Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 5 (1930)

Heft: 10

Artikel: Wohnungsfürsorge und Mietprobleme

Autor: Wibaut, F.M.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100562

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: 04.07.2025

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

Der Zeitpunkt ist nicht verfrüht. Wir haben zuerst gearbeitet, nun treffen wir uns nach getaner Arbeit, zugleich im Ausblick auf frohe Entwicklung des Geschaffenen. Wir haben alle getrennt gewirkt, ohne viel von einander zu wissen. Wir haben jeder an seinem Platz versucht und gewagt und uns von unten herauf gearbeitet.

Wir haben alle das Gefühl, dass wir selbständig den Kampf für den genossenschaftlichen Baugedanken geführt haben. Uns leitete keine gemeinsame Parole, die von einem Zentrum in alle Teile hinausgegeben war. Keine gemeinschaftliche Führung ging uns voran. Und doch war offenbar über allem etwas Gemeinsames. Es ist der Sinn und Wert einer solchen Vereinigung zu erkennen, dass wir alle unbewusst einer gemeinsamen grössern Idee gehorcht, unbewusst zusammen für ein Ziel gearbeitet haben, um damit unser kleines lokales Werk in den grösseren Rahmen hineinzustellen und den Teil in das Ganze der Bewegung einzufügen. Wir sind getrennt marschiert und haben uns doch für das gleiche Ziel geschlagen.

Unsere Bewegung ist neutral, sowohl politisch wie religiös. Sie muss es sein; sonst wird sie zerrissen. Am deutschen Baugenossenschaftstag in Frankfurt a. Main im Juni dieses Jahres hat der Sekretär der sächsischen Baugenossenschaften unter dem lauten Beifall aller Anwesenden erklärt: «Wir kennen keine protestantischen und keine katholischen, keine bürgerlichen und keine sozialistischen Wohnungen; wir kennen nur die gute und gesunde Wohnung». Dieser Grundsatz muss notwendig auch für uns gelten. Ja, unsere Bewegung soll gerade den Beweis erbringen, dass auch in unserer zerrissenen Zeit eine unpolitische Zusammenarbeit noch möglich ist. Unsere Bewegung hat ihre Gegner und Neider. Wir wollen uns durch sie nicht auf einen Kampfboden zwingen lassen. Unsere Bewegung hat ihre Berechtigung im letzten Jahrzehnt allzu klar erwiesen, als dass sie auf den Kampf angewiesen wäre. Ist sie auch nicht gemeinnützig im Rechtssinne, so ist sie doch von eminentem gemeinem Nutzen. Im Bewusstsein dieser unserer Stärke und der volkswirtschaftlichen Berechtigung unserer Bewegung wollen wir ruhig vorangehen, ohne uns mit unsern Neidern in unfruchtbare Streitereien einzulassen.

Die sachliche, solide, loyale Gemeinschaftsarbeit an einem Ziele, das jedem Wohngenossenschafter selber, seinem natürlichen Interesse dient, von dem er aber auch weiss und will, dass er zugleich anderen, seinen Mitgenossenschaftern dient und hilft, sie ist die Grundlage unserer Bewegung. Wo der Gedanke dieser Arbeit lebt, da bleibt sie; wo er stirbt, fällt sie zusammen.

Unsere Arbeit soll zum vornehmsten Ziele haben, gerade den Gliedern der minderbemittelten Bevölkerung in einer gesunden Wohnung mit Licht und Luft ein Stück Heim und Heimat und damit ein Stück Freude zu schaffen, das Ersatz sein kann für manche Güter, die vom Schicksal versagt sind.

Unsere Bewegung hat im letzten Jahrzehnt eine glückliche und ungeahnt günstige Entwicklung genommen. Wir freuen uns unseres gemeinsamen Werkes, wir dürfen darauf stolz sein. Dass das Geschaffene weiterhin gedeihe und sich glücklich mehre, das ist der Wunsch, den wir von Wohngenossenschaft zu Wohngenossenschaft uns heute zurufen.

Wohnungsfürsorge und Mietprobleme*)

Von Dr. F. M. Wibaut, Präsident des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen, Amsterdam

Es gilt für verschiedene Länder Europas als feststehend, dass eine ausreichende Wohnungsfürsorge nur dadurch erreicht wird, dass die Organe des öffentlichen Lebens, wie Staat, Land und Gemeinde, sich kräftig daran beteiligen. In allen diesen Ländern hat die Erfahrung gezeigt, dass man den privaten Unternehmern nur einen Teil der Wohnungsbeschaffung überlassen kann und dass daher ein Wohnungsbedarf besteht, der von der privaten Unternehmung deshalb nicht gedeckt zu werden vermag, weil sie dabei keinen ausreichenden Gewinn erzielen würde.

