

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 9

Artikel: Patronale Antwort auf Wohnungsnot
Autor: Brack, Karin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106519>

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: 04.07.2025

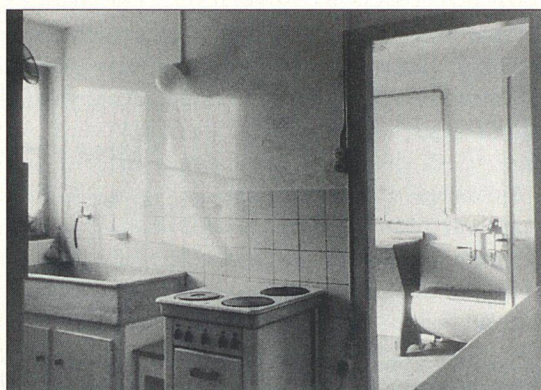
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

PATRONALE ANTWORT AUF WOHNUNGSNOT

1872 in Winterthur: Sulzer, Rieter und SLM florieren, die Einwohnerzahl verdoppelt sich innert weniger Jahre. Folge: eine riesige Wohnungsnot.

In dieser Situation raufen sich Unternehmerpersönlichkeiten zusammen und gründen die Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser GEbW.

GRÜNDUNG DER GEBW 1860 bestand Winterthur lediglich aus der heutigen Altstadt. Die Gründerzeit der 70er Jahre brachte der Stadt einige neue bedeutende Unternehmungen: Nebst den grossen Maschinenfabriken auch die Mechanische Stoffweberei, die Lloyd Rückversicherungsgesellschaft und die Schweizerische Unfallversiche-



Küche mit elektrischem Herd in einer Siedlung der vierziger Jahre.

rungsgesellschaft. Bis 1880 stieg die Einwohnerzahl um 10 400 Personen auf 26 000 Einwohner/innen. Der gewaltige Zustrom arbeitssuchender Menschen verursachte eine schwere Wohnungsnot. 1871 gründete die altbewährte Hilfsgesellschaft gemeinsam mit Winterthurer Industriellen die «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur».

Bis Ende letztes Jahrhundert nahmen nicht Staat oder Gemeinde soziale Aufgaben wahr, sondern private Institutionen. Die noch heute bestehende Winterthurer Hilfsgesellschaft entstand als private gemeinnützige Organisation, als Winterthur erst 3000 Einwohner/innen zählte. Wohlhabende Stadtbürger waren Mitglieder der Hilfsgesellschaft und finanzierten sie. Der Betrieb von Kindergärten, die Abgabe von Suppe an Bedürftige und die Leitung der von ihr gegründeten Sparkasse waren einige ihrer Aktivitäten.

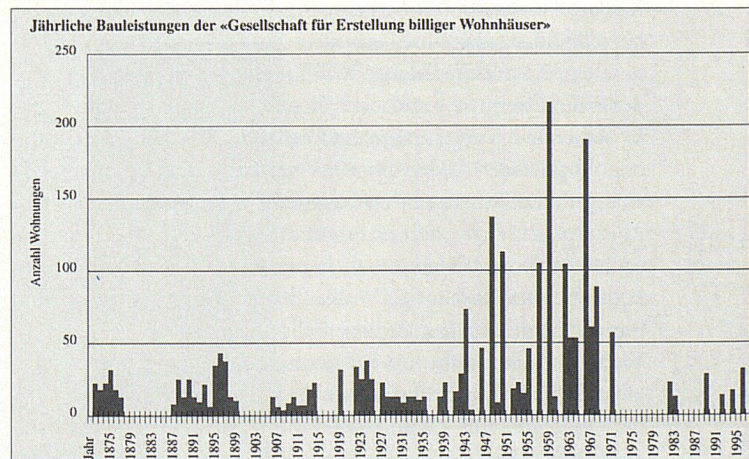
Obwohl als Aktiengesellschaft gegründet, war und ist die GEbW deshalb eine gemeinnützige Institution – ihr erster Präsident war Pfarrer Johann Caspar Zollinger. Später erfolgte die Leitung durch Winterthurer Fabrikunternehmer – Gebrüder Sulzer stellten mit wenigen Ausnahmen in der 125jährigen GEbW-Geschichte den Präsidenten.

ARBEITER ALS HAUSBESITZER Die GEbW ist ein Mittelding zwischen patronalem Wohnungsbau, wie er in Winterthur seit 1867 von verschiedenen Firmen betrie-

ben wurde, und dem modernen gemeinnützigen Wohnungsbau von Genossenschaften und Stiftungen. Die Wohnung des wenig bemittelten Winterthurers um 1872 muss man sich klein, feucht, schlecht geheizt und schwach beleuchtet vorstellen. Für mehrere Familien gemeinsam gab es nur eine Küche und einen Abort, bis mindestens Anfang Jahrhundert ohne fliessendes Wasser und Strom. Ein wichtiges Ziel der GEbW war es deshalb nicht nur, die Nachfrage nach Wohnungsquantität, sondern auch nach -qualität zu befriedigen und den Fabrikarbeiterfamilien gesunden Wohnraum zu bieten. Somit wurde gleichzeitig die Wohnungsnot gelindert und etwas für das Wohlergehen der Menschen und den sozialen Frieden getan.

