

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 26 (1951)
Heft: 8

Artikel: Wieder Luftschutz
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102286>

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>

einer Baugenossenschaft das gleiche Interesse, und es können beide Teile bei dessen Verwirklichung mithelfen.

Vorerst einiges darüber, was die Genossenschaftsverwaltung dazu beitragen kann. Die Interessenten für eine Wohnung sollen vor der Zuteilung auf Herz und Nieren geprüft werden. Dabei darf nicht nur auf den persönlichen Eindruck bei der Vorstellung abgestellt werden, sondern man muß sich die Mühe nehmen, der bisherigen Wohnung des Bewerbers einen Besuch abzustatten. Trifft es dann zu, daß der Wohnungsinteressent am alten Wohnort unordentlich ist, so ist er auch nicht in der Lage, eine neue Wohnung besser zu pflegen. In diesen Fällen sei man bei der Zuteilung einer Wohnung vorsichtig, sonst hat die Genossenschaft später den Schaden in Form von Instandstellungs- und Reinigungskosten in der wieder verlassenen Wohnung zu tragen. Ein erprobtes Mittel, um im Sinne einer guten Wohnungspflege auf die Mieter zu wirken, ist eine jährlich einmal stattfindende Wohnungsbesichtigung durch Genossenschaftsvertreter. Man sieht es einer Wohnung auf den ersten Blick an, ob sie gepflegt oder ihrem Schicksal überlassen wird: schwarze Türschwellen, schmutzige Kochherde, Spinnweben an Decken und Wänden sind untrügliche Zeichen.

Die dauernd gute Pflege einer Wohnung ist vielleicht die wichtigste Voraussetzung, um im Falle eines Wohnungswechsels dem neuen Mieter eine gefreute Wohnung übergeben zu können. Zu einer ordentlichen Wohnungsübergabe gehört aber auch, daß ein Inventar der Wohnung aufgenommen wird. In dieses Inventar sind nicht nur die Schlüssel, sondern es ist alles einzubeziehen, was zu den beweglichen Wohnungsbestandteilen gehört. Also zum Beispiel die Schranktablare, die Lampen, der Spiegel, die Vorhangstangen, der Ofen usw. Das Inventar soll auch Angaben über allfällig übernommene Wohnungsschäden, wie zum Beispiel gesprungene Fensterscheiben, beschädigte Tapeten, Brandflecken in Böden, Risse in sanitären Apparaten usw. enthalten. Am besten wird für dieses Inventar ein vorgedrucktes Formular verwendet, dieses im Beisein des Mieters bei der Wohnungsübergabe ausgefüllt und dann gegenseitig durch Mieter und Genossenschaftsvertreter unterzeichnet. Ein Doppel dieses Inventars soll dem Mieter ausgehändigt werden. Wird die Wohnungsübergabe so behandelt, so gibt das dem Mieter ein Gefühl der Sicherheit, und er bekommt Vertrauen zur Genossenschaft. Wenn dagegen beim Einzug der Zustand der Wohnung nicht aufgenommen und auch kein Inventar erstellt wird, wenn sogar bei der Wohnungsübernahme nicht einmal jemand von der Genossenschaftsverwaltung anwesend ist und sich erst acht bis vierzehn Tage später vielleicht ein Vertreter des Vorstandes bei dem neuen Mieter blicken läßt, so entsteht bei ihm ein Gefühl der Unsicherheit, das, wie oben erwähnt, leicht vermieden werden kann. Etwas Sorgfalt und Ordnung bei der Wohnungsübergabe schafft auch die Voraussetzung, um einen

nach vielen Jahren stattfindenden neuen Wohnungswechsel auf geordnete Weise durchführen zu können. Man braucht dann nicht darüber zu streiten, ob der oder jener Wohnungsschaden schon beim Antritt der Miete vorhanden gewesen sei, ob das oder jenes Inventarstück zur Wohnung gehöre, sondern man kann sich bei Meinungsverschiedenheiten an das seinerzeit aufgenommene Wohnungsprotokoll halten.

