

**Zeitschrift:** Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen  
**Band:** 2 (1927)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Die Gemeinnützige Bautätigkeit : Bericht über das Ergebnis einer Rundfrage des Internationalen Verbandes für Städtebau-, Landesplanung und Gartenstädte 1926  
**Autor:** Kampffmeyer, Hans  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100246>

### **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:** 04.04.2026

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

Man spürt deutlich, dass in dieser Bauweise die Zukunft liegt, und dass die andere Bauweise jetzt schon die alte, die verabschiedete genannt werden kann. Dies ist festzustellen, ohne Ueberschwang, ganz nüchtern. Bestimmt wird jemand, der ein Haus bauen will, es nach dem Besuch der Siedlung anders bauen, wenn er auch nicht gleich so radikal denken wird, wie der Herr, der neben mir stand und der da sagte: «Wenn man diese Häuser gesehen hat, so möchte man die anderen alten Kasten abreißen.»

Der neue Stil ist einfach, nützlich und zweckmässig. Dies drückt schon der Grundriss der Musterhäuser aus, der darauf bedacht ist, dass Menschen in den Häusern hausen, in den Wohnungen wohnen und nicht leblose Geschöpfe, um die Wände gebaut wurden, damit sie vor Luft und Nässe geschützt werden. Hier wohnt der Mensch, hier isst er, hier arbeitet er, hier erholt er sich, hier schläft er.

Der neue Baustil ist ganz auf die Lebensbedürfnisse des Menschen eingestellt. Darum lassen die Wohnungen durch breite Fenster, oft ganze Glaswände, Licht und Luft hinein. Darum ist auch in kleinen Häusern auf grössere Raumwirkungen bedacht genommen. Der Bewohner muss nicht die Einteilung der Räume als unabwendbares Erbeil der Erbauer in Kauf nehmen. Die Wohnung wird veränderlich. Bewegliche Wände erlauben eine Raumeinteilung von Fall zu Fall. Fast überall Terrassen oder Dachgärten. Ueberall ist das Bestreben vorhanden, praktisch auch im Kleinen zu sein, und wenn es auch nur der Türgriff ist. Farben werden wirkungsvoll verwendet. Fast durchweg sind die Tapeten verschwunden. Neue Wand- und Deckenmaterialien werden verwendet. Man bemüht sich, den kleinsten Raum praktisch auszunutzen. Licht- und Sonnenbäder werden eingerichtet. Ueberall sind Küche und Badezimmer praktisch.

Fremdartig wirkt zuerst das architektonische Bild. Auch daran wird man sich mit der Zeit gewöhnen. Gezeigt wird jedenfalls, dass auch das Zweckmässige schön sein kann. Das Gesamtbild der Siedlung stört kaum das landschaftliche Bild.

Hier in diesen Häusern ist kein Platz für den Kitsch, für den Trödelkram. Der Architekt gibt hier der Hausfrau keine Möglichkeit, einen verbildeten Geschmack bazarwütig zu betätigen. Hier können keine Nipp- oder andere Greuel aufgestellt werden. Hier muss sich selbst die eifrigste Schlummerrollenstrickerin entmutigen. Hier werden die Souvenirs selbst Erinnerung.

Und die wahre, edle Kunst? Die Bildhauerei, die Malerei? Man muss es gestehen, die neue Bauweise stellt diese Künstler vor eine Frage? Sie wird nicht leicht zu lösen sein. Kann der Bildhauer am Hause selbst nicht mitarbeiten? Wird der Maler wieder zum Wandmaler werden? Warum nicht. Also auch die Kritik muss einsetzen. Ganz gewiss. Sie wird noch viel zu beraten, viel zu bereinigen haben. Bei weitem ist nicht alles vollkommen, manches muss abgelehnt werden. Bisweilen ist eine Lösung so einfach, dass sie unpraktisch wird. Erweisen muss sich, wie die Häuser bestehen, wenn sie von dem lichten, hochgelegenen Gelände des Weissenhof in die Niederungen der Grosstädte hinabsteigen. Schwer kann man sich vorstellen, wie ein kranker Mensch in die «Wohnmaschine» Corbusiers liegen oder eine Frau Mutter werden kann. Auch über das Leben der Kinder im neuen Hause steigen Zweifel auf. Wie werden sich die Häuser in unserem Klima bewähren?

