

# Ein deutscher Genossenschafter zum Wohnungsbau in der Schweiz

Autor(en): [s.n.]

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **27 (1952)**

Heft 1

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102326>

## **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.

## Entscheide über Fragen der Preisüberwachung

### *Verkehrswertberechnung für Villen*

Für eine seit 1934 nicht vermietete Villa setzte die kantonale Preiskontrollstelle einen Mietzins von 2250 Franken fest, der von der EPK auf 2592 Franken heraufgesetzt wurde. Der Entscheid wurde vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement und grundsätzlich auch vom Gesamtbundesrat bestätigt.

Nach den Erwägungen des Gesamtbundesrates gilt die bisher angewandte Methode der Berechnung des Verkehrswertes auch für Villen. Als Verkehrswert gilt mit anderen Worten ein Zwischenwert aus Realwert und Ertragswert, beide bezogen auf dasselbe Stichtagsdatum, wobei aber dem Ertragswert ein größeres Gewicht – in der Regel ein vierfaches – als dem Realwert beizumessen ist.

(Entscheid des Gesamtbundesrates vom 29. September 1951 in Sachen C. R. in G.)

*Keine Abschöpfung des widerrechtlichen Vermögensvorteils gegenüber Erben und Dritten, wenn der Verantwortliche gestorben ist.*

Der Beschuldigte G. hatte als Verwalter einer der O.-Immobilien AG gehörenden Liegenschaft verschiedene Mietzinse widerrechtlich erhöht. Da er im Verlaufe des Strafverfahrens starb, wurde die Strafverfolgung eingestellt, die Immobilien AG dagegen zur Rückerstattung des unrechtmäßigen Gewinnes von 600 Franken verurteilt.

Der Einzelrichter des Strafappellationsgerichtes hob auf die Berufung der Immobilien AG hin dieses Urteil mit folgender Begründung auf:

Der Umstand, daß es sich nicht um eine Wegsteuerung des Gewinnes gegenüber den Erben des Verstorbenen (vgl. Urteil Strafappellationsgericht vom 5. Juli 1946 in Sachen Erben Fischer; siehe Sammlung grundsätzlicher Entscheide Nr. 8/47), sondern gegenüber Dritten (einer AG) handle, sei für die zu entscheidende Frage ohne Bedeutung. In beiden Fällen sei Voraussetzung für die Abschöpfung, daß eine durch das ordnungsgemäß durchgeführte Strafverfahren ge-

gen die schuldige Person festgestellte objektive Widerhandlung vorliege. Wenn diese Feststellung wegen des Todes des Beschuldigten nicht gemacht werden könne, müsse die Abschöpfung des Gewinnes unterbleiben.

(Urteil Nr. 9480 a/kr Nr. 501059 des Einzelrichters des kw.Strafappellationsgerichtes vom 7. Juli 1950 in Sachen O.-Immobilien AG.)

### *Gen. Mietpreiserhöhung laut Vf EPK vom 30. August 1950 und Lastendeckungsprinzip*

Für eine Liegenschaft betrug der Stichtagsmietzins 1939 31 932 Franken. In dieser Höhe wurde der Ertrag vom EVD im Jahre 1945 bestätigt. Später wurden für einen Umbau und für Modernisierung unter anderem 77 500 Franken wertvermehrend ausgegeben. Die EPK hat anlässlich der Mietzinsfestsetzung nach dem Umbau eine detaillierte Lastenrechnung durchgeführt und die Liegenschaftslasten mit rund 35 000 Franken festgestellt. Es wurde ein gleich hoher Gesamtertrag bewilligt und neu verteilt. Der Entscheid wurde vom EVD und vom Gesamtbundesrat bestätigt. In der Beschwerde an den Gesamtbundesrat hat sich die Eigentümerin auch auf die Vf vom 30. August 1950 berufen und geltend gemacht, daß sie auf alle Fälle Anspruch auf eine Erhöhung von 10 Prozent habe. Bei Berechnung der zehnprozentigen Mietzinserhöhung vom Stichtagertrag neben der auf Grund des wertvermehrenden Aufwandes zulässigen Erhöhung oder bei Berechnung der zehnprozentigen Mietzinserhöhung außerhalb der Lastenrechnung hätte sich ein höherer Gesamtertrag ergeben. Der Bundesrat hat zu dieser Frage folgendes ausgeführt:

