Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 8 (1933)

Heft: 5

Artikel: Vom Bau- und Wohnungsmarkt in Zürich

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100802

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: 21.07.2025

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

Mehr Wohnungspflege.

Fast zwei Drittel seines Lebens verbringt der Mensch in der Wohnung. Es ist deshalb von großer Bedeutung für ihn, wie er sich sein Leben wohnungskulturell gestaltet. Wohnungskultur ist Ausdruckskultur. In ihr tritt mehr oder weniger das Vermögen in Erscheinung, durch Ausgestaltung der Wohnräume den seelischen Regungen in selbständiger Bekundung der persönlichen Eigenart des Wohnungsinhabers Ausdruck zu verleihen. Daraus folgt, daß das Wohnen auch eine Angelegenheit der Seele ist. Diese Tatsache verlangt, daß der Wohnkultur eine gründliche Wohnungspflege vorauszugehen hat. Wohnungspflege ist allgemein zunächst der Inbegriff all der Maßnahmen, die zur Beseitigung ungesunder und in sittlicher und sonstiger Beziehung nicht einwandfreier Wohnungsverhältnisse führen.

Alle nach dem Kriege eingeleiteten Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsnot waren nicht nur darauf gerichtet, die Finanzierung des Wohnungsbaues für die minderbemittelte Bevölkerung sicherzustellen, sondern mit der Hergabe öffentlicher Mittel sollte unter dem Gesichtspunkte staatlicher Sozialpolitik auch zugleich auf eine Hebung der Wohnkultur hingewirkt werden. Und so haben unsere gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in ihrer Baupolitik mit gewaltigen Mitteln die Grundlagen hierfür geschaffen. Große Mittel werden von ihnen auch für fortlaufende Wohnungspflege aufgewendet, um uns Mietern die Grundlagen einer angemessenen Wohnkultur zu erhalten. Aber alle diese Maßnahmen sind umsonst oder verteuern das Wohnen, wenn nicht auch jeder Siedelungsbewohner alles daransetzt, das ihm anvertraute Gut zu erhalten, wenn er nicht vor allem in restloser Vertragstreue bestrebt ist, die ihm zur Verfügung gestellte Wohnung in gesundheitlich, sittlich und hauswirtschaftlich einwandfreier Weise zu benutzen, also auch selbst Wohnungspflege zu betreiben.

Gewiß, Wohnkultur und Wohnhygiene sind wesentlich abhängig von der wirtschaftlichen Lage des Mieters. Aber wirtschaftliche Notlage setzt nicht notwendigerweise den Sinn für Sauberkeit herab. Die Erfahrungen zeigen, daß wirtschaftlich gut dastehende Mieter ihre Wohnung so stark verwohnten, daß enorme Mittel aufgewendet werden mußten, die Schäden zu beseitigen. Sie haben zu ihrem Teile mit dazu beigetragen, eine erheblichere Senkung der Mieten zu verhindern. Anderseits waren notleidende Mieter, die unter dem Zwange der Verhältnisse ihre liebgewonnene Wohnung aufgeben mußten, so pfleglich mit ihrer jahrelang innegehabten Wohnung umgegangen, daß man es tief bedauern mußte, solche Mieter und Mitbewohner zu verlieren.

Da haben wir den Mitbewohner, der starke Abneigung gegen jede Lüftung hat. Seine Nerven sind schon so sehr abgestumpft, daß auch die durch Kohlendampf und schädliche Ausdünstungen geschwängerte Luft, deren Wirkungen ihm nicht bekannt sind, willig ertragen werden. Diese unhygienischen Dinge setzen sich dann derart in Wänden, Decken und Fußböden der Wohnungen und in der Einrichtung fest, daß sie nur schwer oder nie völlig wieder herauszubringen sind.

