

# Der kommunale und der genossenschaftliche Wohnungsbau in Zürich

Autor(en): **Klöti, Emil**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Rote Revue : sozialistische Monatsschrift**

Band (Jahr): **2 (1922-1923)**

Heft 8

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-328437>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Der kommunale und der genossenschaftliche Wohnungsbau in Zürich.

Von Dr. Emil Klöti.

Wir entnehmen die folgenden Ausführungen einer sehr interessanten, größeren Arbeit, die Genosse Dr. Klöti in den von Genossen Professor Milhaud in Genf herausgegebenen „Annales de la Régie directe“ veröffentlichte. Wir empfehlen bei diesem Anlaß die Annales der Beachtung insbesondere unserer kommunalpolitisch tätigen Genossen. R e d.

Die kommunalen Wohnungshäuser als „selbständige Unternehmungen“ der Gemeinde.

Der Grundsatz der aktiven Beteiligung der Stadt am Wohnungsbau wäre in Zürich zweifellos auf stärkeren Widerstand gestossen, wenn sich nicht auch seine Anhänger von Anfang an auf den Standpunkt gestellt hätten, daß diese neue Tätigkeit der Gemeinde nicht zu einer Belastung der Steuerzahler führen dürfe, sondern daß sich die städtischen Wohnkolonien finanziell selbst zu erhalten hätten. Um gegenteiligen Bedenken zu begegnen, wurde schon anläßlich der Bewilligung des Kredites für die Wohnhäuser an der Limmatstraße im Jahre 1907 durch die Gemeinde ausdrücklich beschlossen: „Das Unternehmen soll, wie die andern städtischen Unternehmungen, sich selbst erhalten; die Höhe des Mietzinses hat sich daher zu richten nach der Verzinsung des Anlagekapitals mit einer mäßigen Amortisation und nach den Unterhalts- und Verwaltungskosten.“ Diese Bestimmung wurde bei den Kreditbewilligungen für die späteren Wohnkolonien stets wiederholt.

Jede der vorstehend beschriebenen sechs Wohnkolonien ist für sich eine „besondere Unternehmung“ mit völlig selbständiger Rechnung, gleich wie die industriellen Betriebe (Gaswerk, Wasserversorgung usw.). Die Voranschläge und Rechnungen über Bau und Betrieb dieser Unternehmungen und deren Vermögensausweise werden als Bestandteile des Voranschlages und der Rechnung der politischen Gemeinde diesem alljährlich beigelegt. Die „besonderen Unternehmungen“ haben keine eigene Rechtspersönlichkeit, ihre Aktiven sind Eigentum der Gemeinde und die Schulden, die zu ihrer Finanzierung kontrahiert werden mußten, sind in den Anleihschulden der Gemeinde inbegriffen. Die Selbstständigkeit ist eine rein rechnerische. Die Einnahmen der Unternehmung bestehen in der Hauptsache aus den Mietzinsen, die Ausgaben aus der Verzinsung der Schuld der Unternehmung an die Stadtkasse (Anlagekapital) und den Ausgaben für Unterhalt, Erneuerung, Verwaltung usw.

Die Stadt leistet keinerlei Beiträge. Die einzige Vergünstigung dieser Unternehmungen im Vergleich zu den Eigentümern privater Miethäuser besteht darin, daß sie keine Steuern zu bezahlen haben.

Vermögens- und Einkommenssteuer kommen hier fast nicht in Frage. Praktische Bedeutung hat zurzeit nur die Befreiung von der kommunalen Liegenschaftensteuer, einer Objektsteuer, die vom Verkehrswert der Liegenschaften erhoben wird und gemäß Gesetz nicht mehr als 0,5 ‰ betragen darf. Daß die Gemeinde sich selber nicht besteuern will, ist einleuchtend. Damit aber die städtischen Wohnhäuser nicht günstiger gestellt seien als die privaten, wurde im Jahre 1912 aus den Kreisen der Haus- und Grundeigentümer im Großen Stadtrat der Antrag gestellt, es sollten die Wohnhäuser-Unternehmungen der Gemeindeverwaltung nicht nur deren Auslagen für die Verwaltung der Wohnhäuser ersetzen, sondern dazu noch einen Betrag zahlen, der der Liegenschaftensteuer entspreche. Der Große Stadtrat lehnte diesen Antrag mit 65 gegen 31 Stimmen ab. Der Haus- und Grundeigentümergeverband rekurrierte gegen diesen Beschluß an den Bezirksrat und den Regierungsrat, der Rekurs wurde aber von beiden Instanzen abgewiesen.

