

# Einseitige Bautätigkeit

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **16 (1941)**

Heft 1

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101311>

## **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.

liche Benachteiligung ergibt. Alsdann ist zu einer Änderung kein Anlaß, wie überhaupt in der heutigen Zeit die Mietparteien nicht kleinlich auf ihren Vorteil bedacht sein, vielmehr Entgegenkommen beweisen und Billigkeit walten lassen sollten. Eine solche Haltung wird dem fernern guten Einvernehmen förderlich sein, übersetzte Forderungen dagegen das ganze Mietverhältnis trüben. Die vorstehenden Richtlinien mögen also den Mietparteien Anhaltspunkte zu einer Überprüfung der Situation geben, diese soll aber nur dann zu einer Änderung führen, wenn sich sonst eine deutliche Benachteiligung der einen Partei ergeben würde.

Je nach den Verhältnissen des Falles mögen die Mietparteien auch entscheiden, ob sie die Pauschalmiete durch eine getrennte Berechnung des eigentlichen Mietzinses und der

Heizungsentschädigung ersetzen wollen, was sich im Interesse der Klarheit für die Zukunft empfehlen kann.

Unsere Ausführungen lassen erkennen, daß eine Abänderung des Mietvertragsrechts als solche nicht notwendig und daher auch nicht beabsichtigt ist. Eine gütliche Verständigung der Parteien sollte aller Regel nach möglich sein; wir hoffen denn auch, daß der Richter, der im Streitfall zu entscheiden hätte, möglichst wenig angerufen werden muß. Schließlich verweisen wir neuerdings darauf, daß die Preiskontrollstellen auf Wunsch der Parteien zur Raterteilung und Vermittlung bereit sind.

Bern, den 7. November 1940.

Eidgenössische Justizabteilung.

## BAU- UND WOHNUNGSFRAGEN

### Einseitige Bautätigkeit

Die Ausführungen, die nachfolgend über die Bautätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften und der Privaten gemacht werden, beziehen sich auf die Stadt Zürich. Vermutlich werden aber auch in andern Städten, wo nicht besondere Verhältnisse vorliegen, ähnliche Feststellungen gemacht werden können.

Man hat vielfach den gemeinnützigen Baugenossenschaften vorgeworfen, sie in erster Linie hätten durch ihre Bautätigkeit zur übermäßigen Vergrößerung des Leerwohnungsbestandes beigetragen. Die Bautätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften und der Privaten ergibt nun aber an Hand der Statistischen Jahrbücher der Stadt Zürich für die Jahre 1932 bis 1939 folgendes Bild:

Jahr	gem. Baugen.	Erstellte Neubauwohnungen			
		Stadt Zürich	andere öffentl. Körperschaften	andere jur. Personen	Einzelpersonen
1932	1039	3	6	1558	843
1933	211	2	4	768	425
1934	261	6	4	1372	984
1935	54	4	5	921	738
1936	56	4	2	117	326
1937	—	5	2	510	417
1938	—	—	4	1007	716
1939	—	2	4	1605	932
Total	1621	25	31	7858	5381

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften haben also im genannten Zeitraum total 1621 Neubauwohnungen erstellt und in den letzten Jahren überhaupt nicht mehr gebaut. Somit haben sie also, und zwar auch in den Jahren, in denen die Baukosten sanken, auf das Anwachsen des Leerwohnungsbestandes Rücksicht genommen. Anders dagegen die Privaten. Sie haben in dem gleichen Zeitraum total 13 239 Neubauwohnungen erstellt. Dazu kommen noch einige wenige Wohnungen von öffentlichen Körperschaften.

Es fragt sich nun, inwieweit auch die Privaten dem Wohnbedarf der unteren Bevölkerungsschichten Rechnung getragen haben. Die nachfolgenden Zahlen geben darüber Aufschluß. Sie wurden an Hand der Mietpreise von leerstehenden Neubauwohnungen durchschnittlich zusammengestellt, beziehen sich also nicht auf sämtliche Neubauwohnungen, vermögen aber trotzdem gewisse Anhaltspunkte zu geben über die Mietpreise der Neubauwohnungen im allgemeinen. Dabei handelt es sich um Neubauwohnungen mit eigenem Bad, ohne Mansarde und in der Regel mit Zentralheizung. Die Heizungskosten sind dagegen im Mietpreise nicht inbegriffen.

#### Mietpreise von Neubauwohnungen

Jahr	3-Zimmer-Wohnungen	4-Zimmer-Wohnungen
	Fr.	Fr.
1932	1697	2199
1933	1483	1947
1934	1610	2055
1935	1423	1990
1936	1584	1814
1937	1528	1800
1938	1573	2068
1939	1625	1836

Die Mietpreise schwanken also für 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 1423 bis 1697 Fr., sind aber nur für zwei Jahre unter 1500 Fr., die Preise für 4-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen 1800 und 2199 Fr. und sind nur für drei Jahre unter 1900 Fr. Diese Preise sind für die unteren Bevölkerungsschichten unerschwinglich, und man darf daher sagen, daß für den Wohnbedarf dieser Kreise nicht genügend gesorgt wurde, obschon diese Kreise an der Zunahme der wohnungsuchenden Haushaltungen einen nicht geringen Anteil haben. Die Zunahme dieser Haushaltungen beruht in der Hauptsache, da ein Gewinn an zugewanderten Familien nur in den Jahren 1934, 1938 und 1939 vor-

liegt, auf dem Abschluß von Ehen. Die nachfolgende Aufstellung gibt ein Bild über den Anteil des Arbeiterstandes an diesen Ehen.

