

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 4 (1929)  
**Heft:** 7

**Artikel:** Das Genossenschaftshaus im Friesenberg in Zürich 3  
**Autor:** Peter, Jakob  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100404>

### **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:** 18.04.2026

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

grund treten. Es handelt sich darum, ideelle und allgemein kulturelle Gesichtspunkte innerhalb der Genossenschaft noch mehr zur Geltung zu bringen. Denn nicht Endzweck, sondern Mittel zum Zweck soll der Bau von gesunden und billigen Wohnungen sein. Den Menschen soll damit nur ein Teil der materiellen Sorgen, die ihn so oft an der Vollentfaltung seiner Persönlichkeit hindern, abgenommen werden. Die Baugenossenschaft will viel mehr; sie will eine wirkliche Lebensgemeinschaft sein, die die Genossenschafter in selbstlosem und opferwilligem Schaffen zusammenführt, eine Lebensgemeinschaft, die unveränderlich bleibende Werte vermittelt. Solche Gesinnung, die jede Genossenschaft auch für schwere Zeiten unerschütterlich macht, bei den Genossenschaffern zu fördern, ist und bleibt das Ziel alles genossenschaftlichen Schaffens. Damit wird die gemeinnützige Baugenossenschaft auch ihrer Pflicht und ihrer Mission gerecht, Träger und Förderer

einer wahren jeden Staatsbürger in fruchtbarer Zusammenarbeit verbindenden Volksgemeinschaft zu sein.

\* \*

Herr Ruf hat mich gebeten, allen denjenigen, die ihn im Verlaufe der Arbeit unterstützt haben, seinen tiefgefühlten Dank auszusprechen. Vor allem Herrn Dr. Peter-Zürich, Herrn Brüscheiler-Zürich und Herrn Nussbaumer-Basel und den leitenden Verwaltungen des V. S. K. und des A. C. V. in Basel für die Anteilnahme, mit der sie die Sammlung des Materials erheblich erleichtert haben. Nicht mindern Dank mögen alle diejenigen, die hier nicht genannt werden können, alle die Präsidenten und Kassiere, empfangen für die grosse Mühe und das Interesse, das sie mit der Beantwortung des Fragebogens und der freundlichen Aufnahme beim Besuche für das Zustandekommen der Arbeit bekundet haben.

## Das Genossenschaftshaus im Friesenberg in Zürich 3

Von Jakob Peter, Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich

In den Jahren 1925 und 1926 erstellten die Familienheim-Genossenschaft Zürich und die städtische Stiftung «Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien» am Hange des Uetlibergs, im Friesenberg ca. 220 Wohnungen, meist Einfamilienhäuser für Familien mit mindestens 3 Kindern. So entstand gleichsam über Nacht, in Wiesen und Obstbäumen eingebettet, eine Gartenstadt von ca. 1400 Einwohnern, der die zahlreiche Jugend das Gepräge gab. Wo bisher, als Zeugen vergangener Zeiten, von Pappeln eingerahmte Pulverhäuser standen, entwickelte sich neues, fröhlich pulsierendes Leben, befreit von dem Zwange und der Enge der Mietskasernen.

Unter dem Drucke der Wohnungsnot war die neue Siedlung in grösster Eile entstanden. Erst nachdem der erste, elementare Wohnungshunger befriedigt war, machte sich das Bedürfnis nach geschäftlichen und gesellschaftlichen Lokalitäten bemerkbar, wie sie jedes Dorf hat. Die Abgeschiedenheit von der Stadt und ihren Verkehrsadern — die nächsten städtischen Wohnquartiere sind etwa 15 Minuten entfernt — und die inzwischen eintretende bauliche Erweiterung der Kolonie drängten zu einer baldigen Lösung. Bereits entstand in nächster Nähe eine Wirtschaft. Sollte man es der Spekulation mit ihren bedenklichen Erscheinungen überlassen, einen Kranz von Geschäftshäusern um die neue Siedlung zu legen? Wäre es nicht viel schöner und einer Genossenschaft würdiger, das in gemeinsamer Anstrengung Erreichte weiter auszubauen und selber die zur Befriedigung der materiellen und kulturellen Bedürfnisse nötigen Räume zu schaffen?

