**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 5 (1930)

**Heft:** 7

**Artikel:** Das Wohnungswesen der Schweiz

**Autor:** Klöti, Emil

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-100522

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 16.07.2025

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

# Das Wohnungswesen der Schweiz

**Von Dr. Emil Klöti, Stadtpräsident, Zürich**

(Schluss)

Eine zweite Versuchsanlage mit 170 Wohnungen in fünfgeschossigen Doppelhäusern wurde in der Wohnkolonie «Erismannhof» geschaffen. Die Grundfläche der Wohnräume mit Einschluss der Küche beträgt hier bei der Zweizimmerwohnung 46 qm, bei der Dreizimmerwohnung 56 qm, bei der Vierzimmerwohnung 76 qm.

Die Grundrisse der verschiedenen Wohnungstypen (s. Abb.) zeigen eine zentrale Anordnung der Installation. Vom Korridor aus sind direkt zugänglich: Wohnzimmer, Küche und WC. Die Schlafzimmer sind indirekt durch das Wohnzimmer zugänglich. Diese Anordnung ist möglich, weil in städtischen Häusern die Untermiete verboten ist. Wohnzimmer und Küche liegen nebeneinander, die Heizung des Ofens in ersterem erfolgt von der Küche aus.

An Stelle von Holzgebälken mit verputzter Untersicht und von verputzten und tapezierten Wänden sind überall Massivdecken (Beton zwischen T-Balken) gerechnet; Wände und Decken in den Zimmern sind mit Brettern getäfelt, wie bei der Wohnkolonie Utohof. Diese Brettervertäfelungen in den Zimmern werden nicht gestrichen. In Küchen, Aborten, Vorplätzen und Treppenhäusern werden Wände und Decken verputzt und mit Leimfarbe gestrichen. Das Holzwerk in letzteren Räumen erhält Oelfarbanstrich. Die Treppen vom Keller bis vierten Stock werden in Beton mit Zementüberwurf aufgeführt. Die Fassadenmauern werden in Backstein ausgeführt, die Aussenseiten verputzt und mit Kalkfarbe gestrichen.

Die Häuser konnten teils am 1. Januar, teils am 1. April dieses Jahres bezogen werden. Die Baukosten stellen sich für den Quadratmeter umbauten Raumes auf 43.45 Franken. Im übrigen gibt über die Anlagekosten der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnung die vergleichende Uebersicht in letzter Nummer Aufschluss. Der Voranschlag sah Mietzinse in der Höhe von 7,1% des Anlagekapitales vor, und zwar für die Zweizimmerwohnung 890 Franken, für die Dreizimmerwohnung 1090 Franken und für die Vierzimmerwohnung 1290 Franken. Um die Wohnungen an ärmere Familien abgeben zu können, wurden sie von Kanton und Stadt zusammen durch einen Beitrag von 10% der Anlagekosten verbilligt, die wirklichen Mieten betragen durchschnittlich für die Zweizimmerwohnungen 816 Franken, für die Dreizimmerwohnungen 973 Franken und für die Vierzimmerwohnungen 1238 Franken.

Die Beobachtungszeit ist zu kurz, als dass heute schon mitgeteilt werden könnte, ob sich die Bauten bewähren.

## IV. Heutiger Stand des Wohnungswesens und der Wohnungswirtschaft an Hand einiger Zahlen

1. Wohnungsstatistik. Die Zahl der in den schweizerischen Städten nach dem Kriege erstellten Wohnungen wurde schon in der Einleitung angegeben. Eine umfassende Statistik über die Bauart ist nicht vorhanden. Die folgenden Zahlen mögen immerhin einige Anhaltspunkte geben.

Für die Jahre 1926 und 1927 gibt eine Statistik des Eidgenössischen Arbeitsamtes[1]) darüber Aufschluss, wie viele Wohnungen durchschnittlich auf ein Haus entfallen und wie viele Wohnungen Einfamilienhäuser sind.

Für die Gemeinden mit über 2000 Einwohnern ergeben sich folgende Zahlen:

| | Jahr 1926 | Jahr 1927 |
|---|---|---|
| Erstellte Wohnungen | 9519 | 10451 |
| Zahl der Wohnungen pro Gebäude | 1,6 | 1,7 |
| Zahl der Einfamilienhäuser: | | |
| absolut | 2158 | 2013 |
| in % der erstellten Wohnungen | 22,7 | 19,3 |

1) Wirtschaftliche und sozialstatistische Mitteilungen, herausgegeben vom schweiz. Volkswirtschaftsdepartement 1928. Heft 3, S. 70 ff.

