Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 6 (1931)

Heft: 3

Artikel: Hypothekarzins und Mietzins

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100607

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: 15.07.2025

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

Wohnungen bestehen. Gegenwärtig zählt man im Departement der Seine 112 und in Seine et Oise 45.

Alle mit Ausnahme von 1 oder 2 Genossenschaften erstellen Kleinhäuser, die in den Besitz der Genossenschafter übergehen. Es ist dies nicht nur wiederum ein Zeichen eines stark ausgeprägten Individualismus, es kommt darin auch eine von der französischen Gesetzgebung gewissenhaft verfolgte Politik zum Ausdruck. Die Zusammensetzung der Genossenschaften ist verschieden. Es hat solche, bei denen die Genossenschafter verschiedenen wie auch gleichgearteten Berufen angehören. Zu den letzteren gehören: Les Habitations à bon marché du Métropolitain; La Maisonnette des Téléphones; La Société d'habitation du personal titulaire de la Banque de France etc.

Nehmen wir als Beispiel eine der ältesten und bedeutendsten Genossenschaften «l'Habitation Moderne», eine Baugenossenschaft zur Erstellung billiger Wohnungen des Personals der Stadt Paris, des Departement de la Seine, der Communes suburbaines und der angeschlossenen Berufe wie Octroi und der Assistance Publique. Diese Genossenschaft wurde 1905 mit dem bescheidenen Kapital von 20 000.— Fr. gegründet. Heute hat sie ein gezeichnetes Kapital von 13,5 Millionen Franken, von denen mehr als 11 Millionen von den Genossenschaftern gezeichnet wurden. Die Genossenschaft begnügt sich heute noch damit, den Mitgliedern Eigenhäuser zu verschaffen. In den verschiedenen Gemeinden um Paris herum in einem Radius von 30 Kilometern hat sie schon 1224 Bauten erstellt. Mehr als 800 Kleinhäuser befinden sich im Bau und zahlreiche andere sind projektiert. — Dieses glückliche Resultat konnte erreicht werden dank der tätigen Mithilfe nicht nur der Genossenschafter, besonders auch der Leihorganismus wie der Caisse des Dépots et Consignation, Caisse d'Epargne de Paris und vor allem Caisse Nationale des Retraites. Bis zum 1. Januar 1930 hatte diese schon 37 Millionen vorgeschossen, die schon wieder bis zu 2,7 Millionen zurückbezahlt sind. Der Rest muss bis zum September 1954 den Geldgebern wieder zur Verfügung gestellt werden. Die Genossenschafter erhalten für ihre Aktien 2,5% Zins.

Trotz dieses ermutigenden Beispiels bleibt die Tatsache doch bestehen, dass das französische Baugenossenschaftswesen in seinen Leistungen bis heute hinter anderen Ländern zurückbleiben musste. Der im französischen Volke steckende Individualismus erschwert die Aktivierung von Gemeinschaftsaktionen. Es muss jedoch anerkannt bleiben, dass gerade in letzter Zeit die genossenschaftliche Bewegung im allgemeinen eine Neubelebung erfährt. Es darf die berechtigte Hoffnung ausgesprochen werden, dass auch in Frankreich die Kräfte immer mehr an Boden gewinnen werden, die im Genossenschaftsprinzip das einzige heute noch mögliche Lebensprinzip sehen. —