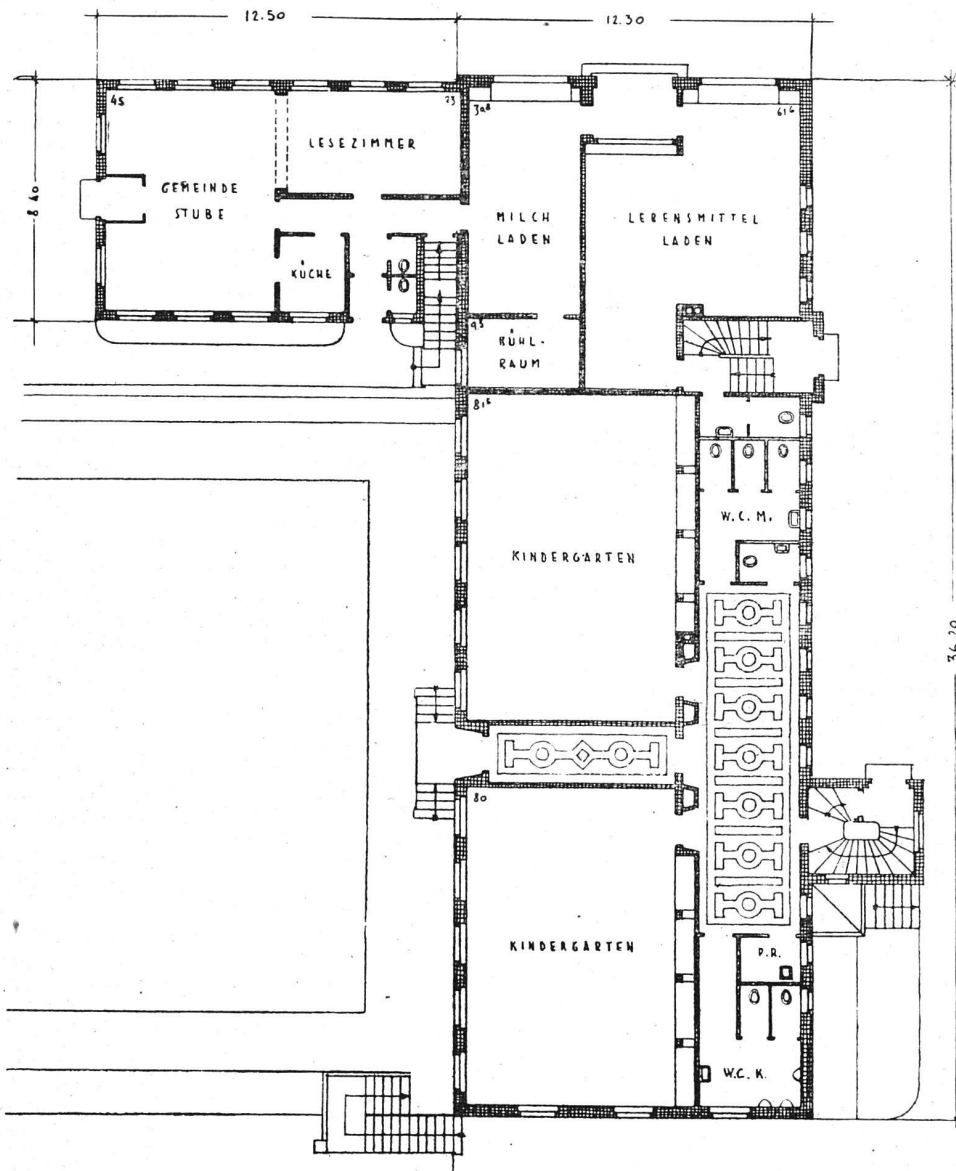
Anfangs 1927 beschloss der Vorstand der Familienheim-Genossenschaft, diese Aufgabe an die Hand zu nehmen. Es

