**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 4 (1929)

**Heft:** 5

**Artikel:** Grossiedlung mit Konsumbetrieb : neue Wege zum billigen Wohnungsbau?

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-100384

**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:** 22.07.2025

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

im Baugewerbe, Rechnungsprüfungsstelle für Baugenossenschaften, Wohnberatungsstelle, Gesetz über den amtlichen Wohnungsnachweis und Bestrafung des Mietwuchers etc. Ein Teil dieser Fragen wurde auf das neue Geschäftsjahr zur eingehenden Behandlung verschoben.

Im Zentralvorstande war unsere Sektion vertreten durch die Herren Straub, Blank und Bodmer.

Gemeinsame Besichtigungen fanden 2 statt und zwar die Kolonie «Letten» der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich, wobei speziell der Fernheizung und der elektrischen Küche Aufmerksamkeit geschenkt wurde; sodann die Kolonie Waidberg der gemeinnützigen Baugenossenschaft Waidberg.

Der Anteil der Sektion Zürich am Fonds de roulement von Fr. 70 000.— wurde im Berichtsjahre an folgende Genossenschaften verteilt: Mieterbaugenossenschaft Wädenswil, allgemeine Baugenossenschaft Luzern, Vrenelisgärtli Zürich, Heimstättengenossenschaft Winterthur und Familienheimgenossenschaft Zürich.

Ueber den Wohnungsmarkt und die Bautätigkeit gibt die bereits in den Tageszeitungen abgedruckte Mitteilung des statistischen Amtes der Stadt Zürich interessanten Aufschluss. Von einer Entspannung des Wohnungsmarktes kann noch nicht gesprochen werden. Ob eine solche bis Ende 1929 eintreten wird, ist fraglich. Neue Wohnungen werden bis Ende 1929 ca. 3200 erstellt werden. Damit wird aber ein als normal angesehener Leerwohnungsbestand von 1½% noch nicht erreicht.

Anlässlich der Volksabstimmung vom 3. März 1929 betreffend das Gesetz über den amtlichen Wohnungsnachweis und die Bestrafung des Mietwuchers hat sich der Sektionsvorstand in der Presse für die Annahme des Gesetzes eingesetzt. Das Abstimmungsergebnis ist trotz der grossen Gegenpropaganda erfreulich und wir dürfen bei künftigen Volksentscheiden hinsichtlich der Annahme der für die Verbesserung im Wohnungswesen notwendigen gesetzlichen Bestimmungen getrost in die Zukunft blicken.

Der Mitgliederbestand unserer Sektion nahm 1928 total um 6 zu und ergibt folgende Verteilung:

| | 1927 | 1928 |
|---|---|---|
| 1. Baugenossenschaften | 32 | 40 |
| 2. Firmen | 18 | 15 |
| 3. Stadt und Kanton Zürich und Gemeinden | 3 | 5 |
| 4. Private Einzelmitglieder | 84 | 83 |

Diese Aufstellung zeigt, dass der Zuwachs der Baugenossenschaften 8, derjenige der Gemeinden 2 beträgt, während die Firmen um 3 und die Einzelmitglieder um 1 zurückgingen. Es ist zu erwarten, dass die pro 1929 unter den Firmen und Einzelmitgliedern in Aussicht genommene Werbung speziell den letztgenannten Mitgliederkategorien einen nennenswerten Zuwachs bringen werde.

Von den Baugenossenschaften, die unserer Sektion angeschlossen sind, geben wir nachfolgend noch den Wohnungsbestand und die Mitgliederzahl per Ende 1928 an:

| | Baugenossenschaften | fertige Wohnungen | im Bau begriffene Wohng. | Mitgliederbestand |
|---|---|---|---|---|
| Platz Zürich | 23 | 4147 | 647 | 13860 |
| Kanton Zürich ausser Stadt | 12 | 716 | 125 | 1589 |
| Auswärtige | 5 | 375 | 64 | 1197 |
| Total | 40 | 5238 | 836 | 16546 |

Setzt man nun den Erstellungswert einer Wohnung mit durchschnittlich Fr. 20 000.— ein, so ist in diesen Genossenschaftsbauten ein Kapital von über 120 Millionen Franken investiert. Und nimmt man ferner das von den Genossenschaftern einbezahlte Kapital mit durchschnittlich 8% an, so ergibt sich ein einbezahltes Kapital von über 9½ Millionen Franken.

Diese Zahlen zeigen klar, welche Bedeutung dem gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbau zukommt und lassen immer mehr einen festen Zusammenschluss dieser Genossenschaften zur Lösung und Verfolgung der allgemeinen Fragen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues als wünschenswert erachten. Wir möchten daher auch bei dieser Gelegenheit die der Sektion noch fernstehenden gemeinnützigen Baugenossenschaften zum Beitritte in unsere Sektion einladen.

