Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 13 (1938)

Heft: 7/8

Rubrik: Aus der Wirtschaft unseres Landes

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

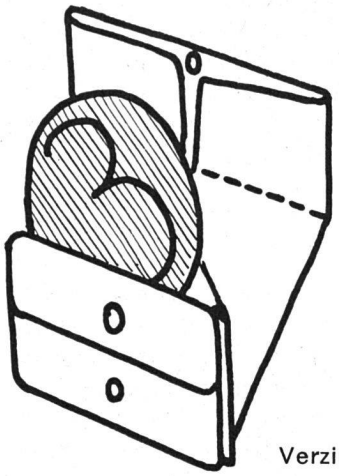
Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

schaftsverwaltung setzt sich zusammen aus dem eigentlichen Verwalter oder Verwaltungsbüro und dem Vorstand als Aufsichtsbehörde. Wie wichtig eine gute Genossenschaftsverwaltung für das Gedeihen einer Genossenschaft ist, muß hier nicht besonders betont werden. An den Mieterversammlungen hat jeder Mieter die Möglichkeit, direkten Einfluß auf die Verwaltung der Genossenschaft auszuüben.



Verzinsung der Anteilscheine

3 Franken betragen in unserem Fall die *Zinsen für die einbezahlten Genossenschaftsgelder,* was einer 4-prozentigen Verzinsung des Anteilscheinkapitals entspricht.

Durch das Zusammenlegen von Mietergeldern in den Baugenossenschaften ist ein schöner Gedanke verwirklicht worden, der Gedanke, gesunde und verhältnismäßig billige Wohnungen für den Arbeiter und Angestellten zu bauen, die der Spekulation entzogen sind und selbst verwaltet werden.

E. Hörnlimann.

AUS DER WIRTSCHAFT UNSERES LANDES

Einkommen und Verbrauch

Seit anderthalb Jahren werden neue Erhebungen durchgeführt über den Verbrauch in Arbeiter- und Angestelltenfamilien. Das Statistische Amt der Stadt Bern hat nun die ersten Ergebnisse dieser Statistik der Haushaltungsrechnungen veröffentlicht. Wir finden darin wertvolle Angaben über die Gliederung der Ausgaben nach der Höhe des Einkommens.

Daß die Ausgaben einer Familie um so höher sind, je größer ihr Einkommen ist, liegt auf der Hand. Interessant ist aber, wie sehr einzelne Aufwendungen *Zwangsausgaben* sind, die der ärmeren Familie einen viel größeren Teil ihres Einkommens wegnehmen als dem besser gestellten Haushalt. Dazu gehören vor allem die Ausgaben für Nahrung, Wohnung, Heizung und Beleuchtung. Andere Ausgaben dagegen sind sehr elastisch und steigen viel rascher als das Einkommen.

Die Ausgaben betrugen in einer Familie mit einem Einkommen von

	bis Fr. 4000	Fr. 5000 bis 6000	Fr. 7000 bis 8000
		in Franken	
Nahrungs- u. Genußmittel	1288	1676	1936
Bekleidung	250	472	764
Miete	838	1196	1483
Gesundheitspflege . . .	143	257	497
Bildung und Erholung .	132	346	614
Verkehr	86	137	176
Versicherungen	277	455	628
Uebrige Ausgaben . . .	661	1082	1540
Gesamtausgaben	3675	5621	7638

Während bei einem Einkommen von 7000 bis 8000 Franken für Nahrungsmittel die Hälfte mehr und für Miete 70 Prozent mehr aufgewendet werden als bei einem Einkommen von weniger als 4000 Franken, betragen die Verkehrsausgaben das Doppelte, die Ausgaben für Bekleidung und Gesundheitspflege mehr als das Dreifache, und für Bildung und Erholung gibt die Familie mit dem höheren Einkommen fast fünfmal so viel aus.

Aus diesen Zahlen ergibt sich die große *wirtschaftliche Bedeutung* einer Verbesserung der Löhne, insbesondere für die Textilindustrie, die Hotellerie und die Verkehrsbetriebe. Wenn später noch nähere Zahlen veröffentlicht werden über die Gliederung der Nahrungsausgaben, so wird sich zeigen, daß auch dort sehr elastische Ausgabeposten sind, wie zum Beispiel der Verbrauch von Fleisch, Butter, Obst, was für die Absatzmöglichkeiten der Landwirtschaft höchst bedeutungsvoll ist. *»Die Arbeit«.*

Die Zürcher Kantonalbank als städtische Zahlstelle

Auf Grund einer Vereinbarung mit der Zürcher Kantonalbank Zürich wird dieses Institut mit allen Agenturen auf dem Platze Zürich künftig an Stelle der Kreiskassen Einzahlungen jeder Art zugunsten der Stadtverwaltung, also auch Zahlungen der Wasserzins- und Kehrichtrechnungen entgegennehmen.

