

Die Senkung der Mieten bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Deutschland

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **7 (1932)**

Heft 8

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100740>

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.

Die Kehrichtverbrennungsanstalt in Zürich

Von Ewald Classen, Zürich

Wer Zürich kennt, der kennt auch die verzinkten Eimer, die an zwei Tagen jeder Woche mehr oder weniger gerade ausgerichtet auf den Trottoirs vor den Häusern stehen. Sie warten dort auf den städtischen Arbeiter, der ihren Inhalt mit kühnem Schwunge einem von Pferden oder motorisch gezogenen Sammelwagen der Kehrichtverbrennungsanstalt anvertraut. Die Frage was nun weiter geschieht glaubt jeder Zürcher beantwortet zu haben wenn er sagt, dass dieser Unrat unter Dampfkesseln verbrannt und elektrische Kraft dadurch gewonnen werde. Diese Auskunft ist nicht ganz unrichtig, aber so unvollständig, dass es sich wohl lohnt unsern Lesern durch den heutigen Artikel einen kleinen Begriff von den Arbeitsvorgängen und Leistungen dieser Kehrichtverbrennungsanlage zu vermitteln die zu den modernsten und zweckmässigsten ihrer Art in Europa gehört.

Wer den Inhalt eines gefüllten Mülleimers einmal betrachtet hat, wird finden, dass er zum grossen Teil aus Gemüse- und Kartoffelrückständen besteht, die wohl noch nie als besonders wertvolles Brennmaterial gegolten haben. Neben Rückständen aus der Heizung, Holzstücken und Papier, findet man in jedem Eimer auch einen verhältnismässig hohen Prozentsatz an Material, das auch für den besten Ofen völlig unverdaulich ist. Da sind ausser Scherben vor allen Dingen Nägel, Konservendosen, Blechschachteln etc. zu nennen.

Wie dieses Material ausgesondert wird bevor der Müll in die Verbrennungsanlage gelangt, werden wir weiter unten hören.

Sobald die Transportwagen im Hof der Verbrennungsanstalt eingetroffen sind, werden dieselben maschinell entleert. Jeder dieser Transportwagen, ob er mit Pferden oder motorisch angetrieben ist, besteht aus drei Einzelteilen, den sogenannten Segmenten. Diese Einzelteile werden eines nach dem andern durch einen Kran hochgehoben und in einen eisernen grossen Blechbehälter, den sogenannten Bunker geschüttet (Bild 2). Von dort wandert dieser Kehricht in grosse Mischtrommeln, welche ihn nicht nur intensiv durcheinander mischen, sondern ihm auch mit Hilfe von starken Spezialmagneten alle Eisenteile, Konservbüchsen etc. entziehen (Bild 3).

Dieser gleichmässig durchgemischte nunmehr von allen Eisenteilen befreite Müll wird den Verbrennungsöfen zugeführt, deren heisse Heizgase unter die unmittelbar angeschlossenen Dampfkessel strömen. Nach der Verbrennung bleibt Schlacke übrig, welche abgekühlt, gemahlen und durch Siebe von verschiedener Feinheit sortiert wird. Sie findet Absatz bei Kunststeinfabriken und bei der Stadtverwaltung Zürich selbst.

Der Dampf, welcher unter den Kesseln erzeugt worden ist, findet doppelte Verwendung einmal dadurch, dass er in Dampfturbinen geleitet wird und so Elektrizität erzeugt. Andernteils aber dadurch, dass er in Rohrleitungen weiter wandert und während der kalten Jahreszeit zur Beheizung grösserer Gebäudekomplexe der SBB und von über 100 Wohnungen der Gem. Baugenossenschaft Röntgenhof benützt wird. Eine Ansicht der Fernheizstation und der Rohrleitung finden unsere Leser im Bild 4 und 5. Im Sommer ist der Bedarf an Heizrampf natürlicherweise sehr klein. Nun ist aber während dieser Jahreszeit der Müll infolge seiner Durchsetzung mit Gemüse- und Obstabfällen von wesentlich geringerer Heizkraft, als im Winter. Infolgedessen fällt auch während dieser Zeit die täglich erzeugte Dampfmenge automatisch, so sehr, dass sie gerade für den eigenen elektrischen Bedarf der Anstalt genügt.

