Zeitschrift: Rote Revue : sozialistische Monatsschrift **Herausgeber:** Sozialdemokratische Partei der Schweiz

Band: 2 (1922-1923)

Heft: 8

Artikel: Der kommunale und der genossenschaftliche Wohnungsbau in Zürich

Autor: Klöti, Emil

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-328437

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: 10.12.2025

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

Der kommunale und der genossenschaftliche Wohnungsbau in Zürich.

Von Dr. Emil Klöti.

Wir entnehmen die folgenden Ausführungen einer sehr interessanten, größeren Arbeit, die Genosse Dr Alöti in den von Genossen Professor Milhaud in Genf herausgegebenen "Annales de la Régie directe" veröffentlichte. Wir empfehlen bei diesem Anlaß die Annales der Beachtung insbesondere unserer kommunalpolitisch tätigen Genossen.

Die kommunalen Wohnungshäuser als "selb= ständige Unternehmungen" der Gemeinde.

Der Grundsat der aktiven Beteiligung der Stadt am Wohnungsbau wäre in Zürich zweifellos auf stärkeren Widerstand gestoßen, wenn sich nicht auch seine Anhänger von Ansang an auf den Standpunkt gestellt hätten, daß diese neue Tätigkeit der Gemeinde nicht zu einer Belastung der Steuerzahler sühren dürse, sondern daß sich die städtischen Wohnkolonien sinanziell selbst zu erhalten hätten. Um gegenteiligen Bedenken zu begegnen, wurde schon anläßlich der Bewilligung des Kredites für die Wohnhäuser an der Limmatstraße im Jahre 1907 durch die Gemeinde ausdrücklich beschlossen: "Das Unternehmen soll, wie die andern städtischen Unternehmungen, sich selbst erhalten; die Höhe des Mietzinses hat sich daher zu richten nach der Verzinsung des Anlagekapitals mit einer mäßigen Amortisation und nach den Unterhalts- und Verwaltungskossen." Diese Vestimmung wurde bei den Kreditbewilligungen für die späteren Wohnkolonien stets wiederbolt.

Jede der vorstehend beschriebenen sechs Wohnkolonien ist für sich eine "besondere Unternehmung" mit völlig selbständiger Rechnung, gleich wie die industriellen Betriebe (Gaswerk, Wasserversorgung usw.). Die Voranschläge und Rechnungen über Bau und Betrieb dieser Unternehmungen und deren Vermögensausweise werden als Vestandteile des Voranschlages und der Rechnung der politischen Gemeinde diesem alljährlich beigefügt. Die "besonderen Unternehmungen" haben keine eigene Rechtspersönlichkeit, ihre Aktiven sind Eigentum der Gemeinde und die Schulden, die zu ihrer Finanzierung kontrahiert werden mußten, sind in den Anleihensschulden der Gemeinde inbegriffen. Die Selbständigkeit ist eine rein rechnerische. Die Einnahmen der Unternehmung bestehen in der Hauptsache aus den Mietzinsen, die Ausgaben aus der Verzinsung der Schuld der Unternehmung an die Stadtkasse (Anlagekapital) und den Ausgaben für Unterhalt, Erneuerung, Verwaltung usw.

Die Stadt leistet keinerlei Beiträge. Die einzige Vergünstigung dieser Unternehmungen im Vergleich zu den Eigentümern privater Miethäuser besteht darin, daß sie keine Steuern zu bezahlen haben.

Vermögens- und Einkommenssteuer kommen hier fast nicht in Frage. Praktische Bedeutung hat zurzeit nur die Befreiung von der kommunalen Liegenschaftensteuer, einer Objektsteuer, die vom Verkehrswert der Liegenschaften erhoben wird und gemäß Gesetz nicht mehr als 0,5 % betragen darf. Daß die Gemeinde sich selber nicht besteuern will, ist einleuchtend. Damit aber die städtischen Wohnhäuser nicht günstiger gestellt seien als die privaten, wurde im Jahre 1912 aus den Rreisen der Hauß= und Grundeigentümer im Großen Stadtrat der Antrag gestellt, es sollten die Wohnhäuser-Unternehmungen der Gemeindeverwaltung nicht nur deren Auslagen für die Verwaltung der Wohnhäuser ersetzen, sondern dazu noch einen Betrag zahlen, der der Liegenschaftensteuer entspreche. Der Große Stadtrat lehnte diesen Antrag mit 65 gegen 31 Stimmen ab. Der Hauß- und Grundeigentümerverband rekurrierte gegen diesen Beschluß an den Bezirksrat und den Regierungsrat, der Rekurs wurde aber von beiden Instanzen abaewiesen.

