Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 1 (1926)
Heft: 5

Rubrik

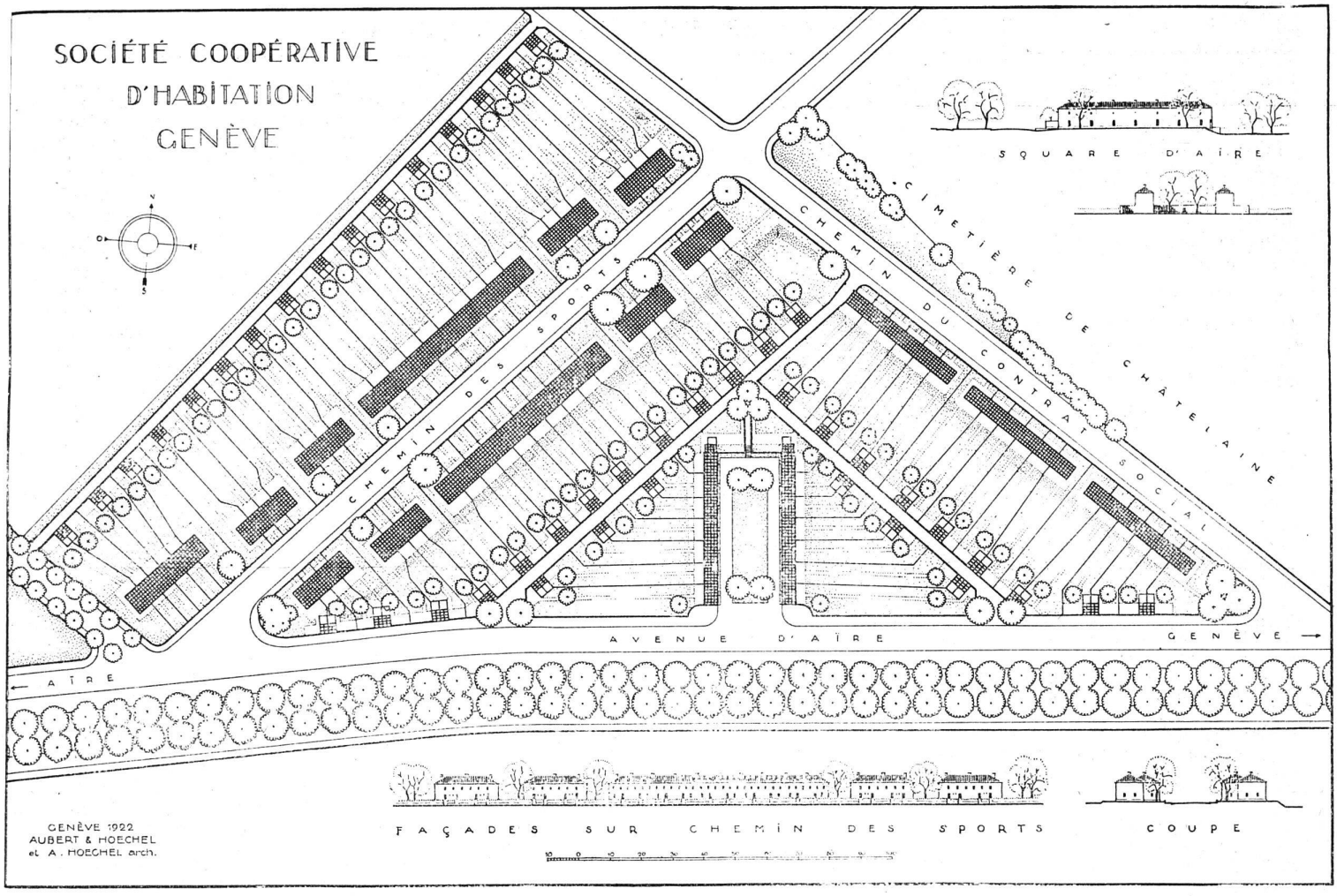
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Siehe Rechtliche Hinweise.

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. Voir Informations légales.

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. See Legal notice.

Download PDF: 22.05.2025

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



Situationsplan der Einfamilienhauskolonie Genf.

Les maisons construites par la Société coopérative sont exclusivement mises en location. La vente au comptant ou à terme avait été prévue primitivement par les statuts; elle a été abandonnée parce que le nombre des acheteurs était trop minime et qu'il paraissait préférable de maintenir tous les habitants dans la même situation vis à vis de la Société.

Behördliche Maßnahmen. - Mesures officielles.

Kanton Zürich. Förderung des Wohnungsbaues. Der Kantonsrat hat am 29. März 1926 beschlossen, dem Regierungsrat einen Kredit von Fr. 500000.— für die Förderung des Kleinwohnungsbaues zur Verfügung zu stellen. Die Verteilung der bewilligten Summe soll nach folgenden Grundsätzen erfolgen.

