

**Zeitschrift:** Jahrbuch der Schweizerischen Gesellschaft für Schulgesundheitspflege  
= Annales de la Société Suisse d'Hygiène Scolaie

**Herausgeber:** Schweizerische Gesellschaft für Schulgesundheitspflege

**Band:** 21/1920 (1920)

  

**Artikel:** Die Wohnungsfrage in ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung

**Autor:** Nägeli

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-91319>

### **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:** 17.05.2025

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

## II.

# Die Wohnungsbaufrage in ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung.

**Referat von Stadtrat Dr. Nägeli,**  
Bauvorstand der Stadt St. Gallen.

---

I. Der Krieg hat neben seinen andern verhängnisvollen Erbschaften uns eine Wohnungsnot hinterlassen, die mit allen Mitteln bekämpft werden muß, weil sie große soziale, aber auch hygienische und sittliche Gefahren in sich schließt. Sie besteht fast in sämtlichen größeren und industriellen Gemeinden der Schweiz, wenn auch in sehr verschiedenem Umfange. Am schärfsten macht sie sich natürlich bemerkbar, wo die Bevölkerungszahl seit Kriegausbruch stark zugenommen hat, wie z. B. in Bern, aber auch die Städte, die, wie z. B. St. Gallen, eher eine Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen haben, sind von einer eigentlichen Wohnungsnot bedroht. Maßgebend für den Bedarf an Wohnungen ist eben weniger die Kopfzahl der Bevölkerung, als vielmehr die Zahl der Haushaltungen, die überall stark zugenommen hat, während die Zahl der Wohnungen seit Kriegausbruch nirgends eine wesentliche Zunahme erfahren hat. Über den wirklichen Umfang der Wohnungsnot wird erst die Wohnungsenquête, die mit der schweizerischen Volkszählung im Dezember dieses Jahr verbunden werden soll, genaueren Aufschluß geben. Auch über die Zusammenhänge, welche zwischen den Verschiebungen in der Bevölkerung und dem Wohnungsmangel der einzelnen Städte bestehen, darf man von diesen Erhebungen die wünschbare nähere Aufklärung erwarten.

Als die eigentliche Ursache der Wohnungsnot wird natürlich die klare Tatsache bestehen bleiben, daß die private Bautätigkeit, die vor dem Kriege zur Hauptsache den Wohnungsbedarf, wenn auch zumeist in keineswegs vorbildlicher Weise,

gedeckt hat, während fünf Jahren sozusagen völlig stagniert hat. In den ersten Kriegsjahren fehlte der Bautätigkeit der spekulative Anreiz durch eine genügende Nachfrage; als sich diese aber gegen das Ende des Krieges und seither immer mehr bemerkbar machte, stellte ihr die inzwischen erfolgte gewaltige Preisverteuerung fast unüberwindliche Hindernisse in den Weg. Heute ist das Bauen rund zweieinhalb bis dreimal so teuer wie vor dem Krieg. Es setzt also, wenn der Bauende auf seine Rechnung kommen will, Mietzinse voraus, die mehr als das Doppelte dessen ausmachen, was die Eigentümer bestehender Wohnungen erhalten müssen, um wenigstens ihre Selbstkosten zu decken. Derart erhöhte Mietzinsansätze können aber nicht erhältlich gemacht werden, bevor die auf absehbare Zeit in der Zahl gewaltig überwiegenden älteren, d. h. vor dem Krieg erstellten Wohnungen sich den heutigen Baukosten wenigstens einigermaßen angepaßt haben. Ein Wiederaufleben der privaten, spekulativen Bautätigkeit würde demnach bei der heutigen Sachlage eine allgemeine Erhöhung der Mietzinse voraussetzen, die eine neue gewaltige Verschärfung der in der Lebenshaltung eingetretenen Verteuerung bedeuten würde, durch die Mieterschutzbestimmungen aber verhindert wird. Wir haben also die Erscheinung, daß die Preisbewegung, die allein wieder die Grundlage für eine größere spekulative Bautätigkeit schaffen könnte, zurückgehalten wird durch den Schutz, der dem Mieter vor zu weitgehenden Mietzinssteigerungen gewährt wird. Und trotzdem können und wollen wir diese Mieterschutzbestimmungen zurzeit nicht entbehren.

Sie sind aber nur ein Notbehelf und zwar nur ein primitiver, der lediglich Schutz vor gewissen Auswüchsen der Wohnungsnot bietet, diese selbst aber in keiner Weise zu beseitigen vermag.

Eine richtige Abhilfe kann allein der Bau von Wohnungen bringen und zwar muß dieser, da die spekulative Bautätigkeit auf absehbare Zeit lahmgelegt ist, auf gemeinnützigem Wege angestrebt und gefördert werden. Dieses Ziel hat sich der im Herbst letzten Jahres gegründete schweizerische Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues gestellt, dem die meisten größeren Städte unseres Landes, zahlreiche Baugenossenschaften, Firmen und Einzelmitglieder angehören, den auch



der Bund und mehrere Kantonsregierungen subventionieren. Bereits haben sich eine Reihe von Sektionen in verschiedenen Landesteilen gebildet, so neuestens auch eine section romande in der Westschweiz, die bereits rührig an der Arbeit ist.