Vom Mieter soll und muß erwartet werden, daß er während der Mietzeit das Seine dazu beiträgt, damit später einmal der Wohnungswechsel möglichst reibungslos vonstatten geht und der neue Mieter in seiner Wohnung anständige Verhältnisse vorfindet. Das «Wie» ist mit wenigen Worten gesagt: er muß die Wohnung gut pflegen, sie regelmäßig reinigen, gut lüften und sie dauernd in Ordnung halten. Ich weiß, das ist nun eigentlich nicht die Aufgabe des Mieters, sondern der Mieterin, der Hausfrau. Leider ist hier nicht immer alles zum besten bestellt, und gelegentlich wird man an das Sprichwort erinnert: «Was Hänschen nicht lernt, lernt Hans nimmer mehr!», nur daß es sich jeweils nicht um einen Hans handelt! Eine gute Wirkung hat immerhin die schon oben erwähnte jährliche Wohnungsbesichtigung durch Genossenschaftsorgane.

Eine dauernd gut gepflegte Wohnung ist bei einem Wohnungswechsel kein Problem, es sind keine umfangreichen Reinigungsarbeiten auszuführen, die eine Woche in Anspruch nehmen und einem schier zu Boden drücken. Wo aber die Wohnung vernachlässigt worden ist, da führt auch eine noch so gründliche Reinigung vor dem Auszug nicht zum Ziel, das heißt die während Jahren begangenen Reinigungssünden lassen sich nicht verwischen. Eine solche ungepflegte Wohnung bringt bei einem Wohnungswechsel viel Ärger für alle Beteiligten, zu denen neben der Genossenschaftsverwaltung der alte und der neue Mieter gehören. Außer dem Ärger entstehen für die Genossenschaft erhebliche Kosten für die Wiederinstandstellung von Wohnungsschäden, die aus Nachlässigkeit entstanden sind. Auch wenn der ausziehende Mieter für einzelne Schäden haftbar gemacht wird, so ist damit nur ein Bruchteil der Gesamtkosten gedeckt.

Eine Wohnung gut im Stande halten, ist im Grunde keine schwere Aufgabe, aber man muß schon in der Jugend im kleinen dazu angehalten werden, dann ist es in späteren Jahren eine Selbstverständlichkeit. Es ist für mich jedesmal eine große Freude, wenn ich in eine Wohnung komme, die zwanzig und mehr Jahre benützt worden ist, oft von Familien mit Kindern, und die trotzdem so sauber ist wie in den Tagen des Wohnungsbezuges. (Damit ist nichts gegen die normale Wohnungsabnutzung gesagt, die in jeder Wohnung mehr oder weniger vorkommt.) Eine solche gepflegte Wohnung bedeutet für eine Familie das schönere Heim als eine vernachlässigte, schmutzige Wohnung.

Hö

Wieder Luftschutz

Leider scheint die Menschheit von einem allgemeinen Frieden weiter entfernt zu sein als je. Sollte aber aus den Feuern, die da und dort schon brennen, wieder ein Weltbrand entstehen, so müßte aller Voraussicht nach gerade Europa zu einem der schrecklichsten Kriegsschauplätze werden. Es ist darum selbstverständliche Pflicht unserer Landesbehörden, die nötigen Maßnahmen zu treffen, daß im Kriegsfall die Zivilbevölkerung möglichst geschützt ist. Darum wurde der Bundesrat schon in der letzten Dezembersession

durch eine Motion eingeladen, den eidgenössischen Räten unverzüglich eine Vorlage betreffend den baulichen Luftschutz in den bestehenden Gebäuden zu unterbreiten. Die Vorlage wurde in der Junisession von den Räten beraten. Diese beschlossen, es seien, soweit möglich, in den Ortschaften mit 2000 und mehr Einwohnern in allen Häusern, die den Menschen regelmäßig zur Unterkunft oder zum Aufenthalt dienen, Schutzräume und Notausstiege, in Reihenhäusern auch Mauerdurchbrüche, zu erstellen. Mit den Maßnahmen soll