Hypothekarzins und Mietzins

K. St. Zur Frage: Hypothekarzins und Mietzins, die naturgemäss die Gemüter der Mieterschaft stark beschäftigt, hat auch der Vorstand der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform Stellung genommen. Er wurde veranlasst dazu einerseits durch die strikte Forderung auf Abbau der Mietzinse, die seitens der Mieterschaft nicht nur der Privat-, sondern auch der genossenschaftlichen Wohnung erhoben wurde, anderseits durch die zögernde Haltung, die offenbar auf Seite der Hausbesitzer eingenommen wird. Bei gründlicher Beratung der Frage, ob die Reduktion des Hypothekarzinses sich auf den Mietzins auswirken soll, hat der Vorstand des genannten Verbandes zunächst erkennen müssen, dass die Beantwortung dieser Fragen verschieden ist, je nachdem Wohnbauten auf spekulativer oder auf gemeinnützig-genossenschaftlicher Grundlage erstellt und vermietet werden. Die erstgenannten begnügen sich in der Regel nicht mit einer den Erstellungs- oder Uebernahmekosten entsprechenden bescheidenen Verzinsung des Eigenkapitals, eine Liegenschaft wird vielmehr für einen privaten, spekulativen Käufer erst interessant, wenn eine recht ansehnliche Verzinsung der Eigenkapitalien resultiert. Anders dagegen die gemeinnützig-genossenchaftlichen Bauten. Schon die Vorschriften der letzten Geldgeber, Gemeinden und Städte, sorgen in der Regel dafür, dass nur eine bescheidene Verzinsung angesetzt werden darf. Nicht einmal diese Verzinsung wird aber in der Regel erreicht, weil das Bestreben der Mieterschaft möglichst billige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, eine äusserst knappe Berechnung der Mieten erfordert. So ist es zu erklären, dass die Mieten der Genossenschaftsbauten auch bei gutem innern Ausbau schon um ein ganz bedeutendes unter dem Durchschnitt der übrigen Mieten stehen, dass aber auch eine Verzinsung des genannten Anlagekapitals mit weniger als 7% die Regel darstellt. Da nun die Reduktion der Hypothekarzinse in der grossen Mehrzahl der Fälle auch nur einen Teil der ersten Hypotheken betreffen und insbesondere die Stadt Zürich wohl den Zinsfuss für ihre Darlehen in verdankenswerter Weise herabgesetzt hat, dagegen die Annuitäten ausdrücklich auf der gleichen Höhe belassen hat, so wird im gesamten Betrieb der genossenschaftlichen Bauten eine nur sehr bescheidene Reduktion eintreten.

Es entsteht daher überhaupt die Frage, ob diese Reduktion sich ohne weiteres in einer Senkung der Mietzinse in Genossenschaftsbauten auswirken kann und darf. Im Interesse der Mieterschaft liegt es, wenn das Sozial-Kapital gestärkt und wenn dadurch auch die von ihnen selbst der Genossenschaft zur Verfügung gestellten Mittel mit grösserer Sicherheit ausgestattet werden. Das kann nur durch Stärkung der Reserven, des Amortisations- und des Reservefonds geschehen. Es ist der Mieterschaft ohne Zweifel mehr gedient, wenn sie, bei bereits vorteilhaftem Mietverhältnis, die Gewissheit erhält, dass auch ihre eigenen Mittel je länger je mehr sichergestellt werden, als wenn sie vielleicht pro Jahr einige wenige Franken an der Miete einsparen kann. Sie bekommt dann ihre genossenschaftlichen Bauten immer fester in die Hände und wird sie auch durch allfällige Krisen-Zeiten hindurch halten können, was ohne eine genügende Sicherung offenbar schwer halten dürfte. Damit aber dient sie nicht nur dem Gedanken des genossenschaftlichen Bauens, sondern auch ihren eigenen vollberechtigten Mieterinteressen, da die heute bescheidenen Mietzinse der genossenschaftlichen Bauten bei notwendig werdenden Handänderungen und nach Ueberwindung einer für die Genossenschaft gefährlichen Krise sich offenbar sofort den übrigen Ansätzen angleichen würden, und da ausserdem eine Erschütterung des genossenschaftlichen Gedankens auf Jahrzehnte hinaus sich sehr unliebsam bemerkbar machen würde.

Der Vorstand der Sektion Zürich ist daher einstimmig der Meinung, es sei vorsichtige genossenschaftliche Politik, wenn die Reduktion der Hypothekarzinse vor allem dazu benützt werde, die Reserve der einzelnen Genossenschaften zu stärken, die bisherigen bescheidenen Mietzinse zu garantieren und das Eigenkapital der Mieter auf diese Weise rascher sicherzustellen. Er gibt den Mietern der Genossenschaftsbauten zu bedenken, dass das Wohlergehen der ganzen Genossenschaft auch das ihrige ist und zugleich für die finanzielle Sicherheit bedeutet, dass gegen diese Sicherheit aber der geringe Mietzinsabschlag kaum ins Gewicht fällt. Den Vorständen der Baugenossenschaften legt er nahe, durch gründliche Aufklärung der Mieterschaft die oben skizzierten Gedankengänge genehm zu machen und im übrigen sich der Pflicht einer nach wie vor sorgfältigsten Finanzgebahrung bewusst zu bleiben. Reduktionen der Mietzinse aus Rücksicht auf bedrängte Verhältnisse sich gleichwohl empfehlen, hält er es für angebracht, dass bei der Mieterschaft auf den durchaus provisorischen Charakter solcher Massnahmen hingewiesen und wenn möglich ein Ausgleich durch möglichste Vermehrung der Eigenkapitalien gesucht werden sollte. Zusammenfassend ist er

der festen Ueberzeugung, dass die momentane Erleichterung in den Zinssätzen von den Genossenschaften in dieser oder jener Form zur Stärkung des Genossenschafts-Haushaltes und zu seiner innern Festigung benützt werden sollte im Interesse sowohl der Mieterschaft als auch der Baugenossenschafts-Bewegung als Ganzem.