Was ist unter gemeinnützigem Wohnungsbau zu verstehen? Vor allem der genossenschaftliche und der öffentliche Wohnungsbau, im weiteren Sinne aber jeder Wohnungsbau, der nicht auf spekulative Gewinne abzielt. Das trifft bei den heutigen Verhältnissen eigentlich für jede Wohnungsbautätigkeit zu. Im Vordergrund steht vor allem der genossenschaftliche Wohnungsbau, der unter dem Druck der heutigen Zeit zu einer ganz andern Bedeutung gekommen ist. Der kommunale Wohnungsbau kann heute — man mag sich im übrigen so oder anders zu ihm stellen — angesichts der geschwächten Finanz- und Kreditlage unserer größeren städtischen Gemeinwesen nicht in größerem Umfange in Betracht kommen; er macht denn auch nur einen kleinen Prozentsatz der seit dem letzten Jahr mit Hilfe der Subventionen wieder eingeleiteten bescheidenen Bautätigkeit aus.

II. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues ist vor allem Sache des Staates und der Gemeinden. Bund, Kantone und Gemeinden haben bis jetzt in der Form von Baukostenzuschüssen helfend eingegriffen. Für das Jahr 1919 hat der Bund zur Förderung des Wohnungsbaues 10 Millionen Franken als à fonds perdu Beiträge und 12 Millionen Franken als grundpfandversicherte Darlehen zur Verfügung gestellt; gleich große Summen mußten von den Kantonen und Gemeinden bewilligt werden. Für das Jahr 1920 hat der Bund nochmals 10 Millionen Franken für Ausrichtung von unverzinslichen Beiträgen beschlossen; Bestrebungen, ihn zu einem noch weitergehenden Entgegenkommen zu veranlassen, scheiterten am Widerstand des Ständerates. Der Wille zum Aufbau war auch hier für die Beschlüsse der Bundesversammlung maßgebend.

Das ist schließlich verständlich, so sehr sich im Hinblick auf die Notlage des Wohnungsmarktes weitergehende Leistungen wohl gerechtfertigt hätten. Jedenfalls sind diese Subventionen nur ein vorübergehender Notbehelf. Für eine längere Dauer



würden solche jährliche Zuschüsse aus den öffentlichen Mitteln die ohnehin so sehr in Anspruch genommenen finanziellen Kräfte sowohl des Bundes, als der Kantone und Gemeinden weit übersteigen.

Der Bundesrat selbst schätzte in seinem Bericht vom 9. Februar 1920 über die von ihm auf Grund der außerordentlichen Vollmachten getroffenen Maßnahmen den heutigen Bedarf an Wohnungen in der ganzen Schweiz auf eine Bauwertsumme von 720 Millionen Franken. Er nahm ferner an, daß wenn die Deckung dieses Bedarfes in 10 Jahren nachgeholt und gleichzeitig auch der jährlich hinzukommende laufende Bedarf gedeckt werden sollte, jährlich für 300 Millionen Franken Wohnungen errichtet werden müßten. Das würde nur bei einer Beitragsleistung von 20 % jährliche Subventionssummen seitens des Bundes, der Kantone und Gemeinden von 60 Millionen Franken voraussetzen, also weit mehr als für die Jahre 1919 und 1920 bewilligt worden sind. Es leuchtet ohne weiteres ein, daß solche Leistungen aus den zur Verfügung stehenden Mitteln nicht aufgebracht werden könnten. In seinem neuesten sogenannten Neutralitätsbericht vom 25. Mai 1920 schätzt zwar der Bundesrat den unmittelbaren Bedarf an neuen Wohnungen auf Ende 1920 für die ganze Schweiz nur noch auf zirka 6800. Diese Schätzung scheint aber doch wohl eine zu optimistische zu sein, was die eidgenössische Wohnungszählung bestätigen dürfte. Mag nun der wirkliche Bedarf etwas größer oder kleiner sein, auf alle Fälle ist es unmöglich, die bisherigen Subventionen noch für eine Reihe von Jahren fortsetzen oder gar ausdehnen zu können. Abgesehen hiervon erweist sich dieses Mittel auch sonst nicht genügend für einen richtigen Ausgleich der Teuerung. Selbst wenn an eine Wohnungsneubaute die maximalen Subventionsansätze von 30 % à fonds perdu und 20 % Darlehen zu billigerem Zins verabfolgt werden, hat der Bauende immer noch mit einem nahezu doppelten Preis eines gleichartigen vor dem Krieg erstellten Wohnhauses zu rechnen.

