

100 Jahre Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft  
1893 – 1993





# 100 Jahre

Zürcher  
Bau- und Wohngenossenschaft

# 1893–1993

---

Autoren:

Marcel Bucher  
Berta Hiestand  
Christine Luchsinger  
Ernest Payer  
Walter Warthmann

---

Mitarbeit:

Franziska Payer  
Nelly Warthmann

---

Redaktion:

Erich Leuthold



## Vorwort

Unsere Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft ist 100 Jahre alt geworden. Ein Ereignis, das seine Faszination der runden Zahl verdankt, das aber auch Anlass ist, auf die recht wechselhafte Vergangenheit dieses Unternehmens zurückzublicken.

Die vorliegende Jubiläumsschrift — von einer fachlich ausgewiesenen Arbeitsgruppe in aufwendiger Recherchiertätigkeit verfasst — soll Ihnen die «Lebensgeschichte» unserer ZBWG näherbringen und aufzeigen, wie eine Idee Wirklichkeit wurde und ein genossenschaftliches Unternehmen entstehen liess. Ein Unternehmen, das in seinen Anfängen von Menschen ins Leben gerufen wurde, die bereit waren, auch Opfer zu bringen und nicht unbedeutende Risiken einzugehen.

Die ZBWG ist heute die älteste Baugenossenschaft Zürichs, was wir als Mitglieder mit Stolz feststellen dürfen. Doch erinnern

wir uns daran, dass dies vor allem das Verdienst jener Leute ist, die sie gegründet, an ihre Zukunft geglaubt und sie mit Sachverstand und Durchhaltewillen verwaltet und auch durch schlechte Zeiten geführt haben. Und schliesslich ist es die Gesamtheit der Mitglieder, die als Träger des Genossenschaftsgedankens und der Idee des Gemeinutzes zum Bestand unseres heute jubelnden Unternehmens beigetragen hat.

Diese Festschrift wird dem Leser in mancher Hinsicht eine Fülle interessanter Einzelheiten aus der ZBWG-Geschichte schildern und ihn möglicherweise erkennen lassen, dass wir als Mitglieder und Mieter Gast und Nutzniesser eines reichen Erbes sind.

Ich wünsche Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser, eine unterhaltsame Lektüre. Der Verfassergruppe dieses Werkes möchte ich an dieser Stelle herzlich danken.

Rudolf Kistler, Präsident



*ZBWG-Vorstand 1993 (von links nach rechts):  
Robert Marti, Daniel Tinner, Rudolf Kistler (Präsident), Priska Kuster, Hansruedi Weidmann*



# Grundpfeiler der ZBWG: Mut und Zuversicht

Von Walter Warthmann

100 Jahre sind vergangen, seit mutige Männer unsere Genossenschaft gründeten. Ob Frauen damals ihre Männer unterstützt oder sogar gedrängt hatten, ist in den alten Dokumenten nicht erwähnt, kann aber als ziemlich sicher angenommen werden. Denn die Wohnung war damals wie heute fundamental wichtig und nicht allein eine Sorge der Männer, sondern auch der Frauen.

Zu dieser Zeit entstanden neue Quartiere. Das alte kleine Zürich wurde gerade 1893 durch die Eingliederung der umliegenden Gemeinden zu einer Grossstadt. Es kamen damals viele Zuzüger aus der näheren und fernerer Umgebung, um hier auf dem Bau, in Fabriken, Schulen, Ämtern usw. Arbeit und Verdienst zu finden. Alle diese Leute brauchten Wohnraum.

Spekulant, die die Situation erkannten, kauften Land und bauten. Sie bauten schnell. Es gab wenige Bauvorschriften, die Ausstattung der Häuser war einfacher als heute. Die Wohnungen konnten vom Vermieter leicht gekündet werden. Die steigende Nachfrage trieb die Preise laufend weiter in die Höhe. Der Wohnungsmarkt bot wenig Sicherheit.

Initiative Mitglieder des schon seit 1891 bestehenden Vereins «Zürcher Wohnungsmieter» gründeten die «Zürcher Bau- und Spargenossenschaft». Sie erarbeiteten ein Finanzierungs-, Bau- und Vermietungskonzept, das sie 1894 der Öffentlichkeit mit einem Prospekt vorstellten:

Man wollte «städtische Wohn- und Geschäftshäuser bauen (auch kaufen) und in gemeinnützigem Sinn zu einem Miet-

zins vermieten, wie er sich aus der allgemeinen Konkurrenz ergab, an Mitglieder und Nichtmitglieder, an Mitglieder unter Rückvergütung eines Teils des jährlichen Reinertrages der Unternehmung».

Es galt das Prinzip der Unveräusserlichkeit:

1. Ausschluss der Spekulation in Grundeigentum bei der Unternehmung selbst.
2. Ausschluss des Privateigentums auf Seite des Bewohners. Man lehnte das «Klein aber Mein»-Denken ab und wollte:

- a) Keine Herrschaft des Hypothekengläubigers über den Bewohner des Hauses und keine Sorge wegen Kapitalauflösung und Geldbeschaffung.

- b) Keine Spekulation von Mitgliedern mit von der Genossenschaft erstellten Häusern. Was das Haus im Verlaufe an Grundrentenwert gewinnt, wird in keine Privattaschen verzettelt. Es bleibt bei der Unternehmung und kommt allen zu.

- c) Beseitigung der Aftermieterei, somit vollständige Selbstbenutzung der Wohnräume durch die Familie allein.

3. Übernahme der Mühewaltung bei Besorgung der Vermietung der einzelnen Wohnungen wie der Verwaltung des ganzen Hauses auf die Schultern der Unternehmung.

4. Äusserst solide Bauart und daher geringere Reparaturkosten als bei den auf Verkauf gebauten Häusern.

5. Angesichts des im Verlaufe der Zeiten zunehmenden Grundbesitzes: Gewinnung von Einfluss auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage und auf die Höhe der Mietpreise.

Weiter wurde das Bausystem detailliert beschrieben. Bei der Vermietung sollte die Qualität der Bewerber entscheiden, (Qualitätsmassstäbe wurden nicht genannt, man setzte offenbar darauf, dass die Leser schon wussten, auf was geschaut wurde). Mitgliedsbeitrag mindestens ein Anteilschein zu 500 Fr. (wäre heute etwa 10 000 Fr.!), dieser konnte auf einmal oder in Monatsraten von 10 Fr. einbezahlt werden. Anzahl erwerbbarer Anteilscheine unbeschränkt, jedoch höchstens zwei Stimmrechte an der Generalversammlung. Der Gewinn auf die Anteile sollte, nach Zuweisung von 10% in die Reserven, bis 5% an die Anteilscheine verteilt werden. Der restliche Gewinn sollte je hälftig den Reserven und den Mieter-Genossenschaftlern zukommen.

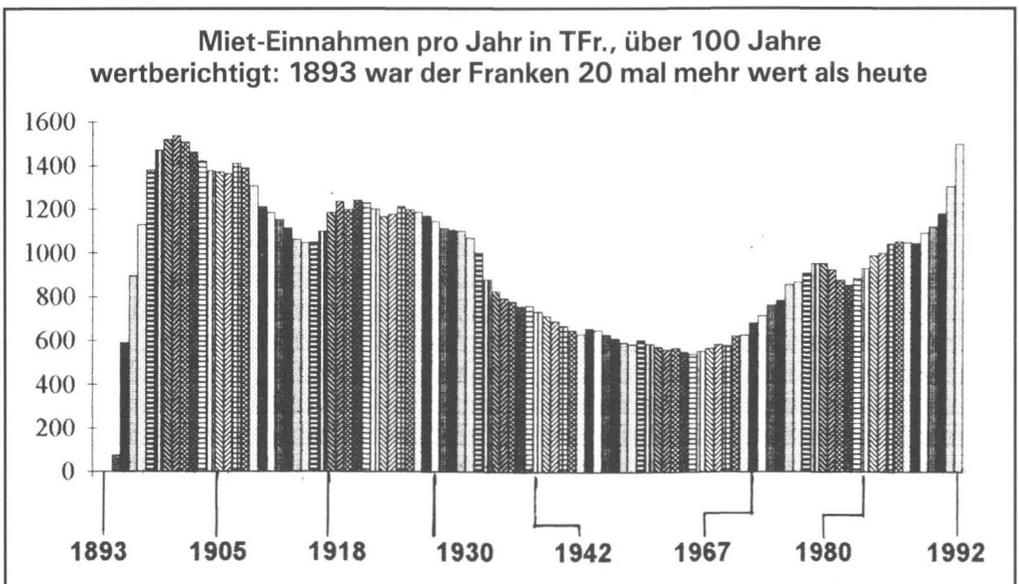
100 Jahre später startete das Team, bestehend aus Berta Hiestand, Christine

Luchsinger, Marcel Bucher, Dr. Ernest Payer und Walter Warthmann, unterstützt durch Zissy Payer und Nelly Warthmann, die Reise in die Vergangenheit. Jeder der Autoren wird bestimmte Aspekte aus seiner ganz persönlichen Sicht bearbeiten und beschreiben. Widersprüche oder Überschneidungen sind zu erwarten und werden akzeptiert.

### Haben sich die Mühe und die Investitionen gelohnt?

Ganze Fr. 16 000.- waren 1893 als Anteilscheinkapital einbezahlt worden. Schon damals war gemäss Prospekt die Siedlung an der Sonneggstrasse geplant, für eine Bausumme von mehr als 2 Mio Franken (zum heutigen Wert etwa 40 Mio Franken).

Die Gründer waren von ihrem Konzept und ihrem Anfangserfolg so überzeugt,



Betriebswirtschaftliche Kennwerte	Jahr	1893	1992	total 1)	total 2)
Anzahl Genossenschafter		125	220		
Genossenschaftskapital in TFr.		16	520		
Dividende auf GK in TFr.		0,64	0	1593	8508
Obligationen in TFr.		0	504		
Hypotheken in TFr.		123	3300		
Zinsen auf Hypotheken und Obligationen in TFr.		3	259	5986	35406
Miet-Einnahmen in TFr.		0	1502	28591	95624
Abgaben/Steuern/Verw.-Kosten in TFr.		0	166	3437	10410
Löhne und Vorstands-Entschädigungen in TFr.		0	106	2200	6132
Reparaturen, Unterhalt und Erneuerungen in TFr.		0	1174	13862	27241
Buchwert der Liegenschaften in TFr.		140	5540		
Versicherungswert der Liegenschaften in TFr.		0	36247		
Innerer Wert je Anteilschein zu Fr. 500.— in TFr.		0,44	5,327		

1) nicht wertberichtigt 2) wertberichtigt: 1 Fr. vor 100 Jahren = ca. 20 Fr. heute

dass sie planten, in verschiedenen Quartieren Land zu erwerben und zu bauen. Sie bauten an der Brauer-/Feldstrasse, und sie kauften Häuser an der Höschgasse, an der Gerechtigkeitsgasse und an der Neptunstrasse. Der finanzielle Erfolg kann aufgrund der lückenlos vorhandenen hundert Geschäftsberichte und mit genügend Fleiss und Geduld festgestellt werden.

Neben den Zahlen, welche für sich sprechen, enthalten die Geschäftsberichte viele Hinweise auf die Tätigkeit der Verantwortlichen: auf die Probleme bei der Geldbeschaffung, auf die Krisen, hervorgerufen durch den Rückzug von Anteilscheinkapital, wie auch auf die ständigen Bemühungen, die Häuser, Wohnungen und Anlagen instand zu halten und laufend zu modernisieren. Es erstaunt, dass nur ganz spärliche Hinweise gegeben werden auf die politi-

schen und wirtschaftlichen Ereignisse und Entwicklungen ausserhalb der Genossenschaft.

Auf technische Neuerungen wird nur eingegangen, wenn diese die Infrastruktur der Bauten und Wohnungen betreffen, wie etwa der Ersatz der Fäkalienkübel durch die Schwemmkanalisation oder der Anschluss der Sonneggstrasse-Häuser an die Fernwärmeversorgung der ETH.

Die Umstellung von Pferde-Trams auf Elektro-Trams, der Anbruch der Auto-Zeit, die Nutzung der Atomkraft, der Siegeszug der Elektronik usw., die Fliegerei und die Raumfahrt werden in den Berichten nicht erwähnt.

Es ist nun jedem Genossenschafter anheimgestellt, festzustellen, wie sich die ganze Unternehmung von Anfang bis heute entwickelt hat, was von den originalen Visionen, Ideen, Absichten ver-

wirklicht wurde und was vergessen- oder verlorengegangen ist.

### **Ausblick**

Wir stellen fest, dass unsere Genossenschaft ihre Selbständigkeit und Unabhängigkeit bewahren konnte. Sie hat nie irgendeine Subvention bezogen und steht trotzdem finanziell gut da. Sie ist reich an Gut, sprich Immobilien, und sie lebt von den Mieteinnahmen. Liquide Ersparnisse sind keine vorhanden, grössere Sanierungsprojekte müssen mit Hypotheken finanziert werden.

Die Mieter-Genossenschafter sind am Weiterbestand und Wohlergehen ihrer Genossenschaft sehr interessiert. Dies zeigte sich bei der Überarbeitung und Neufassung der Statuten, die von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in freiwilliger Teamarbeit an die heutigen und die absehbaren zukünftigen Verhältnisse und Erfordernisse angepasst wurden.

Sie werden in diesem Jubiläumsjahr einer ausserordentlichen Generalversammlung vorgelegt werden.



1993: Gesamtansicht der Liegenschaften Sonneggstrasse

Foto: Rudolf Kistler

# Zeittafel

Zusammengestellt von Ernest Payer

4. Dezember 1892: Gründungsversammlung und Gründung der heute ältesten Baugenossenschaft auf dem Platz Zürich
26. April 1893: Kauf des Grundstückes Sonneggstrasse (für 115 000 Franken, das heisst um 20 Franken/Quadratmeter)
22. September 1893: Erster Spatenstich
1. Oktober 1894: Bezug der Häuser Sonneggstrasse 56 und 60
- 1895: Kauf der Häuser Gerechtigkeitsgasse, Höschgasse und Neptunstrasse
- 1895: Kauf des Bauplatzes talwärts der Sonneggstrasse
31. Oktober 1897: Kauf des Bauplatzes Brauerstrasse, Erstellung des Hauses Sonneggstrasse 66
- Herbst 1898: Vollendung der Sonnegg-Kolonie
- 1899/1900: Bau der Häuser an der Feldstrasse (maximaler Besitzstand: 21 Häuser, 140 Wohnungen)
- 1906: Verkauf der Villa Sonneggstrasse 55
- 1910: Verkauf des Hauses Sonneggstrasse 57 und der Häuser an der Neptunstrasse
- 1917: Die Installation des elektrischen Lichtes ist beendet
- 1924: Verkauf des Hauses Gerechtigkeitsgasse. Seitheriger Besitzstand: 16 Häuser, 121 Wohnungen und 4 Ladenlokale
- 1924–1930: Einführung der Schwemmkanalisation
- 1930: Verkauf des Baulandes Brauerstrasse
- 1932: Einrichtung der Fernheizung im Sonnegg-Quartier
- 1943: Behördliche Verfügung, Luftschutzkeller zu erstellen (im Hause Höschgasse bis März 1943)
- 1943: Weiterer Einbau von Luftschutzräumen; Luftschutzkeller-Beiträge sind von Mietern zu entrichten
- 1944: Sämtliche Liegenschaften haben eigene Luftschutzkeller (14 Luftschutzräume)
- 1945: 53 der insgesamt 60 Wohnungen im Sonnegg-Quartier werden an das Warmwassernetz der ETH (Fernheizkraftwerk) angeschlossen
- 1946: Bekämpfung des Mauerschwammes (Kosten: 3000 Franken)
- 1948: Ausarbeitung eines Renovationsprogrammes für alle Häuser



*1977: Die Genossenschafter legen bei der Gestaltung des Hinterhofs selbst Hand an*

- 1949: Renovierung aller Fassaden der drei Häuser an der Feldstrasse
- 1951–1954: Fassaden-Renovation der Häuser Sonneggstrasse 56 und 60 sowie der Häuser Sonneggstrasse 48, 50 und 52
- 1955: Parkieren von Autos im Hof und in den Koloniewegen der ZBWG wird generell verboten
- 1956: Abschluss der Fassaden-Renovation (wie 1948/49 geplant) (von 122 Mietern wohnen 50 seit über 25 Jahren in der Genossenschaft!)
- 1960: Auf Beschluss der Verwaltung Beginn der periodischen Wohnungskontrollen
- 1961: Die Häuser der ZBWG treten ins 70. Altersjahr und verlangen dementsprechend umfangreiche Reparaturen
- 1963: Der kalte Winter («Seegfrörni») bewirkt eine markante Erhöhung der Heizkosten

- 1964: Die Verwaltung hat die Anteilscheinverpflichtung bei Neuaufnahmen von 500 auf 1000 Franken festgesetzt
- 1967: Jubiläums-Nachtessen und Lichtbilderschau aus «Alt-Oberstrass» anlässlich des 75. Geschäftsjahres der ZBWG
- 1973–1974: Dachrenovationen bei den Häusern Sonneggstrasse 56 und 60 sowie Sonneggstrasse 58/62 und 64/66
- 1975: Erneuerung der Dächer der Liegenschaften Sonneggstrasse 48, 50, 52 sowie Nelkenstrasse 4 und 6



- 1977: Hof-Erneuerung (siehe Foto)
- 1980: Energiesparmassnahmen: Ausschäumen sämtlicher Fensterleibungen, Brüstungen usw., Einbau von Thermostatventilen und Wärmezählern an allen Heizkörpern
- 1982: Dach- und Fassaden-Renovation Sonneggstrasse 54
- 1986: Anschluss der Sonnegg-/Nelkenstrasse-Liegenschaften an das Rediffusionsnetz – Eröffnung des Gemeinschaftsraumes im Keller des Hauses Sonneggstrasse 54
- 1987/1988: Erneuerung der Stützmauer an der Sonneggstrasse (unter denkmalpflegerischer Auflage der Stadt Zürich)
- 1990: Sanierung der Fassade am Hause Höschgasse 32
- 1991: Umfassende Sanierung der gesamten Gebäudehüllen der Liegenschaften Sonneggstrasse 64 und 66 (unter denkmalpflegerischen Auflagen der Stadt Zürich, die sich an den dadurch verursachten Mehrkosten beteiligen will)



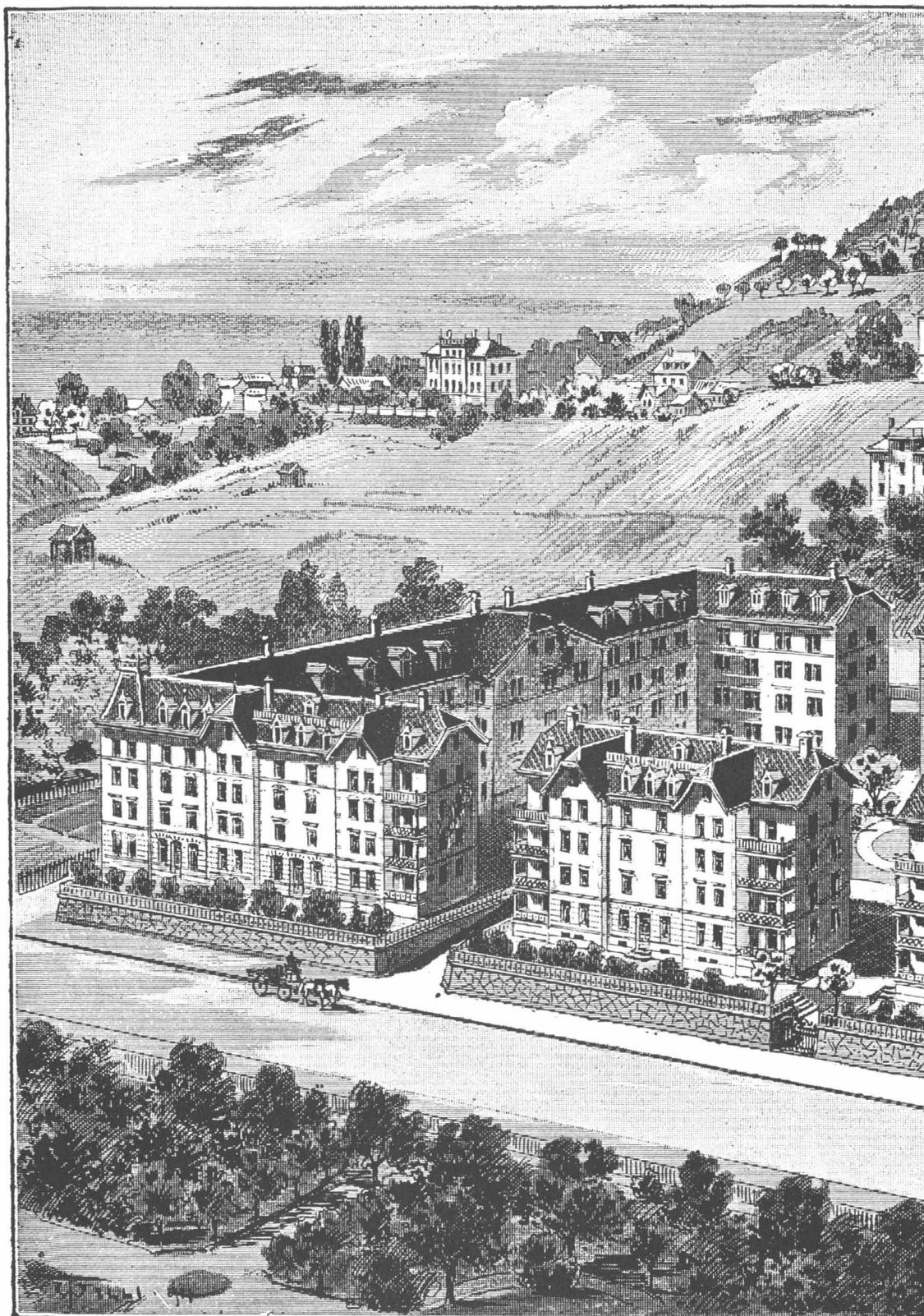
*Wohnzimmer aus früherer Zeit (Foto 1945)*



