

25 Jahre Mieten-Baugenossenschaft Zürich

In den Jahren nach dem Ersten Weltkrieg herrschte im ganzen Lande eine durch den Ausfall von Neubauten verursachte Wohnungsnot, die nicht kleiner war als wir sie heute kennen. Es war für viele geplagte Familienväter auch damals nur äusserst schwer, eine ihren Bedürfnissen und finanziellen Verhältnissen entsprechende Wohnung zu finden. Ebenso war bei vielen Verlobten die Heiratsfrage zu einer reinen Wohnungsfrage geworden. Die Privatwirtschaft, in deren beinahe alleinigen Händen bedarf der Wohnungsbau noch lag, vermochte den grossen Wohnungsbedarf bei allen Anstrengungen nicht entfernt zu decken. So mussten sich denn die Behörden dieser schwierig gewordenen Lage annehmen, wenn nicht viele Familien unter unerträglich eingeeengten Verhältnissen wohnen oder sogar obdachlos werden sollten. Die Hilfe erfolgte durch Subventionen an die Erstellung von Neubauten, dann auch, wie z.B. in der Stadt Zürich, durch den Bau von kommunalen Wohnkolonien und nicht zuletzt durch die Förderung der gemeinnützigen Baugenossenschaften; denn schliesslich kann es aus verschiedenen Gründen nicht die Aufgabe von Staat und Gemeinden sein, als Hausbesitzer und Vermieter in grossem Umfange aufzutreten. Die hauptsächlichste Unterstützung erhielten die Baugenossenschaften von der Stadt Zürich durch die Übernahme der Hypotheken im 2. Rang, wo die Belehnung bis zu 94% des Anlagewertes ausgedehnt wurde. Dann wurden auch Subventionen gewährt; allerdings nicht im Ausmass, wie es in den letzten Jahren der Fall war. Ferner beteiligte sich die Stadt noch an dem zur Deckung der restlichen 6% der Anlagekosten aufzubringenden Genossenschaftskapital. In der Folge entstand denn in der Stadt Zürich eine grössere Anzahl gemeinnützigen Baugenossenschaften, die bis 1931 rund 12 000 Wohnungen erstellen liessen und damit an die Bekämpfung der Wohnungsnot einen namhaften Beitrag leisteten.

Der Mieterverein Zürich erachtete es ebenfalls als seine Pflicht, seinen Mitgliedern nicht nur in der Verteidigung ihrer Rechte zur Seite zu stehen, sondern auch durch die Erstellung von neuen Wohnungen zu helfen.

Unter Führung seines damaligen, initiativen Präsidenten, Herrn Dr. C: Wirth, schritten 8 Mitglieder am

28. November 1923

zur Gründung der „Mietenbaugenossenschaft Zürich“. Der mit drei Mitgliedern bestellte Vorstand, mit Herrn Dr. C. Wirth als Präsident, entfaltete rasch eine grosse Tätigkeit. Schon nach kurzer Zeit konnten den Genossenschaften zwei Projekte vorgelegt werden. Es handelt sich um die Kolonie Balberstrasse, ausgearbeitet von Herr Architekt Huber- Suter und die Kolonie „Eiserne Zeit“, ausgearbeitet von den Herren Architekten Leuenberger und Flückiger. Beide Projekte wurden angenommen und kamen unverzüglich zur Ausführung. An der Balberstrasse wurden 12 Einfamilien Häuser zu 5 Zimmern für kinderreiche Familien erstellt und schon am 1. Januar 1926 konnte deren Bezug erfolgen. Im „Eisernen Zeit“ entstanden 8 Mehrfamilienhäuser mit 64 Wohnungen, 1 Werkstatt und 1 Ladenlokal sowie 7 Garagen, die bis ende 1026 ebenfalls alle bezogen waren. Während der Bauzeit dieser Kolonien studierten Vorstand und Baukommission unablässig an weitere Projekten und so wurde schon vor Bezug der ersten Kolonie bereits mit dem Bau der ersten Etappe der dritten begonnen, ebenfalls unter Leitung der Architekturfirma Leuenberger und Flückiger. Diese Kolonie umfasste an der Waffenplatzstrasse 11 Mehrfamilienhäuser mit 68 Wohnungen, 8 Garagen und 3 Ladenlokalen, die in drei Etappen erstellt und bis am 1. April 1929 alle bezogen waren. Ungefähr zur gleichen Zeit wurde an der Rotbuchstrasse nach einem Projekt der gleichen Architekten ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen und 4 Garagen erstellt. Da die Wohnungsknappheit während dem Bau dieser Wohnkolonien weiter andauerte, befasste sich der Vorstand unermüdlich mit neuen Bauvorhaben. Grössere Projekte mit mehreren hundert Wohnung im Guggach und im Sihlfeld wurden neben anderen intensiv besprochen und bearbeitet, sind jedoch aus mancherlei Gründen nicht zur Ausführung gelangt. Dagegen wurde ein von Architekten Witzig und Berger ausgearbeitetes Projekt an der Mutschellen-/Rieterstrasse baureif. Es umfasste 14 Mehrfamilienhäuser mit 93 Wohnungen, 1 Kindergarten und 1 Ladenlokal sowie 11 Garagen, die auf den 1. Oktober 1930 bezugsbereit waren.