meldeten sich die verschiedenartigsten Wünsche, so dass man einige Zeit an ein Doppelgebäude, Geschäfts- und Gesellschaftshaus getrennt, dachte. Die finanziellen Konsequenzen mahnten jedoch zur Bescheidenheit. Schliesslich einigte man sich dahin, die unbedingt notwendigen Räume (Kindergarten, Versammlungs- und Geschäftslokale) in einem zentral gelegenen Gebäude zusammenzufassen. Glücklicherweise war von Anfang an im Zentrum der Kolonie, an der Ecke Friesenberg-Schweighofstrasse ein Bauplatz von ca. 2500 m<sup>2</sup> ausgespart worden. Damit das Siedelungszentrum sich auch in vertikaler Richtung über die umliegenden Flachbauten heraushob, und damit zugleich die Finanzierung erleichtert wurde, sollten in den Obergeschossen 8 Wohnungen eingebaut werden. Am 22. April 1927 stimmte die Generalversammlung der Familienheim-Genossenschaft dem auf Fr. 356,000 veranschlagten Bau einstimmig zu.

Das Genossenschaftshaus besteht aus dem Hauptgebäude von 35 m Länge und 12,5 m Breite und einem einstöckigen Terrassenbau von 12,5 × 8,5 m. Im Kellergeschoss befinden sich die Zentralheizungsanlage, Waschküche, der Werkraum des Koloniewartes, die Wohnungs- und Ladenkeller und diverse Magazine. Infolge der Neigung des Geländes konnte ohne Nachteil für Beleuchtung und Ausgänge, das grössere Versammlungslokal in dieses Geschoss verlegt werden. Dieser Saal von 88 m<sup>2</sup> war gedacht als Vortrags- und Kurslokal; es war von Anfang an klar, dass er grösseren geselligen Veranstaltungen, wie Film- und Theatervorführungen nicht genügen würde. Da jedoch bei den städtischen Behörden bereits das Projekt eines Schulhauses im Friesenberg in Beratung war, konnte man hoffen, dass für grössere Veranstaltungen



Das Genossenschaftshaus im Friesenberg, Zürich



Grundriss des Erdgeschosses

die projektierte geräumige Turnhalle dienen könnte, eine Hoffnung, die sich in nächster Zeit verwirklichen wird.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 geräumige Kindergärten von je 80 m<sup>2</sup> Bodenfläche, die Gemeindestube (45 m<sup>2</sup>), das Lesezimmer (22,5 m<sup>2</sup>), ein Lebensmitteladen (62 m<sup>2</sup>) und ein Milchladen (41 m<sup>2</sup>). Im I. und im II. Stock liegen je 4 Wohnungen zu 3 und 4 Zimmern mit gut eingerichteter Küche, Küchenloggia und Badzimmer mit Toilette. Die freundlichen Wohnungen bieten über die niedern Häuschen hinweg einen prächtigen Rundblick auf die Stadt und die Alpen.

Am 1. April 1928 konnte das Genossenschaftshaus bezogen werden. Es gebührt den Architekten Kessler und Peter in Zürich 6 aufrichtiger Dank für die allseitig anerkannte glückliche Lösung und sorgfältige Ausführung der gestellten Aufgabe.