*Ausgebauter Dachstock (Wohnzimmer 1993)*

## Die Chronik der ZBWG berichtet, dass . . .

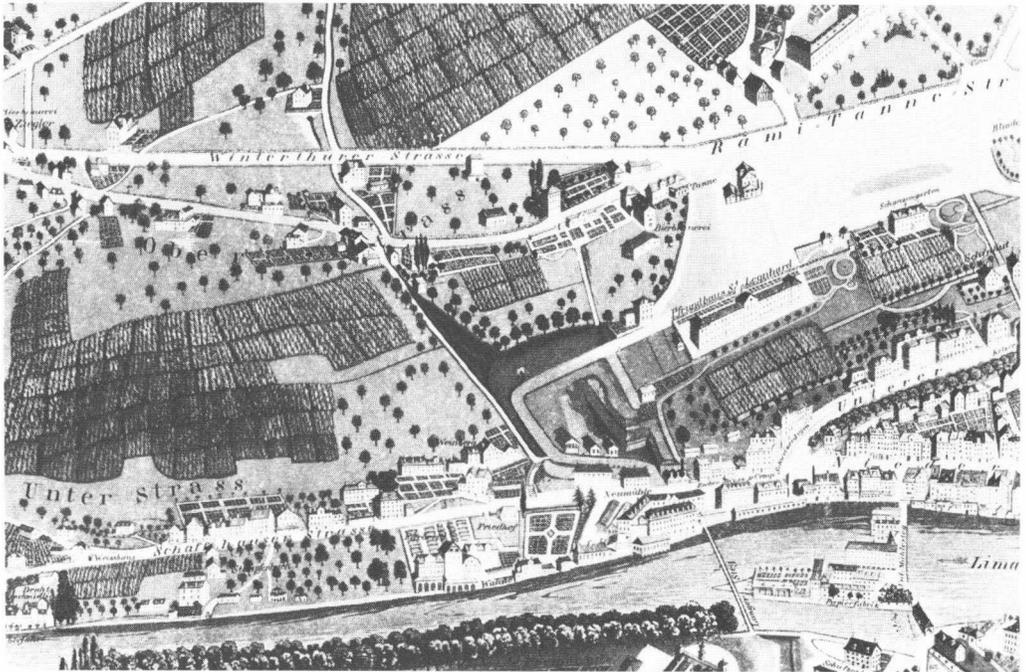
- 1894 die 1. Statutenrevision aufgrund der im ersten Betriebsjahr gemachten Erfahrungen vorgenommen wurde und diese eine «Vereinfachung des Betriebs» ermöglichte,
- 1894 die Eintritts- und Einzahlungsbedingungen nach den Statuten so günstig gestellt waren, dass es «jedem soliden und sparsamen Hausvater» möglich sein sollte, der Genossenschaft beizutreten und sich eine preiswerte Wohnung zu sichern,
- 1894 Mitglieder der Genossenschaft Berufsleute verschiedenster Art waren: Architekt, Bestattungsbeamter, Lithographie-Chef, Forstmeister, Goldarbeiter, Parquetier, Dessinateur, Hafner, Garderobier, Präzisionsmechaniker, Partikularin, Dekorationsmaler, Reisender, Postfaktor, Postkondukteur, Zitherlehrer, Emballeur, Faktor, Verifikator, Privatier, Privatlehrer, Hotelier, Pedell der Universität, Professor, Hausknecht, Stadtmissionar, Ausläufer, Bildhauer, Particulière, Packer, Geometer, Käser-Milchführer, Missionsprediger, Stadtpolizei-Gefreiter, Instrumentenmacher, Ofenfabrikant, Anatomie-Abwart usw. . . ,
- 1894 zur Wahrung der Interessen der ZBWG und speziellen Überwachung der Hausordnung für zwei Doppelhäuser ein «dasselbst wohnendes Mitglied» als Hausvorstand gewählt wurde,
- 1896 eines der wichtigsten Geschäfte des Jahres erneut die Revision der Statuten war; dem verdienstvollen Wirken eines aus dem Verwaltungsrat scheidenden Mitgliedes in einer kalligraphischen Dankesurkunde Anerkennung gezollt wurde,
- 1896 im vierten Rechnungsjahr der Verwaltungsrat (Vorstand) seine Geschäfte in 18, der Vorstand (Direktion) die seinigen in 50 Sitzungen erledigte, im folgenden Berichtsjahr der Verwaltungsrat in 18, der Vorstand in 58 Sitzungen zusammentrat,
- 1896 die Errichtung eines Bureau und die Anstellung eines Verwalters unumgänglich notwendig wurden,
- 1898 die beiden Villen Sonneggstrasse 55 und 57 bezogen worden sind und durch den Kauf dieses Grundstückes die Erstellung einer Mietkaserne auf demselben verhindert und so «unserem Quartier die Aussicht auf die Stadt für alle Zeiten» gesichert werden konnte,
- 1900 in einer Generalversammlung die Unkündbarkeit der Geschäftsanteile (à Fr. 500.— bisher für den Kreditor drei Jahre fest, Kündigungsfrist drei Monate) von drei auf zehn Jahre verlängert wurde; der Verwaltungsrat elfmal und der Vorstand 55 mal zur Erledigung der laufenden Geschäfte zusammenkamen,
- 1909 im Falle der von der Finanzdirektion angestrebten vollen Besteuerung des Grundbesitzes der ZBWG für Gemeindezwecke wohl «der Ruin, der sich nun so erfreulich erholenden Unternehmung besiegelt wäre» und «kaum etwas anderes als die sofortige Liquidation übrigbliebe»,
- 1914 beim Ausbruch des «Europäischen bzw. des Weltkriegs auch von den Mietern der ZBWG eine Anzahl der schweizerischen Mobilisation oder dem Rufe ihres Vaterlandes zum Kriegsdienste» Folge leisten musste, andere ganz oder teilweise arbeits- und verdienstlos wurden und sich Gesuche um Stundung oder Herabsetzung der Mietzinsbeiträge rasch geltend machten,
- 1915 die neue Fassung der Firma «Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft» (im 23. Geschäftsjahr) gemäss einer Auflage des Regierungsrates vollzogen wurde; der Verwaltungsrat nur einmal zusammentrat und der Vorstand zwei eigentliche Sitzungen abhielt,



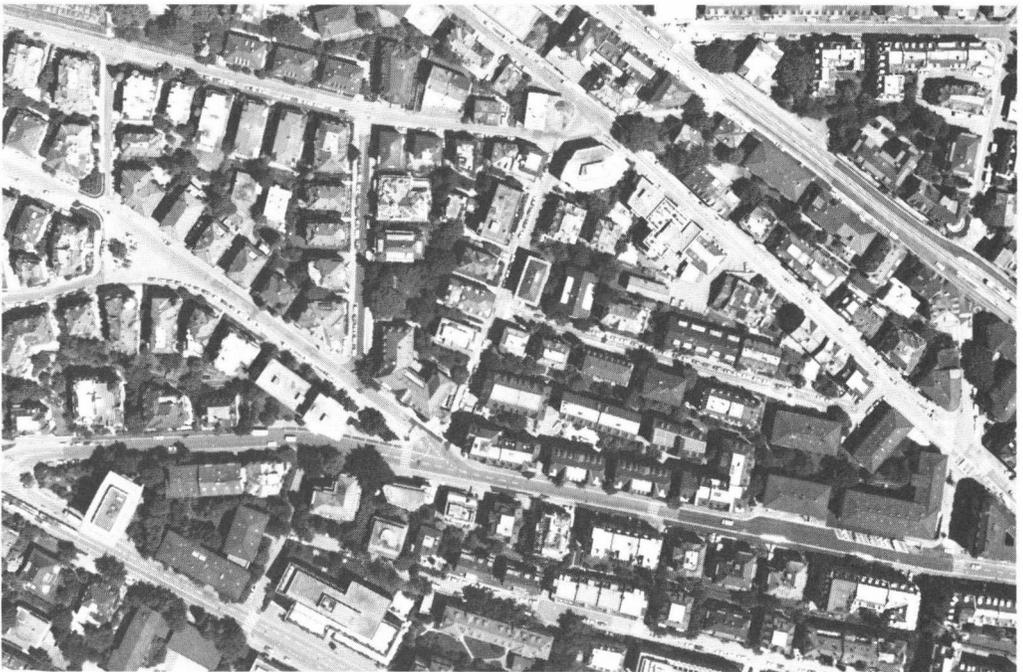
*Erster Überbauungsplan*



*Projekt von Arch. Heinrich Ziegler*

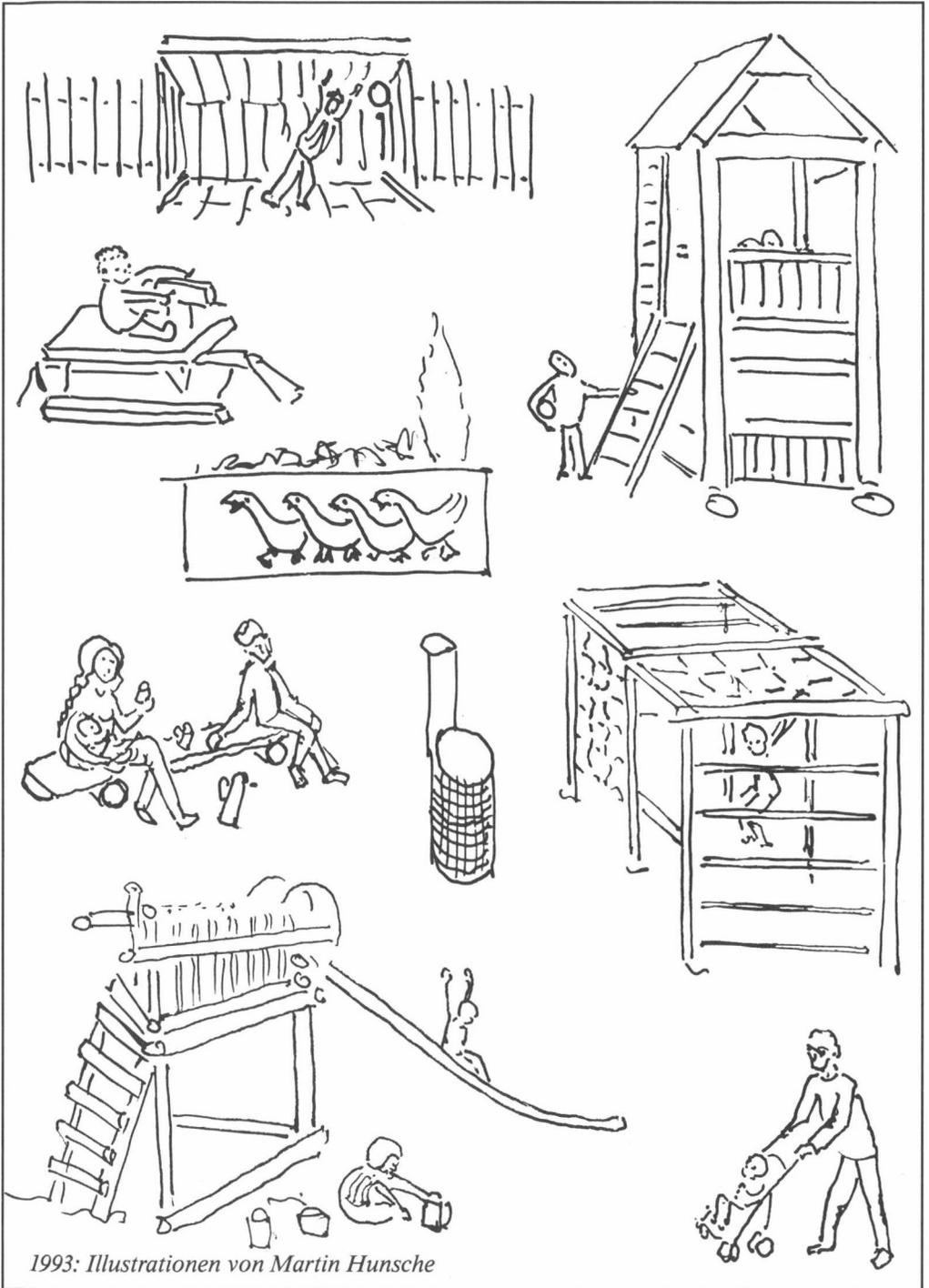


Zürich 1846 (Malerischer Plan der Stadt Zürich und ihrer Umgebung von H. F. Leuthold)



Sonneggstrasse (zirka 1986)

- 1916 angesichts der Krisenzeit sich der Verwaltungsrat der ZBWG veranlasst sah, der Generalversammlung neuerdings den Antrag zu stellen, die Geschäftsanteile als unkündbar zu erklären und zwar auf die Dauer von zwanzig Jahren, um der ZBWG ein «unrühmliches Ende» zu ersparen,
- 1917 an einer ausserordentlichen Generalversammlung ohne Gegenantrag beschlossen wurde, die Geschäftsanteile bis 31. Dez. 1937 als unkündbar zu erklären,
- 1920 der Verwaltungsrat der ZBWG beschlossen hat, grundsätzlich alle Mieter, die nicht bereits Mitglieder oder Obligationäre seien, einzuladen, der Genossenschaft durch Übernahme von Genossenschaftsanteilen von Fr. 500.— Nominalwert als Mitglieder beizutreten; prinzipiell werde jeder Mieter entweder Genossenschafter oder zumindest Obligationär der ZBWG,
- 1922 eine teilweise Statutenänderung vorgenommen wurde (betr. «Dividendenkultus») und Mehreinnahmen insbesondere durch die «Kriegssteuer» mehr als absorbiert wurden,
- 1927 von der Verwaltung beantragt wurde, Fr. 15 000.— zur Gründung und einer in späteren Jahren natürlich sich weiter zu äufnenden Pensionskasse auszuscheiden, wodurch es der ZBWG erleichtert werden solle, im Bedürfnisfall für langjährige Verdienste Pensionszuwendungen ohne allzu starke Belastung der Laufenden Rechnung auszurichten,
- 1929 das Betriebsergebnis erneut ungünstig beeinflusst wurde durch die kurz vor Jahreschluss zu entrichtende Kriegssteuer,
- 1930 dem Verwalter und dessen Gattin beim gesundheitsbedingten Ausscheiden aus dem Dienst «eine seinen hohen Verdiensten angemessene, lebenslängliche Pension» zugebilligt wurde,
- 1932 der Verwaltungsrat sich gezwungen sah, den neuen Verwalter mit sofortiger Wirkung seiner Verwalterstelle zu entsetzen, da er in eigenmächtiger Weise 39 Badezimmer zur Neueinrichtung und Reparatur vergeben, den Voranschlag für Reparatur und Unterhalt unverhältnismässig hoch überschritten hatte und zudem noch anderweitige, «schwerwiegende Klagen» eingegangen waren,
- 1935 in einer ausserordentlichen Generalversammlung neue Statuten verfasst wurden, das «Bureau der GV» und der «Verwaltungsrat» aufgehoben wurden und an deren Stelle ein «fünfgliedriger Vorstand» getreten ist; ein Dienstreglement und ein Anstellungsvertrag sollten nunmehr Rechte und Pflichten des Verwalters umschreiben ,
- 1935 dem Laden Feldstrasse 115 eine Mietzinsermässigung von Fr. 10.— gewährt wurde, um die Kündigung zu vermeiden,
- 1935 die Vergütung für den Vorstand dem gemeinnützigen Charakter der Genossenschaft entsprechen solle und deshalb eine Reduktion des Sitzungsgeldes von Fr. 20.— auf Fr. 10.— beschlossen wurde,
- 1936 in einem Hause an der Feldstrasse Wanzenherde entdeckt wurden,
- 1936 eine Mieterbeschwerde (durch eine Rechtsanwältin) wegen zu geringer Heizung eingereicht wurde,
- 1937 eine Kündigung an der Feldstrasse wegen Streitigkeiten ausgesprochen werden musste,
- 1938 zwei Härtefälle zu verzeichnen waren, die die Miete nicht bezahlen konnten,
- 1939 von 121 Wohnungen nur 40 von Genossenschaf tern gemietet wurden,
- 1939 wegen des Luftschutzes Sand auf den Winden gelagert werden musste,



1993: Illustrationen von Martin Hunsche

- 1939 durch die Präsidialverfügung der Brennstoffverbrauch drastisch reduziert wurde; wobei die Raumtemperatur nicht unter den Gefrierpunkt sinken durfte,
- 1940 Mittel für das Wehropfer (Fr. 9500.—) und für den Luftschuttkeller an der Feldstrasse (rund Fr. 8000.—) aufzubringen waren, die obligatorischen Luftschutzbauten für die Häuser an der Sonneggstrasse und Höschgasse den vier- bis fünffachen Betrag erfordern dürften,
- 1941 um dem Ruf nach Einschränkung des Papierverbrauches nachzukommen, die in früheren Geschäftsberichten angeführten Details weggelassen wurden,
- 1941 Prämien für Dauermieter ausbezahlt wurden,
- 1941 erneut Wanzen in der Feldstrasse 115 ihr Unwesen trieben,
- 1941 Verdunkelungen eingerichtet werden mussten,
- 1942 das Unkosten-Konto Wehrsteuer 1941 (Fr. 1721.25), Kantonale Krisensteuer 1942 (Fr. 194.75), Nachsteuer für Kantonale Krisensteuer (Fr. 199.15) und Eidgenössische Krisenabgabe aufweist,
- 1943 ein Spielgartenprojekt Sonneggstrasse diskutiert wurde,
- 1945 Gasrationierung beschlossen wurde,
- 1946 in der Schweiz in allen Wirtschaftszweigen Hochkonjunktur herrschte und trotz Arbeitermangel und Materialknappheit in der Schweiz 13000 Neubauwohnungen (davon in der Stadt Zürich 2233!) erstellt wurden,
- 1946 wiederum Mieterehrungen (Fr. 50.— für 50 Jahre ZBWG-Miete) vorgenommen wurden,
- 1947 eine starke Untervermietung festgestellt wurde und Erhebungen ergeben hatten, dass von den 121 Wohnungsmietern 67 untervermieteten und dadurch zusätzlich 97 Personen Unterkunft gewährten, ausserdem in den Kolonien noch drei jüngere Ehepaare bei ihren Eltern wohnten,
- 1947 diskutiert wurde, ob der Präsident den neuen Brauch, in der Generalversammlungs-Ansprache ein aktuelles Thema zu besprechen, beibehalten solle,
- 1947 das Parkieren von Autos im Hof grundsätzlich erlaubt wurde,
- 1947 bei der Erhebung der Untermiete unliebsame Beobachtungen gemacht werden mussten,
- 1947 die Anschaffung von Waschmaschinen beschlossen wurde,
- 1948 die Vollbeheizung durch das Fernkraftwerk der ETH (mit ca. 40% höheren Heizkosten) sichergestellt war,
- 1948 das Büro, das bis anhin in der Wohnung des Geschäftsführers war, neu an die Sonneggstrasse 50 mit Separateingang verlegt wurde,
- 1948 der Kassenschrank sich zum Zügelns ins neue Büro als zu schwer erwies,
- 1948 eine Kündigung wegen Scheidung ausgesprochen wurde, diese aber (beim Scheidungspaar) wieder rückgängig gemacht wurde,
- 1949 das Gesuch eines Mieters für Heizkörper im Badezimmer abgelehnt wurde,
- 1949 Holzwurm in Fussböden festgestellt wurde,
- 1950 elf Genossenschafter einen Antrag auf Renovation der Waschküchen stellten und für das Waschküchenproblem eine ausserordentliche Generalversammlung verlangt wurde,
- 1950 trotz Bundesrats-Beschlusses, eine Mietzinserhöhung um 10% vorzunehmen, diese in der ZBWG nicht durchgeführt wurde,
- 1950 zentralisierte Waschküchen (Schwedisches System) eingerichtet werden sollten und

- speziell Frauen zur Besichtigung und Waschdemonstration eingeladen wurden, für einen definitiven Entscheid nochmals eine ausserordentliche Generalversammlung gefordert wurde,
- 1951 die Mehrheit des Vorstandes Vertrauen in die Solidität der neuen, komplizierten Scherer-Waschmaschinen setzte,
- 1951 das Bedürfnis nach einer Grossgarage an der Sonneggstrasse anerkannt, gleichzeitig aber Bedenken gegen eine Tankstelle geäussert wurden,
- 1951 wieder einmal Badezimmerwünsche für eingebaute Wannen vorgebracht wurden,
- 1952 im 60. Geschäftsjahr der ZBWG die Wohnungen durch Untermieter (über 100) zu stark belegt waren, was öfters zu «Unzukömmlichkeiten sowie zu übermässiger Abnützung der Mietobjekte» führte und deshalb ein sukzessiver Abbau der Untervermietung von der Verwaltung dringend gefordert wurde,
- 1952 ca. 100 Räume (Mansarden) untervermietet waren, die Untermiete aber nach und nach abgebaut werden sollte,
- 1953 Familienangehörige von Mietergenossenschaftlern als Genossenschaftler prinzipiell abzulehnen seien,
- 1953 ein Haustierverbot mit Kündigungsandrohung («Tiere sind zu beseitigen»!) erlassen wurde,
- 1954 eine Kündigung wegen Untermiete ausgesprochen werden musste,
- 1955 das Autoparkieren im Hofe verboten wurde,
- 1956 wegen Verschandlung keine Dachantennen bewilligt wurden,
- 1958 Spielplätze erhalten bleiben sollten, und im Hause Sonneggstrasse 66 eine Drogerie eröffnet wurde,
- 1959 das erste Konkubinat in der ZBWG zu registrieren war,
- 1960 eine Gemeinschaftsantenne für das Fernsehen installiert wurde,
- 1961 neue Waschmaschinen (mit Lochkarten) in Betrieb genommen wurden, der Kirschbaum im Hof als störend, das Gehen auf Stöckelschuhen auf Parkettböden als «ungehörig» reklamiert und die Erstellung einer neuen Hofanlage ins Auge gefasst wurde,
- 1962 mit dem Hofumbau zwischen Sonneggstrasse 64/66 und Nelkenstrasse 4/6 begonnen wurde, wobei durch Plattenweg, Rasen und Fällen eines Kirschbaumes ein «modernes» Aussehen zustande kam,
- 1968 Reklamationen wegen Kinderlärm im Hof (über Mittag und nach 19.00 Uhr) vorgebracht wurden,
- 1968 Autostandplätze im Hof geplant wurden,
- 1969 eine ausgezeichnete Finanzlage zu verzeichnen war, die Neumieter zwei Anteilscheine erwerben sollten und Frauen als Genossenschaftler vermehrt zu berücksichtigen seien,
- 1971 wegen Lärm und schlechter Luft einem Mieter in der Sonneggstrasse 64 die Kündigung ausgesprochen wurde,
- 1977 der Kinderspielplatz Sonneggstrasse ausgearbeitet und noch im selben Jahr in Fronarbeit realisiert wurde,
- 1978 das 1. Hoffest durchgeführt wurde,
- 1988 ein Balkonwettbewerb durchgeführt und eine Arbeitsgruppe «Verkehrsberuhigung Sonneggstrasse» gegründet wurde.

