Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 16 (1941)

Heft: 5

Artikel: Neue Wohnungspolitik?

Autor: Klöti, Emil

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101334

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: 15.07.2025

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

wir uns in einem Artikel über die gegenseitigen Beziehungen. Der Verband war vertreten an einer vom Eidgenössischen Departement des Innern einberufenen *Konferenz für Familienschutzfragen* in Bern und äußerte sich schriftlich zu den zur Beratung stehenden Fragen und deren Beziehungen zu unserer Arbeit. Mit dem *Internationalen Verband für Wohnungswesen* stehen wir in gelegentlicher Verbindung.

Schlußbemerkungen

Bestand die Arbeit unseres Verbandes zur Zeit seiner Gründung vor allem in der Anregung und Beratung für genossenschaftliches Bauen, so trat späterhin die Verwaltungstätigkeit stark in den Vordergrund. War unser Verband zu Beginn vor allem auf die Vertretung neuer Ideen im Wohnungsbau bedacht, so gilt es heute, das Geschaffene zu erhalten und nach Möglichkeit zu festigen. Diese Wandlung im Charakter unserer Verbandstätigkeit prägte sich stark auch im vergangenen Jahre aus. Daß der ideelle Hintergrund indessen nicht vergessen wird, dafür soll das Aktionsprogramm des Verbandes, so hoffen wir, wieder Zeugnis ablegen. Denn nur auf dem Hintergrund einer Idee, eben der Idee der Genossenschaftlichkeit, der Zusammenarbeit und der gegenseitigen Hilfe werden, so gut als unser Staat, unsere Bau- und Wohngenossenschaften und wird unser Verband weiter bestehen können. Dieser Idee und ihrer praktischen Auswirkung zu dienen, wird auch in Zukunft unsere Aufgabe sein.

Der Berichterstatter:
K. Straub.

Neue Wohnungspolitik?

Von Dr. Emil Klöti

Das Wohnungsproblem wird durch die Kriegsverhältnisse wieder in den Vordergrund gerückt. Wie im letzten Weltkrieg beginnen erhöhte Baukosten und Kapitalzinsen den Bau von Mietwohnungen unrentabel und riskant zu machen. Es ist daher vorauszusehen, daß der private Wohnungsbau immer mehr zurückgeht und Wohnungsknappheit sowie Wohnungsnot einsetzen.

In einigen Städten ist es schon so weit. An andern Orten wird der Notstand sich erst nach einer gewissen Zeit einstellen. Wie eine Seuche wird er um sich greifen und zu einer Landesplage werden. Es gilt daher, die noch verbleibende Zeit auszunützen und unter Verwertung der Erfahrungen des ersten Weltkrieges und der Nachkriegszeit alle Vorbereitungen zu treffen, um der drohenden Wohnungsnot womöglich vorbeugend entgegenzuwirken.

Es bedarf dazu eines wohlüberlegten und klaren *Arbeitsprogrammes.* Als dessen Grundlage müssen so rasch als möglich die *Richtlinien für die neue Kriegswohnungspolitik* festgelegt werden.

Eine baldige und möglichst umfassende öffentliche Aussprache über dieses Problem, an der sich vor allem die Mieter und die Hausbesitzer als Interessenten, aber auch Volkswirtschafter und Sozialpolitiker beteiligen sollten, ist daher sehr wünschenswert. Zugleich sollte der Bundesrat durch einen oder mehrere Experten sich ein Gutachten über die zu ergreifenden Maßnahmen erstatten lassen und die Vorschläge der Experten in Konferenzen mit den verschiedenen interessierten Kreisen besprechen. Das Bedürfnis nach rascher allgemeiner Aussprache empfindet auch das Organ des Zentralverbandes schweizerischer Haus- und Grundbesitzervereine, der «Schweizerische Haus- und Grundeigentümer». In seiner Nummer vom 1. April 1941 läßt er die Diskussion durch einen von Dr. Fritz *Egger* (Solothurn) verfaßten Artikel «*Von der Mietkaserne zum sozialen Wohnungsbau?*» eröffnen.

