

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 3 (1928)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Die soziale und wirtschaftliche Bedeutung der Wohnungsämter im allgemeinen und einiges über das Wohnungsamt der Stadt St. Gallen im besonderen  
**Autor:** Koller, A.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100268>

### **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:** 28.01.2026

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

# DAS WOHNEN

## SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZ. VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM

ABONNEMENT Fr. 5.—

Für das Ausland Fr. 7.50 — Pour l'étranger frs. 7.50

Erscheint monatlich einmal.  
Paraît une fois par mois

Redaktion und Verlag:

Neuland Verlag A.-G. Zürich, Bäckerstr. 38  
Telephon: Selnau 13.44 Postcheck VIII/8651

## Zum dritten Jahrgang.

Die «Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen» beginnt ihren dritten Jahrgang. Aus kleinen Anfängen hat sie sich mit viel Arbeit und grossem Mut trotz heftiger Widerstände zu festem Leben entwickelt. Schon hat sie an Alter ihre frühere Schwester, den «Gemeinnützigen Wohnungsbau», überflügelt. Sie hat Eingang gefunden in den behördlichen und privaten Kreisen, die sich für den Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse interessieren, wie auch bei den Bau- und Wohngenossenschaften selbst. Besonders verbunden ist das Organ denjenigen Genossenschaften, die es zu ihrem obligatorischen Publikationsorgan gewählt haben. Dank gebührt aber auch jenen, die es durch ihre Beiträge und Mitarbeiterschaft lesenswert gestaltet haben.

Die bescheidenen Mittel erlaubten es nicht, eine grosse Monatsschrift herauszugeben. Wir suchten in einfachem Rahmen möglichst viele Interessen zu befriedigen. Dass uns dies nicht restlos gelungen ist, wissen wir. Wir hoffen aber, es immer besser zu machen, unter gütiger Mitwirkung und mit tätiger Anregung derer, die nicht voll befriedigt sind. Jeder Vorschlag und Beitrag ist uns willkommen.

Um den Bestand des Organs für die Zukunft vollkommen zu sichern, hat der Zentralvorstand im Laufe des Jahres 1927 eingehende Besprechungen und Verhandlungen durchgeführt. Er ist nach Fühlungnahme mit den Sektionen am 3. Dezember 1927 dazu gekommen, dem Verlag folgende bescheidene Erhöhung des Abonnementspreises zuzubilligen:

Fr. 2.— für die Mitglieder derjenigen Genossenschaften, die das Organ obligatorisch erklärt haben;

Fr. 3.— für die Mitglieder derjenigen Genossenschaften, die es nicht obligatorisch erklärt haben, und für die freien Verbands- oder Sektionsmitglieder;

Fr. 5.— für die Nichtmitglieder.

Das Organ wird künftig mit mindestens 12 Textseiten erscheinen und, damit es ein besseres Aussehen und damit auch Ansehen erhält, einen farbigen Umschlag besitzen.

Der Titel «Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen» hat sich in der Praxis als lang und umständlich und für den freien Verkauf als hemmend erwiesen. Es wurde daher der Haupttitel «Das Wohnen» gewählt, dem der frühere Name als Untertitel beigelegt wird.

Im Januar 1928 wird im gleichen Verlag nun auch die französische Ausgabe unseres Verbandsorganes zu erscheinen beginnen, unter dem Titel «Revue suisse de l'Habitation». Herr Architekt Camille Martin in Genf besorgt die Redaktion unter Mitwirkung eines Komitees unserer ruhigen Section Romande. Diese Erweiterung war eine Notwendigkeit und dient unserer guten Sache auch in unserem welschen Vaterland.

Mögen das deutsche und das welsche Verbandsorgan sich stets kräftig entwickeln!

Der Zentralvorstand.

Die Redaktion.

## Die soziale und wirtschaftliche Bedeutung der Wohnungsämter im allgemeinen und einiges über das Wohnungsamt der Stadt St. Gallen im besonderen

Von A. Koller, Chef des Wohnungsamtes der Stadt St. Gallen.

