Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 29 (1954)

Heft: 11

Artikel: Obrigkeit und Wohnungswesen in den Niederlanden

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102742

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

Kontakt mit der Bevölkerung und können zur Anhandnahme von Einzelbestrebungen ermuntern.

Die Reform und die gegenseitige Anpassung der verschiedenen in Westeuropa bestehenden Lösungen wohnungspolitischer Fragen ist bereits im Gang, und einzelne dringende Fragen sind aufgegriffen, zum Beispiel gewisse Vereinbarungen, durch welche die Hausbesitzer veranlaßt werden sollen, ihre Liegenschaften sachgemäß zu unterhalten. In einer allerdings eher bescheidenen Anzahl von Ländern hat man begonnen, die Frage der unvernünftigen und ungerechtfertigten Mieten zu ordnen. Auch die Tatsache, daß die Mieten im Verhältnis zum Einkommen in manchen Ländern immer noch sehr niedrig sind, macht den Behörden zu schaffen. Doch weiß man noch nicht, ob in jedem Lande die zureichenden Maßnahmen getroffen sind, um denjenigen Mietern zu helfen, die sich bei einer Mietzinserhöhung in eine schlimme Lage versetzt sähen.

Trotz manchen ermutigenden Tatsachen, wie man sie für 1953 feststellen konnte, bleibt das *hohe Niveau der Baukosten* ein wichtiges Hindernis, wenn versucht wird, den Bau von Wohnungen zu beschleunigen. Es handelt sich dabei um ein Problem, das in weitem Maße die Bauindustrie und verwandte Berufszweige lösen müssen, indem sie unaufhörlich nach Methoden zur Verstärkung der Produktivität suchen.

*

Die oben dargelegten Gedankengänge haben wir einer Arbeit der *Commission économique pour l'Europe* (Nr. 189) entnommen. Sie enthält eine Fülle von Material und damit auch die Antworten auf Fragen der Entwicklung der Wohnbaupolitik auf europäischem Boden und ist für Fr. 2.— erhältlich beim Sekretariat obiger Kommission. (Adresse: Palais des Nations, Genf.)

Billiger Wohnungsbau in Deutschland

Auch an der Arbeitstagung der Europäischen Forschungsgruppe für Flüchtlingsfragen (Association Européenne pour l'Étude du Problème des Réfugiés [AER]), die unlängst in Rom stattfand, war die Wohnungsnot ein Haupttraktandum. Über ihre Bekämpfung in der Bundesrepublik sprach als Architekt Prof. Adolf Schuhmacher, Leiter des Städtebaulichen Institutes der Technischen Hochschule Stuttgart. Neuerdings werden in Westdeutschland jährlich etwa 450 000 Wohnungen gebaut mit einem Kapitalaufwand von rund 6,5 Milliarden DM (die Wohnung auf durchschnittlich 12 000 DM angesetzt). Die Leistung könnte gesteigert werden, wenn es gelänge, dem Wohnungsbau über das Sparen einen Teil der Gelder (9,2 Milliarden) zuzuführen, die heute jährlich für Alkohol (4,8) und Tabak (4,4) ausgegeben werden. Dafür müßte man den Sparwillen anregen, indem man die Möglichkeit des Eigenbesitzes ausweite. Ein solcher Weg ist nun mit der Eigenwohnung im Etagenhaus erfolgreich beschritten worden. Hier bietet sich dem Sparwillen ein echter, beständiger Wert . . .

