

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 1 (1926)
Heft: 8

Artikel: Die Schweizerischen Städte zum heutigen Stande der Wohnungsnot
Autor: Schulthess, G. v.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100170>

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: 01.04.2025

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

SCHWEIZERISCHE
**ZEITSCHRIFT FÜR
 WOHNUNGSWESEN**
 REVUE SUISSE DE L'HABITATION
 ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM
 ORGANE DE L'UNION SUISSE POUR L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT

ABONNEMENT Fr. 5.—
 Für das Ausland Fr. 7.50 — *Pour l'étranger frs. 7.50*
 Für Mitglieder des Verbandes Spezialpreis.
Pour membres de l'Union prix réduit.

Erscheint monatlich einmal.
Paraît une fois par mois

Redaktion: H. Eberlé, Architekt,
Redaktion u. Administration: Talstrasse 60
 Telephone: Selnau 13.44 Postcheck VIII/8651

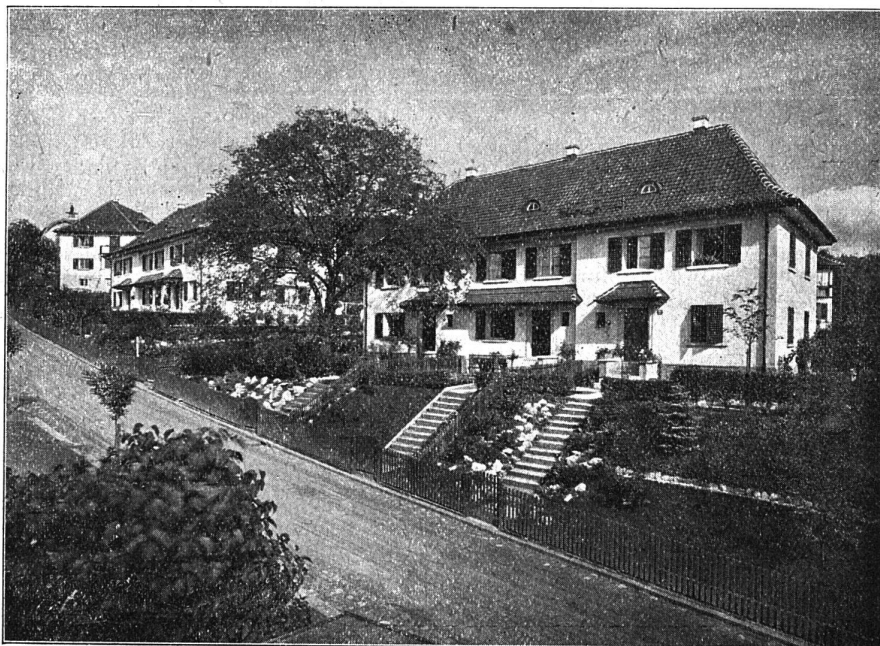
Die Schweizerischen Städte zum heutigen Stande der Wohnungsnot.

von Dr. G. von Schulthess,
 Sekretär des Schweiz. Städteverbandes.

Der Schweiz. Städtetag 1925 in Neuchâtel hat sich mit der Frage der Verbilligung der Lebenshaltung befasst und dabei naturgemäss auch das Wohnungsproblem gestreift. Er nahm u. a. folgende These an, die Herr Et. Chappuis, maire von St. Imier und Verbandspräsident,

mit der «Wohnungssanierung mittelst Investierung öffentlicher Gelder in Privatbesitz».

Dessen Thesen mit dem folgenden Wortlaut wurden zum weiteren Studium an den Vorstand des Städteverbandes gewiesen.



Zum Artikel Baugenossenschaft „Vrenelisgärtli“, IV. Bauperiode. Ansicht an der Letzistrasse.

am Schlusse seines Referats über «La lutte des administrations communales contre la vie chère» aufgestellt hatte:

«Die Erstellung von Wohnungen muss überall da fortgesetzt werden, wo sich Wohnungsknappheit geltend macht. Zu diesem Zweck ist die finanzielle Unterstützung des Bundes und der Kantone unentbehrlich. Es ist in diesem Sinne eine Eingabe des Städteverbandes an den Bundesrat zu richten.»