Auch der Bundesrat betont daher in seinem bereits erwähnten Berichte vom 9. Februar 1920, daß das Problem der vollständigen und dauernden Behebung der Wohnungsnot nach an d e r n Gesichtspunkten gelöst werden müsse. Worin diese neuern durchgreifenderen Maßnahmen bestehen sollen, darüber

spricht er sich allerdings noch nicht näher aus; er betont vorläufig lediglich, daß die Industrien auf dem Boden der Freiwilligkeit für die Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften gewonnen werden sollen. Es seien auch Unterhandlungen im Gange mit den Bauunternehmern und den Lieferanten von Baumaterialien, um sie zu bewegen, im Interesse der Förderung des Wohnungsbaues entgegenzukommen, d. h. sich mit bescheidenen Baupreisen zu begnügen. Es müßten auch — bemerkt der Bundesrat weiter — Mittel und Wege gefunden werden, um die Baukosten in anderer Weise herabzumindern, insbesondere durch Steigerung der Arbeitsleistung und durch eine bessere Arbeitsorganisation.

Auch der Bund appelliert also an die industriellen Arbeitgeber, am gemeinnützigen Wohnungsbau mitzuwirken. Das ist in der Tat ihre moralische Pflicht, der sie sich nicht entziehen können. Der Arbeitgeber, der in geschäftlich guten Zeiten ein Interesse daran hatte, möglichst viele Arbeitskräfte herbeizuziehen, hat nun auch mit dafür zu sorgen, daß diese eine angemessene Wohnstätte finden, ohne daß die übrigen Bevölkerungskreise darunter leiden müssen. Bereits sind eine schöne Anzahl gemeinnütziger und vorbildlicher Wohnbauunternehmungen durch Industrielle oder unter deren hervorragender Mitwirkung, zum Teil schon vor dem Kriege, ins Leben gerufen und ausgeführt worden. An andern Orten wird aber der Appell an die freiwillige Mitwirkung durch einen gehörigen Druck verstärkt werden müssen, wenn er überhaupt Gehör finden soll. Es ist billigerweise auch zuzugeben, daß manche industrielle Geschäfte heute die größten Schwierigkeiten haben, überhaupt nur durchzuhalten und daher tatsächlich kaum in der Lage sein dürften, große Mittel für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die Form der Beteiligung an gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften dürfte aber die Möglichkeit bieten, den Einzelnen nach Maßgabe seiner Leistungsfähigkeit zur Mitwirkung heranzuziehen. Sollte der Appell an die Freiwilligkeit keinen genügenden Erfolg haben, so würde schließlich der Bund auch davor nicht zurückschrecken dürfen, einen gesetzlichen Zwang zu versuchen.

So sehr also die tatkräftige Mitwirkung der Industriellen am Wohnungsbau mit allen Mitteln angestrebt werden muß, so



kann von ihr allein natürlich auch noch keine auch nur annähernd befriedigende Lösung der Frage erwartet werden. Auch wenn die Industriellen sich nur mit einer ganz bescheidenen Verzinsung des in Wohnungsbauten investierten Kapitals begnügen, so bleibt immer noch eine gewaltige Verteuerung der Neubauten und eine entsprechende Mehrbelastung der Mieter. Wenn es nicht gelingt, die Baukosten durch eine Verbilligung der Baumaterialien und intensivere Arbeitsleistungen in absehbarer Zeit ganz wesentlich herabzumindern, so müssen andere Mittel und Wege gesucht werden, um einen Ausgleich gegen die erhöhten Baukosten zu finden. Es sind bereits eine Reihe von Vorschlägen aufgetaucht, von denen hier einige nur ganz kurz gestreift werden können.

Eine Anregung von Dr. ing. H. Weber, dem früheren Sekretär des schweizerischen Verbandes für gemeinnützigen Wohnungsbau, geht dahin, es sei vom Bund eine besondere *Darlehenskasse* in Anlehnung an die Nationalbank zu schaffen, die zur Ausgabe von kurzfristigen Kassascheinen im Betrage der für die Deckung des Wohnungsbedarfes erforderlichen Gelder zu ermächtigen sei. Der Initiant denkt sich diese Notenausgabe, die den Charakter eines öffentlichen Zahlungsmittels haben soll, in der Höhe von 350 Millionen Franken, welcher Betrag zur Deckung der vollen Baukosten von zirka 12—15 000 Wohnungen als Hypothekardarlehen zu 2½% inklusive Verwaltungsspesen Verwendung finden soll. Da dieser reduzierte Zinsfuß weniger als die Hälfte des heutigen privaten Zinsfußes ausmacht, so würde er die Verteuerung der Baukosten nahezu kompensieren und damit den erforderlichen Ausgleich zwischen den Mietzinsen der neuen und der vor dem Krieg erstellten Wohnungen ohne weiteres in einem für die Mieter günstigen Sinne herbeiführen. Wenn auf diese Weise sich eine einfache Lösung schaffen ließe, so wäre das gewiß zu begrüßen. Es steht ihr aber vor allem das eine große Bedenken im Wege, daß durch eine derartige Notenausgabe, auch wenn sie hypothekarisch gedeckt ist, eine wesentliche Verschlechterung unserer Valuta und damit eine Verteuerung des Importes und der Lebenshaltung bewirkt würde. Sache der Bankfachmänner wird es sein, diese Frage zu entscheiden und damit ein endgültiges Urteil abzugeben über diesen Vorschlag, der gewiß viel Bestechendes für sich hätte.



