

Jahresbericht pro 1931 des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 4

PDF erstellt am: **18.09.2024**

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.

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Milimeterzeile

Erscheint monatlich einmal.

Verlag und Redaktion: NEULAND-VERLAG A.-G.
Zürich 4, Stauffacherstrasse 45

Am 4./5. Juni findet in Zürich die Jahresversammlung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform statt. Das genaue Programm wird in der nächsten Nummer des «Wohnen» bekannt gegeben werden. Für diesmal sei nur mitgeteilt, dass es neben den üblichen Geschäften eine freie Zusammenkunft am Abend des 4. Juni und eine Reihe von Besichtigungen am Morgen des 5. bringen wird. Die Genossenschaftsvorstände werden gebeten, die beiden Tage jetzt schon vorzumerken und die Entsendung von Vertretern in Aussicht zu nehmen.

Jahresbericht pro 1931 des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

1. Allgemeines.

Die Bautätigkeit im Jahre 1931 zeigte einen bisher nie erreichten Höchststand. Nach der vom «Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit» veröffentlichten Statistik der grösseren Städte sind im Jahre 1931 2387 Wohnungen mehr erstellt worden, als 1930, was einer Zunahme der Produktion um 23,2 Prozent entspricht. 1931 wurden insgesamt 12 681 Wohnungen gebaut, mehr als doppelt so viel als im Jahre 1926. Unter diesen Umständen ist die Wohnungsnot gewichen, die Neubautätigkeit hat sogar teilweise den Bedarf überstiegen. In einzelnen Städten, wie z. B. in Biel, ist schon 1931 ein starker Rückschlag eingetreten, der sich im laufenden Jahre auch auf andere Städte ausdehnen kann. Die Auswirkungen der Wirtschaftskrise machten sich in den verschiedenen Landesgegenden und Städten ungleich rasch und intensiv geltend, so dass nicht überall genügende Zurückhaltung im Neubau eintrat. Der Leerwohnungsvorrat ist in den einzelnen Wohnungskategorien ungleich, am grössten ist er bei den grossen und teuren Wohnungen.

Die starke Mietzinssteigerung ist heute ein allgemeines Diskussionsthema geworden. Erst jetzt wird der Widerspruch so recht empfunden, in dem sich die Schweiz in den vergangenen Jahren fortbewegt hatte — worauf wir wiederholt hingewiesen hatten —, dass der Mietindex fortgesetzt stieg, während die allgemeinen Lebenshaltungskosten sanken. Die teuren Wohnungen haben unseren Lebensstandard im Sinne der Erhöhung stark beeinflusst und damit indirekt zur teuren Produktion und zu hohen Warenpreisen beigetragen. Leider hat man in breiten Kreisen, namentlich auch im Schosse der Regierungen, dieser Entwicklung erst jetzt die richtige Beachtung geschenkt. Die Wohnungsfrage wird ja leider vielerorts nicht als dauernd wichtiges Kultur-

und Wirtschaftsproblem verstanden; ihr wird nur im Falle von Wohnungsnot oder -überfluss das minimale behördliche und wirtschaftliche Interesse entgegengebracht. Im Drange der Wirtschaftsnot, die zu Arbeitslosigkeit und Lohnabbau geführt hat und noch führt, wird nun plötzlich nach Mietzinsabbau gerufen. Wer aber den Komponenten des Mietzins und seiner ursächlichen Verflechtung nachgeht, wird sehen, dass diese Rückwärtsbewegung nur bedingt möglich ist. Die Mieten sind, wie andere Wirtschaftselemente, das Produkt bestimmter Voraussetzungen und können nicht nach Wunsch und Bedarf umgestellt werden. Unsere Wohnungskultur hat eine gewisse Höhe erreicht und die hierfür aufgewendeten Mittel sind engagiert und können ohne Schaden nicht unbeachtet bleiben. Aber eine Frage bleibt offen, ob nicht eine gute Wohn- und Kulturstufe möglich sei auf etwas einfacherer und wirtschaftlich erträglicherer Basis. Diese Probleme müssen sorgfältig untersucht und nachgeprüft, können aber nicht sofort entschieden werden. Seit Jahren hat unser Wohnungsverband darauf hingewiesen, dass eine Verbilligung des Wohnungsbaues eintreten sollte. Wir haben zur Durchführung praktischer Untersuchungen eine Erhöhung des Fonds-de-roulement beim Bundesrat nachgesucht, sind aber abschlägig beschieden worden, weil diese Fragen angeblich nicht Bundessache seien. Vielleicht sieht heute die Bundesbehörde die Unrichtigkeit dieser Auffassung ein, nachdem sie selbst auf die dringende Notwendigkeit hat hinweisen müssen, alles zur Senkung der Mietpreise zu unternehmen. Die Mieten sind ein wesentlicher Teil unserer Lebenskosten und vermögen daher unsere wirtschaftliche Situation spürbar zu beeinflussen, beim Einzelindividuum wie im Staatsleben. Der Bund sollte daher dem Wohnproblem nicht weniger Aufmerksamkeit schenken, als irgend einer andern Wirtschaftsfrage.

