

# Verständigung des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen mit der Internationalen Federation für Wohnungswesen und Städtebau

Objektyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **5 (1930)**

Heft 12

PDF erstellt am: **05.07.2024**

## **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.

stiger rentierenden Unternehmungen zufließen und so der Schweiz wieder entzogen wird, was dann möglicherweise wieder zu einer Zinserhöhung führen kann.

Zweitens erfolgte die Zinsherabsetzung nur auf einem Teil unserer rund Fr. 13,200,000.— betragenden festen I. Hypotheken. Wir haben eine ganze Anzahl Wohnkolonien, auf deren Hypotheken bis heute gar keine Zinsherabsetzung eintrat.

Drittens haben wir aus dem Anfang der Bautätigkeit her noch einige Wohnkolonien, die seit Jahren keine genügende Rendite aufwiesen, deren Ergebnis nicht zu den ordentlichen Abschreibungen und Rückstellungen reichte. Momente, vor allem

1. Die Unsicherheit in der Entwicklung der Zinssätze
2. die ungleichmässig eingetretene Reduktion der Zinse

veranlassten uns, in der Sache folgenden Weg einzuschlagen: Die ersparten Zinsauslagen werden im Laufe eines Jahres einem *Mietausgleichs-Konto* gutgeschrieben, aus dem am Ende eines Rechnungsjahres, erstmals Ende 1931, an die Mieter der A. B. Z. Rückvergütungen ausgerichtet werden gemäss nachstehender Wegleitung:

I. Bei Kolonien mit bisher ungenügender Rendite wird die auf die Hypotheken erhaltene Zinsreduktion den Kolonien selbst gutgeschrieben zur Verbesserung der Rendite, für vermehrte Abschreibungen und Rückstellungen bis zur Höhe einer der städtischen Verordnung entsprechenden Rendite. Ein Ueberschuss über die in der städtischen Verordnung vorgesehene Minimalrendite wird dem Konto «Mietzinsausgleich» überwiesen.

II. Bei Kolonien mit bisher genügender Rendite wird die Zinsersparnis auf Hypothekenzinse voll dem Mietzinsausgleichs-Konto überwiesen.

Für die Verteilung der Rückvergütung soll folgendes wegleitend sein:

a) An der Verteilung partizipieren alle Kolonien, die bis zum 1. Januar 1929 fertig gestellt waren. Die Kolonien Entlisberg II und Toblerstrasse werden davon ausgeschlossen, weil diese beiden Kolonien zufolge grosser Kostenüberschreitungen, die teilweise von Verbesserungen der Wohnungen herrühren, eine zu niedrige Rendite aufweisen. Diese Mietzinse hätten ordentlicherweise erhöht werden müssen, um nur die Minimalrendite zu erhalten.

b) Einfamilienhäuser mit zu niedriger Rendite werden keine Rückvergütungen erhalten.

c) Die Verteilung der Rückvergütung soll proportional der Zimmerzahl einer Wohnung erfolgen. Um einen gerechteren Ausgleich zwischen Parterre-Wohnung und Stockwerkwohnungen zu erhalten, wird bei der Verteilung den Parterre-Wohnungen vorab ein bestimmter Betrag pro Wohnung (Fr. 10.— bis 12.—) gutgeschrieben, und nachher werden sie noch in gleichem Verhältnis wie die übrigen Wohnungen an der Rückvergütung teilnehmen.

Damit erreichen wir:

1. dass fast alle Mieter an der Zinsreduktion teilhaben;
2. dass auch noch später eintretende Hypothekarzins-Reduktionen berücksichtigt werden können.
3. dass wegen der Unsicherheit der Zinslage dem jeweiligen Stand der Zinssätze für die einzelnen Hypotheken am besten Rechnung getragen werden kann.
4. dass eine heutige Aenderung der Mietverträge noch nicht nötig wird, diese event. erst vorgenommen werden kann, wenn die Reduktion der Hypothekarzinsse von Dauer sein sollte.

