

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 27 (1952)
Heft: 8

Artikel: Streiflichter auf Westdeutschland
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102409>

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>

Sowohl in den Städten als auch in den Landgemeinden hat sich der Anteil der Zweizimmerwohnungen wesentlich vergrößert. Die stärkste Zunahme verzeichnen indessen die Einzimmerwohnungen in Zürich, von denen allerdings knapp zwei Fünftel auf die städtische Alterssiedlung Espenhof entfallen.

Was die Finanzierung der Wohnbautätigkeit anbelangt, so hat die Verlagerung auf den unsubventionierten Wohnungsbau auch im ersten Semester 1952 weitere Fortschritte gemacht, wurden doch vier Fünftel aller Wohnungen ohne öffentliche Mittel erstellt, gegenüber drei Vierteln im Vorjahr und nur einem Viertel in den Jahren 1948 und 1949.

Prozentverteilung

der Neubauwohnungen nach der Finanzierung seit 1946

	Ohne öffentl. Mittel	Mit öffentl. Beihilfe	Aus öffentl. Mitteln
1946	32,3	65,3	2,4
1947	31,4	66,9	1,7
1948	26,1	70,1	3,8
1949	26,6	71,8	1,6
1950	49,5	48,0	2,5
1951	76,0	23,4	0,6
1952, 1. Halbjahr	80,8	14,8	4,4

Sowohl in den beiden Städten als auch in den Landgemeinden wurde der subventionierte Wohnungsbau vom «privaten» mehr und mehr verdrängt. Immerhin entstand in der

Stadt Winterthur noch ein Drittel aller Wohnungen mit öffentlicher Beihilfe, gegenüber nur einem Zehntel in den Landgemeinden. Die Stadt Zürich nimmt mit einem Sechstel eine Mittelstellung ein, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß die Hauptstadt außerdem aus öffentlichen Mitteln die Alterssiedlung Espenhof erstellte.

Bleibt die Wohnbautätigkeit auch im zweiten Halbjahr so rege wie im ersten, so wird das Jahr 1952 wiederum mit einer außerordentlich großen Produktion abschließen. Indessen zeigen die Schwankungen in der ersten Übersicht, daß aus den Resultaten für das erste Semester noch keineswegs auf das gesamte Jahresergebnis geschlossen werden kann. Um so wertvoller sind die Angaben der Gemeinden über die im Bau befindlichen Wohnungen.

	Zürich	Winter- thur	Land- gemeinden	Ganzer Kanton
30. Juni 1951	4586	270	1925	6781
30. Juni 1952	3818*	245	1301	5364*

* Provisorische Zahl

Danach waren Mitte 1952 im Kanton Zürich gegen 5400 Wohnungen im Bau, also rund 1400 weniger als im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Da nach den bisherigen Erfahrungen damit zu rechnen ist, daß mindestens zwei Drittel der angefangenen Wohnungen dieses Jahr vollendet werden, ergibt sich dank der starken Bautätigkeit im ersten Semester voraussichtlich gleichwohl eine Jahresproduktion von nahezu 7000 Wohnungen — ein Ergebnis also, das nicht wesentlich vom Rekord des Vorjahres abweichen wird.

BLICK INS AUSLAND

Streiflichter auf Westdeutschland

Wer bisher das Ruhrgebiet nur nach der Karte kannte, auf der sich Stadt an Stadt reiht, ist überrascht von der reizenden Landschaft, die er durchfährt. Niedrige, bewaldete Hügelzüge wechseln mit Ebenen mit ergiebigem Ackerbau und Grasflächen, auf denen die Kühe weiden. Dazwischen stehen allerdings die Berg- und Hüttenwerke mit ihren rauchenden Schloten, den häßlichen Halden, auf welche die Schlacken und andere Abfälle geschüttet werden, und dicht daneben liegen die heimeligen Dörfer und Wohnkolonien der Berg- und Stahlarbeiter. Bald ist man wieder in den grauen Straßen der Stadt mit ihren trostlosen Ruinen zerbombter Häuser. «Wir haben uns an diesen Anblick gewöhnt», erklärte man uns, «und wir werden noch lange nicht davon befreit sein.» Wo immer in einer solchen Ruine ein Winkel gegen Wind und Wetter geschützt werden konnte, ist er bewohnt. Wir haben gesehen, wie im vierten Stock eine Küche benützt wurde, deren eine Wand heruntergestürzt war. Inmitten der Trümmerhaufen haben Geschäftsleute ihre Läden und Werkstätten wiederaufgebaut. In Düsseldorf übernachteten wir in einem Hotel, das ganz in den Trümmern versteckt ist. Die Trümmerliegenschaften sind Privateigentum geblieben. Niemand kann gezwungen werden, sie abzuräumen. Oft wurden einstöckige Läden oder Werkstätten ohne Baubewilligung erstellt und stehen jetzt einer vernünftigen Überbauung im Wege.

