Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 4 (1929)

Heft: 7

Artikel: Deutschland gibt Richtlinien über das Wohnungswesen bekannt

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100409

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die Mietzinssteigerung der alten Wohnungen war von 1926 auf 1927 am grössten; der Mietpreisindex in diesem Jahre stieg um 12 Punkte oder 6,8 Prozent. Es ist das die Zeit, in der der Mieterschutz abgebaut wurde. Das grosse Wohnungsangebot der Jahre 1928/29 hat die Mietzinssteigerung merklich gebremst. Die heutige Markt- und Preislage zwingt auch deshalb zu einer vorsichtigeren Mietzinskalkulation, weil die Mieter nun die Möglichkeit haben, eine alte Wohnung ohne nennenswerte Mehrbelastung gegen eine neue umzutauschen. So kostet beispielsweise eine alte Dreizimmerwohnung ohne Mansarde und ohne Bad durchschnittlich nur noch etwa 25 Fr. weniger als eine gleichartige Neuwohnung.

Die allgemeine Wohnungsverteuerung wird im April 1929 durch einen Mietpreisindex von 203 ausgewiesen, das heisst, dass der für alte und neue Wohnungen berechnete Durchschnittspreis heute um 103 Prozent oder gut das Doppelte höher ist als zur Vorkriegszeit. Wenn der allgemeine Mietpreisindex (203) die Mietzinssteigerung der Altwohnungen (198) um fünf Punkte übersteigt, so rührt dies von den Neuwohnungen her, die infolge ihrer grösseren Baukosten und zum Teil auch ihrer moderneren Einrichtungen wegen etwas teurer sind. Je mehr solche Neuwohnungen auf den Markt gelangen, um so stärker fallen sie für die Berechnung des allgemeinen Durchschnittspreises ins Gewicht. Immerhin sind auch heute noch die Altwohnungen von massgebendem Einfluss auf die allgemeine Mietpreisgestaltung. So ist es zu erklären, dass der allgemeine Mietpreisindex für die Wohnungen überhaupt zeitlich ungefähr die gleiche Entwicklung aufweist wie für die Altwohnungen allein. Im Gegensatz zu den Mietpreisen der Altwohnungen, haben sich die Mietpreise der Neuwohnungen so gut wie stabilisiert; ja, in einzelnen Wohnungskategorien verzeichnen sie bereits einen leichten Rückgang. Diese Feststellung scheint uns für die zukünftige Mietpreisgestaltung von besonderer Wichtigkeit zu sein.

Deutschland gibt Richtlinien über das Wohnungswesen bekannt

Mit Beginn dieses Jahres hat die deutsche Regierung dem Reichstag einen Entwurf von «Richtlinien für das Wohnungswesen» zugestellt. Begründet wird seine Notwendigkeit wie folgt: «Schwerste Misstände im Wohnungswesen Deutschlands sind seit Jahrzehnten bekannt. Die Vorkriegszeit hat sie nicht beseitigt. Die Bewohner der Massenmiethäuser der Grosstädte lebten vielfach zusammengedrängt in räumlich, sozial und gesundheitlich vielfach ungenügenden Wohnungen. In den Industriegebieten waren die Kleinwohnungen der Städte und Landbezirke in gleicher Weise überfüllt. Längst abbruchreife Altstadtviertel, in denen die Bewohner von Licht, Luft und Sonne abgeschlossen waren, blieben bestehen. Immer weitere Kreise litten so unter einer nicht mehr zu verantwortenden Unterkunft. Die Finanzierung der Neubauten, besonders für Kleinwohnungen, stand, namentlich hinsichtlich der zweiten Hypotheken, vor stets wachsenden Schwierigkeiten. Eine in vielen Gegenden Deutschlands einseitige Verteilung des Grundbesitzes bei gleichzeitig zum grossen Teil unerträglichen Wohnverhältnissen der Landarbeiter verstärkte wesentlich die Landflucht. So kam es zu einer immer stärkeren Verödung weiter ländlicher Bezirke und damit zu dem Massenzuzug in die Grosstädte. Dieses Erbe aus unserer wirtschaftlich besten Zeit belastet die heutige deutsche Wohnungspolitik. Dazu tritt in der Kriegs- und Nachkriegszeit das völlige Missverhältnis zwischen dem Wohnungsneubau und der Zahl der Eheschliessungen und neugegründeten Haushaltungen. Deutschland zählt 1 Million Familien ohne eigene Wohnung. Dazu Hunderttausende von Wohnungen, die bei ihrer Ueberbelegung und ihrem baulichen Zustand auf die Dauer unhaltbar sind.»

