Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 26 (1951)

Heft: 12

Rubrik: Umschau

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

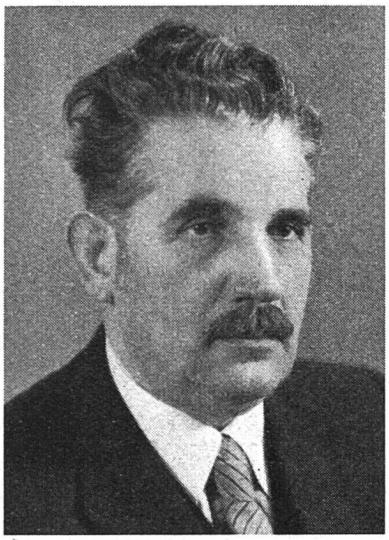
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 16.07.2025

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



Heinrich Jucker †

Unsere Vorstandssitzung vom 27. November 1951 gestaltete sich zu einer Totenfeier. Alle wir Älteren hatten ja schon liebe Kameraden verloren, wir wissen genug um die Zerbrechlichkeit des Menschenlebens. Die Nachricht vom Tode unseres Präsidenten hat uns trotz diesem Wissen tief getroffen! Unsern immer frohen Freund hat uns ein vorzeitiger Tod genommen, einen Kameraden, der stets das verbindende Wort gefunden, einen Präsidenten, der mit Konzilianz und Schneid Sitzungen und Versammlungen mit elektrisierender Freude erfüllte! Die bitter wenigen Male, die wir uns in Fröhlichkeit trafen, werden uns in Erinnerung bleiben: Freund Heinrichs Lachen war ein Genuß. *So* lacht nur ein guter Mensch. Freund Heiris Lachen war befreiend. Man hätte ihn allein deswegen liebhaben müssen. Und sein tiefer Frohsinn täuschte uns immer wieder Gesundheit vor, als er schon lange litt. So ist es wahrhaft keine Übertreibung, daß uns die Todesbotschaft erschütterte. Wir haben zur Stunde noch Mühe, die Wahrheit zu glauben und zu realisieren . . .

Weil es so ist, widerstrebt uns förmlich, einen Lebenslauf zu schreiben. Was gäbe es nur zu berichten, wenn wir äußere Daten wegließen und allein von der inneren Entwicklung eines herzensguten Menschen ein Bild geben könnten. Wenn einer sein Bild ansieht, so muß er zum Schlusse kommen: Diese Abgeklärtheit ist erworben. Heiri war von Natur aus ein Gesinnungsstürmer. Er konnte sich begeistern und andere elektrisieren. Das hat er getan, weil er Unrecht immer so empfunden hat, als wäre es ihm selbst geschehen. Als Lithograph hat er in Winterthur begonnen, und es muß geradezu natürlich empfunden werden, daß er bald Arbeitersekretär und Redaktor in Schaffhausen geworden ist. Es sagt nicht viel über den Werdegang des inneren Menschen, wenn wir ihn später in Zürich als Sekretär der Städtischen antreffen. Sein vollendetes Format hat er gezeigt als Gemeinderat, besonders als dessen Präsident 1947/48. Als er schließlich Waisenrat wurde, enthüllte sich die Tiefe seines Wesens: hier konnte er alle gemachte Erfahrung in den Dienst der ganz Schwachen stellen. Man würde sich schwer versündigen, zu glauben, es sei einfach eine Frage der Karriere gewesen. *Er gehörte dorthin und hatte sein tief-innerliches Ziel erreicht.*

Die Mitarbeit in der Kontrollstelle der ABZ hat ihn die andere Türe finden lassen. Als uns Präsident Karl Straub 1949 verlassen mußte, wurde Heinrich Jucker sein Nachfolger, bald danach auch im Verbande für das Wohnungswesen. In seine Amtszeit fiel die Erstellung der Kolonie Trottenstraße, einer kleineren Kolonie in Oerlikon, und die Vorbereitung der Überbauung des «Mooses» in Wollishofen. Dieses große Projekt mit über 200 Wohnungen, zwei Läden, Kindergärten und Garagen haben wir noch zusammen beraten. An der letzten Sitzung, die uns als Gedächtnissitzung für unsern verlorenen Freund in der Erinnerung bleiben wird, stand das Modell auf dem Tische. Einen Tag später hatten wir Herbstgeneralversammlung – mit Kammermusik. Der Weiße Saal war viel zu klein. Trauer beherrschte die Versammlung, der verwaiste Sitz des Präsidenten war mit Blumen geschmückt. Das Leben und seine bitteren Nöte gehen weiter, und die versammelte Genossenschaftsfamilie sah im Lichtbild das neue große Bauvorhaben im «Moos» an. Die Lebenden sollen menschenwürdig leben und das Gedächtnis verdienter Toter ehren. Wir wollen weiterarbeiten und die Zeit, die uns noch etwa bleibt, der Bereicherung des Lebens durch ein frohes Daheim, Licht, Sonne, flotte Gemeinschaft, mit Freude widmen.

«Hadre mit dem Tode nicht, wenn er Liebstes dir genommen, ewig kann das All nur sein, wenn sich Tod und Leben erben.» (Seidel). *A. B.*

Der Mieterschutz muß bleiben

Im Nationalrat begründete *P. Steinmann,* Zürich, die folgende *Interpellation:*

«Auf Ende des Jahres 1952 treten alle Beschlüsse, die auf Grund des Vollmachtenrechtes vom 30. August 1939 und 6. Dezember 1945 gefaßt wurden, außer Kraft. Damit würden auch die als Mieterschutz bezeichneten Bestimmungen hinfällig.