Die Ausgestaltung und der Komfort der Wohnungen wurden von Kolonie zu Kolonie verbessert. Während Balberstrasse und Eisernes Zeit noch Ofenheizung besassen , wurden die drei letzten Kolonien mit Zentral- bez. Fernheizung versehen. Ebenso erhielten sie eine zentrale Warmwasserversorgung, die von den Hausfrauen sehr geschätzt wurde. Die Küchen wurden mit elektrischen Herden ausgerüstet, die wesentlich

teurer zu stehen kamen, als die Gasherde der beiden ersten Kolonien. Allerdings ist ihre Lebensdauer auch ziemlich grösser. Besonders Sorgfalt wurde auch auf die Ausstattung der Waschküchen gelegt. Der Komfortable Ausbau dieser drei letzten Kolonien bedingte natürlich einen nicht unwesentlich höheren Mietzins, abgesehen davon, dass sie ohne jede Subvention gebaut worden sind. Dagegen erhielten Balberstrasse rund 20% und Eisernes Zeit rund 8% Subvention auf die Gesamtanlagekosten.

Nach Fertigstellung der Kolonie Mutschellen-/Rieterstrasse begann sich auf dem Wohnungsmarkt bereits eine fühlbare Entspannung bemerkbar zu machen.

Der Leerwohnungsbestand in der Stadt Zürich stieg von 1930 – 32 von 500 auf über 2000 Wohnungen. Selbstverständlich kam unter diesen Umständen ein Weiterbauen für unsere Genossenschaft nicht mehr in Frage, trotzdem die Baukosten stark zurückgingen. Infolge dieser Baukostenverminderung entstand für alle in den Zwanzigerjahren erstellten Neubauten ein wesentlicher, sog.verlorener Bauaufwand. Das ist die Differenz zwischen ihren Gestehungskosten und den Kosten der nach 1930 erstellten Häuser. Diese Entwicklung bedeutete für die meisten, noch verhältnismässig jungen und finanziell noch wenig konsolidierten Genossenschaften eine drohende Gefahr. Immerhin konnten sie mit den bescheiden angesetzten Mietzinsen noch mehr oder weniger konkurrieren, aber trotzdem begann sich diese Entwicklung sehr unangenehm bemerkbar zu machen.

Bei unserer Genossenschaft hat leider das Verhalten einer grösseren Anzahl Genossenschafter dazu beigetragen, die Schwierigkeiten zu vergrössern. Während sie in den Zeiten der Wohnungsnot überaus froh waren bei der Mieterbaugenossenschaft eine Wohnung zu finden, hatten sie nunmehr keine Bedenken möglichst rasch die Kündigung einzureichen und den Austritt zu erklären, um in den Besitz des nach ihrer Ansicht stark gefährdeten Genossenschaftskapitals zu gelangen. Durch dieses Verhalten schädigten sie die Genossenschaft in doppelter Hinsicht; sie entzogen ihr die unbedingt notwendigen eigenen Mittel und drückten gleichzeitig auf die nicht minder notwendigen Einnahmen. Selbstverständlich gab es Ausnahmen, wo ein Auszug aus der Genossenschaftswohnung nicht zu umgehen war; aber es war offensichtlich, dass die meisten Genossenschafter auszogen, weil sie um die Sicherheit ihres Anteilscheinkapitals fürchteten. In den Jahren 1932 – 1935 wurden jährlich über 50 Wohnungen, d. h. beinahe jede fünfte Wohnung im Jahr gekündigt.