In einem anderen Referat der gleichen Tagung hatte sich Herr Stadtarzt Dr. Hauswirth, Bern, einlässlich mit einer speziellen Seite des Wohnungsproblems beschäftigt,

I. Eine der empfindlichsten Kriegsfolgen: der ungeheure Mangel an gesunden und preiswürdigen Kleinwohnungen kann auf dem Wege des kommunalen, des subventionierten genossenschaftlichen und des privaten Wohnungsbaues nicht in genügender Weise behoben werden. Trotz den ausserordentlichen finanziellen Anstrengungen von Bund, Kantonen und Gemeinden, welche die obere Grenze der Leistungsfähigkeit erreicht haben, wohnt ein unverhältnismässig grosser Bruchteil unserer Bevölkerung, speziell in den grösseren Städten, in Wohnungen, welche sanitär absolut ungenügend sind, welche die Brutstätten chronischer Volkskrankheiten bilden und speziell die Gesundheit und die Sitten unserer heranwachsenden Jugend auf das schwerste gefährden.

II. Die hygienisch ungenügenden Wohnungen der Städte befinden sich hauptsächlich in den alten Stadtteilen. In den-

selben ist teilweise ein weit vorgeschrittener wohnbaulicher Zerfall zu konstatieren; derselbe bildet in Verbindung mit dem oft vollständigen Mangel an sanitären Einrichtungen, nebst beängstigender Uebervölkerung, den Hauptgrund gesundheitlicher Schädigungen.

Diese ungesunden Wohnungen müssen als solche gänzlich oder teilweise verboten werden, bis eine gründliche Renovation ein Bewohnen wieder erlaubt. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Durchführung solcher Wohnverbote sind meist nicht vorhanden und müssen deshalb erlassen werden.

III. Die Altwohnungen sind heute meist die billigsten, resp. einzig billigen und für gewisse Volkskreise auch einzig erschwinglichen Wohnstätten. Die gesetzliche Schliessung derselben und die Versetzung deren Bewohner in neue Wohnstätten bildet für diese Kreise eine derartige Verteuerung der Lebenshaltung, dass eine öffentliche Unterstützung eintreten muss, welcher der armenpolizeiliche Charakter soweit möglich genommen werden sollte.

IV. Der Wohnungsneubau an der Peripherie der Städte bildet neben den grossen gesundheitlichen Vorteilen volkswirtschaftliche Nachteile, welche in Betracht gezogen werden müssen. Einmal geht durch die beständige Flächenvergrößerung der Städte wertvolles Kulturland seinem eigentlichen Zwecke verloren und sodann entstehen durch die grossen Entfernungen von ihren eigentlichen Verdienstgelegenheiten den betreffenden Bewohnern oft empfindliche wirtschaftliche Schäden. Viele kleine Gewerbetreibende, Arbeiter usw. sind betreffend Auskommen an die Stelle ihrer bisherigen Tätigkeit gebunden.

V. Die gesetzlichen Wohnverbote entwerten die betreffenden Objekte, deren Mietzinsertrag oft das einzige Einkommen der betreffenden Eigentümer bildet; eine maximale hypothekarische Belastung verunmöglicht gleichzeitig das Flüssigmachen finanzieller Mittel zur Durchführung der notwendigen sanitärischen Renovationen. In solchen Fällen soll, gesunde Lage und ein genügender wohnbaulicher Zustand der betreffenden Wohnungen vorausgesetzt, und wenn andere Lösungen nicht in Frage kommen, die verlangte Renovation aus öffentlichen Mitteln durchgeführt werden.

VI. Die Investierung öffentlicher Mittel in Privatbauten bedarf einer gesetzlichen, heute meist noch fehlenden Regelung. Die Investierung kann erfolgen à fond perdu oder zu gewissen Bedingungen gegen Sicherstellung. Diese letztere kann geregelt werden:

a) eidgenössisch, durch einen neuen Art. 820bis zum Z. G. B.: «Wird ein Gebäude durch eine Renovation, die unter Mitwirkung öffentlicher Gelder erfolgt, im Werte erhöht, so kann der Eigentümer zur Sicherung seines Gläubigers ein Pfandrecht in das Grundbuch eintragen lassen, das allen andern eingetragenen Belastungen vorgeht.»

b) kantonale, aufbauend auf Art. 784 Z. G. B. im Sinne öffentlich-rechtlicher Grundlasten: Entweder durch Erlass eines Wohnungsgesetzes oder ergänzender Bestimmungen im Einführungsgesetz zum Z. G. B. Kantonale Hypothekengesetze sind mit diesen Neuerungen in Einklang zu bringen.

