

# Das Wohnungswesen der Schweiz

Autor(en): **Klöti, Emil**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **5 (1930)**

Heft 2

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100483>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# DAS WOHNEN

## SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

### OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

Abonnemente: Schweiz Fr. 5.—; Ausland Fr. 7.50  
Inserate: 30 Cts. pro 4-gesp. Milimeterzeile

Erscheint monatlich einmal.

Redaktion und Verlag:  
Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38

## Das Wohnungswesen der Schweiz\*)

Von Dr. Emil Klöti, Stadtpräsident, Zürich

### A. Einleitung.

I. Das Wohnungswesen der Schweiz vor dem Weltkrieg. Die Schweiz ist ein Bundesstaat, in dem die Gesetzgebung über das Bau- und Wohnungswesen den 25 Kantonen (Einzelstaaten) zusteht. In den kleinen ländlichen Kantonen spielt die Wohnungsfrage eine ganz bescheidene Rolle, es existiert daher auch vielfach keine, oder nur eine primitive Baugesetzgebung. Nur in den industriellen Kantonen, vor allem in den grösseren Städten, von denen eine (Zürich) mehr als 200000 und drei (Basel, Bern und Genf) je über 100 000 Einwohner zählen, erlangte das Wohnungsproblem eine solche Bedeutung, dass sich Gesetzgebung und Verwaltung in wachsendem Umfange mit ihm befassen mussten. Der Zersplitterung der Gesetzgebung und Verwaltung ist es auch zuzuschreiben, dass umfassende Zahlen über den vorkriegszeitlichen Stand des Wohnungswesens der Schweiz fehlen. Die wenigen Angaben, die darüber gemacht werden können, stammen aus dem Jahre 1910. Damals führten neun Städte und grössere Gemeinden mit zusammen 110 000 Wohnungen eine Wohnungszählung durch. Aus deren Ergebnissen ist für weitere Kreise namentlich die Zusammensetzung nach Grössenklassen interessant, weil sie typisch schweizerisch ist. Vergleichsweise seien die Zahlen für das Jahr 1920 beigegeben; sie erstrecken sich auf 25 Schweizer Städte mit zusammen 270 000 Wohnungen.

Tabelle A

Zusammensetzung der Wohnungen in der Schweiz nach Grössenklassen

Grössenklasse <sup>1)</sup>	1910 %	1920 %
1 Zimmer	5,4	8,9
2 Zimmer	19,1	22,9
3 Zimmer	32,9	32,6
4 Zimmer	23,0	19,2
5 und mehr Zimmer	19,6	16,4

<sup>1)</sup> Küchen und den Wohnungen zugeteilte bewohnbare Dachkammern sind nicht als Zimmer gezählt.

Die Kleinwohnungen sind 1920 etwas stärker vertreten, weil bei der letzten Zählung einige Städte der französischen Schweiz mitgezählt haben, die 1910 fehlten. Namentlich Genf mit seinen vielen Kleinwohnungen vermehrte den prozentualen Anteil der Kleinwohnungen. Im allgemeinen ist in den schweizerischen Städten die Einzimmerwohnung wenig verbreitet, der vorherrschende Wohnungstyp ist die Dreizimmerwohnung.

Dank der lebhaften Bautätigkeit, die um das Jahr 1910 eingesetzt hatte, war der Stand des Wohnungsmarktes bei Kriegsausbruch für die Mieterschaft nicht ungünstig. In Zürich, Basel und Bern — nur diese drei Städte verfügen über

eine weiter zurückreichende periodische Beobachtung des Wohnungsmarktes — standen Ende 1915 etwa 1,5% aller Wohnungen leer.

