

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **2 (1927)**

Heft 5

PDF erstellt am: **31.05.2024**

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.

fälle und Eheschliessungen daran beteiligt waren, ist nun nach eingehender empirischer Untersuchungsmethode festgestellt worden. Allerdings eine noch zuverlässigere Darstellung würde sich ergeben, wenn sich die Untersuchungen noch über einen grösseren Zeitraum erstreckt hätten.

Die Methode beleuchtet aber nicht nur die Vorgänge in der Vergangenheit, sondern sie ist wertvoll für die Zukunft. Eine vorsorgliche Städtebaupolitik wird sich dieser Methode bedienen können, wenn es gilt den notwendigen Bedarf an neu zu erstellenden Wohnungen für einen gewissen Zeitraum festzustellen. —

Da sich Zuzug und Wegzug der Familien in den letzten Jahren beinahe die Wage halten, so ergab sich, dass der laufende Wohnungsbedarf ziemlich gut mit dem «übrigen» Haushaltszuwachs übereinstimmte. Unter annähernd gleichen Voraussetzungen ergibt sich für die nächste Zukunft ein laufender jährlicher Wohnungsbedarf für Bern von 600—700 neuen Wohnungen. Bei starker Veränderung des Mehrzuges oder der Eheschliessungen, müsste dementsprechend natürlich auch diese Zahl eine Veränderung erfahren.

Eine Betrachtung der Wohnungsverhältnisse wäre jedoch ganz unvollständig, wenn sie nicht auch die Mietpreise berücksichtigte. Raumeshalber sei hierauf nur ganz kurz eingetreten.

Die Untersuchung der Frage nach dem Mietpreise spielt für die Beurteilung der Wohnungsmarktlage der Stadt Bern eine bedeutende Rolle, indem Bern Mietpreise verzeichnet, die in keinem Verhältnis mehr zum Einkommen des Grossteils der Bevölkerung stehen. Die Berner Mietpreise werden, wie statistisch nachgewiesen ist, von keiner Schweizerstadt erreicht. Dies gilt sowohl für die besetzten als auch für die Marktwohnungen. Letztere erreichten 1925 folgende Durchschnittsmietpreise: 1 Zimmer 500 Fr., 2 Zimmer 948 Fr., 3 Zimmer 1501 Fr., 4 Zimmer 2219 Fr., 5 Zimmer 2860 Fr., 6 Zimmer 3296 Fr., 7 und mehr Zimmer 4789 Fr.).

Als einigermaßen noch gesunde Belastungsgrenze wird volkswirtschaftlich für die Miete höchstens ein Fünftel des Einkommens angesehen. Diese dürfte aber in sehr vielen Fällen weit überschritten sein.

Das Einkommen, welches erforderlich ist, um mit Anwendung von einem Fünftel desselben den Durchschnittsmietpreis einer Wohnung in Bern zu bezahlen betrug.

	Für 2 Zimmer ohne Mansarde	3 Zimmer ohne Mansarde	4 Zimmer mit Mansarde
1914	2540.—	5160.—	4100.— Fr.
1926	4170.—	5850.—	10010.— Fr.
für eine alte vor 1916 erstellte Wohnung			
1926	5150.—	7680.—	11965.— Fr.
für eine neue seit 1916 erstellte Wohnung			

Mit andern Worten, es ist heute für die meisten Familien, gar nicht mehr möglich in Bern eine mit genügender Zimmerzahl versehene Wohnung zu mieten. Es sei denn, dass auch die Frau mithilft am Verdienen. Die allgemeine Verteuerung hat bekanntlich 1920 den Höhepunkt erreicht, um dann allmählich wieder zu sinken. Die Wohnbaukosten erreichten in Bern 1919/1920 das Maximum. Der Index derselben betrug damals 276 (1914 = 100) und ist seither beträchtlich gesunken. Der Index der Lebenskosten stieg in Bern 1919 auf 220 und 1920 auf 250; er hat sich seither ebenfalls bedeutend gesenkt und stand 1926 noch auf 170. Nicht so die Mietpreise. Ganz im Gegensatz dazu sieht, man die Kurven derselben auch heute in beständigem Aufstieg. 1925 betrug der Index für Marktwohnungen 207, für besetzte Wohnungen erreichte er 1926 die Höhe von 191 und steht nun also weit über den Lebenskosten. Was das für das bescheidene Einkommen eines Arbeiters oder Beamten ausmacht, wird jedermann leicht ermessen können. Es scheint nun allerdings durch die starke Bautätigkeit in letzter Zeit ein Moment eingetreten zu sein, welches der weiteren Verteuerung auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirkt. Da und dort stellt man bescheidene Mietpreismässigungen fest. Eine eigentliche Krise auf dem Wohnungsmarkt; d. h. eine bedeutende Senkung der Mietpreise wird nicht sehr zu befürchten sein, da die Banken bei zu weitgehender Bautätigkeit sofort ihre Kredite sperren. So besteht also, wenigstens was die Mietpreise anbelangt, in Bern immer noch eine «Mieternot». Die Ursachen mögen verschiedenartige sein. Bern als Beamtenstadt stand in erheblichem Masse unter dem

