

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 9 (1934)
Heft: 10

Artikel: Zimmer zu vermieten : Antworten aus dem Leserkreis
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100903>

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: 06.05.2025

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

heitliche Baugesinnung sehr zum Ausdruck bringt. Wer irgendwie in der Siedlungstätigkeit steht, sollte die Gelegenheit benützen, diese Ausstellung noch zu besuchen, unseres Wissens ist sie noch

bis Ende Oktober geöffnet. Wenn wir auch dazu kritisch Stellung bezogen haben, so muss sie doch als ausserordentlich wertvoll und gelungen bezeichnet werden.

Zimmer zu vermieten

Antworten aus dem Leserkreis

Niemand vermietet zum Vergnügen

Wenn C. K. bei seinem Durchschlendern der Wohnkolonien immer öfter das Täfelchen «Zimmer zu vermieten» bemerkte, dann sollte ihm diese zunehmende Beobachtung drastisch genug beweisen, in welcher Notlage sich viele Mieter unserer Kolonien befinden. Wollte er sich die Mühe nehmen, sich nach den Einkommensverhältnissen dieser Vermieter zu erkundigen, dann käme er ganz sicher bis zu 90 % zu der Überzeugung, dass auch unsere Zinsen nicht so niedrig sind, dass man auf die Untermiete verzichten könnte. Zum Vergnügen vermietet kein Mieter, die allermeisten dieser angeblichen Sünder oder sogar «Doppelverdiener» würden jedenfalls ebenso gern allein wohnen, wie C. K. Denn bei Einkommen von sogar bloss 150 bis 250 Franken per Monat, wie sie ein Nichtfixbesoldeter, schwach pensionierter oder schlecht verdienender, unselbständig Erwerbender oder ein Arbeitsloser verzeichnet, wird der vermutlich bessersituierte C. K. begreifen, dass hier nur das eherne Muss ihn zwingt, sich einzuschränken. Für diese Kategorie Existenzkämpfer kommt also auch noch die ganz und gar nicht zu beneidende Sorge für fortwährende lückenlose Untermiete hinzu. Und schliesslich wollen auch diese Menschen nicht bloss für die Aufbringung des Zinses leben und arbeiten. Würde dieser Kategorie schwach verdienender Baugenossenschafter das Recht auf Untermiete genommen oder auch Bessersituierten, dann könnten unsere Baugenossenschaften allerlei erleben. Denn die Sehnsucht nach einem «eigenen Heim» mit grösserer Freiheit als selbst in einer Baugenossenschaft, ist viel zu gross. Und wo sollen letzten Endes die vielen ledigen Leute hin, wenn sie nicht bei Familien sich heimisch einnisten können? In die Hotels oder viel teurer sog. Appartementshäusern der City, oder in Scheunen oder unter Brücken nächtigen?

Also, die heutigen Verdienstverhältnisse, der immer noch zu hohe Zins und die Rücksicht auf die Alleinstehenden bedingen die Untermiete ganz von selbst.

E. K.

Leben und leben lassen

Schreiber des Artikels in der letzten Nummer, der scheint's gern durch die genossenschaftlichen Wohnkolonien wandert, scheint tatsächlich von der Krise noch nicht viel zu wissen. Gewiss ist das Vermieten keine Freude, aber die Not, von der auch Genossenschafter nicht verschont bleiben, zwingt manche Fa-