Eine gewisse Mietzinsreduktion kann und wird eintreten, schon weil der teilweise vorhandene Wohnungsüberschuss dazu führen wird, und weil viele Mieter nicht mehr in der Lage sein werden, die hohen Ansätze zu zahlen. Es wird dies auch da ohne Schaden möglich sein, wo, wie besonders in Vorkriegshäusern, ungerechtfertigt hohe Mieten verlangt und bezahlt werden. Solche Spekulationsgewinne dürfen ohne Schaden verschwinden. Aber wenn Reduktionen verlangt und erzwungen werden, wo den Mieten normale Rentabilitätsberechnungen zu Grunde liegen, dann treten wirtschaftliche Verluste ein, die nicht leicht zu nehmen sind. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften z. B. haben ihre Mietzinse auf den Selbstkosten und einer bescheidenen Verzinsung des eigenen Kapitals, sowie einer normalen Amortisations- und Unterhaltsquote aufgebaut. Sie verlangten trotz guter Wohnungsqualität und trotz günstiger Mietpreis-Konjunktur niedrige Mietzinse. Für sie kann der Ruf nach Mietpreisabbau nur bedingt gelten, ähnlich wie für die seriösen privaten Hausbesitzer und für die Gemeinden, die nach dem gleichen soliden Grundsätzen ihre Mieten berechnet haben. Man muss sich heute vor Verallgemeinerungen hüten und sich bemühen, jedem Falle wegen seiner Eigenart besonders gerecht zu werden.

Unsere wirtschaftliche Lage in der Schweiz ist gespannt; wir müssen alle zusammenstehen, um zu einer Verbilligung der Lebenshaltung zu gelangen; die Senkung der Mieten gehört auch in dieses Kapitel. Bei den bestehenden Häusern muss die Reduktion auf die Höhe angestrebt werden, die ohne ungerechtfertigte Gewinne eine normale Erhaltung des Gebäudes sichert. Bei Neubauten müssen die Baukosten herabgesetzt werden, wobei Ausstattung, Einteilung und Ausbau einer sorgfältigen Ueberprüfung neuerdings unterzogen werden müssen. Die Bewerbung und der Unterhalt müssen sorgfältig und sparsam sein. Die Hypothekarzinsen sind bereits wesentlich reduziert worden, ohne dass diese Bewegung sich bisher sichtbar auf die Mieten übertragen hätte. Die Zürcher Kantonalbank ist auf 1. April 1952 mit ihrem ganzen Schuldbriefbestand im I. und II. Rang auf den Satz von 4½% zurückgegangen und hat somit innert 3 Jahren eine Zinsherabsetzung von ¾% vorgenommen. Andere Institute sind in ähnlicher Weise vorgegangen. Eine solche Kapitalerleichterung dürfte sich auch in einer spürbaren Mietzinsenerleichterung auswirken, sofern sie nicht durch andere Vorteile aufgehoben wurde.

Es geht aus dem Gesagten deutlich hervor, dass von neuem das alte Problem der billigen Kleinwohnung äusserst aktuell und brennend ist; es dürften auch weitere Kreise heute einsehen, dass die Existenz und Tätigkeit des Schweiz. Wohnungsverbandes mehr als je behördliche und allgemeine Förderung verdient.