Der Artikel verdient das lebhafte Interesse aller am Wohnungsbau interessierten Kreise, weshalb es angebracht erscheint, einiges über seinen Inhalt mitzuteilen und zugleich einige kritische Bemerkungen anzubringen. Der Artikel enthält zwei wesentliche Teile, nämlich eine Kritik der schweizerischen Wohnungspolitik im letzten Weltkrieg, sodann Vorschläge für die Zukunft.

1. *Die Kritik der im Weltkrieg 1914/18 und in der Nachkriegszeit betriebenen schweizerischen Wohnungspolitik.*

Dr. Egger mißbilligt die im letzten Weltkrieg geübte Wohnungspolitik, wie aus folgenden Sätzen hervorgeht:

> «Man spricht bereits vom Mieterschutz seligen Angedenkens, von Kündigungsbeschränkungen und von einer Ankurbelung der privaten Bautätigkeit durch Subventionen. Die Erfahrungen, welche die Behörden, das Baugewerbe und die Hausbesitzer während des letzten Krieges gemacht haben, will man unbeachtet lassen und wiederum ins alte, verfehlte Fahrwasser gleiten.»

In diesem Gesamturteil findet Dr. Egger die volle Billigung der Redaktion des «Schweizerischen Haus- und Grundeigentümers», welche schreibt:

> «Angesichts der sich langsam vortastenden Tendenz auf eine Wiedereinführung einzelner Maßnahmen des letzten Weltkrieges ist die Warnung unseres Mitarbeiters vor einer Wiederholung jener verfehlten Bau- und Wohnungspolitik nur zu berechtigt.»

Eine Begründung dieser vernichtenden Kritik findet sich in dem Artikel nicht, denn die Bemerkung, daß der Mieterschutz die Zahl der verfügbaren Räume nicht vermehre, und die bekannte Feststellung, daß diejenigen, die subventionierte Wohnungen erstellten, wegen Ungenügens der Subventionen nachher schlimme Zeiten durchgemacht haben, können nicht wohl als Begründung betrachtet werden. Eine solche scheint man für die Hausbesitzer überhaupt nicht mehr für nötig erachtet zu haben.

Tritt man mit solch vorgefaßten Meinungen an das Problem heran, wird man kaum den richtigen Weg für eine bessere Kriegswohnungspolitik finden. Uns ist un-

erfindlich, wie man bei überteuerten Preisen private Unternehmer zum Wohnungsbau bewegen kann, ohne ihnen den unzweifelhaft zu erwartenden Verlust aus sogenanntem «verlorenem Bauaufwand» zu ersetzen. Auch gemeinnützige Baugenossenschaften sind nicht so gestellt, daß sie diesen selbst tragen könnten. Und wenn öffentliche Korporationen selber bauen, so können sie nicht Mietzinse fordern, die den erhöhten Kosten entsprechen. In allen drei Fällen muß also die Allgemeinheit in irgendwelcher Form den verlorenen Bauaufwand übernehmen. Und zwar ist aus der von Dr. Egger anklagend erwähnten Erfahrung heraus zu verlangen, daß die Subvention künftig den vollen verlorenen Bauaufwand decke, nicht bloß einen Teil desselben. Bleibt es nicht bloß bei der Verteuerung aus überhöhten Baukosten und überhöhten Kapitalzinsen, sondern ist auch die Beschaffung des Anlagekapitals den Privaten und Genossenschaften auf dem Kapitalmarkt nicht mehr möglich, so wird wiederum nicht vermeidbar sein, daß der Staat und die Gemeinde auch hier helfend eingreifen. An der Wiedereinführung des *Mieterschutzes* liegt es den Mietern nicht. Sie müssen vielmehr dringend wünschen, daß er durch eine genügende Wohnungsproduktion *entbehrlich* gemacht werde. Ist aber die Wohnungsnot groß, so wird man auch in Zukunft nicht darum herumkommen, die Mieter gegen Elemente, die diesen Notstand wucherisch ausnützen wollen, zu schützen. Nicht nur in der Schweiz, sondern in allen andern Ländern ist man in der Kriegs- und Nachkriegszeit aus dem Zwang der Verhältnisse heraus im großen ganzen zu den gleichen Maßnahmen gelangt. Ob man im neuen Krieg den Wirkungen der gleichen Faktoren mit grundsätzlich ganz andern Mitteln werde begegnen können, erscheint uns mehr als zweifelhaft. Aber hören wir, was Herr Dr. Egger vorzuschlagen weiß.

