

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 28 (1953)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Billiges Bauen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102601>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 24.11.2024

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

## Billiges Bauen

«Billig bauen» ist heute ein geflügeltes Wort. Unter dem Druck der mannigfachen Wohnungsnot verlangt die Öffentlichkeit, daß billig gebaut werde. Die Zeitungen bringen Artikel über das billige Bauen. In den Parlamenten finden hitzige Debatten über das billige Bauen statt. Es werden Unternehmungen zum Zwecke des billigen Bauens gegründet. In Ausstellungen wird das billige Bauen vordemonstriert. Billig Bauen! Billig Bauen!

Es besteht ohne Zweifel ein Mangel an billigen Wohnungen für das große Volk, für Arbeiter- und Angestelltenfamilien. Wie stellen sich die Baugenossenschaften zu dieser Frage, sie, die schon immer für diese Bevölkerungskreise gebaut haben, deren Mitgliedschaft aus Arbeitern, Angestellten und Beamten besteht? Was haben die Baugenossenschaften zu dem Problem «Billig Bauen» zu sagen? Wir wollen zur Beantwortung dieser Frage einmal die in neuerer Zeit unter dem Motto «Billiges Bauen» projektierten und ausgeführten Wohnhäuser etwas näher ansehen.

In baulicher Beziehung wird massiv vereinfacht und eingespart. Die Zimmer werden kleiner gemacht. Nun waren aber schon bisher die Raummaße der städtischen Wohnhäuser nicht zu groß, sondern eher knapp bemessen — eine Folge des teuren Baulandes. Man hatte darum bisher schon Mühe, die Möbel in den Zimmern unterzubringen. Und nun sollen diese knappen Zimmer weiter verkleinert werden! Wo führt das hin? Die Folge wird sein, daß es bald unmöglich ist, die mitgebrachten Möbel in der Wohnung zu stellen, weil der Platz nicht ausreicht. Wer hat das Geld, um an Stelle der alten Aussteuer eine neue zu kaufen, die auf die kleinen Zimmermaße zugeschnitten ist?

Ebenso schwerwiegend ist eine andere bauliche Sparmaßnahme. Man läßt in den Wohnungen, um Kosten zu sparen, den Korridor weg und legt dafür die Stube so, daß sie zugleich als Korridor und Stube dient. Die Schlafzimmer und die Küche sind nicht mehr vom Korridor, sondern von der Stube aus zugänglich. In einzelnen Fällen ist sogar das Bad mit Abort direkt von der Stube aus zu betreten! Es braucht nicht viel Phantasie, um sich die Nachteile solcher Wohnungen vorzustellen. Wenn die Mutter vom Einkaufen kommt, wenn die Kinder nach Hause kommen, so müssen sie mit den schmutzigen Straßenschuhen zuerst durch die Stube, bevor sie in die Küche gelangen. Liegt ein Patient im Bett und kann nicht aufstehen, so muß das Nachtgeschirr durch die Stube getragen werden! Die Stube als Korridor ist nicht mehr der Wohnraum, wie wir ihn seit jeher gekannt haben. Die Stube mit direktem Eingang in die Küche und gar in den Abort wird sich mit allerlei Gerüchen füllen. Wo kleine Kinder sind, die gewohnheitsmäßig die Türen nicht schließen, da wird sich die feuchte Küchenluft auch in der Stube ausbreiten und von hier in die direkt anliegenden Schlafzimmer gelangen. Es ist nicht zu vermeiden, daß in solchen Wohnungen die Zimmer und Möbel feucht werden und Schäden erleiden. Diese Verhältnisse sind auch der Gesundheit nicht zuträglich. Die Schilderung dieser Zustände ist leider nicht Theorie, sondern Praxis. Es gibt Wohnungen, die in früheren Jahren so oder ähnlich gebaut worden sind und wo die erwähnten ungemütlichen Zustände aufgetreten sind. Die baulichen Sparmaßnahmen, die, im Bestreben billig zu bauen, getroffen werden, sind also sehr unerfreulich, und es sind keine Vorbilder, die da und dort erstellt wurden. Es

gibt zwar schreibgewandte Journalisten, die solche Sparbauten über die Maßen loben, ohne sich viel Kopfzerbrechen über die nachteiligen Folgen für die Bewohner zu machen.