2. Verbandsleitung.

Die Verbandstagung 1951 in Bern war sehr gut besucht, von unserer Sektion Bern trefflich vorbereitet und vorzüglich durchgeführt worden. Sie fiel in die Ausstellungszeit der HYSVA und hat damit auch allgemein-hygienische Aufklärung und Belehrung in breitere Kreise unseres Verbandes getragen. Auch der Vortrag über «Richtiges Wohnen» und die Besichtigung interessanter Wohnkolonien fanden reges Interesse. Den Organisatoren sei für die grosse Arbeit bestens gedankt!

Der Zentralvorstand hat die Geschäfte in 4 Sitzungen behandelt. Neu ist im Berichtsjahr eingetreten als Vertreter der Innerschweiz Herr Stingelin, Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern. Andererseits hat Herr Ingenieur Bodmer von Winterthur seinen Rücktritt genommen, weil er zum Chef der Städtebauabteilung des Kantons Genf gewählt worden ist. Herr Bodmer hat als Mitglied der technischen Kommission zur Vorprüfung der Bauprojekte, die Beiträge aus dem Fonds-de-roulement wünschen, und auch sonst als rühriges und versiertes Vorstandsmitglied, z. T. auch als Aktuar unserem Verbands- und Zentralvorstand grosse Dienste geleistet, die ihm wärmstens verdankt seien!

3. Mitgliederbestand.

Wesentliche Änderungen sind nicht zu melden. Die Sektionen haben sich trotz beginnender Krise im Bestand gut

halten können. Ueber ihre Tätigkeit orientieren die Jahresberichte, die wir in der Mai-Nummer publizieren.

4. Verbandsorgan.

Der neue Vertrag mit der «Neuland-Verlag A.-G.» in Zürich über unsere deutsche Zeitschrift «Das Wohnen» hat am 1. Januar 1951 begonnen. Ueber den Inhalt des neuen Abkommens haben wir uns im letzten Jahresbericht geäußert. Die Auflage nimmt in erfreulicher Weise zu. Je grösser die Beteiligung und Mitwirkung aller Baugenossenschaften und Interessentenkreise ist, desto besser kann die Zeitung ausgebaut werden. Nach dieser Richtung dürfen die Bemühungen des Verlages voll anerkannt werden.

Auf 1. Juli 1951 ist die redaktionelle Leitung vom Zentralpräsidenten Dr. H. Peter, der sie seit Gründung des Blattes, also 5½ Jahre, besorgt hatte, auf Herrn Karl Straub, Präsident unserer Sektion Zürich und der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, übergegangen.

Das französische Organ, «L'Habitation» wird von unserer Section Romande in Verbindung mit dem Neuland-Verlag herausgegeben. Mit den vier zurückgelegten Jahrgängen hat es die Notwendigkeit seiner Existenz bewiesen.

5. Musterhausaktion.

Der bundesrätliche Fonds-de-roulement ist 1951 folgendermassen verwendet worden:

a) Sektion Zürich: Die Heimstättengenossenschaft Winterthur hat Fr. 25 000.— für die II. Etappe ihrer flachdachigen Einfamilienhaus-Kolonie von 18 Häusern im Kreuzgrundriss in Oberwinterthur benutzt.

Der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich wurden für ihre III. Etappe im Entlisberg-Zürich 2 Fr. 51 500.— zugeteilt, bestehend aus 18 Einfamilien-, 3 Zweifamilien- und 9 Mehrfamilienhäusern, zusammen 101 Wohnungen im Kostenvoranschlag von 2,5 Millionen Franken.

b) Sektion Basel: Die Wohngenossenschaft Eglisee hat den Beitrag von Fr. 44 000.— für die Ausführung der Versuchskolonie der WOBA weiterhin benützt, teilweise unter bescheidener Zinsvergütung, weil die beanspruchte Zeit das Baustadium beträchtlich überschritten hat.

c) Sektion Bern: Die Baugenossenschaft des Gemeindepersonals Biel und die Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft Biel haben je Fr. 15 000.—, die ihnen im Vorjahr für deren Kolonien gewährt worden waren, noch für einen Teil des Jahres innegehabt.