Vergessen wir nicht: der neue Stil reift langsam, behaftet ist er noch mit vielem Unfertigen, Unvollkommenen. Jedoch er ist da. Er zeigt heute schon, dass er den alten Stil überwunden hat, dass er zu den neuen Menschen passt. Und wie unsere Zeit darauf hin arbeitet, die Menschen zu nähern, so ist der neue Stil in seiner Grundlage demokratisch, für alle Menschen bestimmt, sowohl in seiner einfachen Form, wie in seiner höchsten Entfaltung. Das Wort: der Stil ist der Mensch, trifft auch auf den Baustil zu. Der neue Baustil wird einst sein: der moderne Stil für den modernen Menschen.

Ueber den praktischen Wert des neuen Baustils für den genossenschaftlichen Bau ist noch einiges zu sagen. Wir haben die Meinung, dass er sich wohl mit deren Anforderungen vereinigen lässt.

L. H.

## DIE GEMEINNÜTZIGE BAUTÄTIGKEIT.

Bericht über das Ergebnis einer Rundfrage des Internationalen Verbandes für Städtebau-, Landesplanung und Gartenstädte 1926.

Von Dr. Hans Kampffmeyer, Wien.

Die furchtbare Wohnungsnot, die infolge des Stillstandes der Wohnbautätigkeit während der Kriegsjahre entstanden war, führte in nahezu allen Ländern dazu, dass Staat und Gemeinde selbst bauten oder doch die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen auf mannigfache Weise zu fördern suchten. Im Laufe der inzwischen verflossenen acht Friedensjahre haben sich die Verhältnisse wesentlich geändert und es ist deshalb wichtig, festzustellen, welche Erfahrungen inzwischen in den verschiedenen Ländern mit dem Wohnungsbau durch gemeinnützige Stellen und mit dem privaten Wohnungsbau gemacht wurden und welche Wohnungspolitik auf Grund dieser Erfahrungen für wünschenswert erachtet wird. Der Internationale Verband für Städtebau, Landesplanung und Gartenstädte hat daher eine Rundfrage veranstaltet, die trotz der etwas kurz bemessenen Zeit doch von dreizehn verschiedenen Staaten beantwortet wurde. Ihr Ergebnis ist in den nachstehenden Ausführungen kurz zusammengefasst.

Der Staat selbst hat in keinem der berichtenden Länder eine grössere Bautätigkeit entfaltet. Nur in einigen Ländern, so in England, hater in besonderen Ausnahmefällen Wohnbauten für die eigenen Beamten und Angestellten errichtet, und im ungarischen Bericht wird eine Bautätigkeit des Staates ohne nähere Angaben erwähnt. Es kann daher als übereinstimmende Ansicht aller berichtenden Länder angesehen werden, dass der Staat selbst für die Durchführung der Wohnbautätigkeit nicht die geeignete Stelle ist.

Die Wohnbautätigkeit ist von allen berichtenden Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten mehr oder minder intensiv gefördert worden. Diese Förderung geschah vor allem durch die Ueberlassung von niedrig verzinslichen Darlehen und Gewährung von Zuschüssen an Gemeinden, gemeinnützige

Bauvereinigungen in einigen Ländern auch an Private. In England und Deutschland hat diese Unterstützungstätigkeit besonders grossen Umfang angenommen. In Deutschland und auch in Wien werden die erforderlichen Mittel durch eine Mietzinssteuer (Wohnbausteuer) aufgebracht, die von den alten Wohnungen erhoben wird. Während jedoch Deutschland den Ertrag dieser Steuer teilweise zur Deckung allgemeiner Finanzerfordernisse verwendet, wird er in Wien restlos für Wohnungszwecke verwendet. In Belgien hat der Staat 1920 zur Förderung der Bautätigkeit, besonders zur Beheizung der Kleinwohnungsbauten, die «Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché» gegründet.

In den Vereinigten Staaten wurde ausser den 100 Millionen Dollar, die während des Krieges von der Regierung verbaut wurden, weder durch die Bundesregierung noch durch die Einzelstaaten und die Gemeinden die Wohnbautätigkeit in erwähnenswerter Weise gefördert.

Ueber die Wohnbautätigkeit der Gemeinden fehlen in den meisten Berichten die zahlenmässigen Angaben. In Belgien, Finnland, Frankreich, Italien, Spanien, Tschechoslowakei und in den Vereinigten Staaten haben die Gemeinden gar nicht oder in nur ganz geringem Umfang selber Wohnungen errichtet. In Ungarn hat Budapest in geringem Umfang selbst gebaut. In Deutschland haben zahlreiche Städte eine sehr bedeutende Bautätigkeit entfaltet. Von den 5477 Neubauwohnungen, die in Zürich 1918—1925 erstellt wurden, sind 729 von der Stadt selbst gebaut. In Holland entfallen von den 47.190 im Jahre 1925 gebauten Wohnungen auf den Eigenbau der Gemeinden 4059.

