

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 41 (1954)  
**Heft:** 1: Das Leben in der Siedlung

**Artikel:** Interner Wohnungswechsel in einer Siedlung, seine Berechtigung und seine Voraussetzungen, dargelegt am Fall der Werkbundsiedlung Neubühl  
**Autor:** Roth, Emil  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-31687>

### **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:** 30.01.2026

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



Der Plan der Siedlung «Neubühl», Zürich, 1:5000. Weiß: ein Vorschlag für die Erweiterung (1953) / Plan de la cité-jardin «Neubühl». En noir: bâtiments réalisés de 1930 à 1932; en blanc: proposition d'extension / Site-plan of the garden-city «Neubühl». Black: built in 1930/32; white: proposed extension

- A Einfamilienhäuser 6 Zimmer
- B Einfamilienhäuser 5 Zimmer
- C Einfamilienhäuser 4 Zimmer
- D Einfamilienhäuser 3 Zimmer
- LM Etagenwohnungen 2-5 Zimmer (3 Geschosse)
- PQ Laubenganghäuser 1-2 Zimmer (3 Geschosse)
- P Einzimmerwohnungen
- N Künstlerateliers und Wohnungen
- O 1 1/2-Zimmer-Wohnungen (eingeschossig)
- M Läden
- G Garagen
- K Kindergarten
- L Projektiertes Koloniezentrum
- T Öffentliche Grünfläche

Erweiterungsvorschlag 1953. Architekten: W. Custer, H. Escher & R. Weilenmann, E. Gisel, E. F. Burekhardt, Zürich

- I: «Teppichsiedlung» mit eingeschossigen Einfamilienhäusern
- II: Sechsgeschossige Wohnblöcke mit Kleinwohnungen

## Interner Wohnungswechsel in einer Siedlung, seine Berechtigung und seine Voraussetzungen, dargelegt am Fall der Werkbundsiedlung Neubühl

Von Emil Roth

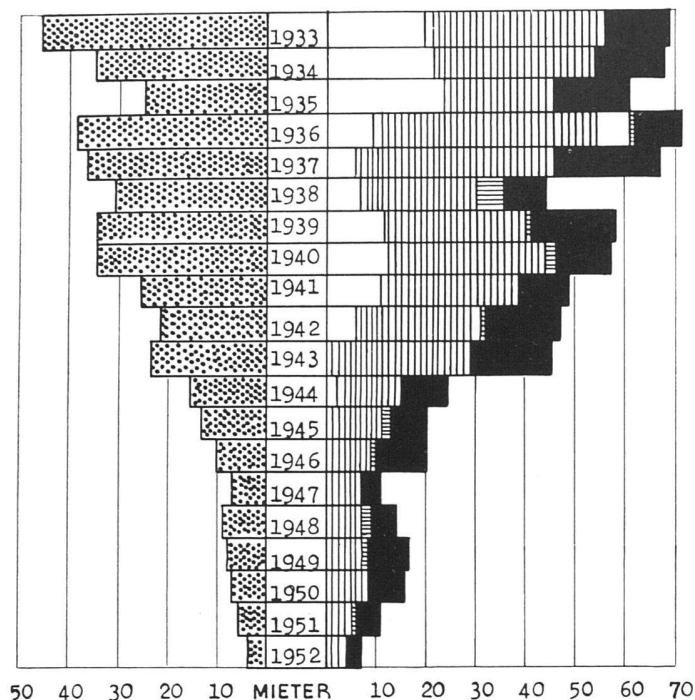
Soll eine Siedlung mehr sein als eine bloß räumliche Ansammlung von Behausungen, sollen die Bewohner in freier Weise sich verbunden fühlen, sollen über den engegezogenen Familienrahmen hinaus zahlreiche Interessenskreise sich bilden, so ist wohl eine der ersten Voraussetzungen solchen zeitbenötigenden Geschehens die Möglichkeit, im gewählten Lebensbereich verweilen zu können, sesshaft zu sein; der naturgegebene Wandel von Familiengröße und Wohnanforderung darf nicht Anlaß werden zum vorzeitigen Loslösen aus einer sich bildenden größeren Gemeinschaft.