Da das Dahinfallen des Mieterschutzes zweifellos unter anderm zu einer enormen Steigerung der Mietzinse führen müßte und eine starke Beunruhigung der Bevölkerung im Gefolge hätte, wird der Bundesrat ersucht, Auskunft zu geben, was er vorzukehren gedenkt, um diese vorauszusehenden bedenklichen Folgen zu vermeiden.»

In seiner Antwort auf diese Interpellation stellte Bundesrat *Rubattel* eine Vorlage des Bundesrates in Aussicht, die so rechtzeitig erscheinen soll, daß sie den eidgenössischen Räten vor der Märzsession ausgehändigt werden kann.

Wir werden auf die wichtige Frage wohl nicht nur einmal zurückkommen müssen, und auf die erwähnte Vorlage des Bundesrates und ihr Schicksal in den Räten ist man allgemein gespannt. Auf alle Fälle steht eines fest: der Wegfall der Mieterschutzbestimmungen auf Anfang 1953 würde in mancherlei Hinsicht zu schweren Befürchtungen wirtschaftlicher Natur Anlaß bieten und muß vermieden werden.

Über die Zweckerhaltung sozialer Wohnbauten

(Ein Diskussionsbeitrag)

Die Diskussionen um die Berechnung der zulässigen Einkommen für Mieter der sozialen Wohnbauten gehen heute schon sehr in die Breite. Am 7. November 1951 hat eine Präsidenten- und Kassierkonferenz der Sektion Basel zu diesem Problem Stellung genommen. Am 15. November 1951 sprach sich eine Versammlung von Mietern Basler Kommunalbauten ebenfalls dazu aus.

An diesen Versammlungen kam die große Beunruhigung darüber zum Ausdruck, daß, mit dem Ziele der Zweckerhaltung der sozialen Wohnbauten, vom eidgenössischen Büro für Wohnungsbau die strikte Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen verlangt wird, was zu außerordentlich häufigen Härtefällen führt, wie Kündigungen, Mietpreisaufschlägen und Subventionsrückzahlungen.

Die fraglichen Bestimmungen sind im wesentlichen die, welche vorschreiben, daß der Mietzins mindestens 20 Prozent des Gesamteinkommens des Mieters unter Verrechnung eines Zuschlages von 500 Franken pro nichterwerbsfähiges Kind betragen muß.

Der Stadtrat von Zürich erließ am 24. März 1950 ein Reglement, welches sich ebenfalls mit der Zweckerhaltung der sozialen Wohnungsbauten befaßt und die eidgenössischen Vorschriften etwas mildert. Im Prinzip neues bringt aber auch dieses Reglement nicht, weshalb ihm auf die Dauer die gleichen Mängel anhaften wie den eidgenössischen Bestimmungen.

Weil sämtliche bis jetzt vorgeschlagenen Änderungen in sich die Gefahr neuer Härtefälle tragen, möchte ich versuchen, einen Weg aufzuzeigen, welcher dies weitgehend ausschließt. Dazu müssen wir erst einmal feststellen, was unter dem Begriff «Zweckerhaltung» zu verstehen ist.

Zweckerhaltung kann doch nur heißen, daß die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues der gleichen Bevölkerungsschicht erhalten bleiben, welche seinerzeit, das heißt bei Fertigstellung der Bauten, zum Bezuge derselben berechtigt waren.

Ein inoffizielles Ergebnis einer neuesten Basler Untersuchung zeigt, daß 25—30 Prozent der Mieter von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues auf dem Platze Basel wegen zu hohen Einkommens nicht mehr berechtigt sind, in diesen Wohnungen zu verbleiben. Wenn man voraussetzt, daß alle diese Mieter seinerzeit berechtigt waren, diese Wohnungen zu beziehen, dann stimmt das obige Resultat nachdenklich. Um so mehr, als es sich hier ja durchweg um Wohnungen handelt, die seit höchstens fünf Jahren bewohnt sind. Anzunehmen, daß fast ein Drittel der Mieter von sozialen Wohnungsbauten im Laufe von fünf und weniger Jahren durch berufliche Beförderung zu einer bedeutenden Einkommensverbesserung gekommen sind, fällt schwer. Ich möchte sogar behaupten, daß solche Fälle äußerst selten vorliegen.

Wo liegt also der Grund für die heutige Lage?

Auf der Grundlage 1939 = 100 stellen sich die Jahresdurchschnittsindices der Lebenshaltungskosten, wie sie vom BIGA für die ganze Schweiz errechnet wurden, wie folgt:

1940 = 110	1944 = 150	1948 = 163
1941 = 126	1945 = 152	1949 = 160
1942 = 140	1946 = 151	1950 = 160
1943 = 147	1947 = 158	1951 = 172 (Sept.)

Seit 1939 werden mehr oder weniger periodisch durch Teuerungszulagen die Löhne und Gehälter den gestiegenen Lebenskosten angepaßt. Als rechnerische Grundlage für diese Anpassungen wurden in den letzten Jahren von allen Beteiligten, Gewerkschaften, Behörden und Unternehmerverbänden die Indexzahlen anerkannt. Der überwiegende Teil sämtlicher nominalen Einkommenserhöhungen unselbständig Erwerbender ist auf die Anpassung der Teuerungszulagen oder Löhne an die gestiegenen Lebenshaltungskosten auf Grund des BIGA-Indexes zurückzuführen.

Wenn diese Tatsache nun nicht berücksichtigt wird, so kommt man zu so überraschenden Ergebnissen, wie dies bei der genannten Basler Untersuchung der Fall ist.

