Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 13 (1938)

Heft: 10

Artikel: Hat der gemeinnützige Wohnungsbau "abgewirtschaftet"?

Autor: Mettler, Alois

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101155

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: 20.08.2025

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

Kantone Luzern und Graubünden, die leicht geringere Zahlen aufwiesen, dagegen am stärksten der Kanton Tessin und die größeren Städte. Gegenüber 1936 zeigt sich sogar eine Zunahme der Zahl der Angestellten um 12,3 Prozent, im Kanton Tessin sogar um 19,7 Prozent. Verglichen mit dem Jahr 1930, das Rekordziffern brachte, hat sich allerdings die Hotellerie auch heute noch nicht wieder ganz erholt. Die Frequenzkurve der Beschäftigung zeigt aber doch eine hoffnungsvolle Entwicklung.

Arbeitsmarktlage

Auch über die Arbeitsmarktlage ist ähnliches zu sagen. Von 124 008 Stellensuchenden im Januar 1936 ist die Zahl der Stellensuchenden bis im Januar 1938 auf 95 722 und bis im August auf 49 606 zurückgegangen. Das bedeutet eine ganz starke Entlastung des Arbeitsmarktes. Insbesondere hat sich die Zahl der stellensuchenden Bauarbeiter seit August des Vorjahres um 1146, seit dem gleichen Zeitpunkt 1936 um 10 275 vermindert. Immerhin darf auch die Besserung auf dem Arbeitsmarkt nicht darüber hinwegtäuschen, daß die absolute Zahl von gegen 50 000 Stellensuchenden, worunter mehr als 35 000 gänzlich Arbeitslose sich befinden, eine Unsumme von Not und Elend, Enttäuschung und Sorge darstellt und unserer Volkswirtschaft Jahr für Jahr ungeheure Lasten aufbürdet. Beinahe 1 Prozent der gesamten Bevölkerung unseres Landes ist arbeitslos, oder auf die unselbständig Erwerbenden umgerechnet 2,5 Prozent, für die Stadt Zürich stellen sich die Zahlen gar auf 2 Prozent und 4,5 Prozent!

Allgemeines

Diese wenigen zahlenmäßig belegten Angaben mögen genügen, um darzutun, daß unsere Wirtschaft wohl gegenüber den Jahren der stärksten Krise allgemein wieder eine ansteigende Tendenz hat erfahren dürfen, daß aber immer noch ein gewaltiger Druck der Arbeitslosigkeit auf unserm Lande lastet. Es ist daher immer wieder das Problem der Arbeitsbeschaffung gestellt, und man wird in unsern Behörden, der Eidgenossenschaft und den Kantonen, nicht darum herumkommen, daß entweder es gelingen muß, die Arbeitsfähigen wieder in den Arbeitprozeß einzugliedern oder andernfalls die von unserer ganzen Volkswirtschaft zu tragenden Lasten immer drückendere zu werden drohen, je länger eine große Zahl von Volksgliedern der normalen Verdienstmöglichkeit beraubt ist. Dem gesunden Menschenverstand erscheint es selbstverständliche Pflicht der Oeffentlichkeit, das Letzte zu versuchen, damit eine Eingliederung der arbeitsfähigen Kräfte wieder ermöglicht wird, und es erscheint ihm ebenso selbstverständlich, daß die Opfer zur Beseitigung der Arbeitslosigkeit sich im Laufe der Jahre wieder vielfach rechtfertigen werden durch gesteigerten Umsatz auf allen Wirtschaftsgebieten, vermehrte Steuereinnahmen und verminderte Sozialausgaben. *K. St.*

Hat der gemeinnützige Wohnungsbau »abgewirtschaftet«?

Von Alois Mettler

Das Organ des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform hat in der Nummer 9 auf Seite 100 über eine Konferenz maßgebender Instanzen berichtet, an der unlängst die Frage einer Einflußnahme an der Gestaltung des Wohnungsmarktes in der Stadt Zürich Gegenstand einer Diskussion war. Der seitens des gemeinnützigen Wohnungsbaues angemeldete Anspruch auf angemessene Berücksichtigung seiner Wünsche gibt mir Veranlassung, das gewiß aktuelle Thema einer näheren Betrachtung der gegenwärtigen Situation zu unterziehen.

Als langjähriger Genossenschafter erinnere ich mich noch lebhaft der Zeiten und Umstände, in denen der Mieter nur dank der Initiative sozialer Volksschichten eine Wohnung zu annehmbaren Bedingungen finden konnte, da der private Wohnungsbau in einen hartnäckigen Winterschlaf verfallen war.

