Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 8 (1933)

Heft: 5

Artikel: Soll der gemeinnützige Wohnungsbau durch den Staat finanziert werden?

Autor: Ruf, W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100798

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: 14.07.2025

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

ZÜRICH MAI 1933 8. Jahrg. Nr. 5

DAS WOHNEN
SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN
OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.–; Ausland Fr. 7.50
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Millimeterzeile

Erscheint monatlich einmal

Verlag und Redaktion: NEULAND-VERLAG A.-G ZÜRICH 4, Stauffacherstraße 45

Soll der gemeinnützige Wohnungsbau durch den Staat finanziert werden?

Von Dr. W. Ruf, Basel.

Immer noch steht das *Mietzinsproblem* im Vordergrunde der Tagesinteressen. Trotz mannigfacher Versuche, den Mietzins zu senken, wie zum Beispiel durch Mieterstreik, Ausübung eines starken öffentlichen Druckes, Projektierung einschneidender gesetzlicher Maßnahmen, so hat sich doch immer wieder herausgestellt, daß eine Herabsetzung der Mieten im allgemeinen nur dann stattfindet, wenn der Hausbesitzer durch den Zwang der Verhältnisse im eigenen Interesse dazu gezwungen wird, das heißt dann, wenn ein bestimmter *Wohnungsüberschuß* da ist.

Die in den Jahren nach dem Kriege überall sehr stark einsetzende Bautätigkeit hat bis heute in manchen Orten zu einem schon sehr fühlbar werdenden Wohnungsüberschuß geführt. Die Bautätigkeit oder deren Förderung lag bekanntlich in den Händen von Privaten, Gemeinden, Staat und Genossenschaften. Bund, Kantone und Gemeinden beteiligten sich an dem Bau von Häusern insofern, als sie in Form des kommunalen Wohnungsbaues selbst Wohnungen erstellten oder durch Gewährung von verbilligten Darlehen und Subventionen à fonds perdu die Erstellung von Wohnungen erleichterten. Diese Unterstützung des Bundes, der Kantone und Gemeinden waren jedoch nur als *Notmaßnahmen* gedacht. Es galt, einer sehr stark angeschwollenen *Arbeitslosigkeit* durch die Schaffung von Arbeit entgegenzutreten und der *Wohnungsnot*, die vor allem die minderbemittelten Kreise sehr hart traf, zu begegnen. Mit dem Eintritt normaler Zeiten und mit der beginnenden Sättigung des Wohnungsmarktes versiegten langsam die Finanzquellen des Bundes, der Kantone und Gemeinden.

Es erhebt sich nun die Frage, wie weit soll die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch den Staat in der *heutigen Zeit*, in der keine Wohnungsnot mehr herrscht, gehen. Denn heute liegen die Dinge insofern anders, als wir einen ansehnlichen Wohnungs*überschuß* haben, während bis vor wenigen Jahren ein bedeutender Wohnungs*mangel* vorhanden war, eine Tatsache, die, wie wir weiter unten noch sehen werden, zur Beantwortung der vor uns liegenden Frage nicht ohne Bedeutung ist.

Bevor wir uns jedoch über den Grad der Finanzierung des Wohnungsbaues durch die öffentlichen Körperschaften aussprechen, soll entschieden werden, ob der Staat selbst bauen soll in Form des kommunalen Wohnungsbaues oder ob er die Erstellung und Besitzergreifung der zu erstellenden Bauten den gemeinnützigen Baugenossenschaften, die er mit Subventionen und verbilligten Darlehen unterstützen kann, überlassen soll. Hier ist nun zu sagen, daß die mannigfachen praktischen Erfahrungen zugunsten der *gemeinnützigen Baugenossenschaften* sprechen. — Dem kommunalen Wohnungsbau fehlen noch Momente, die eine Genossenschaft hat: Während der Mieter beim kommunalen Wohnungsbau keinen persönlichen Anteil an der Wohnung besitzt und es anstatt mit einem privaten mit dem staatlichen Hausbesitzer zu tun hat, ist er in einer gemeinnützigen Baugenossenschaft Glied einer Gemeinschaft, der er durch seine Lebensführung sein ganzes Verhalten als Mieter und Miteigentümer der Wohnung verantwortlich ist. An Stelle der *nur geldlichen Bindung* an die Gemeinde- und Staatskasse im kommunalen Wohnungsbau tritt bei den Genossenschaften ein geistiges Band zwischen Wohnungsinhaber und Genossenschaft. Gewöhnlich wird diese persönliche Bindung und Zusammenarbeit durch die Einrichtung eines *konsumgenossenschaftlichen Ladens* noch erweitert. Die Zusammenarbeit von Konsum- und Wohngenossenschaft, diesen beiden *Eckpfeilern der Konsumentenbewegung*, bietet eine Lösungsmöglichkeit der ganzen Wohnungsfrage. Es sind dazu schon sehr erfreuliche Ansätze in Basel und Zürich vorhanden.

