Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 17 (1942)

Heft: 8

Artikel: Wie steuern wir der Wohnungsnot?

Autor: Kellermüller, A.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101443

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: 02.07.2025

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

Wie steuern wir der Wohnungsnot?

Von A. Kellermüller in Winterthur

(Schluß)

Aus allen diesen Gründen stellen wir die Frage: Ist es richtig, für die größte Not wieder enorme Summen auszugeben, ohne grundsätzlich bessere Wege zu beschreiten und die Gelder zugleich für eine gesunde Fortentwicklung zu verwenden? Ich bin der Meinung, nein. Ebenso wichtig ist doch, mit dieser Gelegenheit kontinuierliche Maßnahmen einzuleiten, die uns wirklich fehlen.

Es geht darum, eine Wohnbaupolitik zu pflegen, die auch den Schwachen bodenständiger und krisenfester macht.

Alle die aufgezeichneten Erfahrungen zeigen, daß der Wohnungsbau vor allem für die minderbemittelte Bevölkerung, nicht mehr dem Zufall überlassen werden darf. Es ist nun einfach so, daß zum technischen und wirtschaftlichen Fortschritt eine bestimmte Planung und Lenkung gehört. Das hat mit Diktatur oder Sozialisierung nichts zu tun, wenn wir gewillt und fähig sind, nach der alten, unübertrefflichen Bundesbrieffassung zu leben und zu wirken.

Im Gegenteil, was uns seit dem Ende des letzten Jahrhunderts an Häßlichkeit und Schwierigkeit beschert wurde, entspringt falsch verstandener und mißbrauchter Freiheit, unverantwortlicher Spekulation und zersetzendem Materialismus.

Diese Behauptung stimmt zwar nicht überein mit der stark verbreiteten Meinung, wir hätten einen zu hohen Lebensstandard. Danach müßte ja alles für alle in feinster Ordnung sein. Und wenn wir unsere Verhältnisse mit denen vieler anderer Länder vergleichen, dann ist es auch so. Aber das ist eine natürliche Folge. Durch gute und gewissenhafte Leistungen sind wir ein wohlhabendes Volk geworden. Deshalb müssen wir gesamthaft auch besser leben und wohnen, wollen wir weiterhin konkurrenzfähig bleiben. Deshalb dürfen wir nicht von der Devise abgehen:

Jeder arbeitsamen und rechtschaffenen Familie ein genügend großes und sonniges, gesundes Heim.

Nichts ist geeigneter, den Menschen leistungsfähiger, zuverlässiger, solider und selbstbewußter zu machen. Mehr als je muß also die Wohnung nach dem Lebensbedürfnis und -ideal gefördert werden. Nun ist es ja interessant, daß die ideellen Erkenntnisse immer in Notzeiten am besten gedeihen. Und dieser Moment ist wieder gekommen. Sehen wir also dazu, daß wieder über Bord geworfen wird, was sich überlebt oder nicht bewährt hat.

Und nun den Wohnungsbau im allgemeinen auf eine bessere Basis zu stellen und einer kommenden Wohnungsnot im besonderen zu begegnen, sind in erster Linie folgende Bedingungen zu erfüllen:

1. Planmäßige Bodenpolitik zwecks Ausschaltung unbotmäßiger Landpreise.

Hierzu ist zwar zu sagen, daß Winterthur gegenüber andern Städten in vorderster Reihe steht. Aber auch wir können noch ein mehreres tun und vor allem noch planmäßiger vorgehen.

2. In speziellen Fällen, und soweit zweckmäßig, Einführung des Baurechts auf kommunalem Boden. Basel ist darin vorangegangen und, wie man feststellen kann, mit befriedigendem Ergebnis. Ein nennenswerter Vorteil für die Wohnungsbaufinanzierung ergibt sich nach rechnerischen Prüfungen bei uns allerdings nur, wenn der Boden zum Kulturlandpreis erworben werden kann.

3. Rationelle Erschließung der Gelände von innen nach außen im Sinne der in Vorbereitung stehenden Stadt-, Regional- und Landesplanung. Bis jetzt hatten wir den Zustand, daß überall etwas begonnen, aber in den wenigsten Fällen ein sogenanntes Geviert oder Quartier fertiggestellt und in guten Zusammenhang mit dem Bestehenden gebracht worden ist. Bedenken wir, was dabei für eine Verschwendung getrieben wurde für den Bau von Straßen, Werkleitungen und Verkehrsmitteln usw.