Weiter enthält der Entwurf nicht nur eine umfassende Zusammenstellung aller für die Beurteilung der Wohnungsfrage und der damit zusammenhängenden Probleme wichtigen Verhältnisse, sondern gibt auch Mittel und Wege an, um andere bessere Zustände herbeizuführen. Da darin manche Gesichtspunkte enthalten sind, welche auch für die schweizerischen Behörden in Bund, Kanton und Gemeinden bei der Behandlung von Fragen des Wohnungs- und Städtebaues fortgesetzt von Interesse sein werden, so bringen wir den Entwurf in zwei Abschnitten in dieser und der nächsten Nummer zum Abdruck.

I. Der Umfang der Wohnungsnot in Deutschland.

Der Wohnungsbedarf nach Zahl und Art der erforderlichen Wohnungen. I. Der zahlenmässige Wohnungsbedarf. 1. a) Der durch den zahlenmässigen Ueberschuss der alljährlich neugegründeten Haushalte bewirkte laufende Zuwachs des Bedarfs an neuen Wohnungen ist zur Zeit mit mindestens

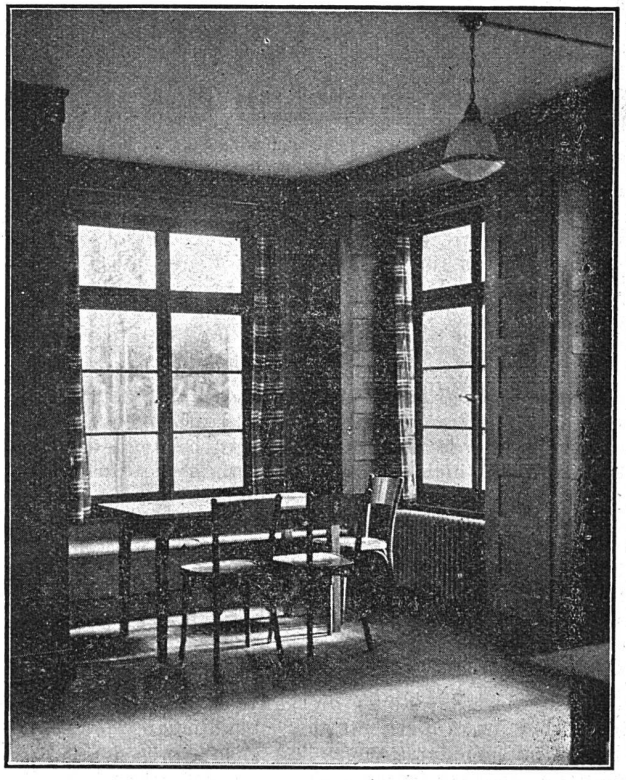
für die Zeit von 1927 bis 1930 mit 225 000
für die Zeit von 1931 bis 1935 mit 250 000
für die Zeit von 1936 bis 1940 mit 190 000

jährlich anzusehen. Von 1941 an tritt ein starker Rückgang ein.

b) Dazu kommt ein Rückstand von 500 bis 550 000 Wohnungen. Er ist durch die unzureichende Versorgung der breiten Schichten der arbeitenden Bevölkerung mit brauchbaren Kleinwohnungen in der Vorkriegszeit, durch das Daniederliegen der Bautätigkeit in und nach dem Kriege entstanden.

c) Weiter besteht ein durch Mängel und Unterbrechungen in der Bautätigkeit entstandener Ersatzbedarf für abbruchreifen Altwohnraum und auf die Dauer nicht brauchbare Not- und Behelfswohnungen. Er beträgt zur Zeit wohl 300 000 Wohnungen und erhöht sich jährlich um weitere 30 000 Wohnungen. Die ständig wiederkehrenden Nachrichten über drohende Hauseinstürze zwingen hier zu einem verstärkten Eingreifen.

d) Ein weiterer Bedarf entsteht für die anderweitige Unterbringung der bisher in überfüllten Wohnungen lebenden Familien. Dadurch werden jedoch in grossem Umfange die