Überall wird fieberhaft gebaut. Was auf dem Wohnungsbau erreicht wurde, ist imponierend. Aber die Wohnungsnot ist immer noch gewaltig. Nicht nur die zerstörten Wohnungen müssen ersetzt werden. Der Mangel an Wohnungen wird verschärft durch den Bevölkerungszuwachs und vor allem durch

die zuwandernden Ostflüchtlinge. 1950 bis 1952 wurden in der Bundesrepublik 765 000 Wohnungen erstellt, und in diesem Jahre dürften voraussichtlich weitere 370 000 Wohnungen



Ganze Stadtteile liegen in Trümmern. In diesen Steinhaufen versteckt liegt das Hotel «Rheinland» in Düsseldorf

fertig werden. Nötig sind aber vier bis fünf Millionen Wohnungen.

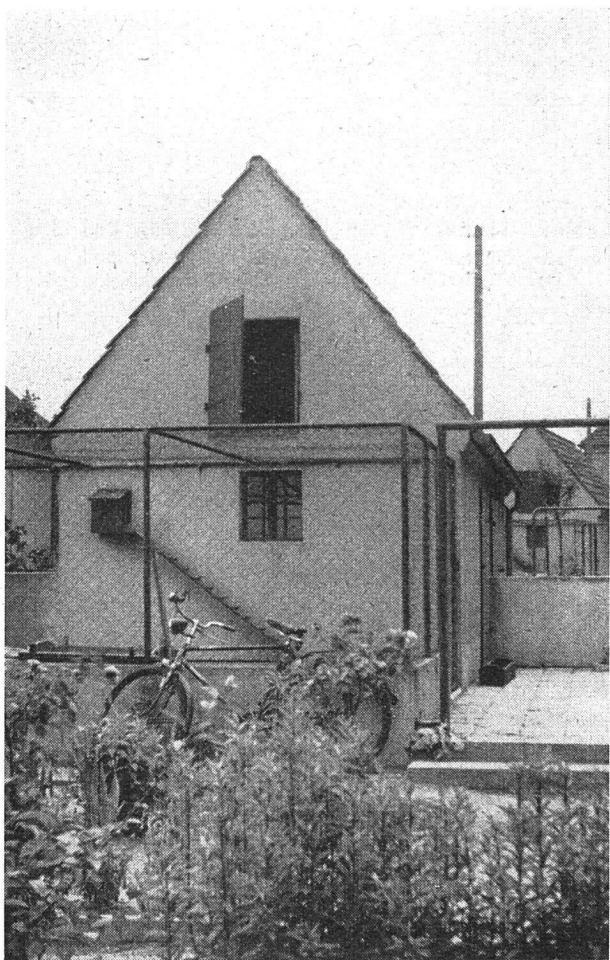
*

Die Hauptschwierigkeit bietet die Finanzierung des Wohnungsbaues. Auf die erste Hypothek bekommt man nur 30 bis 35 Prozent der Anlagekosten. Sie ist aber schwer zu beschaffen.



Typisches Mehrfamilienhaus einer Genossenschaft

Der Bauherr bekommt sodann ein sogenanntes Staatsdarlehen von ungefähr 40 Prozent der Baukosten, und der Rest muß von ihm selbst aufgebracht werden. Selbstverständlich können die Arbeiter diesen Rest nicht selbst aufbringen. Sie sind darauf angewiesen, daß der Arbeitgeber bei der Finanzierung mithilft. Daneben dient sich der Anwärter auf ein Eigenheim oder eine Kleinsiedlung einen Teil der Kosten durch «tätige Selbsthilfe» ab. Der soziale Wohnungsbau liegt in den Händen der Wohnungsbaugenossenschaften und der gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen. Auch bei der Erstellung von



«Ökonomiegebäude» einer Kleinsiedlung

Mietwohnungen sind sie auf die Mitwirkung der Industriefirmen bei der Finanzierung angewiesen. Der Mieter muß 5 Prozent der Kosten selbst aufbringen. In der Regel stottert er sie in Raten von 5 Mark pro Monat ab.