Das für die Wohnhäuser angewendete Kapital ist der Gemeinde zum Selbstkostenzinsfuß zu verzinsen. Da nicht immer genau zu bestimmen ist, aus welchem der verschiedenen Anleihen das Geld beschafft wurde, betrachtet man den durchschnittlichen Zinsfuß der städtischen Anleihen als Selbstkostenzinsfuß. Im Jahre 1909 konnte noch ein Zinsfuß von 3,77 ‰ verrechnet werden, er mußte sukzessive erhöht werden und betrug in den letzten Jahren  $4\frac{1}{2}$  bis  $4\frac{3}{4}$  ‰. Die Mietzinse sind so zu bemessen, daß über die Kosten der Kapitalverzinsung, des Unterhaltes, des Betriebes und der Verwaltung hinaus noch  $\frac{1}{4}$  ‰ übrig bleibt als Einlage in einen Erneuerungsfonds, aus dem die Kosten größerer Erneuerungsarbeiten wie Fassadenrenovationen zu bestreiten sind. Außerdem soll alljährlich  $\frac{1}{4}$  ‰ in einen Kapitalamortisationsfonds gelegt werden. Dies war freilich nicht immer möglich, weil die Unterhaltskosten oft — namentlich bei den Wohnhäusern an der Limmatstraße — so hoch ausfielen, daß für die Speisung der beiden Fonds nicht mehr genügend Mittel übrig blieben.

#### Die Unmöglichkeit der Selbsterhaltung bei den Kriegswohnungsbauten.

Wie in den kriegführenden Staaten, bewirkte der Kriegsausbruch auch in der Schweiz eine völlige Stockung der Bautätigkeit. Tausende in Zürich niedergelassene Ausländer verließen Zürich, um in ihrem Heimatstaat Kriegsdienst zu leisten. Es stellte sich daher plötzlich ein Wohnungsüberfluß ein, weshalb die Stockung der Bautätigkeit zunächst nicht schadete. Ende 1916 aber war der Wohnungsvorrat aufgezehrt und es setzte nun eine sehr drückende Wohnungsnot ein. Es galt, dieser so rasch als möglich zu begegnen. Die privaten Unternehmer verzichteten auf den Wohnungsbau, weil sie sich sagten, daß die hohen Löhne und Materialpreise später wieder sinken werden. Die Stadt schritt daher sofort zur Erstellung der Wohnhäuser im Riedtli, IV. und V. Etappe, und bereitete weitere Projekte vor. Darüber war man sich am Anfang an klar, daß die Stadt nicht plötz-

lich und auf unbestimmte Zeit hinaus den gesamten Bedarf an Wohnungen durch Eigenbau decken könne, da sie hiefür zu hohe Summen auf dem Anleihswege hätte beschaffen müssen. Der Stadtrat machte daher große Anstrengungen, Private und Genossenschaften zur Tätigkeit anzuregen. Trotz Gewährung von Darlehen und Erwirkung bau-gesetzlicher Erleichterungen hatten seine Bemühungen nur geringen Erfolg. Die Hilferufe, die er an die kantonalen und eidgenössischen Behörden richtete, blieben so lange erfolglos, als die Wohnungsnot sich nicht über die ganze Schweiz ausgedehnt hatte. So war denn die Stadt zunächst fast völlig auf ihre eigene Tätigkeit angewiesen. Die Wohnhäuser im Riedtli, IV. und V. Etappe, die Wohnhäuser I. Etappe an der Nordstraße, die Wohnhäuser Zurlinden und Rebhügel baute sie ohne Hilfe des Bundes und des Kantons. Erst für die Wohnkolonie Sihlfeld und die Häuser der II. Etappe Nordstraße wurden Beiträge des Bundes und des Kantons geleistet.