# Grossiedelung mit Konsumbetrieb

In Heft 6 des 11. Jahrganges 1929, der «Baugilde» wird über folgendes interessante Projekt für eine grosse Siedelung bei Berlin berichtet:

Der Wohnungsbau aus öffentlichen Mitteln reicht zur Befriedigung des Bedarfes bei weitem nicht aus. Die ohne Hauszinssteuer erbauten Wohnungen sind jedoch so teuer, dass sie von der Mehrzahl der Wohnungssuchenden nicht bezahlt werden können. Soll daher der Wohnungsnot abgeholfen werden, müssen neue Wege zur Verbilligung des Bauens und vor allem zu seiner Finanzierung gefunden werden.

Der in Berlin neugegründete Verein «Gross-Siedlung E. V.» glaubt, eine geeignete Lösung gefunden zu haben. Im Süden Berlins, etwa 25 km vom Potsdamer Bahnhof entfernt, soll eine Gross-Siedlung mit 5400 Wohnungen für ungefähr 24 000 Menschen entstehen: Mietwohnungen, Reihenhäuser, freistehende Einfamilienhäuser und Ledigen-Wohnungen. Die Gesamtkosten sind mit 44 Millionen RM. veranschlagt.

Die Seele des Siedlungsunternehmens wird ein Zentralkraftwerk sein, das elektrischen Strom (man kocht dort auch elektrisch) und unter Ausnutzung des Turbinendampfes Warmwasser sowie Wärme und Kraft für die angegliederte Zentralwäscherei liefert. Versorgt dieses Werk die Siedlung mit den nötigen Energien, so soll es gleichzeitig das Unternehmen mit Geld versorgen. Der Ueberschuss des Kraftwerkes ist auf Grund der rationellen Ausnutzung der Betriebsstoffe auf jährlich 1,7 Millionen RM. errechnet. Dazu hofft man, 1 Million Ueberschüsse aus den übrigen Konsumbetrieben (Wäscherei, Lebensmittelhandlungen, Verkaufsstellen für Kleider usw., Lichtspieltheater, Krankenhaus) herauszuwirtschaften, die der Vermieter zum Teil in eigener Regie betreiben, zum Teil verpachten will. Das sind zusammen 2,7 Millionen, die zur Verzinsung des Anlagekapitals verwendet werden sollen. Es blieben dann nur noch ungefähr 1,7 Millionen jährlich durch Mieten aufzubringen. Das ergibt einen Durchschnittspreis von RM. 8,5 pro qm im Jahr.

**Neue Wege zum billigen Wohnungsbau?**

Bei sozialer Staffelung dieses Preises von RM. 7,5 bis 11 liessen sich dann Mieten ermöglichen, die nahezu dem Friedensverhältnis entsprechen.

Eine Mietwohnung von 61 qm soll z. B. RM. 460, eine solche von 107 qm RM. 970 im Jahr kosten; ein Einfamilien-Reihenhaus RM. 1210 und ein freistehendes Einfamilienhaus von 138 qm RM. 2400.

Das sind erstaunlich niedrige Sätze. Dieses Finanzierungs-System beruht auf Berechnungen des Dipl.-Ing. Stephan G. Fischer. Fischer ist Mitarbeiter von Prof. Walter Gropius, nach dessen Entwürfen die Bauten unter Mitwirkung von Architekt F. Paulsen ausgeführt werden sollen. Ist erst die ganze Siedelung — man schätzt 20 Jahre nach der Fertigstellung — in den Besitz der Bewohner übergegangen, so würde eine ganz neuartige Körperschaft mit Selbstverwaltung entstehen.

Das Projekt ist in seiner Grundidee zweifellos neuartig und interessant. Fraglich bleibt vorerst, ob es gelingt, die zu seiner Verwirklichung nötigen Millionen zu bekommen. Sie sollen zu zwei Drittel aus dem Ausland, zu ein Drittel im Inland aufgebracht werden. Voraussetzung ist ferner, dass es dem Siedlungsverein gelingt, die nötigen Verkehrsverbindungen von der neuzuerbauenden Siedlungsstadt nach Berlin zu schaffen. Es ist geplant, Züge in eigener Regie auf der Reichsbahnstrecke fahren zu lassen. Endlich sucht der «Grosssiedlung E. V.» vorerst noch die 5400 Mitglieder, die einst Bewohner der neuen Stadt werden wollen. Diesen Wunsch werden zweifellos Tausende haben, aber sie werden Sicherheiten dagegen verlangen, dass sie — falls die Konsumbetriebe nicht den erwarteten finanziellen Erfolg haben — nicht als «stille Reserve» haftbar gemacht werden können.

Man wird also die weitere Entwicklung dieses Planes vorerst einmal abwarten müssen.»