sofort begonnen werden, denn die während des letzten Krieges gemachten Erfahrungen zeigen, daß es einige Jahre geht, bis auch nur für einen Teil der Bevölkerung die Luftschutzbauten erstellt sind. Sollte aber ein Krieg über unser Land hereinbrechen, so müßte die Bevölkerung schon von Anfang an geschützt sein. Die Maßnahmen sind innert sechs Jahren durchzuführen und sollen gleichmäßig auf diese Zeit verteilt werden. Mit ihnen können ungefähr zwei Millionen Menschen geschützt werden. Die Gesamtkosten werden auf 500 Millionen Franken geschätzt.

Die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der vorgesehenen Maßnahmen konnte ernsthaft nicht bestritten werden. Dagegen gab die Verlegung der Kosten auf Öffentlichkeit, Hausbesitzer und Mieter zu einer scharfen Auseinandersetzung Anlaß. Unbestritten war eine Gesamtsubvention durch Bund, Kantone und Gemeinden von 30 Prozent. Obwohl der Bundesrat der Meinung ist, der Bund sei nicht in der Lage, mehr als 10 Prozent der Kosten zu tragen, beschlossen die eidgenössischen Räte eine Bundessubvention von 15 Prozent, so daß Kantone und Gemeinden zusammen noch 15 Prozent zu tragen haben. Ein Antrag Steinmann, die Gesamtsubvention auf 40 Prozent zu erhöhen, wurde abgelehnt.

Zur Frage, wer die übrigen 70 Prozent der Kosten zu tragen habe, schlug die nationalrätliche Kommission folgenden Artikel 5 vor:

«Die Mieter können vom Hauseigentümer zu einer angemessenen Verzinsung und zur Amortisation seiner Kosten herangezogen werden.

Die Amortisationsfrist beträgt zehn Jahre, sofern die Beteiligten nichts anderes vereinbaren.»

Es war also nicht mehr davon die Rede, einen Teil der Kosten den Hauseigentümern zu überbürden, und es ist ganz klar, daß sie die Kosten auf die Mieter abwälzen werden, wenn sie es nach dem Bundesbeschluß tun können. Es war nicht einmal klar gesagt, daß der Hauseigentümer seinen Teil zu tragen hat, wenn er selbst im Hause wohnt.

Nach den Berechnungen der Abteilung für Luftschutz dürften sich die Kosten der Luftschutzbauten pro Kopf auf durchschnittlich 250 Franken belaufen. Rechnet man mit einer Person auf jedes Zimmer, so ergäben sich für eine Vierzimmerwohnung Kosten im Betrage von Fr. 1000.—, wovon Fr. 300.— Subventionen abgehen würden, so daß die Bewohner des Hauses noch Fr. 700.— zu tragen hätten. Bei einer Verzinsung zu 3 Prozent müßte der Mieter $9\frac{3}{4}$ Jahre lang monatlich Fr. 7.— mehr Mietzins bezahlen, um seinen Anteil an den Kosten der Luftschutzbauten zu verzinsen und zu amortisieren. Dazu dürften später noch die Kosten für die Hausfeuerwehr kommen.

Es ist begreiflich, daß sich die Mieter gegen eine solche Mehrbelastung wehren. Wenn schon die Kosten durch den Mieter zu tragen sind, so könnte man ihm die Last wenigstens dadurch erleichtern, daß die Amortisationspflicht verlängert würde. Dies hat allerdings für den Hausbesitzer wie für den Mieter seine Kehrseite. Der Hausbesitzer muß mit einem größeren Risiko rechnen, daß ihm die Raten später

