

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 24 (1949)
Heft: 3

Artikel: Wohnungsnot - einmal anders
Autor: Meier, J. / Dolder, W.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102059>

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.](#)

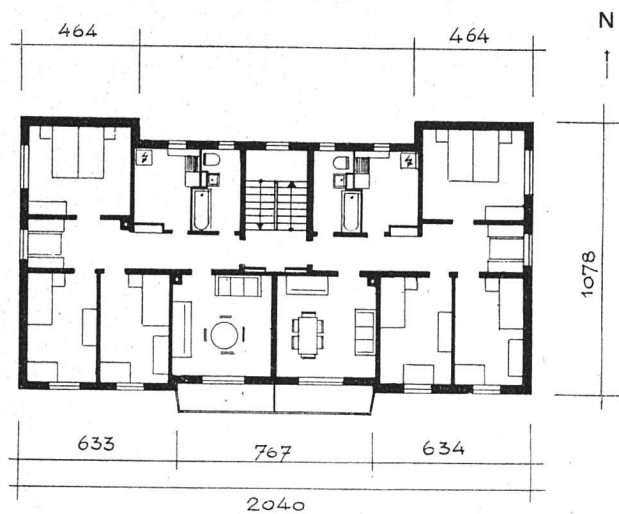
Terms of use

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>

lichen Spiegel mit Glastablar und Glashaltern wurde ein Toilettenschränkli mit Spiegel eingebaut, welches den Mietern sehr willkommen ist. Die Fenster sind, mit Ausnahme der Kellerfenster, doppelt verglast. Die Schreinerarbeiten sind einfach gehalten. Sämtliche Zimmertüren sind als Dreifüllungstüren erstellt, wäh-



NORMALGESCHOSS

rend die Wohnungsabschlußtüren glatt abgesperrt sind. In den Wohndielen der 4½-Zimmer-Wohnungen wurden Sitzbänke, als Truhen ausgebildet, eingebaut. Die elektrischen Installationen sind die üblichen. Alle 4 Häuser weisen Zentralheizung auf. Jeder Mieter hat

jedoch die Möglichkeit, seine Wohnung individuell zu beheizen, da genügend Kamine erstellt wurden. Während in den beiden ersten Häusern pro Wohnung ein Kachelgestellofen zur Wohnung gehört, erhielt der zuletzt erstellte Block eine Ölfeuerungsanlage.

Die 4 Wohnhäuser wurden alle nach den Vorschriften des allgemeinen Wohnungsbaues erstellt, das heißt Bund, Kanton und Gemeinde schütteten jeweiligen 30 Prozent der Baukosten als Subventionen aus. Die restliche Finanzierung erfolgte durch die Zürcher Kantonalbank sowie durch Anteilscheine der Genossenschaftler.

Die Zusammenstellung der Baukosten ergibt interessanterweise die Tatsache, daß das zuerst erstellte Haus einen etwas höheren Kubikmeterpreis aufweist als das zweite Haus. Das mag wohl mit den verhältnismäßig teuren Installationen zusammenhängen, welche sowohl für das erste wie auch für das zweite Haus die gleichen Kosten verursachten, obschon der umbaute Raum beim zweiten Haus fast 200 Kubikmeter größer ist. Die nachstehenden Zahlen stellen die reinen Baukosten inklusive Ingenieur- und Architektenhonorar sowie Bauzinsen und Gebühren dar.

Haus	Baujahr	Baukosten total (siehe oben)	umbauter Raum nach SIA.	Kubikmeter- preis
1	1945	183 354.50	2262,5	81.—
2	1946	192 311.45	2430	79.20
3/4	1947	370 220.65	4330	85.60

Hans Michel, Dipl.-Arch. SIA, Zürich 2.