Es sollen unterstützt werden Gemeinden, Genossenschaften und Private, welche den Kleinwohnungsbau betreiben oder Wohnungen für kinderreiche Familien erstellen, durch Beschaffung nachgehender Hypotheken zu billigem Zinsfusse oder durch einmalige, unverzinsliche und nicht rückzahlbare Beiträge, beides unter der Voraussetzung, dass die Wohnbauten bezüglich Solidität, Einfachheit, Zweckmässigkeit, Höhe der Baukosten und Finanzierung den vom Regierungsrate aufzustellenden Anforderungen entsprechen.

Diese Leistungen haben zur Voraussetzung, dass sich die Bauherrschaft in angemessener Weise mit Eigenkapital und die Gemeinde durch einen nicht rückzahlbaren Beitrag oder in anderer, die Finanzierung der Baute verbilligender Weise beteiligen.

Die Beiträge des Kantons betragen in der Regel bis zu 10 Prozent der Anlagekosten, können aber vom Regierungsrate in besonderen Fällen bis auf 20 Prozent erhöht werden.

Für die Verteilung im einzelnen werden besondere Ausführungsvorschriften erlassen werden, welche ungefähr folgende Normen enthalten werden:

a) die subventionierten Bauten dürfen nicht der Spekulation anheimfallen;
b) die Bauten müssen dauernd in gutem Zustand erhalten werden;
c) die Mietzinse sind dauernd möglichst niedrig zu halten, ungerechtfertigte Mietzinssteigerungen haben die Kündigung der Gemeinde- oder Staatsdarlehen oder der entsprechenden Bürgschaft, eventuell die Rückforderung der Barbeiträge zur Folge;
d) bei der Vermietung der Wohnungen sollen Kantons- und niedergelassene Schweizerbürger und Familien mit Kindern in erster Linie Berücksichtigung finden;
e) Gemeinde und Staat sollen die Möglichkeit haben, die subventionierten Bauten zu einem angemessenen Preise zu erwerben, und
f) für die zu subventionierenden Bauten muss eine Bezahlung der Bauhandwerker durch Genossenschaftsanteile oder ähnliche Verfahren ausgeschlossen sein.

Der Beschluss des Kantonsrates erfolgt auf Grund einer ausführlichen Weisung des Regierungrates über die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte des Kantons Zürich. Veranlasst wurde der Bericht durch 2 kantonale Initiativen zur Wohnungsfrage, einer kommunistischen vom Jahre 1924 «zur Beseitigung der Wohnungsnot durch Schaffung des Wohnrechts im Kanton Zürich» und einer sozialdemokratischen vom Jahre 1925 «betr. die Förderung des Wohnungsbaues im Kanton Zürich». Die letztere geht dahin, dass ein Kredit von 10 Millionen Franken zur Gewährung von nicht rückzahlbaren Barbeiträgen von 20 bis 30 Prozent der Anlagekosten gewährt werde, wobei jährlich höchstens 2 Millionen verausgabt werden sollen.

Der Antrag des Regierungsrates geht dahin, beide Initiativen abzulehnen. Gegenüber der zweiten macht er den Gegenvorschlag, gestützt auf Erhebungen über den Umfang der Wohnungsnot, es solle ein Kredit von 3 Millionen Franken bewilligt werden, wovon je nach der

Lage jährlich höchstens 1 Million verausgabt werden soll durch Gewährung von Darlehen und Barbeiträgen.

Da die Behandlung im Rat und die Volksabstimmung über die Vorlage, auf welche wir noch zurückkommen werden, sich allzu lange hinziehen würde, hat der Kantonsrat, damit pro 1926 eine Unterstützungsaktion durchgeführt werden kann, vorläufig einen Kredit von einer halben Million bewilligt, welche Summe auf den später vom Volk zu genehmigenden Gesamtkredit in Anrechnung kommen. P.

Baugenossenschaftliches.

Jahresberichte der Baugenossenschaften.

Jetzt ist es Zeit, wo die Baugenossenschaften ihre Jahresberichte verschicken und ihre Jahreshauptversammlungen abhalten. Wenn auch manche Genossenschaft im Laufe der Zeit aus Sparsamkeits- oder anderen Rücksichten zu einer wesentlichen Kürzung ihrer Jahresberichte gekommen ist, so bieten doch die Mehrzahl derselben immer noch des Interessanten so vieles, dass eine zusammenfassende Besprechung des einzelnen Berichtes in dieser Zeitschrift von allgemeinem Interesse und deshalb sehr zu begrüssen wäre.

Jede Genossenschaft sollte der Redaktion ihren Jahresbericht zusenden, soweit möglich in Begleitung eines kürzeren Berichtes über Finanz- und Baufragen, über die Zahl der gebauten Häuser und Häuschen, über gemachte Erfahrungen etc. Das würde eine viel und gern gelesene Seite der Zeitschrift abgeben und die Genossenschaften einander näher bringen.

Nachdem wir nun ein Organ haben, in welchem wir unsere Gedanken auf dem Baugenossenschaftsgebiet austauschen können, wollen wir die Gelegenheit auch wirklich benützen. Also antreten, Ihr schreibgewandten Genossenschaftspräsidenten, ihr wisst alle etwas nützliches zu berichten.! — Pf.

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich.

