

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 13 (1938)
Heft: 4

Artikel: 30 Jahre Zürcher Wohnungsbau
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101134>

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: 06.05.2025

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

Verbandstagung 1938

Die Verbandstagung 1938 findet in *St. Gallen* statt, am 11. und 12. Juni. Wir bitten Mitglieder und Freunde, sich diese beiden Tage für uns frei zu halten.

Zentralvorstand.

Eine Nummer von Zahlen?

So mag mancher Leser, manche Leserin vielleicht ausrufen, wenn das vorliegende Heft unseres »Wohnen« in ihre Hände gelangt. Keine Angst: wir werden nicht so rasch wieder mit so viel Zahlen kommen. Aber gelegentlich einmal etwas aus der Welt der Zahlen zu sich zu nehmen, ist recht gesund. Diese Zahlen aber am richtigen Ort, z. B. bei einem Referat im Genossenschaftsvorstand, in der Generalversammlung, am Genossenschaftstag, aber auch im Gespräch mit Gleichgesinnten oder noch besser mit Andersdenkenden einzuflechten, das ist noch viel besser. Denn die Zahlen sind alle dazu da, um uns zu dienen und zu helfen.

Im übrigen: stünde es nicht an manchem Orte etwas besser, wenn die Zahlen nicht ein so verachtetes Dasein führen würden? Und zwar vom Haushaltsbuch bis zur Genossenschaftsrechnung, vom Portemonnaie in der Hosentasche bis zum Staatshaushalt? Zwar das stimmt: auch mit Zahlen kann man alles beweisen, vor allem dann, wenn der Partner nicht in alle Zahlengeheimnisse eingeweiht ist. Aber auch das andere stimmt: gerade die Zahl bringt's immer wieder ans Licht, wenn man einen falschen Beweisweg gegangen ist. Und wenn die Zahlenwelt als ein trockenes

Gebiet betrachtet wird, so fehlt es gerade nicht an ihr selbst, sondern am richtigen Sichhineindenken in die Zahlenzusammenhänge. Gerade unsere Baugenossenschaftler aber, die nicht nur Mieter, sondern gleichzeitig auch Hausbesitzer sind, sie sollten die Welt der Zahlen verstehen und die Hilfe der Zahl schätzen lernen. Sie sollten eben den Zahlenteil ihrer Tätigkeit und der Tätigkeit ihres Vorstandes, nämlich die Jahresrechnung, mit der größten Aufmerksamkeit studieren und sich darein vertiefen. Manches würde ihnen verständlich, was sie auf den ersten Blick nicht verstehen, manches vielleicht auch fraglicher, was ihnen zunächst als verständlich erscheint.

So hoffen wir, unser Heft werde manchem eine Handhabe zu neuem Zahlenverständnis und vielleicht zu etwas Zahlenfreude werden und ihn aufmuntern, auch den Zahlen seiner eigenen Genossenschaft noch etwas mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Wir hoffen aber auch, manchem unserer Leser eine wertvolle Einführung in die größeren Zusammenhänge des genossenschaftlichen Bauens vermitteln zu können. Und dann wollen wir die Zahlen wieder für einige Zeit ruhen lassen.

Die Redaktion.

30 Jahre Zürcher Wohnungsbau

Die in unserem Blatt bereits erwähnte Schrift des Statistischen Amtes der Stadt Zürich: »*Wohnungsbaupolitik der Stadt Zürich, 1907—1937*«, verfaßt von Dr. Bickel, verdient es, daß man näher auf ihren Inhalt eingeht. Wir möchten hier einige Abschnitte aus dieser Broschüre reproduzieren in der Meinung, damit zur aufmerksamen Lektüre der ganzen Broschüre anzuregen*.

Ueber den Inhalt der Broschüre wurde bereits referiert, er braucht nicht mehr skizziert zu werden. Immerhin sei darauf hingewiesen, daß die Broschüre viel reichhaltiger ist, als der Titel erwarten läßt, indem sie u. a. ausführliche Kapitel über den Wohnungsmarkt

in der Stadt Zürich überhaupt, die Vorgeschichte des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbauens, die Entwicklung der Baukosten und der Mietpreise bringt.

