

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 46 (1959)  
**Heft:** 1: Sozialer Wohnungsbau

**Artikel:** Irrwege und neue Ziele im sozialen Wohnungsbau  
**Autor:** Burckhardt, Lucius  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-35919>

#### **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:** 26.01.2026

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

## Irrwege und neue Ziele im sozialen Wohnungsbau

Die Mietkaserne und ihre Kollektivform, der Slum, sind heute beliebte Gegenstände der Kritik. Jedoch haben sie immerhin ein Verdienst: sie sind ohne Beanspruchung öffentlicher Gelder entstanden und bieten noch heute einem ansehnlichen Teil der Industriebevölkerung, die sich darin sogar enger zusammengedrängt hat, als wohl ursprünglich vorgesehen, billiges Odbach. Wollte man heute so viel Wohnraum erstellen, wie damals zur Zeit der Industrialisierung entstanden ist, so wäre ein tiefer Griff in öffentliche und gemeinnützige Kassen nötig, und die Bauherren ließen sich als Wohltäter feiern. – Das mindert nicht den Vorwurf an die damaligen Unternehmer, aus Gedankenarmut und Habgier mögliche Reformen versäumt zu haben (wobei auch die Mitschuld anderer Instanzen gesehen werden muß, so der Hypothekeninstitute, die lieber große Baublöcke finanzierten als aufgelockerte Streusiedlungen).

Warum heute nicht mehr gelingt, was damals möglich war, eine verdienende Stadtbewohnerschaft mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen, hat einen ökonomischen und einen gesellschaftlichen Grund. Das Baugewerbe ließ sich bisher in weit geringerem Maße technisieren als die meisten anderen Produktionszweige und kann die mit der Lohnsteigerung verbundene Arbeitseinsparung nicht voll mitmachen. Indem Autos, Radios und Flugreisen relativ billiger geworden sind, wurde der Wohnraum teurer, und es war bisher nicht möglich, die an den billigeren Industrieprodukten gewonnene Kaufkraft auf das Wohnen umzulagern. Die Wohnausgaben der Familien werden nach Möglichkeit gleich gehalten oder gesenkt, und der Verdienstzuwachs wird für Komfortgüter anderer Art ausgetragen, die teilweise den Charakter von Wohnsurrogaten haben (Auto, Wochenendhaus, Ferienwohnung, Zelt usw.). Niemand will dieses Geld für seine Wohnung ausgeben, da die gebremsten Altmieten eine viel tiefer liegende vermeintliche Normalhöhe der Mieten vorspiegeln. Mit diesem unrealistischen Maß vor Augen verlangt die öffentliche Meinung, daß die relative Verteuerung des Wohnaufwandes gegenüber dem Komfortaufwand aus industrieller Produktion der Allgemeinheit überbunden wird.

Als die Wohnkrise auslösendes Moment wirken bei uns die ständige Entleerung der Landschaft und des Gebirges und die Einwanderung in die industrialisierten Gebiete. Doch ist diese Einwanderung kein absolutes Muß, sondern hat im konkreten Falle freiwilligen Charakter: der Landbewohner überlegt genau die ökonomischen Vor- und Nachteile der Stadt und wägt den höheren Lohn und die billigeren Bildungsmöglichkeiten für die Kinder gegen die vermehrten Unkosten des Stadtlebens ab. Wäre unser Wirtschaftssystem auch in Fällen liberal, wo das den interessierten Lobbies zuwiderläuft, so würde man sagen: Lassen wir die Wohnkosten steigen und warten wir ab, ob die Industrie den zögernden Zuwanderern nicht höhere Löhne oder günstigere Wohnmöglichkeiten offerieren muß ... denn letzten Endes subventioniert der soziale Wohnungsbau der Industrie ihren Nachschub an Arbeitskraft. – Betrachtet man die Wohnungsnot in dieser Weise als Ausdruck eines mobilen wirtschaftlichen Gleichgewichts zwischen Stadt und Land, so wundert man sich einigermaßen über die immer wieder publizierten «Fehlbestände» an Wohnungen und über exakte Zahlen (wie etwa die Pressemeldung, der Stadt Hamburg fehlten noch 171518 Wohnungen, und bis in acht oder zehn Jahren werde dort die Wohnungsnot behoben sein – gefährliche Genauigkeit in einem Lande, das zur Industrialisierung noch die Flüchtlingsströme erwartet!). Die Wohnungsnot wird nicht behoben durch die Bereitstellung einer bestimmten Zahl von Wohnungen bestimmter Größe; sie wird so lange dauern, bis sich die Erkenntnis durchgesetzt hat, daß im Jahrhundert der Technisierung für das Wohnen ein erheblich größerer Anteil des Sozialproduktes aufgewendet werden muß als zur Zeit der brachliegenden Arbeitersassen.