Jahresbericht und Rechnung 1925. In einer 32 Seiten umfassenden Broschüre erstattet der Vorstand den Mitgliedern Bericht über das abgelaufene Geschäftsjahr. Es ist daraus zu ersehen, dass es wieder einen tüchtigen Schritt vorwärts gegangen ist. Die Zahl der neu erstellten Wohnungen beträgt 108; es sind jetzt im ganzen 420 Wohnungen und 6 Ladenlokale im Besitze der A. B. Z. Insbesondere wird der erfreuliche Rechnungsabschluss der Kolonie Seebahnstr. erwähnt. «Dem Voranschlag, welcher 1.030.000 Fr. betrug», schreibt Sekretär H. Bolli, «steht die Bauabrechnung mit 930.00 Franken gegenüber. Dieses erfreuliche Resultat der Einsparung von 100.000 Fr. hat verschiedene Gründe. Zu erwähnen sind teilweise kleine Preissenkungen. Dass unsere Genossenschaft dank ihres Vertrauens und prompter Zahlung durchwegs billigere Offerten erhält, ist ja bekannt. Ein Hauptverdienst fällt aber auf den leitenden Architekten, Herrn Otto Streicher, was ihm hier speziell verdankt sei. Der günstige Abschluss hat den Vorstand veranlasst, auf den 1. Januar 1926 einen entsprechenden Mietzinsabbau durchzuführen.»

Die Mitgliederbewegung zeigt eine Zunahme von 571 neuen Genossenschaftern. Die Zahl der Vollmitglieder ist auf 3748 angewachsen. Der Vorstand erledigte die Geschäfte in 35 Sitzungen, die Geschäftsleitung tagte wieder jeden Montagabend (49 Sitzungen). Daneben fanden noch zahlreiche Kommissionssitzungen statt, in erster Linie, wie gewohnt, solche der Bau- und der Verwaltungskommission. Es ist also ein vollgerütteltes Mass von Arbeit, das auf den einzelnen Funktionären lastet. Dabei ist noch zu erwähnen, dass die Arbeit ohne nennenswerte Entschädigung geleistet wird.

Ueber die finanzielle Entwicklung der A. B. Z. ist dem Jahresbericht zu entnehmen, dass diese als durchaus günstig bezeichnet wird. Das Pflichtanteilkonto (Mitgliederbeitrag) ist auf Fr. 125.864.25 angewachsen. Das Konto der verzinslichen Anteilscheine hat sich um Fr. 88.114.90 erhöht und beträgt mit zugeschriebenen Zinsen von Fr. 9396.10 per Jahresschluss Fr. 291.018.55, die Darlehen erreichen den Betrag von Fr. 457.629.50 und die Depositengelder weisen einen Bestand von Fr. 179.168.40 auf. Das der Genossenschaft von den Mitgliedern zur Verfügung gestellte Kapital beträgt nun Fr. 1.053.680.70.

Der Mietzinseingang ist von Fr. 373.131.35 per Ende 1924 auf Fr. 460.375.70 per Ende 1925, also um Fr. 87.244.35 gestiegen, und die Liegenschaftensumme von Fr. 5.811.855 auf Franken 7.968.078.50, also um Fr. 2.156.223.50.

«Das erfreuliche Anwachsen des Pflichtanteilkontos, des Reservefonds, der nach vierjähriger Speisung den Betrag von Fr. 26.218.10 erreicht hat, sowie des Liegenschaftenamortisationskontos, das mit der diesjährigen Zuweisung von Franken 47.740.35 den Betrag von Fr. 135.429.20 ausweist, spricht für die gute finanzielle Entwicklung der A. B. Z. Bedenkt man, dass eine Selbsthilfegenossenschaft in der Abschreibungs- und Reservepolitik es nicht ganz leicht hat, immer den richtigen Mittelweg zu finden zwischen der grösstmöglichen Entlastung der Mieter und der Sicherung der Genossenschaft und ihrer Mietereinlagen, so machen die Rückstellungen doch schon einen ansehnlichen Betrag aus, der diesen oder jenen Genossenschaftspessimisten in bezug auf die Finanzgestaltung der A. B. Z. zu beruhigen vermag. Unsere heurige Jahresrechnung vermag auch jene beharrlichen und systematischen Kreditschädiger Lügen zur strafen, die immer noch darauf ausgehen, genossenschaftliche Arbeiterunternehmungen bei leichtgläubigen und schlecht orientierten Leuten in Misskredit zu bringen. Mit stetig guter und vorsichtiger Finanzgebarung, entsprechender Aeuffnung des Sozialkapitals, solider Baupolitik und wachsendem genossenschaftlichen Sinn der Mitglieder wird die A. B. Z. mehr und mehr ein bestimmender Faktor auf dem Gebiete des Wohnungswesens auf dem Platze Zürich werden.»

Dem Berichte ist ein Rückblick auf das zehnjährige Bestehen der A. B. Z. beigegeben. Der Jahresbericht kann auf dem Bureau der Baugenossenschaft, Bremgartnerstrasse 1, bezogen werden.

Haus und Garten. - Maison et jardin.

Gartenarbeiten im Mai.