Die Art und Weise, wie der Mensch wohnt, wie er sein Heim auszumücken versteht und wie er die hygienischen Nachteile seiner Wohnung zu beheben sucht, ist ein Gradmesser seiner Liebe zu Ordnung und Reinlichkeit, ja nicht selten seiner geistigen Veranlagung. «Wie man sich bettet, liegt man», sagt ein Sprichwort. Das Wohlergehen der gesamten Familie hängt aber zum grössten Teil davon ab, wie die Wohnung hygienisch beschaffen ist und wie die sorgende Hausmutter dieselbe im Stande zu halten vermag. Eine gute und gesunde Wohnung ist also Grundbedingung für die geistliche Entwicklung der Familie im besonderen und damit

der Volkswohlfahrt im allgemeinen. Die Behaglichkeit der Wohnung, in der man sich unwillkürlich wohl fühlt und sich ungezwungen bewegen kann, trägt zum allgemeinen Familienglücke ganz wesentlich bei. Und der Zug der Zeit, das Streben nach einer guten und gesunden Wohnung ist unverkennbar. Ja selbst in einfachern Verhältnissen lebenden Familien wird allgemach der Ruf nach bessern und namentlich neuzeitlichem Komfort laut, wie eigenes Bad, elektrischen Boiler, Lavabos, Zentralheizung, elektrischer Küche etc. und wie alle Neuerungen sonst noch heissen mögen.

Man ist daher im grossen und ganzen versucht zu glauben,

dass es mit den Wohnsitten allgemein gut, bei weitem aber nicht so schlecht bestellt sei, wie gemeinlich da und dort behauptet wird. Gewiss. Einschlägige Erfahrungen hier wie andernorts geben aber auch sehr oft ein recht trostloses Bild vom Häuslichkeitssinn so mancher Familie. Man sollte es im heutigen aufgeklärten Zeitalter kaum glauben, aber es ist doch so, dass es Familien gibt, bei denen Reinlichkeit und Ordnung ein «spanisches Dorf» sind. Schmutzige Wohnung und Wohnungseinrichtung, unsaubere Kleider und Ungeziefer sind ihre Merkmale. Familien, die eine gute und gesunde Wohnung nicht zu schätzen wissen, bei denen die Flaggen hygienischen Rückstandes, alte, schmutzige, zerrissene Vorhänge hinter trüben Fensterscheiben schon von aussen erkennen lassen, wie es innen aussieht und die sich auch nur in einer solchen Umgebung wohl fühlen.

Wenn solche Zustände auch nicht immer zu Ohren von Behörden oder Privaten kommen, so sind sie nichtsdestoweniger Tatsache. Wohl ist es gebieterische Pflicht, hier mit starker Hand einzugreifen. Wer will aber sanierend vorgehen, wenn die geeigneten Mittel fehlen und die Fälle nicht zur Anzeige kommen? Weder Armenverwaltung, Gesundheitsamt, noch Feuer- oder Baupolizei und Schule erhalten genügend Einsicht in derartige missliche sanitärische Verhältnisse. Im allgemeinen führen diese Leute für sich ein ziemlich abgeschlossenes Dasein, sodass nicht viel an die Öffentlichkeit kommt und man nur gelegentlich Einblick in das engere Familienleben erhält. Abhilfe kann hier nur eine Wohnungsaufsicht schaffen, eine Wohnungsaufsicht, die mit dem nötigen Takte ausgerüstet, allfällig festgestellte Misstände auf dem Wege der Belehrung zu beheben sucht und die Inspektionen zielbewusst und periodisch durchführt. Zwangsmassnahmen sollen erst in zweiter Linie durchgeführt werden.