Der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Langenthal wurde für 8 Zweifamilienhäuser mit 5 und 4-Zimmerwohnungen ein Darlehen von Fr. 10 000.— ausgesetzt.

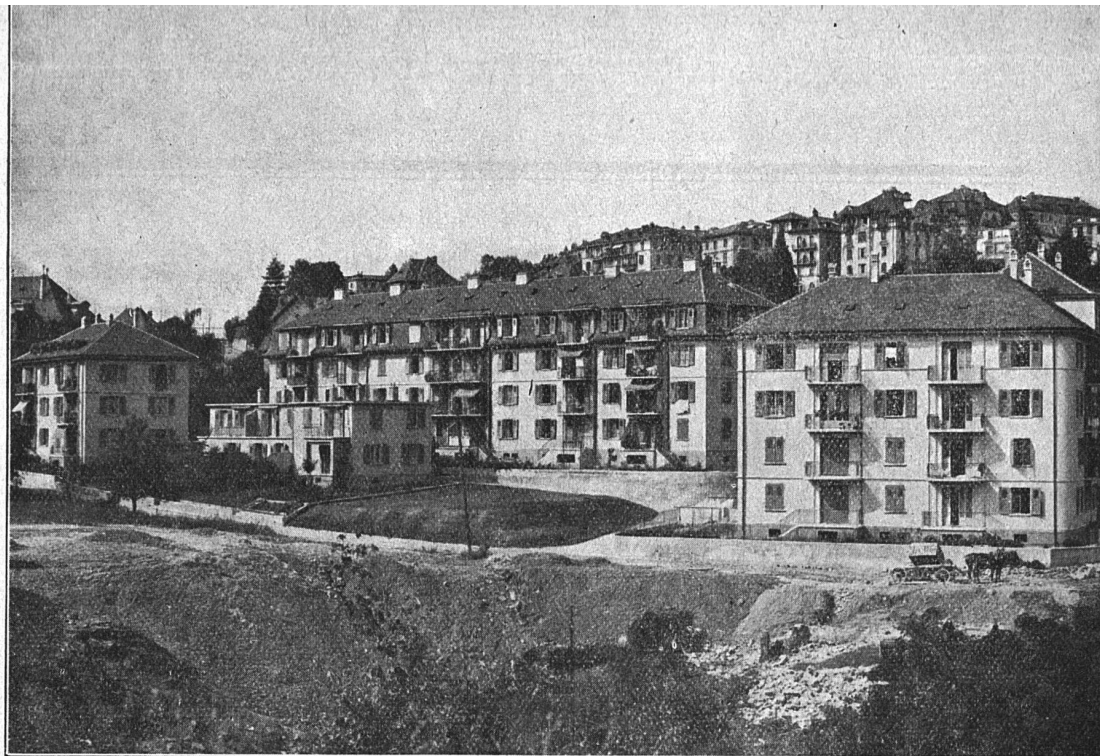
d) Section Romande: In Chaux-de-Fonds waren immer noch Fr. 11 500.— und in Freiburg Fr. 7 000.— festgelegt. Das Darlehen der Société Cooperative de la maison familiale in Lausanne wurde für die billige Kleinhauskolonie auf Fr. 10 000.— reduziert. Demgegenüber wurde der Beitrag an die Société Coopérative d'habitation à Genève für die grosse Mehrfamilienhaus-Kolonie der Cité Vieusseux auf Fr. 20 000.— erhöht.

e) Sektion Schaffhausen: Das Darlehen von Fr. 15 000.— für die Wohnkolonie Emmersberg der Architekten Scherrer und Meyer von 18 Einfamilienhäusern wurde im Laufe des Jahres zurückgezahlt.

f) Innerschweiz: Der Beitrag von Fr. 16 000.— für die Eisenbahner-Baugenossenschaft Erstfeld und von Fr. 10 000.— für die Allgemeine Baugenossenschaft Kriens sind vorschriftsgemäss zurückgeflossen.

Der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern wurde für die grosse Kolonie in Breitenlachen mit 43 Doppelwohnhäusern und 258 Mittelstands- und Arbeiterwohnungen im Gesamtkostenvoranschlag von 2,57 Mill. Franken ein Darlehen von Fr. 26 000.— ausgesetzt.