Wenn bei gleich bleibenden Mieten und teuerungsbedingt steigenden Löhnen von den maßgebenden Behörden mit dem Motiv «Zweckerhaltung» die strikte Einhaltung der Vorschrift über den zwanzigprozentigen Anteil des Mietzinses am Gesamteinkommen verlangt wird, so führt diese Art Zweckerhaltung zu einer Zweckentfremdung. Denn, wer beispielsweise 1945 ein Einkommen von 9000 Franken hatte und folglich eine Wohnung mit einem Mietzins von 1800 Franken beziehen durfte, wird 1951 ein höheres Einkommen haben, und zwar auch dann, wenn weder in seinen Familienverhältnissen noch in seiner beruflichen Stellung eine Änderung eingetreten ist. Er muß aber, nach der heutigen Bundespraxis, entweder das Logis verlassen oder, nach dem Zürcher Reglement, einen höheren Mietzins bezahlen.

Daß hier etwas nicht stimmt, leuchtet ohne weiteres ein. Dieser Zustand, der durch unzählige Beispiele aus der Praxis illustriert werden kann, ist denn auch der Grund zur Beunruhigung in Mieter- und Genossenschaftskreisen. Der Lachende bei der ganzen Geschichte ist der private Hausbesitzer. Ein wirksameres Mittel um die Wohngenossenschaften beim Publikum in Verruf zu bringen, als das «Wohnen auf Abruf», könnte sich unser schärfster Feind nicht ausdenken.

Wo liegt aber die Lösung des Problems?

Es wird vorgeschlagen, man solle statt eines Fünftels einen Sechstel oder einen Siebentel als Berechnungsgrundlage nehmen. Schon die Diskussionen darüber, ob nun ein Sechstel oder ein Siebentel angemessen sei, zeigen uns aber, daß wir es hier mit schönen, runden, willkürlichen Schätzungszahlen zu tun haben. Ändert sich die Situation und häufen sich die Härtefälle wieder, dann kann ebenfalls wieder monatelang darüber diskutiert werden, ob nun ein Drittel oder ein Vierundzwanzigstel angemessen sei.

Es gibt jedoch eine dauerhafte, elastische und befriedigende Lösung, wenn wir uns ebenfalls an den Index halten. Zur Erläuterung nehme ich das obige Beispiel von 9000 Franken Einkommen und 1800 Franken Mietzins an. Dabei spielt es keine Rolle, ob in diesen 9000 Franken nun die Kinderzuschläge schon enthalten sind oder nicht. Das Ergebnis wäre das gleiche.

1945, bei einem Indexstand von 152, beträgt das zulässige Einkommen 9000 Franken. Im September 1951 steht der Index auf 172, was einer Erhöhung desselben um 11,31 Prozent gleichkommt. Der volle Teuerungsausgleich auf dem Einkommen beträgt also 11,31 Prozent von 9000 Franken = Fr. 1017.90, was also einem heutigen Gesamteinkommen von Fr. 10 017.90 entspricht, ohne daß sich deshalb der Mieter gegenüber 1945 mehr leisten kann. Er gehört immer noch der gleichen Bevölkerungsschicht an, für die 1945 die Wohnung subventioniert und gebaut wurde. Um einerseits diesem Mieter die Wohnung zu erhalten und anderseits zu verhindern, daß eine wirtschaftlich schwächere Kategorie der Bevölkerung

(für die selbst dieser Mietzins unerschwinglich ist) in die Wohnung kommt, muß also der Prozentsatz, den die Miete vom Gesamteinkommen auszumachen hat, reduziert werden. Dies geschieht mit der Rechnung:

$$\frac{\text{Mietzins}}{\text{1 Prozent vom neuen Einkommen}} = \text{neuer Prozentsatz}$$

Oder in unserm Beispiel:

$$\frac{1800.—}{100.17} = \text{rund 18 Prozent}$$

An Hand dieser Zahlen kann nun jedes Einkommen, das in der Periode 1945—1951 gestiegen ist, daraufhin überprüft werden, ob es dem Geiste der Subventionsbedingungen entspricht. Dazu ist folgende Formel anzuwenden:

$$\frac{\text{Einkommen}}{100} \times 18 = \text{Minimalzins.}$$

Oder in Zahlen:

$$\frac{9300}{100} \times 18 = \text{Fr. } 1674.— = \text{kleinster noch zulässiger}$$

Zins für ein Einkommen von 9300 Franken.

Durch die Formel

$$\frac{\text{Mietzins}}{18} \times 100$$

kann auch das höchstzulässige Einkommen für einen gegebenen Mietzins gefunden werden. Am Beispiel eines Mietzinses von 1440 Franken erläutert, heißt dies

$$\frac{1440}{18} \times 100 = 8000.—.$$

Die Berechnung der jeweils gültigen Prozentzahl kann entweder durch das BIGA selbst oder aber durch das eidgenössische Büro für Wohnungsbau auf Grund der beiden BIGA-Indices für das Baujahr und den jeweiligen Moment der Festlegung berechnet werden. Die Festlegung sollte, um eine gerechte Anwendung des Systems zu gewährleisten, nach Baujahren oder höchstens Subventionsperioden getrennt, in Zeiten rapider Bewegung der Indexkurve vierteljährlich, in ruhigeren Zeiten jährlich, erfolgen. Kosten entstehen durch diese Regelung höchstens für die 10 bis 20 jeweils auszuführenden Rechnungen und die Bekanntgabe an die Kantone.