Als Zahlstellen kommen deshalb in Zukunft für die Zahlung von Wasserzinsrechnungen neben der Stadtkasse und dem für die Wasserversorgung bestehenden Postscheck-Konto Nr. VIII 1500 der *Hauptsitz der Zürcher Kantonalbank und die acht Agenturen* in Betracht.

Die Kreiskassen nehmen künftig keine Einzahlungen mehr entgegen.

Der Kantonalbank und ihren Filialen können im fernern sogenannte *Daueraufträge* erteilt werden, wonach sie auf Grund eines vorhandenen Guthabens des betreffenden Auftraggebers *Steuerraten* usw. zu den vorgesehenen Terminen der Stadt überweist.

Die mit der Kantonalbank getroffene Vereinbarung bedeutet für manchen Steuerzahler eine bedeutende Erleichterung und Vereinfachung seines Verkehrs mit der Stadtkasse und stellt einen interessanten Versuch dar, nachdem das Projekt einer eigenen städtischen Girokasse nicht genehm war.

Billig und gesund wohnen — auch ein »Gesamtinteresse«

Aus verschiedenen Organisationen der privaten Hausbesitzer ist in der letzten Zeit der Ruf erhoben worden, auch der Hausbesitz müsse in die neuen *Wirtschaftsartikel* der Bundesverfassung mit einbezogen werden, d. h. es solle durch die Verfassung anerkannt werden, daß der Hausbesitz ähnlich wie die Landwirtschaft, die Hotellerie usw. eines speziellen Schutzes würdig sei, der im »Gesamtinteresse« liege. Praktisch soll dadurch erreicht werden, daß dem Hausbesitz zu Notzeiten gesetzliche Hilfsmaßnahmen vom Bund gewährt werden können.

In der letzten Generalversammlung des Hausbesitzervereins Basel sind diese Forderungen von dem schärfsten Verfechter derselben mit dem Hinweis darauf begründet worden, daß der schweizerische Hausbesitz ein Vermögen von 26 Milliarden Franken darstelle, dessen Hauptteil, schätzungsweise 90 Prozent, auf den Mittelstand entfalle. Der Mittelstand sei daher der »Hauptabnehmer« des für die ganze Volkswirtschaft so wichtigen Baugewerbes. Auch in schlechteren Zeiten lasse der Hausbesitz dem Baugewerbe jährlich für mindestens 400 Millionen Franken Aufträge zukommen, und dem Bankgewerbe liefere er jährlich gegen 600 Millionen Franken Hypothekarzinsen ab. Dadurch sei doch sicher erwiesen, daß die »Gesamtwirtschaft« von einem »gesunden Hausbesitz« wesentlich profitiere.

Gegenwärtig fühlt sich der private Hausbesitz aber offenbar nicht gesund, und die Frage stellt sich daher, von was er krank geworden ist und wer dafür verantwortlich ist.

Von den Kranken selbst wird die Schuld auf den großen Leerwohnungsstand zurückgeführt, der natürlich beträchtliche Mietzinsausfälle (der oben erwähnte Referent sprach von »Milliardenverlusten«) zur Folge hatte. Dadurch kamen viele Hausbesitzer, bei denen die Differenz zwischen Aktiv- und Passivzinsen von vornherein nur sehr gering war, rasch in Schwierigkeiten und oft in Konkurs. In fast allen größeren Gemeinden ist der Leerwohnungsstand aber in den letzten zwei Jahren merklich zurückgegangen, und anderseits hat die private Wohnbautätigkeit seit der Abwertung nur sehr langsam angezogen. Zudem hat der Hausbesitz von der starken Geldverbilligung und dem beträchtlichen Rückgang der Hypothekarzinsen profitiert.

Wenn seine Lage heute trotzdem so gefährdet ist, daß die lauten Klagen begründet erscheinen und an die Hilfe des Staates appelliert werden muß — dann beweist das nur, wie stark die *Spekulation* während der »guten« Jahre im privaten Wohnungsbau gewesen ist. Während der minimale Bedarf an neuen Wohnungen pro Jahr für das ganze Land auf etwa 4000 Wohnungen zu schätzen ist, wurden im Jahre 1932 über 18 000 neue Wohnungen erstellt! Dann nahm die Wohnungsproduktion bekanntlich rapid ab, um seit der Abwertung langsam wieder anzuziehen.

Wenn die Mietzinse in den Krisenjahren im gleichen Maße wie die übrigen Lebenshaltungskosten gesunken wären, dann hätten sich die Verhältnisse für den Hausbesitz noch viel schwieriger gestaltet. Von den oben erwähnten 26 Milliarden ist ja tatsächlich nur der kleinste Teil Eigenkapital der privaten Hausbesitzer — die Banken, Versicherungsgesellschaften usw. liefern das Baukapital, das ihnen anderseits wieder von ihren Obligationären und Sparkassenkunden zukommt.