Im Wonnemonat, dem vielbesungenen Mai, da lässt sich keine Blumenfreundin mehr abhalten, ihre Lieblinge dem Freien anzuvertrauen, und der vorsichtigste Gartenbesitzer bringt nun die empfindlichsten Samen, wie Bohnen, Tomaten, Gurken, Kürbisse und selbst Melonen ohne Bedenken in den Boden. Gleichwohl soll daran erinnert werden, dass wir auch jetzt noch nicht völlig sicher sind vor Frost und rauhem Wetter, trotz der so warmen und sonnigen Tage. Vergessen wir die drei gefürchteten Eisheiligen Pankraz, Servaz und Bonifaz nicht! Die Fälle sind nicht selten, wo es nach dem schönsten Frühlingswetter im Mai noch Frost und Schnee gab. Wir hätten wohl einmal einige recht gute Jahre, sogenannte «Weinjahre», notwendig; aber so ganz glatt wird es vielleicht auch diesmal nicht ablaufen. Man sei drum vorsichtig und halte Deckmaterial in Bereitschaft.

Sollten die Saaten und Pflanzen unerwartet vom Frost überrascht werden, so begiesse man sie n i c h t mit Wasser; wie dies so vielfach geschieht und empfohlen wird, unbegreiflicherweise auch von Gartenbüchern; denn das ist für die Pflanzen verderblich; man schütze sie besser den ganzen folgenden Tag gegen die Sonnenstrahlen und gebe acht, dass sie nicht zum zweiten Male gefrieren. Topfpflanzen stellt man am besten, ohne die Blätter zu berühren, an einen kühlen Ort, z. B. in den Keller, und die gefrorenen Saaten deckt man am Tag sorgfältig mit Tüchern; dann wird sich wieder erholen, was sich überhaupt nur irgendwie erholen kann!

Im übrigen setzt man die Arbeiten vom vorigen Monat fort und pflanzt nun den Garten noch vollständig an. Säen kann man noch im Mai: Blumenkohl, Rosenkohl, Spätkohl, Kopfkohl und Kabis, sowohl sog. Centner- als auch Blau- und Spitzkabis (sog. Zuckerhut), späte und sogen. Glaskohlrabi, Carotten und Rübli aller Art, etwas Rettige, Knollen-Sellerie, Gurken, Melonen und Kürbisse, verschiedene Kopfsalat-Sorten, besonders sogen. Trotzkopf für den Hochsommer, Neu-Seeländer-Spinat, Krauser Mangold, Lauch und Zwiebeln, Bohnen und Tomaten, Spargeln, Petersilie und alle Küchenkräuter. — Alle Blumen lassen sich jetzt ansäen, wiewohl bei den empfindlicheren grössere Aufmerksamkeit resp. Vorsicht angebracht ist.

Die Behandlung der Waschküche.

In vielen hunderten von Genossenschafts-Einfamilienhäuschen, die in den letzten 10—15 Jahren gebaut worden sind, enthält die Waschküche auch die Badeeinrichtung. Die Ausrüstung besteht aus einem Kupferwaschherd und einer Emailbadewanne. Für beide Gegenstände sind die Anschaffungskosten sehr hohe; die Behandlung derselben erfordert deshalb besondere Sorgfalt. — Nach jeder Wäsche oder nach jedem Bad, sollte deshalb die sorgsame Hausfrau, den Waschkessel entleeren und a u s t r o c k n e n, damit sich kein Wasserstein ansetzt. Das Aeussere des Herdes und des Kessels sind mit einem Petrollappen gut abzureiben. Feuerloch und Aschenbehälter sind zu reinigen. Die Aschenschublade wird man zweckmässig ebenfalls mit etwas Petrol abreiben, besonders, wenn zur Asche Wasser gelangt ist (Asche und Wasser gibt nämlich eine ätzende Lauge, die Blech angreift).

Besondere Aufmerksamkeit ist der Emaille der Badewanne zu schenken. Am besten findet die Reinigung mit Schmierseife statt. Aetzende Laugen dürfen unter keinen Umständen in der Badewanne stehen gelassen werden, sie zerstören das Email, ohne dass eine Reparatur möglich wäre.

Die Badewanne als Waschtrog zu benützen ist verwerflich, in der Regel entstehen hierbei unreparierbare Beschädigungen. Nie sollte vergessen werden, die Hahnen zu glänzen. — Die Waschküchen- und Badeeinrichtung in dieser Weise behandelt, wird stets Ordnung und Sauberkeit herrschen und die Genossenschaft vor grösseren Auslagen bewahrt bleiben. Pf.

Verbandsnachrichten - Nouvelles des Sections

Sektion Bern.

Die Sektion hat die dem Verband angehörenden Architekten aufgefordert zur Teilnahme an der Beschaffung der Planunterlagen für die Bebauung eines Terrains an der Stadtgrenze in Bümplitz mit Kleinhäusern von 2—3 Zimmern. Für diese Bebauung sind der Sektion Gelder im 2. Rang in Aussicht gestellt. Von dem Ergebnis der Arbeiten der in Wettbewerb zu einander tretenden Architekten - es soll bei der Durchführung der Anlage jeder auf Grundlage eines gemeinsam zu bestimmenden Bebauungsplanes berücksichtigt werden - wird später wieder berichtet. Im übrigen hat die Sektion ihre Hauptversammlung im Anschluss an die Delegiertenversammlung des Verbandes festgesetzt. Es sollen dabei die Statuten der Sektion den Verbandsstatuten angepasst werden.