Geldgeber für die ersten Hypotheken sind die Sparkassen, insbesondere die Bausparkassen, sodann die Hypothekenbanken, die Versicherungsgesellschaften und die Sozialversicherungsanstalten. Die zur Verfügung stehenden Mittel hängen stark von der Spartätigkeit ab. In diesem Jahre entwickelt sie sich günstig. Man hat erkannt, daß der Anreiz zum Sparen vor allem von der Wertbeständigkeit des Geldes und weniger von der Höhe des Zinsfußes abhängt. Das Bausparen will man auch durch Steuerbegünstigung fördern.

Die Landesdarlehen werden ergänzt durch ausländische Hilfe (ECA, ERP, MSA). Die Bedingungen, welche von den Amerikanern und den Engländern an diese Hilfe geknüpft wurden, waren anfänglich wenig vernünftig. So wurden zum Beispiel Keller als überflüssig und gemeinsame Aborte als genügend angesehen. Eine Wohnung durfte maximal 40 m² Wohnfläche haben. Was wird man aber nach zwanzig Jahren zu solchen Wohnungen sagen, wenn der Lebensstandard wieder normal ist und die Wohnkultur sich gehoben hat? Der Kleinwohnungsbau herrscht aber immer noch vor. Von den im Jahre 1950 erstellten Wohnungen hat mehr als die Hälfte eine Wohnfläche von 45 bis 65 m². Bei annähernd 40 Prozent ist die Wohnfläche kleiner.

Die Firmenbeteiligung an der Finanzierung wird durch Steuerbegünstigung gefördert. Außerdem erhält die Firma das Recht, für einige Jahre den Mieter oder den Eigenheimbesitzer zu bestimmen.

*

Die Anlagekosten einer Wohnung sind verblüffend niedrig. Im Landesdurchschnitt kostete eine Wohnung im Jahre 1950 rund 10 500 Mark, im Jahre 1952 kommt sie auf rund 13 500 Mark zu stehen. Eine Mark wird ungefähr zu einem Franken gewechselt. In diesen Kosten kommt natürlich zum Ausdruck, daß es sich vorwiegend um kleine Wohnungen handelt. Die Einfamilienhäuser werden so gebaut, daß sich im Dachgeschoß eine sogenannte Einliegerwohnung befindet. Die Einlieger sind meist kinderlose Ehepaare. Man rechnet damit, daß diese später — es wird wohl noch Jahre dauern — eine andere Wohnung bekommen und der Eigenheimbesitzer dann auch die Dachräume für sich beanspruchen könne. Offensichtlich ist man bei der «Verbilligung» durch Verkleinerung der Räume oft zu weit gegangen. Bei der Beurteilung der Projekte spielt die Zahl der Betten eine wesentliche Rolle. Man hat darum begonnen, zwei übereinander liegende Betten einzubauen. Die kleine Zimmerfläche führt auch zur häufigen Verwendung von ausziehbaren Couches.

Entsprechend niedrig sind die Mietzinse. Der Richtsatz ist 1,1 Mark pro Quadratmeter Wohnfläche. (Als Wohnfläche gilt die gesamte Bodenfläche innerhalb der Wohnungstüre. Der Balkon wird zu einem Viertel gerechnet, für abgeschrägte Zimmer wird ein Abzug gemacht.) Dabei muß allerdings beachtet werden, was dem Eigenheimbesitzer oder dem Mieter selbst zugemutet wird. Der Herd gehört nicht zur Wohnung. Im Gebiet des Kohlenbergbaues bringt die Frau den Herd in die Ehe. Es ist meist ein prächtiger Kohlenherd, der Stolz der Hausfrau. In der Übergangszeit heizt er die Wohnung. Auch den Ofen «für die strengste Winterszeit» muß der Mieter selbst mitbringen. Auch er wird mit Kohle geheizt, denn der Bergarbeiter erhält zu seinem Lohn noch ein «Deputat» von 100 bis 120 Zentner (à 50 kg) Kohle. Das Küchenbuffet, das Schüttsteinkästchen und das Tropfbrett muß der Mieter selbst

kaufen, ebenso die Apfelhürde. Badewanne und Badofen (für Kohlenfeuerung) werden meist nicht zur Wohnung geliefert. In der Waschküche steht nur ein gemauerter Herd mit einem Hundertliterkessel. Nicht selbstverständlich ist, daß ein Deckel dazu gehört. Das Tapezieren ist in der Regel Sache des Mieters. «Schönheitsreparaturen» gehen auf seine Rechnung.