Es war ein Ding der Unmöglichkeit, bei den Kriegswohnungsbauten den Grundsatz der Selbsterhaltung aufrecht zu halten. Die Baukosten von 100 % im Jahre 1914 stiegen bis 1920 auf 300 %. Mietzinse, die dieser Kostensteigerung entsprechend in die Höhe getrieben worden wären, hätten die Finanzkraft der Mieter weit überschritten. Die Stadt mußte aus öffentlichen Mitteln ein Opfer leisten. Das am nächsten Liegende wäre gewesen, Beiträge à fonds perdu in der Höhe zu leisten, die der außerordentlichen und temporären Verteuerung der Baukosten entsprochen hätte. Da jedoch ganz ungewiß war, wie hoch sich die Baukosten nach Eintritt normaler Verhältnisse stellen würden und überdies anzunehmen war, daß sie kaum je auf den Stand von 1914 zurücksinken würden, hielt es der Stadtrat für geboten, den Entscheid über die Höhe des von der Stadt zu leistenden Kriegsteuerungsbeitrages bis zum Eintritt ruhigerer Zeiten zu verschieben und sich bis dahin damit zu begnügen, die jährlichen Betriebsdefizite der Wohnkolonien zu übernehmen. Auf seinen Antrag wurde daher bei der Kreditbewilligung für die Kriegs-Wohnkolonien durch die Gemeinde jeweilen folgender Beschluß gefaßt:

„1. Ueber das Unternehmen ist gesondert Rechnung zu führen.

2. Reichen die Mietzinse zur Verzinsung des Anlagekapitals, zur Bestreitung der laufenden Ausgaben und zu einer angemessenen Einlage in den Erneuerungs- und in den Amortisationsfonds nicht aus, so leistet die Stadt während der ersten 10 Jahre, vom Bezuge der Wohnungen an gerechnet, dem Unternehmen jährlich einen außerordentlichen Beitrag in der zur Herstellung des Gleichgewichtes von Einnahmen und Ausgaben erforderlichen Höhe.

3. Nach Ablauf der 10 Jahre hat sich das Unternehmen selbst zu erhalten.

Reichen in jenem Zeitpunkte die Mietzinse zur Selbsterhaltung nicht aus, so wird der kapitalisierte Betrag des mutmaßlichen jährlichen Rückschlages auf Rechnung des außerordentlichen Verkehrs

des Gemeindegutes abgeschrieben. Der Vollzug dieser Bestimmung wird dem Großen Stadtrate übertragen.“

Gestützt auf diese Bestimmung hat die Stadt jährlich beträchtliche Zuschüsse zu leisten. Im Jahre 1921 beliefen sie sich auf folgende Beträge :

Wohnhäuser	Mietzinseinnahmen Fr.	Städtischer Zuschuß Fr.
Zurlinden . . . . .	165,700.80	93,933.35
Nordstraße . . . . .	99,961.25	50,863.75
Rebhügel . . . . .	131,970.—	64,021.70
Sihlfeld . . . . .	69,850.—	10,555.25
Wibichstraße . . . . .	6,200.—	750.20
	<hr/> 473,682.05	<hr/> 220,124.25

Die Wohnkolonie „Riedtli“ figuriert nicht unter den unterstützten Kolonien, weil hier der Zuschuß, den die IV. und V. Etappe erforderten, durch Mietpreiserhöhungen für die Wohnungen der I. bis III. Etappe aufgebracht wird.