Nach dem heutigen Ergebnis der erhaltenen Reduktionen wären wir per Ende 1931 voraussichtlich in der Lage, per Zimmer der Stockwerkwohnungen rund Fr. 5.—, für eine 3-Zimmerwohnung also ca. Fr. 15.— auszurichten. Ausdrücklich muss darauf hingewiesen werden, dass auch bei dieser Regelung noch eine ganze Anzahl von Kolonien nicht die wünschbare Rendite aufweisen. Es lag jedoch dem Vorstand viel daran, den Mietern die Wohltat des Zinsrückganges zugute kommen zu lassen.

Wir glauben, dass wir mit diesem Beschluss sowohl den Interessen der einzelnen Mieter und denen der Gesamtgenossenschaft gerecht werden und eine den Verhältnissen am besten entsprechende Lösung gefunden haben. Der Beschluss des Vorstandes ist von der Vertrauensleute-Versammlung vom 25. November a. c. mit Befriedigung aufgenommen worden.

Mit genossenschaftlichen Grüßen

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

K. Straub P. Steinmann

Zürich den 1. Dezember 1930.

## Verständigung des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen mit der Internationalen Federation für Wohnungswesen und Städtebau

(Mitteilung des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen.)

Wie unsern Mitgliedern bekannt ist, hatten die internationalen Vertreter der Wohnungsreform zunächst die Absicht gehabt, eine Sektion im Rahmen der «International Federation» in London zu bilden, und hatte die Federation im Hinblick auf die Bildung dieser Sektion im Jahre 1926 auf dem Internationalen Kongress für Wohnungswesen und Städtebau den Namen «International Federation for Housing and Town Planning» angenommen. Als Voraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit hatten die Wohnungsreformer verlangt, dass die Sektion ein eigenes Sekretariat mit einem fachkundigen Sekretär erhalte und das Recht haben sollte, die für ihre Arbeit erforderlichen Mittel durch Beiträge der an der Wohnungsreform interessierten Körperschaften, Organisationen und Einzelpersonen selbst zu beschaffen. Diese Bedingungen waren von der Federation zunächst genehmigt worden, doch waren führenden Mitgliedern der Federation später Bedenken gekommen, und als nach mehrjährigen Verhandlungen auf dem Kongress in Paris die Entscheidung über die Bildung einer Wohnungssektion erneut auf unbestimmte Zeit verschoben werden sollte, entschlossen sich die Wohnungsreformer, selbständig vorzugehen und den Internationalen Verband für Wohnungswesen zu gründen, der auf der Mitgliederversammlung vom 12. Januar 1929 endgültig konstituiert wurde. Wir haben jedoch bei der Gründungsversammlung und auch später stets betont, dass wir stets gern

bereit seien, über eine freundschaftliche Zusammenarbeit mit der Federation Vereinbarungen zu treffen.

Erfreulicherweise ist es nach längeren Vorbereitungen nunmehr am 23. April 1930 zu Verständigungshandlungen im Haag gekommen. Die Vertreter der beiden Organisationen einigten sich dabei auf die nachstehenden Vorschläge:

1. Nach dem Ergebnis der Aussprache würde es jetzt nicht zu einem praktischen Erfolg führen, wenn man versuchen würde, die Grundlagen für eine Zusammenfassung beider Organisationen zu formulieren. Die Vorschläge müssen sich daher auf die Methoden der Zusammenarbeit beschränken und es der künftigen Entwicklung überlassen, ob später eine Zusammenfassung beider Organisationen verwirklicht werden kann.

Diese Entschliessung veranlasst die Unterzeichneten folgende Vorschläge zu machen:

2. Um die Zusammenarbeit vorzubereiten und erfolgreich zu gestalten, empfehlen wir beiden Organisationen ein ständiges Komitee von 6 Mitgliedern zu bilden. (Jede Organisation ernennt 3 Mitglieder.) Dieses Komitee soll mit dem Bureaux beider Organisationen jährlich zusammenkommen, um sie bei der Wahl von Ort, Zeit und Verhandlungsthemen der Kongresse zu beraten.

5. Dieses ständige Komitee soll auch die beiden Organisationen hinsichtlich der Mittel beraten, die eine etwaige Doppelarbeit bei Vorbereitung von Enqueten, Publikationen usw. verhindern sollen.

4. Als erster Schritt der praktischen Zusammenarbeit werden beide Organisationen darauf hingewiesen, dass es äusserst wünschenswert ist, dass die von ihnen für 1931 in Berlin geplanten Kongresse in dieselbe Woche gelegt werden und die offizielle Eröffnung und der offizielle Empfang für beide Kongresse gemeinsam stattfinden.