Die Ausführung ist sehr einfach: keine Doppelfenster; oft keine Läden; keine Milchkästchen, denn die Milch wird «geholt»; tannene Böden, die mit einem braunroten Lack überzogen sind; oft Spachtelböden mit schlechter Trittschallisolierung usw.

Das Bauland für Kleinsiedlungen wird mit etwa einer Mark pro Quadratmeter, für Eigenheime mit etwa drei Mark und für Mehrfamilienhäuser in der Stadt bis dreißig Mark gerechnet.

*

Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues sind sowohl Genossenschaften als auch Aktiengesellschaften. Sie müssen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz entsprechen, wenn sie öffentliche Unterstützung erhalten wollen. Einige dieser Gesellschaften sind sehr groß. Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd zum Beispiel hat 2600 Wohnungen, wovon 1100 Eigenheime. Die «Wohnstätten» und «Heimstätten» verfügen aber über Wohnungszahlen bis zu 60 000. Die Zugehörigkeit zu einem Prüfungsverbande ist gesetzlich vorgeschrieben. Sie bilden regionale Verbände, die ihrerseits im Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen sind.

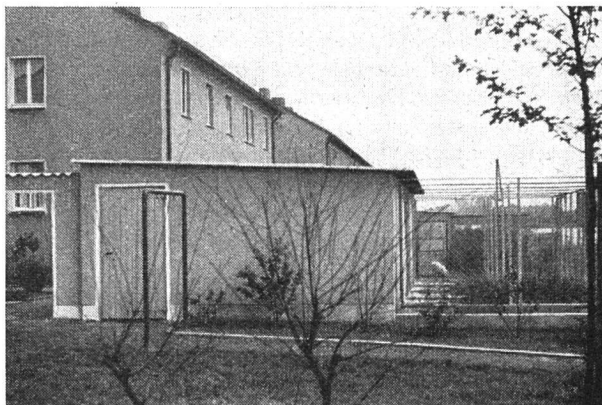
Die großen Wohnungsunternehmen sind in der Lage, verhältnismäßig billig zu bauen, weil sie größere Kolonien in einem Zuge erstellen und sich auf den Bau weniger rationeller Haustypen beschränken.

*

Es bestehen starke Tendenzen, dem Arbeiter sein eigenes Heim, womöglich eine Kleinsiedlung mit mindestens 600 m² Pflanzland und einem Kleinstall, zu geben. Dadurch soll er bodenständig, zufrieden, revolutionären Gedankengängen abhold gemacht werden. Der Kleinsiedler wird verpflichtet, Kleintiere zu halten. Meist hält er Hühner. Kaninchen rentieren zuwenig. Schweine scheinen nicht besonders beliebt zu sein. In einer Kleinsiedlung fanden wir eine Nerzzucht.

Da die Siedler das nötige Geld nicht aufbringen, greifen sie zur «tätigen Selbsthilfe». Sie verpflichten sich, 2000 bis 3000 Arbeitsstunden zu leisten. Ihre Arbeit beschränkt sich nicht nur auf Handlangerarbeiten. Unter Anleitung eines Vorarbeiters wird auch gemauert. Oft werden auch die Bausteine selbst hergestellt. Die Rheinischen, Rheinisch-Westfälischen und die Westfälischen Wohnstätten (Aktiengesellschaften mit Gemeinnützigkeitscharakter) haben dafür ein Merkblatt herausgegeben. Auch das Dach wird selbst aufgerichtet und gedeckt. Alles nach einer achtstündigen Arbeitszeit. Da die Werke in Schichten arbeiten, haben die Arbeiter die Möglichkeit, sich zu verschiedenen Tageszeiten auf dem Bauplatz zu melden. Eine solche Selbsthilfegemeinschaft bildete zum Beispiel die Belegschaft «Schlegel und Eisen» in Dinslaken-Hisfeld. Am Bauschopf hat sie eine große Tafel angebracht mit folgender Anschrift:

«Wer nur den lieben Gott läßt walten
und kann nichts,
Und hoffet auf Ihm in allen Zeiten
und tut nichts,
Den muß er wunderbar erhalten,
sonst wird nichts.»