Es ist leicht zu erkennen, daß eine Siedlung aus diesem Grunde über eine angemessene Auswahl von Wohntypen verfügen sollte und über die Mittel, um dem Bedürfnis nach Wohnungswechsel stets entsprechen zu können. Die Ergebnisse einer Studie über den Mieterwechsel in der Werkbundsiedlung Neubühl mögen wertvollen Aufschluß geben über das Ausmaß des Bedarfes an Wohnungstausch-Möglichkeiten.

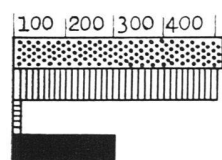
Diese Siedlung war aus zwei Gründen für eine derartige Untersuchung ganz besonders geeignet. Erstens verfügt sie über nahezu ein Dutzend verschiedene Wohntypen – Einfamilienhäuser von 3 bis 6 Zimmern (die Typen D, C, B, A) und Etagenwohnungen von 1 bis 5 Zimmern (die Typen P, N, O, Q, L, M). Zweitens wurde sie im Jahre 1932 vollendet, d.h. unmittelbar

vor Ausbruch einer schweren Wirtschaftskrise, welche eine ausgesprochene Rückwanderungstendenz in Richtung Stadtzentrum zur Folge hatte und in Zusammenhang mit einem abnormen Mieterwechsel die Voraussetzung schuf für die Erfüllung der internen Umzugs-wünsche.

Über die Mieterbewegung während der Epoche 1933 bis 1952 gibt die beistehende erste graphische Darstellung Aufschluß. Es sind darin folgende Wechsel während der ersten zwanzig Jahre der Siedlung registriert: 423 Wegzüge, 414 Zuzüge, 18 Wiedereinzüge ehemaliger Mieter und 207 interne Umzüge. Wird als Vergleichsbasis die Zahl der vorhandenen Behausungen verwendet –  $194 = 100\%$  –, so stehen sich für die zwanzigjährige Epoche 216 % Umzüge, 212 % Zuzüge und 106 % interne Umzüge gegenüber. Bezeichnend, in der graphischen Darstellung deutlich sichtbar, ist die Tatsache, daß das Bedürfnis nach internem Umzug in den ersten elf Jahren sich infolge eines gewissen Leerwohnungsstandes weitgehend ausleben konnte, während in der anschließenden Periode voller Besetzung und ständig abnehmender Auszugstendenz – Ursachen: wirtschaftliche Konsolidierung, Steigen der Baukosten und damit auch der Neubaumieten – auch die Möglichkeiten des «Bäumleintauschens» mehr und mehr beschränkt wurden. Aus diesem Grunde sind schlüssige Resultate nur zu erwarten von einer tiefergreifenden Untersu-



Analyse der Vermietung und des internen Wohnungswechsels 1933-52 /  
Analyse des locations et mutations internes / Analysis of hirings and  
internal mutations



Mieter / Locataires / Tenants

Wegzüge / Départs / Removals

Einzüge / Arrivées / Moving in

Rückkehr ehemaliger Mieter / Retours d'anciens locataires / Return of former tenants

Interne Umzüge in zwanzig Jahren / Mutations internes / Internal mutations

Wohnungen / Appartements / Dwelling units total 194 = 100 %

423 = 216 %

414 = 212 %

18

207 = 106 %

Leerwohnungen

Dauermieter

10 %

65 %

11 %

65 %

12 %

69 %

5 %

64 %

3 %

66 %

4 %

78 %

6 %

70 %

7 %

71 %

6 %

75 %

3 %

76 %

—

77 %

1 %

88 %

—

90 %

—

90 %

—

94 %

—

93 %

—

92 %

—

93 %

—

94 %

—

97 %

1933-1938 Wirtschaftskrise / Crise économique / Depression

1939-1945 Weltkrieg / Guerre mondiale / World war II

1946-1952 Steigende Preise / Hausse des prix / Rising costs

chung, welche sich mit den Ereignissen der ersten elf Jahre begnügt.