Mit diesem System habe ich, zum Unterschied zu den in dieser Arbeit nur angenommenen Zahlen, verschiedene praktische Fälle durchgerechnet. Das Ergebnis war immer ausgezeichnet im Sinne der Zweckerhaltung der Wohnung für den ursprünglichen Mieter.

Mein Vorschlag setzt voraus, daß die 20 Prozent als gegeben akzeptiert werden. Wie weit diese seinerzeitige Festlegung den tatsächlichen Verhältnissen entsprach, dies zu untersuchen möchte ich einer weiteren Arbeit vorbehalten.

Das Problem der Zweckerhaltung steht zur Diskussion. Es scheint mir wichtig, daß mindestens bei uns Genossenschaftern in dieser Frage ein einheitlicher Wille gebildet werden kann. Diese Willensbildung auf eine brauchbare Lösung zu konzentrieren, soll der Zweck dieses Beitrages sein.

Herrn Dr. Kull, Basel, möchte ich noch für die Beschaffung der statistischen Unterlagen meinen besten Dank aussprechen.

Walter Buff.

Aus dem Bundesgericht

Am 23. Februar 1947 wurde in einer *stadtzürcherischen Volksabstimmung* eine neue *Bauordnung* angenommen, die als eine der wesentlichsten Neuerungen die Schaffung einer *Grünzone* vorsah, mit der bezweckt wurde, im Norden der Stadt einen großen durchgehenden Trenngürtel zu bilden, durch den ein bauliches Zusammenwachsen des Stadtquartiers Seebach mit der Landgemeinde Glattbrugg verhindert werden sollte. In dieser Grünzone, die sich auf ein Gebiet von 1291 ha erstreckt, sollten außer Bauten von öffentlichem Interesse nur noch solche Bauten erstellt werden dürfen, die der Bewirtschaftung und Pflege der Grünzone dienten. In dieser weitgehenden Baubeschränkung erblickte eine Anzahl der betroffenen Grundeigentümer eine Verletzung der Eigentumsgarantie und focht die Bestimmungen der Bauordnung, die sich auf die Schaffung der Grünzone bezogen, mit staatsrechtlicher Beschwerde als verfassungswidrig an.

Das *Bundesgericht* hat die Beschwerde einstimmig *gutgeheißen* und die angefochtenen Bestimmungen aufgehoben, da in der zürcherischen Gesetzgebung keine Grundlage für einen so weitgehenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit zu finden sei.

Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein hielt seine diesjährige Generalversammlung bei zahlreicher Beteiligung unter dem Vorsitz seines Zentralpräsidenten, Ingenieur E. Choisy (Genf), in Lausanne ab. In seiner Ansprache zeichnete der Vorsitzende ein Bild von den Zielen und der Tätigkeit des Verbandes. So führte er unter anderm aus, daß die verbindlichen neuen Normen des SIA für die Ausführung von *öffentlichen Arbeiten* etwa bis Jahresende endgültig vorliegen werden. Eine Gruppe von Spezialisten des Berufs stellte den Entwurf auf, an den zurzeit die letzte Feile gelegt wird. Der Verband befaßte sich auch mit *sozialen Fragen,* für die eine Spezialkommission eingesetzt worden ist, die sich allgemein um die Stellung der Berufsangehörigen kümmert. Hier stellte der Vorsitzende fest, daß letztere sich gerade während ihrer Ausbildungszeit allzu ausschließlich mit technischen Problemen befaßten und ihre geistig-kulturelle Bildung zu sehr in den Hintergrund treten ließen.

Weiter sucht der Verband seine Stimme bei der Ernennung von Professoren auf wichtigere Fachlehrstühle zu Gehör zu bringen. Er stellt Mindestforderungen zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen seiner nicht selbständig erwerbenden Mitglieder auf. Diesen Bestrebungen dient auch der Titelschutz. Erst kürzlich hat in Zürich der vorläufige Abschluß dieser langjährigen Bestrebungen durch die Schaffung eines schweizerischen Registers für Ingenieure, Architekten und Techniker stattgefunden. Der Zentralvorstand mit Präsident Choisy wurde auf eine neue Amtsdauer bestätigt.

Auswirkungen des Fernsehapparates

Aus der «Thurgauer Arbeiterzeitung»

«Wenn auf der hell leuchtenden Scheibe des Emfangsgerätes der Sprecher erscheint und ein Programm ankündigt, dann wird es still im Raum. Alles blickt gebannt auf den Apparat, und nur die wenigsten sind imstande, sich seines Zaubers zu entziehen.

Diese geradezu diktatorische Eindrücklichkeit des Fernsehens kommt wohl daher, daß es alles besitzt, was andere Informationsmittel nur zum Teil aufweisen: Die Wiedergabe von Bildern, Photographien, Zeichnungen, Schlagzeilen und Druckschriften; Sprache, Musik und Geräuscheffekte; Bewegung, Unmittelbarkeit und Gleichzeitigkeit des Geschehens und nicht zuletzt die Intimität des Heimes.

Wo der Fernsehapparat seinen Einzug hält, verliert der Radio an Boden, wird aber nicht ganz außer Gebrauch gestellt. Während der Tagesstunden, in denen der Radio meist als Begleitgeräusch zu anderen Beschäftigungen dient, ist die Fernsehteilnahme gering. Am Abend aber übersteigt sie den Radioempfang ganz bedeutend. In Neuyorker ‚Fernsehfamilien' sind um 21 Uhr nahezu 73 Prozent der Familienmitglieder vor dem Fernsehapparat versammelt, während nur 2,5 Prozent Radio hören.