Ein anderer Mieter klagt über eine »feuchte« Wohnung. Meistens ist die Wohnung gar nicht feucht im bautechnischen Sinne. Sie macht nur diesen Eindruck, und zwar infolge falscher und mißbräuchlicher Benutzung der Wohnung. Da wird zum Beispiel bei geschlossenen Fenstern und geöffneten Stubentüren gekocht. Die Wasserdämpfe dringen in die Räume und schlagen sich auf den Tapeten nieder. Oder in der Wohnung wird vertragswidrig Wäsche gewaschen und getrocknet, dabei aber nicht gehörig gelüftet und nur mangelhaft geheizt. Vielfach sind dem Mieter die Folgen seines Tuns gar nicht bekannt, so daß in den meisten Fällen nur eine gründliche Belehrung des Mieters zwecks Beseitigung der Mängel notwendig ist. In der Wohnungspflege ist es häufig so, daß erst der Mensch in Bearbeitung genommen werden muß und dann erst die Sache, also die Wohnung.

Es ist grundsätzlich daran festzuhalten, daß das Wohnungsdasein für den Mieter normalerweise genau so heilig und unantastbar ist, wie etwa seine persönliche Freiheit. Doch sollten sich die Mieter überlegen, ob sie diese Unantastbarkeit ihres Wohnungsdaseins nicht dadurch stärker unterbauen, daß sie sich ohne weiteres bereit erklären, in bestimmten, kürzeren Zeitabständen von den fachlich vorgebildeten Beauftragten der Vermieterin ihre Wohnungen besichtigen und sich in der pfleglichen Behandlung ihrer Wohnung ständig beraten zu lassen. Es würde hierdurch mancher größere Schaden an Wohnung und Einrichtung verhütet werden. Die Mieter würden durch Befolgung der wohnungspflegerischen Ratschläge sich vor persönlichem Schaden bewahren und mit daran wirken, daß die Wohnstätten als gemeinsames Gut erhalten bleiben. Sie würden durch intensivste Wohnungspflege die Möglichkeiten einer schönen Wohnkultur fördern. Sie würden damit ihr Lebensgefühl, ja ihren Persönlichkeitswert steigern. Trotz aller äußern Not der Zeit würden sie in ihrem Heim, in ihrer kleinen, liebenswerten Welt die Ueberzeugung gewinnen: »Unser Leben ist doch wert, gelebt zu werden!«

Ich würde es als Siedelungsbewohner begrüßen, wenn meine Anregung zur ständigen wohnungspflegerischen Ueberwachung und Beratung von meinen Siedelungsmitbewohnern unterstützt und von unserer Gesellschaft erfüllt werden würde. Es könnte für alle Teile nur nützlich sein.

Aus: »Die Siedlung.«

Vom Bau- und Wohnungsmarkt in Zürich.

In den Zürcher statistischen Nachrichten veröffentlichte Dr. Spühler eine interessante Arbeit über den Zürcher Bau- und Wohnungsmarkt. In dem das Zahlenmaterial erläuternden Text wird rasches Anwachsen der Zahl der leerstehenden Wohnungen konstatiert. Anfangs Dezember seien in der Stadt Zürich 2168 Wohnungen leer gestanden, 3,04 Prozent des Bestandes von 71,430 Wohnungen und zwei Drittel der im letzten Jahre neu erstellten Wohnungen. In allen Stadtkreisen hätten sich die Leerwohnungen gemehrt, relativ am stärksten in den Kreisen 7 und 8, den höchsten Prozentsatz von 5,38 weise der 2. Stadtkreis auf. Trotz einem Zuwachs von nahezu 800 Wohnungen sei der Leerwohnungenbestand im 6. Kreise am wenigsten gestiegen, er betrage 2,66 Prozent. Es ließe sich denken, daß mangelnder Komfort ein wichtiger Grund des Leerstehens von Wohnungen wäre. Nun zeige sich aber, daß gerade die Zahl von unbesetzten modernen Neubauwohnungen groß sei. Von den 2104 leerstehenden reinen Mietwohnungen seien 1172 Nachkriegswohnungen, wovon 288 erst im Jahre 1932 fertiggestellt worden und, von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen, überhaupt noch nie vermietet gewesen seien. Sozusagen alle leeren Nachkriegswohnungen hätten eigenes Badzimmer, und von den Altwohnungen seien nur

ein Drittel damit nicht ausgerüstet; außerdem sei in mehr als zwei Dritteln aller Neuwohnungen Zentralheizung installiert. Es sei also nicht die ungenügende Ausstattung der Wohnungen, die den Mieter zur Kündigung veranlasse, es sei vor allem der Mietpreis. Es zeige sich, daß die neuesten leerstehenden Objekte im allgemeinen einige hundert Franken teurer seien als die früher erstellten nicht nur Alt-, sondern auch Neuwohnungen.