«Die Verfügung der EPK (vom 30. August 1950) will das Lastendeckungsprinzip nicht aufheben. Wo der Gesamtmietzins, wie im vorliegenden Fall, in anderem Zusammenhange speziell festgesetzt wird, kann die generelle Erhöhung nach der Verfügung vom 30. August 1950 nicht auch noch vorgenommen werden.»

(Entscheid des BR in Sachen G. P. MR 8057.)

(Mitgeteilt von der Eidg. Preiskontrollstelle.)

## Ein deutscher Genossenschafter zum Wohnungsbau in der Schweiz

*Als Abschluß des Verbandstages 1951 der Bayerischen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Lindau fand eine Fahrt in die Schweiz zum Studium der neuesten Zürcher Wohnungsbauten statt. Stadtbaurat Hörold, der als Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Bad Kissingen daran teilnahm, gibt folgenden Bericht von seinen Eindrücken:*

Die vom Stadtbauamt der Stadt Zürich ausgezeichnet vorbereitete Rundfahrt führte die Teilnehmer in kleinen Gruppen unter sachkundiger Führung durch etwa zwölf in den Außenbezirken der Stadt Zürich liegende «Wohnkolonien». Dazu wurde erklärt, daß in der Schweiz keine ausgesprochene Wohnungsnot mehr besteht, für die einfacheren Bevölkerungsschichten dagegen ein Mangel an billigen Wohnungen. Große und teure Wohnungen stehen im allgemeinen zur Verfügung. Um dem Mangel an sogenannten billigen Wohnungen zu steuern, fördert der Schweizer-Bund, ähnlich wie die westdeutsche Bundesrepublik, den «sozialen Wohnungsbau», allerdings unter andern Bedingungen und Voraussetzungen. Im Gegensatz zu dem sozialen Wohnungsbau bei uns, der auf der Kostenmiete beruht, geht der schweizerische von der bei uns

bis dahin üblichen absoluten Miete aus. Folgerichtig werden daher von vornherein vom Schweizer-Bund verlorene Zuschüsse bereitgestellt, die in den ersten Nachkriegsjahren etwa 25 Prozent der Gesamtbaukosten betragen, die aber heute durch die erheblichen Preiserhöhungen der Baustoffe und der Löhne während des letzten Jahres bis auf 40 Prozent bei den neuesten Wohnungsbauten gestiegen sind. Die erste Hypothek mit etwa 65 Prozent der dann verbleibenden Baukosten stellen Bankinstitute zu den für die Schweiz üblichen Zinssätzen von 3½ Prozent und ½ Prozent Tilgung, die zweite Hypothek mit 29 Prozent die Stadt beziehungsweise der Kanton zu den gleichen Bedingungen zur Verfügung. Den Rest von 6 Prozent muß die Genossenschaft beziehungsweise Baugesellschaft bereitstellen. Als Quadratmeterpreis für das unerschlossene Gelände wurden 18 bis 28 Franken genannt, bei einem heutigen Kubikmeterpreis umbauten Raumes von 99 bis 102 Franken (bei uns etwa 40 bis 42 DM). Dabei ergeben sich bei einer Rendite von 6 Prozent Mieten von 1300 bis 1600 Franken pro Jahr für eine Dreizimmerwohnung mit rund 75 Quadratmetern, beschränkt auf Bevölkerungsschichten mit einem Einkommen bis zu 10 000 Franken, dazu 600 Franken für jedes

Kind. Allgemein rechnet man in der Schweiz mit einem Viertel bis zu einem Fünftel des Einkommens (!) für Miete.