2. Vorschläge für die Zukunft.

Die Vorschläge Dr. Eggers für die künftige Wohnungspolitik scheinen vom Programm für die deutsche Wohnungspolitik, wie sie durch den Erlaß des Führers und Reichskanzlers vom 15. November 1940 «zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege» bestimmt wurde, beeinflußt worden zu sein. Da dieser Erlaß ohnehin ein wichtiger Akt ist, der das Interesse aller Wohnungspolitiker verdient, wollen wir zunächst seinen wesentlichen Inhalt wiedergeben.

Der Erlaß geht von dem Bestreben aus, die Bevölkerungszahl des Deutschen Reiches möglichst zu steigern. Deshalb soll der Geburtenzuwachs gefördert werden, und es muß der Wohnungsbau in der Zukunft den Voraussetzungen für ein gesundes Leben kinderreicher Familien entsprechen.

Die Erfüllung dieser Forderungen wird als Aufgabe des Reiches erklärt. Zu ihrer Durchführung wird ein «Reichskommissar für den sozialen Wohnungsbau» bestellt, der unmittelbar dem Führer und Reichskanzler untersteht.

Der Wohnungsbau erfolgt nach Jahresprogrammen. Bei der Finanzierung sind soweit möglich die Einrichtungen der Wirtschaft heranzuziehen. Die Baudurchführung und die Verwaltung geschieht, soweit sie nicht von den Gemeinden übernommen wird, durch gemeinnützige Wohnungsunternehmungen oder sonstige geeignete Träger. «Die Lasten und Mieten des neuen deutschen Wohnungsbaues sind so zu gestalten, daß sie in einem gesunden Verhältnis zu dem Einkommen der Volksgenossen stehen, für die die Wohnungen bestimmt sind.» Die Miete wird nicht mehr auf Grund der bisher üblichen Rentabilitätsberechnungen, sondern nach sozialem Ermessen als eine im voraus festgelegte Größe bestimmt. Der Erlaß enthält sodann Bestimmungen über die Baulandbeschaffung, Geländeerschließung und die Planung. Aus den letzteren verdienen folgende Bestimmungen hervorgehoben zu werden:

«Der neue deutsche Wohnungsbau nach dem Kriege erfolgt in der Form der Geschoßwohnung, des Eigenheims (mit Gartenzulage) und der Kleinsiedlung (mit Wirtschaftsteil und Landzulage). Die Anwendung der einzelnen Formen bestimmt sich nach der Lage des Bauortes.» Für die ersten fünf Jahre nach dem Kriege ist bezüglich der Größe und Einteilung der Wohnung vorgeschrieben, daß 80 Prozent der neuen Wohnungen eine geräumige Wohnküche und drei Schlafzimmer, außerdem einen Duschraum mit getrenntem Abort enthalten sollen. Wohnungen in zwei- und mehrgeschossigen Bauten erhalten tunlichst einen Balkon. 10 Prozent der neuen Wohnungen sollen einen Raum mehr und 10 Prozent einen Raum weniger enthalten. Für alle drei Wohnungstypen ist die Mindestfläche jedes Raumes vorgeschrieben. Die Gesamtfläche des Haupttypes (Vierzimmerwohnung, einschließlich Wohnküche) beträgt mindestens 74 Quadratmeter, diejenige der Fünfzimmerwohnung 86 Quadratmeter und die der Dreizimmerwohnung 62 Quadratmeter.

Durch weitgehende Normung und Rationalisierung sollen die Herstellungskosten der Wohnungen möglichst gesenkt werden.