Das für die Wohnhäuser angewendete Rapital ist der Gemeinde zum Selbstkostenzinsfuß zu verzinsen. Da nicht immer genau zu bestimmen ist, aus welchem der verschiedenen Anleihen das Geld beschafft wurde, betrachtet man den durchschnittlichen Zinsfuß der städtischen Unleihen als Selbstkostenzinsfuß. Im Jahre 1909 konnte noch ein Zinsfuß von 3,77 % verrechnet werden, er mußte sutzessive erhöht werden und betrug in den letzten Jahren 4½ bis 43/4 %. Die Mietzinse sind so zu bemessen, daß über die Rosten der Rapitalverzinsung, des Unterhaltes, des Betriebes und der Verwaltung hinaus noch 1/4 % übrig bleibt als Einlage in einen Erneuerungsfonds, aus dem die Rosten größerer Erneuerungsarbeiten wie Fassadenrenovationen zu bestreiten sind. Alußerdem soll alljährlich 1/4 % in einen Rapital= amortisationsfonds gelegt werden. Dies war freilich nicht immer möglich, weil die Unterhaltskosten oft — namentlich bei den Wohn= häusern an der Limmatstraße — so hoch ausfielen, daß für die Speisung der beiden Fonds nicht mehr genügend Mittel übrig blieben.

Die Unmöglich keit der Selbsterhaltung bei den Rriegswohnungsbauten.

Wie in den kriegführenden Staaten, bewirkte der Rriegsausbruch auch in der Schweiz eine völlige Stockung der Bautätigkeit. Tausende in Zürich niedergelassene Ausländer verließen Zürich, um in ihrem Beimatstaat Rriegsdienst zu leisten. Es stellte sich daher plötlich ein Wohnungsübersluß ein, weshalb die Stockung der Bautätigkeit zu-nächst nicht schadete. Ende 1916 aber war der Wohnungsvorrat aufgezehrt und es setze nun eine sehr drückende Wohnungsvorrat aufgezehrt und es setze nun eine sehr drückende Wohnungsnot ein. Es galt, dieser so rasch als möglich zu begegnen. Die privaten Unternehmer verzichteten auf den Wohnungsbau, weil sie sich sagten, daß die hohen Löhne und Materialpreise später wieder sinken werden. Die Stadt schritt daher sofort zur Erstellung der Wohnhäuser im Riedtli, IV. und V. Etappe, und bereitete weitere Projekte vor. Darüber war man sich am Alnsang an klar, daß die Stadt nicht plöß-

lich und auf unbestimmte Zeit hinaus den gesamten Bedarf an Wohnungen durch Eigenbau decken könne, da sie hiefür zu hohe Summen auf dem Anleihenswege hätte beschaffen müssen. Der Stadtrat machte daher große Anstrengungen, Private und Genossenschaften zur Tätigfeit anzuregen. Troß Gewährung von Darlehen und Erwirkung baugesetzlicher Erleichterungen hatten seine Bemühungen nur geringen Erfolg. Die Silferuse, die er an die kantonalen und eidgenössischen Behörden richtete, blieben so lange erfolgloß, als die Wohnungsnot sich nicht über die ganze Schweiz ausgedehnt hatte. So war dem die Stadt zunächst fast völlig auf ihre eigene Tätigkeit angewiesen. Die Wohnhäuser im Riedtli, IV. und V. Etappe, die Wohnhäuser I. Etappe an der Nordstraße, die Wohnhäuser Zurlinden und Rebhügel baute sie ohne Silfe des Bundes und des Kantons. Erst für die Wohnkolonie Sihlseld und die Säuser der II. Etappe Nordstraße wurden Beiträge des Bundes und des Kantons geleistet.