Bei den Kolonien Nordstraße und Sihlfeld sind die städtischen Zuschüsse nur deshalb verhältnismäßig geringer, weil bei der ersteren ein kleinerer Teil, bei letzterer alle Häuser von Bund und Kanton mit 30 % der reinen Baukosten (ohne Landerwerb) subventioniert wurden. Bei den unsubventionierten Kolonien Zurlinden und Rebhügel macht der jährliche Zuschuß der Stadt 6,9 % und 6,4 % derjenigen Summe aus, die als Subvention à fonds perdu erhältlich gewesen wäre, wenn sie nicht vor Beginn der Subventionierung hätten erstellt werden müssen. Das läßt erkennen, daß die jährlichen Leistungen der Stadt an diese Wohnkolonien annähernd den einmaligen Beiträgen des Bundes und des Kantons entsprechen, dank welcher der genossenschaftliche und private Wohnungsbau in der Stadt Zürich ins Leben gerufen und wach erhalten werden konnte. Es ist diesbezüglich auf die Ausführungen weiter unten zu verweisen. Es war nötig, die Besonderheit der Kriegswohnungsbauten hervorzuheben, weil die grundsätzlichen Gegner des kommunalen Wohnungsbaues aus der Tatsache seiner Subventionierung Kapital zu schlagen und die Meinung zu erwecken suchen, der kommunale Wohnungsbau habe Fiasko gemacht und führe zu einer starken Belastung der Gemeindefinanzen. Wollte man von einem Fiasko sprechen, so träfe dies auch auf den genossenschaftlichen und den privaten Wohnungsbau, die gleicher Hilfe bedürften, zu.

Die Baukosten der Kriegs- und Nachkriegszeit sind von ihrem Höhepunkt von 300 % bis heute bereits auf 170 % der Baukosten von 1914 gesunken. Es steht daher heute schon außer Zweifel, daß die Stadt nach Ablauf der 10jährigen Uebergangszeit eine größere Abschreibung auf den genannten Wohnkolonien auf Rechnung der politischen Gemeinde wird vornehmen müssen.

Es mag in diesem Zusammenhang erwähnt werden, daß die großen Kapitalerfordernisse des überstürzten Kriegswohnungsbauens in einer

für die Stadt denkbar ungünstigsten Zeit sich einstellen. Durch die Verteuerung der Lebensverhältnisse war die Stadt gezwungen, die Saläre stark zu erhöhen und alle Ausgaben zu steigern, während angesichts der Not in der Bevölkerung die entsprechende Steigerung der Einnahmen nicht in gleich raschem Tempo bewerkstelligt werden konnte. Die Gemeinderechnung wies daher während einiger Jahre starke Rückschläge auf, aus diesem Grunde und wegen der unstabilen politischen Verhältnisse verminderte sich ihr Kredit und sie konnte daher nur mit Mühe die zur Konversion von Anleihen und zur Deckung der Defizite erforderlichen Summen bei den Banken erhältlich machen. Diese finanzielle Verlegenheit wurde begreiflicherweise erhöht durch die großen Ausgaben für Wohnungsbauten, die sich in den Jahren 1916 bis 1920 zusammen auf Fr. 16,600,000 bezifferten. Davon wurden Fr. 3,660,000 durch Subventionen und durch ein spezielles Darlehen der Banken gedeckt, die übrigen Fr. 12,940,000 und Fr. 2,660,000 für Darlehen an Baugenossenschaften mußte sich die Stadt auf dem Geldmarkt verschaffen. Da die Stadt in Anleiheverträgen die Verpflichtung übernommen hatte, für keine Gläubiger Spezialpfänder zu bestellen, war es ihr auch nicht möglich, einen Teil der erforderlichen Mittel sich durch Darlehen der kantonalen Hypothekenbank gegen Sicherstellung durch Hypotheken I. Ranges zu verschaffen.

### Die Verwaltung der kommunalen Wohnungen.

Die Verwaltung der städtischen Wohnungen wird durch die Liegenschaftenverwaltung, einer Dienstabteilung des Finanzwesens, besorgt. In der Liegenschaftenverwaltung wird diese Arbeit unter der Oberleitung des Chefs durch einen Adjunkten und einen Kanzlisten geleistet. Der Gebäudeunterhalt wird durch einen Assistenten des Hochbauinspektorates geleitet, der ihm jedoch nur einen Teil seiner Arbeitszeit zu widmen hat. In jeder größeren Wohnkolonie oder für zwei kleinere Kolonien zusammen unterstützt ein Hauswart die Verwaltung in der Ueberwachung der Bauten und besorgt kleinere Reparaturen und hält die Plätze der Kolonien rein. Die Zahl der Hauswarte ist 5, ihre Besoldungen (Fr. 28,510) und ihre Dienstwohnungen wie die Kosten der Arbeit der Verwaltung werden den Betriebsrechnungen der Wohnkolonien belastet. Mit Einschluß der Hauswartbesoldungen beliefen sich die Kosten der Verwaltung aller 1666 Wohnungen, also nicht bloß der 1124 Wohnungen der hier besprochenen Kolonien, im Jahre 1921 auf Fr. 55,510.