Für die Ortschaften mit mehr als 10 000 Einwohnern stellen sich die Zahlen wie folgt:

| | Jahr 1926 | Jahr 1927 |
|---|---|---|
| Erstellte Wohnungen | 5649 | 6753 |
| Zahl der Wohnungen pro Gebäude | 2,7 | 2,4 |

In den Ortschaften mit mehr als 10 000 Einwohnern verteilen sich die im Jahr 1927 fertiggestellten Wohnungen wie folgt auf die einzelnen Grössenklassen:

| Zimmerzahl | Zahl der Wohnungen absolut | in Prozenten |
|---|---|---|
| 1 | 119 | 1,8 |
| 2 | 935 | 13,8 |
| 3 | 3471 | 51,4 |
| 4 | 1339 | 19,8 |
| 5 | 545 | 8,1 |
| 6 und mehr | 344 | 5,1 |
| | 6753 | 100,0 |

Dass im Zeitalter der Körperkultur in der Schweiz auch die Mieter der Kleinwohnungen in der Regel ein eigenes Bad verlangen, geht aus folgender Statistik hervor:

Stadt Zürich. Neubauwohnungen 1927

| Wohnungen mit | ohne Bad | mit Bad | zusammen |
|---|---|---|---|
| 1 Zimmer | 14 | 24 | 38 |
| 2 „ | 36 | 167 | 203 |
| 3 „ | 138 | 1255 | 1393 |
| 4 „ | 44 | 567 | 611 |
| 5 „ und mehr | 10 | 202 | 212 |
| | 242 | 2215 | 2457 |

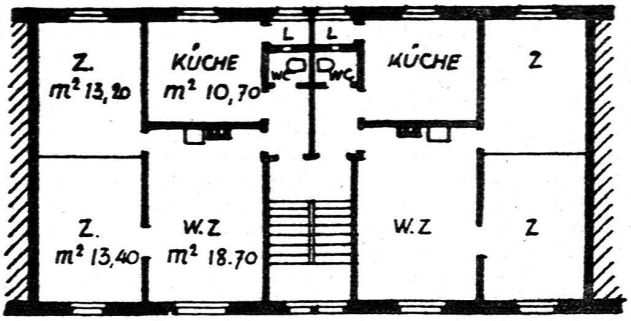
2. Baukosten für den Kubikmeter umbauten Raumes. Nach einer zuverlässigen Statistik des Bauinspektorates der Stadt Bern machten in der Stadt Bern die Kosten pro Kubikmeter für ein eingebautes dreistöckiges Wohnhaus mit drei Wohnungen zu zwei Zimmern, Küche, Bad mit Abort und einfachem Innenausbau folgende Entwicklung durch:

| Jahr | Baukosten absolut | pro cbm | Index |
|---|---|---|---|
| 1914 | 28 146 Fr. | 28.1 Fr. | 100 |
| 1920 | 77 530 Fr. | 77.5 Fr. | 276 |
| 1925 | 56 153 Fr. | 56.2 Fr. | 199 |
| 1927 | 47 311 Fr. | 47.3 Fr. | 168 |

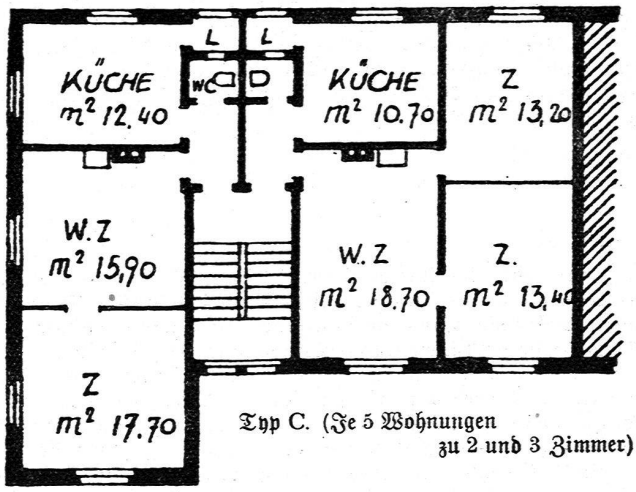
In der Stadt Zürich stiegen die Kosten 1920 bis auf 86 Franken pro Kubikmeter. Heute bewegen sie sich zwischen 40 Franken und 55 Franken und dürften im Durchschnitt etwa 50 Franken = 40 Reichsmark betragen.