Familienheimgenossenschaft Zürich.

Die Generalversammlung vom April 1926 hat beschlossen, die «Schweiz. Zeitschrift für Wohnungswesen» für die Mieter der Genossenschaftswohnungen als obligatorisch zu erklären. Die Genossenschaft hat bisher rund 100 Wohnungen gebaut und ist im Begriff, weitere 39 Wohnungen zu erstellen.

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich. Gruppe Zürich III.

Die Generalversammlung vom 21. April 1926 wählte in den Vorstand als Obmann für den zurückgetretenen Herrn Dr. Hans Oprecht Herrn Alex Howald, Kondukteur der Städt. Strassenbahn Zürich, für den ebenfalls ausgetretenen Gen. B. Bonnet, als Aktuar Gen. Hans Ammann, Mechaniker, als Kassierer den Gen. W. Stäubli, Kondukteur, Im Bergdörfli 10, als Beisitzer die Gen. H. Matzinger, Bankbeamter, H. Rüegger, Kondukteur, H. Schuler, Buchbinder, E. Wenger, Kaufmann, als legitimierten Einzüger den Gen. G. Nüssli, pens. Eisenbahner. W. St.

Wohnungsmarkt

Der Zürcher Wohnungsmarkt Ende 1925.

(Mitgeteilt vom Statistischen Amt der Stadt Zürich).

Das äussere Bild der Wohnungsmarktlage hat sich im Laufe des Jahres 1925 nur ganz unwesentlich verändert. Wohl ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen am 1. Dezember 1925 mit 120 etwas grösser als vor Jahresfrist (97); aber diese Zunahme vollzog sich fast ausschliesslich in den oberen Wohnungsgrössenklassen, die des Preises wegen für die breiten Bevölkerungsschichten unerschwinglich sind. Nicht weniger als 72 der leerstehenden Wohnungen haben fünf und mehr Zimmer; zudem befindet sich die Mehrzahl davon in Einfamilienhäusern, die nur käuflich erworben werden können. Von den rund 28000 vorhandenen Wohnungen mit einem bis drei Zimmern waren nur 25 oder 0,1 Prozent unbesetzt; die Hälfte dieser leerstehenden Kleinwohnungen hatte am 1. Dezember bereits einen Abnehmer gefunden, so dass sich die ganze Auswahl auf ein Dutzend Wohnungen dieser gesuchten Grössenklasse bschränkt. Von den Vierzimmerwohnungen waren 23 oder 0,2 Prozent, von den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern 72 oder 0,8 Prozent unbesetzt.

Der Gesamtvorrat an leeren Wohnungen beträgt 0,23 Prozent gegen 0,19 Prozent im Vorjahre; er reicht für eine normale Abwicklung des Mietgeschäftes bei weitem nicht aus. In der Stadt Bern waren Ende 1925 fast dreimal soviele Wohnungen leer, nämlich 348, darunter 150 Kleinwohnungen. Die Vorratsziffer betrug dort 1,3 Prozent und war etwa sechsmal grösser als in Zürich. — Ebenso unbefriedigend wie nach der Zimmerzahl ist in Zürich die örtliche Verteilung der leeren Wohnungen. Mit dem starken Vorherrschen der grösseren und Einfamilienhaus-Wohnungen hängt es zusammen, wenn von allen 120 leeren Objekten nicht weniger als 80 oder zwei Drittel in den Stadtkreisen 6 und 7 liegen, wo die Vorratsziffer 0,4 bezw. 0,6 Prozent beträgt. Der 8. Stadtkreis zählt 19 oder 0,3 Prozent, der 2. Stadtkreis 9 oder 0,2 Prozent leere Wohnungen. Dagegen wurden in den Arbeiter-Stadtkreisen 3, 4 und 5 zusammen nur sieben leere Wohnungen ausfindig gemacht, eine Zahl, die bei einem Gesamtbestand von 20 000 Wohnungen völlig bedeutungslos ist. Diese Feststellung in Verbindung mit der andern, wonach in der ganzen Stadt am 1. Dezember 1925 nur ein Dutzend mietbare Kleinwohnungen zur Verfügung stand, beweist, dass die Wohnungsnot für den Grossteil der stadtzürcherischen Bevölkerung weiterbesteht.