In Oesterreich haben sich eine Reihe von Städten mit dem Wohnungsbau befasst. An der Spitze steht Wien. Hier liegt

die private Bautätigkeit völlig danieder und der Staat hat seit 1923 nur wenig für die Förderung des Wohnungsbaues tun können. Der Eigenbau Wiens dürfte (ungerechnet der von ihr geförderten gemeinnützigen Bautätigkeit) über vier Fünftel der gesamten Wohnbautätigkeit nach dem Kriege umfassen. Einschliesslich der jetzt in Bau befindlichen hat Wien seit dem Kriege rund 28.497 Wohnungen errichtet.

Von allen berichtenden Ländern haben in England die Städte die bedeutendste Bautätigkeit entfaltet. Wie der Berichterstatter R. Unwin bei diesem Anlass betont, ist die Anzahl der Stockwerkwohnungen nicht für das ganze Land genau erfasst, doch ist sie sehr gering, wie die Zahlen für die grössten Städte zeigen. Von den Wohnungen, die der Londoner Grafschaftsrat baute, sind 84 Prozent Einfamilienhäuser und von den restlichen 16 Prozent sind mehr als ein Drittel in zweigeschossigen Kleinhäusern untergebracht. Von den Wohnungen, die in den zehn nächstgrossen Städten (Birmingham, Liverpool, Manchester usw.) gebaut wurden, sind über 97 Prozent Einfamilienhäuser und von dem Rest befindet sich mehr als ein Drittel in zweigeschossigen Kleinhäusern. Von den durch die übrigen Gemeinden gebauten 250.000 Wohnungen sind über 98 Prozent Einfamilienhäuser. Die grosse Mehrzahl der Siedlungen zählt nicht mehr als 50 Wohnungen auf einen Hektar.

Eine grosse Bedeutung hat in den meisten der berichtenden Länder die Bautätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigungen gewonnen. Leider werden die Zahlen nur von einigen angegeben. Sie fehlen unter anderen in dem Bericht Deutschlands, wo die Bautätigkeit der gemeinnützigen Baugenossenschaften einen besonders grossen Umfang einnimmt. In Holland entfielen von 47.190 im Jahre 1925 gebauten Wohnungen 8558 auf Bauvereinigungen. In Zürich sind nahezu 60 Prozent sämtlicher seit 1918 gebauten 5477 Wohnungen durch Baugenossenschaften errichtet worden.

Für die Zahl der seit 1918 gebauten und für die noch benötigten Wohnungen wurden nur von wenigen Berichterstattern Ziffern angegeben. Um sie vergleichen zu können, habe ich sie in Beziehung zu den Einwohnerzahlen gesetzt.

	Einwohner	Zahl der seit 1918-erbauten Wohnungen		Zahl der noch fehlenden Wohnungen	
		Gesamtziffer	auf 1000 Köpfe	Gesamtziffer	auf 1000 Köpfe
Deutschland . . .	64,000,000	867,000	13,5	600,000 bis 800,000	9,4
England . . . . .	44,920,000	617,676	13,9	300,000	6,7
Finnland . . . . .	3,460,000	16,469	4,8	4,000	1,2
Holland . . . . .	7,200,000	265,000	36,8	20,000	2,8
Spanien . . . . .	21,450,000	2,500 mit öffentl. Unterstützung	—	562,000	26,2

Die erhaltenen Indexziffern sind nachstehend zusammengestellt:

Name des Landes	Lebens-index	Mietindex	Lohnindex	Index der Baukosten
Oesterreich	102	129	139 Maurerstunden	166
Deutschland	139,9	100	139,8 gelernt	158,1
Dänemark	—	155	Stunden 170,5 gelernt	173,7
England	170	140	175	200
Frankreich	497 März 1926	220 bis 300	ca. 600 pro Stunde 500 pro Tag	ca. 500
Holland (Amsterdam)	179	160,6 alte Wohnungen	210,5 Maurerstunden	—
Italien	636	400 im Jahre 1925, vor Aufhebung des Mietengesetzes 500 bis 600	536 Dezember 1925, inzwischen erhöht	600 bis 700
Spanien	180	200	212	208
Schweiz	162	167	120	170 bis 180
Vereinigte Staaten	177,9	167,1	237,9 pro Stunde 222,1 pro Woche	175,5

Wenn nach alledem die berichtenden Länder bei der Bekämpfung der Wohnungsnot sehr verschiedene Wege gehen, so stimmen sie doch nahezu restlos darin überein, dass die private Bautätigkeit nicht aus eigener Kraft den Bedarf an Kleinwohnungen zu decken vermag. Nach dem Bericht aus Finnland hält man zwar dort die private Bautätigkeit für fähig, einen grossen Teil der erforderlichen Kleinwohnungen und grösseren Wohnungen zu beschaffen, doch hält man es zu diesem Zwecke für nötig, die Frage der Hypothekenbeschaffung von Staats wegen zu lösen. Sehr interessante Feststellungen bringt der Bericht über die Vereinigten Staaten. Danach wurden während der letzten vier Jahre 267.659 Wohnungen in Miethäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet und damit die Gesamtzahl der Wohnungen um 30 Prozent gesteigert.