Von dieser Erkenntnis ausgehend sind daher schon seit langen Jahren namentlich in deutschen Städten und Ländern die sog. Wohnungsamter ins Leben gerufen worden. Auch bei uns in St. Gallen besteht schon seit 20 Jahren eine derartige Amtsstelle und in der übrigen Schweiz sind in neuerer Zeit, namentlich aber beim Abbau der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen, Bestrebungen im Gange, dieses für die allgemeine Volkswohlfahrt so wichtige Gebiet in die ordentlichen Verwaltungszweige hinüber zu nehmen.

In letzter Zeit sind dann in der engern wie weitem Heimat verschiedenenorts Vorstösse unternommen worden, schon bestehende derartige Ämter aufzuheben, oder im Entstehen begriffene zu hintertreiben. Die Beweggründe hiezu sind stets dieselben. Einerseits Sparsamkeitsrücksichten und andererseits die von gewisser Seite bestrittene Notwendigkeit. Es rechtfertigt sich daher wohl, diesen besonderen Zweig sozialer Fürsorge, seine Berechtigung und Notwendigkeit für breite Bevölkerungsschichten, d. h. für die auf den Erwerb angewiesenen Klassen einer nähern Betrachtung zu unterziehen.

Je nach den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen sind nun die Wohnungsamter mannigfaltig organisiert. Einerseits wird das Hauptgewicht auf die amtliche Wohnungsaufsicht, andererseits auf den amtlichen Wohnungsnachweis verlegt; verschiedentlich werden diese beiden Zweige auch kombiniert. Als eines der bestausgebauten Wohnungsamter des In- und Auslandes darf nun wohl dasjenige der Stadt St. Gallen bezeichnet werden. Nicht nur sind hier amtlicher Wohnungsnachweis mit obligatorischer Meldepflicht aller vermietbaren Wohnungen mit der Wohnungsaufsicht zusammengefasst, sondern demselben sind zudem die unentgeltliche Rechtsauskunftgabe in Miet- und Pachtstreitigkeiten, sowie das Mietschiedsgericht angegliedert. Ausser diesen rein wohnungsamterlichen Funktionen betätigt es sich zugleich als statistisches Bureau. Diese Kombination nun bedeutet eine Neueinrichtung, die bis zur Stunde in weitem Umkreise wohl als einzig dastehen dürfte. Die Erfahrungen, die bisher damit gemacht wurden, sind aber durchaus nicht entmutigend, wenn auch dem administrativen Gründen entspringenden Gedanken einer Trennung dieser beiden Zweige etwelche Berechtigung nicht ohne weiteres abgesprochen werden kann. Einerseits ist es ja richtig, dass die gründliche Bearbeitung des statistischen Materials so wenig als nur möglich störenden Einflüssen durch Besucher ausgesetzt sein darf; bei Verknüpfung dieser Arbeitszweige sind aber solche nicht zu vermeiden. Andererseits aber darf ruhig behauptet

werden, dass die statistische Erfassung der Mietpreise, des Wohnungsmarktes und der Bautätigkeit, da wo ein eigentliches statistisches Amt nicht besteht, entschieden dem Pflichtenkreis des Wohnungsamtes gehört. Und werden zu diesen auch noch die Bevölkerungsbewegung und die Lebenshaltungskosten verarbeitet, so bedeuten alle diese Teile zusammengefasst für wirtschaftliche Abklärungen ein Ganzes. Der Name selbst tut schliesslich nicht viel zur Sache, sonst könnte man ihm ebenso gut «Wirtschaftsamt» sagen.