Wie lange wird dieser Zustand noch andauern? Wird das neue Jahr Erleichterung bringen? Fast macht es den Anschein; denn die eben abgeschlossene statistische Erhebung über die Bautätigkeit hat ergeben, dass am 1. Dezember 1925 rund 1700 Wohnungen im Bau waren, eine Zahl, die seit 1912 nicht mehr erreicht wurde. Dieses ansehnliche Angebot ist zur grössern Hälfte dem subventionierten und kommunalen Wohnungsbau zu verdanken, der über 900 Wohnungen bereitstellt. Doch hat auch die private, nicht unterstützte Bautätigkeit mit rund 800 Wohnungen einen seit der Vorkriegszeit nicht mehr beobachteten Umfang angenommen. Immerhin bevorzugt die mit eigenen Mitteln arbeitende Privatbautätigkeit den Bau von mittleren und grösseren Wohnungen und überlässt die Versorgung mit Kleinwohnungen vornehmlich den Genossenschaften und der Gemeinde. So werden von den am 1. Dezember 1925 in Angriff genommenen 845 Kleinwohnungen nur 291 ohne behördliche Unterstützung gebaut. Der Fortschritt ist nicht nennenswert, wenn man weiss, dass im Jahre 1924 rund 250 Kleinwohnungen ohne öffentliche Finanzbeihilfe erstellt wurden. Verhältnismässig gross ist das für 1926 zu erwartende Angebot an Vierzimmerwohnungen (520) und an Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern (338). Den Löwenanteil der Wohnungserstellung beansprucht mit 539 Wohnungen der 6. Stadtkreis; ihm folgen mit 270—280 Wohnungen der 3. und 7. Stadtkreis. Etwa 200 Wohnungen sollen im 2. Stadtkreis und 150—180 in den Stadtkreisen 4 und 5 fertig werden. Sehr bescheiden ist die Bautätigkeit im 8. Stadtkreis, wo rund 60 Wohnungen im Bau sind. Die Altstadt geht fast leer aus. Von sämtlichen 1700 neu entstehenden Wohnungen sind etwa 1500 zum Vermieten bestimmt. Davon wurden rund 150 im Dezember 1925 fertiggestellt; im 1. Vierteljahr 1926 sollen etwa 550, im 2. Vierteljahr etwa 450 bezugsbereit sein, und die übrigen 300 Mietwohnungen werden auf einen spätern Zeitpunkt fertig. Von den 1500 Mietwohnungen waren am Zähltag 433 bereits vermietet und weitere 27 bereits bezogen. Nahezu ein Drittel aller Mietwohnungen hatte also schon vor der Fertigstellung einen Abnehmer gefunden. Die Zahl der noch verfügbaren Mietwohnungen ist mit rund 1000 ungefähr dreimal höher als im Vorjahre, aber nicht grösser als vor zwei Jahren. Ob das am 1. Dezember 1925 sichtbare und noch verfügbare Wohnungsangebot ebenso glatt und restlos an den Mann gebracht wird wie im Jahre 1924, ist allerdings fraglich; denn es steht fest, dass das sogenannte latente Wohnbedürfnis, das sich in den Jahren 1919/23 infolge der sehr ungenügenden Wohnungsversorgung bildete, dank dem vermehrten Wohnungsangebot in den beiden letzten Jahren teilweise gedeckt werden konnte. Die Nachfrage von dieser Seite wird sich also nicht mehr so stark geltend machen wie früher. Immerhin dürften zur Befriedigung dieser alten Bedürfnisse auch heute noch mehrere hundert Wohnungen nötig sein. Ist der laufende Jahresbedarf für 1926 gleich hoch wie im Mittel der Jahre 1923/25, so werden durch ihn etwa 1000 neue Wohnungen beansprucht. Der Verlauf der Wanderungen, der unmöglich vorauszusehen ist, kann diese Zahl nach oben oder unten verändern. Soweit die etwas unsichern Faktoren (ungestilltes Wohnbedürfnis, Wanderungsverlauf) einen Schluss zulassen, schätzen wir den Gesamtabsatz im Jahre 1926 auf 1300 bis 1500 Wohnungen, sodass von dem Gesamtangebot von 1700 Wohnungen etwa 200 bis 400 Wohnungen auf dem Markte bleiben würden, wozu dann noch der bereits vorhandene Vorrat von rund 100 Wohnungen käme. Aller Voraussicht nach ist also im Jahre 1926 eine mehr oder weniger fühlbare Entspannung der Wohnungsmarktlage zu erwarten. Diese Entspannung wird sich allerdings in den verschiedenen Wohnungsgrössenklassen sehr ungleich bemerkbar machen. Kleinere und billigere Wohnungen werden auch in nächster Zukunft noch stark begehrt sein.

In den acht Nachbargemeinden der Stadt Zürich wurden am 1. Dezember im ganzen 29 unbesetzte Wohnungen gezählt, 11 mehr als im Vorjahre. Seebach meldet 11, Zollikon 7, Höngg und Kilchberg je 4 und Oerlikon 3 leere Wohnungen. In Albisrieden, Altstetten und Schwamendingen sind keine Wohnungen frei. — Im Gegensatz zu der Stadt verzeichnet der Wohnungsbau in der Umgebung einen leichten Rückgang; denn nach der Vorerhebung waren am 1. Dezember 1925 in den

acht Nachbargemeinden 204 Wohnungen im Bau gegen 237 vor Jahresfrist. 71 der neu zu erstellenden Wohnungen liegen in Oerlikon. Seebach und Zollikon bringen je etwa 30—35, Altstetten, Höngg und Schwamendingen je etwa 20 Wohnungen auf den Markt. Albisrieden und Kilchberg begnügen sich mit weniger als 10 Wohnungen.