Die ungeheure Bautätigkeit, die in keiner anderen Grossstadt ihresgleichen aufzuweisen hat, brachte gleichwohl für zwei Drittel Familien keine Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse. Denn wie bei einer Untersuchung der Mieten von den in der Stadt Neuyork 1924 errichteten Mietwohnungen festgestellt wurde, betrug nur bei 2,6 Prozent dieser Wohnungen die monatliche Miete weniger als Dollar 12,50 für den Raum. Ueber zwei Drittel der Familien in Neuyork haben jedoch ein Jahreseinkommen von weniger als 2500 Dollar und können daher nicht mehr als 600 Dollar jährlich für die Miete ausgeben. Durchschnittlich weniger als 500 Dollar. Mit anderen Worten, mehr als 97 Prozent der neuerrichteten Wohnungen sind für weniger als ein Drittel der Stadtbevölkerung erschwinglich. Für die übrigen zwei Drittel sei das gegenwärtige System der privaten Wohnungserstellung nicht zweckmässig. Die Kommission für Wohnungswesen und Landesplanung, auf die sich der Bericht bezieht, vertrat die Ansicht, dass ein System der Wohnungsbeschaffung, das nur für das wohlhabende eine Drittel der Bevölkerung zu sorgen vermöge, als ein sozialer Fehlschlag zu werten sei. Es möge für diesen beschränkten Teil der Bevölkerung befriedigend wirken, es bedürfe jedoch der Ergänzung, wenn der Bedarf an Kleinwohnungen gedeckt werden solle. Die vorgeschlagene Ergänzung besteht im Erlass der staatlichen und Gemeindesteuern für gemeinnützige Baugesellschaften, wodurch die Erzeugung von Wohnungen zum Mietpreis von Dollar 9 bis 12,50 möglich werden soll.

Die übrigen Berichte sind durchweg der Ansicht, dass die fehlenden Kleinwohnungen nur dann gebaut werden können, wenn eine weitergehende Förderung der Bautätigkeit durch die öffentlichen Körperschaften stattfindet. Die meisten Berichte stimmen ihrer Richtung nach mit den nachstehenden Sätzen R. Unwins überein:

«Es ist nicht anzunehmen, dass private Bauunternehmen ohne öffentliche Unterstützung innerhalb der nächsten Jahre den Bedarf von Wohnungen decken werden. Die Mieten, die für die vorhandenen Kleinhäuser verlangt werden können, gewähren keine Verzinsung der jetzigen Baukosten, und es kann nicht angenommen werden, dass die Arbeiterschichten jetzt eine Miete aufbringen können, die eine angemessene Verzinsung gewährleistet. Alle politischen Parteien stimmen daher darin überein, dass die Regierung mit der Unterstützung der Bautätigkeit noch einige Zeit fortfahren muss.»

## Eine englische Eisenbahnsiedlung.

Die Londoner Metropolitan-Eisenbahn hat in der Nähe ihrer Werkstatt Neasden eine Siedlung von 156 Häusern nach einheitlichem Plan geschaffen. Die Häuser bestehen aus Eisenbetonfachwerk, dessen 1,2 m weite Gefache mit doppelten Platten ausgesetzt sind; zwischen den Platten befindet sich eine schützende Luftschicht. Die äusseren Platten bestehen aus hartem Beton, die inneren aus einem weichen Schlackenbeton mit Kieszusatz. Die Häuser stehen zu zweien zusammen, im übrigen ist auf weite Zwischenräume, auch auf breite Strassen mit breiten Fahrwegen besonderer Wert gelegt worden. Die Häuser haben Vorgärten und zwar von verschiedener Breite, wodurch ein eintöniger Eindruck der Gesamtanlage verhütet werden soll. Im Innern haben die Häuser einen grossen Wohnraum mit Koch- und Backofen und daneben eine Spülküche. Von dem Ofen aus wird das Bad, die Spülküche usw. mit warmem Wasser versorgt. Im Obergeschoss befinden sich zwei grössere und eine kleinere Schlafstube. Die Mieten sind trotz gediegener Ausstattung der Wohnungen nie-