Neben dem «sozialen Wohnungsbau» besteht noch der ebenfalls, jedoch geringer bis zu 25 Prozent der Gesamtkosten subventionierte «allgemeine Wohnungsbau» für Einkommen bis zu 18 000 Franken. Die Mieten für diese Wohnungen, die ebenfalls auf Dreizimmerwohnungen mit rund 75 Quadratmetern beschränkt sind, betragen ungefähr 2000 Franken pro Jahr.

Die besichtigten «Wohnkolonien» sind jeweils nach architektonisch und städtebaulich einheitlichem Gesamtplan errichtet. Die Anlagen haben meist ein beachtliches Ausmaß, zum Teil bis zu 1600 Wohnungen. In der Regel sind es zweibis dreigeschossige, in Einzelfällen bis fünfgeschossige Mietwohnblöcke, umrahmt oder durchsetzt mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Doppel- oder Reihenhäusern.

Die Wohnhaustypen sind in Grundriß und Ausstattung sehr abwechslungsreich, aber nicht aufwendig gestaltet. Hier sind es Typen, die genau so bei uns verwendet werden; dort sind es die an Wiener Vorbilder erinnernden Laubenganghäuser, bei denen eine merkliche Einsparung in der verhältnismäßig geringen Zahl der Treppenhäuser liegt. Auch Ledigenheime mit ein und zwei Zimmern mit Mieten von 60 bis 75 Fr. sind in einzelnen Fällen vorhanden. Im allgemeinen werden die Räume durch Öfen, zum Teil in Einzelhäusern durch Etagenheizung, schließlich auch durch eine Fernheizung in einer größeren Siedlungsanlage beheizt. Wohnküchen sind nicht ortsbüchlich; die Küchen, acht bis zehn Quadratmeter groß, sind reine Zweckräume mit elektrischen Koch- und Heißwassergeräten, in bescheidenem Maß, mit eingebauten Schränken ausgestattet. Kühlschränke gehören nicht zum Hausinventar. Die Waschküchen sind mit kohlegeheiztem Waschkessel und im allgemeinen mit Wäscheschleuder versehen. Interessant war in den Einfamilien-Reihenhäusern die Anordnung einer gemeinsamen Waschküche für je zwei aneinander grenzende Häuser, nach beiden Seiten abschließbar. Die Ausmaße der eigentlichen Wohnräume sind mit 17 bis 18 Quadratmetern für das Wohnzimmer und 15 bis 17 Quadratmetern für die Schlafzimmern festgelegt. Die Räume sind hell getüncht (nicht tapeziert), die Fußböden Linoleum. Einbau-möbel wurden nicht festgestellt.

Je nach der sozialen Struktur der Bewohnerschicht sind Kindergärten und Kindertagesheime mit Spielplätzen, teilweise auch ein sogenanntes Kolonielokal in den Plan miteinbezogen. Die größeren Siedlungen verlangen zwangsläufig als öffentliche Gebäude in erster Linie Volksschulhäuser, in der für die Schweiz typisch lichten und weiträumigen Form. In den beiden besichtigten Volksschulen waren typisierte Bänke verwendet, ähnlich unsern doppelsitzigen Rettigbänken, also keine beweglichen Tische und Stühle. Sitze und Pulte lassen sich je nach Größe der Schüler verstellen, so daß die Bänke für sämtliche Jahrgänge verwendbar sind.

Um sich ein Bild von der ausgezeichneten und reizvollen Wirkung der verschiedenen Anlagen machen zu können, müßte man Lichtbilder zeigen. Die Gebäude bilden zusammen mit der Bepflanzung eine Einheit, durch keine Zäune und Einfrie-

dungen irgendwie zerschnitten oder abgetrennt. Selbst Kleingärten, die als ein Überbleibsel der Kriegszeit bezeichnet wurden, sind ohne Abzäunung ein Teil der Grünanlagen zwischen den einzelnen Baublöcken.