Zusammengestellt von Ernest Payer



Unsere ersten Bauten: Sonneggstrasse 56 und 60

Foto W. Keller, 1894

Frau M. Blatter-Blesi  
Sonneggstr. 60  
Z ü r i c h 6

Sehr geehrte Frau Blatter,

Die Verwaltung der Z.B.W.G. freut sich, Ihnen den Betrag von Fr. 50.- auszuhändigen als Anerkennung dafür, dass Sie uns 50 Jahre lang als Mieter die Treue gehalten haben.

Wir verbinden unseren genossenschaftlichen Gruss mit dem Wunsche für Ihr Wohlergehen.

ZUERCHER BAU- und WOHNGENOSSENSCHAFT  
Der Präsident: Der Protokollführer:

*Kath. Löffel*

*P. Waldner*

Zürich, den 1. Oktober 1953



*Limmattal-Sängertag (1914 in Oberstrass)  
Festzug der Vereine des Quartiers (Sonneggstrasse)*



*Ausgesprochen wenig Verkehr (Juli 1993) Foto: Rudolf Kistler*

# Die ersten 50 Jahre ZBWG: Schwungvoller Start

Von Marcel Bucher

Am 4. Dezember 1892 fand die Gründungsversammlung der ZBWG-Vorläuferin Zürcher Bau- und Spargenossenschaft statt, die aus dem kurz vorher entstandenen Verein Zürcher Wohnungsmieter hervorgegangen war. Anlass zur Gründung dieses «Mietervereins» vor etwas über 100 Jahren waren uns recht modern vorkommende Tatsachen: Wohnungsknappheit und hemmungslose Spekulation.

Wer sich allerdings Stiche und Fotografien des damaligen Oberstrass ansieht, gewinnt einen eher idyllischen Eindruck. Die Stadt Zürich hatte jahrhundertlang die Einwohnerzahl von 10 000 nie überschritten, und die Gewerbetreibenden wohnten meist in ihren eigenen kleinen Häusern. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde jedoch besonders Zürich vom «Eisenbahnfieber» ergriffen. Als Kopfbahnhof der 1882 eröffneten Gotthardbahn wurden die meist heute noch intakten Schienenstränge in allen Richtungen durch ein riesiges Heer von Arbeitern verlegt, das besonders in Aussersihl zusammen mit zahlreichen Fabrikarbeitern ein eigentliches Proletariat mit Bedarf an Mietwohnungen bildete.

Diese neue «Klasse» wirkte als sozialer Sprengstoff: von den zum Teil blutigen 520 Schweizer Streikaktionen zwischen 1860 bis 1894 fanden viele in Zürich statt und wurden oft mit Militär- und Polizeieinsatz recht unzimperlich «niedergeschlagen». Es vergrösserte sich jedoch auch die Zahl der eher zum Mittelstand tendierenden Angestellten. 1893 wurden zahlreiche Vororte – darunter Aussersihl, Fluntern, Ober- und Unterstrass –

gegen grossen Widerstand der Zürcher Patrizier «eingemeindet». Über Nacht stieg die Einwohnerzahl von 28 000 auf 120 000 Personen. Der «Parvenu» Zürich stieg – für damalige Verhältnisse – zur Grossstadt auf. Von 1889 bis 1898 erlebte denn auch Zürich die grösste Wohnbautätigkeit des 19. Jahrhunderts.

## Mangelnde Vorsicht

Der Gründungszweck der neuen Genossenschaft war also zeitgemäss: «Bau, Erwerb und Verwaltung von Wohnhäusern, deren Vermietung an Genossen, sowie die Annahme und Verwaltung von Spareinlagen der Genossen und ihrer Familienangehörigen». Der «Geschäftsanteil» wurde auf die heute noch gültigen 500 Franken festgesetzt und eine Höchstzahl von fünf Anteilscheinen pro Mitglied bestimmt. Was bedeuteten aber 500 Franken damals ?

Sehr viel mehr als heute. Die Kaufkraft des Frankens war in jener Zeit ca. 20–25 mal grösser, was also theoretisch 10 000 bis 12 500 heutigen Franken entsprechen würde. Und der Jahresmietzins für eine einfache Dreizimmerwohnung betrug im Schweizer Durchschnitt 1890 nur rund 300 Franken. Im Zürcher Stadtgebiet allerdings meist mehr.

Nachdem sich eine reichlich komplizierte Verwaltung konstituiert hatte, ging diese sofort auf Immobiliensuche und erwarb am 26. April 1893 zum Gesamtpreis von 115 000 Franken eine Parzelle von insgesamt 5746 Quadratmetern an der Sonneggstrasse. 11 000 Franken wurden bar bezahlt, der Rest durch eine Hypothek abgedeckt. Der Preis von 20 Franken pro m<sup>2</sup> war, wie die obigen

Geldwertvergleiche zeigen, nicht spottbillig, aber immerhin günstiger als Bauland an der Bahnhofstrasse, wofür schon 1888 der damals horrenden Preis von 444 Franken pro Quadratmeter bezahlt wurde. Andererseits konnte man bis 1890 im Kanton Zürich unerschlossenes Bauland für 15 Rappen pro Quadratmeter kaufen!

Nach Vorlage der Bauprojekte wurde am 16. September 1893 die stadträtliche Bewilligung für die Häuser Sonneggstrasse 56 und 60 mit veranschlagten Gesamtkosten von 260 000 Franken erteilt. Mit der Erstellung wurde unverzüglich begonnen. Solches Draufgängertum erregt Erstaunen, wenn man bedenkt, dass Ende 1893 die Einlagen auf Geschäftsanteilen mickrige 15 917 Fr. und auf Sparheften minimale 1819 Franken betragen. Von den 125 Mitgliedern hatten erst neun ihren Anteil voll einbezahlt. Ein Beweis dafür, dass 500 Franken damals noch eine stattliche Summe darstellte. Per Ende 1893 standen gesamthaften Verbindlichkeiten von 350 000 Franken nur Eigenmittel von knapp 16 000 Franken gegenüber.

### **Kassier am Pult**

Auch wenn sich die Eigenmittel in naher Zukunft mehren sollten, stand die Genossenschaft dennoch sozusagen auf tönernen Füßen, weil es sich ausschliesslich um kurzfristig kündbare Gelder handelte. Immerhin widmete sich der ehrenamtliche Kassier der Genossenschaft, Heinrich Schoch, auf recht originelle Weise der Kapitalbeschaffung. Jeden Sonntag vormittag stellte er unter

den Arkaden des Helmhauses sein Pultchen auf und nahm Einzahlungen entgegen. Ungeachtet der knappen Eigenmittel wurde der Bau weiterer Miethäuser in Angriff genommen. Am 1. Oktober 1894 waren die ersten Sonneggstrasse-Häuser bezugsbereit und konnten prompt vermietet werden. Die noch im Bau befindlichen Häuser waren schon vor Fertigstellung von Interessenten voll «ausgebucht». Der Standard der Wohnungen war für die damalige Zeit hoch, da fast alle über ein Badezimmer verfügten und mit Leitungen an die Gas- und Wasserversorgung angeschlossen waren. Strom gab's noch keinen, weil das Elektrizitätsnetz in seinen Anfängen steckte.

Das Jahr 1895 brachte eine weitere stürmische Entwicklung. Es wurden zwei Häuser an der Neptunstrasse gekauft sowie je ein Doppelhaus im Selnau-Quartier und an der Höschgasse, wobei allerdings nur letzteres noch zum heutigen Bestand der ZBWG gehört. Ferner erwarb man ein Grundstück talwärts der Sonneggstrasse, um den Bau einer Mietskaserne zu verhindern, «welche der Kolonie die Aussicht auf die Stadt Zürich versperrt hätte».

Wie wir heute feststellen, war dieser Absicht langfristig kein Erfolg beschieden. Nach Ausscheiden des Gründers G. Weber und des Finanzfachmanns Bär-Schweizer sowie einer Statutenrevision mit institutionellen Änderungen, wurde am 1. Juli 1896 Herr Bertschinger als «Verwalter» angestellt, der in einem Geschäftslokal an der Schifflände amtierte. Das Anteilscheinkapital hatte inzwischen beachtliche 268 000 Franken

erreicht. Dies bei einer gesamthaften Hypothekarbelastung von 854 000 Franken.

### **Gefährliche Klippen**

1897 näherte sich der Bau der Sonneggstrasse-Hofsiedlung der Vollendung. Auch die beiden talwärts der Sonneggstrasse projektierten Villen sollten 1898 bezugsbereit sein. Eine relativ windstille Konsolidierungsphase schien eingetreten zu sein. Doch der Verwaltungsrat entschied sich für eine riskante Vorwärtsstrategie. Da man mit Häuserkauf teilweise zweifelhafte Erfahrungen gemacht hatte, sollte nun vermehrt Bauland erworben werden. Und dies trotz gewisser Anzeichen einer kommenden Wirtschafts- und Immobilienkrise.

Am 15. Oktober 1897 wurden in der Nähe des Güterbahnhofes, an der Brauerstrasse, rund 4892 Quadratmeter unüberbautes Land für 212 693 Franken erworben, zu einem relativ teuren Quadratmeterpreis von Fr. 45.20. Dieser grösste genossenschaftliche Reinfall hatte mit dem Rheinfall bei Schaffhausen die vielen gefährlichen Klippen gemein und brachte das bisher mit frischem Rückenwind segelnde ZBWG-Schiff beinahe zum Kentern. Nur für einen kleinen Teil des Areals erteilte die Stadt die Baubewilligung, während der restliche brachliegende Bauplatz 32 Jahre lang mindestens 8000 Franken jährlich an Zinsen verschlang. Multipliziert man dies überschlagsmässig mit einem Geldentwertungsfaktor von 20, ergibt dies immerhin jährlich satte 160 000 Franken Passivzinsen für ein unbenutzbares Grundstück.

Weit schlimmer waren jedoch die Nebenfolgen dieses Reinfalls. Das Gerücht davon verunsicherte gegenwärtige und zukünftige Geldgeber, so dass es zu umfangreichen Kündigungen von Geldern kam. 1899/1900 wurde dennoch mit dem Bau der Häuser an der Feldstrasse begonnen und mit 140 Wohnungen in 21 Häusern der maximale Besitzstand erreicht. Zur selben Zeit schlitterte der Zürcher Immobilienmarkt in eine schwere «Hypothekarkrise», der zwei kürzlich gegründete Baugenossenschaften zum Opfer fielen. Grosse finanzielle Verluste waren bei den Geldgebern die Folge.

Um eine fluchtartige Abwanderung des Anteilscheinkapitals zu verhindern, setzte eine ausserordentliche Generalversammlung die Kündigungsfrist für Anteilscheine von 3 auf 10 Jahre hinauf. Doch musste bereits gekündigtes Genossenschaftskapital von insgesamt 13 000 Franken zurückbezahlt werden. Eine weitere Massnahme bestand in der Festlegung einer «Verlustquote» von Fr. 344.25 pro Anteilschein von 500 Franken. Der in Kauf zu nehmende hohe Verlust schreckte weitere Genossenschafter von der Kündigung ab, schürte aber das Misstrauen der anderen Geldgeber.

Es brauchte harte Verhandlungen, um wenigstens die Gläubiger der ersten Hypotheken gegen massive Zinserhöhungen bei der Stange zu halten. Andererseits musste für die Ablösung gekündigter Obligationen mit grosser Mühe ständig neues «Risikokapital» gesucht werden. Dank persönlichen Bürgschaften von Genossenschaf tern

und Verwaltungsmitgliedern fand man schliesslich eine zusätzliche solide «Geldquelle» bei der Zürcher Kantonalbank («Hausbank»), die 90 000 Franken in der Form einer zweiten Hypothek gewährte. Doch die pausenlos auftretenden Finanzengpässe hielten Verwaltungsrat und Vorstand dauernd auf Trab. Oft konnte die Klippe eines finanziellen Ruins erst in letzter Sekunde nur dank waghalsigen Rettungsmanövern umschifft werden.

### **Schlechte alte Zeiten**

Aus der «Mietzinstabelle des Sonnegg-Quartiers ab 1. April 1898» können die jährlichen Mietzinsen entnommen werden. Zum Beispiel für eine Fünfstückwohnung mit Bad 1070 Franken, für eine Vierstückerwohnung mit Bad und Veranda 1000 Franken, für eine Zweistückerwohnung mit Bad 420 Franken, für eine Dreistückerwohnung ohne Bad 520 Franken, mit Bad 630 Franken. Die letzterwähnte Dreistückerwohnung mit Bad kostet nach gründlicher Modernisierung heute rund 17 000 Franken jährlich, also «nominal» etwa 27 mal mehr. Rechnet man mit einem Geldentwertungsfaktor von 20, dann würde der heutige Mietzins 850 damaligen Franken entsprechen. Der Mehrpreis von 220 Franken wird durch geringeren Aufwand und Kosten dank Einbauküche, Elektrifizierung, Zentralheizung, warmes Wasser usw. wettgemacht. Auf das Vorhandensein einer Speisekammer, eines Plunderraums, eines Réduits, einer Mansarde, einer Kellerabteilung und eines Kohlenbehälters wurde bei den jeweiligen Wohnungen noch speziell hin-

gewiesen. Wohl wegen des Luxus eines Badezimmers und der damals idyllischen Wohnlage im Grünen sind diese Mietzinsen deutlich höher als der damalige Landesdurchschnitt von beispielsweise 375 Franken für eine Dreizimmerwohnung.

Demgegenüber verdiente ein Primarlehrer 2800 bis 3800 Franken, ein Sekundarlehrer 3400 bis 4400 Franken pro Jahr. Lehrer werden also für das Wohnen damals höchstens ein Viertel ihres Salärs ausgegeben haben, während heute die Wohnungsmiete zuweilen ein Drittel oder nahezu die Hälfte des Einkommens ausmacht. Handwerker und Arbeiter verdienten zu jener Zeit rund 5 Franken pro Arbeitstag à 10 Stunden und mochten ein Jahreseinkommen zwischen 1500 und 2000 Franken erreichen, aber nur im glücklichen Fall ganzjähriger Vollbeschäftigung. Multipliziert man 5 Franken mit einem Geldentwertungsfaktor von 20, dann erhält man einen «heutigen» Tageslohn von immerhin 100 Franken. Aber das ist wenig aussagefähig. Um 1900 kostete ein Kilo Butter rund Fr. 2.50; der ganze Lohn eines harten Zehnstundentages reichte also gerade zum Kauf von 2 Kilo Butter. Abgesehen von vielen um 1900 unbekanntem Sozialleistungen, Ferienanspruch usw., kann sich jedoch heute ein Facharbeiter mit einem Stundenlohn von 25 Franken, also mit einem entsprechenden Tageslohn von zirka 225 Franken, ganze 14 Kilo Butter à 16 Franken kaufen!

Der damalige Arbeiter konnte sich aus seinem Tageslohn ca. 4 Kilo Kaffee à Fr. 1.35 kaufen, während der Tageslohn seines heutigen «Kollegen» für etwa 19

Kilo Kaffee à 12 Franken reichen würde. Dass die «Guten Alten Zeiten» eher schlechte waren, zeigt sich in der damaligen durchschnittlichen Lebenserwartung der Schweizer von etwa 43 Jahren (heute 78), was dem niedrigsten Niveau der heutigen Welt entspricht, nämlich demjenigen des Drittweltstaates Sierra Leone in Afrika. 45jährige Fabrikarbeiter pflegten damals oft wie heute 70jährige auszusehen, ein Beweis für die Härte ihres Lebens. Die gefürchtetste

Volkskrankheit, die Tuberkulose, zerstörte die Existenz zahlreicher Familien. Etwa Dreiviertel des Einkommens einer Arbeiterfamilie ging allein für den «Grundbedarf» weg. Ohne AHV und andere heutige Sozialleistungen musste zur Existenzsicherung soviel als möglich gespart werden. Dies auch, weil Krankheit in den meisten Fällen zugleich den Verlust der Anstellung bedeutete. In der Tat hatte offenbar die Massenarmut in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts

### Bau No. 60, Doppelhaus, 10 Wohnungen.

Parterre, nördl., 4 Zimmer, 1 Veranda (Pfister)	Fr. 780
„ südl., 4 „ 1 „ (Perron)	„ 780
I. Stock, nördl., 5 „ 1 „ 1 Laube, 1 Mansarde (Otto)	„ 1070
I. „ südl., 3 Zimmer, 1 Veranda, 1 Laube (Rellstab)	„ 670
II. „ nördl., 5 Zimmer, 1 Veranda, 1 Laube, 1 Mansarde (Ziegler)	„ 1020
II. „ südl., 3 Zimmer, 1 Veranda, 1 Laube (Knecht)	„ 660
III. „ nördl., 5 Zimmer, 1 Veranda, 1 Laube, 1 Mansarde (Bickel)	„ 980
III. „ südl., 3 Zimmer, 1 Veranda, 1 Laube (Habegger)	„ 630
IV. „ nördl., 3 Zimmer (Brodbeck)	„ 410
IV. „ südl., 3 Zimmer (Hess)	„ 430

Ausser den beiden Dachwohnungen hat jede Wohnung noch 1 Badzimmer, 1 Speisekammer und 1 Korridorofen und alle Wohnungen je 1 Kellerabteilung und 1 Kohlenbehälter.

Das Haus hat komplette Gas- und Wasserleitung und ist für gemeinschaftliche Benützung mit Waschküche samt Einrichtung, Waschtrockenraum und Dachzinne versehen.

zugleich mit der Auswanderung ihren Höchststand in der Schweiz erreicht. Viele der Zurückgebliebenen verfielen der Volkskrankheit Alkoholismus: mit 16 Liter reinem Alkohol pro Kopf der Bevölkerung war der Verbrauch fast 50% höher als heute (11 Liter). Andererseits gab es um 1900 kein Rauschgiftproblem mit entsprechender Beschaffungskriminalität.

### **Finanzielle Erstarkung**

Ab 1902 gelangte die Genossenschaft in ruhigeres Fahrwasser, dank dem Doppelleffekt von Mietzinssteigerungen und sinkenden Hypothekenzinsen. Auch der Verkauf der beiden Sonnegstrasse-Villen (1906) und der Neptunstrasse-Häuser (1910) verbesserte die finanzielle Lage und ermöglichte es, einigermassen problemlos mit den immer noch häufigen Kündigungen von Geldern fertig zu werden.

Im Jahre 1914 erfolgte die Namensänderung auf «Zürcher Bau- und Wohnungsgenossenschaft» (ZBWG). Dank der langen Konsolidierungsphase durchstand die ZBWG auch einen neuen politisch-wirtschaftlichen Orkan: den Ersten Weltkrieg (1914–1918), gefolgt vom Landesstreik und anderen sozialen Unruhen. Da die Rationierung im Unterschied zum Zweiten Weltkrieg viel zu spät und mangelhaft eingeführt worden war, ferner infolge völlig ungenügender Entschädigung der einberufenen Soldaten, herrschte vor allem gegen Kriegsende vielerorts grosse Not. Juni 1918: fast 700 000 «notstandsberechtigte» Personen, ein Sechstel der Bevölkerung! Auch die ZBWG erhielt Gesuche um

Stundung und Herabsetzung der Mieten. Die kriegsbedingte «Petrolnot» erlöste jedoch die ZBWG-Mieter gegen einen Kostenbeitrag von 100 Franken von der schummrigen und riskanten Beleuchtung durch Gas- und Petrollampen. Das strahlend helle elektrische Licht konnte in Sekundenschnelle angeknipst werden.

Von 1900 bis 1935 stand die Genossenschaft unter der energischen Leitung von Dr. A. Sieber, der anfangs noch als Bezirksrichter wirkte. Neben ihm amtierte 27 Jahre lang der rührige Verwalter Fritz Aeberhard (zugleich Mitglied des Vorstands). Er führte die Tagesgeschäfte sozusagen autonom im Einmannbetrieb und gewährte der ZBWG bei finanziellen Engpässen gelegentlich sogar persönliche Darlehen bis zur damals enormen Höhe von 50 000 Franken. Inzwischen hatte sich die ZBWG zunehmend vom Grundsatz der Gemeinnützigkeit abgewandt und war zur Erwerbsgenossenschaft geworden. Sie richtete Dividenden in wechselnder Höhe aus, einmal sogar stattliche 7¼%. Die relativ gute Finanzlage wirkte sich günstig aus auf die Einführung der Schwemmkanalisation sowie — nach Verkauf des Baulandes an der Brauerstrasse um 1930 — auf die Einführung der Fernheizung (1932) in der Sonnegkolonie.

### **Dunkle Wolken**

Inzwischen hatte jedoch der Börsenkrach an der Wallstreet von 1929 die Weltwirtschaftskrise mit noch nie gesehenen, riesigen Arbeitslosenheeren eingeleitet. Deren Folgen brachten 1933 in Deutschland Hitler an die Macht. Die

Welt steuerte auf eine neue Katastrophe zu. Die Weltwirtschaftskrise trat in der Schweiz später und schwächer ein als im Ausland. Erst 1936 wurde der Höchststand der Arbeitslosigkeit mit 93 000 Personen erreicht. (Immer noch weniger als heute!)

1935 war Heinrich Hiestand, Sekretär des Jugendamtes, zum neuen Präsidenten gewählt worden. Dessen Amtszeit wurde mit einer Statutenrevision eingeleitet, die wieder den gemeinnützigen genossenschaftlichen Charakter der ZBWG betonte und die Dividendenausschüttung auf 5% beschränkte. Heinrich Hiestand sah sich schon kurz nach Amtsantritt vor der Aufgabe, das ZBWG-Schiff erneut durch klippenreiche Gewässer zu steuern. Die Mietzinsen mussten als Folge der Krise massiv gesenkt werden, nämlich um ca. 13%, bei einem jährlichen Aufwand von ca. 60 000 Franken für Reparaturen, Unterhalt, Wehroffer, Luftschutzkeller.

Erwähnenswert ist, dass während der Weltwirtschaftskrise (zahlungskräftige) Mieter eine begehrte «Beute» darstellten. Für deren Vermittlung zahlten Hausbesitzer damals spezielle Prämien. Heute ist es umgekehrt: der Mieter bezahlt Agenturen im voraus für die oft erfolglose Suche nach einer Wohnung. Wegen der prekären Situation vieler Familien im Zweiten Weltkrieg (1939–1945) gingen bei der Verwaltung trotz gesenkter Mietzinsen Gesuche um deren Stundung oder gar völligen Erlass ein.

Als drückendstes Problem wurde wegen des allgemeinen Brennmaterialmangels jenes der Fernheizung empfunden. Den Mietern wurde für die Anschaffung

eines Heizofens von der Verwaltung ein Zuschuss gewährt. Kurz vor dem 50jährigen ZBWG-Jubiläum und mitten in schwerster Zeit beklagte die Genossenschaft den Tod ihres geschätzten Präsidenten Hiestand, worauf Vizepräsident Ziegler die Führung der Präsidialgeschäfte übernahm.