milien, sich auch in dieser Hinsicht einzuschränken. Wenn Schreiber glaubt, dass die Mietzinse in genossenschaftlichen Wohnungen so angesetzt seien, dass der betreffende Mieter selbst den Zins aufzubringen vermöge, so muss ich an ihn die Frage stellen, ob er glaubt, die Genossenschaften seien nur von Beamten bevölkert, die heute noch ihr gesichertes Einkommen haben. Nein, liebe Redaktion, in allen Genossenschaften gibt es heute Arbeitslose und Teilarbeitslose, und wenn diese Leute zur Selbsthilfe greifen, indem sie ein Zimmer zu vermieten suchen, um auch den Zins zusammenzubringen, ist es sicher keine Schande für einen Genossenschafter. Auch den Genossenschaften ist ein pünktlicher Zinser lieber als ein fauler, zudem kennt man die Solidarität unter den Mietern in den Genossenschaften. Ich hoffe nicht, dass betreffender Artikelschreiber auch einer von diesen Neidern ist, der dem andern diesen Mietzinsgewinn vergönnt. Es wäre wirklich schön, wenn Genossenschafter auch etwas mehr als das Wort Solidarität kennen würden, d. h. auch diejenigen, denen es noch sehr gut zu gehen scheint, etwas mehr Verständnis andern entgegenbringen möchten, die von der Krise betroffen sind. Almosen wünschen sie nicht, aber bitte leben und leben lassen!

Rob. Furrer, Zürich.

Auf Zusehen hin

In unsern Mietverträgen ist ausdrücklich festgelegt, dass Untermiete oder das Halten von Kostgängern ohne besondere Zustimmung der Genossenschaftsleitung verboten ist. Bis vor zirka zwei Jahren wurden von uns Begehren um Zimmerausmietungen strikte abgelehnt, es sei denn, dass nahe Verwandte eines der Ehegatten, deren Aufnahme in den Haushalt des Mieters aus verschiedenen Gründen nicht zu umgehen war, in Frage kamen.

Nunmehr sind wir aber von der strikten Verweigerung abgekommen, indem wir uns den heutigen Verhältnissen, in die unsere Mieter vielfach durch die Krise gekommen sind, angepasst haben. Sehr viel kommt es vor, dass das Begehren um die Bewilligung des Ausmietens von einem Mieter gestellt wird, der ganz oder teilweise arbeitslos geworden ist. Wenn nun die Ausmietung möglich wird, ohne dass von einer Überlastung der andern Räume durch die Familienglieder gesprochen werden kann, werden wir die Bewilligung ohne weiteres erteilen, immerhin mit dem Zusatz «auf Zusehen hin». Auf diese Weise wird es der Hausfrau ermöglicht, indem sie sich der kleinen Mühe und Arbeit, die ihr die

Ausmietung auferlegt, unterzieht, etwas an den Haushalt beizusteuern.

Ofters rührt das Begehren auch daher, weil sich ein Sohn oder eine Tochter verheiratet hat und dadurch ein Zimmer frei geworden ist. Sollen wir da verlangen, dass der Mieter eher auszieht und sich eine kleinere Wohnung nimmt, als dass wir ihm durch die Bewilligung entgegenkommen? Oder soll er das Zimmer leer stehen lassen, wenn er gern in der ihm lieb gewordenen Genossenschaftswohnung verbleiben möchte? Wenn wir sein Gesuch ablehnen, wird er eben den erstern Weg einschlagen müssen. Die Folge davon ist, dass er gezwungen wird, einen Teil seiner Möbel zu verkaufen. Dass gebrauchte Möbel heutzutage für einen Pappenstiel verkauft werden müssen, ist allbekannt. Durch unsere Buchstabenreiterei schädigen wir also unsern ohnehin in dieser Situation nicht auf Rosen gebeteten Genossenschafter finanziell ziemlich empfindlich. Dazu kommt noch, dass er vielleicht bei uns nicht unterkommen kann, weil wir momentan über keine für ihn passende kleinere Wohnung verfügen. Eventuell wird er genötigt, wohl oder übel sich in einem Privathaus einzumieten, um für die kleinere Wohnung einen höhern Mietzins entrichten zu müssen. Gewöhnlich ist es dann noch der Fall, dass die Privatwohnung lange nicht so gut ausgestattet und so frohmütig gelegen ist wie die Genossenschaftswohnung es war. Auch hier wird er von uns geschädigt, nur weil wir nicht vom starren Buchstaben unseres Mietvertrages abweichen und etwas mehr auf den uns so lieb gewordenen treuen Genossenschafter Rücksicht nehmen wollen. Wenn C. K. anführt, es werde vielfach die Wohnung gemietet mit dem Gedanken, Untermiete betreiben zu können, so ist hierzu natürlich zu sagen, dass vom Vorstand bei der Wohnungsvermietung danach zu trachten ist, dass z. B. nicht für zwei Personen eine 4-Zimmerwohnung abgegeben wird, aber in dieser Hinsicht wird eben öfters ein Fehler begangen.