Eine Nische der Gemeindestube im „Genossenschaftshaus Friesenberg" Zürich

bisherigen Wohnungen für eine anderweitige Belegung frei. Insgesamt sind ungefähr 750 000 überbelegte Wohnungen mit 5 Millionen Bewohnern vorhanden.

e) Endlich ist vordringlich ein weiterer Bedarf für die An- und Umsiedelung von gewerblichen und landwirtschaftlichen Arbeitern und die Ansiedlung von besitzlosen Landwirten. Dieser beträgt zur Zeit für die gewerbliche Gütererzeugung insgesamt 160 000 und für die Ansiedlung von Landwirten und Landarbeitern jährlich 15 000 Wohnungen. Hierbei werden allerdings an anderen Orten zur Deckung des übrigen Bedarfs eine erhebliche Anzahl von Wohnungen frei.

Der hieraus sich ergebende Gesamtbedarf kann im Laufe der nächsten Jahre angesichts der starken Auslandslasten und der schwierigen Lage des inländischen Kapitalmarktes nicht entfernt gedeckt werden. Es müssen deshalb die dringendsten Notstände in möglichst gleichmässiger Weise zunächst einmal beseitigt werden.

2. Bei der Bedarfsdeckung sind nach Massgabe der Dringlichkeit Familien aus überfüllten Wohnungen mit mehreren Haushaltungen und mit zahlreichen Kindern, vor allem aus baufälligen und gesundheitsschädlichen Wohnungen in den zu erstellenden Neuwohnungen oder in leer werdenden angemessenen Altwohnungen unterzubringen.

Bei der Aufstellung örtlicher Bauprogramme, Verteilung und Vergebung der Neubauwohnungen und der Wiederbesetzung der freigewordenen Altwohnungen empfiehlt es sich, die Wohnungsämter und soweit nötig auch die Wohlfahrtsämter heranzuziehen.

Ebenso wichtig ist die Förderung des Wohnungsbaues für produktive Zwecke, und zwar gleichmässig für die Bedürfnisse der gewerblichen Gütererzeugung und für die Erfordernisse der landwirtschaftlichen Siedlung. Es muss erstrebt werden, die Arbeitskraft in tunlichster Nähe des Beschäftigungsortes unterzubringen. Die Aufgaben, welche die Rationalisierung und Umsiedlung der Industrie für die wohnliche Unterbringung der Arbeiter stellen, sind zur Erhaltung und zur Erreichung wirtschaftlicher Höchstleistungen vordringlich zu berücksichtigen. Das gleiche gilt von der Ansiedlung von Landwirten und Landarbeitern.

II. Art des Bedarfs. Bei der Aufstellung der örtlichen Bauprogramme ist hinsichtlich der Wohnungsgrösse und der Plangestaltung den besonderen Bedürfnissen der vorwiegend in Betracht kommenden breiten Bevölkerungskreise unter Berücksichtigung ihrer Einkommensverhältnisse Rechnung zu tragen. Die Wohnungen müssen in Gebäuden erstellt werden, die den heutigen hygienischen Grundsätzen entsprechen, insbesondere hinreichende Belichtung und Belüftung erhalten. Diesen Forderungen entspricht am besten der Flachbau im weiteren Sinne. Zu erstreben ist das Einfamilienhaus mit Garten. Verlangen die örtlichen Verhältnisse das Grosshaus, so ist dieses in mittleren Städten auf höchstens 3 Wohngeschosse und in grösseren Städten auf höchstens 4 Wohngeschosse zu beschränken. Nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen einzelner Grosstädte darf darüber hinausgegangen werden. Doch soll auch hier die Herabzonung, insbesondere in Aussenbezirken, angestrebt werden. Quergebäude, Hintergebäude, Hofgebäude sind zu vermeiden. Innere Freiflächen sind tunlichst zu Kinderspielplätzen und sonstigen Gemeinschaftsanlagen zu verwenden.

Immer ist hierbei darauf Gewicht zu legen, dass eine wirtschaftlich noch tragbare Miete erzielt wird.

Gegen Kleinstwohnungen bestehen an sich wohnungspolitisch schwere Bedenken. Mit Rücksicht auf die gedrückte Wirtschaftslage sind sie da zuzulassen, wo auf andere Weise dringender Wohnungsbedarf heute für kleine Haushaltungen nicht gedeckt werden kann. Die Plangestaltung hat jedoch die Möglichkeit einer späteren Zusammenlegung und bei Eigenhäusern eine Erweiterung vorzusehen.