Wichtig sind die Übergangslösungen, die in einem späteren Stadium die Umwandlung in endgültige Wohnungen gestatten, wie zum Beispiel die künftige Zusammenziehung von zwei Zweizimmerwohnungen zu einer Dreizimmerwohnung. An mehreren Beispielen von genossenschaftlichem, kommunalem und charitativem Wohnungsbau, vornehmlich aus Württemberg, wurden verschiedene Möglichkeiten rationeller, billiger Bauweise gezeigt, anhand von Grundrißplänen samt Baukosten und Mietpreisen. Es ergeben sich daraus für Zwei-, ja Dreizimmerwohnungen mit 40 Kubikmeter Wohnfläche nur 7000 DM Baukosten (ohne Bauplatz) und 25 bis 27 DM Monatsmiete. Sie sind zum Teil in zwei- und dreigeschossigen Laubenganghäusern und natürlich von einfachster Ausstattung, zwar massiv und ganz unterkellert, aber ohne Doppelfenster und Bad, mit Welleternit gedeckt und mit einfachen Steinholzböden. Geräumigere Dreizimmerwohnungen mit 62 Quadratmeter Wohnfläche kosten 70 DM Zins. Die Stadt Reutlingen hat Einfamilienreihenhäuser für 12 000 bis 16 000 D-Mark, einschließlich Bauplatz, erbauen lassen. Der Bewerber benötigt 2000 bis 2500 DM Eigenkapital und hat für Zins und Tilgung monatlich 40 bis 50 DM zu zahlen.

Neuerdings sind die Wohnungen größer geworden. Zum Beispiel ist die Wohnfläche der Zweizimmerwohnungen vom Minimum der 32 Quadratmeter heute auf 40 und 45 Quadratmeter gestiegen. Die kleine Wohnung kommt am teuersten zu stehen. Es ist deshalb falsch, klein zu bauen. Die über das Minimum hinaus größere Wohnung kostet je zusätzlichen Kubikmeter nur etwa ein Viertel bis ein Drittel des normalen Kubikmeterpreises. Hierüber stellte Schuhmacher einen gesonderten Bericht in Aussicht.

Er verwies dann auf die guten Erfahrungen, die man in Deutschland vielerorts mit Lehmbauten gemacht hatte, von denen man leider nach 1945 wieder abgekommen sei. In Württemberg-Baden ist gemeinsam mit dem Ministerium für Vertriebene eine Untersuchung im Gange, die die Tätigkeit der Flüchtlinge auf diesem Gebiete würdigen soll. In Norwegen versuche man seit kurzem, der dort herrschenden Wohnungsnot mit Lehmhäusern abzuhelfen. *F.*

Obrigkeit und Wohnungswesen in den Niederlanden

Dr. K. Lodder, Den Haag, berichtete der Arbeitstagung der Europäischen Forschungsgruppe für Flüchtlingsfragen in Rom über das heute noch geltende holländische Wohnungsgesetz von 1901. Obwohl es im Laufe der Jahre mehrmals ergänzt und abgeändert wurde, ist es in seinen Grundzügen das gleiche geblieben. Doch hat sich in letzter Zeit das Bedürfnis einer völligen Erneuerung fühlbar gemacht. Vorbereitungen dazu sind im Gange. Man hofft, die Neuregelung in zwei bis drei Jahren abzuschließen.

Staatlich anerkannten gemeinnützigen Wohnungsbauvereinen können die Gemeinden verzinsliche Darlehen gewähren für Grundstückerwerb (Laufzeit 75 Jahre) und für Wohnungsbau (60 Jahre), beziehungsweise Bürgschaft dafür übernehmen. Außerdem können sie laufende Jahreszuschüsse an die Betriebskosten zahlen; normalerweise nur auf Wohnungen, die im Zuge von Sanierungsarbeiten erbaut wurden. Unter den jetzigen Nachkriegsverhältnissen aber, mit den enormen Baukosten, wird so der gesamte Vereinsbau subventioniert. Für diese gesetzmäßigen Leistungen der Gemeinden gewährt der Staat ihnen Darlehen, beziehungsweise er übernimmt ganz oder teilweise die Kosten der bewilligten Jahreszuschüsse, und zwar zur Hälfte für die Sanierungsbauten, ganz für die

Nachkriegszuschüsse. Unmittelbar an die Wohnungsbauvereine gibt der Staat keine Darlehen; hier tritt stets die Gemeinde als risikotragende Vermittlerin auf. Der Staat leistet das gleiche, wenn die Gemeinden selber Wohnungen bauen. Unter gewissen Bedingungen können auch private Bauherren staatliche Zuschüsse erhalten. Für die mit seiner Subvention gebauten Wohnungen setzt der Staat die Mieten fest unter Einschaltung der Gemeinden als Begutachtungsinstanz.