3. Strassenbaukosten. Im Kanton Zürich wird genau unterschieden zwischen öffentlichen und Quartierstrassen (Wohnstrassen). Die ersteren werden von der Stadt erstellt, die Grundeigentümer haben Mehrwertsbeiträge im Betrage der Hälfte des durch den Strassenbau bewirkten Mehrverkehrswertes des Grundstückes, ferner Trottoirbeiträge in der Höhe von 50% der Trottoirkosten und einen Dolenbeitrag von 6 Franken pro laufenden Meter zu leisten. Der Bau der Quartierstrassen hat ausschliesslich auf Kosten der Anstösser zu erfolgen. Nur in aussergewöhnlichen Fällen leistet die Stadt einen Beitrag. In der Jahren der Wohnungsnot wurde die Praxis nicht geändert. Die Kosten der Aufschliessung des Landes durch Quartierstrassen stellen sich auf 5—8 Franken für den Quadratmeter Bauland. Die fertigerstellten Strassen übernimmt die Stadt zum Unterhalt.

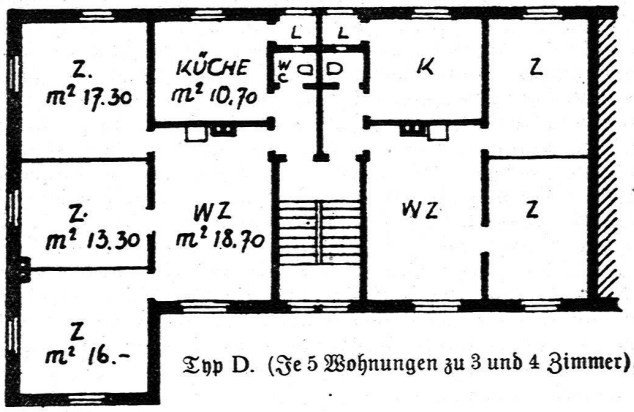
Im Kanton Basel haben die sogenannten Anwänder an den Bau öffentlicher Strassen Anwänderbeiträge zu zahlen, die nach der Breite der Strassen abgestuft sind und sich auf 40 Franken bis 80 Franken pro laufenden Meter belaufen. An die Kanalisation haben die Anwänder 50 Franken pro laufenden Meter Liegenschaftenfront zu zahlen. Der Bau der Nebenstrassen erfolgt auf Kosten der Grundeigentümer. Der Staat (Stadt) übernimmt den Strassenunterhalt.




Typ A. (10 Wohnungen zu je 3 Zimmer)




Typ C. (Je 5 Wohnungen zu 2 und 3 Zimmer)




Typ D. (Je 5 Wohnungen zu 3 und 4 Zimmer)

Wohnkolonie „Erismannhof" in Zürich, Wohnungstype 1
Architekten: Kündig und Oetiker (BSA)

In der Stadt Bern ist die Regelung ähnlich wie in Zürich. An den Bau der Wohnstrassen leistet die Gemeinde Subventionen bis zu 20%.

4. Organisation des Wohnungsbaues. Ueber die Gruppierung der neuerstellten Wohnungen nach dem Ersteller besteht eine zusammenfassende Statistik des Eidgenössischen Arbeitsamtes erst für die Jahre 1926 und 1927.

