **16.08.2024**

## **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.



Hofansicht aus der Wohnkolonie an der Josef-Röntgen-Albertstrasse der Baugenossenschaft des eidgen. Personals Zürich

## Interessantes aus den Jahresberichten der Baugenossenschaften

1. Im Jahresbericht der Wohngenossenschaft Im Heimatland Basel pro 1927 findet sich folgender beherzigenswerter Abschnitt:

«Die Ausgaben für Reparaturen können leicht reduziert werden, wenn sich alle Genossenschafter und deren Familienangehörige befleissigen, mit dem gemeinsamen Eigentum sorgfältig umzugehen und ihre Wohnungen gut instand zu halten. In diesem Sinne appellieren wir auch hier an das Solidaritätsgefühl und die Gewissenhaftigkeit aller Genossenschafter».

2. Im Bericht 1927 der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern lesen wir Folgendes:

«Erfreulicherweise können wir feststellen, dass sich das Zusammengehörigkeitsgefühl unter unsern Siedlern weiter gefestigt hat. Streit und Zank sind immer seltener. Und wenn auch ab und zu einmal ein unfreundliches Wort, wenn da und dort unvermeidliche Kinderhändel den Frieden zu bedrohen scheinen, sorgt eine freundschaftliche Aussprache, ein Händedruck zur rechten Zeit dafür, dass Zwistigkeiten unter den Parteien nicht aufkommen. In einem einzigen Fall musste die Genossenschaftsleitung intervenieren. Der Zwischenfall fand durch die Kündigung der Betroffenen seine Erledigung.

Wir haben im «Eigenheim» (dem Zeitschriftchen der Genossenschaft) wiederholt und auch im letzten Jahresbericht darauf hingewiesen, dass unsere Genossenschaft mit Bezug auf die unentgeltliche oder halbunentgeltliche Besorgung von Reparaturen sehr kulant ist. Eine Nachfrage bei andern Baugenossenschaften hat ergeben, dass man anderwärts den Mietern bedeutend mehr zumutet. Eine grössere Nachbargenossenschaft überbindet sogar grundsätzlich alle Reparaturen unter 10 Franken den Mietern. Unsere Genossenschaft hat nicht die Absicht, an der bisher geübten Praxis etwas zu ändern. Dagegen erwarten wir, dass sich die Mieter der

E. B. G. in besonders Fällen freiwillig bereit erklären werden, an gewisse periodisch wiederkehrende Serienarbeiten angemessene Beiträge zu leisten. Im Einzelfall wenig kostspielig, summieren sich solche Ausgaben für 272 Wohnungen jeweilen zu Beträgen, die für die Genossenschaft fast unerschwinglich sind. Eine solche Ausgabe wird im Laufe dieses Jahres durch die Renovation beinahe aller Haustüren entstehen. Die meisten Haustüren haben im Lauf der Jahre stark gelitten. Viele machen einen höchst unansehnlichen Eindruck. Ihre Auffrischung kann nicht mehr verschoben werden. Kämen nur vereinzelte Türen in Frage, würde die Ausgabe aus dem laufenden Kredit für Reparaturarbeiten leicht zu bestreiten sein. So aber handelt es sich um einige tausend Franken. Wenn aber jeder Mieter einen bescheidenen Beitrag leistet, wird die Ausgabe sowohl für den einzelnen als auch für die Genossenschaft erträglich.»

## BEHÖRDLICHE MASSNAHMEN

**Kanton Zürich.** Wohnbauaktion 1929. Wie bereits in No. 12 des III. Jahrg. vom Dezember 1928 mitgeteilt wurde, wird der Kanton Zürich im Jahre 1929 eine neue Subventionsaktion durchführen. Die Anmeldungen bei den Gemeinderäten der Baugemeinde hat bis 15. Januar und bei der kantonalen Baudirektion bis Ende Januar zu erfolgen.

In seiner Weisung an den Kantonsrat vom 22. November 1928 über die Erteilung eines weiteren Kredites von 1,2 Mill. Franken pro 1929 hat sich der Regierungsrat über die Lage des Wohnungsmarktes im Kanton wie folgt ausgesprochen:

«Im Jahre 1928 war die Wohnbautätigkeit recht rege, Besonders in den Städten und deren Vororten hatte neben der subventionierten auch die freie Bautätigkeit sich sehr lebhaft an der Wohnungsproduktion beteiligt. Aus den Publikationen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich ergibt sich, dass im Jahre 1928 mindestens 3000, wahrscheinlich aber 5200 Wohnungen fertiggestellt werden. Die im Bau begriffenen Wohnungen sind zu zwei Dritteln Zwei- und Dreizimmerwohnungen und zu drei Vierteln Drei- und Vierzimmerwohnungen. Die neue Wohnungsproduktion sucht

