

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 17 (1942)
Heft: 7

Artikel: Wie steuern wir der Wohnungsnot?
Autor: Kellermüller, A.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101435>

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: 17.07.2025

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

Wie steuern wir der Wohnungsnot?

Von A. Kellermüller in Winterthur

Der Weltkrieg stellt uns auch für den Wohnungsbau wieder vor große Aufgaben und Schwierigkeiten. Zurzeit besteht zwar noch keine eigentliche Wohnungsnot, sondern erst eine Knappheit, das heißt der Leerwohnungsstand nähert sich vielerorts dem Nullpunkt.

Die Erfahrungen von 1918 haben aber gelehrt, daß auch hierin ein Vorbeugen besser ist als heilen. Die Behörden sind deshalb gewillt und bemüht, jene Versäumnisse sich nicht wiederholen zu lassen, die so viele Fehlleitungen, Mängel, finanzielle und innerpolitische Schäden zur Folge hatten.

Es geht also darum, mit allen Mitteln dafür zu sorgen, daß wirklich keine Wohnungsnot entsteht und allen unseren Mitmenschen eine ihren Bedürfnissen bestmöglich angemessene Wohnung gesichert bleibt.

Bis heute sind folgende *Maßnahmen* ergriffen worden:

Mietzinszuschüsse aus den Notstandskrediten.

Beiträge aus den Bundeskrediten für Innenkolonisation, das heißt für die Erstellung von Kolonien außerhalb der Städte mit genügend Land für zusätzliche Selbstversorgung mit Gemüse und Kleintieren.

Abgabe verbilligten Landes.

Verbilligte und zinslose Amortisationshypotheken im zweiten und dritten Rang durch Gemeinde und Kanton.

A-fonds-perdu-Beiträge durch Gemeinde für Wohnungen kinderreicher Familien.

Dazu war soeben in der Presse zu lesen, daß der Bundesrat beschlossen hat, die Wohnbautätigkeit zu fördern. Der *Bundesbeitrag* ist auf höchstens 5 Prozent der Gesamtkosten festgesetzt unter der Voraussetzung, daß die Kantone mindestens den doppelten Beitrag leisten. Ersichtlich ist nicht, aber es ist wohl anzunehmen, daß auch die Gemeinden einen Beitrag leisten müssen, ungefähr in der Höhe des Bundes. Das würde rund 20 Prozent ausmachen. Diese vermögen die Teuerung von über 30 Prozent seit 1939 nicht auszugleichen, aber wenigstens im wesentlichen. Wichtig ist die Feststellung, daß vor allem der Familienschutz mit diesen Subventionen verbunden werden soll.

Erfreulicherweise haben sich auch hiesige Großfirmen entschlossen, wieder sogenannte *Werkssiedlungen* zu erstellen, beziehungsweise solche mit namhaften Beiträgen zu unterstützen.

Alle diese Maßnahmen sind geeignet, den Wohnungsbau zu fördern und eine eigentliche Not zu verhüten; sie sind nur Notmaßnahmen und als solche zu bewerten. Darüber hinaus vermögen sie aber nicht oder nur zum Teil das wirklich bestehende Wohnungsproblem für die unbemittelte Bevölkerung zu lösen, für die schon seit Jahrzehnten ein starkes *Mißverhältnis zwischen Einkommen und Mietzinsaufwand* besteht. An dieser Tatsache dürfen wir in diesem Zusammenhang nicht vorbeisehen.

Als *Existenzminimum* für eine Familie werden zurzeit 3400 Fr. angenommen. Das mittlere Arbeitereinkommen wird indessen für Winterthur rund 3800 Fr., höchstens 4000 Fr. betragen. Dabei wissen wir, daß bei einem solchen Einkommen der *Mietzinsanteil einen Fünftel nicht übersteigen* sollte, will eine Familie nebst Ernährung und allgemeinen Lebenskosten sich gesund entwickeln. Bei 20 % von 4000 Fr. dürfte der Mietzins also nur rund 800 Fr. betragen, und zwar für eine Vierzimmerwohnung, wenn zwei und mehr Kinder nach unseren guten Grundsätzen aufwachsen und erzogen werden

sollen. Denken wir dabei an die vielen Familienväter, die noch weniger verdienen und ebenfalls eine Vierzimmerwohnung benötigen. Unsere Annahme ist also noch hoch gegriffen, auch deshalb, weil das mittlere Einkommen vor dem Kriege nur etwa 3500 Fr. betrug und das anzunehmende Existenzminimum ebenfalls entsprechend weniger.