Der Grundgedanke, von dem der deutsche «soziale Wohnungsbau» ausgeht, ist nicht neu. Von jeher ist seitens der Wohnungsreformer die bisherige «Ordnung» bekämpft worden, die die Befriedigung eines der wichtigsten Lebensbedürfnisse der Spekulation mit all ihren Schäden und Störungen überläßt. Immer und immer wieder wurde verlangt, daß der Staat nicht untätig bleibe, sondern da, wo die Familien nicht aus eigener wirtschaftlicher Kraft sich gesunde und genügend große Wohnungen verschaffen können, helfend eingreife.

Die Widerstände gegen diese Bestrebungen waren überall groß. Abgesehen von vorübergehenden Krisenmaßnahmen, brachten der genossenschaftliche und der kommunale Wohnungsbau, bei denen das Prinzip der Selbsterhaltung gilt, da und dort einen beachtenswerten Fortschritt. Nur in wenigen und eng umschriebenen Fällen ist man im Sinne einer gesunden Familienpolitik etwas weiter gegangen und hat auch in normaler Zeit ärmeren kinderreichen Familien öffentliche Zuschüsse gewährt, um ihnen die Miete von gesunden und genügend großen Wohnungen zu ermöglichen.

Neu und revolutionär am genannten deutschen Erlasse ist, daß die Beschaffung auskömmlicher Wohnungen für Familien mit niedrigem Einkommen zur Staatsaufgabe gemacht wird, die man trotz den gewaltigen öffentlichen Aufwendungen nach Kriegsende ohne Verzug erfüllen will.

Die Anregungen, die Dr. Egger in seinem Aufsatz für die künftige schweizerische Wohnungspolitik macht, haben, wie bereits erwähnt, in grundsätzlicher Hinsicht starke Anklänge an die neue deutsche Wohnungspolitik, wie Dr. Egger denn auch die von ihm empfohlene Politik ebenfalls als «sozialen Wohnungsbau» bezeichnet. Er schreibt:

«Was soll also geschehen, um diese Gefährdung der privaten Wohnwirtschaft abzuwenden oder wenigstens zu mildern? Die Lösung wird neue Wege beschreiten müssen. Eine Umwälzung im Mietwesen ist ohnehin schon während des Krieges oder dann in der Nachkriegszeit zu erwarten. In der gesteuerten Wirtschaft, in der wir uns befinden, wird man dazu übergehen, daß Staat, Gemeinden, Industrie und Baugewerbe sich zusammenfinden, um für die sozial schlechter gestellten Klassen Siedlungen zu schaffen. Darunter sind Siedlungen zu verstehen, die der Familienpolitik und dem Familienschutz, die heute auch von oberster Stelle anerkannt werden, zu dienen haben. Ein auf ein Minimum gesenkter Hypothekenzins, ein einfacher Baustil, eine weitgehende Mechanisierung des Bauvollzugs, eine straffe Planwirtschaft im Bauarbeitseinsatz und in der Rohstoffbeschaffung werden die Marksteine auf dem Wege einer Sozialmiete sein. Die zu lösende Aufgabe besteht eben darin, die Kapital- und Baukosten so zu gestalten, daß derart soziale Mietsätze ihre Funktion wirklich erfüllen können. Der soziale Ausstattungsstil dieser Wohnungen wäre einfach, aber nach gesunden Gesichtspunkten durchzuführen. In Betracht kämen pro Siedlung vier Räume (Elternschlafzimmer, zwei Kinderschlafräume, große Wohnküche, Duschraum und Balkon) und Pflanzland. Bei dieser Revolutionierung der Mieten durch Schaffung von Siedlungen würde die ungesunde Bauspekulation abgebremst, die Flucht der Minderbemittelten in die unhygienischen Altstadtquartiere verhindert und gleichzeitig einer gesunden Wohnungshygiene Rechnung getragen. Für die zukünftige Finanzierung wäre entscheidend, daß nicht mehr private oder halböffentliche Bauherren am privaten Kapitalmarkt gegen den Anreiz hoher Hypothekenzinse ihr Kapital beschaffen, sondern daß die Wirtschaftssteuerung durch entsprechende Einteilung des Volkseinkommens die für den als vordringlich erachteten Wohnbau benötigten Mittel abzweigt und auf diese Weise eine sozial erträgliche Mietenhöhe sichert. Dabei kann man sich auch vorstellen, daß diese Siedlungen nach einer bestimmten Zeit in das Eigentum dieser Familien übergehen, nachdem sie neben dem Mietzins jährlich einen bestimmten Betrag auf einem besonderen Konto einbezahlt haben, der ihnen dann nach Jahren die Leistung einer größeren Anzahlung ermöglicht. Der Anreiz zu diesem Wohnsparen dürfte gewiß nicht gering sein und könnte eben durch den sozialen Mietzins ermöglicht werden. *Damit kommen wir zum sozialen Wohnungsbau der Zukunft in einer gelenkten Wirtschaft.* Vorbei wären allerdings dann die Zeiten der wilden Bauspekulationen, der ungesunden Baufinanzierung, der ungesunden Verbürgung von Nachgangshypotheken, vorbei aber auch die Zeit der trostlosen Wohnungskasernen, der schauerlichen Altstadtquartiere und der so viel erörterten Schwankungen zwischen Wohnungsüberfluß und Wohnungsknappheit.»