Anschließend an diese allgemeinen Ausführungen finden sich diejenigen Abschnitte, die wohl am meisten interessieren dürften, nämlich die Schilderung des kommunalen Wohnungsbauens und diejenige des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbauens.

Aus den ersten Abschnitten seien lediglich einige Daten wiedergegeben bezüglich des

Wohnungsmarktes.

Das Statistische Amt betrachtete dabei einen Leerwohnungsstand von 1,5—2,5 Prozent als normal. Beigefügte Tabellen zeigen, daß der Leerwohnungsstand tatsächlich zwischen 0,05 (im Jahre 1919) und 3,69

* Die Broschüre kann durch die Sektion Zürich des Verbandes für Wohnungswesen, Walchestraße 33, zu Fr. 1.— für Mitglieder, sonst Fr. 1.50, bezogen werden, dank eines besondern Kredites.

Prozent (im Jahre 1936) geschwankt hat, also außerordentlich starke Unterschiede aufweist. Das Jahr 1919 stellte die Zeit des größten Wohnungsmangels, zugleich auch der ausgedehntesten Arbeit des damals geschaffenen Mietamtes dar. Uebertroffen wurde dieses Jahr nur durch das Kriegsjahr 1914 mit 3,77 Prozent Leerwohnungen, die infolge der mit Kriegsanfang einsetzenden Abwanderung angeboten wurden. Im ganzen fanden seit 1896 in der Stadt Zürich 38 Leerwohnungszählungen statt, wobei der Leerwohnungsstand 24mal weniger als 1,5 Prozent betrug. In der Nachkriegszeit wurde am 1. April 1937 die höchste feststellbare Zahl Leerwohnungen gezählt, nämlich 4,12 Prozent. Dagegen fiel der Leerwohnungsstand dann rasch wieder zurück, so daß der Durchschnitt des Jahres 1937 auf 3,12 Prozent zu stehen kam. Interessanterweise gehören gerade die »besseren« Quartiere, nämlich Zürich 2 und Zürich 6, zu den Gebieten, die für das Jahr 1937 die höchsten Leerwohnungsziffern aufwiesen. Zum Vergleich seien einige andere Städte erwähnt. Es betrug der Leerwohnungsstand in Prozenten für

	Basel	Bern	St. Gallen	Zürich
1919	0,6	0,2	?	0,05
1936	3,2	3,4	2,8	3,7
1937	2,8	3,3	2,7	3,1

Bis 1907 beherrschte die *spekulative Bautätigkeit* vollständig das Feld. 1908 setzte die Stadt ein mit der ersten städtischen Wohnkolonie. Von 1918 bis 1920 erstellte die Stadt 52,2 Prozent aller überhaupt gebauten Wohnungen. 1921—1925 wurde der kommunale Wohnungsbau sistiert, dagegen entfaltete sich der gemeinnützig unterstützte Wohnungsbau stark. Gegen 1930 fängt der private Wohnungsbau an, wieder stärker in Erscheinung zu treten. Und 1932, im letzten Jahr der baulichen Hochkonjunktur, machte der spekulative Wohnungsbau 69,6 Prozent der neu erstellten Wohnungen aus.

In bezug auf die Größe der Wohnungen kann festgestellt werden, daß im Laufe der Jahrzehnte die Zahl der Zimmer bei den neu erstellten Wohnungen sich merklich nach unten verschoben hat. Während 1922 bis 1937 prozentual ungefähr gleich viel 3-Zimmer-Wohnungen erstellt wurden wie früher, stieg die Zahl der 2-Zimmer-Wohnungen von 9,6 auf 18,7 Prozent aller neu erstellten Wohnungen, während die Zahl der größten Wohnungen von total 46,5 Prozent auf 32 Prozent fiel.