Vom Wohnungsmarkt in Bern.

Die im November letzten Jahres durchgeführte Erhebung über den Stand des Wohnungsmarktes ergab 348 leerstehende Wohnungen, wovon 236 zu den eigentlichen Kleinwohnungen mit 2 und 3 Zimmern gehören. Dieses Vorhandesein einer eigentlichen Wohnungsreserve von 1,6 Prozent des gesamtes Wohnungsbestandes wird als höchst willkommenes Resultat der Wohnungspolitik der Stadt Bern hervorgehoben. In Befolgung dieser Politik wurden 1924 auf je 10 000 Einwohner 90,6 Wohnungen, davon 64 Kleinwohnungen gebaut und es steht damit Bern an der Spitze aller Schweizerstädte. In Basel waren nur 30,2 und in Zürich 47,7 Kleinwohnungen auf je 10 000 Einwohner erstellt worden. 1925 wurden durch verschiedene Genossenschaften, bei denen die Stadt beteiligt ist 208 Kleinwohnungen erstellt und noch im Dezember 1925 wurde der Bau von weitern 140 Wohnungen durch Abstimmung beschlossen. Von einer dieser Vermehrung des Angebotes entsprechenden Vermehrung der Nachfrage kann nicht gesprochen werden. Charakteristisch für die neuen Wohnbauprojekte ist es, dass dabei unter dem Zwang des Renditegesetzes sogar das 8-Familienhaus wieder auftaucht.

Mit dieser Vermehrung des Wohnungsangebotes sollen die Mietpreise, die allerdings in Bern auf einer ordentlichen Höhe stehen, zum Sinken gebracht werden. (Die 2-Zimmerwohnung kostet in Bern durchschnittlich 1000 Fr.). Eine solche Senkung der Mietpreise hat aber ihre Kehrseite. Neben dem genossenschaftlichen und durch die Gemeinde geförderten Wohnungsbau sind auch noch Wohnungn von Unternehmern in grösserer Zahl erstellt worden. Bei allen diesen Bauten wird heute eine Rendite des Anlagekapitals nicht erzielt. Eine Senkung der Mietpreise wird daher manchem der unfreiwilligen Hausbesitzer zur Schicksalsfrage werden, dies umsomehr, als alle diese Unternehmerkonsortien durch Bürgschaft mit einander auf Gedeih und Verderb verhängt sind. Aber auch für die Gemeinde wird ein Sinken der Mietpreise zum Verhängnis. Schon heute bestreitet die Stadt einen erheblichen Teil der Hypothekarzinse ihrer früheren kommunalen Wohnungsbauten aus den Taschen dr Steuerzahler. Ein Sinken der Zinse wird auch die Rendite der Genossenschaftsbauten drücken, an denen sie beteiligt ist, sie wird gezwungen sein einen grossen Teil dieser Bauten zu übernehmen und die Fehlbeträge wiederum aus den Steuererträgnissen zu decken. Die für die Mieter erfreuliche Senkung der Mietpreise wird somit für die schon übergenug belasteten Berner Steuerzahler höchst unerfreulich sein. Dass die Stadtfinanzen eine solche neue Belastung kaum ertragen können ist heute schon mit Sicherheit zu sagen.

Das mit Stolz verkündete Resultat der Berner Wohnungspolitik wird somit sehr unerfreuliche Folgen zeitigen, wenn nicht dem Sinken der Mietpreise eine Senkung des allgemeinen Zinsfusses entspricht. Mit einer solchen ist aber keineswegs zu rechnen. Unsere ganze Wirtschaft dreht sich heute um den Zins, dies verhindert, dass die Klasse der Mieetr entlastet werden kann, ohne eine Schädigung des ganzen Baugewerbes und eine neue Belastung der Allgemeinheit in Form von Steuern.