Es war ein Ding der Unmöglichkeit, bei den Kriegswohnungs= bauten den Grundsatz der Selbsterhaltung aufrecht zu halten. Die Baukosten von 100 % im Jahre 1914 stiegen bis 1920 auf 300 %. Mietzinse, die dieser Rostensteigerung entsprechend in die Söhe getrieben worden wären, hätten die Finanzkraft der Mieter weit überschritten. Die Stadt mußte aus öffentlichen Mitteln ein Opfer leisten. Das am nächsten Liegende wäre gewesen, Beiträge à fonds perdu in der Söhe zu leisten, die der außerordentlichen und temporären Verteuerung der Baukosten entsprochen hätte. Da jedoch ganz ungewiß war, wie hoch sich die Baukosten nach Eintritt normaler Verhältnisse stellen würden und überdies anzunehmen war, daß sie kaum je auf den Stand von 1914 zurücksinken würden, hielt es der Stadtrat für geboten, den Entscheid über die Söhe des von der Stadt zu leistenden Kriegsteuerungsbeitrages bis zum Eintritt ruhigerer Zeiten zu verschieben und sich bis dahin damit zu begnügen, die jährlichen Betriebs= defizite der Wohnkolonien zu übernehmen. Auf seinen Antrag wurde daher bei der Kreditbewilligung für die Kriegs-Wohnkolonien durch die Gemeinde jeweilen folgender Beschluß gefaßt:

- "1. Lleber das Unternehmen ist gesondert Rechnung zu führen.
- 2. Reichen die Mietzinse zur Verzinsung des Anlagekapitals, zur Bestreitung der laufenden Ausgaben und zu einer angemessenen Einlage in den Erneuerungs= und in den Amortisationsfonds nicht aus, so leistet die Stadt während der ersten 10 Jahre, vom Vezuge der Wohnungen an gerechnet, dem Unternehmen jährlich einen außerordentlichen Veitrag in der zur Serstellung des Gleichgewichtes von Einnahmen und Ausgaben erforderlichen Söhe.
- 3. Nach Ablauf der 10 Jahre hat sich das Unternehmen selbst zu erhalten.

Reichen in jenem Zeitpunkte die Mietzinse zur Selbsterhaltung nicht aus, so wird der kapitalisierte Betrag des mutmaßlichen jähr-lichen Rückschlages auf Rechnung des außerordentlichen Verkehrs

des Gemeindegutes abgeschrieben. Der Vollzug dieser Bestimmung

wird dem Großen Stadtrate übertragen."

Gestützt auf diese Vestimmung hat die Stadt jährlich beträchtliche Zuschüsse zu leisten. Im Jahre 1921 beliefen sie sich auf folgende Veträge:

Wohnhäuser					Mietzinseinnahmen			
Zurlinden.					Fr. 165,700.80	Fr. 93,933.35		
Nordstraße					99,961.25	50,863.75		
Rebhügel.				•		64,021.70		
Sihlfeld .						10,555.25		
Wibichstraße	2.	•	•	•	6,200.—	750.20		
					473,682.05	220,124.25		

Die Wohnkolonie "Riedtli" figuriert nicht unter den unterstüßten Rolonien, weil hier der Zuschuß, den die IV. und V. Etappe erforberten, durch Mietpreiserhöhungen für die Wohnungen der I. bis III. Etappe aufgebracht wird.

