Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 12 (1937)

Heft: 4

Vereinsnachrichten: Jahresbericht 1936 der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

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: 07.01.2026

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

Ich stelle mir je zwei Häuser zusammengebaut vor, mit genügendem Abstand von der nachbarlichen Gruppe.

Und dann käme noch ein wichtiger Punkt: einfachste Ausführung zwecks Erhalts niedrigster Baukosten.

Ich würde daher vorschlagen, die Umfassungsmauern in Holzriegelwerk, 12 Zentimeter stark, mit ausgefugtem Backsteinmauerwerk auszuführen (die ausgefügten Fassaden haben sich in der vorstehend erwähnten Kolonie »Im Vogelsang« bestens bewährt, da sich dort seit über zehn Jahren noch keine Reparaturen ergeben haben), und nur die Brandmauern 25 Zentimeter stark in Backstein.

Die Fassaden-Riegelmauern würden innen mit Schlacken-, Bims- oder Heraklitplatten isoliert und verputzt, die Wohnstube bzw. Wohnküche eventuell mit Holzplatten getäfelt, wie auch der Plafond; dies könnte überhaupt in allen Zimmern gemacht werden, und so würde man das spätere Erneuern der Tapeten sparen.

Weitere Baukosten - Sparmaßnahmen: das äußere sichtbare Holzwerk, also Riegelwerk, Dachgesimse usw., würde nur karboliniert, statt mit Oelfarbe gestrichen. Der Siedler könnte dann alle paar Jahre selbst wieder nachstreichen, dadurch ergeben sich zugleich auch geringe Unterhaltskosten.

Die inneren Schreinerarbeiten, Türen, Fenster und Täfer usw., würden nicht mit Oelfarbe gestrichen, sondern gebeizt, womit auch die späteren Unterhaltskosten des Nachstreichens wegfallen, da das Holz abgewaschen werden kann, ohne daß es dadurch mit der Zeit unansehnlich wird, wie es beim Oelfarbanstrich durch das viele Abwaschen der Fall ist.

Dieses Anstrichverfahren hat sich bei den Häusern der dritten Bauetappe der vorerwähnten Kolonie »Im Vogelsang« vorzüglich bewährt.

Das wären nur einige Punkte, welche zeigen sollen, wie im großen und ganzen an Baukosten gespart werden kann und muß. Es würde über den Rahmen einer Diskussion hinausgehen, wenn man alles Weitere erwähnen wollte, wo noch Einsparungen möglich sind.

Wie Herr Nußbaumer in seinem Beispiel ferner betont, soll das Haus, bei aller Einfachheit, doch im Aeußern einen wohnlichen und soliden Charakter erhalten (damit der Siedler nicht glaubt, er sei in einer Notwohnung). Bei der vorstehend beschriebenen Bauweise wäre das der Fall: die Häuser würden sich, trotz billiger Erstellungskosten, schön und solid präsentieren.

Voraussetzung für die Ausführbarkeit einer Stadtrandsiedlung ist erstens, daß der Staat ganz billiges Land zur Verfügung stellt und für die Finanzierung inklusive Versicherung besorgt ist (event. in Verbindung mit einer Versicherungsgesellschaft), und ferner, daß die Baupolizei Erleichterungen in bezug auf den Holzriegelbau gewährt und nicht durch starre Anwendung des Baugesetzes eine billige Bauweise verunmöglicht.

AUS UNSERN SEKTIONEN

Jahresbericht 1936

der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform

Wie überall im Wirtschaftsleben, machten sich auch bei den Baugenossenschaften die Krisenwirkungen weiterhin bemerkbar: Da und dort leere Wohnungen, Mieter, die unter Arbeitslosigkeit leiden, Stillstand der Bautätigkeit usw. Darnach richteten sich dann auch die Geschäfte in der Sektion. Zwei Delegiertenversammlungen, die eine mit einem Referat von Herrn Stadtpräsident Dr. Klöti, die andere mit einem solchen von unserem Verbandspräsidenten, dienten der Aussprache über diese Fragen.

So wurde das Verlangen nach weiteren Mietzinsreduktionen vom Standpunkte der Mieter als auch in bezug auf die Vermietbarkeit der Wohnungen und die Finanzen der Genossenschaften besprochen. Allgemein war man der Auffassung, daß man, soweit sich dies mit einem sorgfältigen Wirtschaften der Genossenschaften vertrage, was in der gegenwärtigen Zeit von besonderer Bedeutung ist, den wirtschaftlich Schwachen entgegenkommen müsse. Eventuell dürfe zur Erreichung dieses Zweckes der zur Zeit etwas hohe Annuitätensatz der Stadt Zürich für die stadtzürcherischen Baugenossenschaften etwa um ½ Prozent reduziert werden.