Einfluss der wiederholten Teuerungszulagen der Funktionäre. Eine Steigerung des Lohnes bewirkt aber wiederum ein Ansteigen der Preise. Ein anderes Moment, das hier eine Rolle spielen mag, sind die verhältnismässig hohen Ansprüche der Bevölkerung an den Wohnungskomfort. Bad und elektrische Beleuchtung wird überall verlangt. Eine hölzerne Treppe genügt nicht mehr, eine steinerne muss her. Tannene Böden müssen weggerissen werden. Statt dessen will man Parkett haben. Solche Ansprüche verteuern natürlich den Wohnungsbau. Es ist etwas ähnliches, wie mit den prunkhaften Möbeln, die man fast überall findet (Glasschrank, Büffet), um sie prahlend zur Schau zu stellen. Dass das Geld dann nirgends mehr hinlangt und besonders auch für Kinder kein Platz mehr ist, wirft ein eigentümliches Licht auf diesen kulturellen Wohlstand.

Dr. Hermann Joss.

Behördliche Massnahmen. - Mesures officielles.

Stadt Zürich. Unterstützung des Wohnungsbaus. Der Stadtrat beantragt dem Grosse Stadtrat zuhanden der Gemeinde, zur Erlangung und Ergänzung der kantonalen Beiträge an den Bau billiger Wohnungen durch städtische Beiträge von höchstens 5 Prozent der Anlagekosten einen Kredit von 1 200 000 Fr. zu bewilligen. Dabei erwartet der Stadtrat, dass die Stadt Zürich aus dem kantonalen Kredit zur Förderung des Wohnungsbaues für 1927 einen Betrag von 400 000 Fr. erhalten werde. Für die Jahre 1928 und 1929 kann der Regierungsrat allerdings keine bestimmten Beiträge zusichern, da ihre Höhe von der vom Kantonsrat jedes Jahr zu bewilligenden Kreditsumme abhängig ist. Für den Fall aber, dass der Kantonsrat in den kommenden zwei Jahren ebenfalls einen Kredit von je 1 500 000 Fr. für Beiträge und Darlehen zu niedrigem Zinsfuss bewilligt, stellt der Regierungsrat auch für diese Jahre die Zuweisung von je 400 000 Fr. für Beiträge à fonds perdu in Aussicht. Um die Stimmberechtigten nicht dreimal zur Urne rufen zu müssen, wird ihnen der Antrag auf Bewilligung eines Kredites von 1 200 000 Fr. gestellt, der voraussichtlich hinreicht, um die in den nächsten drei bis vier Jahren in der Stadt zur Auszahlung gelangenden kantonalen Beiträge durch städtische Beiträge in gleicher Höhe zu ergänzen.

Winterthur. Der Stadtrat erhielt Ende März 1927 vom Grosse Gemeinderat Vollmacht, im Zusammenhang mit der kantonalen Subventionsaktion an den Kleinwohnungsbau weitere städtische Beiträge zu bewilligen. Der städtische Beitrag besteht in einer einmaligen, nicht rückzahlbaren Leistung von höchstens 5%, der vom Staate anerkannten Anlagekosten oder in der Gewährung einer nachgehenden Hypothek im Betrage von 10—20% der Anlagekosten, zu einem Zinsfuss, der 1½% unter dem Satze der Kantonalbank für I. Hypothek ist, wozu noch eine Amortisation von mindestens 1% kommt. Die Zusage der städtischen Unterstützung ist an die Einhaltung gewisser Bedingungen hinsichtlich Aufnahme von Familien aus Notwohnungen, Kontrolle der Mietzinse etc., geknüpft.