#### A. Amtlicher Wohnungsnachweis.

Ein amtlicher Wohnungsnachweis kann aber seine Aufgabe nur dann lückenlos erfüllen, wenn ihm der Meldezwang für alle vermietbar werdenden Wohnungen zur Verfügung steht und wenn seine Organisation derart gestaltet ist, dass die ganze Institution das öffentliche Interesse, das ihr zu Grunde liegt, zu befriedigen vermag. Letzteres äussert sich nun in sozial- und wirtschaftspolitischer Richtung. Sozial, indem es beim Mietgeschäft Vermietern und Mietern in gleicher Weise und unentgeltlich zudient, d. h. dem Vermieter die Möglichkeit verschafft, an neutraler Stelle sein Objekt einem möglichst grossen Interessentenkreis anzubieten, er damit den Vorzug rascherer Wiedervermietung hat, andererseits dem suchenden Mieter Gelegenheit gibt, bei seinen Bemühungen um eine andere Wohnung eine möglichst grosse Auslese zu haben und deshalb nicht jedes Angebot annehmen zu müssen, sei es hinsichtlich Beschaffenheit und Lage des Objektes oder der Höhe des Mietzinses. Gerade das Letztere trägt viel dazu bei, weiteste Kreise der Bevölkerung in ihrem Bestreben Verbesserungen ihrer Wohnbedingungen wirksam zu unterstützen und damit der Volkswohlfahrt einen wesentlichen Dienst zu erweisen. Wirtschaftlich, dass das gewonnene Material statistisch verarbeitet und damit alle Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt als solcher, sowie die Bewegung der Mietpreise einwandfrei festgestellt werden. Diese Feststellungen müssen aber so gehalten sein, dass Behörden und Volk ein zuverlässiges Bild über den wahren Stand des Wohnungsmarktes haben und damit mit Sicherheit die einschlägige Wirtschaftslage verfolgen können. Diese haben somit ein vitalstes Interesse daran, die vorgezeichneten, das Wirtschaftsleben stark beeinflussenden Vorgänge möglichst genau zu kennen, da sie unter Umständen in die Lage kommen gegebenenfalls vorbeugende Massnahmen treffen zu müssen. Hat man aber eine derartige Institution nicht, so ist man nur auf Schätzungen und Mutmassungen angewiesen, die je nach der Quelle möglicherweise bedeutend von einander abweichen und daher absolut kein sicheres Bild über die tatsächlichen Verhältnisse zu geben vermögen. Die zuverlässige Kenntnis der Vorgänge auf dem Wohnungsmarkt bildet aber ein wirksames Glied in der Kette für die Erfassung der Wirtschaftslage im Gesamten. Die Grube zu decken, bevor das Kind ertrunken ist oder zu ertrinken droht, gilt auch in der Wirtschaftspolitik. Darum steht die Begründung der Gegner der Wohnungsamter, ein amtlicher Wohnungsnachweis sei nur zu Zeiten von Wohnungsknappheit von Nöten, auf sehr schwachen Füßen. Gerade die derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Platze St. Gallen haben zur Genüge dargetan, wie notwendig es ist, auch wenn ein Wohnungsmangel nicht besteht, auf dem Laufenden zu sein. Wird nun die Organisation des amtlichen Wohnungsnachweises so gestaltet, dass trotz Meldezwang der Einzelne in seinen Entschliessungen und Verfügungen rechtlich nicht gehemmt ist, in dem Sinne, dass er in jeder Hinsicht frei über seine Objekte verfügen kann und beim Vertragsabschlusse in keiner Weise beeinträchtigt wird, so ist die gesetzlich gewährleistete Gewerbefreiheit garantiert, ein Verstoß gegen dieselbe also nicht vorhanden. Ein solcher Meldezwang hat also dann nur rein sozial-wirtschaftlichen Charakter.

#### B. Die Wohnungsaufsicht.

Was bezweckt eine solche in erster Linie?

