Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 6 (1931)

Heft: 9

Artikel: Die deutsche Baurevision

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100645

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: 09.08.2025

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

pflichtung der Stadtverwaltung oder der Genossenschaften, die Arbeiten nicht nach auswärts zu vergeben, käme einer Prämie gleich, die der Privat-Bauherr zum Nachteil der gemeinwirtschaftlichen Unternehmungen geniessen würde. Dieser könnte die billigeren Offerten ausnützen, den andern wär's versagt.

In der Diskussion in besagter Generalversammlung des Bundes der Basler Wohngenossenschaften brüstete sich der Vertreter einer Wohngenossenschaft, dass sie bei ihrer gegenwärtig im Bau befindlichen neuen Bauetappe Fr. 50 000.— hätten sparen können, wenn sie die niedersten Offerten berücksichtigt hätten. Ob sie damit «gemeinnützig» gehandelt oder nicht, darüber kann man geteilter Meinung sein. Man kann der Ansicht sein, dass wenn die Wohngenossenschaften immer und durchweg nach diesem Grundsatz handelten, sie unmöglich als Preisregulatoren oder Standardpreiszeugen gelten können (denn um preisregulierend wirken zu können, bedarf es noch eines gewissen Ueberangebots heerstehender Wohnungen, was sich besonders deutlich in Zürich zeigt, wo trotz der vielen neuen Genossenschaftswohnungen die Mieten in den letzten Jahren nicht zurückgegangen sind). Die Fr. 50 000.— wurden geopfert um den Arbeitern die Gewerkschaftslöhne zu garantieren (die ja ohnedies durch das Gewerbegericht garantiert sind). Das ist offenbar gemeinnützig. Aber noch gemeinnütziger wäre es, wenn die Wohngenossenschaften durch eine verhältnismässig grosse Zahl von billigen Genossenschaftswohnungen die Privat-Hausbesitzer zwingen könnten, mit ihren Mieten und sonstigen Anmassungen auf der ganzen Linie herabzugehen. In diesem Falle würde die Gesamtheit der Mieter den Nutzen haben, im andern Falle nur eine geringe Zahl von Berufsarbeitern . . wenns gut geht. Einem Vorteil, von sagen wir, 100 000 Franken, stände ein Nachteil für die Gesamtheit der Mieter von Millionen gegenüber!

Es ist unschwer zu erkennen, auf welcher Seite die grössere, wirksamere Gemeinnützigkeit wäre. Käme zu den effektiv billigeren Arbeitsvergebungen (bei stetiger Innehaltung der ortsüblichen Tariflöhne, versteht sich) noch billigeres Baukapital, sagen wir 4 anstatt 5% — was ein so reiches Gemeinwesen wie Baselstadt sich wohl leisten könnte — wenn der nötige soziale Geist vorhanden wäre — noch hinzu, so könnten wir sehen, wie die Mieter in steigender Zahl die übersetzten Privatwohnungen gegen genossenschaftliche tauschen würden. Das wäre dann noch «gemeinnütziger».

Insbesondere in den gegenwärtigen Zeitläufen, wo man allenthalben jammern hört über die Schwierigkeiten der einheimischen Industrie, die gegen die billiger produzierende ausländische Konkurrenz fast nicht mehr aufkommen kann und so gezwungen ist, immer «wirksameren Schutz der nationalen Arbeit» zu verlangen . . . oder Lohnabbau. Es ist wohl unnütz, auf das Verkehrte dieser letztern Massnahme hinzuweisen, denn Lohnabbau heisst Einschränkung des Verbrauchs, d. h. das gerade Gegenteil dessen, was notwendig ist, um die übervollen Produktenlager an den Mann zu bringen, und die darniederliegende Industrie wieder anzukurbeln.

Was wäre unter diesen Umständen angezeigter als ein Abbau der Mietzinse, bei gleichbleibenden Lohnverhältnissen, was die arbeitende Bevölkerung in den Stand setzen würde, mehr für Nahrung, Kleidung und Wohlfahrt auszugeben!