Als die ZBWG 50 Jahre alt wurde, hatte sich das Kriegsglück mit den Schlachten von Stalingrad, Kursk und El Alamein bereits zugunsten der «Alliierten» gewendet. Die Schweiz konnte mit ihrem Weiterbestand als unabhängiger neutraler Staat rechnen. Wie wir heute feststellen können, haben beide überlebt: die 700jährige Mutter Helvetia und die mit 100 Jahren vergleichsweise jugendliche ZBWG.

(Quelle: u. a. Jubiläumsschriften)

---

#### Bau No. 4, Nelkenstr., Doppelhaus, 6 Wohnungen.

Parterre, östlich, 2 Zimmer mit Badezimmer, Speisekammer, Mansarde und Plunderraum (Dübendorfer)	Fr. 360
„ westlich, 2 Zimmer mit Badezimmer, Speisekammer, Mansarde und Plunderraum (Binz-Studer)	„ 420
I. Stock, östlich, 2 Zimmer mit Badezimmer, Speisekammer, Mansarde, Plunderraum und Küchenbalkon (Frey)	Fr. 470
I. „ westlich, 2 Zimmer mit Badezimmer, Speisekammer, Mansarde, Plunderraum und Küchenbalkon (Gemperle)	„ 490
II. „ östlich, 2 Zimmer mit Badezimmer, Speisekammer, Mansarde, Plunderraum und Küchenbalkon (Adelsberger)	„ 490
II. „ westlich, 2 Zimmer mit Badezimmer, Speisekammer, Mansarde, Plunderraum und Küchenbalkon (Wetstein)	„ 510

Jede Wohnung hat im Korridor 3–4 grosse Wandkästen, 1 Réduit, ausser den Zimmeröfen einen Korridorofen und im Keller einen Kohlenbehälter. Badzimmer haben Gasöfen.

Das Haus hat komplette Gas- und Wasserleitung und ist für gemeinschaftliche Benützung mit Waschküche samt Einrichtung, Waschtrockenraum und Dachzinne versehen.

---

# Erinnerung an die Mangelwirtschaft im Zweiten Weltkrieg

Von Marcel Bucher

1939 begann der Zweite Weltkrieg, und damit war die Schweiz als selbständiger Staat unmittelbar gefährdet. Da in diesem rücksichtslosen totalen Krieg die Volkswirtschaften der Kriegsparteien ausschliesslich für zerstörerische Zwecke ausgeblutet wurden, litten auch die kriegführenden Mächte Mangel. Die vorwiegend auf Viehzucht ausgerichtete Schweizer Landwirtschaft konnte unser Land nicht ernähren. Dank der «Anbauschlacht» (Plan Wahlen) mit obligatorischem Landdienst wurde die Anbaufläche in der Kriegszeit nahezu verdoppelt, von ca. 180 000 auf 350 000 Hektaren – eine spektakuläre Leistung, ohne welche die Schweiz mit Hungerkatastrophen hätte rechnen müssen.

Schlimmer war die Lage auf dem Gebiet der Rohstoff- und Energieversorgung.

## König Kohle

Im Unterschied zum heutigen Hauptenergieträger Erdöl nahm in jener Zeit Kohle den ersten Rang ein. Das Automobil als Massenverkehrsmittel war auch wegen der damaligen geringen Erdölförderung ein Ding der Unmöglichkeit. Da jedoch Flugzeuge und Tanks Benzin benötigten, befand sich Deutschland versorgungsmässig in einer schwierigen Lage, obschon es sich Rumäniens Erdölquellen zur Eigenversorgung gesichert hatte. Dennoch mussten riesige Mengen Kohle zu synthetischem Benzin verarbeitet werden. Wegen der Seeblockade erhielt Deutschland überhaupt keinen kriegswichtigen Naturgummi mehr, so dass auch dieses Material synthetisch hergestellt werden musste. Deshalb herrschte auch in der Schweiz grosse

Knappheit an Erdöl, Kohle und Gummi während der ganzen Kriegszeit!

Im Zweiten Weltkrieg verschwanden die wenigen Motorfahrzeuge der Vorkriegszeit wieder. An der Sonneggstrasse herrschte idyllische «Festtagsstille», abgesehen vom periodischen Strom von Velofahrern Richtung ETH/Uni und Kantonschule. Auch beim Fahrrad gab's häufig einen «Platten» wegen der



*Während der Kriegsjahre rauchten noch die Kamine.*

*Foto: Rudolf Kistler*

schlechten Ersatzgummi-Pneus. Von Problemen mit der Luft oder mit Ozon sprach damals niemand. Schulkinder konnte man sorglos ohne Warnanzüge durch autofreie Strassen in die Schule laufen lassen.

Höchstens begegneten sie dem geruh-samen Gaul des Milchmanns, der die Milchkessel in den Vorläufern der heuti-gen Zeitungskästen, eben den Milch-kästen, nach Instruktionen des «Milch-büechlis» füllte und – wenn genügend Rationierungsmarken verfügbar waren – ein «Mödeli Anke», Käse oder Schab-ziger dazu legte. Die wässrige, offenbar schon abgesehnte Milch wurde von mei-ner Mutter ein zweites Mal abgesehnt. Daraus wurde mit einer handbetriebe-nen Buttermaschine eine mond-fahle Butter gewonnen. (NB: Sie war nicht goldgelb wie heute, sondern hatte die Farbe eines «blassen Mondes».) Da der Treibstoff Hafer hier wuchs, wurden Pferde als Zugtiere in der Schweiz nicht nur vom Milchmann häufig verwendet. Abgesehen von den berühmten Braue-reigäulen erinnere ich mich an mächtige Pferde, die Wagen mit klobigen Barren von dampfendem Kühleis zogen. Für Kleintransporte war man in jener geld-knappen Zeit gerne sein eigener Gaul und spannte sich selbst vor den Leiter-wagen.

Thurgauer Landwirte, bei denen ich den Landdienst leistete, schonten ihre zwei stattlichen Pferde und nutzten meine «Menschenstärken». Morgens um fünf Uhr wurde ich vor einen Karren mit mehreren Milchkannen «gespannt», den ich die steile Strasse hinunter in die

Molkerei zu bringen hatte. Das Bremsen des schweren Karrens war schweisstrei-bend, das Bergaufziehen mit den leeren Kannen noch mehr. Das Resultat war re-gelmässig eine kalte Frühstücksmilch (um ca. sechs Uhr morgens). Meine per-sönliche Landdienst-«Anbauschlacht» im Thurgau dauerte oft von 4.30 früh bis 9.30 Uhr abends.

Einfachere Bauern auf dem Hirzel, oberhalb Horgen, mussten sich mit Kuh-stärken statt mit echten Pferdestärken zufriedengeben. Dort führte ich jeweils eine geruhsam dahinschlurfende Kuh stallwärts, die die schwankende Gras-fuhre zog. Das gefiel mir weit besser, als selbst den Milchkarrengaul zu spielen. Wegen der Benzinknappheit fehlten Traktoren damals fast völlig in der noch wenig mechanisierten Landwirtschaft. Auch in der Armee dominierte die «pfer-debespannte» Artillerie. Im Gebirge diente das Maultier zum Lastentrans-port. Die wenigen Motorfahrzeuge (z. B. von Ärzten) führten einen unför-migen «Holzvergaser» mit, der an den Destillationskessel einer Schnapsbren-nerie erinnerte.

### **Eisblumenpracht**

In einem Märchen von Andersen haucht die Schneekönigin funkelnde Eisblumen auf die Fensterscheiben. Diese Märchen-stimmung wurde einem Sonneggstrasse-Menschen 1943 sozusagen frei Haus ge-liefert, wenn er im Winter um 6.30 Uhr im kalten Schlafzimmer erwachte und sich eiligst in wärmespendende Kleider stürzte. Statt aufmunternden echten Kaffee gab's nur die fade Malzkaffee-Brühe von Kneipp. Auch warmes Wasser

musste erst in einem kleinen Küchenboiler (im Bad befand sich ein grosser Boiler) erzeugt werden. Damals hatten wir keine Doppelverglasungsfenster, sondern Vorfenster. Diese brachte man im Frühling nach der Demontage in einen Abstellraum. Die Vorfenster waren oftmals so dicht mit prächtigen Eisblumen verzuckert, dass man nicht mehr ins Freie sah. Die Heizkörper blieben zu unserer Erbitterung oft so kühl wie der Mond. Wer nicht im Wintermantel in der Stube frieren wollte, musste selbst den Brennstoffsammler spielen. Um wenigstens eine behaglich warme Stube zu haben, hatten wir dort einen Heizofen aufgestellt.

König der Brennstoffe war damals das backsteinähnliche, aus Kohlenstaub gepresste «Brikett». Im zweiten Rang standen ringähnliche Gebinde von klobigen Holzscheiten. Aber es gelang nur allzu selten, diese begehrten Brennstoffe zu erhalten. Als Ersatz wurde mit einem speziellen Brikett-Former Altpapier in feuchtem Zustand zu kompakten Papierbriketts gepresst. Mein Bruder und ich suchten lieber Brennmaterial im Wald. Der war aber damals oft sauber wie ein frisch gewischter Estrichboden, weil andere Wärmeliebhaber das Fallholz bereits mitgenommen hatten. Wer die Mühe nicht scheute, konnte immerhin grosse Mengen von Tann- und Föhrenzapfen als vorzügliches Brennmaterial sammeln.

Nach der Rückkehr aus der schlecht beheizten Schule machte ich mich nicht zuerst an die Schulaufgaben, sondern betätigte mich als Heizer. Das Anfachen des Feuers mit Papier allein misslang

oft. Doch Not macht erfinderisch. Als unfehlbar zündendes und ständig vorrätiges Heizmaterial entdeckten wir abgestorbene, feine Äste im unteren Bereich von Jungtannen, die einzeln abgebrochen werden mussten. Nach geglückter Anheizung begann der kleine Ofen vergnügt zu «brummen». Das blecherne Rauch-Abzugsrohr erhitze sich auf Rotglut, während sich behagliche Wärme verbreitete. Erst jetzt schlüpfte ich aus den Winterkleidern und machte mich an die Schulaufgaben.

Briketts waren auch deshalb rar, weil die riesigen Kohlevorräte Gross-Deutschlands als Treibstoff für Dampflokomotiven als wichtigsten Verkehrsträger dienten. Auch in der Schweiz keuchten während der Kriegszeit noch viele funkensprühende «Dampfrosse» über die Schienen. Die Wehntaler Eisenbahnstrecke zum Beispiel wurde erst nach dem Zweiten Weltkrieg elektrifiziert.

### **Waschküchenzauber**

Da es noch keine modernen Waschmaschinen gab, musste der mächtige Waschkessel von Hand mit Holzscheiten und Briketts beheizt werden. Eingehüllt in feuchte Dämpfe, glich damals die Waschküche oft eher einer Hexenküche. Während des Siedens wurde die Wäsche mit einem hölzernen Knüppel umgerührt und mit diesem zuletzt aus dem Waschkessel geholt. Dann wurde sie auf dem «Reibbrett» in den Waschtrögen mühsam sauber gerieben, um dann mehrmals ausgiebig «gewässert» zu werden, bevor sie in die schon damals vorhandene Schwingmaschine befördert wurde. Nachher wurde sie in metallenen,

schweren Waschzubern auf den Dachstuhl getragen. In eiskalten Wintern gefror die Wäsche oft zu stocksteifen «Eisbrettern». Eine zusätzliche Katastrophe! Das «Waschküchenfest» umhüllte die Teilnehmer jeweils einen ganzen Tag lang mit seinen feuchten Schwaden. Wegen des überall rinnenden Wassers ging man auf Rosten. Mit wildem Eifer wurde einmal wöchentlich in der Wohnung ein Putzfest veranstaltet. Die Parkettböden waren nicht versiegelt, einen Staubsauger hatten die wenigsten. Besonders aufreibend war das heute weitgehend in Vergessenheit geratene «Spänen», damals die wichtigste Putzdisziplin. Mit einem Stück Stahlwolle unter dem Fuss rieb man der Reihe nach die Parkettbretter ab. Dabei wurde ein komisch hin- und herhüpfender Veitstanz aufgeführt, oft unterbrochen durch ein lautes «Hatschi» wegen des beissenden Staubes. Nachher wurde der Parkettboden gründlich eingewischt und «geblocht». Infolge fehlender Staubsauger ertönte auf der Teppichklopfstange bei Nr. 64 fleissig ein permanentes Klopfkonzert, als akustische Dauerkulisse des Hoflebens.

### **Altes Brot**

In bezug auf die Lebensmittelknappheit wurde von vielen Zeitgenossen die Tagesration von 250 g mit Kartoffelmehl vermischem und zudem 48 Stunden altem Brot, das zuweilen unappetitliche Fäden zog, als besonders drückend empfunden. Ein patriotischer Bäcker mahnte mit einem Schild: «Altes Brot ist nicht hart, aber kein Brot, das ist hart!» Wie hart dies war, bezeugten Millionen von Verhungerten im kriegsversehrten Euro-

pa. In der Schweiz verhungerte dank der «Anbauschlacht» niemand. Aber meiner Erinnerung nach konnte man sich mit dem Fortschreiten des Krieges auch nie nach Lust und Laune satt essen. An allem herrschte Mangel. Vor allem wegen der Abwesenheit der Familienväter im «Aktivdienst» litten einige Familien wirklich Hunger. Sie hatten nicht einmal genug Geld zum Einlösen der kargen Rationen. Manchen ging es besser, weil sie plötzlich ihre heisse Zuneigung zu Tante Regula oder Onkel Alfred auf dem Land entdeckten und von ihren Besuchen jeweils «schwarz» ein Mödeli Butter, eine Speckschwarte, ein paar Eier oder gar ein Huhn nach Hause schmuggeln konnten. Als markenfreie Zusatznahrung besonders gefragt waren damals eiweisshaltige Lebensmittel. Wer die Mühe nicht scheute, in den nach Essbarem gründlich durchgekämmten Wäldern auf dem Bauch durch dichtes Unterholz zu kriechen, konnte – wie wir Buben – grosse Körbe leckerer Pilze nach Hause tragen: Eierschwämme, Steinpilze, Mönchsköpfe, Totentrompeten usw.

Durch Verkauf im Sonnegg-Hof steuerten wir kostbares Eiweiss zur Ernährung der Bewohner bei und beschafften uns gleichzeitig ein Taschengeld. Begehrtes Zusatzeiweiss lieferten auch die Fische. Und am Seeufer standen fischende Städter Spalier, oft in dichteren Schwärmen als die Fische im Wasser. Auch wir Buben fischten eifrig Läugel (Ukelei), Schwalen (Rotaugen) und delikate Egli, assen einen Teil davon selbst und verkauften zudem die eiweissreiche Zusatzspeise kiloweise an die Hofbewohner. Ausserhalb der Legalität fingen wir in

den Bächen wohlschmeckende Forellen kunstfertig von Hand, doch die assen wir – willkommene Delikatesse in karger Zeit – alle selber. Walderdbeeren, Himbeeren und Brombeeren wurden eifrig gesucht. Doch fehlte zum Einmachen oft der streng rationierte Zucker. Millionäre litten übrigens in der Kriegszeit bestimmt keine Not. Sie konnten beim Delikatessengeschäft Rationierungsmarkenfrei, aber teuer, Wildbret, Krustazeeen, Geflügel und Fische nach Lust und Laune kaufen. Beim minderbemittelten Volk löste dies beträchtlichen Unwillen aus.

### **Unwillkommener Schimmel**

Weil Kühlschränke noch fehlten, wurden Butter, Milch und anderes im kühlen Keller aufbewahrt und jeweils portionsweise zum Gebrauch in die Wohnung getragen. Dennoch «kippte» die rationierte Milch zuweilen und sah dann aus wie unappetitliche Schweinemolken. Schimmel war ebenfalls kein rarer, aber ein unwillkommener Gast auf knappen Lebensmitteln. Selten einmal zeigten Zahnspuren an der Butter, dass auch Familie Maus illegalerweise diese Delikatesse schätzte.

Fliegeralarm gab es schon bald nach Kriegseintritt häufig. Doch benützten die ausländischen Flugzeuge die Schweiz einfach als relativ abschussicheren Durchflugkorridor. Irrtümliche, zum Teil schwere Bombardierungen kamen aber vor. Auch in Oberstrass, als der Krieg schon fast vorüber war. Am 4. März 1945 wurden mehrere Häuser im Gebiet der oberen Frohburgstrasse zerstört oder schwer beschädigt, wobei fünf

Personen starben, ein Dutzend verletzt und 22 obdachlos wurden. Beim Heulen der Sirenen begaben wir uns mit Wolldecken in den bombengeschützten und mit splittersicheren Abdecktüren vor den Fenstern versehenen Keller, um uns dort stundenlang zu langweilen und im Winter zu frieren. Angst hatten wir eigentlich keine, im Unterschied zu anderen Stadtquartieren, wo das nahe Detonieren von Bomben besonders unter Kindern Panik auslöste.

Der Zweite Weltkrieg hatte sich 1941 nach Deutschlands Einmarsch in die Sowjetunion und dem Angriff Japans auf die USA und Grossbritannien über den ganzen Erdball verbreitet. Nach der Kapitulation Deutschlands läuteten am 8. Mai 1945 die Glocken in der ganzen Schweiz den Frieden ein. Auf den Strassen Zürichs wurde das Ende des fast sechsjährigen Alptraums überschwenglich gefeiert. Doch die Mangelwirtschaft verschwand vorderhand nicht. Vor allem, weil im kriegszerstörten Nachkriegseuropa mit seinen Millionen Flüchtlingen unbeschreibliches Elend herrschte. Erst drei Jahre später, am 1. Juli 1948, wurde in der Schweiz die Rationierung aufgehoben.

### **Aufbruch in die Konsumgesellschaft**

Es begann der «Marsch in die Konsumgesellschaft», der das Leben gegenüber jenem vor dem Zweiten Weltkrieg völlig verändern sollte. Damals hatten die meisten Leute kein Telefon, oft auch kein Radio, von Fernsehen ahnte niemand etwas. Das Kino war fast ausschliesslich schwarz-weiss. Telex und Telefax kannte man nicht, man benützte Telegramme.

Einbauküchen mit Kühlschrank gab es ebensowenig wie Einbaubadewannen.

Die meisten elektrischen Haushalts- und Küchengeräte fehlten. Gekocht wurde vorwiegend mit Gas. Aus den Hahnen kam nur kaltes Wasser; warmes Wasser musste im Boiler zubereitet werden. Als Schreibmaschine hatte man zuhause höchstens ein fossiles «Chlöpfschii»; elektrische Schreibmaschinen tauchten etwa um 1960 in den Büros auf. Von einem Auto wagte ein Normalverbraucher kaum zu träumen. Höchstens reichte es für einen Töff oder für eine Vespa. Das Fahrrad war mit Abstand populärstes Vehikel. Am Bellevue stauten sich in der Stosszeit Hunderte der abgasfreien Zweiräder. Flugreisen waren für den

gewöhnlich Sterblichen etwas absolut Exotisches. Das Volk reiste in der dritten Klasse der Eisenbahn, die damals noch eine zweite und eine erste Klasse (für die ganz gut Betuchten) anbot. «Alleinstehende» junge Leute konnten sich nicht wie heute eine eigene Wohnung leisten. Sie mussten als «Zimmerherr» oder «Zimmerfräulein» ein Untermieterdasein fristen. In den fünfziger und sechziger Jahren konnte sich dann «Otto Normalverbraucher» auf einmal all das leisten, woran seine Vorfahren nicht einmal gedacht hatten. Doch auch wohlgefüllte Ladenregale bieten keinen Schutz vor einem lange besiegt geglaubten Gespenst, jenem der Arbeitslosigkeit, die 1993 einen Höchststand dieses Jahrhunderts erreicht hat.



# Streiflichter aus dem Genossenschaftsleben der letzten 50 Jahre

Von Christine Luchsinger

Für das 100jährige Jubiläum haben wir statt «der» Geschichte der ZBWG Geschichten ausgewählt, die in reicher Anzahl in den Protokollen des Vorstands vorhanden sind. Diese wurden aus Protokollen von 1939 bis 1971 zusammengestellt. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes wurden die aktuellen Protokolle nicht berücksichtigt.

## Modernisierung oder nicht?

### «Frau Müller wünscht Warmwasser in der Küche»

(aus einem Vorstandsprotokoll von 1962)

*Die späten 60er Jahre – für einige die «Zeit des Aufbruchs» – brachten auch unserer Genossenschaft grundlegende Veränderungen. Über Jahre hinweg war die Frage, ob die alten Wohnungen der ZBWG nicht schneller und gründlicher modernisiert werden könnten, immer wieder gestellt worden. Vielen schritten die Renovationen zu langsam voran, einige hingegen hatten Angst vor zu grosser Verteuerung der Mietzinse und zu vielen Umtrieben. Wieder andere rieten sogar, einige der alten Häuser einfach abzureissen . . .*

Schon das erste Jahrzehnt nach dem Zweiten Weltkrieg hat der Stadt Zürich einen massiven Bauboom beschert; viele Zuzüger vom Land, mit der Zeit auch aus dem Ausland, suchen eine neue Bleibe, und viele Städter wünschen sich eine modernere Wohnung; die Mietzinsunterschiede zwischen Alt- und Neubauten sind bereits um 1960 beträchtlich. Löhne und Baukosten steigen beständig, allerdings lange nicht so stark wie nach 1960. Die Mieten für Altwohnungen unter-

liegen dagegen Mietzinskontrollen und können nicht beliebig erhöht werden. Ein Ende der Hochkonjunktur ist nicht abzusehen, hingegen beginnt bald die Teuerung zum vieldiskutierten Problem zu werden.

Auf diese Entwicklung weist auch der Präsident der ZBWG in seinen jährlichen Ansprachen an der GV immer wieder hin. Wir lassen ihn hier nochmals ausschnittsweise zu Wort kommen: «Noch dauert in Zürich die Wohnungsnot an. Der verfügbare Boden ist überbaut, nur noch Hochhäuser schaffen neuen Wohnraum; viele Arbeitnehmer sind gezwungen, als Pendler in die umliegenden Regionen auszuweichen. Es stünde weniger schlimm, wenn die Wohndichte auch nur seit 1960 dieselbe geblieben wäre. Es ist eine Wohlstandserscheinung, dass heute von Einzelnen, auch den Alleinstehenden, mehr Wohnraum, mehr Licht, mehr Behaglichkeit beansprucht und damit die Verknappung gesteigert wird. Neubauten bieten Bäder, Külschränke, Lift; Hausreinigung usw. sind Sache des Vermieters, d.h. des Hauswarts, geworden. Sollen unsere Altwohnungen anziehend bleiben, ergeben sich vermehrte Unterhaltskosten; wir sollten mehr und rascher modernisieren können.»