Die notwendigen Mittel für diese Aktion werden dem durch Gemeindebeschluss vom 6. Dezember 1925 geschaffenen Fonds für Wohnungsbauten (Fr. 100 000.—) entnommen, der jedoch durch die letztjährige Aktion bereits auf die Hälfte zusammengeschrumpft ist. Soweit die verbleibenden Fr. 50 000 nicht ausreichen, wird der Rest aus allgemeinen Mitteln bestritten. Der Stadtrat wird s. Zt. über den Erfolg der neu vorgeschlagenen Massnahmen und die entstandene Belastung Bericht erstatten. Die Projekte müssen dem Stadtrat bis Ende März 1927 eingereicht werden.

Haus und Garten. - Maison et jardin.

Garten-Geschäfte.

Vertilgung von Maikäfern, Blut- und Blattläusen. Spaliere noch immer gegen Frost schützen. Düngung von Bäumen und Beerenobststräuchern. Auflockern der Baumscheiben und belegen mit Dung. Beseitigen der wilden Triebe und lösen der Veredelungsbänder. Erstes Entspitzen der Seitentriebe. Im Hopfgarten anhäufeln und düngen. Im Weinberg schwefeln gegen Mehltau. Spritzen gegen Blattfallkrankheit mit Kupferkalkbrühe. — Im Garten Unkraut vertilgen. Jäten, hacken und giessen. Nachsaat von Spinat, Salat, Karotten, Zwiebeln, Rettichen, Gurken und Bohnen. Pflanzen von frühem Gemüse, Kraut, Kohl, Kohlraben, sowie Sellerie. Hacken der Frühkar-

toffeln, Erbsen häufeln, Gurken auspflanzen. Erdflöhe vertilgen. — Auspflanzen des Blumengartens mit Topf- oder Knollengewächsen, sowie Sommerblumen. Rosen von Ungeziefer befreien, giessen und düngen.

Geflügelzucht.

Höchster Eierertrag bei nicht brütenden Rassen: Spätbrüter beginnen mit der Brut. Pflege des Geflügels wie im vori-

gen Monat. Kücken gegen Nässe (Regen, Tau) schützen. Stalungen und Nester sorgsam von Ungeziefer freihalten, da sonst kein Gedeihen möglich. Brutzeit für Truthühner, Perlhühner und Fasanen.

Vogelschutz.

Viele Vögel brüten. Vor wildernden Katzen schützen. Bäume, auf denen sich Nester befinden, mit Dornen schützen.

HOSEZOGI

Erhebung über die Bau- und Wohngenossenschaften der Schweiz.

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 25. April 1927 in Biel soll eine **Erhebung über die sämtlichen Baugenossenschaften der Schweiz** (gemeinnützige und andere) durchgeführt werden. Wir ersuchen daher alle Sektionen, Genossenschaften und Einzelpersonen, uns folgende Angaben über die Ihnen bekannten Genossenschaften zu machen:

- 1) Name und Sitz der Genossenschaft,
- 2) Name und Adresse des Präsidenten und Aktuars oder Sekretärs (Postadresse).
- 3) Zustellung der Statuten in 5 Exemplaren und des letzten Jahresberichtes in 1 Exemplar.
- 4) Anzahl der erstellten Häuser und Wohnungen.

Die Erhebung soll rasch durchgeführt werden, damit die Ergebnisse in dem vom Neuland-Verlag vorgesehenen «Schweizerischen Kalender für Wohnungswesen» pro 1928 veröffentlicht werden kann.

Die Antworten sind **bis Ende Juni 1927** an Herrn **Jos. Irniger**, Mitglied des Zentralvorstandes, **Zeunerstr. 5 in Zürich 6**, zu senden.

Wir bitten jeden Genossenschaftler und Interessenten, uns die Namen aller ihm bekannten Bau- und Wohngenossenschaften in der Schweiz mitzuteilen.

Der Zentralvorstand.

Verbandsnachrichten - Nouvelles des Sections

Baugenossenschaft des eidg. Personals Zürich.

Geschätzte Genossenschaftler!

