

Der genossenschaftliche Wohnungsbau in Luzern

Autor(en): **H.St.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **11 (1936)**

Heft 5

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101004>

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.



A. B. L., VII. Baustappe

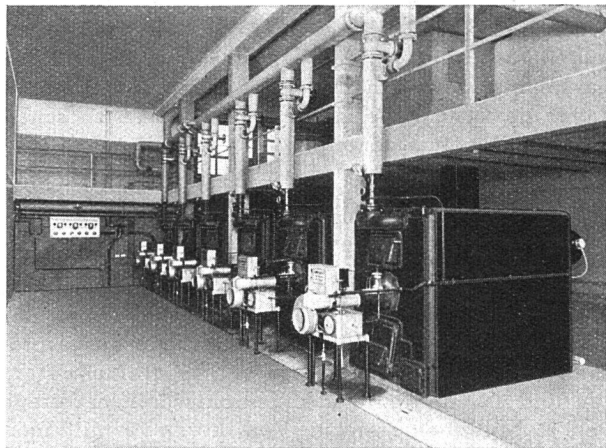
Der genossenschaftliche Wohnungsbau in Luzern

Der Gedanke des genossenschaftlichen Wohnungsbaues hat in Luzern schon frühzeitig Fuss gefasst. Bereits im Jahre 1891 gründeten eine Anzahl Gotthardbeamte die «Genossenschaft für billige Wohnungen» auf der Geissmatthöhe. Zwei Jahre darauf konnten dann in fünf Doppelwohnhäusern 39 Drei- und Vierzimmerwohnungen bezogen werden. Diese Genossenschaft ist heute dem Wesen nach eine Aktiengesellschaft und liess es bei der ersten Baustappe bewenden.

Nach einer Pause von zwanzig Jahren wurde im Jahre 1910 die Eisenbahnerbaugenossenschaft ins Leben gerufen, die in den Jahren 1912 und 1914 in zwei Etappen in 48 Ein- und Zweifamilienhäusern 97 Wohnungen erstellte. Nach einem Unterbruch von siebzehn Jahren setzte bei dieser Genossenschaft die Bautätigkeit in erfreulicher Weise wieder ein. Bis heute sind in dreizehn Mehrfamilienhäusern weitere 73 Wohnungen bezogen worden.

Auf den Zeitpunkt der ersten grossen Wohnungsnot fällt im Jahre 1919 die Gründung der «Gemeinnützigen Baugenossenschaft Luzern». In drei Etappen, 1920 bis 1921 erstellte diese Genossenschaft auf der Friedberghöhe 36 Einfamilienhäuser. Bund, Kanton und Stadt subventionierten diese Bauten mit 30% der reinen Baukosten.

Die Reduktion der Bundesbahndirektionen führte im Jahre 1923 zur Gründung der «Baugenossenschaft SBB-Beamter». An die 26 Einfamilienhäuser mit einem Kostenaufwande von Fr. 1,033,000 leisteten Bund, Kanton und Stadt eine Barsubvention von Fr. 130,000 und übernahmen Hypotheken im Betrage von Fr. 812,000.



Fernheizungsanlage Himmelrichmatte

Die in den Jahren 1925, 1927, 1929 und 1934 vom Volke mit jeweiliger grosser Mehrheit angenommenen städtischen Vorlagen über die Unterstützung des Kleinwohnungsbaues gaben der genossenschaftlichen Bautätigkeit einen neuen Impuls.

Für Wohnungen in mittlerer Preislage wurden Subventionen von 5 bis 10% der reinen Baukosten und für Arbeiterwohnungen solche von 15 bis 25% ausgerichtet. Ferner übernahm die Einwohnergemeinde Hypotheken im zweiten Range von 20 bis 25% der Gesamtanlagekosten und verbürgte auch in weitgehender Weise Hypothekendarlehen.

Die im Jahre 1924 gegründete Allgemeine Baugenossenschaft Luzern erstellte bis heute 928 Wohnungen, worunter 325 verbilligte Drei- und Vierzimmerwohnungen zu Mietzinsen von Fr. 700 bis Fr. 950.

Die Gründung der «Baugenossenschaft Untergütsch» wurde im Jahre 1926 in die Wege geleitet. Nach Überwindung vieler Schwierigkeiten konnte im Jahre 1928 in 18 Häusern 31 Genossenschaftlern ein bleibendes Heim zur Verfügung gestellt werden.

Der Benjamin der Luzernischen Baugenossenschaften, die «Pro Familia», errichtete im Jahre 1931 an der Tribtschenstrasse in sechs Mehrfamilienhäusern 72 Wohnungen für kinderreiche Familien.