Das Bauprogramm der Genossenschaft hat sich in dieser Zeit aber in eher engem Rahmen gehalten. Einerseits dominiert wohl noch die vorsichtige Sparhaltung aus der Zeit des Krieges und der Krise davor; man misstraut dem Aufschwung anfänglich. Ausserdem stellt es sich bald heraus, dass es schwierig wird, Hand-

werker zu finden; bevor der Zustrom ausländischer Arbeitskräfte einsetzt, sind Bauarbeiter rar. Manchmal beklagt sich der Vorstand aber auch über eine gewisse «Undankbarkeit» der Mieterinnen und Mieter. Die sorgfältige Planung zum Beispiel einer Modernisierung im Hof durch einen bunten Plattenweg und Rasen zwischen den Häusern der Sonnegg- und der Nelkenstrasse endet resigniert mit dem Satz: «Die Anstösser selber werden freilich zunächst wenig Dank wissen: ihre Sonderinteressen gehen eher auf Innenrenovationen oder Abstellflächen für Autos.» Ähnlich ergeht es dem Vorstand, wenn er sich für eine Fassadenrenovation entscheidet.

Seit 1960 finden sich kritische Stimmen, die an den Generalversammlungen laut für eine schnellere Gangart der Renovationen eintreten. Die Ansprüche an Lebensqualität und vor allem Wohnkomfort steigen schnell in der Hochkonjunktur; nicht nur innerhalb der Genossenschaft wird der «american way of life» zum gängigen Sinnbild für fortschrittliches Leben und zum Vorbild für viele Schweizer und Schweizerinnen. Zu einem «modernem» Wohnen gehört fraglos ein Badezimmer und fliessendes warmes Wasser in Bad und Küche. Zu dieser Zeit ist das in der Genossenschaft noch keine Selbstverständlichkeit. Auch noch vier Jahre nachdem «Frau Müller» Warmwasser für die Küche verlangt hat, verfügen 32 Küchen der ZBWG-Häuser noch nicht über diesen «Luxus». Die in Ehren «gealterte» Genossenschaft hat eben auch einen viel grösseren Modernisierungsbedarf als die jüngeren Siedlungen, die von Anfang an mit Warmwas-

ser-Boilern oder Zentralheizung versehen sind. Auch die Einbauküche oder «Schwedenküche» (wegen der in Schweden üblichen abgeschrägten, hängenden Schiebekästen so genannt) gehört auf die dringende Wunschliste der Mieterinnen und Mieter, ganz zu schweigen von der Zentralheizung. Nicht immer bleiben sich aber die Wünsche gleich, was die Sache für den Vorstand nicht einfacher macht. 1960 zum Beispiel plant der Vorstand verschiedene Fensterrenovationen im Sonneggquartier. Die Fensterahmen und -läden sollen dabei nur vom Maler frisch gestrichen werden.

Ein Vorstandsmitglied, selber Mieter in der Genossenschaft, schlägt vor, die alten Fenster und Vorfenster doch gleich durch neue, moderne Doppelverglasungen zu ersetzen. Der Präsident winkt ab. Solche Fensterrenovationen würden die Zimmer zeitweise unbewohnbar machen, und überhaupt hätten die Mieter viel mehr Interesse an neuen Küchen und Badezimmern. Ganz anders 1970. Eine Mieterumfrage im selben Quartier ergibt, dass zwar 90% der Mieterinnen und Mieter dringend Doppelglasfenster wünschen, hingegen sind es nur 10%, die statt dessen einer Küchenrenovation den Vorrang geben würden. Hat wohl der Strassenlärm in diesen zehn Jahren dermassen zugenommen? Oder hat sich die Mieterzusammensetzung so verändert? (Übrigens ist nun dasselbe Vorstandsmitglied, das zehn Jahre vorher für Doppelglasfenster war, gegen diese Neuerung. Sie scheint ihm nun allzu teuer zu sein.) Die Preisfrage ist denn auch der Punkt, der an den Generalversammlungen immer wieder zu Dis-

kussionen führt. 1960, 1961 und 1962 und nochmals 1966 wird an der GV darüber diskutiert. In den ersten beiden Jahren melden sich Mietergenossenschaftler, die vor der Entwertung des Fonds durch die Teuerung warnen. Anstatt das Geld weiter auf die Seite zu legen, wäre es sinnvoller in Sachwerte, d. h. Wohnungsrenovationen investiert. Der Stand der WCs, der Bäder und Küchen in der ZBWG entspreche zum Teil nicht einmal mehr dem Stand beim sozialen Wohnungsbau, argumentieren sie. Sofortige Komfortpflege oder Kapitaläufnung mit dem Entschluss zum Abbruch überalterter Häuser – das sei die Frage, die sich der Genossenschaft stelle. Dem Präsidenten der ZBWG ist das aber doch zu radikal, und er verlangt – wahrscheinlich um das Ganze im Vorstand besprechen zu können – eine schriftliche Formulierung der Wünsche, auf die dann der Vorstand zum geeigneten Zeitpunkt eingehen werde. Die schriftliche Formulierung liegt prompt vor der nächsten GV auf dem Tisch, wenn es auch scheint, dass der Ton milder geworden ist. Wie antwortet nun der Präsident darauf? Bereits seine Begrüssungssansprache an der GV liest sich wie eine Verteidigungsrede. Er betont den sehr bescheidenen Zinsanstieg seit Kriegsende und die doch erheblichen Mittel, die für Erneuerungsarbeiten aufgewendet würden. «Daraus kann der einsichtige Mieter leicht entnehmen, wie eng begrenzt die wirklich freien Mittel sind», schliesst er seine Rede.

Immer wieder vertritt der Vorstand die Ansicht, auf die vor allem älteren Leute in den Wohnungen müsse Rücksicht

genommen werden. Erstens könne ihnen kein grosser Mietzinsaufschlag zugemutet werden und zweitens scheuten sie auch die grossen Umtriebe, die durch Innenrenovationen eben immer entstünden. Aber wieder wird ihm in der anschliessenden Aussprache vorgerechnet, dass mit rund 7000.– Franken pro Wohnung eine Generalrevision durchgeführt werden könnte und dass Bankkredite zu diesem Zweck zurzeit wirklich kein Problem seien.

Obwohl der Vorstand hart bleibt und sich vorläufig keine schnellere Gangart aufzwingen lässt, muss er doch feststellen, dass es zunehmend schwieriger wird, in den 60er Jahren noch eine Wohnung ohne Badezimmer und Zentralheizung zu vermieten.

Als eines der bisher grössten inneren Renovierungsprogramme wird deshalb 1965 während fünf Monaten die Höschgasse 32 mit einer Zentralheizung, warmem Wasser und neuen, respektive renovierten Badezimmern ausgestattet. Die Renovation wird den Mietern in einem Zirkular als «Anpassung an die heutigen Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt» angekündigt. Der Umbau im ganzen Haus verlangt vom Vorstand eine umfangreiche Planung, von den dort wohnenden Familien verlangt er Geduld und die Hinnahme von beträchtlichen Umtrieben während dieser Zeit. Obwohl die Mietzinse nach dieser Erneuerung natürlich erhöht werden (um relativ bescheidene ungefähr 60.– bis 100.– Franken pro Monat), kommen die Höschgasse-Bewohner vorerst in den Genuss einer Umtriebsentschädigung in Form von reduzierten Heizkosten. Aus-



*1993: Aussicht auf Hof und Hönggerberg.*

*(Foto: Rudolf Kistler)*

serdem lädt der Vorstand die Mieterinnen und Mieter zu einem gemeinsamen «einfachen Nachtessen» ein, um den gelungenen und überstandenen Umbau gebührend zu feiern.

Erst 1966 erarbeitet der Vorstand ein Konzept für die jährlich zu planenden Erneuerungsarbeiten. Erst dann steht die Modernisierung der Küchen durch Warmwasser und «kombinierte Ausstattungen» (gemeint sind zusammenhängende Arbeitsflächen) an erster Stelle. Gleichzeitig wird auch der Grundsatz formuliert, dass bei einer Wohnungsrenovation immer gleich alle übereinanderliegenden Wohnungen berücksichtigt werden sollen, denn das hält die Kosten tiefer. Dafür wäre es dann nicht mehr möglich, wie im bisherigen Ausmass Rücksicht auf ältere Mieterinnen und Mieter zu nehmen, die gar keine Modernisierung wünschen.

Da nur die Protokolle bis 1971 zur Einsicht offen standen, lässt sich nicht weiter verfolgen, wie und ob dieser Grundsatz auch tatsächlich angewendet oder ob er wieder abgeändert wurde. Weiter zeigt das Konzept von 1966 auch das offensichtliche Bemühen des Vorstandes, allen Mieterinnen und Mietern gewisse Erneuerungen zukommen zu lassen – was andererseits auch heisst, dass viele von ihnen danach verlangten. Wie aber sollen möglichst alle gleichzeitig neue Waschmaschinen, renovierte Treppenhäuser, frische Rolladen oder frisch gestrichene Balkone erhalten? Der «gerechte» Zeitplan erweist sich als die grösste Schwierigkeit in der Planung der Modernisierung. So sehr der Vorstand

auch darüber brüdet, recht kann er es nie allen machen.

Obwohl also der bereits sehr lang dienende Vorstand um die Mitte der 60er Jahre einzulenken beginnt und selbst die Notwendigkeit von Renovationen betont, bringen die Neuwahlen an der GV vom 27. März 1968 doch harsche Kritik. Zwar treten Präsident und Vizepräsident nach 25jähriger Amtszeit zurück und werden durch neue Männer ersetzt, die andern langgedienten Vorstandsmitglieder haben sich aber für ein Verbleiben entschieden und werden auch bestätigt. Aber nach den Wahlen kommt Kritik auf: Der gesamte Vorstand hätte verjüngt werden sollen, «diese Art Selbstergänzung bringt keine Auffrischung und keine vermehrte Berücksichtigung der Mieterprobleme». Trotzdem: Noch einmal bleibt alles beim Alten. Erst die Wahlen von 1971 und vor allem von 1974 bringen einen deutlich verjüngten Vorstand, der sich auch zunehmend ganz aus Mietergenossenschaftern zusammensetzt.

**Untermiete:  
Vom «ungesunden Lebenswandel»  
zur sozialen Tat**

*In den Gründungsstatuten und in den Mietverträgen der ZBWG war die Untervermietung einzelner Zimmer bis vor kurzem verboten, nur . . . es gab sie trotzdem! Dabei handelte es sich weder um Einzelfälle noch um Ausnahmen, nein, die Untermiete gehörte lange Zeit ins alltägliche und selbstverständliche Bild der Genossenschaft.*

*Seit 1990, d. h. mit dem neuen Mietrecht, darf Untermiete nicht mehr verboten*

*werden, sofern sie nicht der Bereicherung dient. Aber nun gibt es (fast) keine Untermieter mehr. Einzelne Mansarden werden von der Verwaltung direkt z. B. an Studierende vermietet.*

Untermiete verlief nicht immer problemlos. Natürlich nicht. Es sprachen aber auch immer gewichtige Gründe für die Untermiete.

Einerseits waren es finanzielle Gründe. Ein Blick zurück zeigt, dass zum Beispiel in Aussersihl – um die Jahrhundertwende das typische Arbeiterquartier – fast zwei Drittel der Familien rund 25% ihres Einkommens für die Miete ausgeben mussten. Das letzte Drittel musste sogar zwischen 25 und 50% für den Mietzins beiseite legen! Wenn wundert's, dass einzelne Zimmer deshalb an ganze Familien untervermietet wurden und man sich die verbliebenen Zimmer noch mit mehreren sogenannten Schlafgängern teilte. Wie die Verhältnisse in unseren Häusern an der Feldstrasse waren, lässt sich nicht mehr ermitteln; wenige erhaltene Mietverträge und Briefe zeigen aber eine starke Präsenz von «Zimmerherren» und «Schlummermüttern».

Aber auch bei wohlhabenderen Familien in anderen Quartieren finden sich Untermieter. Auch hier spielt der finanzielle Aspekt eine Rolle, allerdings auf eine andere Art: Eine grosszügige, repräsentative Wohnung hatte damals bei vielen einen deutlich höheren Stellenwert als die intime Abgeschlossenheit der eigenen Familie. Das heisst, man mietete lieber eine grosse, (teure) Wohnung und teilte den Mietzins mit Schlafgängern

oder Untermietern, als dass man eine kleine Wohnung für die eigene Familie alleine hatte. Privatheit wurde in dieser Zeit anders gewertet als heute. Aber nicht nur das Geld spielte eine Rolle bei der Untervermietung. Für viele Menschen kam zum Beispiel gar keine andere Wohnform in Frage. Eine ländliche Familie, die ihre erwachsene, junge Tochter in die Stadt in die Lehre schickte, wollte diese entweder in einem Mädchenwohnheim oder bei einer Schlumtermutter unterbringen, um sie mindestens ein wenig vor den als gefährlich eingeschätzten Einflüssen der Grossstadt zu schützen. Hätte sich die junge Frau eine eigene Wohnung genommen (falls sie es sich hätte leisten können, was kaum möglich war), wäre sie sehr schnell in Verruf geraten. Anders bei jungen Männern. Ihnen stand weniger die Angst vor Verderbnis oder einem schlechten Ruf im Weg, als ihre Unkenntnis im Haushalten und Kochen. Sie waren schon deshalb auf Familienanschluss angewiesen. Noch ein Wort zur Familie: Damit war nicht nur die heutige enge Familie der Eltern und Kinder gemeint: Sämtliche Verwandte, aber auch familienfremde Hausangestellte gehörten zur Familie und galten, sofern sie mit dieser wohnten, nicht als Untermieter. Die weite Verbreitung der Untermiete hat natürlich auch ihren Grund in der Wohnungsnot, die vor allem um die Jahrhundertwende – aber auch später immer wieder – sehr krass war.

Gegen diese alltäglichen Selbstverständlichkeiten begannen Behörden, Parteien und Gesundheitskommissionen Sturm zu laufen. Ganz allmählich gelang es,

diese Lebensformen aufzuheben; sie wurden zum «ungesunden Lebenswandel» gestempelt.

Zurück zur ZBWG. Nach dem Zweiten Weltkrieg schlägt der Geschäftsführer erstmals eine Erhebung über die Anzahl der Untermieter in der Genossenschaft vor. Denn niemand weiss genau, wieviele Untermieter es in der Genossenschaft gibt. Ein Zirkular wird verschickt, in dem alle Mieterinnen und Mieter Angaben über die Anzahl vermieteter Zimmer machen sollten. Das Zirkular stösst kaum auf Widerstand, denn mit einer Ausnahme machen alle die gewünschten Angaben. Aber im Anschluss an die Umfrage «sieht sich der Geschäftsführer genötigt, gegen einzelne Mieter vorzugehen». Mehr erfahren wir nicht aus dem Protokoll, ausser dass ein Vorstandsmitglied um Milde bittet, vor allem wegen der anhaltend grossen Wohnungs- und Zimmernot.

1952 sind es über 100 Zimmer, vor allem Mansarden, die weitervermietet sind. Noch immer werden viele Zimmer aus Erwerbsgründen untervermietet, hält die Verwaltung fest, was dem Zweck der Genossenschaft widerspreche. Nun will der Vorstand schärfer eingreifen. Er findet, die starke Untervermietung liege «nicht im Interesse der Genossenschaft», und er beschliesst, die Untermiete nach und nach abzubauen. Konkret heisst das:

— Neueinziehenden Mietern soll die Untermiete ausdrücklich verboten werden.

— Die andern Mieter haben allesamt ein Gesuch an die Verwaltung zu stellen, ob

sie weiterhin Untermieter haben dürfen. Die Verwaltung entscheidet von Fall zu Fall.

— Bei Auszug eines Untermieters muss die Anfrage an die Verwaltung jedesmal erneuert werden.

Von nun an reisst das Thema Untermiete in den Vorstandssitzungen nicht mehr ab. Es zeigt sich, dass eine Durchsetzung des Beschlusses äusserst schwierig ist. Vor allem gegenüber älteren, alleinstehenden Frauen will man milde sein; aus mancherlei Gründen scheint für sie eine Untermiete häufig eine gute Lösung zu sein. Es ist auch wieder eine Zeit der Wohnungsnot, und für eine Genossenschaft macht es sich nicht schlecht, eine hohe Anzahl Personen pro Wohnung aufzuweisen.

So sehr ältere, alleinstehende Frauen häufig auf die Vermietung einzelner Zimmer angewiesen sind, so sehr sind noch immer junge Frauen, deren kleiner Lohn niemals für die Wohnungsmiete reichen würde, auf Zimmer angewiesen. «Man sitzt auf dem Bett, das mit einem Überwurf gewissermassen für den Tag angezogen ist, und verspeist ein paar Brötchen, einen Apfel, Tee und Schokolade. Auf einem Rechaud wird rasch irgend etwas geköchelt, beim nächsten Wasserhahnen wird jeden Abend etwas gewaschen, nein, gewäschelt, und irgend etwas hängt meistens im Zimmer zum Trocknen.» So schildert die Feministin Iris von Roten 1958 spitzzünftig den traurigen Alltag von Untermieterinnen in der Hochkonjunktur.

Aber auch jüngere Leute in der ZBWG sehen nicht ohne weiteres ein, warum sie

auf Untervermietung verzichten sollen: Ein Neumieter hat kurz nach dem Vorstandsbeschluss ohne Erlaubnis Untermieter aufgenommen. Der Vorstand will ihn nun höflich dazu «anhalten, die Untermiete wieder aufzulösen». Ein Jahr später ist der Ton schärfer, denn die beschlossenen Massnahmen haben kaum Erfolg gezeigt. Nun wird den Mietern, die keine Bewilligung für ihre Untermiete einholen, «eventuell die Kündigung angedroht». Gleichzeitig sind aber die Beispiele zahlreich, in denen der Vorstand einen, sogar zwei Untermieter pro Wohnung erlaubt.

Aber auch die schärfere Formulierung fruchtet vorläufig nichts.

Ende 1954 wird einer Mieterin und einem Mieter effektiv gekündigt resp. die Kündigung angedroht, weil sie mehrere, statt wie erlaubt nur einen Untermieter haben. (Der Mann hat sogar drei!) Nach Einsprache der Mieterin beim Mietamt wird die Kündigung zwar zurückgezogen; die Auflage, die Untermieter auf einen zu beschränken, bleibt aber bestehen. In den folgenden Jahren versucht der Vorstand offenbar ohne Kündigungen zu einem Abbau der Untermieten zu kommen und greift zu weniger drastischen Mitteln. Einem langjährigen Mieter, der ebenfalls drei statt einer Untermiete hat, wird nur sein Ehrengeschenk für die 25jährige Treue zur Genossenschaft zurückbehalten, bis er seine Wohnverhältnisse geändert hat.

Trotzdem werden auch weiterhin häufig Untervermietungen bewilligt, und Klagen über Untermieter sind sehr selten. Dann allerdings braucht es nicht viel,

um den betreffenden Mieterinnen und Mietern die Untermiete zu verbieten. 1959 bestehen noch immer 72 Untermieten. Der Bestand ist also nicht wesentlich abgebaut worden, hingegen scheint die Kontrolle nun zu greifen; der jeweilige Geschäftsführer ist umfassend über den Bestand der Untermieterinnen und -mieter informiert. Untermieten, bei denen der Vorstand nicht in die **Auswahl** einbezogen wird, werden grundsätzlich nicht erlaubt. Mit der Zeit wird die Kontrolle auch auf die Verwandtschaft der Mieterin oder des Mieters ausgedehnt. So gibt der Fall einer Familie zu reden, die – im Wissen um das Verbot der Untermiete – einem Bruder der Frau Kost und Logis gewährt hat. Sicher hat diese Familie dies nicht als Untermiete betrachtet, die Verwaltung vertritt aber den Standpunkt, dass auch dazu eine Erlaubnis nötig sei. Eine andere Familie hat «eine verwandte Tochter» mit deren Kleinkind vorübergehend aufgenommen, allerdings mit Bewilligung der Genossenschaft. Als dann aber ein drittes Gesuch kommt, für die Aufnahme eines weiteren Kindes als Gespänlein des ersten, sperrt sich der Vorstand und verlangt vorerst eine Abklärung mit der Lehrerin des Kindes.

Um die Mitte der 60er Jahre wandelt sich der Ton. Untermiete wird nun auch als «soziale Tat» gesehen. Gerade bei relativ schwach belegten Wohnungen könne so zum Beispiel gut für Studierende Raum freigegeben werden. Die Häuser an der Sonneggstrasse bieten sich wegen ihrer Nähe zur Universität geradezu an dafür. Ob hier auch der frische Wind der 68er-Bewegung mit seinen neuen Vorstellungen

gen von Wohnformen in die ZBWG wehte, muss offen bleiben. Auch für ältere Personen wird die Untermiete nun anstandslos bewilligt, weil sie so eine Haushaltshilfe bei sich haben können und weil

so auch unterbelegte Wohnungen besser genutzt werden können. Trotzdem sind in den letzten zwanzig Jahren eigentlich alle Untermieten in der Genossenschaft verschwunden.

### **Der Einzug des Fernsehers in die ZBWG**

Dachantennen werden 1956 vom Vorstand verboten; sie würden die Dächer der Genossenschaft «verunstalten». Wohl erst sehr wenige Bewohnerinnen und Bewohner sind von diesem Verbot betroffen: Der Fernseher hält langsam Einzug in der Schweiz. 1960 besitzen erst ganze 8% der Haushaltungen einen solchen Wunderkasten. Aber unter diesen befinden sich auch Genossenschafter, denn im selben Jahr unterbreitet die «Schwachstrom-Technik AG» dem Vorstand eine Offerte für eine Gemeinschaftsantenne für Radio, UKW und Fernsehen. Die Zuleitungen sollen durch den Heizkanal gehen, und es wäre etwa mit 10 000.- Franken zu rechnen. Dem Vorstand bleibt gar nichts anderes übrig, als zuzustimmen, denn «nur solch eine zentrale Anlage kann bewirken, dass eine willkürliche Kabellegung durch die Mieter, die man kaum verbieten dürfte, unterbleibt».

Auch die Höschgasse erhält eine Gemeinschaftsantenne, obwohl 1961 erst drei Mieter dies wünschen. Diese wären allerdings auch «zur Selbstmontage entschlossen», falls keine gemeinschaftliche Antenne gebaut würde.

Vier Jahre später folgt ein Vertrag mit der Rediffusion für die Feldstrasse. Dem Einzug des Fernsehers steht nichts mehr entgegen.