Wohnungsnot — einmal anders

Es besteht kein Zweifel: auf beinahe sämtlichen Gebieten ist die Bauwirtschaft mit ihrer ganzen Kapazität dahintergegangen, den während der Kriegsjahre aufgestaunten Bedarf an Bauvolumen aller Art zu decken. Und dieser Bedarf wurde bis Kriegsende so groß, daß man beinahe mit Bangen der kommenden Entwicklung entgegenschau. Die größte Not herrschte hier ganz sicher auf dem Wohnbausektor. Zu einem gewaltigen Nachholbedarf — entstanden durch den Mangel an Material und Arbeitskräften während der Kriegsjahre — gesellt sich noch das jährliche Bauvolumen, das geschaffen werden muß, um auf einen angemessenen Leerwohnungsstand zu kommen.

So wurde denn auf allen Gebieten mit voller Kraft gearbeitet, und heute, kaum vier Jahre nach Kriegsende, sind wir bereits so weit, daß im Industrie-, Geschäfts- und Bürohausbau von einer Sättigung gesprochen werden kann. Auch kleinere Bauten, wie Läden, Tea Rooms, Tankstellen, Garagen usw., schossen nur so aus dem Boden heraus. Durch die gewaltige Überhandnahme der Realisierung derartiger Projekte wurde das Wohnungsproblem immer akuter, und nur dank der Initiative der Baugenossenschaften war es möglich, ein weiteres Ansteigen der Wohnungsnot zu

verhindern. Heute sind wir im Wohnungsbau doch schon so weit, daß die größten Klippen als überwunden betrachtet werden können.

Aber wurde wirklich allen geholfen? Man ist beinahe versucht, mit einem kräftigen Ja zu antworten. Doch halt: was wurde eigentlich für die alleinstehenden Leute, die Ledigen usw. in dieser Beziehung getan? Hier müssen wir ehrlich sein und deutlich aussprechen, daß auf diesem Gebiete sehr wenig getan wurde. Ja die Statuten der meisten Baugenossenschaften verbieten es ihren Mietern sogar ausdrücklich, Zimmer an Untermieter abzugeben. Auch die Subventionsbestimmungen sind in diesem Sinne gehalten. Es kam deshalb so, wie es kommen mußte: Die alleinstehenden Leute wurden erbarmungslos in die Arme der Spekulation getrieben, welche die Situation sofort erfaßte und entsprechend ausbeutete. Zimmervermieter konnten verlangen was sie wollten, denn die Zimmersuchenden waren auf die wenigen Angebote angewiesen, wollten sie nicht im Freien übernachten. Und was da alles unter dem Namen «Zimmer» vermietet wurde, ist kaum zu beschreiben. Das Wort «Schlag» war wohl nie so verbreitet wie in den letzten Jahren. Hätte die Behörde die baupolizeilichen Bestimmungen strikte

gehandhabt, so wäre wohl manche Zimmervermieterin ihres Verdienstes verlustig gegangen . . . aber eben, «in der Not frißt der Teufel Fliegen»! Auch solche Fälle sind nicht selten, da Vermieter von Zimmern das Zwei- und Dreifache ihres eigenen Wohnungsmietzinses herausholen. Doch der Mangel an Einzelzimmern zwingt die alleinstehenden Leute, solche horrenden Angebote zu akzeptieren. Oft geschieht dies mit dem vorgefaßten Gedanken, höchstens einen oder zwei Monate zu bleiben, denn das Einkommen erlaubt ja in den wenigsten Fällen solche Mietzinsausgaben. In der Hoffnung, während dieser Zeit doch etwas Besseres zu finden, werden jedoch stets die verlangten Wucherpreise bezahlt.

Es muß einmal auf diese ungesunde Lage hingewiesen werden, und es ist zu hoffen, daß sich einsichtige Kreise dazu entschließen, hier eine Besserung herbeizuführen. Was not tut, sind Zimmer mit angemessenen Mietzinsen, welche auch von Arbeitern und Angestellten bestritten werden können.

Ein Anfang in dieser Richtung wurde im Jahre 1934 von der Genossenschaft Proletarische Jugend in Zürich gemacht, als sie auf genossenschaftlicher Grundlage das Wohnheim Sihlfeld in Zürich 4 erstellte. In diesem Hause sind 28 Einzel- und 16 Doppelzimmer, ein alkoholfreies Restaurant, eine Jugendstube, ein Sitzungszimmer und Bastelwerkstätten für Holz- und Metallarbeiten untergebracht. Es wurde hier vor allem für die minderbemittelten Arbeiter und Angestellten eine angenehme und heimelige Wohngelegenheit geschaffen, und nach 15jähriger Erfahrung konnte die Genossenschaft in ihrem Jahresbericht feststellen, daß der bisherige Leerzimmerbestand gleich Null war und

daß die Verwaltung fast täglich Anfragen von Zimmersuchenden erhält.