Die günstigen Auswirkungen des Wohnungsgesetzes von 1901 illustriert Dr. Lodder mit folgenden Zahlen:

Wohnungs-	Von je 100 Wohnungen hatten . . . Räume					
zählung von	1	2	3	4 oder 5	6 u. mehr	zusamm.
1899	28,3	30,7	17,6	15,3	8,1	100
1930	7,4	14,5	16,3	36,5	25,3	100
1947	2,2	8,2	11,4	41,8	36,4	100

Von den zwei Millionen Wohnungen Hollands wurden im Kriege 80 000 zerstört, 40 000 schwer und fast 400 000 leicht beschädigt. Die leicht beschädigten sind alle, die schwer beschädigten fast alle wiederhergestellt. Aber der Stillstand des Wohnungsbaues im Kriege führte zu einem Wohnungsdefizit von 225 000 Wohnungen. Bei Fortdauer des gegenwärtigen Bautempos hofft man, es bis zum Jahre 1960 zu überwinden. Zwischen 1930 und 1939 wurden jährlich über 40 000 Wohnungen erstellt; ab 1946 betrug die Wohnungsproduktion 2000, 9000, 36 000, 42 000, 47 000, 58 000 und im Jahre 1952 54 000.

Es bestehen zurzeit etwa 1060 Wohnungsbauvereine verschiedenster Größe: von über 3000 verwalteten Wohnungen in den größeren Städten bis hinunter zu nur zehn Wohnungen auf dem Lande. Es sind heute meist Genossenschaften von gelernten Arbeitern, die für ihre Mitglieder bauen. Insgesamt verwalten sie 275 000 Wohnungen, während auf die Gemeinden 140 000 entfallen. Diese 415 000 Wohnungen der Bauvereine und Gemeinden machen rund 20 Prozent des holländischen Wohnungsbestandes aus. An den Neubauten des Jahres 1952 waren beide Kategorien mit zusammen 61 Prozent beteiligt; hier die Gemeinden mit 34 Prozent etwas mehr als die Vereine mit 27 Prozent. Der kommunale Wohnungsbau nimmt also an Bedeutung zu. Früher haben die Gemeinden im allgemeinen, anders als die Arbeitergenossenschaften, mehr für sozial niedriger stehende Schichten gebaut, ähnlich den Wohnungsbauvereinen gemeinnützigen oder wohlfahrtspflegerischen Charakters. Doch wird in den Nachkriegsjahren durchweg vornehmlich für erwerbsfähige Arbeiter gebaut, um der Gefahr vorzubeugen, daß sie wegen ungenügender Behausung asozial werden. Hingegen müssen einstweilen die Sanierung alter Wohnviertel und der Ersatz für Elendswohnungen größtenteils zurückgestellt werden. Ebenso Neubauten für unvollständige Familien und Alleinstehende, die größeren Kosten- und Raumaufwand erfordern.