Ausserdem ist es wünschenswert, dass über die zur Erörterung gestellten Kongressthema im voraus eine Vereinbarung zwischen den beiden Organisationen getroffen wird. Die Aussprache ergab, dass für die Durchführung dieses

Vorschlages keine praktische Schwierigkeit vorhanden ist.

5. Es wird ferner empfohlen, dass die Mitglieder einer jeden Organisation das Recht haben sollen, gegen Zahlung eines ermässigten Zusatzbeitrages auch an dem anderen Kongress teilzunehmen.

Diese Vorschläge sind nunmehr sowohl vom Vorstand des Verbandes für Wohnungswesen, wie auch von dem Exekutivkomitee der Federation gutgeheissen worden. Es ist zu begrüssen, dass auf diese Weise der Weg zur Verständigung geebnet ist, der hoffentlich nicht nur zu einem friedlichen Zusammenwirken bei der Vorbereitung und Durchführung der beiden internationalen Kongresse in Berlin 1931 führen wird, sondern zu einer dauernden, freundschaftlichen internationalen Zusammenarbeit auf den beiden so verwandten Gebieten des Wohnungswesens und des Städtebaus.

## Wohnungshygiene und Tuberkulosegesetz

Der kürzlich verstorbene Dr. Kaeser, gewesener Chefarzt der bernischen Heilstätte in Heiligenschwendi, schrieb in einem der letzten Jahresberichte: «Die Ursache der Tuberkulose war bei den Kranken in 100 Fällen ungenügende oder unrichtige Nahrung, in 141 Fällen schlechte Wohnungsverhältnisse, in 146 Fällen staubiger Beruf, in 127 Fällen Ueberanstrengung und in 42 Fällen Nacharbeit, in 52 Fällen sitzende Haltung und Lebensweise». Diese Zahlen sagen mehr als ein ganzes Buch. In 141 Fällen schlechte Wohnungsverhältnisse! Das beweist untrüglich genug, dass die Tuberkulose eine Wohnungskrankheit ist, trotzdem der Arzt Dr. Hoppeler im Nationalrat sich gegen diese Tatsache wandte und erklärte, es handle sich hier nur um ein Schlagwort und nichts weiteres. Denn jedesmal da, wo ungenügende Wohnung vorhanden sei, seien auch andere ungenügende Faktoren mit dabei. Wo ein Kind in einer ungenügenden Wohnung lebe, habe es oft auch ungenügend zu essen, sei ungenügend bekleidet und sei sonst noch alles mögliche ungenügend. Das ist bis zu einem gewissen Grade richtig, aber deswegen bleibt doch die Tatsache bestehen, dass sonnenarme, finstere, feuchte, schmutzige, schlecht lüftbare Wohnräume die Entstehung von Tuberkulose begünstigen, da sie die Widerstandskraft der Bewohner herabsetzen und je mehr Leute in solchen Wohnräumen zu leben gezwungen sind, desto grösser ist die Uebertragungsmöglichkeit und Ausbreitungsgefahr auf ihre übrigen Bewohner, wenn ein Insasse an Tuberkulose leidet.

Deshalb schrieb denn auch das eidgenössische Gesundheitsamt, welches das Tuberkulosegesetz vorbereitete, in seiner Botschaft zum Gesetz: «Verschont die Seuche auch keine Klasse der menschlichen Gesellschaft, so befällt sie doch vornehmlich die Bevölkerungsschichten, die in mangelhaften wirtschaftlichen und gesundheitlichen Verhältnissen leben und in engen, überfüllten und schattigen Räumen wohnen, wo die Ansteckungsgelegenheiten viel häufiger sind und der Bazillus günstige Bedingungen zu seiner Vermehrung vorfindet. Soll demnach die Tuberkuloseverhütung Erfolg haben, so müssen die Existenzbedingungen der arbeitenden Klassen verbessert, ungesunde Quartiere assaniert und die dumpfen, schmutzigen Behausungen beseitigt werden, welche in einigen unserer grossen Städte immer noch bestehen. Luft und Licht sollen zu allen Wohnungen Zutritt haben — bemerkt doch Michelet richtig, von allen Pflanzen bedürfe die menschliche der Sonne am meisten — und alle Bevölkerungsklassen der Errungenschaften der Hygiene teilhaftig werden. Wir begeben uns damit freilich, über den Rahmen der Tuberkuloseverhütung hinaus, in das weite Tätigkeitsgebiet der sozialen Hygiene; es ist das aber nicht zu umgehen, indem bloss die enge Zusammenarbeit der beiderseitigen Bestrebungen das ersehnte Ziel, die Ausrottung der Tuberkulose, erreichen dürfte».