VII. Die in Thesen I—VI angedeuteten Detailfragen werden am besten geregelt in einem alle unsere Wohnverhältnisse umfassenden eidgenössischen Wohn- und Siedlungsgesetz.

In der Diskussion über die beiden ausserordentlich aufschlussreichen Themata war wiederholt auf die Bestrebungen des Schweiz. Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues hingewiesen worden und der Vorstand des Schweiz. Städteverbandes wurde von der Versammlung beauftragt, zusammen mit diesem Verbandsverbande, dessen Eingabe an die Bundesbehörden bekannt war, zur Verwirklichung der Resolution Chappuis zusammenzuarbeiten.

Schon die Diskussion am Städtetage hatte dargetan, wie verschiedenartig von Stadt zu Stadt die Bedürfnisse und Interessen hinsichtlich der Wohnungsfürsorge und Wohnungssanierung waren. Die Verhandlungen des Städteverbandes bestätigten diese Beobachtung. Bevor dieser deshalb an die Zusammenarbeit mit dem Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues herantrat, handelte es sich darum, die Wünsche der einzelnen Städte kennen zu lernen und festzustellen, inwiefern eine einheitliche Vertretung derselben durch den Schweiz. Städteverband überhaupt möglich sei. Zu diesem Zwecke wurde eine Rundfrage an die Verbandsstätte erlassen, welche weniger Material zur statistischen Ver-

arbeitung liefern, als vielmehr die Stimmung bei den einzelnen Verbandsstädten zur Kenntnis des Vorstandes bringen sollte. Die Rundfrage hatte folgenden Wortlaut:

«Der Vorstand des Schweiz. Städteverbandes hat sich auf Grund des Referat Hauswirth vom letzten Städtetage in seiner jüngsten Sitzung mit der Wohnungsfrage beschäftigt. Bei dieser Gelegenheit ergab sich, dass über das Bestehen einer Wohnungsnot in den einzelnen Schweizer Städten ganz verschiedene Auffassungen herrschen. Während die einen Nachrichten schlimmste Wohnungsnot feststellen, konstatieren andere eine gewisse Knappheit oder selbst das nicht mehr. Andererseits hört man aus Kreisen, die sich mit dem Problem einlässlich befassen, die Befürchtung äussern, es werden in absehbarer Zeit bei den gemeinnützigen Baugenossenschaften grosse Schwierigkeiten zu Tage treten hinsichtlich der Erfüllung der eingegangenen Verpflichtungen. Jedenfalls könne das bisher teilweise geübte System der Wohnungsbeschaffung unter keinen Umständen weiter verfolgt werden.

Wir wären Ihnen ausserordentlich dankbar, wenn Sie den Vorstand über die Verhältnisse in Ihrer Stadt umgehend unterrichten wollten, um der am Städtetage gewünschten Zusammenarbeit mit dem Verbandsverbande zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues eine sichere Grundlage zu schaffen.

Insbesondere möchten wir Sie bitten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Herrscht in Ihrer Gemeinde noch ausgesprochene Wohnungsnot, stellen Sie lediglich eine gewisse Knappheit fest oder vermag der Wohnungsmarkt den an ihn gestellten Forderungen vollauf zu genügen?

2. Im Falle von Wohnungsknappheit oder Wohnungsnot: Fehlen Wohnungen jeder Grösse und Preislage oder macht sich der Mangel speziell bei gewissen Wohnungskategorien geltend?

3. Wieviel Wohnungen der von Ihnen namhaft gemachten Kategorien fehlen Ihnen schätzungsweise?

4. Besteht eine ausgesprochene Nachfrage nach Wohnungen in Eigenheimen mit Pflanzland etc. oder wird die typische Miethauswohnung vorgezogen?

5. Bestehen in Ihrer Stadt Altquartiere mit Wohnungen, die Sie aus sanitärischen Gründen mit dem Wohnverbot belegen mussten oder mit demselben belegen würden, wenn normale Wohnungsverhältnisse herrschten?

