

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 20 (1945)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Baugenossenschaften und Bodenspekulation  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101689>

### **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:** 22.01.2025

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

Dreizimmerhaus im Arbestal



Familienheimgenossenschaft

## WOHNUNGSNOT UND WOHNUNGSBAU

### Bauen in Kriegszeiten

Mitteilung Nr. 1 des Pressedienstes SIA. und SBV.

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein und der Schweizerische Baumeisterverband haben in Verbindung mit dem Kriegs-Industrie- und -Arbeitsamt, Sektion für Baustoffe und dem Delegierten für Arbeitsbeschaffung einen *Pressedienst* für Bauen in Kriegszeiten geschaffen. Dieser soll die Fachleute des Baugewerbes und weitere interessierte Kreise darüber aufklären, was und in welcher Weise mit den heute noch zur Verfügung stehenden rationierten und kontingentierten Baumaterialien gebaut werden kann und wo Ausweichmöglichkeiten bestehen. Das Stocken der Kohleneinfuhr zwingt, mit den noch vorhandenen Vorräten an Kohlen und Baumaterialien so hauszuhalten, daß die Vorräte nicht vor Ende 1946 aufgebraucht werden. Dies bedingt eine erhebliche Kürzung der bisher üblichen Zementzuteilung und die Verbrauchlenkung von Bausteinen und Dachziegeln sowie eventuell weiteren Baustoffen. Eine Lockerung der Rationierung und Kontingentierung ist nur möglich, wenn vor Ende 1946 namhafte Quantitäten von Kohle eingeführt werden können.

Der Pressedienst hat keinen Einfluß auf die Verteilung der vorhandenen Vorräte, denn diese Verteilung wird von den zuständigen kriegswirtschaftlichen Instanzen vorgenommen.

### Baugenossenschaften und Bodenspekulation

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen stellt mit Beunruhigung fest, daß bereits zu Stadt und Land eine eigentliche Wohnungsnot besteht, daß aber andererseits die Knapp-

Das dringendste Problem bedeutet heute die Aufrechterhaltung des Wohnungsbaues. Im Jahre 1945 soll ungefähr die gleiche Anzahl von Wohnungen wie im Jahre 1944 erstellt werden können. Die entsprechenden Wohnbaukontingente sind den Kantonen bereits mitgeteilt worden. Pro Wohnung sind folgende Zuteilungen vorgesehen:

*Zement*: 1,8 bis 3,5 Tonnen.

*Rundeisen*: aus dem Handel 125 bis 350 Kilogramm.

*SS-Stahl*: ab Lager der Fabrikanten von Fertiggelästen 80 Kilogramm.

*Profileisen* wird in der Regel für den Wohnungsbau nicht zuteilt. Die Zementzuteilung ist abgestuft nach der Zimmerzahl und nach dem Charakter des Bauwerkes (Einfamilien-Siedlungshaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus). Außergewöhnlichen Verhältnissen des Baugrundes kann ausnahmsweise in engem Rahmen Rechnung getragen werden. Für Jauchegruben und Kläranlagen bei Siedlungsbauten können 0,5 Tonnen pro Wohnung zusätzlich bewilligt werden, wobei jedoch Fertigkonstruktionen zu bevorzugen sind. Im Interesse der Arbeitsbeschaffung für das Gewerbe im allgemeinen können für Einfamilienhäuser in besserer Ausführung mit einer Bausumme von mehr als 100 000 Franken bis zu 5 Tonnen Zement bewilligt werden.

heit an Bauland (vor allem in der Umgebung größerer Ortschaften) jetzt schon in zahlreichen Fällen zu einer unerträglichen Steigerung der Landpreise in spekulativem Kauf und

Verkauf geführt hat. Die Folge dieser Entwicklung wird unweigerlich darin bestehen, daß die Belastung der notleidenden Mieterschaft, vor allem der minderbemittelten Bevölkerungskreise, über das tragbare Maß hinaus steigen wird.

Angesichts dieser Entwicklung, deren Weiterschreiten ohne Zweifel zu starken Erschütterungen führen müßte, erwartet der Verband von den Behörden sowohl des Bundes als auch der Kantone und Gemeinden, daß sie alle Möglichkeiten ausschöpfen, um das spekulative Moment beim Kauf und Verkauf von Bauland auszuschalten.

Als Maßnahmen, die geeignet sind, auf die Erreichung dieses Zieles hinzuwirken, und die daher möglichst in allen betroffenen Gemeinwesen zur Anwendung kommen sollten, kommen in Frage:

1. Die Aufstellung von Bauzonenplänen seitens der Gemeindebehörden, mit genauer Festlegung der höchstens gestatteten Wohndichte.
2. Die Abschöpfung unangemessener Verkaufsgewinne durch eine kräftige Grundstückgewinnsteuer.
3. Der systematische Aufkauf und wenn nötig die Expropriation

noch vorhandener unüberbauter Landparzellen durch die Gemeinde.