### Das Mietverhältnis.

a) Die Auswahl der Mieter. Bei der Bewilligung des Kredites für die Wohnhäuser an der Limmatstraße im Jahre 1907 stellte der Große Stadtrat folgenden Grundsatz auf:

„Als Mieter der von der Stadt erstellten Wohnungen sollen städtische Arbeiter, Angestellte und Beamte bei gleichzeitiger Bewerbung ein näher zu bestimmendes Vorrecht haben. Bei nicht ge-

nügender Nachfrage aus diesen Kreisen sollen die Wohnungen an andere Gemeindegewohner abgegeben werden."

Dieser Beschluß, der den Uebergang vom Wohnungsbau der Gemeinde als Arbeitgeberin zu demjenigen für die allgemeine Bevölkerung markiert, wurde anlässlich der Bewilligung der weiteren Kredite nicht mehr aufgestellt. In der Praxis genießen jedoch die städtischen Funktionäre auch heute noch ein gewisses Vorrecht. In der Zeit der Wohnungsnot wurden den städtischen Funktionären jene Bewerber vorangestellt, denen der Mietvertrag ohne eigenes Verschulden gekündigt worden war. Der Familie mit der größeren Kinderzahl wird bei im übrigen gleichen Verhältnissen der Vorzug gegeben, sofern die in Frage stehende Wohnung genügend Raum für die Familie bietet. Im übrigen hat bei gleichartigen Verhältnissen der Stadtbürger vor dem Kantonsbürger und letzterer vor dem Schweizerbürger den Vorzug. Ausländer werden nur ausnahmsweise als Mieter angenommen. Von den 1124 Wohnungen der 6 Kolonien waren im Jahre 1921 382 an Arbeiter und Beamte der Stadt vermietet.

b) Rechte und Pflichten der Mieter. Diese werden durch den Mietvertrag schriftlich vereinbart. Der Mietzins ist nach Wahl des Mieters vierteljährlich oder monatlich im voraus zu bezahlen. Die meisten Mieter ziehen die monatliche Zahlung vor. Die Mietzinse gehen im allgemeinen pünktlich ein. Die Mietzinsverluste aller 6 Kolonien zusammen beliefen sich 1920 auf Fr. 824.40, 1921 auf Fr. 144.15.

Untermiete ist gemäß Beschluß des Großen Stadtrates verboten. Man will durch dieses Verbot die Uebervölkerung der Wohnungen und die mit der Untermiete verbundenen Uebelstände vermeiden. Bei den Mietern findet es nicht volles Verständnis, es mußte die Verwaltung öfters gegen Versuche, es zu übertreten, einschreiten. Auch das Halten von Kostgängern ist untersagt. Haustiere sind nur mit Einwilligung der Liegenschaftsverwaltung zulässig.

c) Erfahrungen mit den Mietern. Die Erfahrungen mit der Bewerbung der Wohnungen durch die Mieter sind im allgemeinen gut. Es ist dies zweifellos mit dem Umstande zu verdanken, daß der Mieter seine Wohnung als ein dauerndes Heim betrachten kann, das er nie verlassen muß, wenn er nicht durch eigenes Verschulden die Kündigung veranlaßt. Natürlich gibt es auch unter diesen Mietern räumige Schafe, denen das Verständnis für eine richtige Instandhaltung der Wohnung abgeht und Beschädigungen mit Bemerkungen, wie „dafür bezahlen wir ja den Mietzins“ oder „das Gebäude gehört ja der Stadt“, entschuldigen wollen. Mieter, die sich fahrlässige oder böswillige Schädigungen zuschulden kommen lassen, werden rücksichtslos zum vollen Ersatz des Schadens herangezogen. Es gibt auch Mieter, die in ihren Ansprüchen an den Unterhalt des Mietobjektes über das zulässige Maß hinausgehen.