sonach den vorhandenen Bedarf an Kleinwohnungen zu decken. Für das Jahr 1929 berechnet das Statistische Amt heute schon ein mutmassliches Sichtangebot von 1400 Wohnungen; dazu wird eine weitere Produktion zu rechnen sein, über deren Umfang jeder Anhaltspunkt fehlt. Trotz der grossen Bautätigkeit kann sich jedoch ein gewisser Wohnungsmangel ergeben, wenn der Wohnungsabsatz im laufenden und kommenden Jahr sich in der Stadt Zürich und den Vororten in gleicher Weise entfaltet, wie dies in den zwei vergangenen Jahren der Fall war. Eine Steigerung der Eheschliessungen und der Zuwanderung lässt sich auch für die letzte Zeit feststellen; die wirtschaftlichen Verhältnisse scheinen sich weiter günstig zu entwickeln, so dass mit der Fortdauer eines starken Wohnungsbedarfes gerechnet werden darf. Die grosse Wohnungsproduktion in Zürich und Umgebung sichert aber nicht gleichzeitig auch Wohnungen zu billigen Mietzinsen. Die kantonale Wohnbauaktion bezweckt aber, die Erstellung von Wohnungen mit billigeren Mietzinsen für die Bevölkerungskreise mit kleinerem Einkommen zu fördern.

Für den übrigen Kantonsteil fehlen statistische Erhebungen über die Bautätigkeit. Im Jahre 1928 war sie an manchen Orten lebhaft; an anderen beschränkte sie sich auf die Ausfüllung der subventionierten Wohnbauten. Ein Bedarf an billigen, kleinen Wohnungen konnte aber überall festgestellt werden; sein Umfang lässt sich zahlenmässig nicht bestimmen, weil er von der Zahl der Familiengründungen und der Zuwanderung abhängig ist. Auch der Fehlbetrag aus früherer Zeit muss immer noch berücksichtigt werden; an manchen Orten sind besonders Familien mit Kindern auch heute noch in ungenügender Weise untergebracht. Für das Jahr 1928 war der Wohnungsfehlbetrag auf rund 1000 Wohnungen berechnet worden. Der Kanton hat aus dem Wohnbaukredit 1928 bis jetzt 877 Wohnungen subventioniert, von denen der grössere Teil dieses Jahr oder zu Beginn des kommenden Jahres bezogen werden wird. Trotzdem haben sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt anscheinend nicht wesentlich verändert. Nachfragen nach Wohnbausubventionen liegen fortgesetzt vor; überschüssige Wohnungen zu ortsüblichen und von einfachen Leuten erschwinglichen Preisen stehen kaum irgendwo leer. Aus Mitteilungen von den verschiedenen Kantonsteilen muss geschlossen werden, dass Bedarf an billigen Wohnungen auch heute noch vorhanden ist, der über das hinausgeht, was als normaler Zuwachs in gewöhnlichen Zeiten angesehen werden muss.

Unter diesen Umständen hält der Regierungsrat es für gerechtfertigt, die Wohnbauaktion im Jahre 1929 weiter zu führen, und zwar im gleichen Umfange wie im Jahre 1928, weil die Verhältnisse auf dem Wohnbaumarkt ungefähr gleich zu beurteilen sind. Da der Kantonsrat einen Kredit von 1,2 Millionen Franken pro 1928 beschlossen hat und dieser Kredit auch wirklich aufgebraucht worden ist, empfiehlt der Regierungsrat, ihm auch für das Jahr 1929 einen Kredit von 1,2 Millionen Franken einzuräumen.

**Stadt Winterthur.** Wohnbauaktion 1929. Im Jahre 1928 wurden auf dem Gebiet der Gemeinde Winterthur Bauprojekte für 115 Wohnungen in einem Gesamtanlagewert von rund Fr. 1,700,000.— durch Kanton und Stadt subventioniert, und zwar 76 Wohnungen in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, 36 Wohnungen in Kleinhäusern und 1 Bauernhaus, dazu kommt noch eine Siedelung von 12 kleinbäuerlichen Heiwesen der Schweiz. Vereinigung für Innenkolonisation.

Obwohl nunmehr eine wesentliche Besserung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten ist, besteht immer noch ein grosses Bedürfnis für billige, einfache Wohnungen.

Der Stadtrat hat deshalb vom Grossen Gemeinderat Vollmacht erhalten, auch für die Wohnbauaktion 1929 städtische Beihilfe bereit zu stellen. Diese soll in der Regel in der Gewährung nachgehender Hypotheken von 10—15 Prozent der Anlagekosten zu reduziertem Zinsfuss bestehen. (1½% unter dem Satz der Kantonal-Bank). Die Differenz zwischen dem Normalzinsfuss und dem reduzierten Satz wird dem Fonds für Wohnungsbauten von Fr. 100,000.— belastet, der im Jahre 1925 geschaffen wurde. Die Gewährung der hypothekarisch gesicherten Darlehen betrachtet der Stadtrat als Kapitalanlage.

Mindestens die Hälfte der subventionierten Wohnungen sind auf Verlangen des Stadtrates für die Aufnahme solcher Wohnungen zu reservieren, welche die Stadtverwaltung bezeichnet. Die Mietzinse stehen ebenfalls unter Kontrolle des Stadtrates.

Für die Eingabe von Bauprojekten ist Frist bis Ende Januar 1929 angesetzt.