Ohne irgendwelche Hilfe oder Erleichterung war es seit dem letzten Kriege bei weitem nicht möglich, die vorhin abgeleiteten Mietzinse für eine Vierzimmerwohnung zu erreichen, und zwar weder im Einfamilien- noch im großen Mehrfamilienhaus, selbst bei einfachen Dispositionen und Ausführungen. Diese betragen bei mittlerer Kapitalzinslage 1100 bis 1350 Fr. Auf das Mitteleinkommen von 3500 Fr. bezogen, waren jene Mietzinse also rund 30 bis 40%. Daß ein solcher Zustand weder im Interesse der Familie noch im Interesse der gesamten Volkswirtschaft liegen kann und irgendwie generell korrigiert werden muß, dürfte jedermann klar sein.

*

Bevor wir deshalb auf das heute zur Diskussion stehende Problem näher eintreten, ist es nötig, festzustellen, was bisher versucht wurde, dem ungesunden Zustand zu begegnen. Ich bin der Meinung, daß mit den heutigen und noch kommenden Notmaßnahmen ganz bestimmte *Umstellungen* eingeleitet werden müssen, damit wir nach dem Kriege nicht wieder in das gleiche Fahrwasser geraten.

Was waren nun generell die Vorkehrungen gegen die Mißstände?

Es wurden mehrheitlich Zwei- und Dreizimmerwohnungen erstellt und damit einfach der Wohnraum gesenkt. Oder die Konstruktionen wurden in minimalsten Dimensionen gewählt, unter Verwendung vieler Ersatzbaustoffe. Damit wurden die Baukosten reduziert, in mancher Beziehung zum Nachteil der Qualität. Beides ist gleich falsch und schädlich, das eine für die Volksgesundheit und Moral, das andere für die Wirtschaftlichkeit, weil alles Billige, auf die Dauer berechnet, teurer ist; genau wie zum Beispiel bei den Kleidern oder allgemeinen Gebrauchsgegenständen. Es wurde viel zu viel der Weg des geringsten Widerstandes gegangen, statt dem Übel auf den Grund zu gehen und sanierend zu wirken.

Nun fehlt es allerdings nicht an zahlreichen Bemühungen und Versuchen technischer und organisatorischer Natur für eine *Korrektur der ungesunden Verhältnisse*.

Stellen wir zuerst einige technische fest:

Wie in andern Ländern, wurde auch bei uns versucht, das *Holzmontagehaus* einzuführen, das einen weitgehenden Serienbau erlaubt. Unser stark ausgeprägter Individualismus, die Kleinheit und die Vielgestaltigkeit des Landes und die baupolizeilichen Einschränkungen ließen es nicht aufkommen.

In Österreich, Deutschland und England wurde sogar mit *Metallmontagehäusern* experimentiert, aber auch ohne Erfolg. Die Isolationsschwierigkeiten erwiesen sich als so groß, daß die erhofften Verbilligungen wieder aufgehoben wurden. Heute und für die nächsten Jahre wären sie jedenfalls auch sonst unmöglich.

Dann kam unser Landsmann Le Corbusier mit dem Vorschlag des fabrikmäßigen *Massivserienbaues*. Er wollte aus Einzelementen beliebige Kombinationen und damit die «Wohnmaschine» schaffen. Man hat vielleicht noch über keinen

lebenden Architekten so viel diskutiert oder gelästert, im wesentlichen aber sicher mit Unrecht, denn er suchte wie viele andere in guter Absicht einen Weg zur Lösung des so wichtigen Problems. Seine extremen Ideen scheiterten einerseits ebenfalls am Individualismus des Menschen und andererseits an den allzu saloppen Ausführungen seiner geplanten Werke selbst.

Und jüngstens trat der finnische Architekt Aalto mit einer noch weitgehenderen Idee auf den Plan. Er schlägt das *Holz-Kombi-Haus* vor, wie wir schon das Kombimöbel kennen. Er will ein Haus erforderlicher Größe in die einzelnen Raumelemente zergliedern und sie etappenweise, also in einer Reihe von Jahren zum Ganzen zusammenbauen, ganz wie es dann die finanziellen Verhältnisse des Einzelnen gestatten. Das dürfte für vom Krieg mit seinen allgemein-katastrophalen Folgen heimgesuchte Länder oder für Neukolonisierungen ein sehr wertvoller Vorschlag sein. Aber auch nur dann, wenn ein solcher Wohnungsbau einer vollstaatlichen Organisation unterstellt wird. Man stelle sich sonst vor, wie eine solche Siedlung bei freizügigen Verhältnissen schon in einigen Jahren aussehen würde! Der eine könnte und würde weiterbauen, der andere nicht. Ein furchtbares Sammelsurium wäre die Folge.

Zu diesen ließen sich noch eine ganze Reihe Zwischenversuche aufzählen; besehen wir uns aber noch die wesentlichsten organisatorischer und finanztechnischer Art.