Wie aus den vorliegenden Ausführungen hervorgeht, darf die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues mit 1322 Wohnungen als eine sehr erfreuliche bezeichnet werden, beträgt doch der Anteil der Genossenschaftswohnungen 11% am Gesamtwohnungsbestand der Stadt Luzern. H. St.

Über die gegenwärtige Lage auf dem Hypothekarmarkt

Von Dr. H. Peter

(Schluss)

(Referat, gehalten vor der Generalversammlung der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform am 7. März 1936.)

Unter dem Eindruck der verschiedenen ungünstigen Verwertungsergebnisse und der mannigfachen Kapitalkündigungen sind verschiedene Massnahmen zum Schutze der Hypothekarschuldner vorgeschlagen worden. Es hat sich auch ein «Schutzverband schweizerischer Hypothekeninteressen» gebildet. Der Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform befasste sich auch mit der Angelegenheit. In politischen Behörden wurden kleine Anfragen und Motionen gestellt. Die weitestgehende Forderung stellte der Schweiz. Haus- und Grundeigentümerversband in seiner Eingabe an das eidgenössische Finanzdepartement, in welcher er eine Art von individuellem Moratorium für Hypothekarschuldner vorschlug, in ähnlicher Weise wie für die Hotellerie, die Stickerie und die Landwirtschaft sollten «rechtliche Schutzmassnahmen» durch einen dringlichen Bundesbeschluss auch für die städtischen Miethausbesitzer geschaffen werden. Es wurden Konferenzen unter der Leitung des Finanzdepartementes darüber abgehalten, in denen alle Kreise, welche irgendwie mit dem Problem in Beziehung stehen, also auch der Schweizer. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform, vertreten waren. Bei den nachfolgenden Verhandlungen wurde seitens der Banken im Interesse der Erhaltung des Hypothekarkredites davor gewarnt, neue Zwangsmassnahmen zu schaffen. Auf Beschluss der eingesetzten Sachverständigenkommission wurde vor allem eine Erhebung über den Umfang der erfolgten Kapitalkündigungen und die Höhe des gekündigten Hypothekenskapitals gewünscht und beschlossen und im behördlichen Auftrag vom Haus- und Grundeigentümerversband durchgeführt. Es ergab sich, dass im Gebiet der ganzen Schweiz 911 Kapitalkündigungen ausgesprochen worden waren im Betrage von 45 Millionen Franken und 502 Kündigungen angedroht waren im Betrage von 25 Millionen Franken. Von diesen 70 Millionen Franken gefährdeter Hypotheken entfallen auf das Gebiet der Stadt Zürich 48 Millionen Franken, und

zwar 518 Kündigungen im Betrage von 31,7 Millionen und 298 Androhungen oder Begehren um Stellung von Sicherheiten oder Bürgschaften im Betrage von 16,4 Millionen Franken. Zusammen erschienen 816 Hypotheken sonach als gefährdet. Im Vergleich zum Gesamthypothekenbestand, der zwar nicht genau bekannt, aber doch auf zirka 2 Milliarden in Zürich geschätzt werden kann, sind die 48 Millionen Franken gekündigter Hypotheken kein allzu beunruhigender Betrag, ebensowenig die 816 Massnahmen im Verhältnis zu den 16,600 Grundeigentümern in Zürich Ende 1934.

Wenn auch der Umfang der Kündigungen nicht so gross war, wie man befürchtet hatte, so haben letztere doch unter den Beteiligten und in der Öffentlichkeit grosse Beunruhigung hervorgerufen. Auch für die Betroffenen kann eine solche Kündigung von schweren Folgen begleitet sein. Die ungewisse Atmosphäre war auch geeignet, den normalen Gang des Liegenschaftensmarktes zu beeinträchtigen, die Furcht vor Kündigungen hält Kaufinteressenten ab und verursacht schliesslich einen unberechtigten Druck auf die Immobilienpreise. Es war also notwendig, Massnahmen zur Verhinderung von Kündigungen herbeizuführen. Dabei war natürlich zu unterscheiden zwischen ungerechten Kündigungen aus Furcht vor ungenügender Deckung der Hypotheken, besonders wegen Rückgang der Mietzins und unter dem Eindruck ungünstiger Gantresultate, und den begründeten Kündigungen einzelner Hypothekarinstitute zur Herstellung der notwendigen Liquidität.

Auf Anregung des Eidgenössischen Finanzdepartementes und der Nationalbank ist dann unter den Banken und mit den Vertretern der Grundeigentümer eine «Vereinbarung» zustande gekommen, ein sog. *Gentlemen Agreement*. Dieses gilt ab 1. Januar 1936 für die Dauer eines Jahres. Es ist dies eine Verständigung unter den Banken, die sich bereit erklären, zur Beruhigung des Hypothekarmarktes