Anstatt sich mit der Absicht zu tragen, die Löhne abzubauen, täten unsere Arbeitgeber besser, dem Rat ihres Kollegen, Herrn Direktor Ammann von der Buss A. G. zu folgen, der unlängst, in der Generalversammlung besagter Gesellschaft (unter dem Vorsitz von Nationalbankpräsident Dr. A. Sarasin) den «Basler Nachrichten» zufolge (No. vom 24. März) unter anderem sagte: «Vor allem sollte auf eine Verbilligung des Lebensunterhaltes hingearbeitet werden und da käme eine Verbilligung der Wohnungsmieten in Betracht. Die Zinsen und damit auch die Hypothekenzinsen sind heute zum grossen Teil schon bis zu 15% und mehr zurückgegangen. Es wäre billig, wenn in gleichem Verhältnis auch die Wohnungsmieten zurückgehen würden. Leider hat man bis jetzt von solchen Mietpreisreduktionen noch nicht viel gehört. Damit wäre aber sicher ein grosser Schritt zur Verbilligung der Lebenshaltung getan». Wir dürfen wohl hinzufügen, dass das auch volkswirtschaftlich angebrachter wäre, weil das Geld, das der Lohnempfänger dem Vermieter oder Hypothekargläubiger zahlen muss, sich doch in den Banken staut, während dieselben Beträge, als direkte Verbrauchsausgaben belebend auf die Volkswirtschaft wirken würden.

Bei all dem lassen wir die kapitalisierte Boden- und Häuserrente ausser Betracht, welcher Einhalt zu gebieten ebenfalls einer gesunden, gemeinnützigen Wohnungspolitik wäre und auch durch unsere oben genannte Politik eher erreicht würde, als durch jene, die man Produzenten-Politik nennen könnte, während die unsere Konsumentenpolitik ist. Jene ist im Grunde genommen kapitalistischer Natur, diese sozialer bezw. sozialistischer Natur wie überhaupt die Produktion, der Häuserbau, die Bauhandwerker-Unternehmer und Arbeiter dazu da sind, die Bedürfnisse der Wohnungskonsumenten zu befriedigen. Diese sind oder sollen die Herren sein, die Gebieter — nicht nur weil sie bezahlen, sondern auch, weil sie die menschliche Gesellschaft, den Kulturzweck verkörpern: denn man arbeitet um zu leben, um besser, menschenwürdiger zu leben, nicht umgekehrt! — jene die Diener; oder besser gesagt, als Produzenten sind wir allzumal Diener, als Konsumenten Herren, Gebieter, Souveräne. Bei Vorherrschaft der Produzenten marschiert die Welt auf dem Kopf, bei Vorherrschaft der Konsumenten marschiert sie wie sie naturgemäss soll, auf den Füssen.

So wenigstens verstehen wir die Gemeinnützigkeit, die soziale Baupolitik — gegen die kapitalistische.

C. M., Basel.

Die deutsche Baurevision

Revisions- und Treuhand-Aktiengesellschaft für die Bauwirtschaft ist aus der am 30. August 1928 gegründeten Deutsche Baurevision Revisions- und Treuhandgesellschaft für die Bauwirtschaft G. m. b. H. hervorgegangen. Das gesamte Aktienkapital von RM. 250 000.— befindet sich in den Händen der Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft und ist voll eingezahlt. Der Vorstand setzt sich zusammen aus: Dr. Adolf Friedrichs, Dr. Alfred Ohlmer, Adolf Neumann, stellvertretendes Vorstandsmitglied, Dr. Heinrich Wollert, stellvertretendes Vorstandsmitglied. Dem Aufsichtsrat gehören folgende Herren an: Bankdirektor Dr. O. Kämper, Vorsitzender, Generaldirektor A. Knoblauch, stellv. Vorsitzender, Rechtsanwalt Dr. C. Calmon, Oberregierungsrat K. Durst, Direktor Dr. J. Heinrich, Direktor Dr. R. Hölken. Sitz der Gesellschaft ist Berlin. Sie unterhält eine Zweigniederlassung in Frankfurt a. M. und Geschäftstellen in Essen und Hamburg.

