

Wohnungsmarkt der Stadt Zürich am 1. Dezember 1930

Autor(en): **M.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **6 (1931)**

Heft 3

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100611>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

hältnissen, wie Kinderlose, Jungverheiratete, Unbemittelte usw. immer Verwendung finden werden.

Wenn wir uns nun der Wohnung als selbständige Einheit zuwenden, so muss gesagt werden, dass jede Wohnung ein lebendiger und dabei komplizierter Organismus ist, der erstens unseren Lebensforderungen entsprechen und zweitens die Möglichkeit gewährleisten muss, alle Lebensvorgänge, wie Schlafen und Waschen, Kochen und Essen, Arbeiten und Ruhen, in der einfachsten Weise zu betätigen. Daher muss der Grundrissentwurf sowohl im ganzen als auch im einzelnen tief durchdacht sein und den Charakter einer Präzisionsarbeit tragen, bei der auch die Frage einer günstigen Möbelunterbringung stets im Auge behalten werden muss.

Der Architekt wird sich ausserdem mit der Frage zu befassen haben, inwieweit gewisse ästhetische Momente bei dem heutigen Wohnungsbau beachtet werden sollen, ob er also lediglich eine Sache nackter Berechnungen darstellt, oder ob dabei auch der «Kunst» eine Aufgabe zufällt. Als «Kunst» dürfte jedoch nur das angesprochen werden, was zu einer gewissen Vollkommenheit gediehen ist, ganz abgesehen davon, ob die betreffenden Dinge billig oder teuer sind, ob sie aus Hand- oder Maschinenarbeit hervorgingen.

Das Verhältnis der Möbel und Möbelgruppen zueinander und zum Raum muss sorgfältig abgewogen sein, wobei auch die durch die Möbelgruppen bedingten Farbenkomplexe zu beachten sind. Die so entstehende Raumwirkung nennen wir eine «ruhige», wie sie ganz besonders bei Kinderzimmern zu fordern ist, und zwar aus pädagogischen Gründen. Die schwierige Aufgabe, die Kinder daran zu gewöhnen, dass sie sich ganz auf die gegebene Beschäftigung konzentrieren, wird dadurch wesentlich erleichtert. Die durch eine «ruhige» Raumwirkung erreichbare Erhaltung und Schonung unserer Nervenkräfte ist mindestens von gleicher Bedeutung, wie die Schonung der physischen Kräfte einer Frau bei ihrer täglichen Arbeit in der Küche — ein Arbeitsvorgang, den nach dem Prinzip der wirtschaftlich erforschten Kraftersparnis zu organisieren man doch heute ernsthaft bemüht ist.

Muss man nun in dem Bestreben nach Sachlichkeit und Zweckmässigkeit so weit gehen, jeden Schmuck aus unseren Wohnungen zu verbannen? Dies dürfte nicht der Fall sein, wohl aber erscheint es notwendig, dass Details stets im Rahmen der vorhandenen Mittel bleiben und bei unbedingter Zurückhaltung sich nach dem Ganzen einfügen und unterordnen. Es wäre verfehlt, die Menschen zu hindern, in Form schmückender Einzelheiten ihrem individuellen Geschmack Ausdruck zu verleihen.

Aus den vorstehend dargelegten allgemeinen Grundsätzen, die der Schaffung von rationellen Wohnungen zugrunde liegen sollen, lässt sich eine Reihe von Regeln aufstellen, deren Befolgung im Hinblick auf die gegenwärtigen Lebensbedingungen von ganz besonderer Bedeutung ist. Denn es versteht sich von selbst, dass bei den jetzigen kleinen Wohnungen alle Mängel und Unzulänglichkeiten besonders fühlbar werden und unser Leben noch komplizierter gestalten, als es an sich schon geworden ist. Die Lösung des schwierigen Problems des Wohnungsbaues kann daher nur auf Grund eines sorgfältigen und systematischen Studiums aller für eine möglichst vollkommene Wohnform entscheidenden Fragen erfolgen.

Die Gartenstadt Radburn in Amerika

Durch die Presse ging 1930 eine Notiz: «Stadt sucht 25000 Einwohner». In den New Yorker Tageszeitungen erschienen immer wieder Rieseninserate mit dem Wortlaut: Stadt sucht 25000 Einwohner! Die Stadt, um die es sich hier handelt, liegt nur ungefähr 25 Kilometer von New York entfernt und heisst Radburn. Man wird sich diesen Namen merken müssen, denn Radburn ist vielleicht bestimmt, eine neue Epoche im Städtebau einzuleiten. Radburn ist selbstverständlich eine moderne Stadt, aber ohne ihre Nachteile.

