

Das stadtzürcherische Wohnungsproblem

Autor(en): **H.H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **1 (1926)**

Heft 11

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100182>

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

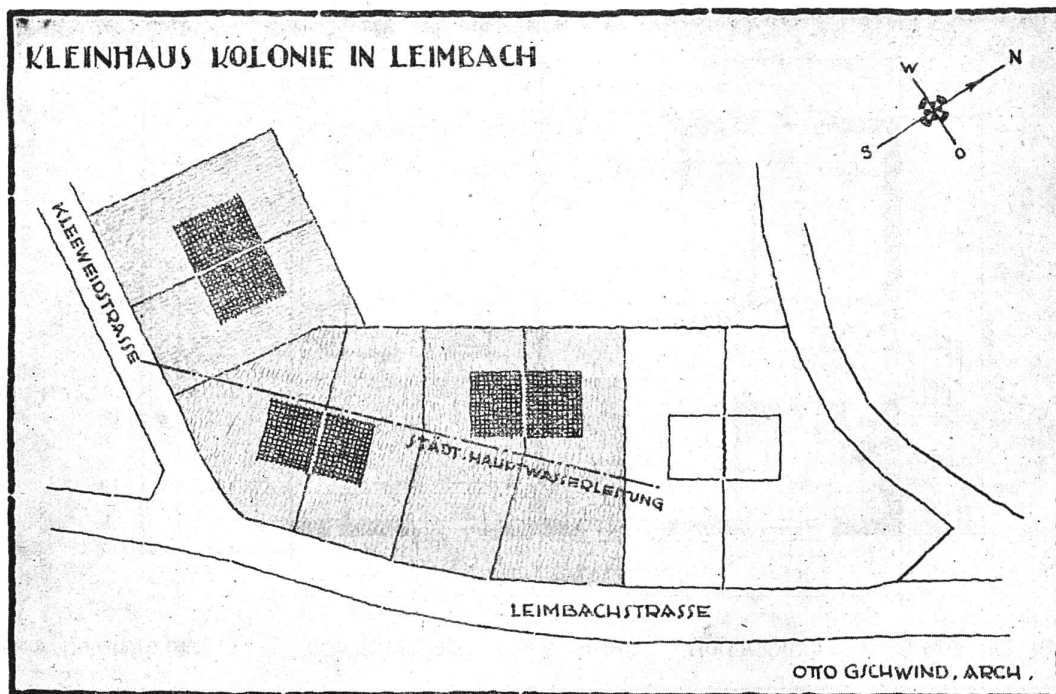
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Das stadtzürcherische Wohnungsproblem.

Es war vorauszusehen, dass dieses von Stadtrat Dr. E. Klöti in Zürich behandelte Thema an der von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich einberufenen öffentlichen Mieterversammlung den grossen Volkshaussaal bis auf den letzten Platz anzufüllen vermochte. Stadtrat Dr. Klöti bezeichnete die Beschaffung von Wohnungen für diejenige Bevölkerungsschicht, die sich nicht aus eigenen Mitteln ein Häuschen bauen kann, als eines der wichtigsten Probleme der heutigen Zeit. Die Wohnungsnot hat ihre Hauptursache in der Steigerung der Baukosten, die im Jahre 1920 mit 300 Prozent der Vorkriegspreise den Höhepunkt erreichte, weshalb der private Wohnungsbau jahrelang fast vollständig eingestellt war. Als die Wohnungsnot immer drückender wurde, musste die Öffentlichkeit, d. h. das Gemeinwesen, den Wohnungsbau selbst an die Hand nehmen. Vom Jahre 1917 an sind in rascher Reihenfolge die städtischen Kolonien Riedtli, Nordstrasse, Zurlinden-, Rebhügel-, Sihlfeld- und Wibichstrasse entstanden. Später trat vorübergehend an Stelle des kommunalen Baues die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch Erteilung von Subventionen durch Bund, Kanton und Stadt. Heute betragen die Baukosten immer noch 170 Prozent der Vorkriegskosten. Eine stärkere Rückwärtsbewegung ist voraussichtlich nicht mehr zu erwarten, sodass der Beharrungszustand erreicht sein dürfte. Mit der Erteilung von Subventionen beabsichtigte man eine Verbilligung der Mietzinse herbeizu-