### **Genossenschafter und Mieter – oder Mietergenossenschafter?**

Zur Generalversammlung im «Weissen Wind» sind am 20. März 1939 40 Genossenschafter erschienen, die insgesamt 212 Anteilscheine vertreten. 30 Jahre später, am 20. März 1969, treffen sich 69 Genossenschafter im «Weissen Wind» zur GV. Von den erschienenen Genossenschaftern wohnt der weitaus grösste Teil auch in den Häusern der ZBWG. Anders 1939: Von den 121 Wohnungen sind bloss 40 an Genossenschafter vermietet. Die Mehrheit der Genossenschafter sind nicht Mieter in der ZBWG. Dieser Zustand bereitet dem Vorstand von 1939 ein leicht ungutes Gefühl. Der Präsident fasst diesen latenten Konflikt

folgendermassen zusammen: «Während dem Genossenschafter eine reichliche Verzinsung lieb ist, gibt der Mieter einer schönen billigen Wohnung den Vorzug.

Aufgabe des Vorstandes ist es nun, den Weg des Ausgleichs der beidseitigen Interessen zu gehen. Der Vorstand gibt sich alle Mühe, die Wohnungen in gutem Zustande zu halten, ohne zu weit gehenden Ansprüchen eines Mieters Rechnung zu tragen».

Dies kann – vor allem in den Boomjahren nach dem Krieg – nicht gut gehen. Die verständlichen Ansprüche der Mieterinnen und Mieter an zeitgemässe Modernisierung der Wohnungen müssen zu höchst kostspieligen Renovationen führen; Warmwasserleitungen müssen

gelegt, Badezimmer gebaut, Küchen saniert, Waschmaschinen installiert werden und vieles mehr. Wie reagieren die Genossenschaftler, die ja mehrheitlich nicht in Genossenschafts-Wohnungen wohnen, darauf? Wie sieht der schmale Weg des Vorstands zwischen den verschiedenen Interessen aus?

Kurz nach dem Krieg bemüht sich der Präsident, die Genossenschaftler von einer Senkung des Zinssatzes für Anteilscheine zu überzeugen. Vorsichtig wird das Thema an einer GV angeschnitten – Schweigen der Versammelten ist die Antwort. Kaum aber ist die Versammlung vorbei, melden sich wütende Genossenschaftler und wehren sich energisch gegen die Idee der Zinsfussenkung. (Der Zinsfuss betrug 5%.) Der Vorstand selber ist sich nicht einig. An einer Sitzung im Jahre 1947 vertreten zwei Vorstandsmitglieder die beiden verschiedenen Standpunkte: Das Jahresergebnis sei so gut wie all die letzten Jahre zuvor, deshalb könne auch die Dividende beibehalten werden, argumentiert der eine. Ausserdem – und hier zeigt sich, wie wenig man damals ahnte, was einem an Modernisierung noch bevorstand – seien die kostspieligsten Renovationen bereits getätigt; elektrische Herde seien installiert, und der Mauerschwamm sei beseitigt! Mit weiteren grösseren Vorhaben könne nun ruhig zugewartet werden. Im Gegenteil, meint der andere, die geplanten Renovationsarbeiten dürfen auf keinen Fall hinausgeschoben werden, wenn die ganze Liegenschaft nicht schwere Werteinbussen hinnehmen soll. Deshalb sei es die Pflicht der Genossenschaftler, dafür Reserven bereitzustellen.

Der Vorstand entscheidet sich 4:1 für eine Zinsfussenkung auf 4%. An der nächsten GV folgen die Genossenschaftler dem Vorstand und senken den Zinsfuss für ihre Anteilscheine. So kann immerhin mehr Geld für Renovationen bereitgestellt werden, was die Wohnenden danken, indem sie sich vermehrt zu Wort melden und für die Politik der Genossenschaft interessieren.

Natürlich finden sich in den Protokollen des Vorstandes keine Spuren der Treppenhaus- oder Hofgespräche zwischen MieterInnen und GenossenschaftlerInnen über die Zukunft der ZBWG-Wohnungen – oder vielleicht doch? Ein Vorschlag der damaligen Statutenrevisionskommission gibt nämlich zu einer heftigen Debatte Anlass. Sollen Mieter im Vorstand nicht mehr nur durch ein bis zwei Leute vertreten sein, sondern soll man ihre Anzahl offen lassen? Das hiesse im Klartext, dem Wunsch der Mieter nach **grösserer Vertretung** entgegenzukommen. Allerdings liegt ja die Zahl der Nichtmieter viel höher als die der Mietergenossenschaftler, also dürfen die Nichtmieter auch ein grösseres Gewicht haben. Wenn man die Anzahl der Mieter im Vorstand nicht beschränkt, so könnte das sogar gefährlich werden und zu einem Übergewicht der Mieter führen! Aus all diesen Gründen entschliesst sich der Vorstand, bei der Beschränkung zu bleiben. Noch immer scheinen die Mieterinnen und Mieter etwas suspekt zu sein.

Aber das Rad der Zeit kann nicht zurückgedreht werden. Mehr Mieter bewerben sich um Genossenschaftsanteile, sei es, dass sie an einer sicheren Geld-

anlage interessiert sind, sei es, dass sie für ihre Wohnsituation Verantwortung übernehmen möchten. Dieses an sich positive Interesse verstärkt die Skepsis des Vorstands, und er beschliesst 1954, eine Art «Probezeit» für Mieter einzuführen. Erst nach einigen Jahren in der Genossenschaft sollen sie den Antrag auf Mitgliedschaft stellen können.

Schon zehn Jahre nach dem Beschluss mit der «Probezeit» steht der Vorstand vor einer völlig veränderten Situation. Das Genossenschaftskapital ist von 400 000.- auf 290 000.- Franken geschrumpft, die Zahl der Genossenschafter von 262 auf 220 zurückgegangen. Hingegen ist der Anteil der Mieter-Genossenschafter von 20 auf 30% gestiegen, was vor allem am Rückgang der Nichtmieter liegt. Der Vorstand ist nun zur Einsicht gekommen, dass von Mietern ein regeres Interesse an den Belangen der Genossenschaft erwartet werden kann als von Nichtmietern. Er wünscht sich auch eine «Verjüngung aus dem Kreis der Mieter». Nur ist das nicht mehr so einfach, denn der Zinsfuss von 4% ist unterdessen nicht mehr attraktiv. «Weder von Hochbetagten, noch von ganz neuen Mietern ist ein besonderes Verständnis für unsere Aufgaben und Traditionen zu erwarten», sinniert der Vorstand und beschliesst, bei denjenigen Mietern, die bereits einige Jahre in der ZBWG wohnen, für die Mitgliedschaft zu werben.

Trotzdem sinkt die Mitgliederzahl weiter. 1969 verfügen 82 Mieter über 221 Anteilscheine und 107 Nichtmieter über deren 352. So beschliesst der Vorstand nun – in einer ziemlichen Kehrtwendung

zu seiner Haltung in den 50er Jahren – dass «jeder Mieter zur Mitgliedschaft verpflichtet» sei. Damit aber der Vorstand doch auch noch ein Wörtchen mitreden kann, und auch, um ältere Mieterinnen und Mieter zu schonen, will sich die Verwaltung den Spielraum erhalten, «auf dieser Verpflichtung zu bestehen oder nicht». Gleichzeitig werden weitere gute Vorschläge eingebracht, die der Genossenschaft wieder zum nötigen Kapital verhelfen sollen: Es soll neu die Übernahme von zwei statt einem Anteilschein gefordert werden. Zum ersten Mal wird auch die Idee vorgebracht, Ehefrauen als selbständige Genossenschafterinnen aufzunehmen. Die finanzielle Beteiligung könnte nach der Wohnungsgrösse gestaffelt werden. Die Vorstandswahlen von 1974 verschieben dann auch das Gewicht zugunsten der Mietergenossenschafter beträchtlich: Vier der fünf Vorstandsmitglieder wohnen in der ZBWG, und seit 1983 setzt sich der Vorstand ausschliesslich aus Bewohnerinnen und Bewohnern der Genossenschaftshäuser zusammen.

1992 präsentiert sich das Verhältnis deutlich umgekehrt; 139 Mietergenossenschafterinnen und -genossenschafter besitzen 660 Anteilscheine, und 78 auswärtige Genossenschafter besitzen deren 363. So hat sich die Genossenschaft denn in den Nachkriegsjahren zu dem gemausert, was sie heute im wesentlichen ist: Eine Personengemeinschaft, die für die – meist eigenen – Wohnbelange gemeinsam die Verantwortung übernimmt und versucht, den richtigen Weg zwischen Werterhaltung bzw. Modernisierung und der Erhaltung von

günstigem Wohnraum zu finden. Eine Trennung der Interessen von Wohnenden und von Genossenschaffern ist heute so nicht mehr denkbar.

### **Wohnungskontrollen**

Ende November 1960 werden den Mieterinnen und Mietern vom Vorstand Wohnungskontrollen angekündigt. Diese sollen der Verwaltung zu einem genaueren Überblick über den Zustand der Wohnungen verhelfen, bedeuten aber natürlich ebenso eine Kontrolle der Bewohnerinnen und Bewohner. Präsident und Geschäftsführer besuchen also regelmässig die einzelnen Häuser. Ihr Eindruck ist positiv, denn bereits die Voranzeige wirkt sich günstig aus. «Nie war das Treppenhaus gepflegter», schwärmen sie. Mindestens ein Fall ist aber erwähnt, wo die Wohnungskontrolle zur Kündigung führte. Positiv war der Effekt, wenn die Besichtigungen zu lang ersehnten neuen Tapeten oder Bodenbelägen verhelfen.

### **«Zeigt her eure Füsse, zeigt her eure Schuh’ und sehet den fleissigen Waschfrauen zu . . .»**

« . . sie spülen, sie wringen, sie hängen,  
sie bügeln, sie schwatzen, sie lachen,  
sie schimpfen den ganzen Tag . . .»

*Bereits sehr kurz nach Kriegsende – nämlich schon 1947 – wird im Vorstand erstmals über die Anschaffung von Waschmaschinen diskutiert. Damals verfügt erst etwa ein Drittel der schweizerischen Haushalte über einen Zugang zu Waschmaschinen. Die ersten Maschinen in der ZBWG werden vier Jahre später bestellt.*

*Im folgenden wird die Geschichte der Waschmaschinen in der ZBWG nach*

*erzählt, und sie wird zeigen, wieviel beraten, geprüft, debattiert und verworfen werden musste, bis es so weit war.*

Mieter und Mieterinnen, das ist bereits 1947 klar, würden Waschmaschinen sehr begrüssen. Nur, welche wären anzuschaffen? Zur Auswahl stehen sowohl elektrische wie sogenannte Gaskessel, und es scheint fast, als würden die Gaskessel das Rennen machen, denn die Offerte des Gaswerks erscheint dem Vorstand äusserst günstig. Jede Maschine käme so auf 1400.– Franken zu stehen, was Gesamtkosten von 33 000.– Franken bedeuten würde mit den dazugehörenden Warmwasserapparaten. Die Lieferfrist von zwölf Monaten wird offenbar als normal lang empfunden. Sie mag ein Zeichen dafür sein, wie sehr die serienmässige Produktion von Waschmaschinen in der Schweiz noch in den Anfängen steckt. Das Gaswerk schlägt vor, dass eine Kommission der Genossenschaft, ergänzt durch einige kompetente Hausfrauen, die Maschinen im Gaswerk besichtige. Der Vorstand findet diesen Vorschlag überzeugend. Leider wird uns nachher nichts über das Ergebnis dieser Besichtigung berichtet. Erst an der Generalversammlung vom 3. März 1949 kommt das Thema Waschmaschinen wieder aufs Tapet. Mieter verlangen am Schluss der GV das Wort und wünschen dringend Waschmaschinen. Die Antwort des Vorstands erstaunt: Er nimmt zwar den Wunsch entgegen, erklärt aber, in den nächsten Jahren werde wohl für eine einheitliche Beschaffung von Waschmaschinen in der Genossenschaft das Geld fehlen.

Von nun an kommt das Thema aber nicht mehr zur Ruhe. Die anhaltende Hochkonjunktur, die zwar den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern sicher noch kein Leben im Komfort sichert, lässt sie am verständlichen Wunsch nach dieser Annehmlichkeit im Alltag festhalten. Für die nächste GV wird deshalb ein formeller Antrag vorbereitet und von elf Genossenschaftlern eingereicht, der die «Modernisierung der veralteten Waschküchen» als «dringendstes Bau- und Renovationsvorhaben des Jahres 1950» fordert. Aber noch immer ist der Vorstand nicht begeistert. Er verlegt nämlich die Behandlung des Antrags ganz an den Schluss der GV und nicht – wie verlangt wird – anschliessend an den Jahresbericht. Es kommt aber trotzdem zu einer ausführlichen Diskussion. Die Antragsteller begründen, dass neue Waschküchen dringender seien als Fassadenrenovierungen. Sie sollen schnell und ohne Mietzinserhöhungen installiert werden. Waschmaschinen seien kein Luxus mehr, denn sie bedeuten für die Hausfrauen eine grosse Erleichterung. Die Verwaltung schlägt vor, den Antrag entgegenzunehmen, aber vor allem im Hinblick auf eine spätere Gesamtrenovation. Sie verspricht, die technischen und finanziellen Fragen der Waschküchenmodernisierung bis zur bereits aus andern Gründen geplanten ausserordentlichen GV abzuklären.

Als erstes wird eine Besichtigung sämtlicher Waschküchen der Genossenschaft durchgeführt. Der Vorstand stellt sich vor, auch die Trocknungsräume in die Keller zu verlegen, was allerdings zum Teil Umbauten verlangen würde. Von

den Gaskesseln ist nicht mehr die Rede. Die neuen elektrischen Waschmaschinen haben sie aus dem Feld geschlagen. Als zweites erstellt der Geschäftsführer ein Budget, das nun, wenige Jahre nach dem ersten Budget, bereits auf 80000.– Franken angestiegen ist! Für das eigentliche Renovationsprogramm werden vier Varianten durchbesprochen, leider sind sie nicht protokolliert. Kopfzerbrechen bereitet das Vorgehen. Die «Waschküchen-Initianten», wie sie genannt werden, verlangen eine sofortige Installation. Der Vorstand möchte die Waschküchenrenovation lieber mit der Fassadenrenovation verbinden. So entsteht die Idee zu einem gut schweizerischen Kompromiss: 1951 zwei Fassadenrenovierungen (Sonneggstrasse 56 und 60) und 1952 neue Waschküchen. Aber der Geschäftsführer wirft ein neues Argument in die Runde: die gespannte Weltlage (Korea-Krieg) rate zu einer möglichst schnellen Anschaffung aller Waschmaschinen, wer weiss, wann die Preise drastisch steigen werden. Diese Besorgnis wird auch an der ausserordentlichen GV geäussert, an der der Kompromissvorschlag und das Budget vorgestellt werden. Im ganzen zeigen sich die Genossenschafter mit dem Vorschlag einverstanden. Jemand macht die Anregung, Frauen die Gelegenheit zu geben, verschiedene Waschmaschinen zu begutachten. Dies wird ihnen von den anwesenden Männern gerne zugestanden.

Eigentlich fängt die Geschichte nun erst an. Denn noch gar nicht klar ist, welches Waschmaschinen-«System» denn das richtige sei. Gegen den ursprünglichen

Vorschlag eines «Waschherdes», einer «Waschmaschine» und eines «Regulierschalters» und einer Schwinge – alles kombiniert in einer Waschküche – wird jetzt ein ganz neues, schwedisches Modell angeführt, das 15000.– bis 20000.– Franken billiger käme. Diese Maschine sei für grosse Wäschen geradezu ideal, wird gelobt, mit einem angeschlossenen Trocknungsraum und Glätteraum in der Waschküche könne jede Frau direkt mit der fixfertigen Wäsche wieder in die Wohnung gehen.

Der Nachteil ist, dass mit dem schwedischen System immer nur mehrere Häuser zusammen über eine Waschküche verfügen; es könnten also nicht alle Hausfrauen in ihrem eigenen Haus waschen. Das würde natürlich auch die Organisation des Wäscheplans erschweren, wenn er für viel mehr Partien als gewöhnlich erstellt werden müsste. Der Vorstand interessiert sich dennoch für die günstige schwedische Wundermaschine und beschliesst, eine Delegation auf eine Reise nach Bern zu schicken, wo eine solche für 30 Wohnungen installiert ist. Die Frauen, die dann mit einer Delegation nach Bern fahren, loben das schwedische System. Die leichte Bedienung wird hervorgehoben, Waschen und Spülen geschehe in derselben Trommel, das Schwingen beschleunige die Trocknung, und die Wäsche sei sauber. Ausserdem komme eine gewöhnliche Familienwäsche nur auf ein bis drei Franken zu stehen. Bedenken zeigen die Frauen gegen das Zusammenziehen von drei Häusern zu einer Wascheinheit.

Eine Meinungsumfrage zeigt klar, dass diese Maschine nicht gewünscht wird.

An der ausserordentlichen Waschmaschinen-GV 1951 wird das schwedische Modell ausführlich vorgestellt, vor allem sein günstiger Preis wird herausgestrichen. Aber die Skepsis bleibt. Ein Genossenschafter meint – für die 50er Jahre wohl sehr typisch –: «Diese Wascheinrichtung passt wohl für die Schweden mit ihrem weitgehenden Kollektivismus, nicht aber für unsere Schweizerfrauen». Der Makel «Kollektivismus» bleibt an der schwedischen Maschine haften. Verschiedene Genossenschafter sprechen sich hingegen für die schweizerische Scherer-Maschine aus, die zwar der teuerste Vorschlag sind, dafür könne man auf eine breite Erfahrung mit diesen Maschinen zurückgreifen. Die Abstimmung zeigt eine ganz eindeutige Haltung für die schweizerische Maschine; keine einzige Stimme wird für das schwedische Modell abgegeben.

Interessant ist, dass diese ausserordentliche Waschmaschinen-GV für Mieter und Genossenschafter offen ist. Die Mieter dürfen sogar stimmen, allerdings werden ihre Stimmen separat gezählt. Dass die Waschmaschinenfrage zu den ganz wichtigen Fragen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaft gehört, zeigt auch der grosse Aufmarsch: über 110 Leute sind erschienen, davon mehr als 60 Mieter und Mieterinnen, die übrigen Genossenschafter. Die GV dauert mit diesem einzigen Traktandum geschlagene drei Stunden und ist erst um 23 Uhr beendet!

Nach diesem eindeutigen Urteil lässt sich nun der Vorstand von einem Ex-

perten die moderne, halbautomatische Scherer-Maschine erklären. Es tauchen Bedenken auf, ob die komplizierte Apparatur nicht zu reparaturanfällig sei. Ist es nicht unverantwortlich, so viel Geld für so komplizierte Maschinen auszugeben? Nach weiteren Sitzungen entscheidet sich der Vorstand aber doch für die Scherer-Maschine, allerdings mit einigen Veränderungen. 16 Maschinen werden bestellt zum Preis von 40270 Franken (pro Maschine 2517 Franken).

Ob den Bewohnerinnen die Umstellung auf die neue Technik leicht fiel und wie sie mit diesen ersten Maschinen zufrieden waren, steht nicht in den Protokollen.

1964 ist es ohne lange Diskussionen klar, dass die Scherer-Maschinen durch vollautomatische Schulthess-Maschinen ersetzt werden sollen. Auch Tumbler sind unterdessen selbstverständlich geworden. Die 7000.- Franken pro Waschküche werden als «kleine Mittel» bezeichnet. Damit liegt die ZBWG im gesamtschweizerischen Trend, denn im ganzen Land waschen nun bereits 85% der Hausfrauen mit Waschmaschinen.

#### **« . . . die Beschmutzung des Bodens durch Öl ist zu vermeiden »**

Wer hat sich nicht bereits einmal über parkierte Autos im Hof geärgert! Auch ohne Ölflecken. Als aber der Vorstand 1947 «auf Zusehen hin» das Parkieren im Hof gestattet, werden diese vereinzelt Wagen – Symbole der Moderne – kaum gestört haben. Doch nur zu bald beginnt der Parkplatz rar zu werden. Ein

cleverer Nachbar der Genossenschaftshäuser an der Sonneggstrasse bittet bereits drei Jahre später um einen Parkplatz im Hof. Der Vorstand will sich aber nicht darauf einlassen. Andere sind noch schlauer; sie parkieren ihre Autos im ZBWG-Hof, ohne vorher um Genehmigung zu bitten. Noch im selben Jahr ist zum ersten Mal vom «Misstand» der fremden parkierten Autos die Rede, und der Vorstand macht klar, dass fremde Autos nichts im Hof zu suchen haben.

Wieder fünf Jahre später gibt die Zunahme der Motorräder im Vorstand zu reden: Gegen eine kleine Entschädigung sollen diese unter einem Schutzdach ordentlich versorgt werden können. In diesem Jahr – 1955 – spricht die Verwaltung auch bereits von der «Verschlechterung der Luft durch Abgase und Gerüche, Einengung des Spielplatzes für die Kinder und Störung der Ruhe» durch mehr und noch mehr Autos im Hof. Das Parkieren im Hof wird deshalb gänzlich verboten. Dass das nicht mehr so einfach ist, zeigt sich bald. Wenige Jahre später greift die Verwaltung zum Mittel der amtlichen Verbotstafeln mit Bussenandrohung, um der Parkiererei Herr zu werden. Der damalige Gärtner sieht dies allerdings anders: Er schlägt vor, einen Teil der Grünanlagen in Parkplätze umzuwandeln und diese zu vermieten! Auch 1968 taucht die Idee nochmals auf, Parkplätze im Hof bereitzustellen, diesmal allerdings für Mieter. Aber auch dieser Gedanke findet keinen Anklang, und deshalb können wir heute die Sommertage in einem autofreien Hof geniessen . . .

# Erinnern Sie sich? Bitte, erinnern Sie sich!

Von Berta Hiestand

*Unvollständige Reminiszenzen alter Genossenschaftler – den jüngeren zur Ergänzung und Weiterführung ans Herz gelegt.*

Wie weit reicht unsere Erinnerung zurück? Nicht bis zur Geburt natürlich. All die vielen Kinder, die am 26. April 1993 im Hof den Landkauf an der Sonneggstrasse vor 100 Jahren mitfeierten und von der Vitalität der Genossenschaft zeugten, werden sich später an diesen Tag kaum erinnern, es sei denn, er werde ihnen durch Erzählungen, Notizen und Fotos ins Gedächtnis zurückgerufen. Erzählungen und Fotos sind es ja denn auch, die unser Wissen auch über die eigene Zeit zurück ermöglichen.