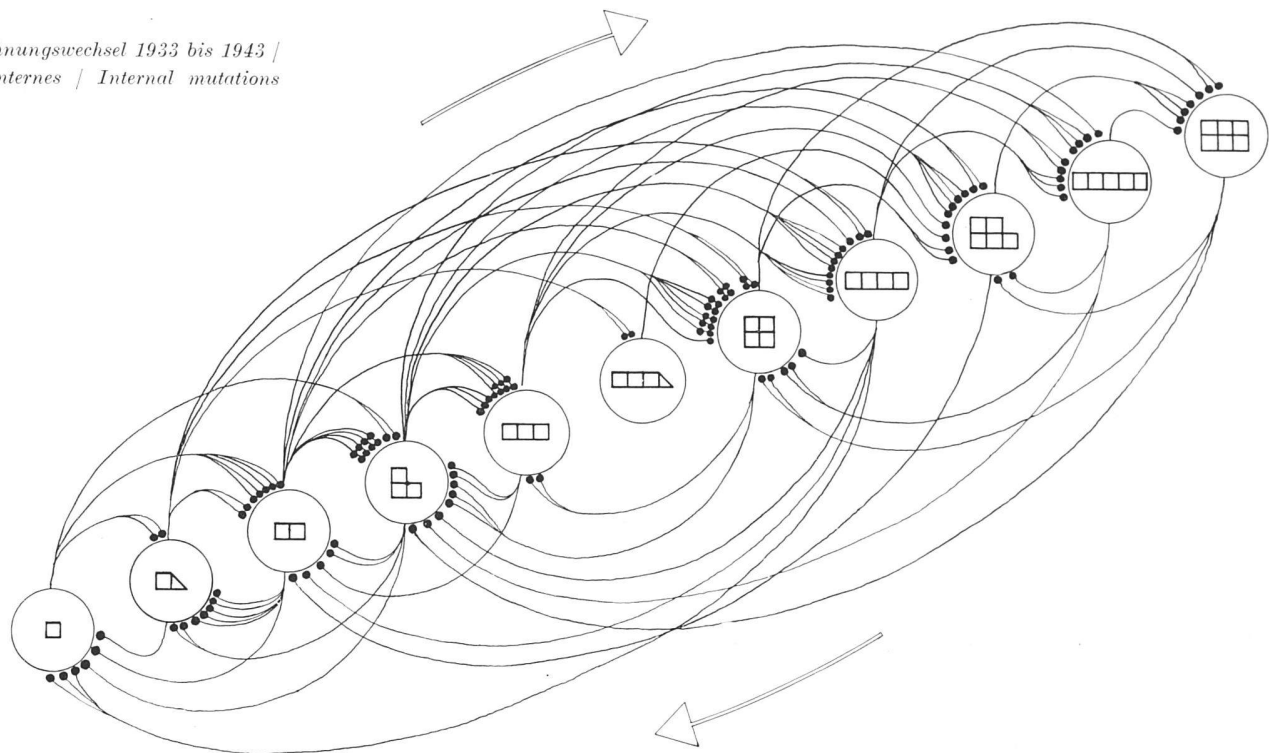
Die diesbezüglichen Ergebnisse sind Gegenstand der zweiten graphischen Darstellung. Es sind während der ersten elf Jahre von insgesamt 460 vorübergehend leerstehenden Wohnungen (leerstehend wegen 339 Wegzügen und 121 internen Umzügen) 121 Wohnungen durch schon ansässige Mieter neu bezogen worden; das bedeutet, daß insgesamt 26,3 % der sich ergebenden Einzugsmöglichkeiten von den Ansässigen wahrgenommen und benutzt wurden. Im Jahresdurchschnitt haben 31 Wegzüge 11 interne Umzüge ausgelöst. Aus der nach Wohntypen differenzierten Darstellung ist deutlich die Tatsache ablesbar, daß interne Umzüge nach größerer Wohnung dominieren – ein leichtverständlicher Vorgang in einer jungen Siedlung mit relativ vielen, rasch wachsenden Familien –, daß aber auch schon der anders gerichtete Umzug in Erscheinung tritt als Folge von Schrumpf- oder Auflösungsprozessen von Familien.