Die unangenehmsten Anstände ergeben sich aus Streitigkeiten unter Mietern, welche auf Schwägerereien zurückzuführen sind. Da ein

einseitiges Verschulden selten festgestellt werden kann, ermahnt die Verwaltung zunächst die streitenden Parteien zum Frieden. Nützt das nicht, so schreitet sie zur Kündigung. Diese Fälle sind nicht zahlreich, verursachen aber der Verwaltung viel unangenehme Arbeit.

Im Jahre 1921 wechselten 56 der 1666 Wohnungen ihren Mieter. In 1 Fall kündigte die Stadt, in 55 Fällen der Mieter, und zwar aus folgenden Gründen: Stellenwechsel (25), weil die Wohnung für die Familie zu klein geworden war (4), weil sie zu groß geworden war (3), wegen Streites mit Nebenmieter (4), wegen Erwerbes eines eigenen Hauses (5), wegen Todesfalles (3), wegen Scheidung (1); in 10 Fällen ohne Angabe des Grundes.

### Die Mietzinse.

Bei kommunalen Wohnhäusern, deren Mietertrag zur Deckung aller Ausgaben genügen muß, kann der Mietzins am Anfang nicht oder nicht wesentlich geringer sein als bei privaten Miethäusern. Der Vorteil des kommunalen Wohnungsbaues liegt für den Mieter darin, daß von der Erstellung der Wohnhäuser an die Stadt als Grundeigentümerin auf die neu hinzukommende Grundrente verzichtet, also die Mietzinse unverändert läßt, solange nicht die Verzinsung des Kapitals und der Unterhalt usw. aus irgendwelchen Gründen mehr Aufwand erfordern, als ursprünglich angenommen war.

Von allen städtischen Wohnkolonien ist einzig diejenige an der Limmattstraße vor Ausbruch des Weltkrieges vollständig erstellt worden. Die Mietzinse blieben nicht stabil, sondern erfuhren in der Zeit von 1908/09 bis 1922 eine Steigerung um volle 46 %, wie aus folgender Tabelle ersichtlich ist:

Jahr	Mietzins		Mietzins der Wohnungen mit				
	Fr.	in % des Anlagekapitals	1 Zimmer	2 Z.	3 Z.	4 Z.	5 Z.
1908/09 .	121,570	4,75	290	401	543	678	800
1915 . .	132,720	5,30	310	437	591	739	860
1920 . .	177,450	6,91	415	584	790	981	1120

Verschiedene Ursachen führten zu dieser auffallend starken Steigerung: die Zunahme des Anlagekapitals um Fr. 79,000, die Erhöhung des Kapitalzinses von 3,77 % im Jahre 1909 bis auf 4,75 % im Jahre 1920; der ursprünglich angenommene Satz von 1 % für Unterhalt, Abgaben, Erneuerung und Verwaltung erwies sich schon vor dem Krieg als zu gering und wurde deshalb auf 1,3 % erhöht; die Erhöhung der Unterhaltskosten in der Kriegs- und Nachkriegszeit und die nachträglich eingeführte Einlage von  $\frac{1}{4}$  % in den Amortisationsfonds machten 1920 eine Erhöhung auf 2,16 % nötig. Seit 1920 müssen die Mietzinse 6,91 % des Anlagekapitals betragen, damit das finanzielle Gleichgewicht aufrechterhalten werden kann. Die Mietzinserhöhungen wurden von den Mietern nur ungerne hingenommen. Im Jahre 1915, einer Zeit des Wohnungsüberflusses, beantworteten 4 Mieter die Mietzinserhöhung mit der Kündigung, im Jahre 1920 hatte die Erhöhung keine Kündigungen zur Folge. Es herrschte da-



mals auch Wohnungsnot. Die Mietzinse sind aber auch noch heute nachweisbar niedriger als diejenigen gleichwertiger Wohnungen in privaten Miethäusern.