Diese Erfahrung wurde nicht erst nach, sondern schon vor dem Kriege gemacht, Dadurch, dass während des Weltkrieges 1914 bis 1918 die Wohnbautätigkeit in manchen Ländern völlig ins Stocken geraten war, ist der Schein entstanden, als sei die Wohnungsnot an sich eine Kriegserscheinung. In Wirklichkeit war jedoch schon vor dem Kriege in verschiedenen Ländern eine Wohnungsnot vorhanden, und sie wurde nur in den Kriegsjahren durch das Stocken der Wohnbautätigkeit und in den Nachkriegsjahren durch die exorbitante Verteuerung der Baumaterialien so verschärft, dass die öffentlichen Organe dazu Stellung nehmen mussten. Auch in solchen Ländern Europas, in denen sich die Beteiligung der öffentlichen Organe an der Wohnungsfürsorge bisher noch nicht praktisch ausgewirkt hatte, sah man sich jetzt genötigt, diese Arbeit in langsamerem oder schnellerem Tempo in Angriff zu nehmen. In einigen Ländern war schon vor dem Kriege das Vorhandensein einer Wohnungsnot statistisch nachgewieesn worden. Wie sich allerdings später herausstellte, bestand diese auch da, wo man noch nicht dazu gelangt war, statistische Feststellungen über diesen Gegenstand zu machen. Es war sehr logisch, dass man zunächst den Wohnungsvorrat statistisch zu erfassen suchte. Die Feststellung der Zahl der vorhandenen Wohnungen führte aber dann von selbst zu einer kritischen Betrachtung der Qualität dieser Wohnungen. Man machte die Feststellung, dass nicht jeder Raum, der Menschen zum Obdach diente, als «Wohnung» anerkannt werden konnte. Der Begriff «Wohnung» bekam allmählich den Sinn einer Räumlichkeit, an deren Grösse, Einteilung und Einrichtung ganz bestimmte Forderungen zu stellen sind.

So entwickelte sich die Ansicht, dass die statistische, rein zahlenmässige Erfassung des Wohnungsvorrates für die öffentlichen Organe nicht genüge, sondern dass damit eine kritische Stellungnahme zur Qualität der gezählten Wohnungen verbunden sein müsse. Denn nur auf diese Weise könnten sich die Behörden darüber klar werden, in welchem Punkte sie mit der Wohnungsfürsorge einzusetzen hätten und in welchem Punkte sie diese ausschalten könnten.

Wenn die Wohnungsnot der Vorkriegszeit auch nicht die der Nachkriegszeit erreichte, so war sie doch immerhin auch damals vorhanden. Sie bestand quantitativ in den Gemeinden, in denen die Zahl der von der privaten Bautätigkeit errichteten Wohnungen hinter der Zahl der wohnungsuchenden Familien zurückblieb. Sie blieb vielfach deshalb zurück, weil der Mietbetrag, den ein Teil dieser Familien zu zahlen vermochte, die Herstellung von Wohnungen durch Privatunternehmer nicht lohnend erscheinen liess, Qualitativ bestand die Wohnungsnot insofern, als ein Teil der für Wohnungszwecke benutzten Räume den an eine Wohnung zu stellenden Anforderungen nicht oder nicht mehr entsprach.

*

Bald nachdem die Behörden begonnen. hatten, sich an der Beschaffung von Wohnungen kräftig zu beteiligen, machten sie die Erfahrung, dass es sich hierbei ja nicht allein um eine Frage des Wohnungsvorrates handle. Es ist durchaus abzulehnen, dass die Zahl der vorrätigen Wohnungen für die Beurteilung der Wohnungsverhältnisse entscheidend sei. Ein zutreffendes Urteil ist selbst dann noch nicht möglich, wenn die Behörde es verstanden hat, die kritische Uebersicht über den Wohnungsvorrat so auszugestalten, dass eine Unterscheidung zwischen den für den Gebrauch geeigneten und nicht geeigneten Wohnungen stattfindet.

*) Artikel von Heft 2 November 1929 der Zeitschrift „Wohnen und Bauen„ des Internat. Verbandes für Wohnungswesen, Frankfurt a/M.

