

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 18 (1943)  
**Heft:** 8

**Artikel:** Gegen die spekulative Auswertung des Bodens  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101544>

### **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.](#)

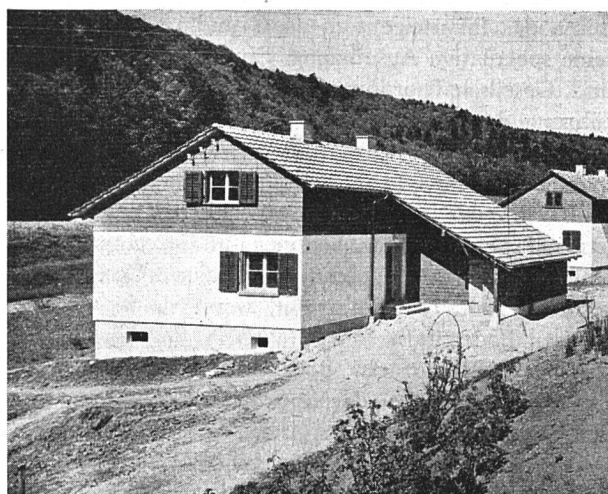
**Download PDF:** 02.04.2025

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

fachen, aber praktischen Bedürfnissen entspricht ein ansehnlicher Holzkochherd; für den allmählich späteren Übergang zur elektrischen Küche sind alle Vorkehrungen getroffen. Der geräumige Schopf hat's den Siedlern angetan. Er dient als Geräteraum, als Remise und — namentlich im Winter — als Kleintierstall. Für die zweckmäßige Lagerung von Dauergemüse ist ein aus dem Terrain sich ergebender Kellerraum wie geschaffen. Der übrige Kellerraum ist zweckmäßig abgeteilt. Hier ist die Waschküche mit Ausgang zum Garten, hier ist eine helle Werkstatt und nochmals ein geschlossener Keller. Der Abort wird vom erdgeschossigen Vorraum aus betreten und ist einem Kanalsystem mit Kläranlage angeschlossen. Das in starker Balkenkonstruktion erstellte und mittels Holzverschlags abgeschlossene Dachgeschoß bietet Raum für den späteren Einbau von 1 bis 2 Zimmern. Daneben bleibt noch genügend Estrichraum für den verschiedensten Bedarf. Zwei Kaminzüge vermitteln den Anschluß an sämtliche Räume. Man sieht, mit welcher sorgfältigen Voraussicht die Herren Architekten Schlatter und Schmid an das Werk gegangen sind. Grundriß und Innenausbau wollen bewußt nicht den letzten Anforderungen einer komfortablen Mietwohnung entsprechen, und dennoch sind die Wünsche und Bedürfnisse, die sich im Laufe der Zeit ergeben können, darin berücksichtigt. Der Hauptzweck ist erfüllt: eine der Grundlagen für die gesunde Entwicklungsmöglichkeit einer Familie — ein Stück praktischen Familienschutzes — ist geschaffen worden.

Im Laufe des Monats Mai werden 38 Kinder mit ihren Eltern in der Siedlung Einzug halten. Vier dieser Siedlerfamilien gehören zur Belegschaft der Eisen- und Stahlwerke, drei sind dem Baugewerbe zugehörig, drei sind Handwerker, eine zählt sich zum Vertreter- und eine zum Kanzlistenstande.

Das Gedeihen der Siedlung hängt nun sehr von der Eignung ihrer Bewohner ab. Wer die Liebe und den Fleiß beobachtet hat, mit denen diese Leute an die rechtzeitige Bebauung ihres Bodens gegangen sind,



*Ein Siedlerhaus mit Anbau*

zweifelt nicht daran, daß eine gute Auslese getroffen wurde. Bei gewissen unbedingt nötigen einschränkenden Bestimmungen im Interesse des Ganzen genießt der Siedler in bezug auf die Bewirtschaftung seiner Parzelle volle Freiheit. Er ist, nebst den kriegswirtschaftlichen Verordnungen der Gegenwart, seiner eigenen Verantwortung unterstellt. So soll und wird der Begriff Selbstversorger seinen besten Ausdruck finden. Daher soll auch dem Siedler das Eigentumsrecht an seinem «Besitztum» nicht verwehrt werden. Die innere materielle und moralische Stärkung der Siedlerfamilie besteht schließlich darin, daß rechtzeitig die nach einer bescheidenen Eigenleistung verbleibende Schuldenlast nach einem festen Plan getilgt, beziehungsweise auf ein erträgliches Maß reduziert wird. Eine zusätzliche Versicherung sorgt für die Weiterführung dieses Zinsen- und Tilgungsdienstes im Todesfall des Ernährers.