Für hohe Einkommen besteht in dieser Beziehung kein Problem. Die Bezeichnung «Apartment-House» ist in den gegenwärtigen Bauausschreibungen häufig vertreten; doch man frage nicht nach den Mietzinsen! Es sollte nun aber doch möglich sein, auf genossenschaftlicher Basis Wohnzimmer zu erstellen, welche auch für untere Einkommensklassen erschwinglich sind. Dies setzt unter anderem jedoch voraus, daß die Bodenspekulation nicht unterstützt, also relativ billiges Bauland benützt wird. Auch in der Innenausstattung muß auf einiges verzichtet werden, doch sollte und darf dies der Wohnlichkeit solcher Zimmer keinen Abbruch tun. Hauptsache bleibt immer: möglichst niedrige Mietzinse. Es wäre auch sehr gut denkbar, daß die Subventionsbehörden das ihrige dazu beitragen würden, der Misere auf diesem Gebiet zu steuern, denn es wäre gleichzeitig auch ein Beitrag zur Milderung der allgemeinen Wohnungsnot. Die kürzlich im zürcherischen Gemeinderat erfolgte stadträtliche Antwort zur Frage der Schaffung eines Studentenheimes wirkt zwar nicht besonders ermutigend. Es ist aber anzunehmen, daß den in den neunziger Jahren entstandenen Baugenossenschaften «Eigenheim», «Daheim» und andern die gebratenen Tauben auch nicht in den Mund geflogen sind.

Mögen diese Zeilen dazu beitragen, daß bei einigen in Frage kommenden größern Baugenossenschaften das nötige Interesse für die Notlage der alleinstehenden Leute geweckt wird, damit sie schließlich doch noch den ihnen gebührenden Platz im allgemeinen Wohnbauprogramm einnehmen können.

J. Meier und W. Dolder.

AUS STAAT UND WIRTSCHAFT

Rückvergütung bei Baugenossenschaften

Mit einer kleinen Mehrheit hat sich der Nationalrat für die Besteuerung der Rückvergütungen und Rabatte bei den Genossenschaften, soweit sie 5 Prozent übersteigen, ausgesprochen. Gegen die Besteuerung der Rückvergütungen wehrten sich bisher vor allem die Konsumvereine. Die Bau- und Wohngenossenschaften zeigten sich an der Frage weniger interessiert, weil ihre Rückvergütungen meist wesentlich unter 5 Prozent liegen. Die meisten Baugenossenschaften sind noch jung und müssen zuerst Reserven schaffen, bevor sie an Rückvergütungen denken können. Deshalb beschäftigt sie das Problem vorläufig noch nicht.

Wenn aber mit der Bundesfinanzreform Entscheidungen getroffen werden, die sich mit der Zeit auch für die Baugenossenschaften sehr ungünstig auswirken können, so müssen diese eine Politik auf längere Sicht

betreiben und sich beizeiten wehren. Es geht um ein Prinzip, an dem die Bau- und Wohngenossenschaften vielleicht weit stärker interessiert sind als die Konsumvereine.

Da Rückvergütungen in der Hauptsache nur bei Genossenschaften, welche Wohnungen vermieten in Frage kommen, wollen wir das Problem an ihrem Beispiel kurz beleuchten.

Nach schweizerischem Recht ist eines der Hauptmerkmale der Genossenschaft, daß sie ihren Mitgliedern einen Vorteil in Form einer Leistung zukommen läßt, also nicht in Form einer Zahlung oder eines Ersatzes für eine Zahlung. Die Genossenschaft bezweckt nicht die Erzielung eines Gewinnes, und der Genossenschafter ist nicht am Gewinn beteiligt. Der Vorteil aus der Mitgliedschaft wird umso größer, je stärker er die