An der Generalversammlung vom 25. April hat die Mitgliedschaft einen orientierenden Bericht entgegengenommen über ein neues Bauprojekt im Letten. Inzwischen hat nun der Stadtrat von Zürich Beschluss gefasst über die diesjährige Unterstützungsaktion des Wohnungsbaues durch die Stadtverwaltung. Unter den Projekten, welche mit Darlehen bedacht werden sollen, befindet sich auch unser Lettenprojekt. Damit nun die Mitgliedschaft Gelegenheit hat, die Grundrisse und Lage des Projektes zu studieren, werden die Pläne in unserem Sitzungszimmer, Heinrichstrasse Nr. 145, ausgestellt. Da ist der Mitgliedschaft zugleich Gelegenheit geboten, die zuletzt erstellte Kolonie, wenigstens von aussen zu besichtigen, und zugleich das Sitzungszimmer in Augenschein zu nehmen. Die Besichtigung ist angesetzt vom 25. bis 30. Mai von 12 bis 18 Uhr. Am 26. und 29. Mai von 9—12 und 14—17 Uhr. Zugleich konnte ein Teil der an der diesjährigen Generalversammlung gestellten Motion Roth verwirklicht werden. Es wird eine Einfamilienhauskolonie in Plänen dargestellt, wofür wir Reflektanten auf solche Objekte speziell aufmerksam machen. Es wird während der Besichtigungszeit ein Fachmann anwesend sein, welcher alle technischen Fragen zu beantworten in der Lage sein wird. Das Datum der Generalversammlung, welche über das Lettenprojekt und evtl. über eine Einfamilienhauskolonie zu entscheiden haben wird, kann erst später bekannt gegeben werden. Wir hoffen gerne, dass sich eine grosse Anzahl Mitglieder zur Besichtigung der Pläne im Sitzungszimmer einfinden werde.

Der Verwaltungsrat.

Zu vermieten.

Auf den 1. Oktober 1927 haben wir folgende Wohnungen zu vermieten: Die Dreizimmerwohnung Nr. 2,

Lettenstr. 20. Jahreszins Fr. 1116. Die Vierzimmerwohnung Nr. 1, Lettenstr. 22. Jahreszins Fr. 1296. Die Vierzimmerwohnung Nr. 8, Spielweg 5. Jahreszins Fr. 1128. Die Wohnung Spielweg Nr. 3 ist nur für Familien mit mindestens 5 minderjährigen Kindern. Anmeldungen für alle drei Wohnungen sind bis zum 31. Mai dem Präsidenten R. Blank, Röntgenstr. 59, einzureichen. In der Bewerbung ist die Zahl der Familienglieder und das Alter der Kinder anzugeben. Bewerber, welche bis zum 15. Juni keine Antwort haben, konnten nicht berücksichtigt werden.

Die Betriebskommission.

Eisenbahnerbaugenossenschaft Biel.

Unsere diesjährige Generalversammlung war von 76 Mitgliedern besucht. Protokoll, Jahresbericht, Jahresrechnung und Voranschlag pro 1927 wurden genehmigt. Die Betriebsrechnungen der beiden Baublöcke I und II ergeben je einen bescheidenen Einnahmeüberschuss.

In den Vorstand werden für den Rest der Amtsperiode neu gewählt die Herren: Müller Alex., Mongin und Hagmann. Den austretenden Vorstandsmitgliedern wird für die geleistete treffliche Arbeit der beste Dank ausgesprochen. Als Sekretär der Generalversammlung beliebte Herr Dietiker, bisheriger Sekretär des Vorstandes.

Betreffs Rückzahlung des Darlehens an die SBB Sterbekasse in Lausanne, im Betrage von Fr. 155 000.—, welche Summe innerhalb 20 Jahren amortisiert werden muss, wurde folgender Beschluss gefasst:

Die seit 1. Januar 1925 für jeden Mieter im Hofmattenquartier, obligatorische Einzahlung von Fr. 10.—, wird auf Ende Juni 1927 fallen gelassen. Für den voll einbezahlten Betrag wird jedem betreffenden Mieter ein Anteilschein von Fr. 300.— ausgestellt. Ab 1. Juli 1927 sollten diese Einzahlungen freiwillig erfolgen und es können zu diesem Zweck beliebig hohe Monatsraten geleistet werden. Für die freiwillig einbezahlten Gelder werden Obligationen verabfolgt, deren Zinsfuss vorläufig für 1927 auf 5 Prozent festgesetzt wurde. Der Zinsfuss für Obligationen wird alljähr-

F. Bender.

Eisenwarenhandlung, Oberdorfstrasse 9 u. 10, Zürich

Werkzeuge - Haushaltartikel - Gartengeräte
Komp! Kücheneinrichtungen - Rasenmähdmaschinen
Baubeschläge - Möbelbeschläge - Spezialabteilungen

491