Bei den Rolonien Nordstraße und Sihlfeld sind die städtischen Zuschüsse nur deshalb verhältnismäßig geringer, weil bei der ersteren ein kleinerer Teil, bei letzterer alle Säuser von Bund und Kanton mit 30 % der reinen Vaukosten (ohne Landerwerb) subventioniert wurden. Bei den unsubventionierten Rolonien Zurlinden und Rebhügel macht der jährliche Zuschuß der Stadt 6,9 % und 6,4 % der= jenigen Summe aus, die als Subvention à fonds perdu erhältlich gewesen wäre, wenn sie nicht vor Beginn der Subventionierung hätten erstellt werden müssen. Das läßt erkennen, daß die jährlichen Leistungen der Stadt an diese Wohnkolonien annähernd den einmaligen Beiträgen des Bundes und des Kantons entsprechen, dank welcher der genossenschaftliche und private Wohnungsbau in der Stadt Zürich ins Leben gerufen und wach erhalten werden konnte. Es ist dies= bezüglich auf die Ausführungen weiter unten zu verweisen. Es war nötig, die Besonderheit der Rriegswohnungsbauten hervorzuheben, weil die grundsätlichen Gegner des kommunalen Wohnungsbaues aus der Tatsache seiner Subventionierung Rapital zu schlagen und die Meinung zu erwecken suchen, der kommunale Wohnungsbau habe Fiasko gemacht und führe zu einer starken Belastung der Gemeindefinanzen. Wollte man von einem Fiasko sprechen, so träfe dies auch auf den genoffenschaftlichen und den privaten Wohnungsbau, die gleicher Silfe bedurften, zu.

Die Baukosten der Kriegs- und Nachkriegszeit sind von ihrem Söhepunkt von 300 % bis heute bereits auf 170 % der Baukosten von 1914 gesunken. Es steht daher heute schon außer Zweisel, daß die Stadt nach Ablauf der 10jährigen Uebergangszeit eine größere Abschreibung auf den genannten Wohnkolonien auf Rechnung der politischen Gemeinde wird vornehmen müssen.

Es mag in diesem Zusammenhang erwähnt werden, daß die großen Rapitalerfordernisse des überstürzten Kriegswohnungsbaues in einer

für die Stadt denkbar ungünstigsten Zeit sich einstellten. Durch die Verteuerung der Lebensverhältnisse war die Stadt gezwungen, die Saläre stark zu erhöhen und alle Alusgaben zu steigern, während angesichts der Not in der Bevölkerung die entsprechende Steigerung der Einnahmen nicht in gleich raschem Tempo bewerkstelligt werden konnte. Die Gemeinderechnung wies daher während einiger Jahre starke Rückschläge auf, aus diesem Grunde und wegen der unstabilen politischen Verhältnisse verminderte sich ihr Rredit und sie konnte daher nur mit Mühe die zur Konversion von Anleihen und zur Deckung der Defizite erforderlichen Summen bei den Vanken erhältlich machen. Diese finanzielle Verlegenheit wurde begreiflicherweise erhöht durch die großen Ausgaben für Wohnungsbauten, die sich in den Jahren 1916 bis 1920 zusammen auf Fr. 16,600,000 bezifferten. Davon wurden Fr. 3,660,000 durch Subventionen und durch ein spezielles Darleben der Vanken gedeckt, die übrigen Fr. 12,940,000 und Fr. 2,660,000 für Darleben an Baugenossenschaften mußte sich die Stadt auf dem Geldmarkt verschaffen. Da die Stadt in Anleihensverträgen die Verpflichtung übernommen hatte, für keine Gläubiger Spezialpfänder zu bestellen, war es ihr auch nicht möglich, einen Teil der erforderlichen Mittel sich durch Darleben der kantonalen Sprothekenbank gegen Sicher= stellung durch Sypotheken I. Ranges zu verschaffen.

Die Verwaltung der kommunalen Wohnungen.

Die Verwaltung der städtischen Wohnungen wird durch die Liegenschaftenverwaltung, einer Dienstabteilung des Finanzwesens, besorat. In der Liegenschaftenverwaltung wird diese Alrbeit unter der Oberleitung des Chefs durch einen Adjunkten und einen Kanzlisten Der Gebäudeunterhalt wird durch einen Uffistenten des Hochbauinspektorates geleitet, der ihm jedoch nur einen Teil seiner Arbeitszeit zu widmen hat. In jeder größeren Wohnkolonie oder für zwei kleinere Rolonien zusammen unterstütt ein Hauswart die Verwaltung in der Lleberwachung der Bauten und besorgt kleinere Reparaturen und hält die Pläße der Rolonien rein. Die Zahl der Bauswärte ist 5, ihre Besoldungen (Fr. 28,510) und ihre Dienstwohnungen wie die Rosten der Arbeit der Verwaltung werden den Betriebsrechnungen der Wohnkolonien belastet. Mit Einschluß der Hauswartbesoldungen beliefen sich die Rosten der Verwaltung aller 1666 Wohnungen, also nicht bloß der 1124 Wohnungen der hier besprochenen Rolonien, im Jahre 1921 auf Fr. 55,510.