Gleichzeitig setzt eine weitere Umwälzung der Lebensgewohnheiten ein. Ein wesentlich größerer Teil der Familien bleibt abends daheim und verbringt seine Freizeit vor dem Fernsehapparat. Außerdem erhöht sich auch die Zahl der Besucher. Man gewinnt neue Freunde, während alte Bekanntschaften öfters kommen, um gemeinsam die Fernsehprogramme zu betrachten. Als Folge dieser vermehrten Häuslichkeit wird der Besuch von Sportveranstaltungen und anderen Abendunterhaltungen eingeschränkt. Eine interessante Statistik aus den Vereinigten Staaten gibt an, daß in den Fernsehfamilien der Besuch von Kabaretts, Tanzlokalen und Restaurants um 42 Prozent, von Fußball- und Baseballspielen um 40 Prozent, von Box- und Ringkämpfen sogar um 53 Prozent abnimmt. Man geht auch weniger ins Kino. Im Staate Neuyork ist heute schon der Kinobesuch um etwa 20 Prozent gesunken.»

Tagung des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen

(15. September 1951 in Lindau)

Einer Einladung des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen folgend, war ich wirklich gespannt, nach vielen Jahren wieder einmal deutschen Boden zu betreten. Man glaubt oft, daß sich das Leben in Deutschland grundlegend geändert hätte. Von dem spürte ich allerdings nichts; das Leben pulsierte wie bei uns. Menschen, die es eilig haben, andere, die auch nicht wissen, wie den Tag totschlagen; also da war meine Neugier schon befriedigt. Man lebt dort im großen und ganzen wie bei uns.

Von Konstanz aus ging es mit der Fähre nach dem schönen, alten Städtchen Meersburg, und dort fing eigentlich schon meine Pflichterledigung an. Man hatte mir eingeschärft, ja nicht zu vergessen, bei meiner Ankunft den «Meersburger» zu probieren. Und ich bereue es nicht, diese Pflicht erfüllt zu haben, wahrlich ein «Göttertränklein». Sooft hörte ich, wie billig man leben könne, und wie man für ein paar Mark die schönsten und besten Essen bekäme. Ich wurde dann eines Besseren belehrt. Wohl war das Essen

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lindau / Bodensee – «Holdereggen»

ausgezeichnet, aber der Preis entsprach demjenigen bei uns. Es kommt auch in Deutschland darauf an, ob man weiß, wo man vorteilhaft bedient wird, und das weiß eben der Ausländer meistens auch nicht genau. Die Deutschen müssen in der Schweiz, wie sie sagen, mit dem Fränklein rechnen, und wir drüben mit den Märklein.

Lindau, die Inselstadt, präsentierte sich im schönsten Sonnenschein, als wollte es zu Ehren der Gäste sein lieblichstes Gesicht zeigen. Es entgeht dem aufmerksamen Beobachter nicht, daß vieles nur Schein ist und hinter der Fremdenstadt sich ein anderes Lindau befindet, dasjenige mit den Leuten, welche hier ihrem Verdienste nachgehen. Für sie gelten die täglichen Sorgen genau so wie bei unseren Fremdenorten, diejenigen des einfachen Mannes. Wohl gibt es ein mondänes Kasino in einem wunderbaren Park, und die Spielbank scheint eine beträchtliche Zahl von Zürcher Autos anzuziehen. Man hat zwar das Gefühl, daß alles weniger gepflegt ist, aber hinter all dem macht sich ein eiserner Wille bemerkbar, trotz Besetzung aufzubauen. Für uns Schweizer wirken diese Soldaten wie ein Fremdkörper, obwohl ich mir sagen ließ, daß die Einwohner sich gewöhnt sind und diese Soldaten überhaupt nicht mehr sehen. Beim genauen Hinsehen spürt aber der Fremde, daß es diese Städte sicherlich nicht leicht haben, und wenn man so durch die Straßen und Gäßchen flaniert, fällt es einem auf, wie oft die Aufschrift prangt: «Reserviert für die Besetzungsmacht.» Offengestanden hatte ich Mühe, zu begreifen, daß eben nun doch normale Zeiten seien, wo jeder danach trachtet, sich sein Leben so angenehm wie möglich zu gestalten.

Die Geschäfte sind voll von Waren, genau so wie bei uns, nur hört man doch hie und da sagen: «Was nützt das uns, wenn wir es nicht kaufen können.» Und doch wird gekauft.

Aber schließlich wollte ich keinen Reisebericht schreiben, sondern von der Tagung. Diese fand im neuen Theater von Lindau statt. Nebenbei bemerkt: eine wunderbare Lösung, aus einer alten Kirche und Kloster einen Theaterbau zu machen. Unter dem Vorsitz von Herrn *Glade* war aus den Verhandlungen zu ersehen, daß auch diesen Verband die gleichen Probleme beschäftigen wie bei uns. Immerhin ist ein merklicher Unterschied: in Bayern wird eigentlich der Wohnungsbau vom Staate gelenkt, und die Genossenschaften sind autonome Gesellschaften, mit Kontrollen vom Staate, welche sich aber weit mehr auswirken. Weil eben der Staat der Hauptgeldgeber ist, hat er mehr Rechte, sich in die Einzelheiten einzumischen. So besitzt der Verband die sogenannten Prüfer, vollamtlich Angestellte, die über die Buchhaltungen und die Bestimmungen, welche von den Ministerien herausgegeben werden, wachen. Auf der einen Seite sollten Wohnungen gebaut werden, und auf der andern redet man vom Sparen. Wenn die Leute dann endlich so weit sind, heißt es, den Kampf von neuem aufnehmen, um sich die Rohmaterialien zu beschaffen. Die Höhe des Baukostenindexes nimmt auch in Bayern beängstigende Formen an, und aus einem Vortrage von Herrn Dr. *Brecht,* Direktor des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, konnte man vernehmen, daß die Regierungstendenz darauf ausgeht, wohl Wohnungen zu bauen, aber vor allem kleine und Kleinstwohnungen, die kaum eine Benennung als Wohnung verdienen. Ich zitiere wörtlich Herrn Dr. Brecht:

Baugenossenschaft des Verkehrspersonals 1898, e. G. m. b. H., München
Wohnanlage Laimer-Platz

«Man wirft jetzt oft den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vor, sie bauten keine sogenannten familiengerechten Wohnungen. Hier können wir nur sagen, nicht wir sind diejenigen, die die Absicht haben, in diese Kleinstwohnungen zu gehen, sondern sie werden uns durch amtliche Bestimmungen aufgezwungen. Die verstärkte Tendenz zur Kleinstwohnung beruht darauf, daß man den Baukosten- und den Kapitalkostensteigerungen anfangs dieses Jahres glaubte dadurch ausweichen zu können, daß man kleine Wohnungseinheiten baute. Die steigenden

Baukosten werden getragen von den Mietern und Wohnungsbenützern, indem man ihnen eine mindere Wohnungsqualität zumutet; das ist meiner Ansicht nach keine wohnungspolitische Konzeption mehr.»

«Das Problem ist noch dadurch verschärft worden, daß man gleichzeitig mit der Verminderung der Wohnflächen auch noch verlangte, daß die Wohnungen minderwertig ausgestattet werden. Wir sind im Gegensatz dazu der Auffassung: Je kleiner eine Wohnung, um so besser muß sie ausgestattet werden. Gerade die Kleinstwohnung braucht eine bessere Waschstelle neben der Küche, denn wir können nicht verlangen, daß in dieser Wohnung auch noch die Funktion des Waschens morgens in der Küche durchgeführt wird. Wenn man die Küche Kleinstküche werden läßt, dann ist ganz natürlich, daß diese Küche mit allem, was dazugehört, ausgestattet wird.»

Hier müssen sich diese Leute wehren, damit das, was jetzt gebaut wird, nicht in absehbarer Zeit zu den Armeleutewohnungen zählt. Mit vortrefflichen Argumenten wurde bewiesen, daß die Moral einer Familie und zuletzt auch des Staates von den Lebensbedingungen des Bürgers, also vom Wohnen abhängt.

Einen weiteren sehr beachtenswerten Vortrag hielt Herr Senator *Gustav Joseph*, Mitglied des Vorstandes des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen, über: «Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.»

Die Organisation der Tagung mit ihren etwa 800 Teilnehmern klappte in allen Teilen vorzüglich, und die Herren Berthold und Hofmann dürfen für sich beanspruchen, allen Ansprüchen gewachsen gewesen zu sein. Neben der Arbeit wurde natürlich auch die Geselligkeit gepflegt, und der Empfang und das Nachtessen, offeriert von den Behörden von Lindau im Gasthof zum «Stift», hielten die Delegierten bis in die späten Nachtstunden beisammen.

Es könnte vielleicht für unsere Tagungen nachahmenswert sein, wenn die Damen auch ein eigenes Programm haben würden und wenn es auch nur eine Seefahrt oder etwas Ähnliches wäre. Wir haben bei uns schon so oft gehört, die Tagung sei kein Fest, aber die Bayern haben bewiesen, daß es nichts als recht und billig ist, den Damen auch etwas zu bieten. Als Abschluß der vorzüglich verlaufenen Verbandstagung war auf dem Programm eine *Schweizer Reise,* die ebenfalls aufs beste vorbereitet war. Die große Reisegesellschaft fuhr über Romanshorn, St. Gallen, Flüelen, und eine Seefahrt bis Luzern schloß sich an. Ein Teil der Besucher fuhr gleichen Abends wieder nach Hause, und etwa 255 Verbandsdelegierte benützten den Aufenthalt in der Schweiz, in Zürich Siedlungen zu besuchen. Die Organisation lag in den bewährten Händen des Finanzamtes, Hochbauamtes sowie der Sektion Zürich unseres Verbandes. Nach der Besichtigung vereinigte sich eine kleine Zahl von Gästen zu einem einfachen Imbiß im Landhus, Seebach, wo Herr Stadtrat *Peter* die Bayerischen Freunde willkommen hieß. Er betonte ganz besonders, daß ein solcher Austausch für viele große Anregungen bringe. Herr *Glade,* Präsident des Bayerischen Verbandes, verdankte in schlichten Worten die Gastfreundschaft, und man hatte das Gefühl, daß hier einer aus wirklich tiefer Dankbarkeit sprach. Den Nachmittag verbrachten unsere Gäste in der Stadt, und abends verließen sie uns. Hoffen wir, daß dieser Besuch dazu beitragen möge, die Bande zwischen Gleichgesinnten und gleichen Idealen dienenden Menschen enger zu schließen. *H. B.*

Baugenossenschaften vergrößern das Bauvolumen in Oesterreich

Mit der Bereitstellung von Darlehen aus amerikanischen Hilfsgeldern und dem staatlichen Wohnungs- und Siedlungsfonds, ist in Österreich vielen Minderbemittelten eine Möglichkeit geboten, zum Eigenheim zu kommen. Der Weg dahin führt über die gemeinnützigen Baugenossenschaften, denn nur diese erhalten Darlehen für den Hausbau aus öffentlichen Mitteln. Es bestehen bereits an 500 solche Genossenschaften, und Neugründungen werden fortdauernd gemeldet. Die Zentralstelle ist der Verband der gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaften in Wien. Beitreten können der Baugenossenschaft sowohl Einzelpersonen wie auch Unternehmungen, in denen die Bauwerber beschäftigt sind. Die industriellen Unternehmen fördern den Eigenheimbau überdies mit der Gewährung von Darlehen an die Baugenossenschaften, die im Jahre 1950 rund 30 Millionen Schilling ausmachten.