Die nach Wohntypen differenzierte prozentuale Nutzung vorhandener interner Umzugsmöglichkeiten – sie schwankt zwischen 13 % und 50 % – bietet Anlaß, zu prüfen, welche Wohnungsgrößen und Wohntypen sich besonderer Begehrtheit erfreut haben; dabei ist, zur Vermeidung von Fehlschlüssen, die diesbezügliche graphische Darstellung zu ergänzen durch eine von links

nach rechts steigende Linie, welche der natürlichen, dominierenden Tendenz nach größerer Wohnung gebührend Rechnung trägt. Es treten als bevorzugte deutlich folgende Behausungen hervor:

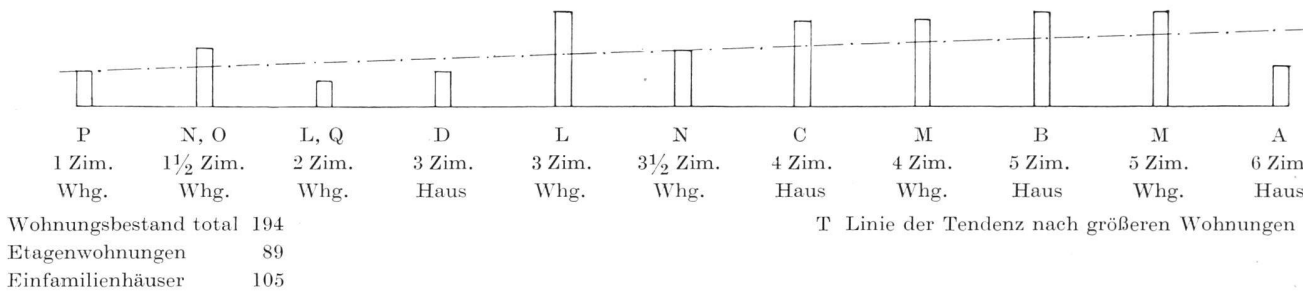
- a) die 1 1/2-Zimmer-Wohnungen (Typen N, O), das Ziel der Berufstätigen, welche aus irgendeinem Grunde den Weg zur Ehe nicht gefunden haben, einerseits und andererseits der überlebenden Ehepartner;
- b) die geräumigen 3-Zimmer-Etagenwohnungen (Typ L3), das erste Ziel junger Ehepaare;
- c) die Einfamilienhäuser zu 4 oder 5 Zimmern (Typen B, C) und die Etagenwohnungen zu 4 oder 5 Zimmern (Typen M4, M5), das Ziel der ausgewachsenen Familie.

Auf den ersten Blick überraschend mag die Tatsache wirken, daß die Einfamilienhäuser zu 3 Zimmern (Typ D) und zu 6 Zimmern (Typ A) in bezug auf Beliebtheit stark zurückstehen; Typ D ist möglicherweise, verglichen mit der sehr geräumigen 3-Zimmer-Etagenwohnung L3, von den Mietern eher als knapp dimensioniert empfunden worden (Parzelle nur etwa 4,30 m breit); Typ A mag damals mit seiner Miete als Grenzfall für Mittelstandswohnungen gegolten haben – eine Beurteilung, die wegen der inzwischen veränderten Preislage auf dem Wohnungsmarkt längst überholt ist. Durch die Untersuchung ist im weiteren als zutreffend die Vermutung bestätigt worden, daß gut disponierte Etagen-