Das Mietverhältnis.

a) Die Auswahl der Mieter. Bei der Bewilligung des Kredites für die Wohnhäuser an der Limmatstraße im Jahre 1907 stellte der Große Stadtrat folgenden Grundsaß auf:

"Alls Mieter der von der Stadt erstellten Wohnungen sollen städtische Urbeiter, Ungestellte und Beamte bei gleichzeitiger Bewerbung ein näher zu bestimmendes Vorrecht haben. Bei nicht genügender Nachfrage aus diesen Kreisen sollen die Wohnungen an andere Gemeindeeinwohner abgegeben werden."

Dieser Veschluß, der den Uebergang vom Wohnungsbau der Gemeinde als Arbeitgeberin zu demjenigen für die allgemeine Vewölkerung markiert, wurde anläßlich der Vewilligung der weiteren Kredite nicht mehr aufgestellt. In der Praxis genießen jedoch die städtischen Funktionäre auch heute noch ein gewisses Vorrecht. In der Zeit der Wohnungsnot wurden den städtischen Funktionären jene Vewerber vorangestellt, denen der Mietvertrag ohne eigenes Verschulden gekündigt worden war. Der Familie mit der größeren Kinderzahl wird bei im übrigen gleichen Verhältnissen der Vorzug gegeben, sofern die in Frage stehende Wohnung genügend Raum für die Famielie bietet. Im übrigen hat bei gleichartigen Verhältnissen der Stadtbürger vor dem Kantonsbürger und letzterer vor dem Schweizerbürger den Vorzug. Ausländer werden nur ausnahmsweise als Mieter angenommen. Von den 1124 Wohnungen der 6 Kolonien waren im Jahre 1921 382 an Arbeiter und Veamte der Stadt vermietet.

b) Rechte und Pflichten der Mieter. Diese werden durch den Mietvertrag schriftlich vereinbart. Der Mietzins ist nach Wahl des Mieters vierteljährlich oder monatlich im voraus zu bezahlen. Die meisten Mieter ziehen die monatliche Zahlung vor. Die Mietzinse gehen im allgemeinen pünktlich ein. Die Mietzinse verluste aller 6 Rolonien zusammen beliefen sich 1920 auf Fr. 824.40, 1921 auf Fr. 144.15.

Untermiete ist gemäß Beschluß des Großen Stadtrates verboten. Man will durch dieses Verbot die Uebervölkerung der Wohnungen und die mit der Untermiete verbundenen Uebelstände vermeiden. Bei den Mietern sindet es nicht volles Verständnis, es mußte die Verswaltung öfters gegen Versuche, es zu übertreten, einschreiten. Auch das Halten von Rostgängern ist untersagt. Haustiere sind nur mit Einwilligung der Liegenschaftenverwaltung zulässig.

c) Er fahr ung en mit den Mieter n. Die Erfahrungen mit der Vewerbung der Wohnungen durch die Mieter sind im allgemeinen gut. Es ist dies zweisellos mit dem Umstande zu verdanken, daß der Mieter seine Wohnung als ein dauerndes Heim betrachten kann, das er nie verlassen muß, wenn er nicht durch eigenes Verschulden die Kündigung veranlaßt. Natürlich gibt es auch unter diesen Mietern räudige Schafe, denen das Verständnis für eine richtige Instandhaltung der Wohnung abgeht und Veschädigungen mit Vemerkungen, wie "dafür bezahlen wir ja den Mietzins" oder "das Gebäude gehört ja der Stadt", entschuldigen wollen. Mieter, die sich fahrlässige oder böswillige Schädigungen zuschulden kommen lassen, werden rücksichts-los zum vollen Ersat des Schadens herangezogen. Es gibt auch Mieter, die in ihren Ansprüchen an den Unterhalt des Mietobjektes über das zulässige Maß hinausgehen.