Die Arbeit in der Küche

Von E. Mettler, Haushaltungslehrerin, Zürich

Vergleichen wir die Räume früherer Wohnbauten mit solchen der Neuzeit, so ist es ganz offensichtlich, dass früher andere Grundsätze für deren Einrichtung galten. Zum Teil mag es auch Gleichgültigkeit oder Vernachlässigung von Zielfragen gewesen sein, die besonders wenig zugängliche Räume, wie die Küche, stiefmütterlich behandelten. Nicht jedermann sind wohl die sog. Alkoven bekannt, nach allen Seiten abgeschlossene Räume, die von keiner der vier Seiten direktes Licht erhalten. Sie sind gezwungen, es indirekt durch eine Lucke, ein Fenster oder durch die Türe aus einem Nebenraum zu beziehen. Bei Gebrauch sind sie ständig auf künstliches Licht angewiesen und zufolge schlechter Belichtung und Lüftung direkt als ungesund zu bezeichnen. Sie sind in alten Stadtteilen noch heute zu finden. —

Andern Orts prangen die Küchen in respektabler Grösse. Letztere galt häufig als Grundbedingung für eine günstige Bewertung: die schöne, geräumige Küche. Doch so wie gegen ihre Grösse ist man heute auch gegen andere ihrer frühern Qualitäten eingestellt: gegen umständliche Möblierung, ungünstige Raumverteilung, gegen die offene Geräte- und Geschirraufbewahrung und gegen alle natürlichen Folgen derselben. —

Die Ursache zur heutigen Auffassung liegt in der einfachen Besinnung, dass der Haushalt nicht nur ein Heim mit einer Anzahl selbstverständlicher Werte ist, sondern vor allem die Arbeitsstätte, die Werkstatt, in der sie stets von neuem wieder erarbeitet werden müssen. Wie sie beschaffen ist, ist somit nicht gleichgültig. Galt der Haushalt früher als eine Schraube ohne Ende, so weiss man heute, dass hiefür nicht nur die häusliche Arbeitslast allein verantwortlich gemacht werden muss. Ein grosser Teil unnötiger Mühen entfällt auf unzweckmässige Wohnungslagen und Wohnungseinrichtungen, sowie auf unzweckmässige Arbeitsmethoden, als der besonderen und beeinflussbaren Leistung der häuslich Arbeitenden. Zum Mindesten in zwei Richtungen besteht daher die Möglichkeit der Korrektur. —

Die Küchen sind in der Regel kein hervorragender Schmuck für die Vorderfront des Hauses, werden daher zumeist auch nicht auf ihr angebracht. Je nach der Lage des Hauses kann sie zum Vor- oder Nachteil der Küche ausschlagen. Die geeignetste Lage wäre Norden und Nordosten. Kommt dagegen Süden oder Südosten in Frage, so kann in Verbindung mit stark raumheizenden Kochgelegenheiten der Gebrauch einer solchen Küche im Sommer zu einer wahren Marter werden. Temperaturen bis zu 40 Grad R. sind nicht selten. Sie veranlassen rascher zu Ermüdung und setzen die Arbeitsfähigkeit herab.

In der Bewertung einer Küche entscheidet über ihre Grösse die Frage nach den Wegstrecken, die sie im Verlaufe der Arbeit nötig macht. In der Erledigung von Kommissionen spielt die Tatsache, dass ein Geschäft einige Minuten weiter von einem andern entfernt ist, eine ausschlaggebende Rolle. Man ist geneigt, diesen zeitlichen Unterschied in die Wagschale zu werfen, Andrerseits verschleudert man in der Hausarbeit ohne Murren Zeit und Kraft, weil es scheinbar nicht anders geht. Einfache Berechnungen geben da sehr aufschlussreiche Bilder:

Zwei Küchen seien verschieden gross, die eine 2.50 mal 3.50 m, die andere 3 mal 5.25 m. In beiden ist alles nötige untergebracht, beide werden von einer Person bedient. Eine dritte Küche zu gleichen Möblierungs- und Bedienungsbedingungen sei 3.50 mal 6.02 m.