Fragt man nach den Ursachen des Versagens der privaten Wohnbautätigkeit, so weist die Broschüre darauf hin, daß man in Kreisen der Unternehmer recht ungern die Last der Verwaltung von Kleinwohnungen auf sich nahm, daß sich auch der Hypothekarkredit in Zeiten der Konjunktur als sehr spröde erwies und daß schließlich die Baukosten ins Ungemessene, nämlich bis auf 248,8 Prozent im Jahre 1920 gestiegen waren.

Ein eigenes Kapitel widmet die Broschüre der Entwicklung der *Mietpreise*. Es sei darum nur erwähnt,

daß der höchste Stand des Mietindexes im Jahre 1931 mit durchschnittlich 208 Prozent (gegenüber 100 Prozent 1910/14) erreicht wurde und seitdem stetig gefallen ist bis auf 186 Prozent oder für die alten Wohnungen allein auf 183 Prozent im Durchschnitt aller Wohnungen. Auch die Entwicklung des Mietpreises zeigt, daß ein zu geringer Leerwohnungsvorrat nicht im Interesse der Mieter sein kann, daß vielmehr nur bei Vorliegen eines Angebotes von der oben genannten Höhe mit einer normalen Gestaltung der Mieten gerechnet werden darf.

In bezug auf die *zukünftige Entwicklung des Wohnungsbedarfes* wird der Meinung Ausdruck gegeben, daß der jährliche Bedarf an Wohnungen auf keinen Fall mehr an die Zahlen der letzten Konjunkturperiode heranreichen werde. Diese Schlußfolgerung ist insofern wichtig, als das Baugewerbe einen ganz wesentlichen Anteil an die allgemeinen Arbeitslosenzahlen geleistet hat und noch leistet und man infolgedessen erwarten muß, daß offenbar die Zahl der offenen Stellen auf dem Gebiete des Baugewerbes kaum mehr so groß werden dürfte, wie das eben in der Konjunkturzeit der Fall war.

Die Ausführungen über den *kommunalen Wohnungsbau* zeigen mit aller Deutlichkeit, welchen wichtigen Beitrag das größte Gemeinwesen der Schweiz für den Wohnungsbau geleistet hat. Von 1908—1931 wurden von der Stadt Zürich insgesamt 1773 Wohnungen erstellt, wobei die bezüglichen Projekte regelmäßig vor die Volksabstimmung gebracht werden mußten und auch ebenso regelmäßig mit großem Mehr angenommen wurden. Insgesamt betrugen die Anlagekosten dieser Wohnungen Fr. 34 982 069.— oder abzüglich der geleisteten Subventionen noch Fr. 27 143 178.—. Heute erhalten sich alle diese Wohnkolonien selbst, und die Stadt hat keine Leistungen mehr an sie zu machen. Allerdings genießen dabei einige Kolonien den großen Vorteil verbilligten Geldes, das ihnen durch Vermittlung der Stadt zu 3¼ Prozent zur Verfügung gestellt werden konnte. Sie legen aber alljährlich ¼ Prozent in einen Amortisationsfonds und verzinsen diesen Fonds. Das gleiche ist zu sagen in bezug auf einen Erneuerungsfonds. Bis Ende 1936 waren auf diesem Wege bereits 15,74 Prozent der gesamten Anlagekosten in Fonds vorhanden.

In einem ausführlichen Beitrag von mehr als 40 Seiten schildert die in Frage stehende Broschüre alsdann den

gemeinnützigen Wohnungsbau.

Wir entnehmen diesem Kapitel einige weitere Angaben.

Schon am 27. August 1910 nahm der Große Stadtrat (Gemeinderat) eine Reihe von »*Grundsätzen betreffend die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften*« an. Solche Genossenschaften sollten von der Stadt unterstützt werden durch Verkauf von Bauland, Gewährung von Darlehen auf zweite Hypothek zu mäßigem Zinsfuß und Uebernahme von Genossenschaftsanteilen. Diese Tatsache ist besonders inter-

essant, wenn man beobachten mußte, daß von gewisser Seite dem jetzigen Stadtrat Vorhalte darüber gemacht wurden, er habe den gemeinnützigen Wohnungsbau zu stark unterstützt. Der Beschluß zu solcher Unterstützung liegt vielmehr bald drei Jahrzehnte zurück. Lediglich die Grundsätze, nach welchen die Unterstützung stattfinden sollte, wurden später etwas abgeändert, aber ebenfalls schon im Jahre 1926.