Während für eine 1932 gebaute leere Dreizimmerwohnung ohne Mansarde mit Bad im Mittel 1800 Franken gefordert würden, kosteten die früher erstellten Nachkriegswohnungen dieser Kategorie 1510 Franken, die Vorkriegswohnungen 1441 Franken. Auch ein Vergleich der durchschnittlichen Mietpreise der leerstehenden Wohnungen im gesamten mit den durch die Wohnungszählung von 1930 errechneten Mietpreisen zeige, daß jene bedeutend höher seien. Im letzten Jahrfünft habe die Stadt Zürich eine Bautätigkeit ohnegleichen erlebt, 16,480 Wohnungen seien erstellt, mit 3449 habe das letzte Jahr die höchste Produktion gebracht. Die Mietpreise der neu entstehenden Wohnungen seien durchschnittlich niedriger als diejenigen der ein Jahr früher im Bau gewesenen Wohnungen, müßten aber immer noch als hoch bezeichnet werden, eine Zweizimmerwohnung komme durchschnittlich auf 1344, eine Dreizimmerwohnung auf 1689 und eine Vierzimmerwohnung auf 2286 Franken zu stehen. Die im laufenden Jahre zu erwartende Produktion werde 1600 Wohnungen nicht überschreiten gegenüber rund 3400 vor Jahresfrist. Es falle am meisten ins Gewicht, daß der Wanderungsgewinn an Familien vollständig ausgeblieben sei. Sodann ist als sicher anzunehmen, daß die Zahl der Ledigenheiraten mit Rücksicht auf die Arbeitslosigkeit weiter abnehmen werde. Dafür spreche besonders auch der Rückgang im Zuzug von Einzelwandernden, von denen der größte Teil ledig seien und in dem Alter stünden, in dem Eheschließungen am häufigsten seien. Ueber den Verlauf der Familienwanderungen sei jede Voraussage unsicher. Mit einem Gewinn rechnen zu können, sei jedenfalls nicht wahrscheinlich. Vom wohnungsmarktpolitischen Gesichtspunkte aus sei eine starke Verschlimmerung der Verhältnisse kaum zu befürchten.

Schweizerischer Mieterverband.

Am 23. April fand in Olten die aus der deutschen und welschen Schweiz von 40 Delegierten beschickte ordentliche Generalversammlung des Schweizerischen Mieterverbandes statt. Bei der Behandlung der verschiedenen Geschäfte wurde besonders auf die Notwendigkeit einer verstärkten Aktion für den Mietzinsabbau hingewiesen. Der Erweiterte Zentralvorstand wurde neu ergänzt, wobei anstelle des zurücktretenden F. Wiesendanger (Zürich) Rechtsanwalt E. Brunner (Zürich), anstelle von Nationalrat J. Weibel (Luzern) A. Cottier (Luzern) gewählt wurde. Basel wurde als Vorort bestätigt und damit dem bisherigen Zentralkomitee mit F. Kugler (Basel) als Präsident zugestimmt. Biel wurde als Ort der nächsten Delegiertenversammlung bezeichnet. Den Abschluß bildete eine Aussprache über die Möglichkeit einer formulierten Gesetzesinitiative zum Mieterschutz auf eidgenössischem Boden.