Der soziale Wohnungsbau ist, historisch gesehen, das «Verdrängen» einer Preisverschiebung, welche die jüngste Phase der Industrialisierung mit sich brachte. Indem man allzulange einen vorübergehenden Mangel nannte, was eine säkulare Kostenfrage ist, hat man zu dem heutigen Engpaß nicht wenig beigetragen. Damit soll nicht in Frage gestellt sein, daß nun im konkreten Falle dieser Wohnungsnot etwas getan werden muß und daß die Bereitstellung von Wohnraum zu erschwinglichen Preisen, wenn die Wirtschaft sie nicht vermag, vorübergehend auf Subventionsbasis geschehen muß. Mit der Subventionierung kann sich der Staat ein Mitspracherecht sichern und sich in die Lage versetzen, den Bauten in Hinsicht auf Brauchbarkeit, rationelle Bauweise und Aussehen eine gewisse Vorbildlichkeit zu geben. Damit öffnet er auch den einzigen dauerhaften Ausweg aus der Misère: er weckt die Zahlungswilligkeit der Mieter, die für eine sorgsam gestaltete Wohnung lieber etwas ausgeben als für die offensichtliche Lieblosigkeit.

Kriterien der Brauchbarkeit sind zunächst Wohnungstypus, Größe und Disposition. Ist es immer richtig, genau den Wohnungstyp zu bauen, nach dem die aktuelle Nachfrage am größten ist? Auf die Dauer ist es wirksamer, dafür zu sorgen, daß der vorhandene und der neue Wohnraum voll ausgenutzt werden kann. Die größten Nachfrager mit der stärksten Resonanz sind wohl die kinderreichen Familien; aber vielleicht lohnte sich beispielsweise die Bereitstellung von Kleinwohnungen, die alten Leuten so wesentliche Vorteile bieten, daß sie dafür ihre großen Altwohnungen aufgeben. Viel Platz würden wir sparen, wenn wir verhinderten, daß abgespaltene Familienteile – Großmütter, Tanten, verdienende Nachkommen – je eine eigene Haushaltung eröffnen; wie wäre es mit Grundrisse, die ein lockeres Zusammenleben solcher (auch als Babysitter sehr beliebten) Verwandten mit der Hauptfamilie erleichtern?

Schon in den zwanziger Jahren erhob sich die Forderung nach der wohlfeilen Wohnsiedlung mit differenzierter Wohnungsgröße. Man dachte, daß die Bewohnerfamilie innerhalb der Anlage umziehen könne je nach der momentanen Größe und Zusammensetzung: das junge Ehepaar beginnt in der Zweizimmerwohnung, zieht um in eine größere, dann in ein Einfamilienhaus und gibt dieses wieder auf gegen eine kleine Alterswohnung. Das Prinzip ist richtig, funktioniert aber in der Praxis nicht, zumindest nicht unter den Bedingungen des Mietpreistoppes und der damit verbundenen Wohnungsnot. Die großen Wohnungen werden, einmal errungen, nicht mehr aufgegeben, und die nachrückenden Familien können sich nicht ausbreiten. Ob das bei freiem Wohnungsmarkt besser funktioniert, wissen wir nicht; vielleicht bliebe man auch aus Prestigegründen in der großen Wohnung.

Demnach müssen wir Wohnformen ersinnen, die trotz der wandelnden Familiengröße stets ausgenutzt sind und den finanziellen und räumlichen Engpaß zur Zeit der heranwachsenden Kinder ebenso überbrücken wie die Raumverschwendungen nach dem Auszug der entwachsenen Nachkommen. In Deutschland baut man vielfach das Einfamilienhaus mit «Einliegerwohnung», ein Haus also, das räumliche Elastizität gewährt, indem die Familie vor und nach der Zeit des größten Raumbedarfs einen Mieter (etwa ein Ehepaar mit nicht mehr als einem Kind) aufnehmen kann. Es wurde schon daran gedacht, bei der Übergabe solcher subventionierten Siedlerhäuser an die Eigentümer diese eine Verpflichtung eingehen zu lassen, daß sie das Haus im Alter einem ihrer verheirateten Nachkommen übergeben und sich mit der Einliegerwohnung begnügen müssen, doch hat man bisher von Zwangsmaßnahmen abgesehen. Es wäre aber durchaus möglich, in milderer Form darauf zurückzukommen, für den Fall, daß die subventionierte Wohnung nicht voll ausgenutzt wird oder durch «möblierte Herren» plötzlich goldenen Boden bekommt.