Nicht aus Egoismus oder Profitgier, sondern aus einem gewissenhaften Verantwortungsbewußtsein gegenüber der eigenen Familie und der Allgemeinheit haben sich damals opfer- und arbeitsfreudige Leute zu einer Genossenschaft vereinigt, um unter finanzieller Mitwirkung der städtischen und kantonalen Behörden wieder irgendwo menschenwürdig wohnen zu können.

Es darf angenommen werden, daß die damaligen Wegbereiter und -beschreiter in der großen Mehrzahl heute noch — der Selbsthilfe eingedenk — aktive und überzeugte Genossenschafter sind, wie denn auch temporäre Vakanzen ziemlich prompt durch neue Liebhaber des Systems absorbiert wurden.

Soll nun das Kontingent dieser Mieterkategorie freiwillig oder zwangsläufig abgestoppt bleiben und soll das Mitgliederbuch der Baugenossenschafter keine Erweiterung erfahren dürfen, indem es ohne Hinzufügung neuer Folien eingebunden wird? Ist das Vertrauen zu den Baugenossenschaften überhaupt heute nicht mehr berechtigt?

Wir stellen fest, daß während geraumer Zeit eine Stagnation eingetreten war, bedingt durch ein zeitweiliges Ueberangebot von Wohnräumen. Inzwischen hat sich, besonders seit der Abwertung, wieder eine bessere Wirtschaftskonjunktur herausgebildet und im Rahmen derselben auch ein erneutes Aufleben der Bautätigkeit entwickelt. Allerdings hat jetzt der private Bauunternehmer das Heft in die Hand genommen, und wo noch irgendein genossenschaftliches Prädikat in den Vordergrund gestellt wird, dürfte es kaum einen gemeinnützigen Charakter besitzen. Im Interesse des großen

genossenschaftlichen Gedankens hat man nun aber seinerzeit da und dort vielleicht Landkomplexe erworben, deren Ueberbauung infolge der starken privaten Initiative in Frage gestellt zu werden droht.

Angesichts solcher Verhältnisse mag es angezeigt erscheinen, die Materie einer furchtlosen Analyse zu unterziehen. Jedenfalls dürfte es kaum im Sinne der Volkswohlfahrt liegen, daß diejenigen Baugenossenschaften, die mit Volkskapitalien sich vorsorglich zu günstigen Preisen Bauland gesichert haben, dieses Aktivum Jahr und Tag unproduktiv bilanzieren müssen. Denn die Verantwortung, investiertes Genossenschaftskapital zinslos dem Schicksal zu überlassen, würde ich nicht einmal mit meinem Laienverstand vereinbaren können. In der Tat haben wenigstens bisher die berufenen Wirtschaftspolitiker je und je dem Kreislauf des Kapitals gehuldigt. Ein Landwirt z. B. wird auch ein Stück Land nur gekauft haben, weil er glaubte, aus den Ertragsgütern zinsen zu können.

Hinsichtlich des vielzitierten Indexes bin ich nicht überzeugt, daß die Verhältnisse Zürichs einen Leerwohnungsbestand von rund 2,5 Prozent als Maximalrisiko rechtfertigen sollen, d. h. daß auf 100 Wohnungen nur 2 und eine halbe Wohnung dem freien Markt zur Verfügung stehen. Im übrigen vergesse man nicht, daß an Stelle vieler Bauvorhaben bereits bewohnt gewesene Stätten geräumt werden müssen und daß die noch bestehenden zahlreichen Altstadtwohnungen, die jetzt noch von älteren Leuten besetzt sind und aus naheliegenden Gründen nicht gern verlassen werden, mit dem Ableben dieser eingesessenen Generation von der Jungwelt kaum mehr übernommen werden, denn diese ist doch auf die neuzeitliche Wohnkultur eingestellt und möchte gegenüber der großen Masse nicht zurückgestellt sein. Wenn wir nur an die übervölkerten Stadtquartiere in der Gegend des Rindermarktes denken, etwa dort, wo bekanntlich der Staatsschreiber Gottfried Keller noch ohne die neuesten Errungenschaften der modernen Technik zu dichten vermocht hat, muß uns klarwerden, daß dem städtischen Hochbauamt noch große Aufgaben bevorstehen.

Vergessen wir aber auch nicht, daß seit Jahresfrist ein erheblicher Wandergewinn festgestellt worden ist; laut Mitteilung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich betrug er innert der letzten 12 Monate 6360 Einwohner. Hauptsächlich aus dieser Erkenntnis heraus dürfte sich das Programm des fortschrittlichen Unternehmertums verstehen und zweifellos mutig weiter entwickeln. Vielerorts mag ja das Gespenst der Krise immer noch seine Auswirkungen geltend machen; hier heißt es nun eben auf der ganzen Linie den Stier bei den Hörnern packen.