Was nun die durch das Ausmieten hervorgerufene frühzeitige Abnützung der Tapeten usw. anbetrifft, von der Genossenschafter C. K. schreibt, ist zu sagen, dass erfahrungsgemäss die Räume von den Kindern weit eher strapaziert werden als von Erwachsenen.

Nun wäre noch kurz etwas zu sagen über die im erwähnten Artikel angeführten Unannehmlichkeiten, die für den Mieter im untern Stockwerk durch den Zimmerherren entstehen. Es mag sein, dass dieser sich hie und da unangenehm bemerkbar macht. Da kann man dem Mieter im obern Stockwerk seine Klagen in aller Form vorbringen, und der wird für Abhilfe sorgen, da ihm ja das Ausmieten, wie eingangs erwähnt, nur auf Zusehen hin gestattet worden ist.

Der Artikelschreiber C. K. glaubt, dass solche Zimmerherren ja unserer Bewegung doch fernstehen und wir sie nie für unsere genossenschaftliche Idee gewinnen können. Da ist es nun natürlich Sache des Mieters, dass er seinen Zimmerherren, insofern er wenigstens selber ein überzeugter Genossenschafter ist, für unsere Sache zu gewinnen sucht. Aus meiner Praxis als Vorstandsmitglied einer Baugenossenschaft kenne ich drei Fälle, wo sich solche Zimmerherren der Genossenschaft anschlossen und dann

bei ihrer Verheiratung um eine Wohnung nachsuchten. Alle drei sind gute, eifrige Genossenschafter geworden.

Ohne der Ausmietung in irgendeiner Weise etwa das Wort reden zu wollen, glaube ich, in meinen Ausführungen lediglich dargetan zu haben, dass es eben Fälle gibt, wo die Genossenschaftsleitung die Bewilligung zur Ausmietung nicht wohl versagen kann. Man soll in dieser Angelegenheit nicht zu kleinlich und ängstlich sein. Man spricht soviel von Solidarität! Wenn wir einem bedrängten Mieter und Genossenschafter durch die Bewilligung etwas entgegenkommen können, sollen wir das tun, und die Nebenmieter sollen sich etwas dulden und sich in die Situation des andern hineindenken und auf diese Weise praktische Solidarität üben. H. A.

Der Standpunkt einer Verwaltung

Der Verfasser der Einsendung «Zimmer zu vermieten» in der letzten Nummer des «Wohnen» hat das Untervermieten in gemeinnützigen Baugenossenschaften mit einem gewissen Recht eine Unsitte genannt. Er hat dann die Frage aufgeworfen, wieso die Genossenschaftsvorstände eigentlich dazu gekommen seien, das Untermieten zu bewilligen.