Das Prinzip der «elastischen» Wohnung braucht nicht auf Einfamilienhäuser beschränkt zu bleiben; auch im Miethaus ste-

hen, vielleicht durch neckische Anwendung des Maisonnnette-systems, Möglichkeiten offen. So könnte ein Bautypus geschaffen werden, der die Zyklen der Familienentwicklung mitmacht und die bäuerliche Einrichtung des «Stöckli» fortführt, im Gegensatz zum bürgerlichen Haus, das ihnen gerade entgegenläuft; denn der Bürger baut erst im Augenblick seines höchsten Einkommens und Besitzstandes und bleibt schon nach wenigen Jahren allein im großen Haus zurück, während die Kinder mit wenig Geld und vielen Möbeln das Glatteis des Wohnungsmarktes erneut betreten.

Infolge der Wohnungsnot, während der jede irgendwie geartete Wohnung ihren Abnehmer findet, gerät die Frage der Brauchbarkeit auf lange Sicht leicht in den Hintergrund. Das dem Umfange nach gewaltige Werk des deutschen gemeinnützigen Wohnungsbaus zum Beispiel hat Obdach für Hunderttausende geschaffen, die nach systematischen Umfragen sogar zum größten Teil ihre Zufriedenheit mit der Wohnung bekunden sollen. Dennoch drängt uns der Vergleich mit der Schweiz die Vermutung auf, daß eine auch nur geringe Erhöhung des deutschen Lebensstandards zahllose dieser Wohnungen entwerten wird. Gerade bei allzu wohlfießen Wohnungen besteht die Gefahr, daß sie unzeitgemäß werden und die ganze Investition verloren ist. In der Schweiz, wo der Spielraum kreditärer Gelder etwas breiter gespannt ist, dürfte es sich der subventionierte Wohnungsbau leisten, experimentelle und in die Zukunft weisende Projekte besonders zu fördern. Dazu gehört Kenntnisnahme nicht nur von den wirklichen Wünschen des heutigen Stadtbewohners, sondern auch von den soziologischen Prognosen über den Großstädter von morgen und übermorgen, von denen wir hier nur einige Stichworte nennen: Rückgang der Hand- und Industriearbeiter, Zunahme bei allen Dienstleistungs- und Verwaltungsberufen; Technisierung der Produktion bis auf einen bleibenden Rest, aber Technisierung auch der Verwaltung. Bei wachsender Freizeit stärkere geistige oder nervliche Inanspruchnahme durch die Arbeit. Bei zunehmender Verstädterung Drang nach den Formen des Landlebens ohne dessen Pflichten u. s. f.

Das andere, was wir von staatlicher Einflußmöglichkeit und Einflußnahme erwarten müßten, wäre die rationelle Ausnützung der eingesetzten Mittel in zweierlei Richtung: Rationalisierung der Aufteilung des Baulandes und des Bauvorgangs; beides nun nicht im Sinne kurzsichtiger Knausigkeit, sondern beispielgebenden Durchdenkens der Probleme. Wir haben einigangs die Wohnungsnot aus dem ungleichen Maße erklärt, in dem die Fertigungsindustrie und das Bauen sich technisieren konnten; hier auch nur teilweise aufzuholen, wäre außerordentlich wirksam. Nach Martin Wagners Faustregel bedeuten 10 Prozent Baukostenersparnis schon eine Renditesenkung um 1 Prozent und damit eine Einkommenssteigerung von 5 Prozent. Über das technische Wie muß sich der Laie ausschweigen; es wäre zu prüfen, inwieweit die schwedischen und amerikanischen Methoden der Bauorganisation und Vorfabrikation bei uns angewendet werden können.

Zur besseren Terrainausnutzung zwingt uns schon die Enge unseres Landes und seines bebaubaren Teils, ferner aber auch die verkehrstechnische Ökonomie; wir dürfen die Wege nicht zu lang und die Zahl der Fahrzeuge nicht zu hoch werden lassen, schon weil unsere Innenstädte den Zubringerdienst nicht mehr fassen könnten. Die zu Anfang erwähnten Mietskasernen hatten doch wenigstens dieses Verdienst, die Stadt nicht räumlich auslaufen zu lassen; erst die Einfamilienhäuser sprengten die Stadtgrenzen. Beim gegenwärtigen Stand der Überlegungen scheint das System kombinierter Bauhöhen – Hochhaus, umgeben von flacherer Bauweise – die höchste Wohndichte mit einem erträglichen Maß an Licht und Grünfläche zu vereinigen. Für eingeschossig zu überbauende Flächen könnte auch in der Schweiz einmal ein preiswerter «Atrium»-Typ entwickelt werden.