A. B.

**Stadt Zürich.** Der Stadtrat begehrt vom Grossen Stadtrat unterm 1. Dezember 1928 einen Kredit von Fr. 1,205,500 für

die Erstellung einer Wohnkolonie von 60 Einfamilienhäusern im Heuried mit Grünanlage und Kindergartenhaus. Wir werden auf die Vorlage zurückkommen.

**Stadt Zürich.** Der Stadtrat beantragt am 1. Dezember 1928 dem Grossen Stadtrat zur Abrechnung über die Kriegswohnbauten, am Anlagewert dieser Bauten auf den jeweiligen Zeitpunkt des Ablaufes der zehnjährigen Frist seit dem Bezug der Wohnungen zu Lasten des Abschreibungskontos der Kriegswohnbauten und des ausserordentlichen Verkehrs des Gemeindegutes insgesamt Franken 5,655,235.— abzuschreiben.

## HYPOTHEKARWESEN

### Hypothekarzinsfuss.

Ueber dieses Thema hat Bundesrat Musy am 20. Dezember 1928 im Nationalrat u. a. Folgendes ausgeführt:

Der Hypothekar-Zinsfuss schwankt in der Schweiz zwischen 4¼ und 5½ Prozent. Ausser in Schweden bestehen in allen Ländern Europas bedeutend höhere Zinssätze, die sich zwischen 6 und 9 Prozent bewegen. Die Gesamtheit der Hypothekaranlagen erreicht die Globalsumme von 9 Milliarden Franken, wovon 4,5 Milliarden in bäuerlichen Hypotheken investiert sind. Wollte der Bund auf eigene Kosten eine Reduktion des Zinsfusses um einen halben Prozent herbeiführen, hätte es hierfür einen zinslosen Kredit von einer Milliarde Franken zur Verfügung zu stellen. Wäre die Aktion einzig zu Gunsten des landwirtschaftlichen Hypothekarkredites bestimmt, betrüge das zinslose Darlehen 500 Millionen. Diese Zahlen sind ein Hinweis auf die Schwere und die Bedeutung der ganzen Frage. Es ist weder notwendig, noch wünschbar, dass alle Hypothekarzinsätze reduziert werden, da zahlreiche hypothekarische Unterpfänder sehr reichen Ertrag abwerfen.

Der Bund kann unmittelbar und mittelbar dazu beitragen, das für den Grundpfandkredit flüssige Kapital zu vermehren. Er verwendet einen grossen Teil seiner Spezialfonds zu grundpfändlichen Anlagen. Zurzeit hat er 47 Millionen in Liegenschaftswerten plaziert. Der Bund ersucht oder verpflichtet die Versicherungsgesellschaften, den grössten Teil ihrer Reserven in Hypotheken anzulegen. Man darf diesen Gesellschaften dankbar sein dafür, dass sie in Liegenschaftswerten 446 Millionen Fr. oder 60 Prozent ihrer Reserven investiert haben. Das Finanzdepartement wird ferner die heikle Frage der Ausgabe einer Anleihe zu ermässigtem Zinsfuss und mit weitgehender Steuerbefreiung prüfen lassen, deren Ertrag im Interesse des Grundpfandkredites verwendet würde.

Indem der Bund den Kapitalmarkt mit neuen Anleihen verschont, erleichtert er unmittelbar den Hypothekenmarkt. Statt für sich und seine Bahnen jährlich etwa 500 Millionen Fr. aufzunehmen, wie er von 1915 bis 1924 getan hat, lässt er dem Markte jedes Jahr bedeutende Summen zufließen.

Die Einführung des Pfandbriefes wird entschieden zur Stabilisierung des Hypothekar-Zinsfusses beitragen. Der Pfandbrief bringt dem Hypothekarmarkt erhebliche Geldmittel zu festem Zinsfuss und für lange Dauer.

Es wäre wünschbar, dass die Kantonalbank und Hypothekarkassen ihre Reserven konsolidieren würden, um sie als Ausgleichsfonds mit der Bestimmung zu verwenden, die Folgen vorübergehender Zinserhöhungen zugunsten der Geldinleger zu mildern. Geringfügigere Erhöhungen provisorischer Zinssätze könnten so, statt den Schuldner zu belasten, aus dem Reservefonds bestritten werden.

Inbezug auf die Kantonalbanken ist zu sagen, dass ihre Reingewinne, die sie den Kantonen abliefern, 11,5 Millionen Fr. betragen. Die Kantonalbanken haben für 1,4 Milliarden Fr. landwirtschaftliche Hypotheken angelegt. Wenn sie den dem Staate abgelieferten Reingewinn dazu verwenden würden, den landwirtschaftlichen Hypothekar-Zinsfuss herabzusetzen, so könnte die Reduktion 8/10 Prozent betragen. Bei gleicher Verwendung für die Hälfte betrüge die Reduktion 4/10 Prozent.

## VERSCHIEDENES

### Schweiz. Kleingärtnerverband.

Der schweizerische Kleingärtnerverband, der in der ganzen Schweiz rund 10,000 Mitglieder zählt, hielt am 16. Dezember unter dem Vorsitz von W. Meier (Basel) seine Dele-