Wohl in den meisten Mietvertragsformularen der Baugenossenschaften ist ein Passus der Art enthalten, dass Untermieten nur nach eingeholter Bewilligung gestattet sei. Gerade diese Bestimmung weist m. E. daraufhin, dass das Zimmervermieten fast überall als eine unangenehme und für unsere Organisation eigentlich unangebrachte Sache betrachtet wird, auf die man gerne verzichten möchte. Und es ist sicher weniger der sogenannten «Freizügigkeit» wegen, als dass man wohl in den meisten Fällen eher der Not gehorchend denn zur eigenen Freude Konzessionen macht. Daneben ist es nun aber eine in städtischen Verhältnissen solch stark eingewurzelte Institution, dass man sie leider auch in den Baugenossenschaften nicht glaubt ganz verhindern zu können. Und es ist tatsächlich nicht sehr leicht, diesem «Übel» zu wehren. Die zur Begründung einer Untermiete vorgebrachten Momente sind oft so vielgestaltig, dass ein abweisender Entscheid keine so leichte Sache ist. Fälle zum Beispiel, wo Veränderungen in der Familie, Wegzug oder Tod eines Familiengliedes mit Einkommensausfall oder wo Veränderungen in den Einkommensverhältnissen langjährige Mieter und gute Genossenschaftsmitglieder zu solchen Schritten führen, sind nicht selten. Ein absolutes Verbot der Untermiete würde in solchen Fällen dazu führen, dass ein guter, treuer Genossenschafter eine ihm liebgewonnene schöne Wohnung vielleicht gegen eine andere schlechte umtauschen müsste, dass er gar gezwungen wäre, wieder zum Privathausmeister zu gehen. Auch sind Fälle sehr häufig, wo Genossenschafter Verwandte oder gut Bekannte bei sich gegen billiges Entgelt aufnehmen, weil deren Verdienst kaum zum Leben ausreicht. Ein unbedingtes Untersagen der Untermiete würde hier zur ungerechtfertigten Härte. Es gibt viele Gründe, die zu Untermieten führen und es ist oft sehr schwer, die Grenze zu ziehen zwischen berechtigt und unberechtigt. Sicher ist in vielen Fällen der sogenannte

Verdienst nicht sehr gross. Aber es gibt ja leider so viele Verhältnisse, wo ganz kleine Verschiebungen im Einkommen eine Wohnungsmiete noch tragbar oder nicht mehr tragbar machen können.

Leider gibt es daneben eine Menge Fälle, wo man sich mit Recht darüber aufhält, dass Untermieter gehalten werden wollen. So unbeschwerte Leute, die der Ansicht sind, die schönen und relativ billigen Wohnungen der Baugenossenschaften seien gerade recht, um ihnen ein gutes Untermietergeschäft zu ermöglichen, sind gar nicht seltene Fälle. Und sehr oft sind Geiz oder Putzsucht bei Frauen die Ursache von Untermieten. Sie opfern die Annehmlichkeit des Alleinwohnens in der Wohnung willig dem Hang zur Vergrößerung des Sack-

geldes. In solchen Fällen ist es sicher angebracht, Untermieten zu verweigern. Unsere Wohnungen sind nicht zu solchen «Geschäftszwecken» gebaut worden. Hier wird die Untermiete zum Unrecht an dem Anwärter mit kleinem Einkommen, der vielleicht mit seinen Kindern auf eine schöne und billige Wohnung wartet. Und sicher ist auch, dass das Untermieten für die Mitbewohner eines Hauses und auch für die Verwaltung mit allerlei Unannehmlichkeiten und Nachteilen verbunden ist. Es scheint mir immer von einem gewissen Mangel an häuslicher und sozialer Gesinnung zu zeugen, wenn Mieter, ohne durch die Verhältnisse gezwungen zu sein, in Genossenschaftswohnungen Untermieter halten wollen. P. St.

Grundzüge der Raumheizung Von Ingenieur H. Lier

Für die technisch richtige und wirtschaftliche Durchführung der Raumheizung ist das Studium folgender Punkte notwendig:

- der Wärmebedarf der Räume,
- die Erzeugung der geforderten Wärme,
- die Wärmeverteilung im Raum,
- die Wirtschaftlichkeit des Betriebes.

