Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 5 (1930)
Heft: 7

Artikel: Der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich
Autor: E.Br.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100528

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: 11.07.2025

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

Die Mietpreise steigen immer noch!

Das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit veröffentlicht im Juni-Heft der Sozialstatistischen Mitteilungen des Eidg. Volkswirtschaftsdepartementes die Resultate seiner im Mai 1930 durchgeführten Mietpreis-Erhebung in der Schweiz. In 27 Städten und Gemeinden wurden die Mietpreise festgestellt, um die Veränderung der Mieten seit Jahresfrist ermitteln zu können. Das Resultat geht dahin, dass vom Mai 1929 bis Mai 1930 im Durchschnitt eine weitere Mietpreisverteuerung um 2,1% eingetreten ist. Die Erwartung, dass endlich mit zunehmender Bautätigkeit und Entlastung des Wohnungsmarktes eine Stabilisierung oder ein langsamer Rückgang der Mieten eintreten werde, hat sich nicht erfüllt. Die Steigerung ist aber ungleich stark. Von den 4 Grosstädten verzeichnen Steigerung innert Jahresfrist: Zürich um 1,7%, Basel um 2,3%, Genf um 2,5%, Bern um 0,6%.

Im Durchschnitt der 4 Städte betrug die Steigerung 1,8%, also weniger als der Landesdurchschnitt; bei den übrigen erfassten Gemeinden betrug der Durchschnitt 2,5%. In einzelnen Städten war die Steigerung des Index vom Mai 1929 bis Mai 1930 recht erheblich; so betrug sie in Biel 9 Punkte, in Vevey 15, in Rorschach 9, in Arbon 6, in Winterthur, Luzern, Chaux-de-Fonds 5, sogar in St. Gallen 3 Punkte.

Gegenüber 1914 beträgt im Mai 1930 die Mietpreissteigerung im Gesamtdurchschnitt der erfassten Städte 85%, bei den 4 Grosstädten 98%. Heute stehen in Zürich die Mieten um 106% über den Mieten von 1914, in Basel um 99, in Genf um 85, in Bern um 95, Biel weist 99 auf, Luzern 87, Winterthur 84, Schaffhausen 74, Olten 81 und St. Gallen 46%.

Die allgemeine Lebenshaltung, Nahrungsmittel, Brennstoffe und Bekleidung, weisen im Mai 1930 eine Verteuerung gegenüber 1914 von 51% auf. Die Mietpreisverteuerung übersteigt sonach mit ihren 85 Punkten die Verteuerung der allgemeinen Lebenshaltung um 34 Punkte. Der Gesamt-Landesindex, einschliesslich Miete, beträgt 158, er wird also durch die hohen Mieten sehr ungünstig beeinflusst. Mit andern Worten: die hohen Mietzinse verhindern eine Senkung der Lebenskosten.

Wesentlich ist, das für die Berechnung des Mietpreisindex alte und neue Wohnungen je im Verhältnis ihres tatsächlichen Bestandes berücksichtigt wurden. Im hohen Indexstand kommt daher nicht blos die starke Verteuerung der Altwohnungen zum Ausdruck, wozu vielfach Erneuerungen und Verbesserungen Anlass gaben, sondern auch die hohen Herstellungskosten der neuen Wohnungen. Diese sind nicht allein durch die hohen Löhne und Materialpreise bedingt, sondern auch durch die grossen Ansprüche unserer Bevölkerung an die Wohnung und ihre Ausstattung. Will man eine Verbilligung der Mieten erreichen, so müssen manche Faktoren zusammenwirken.