nicht mehr bezahlt werden. Zudem bringt es ihm vermehrte Umtriebe. Der Mieter muß mehr Zins bezahlen. In unserem Beispiel betragen die Zinsen rund 119 Franken, bei einer Amortisationszeit von $9\frac{3}{4}$ Jahren. Aber für den Mieter gibt schließlich die Frage den Ausschlag, welche monatliche Rate für sein Einkommen tragbar ist. Darum verlangen die Vertreter der Mieterschaft eine Verlängerung der Amortisationsfrist auf 25 Jahre, während die Hauseigentümer diese Frist auf 5 Jahre beschränken wollen. Die Erfüllung der Forderung der Hauseigentümer würde bedeuten, daß der Mieter in unserem Beispiel während 4 Jahren und 11 Monaten monatlich Fr. 13.— mehr Mietzins bezahlen müßte. Der Gesamtbetrag, den er zu bezahlen hat, würde sich allerdings von Fr. 819.— auf Fr. 763.— reduzieren.

Da die Meinungen über die Amortisationsfrist so weit auseinandergingen und der Vorschlag des Bundesrates auch keinen Grundsatz über die Verteilung der Kosten auf die Bewohner enthielt, wurde der Artikel 5 noch einmal an den Bundesrat zurückgewiesen.

Dieser wird nun wahrscheinlich in der Herbstsession den eidgenössischen Räten einen neuen Vorschlag unterbreiten, wonach Zins und Amortisation zusammen nicht mehr als 4 Prozent des Mietzinses ausmachen dürfen. Damit wäre zunächst festgelegt, daß die Verteilung auf die Bewohner im Verhältnis zum Mietzins zu erfolgen hat. Für die Familien mit kleinem Einkommen, die ja in der Regel auch Wohnungen mit niedrigeren Mietzinsen haben, ergäbe sich eine wesentliche Verlängerung der Amortisationsfrist. Für eine Vierzimmerwohnung mit einem Mietzins von Fr. 1000.— im Jahr wäre während ungefähr 25 Jahren ein monatlicher Zuschlag zum Mietzins von Fr. 3.35 zu bezahlen. Bei einem Mietzins von Fr. 2000.— ergäbe sich eine Amortisationszeit von 10 Jahren und 4 Monaten, während welcher monatlich Fr. 6.65 zu bezahlen wären.

Wahrscheinlich werden die Hausbesitzer dieser Lösung den schärfsten Kampf ansagen, weil sie das Risiko, das mit der Verlängerung der Amortisationsfrist verbunden ist, nicht tragen wollen, obwohl ihnen nun nur noch jener Anteil an den Kosten auferlegt wird, der ihnen als Bewohner des Hauses, gleich wie einem Mieter, zufällt. Es ist darum gar nicht ausgeschlossen, daß von ihrer Seite her das Referendum verlangt wird.

Wird der Bundesbeschluß Gesetz, so werden viele Hausbesitzer Darlehen aufnehmen müssen, um die Kosten bezahlen zu können. Die Frage, wie den Darlehensgebern die Rückzahlung verbürgt werden kann, wird wahrscheinlich durch die Kantone zu beantworten sein.

Die Bau- und Wohngenossenschaften werden sich in die unangenehme Lage versetzt sehen, die Mieter in jenen Häusern, die noch keine Luftschutzeinrichtungen haben oder aus denen diese entfernt wurden, mit den Kosten zu belasten. In manchen Kolonien wird es auch Schwierigkeiten bereiten, die Luftschutzräume einzurichten, da die Kellerräume im Verhältnis zur Zahl der Bewohner der Häuser ohnehin sehr knapp sind.

Gts.

Wir bitten um Antwort

Wir beschäftigen uns mit der Frage von Bädereinbauten in ältere Wohnungen. Bevor wir nun an eine endgültige Lösung herantreten, möchten wir gerne die Erfahrungen anderer Baugenossenschaften kennen lernen, welche sich schon mit ähnlichen Problemen abgeben mußten und denen die Platz-

frage ebenfalls Schwierigkeiten machte. Wie bewähren sich Sitzbadewannen oder nur Duscheneinrichtungen? Was für Erfahrungen wurden mit Badegelegenheiten in Küchen gemacht? Antworten sind erbeten an Herrn E. Moser, Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Thalwil, Kuppelstraße 7.