Mit solcher Beihilfe der Stadt wurden in der Folge, und zwar im wesentlichen bis 1931, 11 988 Wohnungen im Gesamtanlagewert von rund 268 Millionen Franken erstellt! Man vergegenwärtigt sich diese gewaltige Leistung wohl am ehesten, wenn man bedenkt, daß die gesamte Wohnungszahl einer Bevölkerungszahl von rund 40 000 bis 45 000 Personen entspricht, also einer Ortschaft, die größer wäre als beispielsweise Biel, Neuenburg, Schaffhausen und beinahe die Größe von Luzern erreichen würde. Die Stadt Zürich gewährte dabei Darlehen im Gesamtbetrage von rund 69,5 Millionen Franken, zusammen mit der Uebernahme von Genossenschaftsanteilen und den Beiträgen à fonds perdu sogar 74,8 Millionen Franken. In erster Linie war es der Kleinwohnungsbau, der dadurch unterstützt werden konnte. 7949 Wohnungen zählen 3 Zimmer und weniger. Unter den Wohnungen finden sich nur 1177 Einfamilienhäuser; nur wenige Genossenschaften haben sich für den Bau von verkäuflichen Einfamilienhäusern entschlossen, aber auch die unverkäuflichen sind in der starken Minderheit geblieben. Der Zürcher gemeinnützige Wohnungsbau ist in überwiegender Form Mietwohnungsbau geblieben. Dagegen hat der Komfort der Wohnungen eine beachtliche Entwicklung erfahren. Rund 95 Prozent der Genossenschaftswohnungen besitzen eigenes Bad, allerdings meist verbunden mit der Abortanlage, etwa 60 Prozent sind mit Zentralheizung und etwa 30 Prozent mit Warmwasserversorgung ausgerüstet.

Die *Mietzinse* der genossenschaftlichen Wohnungen sind in der Regel niedriger als die der gleichwertigen privaten, aber höher als diejenigen der kommunalen Wohnungen.

Rund ein Drittel der von der Stadt unterstützten Genossenschaften, deren Zahl 68 beträgt, besitzt Liegenschaften im Werte von mehr als 5 Millionen Franken, deren gesamter Anlagewert 73 Prozent des Anlagewertes aller genossenschaftlichen Liegenschaften überhaupt ausmacht. Bei weitem die größte Genossenschaft ist die im Jahre 1916 gegründete »Allgemeine Baugenossenschaft Zürich« mit 1557 Wohnungen und 50 andern Lokalen und einer Anlagesumme von rund 30 Millionen Franken. Ihre Siedlungen verteilen sich auf das ganze Gebiet der Stadt Zürich, eine ihrer Kolonien liegt sogar außerhalb der Stadt. Im Gegensatz zu dieser Genossenschaft haben andere, wie die Familienheimgenossenschaft und die Genossenschaft Neubühl, ihre verschiedenen Etappen anschließend aneinander gebaut, so zum Beispiel die erstere, die im Laufe der Jahre eine ganze Vorstadtsiedlung mit rund

550 Wohnungen, vorwiegend einfache Einfamilienhäuser, am Fuße des Uetliberges erstellt hat.

Während für diese genossenschaftlichen Bauten seit Anfang der 20er Jahre zunächst auch *Subventionen* seitens der Stadt, teilweise auch seitens Bund und Kanton Zürich, erhältlich waren, beschränkte sich die Stadt Zürich später auf die Uebernahme von zweiten Hypotheken und Anteilscheinen, die erstern in der Regel bis 94 Prozent des Anlagewertes, die letztern im Gesamtwert von 0,6 Prozent der Anlagen. Dafür reservierte sich die Stadtverwaltung das Recht, in den Vorstand jeder einzelnen Genossenschaft einen Vertreter abzuordnen, und sie auferlegte den Genossenschaften im Jahre 1930 auch ein genaues Reglement betreffend deren Rechnungsführung. Von den erwähnten 68 Genossenschaften unterstehen heute noch ihrer 50 der Kontrolle der Stadtverwaltung.