Eine Stadt mit allen Errungenschaften modernster Technik, unter Auswertung der neuesten Erfahrungen erbaut, und darum eine Stadt voll idyllischer Ruhe: eine Gartenstadt; denn 70% der gesamten Oberfläche nehmen die öffentlichen Parks und Gartenanlagen ein. Weitere 15% entfallen auf Hausgärten, und nur 15% des Areals sind bebaut.

Radburn ist eine typisch amerikanische, d. h. in Blocks gebaute Stadt, von denen eine gewisse Anzahl einen Stadtteil ausmacht. Innerhalb eines solchen Stadtteiles gibt es keine Verkehrsstrassen, sondern nur Gartenwege, welche die einzelnen Häuser und Häuserblocks miteinander verbinden. Die Verkehrsstrassen für Autos usw. sind an den Rand des Stadtteils verlegt und bilden so gleichzeitig die Grenzen zwischen den einzelnen Stadtteilen. An diesen Randstrassen liegen auch die Geschäfte. Massgebend für diese Anlage war die Erwägung, dass es den Kindern möglich gemacht werden müsse, sich innerhalb des Stadtteils, wo sie wohnen, ungefährdet zu bewegen. Daher hat man auch in den Mittelpunkt jedes einzelnen Stadtteiles die Schule gestellt.

Ein Zweites wurde mit dem Bau von Radburn bezweckt. Bisher war fast überall die Industrie zuerst da und zog dann mit ihren Arbeitern und Beamten eine Menge Siedler nach sich. Das hatte zur Folge, dass die Industrie den Lebensstandard der Einwohner bestimmte. In Radburn ist die Sache umgekehrt. Hier ist zuerst die Stadt da, und die Einwohner sollen erst kommen, sie werden gesucht. Sie haben alle Bequemlichkeiten und so niedrige Mieten, dass es auch Leuten mit geringem Einkommen möglich ist, sein eigenes, d. h. nur von ihm und seiner Familie bewohntes Häuschen zu haben. Wie ist dies möglich? Einige bedeutende Finanzleute und Industrielle haben sich, angeregt von dem bekannten New Yorker Architekten und Millionär Alexander M. Bing, zusammengesetzt und die Pläne für den Bau von Radburn entworfen. Alexander M. Bing selbst ist von einem Stab von Lehrern, Architekten, Bankiers, Richtern und Philanthropen umgeben. Es werden an die künftigen Bewohner von Radburn Aktien der Stadt zum Nominalwert von 100 Dollar ausgeben; die Dividende beträgt für alle Zukunft 6%. Der Gewinn wird zum weiteren Ausbau der Stadt sowie zur Erhaltung der öffentlichen Anlagen usw. verwandt. In Radburn kann jeder wohnen, auch wenn er in New York beschäftigt ist; die Verbindung der beiden Städte wird durch eine mächtige Brücke über den Hudson River hergestellt.

(Aus «Gartenstadt»)

Wohnungsmarkt der Stadt Zürich am 1. Dezember 1930

Die vom Statistischen Amt der Stadt Zürich herausgegebenen «Zürcher Statistischen Nachrichten» 1930, Heft 3, enthalten interessante Ausführungen über den Wohnungsmarkt der Stadt Zürich am 1. Dezember 1930 und die Aussichten pro 1931.

Darnach hatten wir am 1. Dezember 1930 einen Wohnungsbestand von total 65245 Wohnungen. Davon waren leerstehend 0,77% gegenüber 0,54% am 1. Dezember 1929. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass von den 504 leerstehenden Wohnungen am 1. Dezember 1930 bereits 159 auf einen späteren Termin vermietet waren und 45 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser waren.

Der Leerbestand, auf die einzelnen Stadtteile und die verschiedenen Wohnungsgrössen verteilt, ergibt in Prozenten folgendes Bild:

Stadtkreis	Leerbestand in Prozenten	Wohnungsgrösse (ganze Stadt)	Leerbestand in Prozenten
1	1,08	1 Zimmer	1,44
2	1,96	2 Zimmer	0,55
3	0,47	3 Zimmer	0,42
4	0,24	4 Zimmer	1,01
5	0,24	5 Zimmer	1,55
6	0,72	6 u. mehr Z.	1,59
7	0,89		
8	1,12		

Diese Zusammenstellung zeigt also, dass in den Kreisen 3—7, wenn man von einem normalen Leerbestand von 1% ausgeht, der Leerbestand mehr oder weniger ungenügend ist. Ebenso ist auch der Leerbestand der Zwei- und Dreizimmerwohnungen ungenügend. Dazu kommt noch, dass laut der Zusammenstellung über die Preislage der leerstehenden Wohnungen die Hälfte dieser Wohnungen einen Jahreszins von über Fr. 2000.— hat.