Gliederung der Neuwohnungen 1926 und 1927 in Ortschaften mit mehr als 10.000 Einwohnern nach dem Ersteller:

| Ersteller | Fertigerstellte Wohnungen Anzahl 1926 | Anzahl 1927 | in % d. Gesamtzahl 1926 | 1926 |
|---|---|---|---|---|
| 1. Gemeinde | 228 | 138 | 2,4 | 1,3 |
| 2. Gemeinn. Baugenossenschaften | 1322 | 1031 | 13,9 | 9,9 |
| 3. Andere Baugenossenschaften | 972 | 1489 | 10,2 | 14,3 |
| 4. Andere juristische Personen | 1451 | 2020 | 15,2 | 19,3 |
| 5. Einzelpersonen | 5546 | 5773 | 58,3 | 55,2 |
| zusammen | 9519 | 10451 | 100 | 100 |

| Es wurden Wohnungen erstellt: | 1926 | 1927: |
|---|---|---|
| mit öffentlicher Finanzbeihilfe | 2133 | 1629 |
| ohne öffentliche Finanzbeihilfe | 7158 | 8684 : |

Die Zunahme der Wohnungsproduktion von 1926 auf 1927 ist ausschliesslich auf die private und nicht unterstützte Bautätigkeit zurückzuführen. Von den 366 kommunalen Wohnungen, die in den beiden letzten Jahren in den schweizerischen Gemeinden erstellt worden sind, befinden sich die meisten — nämlich 270 — in der Stadt Zürich. Die Stadt Zürich ist es auch, die bis zuletzt den Wohnungsbau noch am stärksten durch öffentliche Finanzbeihilfe gefördert hat; denn von den im Jahre 1927 in den schweizerischen Gemeinden mit öffentlicher Unterstützung gebauten 1600 Wohnungen entfällt die Hälfte allein auf Zürich. Es verlohnt sich, für dieses grösste Gemeinwesen der Schweiz noch einige besondere Zahlen zu geben, die sich auf zwei Jahrzehnte beziehen.

| Gliederung | Neuerstellte Wohnungen in Zürich Jahrzehnt 1908/17 | Jahrzehnt 1918/27 |
|---|---|---|
| Gemeindewohnungen | 552 | 999 |
| mit öffentlicher Finanzbeihilfe | 174 | 4472 |
| ohne öffentliche Finanzbeihilfe | 10 141 | 4551 |
| Wohnungen insgesamt | 10867 | 10022 |

In beiden Jahrzehnten wurden je etwa 10 000 Wohnungen erstellt. Während aber früher dieses Wohnungsangebot sozusagen ausschliesslich durch die private Bautätigkeit zur Verfügung gestellt wurde, ist im letzten Jahrzehnt der grössere Teil der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaues zu verdanken. Bemerkenswert ist auch, dass von den rund 4500 Privatwohnungen des letzten Jahrzehnts weitaus die meisten, nämlich 3800, erst seit 1924 gebaut worden sind, 1500 allein im Jahre 1927. In den Jahren 1919—22, der Zeit der grössten Baukostenverteuerung, ruhte der nicht unterstützte Wohnungsbau sozusagen ganz. Vor dem Kriege besass die Stadtgemeinde Zürich rund 800 eigene Wohnungen. Heute hat sie etwas über 2000 eigene Wohnungen; ausserdem unterstehen ihrer Kontrolle etwa 5000 Wohnungen, an denen sie finanziell beteiligt ist. Der städtische Einfluss erstreckt sich somit auf 7000 Wohnungen oder auf mehr als den siebenten Teil der Mietwohnungen überhaupt, deren Gesamtzahl auf etwa 48000 zu schätzen ist.

## Rückblick und Ausblick

Die durch den Weltkrieg verursachte Erschütterung des Wohnungswesens ist heute in der Schweiz im grossen und ganzen behoben. Die Wohnungsnot ist beseitigt. Es existiert keine Zwangswirtschaft mehr. Auch das Mietvertragsrecht und das Steuerrecht bezüglich der Grundstücke haben im allgemeinen keine Veränderung erlitten. Kurz, wir haben in all diesen Beziehungen heute wieder «normale» Verhältnisse, wenn der Zustand von 1914 als normal gelten kann.

Und doch hat sich manches geändert.