Der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich

Die Stadt Zürich ist stolz auf ihre Wohnkolinien. Sie bilden heute einen grossartigen Gürtel von Wohnbau-Komplexen rings um die Stadt des 19. und des beginnenden 20. Jahrhunderts und stellen im Wesentlichen die Leistung des Nachkriegs-Jahrzehnts dar. In allen Aussenquartieren beherrschen sie das Baubild; an mehreren Stellen bilden sie selbständige Erweiterungen des Stadtbildes, so vor allem bei den vier Etappen der grossen Friesenberg-Siedelung, die merklich in das Gebiet der freien Landschaft vorstösst. Mehr als einmal hat der Stadtrat offizielle Gruppenbesuche von auswärts frischweg in Autocars verstaut und durch die Zürcher Wohnkolonien geführt, um die neuzeitliche Wohnpolitik der Stadt zu veranschaulichen. Immer wieder taten sich Angehörige eines Standes oder einer Berufsgruppe zusammen und errichten eine Wohnkolonie; bereits bestehende Genossenschaften eröffneten eine neue Gruppe von Wohnbauten nach der andern. — Meist sind die Wohnungen schon bei Eröffnung der Kolonie vermietet; an den Besichtigungstagen herrscht jeweilen ein gewaltiger Andrang in den kleinen Wohnungen. — Das Stadtbild wird durch das genossenschaftliche Bauen in sehr vorteilhafter Weise bereichert. Die einzelnen Baukomplexe zeichnen sich sowohl in der Zone mit geschlossener Bauweise, als auch in den Aussenquartieren mit offener Bauweise durch einheitliche Planung und angenehme Gruppierung der Bauten aus. Die Ausgestaltung der Gärten, Spielplätze und Anlagen und die freundliche farbige Erscheinung der Baukomplexe kommen als weitere Vorzüge des genossenschaftlichen Bauens dem Gesamtbild der einzelnen Stadtquartiere sehr zugute.

Die Leistungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in Zürich sind nun bereits auch statistisch erfasst worden, sodass sie sich zusammenfassend überblicken lassen. Das Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich, das vom Statistischen Amt unter Leitung von Carl Brüschweiler herausgegeben wird, bringt in dem vor einiger Zeit erschienenen Jahrgang 1928 eine grosse Zahl vergleichender Uebersichten, die bis auf das Jahr der Stadterweiterung (1893) zurückgehen und ein unerschöpfliches Material aus allen Lebensgebieten vereinigen. Die Tabellen 82—84 sind als selbständiger Teil der Wohnungsstatistik dem gemeinnützigen Wohnungsbau gewidmet und berühren somit ein für die sozialpolitischen Bestrebungen der Stadt Zürich besonders wichtiges Gebiet des Bauens und Wohnens.

Die systematische Tätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften, die von der Gewährung städtischer Finanzhilfe wesentlich gestützt wird, setzte, nach bescheideneren Leistungen in früheren Jahren, im Jahre 1920 ein und steigerte sich im Laufe eines Jahrzehnts in ungeahnter Weise. — Im Jahre 1920 wurden in Zürich im ganzen 471 Neubauwohnungen erstellt; davon entfallen 197 auf gemeinnützige Baugenossenschaften, die während der Kriegsjahre nur bescheiden in Erscheinung getreten waren. Ein Rückblick: Im Jahre 1893 waren durch Genossenschaftsarbeit 60 Wohnungen (von 1225 Neubauwohnungen) entstanden, im Jahre 1911 deren 77 (von 2131) und im Jahre 1914 deren 91 (von nur 762); in den übrigen Jahren sind die Vergleichszahlen gering.

Das erste kräftige Hervortreten der gemeinnützigen Baugenossenschaften im Jahre 1920, das sich in der Erstellung von ungefähr zwei Fünfteln aller Neubauwohnungen kundgab, war der Beginn einer konsequenten, immer ausgiebigeren Tätigkeit, deren Ergebnisse zwar 1921 und 1922 im Zusammenhang mit dem allgemeinen Rückschlag im Wohnungsbau eine vorübergehende Verminderung zeigten, dann aber mächtig anstiegen. Im Jahre 1923 erstellten gemeinnützige Baugenossenschaften 354 Neubauwohnungen, also mehr als die Hälfte der Gesamtzahl (639). Von 1924 bis 1928 nahm der Wohnungsbau einen gewaltigen Aufschwung; der Anteil der gemeinnützigen Baugenossenschaften betrug jedes Jahr ungefähr ein Drittel der Gesamtzahl der Neubauwohnungen. Im Jahre 1924 waren es 479 von 1587 neuen Wohnungen; im Jahre 1928 machten die inzwischen stark angewachsenen Zahlen einen Riesensprung: von 3154 Neubauwohnungen entfielen 1230 auf die gemeinnützigen Baugenossenschaften.