An der Zeichnung der Anteilscheine wurde im Interesse des genossenschaftlichen Gedankens grundsätzlich festgehalten. Im Einzelfalle und vorübergehend dürfe aber auch hier wegen der Krise etwelche Nachsicht geübt werden.

Die Verzinsung der Anteilscheine solle ganz oder teilweise nur unterbleiben, wenn dies nach den gesetzlichen Bestimmungen notwendig sei und der Geschäftsgang unbedingt eine solche Maßnahme rechtfertige.

Das Anteilscheinkapital als Sparrappen der kleinen Leute solle, wie dies auch von seiten der Stadt Zürich betont wurde, möglichst geschont werden, denn, wenn die Baugenossenschaften in der Zeit der Wohnungsnot nicht gebaut hätten, hätte dies die Stadt tun und dann heute ebenfalls Abschreibungen machen müssen, weil früher der Baukostenindex höher war als heute. Im letzteren Falle hätte dann aber die Gesamtheit der Steuerzahler die Abschreibungen tragen müssen.

Der an einer Delegiertenversammlung aufgestellte Grundsatz der möglichst sofortigen Auszahlung des Anteilscheinkapitals bei Umzug eines Genossenschafters in eine andere der Sektion angeschlossene Genossenschaft mußte mit Rücksicht auf die Krisenwirkungen zurzeit ebenfalls aufgehoben werden.

Sodann mußte zur Kündigung und dem Verlangen gewisser Geldgeber nach Abzahlung erster Hypotheken Stellung genommen werden. Man empfand ein solches Verhalten allgemein als unbillig, da die Baugenossenschaften mit Uneigennützigkeit in Zeiten der Wohnungsnot gebaut und der Allgemeinheit damit einen großen Dienst erwiesen haben. Die Bautätigkeit reduzierten sie dann aber erheblich, als der Leerwohnungsbestand die normale Grenze überschritt, und stellten sie 1936 ganz ein. Zudem ist es naheliegend, daß zuerst die zweiten Hypotheken, an denen die Stadt Zürich mit 54,4 Millionen Franken bis zur hohen Belehnungsgrenze von 94 Prozent der Anlagekosten beteiligt ist, abbezahlt werden.

Auch die Folgen der Abwertung in ihrer Wirkung für die Baugenossenschaften wurden besprochen. Man war der Auffassung, daß man vorderhand eine abwartende Stellung einnehmen solle, da die Wirkungen der Verteuerung zunächst noch durch andere für die Baugenossenschaften günstige Faktoren ausgeglichen werden.

Allgemeine Maßnahmen wegen der Krise wurden für die Baugenossenschaften nach ihrer gegenwärtigen Lage nicht für nötig erachtet. Besondere Maßnahmen kommen eventuell im Einzelfalle in Betracht, da die Verhältnisse von Genossenschaft zu Genossenschaft verschieden sind. Ueberdies wird in absehbarer Zeit eine Besserung der wirtschaftlichen Verhältnisse erwartet, so daß ein allzu ängstliches Geschäftsgebaren nicht am Platze ist und nur schädigend wirken würde.

Der Sektionsvorstand hatte sich dann noch mit dem Begehren der Stadt Zürich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Sinne von Art. 2 bis 6 der Ausführungsbestimmungen vom 23. September 1933 über die Anmerkung von Eigentumsbeschränkungen in bezug auf die mit Gemeindehilfe erstellten Wohngebäude zu befassen. Er hat sich wegen einzelner neu aufzunehmender Bestimmungen mit dem Stadtrate in Verbindung gesetzt. Gegenwärtig steht ein Gutachten des städtischen Rechtskonsulenten aus. Genossenschaften und Notariate wurden von uns auf dem Zirkularwege von dem Gang der Verhandlungen orientiert.

Eine vom Sektionsvorstande durchgeführte Rundfrage ergab, daß unsere Baugenossenschaften im Jahre 1936 zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit neben den ordentlichen Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften rund 200 000 Franken für Reparaturen und Renovationsarbeiten ausgaben. Dies soll hier als Beleg für ihren sozialen Sinn erwähnt werden.

Auch wollen wir nicht vergessen, einer Jubilarin, der Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen und Kleinwohnhäuser, Zürich 3, die am 3. Mai 1936 ihr 25jähriges Bestehen feiern konnte, zu gedenken und ihr zu einer weiteren segensreichen genossenschaftlichen Arbeit unsere besten Glückwünsche auf den Weg zu geben. Der gleiche Wunsch gilt als Nachtrag zu unserem letzten Jahresberichte auch der Baugenossenschaft des eidgnössischen Personals, die Ende 1935 ihr 25jähriges Bestehen feierte.