Die Finanzierung wurde erleichtert durch die bereitwillige Mithilfe der Stadt Zürich. An die Erstellung der Gemeindestube und des Saales bewilligte der Grosse Stadtrat einen Beitrag à fonds perdu von Fr. 44,500. Die Wohnungen wurden von Stadt und Kanton mit je 5% subventioniert. Die Beheizung, obwohl es sich nicht um reine Wohnbauten handelte, erfolgte gemäss der Praxis in der Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues; die Stadt Zürich übernahm die II. Hypothek und 10% des Genossenschaftskapitals. Die Anlagekosten und Finanzierung gestaltete sich wie folgt:

Gesamte Baukosten:

Kindergärten	Fr. 98,387.75	
Versammlungsräume	Fr. 62,122.50	
Ladenlokale	Fr. 43,720.—	
Wohnungen	Fr. 151,067.—	Fr. 355,297.25

Subventionen:

an Versammlungsräume	Fr. 44,500.—	
an Wohnungen	Fr. 15,200.—	Fr. 59,700.—

Reine, verzinsliche Anlagekosten

Fr. 295,597.25

Finanzierung:

I. Hypothek der Zürcher Kantonalbank	Fr. 177,000.—	
II. Hypothek der Stadt Zürich	Fr. 100,500.—	
Genossenschaftskapital:		
Familienh.-Genossenschaft	Fr. 16,327.25	
Stadt Zürich	Fr. 1,770.—	Fr. 18,097.25
		Fr. 295,597.25

Mietzinsen:

Kindergärten	Fr. 6,300	
Saal (netto)	Fr. 1,000	
Ladenlokale	Fr. 4,500	
Wohnungen	Fr. 10,000	Fr. 21,800

Das erste Berichtsjahr hat gezeigt, wie notwendig die Beschaffung genossenschaftlicher Räume war. Die geräumigen



Gesamtansicht der Wohnkolonie am Friesenberg, Zürich

Ladenlokale finden regen Zuspruch. Für die beiden Kindergärten meldeten sich über 100 Kinder, so dass das bisherige provisorische Lokal weiterhin dienen musste. Es ist eine Freude, den Kleinen zuzuschauen, wenn sie unter freundlicher Leitung der Kindergärtnerinnen im Sandspielplatz oder auf dem grünen Rasen sich ungestört tummeln. Die Kindergärten wurden unter Mirtwirkung von Frau Fischer, Kindergärtnerin nach dem neuzeitlichen Prinzip der freien Betätigung eingerichtet. Die Bemalung der Schulräume übernahm Genossenschaftler Kunstmaler Hermann Fischer. Die kindertümlichen Szenen, die während der Unterrichtszeit ausgeführt wurden, erweckten mit ihrer Farbenpracht helle Begeisterung bei den Kleinen und weckten ihre eigene Produktion mächtig.

In freundlichem Holztäfer präsentiert sich die Gemeindestube; sie dient neben kleinern Versammlungen vor allem der heranwachsenden schulentlassenen Jugend zu freier Geselligkeit und Unterhaltungsspielen an Samstag- und Sonntagnachmittagen und einzelnen Wochenabenden. Für Konsumationsmöglichkeiten ist eine kleine Küche vorhanden. Die Wartung und Betriebsunkosten werden bisher aus einem durch verschiedene Spenden entstandenen Gemeindestubensfonds bestritten. Aus Mangel an geeigneten Kräften ist es allerdings bis heute nicht gelungen, voll zu verwirklichen, was den Initianten vorschwebte: die Jugend durch unsichtbare Leitung zu packen und zu edlerer Geselligkeit zu führen. Das Lesezimmer, mit Fächern und Bücherschränken reichlich ausgestattet, wird durch die Pestalozzigesellschaft Zürich mit Zeitungen und Zeitschriften beliefert; die genannte Gesellschaft ermöglichte die Beschaffung einer ca. 200 Bände zählenden, speziell für die Verhältnisse passenden Bibliothek, in welcher die Literatur für die reifere Jugend überwiegt. Im Saal finden zur Zeit 5 Nachmittags- und Abendkurse der Gewerbeschule Zürich statt; die Frauen und Töchter der Kolonie haben es freudig begrüßt, diese Fortbildung in nächster Nähe zu haben; am freien Mittwochnachmittag werden die kleinen Kinder der Kursteilnehmerin-