Es handelt sich also hier tatsächlich um ein »Gesamtinteresse« — aber die Heilung der Krankheit wird niemals nur darin bestehen können, daß der Staat die Bautätigkeit ganz oder teilweise verbietet, damit die Mietzinse auf der übersetzten Höhe gehalten werden können. Daß vom Einkommen der breiten Massen der Mietzins nicht einen zu großen Teil verschlingt, das ist ebenfalls ein »Gesamtinteresse«. Aus dem Inseratenteil der Zeitungen sollte das scheußliche Wort »Renditenhaus« (so etwas gibt es doch immer noch) verschwinden.

Es muß immer wieder darauf verwiesen werden, daß die *Wohngenossenschaften* durch die Praxis einen Weg gezeigt haben, auf dem die Spekulation aus der für die Allgemeinheit so wichtigen Wohnungsfrage eliminiert werden kann. Spekulation schädigt stets das Gesamtinteresse, Spekulation enthält stets Krankheitskeime.

Es ist eine Tatsache von größter Bedeutung, daß sich die Wohngenossenschaften *so gut* durch die Krisenjahre hindurchbringen konnten und daß *sie* heute nicht krank, sondern durchaus gesund sind. In dem kürzlich erschienenen Jahresbericht 1937 des Basler »Bundes der Wohngenossenschaften« finden wir die wichtige Bemerkung:

> »Mit besonderer Befriedigung möchten wir auch hier feststellen, daß sich die Lage des Wohnungsmarktes bei den einzelnen Wohngenossenschaften im Berichtsjahre *weiter gebessert* hat. Bei den meisten Wohngenossenschaften sind heute *keine leerstehenden Wohnungen* mehr zu verzeichnen.«

Welcher Gegensatz zu den Klagen der privaten Hausbesitzer! Die erfreuliche Tatsache kommt aber auch nicht von ungefähr — alles hat seine Ursachen. Die Genossenschaften waren und sind in der Lage, zu billigem Preis schöne und gesunde Wohnungen zu liefern. Und zwar bei vorsichtiger Geschäftsführung!

Die 19 Genossenschaften des Basler »Bundes« besitzen total 2208 Wohnungen mit einem Erstellungswert von rund 26,5 Millionen Franken. Daran sind in relativ wenigen Jahren bereits rund 2 Millionen abgeschrieben worden.

Wenn etwas, dann liegt die Tätigkeit der Genossenschaften in dem heute so viel besprochenen »Gesamtinteresse«. Der Staat muß daher eine Bewegung, die der Allgemeinheit dient, fördern, darf sie jedenfalls nie hemmen. Und wenn es wirklich dazu kommen sollte, daß der Bund mehr als bisher in die Lösung der Wohnungsfrage eingreifen muß, dann wird es in der Richtung des Weges geschehen müssen, den die Wohngenossenschaften als Pioniere geöffnet haben. *w-r.*

BAUFRAGEN

Durchnässung oder Versottung von Hauskaminen

(Eing.) Ein sich heute immer mehr verbreitendes Uebel sind nasse Hauskamine. Diese Erscheinung macht sich im Anfangsstadium meist dadurch bemerkbar, daß an Rauchrohrverbindungen, Futterrohren oder Rußtüren bräunlich gefärbtes Wasser ausgeschieden wird. In fortgeschrittenerem Stadium ist letzteres bereits in das Mauerwerk eingedrungen und es zeigen sich an der äußeren Kaminwandung dunkle Flecken sowie übler Geruch in den betreffenden Räumen. In bezug auf die Quelle der Wasserausscheidung im Kamin herrschen allgemein sehr irrige Auffassungen. So begegnet man häufig der Ueberzeugung, daß das Wasser entweder von zu feuchtem Mauerwerk oder aber vom Einregnen herrühre. Der Kamin wird in solchen Fällen nicht selten kurzerhand abgerissen und neu aufgebaut mit dem Erfolg, daß derselbe nach einiger Zeit wiederum durchnäßt ist. Aehnlich verhält es sich beim Anbringen von Schutzaufsätzen gegen Regen. Da nasse Kamine nicht nur erhebliche Gebäudeschäden zur Folge haben können, sondern oft auch ein Zeichen für unwirtschaftlich arbeitende Feuerungen sind, ist es dringend notwendig, einmal auf diese Fragen etwas näher einzutreten.