Allgemein erwartet man, daß mit der Förderung der Erstellung von Eigenheimen durch Baugenossenschaften das Bauvolumen alsbald stark vergrößert und die Wohnungsnot beträchtlich zu verringern sein wird. Ein ausgiebiges Einsetzen der Bautätigkeit ist um so dringender geboten, als die Arbeitslosigkeit in allen Baugewerbeberufen schon seit vielen Jahren weit größer war als in sonstigen Berufen.

Will eine Genossenschaft bauen, so muß sie zuerst nachweisen, daß sie Eigentümerin oder mindestens Baurechtinhaberin des Grundstückes ist, denn für Bauvorhaben auf Pachtgründen oder Gründen einzelner Genossenschaftsmitglieder werden öffentliche Darlehen nicht gegeben. Ist diese Sache geregelt, so muß die Genossenschaft, zur Bestimmung der voraussichtlichen Baukosten, im Einvernehmen mit ihren Mitgliedern feststellen, in welchem Umfang das Bauvorhaben geplant wird, welche *Haustypen* gebaut werden sollen und welche *Bauweise* gewählt werden soll. In diesen Fragen wird den Genossenschaften empfohlen, einen tüchtigen Architekten oder Baumeister zuzuziehen. Die Wahl des Baustoffes wird sich nach der Gegend richten, in der gebaut werden soll. In waldreichen Gegenden wird man sich für Holzhäuser entscheiden, anderswo werden Natursteine oder Ziegel oder Beton wirtschaftlich geeigneter sein. Auch die modernen Schnellbauweisen, wie Porenbeton, Hohlziegel, Schnittbauweise, Gußbau und andere werden in Erwägung gezogen werden müssen, obwohl damit oft schlechte Erfahrungen gemacht wurden. Die in bezug auf Baustoff gegebenen Möglichkeiten sind groß, ebenso die finanziellen Unterschiede in den verschiedenen Gegenden. Für die Aufschließungsarbeiten — Wasserleitung, Kanalisation, Straßenbau, Lichtleitungen — sind die Gemeinden heranzuziehen, die an der Schaffung neuen Wohnraumes ein begreifliches Interesse haben. Die Baupläne werden vorteilhafterweise mit dem Landesplanungsamt und den Gemeinden abgestimmt, das versteht sich von selbst, ist aber durchaus Sache der Genossenschaft und des beauftragten Architekten oder Baumeisters. Die Größe des Hausgartens, der vielleicht einen Teil des Gemüsebedarfes decken kann, wird bei der ganzen Planung bedacht werden müssen.

Bei den Genossenschaftsmitgliedern sehr beliebt sind der Landschaft angepaßte Einfamilienhäuschen. Sie können aber nicht immer gebaut werden. Oft sprechen besondere Gründe

für den Bau von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern oder mehrgeschossigen Häusern. Der Neigung zu schlechtem baulichem Geschmack, den Genossenschaftsmitglieder da und dort bekunden, wird stets entgegengetreten.

Das Wohnungseigentum, das in einem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in Mehrfamilienhäusern besteht, wurde rechtlich erst in diesem Jahr geschaffen, hauptsächlich auf Betreiben der Österreichischen Volkspartei. Diese Form des Eigenheims wird allerdings vermutlich nicht allzuoft gewählt werden, weil der Wohnungsinhaber auf dem Weg über die Genossenschaft bestimmenden Einfluß auf die vermögensrechtlichen Fragen des Hausbesitzes hat und als Genossenschafter seinen Genossenschaftsanteil besitzt, den er ohne weiteres verkaufen kann, wenn er seine Wohnung aufgeben will.

Die Zuteilung von Darlehen aus öffentlichen Mitteln hat in jedem Fall die Aufbringung barer Eigenmittel der Genossenschaft von mindestens 10 Prozent zur Voraussetzung, wobei der Wert des Baugrundes nicht gerechnet wird. Die Genossenschaft muß also einen Vermögensstock haben, der als Grundlage für die Finanzierung des Bauvorhabens durch den Fonds anzusehen ist. Die verbleibenden 90 Prozent der Baukosten können auf jede andere Weise aufgebracht werden. Die Eigenleistungen der Wohnungs- oder Siedlungswerber und die etwa vorhandenen Baumaterialien werden voll angerechnet.

Die Tilgungszeit beträgt bei Marshallplan-Darlehen 29 Jahre. Die Bundesbürgschaft mit Zinsenzuschuß aus dem Bundeswohnungs- und Siedlungsfonds dauert höchstens zehn Jahre. Die Verzinsung der Marshallplan-Kredite macht 1 Prozent aus, die jährliche Tilgungsrate 3 Prozent; bei den Mitteln aus dem Wohnungs- und Siedlungsfonds beträgt die Verzinsung 1 Prozent und die Tilgung 1 Prozent. Die Eigenmittel sind nachzuweisen und auf ein Sperrkonto zu legen. Die Zusicherung fremder Darlehen ist ebenfalls nachzuweisen.