Die Wegstrecken, die sich während der Erledigung der Arbeit ergeben, richten sich nach drei Gesichtspunkten:

1. Nach der Grösse der Küche, Luftlinie gerechnet.

2. Nach der Art der Möblierung, welche die Wegstrekken durch notwendige Umwege vergrössern kann.

3. Nach der Arbeitsmethode, die sich mehr oder weniger auf die Zweckmässigkeiten und Unzulänglichkeiten einzustellen weiss; nach dem Grad der Konzentration, die Vergesslichkeit veranlasst oder ausschaltet. —

Je nach den mehr oder weniger günstigen Bedingungen kann nun am einen Ort eine Arbeit mit 400, am andern mit 100 Schritten erledigt werden. Wird jeder Schritt normalerweise zu 60 cm berechnet, so ergibt sich zwischen beiden Arbeitsleistungen ein Unterschied von 300 Schritten, oder 180 Meter. Elf solcher Leistungen ergeben bereits einen Verlust von 2000 m oder 2 km oder 25 Minuten.

Solche unnötigen Gänge verursachen auch andere Mängel. Aufräumungsarbeiten lassen sich neben der Hauptarbeit viel weniger leicht ausführen, somit verbleibt leichter die ganze Leistung der Zeit nach der Mahlzeit. Bei kurzen Wegstrecken bleibt der Herd auch bei allerlei Nebenarbeiten stets unter Aufsicht, das Aufbewahren der Geräte vollzieht sich fast von selbst. Der Zeitverbrauch für die Aufräumungsarbeiten lässt sich so leicht um die Hälfte herabsetzen, die dafür nötige Zeit zugleich auch neben der Hauptarbeit unterbringen, wodurch weitere Verkürzung der Gesamtarbeitszeit entsteht. Je mehr sich also die notwendige Bewegung auf einen kleinen Raum konzentriert, je leichter lassen sich Haupt- und Nebenarbeiten ineinander hineinschieben.

Die beste Einteilung der Arbeitsstellen besteht darin, sie den häufigsten Arbeitsvorgängen anzupassen und an einer Reihenfolge an einer Wand oder in einer gebrochen anzubringen. Z. B. Herd — Arbeitstisch — Abtropfbrett — Schüttstein — Zwischentisch — Schrank. — Die Geräte werden möglichst dort aufbewahrt, wo sie am meisten gebraucht werden, zum Teil über dem Herd, im Arbeitstisch etc. Die Berechnung betreffend die Aufbewahrung muss sich nach dem Vorsatz richten, mit möglichst wenig Griffen und wenig und kurzen Gängen alles bei der Hand zu haben, um sich so wenig als möglich von der Stelle bewegen zu müssen. Ist dies erreicht, so ergibt sich eine äusserst sympatische Wirkung: Das Kochen als Hauptarbeit lässt sich möglichst an einem Stück erledigen. Die Folge davon ist eine wesentlich andere, als wenn die gesamte Küchenarbeit in eine Unzahl von Detailleistungen zerfällt. Man erhält viel weniger Anlass zu Vergesslichkeit, zu Ablenkung, zu Zeitverlusten, man gewinnt mehr Uebung in Konzentration, mehr Erfahrungsmöglichkeit, mehr Gelegenheit zu beobachten, zu prüfen, zur Pflege der Arbeit im allgemeinen. Somit entsteht auch ein anderer Gewinn daraus, der über den besonderen Zweck weit hinaus geht. Die Arbeit vermag rückwirkend auf die Persönlichkeit zu wirken, was bei der arg zerstückelten Arbeit weit weniger der Fall ist. Diese raubt Kräfte, erstere gibt Werte. Diese veranlasst eine höchst unproduktive Geschäftigkeit, die einen ganz merkwürdigen Gegensatz zu der Ruhe und Getragenheit bildet, die sich aus der andern Anordnung ergibt. Erst nach Vergleichen zwischen beiden Systemen merkt man, welchen störenden Einfluss das stete sich Bewegen auf den Ablauf der Arbeit besitzt.

Es ist eine alte Tatsache, dass das Gehen und Stehen im Hause mehr ermüdet, als im Freien auf natürlichem Boden. Einheitliche Erfahrungen werden aber deshalb hierüber nicht gemacht, weil die Ermüdung auch von andern Faktoren abhängig ist, so vor allem von unzweckmässigen Schuhen, vom Tragen von Strumpfbändern, von unzweckmässiger Kleidung. Absatzlose, haltlose Schuhe führen besonders rasch zu Ermüdung.

Die Benützung der Küche sollte für die Hausfrau stets Problem sein. Aus der einfachen Frage: Wie erreiche ich in aller Arbeit die kürzesten Wegstrecken? ergeben sich in Anpassung an die montierten Zuleitungen die verschiedensten Möglichkeiten, etwas Zweckmässiges anzuordnen. In seltenen Fällen wird ein günstiger Ausgleich unmöglich sein.