Der Bau der Mietwohnungen lag fast ausschliesslich in den Händen privater Unternehmer. Diese waren vielfach kapital schwach, weshalb die Finanzierung namentlich bis zur Einführung des Bauhandwerkerpfandrechtes mit Uebelständen verbunden war. Der gemeinnützige Wohnungsbau nahm eine bescheidene Stellung ein. Es existierten zwar manche gemeinnützige Baugenossenschaften, allein diese stellten jeweils nach kurzer Zeit ihre Bautätigkeit ein. Die schweizerischen Bundesbahnen gewährten damals, wie noch heute, ihren Angestellten und Angestelltengenossenschaften Darlehen auf erste Hypothek zu bescheidenem Zinsfuss (meistens 4%) aus den Geldern der Pensionskasse. Der kommunale Wohnungsbau war im allgemeinen auf Angestelltenhäuser für kommunale Betriebe beschränkt.

Die Stadt Zürich ging im Jahre 1907 zu einer aktiven Tätigkeit auf dem Gebiet des Wohnungsbaues über, in der klar ausgesprochenen Absicht, dem Arbeiterstand und dem bescheidenen Mittelstand eine stets wachsende Zahl von Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Sie erbaute 1907/08 eine kommunale Wohnkolonie von 224 Wohnungen für Arbeiterfamilien. Eine zweite, mehr für den bescheidenen Mittelstand bestimmte Kolonie mit 301 Wohnungen war zu mehr als der Hälfte erstellt, als der Weltkrieg ausbrach. Im Jahre 1910 erliess der Grosse Stadtrat Bestimmungen über die Förderung der gemeinnützigen Wohnungsbaues durch die Stadt. Diese Förderung erfolgte vor allem durch die Gewährung von Darlehen auf zweite Hypothek bis zu einer Belehnungsgrenze von 90% der Anlagekosten und durch die Uebernahme eines Zehntels des Gesellschaftskapitals gemeinnütziger Genossenschaften. Die Zahl der vor Kriegsausbruch unterstützten Genossenschaften war noch bescheiden.

Die Stadt Bern folgte 1910 dem Beispiele Zürichs, indem ihr Stadtrat (Stadtverordnetenversammlung) grundsätzlich den schrittweisen Bau billiger Wohnungen durch die Gemeinde und die Förderung gemeinnütziger Baugesellschaften

\*) Stadtpräsident Dr. Klöti hat an der 10. Jahresversammlung der deutschen «Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen» in München im Mai 1928 über das «Wohnungswesen in der Schweiz» einen Vortrag gehalten, der einen ausgezeichneten Ueberblick über diesen Fragenkomplex giebt. Er ist in der Publikation erschienen, welche unter dem Titel «Das Wohnungswesen ausserdeutscher Länder» 1929 von der genannten Vereinigung in München herausgegeben wurde. Der Verfasser hatte die Freundlichkeit, uns für den Abdruck die statistischen Angaben bis zum Jahre 1929 zu vervollständigen.

durch Kapitalbeteiligung mit mässigem Zinsfuss und durch Hingabe von Land zu Bauzwecken in Aussicht nahm. Bis zum Kriegsausbruch bewegte sich die Tätigkeit auf Grund dieses Programmes noch in bescheidenem Rahmen.

II. Der Einfluss des Weltkrieges. Der Weltkrieg brachte in der Schweiz eine fast ebenso vollständige Stockung des Mietwohnungsbaues wie in den kriegführenden Staaten, nicht zufolge Vorschriften der Landesbehörden, sondern unter dem Diktat wirtschaftlicher Faktoren.

Zunächst hatte der Stillstand der Bautätigkeit für die Mieter keine nachteiligen Folgen, denn in den Jahren 1914 und 1915 bewirkte die Abwanderung zahlreicher Ausländerfamilien eine beträchtliche Zunahme der Leerwohnungsvorräte und in Verbindung damit einen Rückgang der Mietzinse, so in Zürich, auch in St. Gallen und Genf. Der Verbrauch dieser Vorräte erfolgte in sehr verschiedenem Tempo. Die Stadt Bern als Sitz der Landesregierung und der Gesandtschaften verzeichnete eine rasch wachsende Wohnungsnachfrage, die in kurzer Zeit zu einer ausgesprochenen Wohnungsnot führte. Im Jahre 1917 trat auch in Zürich und Basel und in zahlreichen anderen Orten Wohnungsnot ein. Genf als Grenzstadt und Zentrum der Uhrenindustrie sowie St. Gallen als Stickereimetropole litten ausserordentlich unter den Wirkungen des Krieges und hatten fast während der ganzen Zeit eher zu viel als zu wenig Wohnungen.