**Gesamtansicht der
Häusergruppe der
Kolonie „Montolivet“
der Soc. coop. d'Habitation
Lausanne**



Verluste aus Fonds-Geldern sind bis heute nicht eingetreten. — Ein Gesuch einer Baugenossenschaft um Gewährung eines Darlehens für die Ausführung einer ausserordentlichen Unterhaltsarbeit musste abgewiesen werden, weil es dem Zwecke des Fonds widersprochen hätte.

6. Baukosten-Index.

Die Untersuchungen über die Zusammensetzung der Baukosten mit Preisvergleich zwischen der Vorkriegszeit und heute wurden durch das Statistische Amt der Stadt Zürich durchgeführt, so dass sowohl das Betriebswissenschaftliche Institut der E. T. H. als auch unser Verband separate Arbeiten für überflüssig hielten. Die Publikation der Ergebnisse wird nächstens erfolgen.

7. Sparkraft der Genossenschafter.

Die von uns durch Zirkular an die Sektionen und Genossenschaften eingeleitete Untersuchung konnte nicht durchgeführt werden, da das Material nicht einging. Es ist nicht zu verkennen, dass die verlangten und für die Beurteilung der einschlägigen Fragen notwendigen Auskünfte den grösseren Genossenschaften und Sektionen eine wesentliche Arbeit zumutete.

Inzwischen ist diese Frage an Bedeutung überholt worden durch die sog. Bausparbewegung. Im Jahre 1931 haben sich in der Schweiz 5 Bausparkassen gebildet, die nach deutschem Vorbild mit grosser Propaganda und viel Aufwand eine neue Form der Kredit- und Hypothekenbeschaffung bei uns einzuführen suchen und zinsloses oder auffallend billiges Geld zur Erstellung von Eigenheimen und Ablösung von Hypotheken versprechen.

Die der Bewegung zu Grunde liegenden Gedanken und Ziele sind in unserem Verbandsorgan in wiederholten Artikeln von verschiedenen Seiten beleuchtet und kritisiert worden. Das Versprechen der Zinslosigkeit ist verlockend, so dass es an Interessenten, auch in den Reihen unserer Baugenossenschaften, nicht mangelt. Unsere Verbandsleitung hat es deshalb und besonders wegen der wirtschaftlichen Bedeutung der Frage, für richtig erachtet, zur Abklärung der einschlägigen Gesichtspunkte beizutragen. Er hat von fachtechnischer Seite ein Gutachten eingezogen, das publiziert wurde und wird voraussichtlich an der nächsten Verbandsversammlung eine Aussprache über das Problem herbeizuführen suchen. Es soll womöglich vermieden werden, dass die gesammelten Kräfte wieder zersplittert werden, und dass die Baulustigen ihre ersparten Kapitalien unrichtig oder unzweckmässig anlegen, oder dass sie sich in Verfolgung einer an sich guten Idee wirtschaftlich derart weitgehend und langfristig binden, dass ihnen künftig Nachteile entstehen können, ohne dabei ihr Ziel zu erreichen.

8. Ausstellungen, Publikationen.

An der HYSIPA in Bern, der Schweizerischen Ausstellung für Hygiene und Sport, haben wir uns ebenfalls beteiligt.

Als No. 5 der Schriften unseres Verbandes ist die Dissertation von Dr. Walter Ruf in Basel, «Die Gemeinnützigen Baugenossenschaften der Schweiz», erschienen. Das sehr interessante und auch gut ausgestattete Buch verdient die Beachtung aller Kreise, die der Baugenossenschaftsbewegung nahestehen. Es hat eine gute Aufnahme auch in behördlichen Kreisen gefunden.

9. Verbände.

Wir sind beim Internationalen Verband für Wohnungswesen in Frankfurt beteiligt und vertreten, auch Mitglied bei der Internationalen Föderation für Städtebau in London. Beide veröffentlichen periodisch ihre Schriften, besonders lesenswert ist die Zeitschrift des erstgenannten Verbandes «Bauen und Wohnen». Da das Arbeitsgebiet beider Organisationen sich überschneidet, bestehen seit einiger Zeit Fusionsverhandlungen, die auf guten Wegen zu einer Zusammenarbeit sind.