nen von einer Lernschwester des Kinderfürsorgeamtes betreut. Verschiedene Vereine, auch Jugendgruppen halten ihre regelmässigen Versammlungen in der verschiedenen Räumen ab; der kirchliche Unterricht beider Konfessionen wurde z. T. ins Genossenschaftshaus verlegt. Seit dem 1. Mai 1929 hat die städtische Volksküche über Mittag die Gemeindestube belegt und erfreut sich starker Beteiligung, besonders auch von Seite der Bauarbeiter, die froh sind, statt der düstern Kantine einen heimeligen Essraum zu haben. Endlich ist die Genossenschaft froh, für ihre eigenen Mieterversammlungen und Vorstandssitzungen eigene Räume zu haben. Grossen Anklang fanden einige genossenschaftliche Veranstaltungen, die für Kinder und Erwachsene getrennt durchgeführt wurden.

Es ist klar, dass mit der Schaffung eines Genossenschaftshauses und mit den verschiedenartigen Veranstaltungen noch nicht das Ideal genossenschaftlicher Solidarität verwirklicht ist. Aber es ist ein Anfang da, ein sinnfälliger Ausdruck der gemeinsamen Bestrebungen. Es ist eine Grundlage geschaffen für die innere Festigung der Genossenschaft. Es ist meines Erachtens für die künftige Entwicklung einer Baugenossenschaft entscheidend, ob sie auf dem blossen Mietvertragsverhältnis stehen bleibt, oder ob es ihr gelingt, aus dem blossen Nebeneinanderwohnen ein Miteinanderleben, eine höhere Form der Lebensgemeinschaft zu schaffen. Dazu bedarf es aber freiwilliger Kräfte, die guten Willens sind, trotz Enttäuschungen und trotz der vielerlei Wände, welche die einzelnen Genossenschaftler trennen, dem Ganzen zu dienen. Es wird dabei an Entmutigungen nicht fehlen, besonders in den ausgesprochen proletarischen Siedelungen kinderreicher Familien, wo der Einzelne von dem eigenen, harten Existenzkampf so völlig absorbiert wird, dass er für gemeinsame Bestrebungen, die nicht gerade sichtbare Erleichterungen schaffen, die Kraft kaum aufbringt. Aber es ist eine Arbeit auf lange Sicht. Unser Genossenschaftshaus dient in starkem Masse der Jugend, und für die Entwicklung des genossenschaftlichen Gedankens setzen auch wir unsere Hoffnung auf die Jugend.



**Das Genossenschaftshaus  
im Friesenberg Zürich**

Wir hoffen, dass mit diesem Beschluss des Vorstandes auch nach dieser Richtung hin endlich Ruhe einkehren werde. Bei diesem Anlass richten wir einen warmen Appell an alle Katzenfreunde, sie möchten, im Sinne des an der vorletzten Generalversammlung neuerdings geäußerten Wunsches, in ihrem Bestand an Katzen beider Geschlechter weise Mass halten!»

Dieselbe Baugenossenschaft hat weitere interessante Neuerungen eingeführt. Sie schreibt: «Im Sinne eines Versuches haben wir letzten Sommer unsern Mietern Staubsauger vermittelt, und zwar zu sehr vorteilhaften Bedingungen. Im ganzen wurden geliefert: 47 Staubsauger, Marke Record-Monopol, 2 Staubsauger, Marke Vampyr, 1 Staubsauger, Marke Progress. Der Versuch ist gelungen. Soweit wir feststellen konnten, hat diese Aktion Anklang gefunden. Die Bezüger waren durchweg befriedigt. Es ist möglich, diese Vermittlertätigkeit in einem spätern Zeitpunkt auszudehnen auf andere Gebrauchsartikel für Haushalt und Garten, soweit durch das Mittel kollektiven Einkaufes unsern Mietern nennenswerte materielle Vorteile geboten werden können.»