Trotz der immer allgemeineren und immer drückenderen Wohnungsnot ruhte der erwerbswirtschaftliche Wohnungsbau

während der Kriegsjahre und weit darüber hinaus, weil die bis 1920 stets wachsende aussergewöhnliche Verteuerung der Baukosten den Mietwohnungsbaubau als unrentabel erscheinen liess. Die Entwicklung des Berner Baukostenindex ergibt sich aus den nachstehenden Zahlen, denen zum Vergleiche die Prozentsätze des Berner und des Züricher Mietindex beigefügt sind.

Tabelle B  
Baukosten- und Mietindex  
in verschiedenen Schweizer Städten

Jahr	Berner Baukostenindex	Berner Mietindex	Zürcher Mietindex
1915	100	100	100
1920	276	132	135
1921	255	152	146
1922	202	167	151
1923	200	174	156
1924	199	181	164
1925	176	187	173
1926	172	191	184
1927	170	195	194

Erst von 1924 an, als sich die Materialkosten und die Arbeitslöhne zu stabilisieren begannen und ein wesentliches Sinken der Baukosten nicht mehr zu erwarten war, erfolgte eine kräftige Wiederbelebung des nicht aus öffentlichen Mitteln unterstützten Wohnungsbaues. (Forts. folgt).

## Vom genossenschaftlichen Wohnungsbau in Thalwil

Von E. Moser, Präsident der gemeinnützigen Baugenossenschaft, Thalwil

Nachdem der einige Jahre hindurch in Thalwil gepflegte kommunale Wohnungsbau starke Opposition fand, kam im Jahre 1924 aus Arbeiterkreisen die Initiative zur Gründung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Thalwil. Es war der verstorbene Präsident der A. B. Z., Herr H. Hintermeister, Zürich, der es übernahm, seinerzeit das erste Referat über Wohnungsbaugenossenschaften zu halten. Seine Gedanken fielen auf fruchtbaren Boden, wenn auch aus lokalen Gründen ein selbständiges Vorgehen vorgezogen wurde. Die Genossenschaft, in deren 7-gliedrigem Vorstände der Gemeinderat mit 2 Mitgliedern vertreten ist, hat die Tätigkeit im Jahre 1924 aufgenommen und seither in ununterbrochener Tätigkeit 10 Mehrfamilienhäuser und 23 Einfamilienhäuser erstellt mit insgesamt 108 Wohnungen. Davon sind 21 Zweizimmerwohnungen, 34 Dreizimmerwohnungen, 40 Vierzimmerwohnungen und 15 Fünzimmerwohnungen. Diese Bautätigkeit hat mitgeholfen, dass die Notunterkünfte, die die Gemeinde in der Zeit des grössten Wohnungsmangels schaffen musste, frei wurden und dass zugleich Familien aus ungesunden und unwürdigen Wohnungen heraus genommen werden konnten. Schade nur, dass nicht eine Wohnkontrolle im Kanton Zürich die gesetzlichen Mittel schafft, um eine Anzahl dieser Lokale zu verbieten, solange sie nicht entsprechend neu hergerichtet werden!

In den Jahren 1924—27 wurde die Wohnkolonie Kuppelstrasse erstellt. Sie umfasst 4 Mehrfamilienhäuser mit je 2 Wohnungen à 4, 3 und 2 Zimmern zu Mietpreisen von Fr. 1000.—, Fr. 800.— und Fr. 600.—, Balkonwohnungen je Fr. 50.— mehr. Daneben wurden 6 Doppeleinfamilienhäuser zu 4 und 5 Zimmern erstellt.