Von anderer Seite ist angeregt worden, die Banken und großen Aktiengesellschaften seien auf gesetzlichem Wege zu verpflichten, einen größeren Teil ihrer Reserven in Hypotheken anzulegen. Dieser gutgemeinte Vorschlag vermöchte aber höchstens die Hypothekarfrage zu lösen, was gewiß nicht unterschätzt werden soll, den Hauptpunkt, nämlich den Ausgleich für die Verteuerung der Baukosten berührt er aber nicht oder nur nebensächlich.

Endlich ist an der kürzlich in Bern abgehaltenen Delegiertenversammlung des schweizerischen Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues die Frage besprochen worden, ob nicht ein billiger Ausgleich zwischen den Mietzinsen der vorhandenen, d. h. der vor dem Krieg erstellten und der neu zu bauenden Wohnungen dadurch herbeigeführt werden könnte, daß auf den vorkriegszeitlich erstellten Wohnungen eine jährliche Abgabe, also gewissermaßen eine Mietssteuer erhoben wird. Deren Erträge wären dazu zu verwenden, die erhöhten Baukosten der Neubauten durch Zuschüsse herabzumindern; sie hätten also gewissermaßen die in Wegfall kommenden staatlichen und kommunalen Subventionen zu ersetzen, würden aber im Effekt weitergehen, also einen wirksamen Ausgleich schaffen. Die Einführung dieser Steuer würde am zweckmäßigsten den Gemeinden überlassen, die hiezu durch den kantonalen Gesetzgeber ermächtigt werden müßten. Über ihre Erhebung und die Festsetzung ihrer Höhe, die prozentual auf den Mietzinsen unter Berücksichtigung einer Degression nach unten zu erfolgen hätte, wäre alljährlich Beschluß zu fassen, so daß sie den jeweiligen Verhältnissen angepaßt werden könnte. Selbstverständlich ist sie nicht als bleibende Institution gedacht, sondern nur für solange, bis der erforderliche Ausgleich in den Mietzinsen eingetreten ist. Sie wäre also in gewissem Sinne die Ergänzung des bereits bestehenden Mieterschutzes, der wohl den Mieter vor zu großen Steigerungen schützt, aber die Wohnungsnot selbst nicht hebt, sondern eher verschärft. Gewiß wird auch dieser Vorschlag auf große Bedenken und Vorurteile stoßen, wie es sich bereits angekündigt hat. Auch er bedarf noch, wie der Referent in Bern bei der Begründung der dort vorgebrachten Thesen selbst betont hat, einer gründlichen und näheren Abklärung, die nun durch den bereits wiederholt er-

wähnten schweizerischen Verband in die Wege geleitet worden ist. Es darf aber darauf hingewiesen werden, daß auf einem ähnlichen Wege auch in Deutschland durch ein im Entwurfe vorliegendes Reichsgesetz das Ausgleichsproblem gelöst werden will. Wenn auch für uns nicht alles maßgebend und vorbildlich sein kann, was im nördlichen Nachbarreich, zumal in gegenwärtiger Zeit, an gesetzgeberischen Versuchen unternommen wird, so zeigt dieser Hinweis doch, daß der Weg auch anderwärts für gangbar erachtet wird.

Man mag sich zu den einzelnen Vorschlägen so oder anders stellen oder gar alle ablehnen, jedenfalls dürfen wir, sofern nicht eine gehörige Verbilligung der Baupreise auf natürlichem Wege bald eintritt, nicht einfach untätig zuwarten bis die private spekulative Bautätigkeit von selbst wieder einsetzt. Sonst würde man am besten den bestehenden Mieterschutz sofort aufheben und der Steigerung der Mietzinse den freien Lauf lassen, bis sie sich den erhöhten Baukosten angepaßt haben. Wer das mit den bereits geschilderten Folgen nicht will, der muß daran mitarbeiten, daß der erforderliche Ausgleich auf einer mittleren gesunden Linie herbeigeführt wird. Nur damit kann auch ein wirklich gemeinnütziger Wohnungsbau auf die Dauer ermöglicht werden.