Denn der Inhalt des Begriffs der Ungeeignetheit einer Wohnung hat sich im Lauf der Zeit wesentlich geändert. Zunächst wurde in mehreren Ländern die Geeignetheit einer Wohnung fast ausschliesslich im Hinblick auf die Hygiene beurteilt. Man sah die öffentliche Fürsorge zur Vorbeugung von Epidemien aufs äuserste erschwert, solange Wohnungen und Wohnungsquartiere nachweisbar die Ursache für deren Verbreitung bildeten, und man stellte sich das Ziel, die Herde ansteckender Krankheiten durch gesunde Wohnungen zu vermindern. Allmählich bekam jedoch in diesen Ländern die Vorstellung von der Geeignetheit und Ungeeignetheit einer Wohnung einen weiteren und tieferen Sinn. Hierbei spielte die individuelle Erziehung der Bewohner zur Reinlichkeit eine Rolle, ebenso die Einwirkung der Wohnung auf die allgemeine Sittlichkeit. Auch ein gewisses Mindestmass von Behaglichkeit und Bequemlichkeit wurde verlangt. So kam man in verschiedenen Ländern allmählich zur Aufstellung gewisser Mindestforderungen an eine als geeignet zu bezeichnende Wohnung: Vorhandensein eines Wohnzimmers, einer separaten Küche, eines Schlafzimmers für die Eltern und separater Schlafzimmer für die Kinder verschiedenen Geschlechts von einem gewissen Alter an. Diese Anforderungen sind noch in voller Entwicklung begriffen und werden sehr stark durch die wachsende Wohnungskultur beeinflusst. Je höher sie sind, desto mehr wird es als unzureichend empfunden, wenn für grössere Familien nur ein Wohnzimmer vorhanden ist; denn unter diesen Verhältnissen wird die Befriedigung individueller Bedürfnisse, besonders auch die intellektuelle Tätigkeit, Lesen und Studieren, erschwert, und es tritt das Verlangen nach weiteren Räumlichkeiten ausser Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche auf.

Doch in diesem Aufsatz wollen wir uns nicht mit der Befriedigung dieser weitergehenden Bedürfnisse befassen, sondern uns auf die Erörterung der Mindestforderungen beschränken, wie sie schon Jahrzehnte vor dem Kriege erhoben wurden. Wie schon erwähnt, erstrecken sich diese Mindestforderungen auf das Vorhandensein eines Wohnzimmers, einer Küche und einer der Grösse der Familie entsprechenden Anzahl von Schlafzimmern.

Die Anerkennung dieser Mindestforderungen führt ganz von selbst dazu, das Mietproblem in seiner Bedeutung für die öffentliche Wohnungsfürsorge zu würdigen.

Schon lange vor dem Weltkriege hatte es sich gezeigt, dass die Herstellung geeigneter Wohnungen durch Privatunternehmer oder durch die Behörden nicht besagte, dass diese Wohnungen auch von dem Teil der Bevölkerung benutzt würden, an den bei der Wohnbautätigkeit zuerst gedacht war. Es zeigte sich, dass eine ganze Anzahl von Familien ihre durchaus ungeeigneten Wohnungen nicht verliess, um die zur Verfügung stehenden besseren Wohnungen zu beziehen. Diese Seite der Wohnungsfrage wurde bei den ersten Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse gar nicht oder nur ganz ungenügend beachtet. In der internationalen Wohnungsliteratur blieb lange Zeit die Auffassung geltend oder doch vorherrschend, dass die Wohnungsfrage durch die Schaffung eines ausreichenden Vorrates von geeigneten Wohnungen gelöst werden könne. Sobald brauchbare Wohnungen in genügender Anzahl vorhanden seien, würden die minderwertigen verlassen werden. Diese Auffassung beruhte auf Glauben und Hoffnung; doch weder Glaube noch Hoffnung hat sich hierbei bewährt, sondern die Erfahrung hat gezeigt, dass selbst bei ausreichendem Angebot angemessener Wohnungen eine Anzahl von Familien in den ungeeigneten Wohnungen blieb.

Die Miete dieser ungeeigneten Wohnungen stand manchmal in gar keinem Verhältnis zu ihrem wirtschaftlichen Wert, und ihr Ertrag für den Hausbesitzer war zuweilen prozentual viel höher als der von besseren Wohnungen. Dennoch war in der Regel die Miete für diese ungeeigneten Wohnungen bedeutend niedriger als die der besseren Wohnungen.