Rückansicht einer Kleinsiedlung

Die Qualität der Arbeit steht derjenigen mittelmäßiger Berufsarbeit bei uns nicht nach. Die Leistung im Betrieb soll unter dieser «Nebenbeschäftigung» nicht leiden.

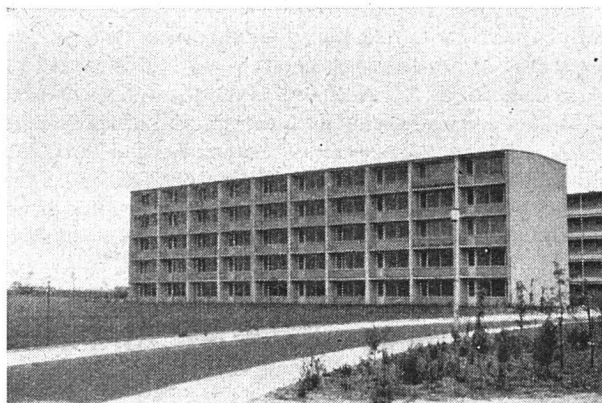
*

Der eifrigste Förderer dieser Selbsthilfebestrebungen ist Herr Dr. Walter Forstmann in Essen, Mitglied der Verwal-



Pestalozzidorf in Dinslaken-Lohberg

Das Bild ist typisch für die Arbeiterkolonien des Ruhrgebietes



*Wohnbauten für die amerikanischen Besatzungstruppen
in der Nähe von Bonn*

tungsräte der drei erwähnten Wohnstätten. Ihm verdankt auch das «Pestalozzidorf» in Dinslaken-Lohberg seine Entstehung. Das «Pestalozzidorf» ist eine aus Einfamilienhäusern bestehende Siedlung. Die Dachgeschosse sind als Wohnstätten für Berglehrlinge ausgebaut. Im Parterre wohnen die Eltern, die sie zu betreuen haben. Die Wohnzimmer für die Jugendlichen sind heimelig eingerichtet, mit fließendem Wasser und Zentralheizung. Das «Pestalozzidorf» beherbergt zurzeit 144 Lehrlinge und wird noch erweitert. Solche Pestalozzidörfer bestehen auch in Bochum und Duisburg, und es sollen noch 15 weitere erstellt werden. Sie dienen dazu, heimatvertriebene junge Leute im Bergbau unterzubringen, sie hier einen Beruf lernen zu lassen und ihnen einen Ersatz für das Elternhaus zu bieten. Betreut werden die Lehrlinge durch die Ausbildungsleiter der Schachanlagen. Das Problem der Unterkunft für Lehrlinge, die nicht bei ihren Eltern wohnen können, ist hier in der glücklichsten Weise gelöst, denn sie entspringt echtem Pestalozzegeist.

*

Da die Ausmaße der Räume auf ein Minimum beschränkt sind, ist in ihnen ein gemütliches Wohnen nur möglich, wenn

die Einrichtung, insbesondere die Möblierung, zu den Räumen paßt. Es ist erfreulich festzustellen, daß sich die privaten Möbellieferanten dieser Tatsache anpassen. Sie stellen in neu erstellten Wohnungen wirklich praktische Möbel und Haushaltsgegenstände aus und beraten ihre Kunden, wie sie sich in den für sie bestimmten Wohnungen am besten einrichten.

*

In Deutschland muß nicht nur für die eigene Bevölkerung, sondern auch für die Besatzungstruppen gebaut werden. Diese Wohnungen werden nach den Vorschriften der Besatzungsmächte erstellt und entsprechen ihren Ansprüchen. Und diese sind nicht gering. Man könnte die Kolonien der Amerikaner, Engländer und Belgier als wirklich vorbildlich bezeichnen, wenn sie besser in die Landschaft hineinpassen würden. Besser sind in dieser Hinsicht die Wohnungen für die Beamten des Bundes. Sie genügen in der Größe und der Ausstattung einem hohen Wohnstandard. Sie bilden aber einen sehr starken Kontrast gegen die Kolonien für Arbeiter und die kleinen Nothäuser, wie sie ganz in der Nähe der Prunkbauten der Amerikaner zu sehen sind.

Gts.