III. Es liegt im Wesen des gemeinnützigen Wohnungsbaues begründet, daß er auch der Wohnungsreform zu dienen hat. Die Wohnungsreform, die schon vor dem Krieg als eine sozialpolitische und kulturelle Notwendigkeit postuliert worden ist, bezweckt kurz gesagt eine Abwendung vom System der großen Mietkaserne zum Kleinwohnungsbau. Ihr Ideal ist das Einfamilienhaus mit Garten. Der Krieg und die von ihm verursachte wirtschaftliche Einschnürung des Landes hat uns erst die Augen geöffnet, wie verhängnisvoll in Zeiten wirtschaftlicher Krisen die immer stärkere Anhäufung von Konsumenten in den großen Städten werden kann. Beteiligung der Industriebevölkerung an der Produktion von Gemüse und Feldfrüchten! wurde nun das Losungswort, unter dem die sogenannte industrielle Landwirtschaft gegründet wurde. Galt ihr Ziel während der Lebensmittelnöte vorab der Förderung des Anbaues auf Ödländereien, so wurde mit der Wiedereröffnung der Grenzen ihr Tätigkeitsgebiet mehr auf das Gebiet einer rationellen Sied-



lungspolitik ausgedehnt. Diese Organisation hat sich dementsprechend nunmehr zu einer Gesellschaft für Innenkolonisation erweitert. Zu ihren hauptsächlichsten Aufgaben gehört die Förderung industrieller Ansiedelungen in ländlichen Wohnkolonien mit kleinen landwirtschaftlichen Betrieben.

Insoweit dient sie auch dem Gedanken der Wohnungsreform im Sinne einer vermehrten Dezentralisation des Wohnungswesens.

In solchen ländlichen Siedelungen, wo die Produktion des Eigenbedarfes an Gemüse und Früchten und die Kleinviehhaltung möglich ist, kann natürlich das Ideal des *Einfamilienhauses* am leichtesten verwirklicht werden. Unsere industrielle Bevölkerung muß aber im allgemeinen für den Gedanken solcher Siedelungen erst noch gewonnen werden. Schon wesentlich mehr eingebürgert hat sich die Idee der sogenannten Gartenstädte, d. h. der mit Gärten reichlich versehenen Wohnkolonien an der Peripherie der großen städtischen und industriellen Ortschaften. Auch hier ist natürlich soweit als möglich das Einfamilienhaus anzustreben, aber für die weniger bemittelten Angestellten und Arbeiter bei den heutigen Baukosten aus finanziellen Gründen schon wesentlich schwieriger zu verwirklichen.

Jedenfalls kann man bei der heutigen Wohnungsnot, wo es vor allem auch auf eine rasche Abhilfe ankommt, den Bau von Mietwohnungen in *Mehrfamilienhäusern* nicht entbehren. Aber dabei darf nicht an die Erstellung von Mietkasernen der sattem bekannten Art gedacht werden. Das *Dreifamilienhaus* steht an der Grenze des Kleinwohnungsbaues; über diesen Typus hinaus sollte der gemeinnützige Wohnungsbau nicht gehen, wenn er noch dem Gedanken der Wohnungsreform einigermaßen gerecht werden will. Dagegen wird man, wenn der Kleinwohnungsbau ökonomisch gestaltet werden soll, die vielfach noch bestehenden Vorurteile gegen den *Reihenhausbau* ablegen müssen; das Reihenhaus ist nicht nur billiger, sondern es ermöglicht auch schönere Gesamtbilder als das einzelstehende Haus. Das gilt speziell auch für das Einfamilienhaus, das sich viele immer noch nur als einzelstehendes Haus denken können.

Auch sonst muß der *Kleinwohnungsbau*, wenn er im Vergleich zum großen Miethaus den Bewohner nicht mit

einem zu hohen Mietzins belasten soll, alle Möglichkeiten, Einsparungen in den Baukosten zu machen, ausnützen. Solche Möglichkeiten bestehen hinsichtlich einer ganzen Reihe von Punkten, vor allem in den Dimensionen der Räume, der Treppen etc., aber auch in dem innern Ausbau. Dazu bedarf es allerdings einer wesentlichen Erleichterung der baupolizeilichen Vorschriften, die leider noch allzusehr auf die Schablone des Miethauses zugeschnitten sind, während doch im Ein- und Zweifamilien-, ja zum guten Teil auch im Dreifamilienhaus die feuerpolizeilichen und hygienischen Anforderungen ganz wesentlich herabgesetzt werden können. Der Bundesratsbeschluß vom 9. April 1920 über die Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot gibt den Kantonen und Gemeinden die Ermächtigung, Abweichungen von den bestehenden bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften zu gestatten. Es ist zu hoffen, daß von diesen Erleichterungen im Interesse des Kleinwohnungsbaues ein zweckmäßiger Gebrauch gemacht wird. Hiefür und für eine eigentliche Revision der Bauvorschriften, die ja überall kommen muß, wäre eine gewisse Festlegung der unerläßlichen Minimalforderungen, die in hygienischer Beziehung an den Kleinwohnungsbau gestellt werden müssen, wünschenswert. Vielleicht wäre es eine verdienstvolle Aufgabe der neu organisierten Gesellschaft für Gesundheitspflege, an dieser Abklärung mitzuwirken.