Mit der Herstellung angemessener Wohnungen durch die Behörden selbst, durch Staat und Gemeinden, oder durch deren Förderung entstand der Begriff der rentierlichen Miete. Sie soll die Verzinsung und Amortisation des Baukapitals sowie die Instandhaltung der Wohnung ermöglichen. Bei den von privaten Unternehmern hergestellten Wohnungen muss die Miete ausserdem noch einen Profit des Hausbesitzers enthalten. Es könnte daher angenommen werden, dass die Miete bei den auf gemeinnütziger Grundlage errichteten Wohnungen niedriger liegt als bei den Privatbauten. Einige Wohnungsreformer glaubten, dass diese Differenz genügen würde, um die Mieten der direkt oder indirekt aus öffentlichen Mitteln hergestellten Wohnungen so niedrig festzusetzen, dass sie auch von den bisherigen Bewohnern minderwertiger Quartiere bezahlt werden könnten. Diese Wohnungsreformer befürworteten, dass die Behörden den Zinsfuss für das geliehene Baukapital ebenso niedrig halten sollten wie die Anleihen des Staates, also wesentlich niedriger als den üblichen Hypothekenzinsfuss. Die Amortisation sollte auf 50 Jahre oder auf eine längere Frist verteilt werden, da die Wohnung auch nach 50 Jahren noch einen gewissen Wert haben würde. Diese Vorschläge zur Niedrighaltung der rentierlichen Miete wurden in verschiedenen Ländern auf verschiedene Weise verwirklicht.

Es ergab sich jedoch, dass alle diese Bestrebungen nicht dazu führten, die rentierlichen Mieten angemessener Wohnungen, die direkt oder indirekt von den Behörden gebaut wurden, auf das niedrige Niveau der Mieten der vorhandenen minderwertigen Wohnungen zu bringen.

In diesem Zusammenhang entstand das Problem der Erziehung zu besseren Wohnsitten.

Die Untersuchung der Lebensverhältnisse von Bewohnern ungeeigneter Wohnungen stellte fest, dass ein Teil dieser Familien durchaus in der Lage war, einen Mietbetrag aufzubringen, der der rentierlichen Miete angemessener Wohnungen entsprach. Man organisierte die Wohnungsinspektion, die ausser anderen Aufgaben auch die übernahm, die in ungeeigneten Wohnungen untergebrachten Familien zu der Auffassung zu erziehen, dass die Ausgabe einer höheren Miete für eine bessere Wohnung in ihrem eigenen Interesse liege, im Interesse ihrer gesellschaftlichen Stellung, im Interesse der körperlichen und geistigen Erziehung ihrer Kinder, im Interesse des Wohlbefindens der Eltern und der ganzen Familie. Diese erzieherischen Bemühungen der Wohnungsinspektion waren erfolgreich.

Die Fälle waren gar nicht selten, in denen es sich herausstellte, dass gerade die Familien, die besonders hartnäckig an den schlechten Wohnungen festhielten, einen viel geringeren Teil des Familieneinkommens für Miete ausgaben als andere Familien der gleichen gesellschaftlichen Gruppe für die rentierliche Miete weit besserer Wohnungen. Das Studium der Einnahmen und Ausgaben von Arbeiterfamilien führte zu der Annahme, dass Arbeiterfamilien, die den Vorteil einer guten Wohnung zu schätzen wissen, ungefähr ein Sechstel bis ein Fünftel ihres regelmässigen Familieneinkommens dafür aufwenden können. Die erzieherische Wirkung der Wohnungsinspektion bewirkte dann in vielen Fällen, dass das Lebensniveau der Familien, die aus den minderwertigen in bessere Wohnungen übergesiedelt waren, so aufgehoben wurde, dass sich die Mehrausgabe einer höheren Miete richtig bezahlt machte.

Aber der Wohnungsinspektion werden noch andere Aufgaben gestellt als die hier angegebene. Sie hat auch die Art der Bewohnung, die Wohnsitten, zu überwachen und wo nötig auf deren Verbesserung einzuwirken.

In einigen Städten Hollands wird die Wohnungsinspektion mit der Einnahme der Miete betraut. Dadurch werden die Inspektorinnen (die Wohnungsinspektion wird allgemein Frauen anvertraut) mit allen Familien in amtlichen Kontakt gebracht. Wo die Inspektorinnen nicht mit der Mieteinnahme beauftragt sind, werden sie ihre Bemühungen nur einem Teil der Familien zu widmen haben, und die Grösse dieses Teils wird möglicherweise in verschiedenen Wohnkomplexen verschieden sein.

Wo die Wohnungsinspektion besteht, namentlich in England und in Holland, hat sie sich als ein notwendiges Element in der behördlichen Wohnungsfürsorge erwiesen.

(Schluss folgt).