

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 35 (1960)
Heft: 9

Artikel: Zimmervermietung ja oder nein?
Autor: F.Ch.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103232>

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>

Zimmervermietung ja oder nein?

In der Juli-Nummer regt ein Einsender an, Stadt und Baugenossenschaften sollten streng einzuhaltende bestimmte Regeln für die Zimmervermietung aufstellen. Der Mangel an Zimmern in der Stadt rechtfertigt es, daß die bestehenden Einschränkungen und Verbote aufzuheben oder mindestens zu lockern seien. Niemand, der die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte kennt, wird sich vor der Notwendigkeit verschließen, Mittel und Wege finden zu müssen, um nicht nur die bestehende Wohnungsnot, sondern auch die ebenso akute Zimmernot wirksam zu bekämpfen. An Vorschlägen, dem Übel an die Wurzel zu gehen, fehlt es weder hier noch dort. Der Gedanke, das Zimmervermietungsproblem in Baugenossenschaften auf saubere, seriöse und sozial einwandfreie Art so zu lösen, wie es der Einsender anregt, läßt sich in der Praxis aber kaum verwirklichen.

Bekanntlich sehen alle seit 1942 erlassenen Wohnbauvorschriften von Bund, Kanton Zürich und Stadt Zürich nicht vor, daß in mit öffentlichen Mitteln unterstützten Wohnungen auch Zimmer untervermietet werden dürfen. Einzelne Vollziehungsverordnungen untersagen sie sogar ausdrücklich. Es ist weder der Wille des Gesetzgebers, noch kann es der Bürger als Steuerzahler wünschen, daß mit Geldern der Allgemeinheit Wohnungen ohne besondere Zweckbestimmung erstellt werden. Darum sind subventionierte Wohnungen in erster Linie für weniger bemittelte Familien mit Kindern bestimmt. Jede andere Besetzung soll durch die sogenannten Zweckerhaltungsbestimmungen ausgeschlossen werden. Man hat mit dieser Vorschrift einen bewährten genossenschaftlichen Grundsatz zum Gesetze erhoben.

Auf dem Platze Zürich sind die Wohnbaugenossenschaften bemüht, diesen Bestimmungen in Zusammenarbeit mit den städtischen Subventionsbehörden nachzukommen. Es ist in der Praxis gelungen, ohne einen aufgeblähten Verwaltungsapparat den Weg zu finden, um die genossenschaftlichen Wohnungen vor Zweckerfremdung zu bewahren. Dabei ist man sich hüben und drüben bewußt, daß eine gewisse gegenseitige Toleranz zur Vermeidung von Härtefällen unumgänglich ist. Eine loyale Befolgung der Zweckerhaltungsvorschriften durch die Baugenossenschaften liegt schließlich im Interesse der gesamten Wohnbauförderung. Sie allein ermöglicht die maximale Ausnützung des zur Verfügung stehenden subventionierten Wohnvolumens. Es läßt sich auf die Dauer natürlich kaum vermeiden, daß ohne Anwendung von Zwang und Polizeimethoden nicht ab und zu einzelne Wohnungen unrichtig besetzt sind. Solche Fälle werden zu Unrecht oft verallgemeinert. Wenn in Zürich, abgesehen von begründeten und zeitbefristeten Ausnahmen, die subventionierten Genossenschaftswohnungen im großen und ganzen richtig besetzt sind, so kann sich für die Baugenossenschaften das Untermieteproblem überhaupt nicht stellen. Es wird sich auch niemals lohnen, wegen einiger vorübergehend unterbesetzten Wohnungen einen schwerfälligen und mit enormer administrativer Mehrarbeit verbundenen Kontrollapparat zu schaffen. Der Genossenschaftsgedanke würde dadurch, daß Wohnungen durch die systematische Förderung der Zimmervermietung dauernd und in vermehrter Zahl ihrem ursprünglichen und wirklich genossenschaftlichen Zweck, Familien mit Kindern und bescheidenem Einkommen ein Heim zu bieten, entfremdet werden, kaum neue Anhänger gewinnen. Dagegen dürfte man es in weiten Kreisen begrüßen, wenn die bisherigen Anstrengungen der Baugenossenschaften, ihre Wohnungen zweckmäßig und im Sinne der Wohnbauvor-

lagen zu besetzen, da und dort noch intensiviert würden. Etwas Mut zu folgerichtigem Handeln tut mancherorts noch not. Es bieten sich dazu, wie mir scheint, einige konkrete Möglichkeiten, die hiemit zur Diskussion gestellt seien:

1. Wenn alle Baugenossenschaften die Besetzungsvorschriften bei ihrer Vermietungspraxis genau befolgen und auch die bestehenden Mietverhältnisse laufend überwachen, wird es unterbesetzte Wohnungen in nennenswerter Zahl kaum geben. Solange die Wohnungsnot noch unvermindert anhält, gewährleistet nicht die Lockerung der Besetzungsvorschriften, sondern nur deren konsequente Handhabung die volle Ausnützung des gesamten subventionierten Wohnvolumens.

2. Oft fehlt vor allem Genossenschaften mit kleinerem Wohnungsbestand die Möglichkeit, fällig gewordene Umsiedlungen vorzunehmen. Unterbesetzte große Wohnungen bleiben wegen des Fehlens oder des Mangels an Kleinwohnungen in der gleichen Genossenschaft ungenügend belegt. Wie wäre es, wenn sich die Genossenschaften gegenseitig beistünden, um die nötigen Umsiedlungen auch über den Rahmen der eigenen Genossenschaft hinaus vorzunehmen. Eine zentrale Meldestelle für unterbesetzte Wohnungen und für solche, die für die Aufnahme kleiner Familien oder alleinstehender Ehepaare verfügbar sind, hätte entsprechende Anmeldungen entgegenzunehmen und weiterzuleiten. Bestimmt ließen sich auf diese Weise vermehrte Umbesetzungen vornehmen.

3. Genossenschaftliche Wohnungen, die vor 1942 erstellt wurden, sind in Zürich von den Zweckerhaltungsvorschriften befreit. Sofern die Stadt Wohnbauten vor 1942 mit Darlehen finanziert hat, mußten sich die Genossenschaften schon damals verpflichten, in ihren Statuten Untermiete nur im Einverständnis mit dem Vorstande zuzulassen. Es hat sich in der Praxis gezeigt, daß die meisten Klagen über unterbesetzte Wohnungen solche «Altwohnungen» betreffen, die noch dem Mieterschutz unterstehen. Einzelne Genossenschaften haben es aus freien Stücken übernommen, auch in diesen Wohnungen im Falle von Unterbesetzungen Umsiedlungen vorzunehmen. Würden sich alle Genossenschaften freiwillig dazu bereit finden, gleich vorzugehen, so könnte bestimmt manche unterbesetzte «Altwohnung» für Familien mit Kindern freigegeben werden. Leider finden solche Bemühungen bei den betroffenen Mietern nicht immer das nötige Verständnis.

4. Den Umsiedlungsbestrebungen vieler Genossenschaften steht der Mangel an Kleinwohnungen oft hindernd im Wege. Während man noch bis vor kurzem glaubte, ausschließlich große Wohnungen erstellen zu müssen, kommt man heute zur Erkenntnis, daß in jede neue Überbauung auch eine gewisse Anzahl Ein- und Zweizimmerwohnungen gehören. Wenn dieser Grundsatz in Zukunft von allen Genossenschaften befolgt wird, so werden wir in Zürich über kurz oder lang in der Lage sein, genügend Kleinwohnungen für die laufend notwendigen Umsiedlungen bereit zu haben.

5. Abschließend möchte ich vorschlagen, das Untermieteproblem auch einmal von einer andern Seite her anzupacken. Der erwerbstätigen und studierenden Jugend und ganz besonders auch den vielen Alleinstehenden im mittleren Alter ist auf die Dauer mit der Bereitstellung von Untermietezimmern nicht geholfen. Auch sie alle sehnen sich nach einem eigenen, wenn auch nur bescheidenen Heim, wo sie sich, ungestört von Einflüssen Dritter, wohnlich einrichten können. Jugendwohnheime und Ledigenwohnheime, wie sie im Auslande schon lange bestehen, sollten auch bei uns gleichermaßen wie Wohnungen für Familien mit Kindern gefördert werden. In einem späteren Artikel wird sich Gelegenheit bieten, dieses Problem einmal eingehend zu behandeln. F. CH.