Im Juni 1931 haben beide Verbände ihre Kongresse in Berlin abgehalten, an denen wir auch eine Vertretung hatten. Hierüber wurde im «Wohnen» berichtet.

Es besteht die Absicht, dass der Internationale Wohnungsverband im Sommer 1932 eine Studienreise durch die Schweiz durchführt.

Bei der Schweizerischen Hygienischen Arbeitgemeinschaft arbeiten wir, soweit unser Gebiet in Frage steht, ebenfalls mit.

10. Eidgenössische Gesetzgebung.

Das Bundesgesetz über den Pfandbrief führte zur Gründung einer Pfandbriefzentrale der Kantonalbanken und einer Pfandbriefbank der privaten Hypothekarinstitute. Diese beiden Zentralen haben im Laufe des Jahres 1931, unter Benutzung der günstigen Geldmarktverhältnisse, grössere Summen zu niedrigem Zinsfuss zwecks Finanzierung des Hypothekarmarktes aufgenommen.

Das Gesetz über den Mieterschutz kam im Berichtsjahr noch nicht zur endgültigen Behandlung im Parlament. Im März 1932 hat der Nationalrat den Entwurf mit geringem Mehr verworfen, nachdem es in reduziertem Umfange vom Ständerat angenommen worden war.

Der Berichterstatter:

Dr. H. Peter, Präsident.

Jahresrechnung per 31. Dezember 1931 des Schweizer. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

Aktiven:	Passiven:		
Kassa-Konto	Fr. 178.20	Kapital-Konto	Fr. 8,872.18
Postcheck-Konto	Fr. 5,099.48	Vermögen	
Banken-Konto	Fr. 3,493.50		
Wertschriften-Konto	Fr. 100.—		
Mobilier-Konto	Fr. 1.—		
	<u>Fr. 8,872.18</u>		<u>Fr. 8,872.18</u>

Gewinn- und Verlust-Rechnung	Vermögensrechnung		
Mitgliederbeiträge	Fr. 4,295.—	Vermögen am 31. Dezember 1930	Fr. 8,536.25
Zinsen auf Sparheft	Fr. 116.10	Vermögen am 31. Dezember 1931	Fr. 8,872.18
Zinsen auf Postcheck-Rechnung	Fr. 29.30	Vermögenszuwachs	<u>Fr. 555.95</u>
Neuland-Verlag A. G. Zürich			
Gewinnquote auf Verlag der Zeitschrift «Das Wohnen»	Fr. 2,000.—		
	<u>Fr. 6,458.40</u>		
Unkosten-Konto	Fr. 5,902.45		
Mehreinnahmen	<u>Fr. 555.95</u>		

Zürich, den 31. Dezember 1931.

Der Quästor: Jos. Irniger

Die Revisoren:
L. Schaltenbrand, Finanzrevisor der Stadt Zürich
E. Quadri, Bahnbeamter