Diese bedeutungsvollen Zahlen lassen sich auch von der Seite der städtischen Finanzbeihilfe aus beleuchten. Auch hier zeigt sich eine gewaltige Steigerung seit 1920, da die Stadt durch Abtretung von billigem Bauland, durch Baukostenbeiträge, Gewährung von nachstelligen Grundpfandanleihen und Beteiligung am Genossenschaftskapital die Bestrebungen des gemeinnützigen Wohnungsbaues in konsequenter und weitgehender Weise förderte. Im Jahre 1920 wurden in Zürich an die Erstellungskosten von 244 Wohnungen, die sich auf sechs Millionen Fr. beliefen, von der Stadt 900 000 Fr. durch Darlehen oder Zeichnung von Genossenschaftsanteilen beigesteuert, im Jahre 1924 mehr als 3,5 Mil-

lionen Fr. als Darlehen an die Gesamtanlagekosten von 18,5 Millionen Fr. Vom folgenden Jahre an kamen Beiträge à fonds perdu hinzu. So wurde schliesslich im Jahre 1928, wiederum durch einen überraschenden Sprung nach oben, eine Gesamtsumme der städtischen Beitragsleistungen von über acht Millionen Fr. erreicht, was nahezu den dritten Teil der Gesamtanlagekosten von 25 Millionen Fr. ausmacht.

Es wurden also, wie sich aus zwei statistischen Tabellen herauslesen lässt, im vorletzten Jahre ein Drittel der ungeheuren Zahl der Neubauwohnungen durch gemeinnützige Baugenossenschaften erstellt. Durch Gewährung von Millionenbeiträgen übernahm die Stadt Zürich den dritten Teil der Anlagekosten dieser Wohnungen. E. Br.

Bekämpfung der Mottenplage während der Urlaubszeit

Einleitend ist die bedauerliche Tatsache zu erwähnen, dass es ausser der Vergasung mit Blausäure leider kein sofort wirkendes und zuverlässiges Vertilgungsmittel gibt. Die Anwendung der Vergasung mit Blausäure ist aber in der Regel undurchführbar da die Wohnung von Menschen und Tieren geräumt sein muss.

Von den anderen viel angepriesenen Mitteln ist zu sagen, dass es durch Streuen von Mottenpulver Einlegen von Mottenkugeln oder ähnlichen bekannten Mittelchen wohl möglich ist, einige Tierchen zu vernichten, die Plage aber nicht auszurotten. Für die Bekämpfung von Motten ist es erforderlich, zu wissen, dass die umherfliegenden Tierchen einem Schmetterling gleichen und in diesem Zustande harmlos sind, da sie keinerlei Nahrung zu sich nehmen; den bei den fliegenden den Motten handelt es sich fast durchweg um männliche Wesen. Dagegen aber besitzen die Schädlinge, nämlich die Weibchen, infolge ihres grossen mit Eiern gefüllten Hinterleibes ein derartiges Gewicht, dass sie sehr schlecht fliegen können. Sie halten sich meistens faul und träge in Spalten und Ritzen auf, wo sie kaum bemerkt werden. Dort legen sie täglich eine grosse Anzahl Eier. Die entschlüpften Raupen, auch Larven genannt, sind die Zerstörer, welche den Motten schaden anrichten. Denn diese kriechen nach irgend einem Kleidungsstück oder einer Decke oder einem Möbelbezug oder auch nach der Polsterung, soweit es aus tierischen Fasern besteht, und hier fressen sich nun die Raupen dick und fett. Dabei bilden sie sich gleichzeitig aus den abgeschabten Gespinstfasern der Wolle und aus selbstgesponnener Seide Röhrchen, in dem sie nun liegen um zu wachsen und zu gedeihen.

Man kennt verschiedene Arten von Motten, nämlich Kleidermotten, Pelzmotten, Tapetenmotten, Kornmotten und Wachsmotten. Letztgenannte Art ist ein gefürchteter Feind der Bienenzüchter.

Wenn man sich auch nicht restlos gegen Mottenfrass schützen kann, so gibt es doch ein Mittel, das immerhin Hilfe bringt. Nach eigener Erfahrung kann die Anwendung des Mittels «Mottenhexe» empfohlen werden. Allerdings darf nicht verschwieegn werden, dass das Mittel eine Art Gas ausströmt und deshalb seine Anwendung während der Benutzung der Wohnung sehr lästig ist. Es lässt sich aber mit gutem Erfolge und ohne Belästigung sehr wohl bei Abwesenheit während der Urlaubs- und Ferienzeit anwenden. Zur Bekämpfung der Motten ist für jeden Raum ein bestimmtes Quantum «Mottenhexe» erforderlich. Die Behandlung ist äusserst einfach. Man zerstreut das Pulver auf dem Fussboden und in die Lambris. Zweckmässig ist es auch, das Mittel mit einem Besen in die Fussbodenritzen zu kehren, damit evtl. dort nistende Weibchen getötet werden. Teppiche dürfen nicht zusammengerollt werden, sondern müssen platt aufliegen, Chaiselongues stelle man am besten hoch und bestreue sie ebenfalls mit «Mottenhexe». Das Schliessen der Fenster und das Verdichten der Türen ist notwendig. Der Vergasungsprozess verspricht nach mehrtägiger Dauer einen nicht zu unterschätzenden Erfolg. Auf alle Fälle haben verschiedene Ausproben gezeigt, dass monatelang keine Motten mehr zu sehen waren. Wer also seinen Urlaub unbehelligt von Gedanken an die kleinen Plagegeister verleben will, dem sei der Rat gegeben, vor der Abreise seine Wohnung mit der Mottenhexe zu behandeln.