Diese *Kontrolle* hat sich als ein außerordentlich wohlthätiges Instrument erwiesen. Sie war durchaus gerechtfertigt im Hinblick auf die großen Leistungen, die die Stadt auf sich nahm. Sie war aber auch wohlthätig mit Rücksicht darauf, daß in manchen Genossenschaften, sei es von allem Anfang an, sei es infolge Wechsels innerhalb der Genossenschaftsbehörden, gelegentlich Leute tätig waren, die sich erst nach geraumer Zeit in die ihnen gestellte wichtige und große Aufgabe einzuarbeiten verstanden. Vor allem war wichtig, daß die Stadtverwaltung durch Aufstellung eines Schemas gewisse Richtlinien bot für den gesamten Genossenschaftshaushalt und anderseits in ihrem Reglement auch die Entschädigungsfragen ein für allemal regelte. Als interessant mag dabei erwähnt werden, daß man auf Grund der Erfahrungen bis zum Jahre 1933 eine Durchschnittsverzinsung von 6,91 Prozent der Wohnbauten als notwendige Verzinsung ansah und an diesem Ansatz erst bei einsetzendem Rückgang der Hypothekenzinssänderungen vornahm. Den erwähnten Durchschnittszins für ihre Bauten haben dabei keineswegs alle Genossenschaften erreicht. Einige wenige sind sogar wesentlich darunter geblieben und darum zu Zeiten auch notleidend geworden. Immerhin konnte die Stadt Zürich bis Ende 1937 von 39 der erwähnten 50 Genossenschaften regelmäßig Amortisationen auf gewährte Darlehen in Empfang nehmen, und total sind von den Genossenschaften bis Ende 1936 mehr als 7 Millionen Franken wieder an die Stadt zurückgeflossen. An *Reserven* haben die Genossenschaften bis Ende 1936 rund 19 Millionen Franken zusammengelegt. Rechnet man dazu noch das gesamte Genossenschaftskapital mit rund 13,5 Millionen Franken, so betrugen die eigenen Mittel der Genossenschaften Ende 1936 bereits mehr als 32,5 Millionen Franken.

Die *Lage der Baugenossenschaften* darf im allgemeinen, Ausnahmen abgerechnet, als günstig angesehen werden. Insbesondere hat sich in der letzten Zeit auch der Leerwohnungsstand für die Baugenossenschaften bedeutend gebessert. Die Reduktion des

Hypothekarzins hat ein Weiteres mitgeholfen. Die Vorschriften der Stadt betreffend Amortisation der zweiten Hypothek wirken sich nach wie vor wohltätig aus. Die allgemeine Besserung der Wirtschaft wird nicht ohne Einfluß auch auf den Wohnungsmarkt bleiben, und die kommende Landesausstellung dürfte ebenfalls eine wenigstens zeitweise Besserung des Wohnungsmarktes zur Folge haben. Auf alle Fälle aber

darf man der Broschüre beipflichten, wenn sie feststellt, daß man die Maßnahmen der Stadt Zürich zur Ueberwindung der seinerzeitigen Wohnungsnot nur anerkennen und die großen Verdienste nicht vergessen darf, die sich die Baugenossenschaften in den 20er Jahren mit der Bekämpfung der Wohnungsnot und mit der allgemeinen Hebung der Wohnkultur errungen haben.

Baugenossenschaften und Landesausstellung 1939

Unser Artikel zum gleichen Thema in letzter Nummer war eben im Druck, als wir zu einer Besprechung mit dem leitenden Gruppenarchitekten eingeladen wurden. Wir wollen gerne bekennen: wir haben wieder etwas Vertrauen geschöpft, es werde, trotzdem wir noch keineswegs absolute Sicherheit darüber haben gewinnen können, doch noch eine eindrucksvolle Gruppe »Genossenschaftliches Bauen und Wohnen« geschaffen werden können. Allerdings halten wir dafür, es sei höchste Zeit. Und leider mußte man uns wieder

mitteilen, daß die uns unterbreitete Skizze noch keineswegs als endgültig zu betrachten sei. Wenigstens aber haben wir den Eindruck gewinnen können, daß man sich unsere Begehren überlegt und ihnen, soweit das jetzige Projekt den Anschein hat, nach Möglichkeit zu entsprechen sucht.