Nicht zu den geförderten Wohnungsbauten gehören zwei im Bau befindliche, aus der Fachpresse bekannte Hochhausbauten mit 13 Stockwerken in Sternform-Grundriß. Bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen handelt es sich um mit größerem Komfort (Aufzug, Sammelheizung, Balkone usw.) ausgestattete Anlagen. Die Zweizimmerwohnung wird hier 1700 Franken, dazu Heizung, die Dreizimmerwohnung 2000 Franken, dazu Heizung, kosten. Vom fünften Stockwerk aufwärts kommt sogar zu diesen Wohnungen noch ein weiterer Aufschlag.

Über das ebenfalls aus Veröffentlichungen bekannte «Freischwimmbad Letzigraben», in den Jahren 1947 bis 1949 mit einem Kostenaufwand von 4,5 Millionen Franken erbaut, sind einige Zahlenangaben für uns in Bad Kissingen von besonderem Interesse. In Zürich bestehen außer diesem Freibad noch zwei große Strandbäder am Zürichsee. Die Besucherzahl beträgt durchschnittlich am Tag 4500 Personen, an besonders heißen Tagen bis zu 10 000. Bei einem Eintrittspreis von allerdings nur 30 Rappen für Erwachsene und 15 Rappen für Kinder werden knapp die Betriebskosten gedeckt. Das Bad hat eine Ausdehnung von 34 500 Quadratmetern. Es besitzt vier Schwimmbecken, ein Planschbecken für Kleinstkinder, eines für Kinder und Nichtschwimmer, eines für Schwimmer mit Sprungturmanlage (3,5 und 10 Meter) und eines als Sportbad mit aufsteigender Zuschauertribüne. Das Wasser wird chloriert und alle acht bis zehn Tage gewechselt. Täglich laufen außerdem 10 Prozent Frischwasser zu. Etwa 90 Prozent der Kabinen sind Sammelgarderoben mit Wechselkabinen, für Männer und Frauen getrennt. Ein zweistöckiges Restaurant mit einer offenen Terrasse am höchsten Punkt der Anlage bietet einen freien Blick über das ganze Bad.

Zum Gesamtbild der Anlage trägt auch hier die gärtnerische Gestaltung, von vornherein als entscheidendes Element mitberücksichtigt, wesentlich bei. Die zahlreichen, immer wieder wechselnden Gartenpartien und Pflanzengruppen in Verbindung mit den Baulichkeiten, den Beckenanlagen und dem natürlichen Geländegefälle, geben dem Besucher das Gefühl, sich nicht unter Menschenmassen zu befinden. Vermißt wird vorläufig noch ein Sonnenschutz durch größere Bäume.

Zusammenfassend muß anerkannt werden, daß neben der hervorragenden architektonischen Gestaltung der Wohnungsbau der Stadt Zürich mit 2500 Neubauwohnungen pro Jahr, bei 400 000 Einwohnern, eine bewundernswerte Leistung ist. Man darf dabei nicht vergessen, daß das Land keine Kriegsschäden und keinen Währungsverfall erlebt hat wie wir in Deutschland. Trotzdem kämpft die Schweiz aber auch gegen die fortschreitende Teuerung. Die Frage der Altmieten gegenüber den Neu- und Neustbaumieten ist ein ebenso brennendes Problem wie bei uns. Die allgemein hohen Mieten bedeuten für die Mehrzahl der Schweizer Bevölkerung eine Sorge und eine wirtschaftliche Belastung, die uns, vorläufig wenigstens noch, erspart ist, beziehungsweise in tragbaren Grenzen bleibt.

(Aus der bayr. Zeitschrift f. gem. Wohnungswesen.)

## Zur Nachahmung empfohlen

Es ist erfreulich, daß sich mit der Zeit der Gedanke durchringt, «das Wohnen» gehöre eigentlich in jede Genossenschaftswohnung. Uns ist aber auch bewußt, daß ein Vorstand es nicht leicht hat, dies seiner Genossenschaft beizubringen.

Wir möchten bei dieser Gelegenheit der Mieterbaugenossenschaft Basel und ihrem initiativen Präsidenten an dieser Stelle danken, daß es möglich geworden ist, sämtlichen Mitgliedern «das Wohnen» abzugeben.

H. B.