zulegen der Vorkriegswohnungen die gleichen Mietzinse gefordert werden wie für neue Wohnungen. Diese sowie die weitere Tatsache, dass vielfach für neue Wohnungen mehr Zins verlangt wird, als nach den Baukosten erforderlich wäre, ist einzig darauf zurückzuführen, dass die Not ausgebeutet wird. Dass der Häuserbau wieder rentabel geworden ist, ersieht man aus dem Aufblühen der privaten Bautätigkeit. Dass die allgemeine Steigerung der Mietzinse ungefähr der Steigerung der Baukosten gefolgt ist, ist ein schlechter Trost für diejenigen Familien, die nur über ein monatliches Einkommen von 250 bis 500 Fr. verfügen. Da reicht natürlich der Rest nicht aus für einen einigermaßen richtigen Lebensunterhalt. Dr. Klöti errechnete eine Mietzinssteigerung von rund 550 Fr. pro Wohnung. Angenommen, 500 Fr. wären gerechtfertigt, so ergibt sich eine Ueberforderung von 250 Fr. pro Wohnung, das macht bei 40,000 Wohnungen eine jährliche Mehrbelastung der Mieterschaft von 10 Millionen Franken.

Wenn dann die Steuern noch in Berücksichtigung gezogen werden, bedeutet das eine beträchtliche Bürde für die Mieter. Der Referent legt sich die Frage vor, ob sich dagegen nichts machen lasse. Die Mieterschutzbestimmungen wurden gänzlich abgeschafft und für eine bundesgesetzliche Regelung besteht keine Hoffnung. Eine günstige Wirkung wäre von der vom Referenten seinerzeit vorgeschlagenen Mietzinszuschlagssteuer auf die alten Wohnungen zum Ausgleich der Miet-



Zum Artikel «Ein Kleinhaus in Leimbach».

führen, die schon lange nicht mehr in einem richtigen Verhältnis zum Einkommen der Arbeiterfamilien stehen. Seit 1925 ist die Wohnungsproduktion wieder im Ansteigen begriffen. Am 1. Dezember 1925 waren in der Stadt Zürich 1700 Wohnungen im Bau, von denen am 1. August 1926 bereits 1200 bezogen waren. Bis Ende 1926 ist eine gesamte Jahresproduktion von 2500 Wohnungen, die Höchstzahl seit 1896, zu erwarten. Von einem richtigen Wohnungsmarkt ist aber immer noch keine Rede, und die Mieter müssen sich den Zins vom Hausbesitzer nach wie vor diktieren lassen. Die Tatsache, dass von total 42 000 Wohnungen zu zwei bis vier Zimmern am 1. Juli 1926 nur 45 Wohnungen, also nur ein Promille der Gesamtzahl leer standen, beweist, dass der Bedarf immer noch sehr gross ist. Solange nicht mindestens 400 bis 800 Wohnungen, d. h. 1 bis 2 Prozent der Gesamtzahl leer sind, kann von einem normalen Wohnungsbestand nicht gesprochen werden. Erst dann werden die Mietzinssteigerungen endlich ihren Abschluss finden. Dazu ist aber notwendig, dass die Behörden mit der Förderung des Wohnungsbaues fortfahren.

Ein besonders schwarzes Kapitel sind die Mietpreise. Nach den statistischen Erhebungen sind die Mietpreise gegenüber 1914 per Ende Juni 1926 von 100 auf 182 Prozent gestiegen. Gegen Ende dieses Jahres wird die Steigerung als Folge der gänzlichen Aufhebung der Mieterschutzbestimmungen etwa 185 Prozent ausmachen. Unverständlich ist, dass für die Miet-