Die eigentliche Leistung der Gründerväter bestand aber vor allem darin, dass sie über alle sozialen Grenzen hinweg Fabrikarbeiter zu Partnern machten. Diese wollten kein Almosen, sondern erhielten die Chance, aus eigener Kraft Hausbesitzer zu werden; so wurde Eigenverantwortung und -initiative aktiv gefördert. Um die Jahrhundertwende gehörten 42 Prozent der Winterthurer Hausbesitzer der unteren sozialen Schicht an (in Bern zur selben Zeit lediglich 8 Prozent); zum breit gestreuten Immobilienbesitz trug die GEbW das ihrige bei. Die Zinslast jedoch musste in zahlreichen Fällen mit Untermietern geteilt werden; 1892 beherbergten 1310 Wohnungsbesitzer oder -mieter noch einen oder zwei Schlafgänger.

BAUTÄTIGKEIT UND BAUPHILOSOPHIE DER GEBW In den vergangenen 125 Jahren errichtete die Gesellschaft 799 Wohnhäuser mit 2359 Wohneinheiten.



Wohnbauten der GEbW in den vergangenen 125 Jahren.



Reihenhäuser an der Unteren Vogelsangstrasse, erstellt 1891/92.

Damit gehört sie zu den nachhaltigsten Wohnraum-Versorgerinnen der Region. Ihr Erfolg basiert auf drei Elementen:

1. Überzeugendes Baukonzept: zweckmässige, mietergerechte Wohnungstypen, unterhaltsame Bauart und kostengünstige Materialien

2. Langfristige Mietzinspolitik ohne schnelle Gewinnerzielung, dafür mit günstigem Preis-Kosten-Verhältnis für Mieter und Vermieter

3. Sozialer Unternehmertegeist: Je mehr Menschen Wohneigentümer sind, desto zufriedener, desto sorgfältiger und desto umgänglicher sind sie untereinander.

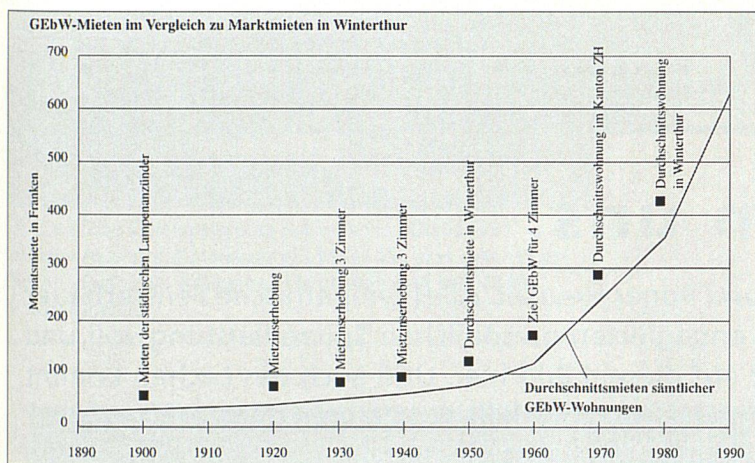
Teil des ursprünglichen Leitbildes war, nicht Mietskasernen, sondern kleine Häuser mit Pflanzland zu erbauen – dies etliche Jahre, bevor die Idee der Gartenstadt sich in der Eulachstadt durchsetzte. Mit steigenden Bodenpreisen in späteren Jahren musste die GEbW mit Land wirtschaftlicher

umgehen und darauf mehr Wohnungen – ohne Pflanzblätz – erstellen.

Der intensive Wohnungsbau vor 40 Jahren reduzierte die Baulandreserven, und auch die zeitweise flauere Wohnungsnachfrage habe das Erstellen von Neubauten für die GEbW in den letzten Jahrzehnten weniger attraktiv gemacht, erklärt die Gesellschaftschronik. Sie konzentriert sich deshalb auf die Renovation der eigenen und neuerdings von neu dazu gekauften Liegenschaften. Allerdings sollen auch bei der Restaurierung die heutigen Komfortansprüche nur in beschränktem Rahmen befriedigt werden, damit günstiger Wohnraum erhalten bleibt.

STEUERTRICK Um die hohe Liegenschaftssteuer zu umgehen, gründete der Verwaltungsrat der GEbW 1902 eine Genossenschaft namens «Friedheim». Zweck der Genossenschaft war es, Arbeiterhäuser zu bauen, kaufen, vermieten oder verkaufen. Zahlreiche Wohnbauten erfolgten auf die Rechnung von «Friedheim». 1923 änderten sich die steuerlichen Verhältnisse, die Genossenschaft wurde liquidiert. An sie erinnert noch die Friedheimstrasse im Winterthurer Talacker.

KARIN BRACK



Vergleich der Durchschnittsmieten der GEbW-Wohnungen mit verschiedenen in der Literatur gefundenen Mietzinsen.

Alle Abbildungen aus «125 Jahre günstig wohnen in Winterthur», Jubiläumsschrift zum 125jährigen Bestehen der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur. Die von Kaspar Vogel verfasste Chronik reicht von den ersten, 1872 realisierten Einfamilienhaustypen über die in Hochkonjunkturzeiten errichteten grossen Mehrfamilienhäuser bis zu den vor wenigen Wochen bezogenen Studentenwohnungen an der Jägerstrasse. Thematisiert werden die wirtschafts- und sozialpolitisch engagierten Unternehmerpersönlichkeiten der Gründerzeit, die Bodenpolitik der Stadt Winterthur sowie die Wohnverhältnisse in den vergangenen 125 Jahren.