Die durchschnittlichen Mietzinse der am 1. Dezember 1950 in Bau befindlichen Wohnungen werden für eine Wohnung ohne Mansarde mit Bad folgenderweise angegeben: für eine Zweizimmerwohnung Fr. 1250.— (Vorjahr: 1220.—), für eine Dreizimmerwohnung Fr. 1520.— (Fr. 1550.—), für eine Vierzimmerwohnung Fr. 1907.— (Fr. 2060.—). Die kleineren Durchschnittspreise der Drei- und Vierzimmerwohnungen werden durch die verbilligten Wohnungen, welche die Stadt in Bau hat, verursacht. Die letzteren Wohnungen kommen durchschnittlich auf Fr. 1070.— bzw. Fr. 1360.— zu stehen.

Das Statistische Amt macht auch Angaben über den Wohnungsmarkt der umliegenden Gemeinden. Dieselben haben zum Teil nur wenig leerstehende Wohnungen, während der Leerbestand von Albisrieden, Oerlikon und Schwamendingen sich zwischen 2, 3 und 3,1% bewegt. Altstetten hat einen Leerbestand von 0,9%, Höngg einen solchen von 1,0% und Seebach einen solchen von 1,5%.

Bezüglich der Gestaltung des Wohnungsmarktes im Jahre 1951 ist für die Stadt Zürich nach den Angaben des Statistischen Amtes ein Totalangebot von 3450 neuen Wohnungen zu erwarten, also rund 200 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Ferner sind in den umliegenden Gemeinden über 1000 neue Wohnungen zu erwarten. Am 1. Dezember 1950 waren dort bereits 800 Wohnungen im Bau, d. h. 300 mehr als am 1. Dezember 1929. Das stadtzürcherische Angebot verteilt sich in Prozenten auf die verschiedenen Stadtkreise und Wohnungsgrößen in folgender Weise:

Stadtkreise	Angebot in Prozenten	Wohnungsgrößen (g nze Stadt)	Angebot in Prozenten
1	0,7	1 Zimmer	1,1
2	29,0	2 Zimmer	12,8
3	13,1	3 Zimmer	53,5
4	25,2	4 Zimmer	23,7
5	1,3	5 Zimmer	6,7
6	21,5	6 u. mehr Z.	2,4
7	6,0		
8	3,4		

Die Aufstellung zeigt, dass spez. im Kreis 2 ein starkes Angebot von Wohnungen erfolgt, obschon gerade dort nach der ersten Aufstellung ein Leerbestand von 1,96% vorhanden ist. Erwähnt kann auch noch werden, dass das Angebot der Zweizimmerwohnungen gegenüber dem Vorjahre von 600 auf 400 Wohnungen zurückgeht. Die Zweizimmerwohnungen waren aber letztes Jahr sämtliche, zum Teil rasch vermietet worden.

Wie sich die Nachfrage nach Wohnungen im Jahre 1951 in der Stadt gestalten wird, hängt von der Zahl der Eheschliessungen, von der Grösse der Zu- und Abwanderung ab und ist bei der gegenwärtigen wirtschaftlichen Lage schwer vorauszusagen. Die Vermutung des Statistischen Amtes geht dahin, dass das Wohnungsangebot den laufenden Bedürfnissen mehr als genügen werde, dass das Ueberangebot kaum den normalen Leerbestand (1%) überschreiten werde. M.

Mietrecht

In dem interessanten Werk von Dr. Brunner in Zürich «Handbuch über Fragen aus dem Mietrecht», Verlag Löpfle-Benz in Rorschach, findet sich folgender Artikel, den wir als Beispiel für die gründliche und objektive Darstellung mitteilen:

Die Besichtigung der Räume durch den Vermieter. Unter den Vermietern besteht vielfach die Ansicht, es sei der Vermieter zwecks Wahrung seines Eigen-

tumsrechtes befugt, die Räumlichkeiten von Zeit zu Zeit zu besichtigen. Das ist aber nicht richtig. Denn ein solches Recht steht dem Vermieter nur auf Grund einer besonderen diesbezüglichen Vereinbarung zu. Die gedruckten Mietvertragsformulare enthalten deshalb in der Regel auch die Bestimmung, dass dem Vermieter oder dessen Vertreter die Besichtigung der Räume zwecks Wiedervermietung, Kaufunterhandlungen, sowie zwecks Vornahme von Reparaturen oder baulicher Veränderungen gestattet sei.