Der Vorstand erledigte seine Geschäfte, die sich in der Hauptsache mit den bereits erwähnten Fragen und laufenden kleineren Angelegenheiten befaßten, in vier Sitzungen. In dringenden Fällen setzte er sich auch durch Delegationen mit den zuständigen Behörden in Verbindung.

Veränderungen sind im Vorstande in personeller Hinsicht keine eingetreten.

Im Zentralvorstande war die Sektion vertreten durch die Herren Straub, Irniger und Heß. Herr Straub orientierte den Vorstand jeweilen über die Verhandlungen im Zentralvorstande.

Aus dem Fonds de roulement erhielten Darlehen: die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich Fr. 40 000.—, die Gemeinnützige Baugenossenschaft Waidberg Fr. 20 000.— und die Heimstättengenossenschaft Winterthur Fr. 25 000.—

Normalmietverträge wurden total 980 verkauft. Dieselben werden neuerdings unseren Mitgliedern zum Kaufe zu 10 Rappen das Stück empfohlen.

Von dem in Nrn. 4 und 5, 1936, des »Wohnens« erschienenen Referate von Herrn Dr. H. Peter, Zürich: »Ueber die gegenwärtige Lage auf dem Hypothekarmarkte« wurden rund 1000 Separatabzüge an unsere Genossenschaften verkauft. Von diesen Abzügen sind ebenfalls noch weitere Exemplare erhältlich.

Die Jahresrechnung ergibt pro 1936 bei Fr. 3851.05 Einnahmen und Fr. 2548.70 Ausgaben einen Ueberschuß von Fr. 1302.35.

Die Statistik unserer Baugenossenschaften zeigt per Ende 1936 folgendes Bild:

	Zahl der Baugenossenschaften	ihrer Häuser	ihrer Wohnungen
Stadt Zürich . .	29	2088	9363
Kanton Zürich . .	11	377	729
Total	40	2465	10 092

Im Mitgliederbestande unserer Baugenossenschaften dürfen wir erfreulicherweise einen Zuwachs verzeichnen, indem die bereits früher uns angeschlossene Mieterbaugenossenschaft Zürich ihren Wiedereintritt erklärte. Auch die Genossenschaft Hammer, Zürich 3, hat sich als Produktivgenossenschaft unserer Sektion angeschlossen.

Die Zahl der Einzelmitglieder betrug Ende 1936 52 Personen, gleich wie im Vorjahre.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich wies am 1. Dezember 1936 laut einem Berichte des Statistischen Amtes der Stadt Zürich bei einem Bestande von 90 827 Wohnungen 3356 oder 3,69 Prozent leere auf gegenüber 3,46 Prozent am 1. Dezember 1935. Auf die Kreise 6 bzw. 2 entfallen 4,6 bzw. 3,69 Prozent; weniger als 3 Prozent haben nur die Kreise 5 und 9. Nach der Wohnungsgröße weisen die Vierzimmerwohnungen den größten Leerbestand auf, nämlich 4,55 Prozent, den kleinsten die Zweizimmerwohnungen mit 2,68 Prozent. Neu erstellt wurden im Berichtsjahre 569 Wohnungen gegenüber 1766 im Jahre 1935, 2780 1934 und 4560 im Jahre 1932. Pro 1937 ist mit einer Produktion von 500—600 Wohnungen zu rechnen, die nach Ansicht des Statistischen Amtes vermutlich auf-

gebraucht werden, sofern nicht noch eine größere Nachfrage einsetzt, denn in den letzten drei Monaten macht sich in Zürich bereits wieder ein Zuzugsüberschuß geltend.

Es sind also Anzeichen dafür vorhanden, daß es wirtschaftlich auch für den Wohnungsmarkt wieder besser kommt. Daher heißt es durchhalten, wo es noch zu kämpfen gibt, und als echte Genossenschafter zusammenhalten.

Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform,
Der Präsident: *Straub*. Der Aktuar: *Meyer*.

Der „Basler Mietvertrag"