Für kinderreiche Familien ist eine genügende Zahl von Wohnungen in ausreichender Grösse bereitzustellen.

Altersheime sind vorzusehen, wo durch ihre Einrichtung Familienwohnungen freigemacht werden können.

Ledigenheime können dann unterstützt werden, wenn der Bedarf an Familienwohnungen angemessen gedeckt ist.

Die Innenausstattung der Wohnungen muss die abgeschlossene Benutzung unter Wahrung von hygienischen und sozialen Mindestforderungen gestatten.

Die vollautomatische Oelfeuerung für Heizungsanlagen

Es steht ausser Frage, dass Kohle niemals als ideales Feuerungsmittel angesprochen werden kann, denn das Hantieren mit diesen Brennmaterialien ist eine mühsame und schmutzige Arbeit. Die Bedienung der Kessel zeitraubend und unangenehm, überdies darf das Feuer nie längere Zeit unbeaufsichtigt gelassen werden. In grösseren Gebäuden ist es deshalb unbedingt notwendig, dass für die Beaufsichtigung der Heizung eine besondere Person angestellt wird, wodurch sich natürlich die Unkosten stark erhöhen.

Ein weiterer grosser Nachteil der Kohlenfeuerung besteht darin, dass sie eine Regulierung nur in engen Grenzen gestattet, und sich der Aussentemperatur, besonders bei starken Schwankungen, nicht leicht anpassen lässt. Für eine rationelle Heizung ist dies aber unbedingt notwendig. Es kann z. B. vorkommen, dass bei grosser Kälte kaum die nötige Wärmemenge aus dem Kessel herauszuholen ist, dagegen bei wärmerer Temperatur, die Heizung nicht genügend gedrosselt werden kann. Die dadurch bedingten jähen Temperaturwechsel in den Wohnungen sind aber der Gesundheit gar nicht zuträglich.

Ferner ist es sehr oft überflüssig, besonders bei milder Witterung, dass das Feuer die ganze Nacht aufrecht erhalten wird. Aber in Anbetracht der unendlichen Mühe und Arbeit, die ein Wiederanfeuern mit sich bringt, muss trotz des unnötigen Brennstoffverbrauches, ein Unterbruch nach Möglichkeit vermieden werden. Dieser Nachteil macht sich besonders in den Uebergangszeiten stark bemerkbar.

Die ideale Feuerung ist deshalb die amerikanische Oelfeuerung Oil-O-Matic mit automatisch gesteuerten Aapparaten. Alle Unannehmlichkeiten, die mit der Kohlenferung verbunden sind, fallen hierbei weg. Grundbedingung für die Anbringung dieser Oelfeuerung ist eine vollständige Installation der Zentralheizung, wie sie zur Koksfeuerung verwendet wird. Die vorzunehmenden Aenderungen an einer bereits bestehenden Zentralheizungsanlage sind ganz geringfügig. Man entfernt die Entschlackungstür und schraubt an deren Stelle eine Gussplatte auf, in welche der Brenner eingeführt wird. Ferner kommt noch eine Ausfütterung des Kessels mit Schamotten in Betracht. Dies soll eine gleichmässige und rasche Uebertragung der Hitze auf die Glieder bewirken, sowie eine restlose Verbrennung des Oeles gewährleisten.

Der automatische Brenner Oil-O-Matic funktioniert kurz zusammengefasst folgendermassen:

Durch eine am Apparat selbst gekuppelte Zentrifugalpumpe wird das Oel aus den Tanks zugeführt. Es durchläuft auf seinem Weg Filter, Sicherheitsventil, Regulierpumpe — und Zerstäuberpumpe. In der letzteren wird es mit Luft gemischt und unter Druck durch eine Düse getrieben. Das zerstäubte Gemisch wird vor der Mündung des Apparates durch einen elektrischen Funken entzündet./ Der Apparat funktioniert ohne jede Ueberwachung und zwar vollkommen betriebssicher.

Die automatische Leitung des Brenners erfolgt vom Zimmerthermostat aus. Es ist dies ein Apparat, welcher auf die kleinsten Temperaturschwankungen reagiert. Dieser reguliert nun selbsttätig die ganze Heizung. Der Thermostat, ein für allemal darauf eingestellt, leitet nun ohne Ueberwachung die ganze Heizung. Sobald die Temperatur im Zimmer über den eingestellten Wärmegrad steigt, wird der Brenner abge-