Ganz beträchtlich war die Mietzinserhöhung in den Häusern der 1. bis 3. Etappe der Wohnkolonie „R i e d t l i“, wie folgende Zahlen zeigen :

Jahr	Mietzins der Wohnungen mit . . Zimmern			
	2	3	4	5
1912/13 . .	520	843	1033	1217
1922 . . .	862	1202	1572	1800

Wie bereits angedeutet, ist diese Erhöhung auf den Ausgleich der Mietzinse der vor dem Krieg erstellten und derjenigen der während und nach dem Krieg erstellten Wohnungen zurückzuführen. So war es möglich, trotz des Charakters eines Teiles der Kolonie als Kriegsbauten, den Grundsatz der Selbsterhaltung aufrechtzuerhalten. Wären die Häuser der IV. und V. Etappe in gleicher Weise subventioniert worden, wie nachher die kommunalen und genossenschaftlichen Bauten (30 % der reinen Baukosten), so hätte sich die Subvention auf Fr. 924,500 belaufen und es wäre die Betriebsrechnung um 6,27 % dieser Summe, d. h. Fr. 58,000 entlastet worden. Diese Summe macht durchschnittlich pro Wohnung Fr. 193 aus. Den Mietern wurde diese Last aufgebürdet, die eigentlich, wie in anderen Fällen, von der Gesamtheit der Gemeinde hätte übernommen werden sollen. Man konnte aber diese Belastung vornehmen, weil auch die heutigen Mietzinse der Wohnungen im Riedtli immer noch bescheidener sind als diejenigen in privaten Miethäusern. An Protesten der Mieter hat es freilich nicht gefehlt; aber trotzdem wenigstens an Fünfstimmwohnungen heute kein Mangel besteht, hat kein einziger Mieter die Wohnung gekündigt.

Bei allen ü b r i g e n W o h n k o l o n i e n, ausgesprochenen Kriegswohnungsbauten, vermögen, wie erwähnt, die Mietzinse die Ausgaben nicht zu decken. Die beim Bezug der Wohnungen festgesetzten Mietzinse gelten heute noch. Lediglich zur Orientierung über die absolute Höhe der Mietzinse wird die nachstehende Tabelle beigelegt:

Wohnhäuser	Wohnungen von . . Zimmern		
	2	3	4
Nordstraße I . . .	568	756	—
Nordstraße II . . .	612	875	—
Zurlinden . . . . .	658	883	1100
Rebhügel . . . . .	602	818	—
Sihlfeld . . . . .	704	941	1292
Wibichstraße . . . .	—	1500	1600

### S c h l u ß b e m e r k u n g e n .

Die allgemeine Volksstimmung ist heute auch in der Schweiz den gemeinwirtschaftlichen Unternehmungen mit Einschluß des kommunalen Wohnungsbaues nicht günstig. Bewußt und unbewußt stellt man die

Belastung der Allgemeinheit durch den kommunalen Wohnungsbau der abnormalen Kriegs- und Nachkriegszeit als Folge der kommunalen Bautätigkeit hin und vergißt, daß Private und Genossenschaften in dieser Zeit nur zum Wohnungsbau zu bewegen waren, wenn ihnen in gleichem Maße aus öffentlichen Mitteln Unterstützungen in der Form von Beiträgen, von niedrig verzinslichen Darlehen usw. gewährt wurden. In Zürich wird diese Stimmung in einem Teil der bürgerlichen Bevölkerung unter Umständen längere Zeit anhalten, weil die Opfer für den kommunalen Kriegswohnungsbau nicht sofort endgültig übernommen wurden, sondern erst nach Ablauf der beschlossenen 10jährigen Uebergangszeit endgültig zur Verrechnung kommen werden, in einem Zeitpunkt, wo die Verhältnisse der Kriegs- und der ersten Nachkriegszeit nicht mehr in frischster Erinnerung sein werden.

Läßt man solche Stimmungen außer acht und stellt man sich rein sachlich und objektiv die Frage, ob sich der kommunale Wohnungsbau in Zürich bewährt habe, so kann diese nur mit einem entschiedenen Ja beantwortet werden. Die von der Stadt erstellten Wohnkolonien enthalten im allgemeinen gesunde Wohnungen mit genügenden Abmessungen der Zimmer, sie werden in gutem baulichem Zustande erhalten und es wird den berechtigten Wünschen der Mieter Rechnung getragen. Ohne die Störung der Kriegszeit hätte bei den vor dem Krieg erstellten Wohnungen der grundsätzliche Verzicht auf jeden Gewinn schon ein Jahrzehnt nach ihrer Erstellung seine Wirkung in Form wesentlich billigerer Mietzinse, als wie sie auf dem Wohnungsmarkte gelten, gezeigt. Den Mietern sind alle diese Vorteile der städtischen Wohnungen, zu denen auch die Sicherheit vor unverschuldeten Kündigungen gehört, bekannt, weshalb sie ohne äußeren Anlaß nicht ausziehen. Die Nachfrage nach städtischen Wohnungen bei der städtischen Liegenschaftsverwaltung ist so groß, daß es bei weitem nicht möglich ist, ihr zu genügen.