Begehrtheit der Wohntypen nach benützten Umzugschancen

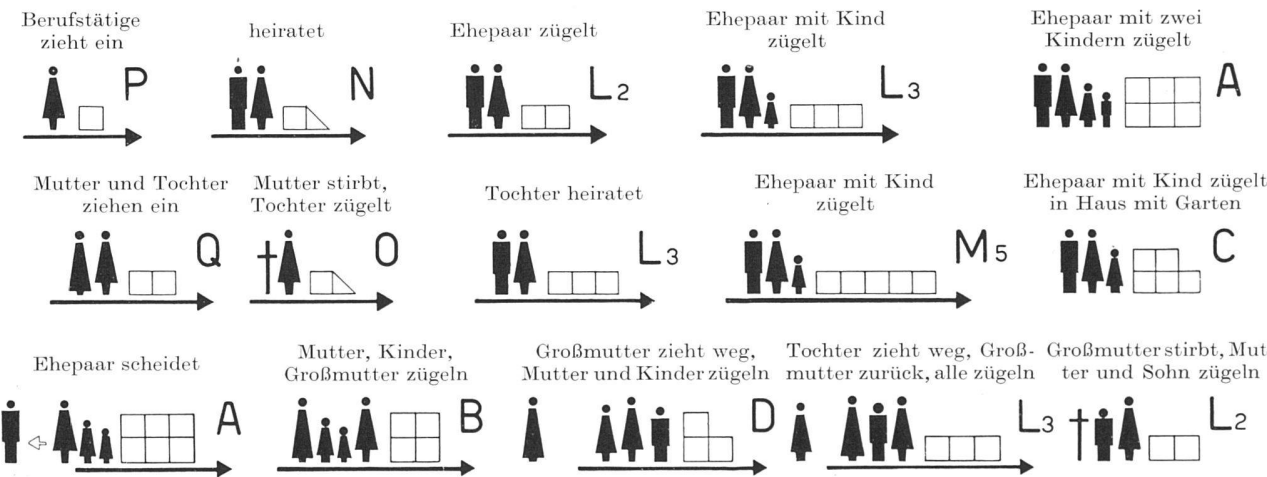
Umzugschancen	35	31	92	115	25	7	54	25	25	18	32
benützt	6	9	12	18	12	2	23	11	12	9	7
in Prozenten	17,1 %	29,0 %	13,0 %	15,5 %	48,0 %	28,5 %	42,6 %	44,0 %	48,0 %	50,0 %	21,

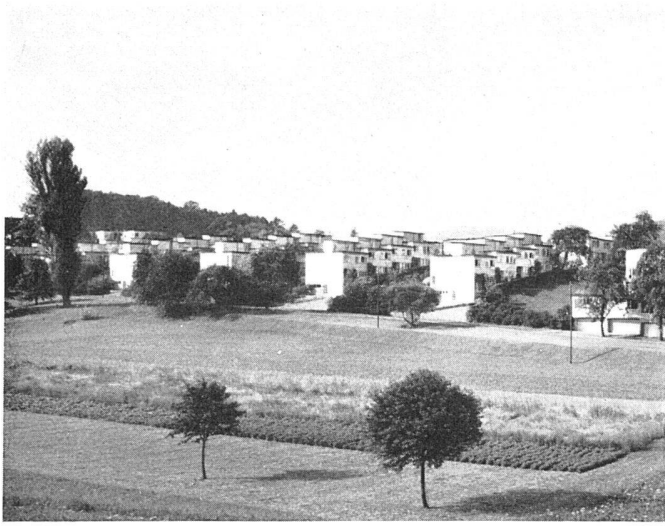


Interne Umzüge 1933–1943, total	145
davon nach gleichem Typ (Eckhaus, andere Etage)	24
nach anderen Typen	121
davon nach größeren	86
nach kleineren	35
davon	nach Wohnung Haus
aus Wohnung	43 32
aus Einfamilienhaus	18 28
	61 60