Wir werden unsere Mitglieder weiterhin auf dem laufenden halten, und wir hoffen, unsere Berichte können von Mal zu Mal günstiger und zufriedener lauten.

K. St.

Kleine Zimmer — große Möbel?

Die Gründe, die in unsern Siedlungen und Miethäusern dazu zwingen, kleine Räume zu erstellen, sind so bekannt, daß hier nicht weiter darauf eingegangen zu werden braucht. Wer nun die Einrichtungen dieser neugeschaffenen Wohnungen vergleicht, wird unfehlbar zu der Feststellung gezwungen, daß in neunzig von hundert Fällen Raumgröße und Möbel in einem ausgesprochenen Mißverhältnis stehen. Zum selben Schluß gelangt der Betrachter der Schaufenster von Möbelschäften, wenn er sich vor Augen führt, was für zukünftige Behausungen die ausgestellten Herrlichkeiten beherbergen werden.

Aus den Inseraten der Möbelfirmen springen die riesigen Doppelkleider-, Bücher- und Herrenzimmerschränke von beinahe zwei Meter Länge dem Leser entgegen und die ebenso gewaltigen Buffets und Kredenzen. Wird bei Einrichtungsberatungen auf kleine praktische Möbel hingewiesen, so stößt man häufig auf den Einwand, daß da oder dort ein wunderschönes Herrenzimmer oder ein Chippendale-Schlafzimmer ausgestellt sei, das doch ganz anders präsentiere, als die empfohlenen Minimalstücke. Frägt man später diese Enthusiasten nach ihren Erfahrungen mit den »schönen« Möbeln, nachdem die Wohnung zwei- oder dreimal gewechselt worden ist, so klingen die wenigsten Antworten begeistert. Nur zu oft wird eingestanden, daß in den leider so kleinen Zimmern sich mit den angeschafften Möbeln kaum leben lasse, weil alles vollgepfropft sei, daß der Kleiderschrank die Badezimmer-

türe versperre oder daß der Diplomatschreibtisch nicht unterzubringen sei. Werden auch diese Klagen oft nicht ausgesprochen, weil die wenigsten Menschen gerne ihre Blamage eingestehen, so reden dafür in der Wohnung selber die schräg vor die Ecken gestellten Möbel, die Türen und Fenster, die sich wegen einer Kommode oder wegen eines Schrankes nur zu zwei Drittel öffnen lassen, und die qualvolle Enge im Wohnraum eine sehr deutliche Sprache.

Bei der Gründung eines Ehestandes oder bei der ersten Einrichtung einer Wohnung wird häufig übersehen, daß beim Bezug von *Mietwohnungen* bei jedem Wohnungswechsel andere Verhältnisse, das heißt andere Grundrisse anzutreffen sind. Oft stehen nur kleine Stellflächen zur Verfügung und Türen und Fenster sind häufig nach einem so unglücklichen Schema verteilt, daß in keinem einzigen Raum ungeteilte Wände existieren. Für diese Gegebenheiten müssen letzten Endes die Möbel gekauft und mit viel geometrischen Kunststücken so placiert werden, daß den Bewohnern wenigstens noch eine bescheidene Bewegungsmöglichkeit verbleibt.

Die Möbelproduktion scheint merkwürdigerweise von der mehr als zwanzig Jahre alten Tatsache, daß die Räume kleiner geworden sind, noch keine Kenntnis genommen zu haben. Ein großer Teil verkauft munter jene Salons, Wohn-, Herren- und Schlafzimmer weiter, die immer noch den Vorkriegswohnungen mit den viel größeren Raumabmessungen entsprechen. Aus ge-