Um die Jahrhundertwende war es in den Städten bei uns noch sehr oft üblich, daß bei der Miete einer Wohnung nicht ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde; man begnügte sich mit einer mündlichen Vereinbarung über den Bezugstermin und den Mietzins des gemieteten Objektes. Obwohl nach unserem schweizerischen Recht der Mietvertrag auch heute noch nicht der schriftlichen Form bedarf, ist in den Städten der Abschluß schriftlicher Mietverträge allgemein üblich geworden, um spätere Mißverständnisse und Streitigkeiten möglichst zu vermeiden. Die Interessenorganisationen der Hausbesitzer und der Mieter haben Mietvertragsformulare aufgestellt und in den Verkehr gesetzt, hier gesondert und dort gemeinsam. In Basel hat das vom Hausbesitzerverein herausgegebene Vertragsformular die stärkste Verbreitung gefunden. Von Mieterseite wurde oft behauptet, dieser Vertrag enthalte in seinen Bedingungen eigentlich nur Pflichten des Mieters; von Pflichten des Vermieters oder gar Rechten des Mieters sei darin nicht viel enthalten. In dieser allgemeinen Form war die Kritik sicher nicht richtig, aber sie führte doch dazu, daß von amtlicher Seite ein »neutraler Mietvertrag« und später durch den Mieterverein ein »Kampfvertrag« aufgestellt wurde. Der Kampf des Mietervereins galt vor allem der in Basel üblichen Instandstellungsvereinbarung, wonach bei Auflösung des Mietverhältnisses die ordentliche Instandstellung einer Wohnung (Weißeln der Decken, Ausstreichen der Oefen und des Kochherdes, gründliche Reinigung des ganzen Mietobjektes) gegen eine vom Mieter zu entrichtende Pauschalentschädigung durch den Vermieter zu besorgen war. Die übliche Höhe dieser Entschädigung belief sich seit dem Kriege auf 15, 12 und zuletzt 10 Prozent der bei der Kündigung geltenden Jahresmiete. Oft wurde geklagt, daß mit dieser Vereinbarung Mißbrauch getrieben werde, weil mancher Hausbesitzer die Mietverträge den Mietern nach kurzer Wohnzeit wieder kündige, um die Instandstellungsentschädigung zu erhalten, welche er dann gar nicht oder nur zu einem kleinen Teile für die Instandsetzung der Wohnung verwende. Die Wiederholung solcher Kündigungen sei eine unberechtigte oder unbillige Bereicherung für den Hausbesitzer. Die Klagen waren richtig, denn gerade während der Zeit der Wohnungsknappheit galt noch der Satz von 15 Prozent von den damals hohen Mietzinsen.

Weder der neutrale Mietvertrag noch der Kampfvertrag des Mietervereins konnten mit Rücksicht auf den Absatz direkt einen durchschlagenden Erfolg verzeichnen; sie hatten aber doch im Zusammenhang mit den Vermietschwierigkeiten infolge der Zunahme des Wohnungsangebotes die erfreuliche Wirkung, daß die an einer Besserung der Verhältnisse im Mietwesen interessierten Organisationen, nämlich Hausbesitzerverein, Mieterverein und die Behörde, sich zu Verhandlungen über die Aufstellung eines gemeinsam anerkannten Mietvertragsformulares zusammenfanden. Das Ergebnis dieser Beratungen war dann ein Abkommen über die Herausgabe des »Basler Mietvertrages«. Das zwischen dem Hausbesitzerverein und dem Mieterverein, unter Mitwirkung eines Vertreters des Regierungsrates des Kantons, geschlossene Abkommen bestimmt, daß während zehn Jahren nur das von den beiden Organisationen genehmigte Vertragsformular herausgegeben werden darf, und die Organisationen verpflichten sich, ihren ganzen Einfluß geltend zu machen, damit auf dem Gebiete des Kantons nur dieses Formular zur Anwendung kommt. Der Regierungsrat hat in einer öffentlichen Bekanntmachung diese dem Frieden im Mietwesen dienende Vereinbarung begrüßt und Vermieter und Mieter eingeladen, die bestehenden Mietverträge durch den »Basler Mietvertrag« zu ersetzen und bei Neuvermietungen nur noch den neuen Mietvertrag zu verwenden.

An wichtigen Neuerungen bringt der »Basler Mietvertrag« gegenüber den bisher üblichen Vertragsformularen u. a. folgende Bestimmungen: Die Kosten für automatische Treppenhausbeleuchtung, Pauschalbeleuchtung im Keller, Waschhaus und Estrich sind vom Vermieter zu tragen (war bisher Sache des Mieters); zu Lasten des Mieters gehen die kleineren Reparaturen während der Dauer der Miete nur noch bis zu ½ Prozent des Jahreszinses (bisher bis zu ein Prozent und höher); an den in einem Hause entstehenden Wassermehrverbrauch hat der Vermieter 2 Fr. pro Wohnpartei und Semester zu übernehmen und nur den Mehrbetrag darf er von den Mietern zurückverlangen (bis jetzt wurden die die normale Wasserzuteilung übersteigenden Kosten ganz den Mietern belastet); die Frist für die Mängelrüge bei Antritt der Miete wurde von acht Tagen auf einen Monat ausgedehnt; die vertragschließenden Parteien verpflichten sich, Mietstreitigkeiten vor Anrufung der richterlichen Instanz der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zu unterbreiten. Die wichtigste Neuerung aber brachte die Instandstellungsvereinbarung. Die bisherige Uebung,