Interne Umzugschancen nach anderen Typen	339
durch Wegzug	
durch internen Umzug	121
Umzugschancen benützt	121 von 460 = 26,3 %
Jahresdurchschnitt	zirka 31 Wegzüge
	zirka 11 interne Umzüge

Typische Fälle interner Umzüge / Mutations internes, cas typiques / Typical examples of internal mutations





Die Siedlung von Norden / *La cité-jardin, vue prise du nord* / The garden-city from the north.  
Photo: H. Finsler SWB, Zürich



Die Siedlung von Süden (Erweiterungsgebiet) / *Vue prise du sud (terrain d'extension)* / From the south (grounds for future extension)

wohnungen neben Reihen-Einfamilienhäusern durchaus Bestand haben; anlässlich der internen Umzüge haben die Mieter von Etagenwohnungen wie von Einfamilienhäusern vorwiegend wieder eine Wohnung desselben Grundcharakters gewählt.

Die anschließende Darstellung einzelner typischer Fälle bedarf keiner weiteren Worte.

Die eingangs formulierte These, eine Siedlung, welche Anspruch erhebt, Basis einer auf höherer Stufe stehenden Lebensgemeinschaft zu sein, müsse über eine reiche Auswahl verschiedener Wohntypen verfügen und über die Mittel, um dem realen Bedürfnis ihrer Bewohner nach Wohnungswechsel stets entsprechen zu können, dürfte nun hinreichend untermauert sein. Es ist lediglich noch der Hinweis notwendig, daß zu den Voraussetzungen solcher Bestrebungen auch gewisse Landreserven zu zählen sind, unmittelbar an die Siedlung angrenzend oder in nützlicher Nähe; mittelst ergänzender Neubauten kann eine ausgesprochene Blockierung der Umzugswünsche, wie sie sich in den letzten Jahren herausgebildet hat, gelockert werden.

Es wäre unbillig, von der normalen privaten Bautätigkeit die Erfüllung der genannten Forderungen zu verlangen; es ist einleuchtend, daß Unternehmen, deren

dominierendes Ziel das gute finanzielle Ergebnis ist, nur jene Wohntypen zu bauen die Neigung haben, welche jeweils die größte Rendite abzuwerfen versprechen. Die Aufforderung, das bisher Gesagte zu bedenken, richtet sich vielmehr an die Adresse jener Bauherren, welche einen weiteren Kreis erstrebenswerter Ziele ins Auge gefaßt haben, seien es nun gemeinnützige Institutionen, Genossenschaften oder Gemeinden. Diese Kategorie von Bauherren hat vielleicht bisher nicht durchwegs weitsichtig genug disponiert. Beispielsweise gehört in ihren Aufgabenbereich auch die Vorsorge für die ältesten Bewohner; es ist zweifellos besser, nicht etwa konzentrierte Alterssiedlungen zu bauen, sondern den Betagten, Einzelnen oder Ehepaaren, innerhalb jeder größeren Siedlung den angemessenen Bereich zuzuteilen, in freier Anlehnung an die psychologisch so vorzügliche Sitte im Kanton Bern, dem Hof das Stöckli beizufügen.

Die sich ergebenden finanziellen Folgerungen dürfen und müssen uns keine Sorge bereiten; sie müssen es nicht, weil es sehr naheliegend und sinngemäß ist, die großen, jährlichen Investitionen aus dem Fonds der AHV in gewissem Umfange in Form grundpfandversicherter Darlehen jenen Bauherren zufließen zu lassen, welche sich verpflichtet haben, mit wirksamen Mitteln das Wohnungsproblem lösen zu helfen.

Modellbild von Nordwesten, alte Siedlung Neubühl und Vorschlag für Erweiterung / *Maquette de la cité-jardin et de son extension projetée; vue nord-ouest* / Model of the garden-city «Neubühl» and of its future extension, from the north-west