Die unangenehmsten Anstände ergeben sich aus Streitigkeiten unter Mietern, welche auf Schwäßereien zurückzuführen sind. Da ein

einseitiges Verschulden selten festgestellt werden kann, ermahnt die Verwaltung zunächst die streitenden Parteien zum Frieden. Nüßt das nicht, so schreitet sie zur Kündigung. Diese Fälle sind nicht zahlreich, verursachen aber der Verwaltung viel unangenehme Urbeit.

Im Jahre 1921 wechselten 56 der 1666 Wohnungen ihren Mieter. In 1 Fall kündigte die Stadt, in 55 Fällen der Mieter, und zwar aus folgenden Gründen: Stellenwechsel (25), weil die Wohnung für die Familie zu klein geworden war (4), weil sie zu groß geworden war (3), wegen Streites mit Nebenmietern (4), wegen Erwerbes eines eigenen Sauses (5), wegen Todesfalles (3), wegen Scheidung (1); in 10 Fällen ohne Angabe des Grundes.

Die Mietzinse.

Bei kommunalen Wohnhäusern, deren Mietertrag zur Deckung aller Ausgaben genügen muß, kann der Mietzins am Anfang nicht oder nicht wesentlich geringer sein als bei privaten Miethäusern. Der Vorteil des kommunalen Wohnungsbaues liegt für den Mieter darin, daß von der Erstellung der Wohnhäuser an die Stadt als Grundeigentümerin auf die neu hinzukommen en de Grunder eigentümerin auf die neu hinzukommen der Grunder en te verzichtet, also die Mietzinse unverändert läßt, solange nicht die Verzinsung des Rapitals und der Unterhalt usw. aus irgendwelchen Gründen mehr Auswand erfordern, als ursprünglich angenommen war.

Von allen städtischen Wohnkolonien ist einzig diesenige an der Limmatstraße vor Ausbruch des Weltkrieges vollständig erstellt worden. Die Mietzinse blieben nicht stabil, sondern erfuhren in der Zeit von 1908/09 bis 1922 eine Steigerung um volle 46 %, wie aus folgender Tabelle ersichtlich ist:

Jahr		M	Mi	Mietzins		der Wohnungen mit		
		Fr.	in % des Anlagekapitals	1 Zimmer	2 3.	3 3.	4 3.	5 8.
1908/09		121,570	0 4,75	290	401	543	678	800
1915 .		132,720	5,30	310	437	591	739	860
1920 .	•	177,450	0 6,91	415	584	790	981	1120

Verschiedene Ursachen führten zu dieser auffallend starken Steigerung: die Zunahme des Anlagekapitals um Fr. 79,000, die Erhöhung des Rapitalzinses von 3,77 % im Jahre 1909 bis auf 4,75 % im Jahre 1920; der ursprünglich angenommene Sat von 1 % für Unterhalt, Albgaben, Erneuerung und Verwaltung erwies sich schon vor dem Rrieg als zu gering und wurde deshalb auf 1,3 % erhöht; die Erhöhung der Unterhaltskosten in der Kriegs= und Nachkriegszeit und die nachträglich eingeführte Einlage von ½ % in den Amortisationsfonds machten 1920 eine Erhöhung auf 2,16 % nötig. Seit 1920 müssen die Mietzinse 6,91 % des Anlagekapitals betragen, damit das sinanzielle Gleichgewicht aufrechterhalten werden kann. Die Mietzinserhöhungen wurden von den Mietern nur ungern hingenommen. Im Jahre 1915, einer Zeit des Wohnungsüberslusses, beantworteten 4 Mieter die Mietzinserhöhung mit der Kündigung, im Jahre 1920 hatte die Erhöhung keine Kündigungen zur Folge. Es herrschte da=

mals auch Wohnungsnot. Die Mietzinse sind aber auch noch heute nachweisbar niedriger als diejenigen gleichwertiger Wohnungen in privaten Miethäusern.