Mir scheint also der Leerwohnungsindex eher problematisch zu sein, dagegen der Mietzinsindex weitaus die größere Rolle zu spielen. Nun ist es aber logisch, daß Baugelände, die schon vor längerer Zeit und mit bestimmter Absicht gekauft worden sind, sich normalerweise jedes Jahr um 5 Prozent verteuern — andernfalls würde man eben sein Geld dort anlegen, wo es wirklich Früchte trägt —, macht also nach Adam Riese in zehn Jahren 50 Prozent ohne Zinseszins, mit andern Worten, ein Quadratmeter zu 10 Fr. Ankaufswert im Jahre 1930 soll 1940 mit mindestens 15 Fr. in Rechnung gestellt werden. Da, wo sich eine Anlage nicht verzinst, hört das Vertrauen auf. Exempel: Anteilscheine. Es hängt somit meines Erachtens sehr viel davon ab, ob einzelne Genossenschaften mit Brachlandbesitz jetzt so bauen können, daß ihre Wohnungen bezüglich Preislage der privaten Konkurrenz die Stirne bieten. Und wo dies dank vorteilhafter Landkäufe bestimmt der Fall sein wird, ist ein Bauprogramm sicher zu rechtfertigen, denn jedes Jahr Aufschub ist automatisch mit 5 Prozent Zinsaufschlag zu bewerten. Als Privatmann werde ich mit nur einigen tausend Franken Kapital irgendeinen Arbeitsprozeß erzwingen, der mir sogar eine bescheidene Existenz ermöglicht, was aber nicht der Fall ist, wenn ich mir für das gleiche Kapital von der Bank den Zins erwahre, selbst wenn ich gutverzinsliche Obligationen habe.

Es handelt sich keineswegs um Brotneid, wenn wir der Opportunität einer reglementarischen Abrundung der Bauvorhaben wenigstens dort, wo die Verhältnisse zufolge gewisser Voraussetzungen dies rechtfertigen, das Wort reden, sondern vielmehr darum, daß der große Gedanke des genossenschaftlichen Wohnungsbaues nicht »ad infinitum« vernachlässigt wird.

Gewiß ist irgendwann einmal in jedem Betrieb das Maximum erreicht, aber in Zürich scheint mir diese Perspektive noch in weiter Ferne zu liegen.

Unter dem Vorbehalt solider Wirtschaftsführung seitens der Behörden unserer Stadt, so wie sie anerkanntermaßen seit langem zu konstatieren ist, kann Zürich sehr wohl die halbe Million Einwohner rechtfertigen, um so mehr, als seine geographische Lage weitaus geeigneter ist als diejenige jeder anderen Schweizerstadt. Ich meine damit die Möglichkeit der weiteren Industrialisierung besonders des Limmattales.

Und gerade die Demonstration eines genossenschaftlichen Bauvorhabens könnte noch am besten geeignet sein, den privaten Wohnungsbau stutzig zu machen und die hemmungslose Initiative der Fluchtkapitalienhändler — die sich eines gemeinnützigen Mäntelchens oft nur als Maske bedienen — einigermaßen zu paralysieren. Dank der Standaridisierung des ewigen Wechsels, so paradox dies in unseren Ohren klingen mag, wird auch unsere Nachwelt sich mit Problemen der Entwicklung zu befassen haben (ansonst sie zu bedauern wäre). Gute Enkel guter Väter werden das Erbstück auch gut verwalten und in diesem Sinne ist — zwar kein Privileg, wie es teilweise bestanden hat, aber — eine gemeinnützige Partizipation am städtebaulichen Geschehen eine begründete Forderung. Nur Mut zum Leben und Freude am damit verbundenen Risiko garantiert uns den Fortschritt, denn Stillstand bedeutet den Tod.

Zur Revision der Wirtschaftsartikel der Bundesverfassung

Mitte Juli fand eine Beratung der ständerätlichen Kommission betreffend die Revision der Wirtschaftsartikel der Bundesverfassung statt. Der VSK. hatte seinerzeit in einer Eingabe erklärt, er beharre nicht unter allen Umständen auf der Aufnahme einer Bestimmung in den Wirtschaftsartikeln der Bundesverfassung betreffend die Selbsthilfegenossenschaften, wenn heute schon eine sichernde Erklärung der Bundesbehörden wegen der Stellung der Selbsthilfegenossenschaften abgegeben würde.

Bundesrat Obrecht hat nun am 8. Juli in der ständerätlichen Kommission folgendes gesagt:

Die Verbrauchergenossenschaften nehmen dank ihrer besonderen wirtschaftlichen Zielsetzung eine Sonderstellung ein. Sie sind auf dem Gedanken der Selbsthilfe der Konsumenten