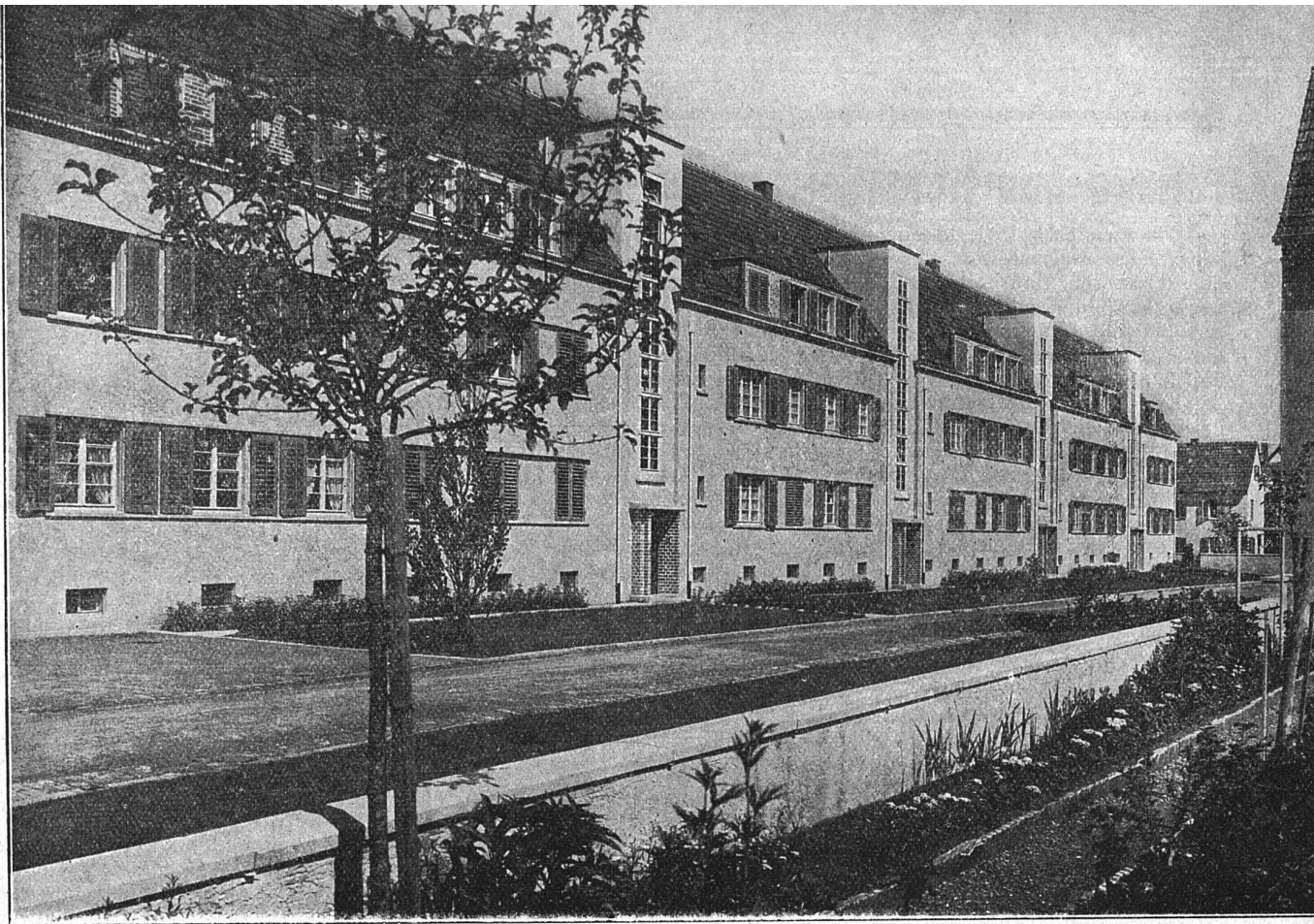
Jahresrechnung per 31. Dezember 1931 über den Bundesrätlichen Baufond (Fonds-de-roulement)

Aktiven:	Passiven:		
Sektion Basel:	Eidgen. Kassa- und Rechnungswesen, Bern		
Wohngenossenschaft Eglise	Fr. 44,000.—	Baufond	Fr. 200,000.—
Sektion Romande:		Zinsen	Fr. 551.50
Coopérat. d'Habitation de Chaux-de-fonds	Fr. 11,500.—		
Coopérat. d'Habitation de Genève	Fr. 20,000.—		
Coopérat. d'Habitation de Lausanne	Fr. 10,000.—		
Coopérat. d'Habitation de Fribourg	Fr. 7,000.—		
Sektion Bern:			
Allgemeine Baugenossenschaft Biel	Fr. 15,000.—		
Innerschweiz:			
Allgemeine Baugenossenschaft Luzern	Fr. 26,000.—		
Sektion Zürich:			
Zürcher Kantonalbank Zürich			
(Allgemeine Baugenossenschaft Zürich)	Fr. 67,051.50		
	<u>Fr. 200,551.50</u>		<u>Fr. 200,551.50</u>

Zürich, den 31. Dezember 1931.

Der Quästor: Jos. Irniger

Die Revisoren:
L. Schaltenbrand, Finanzrevisor der Stadt Zürich
E. Quadri, Bahnbeamter



Hintermeister-Hof in der Wohnkolonie „Im Entlisberg“

Bauten der Allg. Baugenossenschaft, Zürich

Die Karl Bürklistrasse in Zürich