Freilich haben nicht nur die gesetzgebenden Organe und die Behörden umzulernen. Auch das Publikum muß sich daran gewöhnen, im Kleinwohnhaus auf manchen sog. Komfort zu verzichten, den ihm die Mietskaserne wenigstens scheinbar bot; den großen Vorzügen, die im besondern das Einfamilienhaus für das Familienleben hat, dürfen schon einige kleinere Bequemlichkeiten geopfert werden. Überhaupt ist es heute mehr als je nötig, daß die oft überspannten Wohnansprüche der städtischen Bevölkerung auf ein vernünftiges Maß herabgesetzt werden. Die heutige Generation muß sich dessen bewußt werden, daß unsere Großväter und Urgroßväter auch in dieser Beziehung viel einfacher und doch nicht weniger gesund, jedenfalls aber auch viel glücklicher lebten. Die Aufklärung hat da auch eine wichtige Mission zur Lösung des Wohnungsproblems zu erfüllen.



**Cor rapport,**

présenté par **M. François Reverdin**, Ingénieur, Genève.

I. Dès le début de la guerre, en 1914, la construction de bâtiments a été arrêtée par différentes causes. La mobilisation enlevant une partie des artisans et désorganisant les bureaux, l'exode des ouvriers manuels d'origine étrangère, la difficulté de se procurer les matériaux, tant du pays que ceux que l'on était habitué à importer du dehors, enfin la limitation des crédits et la difficulté des retraits dans les banques, ont paralysé cette activité. Par le fait de départs de nombreux étrangers rappelés dans leurs pays par différentes raisons, il y a eu, un certain temps, de nombreux logements vacants, dans la plupart des villes suisses, sauf à Berne et à Zurich, qui ont vu affluer soit les personnes attachées aux organisations de guerre, soit des étrangers que leurs intérêts y faisaient se fixer.

A cette époque il y a eu aussi un mouvement de baisse des loyers provoqué par le resserrement des moyens pécuniaires d'une partie de la population. Les propriétaires de logements ont dû faire des rabais pour obtenir au moins une partie des paiements qui leur étaient dûs ou consentir à attendre l'amélioration des conditions de leurs locataires. Pour donner un exemple, je dirai que l'Association coopérative dont je suis le directeur, à Genève, a consenti à un certain nombre de ses locataires des rabais de 10%, et a accepté des paiements inférieurs aux loyers pour ne pas les mettre dans l'embarras, soit parce que le père de famille était mobilisé, en Suisse ou au dehors, soit parce que les ouvriers voyaient les ateliers se fermer par manque d'ouvrage. Il en a été ainsi pour beaucoup de sociétés immobilières et de propriétaires particuliers.

Plus tard, lorsque les fabriques ont eu de nouveau de l'ouvrage, en particulier pour les munitions et les objets que les pays étrangers se trouvaient incapables de produire, les conditions de l'existence pour les ouvriers occupés à ces travaux ont bien changé. Les hauts prix payés par l'étranger ont permis d'augmenter les salaires, mais en même temps les restrictions marchant de pair avec la hausse des matières alimentaires et leur raréfaction, a égalisé les gains et les besoins, de sorte que le coût de la vie n'a été que compensé par l'augmentation des gains. Dans ces conditions le marché des logements est resté

au même point; et l'absence de constructions nouvelles a causé un renchérissement comme suite de la demande plus forte que l'offre. Il ne faut pas oublier un facteur important, qui joue un rôle plus grand que celui dû à l'augmentation de la population, c'est le fait des mariages. Quand deux familles occupent chacune un logement, et que les enfants se marient, il faut un nouveau logement. Les mariages provoquent donc une demande de logement nouvelle, il faut trois logements, tandis que deux suffisaient auparavant; c'est une augmentation de 50% dans la demande. Ce phénomène s'est produit avec une intensité toujours plus grande, vers la fin de la guerre et depuis la paix. N'est-ce pas à lui que l'on peut attribuer la crise, dans une large mesure?

Il en a donc été des logements comme de toutes les autres marchandises venant à manquer sur le marché. Les prix de location ont été en croissant. Peut-on dire que les propriétaires font ainsi des bénéfices anormaux? N'oublie-t-on pas, pour certains d'entre eux, qu'ils ont subi de leur côté des pertes et qu'il est normal qu'ils les récupèrent?

D'autre part le coût de la vie a aussi augmenté pour celui dont les ressources provenaient du produit des loyers de ses propriétés, comme pour celui qui est intéressé dans des affaires immobilières. Pourquoi ne serait-il pas juste qu'il augmente ses revenus, puisqu'il lui faut plus d'argent qu'autrefois pour sa vie? Les sociétés voyent les frais généraux et d'entretien des immeubles s'accroître, par des impôts ou des prix de revient plus élevés. Elles doivent compenser ces aggravations. Je répète qu'il ne faut pas oublier que les uns ou les autres ont eu à subir des pertes momentanées. On doit avec justice leur en tenir compte, et ne pas jeter la pierre sans réflexion.