4. Organisierung des Baustoffbedarfes. Das heißt, daß nicht nur in Verbindung mit den Baumeister- und Produzentenverbänden die nötigen Materialmengen sichergestellt werden, sondern daß auch bezüglich Eignung der Materialien Richtlinien aufgestellt werden. Gerade für den «billigen» Wohnungsbau ist nur das Beste wirtschaftlich. Das bedeutet nichts anderes, als unsere heimischen Naturstoffe gut handwerklich verarbeiten und gesund-einfach verwenden.

5. Genaueste Erfassung des Wohnungsbedarfes und entsprechende Aufstellung von vernünftigen Bauprogrammen. Es ist ein barer Unsinn, wie mit den Bauterminen gewirtschaftet wurde. Diese Methoden gehen nicht nur auf Kosten einer gesunden Arbeitsintensität, sondern auch auf Kosten der Solidität der Ausführungen, ganz speziell bezüglich des Austrocknungsprozesses.

Und jetzt das Wohnungsproblem selbst.

Wenn wir uns die vielen Versuche vergegenwärtigen, die unternommen wurden, um das erforderliche Mietzinsverhältnis zu erreichen, dann ist es wirklich schwer, einen Ausweg zu finden. Aber ich glaube, wir müssen ihn finden.

Mir erscheint, daß folgendes nötig ist, um aus der Sackgasse zu geraten:

1. *Vertiefung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues* mit Korrespondenz zwischen den einzelnen Genossenschaften für gemeinsame oder wenigstens gleichgerichtete Aufträge für werkstattmäßig herstellbare Bauelemente, wie Türen, Fenster, Treppen usw. für den *Reihen- und Blockbau.*

2. *Weitgehender Holz-Serienbau* für das kleine und freistehende Einfamilienhaus im Sinne der *Stadtrandsiedelungen,* wie sie im Weihertal, in den Hegmatten usw. bereits entstanden sind und noch im Entstehen begriffen sind.

Nachdem die Baupolizei und die Brandassekuranz die scharfen Bestimmungen fallen gelassen haben, steht dem Holzbau nichts mehr entgegen für Streusiedelungen. Die bisherige Abneigung gegen das Holzhaus ist auch falsch, denn es ist nicht nur gleichwertig wie das Massivhaus im Kleinhausbau, sondern sogar wohnlicher zu gestalten. Und wie früher schon erwähnt, es eignet sich am besten für den Serienbau. Die Skandinavier, deren Lebenstandard ebenso hoch ist wie der unsrige und deren Klima rauher, sind schon lange dazu übergegangen.

3. *Senkung der Hypothekarzinsen für den Wohnungsbau* der minderbemittelten Bevölkerung noch unter den heutigen Stand. Ich meine damit die ersten Hypotheken zu den jetzt eingeführten verbilligten Hypotheken seitens Kanton und Stadt. Dafür Ausdehnung der Amortisationen auf das ganze Baukapital. Letztere sollten übrigens auch zu normalen Zeiten allgemein auf den Hausbau angewendet werden.

Das hätte den Vorteil der schnelleren Erleichterung für die alten Tage und daß die Häuser, die ja dem Verschleiß und der Veralterung ausgesetzt sind, innert nützlicher Frist wieder renoviert oder gar ersetzt werden könnten. Damit würden zum Beispiel auch die Verlegenheiten für die ewig diskutierten und nie vom Fleck kommenden *Altstadtsanierungen* beseitigt.