«Zusammen mit dem Verein abstinenter Eisenbahner hat unsere Gartenbaukommission im Herbst 1928 einen sogenann-

ten Süssmosttag veranstaltet. Der Erfolg war erfreulich. Nicht weniger als 4500 Liter Rohmost konnten aus der Mosterei bezogen werden. Sterilisiert wurden 3400 Flaschen und Liter, wovon 1500 Flaschen und 450 Liter in unsere Siedelung gelangten. Der vermittelte Süssmost hat sich bis zur Stunde vorzüglich gehalten. Auf Wiedersehen im nächsten Herbst!»

«Im Oktober 1928 ist im Geschäftshaus der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern ein selbstkassierender Telephonautomat dem Betrieb übergeben worden. Die Neuerungen fand grossen Anklang, was die aus der Telephonkabine fliessenden Einnahmen beweisen. Die Frequenz wird sicherlich noch beträchtlich zunehmen, sobald das Publikum mit der Handhabung des einfachen Apparates besser vertraut sein wird. Auch diese Verbesserung im Verkehrsleben unserer Siedelung musste mit finanziellen Opfern erkaufte werden. Die Einrichtungskosten sowie die Kosten für die Herstellung der Kabine fielen ganz zu Lasten der E. B. G. Sie betrugen rund Fr. 1041.— und wurden dem Anlagekonto Geschäftshaus belastet. Es wird der Genossenschaftsleitung möglich sein, diese Aufwendung nach und nach aus den Ueberschüssen des Telephonautomaten (Zuschläge) zu amortisieren».

## Betrachtungen über den Jahresbericht pro 1928 der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich

Wenn sich die Mieterschaft der Stadt Zürich ein wenig in den Jahresbericht pro 1928 der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich vertieft, so sieht sie klar und deutlich, was ein Zusammenschluss der Masse zu leisten im Stande ist.

Die Baugenossenschaftsbewegung gemeinnütziger Art ist noch jüngeren Datums, umso mehr muss es uns freuen, welche prächtige und rasche Entwicklung diese Genossenschaft genommen hat, bis sie diesen Höhepunkt erreichen konnte. Während den Nachkriegsjahren sind wohl viele Baugenossenschaften entstanden, keine hat es aber so verstanden wie sie, die Mieterschaft mobil zu machen. In unzähligen Versammlungen wurde und wird immer wieder aufs Neue für die Idee der Enteignung von Grund und Boden und Ueberführung in Allgemeingut propagiert. Ein schöner Teil der heutigen Mietzinshöhe wird bedingt durch die auf der Liegenschaft lastenden Grund- und Bodenpreise. Die Grundstückspekulation auszumerzen ist Aufgabe der Genossenschaft, die Spekulation überhaupt auf dem Liegenschaftsmarkt auszuschalten ist der Zweck. Der Genossenschaft selbst verbieten die Statuten Landkäufe zu tätigen ohne schon ein fertiges Projekt entworfen zu haben. Würde anders gehandelt, so wäre dies auch schon im gewissen Sinne eine Spekulation. Gewiss im jetzigen Zeitpunkt, wo der Wohnungsbau noch subventionsbedürftig ist, muss dieses Moment ausgeschaltet werden. Nichts-

destoweniger sollte jedoch die Mieterschaft in die Zukunft schauen, denn ewig dauert dieser Zustand nicht. Die Gemeinde wird auf die Dauer nicht immer wieder aufs Neue Finanzen zur Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung stellen können. Was geschieht aber dann nachher. Da ist ein vermehrter Zusammenschluss der Mieterschaft gegeben, der Anfang ist gemacht, das Tempo wird von jedem Einzelnen angegeben.