Als sinnfällige Erbschaft hinterlässt uns die 14jährige Leidenszeit Mietzinse, die fast doppelt so hoch sind, wie im Jahre 1914. Der Trost, dass der Mietzins im wesentlichen die natürliche Folge der Verteuerung der Lebenskosten oder der Geldentwertung sei, kann in sozialer Hinsicht nicht genügen. Denn diese Entwicklung hat zu einer ungerechten Bereicherung der Eigentümer der Vorkriegswohnungen geführt. Wie bei der deutschen Inflation im grossen, haben bei uns im kleinen die Hauseigentümer, die nur 10—20% eigenes Kapital in der Liegenschaft angelegt haben, auch für das Hypothekenkapital die Differenz zwischen entwerteter Forderung und Anteil am Wert der Liegenschaft für sich allein in Anspruch nehmen und so Kriegsgewinne von mehreren hundert Prozenten ihres Eigenkapitals realisieren können. Im Kanton Zürich hat man 1918/19 die Erhebung einer Mietzinssteuer auf die Vorkriegswohnungen nach den Vorschlägen deutscher Wohnungspolitiker erwogen, um einen Teil der sicher zu erwartenden Gewinne der Hausbesitzer für die Allgemeinheit in Anspruch zu nehmen und zur Verbilligung der neuen Wohnungen zu verwenden. Die Anregung stiess aber auf Widerstand und blieb erfolglos. Heute, wo unzählige Liegenschaften zu Preisen, die dem neuen Ertrage entsprechen, ihre

Hand geändert haben, ist an die Einführung einer solchen Steuer nicht mehr zu denken; sie müsste zu einer Mehrbelastung der Mieter führen, die, wie geschildert, ohnehin nicht in der Lage waren, ihr Einkommen im gleichen Verhältnis zu steigern, wie die Mietzinse angestiegen sind.

Der Ausblick in die Zukunft des schweizerischen Wohnungswesens ist unsicher. Haben in den Zeiten der Kriegswohnungsnot auch die konservativen politischen Parteien den behördlichen Vorlagen betreffend die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues und den Bau kommunaler Wohnungen meistens keine Opposition gemacht, so geschah dies unter Hinweis auf die aussergewöhnlichen Verhältnisse. Nachdem die Wohnungsnot beseitigt ist, wird der Widerstand gegen ein Fortschreiten auf dem eingeschlagenen Weg zweifellos wieder einsetzen, er hat auch schon eingesetzt. Die Wohnungspolitik der einzelnen Städten wird daher von den politischen Machtverhältnissen abhängig sein. Der Kampf zwischen Gemeinwirtschaft und Privatwirtschaft wird zur Zeit in der Schweiz nicht minder erbittert geführt, als anderwärts. In den grossen Massen des Volkes, die in unseren stark demokratisch organisierten Gemeinden den Ausschlag geben, haben die Erfahrungen der Kriegs- und Nachkriegszeit zweifellos — wie aus den Ergebnissen der Volksabstimmung über Wohnungsbaukredite ersichtlich ist — zu einer Vermehrung der Zahl der Anhänger des gemeinnützigen Wohnungsbaues geführt. Dies um so mehr, als man an zahlreichen Beispielen klar erkennen kann, dass in den Siedelungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften und der Gemeinden die gesunde Tendenz nach aufgelockerter und niedriger Bebauung stärker sich durchsetzt, als bei Spekulationsbauten, dass auch die Wohnungsgrundrisse, die Belichtung und Besonnnung der Wohnungen, die Grösse und die praktische Zusammenfassung der Freiflächen sowie die ästhetische Gruppierung der Bauten viel befriedigender sind, als bei den letzteren. Es ist daher zu erwarten, dass wenigstens in den grösseren Städten und in den mehr industriellen Ortschaften die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, wenn auch in mässigerem Tempo und bescheidenerem Umfange als in den Kriegs- und Nachkriegsjahren, ihren Fortgang nehmen wird.

# Die „Woba" und ihr Zweck

Unsere Lebensformen dürften den Höhepunkt des Komplizierten erreicht haben. Sie neigen sich sichtlich wieder dem Schlichten, Natürlichen und dem Zweckdienlichen zu. Das Leben ist zu knapp bemessen und stellt zu viele Anforderungen, als dass wir es mit unnötigem Ballast beladen könnten.