Ich weiß, daß von der Finanzseite erklärt wird, eine willkürliche Zinsfußsenkung sei im Rahmen der bestehenden Geld-

marktverhältnisse gar nicht möglich. Ich bin nicht in der Lage, das Gegenteil zu beweisen, finde aber, daß irgendein Weg in dieser Richtung gefunden werden sollte, wenn wir das Problem wirklich lösen wollen. Zur Illustration der ketzerischen Idee will ich nur folgenden Vergleich geben:

Die angeführten Selbsthilfehäuser würden zu letztjährigen Preisen etwa 22 300 Fr. kosten. Das mittlere Einkommen jener Bewohner wird heute höchstens 3700 Fr. betragen. 20 Prozent davon sind 740 Fr., das wäre der angemessene Zinsaufwand. Nun ergibt sich:

			Fr.
A. In normaler Finanzierung			
I. Hypothek	Fr. 13 500.—	zu 3¾ %	506.25
II. »	» 5 700.—	» 4¼ %	242.25
Anzahlung	» 3 100.—	» 3 %	93.—
Amortisation II. Hypothek 2 %			114.—
Städtische Abgaben und Steuern sowie Reparaturenfonds			194.50
		Zusammen	1150.—
Etwa 32 %.			
B. In Selbsthilfeorganisation (günstigste Möglichkeit)			
I. Hypothek	Fr. 13 500.—	zu 3¾ %	506.25
II. »	» 5 700.—	» 4¼ %	242.25
Subvention	» 1 600.—		—.—
Selbsthilfeleistung	» 1 500.—		—.—
Amortisation II. Hypothek 2 %			80.—
Städtische Abgaben und Steuern sowie Reparaturenfonds			191.50
		Zusammen	1020.—
Etwa 28 %.			
C. Nach heutiger Unterstützung durch Kanton und Stadt			
I. Hypothek	Fr. 13 500.—	zu 3¾ %	506.25
II. » Kanton	» 2 000.—	» 2 + 1 %	60.—
	» 1 900.—	» 1 % Amortisation	19.—
III. » Stadt	» 2 000.—	» 2 + 1 %	60.—
	» 1 900.—	à fonds perdu	—.—
Eigenkapital	» 1 000.—	zu 2 + 1 %	30.—
Krisen- und Reparaturenfonds 1 % von Fr. 20 000.—			200.—
Städtische Abgaben			104.75
		Zusammen	980.—
Etwa 26 %.			
D. Mit etwa halbem Zinsfuß			
I. Hypothek	Fr. 13 500.—	zu 2 %	270.—
II. »	» 5 700.—	» 2¼ %	128.25
Anzahlung	» 3 100.—	» 2 %	62.—
Amortisation: 3 % Annuität auf I. und II. Hypothek			192.—
Städtische Abgaben, Steuern und Reparaturenfonds			197.75
		Zusammen	850.—

Das wären 23 % vom Einkommen, also erträglich.
Die ganze Schuld wäre in 55 Jahren amortisiert.
Bei einer Annuität von 4 % wäre die Tilgung schon in 35 Jahren möglich.

Wenn dieser Weg nicht beschritten, dafür aber ein besserer aufgezeigt werden kann, wohlan; die Hauptsache ist, daß eine Lösung gefunden wird.

Wenn nun von Bund und Kanton wieder Subventionen erhältlich sind, wobei anzunehmen ist, daß auch die Stadt sich in der Höhe des Bundes beteiligen wird, dann ergibt sich etwa folgendes Bild:

	Fr.
1. Hypothek Bank Fr. 13 000.— zu 3¾ %	487.50
2. Hypothek Bank gegen Bürgschaft Fr. 4000.— zu 4¼ %	170.—
Amortisation 2. Hypothek 2 %	86.—
Subvention etwa 20 % Fr. 4300.—	—.—
Eigenkapital Fr. 1000.— zu 2 und 1 %	30.—
Krisen- und Reparaturenfonds	150.—
Städtische Abgaben und Steuern	106.50
Zusammen	1030.—

Also rund 28 %.

Sie sehen also, daß wir *verhältnismäßig immer noch zu hoch sind mit dem Mietzinsanteil.*

Nun kann der Einwand erhoben werden, das Einfamilienhaus sei eben zu teuer und deshalb komme nur der Mehrfamilienhausbau in Frage. Daß die Vierzimmerwohnung im Einfamilienhaus teurer zu stehen kommt als im Mehrfamilienhaus, ist richtig. Die Differenz macht nach neuesten Vergleichen bis zu 10 % aus. Nun ist aber zu berücksichtigen, daß ein