Beide Forderungen – Rationalisierung des Bauens und Einstellen von Land durch generelle Überplanung – sind aber nur an großen Projekten zu verwirklichen. Vieles steht solcher weiträumigen Planung entgegen, Baugesetze, Gemeindegrenzen und vor allem die verzweigte Besitzverteilung des Terrains; und mancher phantasievolle Architekt ist auf Grund seiner Erfahrungen resigniert und wagt sich nicht mehr an solche «Utopien». Nun wäre es zweifellos falsch, wegen eines materiellen Notstandes – der Wohnungsnot – Gesetz und Rechte zu durchbrechen. Aber auch der Mietpreisstopp ist ein empfindlicher Rechtsverlust, sein Eingriff in das Verfügungssrecht über Liegenschaften steht auf die Länge in seltsamem Gegensatz zu dem unbedingten Schutz, den wir dem Eigentum an unausgenütztem Bauland zukommen lassen. Je früher wir eine gewisse Nötigung zur rentablen Ausnutzung erschließen, desto mehr Spielraum haben wir noch und desto eigentumsfreundlicher wird das erforderliche Gesetz ausfallen.

Unsere dritte Forderung ist die nach Beispielhaftigkeit in formaler Hinsicht. Sie widerspricht weder dem Verlangen nach weitsichtiger Brauchbarkeit noch nach Ökonomie, fügt sich damit vielmehr zu der einzigen Forderung zusammen, subventionierte Projekte nicht zu improvisieren, sondern auf Grund großangelegter Wettbewerbe – möglichst mit verbindlicher Kostenberechnung – zu erstellen, deren modellhaft durchdachten Lösungen auch dem unternehmerischen Wohnungsbau Impulse geben würden.

Der siedlungsartige Wohnungsbau ist das jüngste Kind der Architektur; seine Entwicklung vollzog sich sprunghaft und zeigt deutlich, daß wir von einer für diesen Bautyp gültigen Form noch weit entfernt sind – wenn uns auch der Anblick mancher Baugruppen zum Glauben verleiten könnte, daß es sich gar nicht mehr lohne, nach einem Einfall zu suchen, welcher über die Farbe des Balkongeländers hinausgeht. Dabei hat manches Etagenhaus das alte Immeuble und manches Einfamilienhaus die Villa noch so sehr in den Knochen, daß man oft der Hausfrau das Spitzenhäubchen ihres nichtvorhandenen Zimmermädchens aufsetzen möchte. Mit Recht ist die Gestaltung der subventionierten Wohnung bei uns frei, damit der Architekt auf seine originelle Weise das Optimum ausdenken kann. Der Weg zum sozialen Wohnungsbau darf nicht durch ein Gestüpp von Vorschriften so erschwert werden, daß ihn nur noch die Habitués ungestraft betreten. Sonst kommt es so weit wie in einem Lande der Bundesrepublik, das seinen Bevolligungsbehörden geradezu vorschreibt, es dürften nur Bauvorhaben von «im sozialen Wohnungsbau erfahrenen Architekten» gefördert werden. Nun, das Ergebnis ist auch oft demnach ...

Aber stimmt es nicht auch bei uns ein wenig bedenklich, wenn wir nachlesen, daß in gewissen Jahren zwei Drittel aller in Ortschaften über 2000 Einwohner erstellten Wohnungen ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln bezahlt wurden? Wie ist es möglich, daß eine derart große Leistung der öffentlichen Hand im Stadtbild gar nicht in Erscheinung tritt; daß man jeder unserer Großstädte eine Kleinstadt anfügte, ohne daß diese ihren besonderen Ausdruck findet? Heute ist die «große Zeit» des sozialen Wohnungsbaus vorüber. Nach dem ablehnenden Volksentscheid über die Verlängerung der Bundeshilfe von 1950 sank der Anteil der subventionierten Wohnbauten am jährlichen Total von  $\frac{2}{3}$  auf  $\frac{2}{30}$ . Aber auch dieser Anteil ist nicht so gering, daß man ihn nicht bemerken würde, wenn er auf architektonischem und städtebaulichem Gebiet jene Vorbildlichkeit aufwiese, die wir von den sonstigen Bauten der öffentlichen Hand verlangen.