In *materieller Hinsicht* ist der genossenschaftliche Wohnungsbau dem staatlichen mindestens ebenbürtig. Denn auch der erstere garantiert die Bereitstellung möglichst billiger Wohnungen und die Gewährung geregelter und gerechter Mietverhältnisse. Soweit vom Staat verbilligte Darlehen und Subventionen gegeben werden, werden auch die Genossenschaften für die richtige Verwendung dieser Gelder alle Gewähr leisten, zumal ja den Behörden im allgemeinen noch ein *Kontrollrecht* eingeräumt wird. Die Streitfrage, die nicht so leicht zu entscheiden ist, ist jedoch: *Wie weit* soll diese Unterstützung gehen, *wann* soll sie eingreifen und *wem* soll sie zuteil werden. Entscheidende Kriterien zur Beantwortung dieser Fragen sind *Lage des Wohnungsmarktes, Mietzinsverhältnisse und Einkommensgestaltung der Mieter.*

Zu den *Eingriffen des Staates* in die Wohnverhältnisse, die oft schon eine sehr weitgehende Form angenommen hatten, ist im allgemeinen zu sagen, daß bei übersetzten Mietzinsen, bei ausgesprochener Wohnungsnot, bei Vorhandensein einer Schicht von Mietern, deren

Einkünfte zur Bestreitung der Kosten für eine gesunde und der Größe der Familie entsprechende Wohnung nicht ausreichen, der Staat oder die Gemeinde einzuspringen hat. Die ausschließliche Ueberlassung des Wohnungsmarktes an das bekannte Spiel von Angebot und Nachfrage bis zur Rückkehr sogenannter normaler Verhältnisse ist auf Grund der bisherigen Erfahrungen verfehlt.

Wie hoch wären die Mieten noch gestiegen, wenn zum Beispiel Zürich nicht energisch und zielbewußt durch eine großzügige Wohnungspolitik der Wohnungsnot Einhalt geboten hätte? Wer hätte all den Minderbemittelten in der Zeit der unaufhörlich steigenden Mietzinse Wohnungen zu für sie annehmbaren Bedingungen verschafft, wenn der Staat nicht helfend eingesprungen wäre? Wenn nicht Bund, Kantone und Gemeinden Darlehen und Subventionen gegeben hätten, so hätte das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen nicht eine solche Entwicklung nehmen können. Die Vorteile, die dadurch Hunderten und Tausenden von Mietern zuteil wurden, sind anerkannt. Auch der Druck auf die allgemein überhöhten Mietzinse blieb unverkennbar. Und wie sogar heute noch dieser Druck offensichtlich ist, ergibt sich daraus, daß die Genossenschaften, trotz Mietzinssenkungen bei privaten Hausbesitzern, im allgemeinen wenig leerstehende Wohnungen aufzuweisen haben. Die öffentliche Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues erwies sich also als eine *entschiedene Wohltat.*

Und dies vor allem in den Jahren großer *Arbeitslosigkeit* zu Beginn der 20er Jahre. Es liegt deshalb auch heute die Versuchung nahe, den Wohnungsbau als krisenmilderndes Mittel und besonders als Maßnahme zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit zu fordern. Vor dieser Auffassung ist zu warnen. Auch auf dem Wohnungsmarkte beginnt sich die Krise immer stärker abzuzeichnen. Diese hat schon die Dreizimmerwohnungen und bis zu einem gewissen Grade sogar die Zweizimmerwohnungen erfaßt. Da die Mieter sich den veränderten Verhältnissen immer mehr anpassen müssen, wird der Reiz, die alte Wohnung zugunsten einer Genossenschaftswohnung aufzugeben, immer kleiner und damit die Gefahr, daß die neuerstellten Wohnungen leer bleiben, immer größer.

Man hat berechnet, daß zur marktmäßigen Regulierung der Mietpreise ein Leerwohnungsbestand von etwa 2 Prozent für alle Wohnungskategorien nötig ist und daß ein Mehr an Wohnungen zu einer für alle Teile sehr unerwünschten Krise führen kan. Man beachte hierzu die sehr bemerkenswerten Ausführungen von Emil Klöti, Stadtpräsident von Zürich, im »Volksrecht« Nr. 66, 1932.