Einfamilienhaus

einer Familie mit Kindern ein weit besseres «Zuhause» und eine bessere Entwicklungsmöglichkeit bietet, als das Wohnen im Mehrfamilienhaus. Es hat auch den Vorteil, daß in ihm mit noch so einfachen Mitteln mehr Lebensraum geboten und ausbaufähig disponiert werden kann. Letzteres ist ein ganz wichtiges Moment für eine noch wachsende Familie. In dieser Richtung sind bereits Häuser im Entstehen begriffen. Auf spätere Zeit hin kann im Einfamilienhaus auch manches zurückgestellt, vorläufig weggelassen werden, was im Mehrfamilienhaus kaum möglich ist. Wenn diese Möglichkeiten sinnvoll angewendet werden, dann wird kaum noch eine Differenz entstehen. — Und ich möchte speziell betonen, daß alle Erfahrungen mit Einfamilienhauskolonien nur für dasselbe sprechen.

Es wird ihm auch entgegengehalten, die Beweglichkeit bei eventuellem Arbeitsplatzwechsel sei gehemmt. Das ist *beim Genossenschaftsprinzip nicht der Fall,* weil ja das einzelne Haus nicht an den Inhaber übertragen wird. Eine Rückkaufssicherheit kann übrigens auch die Gemeinde einräumen.

Es wird auch vielfach die Meinung vertreten, für den Einfamilienhausbau werde zu viel Boden benötigt, so daß eines Tages der Vorrat aufgezehrt, und damit die Volksernährung gefährdet sei. Das dürfte ein Irrtum sein, denn nirgends wird der Boden so intensiv bearbeitet und ausgenützt wie im Hausgarten des einzelnen, als Erleichterung des Haushaltungsbudgets. Deshalb ist doch das Püntikerwesen aufgekommen. Das hat aber den Nachteil oft großer Wege mit Zeitverlust und Unmöglichkeit einer wirksamen Kontrolle.

Wird für das Einfamilienhaus die ländliche Siedlung mit so viel Boden angewendet, daß die *Selbstversorgung mit Gemüse,* Beeren und Kleintieren möglich ist, dann wird diesen Familien sogar eine gewisse Krisenfestigkeit gesichert, die gerade heute von großer Wichtigkeit ist. Auch wachsen die Kinder in Haus- und Gartenarbeit heran und sind für alle kommenden Lebenslagen besser gewappnet.

Und noch etwas wird gegen das Einfamilienhaus ins Feld geführt: Das Risiko für die Geldanlagen sei größer als im Mehrfamilienhaus oder Mietshaus.

Das Gegenteil ist der Fall. Nicht in kleinen Einfamilienhäusern, sondern hauptsächlich in großen Wohnblocks sind infolge falscher Spekulation schon erhebliche Kapitalien verloren gegangen.

Das Mehrfamilienhaus behält absolut seine Berechtigung für Kleinwohnungen, die sich für das Zweikindersystem, kinderlose Ehepaare oder Alleinstehende eignen, oder auch für Großwohnungen Bessergestellter. Für die Arbeiterfamilie aber mit mehreren Kindern, die ohnehin mit den meisten Kleinsorgen beschenkt ist, entsteht bei engem Zusammenwohnen viel leichter Reibung, sei es wegen der Kinder, gemeinsam zu benützender Räume usw. Daher ja die Erscheinung, daß eine Familie mit mehreren Kinder schon Schwierigkeit hat, überhaupt eine Mietwohnung zu finden.

*

Zusammenfassend möchte ich somit als

Programm

für den nächsten und kommenden Wohnungsbau zur Diskussion stellen:

1. Weiterführung bereits begonnener Quartiere und Siedelungen zu organischer Abrundung zur Umgebung im Interesse der Ausnützung bereits vorhandener Straßen, Werkleitungen usw. und im Interesse des Stadtbildes.

2. Neuerschließung in logischer Fortentwicklung des städtischen Bebauungsplanes.

3. Spezielle Unterstützung der kinderreichen Familien durch Vierzimmerwohnungen und soweit möglich im einfachen, aber soliden Einfamilienhaus.

4. Weglassung alles Entbehrlichen in dem Sinne, daß spätere Ausbau- und Verbesserungsmöglichkeiten vorhanden sind.

5. Bestmögliche Finanzierungen auf weitgehende Amortisationen, damit die Gelder schneller zurückfließen für einen kontinuierlich gesunden Wohnungsbau.