Die zweite Wohnkolonie wurde in den Jahren 1927—29 in der Langrüti am Pilgerweg erstellt. Wie aus den Bildern ersichtlich ist, wurde das ob der Bahnlinie zwischen Rüslikon und Thalwil gelegene Baugrundstück mit 6 Baublöcken überbaut. Es sind wiederum 4 Mehrfamilienhäuser und 5 Einfamilienhäuser in 2 Blocks. Die zwei zuerst gebauten Mehrfamilienhäuser enthalten übereinander je 2 Vier- und Dreizimmerwohnungen und im Dachstock 2 Zweizimmerwohnungen. Die später erstellten Mehrfamilienhäuser erhalten je 2 Vier- und 4 Dreizimmerwohnungen. Entsprechend der Nachfrage wurde gesucht, die Dachwohnungen zu Dreizimmerwohnungen auszubauen. Die ganze Kolonie

enthält 29 Wohnungen, davon 5 in den Einfamilienhäusern zu 5 Zimmern.

Architektur und Bauleitung waren der erfahrenen Architekturfirma Müller & Freitag in Thalwil anvertraut. Mit Liebe und Verständnis wurde die Aufgabe, möglichst praktische, einfache und billige Wohnungen zu erstellen, zu lösen gesucht.

Die Gemeinde Thalwil leistete dabei wertvolle Hilfe, indem sie den Ankauf des Landes übernahm und damit auch die Erstellung der nötigen Strassen. Das Land wurde der Genossenschaft dann nach Bedürfnis verkauft zu Fr. 6.— pro m<sup>2</sup>, d. h. mindestens Fr. 2.— unter dem Gestehungspreis. Auf ein Mehrfamilienhaus entfallen durchschnittlich 1170 m<sup>2</sup> Land, sodass neben den Weganlagen und der Waschkücheneinrichtung jedem Mieter noch reichlich Garten zur Verfügung steht. Auf die Einfamilienhäuser entfallen im Durchschnitt 346 m<sup>2</sup> Land.

Die Ausführung der Bauten ist eine einfache und doch ist auf die Wohnlichkeit weitgehend Rücksicht genommen. In zweien der Mehrfamilienhäuser ist jede Wohnung mit einem Bad im Abort versehen, während bei den andern nur eine Badegelegenheit in der Waschküche eingerichtet wurde. Ausserdem ist jede Wohnung mit einem elektrischen Warmwasserboiler von 30 Liter Inhalt versehen. Dabei ist der Gestehungspreis, wenn mit dem billigen Nachtstrom der E. K. Z. erwärmt wird, mit ca. 15 Cts. für 30 Liter Wasser, bescheiden.

Die Anlage- und Baukosten der Mehrfamilienhäuser betragen inklusive Landkauf und Umgebungsarbeiten im Durchschnitt Fr. 96 696.50.—. Der Preis pro m<sup>2</sup> variiert von Fr. 49.89 bis Fr. 51.87. Auf die reinen Baukosten ohne Landerwerb etc. bezogen, stellt sich der Preis auf Fr. 45.— bis 46.— pro m<sup>2</sup>.

Die Baukosten der Einfamilienhäuser à 5 Zimmer variieren von Fr. 25 786.— (Mittelhaus) bis Fr. 27 883.— (Eckhäuser).

Für die Finanzierung kam uns die Subventionierung durch Kanton und Gemeinde sehr zu statten. Kanton und Gemeinde leisteten pro Mehrfamilienhaus eine Subvention à fond perdu von je Fr. 10 000.— oder total Fr. 20 000.—. Dazu übernahm die Gemeinde Thalwil noch die II. Hypothek von Fr. 15 000.— bis Fr. 17 000.— zum Zinsfuss von 5%. Die