Der in den letzten Jahren entstandene, von berufener Seite kräftig geförderte Wunsch weiter Kreise die Wohnung und den Hausrat den Erfordernissen des gegenwärtigen Lebens anzupassen, entspringt sicherlich dem klaren Erkennen dieser einfachen Tatsachen. Auch der hartnäckigste Gegner wird die Logik und damit die Berechtigung einer solchen Forderung nicht gut bestreiten können. Haben wir denn nicht selbst erlebt, dass Gegenstände, die vor 10 oder 20 Jahren unübertroffen schön und praktisch zu sein schienen und damals den Stolz des Besitzers bildeten, plötzlich nicht nur veraltet und unzweckmässig geworden sind sondern oft direkt lächerlich wirken. Wahrnehmungen dieser Art sind es sicherlich auch gewesen, durch die sich so mancher Verfechter und Freund der früheren sogenannten behaglichen Wohnungseinrichtungen bekehrt hat und heute einsieht, dass eine mit modernen, zweckmässigen und dabei einfachen Einrichtungsgegenständen ausgestattete Wohnung behaglicher, bequemer und zweckdienlicher sein kann, als dasselbe Zimmer vollgestopft mit gedrechselten und gedrehten Staubfängern aller Art.

Ganz gewiss würde auch noch manch anderer dieser Gegner recht schnell seine Meinung ändern, wenn ihm Gelegenheit geboten würde, ein neuzeitlich eingerichtetes Zimmer in einem modernen Haus zu bewohnen und dabei zeitgemässe, arbeitssparende Einrichtungsgegenstände zu benützen. Das lässt sich natürlich nicht ohne Weiteres ausführen. Wohl aber ist es durch den Besuch der «Woba» jedermann möglich, die neuesten Fortschritte kennen zu lernen, die hinsichtlich Wohnungsbau und Wohnungseinrichtung gemacht worden sind. Gerade für unsere Frauen, die neben einem oft recht stark entwickeltem kritischem Sinn die Neigung haben, am Alten und Hergebrachten kleben zu bleiben, ist der Besuch dieser Ausstellung von grösster Wichtigkeit. So manches unnötige Möbelstück, das jahrelang Stolz und Zierde einer Wohnung bildete, wird von der heimgekehrten Hausfrau wohl ohne grosse Klage und in aller Stille entfernt werden. Dafür dürfte dann aber so mancher Gegenstand in Wohnung, Küche, Waschküche einziehen, dessen Brauchbarkeit und Vorteile die «Woba» offenbarte. — Schliesslich wird auch die Besichtigung der Wohnkolonie «Eglisee», die bekannter Massen mit der «Woba» verbunden ist, ein klares Bild all der Fortschritte geben, die im Wohnungsbau zum grössten Teil auf die Initiative und die tatkräftige Arbeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften hin gemacht worden sind und die speziell den weniger bemittelten Kreisen unseres Volkes heute in grossem Ausmasse finanziell und gesundheitlich zugut kommen.

E. Cl.

# Reglement für die Verwaltung des vom Bundesrat zur Verfügung gestellten Fonds-de-roulement*)

(Vom 8. März 1930).

1.

Der vom Bundesrat durch Beschluss vom 20. Juni 1921 dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform überlassene Fonds-de-roulement im Betrage von Fr. 200 000.— wird zur bestimmungsgemässen Verwendung den Sektionen des Verbandes zugeteilt.

Die Verteilung der Summe erfolgt nach folgenden Bedingungen, welche der Bundesrat an die Gewährung des Fonds-de-roulement geknüpft hat und die vom Eidgen. Arbeitsamt dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform am 7. Juli 1921 mitgeteilt worden sind:

a) «Die Mittel sind ausschliesslich dem Bau von Ein- oder Mehrfamilienhäusern vorzubehalten, wobei die Bautypen und Bausysteme zur Anwendung kommen sollten, die nach den neueren Forschungsergebnissen inbezug auf Wirtschaftlichkeit, Dauerhaftigkeit und Wohnlichkeit, sowie in hygienischer und ästhetischer Beziehung am zweckmässigsten erscheinen. Die Häuser sollen nach Ausgestaltung und Baukosten den Bedürfnissen der weniger bemittelten Bevölkerungsschichten angepasst werden».

b) «Der Verband wird die betreffenden Liegenschaften verpfänden und, soweit möglich, die fertig erstellten Häuser sukzessive verkaufen, um die investierten Kapitalien für den Bau weiterer Versuchshäuser flüssig zu machen».

*) Der Zentralvorstand hat zur Verwaltung des bundesrätlichen Fonds-de-roulement von Fr. 200 000.—, der dem Verband seit 1921 übergeben wurde, ein Reglement erlassen, in welchem die Grundsätze enthalten sind, nach denen die Gelder schon heute verteilt wurden und auch künftig zur Abklärung aller Bau- und Wohnfragen verwendet werden sollen.