So erbringt unsere Siedlungsanlage nicht nur einen Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage, sondern ebenso sehr zur Verwirklichung der sozial- und bevölkerungspolitischen Probleme unserer schweren Zeit. cc.

## AUS STAAT- UND WIRTSCHAFT

### Gegen die spekulative Auswertung des Bodens

Das ist eine der Parolen, die an der Jahresversammlung des Verbandes für Wohnungswesen in Winterthur ausgegeben wurden und es wurde gleich auch die Wünschbarkeit der Schaffung einer Expropriationsmöglichkeit für den Wohnungsbau in den Vordergrund gerückt. Es kann nichts schaden, sich mit dem Problem etwas eingehender zu befassen, bildet doch

die spekulative Auswertung des Bodens eines der Grundübel des Wohnungswesens der heutigen Zeit und die erste Ursache der kulturellen, ethischen und materiellen Not, die die Inhaber privater Mietwohnungen bedrückt.

Zu den typischen Merkmalen der geltenden Gesellschaftsordnung und der kapitalistischen Wirtschaft ge-

hören das Privateigentum an Grund und Boden und seine spekulative Ausnützung. Eine soziale Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung setzt nicht nur die Überführung der Produktionsmittel im engeren Sinne, sondern gerade auch des Grund und Bodens in den Gemeinbesitz voraus, als dessen Träger Staat, Gemeinden und Genossenschaften zu gelten haben. Diese Einsicht ist so alt wie der Gedanke einer auf Gerechtigkeit und Volkswohlfahrt aufgebauten sozialen Gesellschaftsordnung, und es ist nur gut, wenn sie in weitesten Kreisen Boden faßt.

Aber nicht nur der Boden, auch das Bauen und das Wohnen müssen der Spekulation entzogen, durch den gemeinnützigen, den sozialen Wohnungsbau ersetzt werden. Die Wohnungsfrage bildet einen wichtigen Bestandteil der sozialen Frage und ist in hygienischer, kultureller und ökonomischer Beziehung von allergrößter Tragweite. Kultur und Wohnstätten stehen in engstem Zusammenhang. Höhlen, Zelte, Pfahlbauten, Lehmhütten, Etagenhäuser, Mietskasernen — so viele Behausungstypen, so viele Kulturetappen! Dem kapitalistischen Zeitalter ist die Mietskaserne eigen, deren Wohnungen vom Besitzer vielfach gewerbsmäßig vermietet werden, wobei mit den sogenannten Renditenhäusern zugleich ein schwungvoller und spekulativer Handel getrieben, die Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Bevölkerung zum guten Geschäft gemacht wird.

Es würde zu weit führen, in diesem Zusammenhang auf die ethische und familienschützerische Seite der Wohnungsfrage eingehen zu wollen. Man überlege sich nur, was denn aus dem Eingeschränktsein und der Bedrücktheit herauswachsen soll, wenn die von den Mietskasernen eingeschlossenen Höfe, statt den Kindern zum Spielen zu dienen, mit Werkstätten, Fabriken oder gar Ställen, die die Luft verpesten, überbaut sind. Darum steht am Anfang der Wohnungsfrage auch das Wort: Macht Platz dem Kinde! Macht Platz dem Kinde, damit es kommen kann, und macht Platz dem Kinde, wenn es da ist! Es sind unermessliche sittliche und kulturelle Werte, die das Wohnungsproblem in sich schließt.

Sozial einsichtige Männer und Frauen haben schon immer darauf hingewiesen, daß die Lösung der Wohnungsfrage mit zu den öffentlichen Aufgaben gehört. Während man im Ausland längst vorausgegangen war, begann in der Schweiz der kommunale Wohnungsbau im Jahre 1899 in Bern, dann folgten Lausanne und Genf, Zürich, St. Gallen, Winterthur und andere Gemeinwesen. Großzügig hat im Jahre 1907 die Stadt Zürich in die Wohnungspolitik eingegriffen, vorerst durch den Bau städtischer Wohnkolonien, später durch die weitgehende Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues. Bis zum Beginn dieses Krieges hatte die Stadt Zürich 387 kommunale Wohnhäuser mit 1773 Wohnungen erstellt und zum Bau von 2941 Genossenschaftshäusern mit 11 988 Wohnungen finanziell beigetragen, wofür rund 75 Millionen Franken öffentliche Gelder aufgewendet wurden. Alle diese Wohnbauten

machen mehr als den achten Teil des Wohnungsbestandes Zürichs aus.