Vor allem ist hier der *genossenschaftliche Zusammenschluß* zu nennen, der nach 1918 einen großen Auftrieb erfuhr. Dieser hat ein großes Verdienst um die *Schaffung zweckmäßiger und schöner Siedlungen und Quartiere*. Wohl gelang es, durch das genossenschaftliche Bauen Preisreduktionen zu erzielen infolge einheitlicher Ausführungen, an allgemeinen Unkosten zu sparen und gewisse Spekulationsgewinne auszuschalten. Aber auch diese Vorteile erwiesen sich nicht so groß, daß das Grundproblem gelöst werden konnte, genügend große Wohnungen zum erforderlichen Mietzinsverhältnis zu erstellen. Viele Genossenschaften haben deshalb auch im Bau von Kleinwohnungen ihr Heil gesucht.

Angeregt durch ausländische Versuche wurde bei uns das Selbsthilfequartier im Deutweg erstellt. Durch Eigenleistung der Genossenschaftler am Hausbau und an den Straßen- und Gartenarbeiten konnten die Baukosten um rund 10% reduziert werden. Dieses Vorgehen fand keine Nachahmung, weil es

sich organisatorisch sehr schwerfällig abwickelt, für die Beteiligten sich ermüdend und auf die tägliche Berufsarbeit nachteilig auswirkt und dazu dem eigentlichen Bauhandwerk wertvolles Arbeitsvolumen entzieht.

In Deutschland und Österreich führte man die Mietzinssteuer ein zur Finanzierung des Neuwohnungsbedarfes. Die Folgen waren ziemlich verheerend, damit wurde die finanzielle Grundlage der Altbauten ruiniert, das heißt die Mittel wurden ihnen entzogen, die für ihre eigenen Abschreibungen und Erneuerungen nötig gewesen wären.

Dann kam nach ausländischen Vorbildern das Bausparwesen auf. Auch ihr Versagen kennen wir. Es wäre nur im Sinne einer endlosen Schraube denkbar, deren Voraussetzungen nicht einmal in einem größeren Lande, geschweige denn bei uns vorhanden sind.

In Genf hat Architekt Hoechel nach belgischem Muster einen interessanten Versuch gemacht in der Gründung der *«Coopération coin de terre»*. Der Genossenschaftler hat so lange Einlagen zu machen, bis der Landwertbetrag einer Bauparzelle erreicht ist. Dann wird ihm das Grundstück zugeteilt zum Beginn des Hausbaues. Die zweite Hypothek wird von einer Versicherungsgesellschaft in Form einer Lebensversicherung übernommen, mit verhältnismäßig kleinem Prämienzuschlag zum Kapitalzins. Beim jederzeitigen Ableben des Genossenschaftlers gilt die Hypothek gleich Versicherungssumme als getilgt. Das hat den Vorteil, daß eine Witwe bis zu einem gewissen Grade gesichert ist, das heißt eher in der Lage ist, das Haus zu halten. Es hat aber auch den Nachteil, daß der Genossenschaftler bei eventuell schlechter Beschäftigung sehr lange warten muß, bis er die Landwertsumme gespart hat und zum Bauen kommt. Auch ist natürlich die anfängliche Jahresmiete höher als im normalen Fall.

Sie sehen, an allen möglichen Bemühungen und direkt umwälzenden Versuchen fehlte es nicht. Aber sie waren zu Einzelversuchen oder Halblösungen verurteilt; es gelang nicht, eine allen Interessen gerecht werdende und dauernd genügende Basis zu schaffen. Entweder waren die technischen Belange unbefriedigend, unwirtschaftlich — den eigentlichen Bedürfnissen zuwiderlaufend — oder ohne finanzielle Zuschüsse für ein annähernd angemessenes Mietzinsverhältnis gar nicht möglich. *(Schluß folgt in nächster Nummer.)*

WIR BRAUCHEN NEUE WOHNUNGEN

Der Bundesratsbeschluß betreffend Maßnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit

(vom 30. Juni 1942)

Der schweizerische Bundesrat,
gestützt auf Art. 3 des Bundesbeschlusses vom 30. August 1939 über die Maßnahme zum Schutze des Landes und zur Aufrechterhaltung der Neutralität,
beschließt:

Art. 1.

Der Bund unterstützt die Kantone in ihren Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot durch Ge-

währung von Beiträgen an Wohnbauten, die von Gemeinden, Genossenschaften und Privaten erstellt werden. Dabei sind in erster Linie Wohnbauten zu berücksichtigen, die in gemeinnütziger Absicht erstellt werden.

Art. 2.

Der Bundesbeitrag beträgt

a) bei Wohnbauten, die durch Private erstellt werden,