(Aus «Die Siedlung», Frankfurt a. M.

Deutschlands Wohnungspolitik

Der 5. Allgemeine Deutsche Bauvereinstag vom 4. bis 6. Juni 1930 in Frankfurt a. M., bestehend aus dem «Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften», der «Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen», dem «Deutschen Verein für Wohnungsreform», der «Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft» und der «Vereinigung Deutsches Archiv für Siedlungswesen», richtet an die Regierungen des Reichs und der Länder sowie an die gesetzgebenden Körperschaften folgende dringende Forderung zur Wohnungspolitik:

Es kann nach wie vor in keiner Weise das Heilmittel für die Behebung der Wohnungskrise in einem natürlichen Ausgleich von Angebot und Nachfrage erblickt werden. Eine Angleichung der Mietpreise an das vorhandene Wohnungsangebgt kann wegen der Lebensnotwendigkeit der Schaffung von Wohnungen für die Allgemeinheit zur Bekämpfung von Wohnungsnot und Arbeitslosigkeit nicht abgewartet werden. Erstes Erfordernis ist vielmehr die sofortige Ankurbelung der Wohnungsproduktion unter Anspannung aller vorhandenen Hilfsmittel. Dabei ist zu beachten, dass die Hauptnachfrage im Wohnungswesen auf Erstellung kleiner und mittlerer Wohnungen gerichtet ist.

Unbedingt notwendig ist ferner die Herstellung derartiger Wohnungen zu wirklich tragbaren Mieten. Die bisherige Entwicklung der Mieten in Neubauten ist durchaus geeignet, die vorhandene grosse Nachfrage künstlich zu ersticken. Daher ist die Bereitstellung billigen Kapitals für den Wohnungsbau unerlässlich. Es sind alle Massnahmen zur Verbilligung und Flüssigmachung des privaten und öffentlichen Dauerkapitals, wie sie auch von Seiten des vorläufigen Reichswirtschaftsrates gefordert wurden, unverzüglich zu treffen: namentlich Aufhebung der Kapitalertragssteuer zwecks Belebung des Pfandbriefumsatzes, Anordnung gesetzlicher Massnahmen zur Bekämpfung der Kapitalflucht, dringliche Aufforderung an die öffentlichen Kreditanstalten, die öffentlich-rechtlichen und privaten Versicherungsträger, die Hypothekenbanken und die Sparkassen, zur endgültigen Finanzierung des Wohnungsbaues möglichst reichlich und billig Kapital bereitszustellen.

Auch sind alle Zugriffe der öffentlichen Hand auf die Fonds der öffentlichen Versicherungsträger, die geeignet erscheinen, das bislang für den Wohnungsbau bestimmte Kontingent zu schmälern, unter allen Umständen zu unterlassen.

Alle diese Massnahmen reichen jedoch für die Zwecke der Verbilligung des Wohnungsbaukapitals nicht aus bezw. wirken sich zu langsam aus. Als wichtigste Forderung erscheint daher dem 5. Allgemeinen Deutschen Bauvereinstag die Gewährung höherer Hauszinssteuerhypotheken. Nur auf diesem Wege ist die Erstellung von Neubauten zu wirtschaftlich tragbaren Mieten und damit eine wirksame Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Wohnungsnot durchführbar.

Zürich Juli 1930 5. Jahrg. No. 7

DAS WOHNEN

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Kolonie „Im Sydefädeli“ der gemeinnütz. Baugenossenschaft „Röntgenhof“ und „Denzlerstr.“

+GF+ FITTINGS

(Röhrenverbindungsstücke für Gas-, Wasser- und Dampfleitungen)

DAS ALTBEWAEHRTE SCHWEIZERFABRIKAT

DER

A.-G. DER EISEN- UND STAHLWERKE
VORM. GEORG FISCHER SCHAFFHAUSEN

F 170

Preis 45 Cts.

Einzelnummern in Kiosken und Buchhandlungen erhältlich.