Es wird nicht nötig sein, darauf hinzuweisen, wieviel befreites und beglücktes Wohnen für den einzelnen Mieter in dieser Feststellung enthalten ist. Sozial und wohnungspolitisch von noch größerer Bedeutung ist, daß die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnbauten der Spekulation entzogen sind und daß sie damit einen großen Einfluß auf die Mietpreisgestaltung und den Wohnungsmarkt überhaupt ausüben. Ohne die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnkolonien würde der Durchschnitt der Mietpreise wesentlich höher stehen. Und da jene die Steigerung der Grundrente nicht mitmachen, wird sich das Verhältnis im Laufe der Jahre und Jahrzehnte noch günstiger gestalten. Hierin liegt die grundsätzliche Seite und der volkswirtschaftliche Nutzen des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues. Die spekulative Ausbeutung des Wohnbedürfnisses mit den unheilvollen Auswirkungen hat ihre Rolle ausgespielt.

Das würde noch viel mehr der Fall sein, wenn den Baugenossenschaften nicht die Aufgabe zugewiesen wäre, vornehmlich dann zu bauen und als Lückenbüßer zu dienen, wenn die private Bautätigkeit versagt, die Wohnungsnot und die Bauteuerung am größten sind. Die Baugenossenschaften müssen mit der privaten Wohnbautätigkeit in sogenannten normalen Zeiten in Konkurrenz treten können, und wenn zum Beispiel in der Stadt Zürich jährlich etwa 1500 Neuwohnungen notwendig sind, dann sollen sie an dieser Bedarfsdeckung ihren Anteil haben. Erst dann wird der gemeinnützige Wohnungsbau seine ganze soziale, ethische und kulturelle Auswirkung erlangen.

Es ist an der Generalversammlung des Verbandes für Wohnungswesen nach dem Recht der Expropriation von Bauland durch die Genossenschaften gerufen worden, um der Spekulation entgegenzuwirken. Diese Forderung ist gewiß verständlich, man darf aber füglich bezweifeln, ob sie — wenigstens heute — ein taugliches Mittel darstellt. Tatsache ist, daß unsere Gesetze und die Männer, die sie handhaben, das Privateigentum als heilig betrachten und ihm allen Schutz angedeihen lassen. Es ist denn auch in der Praxis so, daß selbst die öffentliche Hand nur zur Expropriation eines Grundstückes schreitet, wenn sie es zu bestimmten Zwecken absolut benötigt und ein freihändiger Kauf nicht möglich ist. Unter Einrechnung der Kosten für die Zwangsenteignung kann von einem billigen Erwerb jedenfalls nicht die Rede sein. Soll das Expropriationsrecht den Baugenossenschaften nützlich sein, dann muß schon an den Gesetzen und an der Mentalität der Menschen verschiedenes geändert, das Allgemeininteresse dem Privatinteresse vorangestellt werden, Gemeinnutz geht vor Eigennutz Geltung erlangen.

Bis dahin erscheint vorteilhafter der rechtzeitige und vorsorgliche Erwerb von Bauland durch die Genossenschaften oder die Gemeinden, die es bei Bedarf zu den Selbstkosten an jene abtreten. Das ist heute noch der

einfachste und sicherste Weg, der Bodenspekulation Einhalt zu gebieten. Um der Häufung der Zinsenlast zu begegnen, müßten die Genossenschaften selbstverständlich für eine geeignete zwischenzeitliche Verwendung des Baulandes zu gewerblichen oder anderen Zwecken besorgt sein. Das Von-der-Hand-in-den-Mund-Leben im Baulandbedarf der Genossenschaften muß neben der soliden Wohnbaupolitik einer *vorausschauenden Bodenpolitik* Platz machen, die der spekulativen Ausbeutung einer Notlage ein Schnippchen schlägt und den Genossenschaftsorganen die Möglich-

keit gibt, den Bedürfnissen entsprechend ihre Entschlüsse zu fassen.

Die Lösung der Wohnbaufrage auf gemeinnütziger Grundlage ist ein bedeutsames Problem, das in der privatwirtschaftlich organisierten Wirtschaft mancherlei Schwierigkeiten bietet. Wir müssen den Boden, das Bauen und das Wohnen als Ganzes betrachten und die Gegebenheiten und Möglichkeiten geschickt nutzen zum Vorteil der Bewegung, der Mieterschaft und des ganzen Volkes, das auch im Sektor Wohnen zu einer wahrhaften Genossenschaft werden soll. gr.