Wie ich eingangs bemerkte, fällt ihr die Aufgabe zu, in sanitärisch ungenügenden Wohnungen und Familienverhältnissen behördlicherseits Eingriffe zu tun, die zur Gesundung der Betroffenen ein Wesentliches beizutragen vermögen. Die Wohnungsaufsicht soll, um mich teilweise mit Herrn Oberregierungsrat Gretzschel in Berlin auszudrücken,



- I. Gesundheitliche, sittliche, bauliche und soziale Missstände in den Wohnungen beseitigen, bezw. durch zweckentsprechende Aufklärung auf ihre Beseitigung hinwirken,
- II. die Wohnsitten heben und die Wertschätzung einer guten und gesunden Wohnung durch Belehrung in den Vordergrund der Volkshygiene zu stellen suchen und endlich
- III. auf allfällige Verbesserung oder, wenn es nicht anders geht, auf die Beseitigung unhygienischer und baulich schlechter Wohnungen hinwirken.

Ein Wohnungselend, wie dies da und dort noch anzutreffen ist, kennen wir im allgemeinen in der Schweiz nicht. Klagen wegen Ueberfüllung von Wohnräumen, wie sie vor Jahren auch bei uns vorkamen, fallen heute mehr oder weniger in das Reich der Vergangenheit. In dieser Hinsicht haben sich Wohnsitten, Gebräuche und Wohnkultur unstreitig ganz bedeutend gehoben. Ich erinnere daran, wie seinerzeit in St. Gallen (1908) in einem Hause mit 4 Wohnungen zu je 4 Zimmern nicht weniger als 116 Italiener von der Polizei festgestellt wurden. Wenn sich inzwischen die Verhältnisse nach dieser Richtung auch ganz bedeutend gebessert haben, so kann man, wenn man genaue Umschau hält, doch auch heute noch häufig genug ernstliche Missstände feststellen, sei es mit bezug auf die bauliche Beschaffenheit der Wohnung, sei es, dass die Mieter es nicht verstehen, ihre Wohnung, ihr Heim, in einer einigermaßen erträglichen Ordnung zu halten, geschweige denn, dass die notwendige Sorg-

falt beim Gebrauche der gemieteten Sache die erforderliche Beachtung erföhre. Gute Wohnsitten und Gebräuche müssen eben anerzogen werden, wie etwas anderes auch. Hier nun einzuschreiten und sanierend einzugreifen, dürfte wohl eine der vornehmsten Aufgaben der Wohnungsaufsicht sein. Es ist unleugbar, dass, wenn es auf gewisse Kreise ankäme, für die ärmeren Volksklassen jedes Loch noch eine «schöne und gute Wohnung» wäre, auch wenn den armen Teufeln die Decke auf die Nase herunter zu fallen droht und die Luft infolge der in den Untergeschossen vorherrschenden Feuchtigkeit ganz muffig ist. Wenn es nun vorkommt, dass der bauliche Zustand der Wohnung auf Intervention der Wohnungsaufsicht verbessert, aber in kurzer Zeit durch das Unverständnis des Mieters wieder auf das gleiche Niveau heruntergewirtschaftet wurde, oder bei der nächsten Inspektion die gleiche Unordnung und Unsauberkeit anzutreffen ist, wie vorher, so dürfen uns derartige vorübergehende Misserfolge dennoch nicht entmutigen. Etwas bleibt auch da immer noch hängen und zum Glücke sind solche Fälle denn doch verhältnismässig gering; denn schon der Umstand, dass zur Nachlässigkeit veranlagte Familien die Wohnungsaufsicht etwas fürchten, hält sie davon ab, den Karren einfach schiessen zu lassen. Zweifellos ist es daher nicht zum wenigsten ein Verdienst dieser Einrichtung, dass sich die Verhältnisse in dieser Beziehung so erfreulich entwickelt haben. Ich brauche wohl nicht näher zu betonen, dass allerdings diese Aufsichtstätigkeit nicht so ausgeführt werden soll, dass sie als polizeiliche «Schnüffelei oder Massnahme» empfunden den kann.

(Schluss folgt).