Die Erstellung neuer Wohnhäuser als Mittel im Kampfe gegen die Arbeitslosigkeit erscheint also in der heutigen Zeit nicht ratsam. Auf alle Fälle ist die Errichtung von Wohnbauten nur dort ein wirklich krisenmilderndes Mittel, wo noch ein wirklicher Mangel an Kleinwohnungen für den Arbeiter- und Mittelstand besteht.

Was nun die *Höhe des Einkommens der Mieter* anbelangt, so hat der Staat gegenüber Minderbemittelten schon mehr oder weniger überall gewisse Verpflichtungen übernommen. Durch Mietzinszuschüsse oder Bau verbilligter Wohnungen mittels Subventionen à fonds perdu hat er vielen ein einigermaßen gesundes und den Einkommensverhältnissen angepaßtes Heim verschaffen können.

Solange wir nicht in einer Wirtschaftsordnung leben dürfen, die allen ermöglicht, einen genügenden Lebensunterhalt selbst zu verdienen, wird es Pflicht jeder staatlichen Fürsorge bleiben müssen, denjenigen, die vom Erwerb der für ihr Leben notwendigen Dinge ausgeschlossen sind, zu helfen. Daß hierbei auch auf die Familien mit vielen Kindern besonders Rücksicht genommen werden muß, ergibt sich schon aus Erwägungen moralischer, hygienischer und bevölkerungspolitischer Natur. Die beste Hilfe für diese Familien bietet, was die Beschaffung von Wohngelegenheit anbelangt, entschieden die *genossenschaftliche Ansiedelung für kinderreiche Familien,* wie wir ja schon einige sehr gute verwirklichte Beispiele besitzen. Diese Form der Unterstützung durch billige Wohnungen in genossenschaftlichen Wohnkolonien ist der Gewährung von Mietzinszuschüssen, die an die Besitzer der oft unhygienischen, in großen luft- und sonneleeren Häuserblöcken sich befindlichen Wohnungen abgeführt werden müssen, auf alle Fälle vorzuziehen.

Bei *normalem Einkommen* muß die staatliche finanzielle Unterstützung unterbleiben. Da der Staat, wenn er die nötige staatspolitische Klugheit besitzt, an der Gründung von Genossenschaften ein eminentes Interesse haben sollte, so sollte es ihm nicht ganz unmöglich gemacht werden, etwas zur Förderung der Baugenossenschaftsbewegung zu tun. Wir denken hier zum Beispiel an die Zugänglichmachung von Hypothekardarlehen durch staatliche Versicherungskassen, Kantonalbank, Versicherungsanstalten usw., weiterhin durch Gewährung des Baurechtes.

Es darf sich hier also auf keinen Fall um direkte Subventionierung handeln, sondern nur um Erleichterungen, die der Staat ohne direkte finanzielle Einbuße zur Ermöglichung der Gründung gemeinnütziger Baugenossenschaften gewährleistet.

Die mit normalen Einkommen Bedachten sind auf den Weg der *genossenschaftlichen Selbsthilfe* verwiesen. Es sind hier schon sehr beachtenswerte Ansätze vorhanden. Es sei nur an die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch den Allgemeinen Consumverein beider Basel und neuerdings der Genossenschaftlichen Zentralbank in Basel und den Lebensmittelverein in Zürich erinnert. Wir sehen die Lösung durch den Zusammenschluß von Wohngenossenschaften und Konsumgenossenschaften. Bis heute hat sich ihre Zusammenarbeit für beide Teile sehr bewährt. Deshalb muß dieser Weg auch weiter beschritten werden, um so eine einigermaßen befriedigende Lösung zu finden.

Zusammenfassend stellen wir also fest, daß die staatliche Unterstützung des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaues in folgenden Fällen zu bejahen ist:

1. Bei Wohnungsnot.
2. Wenn das allgemeine Mietzinsniveau die Forderungen einer objektiv gerechtfertigten und auf der Grundlage der üblichen Normen erfolgten Mietzinsberechnung nicht erfüllt, das heißt übermäßig erhöht erscheint.
3. Zur Milderung der Arbeitslosigkeit, wenn dadurch kein anormaler Wohnungsüberschuß geschaffen wird.
4. Für minderbemittelte Familien, vor allem minderbemittelte kinderreiche Familien.

In normalen Zeiten soll nur die zuletzt genannte Kategorie unterstützt werden. Für die übrigen Mieterkategorien wird die Gewährung gewisser Erleichterungen durch den Staat vorgeschlagen, während im übrigen der Weg der Selbsthilfe beschritten werden muß, wobei ein möglichst enger Zusammenschluß der bestehenden Genossenschaftsorganisationen vor allem der Konsum- und Wohngenossenschaften erfolgen soll.