Das Recht, die Räumlichkeiten von Zeit zu Zeit zu besichtigen, um sich davon zu überzeugen, ob dieselben Mängel aufweisen, steht dem Vermieter schon deshalb nicht zu, weil ja der Mieter auf Grund des Art. 261, Abs. 3, O.R. verpflichtet ist, allfällig notwendige Ausbesserungen dem Vermieter sofort zu melden. Diese Anzeigepflicht des Mieters soll nun gerade dem Vermieter ermöglichen, jeweils ohne besondere Besichtigung Abhilfe schaffen zu können.

Solange keine besonderen Umstände vorliegen, ist daher der Vermieter zum Betreten der vermieteten Räumlichkeiten nicht befugt. Geschieht dies dennoch und entfernt er sich nicht unverzüglich auf das Verlangen des Mieters, so macht der Vermieter sich des Hausfriedensbruches schuldig. Nur besondere Umstände rechtfertigen das Verlangen des Vermieters, dass der Mieter ihm, seinem Vertreter oder seinen beauftragten Handwerkern, die sich jedoch auf Befehlen des Mieters auszuweisen haben, das Betreten seiner Räumlichkeiten gestatte. Es trifft dies vor allem bei grösseren, unvorhergesehenen Schadenergebnissen zu, wie beispielsweise beim Bruch einer Wasserleitung, der Schädigung einer Wohnung durch Regen und Sturm, durch Feuerausbruch und dergleichen. Ergibt sich aber ohne weiteres, dass ein Eingriff des Vermieters zur Wahrung seines Eigentumsrechtes gar nicht nötig ist (es handelt sich überhaupt um keine Mängel oder höchstens nur um geringfügige), so trifft den Mieter auch keine Duldungspflicht. Ist indessen die Notwendigkeit eines Eingreifens auch bloss zweifelhaft, so verlangt doch Treu und Glaube vom Mieter, dass er den Vermieter feststellen lasse, ob wirklich Reparaturen erforderlich sind oder nicht.

Zum blossen Betreten der vermieteten Räume zwecks Feststellung, ob die eingebrachten Sachen des Mieters zur allfälligen Deckung der Mietzinsschuld hinreichen, hat der Vermieter kein Recht. Denn diese Feststellung kann auf dem Wege der Retentionsaufnahme durch das zuständige Betreibungsamt gemacht werden. Ist mit bezug auf Reparaturen von vornherein klar, was für Ausbesserungen vorgenommen werden sollen, so ist die Befugnis des Vermieters zum Betreten der vermieteten Räume ebenfalls zum Voraus zu entscheiden möglich. Denn der Vermieter darf nur dringende Reparaturen vornehmen. Nur solche hat der Mieter sich gefallen zu lassen, wobei ihm allerdings auch als Gegenrecht die Möglichkeit einer Herabsetzung des Mietzinses oder des Rücktrittes vom Verträge und einer Schadenersatzforderung gegeben ist. Hat eine Reparatur zur Folge, dass der Mietwert der Räume durch sie erhöht wird, so berechtigt dies den Vermieter trotzdem nicht, auch den Mietzins zu erhöhen. Reparaturen nicht dringender Art, vor allem solche, welche über den notwendigen Unterhalt hinausgehen, wie bauliche Aenderungen, braucht der Mieter nicht zu dulden. Seine Weigerung berechtigt daher den Vermieter auch nicht zur Auflösung des Vertrages. Anders verhält es sich natürlich, wenn sich der Vermieter ein solches Recht vertraglich ausbedungen hat. Enthält aber der Vertrag nur die Klausel: «Reparaturen und Aenderungen an der gemieteten Sache ist der Vermieter ungehindert und ohne Entschädigung an den Mieter auszuführen berechtigt», und wird dabei noch auf Art. 255 und 256 O.R. verwiesen, so bezieht sich dieser Vorbehalt zu Gunsten des Vermieters wiederum nur auf notwendige, «dringende Ausbesserungen», wie dies auch aus dem Wortlaut der genannten Artikel hervorgeht.

Zu welcher Zeit eine Besichtigung der Räume durch den Vermieter erfolgen darf, richtet sich in erster Linie nach den vertraglichen Bestimmungen. Fehlt es aber an solchen, was gewöhnlich auch der Fall ist, so entscheidet der Ortsgebrauch. Darnach darf die Besichtigung, sowie die Vornahme von Reparaturen, von Nötfällen abgesehen, auf keinen Fall