Welche Werte dem privaten Hauseigentümer dadurch entgehen, dass der Mieter anfängt selbst zu bauen, zeigt folgende Berechnung:

Bei einer Liegenschaftensumme von rund 15 Millionen ergibt sich eine Mietzinseinnahme von 975,000.—, ist gleichbedeutend einer Rendite von 6½%. Nehmen wir eine Rendite von nur 8½% des Privateigentümers an, so hätte er schon ein ganz nettes arbeitsloses Einkommen im Betrage von Fr. 500,000.—. Man ersieht hieraus, welche wirtschaftlichen Werte der Mieterschaft erhalten bleiben. Dabei ist zu erwähnen, dass der Mieter einer Genossenschaftswohnung gesünder und freier leben kann als bei einem Privatmanne. Die Tendenzen einer Genossenschaft sind eben nicht auf den Profit eingestellt, auf luftige, freudige und sonnige Wohnungen wird immer Bedacht genommen bei Erstellung einer Kolonie. Grundsatz ist, dass sich jede einzelne Kolonie selbst erhalte,

Die Mietzinssteigerung der alten Wohnungen war von 1926 auf 1927 am grössten; der Mietpreisindex in diesem Jahre stieg um 12 Punkte oder 6,8 Prozent. Es ist das die Zeit, in der der Mieterschutz abgebaut wurde. Das grosse Wohnungsangebot der Jahre 1928/29 hat die Mietzinssteigerung merklich gebremst. Die heutige Markt- und Preislage zwingt auch deshalb zu einer vorsichtigeren Mietzinskalkulation, weil die Mieter nun die Möglichkeit haben, eine alte Wohnung ohne nennenswerte Mehrbelastung gegen eine neue umzutauschen. So kostet beispielsweise eine alte Dreizimmerwohnung ohne Mansarde und ohne Bad durchschnittlich nur noch etwa 25 Fr. weniger als eine gleichartige Neuwohnung.

Die allgemeine Wohnungsverteuerung wird im April 1929 durch einen Mietpreisindex von 203 ausgewiesen, das heisst, dass der für alte und neue Wohnungen berechnete Durchschnittspreis heute um 103 Prozent oder gut das Doppelte höher ist als zur Vorkriegszeit. Wenn der allgemeine Miet-

preisindex (203) die Mietzinssteigerung der Altwohnungen (198) um fünf Punkte übersteigt, so rührt dies von den Neuwohnungen her, die infolge ihrer grösseren Baukosten und zum Teil auch ihrer moderneren Einrichtungen wegen etwas teurer sind. Je mehr solche Neuwohnungen auf den Markt gelangen, um so stärker fallen sie für die Berechnung des allgemeinen Durchschnittspreises ins Gewicht. Immerhin sind auch heute noch die Altwohnungen von massgebendem Einfluss auf die allgemeine Mietpreisgestaltung. So ist es zu erklären, dass der allgemeine Mietpreisindex für die Wohnungen überhaupt zeitlich ungefähr die gleiche Entwicklung aufweist wie für die Altwohnungen allein. Im Gegensatz zu den Mietpreisen der Altwohnungen, haben sich die Mietpreise der Neuwohnungen so gut wie stabilisiert; ja, in einzelnen Wohnungskategorien verzeichnen sie bereits einen leichten Rückgang. Diese Feststellung scheint uns für die zukünftige Mietpreisgestaltung von besonderer Wichtigkeit zu sein.