Eine »Frauenkolonie« in Bern

Vor fünf Jahren wurden im Marzili in Bern die ersten Häuser für alleinstehende, berufstätige Frauen erstellt. Diese Wohnungen erfreuen sich sehr großer Beliebtheit; noch nie stand bis heute eine Wohnung leer, im Gegenteil mußten zahlreiche Anfragen abgewiesen werden. Nunmehr hat die Genossenschaft, der ungefähr 70 Mitglieder angehören, beschlossen, nach einem Vortrag des Präsidenten, Architekt Hodler, einen dritten Bau zu erstellen, der doppelt so groß wie die bereits bestehenden Häuser ist. Der neue Bau enthält 24 Einzimmer- und drei Zweizimmerwohnungen. Diese Wohnungen haben alle eigenen Eingang, in dem Schäfte angebracht sind, eigene, kleine Küche, also nicht bloß eine Kochnische, Bad, Balkon, Keller, Estrich und hübschen, gemeinsamen Garten. In den Zimmern ist eine Bettnische angebracht. Die Wohnungen besitzen jeglichen Komfort und kosten pro Monat 65 bis 80 Fr. für Einzimmerwohnungen, etwa 110 Fr. für Zweizimmerwohnungen, Spesen für den Abwart eingerechnet. Der Abwart besorgt die Pumpenfernheizung, an die auch der Neubau angeschlossen wird, die Telephonzentrale, die sämtliche Zimmer bedient, Treppenhäuser und Garten, nimmt also den Bewohnerinnen einen großen Teil der Haushaltungslasten ab.

Bausparkassen in Deutschland.

-u- Seit dem Beginn der Reinigungsaktion im deutschen Bausparkassenwesen zu Anfang Oktober 1931 mußte das mit dieser Aufgabe befaßte Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung seine Tätigkeit darauf beschränken, die bei ihm Antrag auf Zulassung stellenden Bausparkassen zu verbieten oder ihre zwangsweise Abwicklung anzuordnen. Endlich konnten jetzt die ersten Zulassungen für insgesamt 10 Bausparkassen zum Geschäftsbetrieb erfolgen, worunter sich auch die »Kosmos Bausparkasse« in Stuttgart und die »Münchner Bauspar AG.« in München befinden. Für Ende November ist die Zulassung weiterer Kassen in Aussicht genommen. Daneben gibt es noch 13 Bausparkassen, die nach dem Aufsichtsgesetz keiner ofiziellen Zulassung bedürfen, da sie das Depotrecht und Depositenrecht besitzen; hierunter befinden sich die größten wie die »Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot« (Ludwigsburg i. W.), die »Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft« (Darmstadt) und die »Südeg, Süddeutsche Eigenheim-Gesellschaft« (Offenburg).

Verbandsnachrichten.

Die *Sektion Zürich* hielt am 25. März 1933 ihre diesjährige ordentliche *Generalversammlung* ab. Der Vorstand wurde in seiner bisherigen Zusammensetzung folgendermaßen bestätigt: Präsident: K. Straub; Vizepräsident: J. Peter; Aktuar: Dr. F. Meyer; Quästor: J. Irniger; die übrigen Mitglieder sind die Herren: E. Billeter, R. Blank, Hch. Gerteis, Frl. Dr. Klara Kaiser, J. Lienhard, E. Pletscher und W. Roth. Als Rechnungsrevisoren wurden ebenfalls die bisherigen, die Herren O. Link und W. Schaltenbrand, bestätigt. Nach Abwicklung der statutarischen Geschäfte folgte die Besichtigung des Sozialmuseums im Beckenhof in Zürich 6. Unter kundiger Leitung von Herrn Dr. Spühler, Adjunkt des Statistischen Amtes der Stadt Zürich, wurden den Teilnehmern die statistischen Tabellen und Modelle aus dem Gebiete der Bevölkerungskunde, der Volkswirtschaft, der Sozialpolitik, des Staatshaushaltes und der sozialen Hygiene gezeigt und vortrefflich erklärt. M.

Von den unten angeführten gemeinnützigen Baugenossenschaften sind die Jahresberichte für 1932 eingegangen. Wir behalten uns vor, auf den einen oder andern dieser Berichte noch besonders einzugehen.

Eisenbahner-Baugenossenschaft Biel.
Baugenossenschaft des Verkehrspersonals Romanshorn.
Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt, Thun.
Baugenossenschaft des eidgen. Personals, Zürich.