Um die Belästigung der Umgebung durch Rauch und Flugasche nach Möglichkeit zu verhindern, ist zwischen Kesselanlage und Schornstein ein sogenannter Elektro-Filter eingebaut worden, der die abziehenden Rauchgase reinigt. Dem hohen Schornstein entweichen also keine schwarzen Schwaden, sondern auch bei strengstem Betrieb nur ein leichter gelblich gefärbter Rauch. Interessant ist die Tatsache, dass dieser Elektro-Filter in der Betriebsstunde die Menge von 100—150 kg Staub absondert, die sonst in der nähern Umgebung allerdings fein verteilt niederfallen würden. Die Wichtigkeit der ganzen Anlage beleuchtet die Tatsache, dass im 24-Stunden-Betrieb über 500 Tonnen Müll hygienisch einwandfrei verarbeitet werden können. Die Wegschaffung und Ablagerung eines derartigen Quantum Kehrlicht macht aber andern Städten von der Grösse Zürichs, die eine solche Einrichtung nicht besitzen, viel Kopfzerbrechen und grosse Ausgaben.

Die Senkung der Mieten bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Deutschland

In Heft 7 des Jahrganges 1952 der «Zeitschrift für Wohnungswesen» gibt der Verbandsdirektor des Hauptverbandes deutscher Baugenossenschaften, Oberregierungsrat a. D. Dr. Weber, einen mit Tabellen versehenen Ueberblick über die wirtschaftlichen Auswirkungen, welche die durch die verschiedenen Notverordnungen hervorgerufene Einkommenschrumpfung aller Bevölkerungskreise und die erleichterten Kündigungsvorschriften auf die im Hauptverband vereinigten Wohnungsunternehmen gehabt haben. Zugrunde gelegt ist eine Umfrage, die im Februar dieses Jahres bei den diesem angeschlossenen rund 5000 Bauvereinigungen mittels eines Fragebogens veranstaltet und von 1646 gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit einem Wohnbesitz von 563558 Wohnungen beantwortet worden ist.

Danach standen leer? Anfang August 1951 0,4 Proz. der Wohnungen, Anfang September 1951 0,5 Proz. der Wohnungen, Anfang November 1951 0,8 Proz. der Wohnungen, am 31. Dezember 1951 rund 1,0 Proz. der Wohnungen. Am 31. Januar 1952 hatte sich der Leerbestand um 200 Wohnungen auf 5985 erhöht. Die Kurve der leerstehenden Wohnungen zeigt also eine langsame, aber stetige Steigerung.

Die Kündigungen beliefen sich: im August 1951 auf 0,4 Proz. der gezählten Wohnungen, im September 1951 auf 0,65 Proz. der gezählten Wohnungen, im Oktober 1951 auf 0,7 Proz.

der gezählten Wohnungen, im Dezember 1951 auf 1,8 Proz. der gezählten Wohnungen.

Im Januar 1952 stellten sie sich noch auf rund 0,6 Proz. der gezählten Wohnungen, zeigten also einen nennenswerten Rückgang. Aus diesen Zahlen ergibt sich, dass die Kündigungsvorschriften der vierten Notverordnung sich bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht so nachteilig ausgewirkt haben wie beim privaten Neuhausbesitz. Die Gründe dafür sind darin zu suchen, dass der Wohnungsbesitz der ersteren zum grössten Teil aus kleinen oder kleineren Wohnungen besteht und die Mietverträge im allgemeinen kurzfristig kündbar sind, so dass die erleichterte Kündigung für sie ohne grosse Bedeutung war.

Eine weitere Tabelle zeigt die Mietrückstände. Da in der ersten Hälfte des Jahres 1951 so gut wie gar keine Mietrückstände zu verzeichnen waren, ist, auf das gesamte Jahresmiet-soll berechnet, ein Rückstand von 2,50 Proz. festgestellt worden. Auf das Dezembermiet-soll allein ist aber ein Mietrückstand von 7,69 Proz. und auf das Mietsoll vom Januar 1951 sogar von 8,92 Proz. berechnet worden. Die Rückstände zeigen also bereits eine nicht unbedenkliche Höhe.

Endlich werden in drei Tabellen die Auswirkungen der Mietsenkung auf die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gezeigt. Die durchschnittliche Senkung beträgt bei den Alt-

wohnungen rund 5,2 Proz., bei den Neuwohnungen rund 7 Proz. Bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden also die Durchschnittssätze von 7,7 Proz. bei Altwohnungen und 11 Proz. bei Neuwohnungen nicht erreicht. Die Einkommensschumpfung ist aber wesentlich grösser als die Mietsenkung, so dass also hier das Missverhältnis von Miete

und Einkommen in verschärfter Masse in Erscheinung treten und zu noch grösseren Schwierigkeiten in der Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnraumes führen muss, wenn nicht bald von Staatsseite die erforderlichen Gegenmassnahmen getroffen werden.

« Rheinische Blätter für Wohnungswesen ».