Bereits vor dem Kriege war die Wohngelegenheit der *alten Leute* zum Problem geworden. Die verbesserte Gesundheitspflege hatte ihre Zahl zunehmen lassen. Die Alterspensionierung verstärkte ihre Neigung, den selbständigen Haushalt beizubehalten. Mit der fortschreitenden Räumung unbewohnbarer Wohnungen mußten die Behörden Maßnahmen für deren bejahrte Inhaber erwägen. Die Wohnungsknappheit der Nachkriegszeit zwingt, den vielen Alten in zu großen Wohnungen kleinere, bequeme Behausungen zu verschaffen, um ihre bisherigen zu großen Wohnungen für Familien mit Kindern frei zu bekommen. Mehrere Wohnungsbauvereine und Gemeinden haben nun Kleinstwohnungen für alte Ehepaare bauen lassen, und zwar in Streulage. Sie liegen in kleineren Gruppen beisammen und sind in einen größeren Komplex von Wohnungen von Normalfamilien eingeordnet. Dadurch wird eine glückliche Mischung von jung und alt erzielt und vielen Alten ermöglicht, in der Nähe ihrer Kinder und Enkel zu leben.

Viele Gemeinden und mehrere Wohnungsbauvereine haben, namentlich vor dem Kriege, Wohnungen speziell für minder lebenstüchtige, sogenannte sozial schwache Familien errichtet, das heißt für Familien, die nicht imstande sind, eine Wohnung ordentlich zu bewohnen, die unregelmäßig die Miete zahlen oder sonst rückständig sind. In der Regel kommen diese Familien aus Elendswohnungen und gehören zu den Minder- oder Unbemittelten. Bei ihren neuen Wohnungen hat man besonders auf solide Ausführung geachtet und tunlichst weggelassen, was leicht zu beschädigen ist. Die Mieten sind in der Regel etwa 20 Prozent niedriger als normal und durch einen Zuschuß aus öffentlichen Mitteln ergänzt. Nur Familien, deren Einkommen das Sechs- bis Siebenfache dieses Mietzinses übersteigt, zahlen entsprechend mehr.

Mit der fortschreitenden Sanierung der *Elendsviertel* vor dem Kriege mußte man sich mit den ausgesprochen asozialen, den völlig verwahrlosten Familien befassen, mit den Gewohnheitszänkern, den hartnäckigen Nichtzahlern und dergleichen. In mehreren Städten wurden für sie besondere Wohnkomplexe gebaut, die als Reklassierungsanstalten und somit nicht zur bleibenden Wohnstätte dienen sollten. Ihre Benutzung sollte keine hohen Anforderungen an die Hausfrauen stellen. Ganz besonders wurde auf dauerhafte Ausführung Bedacht genommen mit Rücksicht auf die Zerstörungssucht der Jugend. In allen diesen Wohnblöcken arbeiten Wohnungsinspektorinnen und verschiedene Einrichtungen der geistigen und sozialen Fürsorge. Die Erfahrungen mit diesen Wohnungen für asoziale Familien sind nicht ungeteilt günstig. Zwar konnten manche Familien über kurz oder lang in eine bessere Umgebung versetzt werden; doch blieben andere in den Wohnungen hängen oder kehrten in ihr altes Milieu zurück. Es wird zu überlegen sein, ob für diese Familien die Vorkriegsmaßnahmen wieder aufgenommen werden oder ein anderer Weg eingeschlagen werden soll. *F.*

Baugenossenschaften in Schweden

Von *Nils Olof Näsström*

Die ersten Bauvereinigungen auf genossenschaftlicher Grundlage wurden in Schweden Ende des 19. Jahrhunderts gegründet. Die industrielle Entwicklung veranlaßte eine wachsende Zusammenballung von Menschen in den Städten und dichtbesiedelten Landgebieten; die Nachfrage nach Wohnungen stieg und gleichlaufend damit auch die Mieten. So stiegen zum Beispiel die Mieten von 1870 bis 1885 um etwa 80 Prozent. Diese Verhältnisse waren natürlich für die große Masse der Arbeiter mit niedrigem Einkommen nicht tragbar. Eine Verbilligung der Mieten erreichte man mit der Gründung von Wohnvereinigungen; deshalb wurde eine recht große Menge solcher Vereinigungen gegründet. Sie befaßten sich jedoch nicht so sehr mit dem Neubau von Wohnungen, sondern sie kauften meistens schon fertige Häuser auf, damit sie nicht in