## Die Wohnkolonie Leimbach-Zürich 2 der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich.

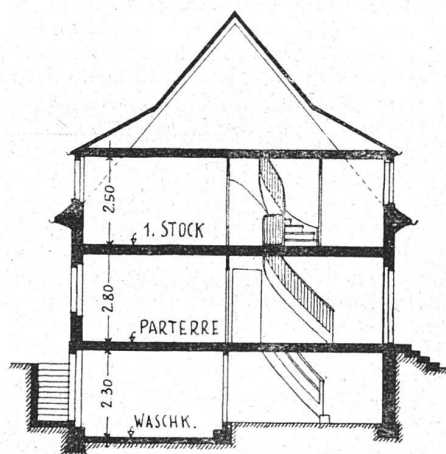
Von Schneider & Landolt, Architekten, Zürich 6

Im südlichsten Aussenquartier der Stadt Zürich, im idyllischen Sihltal ist im Sommer 1926 eine neue Wohnkolonie der A. B. Z. bezogen worden. Diese befindet sich in nächster Nähe des Bahnhofes Leimbach der Sihltalbahn und wird von der oberhalb thronenden Kirche beschirmt. Der ca. 5800 m<sup>2</sup> umfassende Bauplatz liegt mit seiner vorderen Hälfte in der ersten, rückwärts dagegen in der zweiten Zone für offene Bebauung. Durch Entgegenkommen der Behörden wurde es möglich, die

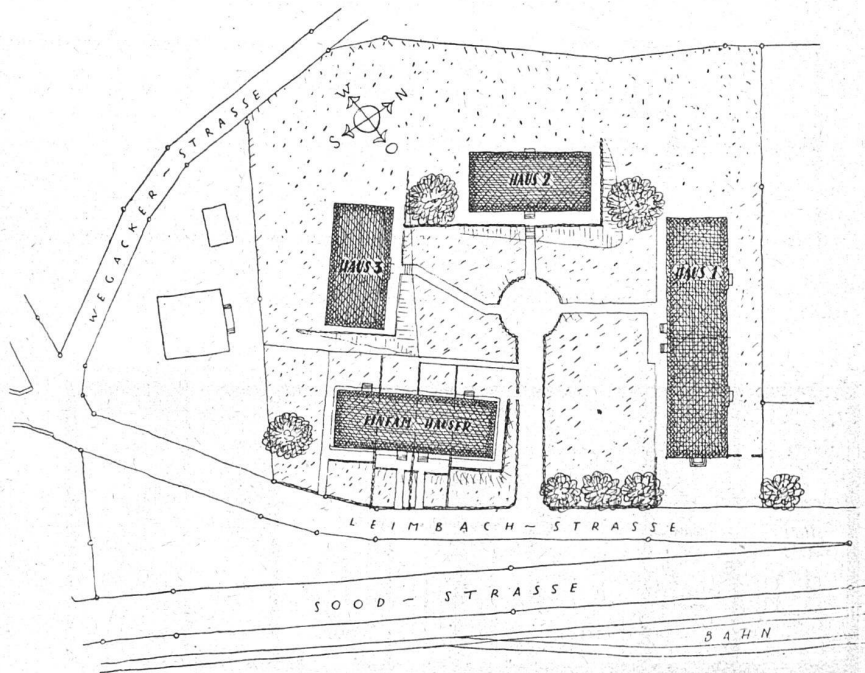
Baumassen günstig zu verteilen, d. h., die Mehrfamilienhäuser bergwärts, erhöht, die niedrigeren Einfamilienhäuser dagegen an die Leimbachstrasse zu plazieren.

Die 4 Doppelmehrfamilien- und 4 Einfamilienhäuser gruppieren sich um einen geräumigen, windgeschützten Gartenhof mit Privatstrasse und Kehrplatz. Sie enthalten:

4 Wohnungen zu 5 Zimmern und Bad (Einfamilien-



Wohnkolonie Leimbach  
Einfamilienhäuser Schnitt



Wohnkolonie Leimbach — Situation

\*) Siehe Artikel: Wohnkolonie Leimbach der A. B. Z. v. A. Hintermeister in No. 6, 1. Jahrg. (1926)