6. Halten Sie eine behördliche Unterstützung der Wohnungsbautätigkeit in der Zukunft noch für angängig

- a) mit Beiträgen à fond perdu
- b) mit der Beschaffung billiger II. Hypotheken
- c) oder glauben Sie, dass mit Rücksicht auf die durch die Aufhebung des Mieterschutzes veränderten Verhältnisse von dieser bisherigen Art der Wohnungsbeschaffung wird abgegangen werden können? »

Das Resultat der Erhebung ist überaus lehrreich.

Von 49 Verbands-Städten bezeichnen 21 die Situation als normal, es sind darunter 2 Städte über 50 000 Einwohner, 8 mittlere und 11 kleine Gemeinden. In weitaus den meisten dieser Fälle hängt die Tatsache, dass das Wohnungsangebot der Nachfrage genügt, mit der Krise in der lokalen Industrie (Uhrenmacherei, Stickerei, Hotelindustrie) oder mit einer wirtschaftlichen Depression aus anderen Gründen (Zonenfrage) zusammen. 16 Gemeinden konstatieren eine gewisse Knappheit an Wohnungen dieser oder jener Kategorie (8 mittlere und 8 kleinere) und 12 Gemeinden (2 grosse, 3 mittlere und 7 kleinere) stellen eigentliche Wohnungsnot fest.

Es ist hierbei jedoch zu berücksichtigen, dass Wohnungsknappheit und -not Begriffe sind, die je nach der Einstellung der antwortenden Stadtverwaltungen variieren. Die mehr oder weniger dringende Wünschbarkeit vermehrter Wohnungen, die als Not oder Knappheit bezeichnet wird, kann als Ursache einmal das positive Fehlen notwendiger Unterkunftslokale haben. Dieses drückt sich in der fortgesetzten Beanspruchung oder Neueinrichtung von Behelfswohnungen in Schulhäusern, Baracken etc. aus. Sie kann ferner in einer geringen Auswahl an Wohnungen liegen, die den Mieter geradezu zwingt, mit Wohnungen vorliebzunehmen, die er sonst meiden würde. Endlich kann sie begründet sein in dem Wunsche, durch Ueberangebot von Wohnungen den Zins

sinken zu sehen. — Alle diese Nuancen kommen bei den Antworten auf die Umfrage des Städteverbandes zum Ausdruck. Im Sinne des Fehlens genügender Unterkunft melden Wohnungsnot 4 Städte, Wohnungsknappheit deren 2. Der Mangel an Auswahl geeigneter Wohnungen kommt bei den Antworten von 2 Gemeinden zum Ausdruck, welche unbefriedigte Nachfrage nach Wohnungen mit einem gewissen Komfort feststellen. Eine andere Seite desselben Problems erwähnen 3 weitere Städte, indem sie auf Aufwendungen hinweisen, die sie zur Sanierung hygienisch mangelhafter Wohnungen machen mussten, während 10 Städte darauf hinweisen, dass sie unhygienische Wohnungen nicht sperren könnten, um den Wohnungsmangel nicht noch zu vergrössern. Für 7 Städte, welche Wohnungsnot, und 6 Städte, welche Knappheit melden, ist die Höhe des Mietzins das ausschlaggebende Moment. Sie wollen ihre Wohnungsverhältnisse solange nicht als normal bezeichnen, als nicht ein Ueberangebot an Wohnungen eine spürbare Verbilligung bringt.

Auch der Typus der notwendigen Wohnungen ist nicht überall derselbe. Bald sind es Arbeiterwohnungen, bald mehr Mittelstandslogis, die am dringendsten verlangt werden. Der Wunsch nach Kleinhäusern mit Garten scheint im allgemeinen zurückgegangen zu sein. 25 Städte — namentlich der Westschweiz — haben darin keinen Bedarf, wobei 9 ausdrücklich mitteilen, dass der Mietzins solcher Objekte zu hoch zu stehen komme. Abgesehen vom Mietzins wird die Frage nach der Bauart der Kleinhäuser erörtert: während eine Gemeinde Reihenhäuser bevorzugt, erklärt eine andere Reihenhäuser für ungeeignet.