Wohnbauprobleme in Österreich

Der letzte Städtetag im Dezember 1951 hat den Österreichischen Städtebund beauftragt, zu prüfen, welche gesetzlichen Maßnahmen erforderlich wären, um den Gemeinden ein wirksames Bodenbeschaffungsrecht zu sichern. Die Fachleute des Städtebundes haben diese Frage in den letzten Monaten gewissenhaft und eingehend geprüft und sind zu dem Ergebnis gekommen, daß die Landesgesetzgebung eingreifen mußte, weil es sich um Angelegenheiten des Baurechtes handelt. Von dieser Grunderkenntnis ausgehend, haben die Fachleute des Städtebundes die Entwürfe zu drei Landesgesetzen ausgearbeitet. Das erste ist ein Raumordnungsgesetz, das die Gemeinden verpflichtet, Flächenwidmungs- und Bauordnungspläne aufzustellen, also ihren Gemeinderaum zu ordnen und damit zu bestimmen, wie er genützt werden soll. Das zweite Gesetz nennt sich ein *Gesetz über die Enteignung zur Förderung des Bauens*; es enthält also die zur Durchführung der im ersten Gesetz vorgesehenen Raumordnung erforderlichen Maßnahmen, somit vor allem das Recht der Enteignung von Grundflächen, damit sie entweder durch die Gemeinde selbst oder durch andere Bauwillige nach den Bestimmungen der Bauordnung und des Flächenwidmungsplanes verbaut werden. Der Gesetzesentwurf sieht unter anderem auch vor, daß die Entschädigung für enteignete Gründe nicht nur in Bargeld, sondern auch im Wege des Grundtausches erfolgen kann. Beide Gesetzesentwürfe wurden vom Städtebund auf seiner letzten Tagung in Innsbruck einer vielstündigen und eingehenden Spezialberatung unterzogen und schließlich nach einigen Korrekturen einstimmig gutgeheißen.

Die Tagung hat sich noch mit einem dritten Entwurf beschäftigt. Es ist ein *Gesetz über die Durchführung städtebau-*

licher Maßnahmen. Während die beiden erstgenannten Gesetze die allen Städten und Gemeinden gemeinsamen Augenblicksnöte zu bekämpfen haben, zielt das dritte Gesetz darauf ab, jenen Gemeinden, die unter besonderer Raumnot zu leiden haben, die Möglichkeit zu verschaffen, jene Grundflächen zu erwerben, die sie benötigen, um neue Stadtgebiete erschließen zu können. Es handelt sich dabei also darum, durch Grunderwerbungen die Voraussetzungen zu schaffen, Planungen auf weite Sicht zu verwirklichen und damit eine gesunde Ortsentwicklung unserer Städte und Gemeinden sicherzustellen. Auch dieser dritte Gesetzesentwurf ist auf der Tagung des Städtebundes eingehend und in allen Bestimmungen gründlichst beraten worden. Seine Beschlußfassung durch den Städtebund wurde aber bis zum Herbst dieses Jahres zurückgestellt, um den zentralen Instanzen der Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Mit der Ausarbeitung dieser drei Gesetzesentwürfe, die als Mustergesetzesentwürfe der Landesgesetzgebung wertvolle Dienste leisten werden, hat der Österreichische Städtebund wieder eine große Leistung auf kommunalpolitischem Gebiet vollbracht. Es muß betont werden, daß es sich dabei keineswegs nur um eine Angelegenheit der Städte und Industriegemeinden handelt, sondern daß daran ebenso alle übrigen Gemeinden interessiert sind und daß sich darüber hinaus auch andere Kreise, wie Industrie und Landwirtschaft, an der Lösung dieser Probleme außerordentlich interessiert zeigen. Aufgabe der Landesgesetzgebung wird es nun sein, den Erfordernissen der Gemeinden Rechnung zu tragen und die notwendigen Gesetze möglichst bald zu beschließen.

«Die Wohnung»

Gewährung von Prämien zur Förderung des Wohnungsbaues

In Deutschland wurde anfangs Januar ein Gesetz beschlossen, welches bezweckt, auch den Beziehern von kleineren Einkommen Steuervergünstigungen für die Ansammlung von Sparbeträgen für den Wohnungsbau zu gewähren. Nach den

bisherigen Bestimmungen können Beiträge an Bausparkassen und Beiträge an gemeinnützige Wohnungsunternehmen als Sonderausgaben vom Gesamtbetrag der Einkünfte abgezogen werden, wenn diese Beiträge auf Grund anerkannter Kapital-