Ein Index der Baukosten für Zürich

Die Höhe der Baukosten beschäftigt seit der Kriegszeit, insbesondere seit 1920 alle Welt. Während aber eine grosse Zahl von Ländern mit ihrem Index der Kosten der Lebenshaltung die Höhe der Kleinhandelspreise festzustellen versucht, verfügen nur wenige Stellen — Städte — über einen Index der Baukosten. In der Schweiz stellt das Statistische Amt der Stadt Bern seit 1918 einen solchen Index auf; in Basel ist von 1915—19 eine Berechnung der Baukosten erfolgt, und dann haben noch ein halbes Dutzend europäischer Städte Baukostenindexe errechnen lassen.

Und nun legt das Statistische Amt der Stadt Zürich einen eigenen Index der Baukosten vor (Statistik der Stadt Zürich, Heft 58) und erwirbt sich damit unleugbare Verdienste. Die Erstellung eines solchen Indexes erheischt ausserordentlich viel Zusammenarbeit zwischen Baufachleuten und Statistischem Amt, und so darf man sich nicht wundern, dass die Anfänge der Vorarbeiten noch in die Zeit 1920 zurückgehen, da Dr. H. Thomann dem Statistischen Amt vorstand. Sie wurden dann von Dr. Brüsche weitergeführt, und Dr. Senti hat die Arbeit nun zu Ende gebracht.

Man kann die Bewegung der Baukosten auf verschiedene Arten verfolgen, entweder durch Ermittlung der Kosten einer bestimmten Gebäudeart auf den Kubikmeter umbauten Raumes, oder man wählt ein bestimmtes, als typisch anzusehendes Bauobjekt und stellt dessen Baukosten für eine Reihe von Zeitabständen fest. Das Statistische Amt hat sich zum zweiten Verfahren entschlossen und damit das Prinzip des gleichbleibenden Verbrauches angewendet. Sein Index gilt für ein Mehrfamilienhaus; die Baukostenbewegung von Geschäftshäusern, Fabriken wird durch diesen neuen Index nicht dargestellt. Es interessiert wohl, zu erfahren, dass der den Berechnungen zugrunde liegende Wohnhaustypus das Haus Schaffhauserstrasse 105 bildet, das zur « Birkenhof »-Kolonie gehört und 1925/26 von der Stadt erstellt wurde: ein Doppelmehrfamilienhaus mit acht Dreizimmerwohnungen und mittlerer, für stadtzürcherische Verhältnisse üblicher Ausstattung: eigene Küche und eigenes Badezimmer mit W. C., Ofenheizung, elektrischem Licht, Gasherd, Warmwasserversorgung für Küche und Badzimmer, Keller- und Win-

denanteil und gemeinsamer Waschküche mit Waschzentrifuge. Der für dieses Haus errechnete Index dürfte für die Wohnbaukosten-Entwicklung der Miethäuser überhaupt Geltung haben.

Für dieses Haus haben nun 100 von 150 angefragten Firmen Preisangaben geliefert, davon 76 für 15 Jahre. Insgesamt lagen 1123 « Offerten » vor, für die rund 15 000 Einzelpositionen durchgerechnet werden mussten. Hernach blieb dem Statistischen Amt eine Unsumme von Kontroll- und Rechnungsarbeit. Schliesslich wurde die Gesamtaussumme ermittelt, und zwar in methodisch wohlüberlegter Art. Die Baukosten für 1914 wurden hernach = 100 gesetzt und danach eben die Indexziffer für die Jahre 1920—1931 berechnet. Die absolute Summe der Baukosten ist völlig nebensächlicher Art; von Bedeutung sind lediglich die Verhältnis-, d. h. die Indexzahlen. Und nun die Ergebnisse:

1914	100		32.62
1920	248,8	148,8	81.24
1922	200,6	— 11,9	65.24
1924	182,1	— 3,2	59.40
1926	166,7	— 3,5	54.50
1928	161,1	— 1,0	52.47
1930	154,0	— 2,6	50.59
1931	149,9	— 2,7	49.08

Was heisst das? Von 1914 bis 1920 eine Baukostenteuerung von rund 150 Prozent, seither ein Rückgang, und 1931 noch eine Teuerung von rund 50 Prozent. — Von besonderem Interesse ist nun noch der Preisverlauf der einzelnen Arbeitsgattungen. Die Teuerung beträgt gegen 1914 für den Rohbau 47 Prozent, den Ausbau 55 Prozent, die übrigen Kosten 39 Prozent (Architektenhonorar, Bauzinsen, Gebühren).

Maurer- und Kanalisationsarbeiten	46,6
Kunststeinarbeit	54,1
Zimmerarbeit	41,1
Spenglerarbeit	80,2

Der Int. Verband für Wohnungswesen (Sitz Frankfurt a. M.) auf seiner Studienreise durch die Schweiz

Die Gäste in Basel