Berücksichtigt man die Tatsache, dass jährlich 3,000,000 Tonnen Kohle im Werte von etwa 135,000,000 Franken aus dem Ausland eingeführt werden, von denen der Hausbrand etwa ein Drittel benötigt, so ist einleuchtend, dass jede wärmetechnische Verbesserung der jetzigen Heizungs- und Feuerungsanlagen zu suchen ist. Eine Verbesserung des Wirkungsgrades von 10 bis 15 % unserer Feuerungen brächte der schweizerischen Volkswirtschaft eine Einsparung von zirka Fr. 6,000,000. Eine weitgehende Heranziehung der Wasserkräfte der Schweiz für Heizzwecke erscheint unmöglich, würden doch zur vollständigen Deckung des Wärmebedarfes für Hausbrandzwecke allein 6 Milliarden KWh benötigt werden. Erschwerend fällt noch in Betracht, dass der Wärmebedarf für die Heizung des Haushaltes während des Winters, d. h. in der wasserarmen Zeit, benötigt wird. Für Dauerheizung ist nur ein Strompreis von 0,5 bis 1 Rp. pro KWh konkurrenzfähig. Es ist daher Aufgabe der Wärmewirtschaft, durch sachgemässen Ausbau aller Wärmeverbrauchsstellen die Aufwendungen an Brennstoff auf ein Minimum zu beschränken, ohne dadurch Gesundheit und Lebensgewohnheit der Bevölkerung in ungünstigem Sinne zu beeinflussen.

Das Problem der Raumheizung zerfällt in Wärmeerzeugung, Wärmeleitung und Wärmeverteilung. Massgebend sind für die Wirtschaftlichkeit der Heizungen die Kosten für den Brennstoff einerseits und die Höhe der Beträge für Verzinsung und Amortisation der Heizungsanlagen andererseits. Bei richtiger Disposition eines Baues, Wahl geeigneter Baustoffe und richtiger Konstruktion lassen sich grosse Ersparnisse in Brennstoffen erzielen. Ebenso ist aber die richtige heiztechnische Einrichtung und der richtige Betrieb der Heizanlagen von grösster Bedeutung.

Wenn irgend möglich, sind die Grundrissdispositionen so zu treffen, dass die höher beheizten Wohnräume als Mittelräume ausgebildet werden. Durchgehende Wohndielen, Treppenhäuser, Hauseingänge geben – besonders im Einfamilienhaus – oft zu starkem Abströmen der Wärme Veranlassung. Das Flachdach ermöglicht bei guter und dauernd guterhaltener Isolierung keinen wärmetechnischen Nachteil, doch ist das gebräuchlichere Steildach im allgemeinen wärmetechnisch richtiger. Einzelhäuser mit grossen Fensterflächen in moderner Bauweise erfordern einen oft bis zu einem Drittel grösseren Aufwand an Brennstoff. – Von besonderer Bedeutung für das Warmhalten eines Hauses ist die Ausführung in genügend wärmeisolierenden Aussenmauern. Anderthalb Stein starke Backsteinmauern können für das schweizerische Mittelland als genügend bezeichnet werden. Wärmeisolierende Verkleidungen vermögen Massivmauern von geringerer Stärke ausreichenden Schutz zu bieten. Auch gebrannte Hohlsteine geben gute Isolierfähigkeit. Zins und Amortisation für das Bauwerk und die Brennstoffauslagen sollen für gutes Mauerwerk möglichst niedrig sein und im Wohnungsbau auf den Quadratmeter Mauerfläche zirka Fr. 3.50 nicht übersteigen. Wichtig ist neben der Isolierfähigkeit auch die Fähigkeit des Mauerwerks, Wärme aufzuspeichern. Neben der Wärmeisolierung ist auch der Isolierung gegen Feuchtigkeit der Wände Aufmerksamkeit zu schenken. Das Auftreten von Schweißwasser ist im allgemeinen auf mangelnden Wärmeschutz zurückzuführen. Schlechter Wärmeschutz lässt sich wohl durch starke Raumbeheizung ausgleichen, jedoch fühlt sich der Bewohner in solchen Räumen unbehaglich. – Auch auf die Ausgestaltung der Fenster, die – wenn immer möglich – wegnehmbare Winterfenster erhalten sollten, ist das Augenmerk zu richten. – Wenn schon der Einfluss des Grundrisses eines Einzelhauses grossen Einfluss auf den notwendigen Wärmebedarf hat, so ist der Unterschied noch viel grösser zwischen Einzelhäusern und mehrstöckigen Reihenhäusern. Bei Einzelhäusern ist der Wärmebedarf oft 35 bis 40 % grösser als bei zweckmässig disponierten Wohnblocks.