Zum Tätigkeitsgebiet der Gesellschaft gehört satzungsgemäss die Durchführung von Buch- und Betriebsrevisionen, Organisationen, Beratung in Wirtschafts- und Steuerfragen, sowie Treuhandgeschäften, vornehmlich innerhalb der Bauwirtschaft. Zu dem Kundenkreis zählen die Betriebe der verarbeitenden Bauindustrie, Bauunternehmer, Baugenossenschaften, Siedlungsgesellschaften, Wohnungsfürsorgegesellschaften, Behörden, Banken und andere Finanzierungsinstitute insbesondere Bausparkassen. Hauptgeschäftszweig ist die Revisionstätigkeit. Sie umfasst vorwiegend Bilanzprüfungen, Erhebungen über die Vermögens- und Finanzlage sowie Untersuchungen über die Rentabilität der Unternehmungen, insbesondere zur Feststellung der Kreditwürdigkeit. Ausserdem wendet sich die Gesellschaft in steigendem Masse der treuhänderischen Geschäftsführung und Ueberwachung zu, wobei sie die Interessen der einzelnen Unternehmungen sowie der Kreditnehmer in gleicher Weise wahrnimmt. Damit in Verbindung steht die Durchführung von Reorganisationsaufgaben, die sich teils auf Spezialgebiete, teils umfassend auf den gesamten Geschäftsverkehr erstrecken. In zunehmendem Umfang wird sie gerade für diese Aufgaben von Siedlungsge-

sellschaften und Baugenossenschaften beauftragt. Als spezielles Arbeitsgebiet der Gesellschaft ist die Durchführung von Prüfungen und treuhänderischen Funktionen bei Bausparkassen zu nennen, für die sie seit längerer Zeit eine besondere Abteilung mit mathematisch geschulten Fachleuten unterhält.

Auch für alle übrigen Zweige ihres Aufgabenkreises stehen der Gesellschaft erfahrene Fachkräfte zur Verfügung.

Die Spar- und Kreditgenossenschaften (Credit Unions) und die Wirtschaftskrise

Wir entnehmen die folgenden Ausführungen einem Schreiben des Sekretärs des «Credit Union National Extension Bureau», Herrn Roy F. Bergengren, an das Internationale Arbeitsamt:

«Die Wirtschaftkrise, unter der wir seit mehr als anderthalb Jahren leiden, hat die Bedeutung aller mit den Kreditgenossenschaften zusammenhängenden Fragen gesteigert.

Gegenwärtig bestehen in den Vereinigten Staaten annähernd 1650 Kreditgenossenschaften mit ungefähr 300 000 Mitgliedern und einem Kapital von nahezu 48 Millionen Dollar. Diese Kreditgenossenschaften bestehen überwiegend aus Lohnarbeitern, d. h. aus Männern und Frauen, die am schwersten von der Wirtschaftskrise betroffen wurden.

Die «Credit Unions» unterstehen einer amtlichen Kontrolle; ihre Rechnungführung wird, gleich derjenigen der anderen Banken, jährlich durch Revisoren überprüft, die von den Bankdepartements der verschiedenen Staaten ernannt werden. Seit dem Eintritt der Krise wurden über 2000 Banken behördlicherseits wegen Zahlungsunfähigkeit geschlossen. Dies ist bisher für keine «Credit Union» der Fall gewesen. Die Kreditgenossenschaft hat somit den Nachweis ihrer ehrlichen und wirksamen Verwaltungsführung in Zeiten ungewöhnlichen Notstandes erbracht. Man kann infolgedessen auf eine sehr rasche Entwicklung der «Credit Unions» rechnen, sobald die Wirtschaftskrise überwunden sein wird.

In 35 der 48 Staaten ist die Organisation von Kreditgenossenschaften gesetzlich geregelt. Mithin leben nunmehr 82% der Bevölkerung in Staaten, in denen die Errichtung von «Credit Unions» möglich ist. Die von dem «Credit National Extension Bureau» eingeleitete gesetzgeberische Arbeit ist also nahezu beendet.

Nach einem kürzlich in Staate Wisconsin angenommenen Gesetz verfügt das Bankdepartement über eine Summe von 5 000 Dollar zur Errichtung von «Credit Unions».

Unsere Bestrebungen gehen darauf hin, in jedem Staat, sobald die erforderliche Anzahl von «Credit Unions» vorhanden ist, einen Verband derselben zu errichten. In fünf Staaten bestehen bereits derartige, den Provinzialverbänden der deutschen Kreditgenossenschaften entsprechende, unabhangige Verbände. Sobald fünfzehn derartiger Verbände vorhanden sein werden, beabsichtigen wir, dieselben zu einem Kongress einzuberufen, um eine Landesvereinigung zu errichten. Das «Credit Union National Extension Bureau» wird dann der neuen Vereinigung die ganze Arbeit der Landesorganisation übergeben und somit die Verantwortung für die Entwicklung der Kreditgenossenschaften in die Hand der Genossenschaften legen. Dieses Ziel hoffen wir Ende 1932 zu erreichen».