Le fait est que l'augmentation des loyers était fatale. A côté d'exagérations certaines il faut tenir compte des conditions qui l'entraînent. On a voulu s'y opposer, soit par la création de services de conciliation, soit en limitant les augmentations par des règlements. Ainsi, à Genève, un arrêté du Conseil d'Etat, en février 1920, a fixé les augmentations par rapport aux prix payés à fin 1917, suivant les catégories, à 12 % pour les loyers jusqu'à 500 fr. à 15 % de 500 à 800, à 20 % de 800 à 1000, à 25 %



de 1000 à 1500, à 30% de 1500 à 3000. Au delà de 3000 fr. la commission des loyers jugera si l'augmentation demandée est justifiée par les circonstances et des motifs suffisants.

Mais en limitant les prix des loyers on n'a pas rendu la construction plus facile. Les énormes augmentations des prix de revient qui ont plus que doublé le coût des immeubles neufs par rapport à ceux construits avant la guerre, devraient pour être compensées autoriser des prix de 100% au moins plus élevés. La question est de savoir si des logements d'un tel prix trouveraient des preneurs.

A supposer que ce soit le cas aujourd'hui, à cause de la rareté des appartements, ceux qui seraient disposés à construire peuvent se demander si cet état subsistera et s'ils ne risquent pas de se produire une baisse sensible dans un certain temps? Construire très cher ne peut se justifier que si les hauts prix des loyers subsistent, sinon l'opération est risquée. Or personne ne peut savoir s'il n'y aura pas un revirement dans cet état de choses.

On est donc amené à rechercher s'il ne serait pas possible de reprendre une activité de construction sans courir ce risque, tout au moins à un tel point. Puisque la construction est aujourd'hui trop coûteuse, par le fait des prix des matériaux, de la main d'œuvre, du ralentissement dans le travail, et du taux élevé des prêts hypothécaires dont les sociétés immobilières ont besoin, par quels moyens pourrait-on la rendre plus économique?

II. Il est bien connu que la fabrication en séries d'un type est meilleur marché que si l'on multiplie les modèles. Ce qui est vrai dans l'industrie mécanique l'est aussi dans la construction. Il est plus avantageux de faire à la fois plusieurs immeubles, et autant que possible de répéter les dispositions jugées favorables. Un simple propriétaire ne peut pas opérer de cette façon. Ce sont les sociétés de construction qui sont à même d'opérer en grand et par conséquent de bâtir meilleur marché une série de maisons. En même temps ces sociétés sont capables d'acheter des terrains d'une certaine ampleur, ce qui diminue aussi le prix du mètre carré. Elles peuvent obtenir des fournisseurs et des entrepreneurs des prix plus bas que n'importe qui. Il leur sera fourni des fonds à des conditions aussi plus avantageuses, si elles ont un bon renom et offrent des garanties par les personnes formant leur direction.

Pour toutes ces raisons il paraît rationnel que ce soient des sociétés immobilières, des consortiums, des coopératives, qui entreprennent les nouvelles constructions dont le besoin se fait impérieusement sentir. A Genève, une Fondation a été créée pour la construction de 5 immeubles, offrant 75 logements, bâtis sur le même type pour 3 d'entre eux, l'Etat avançant les sommes nécessaires, avec la Confédération pour une certaine part. Ces immeubles sont du système de la maison locative, de 4 étages, à plusieurs appartements par étage.

La valeur des terrains obligera à admettre ce système, et le nombre d'étages se basera sur le coût du terrain. Ainsi, admettons qu'il faille pour une famille un logement comportant une cuisine, une chambre de parents, une pour les garçons et une pour les filles, à 15 m carrés chacune, cela représente 60 m carrés, et il faut ajouter 20 m carrés pour les annexes, entrée, escalier, W. C., etc. en tout 80 m carrés. Avec 200 m carrés on aura un petit jardin de 120 m carrés. Pour un prix de 5 fr. le m carré, le coût du terrain pour un logement de rez de chaussée sera de 1000 fr. et rentrera pour 50 fr. dans un loyer à 5 %.

Si le prix du terrain est de 10 fr. le m carré il faudra, pour ne pas dépasser le chiffre de 50 fr., avoir deux logements superposés, ayant chacun un jardinet de 60 m carrés. Si le terrain coûte 15 fr. il faudra construire 3 étages, et chaque logement disposera encore de 40 m carrés de jardin. Si le prix est de 20 fr. il faudra construire 4 étages, chaque logement ayant un jardinet de 30 m carrés.

Si l'on supprime le jardin, pour des maisons à plusieurs étages il n'y a plus à considérer que la surface occupée par un logement, avec ses annexes et l'escalier commun.