Ganz beträchtlich war die Mietzinserhöhung in den Säusern der 1. bis 3. Etappe der Wohnkolonie "Riedt i", wie folgende Zahlen zeigen:

Jahr		Mietzins	der Wohn	ungen mit	Zimmern
- ,		2	3	4	5
1912/13		520	843	1033	1217
1922 .		862	1202	1572	1800

Wie bereits angedeutet, ist diese Erhöhung auf den Ausgleich der Mietzinse der vor dem Krieg erstellten und derjenigen der während und nach dem Krieg erstellten Wohnungen zurückzuführen. So war es möglich, trot des Charakters eines Teiles der Kolonie als Rriegsbauten, den Grundsatz der Selbsterhaltung aufrechtzuerhalten. Wären die Säuser der IV. und V. Etappe in gleicher Weise subventioniert worden, wie nachher die kommunalen und genossen= schaftlichen Vauten (30 % der reinen Vaukosten), so hätte sich die Subvention auf Fr. 924,500 belaufen und es wäre die Betriebsrechnung um 6,27 % dieser Summe, d. h. Fr. 58,000 entlastet worden. Diese Summe macht durchschnittlich pro Wohnung Fr. 193 aus. Den Mietern wurde diese Last aufgebürdet, die eigentlich, wie in anderen Fällen, von der Gesamtheit der Gemeinde hätte übernommen werden sollen. Man konnte aber diese Belastung vornehmen, weil auch die heutigen Mietzinse der Wohnungen im Riedtli immer noch bescheidener find als diejenigen in privaten Miethäusern. Un Protesten der Mieter hat es freilich nicht gefehlt; aber troßdem wenigstens an Fünfzimmer= wohnungen heute kein Mangel besteht, hat kein einziger Mieter die Wohnung gekündigt.

Bei allen übrigen Wohnkolonien, ausgesprochenen Rriegswohnungsbauten, vermögen, wie erwähnt, die Mietzinse die Ausgaben nicht zu decken. Die beim Bezug der Wohnungen festgesetzten Mietzinse gelten heute noch. Lediglich zur Orientierung über die absolute Söhe der Mietzinse wird die nachstehende Tabelle beigefügt:

Wohnhäuser		Wohnungen 2	von	3immern
Nordstraße I		568	756	
Nordstraße II		612	875	
Zurlinden	•	658	883	1100
Rebhügel		602	818	
Sihlfeld		704	941	1292
Wibichstraße			1500	1600

Schlußbemerkungen.

Die allgemeine Volksstimmung ist heute auch in der Schweiz den gemeinwirtschaftlichen Unternehmungen mit Einschluß des kommunalen Wohnungsbaues nicht günstig. Bewußt und unbewußt stellt man die

Belastung der Allgemeinheit durch den kommunalen Wohnungsbau der kommunalen Rriegs- und Nachkriegszeit als Folge
der kommunalen Bautätigkeit hin und vergißt, daß
Private und Genossenschaften in dieser Zeit nur zum Wohnungsbau
zu bewegen waren, wenn ihnen in gleichem Maße aus öffentlichen Mitteln Unterstüßungen in der Form von Beiträgen, von niedrig
verzinslichen Darlehen usw. gewährt wurden. In Zürich wird diese Stimmung in einem Teil der bürgerlichen Bevölkerung unter Umständen längere Zeit anhalten, weil die Opfer für den kommunalen Kriegswohnungsbau nicht sofort endgültig übernommen wurden,
sondern erst nach Ablauf der beschlossenen 10jährigen Uebergangszeit
endgültig zur Verrechnung kommen werden, in einem Zeitpunkt, wo
die Verhältnisse der Kriegs- und der ersten Nachkriegszeit nicht mehr
in frischester Erinnerung sein werden.

Läßt man solche Stimmungen außer acht und stellt man sich rein sachlich und objektiv die Frage, ob sich der kommunale Wohnungsbau in Zürich bewährt habe, so kann diese nur mit einem entschiedenen Ja beantwortet werden. Die von der Stadt erstellten Wohnkolonien enthalten im allgemeinen gefunde Wohnungen mit genügenden Abmessungen der Zimmer, sie werden in autem baulichem Zustande erhalten und es wird den berechtigten Wünschen der Mieter Rechnung getragen. Ohne die Störung der Rriegszeit hätte bei den vor dem Rrieg erstellten Wohnungen der grundsätliche Verzicht auf jeden Gewinn schon ein Jahrzehnt nach ihrer Erstellung seine Wirkung in Form wesentlich billigerer Mietzinse, als wie sie auf dem Wohnungsmarkte gelten, gezeigt. Den Mietern sind alle diese Vorteile der städtischen Wohnungen, zu denen auch die Sicherheit vor unverschuldeten Kündiaungen gehört, bekannt, weshalb fie ohne äußeren Unlaß nicht ausziehen. Die Nachfrage nach städtischen Wohnungen bei der städtischen Liegen= schaftenverwaltung ist so groß, daß es bei weitem nicht möglich ist, ihr zu genügen.