Wie entsteht nun die Kamindurchnässung? In erster Linie ist es wichtig, festzustellen, daß das Wasser aus den Rauchgasen ausgeschieden wird. Es entstammt dabei zum Teil aus der im Brennstoff bereits vorhandenen Feuchtigkeit und wird zum anderen Teil durch Verbrennung von in letzterem enthaltenen Wasserstoff und Kohlenwasserstoffgasen gebildet. Die erzeugte Wassermenge ist somit abhängig von dem Feuchtigkeitsgehalt und der chemischen Zusammensetzung, also Art des Brennstoffes. Werden nun die Rauchgase unter eine bestimmte Temperatur (Taupunkt genannt) abgekühlt, so kondensiert das in Dampfform in den Rauchgasen enthaltene Wasser und schlägt sich an jeder Stelle der Kaminwandung nieder, wo diese Temperatur unterschritten wird. Bei Brennstoffen mit viel gasförmigen Bestandteilen wie Holz, Braunkohlen, Steinkohlen kommt dann meist noch die Abscheidung von Teer hinzu, das sich bei unvollkommener Verbrennung, also unrichtiger Feuerung, bildet. Die Temperatur, bei welcher die Kondensation erfolgt, liegt um so höher, je größer der Wassergehalt des Brennstoffes und je geringer die der Feuerung zugeführte Luftmenge ist.

Man ersieht daraus, daß die Gefahr von Kamindurchnässung im besonderen bei der Verfeuerung von stark gas- und wasserhaltigen Brennstoffen besteht und daß dabei die Qualität und Arbeitsweise der Feuerung eine wesentliche Rolle spielt. Es ist daher auch kein Wunder, wenn Kondensationen, Schmierruß und Verpechung neuerdings gerade bei Holzfeuerungen häufig auftreten. Solche Anlagen erfordern sowohl eine spezielle und sachgemäße Konstruktion der Feuerung wie eine sehr sorgfältige Ueberprüfung der Kaminverhältnisse. Nachstehend seien einige Wegleitungen zur Verhütung der Kaminversottung aufgeführt.

Vor allem muß selbstverständlich dafür Sorge getragen werden, daß der zur Verwendung gelangende Brennstoff trocken ist. Derselbe darf daher nicht in feuchten Räumen gelagert werden. In bezug auf die Bedienung ist zu beachten, daß zum Beispiel gasreiche Brennstoffe wie Holz, die mit starker Flammenbildung verbrennen, eine andere Wartung erfordern als gasarme wie Koks, welche nur glühen. Während bei Koks die Verbrennung beziehungsweise die Wärmeerzeugung durch den Luftschieber einfach reguliert werden kann, ist dies bei Holz und gasreichen Kohlen nicht auf gleiche Weise möglich. Bei den letzteren muß jeweils nach Beschickung, also nachdem die Flammenentfaltung eintritt, reichlich Luft zugeführt werden, damit alle gasförmigen Bestandteile gänzlich verbrennen können. Dadurch wird nicht nur die Bildung von Teer und Ruß (unvollkommene Verbrennung) vermindert, sondern gleichzeitig auch relativ trockenere Rauchgase erreicht. Auf dem Wege von der Feuerungsanlage (Heizkessel oder Ofen) bis zum Austritt ins Freie dürfen sich die Rauchgase nicht zu stark auskühlen. Zu diesem Zwecke sind lange, ungeschützte Rauchrohrleitungen zu vermeiden. Der Kamin soll aus einem gut wärmeisolierenden und feuchtigkeitsbeständigen Material bestehen und der Leistung und Art der Feuerung entsprechend bemessen sein. Gemauerte Backstein- und Ziegelspezialkamine mit abgeschlossenen Hohlräumen bewähren sich in dieser Hinsicht am besten. Um zu verhindern, daß kalte Falschluft die Rauchgase abkühlt, sollen sämtliche Rauchrohrverbindungen, Futterrohre und Rußtüren dicht schließen. Kamine, die vorwiegend durch unbeheizte Räume durchgehen, sind unter Umständen besonders zu isolieren. In Fällen, wo bestehende Feuerungen für Koks auf Holz umgebaut werden, sind die vorhandenen Kaminverhältnisse stets vorerst eingehend zu untersuchen. Nicht jeder Kamin, der sich bei Koks- oder Oelfeuerung bewährt hat, arbeitet auch bei einer späteren Holzfeuerung einwandfrei.

Zur Behebung bereits bestehender Kamindurchnässung müssen, bevor irgendwelche Umänderungen vorgenommen werden, die wirklichen Ursachen in vorgenanntem Sinne festgestellt und beseitigt werden. Erst dann sind allfällig noch notwendige Verbesserungen am Kamin vorzunehmen. Durch Patent-Kaminaufsätze läßt sich eine Wasserabscheidung im Kamin nie beheben.

Abschließend sei nochmals hervorgehoben, daß durch richtig gebaute und bediente Feuerungen und gute Kamin-