On voit que la question du terrain est assez importante, et on pourrait faciliter les opérations en envisageant la location par bail emphytéotique, ce qui se traduirait par le paiement du loyer du terrain à son propriétaire pendant une durée à déterminer, au lieu du paiement de l'intérêt du capital employé à l'achat du terrain. C'est l'Etat, soit canton, soit ville, soit commune, qui pourrait le mieux faire ce genre de prêt, parce qu'il resterait propriétaire du terrain, et pourrait en le reprenant à l'échéance de la période, l'utiliser plus avantageusement pour



un nouveau genre de constructions. Si un terrain dans la banlieue se prête aujourd'hui à la création d'un quartier avec jardins, il prendra de la valeur et plus tard pourra être vendu à un prix supérieur pour des maisons locatives à plusieurs étages. L'Etat pourra donc, en évaluant la plus value à prévoir, donner ce terrain à bail à un prix assez bas, même en dessous du rapport normal, parce qu'il bénéficiera plus tard de la différence du prix actuel et du prix futur. Pour bien faire il faudrait que l'Etat fasse un part de l'amortissement des maisons construites sur son terrain, afin que la société de construction ne soit pas obligée d'en tenir compte intégralement dans le calcul de ses prix de location. C'est un calcul à faire dans chaque cas, pour déterminer d'après la plus value probable du terrain quel est le sacrifice que peut supporter annuellement l'Etat. Cette intervention de l'Etat a cet avantage de ne pas constituer un cadeau, mais d'être seulement une avance qui sera retrouvée lors de la future utilisation des terrains.

III. Dans ces temps de crise et de renchérissement général il faut chercher les moyens les plus économiques pour la construction. On est arrivé fabriquer mécaniquement et d'avance des matériaux qui, s'il ne reviennent pas toujours meilleur marché que les pierres brutes ou les briques ordinaires, ont cet avantage de se monter plus rapidement, avec moins de mortier, et en moins de temps. Ce résultat est obtenu par leurs dimensions, leurs formes appropriées facilitant l'emboîtement, les moindres surfaces de contact; accessoirement, par le fait qu'ils sont secs, il permettent d'abréger le temps voulu pour le séchage. Les surfaces extérieures et intérieures lisses ne demandent pas autant de matière pour les égaliser et les garnir de la couche de crépi ou de plâtre.

Il y a plusieurs systèmes de semblables matériaux, en agglomérés de sable et ciment, en général, avec des vides qui procurent une bonne isolation contre le froid, le chaud et l'humidité extérieure sur les faces exposées à la pluie. Grâce à ses systèmes on économise une partie de la place occupée par les gros murs ordinaires. Il y a là aussi un avantage qui se chiffre quand il s'agit de constructions multiples sur des terrains coûteux.

On cherche en ce moment chez nous à établir des normes pour les dimensions des portes, des fenêtres, des vitres, pour

les ferrures courantes des menuiseries, etc. On espère ainsi simplifier la fabrication, ce qui pourra amener une réduction dans les prix de revient. Les fabriques pourront faire des approvisionnements d'avance, étant certaines de les écouler plus tard, si les types deviennent d'usage courant. Ce qui s'est fait dans d'autres domaines, comme les chemins de fer, peut aussi se réaliser dans celui de la construction des maisons économiques.

Tout ce qui concourt à réduire l'importance de la main d'œuvre dans le prix total du travail doit être mis à contribution, si l'on veut arriver à des constructions moins onéreuses. Le résultat de la diminution des heures de travail a été l'augmentation des salaires pour la même production. De plus le renchérissement n'a plus de contrepoids dans la concurrence, parce que la main d'œuvre s'est raréfiée. Tout s'est mis à tourner dans le même cercle vicieux : on a besoin de plus d'argent pour vivre, le travail demande une plus forte rémunération, et l'objet fabriqué augmente de prix. Il n'y a plus de raison pour que ce mouvement d'écureuil s'arrête.

D'un autre côté les prix de transport, ceux des matières premières les plus indispensables, le charbon par exemple, allant en croissant, les prix de revient subissent la hausse pour deux nouvelles raisons. On croit que l'Etat peut s'y opposer. C'est une erreur. Toute disposition réglementant le marché va à fin contraire. Les lois économiques ne se laissent pas violenter. Pour suffir aux besoins de l'Etat il faudra en venir à augmenter les droits de douane, comme on a augmenté les prix de transport des chemins de fer de l'Etat, les tarifs des postes, etc. pour parer aux déficits. Il faudrait, tout au contraire, pour ramener la vie à des prix normaux, pouvoir s'opposer à ces aggravations des charges qui se font sentir à tous.

### *Conclusions.*

L'hygiène publique est intéressée à ce que la stagnation des constructions cesse le plus tôt possible, par le fait que le manque de logements en nombre normal implique la surpopulation dans les logements existants. Ceux-ci vont rapidement en se dégradant, par le fait des difficultés des réparations et leur coût, qui retient les propriétaires. Ceux-ci en profitent pour refuser de les faire, et trouvent trop facilement des locataires qui acceptent



les logements dans l'état où ils sont, dans les vieilles constructions défectueuses, dont les défauts se perpétuent.

Nous avons cherché à indiquer quelques moyens à mettre en pratique pour faciliter la reprise des constructions. Nous estimons que c'est à l'initiative individuelle ou collective qu'il convient de s'adresser, en laissant à l'Etat, qui est l'émanation de la nation tout entière, et non pas d'une certaine classe, les tâches d'intérêt général.