Wie steht's damit bei unseren Genossenschaftlern? Ein Aufruf hat wenig Echo gebracht. Natürlich ist die Gründergeneration längst ausgestorben. Die heute ältesten Mieter aber, etwas zufällig zur Befragung ausgewählt, meinten zuerst, sie hätten doch nichts Wichtiges zu sagen, geschweige denn noch Fotografien zur Hand. Tatsächlich, wer hat denn schon am Anfang des Jahrhunderts fotografiert? Und wenn doch, ging man ins Atelier und liess sich oder den Sprössling in nicht eben realistischer Pose abknipsen – gewiss kaum im Spielgewand beim Sändeln im Hof. Erst nachträglich ist doch noch ein Bildchen aufgetaucht, das einen kleinen Frühmieter zeigt, noch ohne Sandkasten, beim privaten Sandspiel vor der Sonneggstrasse 66, wohl etwa aus dem Jahr 1902!

Und Erzählungen? Hat man sich genügend interessiert, solange noch jemand

von den Anfängen der Genossenschaft berichten konnte? Hörte man überhaupt recht hin? Hatte man Interesse am Alltag?

Auch aus der Festschrift von 1943 ist kaum etwas darüber zu erfahren, wie sich das Leben damals gestaltete. Die damals lebten, wussten es, und das genügte ihnen gerade in der Kriegszeit vollauf.

Die Geschichte des Alltagslebens der gewöhnlichen Sterblichen findet überhaupt erst seit relativ kurzer Zeit Beachtung – eine Auswirkung wohl der allgemeinen Demokratisierung ebenso wie der Weltbetrachtung des Marxismus, die dessen Niedergang wohl überleben wird. In der Tat wird niemand bezweifeln, dass Kinder und Enkel dereinst, wenn überhaupt, lieber vom früheren Leben der eigenen Familie etwas erfahren wollen als von den Skandalgeschichten der mehr oder weniger erlauchten Häupter, die heute Schlagzeilen machen.

Vielleicht hätten doch auch Sie, liebe Leser, noch etwas zu berichten. Schreiben Sie's – sprechen Sie's auf Band – fürs Familienarchiv und gleichzeitig fürs Archiv der ZBWG! In dieses werden auch die Bänder aufgenommen werden mit den Gesprächen, auf denen diese Zeilen beruhen. Es sei an dieser Stelle die dringende Bitte angebracht, scheinbar «alten Plunder», der die ZBWG oder auch Quartier und Stadt betrifft, nicht fortzuwerfen, sondern in Archive zu bringen, die dafür dankbar sind!

Die folgenden Ausführungen erheben keineswegs Anspruch auf Vollständigkeit, und wer sich übergangen fühlt, sei

versichert, dass wir gerne auch seine Erinnerungen aufgenommen hätten, wenn diese von selbst zu uns gekommen wären.

### **Die Wahl der Mieter**

Während die Urm Mieter wohl meist ganz bewusst dem Genossenschaftsgedanken verbunden waren, erinnern sich die heutigen ältesten Bewohner nicht, dass ihre Eltern gezielt eine Genossenschaftswohnung gesucht hätten. Später dann schätzte man es freilich sehr wohl, nicht von Launen und Wünschen privater Hausbesitzer abhängig zu sein, zudem noch bei vor allem früher recht günstigen Mietzinsen. So gut aber wie den ersten Mietern der Feldstrasse 121 ging's gewiss niemandem mehr: Sie erhielten einige Monatszinsen geschenkt, wenn sie nur möglichst bald dafür sorgten, dass das neue Haus bewohnt war! Wohnungsnot war fern – die Krisen-Jahre der Wohngenossenschaften, die neben der ZBWG auf dem Platz Zürich nur gerade noch die älteste überleben liessen, kündigten sich an. (Den Urmietern der Sonneggstrasse dienten die Krisenjahre übrigens zur Erklärung für alles, was nicht der allgemein guten Qualität entsprach, wie etwa Parkettböden. Man habe eben aus Geldmangel Abbruchware erworben. Nachweisen lässt sich das natürlich nicht mehr.)

So leicht war's freilich sonst denn doch kaum, Mieter zu werden, jedoch scheinen Hinweise von Bekannten und Verwandten, manchmal auch schon Nachbarn auf leerwerdende Wohnungen recht oft bestimmend gewesen zu sein – seltener ein Zeitungsinserat. Aus-

schlaggebend war eher die günstige Lage zum Arbeitsplatz als der Genossenschaftsgedanke.

Um 1930 schätzte man den Komfort von separatem Bad und Waschküche für Fr. 125.–, nachdem der vorherige, private Vermieter ganz in der Nähe für Fr. 140.– Bad und Waschküche mit der Küche vereint gelassen und für Änderungswünsche taube Ohren, bzw. «kein Geld» gehabt hatte. Bezahlen mussten die neuen Mieter dann die modernen Errungenschaften mit den Umtrieben beim Badeinbau in noch altmodischen Nachbarwohnungen und danach noch mit neun Monaten Staub, Lärm, Kälte, um in den Genuss der Zentralheizung zu kommen. (Wie's wohl erst zugegangen war, als die Plumpsklos durch WCs ersetzt wurden?). Wer hätte übrigens 1932 geahnt, dass die Zeiten des Holz- und Kohleschleppens fürs Öfeli bald nochmals zurückkehren würden?

1933 genügte das sichere Einkommen eines Staatsangestellten, um die grosse Verwalterwohnung an der Sonneggstrasse 50 – nicht in bestem Zustand – zu erhalten, ohne dass von Kindern des jungen Paares die Rede war. Zwanzig Jahre später wurde die dannzumalige Verwalterwohnung wohl sogar absichtlich einem kinderlosen Paar vermietet, damit der Verwalter, jetzt auswärts wohnend, im Nebenzimmer ungestört arbeiten konnte. Und nochmals zehn Jahre später konnten Bücher statt Kinder als Bedarfsnachweis gelten.

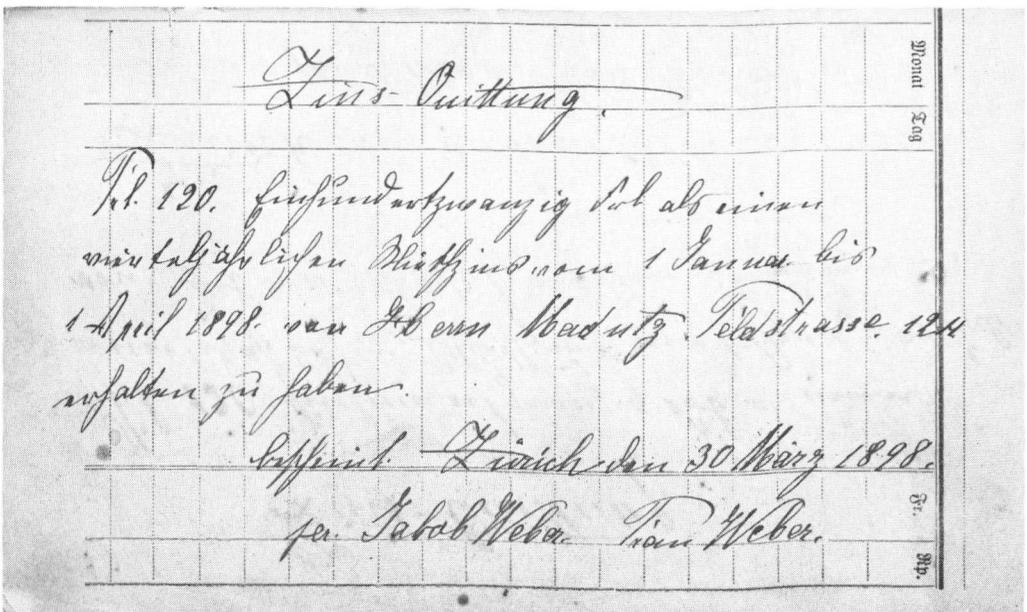
Erst danach fing man offenbar an, Familien mit Kindern den Vorzug zu geben. Mag sein, dass man auch lange

Zeit die Nerven der Ur- und Frühmieter schonen wollte, die noch bis in die vierziger/fünfziger Jahre anzutreffen waren, z.T. in Gesellschaft ihrer nun auch schon älter gewordenen Kinder, die der Genossenschaft ihrerseits bis zu ihrem Tod, z. T. erst in jüngerer Zeit, treu blieben.

Grund zum Auszug einer Mieterin war 1941 der Wunsch, nicht in der Stadt erfrieren und verhungern zu müssen. Sie war dann freilich recht enttäuscht, als der sozial gesinnte Verwalter eine ehemalige Bauerntochter mit ihrem Mann der Dame mit dem Pelzmantel vorzog – und wäre ein Jahr später gar gerne selber wieder in ihre Wohnung zurückgekehrt. Doch die junge Frau fühlte sich mit

Mann und unterdessen geborenem Kind gar glücklich und wohl, wie's sie's heute, allein geblieben, auch noch tut.

Das Verhältnis zu Verwaltung und Vorstand scheint kaum je viel Probleme geschaffen zu haben, wenn auch die Jahre zwischen 52 und 72 allgemein als die der meisten Ge- und Verbote und Einschränkungen wie auch zum Teil übertriebener Sparsamkeit in Erinnerung geblieben sind. Immerhin kam's auch vorher vor, dass Kinder den Befehl erhielten, sich brav zu verhalten, weil heute die «Gnossi» zur Inspektion komme (Insiderinformationen gab's also schon damals). Besonders wurden die Beziehungen zwischen Mietern und Verwaltung offenbar



So sah eine Zins-Quittung im Jahre 1898 aus.

am Anfang gepflegt, als allvierteljährlich der Verwalter im Hausgang So. 66 ein Tischchen aufstellte, um daran von den Mietern persönlich die Zinsen für drei Monate zum voraus entgegenzunehmen. So lernte man sich kennen, konnte wohl auch gleich einmal ein Anliegen vorbringen. Niemand scheint den Zinsverlust beklagt zu haben – man lebte eben in einer Genossenschaft, für die man halt auch den Anteilschein ohne Zinsen, trotz magerem Portemonnaie, klagloser hinnahm, als das offenbar heute der Fall ist. Niemand auch scheint einen Raubüberfall auf die gefüllte Kasse befürchtet zu haben. Schliesslich lag die Sonneggstrasse noch recht im Grünen. Alte Pläne zeigen, dass noch wenige Jahre vorher fast nur das Haus «zur Sonnegg», ca. auf der Höhe So. 39, gestanden hatte, das – durchaus begründet – der Strasse ihren Namen gab, und übrigens auch, dass die Weinbergstrasse nicht etwa wie Culmann- und Scheuchzerstrasse nach einem Professor benannt ist, sondern nach veritablen Weinbergen, wie immer deren Erzeugnis geschmeckt haben mag.

### **Jugend in der Genossenschaft**

Da die eigentlichen Gründer kaum selbst in der ZBWG wohnten, sollte wohl eher von Ur- und Früh- als von Gründer-Mietern der Anfangsjahre gesprochen werden. Jüngere Paare werden damals wohl überwogen haben, und dem entsprechend belebten zu Beginn des Jahrhunderts recht viele Kinder die Häuser und den Hof. Doch täusche man sich nicht: es gab auch damals kinderlose Ehepaare und sehr viele Familien mit

einem einzigen oder zwei Kindern. Schon damals, lange vor der Pille, waren jedenfalls in der ZBWG vier bis fünf Kinder die Ausnahme – die Erklärung sei den Medizinhistorikern überlassen.

Die Buben der Sonneggstrasse, zu denen wohl auch einige von ausserhalb der «Gnossi» stiessen, fühlten sich miteinander verbunden bis ins hohe Alter, in dem sie in wohl verklärten Jugenderinnerungen zu schwelgen liebten. Ohne Spielgeräte und Hofausbau scheinen sie's lustig gehabt zu haben. Durften Mädchen mitspielen? Darüber hörte man nichts, auch nicht von der Art der Spiele. Rollenverteilung war ja aber bis in jüngere Zeit selbstverständlich. Was nicht hinderte, dass damals die kleinen Buben wie Mädchen gekleidet waren (aus praktischen Gründen) und ein Knabe später von der Zeit sprechen konnte, «da er noch ein Mädchen war». Auch konnte durchaus später einmal eine Ehe zwischen ehemaligen Nicht-Spielgefährten zustande kommen, obwohl von der ZBWG als «Heiratsstifterin», im Unterschied zu manchen Vereinen, offenbar nicht gesprochen werden kann.

Stimmt der Eindruck, dass zu Anfang des Jahrhunderts das männliche Geschlecht tatsächlich in der Überzahl war – wie das ganz gewiss zwischen 1935–45/50 der Fall war, wo kaum ein Mädchen als Spielkameradin zu finden war? Mädchen überwogen dafür offenbar in den zwanziger Jahren – welche für diese in der privaten Erinnerung als wahrhaft «goldene Zwanziger», wie die «happy twenties» in der Geschichte, wei-



*Spielen im Hof ca. 1946*



*Spielen im Hof 1993*

terleben. Sogar ein Hund durfte Hausgenosse sein und mit lautem Bellen Vater und Kinder bei der Heimkehr begrüßen. Ohne Reklamationen der Nachbarn durften die Kinder auch, in Ermangelung anderer Möglichkeiten, die frei zugänglichen Hausgänge und Treppenhäuser zum Versteckenspiel benützen, was ja gewiss nicht immer ohne Lärm vonstatten ging.

Vielleicht war's schon etwas Glückssache, wieviel die Nerven der Mitmieter aushielten, gab es doch offenbar gleichzeitig auch noch «gediegene» Urmieter, die immer streng auf Ruhe und Ordnung hielten. Oder waren einfach im Laufe der vielen Jahre ihre Nerven nicht mehr die gleichen, so dass bei zwanzig Jahre Jüngeren eine Kindheit voll Einschränkungen, Tadel, gar kalten Duschen aus Fenstern herab, in der Erinnerung auftaucht? Immer arbeitet das Gedächtnis subjektiv. Wichtig auch wohl, ob Kinder (und Eltern!) sich leicht einschüchtern liessen oder «alles nicht so tragisch» fanden.

Die Buben der vierziger Jahre hatten an der Sonneggstrasse immer noch nicht mehr als einen bescheidenen Sandkasten zur Verfügung. Aber der Anblick des heute so bewundernswert ausgebauten Hofes führt keineswegs unbedingt zu neidvollem Kommentar, vielmehr zu einem trockenen: «Uns genügte die Fantasie». Wenn Blumentöpfe als Wurfobjekte benützt wurden oder die Verkehrspolizeispiele einen Zusammenputsch von Vehikeln forderten, um realistisch zu sein, dann musste freilich bald einmal das Sparkässeli zur Schadenbegleichung hervorgeholt werden.

Welch ein Glück aber, wenn der Vater des Geschädigten Verständnis und handwerkliche Begabung zum Reparieren zeigte (Wegwerfen gab's noch kaum, auch nicht gleich etwas Neues). Bälle trafen gar oft die Scheiben des Parterres (noch nicht doppeltverglast, sondern dünn, mit im Winter mühsam eingesetzten Vorfenstern – das «Glaasee» des Glasers ertönte nicht umsonst recht oft, wenn auch wohl vorwiegend nach Stürmen). Aber auch da konnten Väter der Täter/Täterinnen ein Einsehen haben – «Vater bezahlt's» – manchmal sogar mit geheimem Stolz auf die «geschickten» Kinder, und manchmal zeigte sogar auch der Nachbar Humor. Jedenfalls bemühte man sich stets um diplomatische Krisenbewältigung.

Teppichklopfstangen dienten als Turngerät. Wichtiger Treffpunkt der Kleinen war der Sandkasten, der zu mancherlei kühnen Landschaftsanlagen anregte. Wenn nötig lieferten die Buben auch Seen und Flüsschen mit, was dann freilich mit der Zeit hygienische Bedenken hervorrief, denen dieser einst so geliebte Spielplatz zum Opfer fiel.

In vielen Wintern lag tiefer Schnee, der die Väter zu harten Räumungsarbeiten herausforderte, die Kinder aber selig Schneehütten und Schneemänner bauen liess.

Und heute ganz unvorstellbar: man konnte um 1930 vom Rigiblick(!) bis zur Sonneggstrasse in einem Zug hinunterschlitteln, später wenigstens noch die Nelken-, dann die Narzissenstrasse hinab (durch eine Schneebarrikade gegen

die Scheuchzerstrasse abgeriegelt). Autos gab es ja noch wenige, wurden erst nach dem Krieg gefährlich.

Ein Töff war für die Kinder höchste Attraktion. Welche Seligkeit, wenn der einzige stolze Besitzer schön der Reihe nach mit zwei Kindern jeden Tag je eine Runde drehte, bei der Heimkehr schon sehnlichst erwartet und herzlich begrüsst von der Bubenschar.

So barg das Leben im Hof für manche grössere Freude als der schönste Sonntagsausflug. Den Ferien bei den Grosseltern auf dem Bauernhof wurde zwar bei der Rückkehr noch nachgeweint; aber wenn dann draussen die Stimme des fantasievollen Kameraden ertönte, fühlte man sich schon wieder ganz zu Hause.

Trotzdem darf die Umgestaltung des Hofes zu den grossartigsten Errungenschaften der ZBWG gezählt werden. Schon deshalb, weil sie die Väter zusammen wirken und dabei oft für immer gute Kameraden werden liess, während die Mütter seither relativ unbesorgt ihre Kinder spielen lassen dürfen, da heute der Hof doch viel attraktiver ist als die Strasse. Längst sind ja die Zeiten vorbei, da die Kinder ungefährdet Fasnachtschlangen oder gar Teer über die spärlich und langsam vorbeifahrenden Autos werfen konnten. Begreiflich, dass den kinder- und mütterfreundlichen Hof heute so viel Nachwuchs belebt wie kaum je zuvor, so dass wirklich von einer lebendigen Genossenschaft gesprochen werden kann.

Mögen die «Alten» heute manchmal befürchten, an den Rand geschoben zu

werden, wie es die Jungen vielleicht wurden, als noch die Frühmieter überwogen – die Erfahrungen wechseln von Haus zu Haus. Gewiss reissen sich die Kinder nicht mehr darum, für die Nachbarin posten zu gehen, um ein Fünferli oder Zehnerli fürs Kässeli zu bekommen. Dafür wird aber auch wohl kaum mehr einem Kameraden aus «reicherem» Haus ausserhalb der Gnossi Eintrittsgeld fürs Mitspielendürfen abgeknöpft. Und was die Hilfsbereitschaft und Freundlichkeit betrifft, lassen die Berichte den erfreulichen Schluss zu, dass sie weniger von Alter oder gar Hautfarbe und Herkunftsland bestimmt werden als von Charakter und wohl auch Kinderstube. Kaum nötig hinzuzufügen, dass von genossenschaftlich-nachbarlicher Hilfe auch abhängen kann, ob alt gewordene Mieter/Mieterinnen möglichst lange in ihren geliebten vier Wänden bleiben können.

### **Schwierige Zeiten – recht modern?**

Vor allem etwa einen deutschen Leser dürfte erstaunen, wie äusserlich bruchlos das Leben eines Schweizers in unserem Jahrhundert verlaufen konnte: In der ZBWG die gleichen Häuser, nie zerstört oder auch nur gefährdet, die gleichen Besitzverhältnisse, die Anteilscheine immer noch gültig, wenn auch real weniger wert, wie auch die Zehn- und Zwanzigrappenstücke noch im Kurs sind, auch wenn es nicht mehr viel gibt dafür. Kein mehrfacher Wechsel der Staatsform, vom Kaiser über den «Führer» zur Demokratie, kein vielleicht sogar mehrfacher Verlust von Vermögen, Angehörigen und Heimat.

Für die Einzelnen freilich konnte sich auch hier das Leben voller Härte zeigen. Nach den obigen Berichten über wonnige Zeiten stehe hier ein Beispiel für manches Traurige, was verborgen geblieben sein mag.

Eine Familie, einst vom Land in die Stadt gezogen, weil das kleine Bauerngut trotz der Fabrikarbeit des Vaters die grosse Familie nicht recht ernähren konnte, hat zuerst am Zürichberg, dann an der Brauerstrasse gewohnt und zieht nun im April 1931 in die Feldstrasse ein, froh, dem Vater vom Balkon aus auf seinem Weg zu Escher-Wyss nachschauen zu können über das Feld, das wirklich noch existiert und auch gerne zum Spielen benutzt wird. Eine Woche später feiert man die Konfirmation der jüngsten Tochter. Wieder drei Wochen später stirbt der Vater an einem Herzschlag, erst 50jährig. Zurück bleibt die Mutter mit zwei Töchtern.

13 Kinder hat sie geboren, sechs sind vor dem fünften Geburtstag gestorben, von den Überlebenden sind zwei Söhne zusammen wegen eines Materialschadens an ihrem Tandem am Brünig zu Tode gestürzt, ein weiterer Sohn ist später ebenfalls Opfer eines Unfalls geworden. Zwei Kinder sind längst ausgezogen, für die jüngsten aber ist jäh die Jugend zu Ende. Aus der geplanten Lehre der Jüngsten wird nichts, sie geht mit ihrer Schwester in die Papierfabrik und ist froh, überhaupt Arbeit zu finden in diesen mageren Jahren der Arbeitslosigkeit.

Ohne den Lohn der Töchter und den Zustupf durch Untermieter könnte die

Mutter, die schon immer mit Putzen und Waschen zum Unterhalt beigetragen hat, die 1440.– Franken Jahresmiete nicht bezahlen. Denn die Zeiten der AHV (1948) sind noch fern, erst recht die 2. Säule für alle. (Die ZBWG war also recht fortschrittlich, als sie schon 1927/30 einen Pensionsfonds für den Verwalter äufnete.)

Am Ende des Monats dürfen die Töchter 5.– Franken Taschengeld behalten, mit denen sie auch damals keine grossen Sprünge machen können. Und doch: die Bilder in der heute hübsch renovierten Wohnung, in der jetzt die jüngste Tochter noch allein lebt, zeigen eine heitere Familie, getragen offenbar von gegenseitiger Zuneigung und von Dankbarkeit dafür, dass man zusammenbleiben konnte und die Tüchtigkeit der Töchter mit der Zeit doch einen bescheidenen Wohlstand ermöglichte. Sie brachten es auch fertig, den Arzt Lügen zu strafen, als er der 64jährigen Mutter nur noch ein Jahr zu leben gab. 95jährig wurde sie schliesslich, treu umsorgt von den Töchtern, voll Freude an der einzigen Enkelin. Sollte man nicht auch da von Selbstverwirklichung sprechen dürfen?

Wie trügen wir Heutigen solche Schicksalsschläge? Gewiss, mit materieller Not war man damals nicht allein, man konnte wohl auch seit eh und je das, was heute erst wieder breiteren Schichten bekannt zu werden droht, die zwar sozial weit besser abgesichert sind, aber andererseits, nach Jahren eines bisher nie dagewesenen Wohlstandes, nicht mehr gewohnt sind, Verzicht zu leisten.