Dürfen nun die Baugenossenschaften, einer Tagesforderung zulieb, schlechte Wohnungen bauen? Wohl kaum, denn ihre Hauptaufgabe ist es nicht, um jeden Preis billig zu bauen, sondern die Wohnverhältnisse des Volkes zu verbessern. Die Bau- und Wohngenossenschaften haben in der Schweiz seit ihrem Entstehen in diesem Sinne gewirkt. Ein Wohnhaus ist kein Kleid, das, wenn es in einigen Jahren aus der Mode kommt, durch ein neues ersetzt werden kann. Ein Haus bleibt hundert Jahre oder länger stehen und soll darum so gebaut sein, daß es auch nach Jahrzehnten seinen Zweck erfüllt. Das kann es aber nur, wenn die Wohnkultur nicht abgebaut wird, wenn keine folgenschweren Einsparungen gemacht werden, die nicht wieder gutzumachen sind. Oder glaubt jemand daran, daß auf dem Gebiet des Wohnungsbaus die Entwicklung rückwärts gehe?

Die Forderung nach billigen Wohnungen hat dazu geführt, daß die sogenannte *Bruttoverzinsung* der Anlagekosten gesenkt wurde, das heißt der Mietzins wurde da und dort niedriger berechnet, als es früher üblich war. Auch hier gilt es für die Baugenossenschaften, sich die Folgen zu überlegen. Die Mietzinseinnahmen dürfen keinesfalls kleiner sein als die Summe der Ausgaben, die zu erwarten ist. Wer darauf keine Rücksicht nimmt, der läuft Gefahr, daß er in späteren Jahren das Geld nicht hat, um die Häuser und Wohnungen zu reparieren und zu unterhalten. Es ist darum sehr riskant, wenn heute aus einer Anpassungsstimmung an das billige Bauen heraus die Mietzinse niedrig berechnet werden, unbekümmert darum, wie sich das nach Jahren auswirkt. Für Unterhalt, Amortisation, Steuern, Abgaben und Verwaltung einer Liegenschaft werden rund 2 Prozent des Anlagewertes gerechnet. Solange nun der Hypothekarzinsfuß nicht unter  $3\frac{1}{2}$  Prozent sinkt, sollte auch der Bruttozins nicht weniger als  $2 + 3\frac{1}{2} = 5\frac{1}{2}$  Prozent betragen. Wenn einmal die Hypotheken nur noch mit 3 Prozent zu verzinsen sind, dann ist theoretisch nichts dagegen einzuwenden, daß die Bruttoverzinsung entsprechend auf 5 Prozent hinuntergeht. Man muß höchstens daran denken, daß der Zinsfuß gelegentlich wieder steigen kann und daß dann eine Anpassung nach oben nötig wird. Eine Korrektur des Mietzinses nach oben ist aber stets mit gewissen Schwierigkeiten verbunden, weil gerade die Mieter von Baugenossenschaften Mühe haben, einen größeren Betrag als bisher in ihrem Haushaltbudget unterzubringen. Jedenfalls sollte die Mietzinsgestaltung bei den Baugenossenschaften so geregelt werden, daß das einmal geschaffene schöne Werk dauernd gut erhalten werden kann, sonst ist man auf halbem Wege stehen geblieben.

Wie sollen nun aber bei den heutigen hohen Baukosten trotzdem erschwingliche Mietzinse für den sozialen Wohnungsbau erreicht werden? Da bleibt wohl nur — solange die Wohnungsnot andauert — die bisherige Methode: Senkung der hohen Kosten durch Beiträge der öffentlichen Hand in der oder jener Form. Warum sollte dieser bewährte Weg in der reichen Schweiz nicht mehr begangen werden können, während im verarmten und kriegsgeschädigten Ausland die Mittel zum billigen Bauen von der Öffentlichkeit aufgebracht werden?

Hö