Es ist ein großes und schönes Ziel, das sich Dr. Egger, geleitet von Erwägungen der Familienpolitik, in diesen Ausführungen gesteckt hat. *Sein Vorschlag ist aber noch zu unbestimmt,* als daß man ihm mehr als eine grundsätzliche Sympathie bekunden könnte. Eine gewisse Zurückhaltung in der Beurteilung des Vorschlages dürfte auch deshalb geboten sein, weil dieser nicht recht vereinbar erscheint mit der Einstellung, aus der heraus im gleichen Artikel die Wohnungspolitik der Zeit des Weltkrieges 1914/18 kritisiert wird.

Wenn wir Dr. Egger richtig verstehen, will er durch den «sozialen Wohnungsbau» neue Kriegsmaßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungsbaues entbehrlich machen. Das scheint uns gänzlich ausgeschlossen. Selbst wenn es gelingt, binnen kurzer Frist für den «sozialen Wohnungsbau» eine den schweizerischen Verhältnissen angepaßte Organisation vorzuschlagen, die ohne zentrale Bürokratie und ohne Beschränkung der Freizügigkeit der Mieter (im Deutschen Reich soll eine «Einweisung» der Mieter durch die Gemeinde mit Zustimmung der Partei nach später zu erlassenden Bestimmungen erfolgen) durchführbar ist, wird er als eine revolutionäre Neuerung sehr umstritten sein, zumal er mit ganz bedeutenden öffentlichen Leistungen verbunden ist. Der Kampf um eine solche Neuerung erfordert Jahre.

Die Gefahr einer Wohnungsnot aber ist nahe.

Man wird gegen sie ankämpfen müssen, lange bevor der Streit über die künftige dauernde Wohnungspolitik entschieden ist. Es wird schon wesentlicher Anstrengungen bedürfen, um zu erreichen, daß die temporären Maßnahmen einigermaßen den Forderungen des «sozialen Wohnungsbaues» entsprechen. Ist das aber der Fall, so werden diese von der von Dr. Egger so scharf verurteilten Wohnungspolitik, die von fortschrittlichen Gemeinwesen in der Kriegs- und Nachkriegszeit geübt worden ist, kaum wesentlich abweichen.

Alle diese Überlegungen lassen es ratsam erscheinen, zunächst die Aussprache über den Vorschlag Dr. Eggers im «Schweizerischen Haus- und Grundeigentümer» abzuwarten. Diese Vorbehalte dürfen uns nicht hindern, den ersten Versuch Dr. Eggers, einen positiven Beitrag zur Frage der künftigen schweizerischen Wohnungspolitik zu leisten und den Anstoß zu einer Aussprache der am Wohnungsbau interessierten Kreise und Behörden zu geben, aufrichtig zu begrüßen. An der Bereitschaft des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, an solchen Beratungen teilzunehmen und eine Verständigung über die in den nächsten Jahren einzuschlagende Wohnungspolitik herbeiführen zu helfen, wird es nicht fehlen.