In der Kriegs= und Nachkriegszeit mußte die Stadt wegen der Dringlichkeit der Schaffung neuer Wohnungen als Baupläße für neue Rolonien vor allem solches Gelände wählen, das entweder bereits baureif war oder binnen kurzem rechtlich und technisch baureif gemacht werden konnte. Daraus erklärt sich die Tatsache, daß die in der Bevölkerung vorhandene starke Sehnsucht nach kleinen Säuschen mit Gärtchen nicht in genügendem Maße befriedigt werden konnte. Das Baugelände befand sich vielfach in einer Umgebung, deren baulicher Charakter auf denjenigen des Baugrundes bestimmend einwirken mußte. So war bei den Kolonien Zurlinden und Sihlfeld die geschlossene und hohe Bebauung ohne weiteres gegeben, bei anderen Kolonien stand die Söhe des Vodenpreises dem Kleinhausbau hindernd im Wege. Man bestrebte sich immerhin, im Rahmen des möglichen durch Beschränkung der Geschoßzahl und durch Schaffung größerer Vinnenhöfe der berechtigten Tendenz nach niedriger und offener Bebauung zu entsprechen.

Der kommunale und der gemeinnütig genossenschaftliche Wohnungsbau entsprechen auch für die Zukunft einem unleugbaren öffentlichen Bedürfnis. Zürich besaß eigentlich nie ein finanzkräftiges Unternehmertum, das sich die Erstellung von Mietwohnungen für die minderbemittelten und mittleren Volksklassen zum Berufe gemacht hätte.
Die Produktion der Mietwohnungen lag meist in den Känden kleinerer
Vauspekulanten dritten Ranges, bei denen neben dem Streben nach
Gewinn für Erwägungen allgemein städtebaulicher, volkswirtschaftlicher
und hygienischer Natur kein Raum blieb. Die Rleinheit der Unternehmungen hatte den weiteren Nachteil, daß nirgends größere Rolonien
nach einheitlichen baulichen Gesichtspunkten erstellt wurden. So entstanden die langweiligen, charakterlosen Miethäuser in den neueren
Urbeiterquartieren.

Das Spekulanten-Unternehmertum ist seit acht Jahren fast ganz verschwunden. Es sollte nicht wieder ins Leben gerufen werden. Un seine Stelle sollte in wachsendem Maße die öffentliche Bedarfswirtschaft treten. Es steht kulturell zu viel auf dem Spiele, als daß die Stadtverwaltung energie= und tatenlos sich mit der Tatsache abfinden darf, daß ein stets wachsender Teil der Bevölkerung in Mietkasernen aufwachse. Durch bloße baupolizeiliche Vorschriften lassen sich die neuen Generationen dem Milieu der Mietkasernen nicht entreißen. öffentlichen Behörden müffen aktiv eingreifen. Sie müffen den Wohnungsmarkt genau verfolgen, den Wohnungsbedarf der nächsten Zutunft bestimmen und für deffen Befriedigung sorgen. Diese Bedarfs= befriedigung muß unter Verzicht auf Gewinn erfolgen. Ob sie dann unter Mithilfe der Stadt durch gemeinnütige Genossenschaften oder durch gleichzeitige kommunale und genossenschaftliche Betätigung oder allein durch kommunalen Wohnungsbau oder durch eine selbständige gemeinnüßige Unternehmung, in welcher die Stadt eine führende Rolle spielt, erfolgen solle, ist weniger eine grundsätliche Frage als eine solche der Zweckmäßigkeit, die je nach den Verhältnissen verschieden beantwortet werden kann.

Die Stadt hat einen bescheidenen Schritt in dieser Richtung getan. Es ist zu hoffen, daß sie auf diesem Wege weiter schreite.