Kaum war Ende der dreissiger Jahre die Wirtschaftskrise überwunden, kam schon der Krieg, nicht überraschend allerdings wie der Erste Weltkrieg. Aber waren nicht manche, die 1918 den Militär-Stellungsbefehl bekommen hatten, zurückgewiesen worden, weil man nur die Kräftigsten noch brauche und «es sowieso nie mehr Krieg geben werde»? Daran mochten sie sich erinnern, wenn sie, nun bestandene Familienväter, doch noch zum Dienst aufgerufen wurden. Die einen wurden in den schäbigsten Uniformen zum Hilfsdienst eingezogen, die anderen hatten vielleicht einen Beruf, der sie im Zivilleben ziemlich unentbehrlich machte, und wurden höchstens gefragt, ob sie grossen Wert darauf legten, dem Vaterland in Uniform zu dienen.

War es den Kindern bewusst, dass die einen ihren Vater täglich sahen, andere den ihren nur am Wochenende, im Urlaub, wieder andere freilich den Vater schon verloren hatten. (Scheidungswaisen dagegen gab es noch recht wenige.) Das scheint kein drängendes Thema gewesen zu sein. Immerhin erhielten die Mütter ja weiter den Lohn des Vaters, und die Not wurde so dank Erwerbsersatzordnung seit 1940 nie so gross wie im Ersten Weltkrieg.

Dazu trug auch die sofortige Rationierung von Lebensmitteln und Energie bei, dazu die Anbauschlacht, die aber offenbar die ZBWG-Gärtchen nicht zu Kartoffeläckern werden liess. Wer sich noch an den Ersten Weltkrieg erinnerte, war dankbar dafür, dass dank den «Märggli» immer etwas auf den Tisch

kam. Freilich wurde das Menü durch das Angebot im Laden bestimmt, wie auch durch die Zeit, die nach langem Warten, bis alles genau abgewogen war, zum Kochen noch zur Verfügung stand, um für Mann und Kinder das Mittagessen zu bereiten. Immerhin hatte man an der Feldstrasse wie an der Sonneggstrasse ein Lebensmittelgeschäft in den eigenen Häusern. Im heutigen Verwalterbüro an der Sonneggstrasse 66 befand sich von 1905 bis 1958 eine Filiale des Konsumvereins Zürich, übrigens wohl nicht zufällig, waren doch die Konsumvereine mit die ältesten und erfolgreichsten Vertreter des Genossenschaftsgedankens.

Ein LVZ befand sich etwas weiter entfernt an der Sonneggstrasse 21, ebenso einer an der Clausiusstrasse 60, und später fuhr auch der Migroswagen vor der Sonneggstrasse 60 vor. Doch fürchtete manche Hausfrau die Kontrolle der Leiterin des «feindlichen» LVZ – denn beide zu frequentieren galt noch als recht charakterlos. Wer damals Beziehungen zu Bauern hatte, war gut dran – übrigens wirkte oft auch Aktivdienst des Vaters in Bauernnähe ähnlich – und konnte sich bei weniger privilegierten Städtern mit Märggli beliebt machen. Frischeier schmeckten doch besser als Eipulver, etwas mehr Fleisch zu Hülsenfrüchten, Hirsotto und Gerstotto (statt des unbekannteren Risottos) war nicht zu verachten, auch wenn der Chüngel auf dem Tisch mit gemischten Gefühlen betrachtet wurde. Kartoffeln und Äpfel hatte man sich auch früher schon oft mit Leiterwagen vom Land (das schon beim Strickhof begann) geholt, wenn nicht ein Bauer welche in den Keller brachte.

Der war auch sonst voll Vorräten an eingemachten Früchten, Gemüse, Fleisch, Eiern und Konfitüre, allerdings seit dem Ausbau als Luftschutzkeller allzu gut isoliert. Nun lagerten daneben auch Holz, Kohle, Koks, Briketts fürs wieder zu Ehren gekommene Öfeli, und noch findet sich vielleicht einmal ein Tannzapfen, wie man sie auf Spaziergängen gesammelt und dankbar in Rucksäcken nach Hause getragen hat zum Anfeuern. Der Borkenkäfer fand damals bestimmt keine Nahrung im Wald. Papier verschwand teils im Ofen, teils konnten sich Kinder durch Sammeln einen Batzen verdienen damit, wie sie auch vielleicht einmal ein Flaschenpfand behalten durften.

Küchenabfälle stellte man in einem Gefäss wie den Ochsnerkübel vor die Haustür, wo sie regelmässig vom «Souchübelima» (einem Bauern aus der Umgebung) mit dem Fuhrwerk als Schweinefutter abgeholt wurden. Niemand beklagte sich über Geruchsmissionen.

So betrieb man Recycling, ohne das Wort zu kennen – übrigens schon deshalb nicht, weil das Englische noch eine sehr geringe Rolle spielte. (Man stelle sich deshalb die Schwierigkeiten vor, denen eine junge Amerikanerin begegnete, die aus Liebe ihrem Mann kurz vor dem Krieg in die Schweiz gefolgt war und in der ZBWG nun, verglichen mit den Verhältnissen zu Hause in New York, so ziemlich vor dem totalen Nichts hinsichtlich Versorgung wie Sprache stand! Sie hat es als eine der wenigen glücklich geschafft, spricht heute sogar Schweizerdeutsch, obwohl's nicht

mehr nötig wäre, weil die Sprache ihrer Heimat das Französische längst zurückgedrängt hat.)

In Schwierigkeiten geriet, wer vor dem Krieg nicht viel gekocht hatte, denn Energie wurde prozentual zum früheren Verbrauch zugeteilt. So liess man nun in Kochkisten Kartoffeln, Bohnen, gelbe Erbsen, Linsen u. a. gar werden und ahnte nicht, dass man damit fünfzig Jahre später zu den Fortschrittlichsten, den Grünen, gehören würde.

Da nur ein Raum gut beheizt wurde (überschlagen liess die Fernheizung allerdings auch die übrigen), setzte man sich wie in vorelektrischen Zeiten zusammen um einen Tisch unter einer einzigen Lampe, was wohl manches Gespräch ermöglichte, denn höchstens forderte die Arbeit, gewiss aber nicht der Fernseher, das Schweigen der Familie. Zog man es vor, im Bett, warm eingehüllt, mit Handschuhen und Pulswärmern versehen, zu stricken, musste man auch dort darauf achten, dass kein Lichtschimmer – sowieso möglichst von einer dunkelblauen Birne geliefert – durch die Verdunkelungsvorhänge nach draussen drang, denn leicht konnte man von kontrollierenden Patrouillen erwischt und verzeigt werden.

Etwaige feindliche Bomber sollten ja auf keinen Fall durch Lichter die Stadt mit ihren industriellen Zielen erkennen. Luftschutzkeller waren für alle Fälle eingerichtet worden, in Resten noch zu besichtigen (für 29 Personen So. 50), mit dicken Türen und Fensterverschlüssen, Holzpfosten, Kajütenbetten. Es waren oft junge Frauen wie Frau B. und Frau F.,

die sich als Luftschutzwarte ausbilden lassen mussten, denn Männer waren ja kaum vorhanden. Hauptsache war, Feuer löschen zu lernen, wozu es nur für Frau F. einmal Gelegenheit gab, als nämlich das Wengischulhaus bei einer Kurs-Übung gleich selbst Feuer fing.

Bei Alarm musste der Hauswart dafür sorgen, dass alle Hausbewohner den Keller aufsuchten. Frau B. nahm das offenbar ernster als andere, denn anscheinend ging man in manchen Häusern nur die ersten Male hinunter, in anderen gar nie. Leichtsinn – Optimismus – Resignation? Von Angst ist kaum die Rede, eher von Bedauern für die tatsächlich Betroffenen.

Das Bombardement, bei dem an der Frohburgstrasse an einem Sonntag morgen (4. März 1945) zwei Häuser zerstört und fünf Bewohner getötet wurden, haben alle in Erinnerung behalten: die einen mussten unterwegs einen Luftschutzkeller fluchtartig aufsuchen, Frau Sch., mit dem neugeborenen zweiten Sohn im Spital, hatte den Eindruck einer gewaltigen Explosion – an der Sonneggstrasse geriet der kunstvoll aufgebaute Baukastenturm ins Wanken.

Der Friede zwei Monate danach wurde wohl umso dankbarer begrüsst. Freilich brachte der Zusammenbruch Deutschlands, neben einer schlechten Ernte, gerade 1945 die magersten Zeiten, und erst 1948 konnten die letzten Rationierungsmarken ungebraucht liegen gelassen werden. Sie hatten übrigens Kinder den sechsten Geburtstag als eine Art «Jugendweihe» erleben lassen, weil sie nun keine Kleinkinder-Zusatzmarken mehr

bekamen, also schon fast zu den «Grossen» gehörten. (Ähnlich symbolisierten später die ersten langen Hosen, meist bei der Konfirmation, den Eintritt ins Erwachsenenleben.)

Während für ungewohnte Kindermägen die erste Begegnung mit Schlagrahm statt Genuss Übelkeit hervorrief, brachten die wieder reichlicheren Speisen bald mehr Arbeit für die Schneiderinnen, die noch recht allgemein auf Stör kamen, um aus alt neu zu machen. Jetzt wurde nicht nur Änderung der Länge für Kinder aktuell, sondern v. a. Auslassen der Nähte in die Breite für die Erwachsenen. Die Linienprobleme hatten begonnen, ebenso die Mehrarbeit für Leber-, Galle- und Diabetes-Spezialisten.

Hausarbeit konnte schon deshalb keinen grossen Kalorienabbau bringen, weil doch in vielen Haushalten noch Putz- und Waschfrauen vorhanden waren (Waschen brauchte noch harte Arbeit mit Einlegen, Anfeuern, Reiben, Sieden, Spülen, Auswringen und dann erst Aufhängen).

Noch hatten auch einige der Frühmieter das Glück, von einer treuen Hausangestellten umsorgt zu werden, die als junges Mädchen vom Land in die Stadt zum Dienen gekommen, schliesslich aber nicht nur als dienender Geist durch ihre Handreichungen, sondern gewissermassen als Adoptivtochter unentbehrlich und lieb geworden war und aus dieser Unentbehrlichkeit ebenso viel Befriedigung schöpfen konnte wie aus «emanzipierterer Arbeit», weshalb denn auch selten von «Opfern» gesprochen wurde und wird.

Das Fehlen der Kühlschränke (selten einmal konnte vielleicht ein Stückchen Eis aus dem nahen Restaurant «Harmonie» geholt werden, das regelmässig durch Pferdefuhrwerke mit riesigen Eisblöcken fürs Bier beliefert wurde) machte täglichen Einkauf nötig. Milch und Butter freilich brachte der Milchmann (im Offenausschank natürlich) täglich in aller Frühe. Für alles übrige hatte man im Umkreis von drei bis zehn Minuten nicht weniger als acht Bäcker, zwei Metzger, mindestens vier LVZ, je eine Konsum- und Migrosfiliale, verschiedene Tante Emma-Läden, zwei Mercerien, mindestens drei Schuhmacher, etliche Coiffeure und drei Milch- und Käsegeschäfte zur Verfügung (der Offenausschank der Milch war in LVZ und Migros nicht möglich), so dass jedes Kind leicht hingeschickt werden konnte. Ins Haus kamen das «Zigermannli» mit seinem Glarner Schabziger, die «Bouillonfrau» mit ihren Büchsen, im Herbst jemand mit Buttenmost für Hagenbuttenkonfitüre, und der Hausierer bot Schuhbündel und Faden an. Wie sie damit leben konnten? Bettler zeugten immerhin davon, dass die staatliche Sozialfürsorge noch gering war. Oder bildeten auch Bettler ein Berufskollegium? Jedenfalls war man überzeugt, dass sie mit Zeichen an Mauern und Türen irgendwie kundtaten, wo Geld, wo nur Suppe, wo gar nichts zu erwarten war. Der Sekundarlehrer überklebte nach der Pensionierung die Berufsangabe am Briefkasten, um nicht Erwartungen hochkommen zu lassen.

Der Mann, der im Hof ein mehr oder weniger kunstvolles Ständchen auf

Handorgel oder auch Geige brachte, bekam eine in Papier gewickelte Münze hinuntergeworfen, worauf er offenbar nicht unzufrieden abzog.

### **Was allen bekannt ist**

Bettler und Hausierer verschwanden mit der Einführung von AHV und IV und mit der Hochkonjunktur. Es verschwanden auch die meisten der kleinen Läden, von denen fast nur ein Comestibles-, ein Mercerie-, ein Blumengeschäft, ein Schuhmacher, dafür drei Wäschereien geblieben sind. Während die Älteren ihnen nachtrauern, trösten sich die Jüngeren mit Kühlschrank und Tiefkühlern, die einen wöchentlichen Grosseinkauf, möglichst mit Auto, ermöglichen.

Die Waschfrau vermisst man kaum, dank hauseigener Waschmaschine, zu der sich in fast allen Wohnungen noch eine private gesellt hat, so dass sich, auch dank Tumbler, mühsames Hinauftragen und Aufhängen auf Estrich oder gar Hausdach erübrigen.

Längst haben die dunklen Farben von Tapeten und Getäfer helleren Platz gemacht, die dank genügendem Lichtstrom noch strahlender werden. Wärme ist auch (noch?) kein Problem.

Die neueren Mieter freuen sich an Einbauküchen, in denen Essecken die alten Speisekammern verdrängt haben, während die älteren froh sind über Vorratsräume und die Möglichkeit, sich dank warmen Farben der Illusion von Sonnenschein hingeben zu können, statt durch das «in»-Weiss und -Grau an Spital und Sterilität erinnert zu werden. Über die Geschmäcker lässt sich bekanntlich nicht streiten.



*Vor Sonneggstrasse 66  
ohne Grün - Sändelen ohne  
Sandhaufen um 1902*

*Zufrieden 1902*



*Zufrieden 1989*

Auch kommt es immer, im wahrsten Sinn des Wortes, auf den Standort an. Die Augen junger Hausfrauen finden Parkettböden praktisch, sauber, leicht zu reinigen; die Ohren der Nachbarin im unteren Stock werden sich aber bald einmal nach den guten alten Zeiten sehnen, als die uralten, hässlichen Holzböden dringend mit Teppichen überdeckt werden mussten, die gleichzeitig auch das Klappern der «Zoccoli» und andere Lärmquellen einer vielköpfigen Familie wohlthuend dämpften.

Im ganzen aber tönt's doch überall positiv, die meisten Mieter sind zufrieden, heute eher noch mehr als früher, die durchschnittlich recht lange Mietdauer ist ein deutliches Zeichen, ebenso, dass man gerne innerhalb der Genossenschaft umzieht, wohl nicht nur wegen des grossen Wohnungsmangels.

Und wie einst die Kinder der Urmietter treu blieben oder wiederkamen, so gibt's auch heute mehrere Vertreter einer dritten Generation. Bei genauerem Nachforschen erweisen sich Beziehungen oft noch älter als Mietverhältnisse. Einstige Untermieter haben sich um eine Wohnung bemüht, ebenso wie Verwandte von Mietern dank positiven Eindrücken. Da wissen die Leser wohl besser Bescheid als die Verwaltung.

Kommen wir zum Schluss. Ältere Genossenschaftler erinnern sich vielleicht noch, wie jeweils an der Genossenschaftsversammlung im «Weissen Wind» beim «Schüblig» gesetzte Herren, die z. T. eben erst noch ernst und

seriös ihres Amtes als Vorstandsmitglieder gewaltet hatten, plötzlich unerwartet heiter wurden. Sie mögen es der Wirkung des Weines zugeschrieben haben, doch waren einige von ihnen bestimmt eher trunken von der Süsse der Erinnerungen an eine gemeinsame, gewiss verklärte Kinderzeit.

Wenn nun berichtet wird, wie begeistert unterdessen erwachsen gewordene Kinder der Hofumbaugeneration letzthin beim Apéro waren, alte Kameraden wieder zu treffen, die vielleicht auch schon ausgezogen waren und Distanz gewonnen hatten, und wie sie beschlossen, im Sommer ein Fest auf dem Dach zu feiern, so scheint sich der Kreis zu schliessen. Anders als einst besteht zudem sogar die Möglichkeit, bei schlechtem Wetter den gut ausgebauten Aufenthaltsraum zu benützen, der in der alten Krawattenfabrik Hofmann entstanden ist (Sonneggstrasse 54).

Auch an der Feldstrasse können sich übrigens die Mieter gesellig zusammenfinden, in einer Mansarde, die die Mieter ausgebaut haben – Genossenschaftsinitiativen, an die die Gründergeneration offenbar, fern von jeglicher «Do it yourself»-Idee, nie gedacht hätte.

So besteht die begründete Hoffnung, dass auch nach weiteren 25 oder 50 Jahren wieder manche, darunter vielleicht auch von der zweiten oder gar dritten Generation und möglicherweise sogar in den Vorstand aufgerückt, sich gerne erinnern werden an unsere Zukunft, die dannzumal Vergangenheit sein wird.

Mögen sie von viel Positivem berichten können und davon, dass unser Wunsch, es möge(n) die Genossenschaft und ihre Mitglieder viva(n)t leben, cresca(n)t wachsen, florea(n)t blühen, in Erfüllung gegangen ist!

Allerdings, der Wunsch weist auf einen, vielleicht fast den einzigen echten schwachen Punkt der ZBWG hin: sie ist seit Jahrzehnten nicht mehr gewachsen an Häusern. An Kindern, wir haben es gesehen, fehlt es nicht, doch sind die leichter zu bekommen als neue Häuser.

Das Krisentrauma der Anfangsjahre liess offensichtlich auch bei den Söhnen der Gründergeneration, die bis tief in die sechziger Jahre die Geschicke der Genossenschaft bestimmten, Gedanken an

Expansion durch Neuerwerb von Land oder Häusern gar nicht aufkommen.

Und so wäre vielleicht zum Schluss die Frage aufzuwerfen, ob Häuserzuwachs erwünscht und trotz allem irgendwie denkbar wäre? Am ehesten wohl liesse er sich vorstellen aus den Händen von Privatbesitzern, die sicher gehen möchten, dass ihre Häuser nie zu Spekulationsobjekten werden. Es gibt sie ja offenbar doch noch, wenn auch selten, die nicht auf Gewinn bedachten Hauseigentümer. Über Generationen hinweg aber kann Uneigennützigkeit doch wohl nur durch eine Genossenschaft garantiert werden.

Innovation ist das Schlagwort für die Schweiz dieser Jahre. Denken auch wir, auch für unsere ZBWG, darüber nach!



1918: Fam. Bächli, Sonneggstrasse 54

## «100 Jahre ZBWG»

### I. Präsidenten:

Friedrich Schlatter, Advokat	1892-1900
Dr. Albert Sieber, Bezirksrichter	1900-1935
Heinrich Hiestand, Vorsteher des Jugendamtes	1935-1942
Walter Ziegler, Dipl.-Ingenieur	1942-1968
Dr. Gustav Roeschli, Bücher-Revisor	1968-1973
Hans Brupbacher, Treuhänder	1973-1986
Walter Warthmann, Techn. Kaufmann	1986-1992
Rudolf Kistler, Bau-Ingenieur	seit 1992

### II. Geschäftsführer (Verwalter)

Wilh. Bertschinger	1896-1900
Martin Fischer-Escherich	1900-1903
Fritz Aeberhard	1904-1930
Arthur Preiss	1930-1932
Alfred Gutknecht	1932-1941
Ernst Wullschleger	1941-1952
Erwin Benz	1952-1972
Ernst Hochstrasser	1972-1978
Ernst Müller	1978-1985
Heinz Müller	seit 1985

### III. Büro (Geschäftslokal)

Zürich I, Tiefenhof 7 (Paradeplatz)	1894-1896
Zürich I, Schiffflände 30	1896-1899
Zürich I, Thalacker 46	1899-1903
Zürich I, Gerechtigkeitsgasse 4	1904-1920
Zürich 6, Sonneggstrasse 50	1920-1932
Zürich 7, Hochstrasse 63	1932-1933
Zürich 6, Sonneggstrasse 60	1933-1947
Zürich 6, Sonneggstrasse 50	1947-1991
Zürich 6, Sonneggstrasse 66	seit 1991

# Mietvertrag

der

## Zürcher Bau- und Spargenossenschaft in Zürich.



### § 1.

Die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft als Vermieterin überlässt an  
Herrn *Heinrich Madutz, Ingenieur*  
als Mieter zur sachgemässen Benutzung als Wohnung  
folgende im Hause *Feld* strasse Nr. *125*  
gelegenen Räumlichkeiten, nämlich:  
im *IV.* Stock *Ecke*, *3* Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche, *1* Vorratskammer,  
*1* Badezimmer, *—* Veranda, *1* Balkon, *1* Korridor und Abtritt;  
als Zubehör: *1* Mansardenzimmer Nr. *8*, Plunderraum Nr. *6*, eine Kellerabteilung  
Nr. *5*, Brennmaterialbehälter Nr. *6*;  
ferner zur Mitbenutzung: Waschküche und Trockenräumlichkeiten.

### § 2.

Der jährliche Mietzins beträgt Fr. *500*— (Franken *fünfhundert*),  
In dem Mietzins sind inbegriffen: Wasserzins, Kübel- und Kehrichtabfuhrgebühren. Der Mietzins  
ist je am letzten Tage der Monate März, Juni, September und Dezember zu bezahlen; jedenfalls  
drei Tage vor dem Ausziehen.

Von Geschäftslokalen (Läden, Comptoirs, Magazinen, Ateliers etc.) ist der Mietzins viertel-  
jährlich je vor auszubezahlen, desgleichen von Wohnungsvermietern, welche die Wohnung nicht  
innert zehn Tagen nach dem vereinbarten Antrittstermin beziehen resp. möblieren, oder deren  
Mobilier laut Anzeige ganz oder teilweise Drittpersonen gehört (ausgenommen Klavier und Haus-  
arbeitsmaschinen). Wird Vorauszinsung nicht innert 10 Tagen nach dem Termin geleistet, gilt das  
nach § 9 als unpünktliche Zinsung.

### § 3.

Der Antritt der Mietobjekte geschieht am *1. Oktober 1900*  
Der erste Zins ist Ende *März 1901* zu entrichten im Betrage von Fr. *125*—.

### § 4.

Die Vertragsparteien haben freies *1/4* jähriges Kündigungsrecht, je auf Ende März  
und September.

Kündigt der Mieter aus irgendwelchen Gründen vor Ablauf einer Mietzeit von wenigstens  
sechs Monaten, so hat er die Vermieterin mit fünf Prozent der Jahresmiete zu entschädigen.



*1943: ZBWG-Häuser  
Feldstrasse 115, 119 und 121*



*1943: ZBWG-Haus Höschgasse 32*