zinse für die neuen Wohnungen zu erwarten gewesen. Der Moment für eine solche Massnahme ist aber verpasst. Die Stadt Zürich kam den in erster Linie von der Wohnungsnot bedrückten kinderreichen Arbeiterfamilien zu Hilfe, indem sie ihnen im Friesenberg gute und verhältnismässig billige Unterkunft verschaffte, und den Genossenschaften zum gleichen Zwecke Subventionen ausrichtete. Als nächstes Projekt der Stadt ist eine neue Kolonie im Albisgütli mit 85 Einfamilienhäusern und ein Häuserblock an der Bäckerstrasse mit 170 Wohnungen vorgesehen. Auf Grund der von einer Expertenkommission ausgearbeiteten Vorschläge soll versucht werden, durch technische Verbilligungen und möglichst einfache Ausführung möglichst niedrige Mietzinse zu erreichen. Im Januar 1927 hat sich die Wählerschaft sodann über die Bewilligung eines 4½ Millionenkredites des Kantons Zürich zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu entscheiden, wobei Stadt und Gemeinden ebenfalls zu entsprechenden Leistungen verpflichtet werden. Mit Hilfe dieser öffentlichen Mittel darf erwartet werden, dass in den nächsten Jahren die Wohnungsnot beseitigt sein wird, und dass dann diejenigen Mietzinse, die übertrieben sind, auf das vernünftige Mass heruntergedrückt werden. Nicht befriedigend ist und bleibt der riesige Aderlass an den Familien in alten Wohnungen, die die gleichen Zinse wie für neue Wohnungen bezahlen müssen.

Die Lehren aus den gemachten Erfahrungen müssen uns zu folgender Erkenntnis führen:

1. Die Beschaffung von genügenden, gesunden und billigen Wohnungen für die städtische Bevölkerung ist eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde; sie kann diesen Zweck durch Unterstützung der gemeinnützigen genossenschaftlichen Bau Tätigkeit fördern.

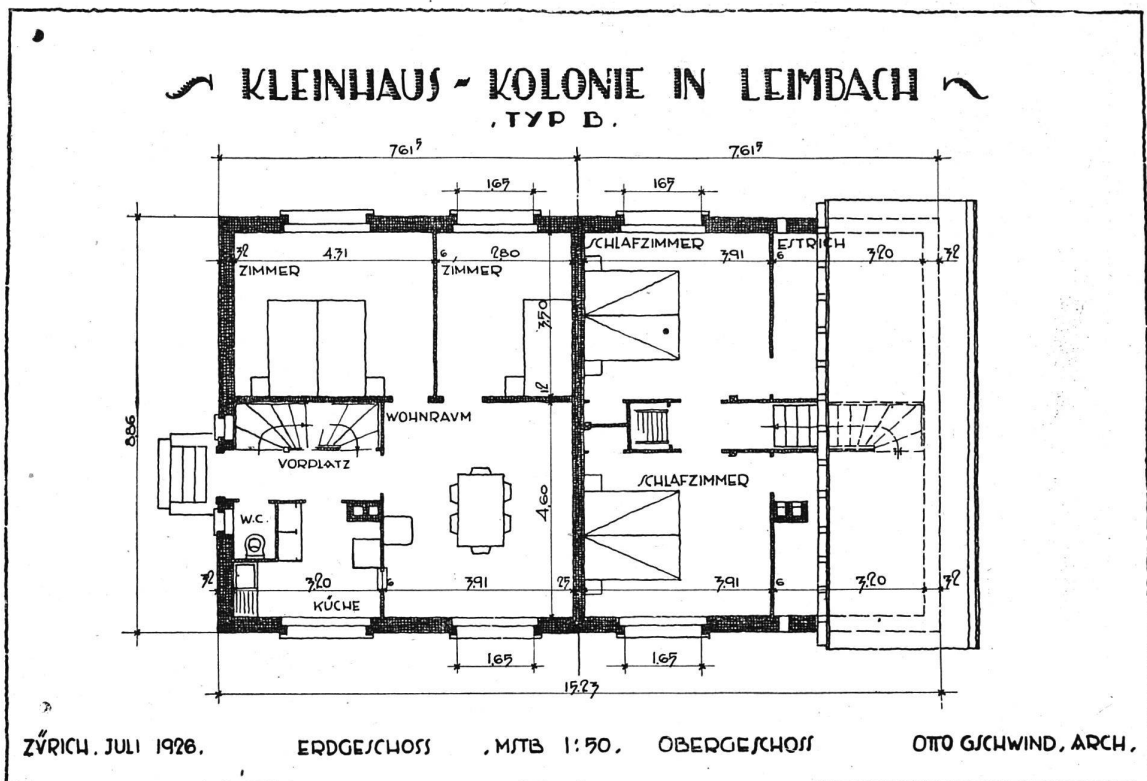
2. Die Befriedigung des Wohnbedürfnisses darf nicht der Spekulation überlassen werden; die Wohnungen müssen vielmehr der Spekulation entzogen werden. Der Wohnungsbau soll in Zukunft von gemeinnützigen Baugenossenschaften und der Gemeinde übernommen werden, die nur eine normale Verzinsung der Kapitalien daraus ziehen.