Jahr	Eheschließungen	
	Total	Davon männl. Ehepartner, die dem Arbeiterstande angehören
1932	3127	1911
1933	3082	1842
1934	3555	2105
1935	3228	1834
1936	3006	1653
1937	3021	1627
1938	3101	1645
1939	3379	1887
Total	25499	14504

Von den 25 499 in den Jahren 1932 bis 1939 geschlossenen Ehen entfallen also 14 504 oder mehr als die Hälfte auf Arbeiterkreise. Es müssen daher auch für die unteren Bevölkerungskreise entsprechend der Zunahme ihrer Haushaltungen wieder Neubauwohnungen nach einem angemessenen Wohnungsstandard erstellt werden, und zwar auch in Gegenden, in denen kein Wohnungsmangel herrscht. Wird dies nicht getan, so werden unter der geschilderten Bautätigkeit diese Kreise immer mehr in schlechte Wohnverhältnisse gedrängt, während dies für die wohlhabenden Kreise nicht der Fall ist. Sollen aber die gemeinnützigen Baugenossenschaften, die diesem Wohnbedarf speziell Rechnung

getragen haben, wieder bauen, so kann dies mit Rücksicht auf die rasch angestiegenen Baukosten nur mit Subventionen geschehen. Es ist daher Sache der zuständigen Behörden, sich dafür zu verwenden, daß der BRB. vom 23. Dezember 1936 betreffend Krisenbekämpfung und Arbeitsbeschaffung entsprechend abgeändert wird, damit auch in Gegenden, wo kein Wohnungsmangel herrscht, die bestehenden Verhältnisse aber trotzdem die Erstellung von Neubauwohnungen auch für die minderbemittelten Bevölkerungskreise erfordern, von den gemeinnützigen Baugenossenschaften mit Subvention gebaut werden kann.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich für eventuelle Bauprojekte noch auf einen Umstand aufmerksam machen. Es hat sich nämlich für den Zeitraum vom 1. August 1939 bis 1. August 1940 gezeigt, daß der Verbrauch an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen stärker zugenommen hat als derjenige der 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen, obschon die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen einen verhältnismäßig viel stärkeren Zuwachs an Neubauwohnungen zu verzeichnen hatten als die anderen Wohnungskategorien. Vielleicht können die Baugenossenschaften bei späteren Bauprojekten diesem Umstand Rechnung tragen, obschon eine gewisse Vorsicht am Platze ist, da dieser Mehrverbrauch offenbar nur vorübergehender Natur ist und mit den gegenwärtigen Zeitverhältnissen zusammenhängt. M.

## UMSCHAU

### Prof. Otto Salvisberg †

Prof. Otto Salvisberg ist auf einem Skiausflug in Arosa von einem Herzschlag überrascht worden. Nach Abschluß seiner Studien war er kurze Zeit in Karlsruhe als Architekt tätig und seit 1908 in Berlin, wo er eine große Zahl öffentlicher und privater Bauten erstellte. 1929 wurde er als Professor für Architektur an die ETH berufen. Er plante auch deren Erweiterungen, zum Beispiel das neue Maschinenlaboratorium und

das Fernheizwerk. Ferner schuf er eine Reihe anderer Bauten, so das neue Kinderspital in Zürich, in Bern die Vergrößerung der Universität und des Lory-Spitals und das dortige Kinderspital. Prof. Salvisberg war ein Bahnbrecher der neuen Architektur und wirkte in vielen Preisgerichten. Er erreichte das Alter von 58 Jahren.

### Kleine wirtschaftliche Nachrichten

Der Landesindex der Kosten der Lebenshaltung stand Ende November 1940 mit 159,2 Punkten (Juni 1914 = 100) um 1,6 Prozent über dem Vormonatsstand und um 16 Prozent über dem Vorkriegsstand von Ende August 1939. Der Index für die Nahrungsmittel zeigte 157 Punkte und ist damit gegenüber dem Jahresdurchschnitt 1939 (132 Punkte) um beinahe 19 Prozent gestiegen. Für die Brenn- und Leuchtstoffe beträgt die Steigerung im gleichen Zeitraum 25 Punkte oder 21,6 Prozent, für die Bekleidungsstoffe 37 Punkte oder 30,6 Prozent. Einzelne Nahrungsmittel weisen eine ganz

bedeutende Steigerung gegenüber August 1939 auf, so Eier 45,8 Prozent, Fette und Speiseöle 52,7 Prozent und selbst Kartoffeln und Hülsenfrüchte noch 30,6 Prozent.

Die Arbeitsmarktlage hat sich bis Ende November nicht wesentlich verändert, abgesehen von einer Vermehrung des Angebotes von Arbeitskräften in den von der Saison abhängigen Berufen und Berufsgruppen. Während man im November 1938 noch 56 044 gänzlich Arbeitslose zählte, betrug ihre Zahl im gleichen Monat des Jahres 1939 21 110 und im November 1940