Und bei der Besprechung der einzelnen Gesetzesartikel führte das Gesundheitsamt aus:

«Auf dem Gebiete der Tuberkuloseverhütung verdient noch ein weiterer Punkt Beachtung: die Wohnungs-

frage. Es schien uns, ein Tuberkulosegesetz dürfe an derselben nicht vorbeigehen, weshalb wir im Entwurf eine Bestimmung aufgenommen haben, die die Behörden ermächtigt, unter gewissen Bedingungen einzuschreiten und die Benützung ungesunder Wohnungen zu verbieten. Es handelt sich hier um eine Materie, die bis jetzt vollständig der kantonalen Gesetzgebung unterstellt war, aber es scheint uns trotzdem nicht, dass durch den Art. 11 die Befugnisse der Kantone beeinträchtigt werden. Der Artikel formuliert nur eine allgemeine Richtlinie, einen Grundsatz, den die Kantone in der Art und Weise und in dem Ausmasse, wie sie es für gut finden, anwenden werden. Wir glauben auch nicht, dass der Bund, wenn er die Aufmerksamkeit der Kantonsbehörden auf die Notwendigkeit von Massnahmen dieser Art hinlenkt und deren Verwirklichung durch Beiträge fördert, über den Rahmen seiner Aufgaben und seiner Rechte hinausgeht. Anfangs freilich wird man sich auf das Allernötigste beschränken müssen, um so mehr, als die Kosten nicht unerheblich sein dürften. Unseres Erachtens sollte sich aber unsere Gesetzgebung, die auf diesem Gebiete noch recht mangelhaft ist, mit der Zeit entwickeln, da die Anforderungen der Wohnungshygiene zu den wichtigsten und dringlichsten der Sozialhygiene überhaupt gehören».

Auch die schweizerische Sanitätsdirektoren-Konferenz betonte in ihrer Eingabe an die Bundesversammlung, dass die Tuberkulose eine Wohnungskrankheit sei, und fuhr fort, dass es sinnlos sei, Tuberkulose in kostspieligen Sanatorien zu behandeln und sie dann gebessert wieder in dumpfen Räumen wohnen zu lassen, in denen sie ganz sicher wieder in kurzer Zeit krank werden. Die Sanitätsdirektoren-Konferenz verlangte deshalb, dass der Bund den Kantonen vorschreiben solle, dass sie hygienisch unzulängliche Wohnungen verbieten müssen und nicht nur können, wie es im entsprechenden Artikel des Gesetzentwurfs hiess. Dieser Artikel lautete ursprünglich:

«Art. 11. Die Kantone stellen zur Bekämpfung der Tuberkulose Vorschriften über die Wohnungshygiene auf. Sie können:

a) das Bewohnen und Benützen von Räumen, die von der zuständigen Behörde als tuberkulosefördernd erklärt worden sind, verbieten;

b) an die bauliche Umänderung solcher Räume dem Eigentümer, sofern ihm die Uebernahme der Kosten hierfür billigerweise nicht zugemutet werden kann, Beiträge bewilligen».

Leider strich der Ständerat, der bei der Beratung des Gesetzes die Priorität hatte, den Absatz b dieses Artikels und lehnte zudem einen Zusatzantrag des sozialistischen Ratsmitgliedes Burklin ab, der die Kantone ermächtigen sollte, den Gesellschaften, die für eine Verbesserung der Wohnstätten durch Errichtung hygienischer und billiger Wohnungen für die wenig bemittelten Volkskreise kämpfen, Darlehen zweiter Hypothek zu einem herabgesetzten Zinsfuss zu gewähren. Schliesslich stimmte auch der Nationalrat nach einer langen Diskussion der vom Ständerat beschlosse-