Eines der modernsten genossenschaftlichen Bauunternehmen ist die Siedlung «Rehhof» am Nordrand der Stadt Hallein im Land Salzburg. Sie wird ausgeführt nach Plänen von Stadtbauoberinspektor Ingenieur Herbert Jeschina, Hallein, der hier ein Werk schaffen will, bei dem Gelegenheit besteht, mit Hilfe öffentlicher Mittel zu einem Eigenheim zu kommen. Mit dem Bau wurde im Mai 1951 begonnen. Insgesamt werden 103 Häuser gebaut, davon in diesem Jahr 48, die im Rohbau bereits fertig sind; an der Innenausstattung wird gearbeitet.

H. Fehlinger.

Einkommen und Mietzinse

Bei der Beurteilung des Verhältnisses zwischen Einkommen und Mietzins und der Tragbarkeit der Mietzinse überhaupt stützt man sich meist auf Zahlen der amtlichen Statistik, die wohl im Durchschnitt einigermaßen stimmen dürften, für große Schichten der Bevölkerung aber ein ganz falsches Bild ergeben. Es ist darum sehr verdienstlich, daß sich die Schweizerische Winterhilfe des Kantons Zürich in ihrem Jahresbericht 1950 mit dieser Frage etwas näher befaßt und ihre Ausführungen mit Zahlen belegt. Sie stützt sich dabei auf etwa 800 Gesuche, die sie veranlaßten, die Einkommensverhältnisse und die Mietzinse der Gesuchsteller genau zu untersuchen. Die Resultate ihrer Untersuchung stellt sie den Zahlen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich gegenüber.

Es ist ganz selbstverständlich, daß die Winterhilfe zu anderen Zahlen kommen muß, weil sie sich mit einer Bevölkerungsschicht befaßt, die mit den Haushaltungsrechnungen des Statistischen Amtes sehr schlecht erfaßt wird, und weil sich in der Hauptsache Familien an die Winterhilfe wenden, deren Einkommen unter dem allgemeinen Durchschnitt liegt. Aber mit Recht sagt sie, man müsse nicht nur abklären, was auf einer gewissen Mittellinie existieren könne. Es sei vielmehr sowohl menschlich als sozialpolitisch wichtig, zu wissen, wie es an den *schwächsten Stellen* aussieht.

Das Statistische Amt errechnet das Einkommen einer Durchschnittsfamilie mit 4,21 Personen für das Jahr 1950 mit Fr. 773.91 im Monat. Dieses Durchschnittseinkommen setzt sich zusammen aus dem Einkommen des Ehemannes (Fr. 676.37), dem Verdienst anderer Haushaltungsmitglieder und anderen Einnahmen (Fr. 97.54). Schon hier muß betont werden, daß alle jene Familien, die allein auf das Einkommen des Ehemannes angewiesen sind, sich wesentlich schlechter stellen.

Die Winterhilfe kommt bei ihrer Rechnung bei einer Familie mit 4,21 Personen nur auf ein Durchschnittseinkommen von Fr. 497.83. Gegenüber der Rechnung des Statistischen Amtes ergibt dies eine Differenz von Fr. 276.08 im Monat. Das durchschnittliche Einkommen der Gesuchsteller der Winterhilfe ist nur 64,3 Prozent vom Durchschnittseinkommen des Statistischen Amtes.

Bei den Ausgaben für *Wohnungsmiete* wird amtlich ein Durchschnittsbetrag von Fr. 102.12 pro Monat angegeben oder 13,2 Prozent des Einkommens. Bei den Familien, die sich an die Winterhilfe wenden und die ein kleineres Einkommen haben, ist der Mietzins nicht mit einem entsprechend kleineren Betrag einzusetzen. Er ist vielmehr absolut und vor allem prozentual höher, nämlich Fr. 106.– per Monat (ohne Heizung) oder 22,4 Prozent des Einkommens von Fr. 473.–. Der Jahresbericht der Winterhilfe sagt dazu: «Die Not unserer Gesuchsteller besteht häufig darin, *daß sie keine billige Wohnung finden und deshalb eine neue, teure Wohnung mieten müssen.* Es gibt aber Familien, die nicht einmal diesen Durchschnittsbetrag bezahlen können. Wir fanden eine vierköpfige Familie, die *ein Zimmer* bewohnt und dafür Fr. 40.– bezahlt. Die Wohnung einer anderen Familie wird als *Unterschlupf* bezeichnet und kostet Fr. 45.–. Eine dritte Familie logiert in der Malerwerkstatt des Ehemannes und bezahlt dafür Fr. 30.– Miete.»

Nach dem Statistischen Amt betragen die durchschnittlichen Ausgaben einer Familie mit 4,21 Personen für Nahrung, Kleidung, Miete und Versicherungen zusammen Fr. 506.26. Dazu kommen für Genußmittel, Wohnungseinrichtung, Heizung und Beleuchtung, Reinigung von Kleidern und Wohnung, Gesundheitspflege, Bildung und Erholung, Verkehrsausgaben, Beiträge an AHV, Steuern und Gebühren sowie Verschiedenes Fr. 266.98.

«Für alle diese Beträge», sagt der Bericht der Winterhilfe, «sind bei unserem Durchschnittseinkommen keine Mittel mehr vorhanden. Die einzelne Familie muß sich einrichten wie es geht. Die amtlichen Abgaben werden etwas niedriger sein. Im übrigen muß das Budget auf der ganzen Linie gekürzt und alles Entbehrliche (vielleicht auch einiges Unent-