Wenn sich die Mieter vor Augen halten, dass ihnen die Mehrbelastung von 10 Millionen Franken erspart geblieben wäre, wenn die Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellt worden wären, so muss sie das zur Einsicht bringen, dass wir in Zukunft nur noch gemeinnützig bauen wollen. Der Besitzstand von 1572 städtischen und 4076 Genossenschaftswohnungen, d. h. von mehr als 1 Prozent der

gesamten Wohnungszahl, die nun der Spekulation dauernd entzogen sind, darf als erfreulicher Anfang bezeichnet werden. Die bisherigen gemeinsamen Bestrebungen von Stadt und Genossenschaften müssen aber auch weiterhin getätigt werden, damit der Prozentsatz des in das Allgemeingut übergegangenen Wohnungsbestandes immer grösser wird. Der Einfluss des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues ist heute schon fühlbar, indem die Zinse dieser Wohnungen erheblich niedriger sind als in Privatwohnungen. Dieser Vorteil wird für die künftigen Generationen noch viel stärker in Erscheinung treten. Auf dem angefangenen Wege treten wir praktisch in eine Periode der Gemeinwirtschaft und verwirklichen damit ein ungemünztes Problem, an dem die gesamte Bevölkerung interessiert ist.

Abschliessend empfiehlt Stadtrat Dr. Klöti als beste Lehre aus den Erfahrungen der letzten Jahre, den Beitritt zu einer wirklich gemeinnützigen Baugenossenschaft, unter denen die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich die bedeutendste Stellung einnehme. Das Opfer, das der Einzelne damit bringe, stehe in keinem Vergleich mit den Vorteilen, die Jedermann daraus ziehen werde.

H. H.



Zum Artikel «Ein Kleinhaus in Leimbach».

L'Inspection des Logements à Genève

par Maurice Kaspar,

Architecte-Hygiéniste du Canton de Genève, Genève.

Jusqu'ici l'inspection des logements a été confiée au seul Service d'Hygiène, tant au point de vue de la sécurité que de l'hygiène. Pour les immeubles neufs, le rôle du Service d'Hygiène était de délivrer un permis d'habiter après inspection lors de l'achèvement des travaux.

Des différends ayant surgi du fait de cette inspection tardive, un nouveau projet de loi est à l'étude qui créerait pour le Département des Travaux Publics la faculté d'inspecter les constructions en cours d'exécution, ceci pour diminuer le nombre des conflits qui peuvent se présenter lors de l'occupation des locaux. Dans les immeubles anciens, le Service d'Hygiène intervient auprès des propriétaires ou auprès de leurs mandataires sur plaintes des locataires ou des voisins. Son activité s'étend sur tout le Canton,

Il ne dispose que d'une seule et même loi pour les immeubles neufs et pour les immeubles anciens, pour la ville et pour la campagne, ce qui ne tend pas à simplifier sa tâche. Les progrès accomplis, surtout dans la partie rurale du territoire n'en sont que plus accentués.

Si, par suite de la crise financière de l'après-guerre, les inspections méthodiques entreprises d'office ont dû être abandonnées, les hôtels, pensions, restaurants, logis, de même que certains dépôts (chiffonniers, gagers etc.), sont restés soumis à ce régime. En général les immeubles continuent à Genève, de s'améliorer sous le rapport de l'hygiène.

D'une part, l'on voit transformer et moderniser de nombreuses vieilles maisons au centre de la ville, et d'autre part, des trouées importantes sont pratiquées dans