H. H.

Biel. Eine offizielle Statistik über die Bautätigkeit in Biel gibt ein interessantes Bild der baulichen Entwicklung der Stadt im Jahre 1925. Es wurden im Jahre 1925 dem städtischen Bauamt im ganzen 219 Baugesuche für 254 Objekte eingereicht. Davon wurden abgewiesen 2, zurückgezogen 6 und im Jahre 1925 nicht begonnen 32, sodass im ganzen 214 Bauobjekte zur Ausführung gelangten. Zu diesen kommen 13 weitere Bauten, für die die Baugesuche schon in den Jahren 1923 und 1924 eingereicht worden waren, die aber erst 1925 zur Ausführung gelangten. Somit beträgt die Zahl der Neubauten im verflossenen Jahr in Wirklichkeit 227. Von den insgesamt 339 neuen Wohnungen sind: Einzimmerwohnungen 3, Zweizimmerwohnungen 31, Dreizimmerwohnungen 187, Vierzimmerwohnungen 92, Fünfzimmerwohnungen 17, Sechszimmerwohnungen 4, Neunzimmerwohnungen 3, Zehn- und Mehrzimmerwohnungen 1. Durch Umbau und Abbruch sind 29 ältere Wohnungen verschwunden, sodass der reine Zuwachs an Wohnungen 310 beträgt. Am 31. Dezember 1925 waren in Notwohnungen noch 36 Familien untergebracht. Es ist ohne weiteres klar, dass die starke Vermehrung der zur Verfügung stehenden Wohnungen auf den Wohnungsmarkt eingewirkt hat. Bei den gegenwärtigen Verhältnissen für den Wohnungsbau ergaben sich natürlich für Wohnungen in Neubauten auch bei knapper Berechnung der Gestehungskosten Mietzinse, die bei der gegenwärtigen Verdienstverhältnissen einer grossen Zahl von Mietern als unerschwinglich erscheinen mussten. Das ist die Erklärung für die sehr grosse Differenz zwischen den Mietzinsen für Wohnungen in ältern Gebäuden und in Neubauten. Dies zeigte sich am ausgesprochensten bei dem gebräuchlichsten Wohnungstyp, der Dreizimmerwohnung, dem über 55 Prozent aller neuen Wohnungen angehören. Für solche Dreizimmerwohnungen werden nach den Bekanntmachungen des städtischen Wohnungsamtes Mietzinse per Jahr verlangt, die von 780 Fr. für Wohnungen in ältern Gebäuden bis auf 1800 Fr. für Wohnungen mit komfortabler Einrichtung in Neubauten gehen. Dieser grosse Preisunterschied bringt es mit sich, dass teure neue Wohnungen schwer Absatz finden und dass bei Abschliessen von Mietverträgen für solche Objekte an verschiedenen Orten Zinsreduktionen vorgenommen werden mussten. Anderseits sind für Wohnungen in älteren Gebäuden auf 1. Mai Mietzinserhöhungen vorgenommen worden. Es wird auf diese Weise ein Mittelweg eingeschlagen und so in wirtschaftlich natürlicher Weise ein Ausgleich geschaffen. Dies erscheint umso notwendiger, als es den Anschein hat, dass die Bautätigkeit auch in den nächsten Jahren noch weiter andauern werde und also noch weiterhin mit einer völlig genügenden Wohnungsproduktion gerechnet werden kann. Anderseits zeigt sich bei einer grossen Zahl von Mietern der Wunsch, besser als früher zu wohnen. Die Erfüllung dieses Wunsches bringt natürlich eine Mehrbelastung für Mietzins und muss zu einer Umgestaltung des Haushaltungsbudgets führen, da die wenigsten in der Lage sind, ihre Einnahmen entsprechend dem höhern Mietzinse erhöhen zu können.

N. Z. Z.

Zur Generalversammlung.

Wir laden nochmals zu reger Beteiligung an der Generalversammlung ein, welche Samstag, den 8. Mai, **abends 5 Uhr im Vortragssaal des Kunstgewerbemuseums** (Landesmuseumsgebäude beim Hauptbahnhof) abgehalten wird. Am selben Ort wird der **öffentliche Vortrag** von Herrn Stadtbaumeister Herter in Zürich abends 8¼ Uhr stattfinden.

Für die **Besichtigung der neueren Wohnkolonien,** Sonntag, den 9. Mai, vorm. 9½ Uhr, wird um **baldige** Anmeldung beim Verbandspräsidenten für eine der 3 Besichtigungspruppen gebeten, mit Rücksicht auf die Bestellung der Gesellschaftsauto. Besammlung und Abfahrt erfolgt auf dem **Platz neben dem Landesmuseumsgebäude,** beim Eingang in die Platzpromenade (neben dem Hauptbahnhof, Limmatseite).

Wir machen die Delegierten und Gäste sodann darauf aufmerksam, dass gegenwärtig im Kunstgewerbemuseum Zürich eine **Ausstellung** zu sehen ist, welche das lebhafte Interesse, besonders auch unserer Kreise verdient: Kunstgewerbe aus der Pariser Ausstellung 1925, Dänemark, England, Frankreich, Holland, Italien, Oesterreich, Polen, Tschechoslowakei, Schweden. 11. April bis 24. Mai 1926. — Die Ausstellung ist von 10—12 und 2—6 Uhr (Sonntags 10—12 und 2—5 Uhr) unentgeltlich zu besichtigen.

Der heutigen Nummer liegt ein Einzahlungsschein für ein Jahresabonnement bei. Wir bitten ihn gefl. auszufüllen.

Bei den Lesern, die ihn nicht zu benützen wünschen, werden wir uns erlauben, den Abonnementsbetrag per Nachnahme zu erheben.

Einen Kurs über moderne Wohnungsprobleme veranstaltet die Volkshochschule Zürich. Beginn am 3. Mai. Anmeldungen sind zu richten an das Sekretariat der Volkshochschule im Hause zur Meise, 1. Stock. — Dozenten sind die Herren: Karl Brüschweiler, Chef des stat. Amtes, Sigg, Fabrikinspektor, Prof. Dr. v. Gonzenbach, Dr. Gampler.

H. EBERLE, Architekt, ZÜRICH
ALBISSTRASSE 24
INDUSTRIE- UND WOHNUNGSBAU
EXPERTISEN :-: VERWALTUNGEN