In der Kriegs- und Nachkriegszeit mußte die Stadt wegen der Dringlichkeit der Schaffung neuer Wohnungen als Bauplätze für neue Kolonien vor allem solches Gelände wählen, das entweder bereits baureif war oder binnen kurzem rechtlich und technisch baureif gemacht werden konnte. Daraus erklärt sich die Tatsache, daß die in der Bevölkerung vorhandene starke Sehnsucht nach kleinen Häuschen mit Gärtchen nicht in genügendem Maße befriedigt werden konnte. Das Baugelände befand sich vielfach in einer Umgebung, deren baulicher Charakter auf denjenigen des Baugrundes bestimmend einwirken mußte. So war bei den Kolonien Zurlinden und Sihlfeld die geschlossene und hohe Bebauung ohne weiteres gegeben, bei anderen Kolonien stand die Höhe des Bodenpreises dem Kleinhausbau hindernd im Wege. Man bestrebte sich immerhin, im Rahmen des möglichen durch Beschränkung der Geschoszahl und durch Schaffung größerer Binnenhöfe der berechtigten Tendenz nach niedriger und offener Bebauung zu entsprechen.

Der kommunale und der gemeinnützig genossenschaftliche Wohnungsbau entsprechen auch für die Zukunft einem unleugbaren öffentlichen Bedürfnis. Zürich besaß eigentlich nie ein finanzkräftiges Unternehmertum, das sich die Erstellung von Mietwohnungen für die minderbemittelten und mittleren Volksklassen zum Berufe gemacht hätte. Die Produktion der Mietwohnungen lag meist in den Händen kleinerer Bauspekulanten dritten Ranges, bei denen neben dem Streben nach Gewinn für Erwägungen allgemein städtebaulicher, volkswirtschaftlicher und hygienischer Natur kein Raum blieb. Die Kleinheit der Unternehmungen hatte den weiteren Nachteil, daß nirgends größere Kolonien nach einheitlichen baulichen Gesichtspunkten erstellt wurden. So entstanden die langweiligen, charakterlosen Miethäuser in den neueren Arbeiterquartieren.

Das Spekulanten-Unternehmertum ist seit acht Jahren fast ganz verschwunden. Es sollte nicht wieder ins Leben gerufen werden. An seine Stelle sollte in wachsendem Maße die öffentliche Bedarfswirtschaft treten. Es steht kulturell zu viel auf dem Spiele, als daß die Stadtverwaltung energie- und tatenlos sich mit der Tatsache abfinden darf, daß ein stets wachsender Teil der Bevölkerung in Mietkasernen aufwache. Durch bloße baupolizeiliche Vorschriften lassen sich die neuen Generationen dem Milieu der Mietkasernen nicht entreißen. Die öffentlichen Behörden müssen aktiv eingreifen. Sie müssen den Wohnungsmarkt genau verfolgen, den Wohnungsbedarf der nächsten Zukunft bestimmen und für dessen Befriedigung sorgen. Diese Bedarfsbefriedigung muß unter Verzicht auf Gewinn erfolgen. Ob sie dann unter Mithilfe der Stadt durch gemeinnützige Genossenschaften oder durch gleichzeitige kommunale und genossenschaftliche Betätigung oder allein durch kommunalen Wohnungsbau oder durch eine selbständige gemeinnützige Unternehmung, in welcher die Stadt eine führende Rolle spielt, erfolgen solle, ist weniger eine grundsätzliche Frage als eine solche der Zweckmäßigkeit, die je nach den Verhältnissen verschieden beantwortet werden kann.

Die Stadt hat einen bescheidenen Schritt in dieser Richtung getan. Es ist zu hoffen, daß sie auf diesem Wege weiter schreite.