6. Werbung bei den Industrie- und Großfirmen, daß in vermehrtem Maße wieder eigene Werksiedelungen gebaut werden, besonders in Zeiten guten Geschäftsganges. Der Gefahr der Abhängigkeit kann abgeholfen werden, indem die Häuser nach einer bestimmten Bewährungsfrist den Bewohnern käuflich abgetreten werden, natürlich mit der Einschränkung des Rückkaufsrechtes bei Auflösung der Familie.

Damit hoffe ich, zu dem so wichtigen Problem einige nützliche Anregungen geboten zu haben.

WIR BRAUCHEN NEUE WOHNUNGEN

Förderung des Wohnungsbaues in Zürich

Der Gemeinderat der Stadt Zürich bewilligte in seiner Sitzung vom 8. Juli zur Ergänzung kantonaler Beiträge an den Bau von 187 Kleinwohnungen durch städtische Beiträge einen Kredit bis zu 740 000 Fr.

Wettbewerb für Bebauungsvorschläge und Wohnbauten in Aarau

Der Gemeinderat von Aarau führt unter den in Aarau wohnhaften Fachleuten schweizerischer Nationalität einen Wettbewerb für Bebauungsvorschläge und einfache Wohnbauten durch.

Förderung der Wohnbautätigkeit im Kanton Baselland

Eine im Kanton durchgeführte Erhebung hat gezeitigt, daß der Vorrat an leeren Wohnungen stark zurückgegangen ist. In den 21 Gemeinden des Kantons wurden am 1. Dezember des letzten Jahres 232 Wohnungen gezählt; im Durchschnitt aller vorhandenen Wohnungen macht dies 1,2 Prozent aus. Nur drei Gemeinden, Birsfelden, Allschwil und Füllinsdorf, weisen noch einen größeren Leerwohnungsbestand auf, während in zahlreichen Gemeinden überhaupt keine leeren Wohnungen vorhanden sind.

Auf Grund der Sachlage, daß in vielen Gemeinden Wohnungsnot besteht, erachtete es die Regierung für nötig, den BRB vom 30. Juni 1942 über Maßnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit auch für den Kanton Baselland anzuwenden. Am 9. Juli hat der Landrat einen bezüglichen Beschluß gefaßt. Der Kanton richtet folgende Beiträge aus:

a) Bei Wohnbauten, die durch *Private* erstellt werden, bis zu 5 Prozent der Baukosten unter der Bedingung, daß die Gemeinden, in welchen die Bauten erstellt werden, einen Beitrag von mindestens gleicher Höhe übernehmen.

b) Bei Wohnbauten von *Gemeinden* bis zu 10 Prozent der Baukosten.

c) Bei Wohnbauten von *Genossenschaften* sowie bei *Stadtrand- und Kleinsiedlungen* und bei *behelfsmäßigen Wohnbauten* bis zu 5 Prozent der Baukosten, sofern die Gemeinden, in welchen diese Wohnbauten durchgeführt werden, einen Beitrag von mindestens gleicher Höhe übernehmen.

BEHÖRDLICHE VORSCHRIFTEN BETR. DEN WOHNUNGSBAU

Die Bewilligungspflicht für Bauten

Das Kriegs-Industrie- und -Arbeitsamt teilt mit:

Nach den bestehenden Vorschriften ist die Inangriffnahme von Bauten jeder Art bewilligungspflichtig, sofern das für die einzelne projektierte Baute benötigte Baueisen (Rund- und Profileisen) zusammengerechnet mehr als 500 Kilogramm beträgt. Durch eine neue Verfügung des Kriegs-Industrie- und -Arbeitsamtes sind diese Vorschriften ergänzt und verschärft worden. Danach wird ohne Rücksicht auf die Menge *jede Verwendung von Stahl und Eisen* aller Art in Form von Neueisen, Nutzeisen und Alteisen als Armierungsmaterial für Betonkonstruktionen und Zementwaren *bewilligungspflichtig* erklärt. Die Bewilligungen werden vom Büro für Bauwirtschaft erteilt. Die Bewilligungspflicht erstreckt sich auch auf Konstruktionen in armiertem Beton, deren Ausführung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verfügung begonnen, aber noch nicht beendigt ist.