## Gegen die Bewilligungspflicht

An der Delegiertenversammlung des Verbandes schweizerischer Konsumvereine in Genf äußerte sich Nationalrat *Joh. Huber*, Präsident des Verwaltungsrates des VSK, zur Frage der Bewilligungspflicht unter anderem wie folgt:

*Wir wenden uns nicht gegen eine Neuordnung, aber wir wenden uns dagegen, daß diese Neuordnung erfolgt auf einem Teilgebiet, einfach unter dem Gesichtspunkt der Interessenwahrung für einen bestimmten kleinen Ausschnitt aus unserer Wirtschaft, und daß diese Neuordnung erfolgt auf dem Wege von Vollmachten. Wir verlangen, daß diese Neuordnung durch das Volk zu bestimmen ist, das allein zu entscheiden haben wird. Das Volk wird die Allgemeininteressen in den Vordergrund stellen.*

Es ist nicht meine Aufgabe, heute etwa ein Programm aufzustellen, wie wir uns eine Neuordnung der Wirtschaft vorstellen. Aber zweierlei möchte ich doch sagen. Wir sind nicht so staatsgläubig wie manche Leute. Wir glauben nicht, daß alles oder das meiste durch den Staat geschehen müsse. Und wir sind nicht so kleinmütig, daß wir glauben, es sei unmöglich, durch Selbsthilfe die Neuordnung weitgehend selber zu organisieren. Auch hier unterscheiden wir uns von denjenigen, welche in diesem projektierten Beschluß eine Rettung für ihre Situation sehen. Wir glauben an die Möglichkeit der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Wir halten sie für das bessere und sicherere Mittel als eine schablonenmäßige Verstaatlichung oder staatliche Dirigierung. Wir dürfen hinweisen auf die Erfahrung, daß die genossenschaftliche Selbsthilfe wenn auch nicht das einzige, aber ein wertvolles und taugliches Mittel ist. Wir dürfen darauf verweisen, daß diese Einsicht auch in jenen Kreisen Einkehr gehalten hat, die den Staat gerade jetzt wieder anrufen. Es wäre durchaus falsch, übersehen zu wollen, daß auch auf dem Gebiete des Kleinhandels, auf dem Gebiete des Gewerbes, durch genossenschaftlichen Zusammenschluß Wichtiges und Wertvolles erreicht worden ist. Wir möchten nur wünschen, daß man den Mut hätte, auf diesem Wege weiter zu gehen.

Die Bundesversammlung hat, wie bereits gesagt wurde, beschlossen, die Abstimmung über die neuen Wirtschaftsartikel zu verschieben. Man hat darauf verzichtet, weil man erkannt hat, daß die innere Einigkeit und Geschlossenheit jetzt nicht gefährdet werden dürfen.

*Wenn die Einsicht da war, daß man nicht auf dem Wege der Volksabstimmung jetzt diese Fragen zur Entscheidung bringen dürfe, dann sollte erst recht die Einsicht dafür vorhanden sein, daß es unzulässig ist, durch einen Mißbrauch der Vollmachten einen Präjudizentscheid herbeizuführen, ohne daß das Volk die Möglichkeit hätte, sich dazu auszusprechen. Ich stehe unter dem Eindruck der Beratungen der Vollmachtenkommission. Die Situation der Schweiz ist heute nicht so, daß wir es uns erlauben könnten, die innere Geschlossenheit irgendwie zu gefährden. Wir haben noch jedes Jahr gefunden und gefürchtet: jetzt werde es kritisch und jetzt sei es notwendig, das Volk beisammen zu halten und das Trennende möglichst zu vermeiden. Man ist in orientierten Kreisen der Auffassung, daß diese Notwendigkeit der Einheit und Geschlossenheit heute mehr als je gegeben ist und daß die Bewährungsprobe für das Schweizervolk und das Schweizerland vielleicht in den nächsten Monaten eintreten kann.*

Daraus scheint sich mir die Pflicht zu ergeben, daß wir darauf verzichten, allseitig, ganz gleichgültig wenn es angeht, in der jetzigen Zeit Sonderinteressen in den Vordergrund zu stellen. Es ist unmöglich, dem Schweizervolk zuzumuten, daß es jetzt für irgendeinen Teil unseres Volkes Sonderrechte sichern lasse für die Zeit nach dem Kriege, und zwar in Formen, welche den übrigen Teil des Volkes vom Mitbestimmungsrecht völlig ausschließen. Ich glaube, es ist notwendig, daß wir die großen wirtschaftlichen Gegensätze und die großen Meinungsverschiedenheiten über eine künftige Organisation der Wirtschaft zurückstellen. Wir können das unbeschadet tun für eine künftige Lösung. Wir