4. Die Abgabe des in der Hand der Gemeinde befindlichen Baulandes zum Selbstkostenpreis an den nichtspekulativen Wohnungsbau.
5. Die ausreichende Subventionierung des nichtspekulativen Wohnungsbaues bis zu einem Zeitpunkt, da ein ausreichender Leerwohnungsstand erreicht ist.
6. Die Verunmöglichung der spekulativen Verwertung subventionierter Wohnungsbauten durch das Mittel der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, eventuell dasjenige des Baurechtes. Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sollen als Sanktion auch das Kaufrecht der subventionierenden Behörden enthalten.

Der Verband tritt im übrigen für die Bestrebungen ein, die eine gesetzliche Regelung ähnlich derjenigen des neuen landwirtschaftlichen Bodenrechtes auch für die der Befriedigung des Wohnbedürfnisses dienenden Liegenschaften fordern.

(Entschließung vom Frühling 1944.)

## GENOSSENSCHAFTEN AN DER ARBEIT

### Aus dem 17. Geschäftsbericht der Genossenschaftlichen Zentralbank über das Jahr 1944

Da die *Liquiditätsvorsorge* bekanntlich nicht erst dann beginnen darf, wenn Ansprüche an ein Institut gestellt werden, sondern da sie den leitenden Gedanken jeder vorsichtigen Bankpolitik bildet, ist ihr unter den heutigen Umständen spezielle Aufmerksamkeit zu schenken.

Von entscheidendem Einfluß bei der richtigen Lösung dieser für uns besonders aktuellen Frage ist natürlich die *Zinspolitik*. Sie muß zumal auf der Passivseite ganz auf dieses Ziel abgestimmt sein, damit eine Anlage möglich ist, die nicht nur Sicherheit, sondern auch innere Flüssigkeit gewährleistet, die aber darum naturgemäß weniger Ertrag abwirft. Die Beachtung dieses Grundsatzes ist für uns von ausschlaggebender Wichtigkeit. Infolgedessen darf man in unseren Kreisen nicht vergessen, welche verhängnisvolle Folgen sich aus einer unrichtigen Verwendung der — aus dem in Gang befindlichen Abbau der Lager — zurückfließenden Gelder mit der Zeit zwangsläufig ergeben müßten, und welche enge Grenzen dadurch gerade für uns jedem Entgegenkommen in Zinsfragen gestellt sind.

Die Zinspolitik unseres Institutes darf daher nur unter diesem Gesichtswinkel betrachtet werden. Unsere Bank läßt sich nicht von übertriebenem Erwerbssinn, sondern ausschließlich von der Erkenntnis ihrer Aufgabe, der Zusammenhänge und der Verantwortung gegenüber dem angeschlossenen Wirtschaftsgebiet leiten, und sie bleibt sich bewußt, daß die Zinspolitik für die gesamte schweizerische Konsumvereinsbewegung in jeder Hinsicht von hoher Bedeutung ist. Die richtige Lösung bietet um so geringere materielle Schwierigkeiten, als die meisten Konsumvereine nicht auf geringfügige Zinsdifferenzen angewiesen sind und infolgedessen ihre eigene Liqui-

dität ruhig ohne Rücksicht auf den Ertrag ihrer freien Gelder technisch einwandfrei aufbauen können. Sie hat aber psychologisch zur Voraussetzung, daß man allseits bereit ist, im Interesse der wirtschaftlichen Sicherstellung des Ganzen, die sich daraus ergebenden Konsequenzen auch für das eigene Verhalten zu übernehmen.

Ihrer Zweckbestimmung gemäß sind von unserer Bank auch im vergangenen Jahre neuerdings beträchtliche Mittel zur *Förderung des Wohnungsbaues* eingesetzt worden. Dank dieser Finanzierung mit Baukrediten und später hauptsächlich I. Hypotheken konnte die Erstellung von total 724 Wohnungen ermöglicht werden, wobei wir verschiedentlich befreundete Institute zur Mitwirkung an Konsortialgeschäften bereit gefunden haben. Gemessen an der letztjährigen Produktion von rund 6000 Wohnungen in den größeren Ortschaften, stellt diese Zahl zweifellos einen bemerkenswerten Anteil dar. Selbstverständlich übersehen auch wir die mit der Finanzierung des Wohnungsbaues derzeit verbundenen mannigfachen Umtriebe und erhöhten Risiken nicht. Wenn dagegen alle in diesem Sektor tätigen Geldgeber nach dem billigen Rezept der besonders Vorsichtigen mit Rücksicht auf die teilweise Verwendung von Ersatzmaterialien bis zur Rückkehr normaler Zustände sich prinzipiell von diesen Geschäften ferngehalten hätten, wäre am Wohnungsmarkt bestimmt schon lange eine höchst prekäre Situation entstanden, die folgerichtig zum eigentlichen kommunalen Wohnungsbau geführt hätte. Daß ein solcher Mangel an privater Initiative und an Verantwortungsgefühl gegenüber lebenswichtigen Bedürfnissen der einfachen Bevölkerung der These von der Leistungsfähigkeit der freien und der genossenschaftlichen Wirtschaft keinen Auftrieb gegeben hätte, bedarf wohl keiner Erörterung!

Daraus ergibt sich zwingend, daß hier nicht ein vorsichtiges Abwarten — der Krieg dauert nun ja schon 5½ Jahre —, sondern nur ein mutiger Einsatz zur Lösung dieser wirtschaftlich und sozial gleich bedeutungsvollen Frage in Betracht