## Deutschland gibt Richtlinien über das Wohnungswesen bekannt

Mit Beginn dieses Jahres hat die deutsche Regierung dem Reichstag einen Entwurf von «Richtlinien für das Wohnungswesen» zugestellt. Begründet wird seine Notwendigkeit wie folgt: «Schwerste Misstände im Wohnungswesen Deutschlands sind seit Jahrzehnten bekannt. Die Vorkriegszeit hat sie nicht beseitigt. Die Bewohner der Massenmiethäuser der Grosstädte lebten vielfach zusammengedrängt in räumlich, sozial und gesundheitlich vielfach ungenügenden Wohnungen. In den Industriegebieten waren die Kleinwohnungen der Städte und Landbezirke in gleicher Weise überfüllt. Längst abbruchreife Altstadtviertel, in denen die Bewohner von Licht, Luft und Sonne abgeschlossen waren, blieben bestehen. Immer weitere Kreise litten so unter einer nicht mehr zu verantwortenden Unterkunft. Die Finanzierung der Neubauten, besonders für Kleinwohnungen, stand, namentlich hinsichtlich der zweiten Hypotheken, vor stets wachsenden Schwierigkeiten. Eine in vielen Gegenden Deutschlands einseitige Verteilung des Grundbesitzes bei gleichzeitig zum grossen Teil unerträglichen Wohnverhältnissen der Landarbeiter verstärkte wesentlich die Landflucht. So kam es zu einer immer stärkeren Verödung weiter ländlicher Bezirke und damit zu dem Massenzug in die Grosstädte. Dieses Erbe aus unserer wirtschaftlich besten Zeit belastet die heutige deutsche Wohnungspolitik. Dazu tritt in der Kriegs- und Nachkriegszeit das völlige Missverhältnis zwischen dem Wohnungsneubau und der Zahl der Eheschliessungen und neugegründeten Haushaltungen. Deutschland zählt 1 Million Familien ohne eigene Wohnung. Dazu Hunderttausende von Wohnungen, die bei ihrer Ueberbelegung und ihrem baulichen Zustand auf die Dauer unhaltbar sind.»

Weiter enthält der Entwurf nicht nur eine umfassende Zusammenstellung aller für die Beurteilung der Wohnungsfrage und der damit zusammenhängenden Probleme wichtigen Verhältnisse, sondern gibt auch Mittel und Wege an, um andere bessere Zustände herbeizuführen. Da darin manche Gesichtspunkte enthalten sind, welche auch für die schweizerischen Behörden in Bund, Kanton und Gemeinden bei der Behandlung von Fragen des Wohnungs- und Städtebaus fortgesetzt von Interesse sein werden, so bringen wir den Entwurf in zwei Abschnitten in dieser und der nächsten Nummer zum Abdruck.

### I. Der Umfang der Wohnungsnot in Deutschland.

Der Wohnungsbedarf nach Zahl und Art der erforderlichen Wohnungen. I. Der zahlenmässige Wohnungsbedarf. 1. a) Der durch den zahlenmässigen Ueberschuss der alljährlich neugegründeten Haushalte bewirkte laufende Zuwachs des Bedarfs an neuen Wohnungen ist zur Zeit mit mindestens

für die Zeit von 1927 bis 1930 mit 225 000

für die Zeit von 1931 bis 1935 mit 250 000

für die Zeit von 1936 bis 1940 mit 190 000

jährlich anzusehen. Von 1941 an tritt ein starker Rückgang ein.

b) Dazu kommt ein Rückstand von 500 bis 550 000 Wohnungen. Er ist durch die unzureichende Versorgung der breiten Schichten der arbeitenden Bevölkerung mit brauchbaren Kleinwohnungen in der Vorkriegszeit; durch das Danniederliegen der Bautätigkeit in und nach dem Kriege entstanden.

c) Weiter besteht ein durch Mängel und Unterbrechungen in der Bautätigkeit entstandener Ersatzbedarf für abbruchreifen Altwohnraum und auf die Dauer nicht brauchbare Not- und Behelfswohnungen. Er beträgt zur Zeit wohl 300 000 Wohnungen und erhöht sich jährlich um weitere 30 000 Wohnungen. Die ständig wiederkehrenden Nachrichten über drohende Hauseinstürze zwingen hier zu einem verstärkten Eingreifen.

d) Ein weiterer Bedarf entsteht für die anderweitige Unterbringung der bisher in überfüllten Wohnungen lebenden Familien. Dadurch werden jedoch in grossem Umfange die



Eine Nische der Gemeindestube im „Genossenschaftshaus Friesenberg“ Zürich