Die Bautätigkeit in den grösseren Städten im Juli 1931

(Vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit.)

Im Juli 1931 sind in den 29 erfassten Städten für insgesamt 324 Gebäude mit Wohnungen Baubewilligungen erteilt worden; die Zahl der Wohnungen in diesen Gebäuden beträgt 1838. Fertigerstellt wurden im Juli 1931 im Total dieser 29 Städte 158 Gebäude mit Wohnungen, in denen sich insgesamt 679 Wohnungen befinden.

In den ersten 7 Monaten des laufenden Jahres sind im Total der erfassten 29 Gemeinden insgesamt 9426 Wohnungen baubewilligt und 5783 Wohnungen fertigerstellt worden.

Im Total von 24 Städten (ohne Oerlikon, Davos, Zug, Grenchen und Baden), für welche ein Vergleich mit der gleichen Periode des Vorjahres möglich ist, wurden in den Monaten Januar—Juli 1931 insgesamt 8960 Wohnungen baubewilligt, gegenüber 7657 in der gleichen Periode des Vorjahres. Fertigerstellt wurden im Total dieser 24 Städte in den 7 ersten Monaten des Jahres 1931 5516 Wohnungen, gegenüber 5283 im gleichen Zeitraum des Jahres 1930.

Die Deckung des örtlichen Wohnungsbedürfnisses in Deutschland

Wir geben im Folgenden einige Leitsätze wieder, die einem Artikel von Martin Pfannschmidt in der deutschen Zeitschrift «Die Wohnung» entnommen sind und die jetzige Situation in Deutschland gut beleuchten. Der Verfasser kommt zu nachfolgenden Schlussfolgerungen:

1. Beschleunigte Angleichung der Neubaumieten an die Altmieten, um den Wohnungsbau wieder auf wirtschaftliche Grundlagen zu stellen, soweit möglich durch weitere Baukostensenkung während des Tiefdrucks, andernfalls durch vorsichtige und massvolle Erhöhung der Altmieten.

2. Ueberleitung der Vergebung nachstelliger Hauszinssteuerhypotheken von der öffentlichen Hand auf gemischtwirtschaftliche Kreditorganisationen, um die öffentliche Hand vor Fehlleitungen und Verlusten öffentlicher Gelder bei immer ungleicher werdendem örtlichen Bedarf zu schützen und um die nur noch in geringerem Umfang verfügbaren Mittel der Geldentwertungssteuer einseitig in Gebiete des stärksten Wohnungszuwachsbedarfs zu lenken.

3. Oertliche Bemessung des objektiven und wirtschaftlichen Wohnungsbedarfs für Wirtschaftsgebiete von mindesten 100 000 Einwohnern Grösse und Unterverteilung des Bedarfs an Wohnungen besonderer Lage, Grösse und Zweckbestimmung (Osthilfe!) innerhalb dieser Wirtschaftsgebiete durch örtliche Bauprogramme und, soweit erforderlich, durch zwischengemeindliche Wirtschaftspläne und gemeindliche Baustufenpläne.

4. Vereinigung der örtlichen und regionalen Bauprogramme zu einem Reichswohnungsbauprogramm, das etwa alle fünf Jahre zu überprüfen ist und dessen zeitliche Durchführung im einzelnen von der Geldflüssigkeit auf dem Kapitalmarkt abhängt.

5. Sicherung gegen schädliche Einwirkungen eines zeitweilig rückgängigen Wohnungsbedarfs durch Verfeinerung der örtlichen Bedarfsbemessung, durch den Bau zusammenlegbarer Wohnungen und durch Verzögerung des Ersatzes von Abbruchswohnungen.

Ein zürcherisches Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaues

Der Zürcher Kantonsrat beriet am 24. August über ein neues Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaues. Art. 1, der den Grundsatz der Förderung des Wohnungsbaues für Minderbemittelte und für kinderreiche Familien in Zeiten des Wohnungsmangels umschreibt, wurde genehmigt. Für Art. 2 lagen zwei Anträge vor, ein Mehrheits- und ein Minderheitsantrag. Der erstere wurde mit 97 gegen 82 Stimmen vorgezogen, der Art. 2 des Gesetzes würde dem nach folgende Fassung erhalten:

«§ 2. Diese Förderung besteht in der Gewährung grundpfandversicherter langfristiger Darlehen in der Höhe von 10 bis 25 Prozent der Anlagekosten.