Zur Behebung der Misstände auf dem Gebiete des Wohnungswesens werden in den Antworten verschiedene Mittel genannt:

Bewilligung II. Hypotheken mit oder ohne Garantie für die I. Hypothek, Beiträge à fonds perdu, billige Abgabe von Bauland, verbilligte oder Gratisanschlüsse von Wasser, Gas und elektrischem Strom, sowie Beiträge an die Terrainerschliessung durch Strassenbau und Kanalisation. Diese Vorschläge rühren von 20 Gemeinden her, während begreiflicherweise dort, wo normale Verhältnisse gemeldet werden, kein Wille mehr besteht, den Wohnungsbau irgendwie zu subventionieren.

Ob die Aufhebung des Mieterschutzes die private Wohnbautätigkeit fördern wird, darüber gehen die Ansichten weit auseinander. Während eine Anzahl von Antworten sie als verhängnisvoll bezeichnet, sind andere von deren günstiger Wirkung für den Wohnungsmarkt überzeugt.

Es geht aus obigen Darstellungen hervor, dass von einer einheitlichen Wahrung der städtischen Interessen in der Frage der Wohnungsbeschaffung durch den Städteverband keine Rede sein kann. Die These des Herrn Chappuis vom Städtetag 1925 trifft daher in ihrer vorsichtigen Fassung das Richtige, indem sie die Aufgaben des Städteverbandes auf diejenigen Fälle beschränkt, wo wirklich Wohnungsmangel herrscht. Ueber die Art des gemeinsamen Vorgehens in solchen Fällen sollen nun auf Grund der Ergebnisse der Umfrage Beschlüsse gefasst werden. Eine gemeinsam vom Städteverband und dem «Schweizer Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform» bestellte Kommission wird den beiden Organisationen in kurzer Zeit die geeigneten Anträge unterbreiten.

REDACTED

Das Kleinhaus

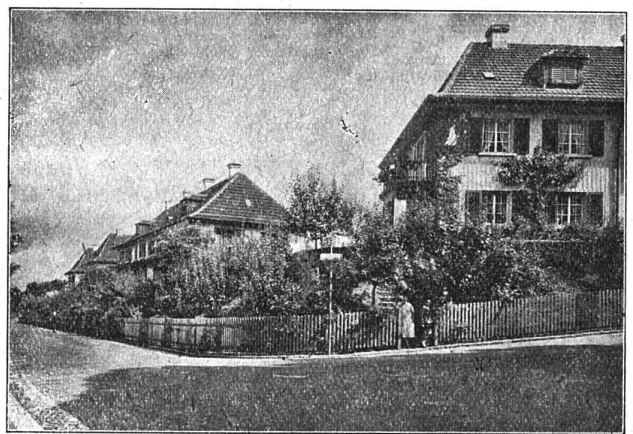
Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli in Zürich und ihre Kolonien.

Von OTTO GSCHWIND, Architekt, Zürich.

I.

Die hauptsächlichsten gemeinnützigen Baugenossenschaften, die sich im Laufe der Nachkriegsjahre in Zürich bildeten um auf genossenschaftlicher Basis an der Lösung des Wohnungsproblems mitzuarbeiten, strebten den Bau des Miethauses an. Wohl bietet dasselbe mit seinen im Doppelmehrfamilienhause übereinander gebauten 3 und 4 Wohnungen, pro Haus also 6—8 Wohnungen, eine Verbilligung der Baukosten und damit der Mietpreise, besonders auf teurem Bauland in stark bewohnten

Quartieren. Die ideale Lösung des Wohnungsproblems ist damit jedoch nicht erreicht. Die Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, die sich unterm 30. Juni 1919 gründete, stellte sich von allem Anfang an auf den Standpunkt für ihre Genossenschaftler nur Einfamilienhäuser zu bauen und auch dem weniger Bemittelten unbekümmert um politische Zugehörigkeit, soziale Stellung und Konfession die Erwerbung eines Einfamilienhauses im Rahmen der Genossenschaft zu ermöglichen. Sie sah ihre Aufgabe darin auf billigem Bauland nahe an Verkehrslinien Kolonien mit gartenstadtähnlichem Charakter zu errichten. Gross was das Ziel, das sich die Genossenschaft gestellt hatte und welches der Vorstand mit Hingabe und nie erlahmen-



Zum Artikel Baugenossenschaft Vrenelisgärtli, I. Bauperiode

Ansicht Ecke Schächli-Schanzenackerstrasse

Ansicht Ecke Möhrli-Schäppistrasse