

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 5 (1930)

Heft: 3

Artikel: Das Wohnungswesen der Schweiz

Autor: Klöti, Emil

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100492>

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: 20.02.2026

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

An diese Gruppe anschliessend eine Reihe kleiner Einfamilienhäuser der Architekten Bernoulli & Künzeli, Basel. Einem weiteren Publikum sind Bernoulli & Künzeli bekannt durch die Bebauung des Hirzbrunnenquartiers (zusammen mit VonderMühl & Oberrauch, Basel. Die Red.), einer grossen Unternehmung in nächster Nähe des Ausstellungsgeländes. Es folgt eine Gruppe der Architekten Gilliard & Godet, Lausanne, den mutigen Pionieren des Kleinhausbaues in der französischen Schweiz. Die Gruppe zeigt die typischen Merkmale welscher Baugesinnung.

Den Abschluss bildet eine stattliche Gruppe der Architekten Artaria & Schmidt, Basel, bekannt durch den Bau des neuen Frauenheimes in Basel und so vieler anderer geistreicher Bauten, die weit über die Grenzen unseres Lan-

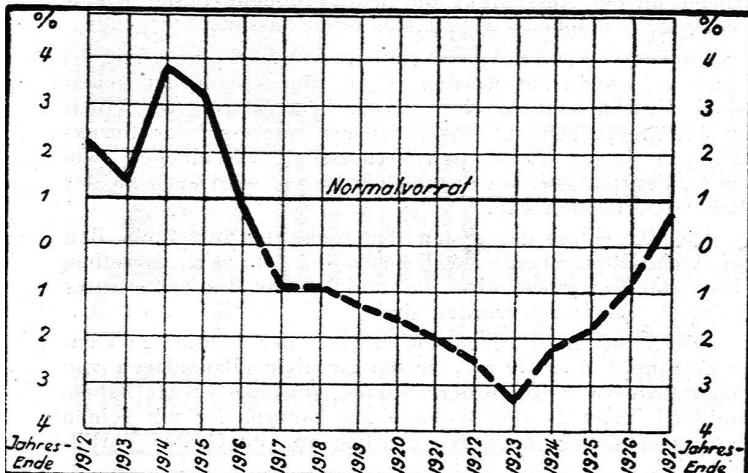
des bekannt geworden sind. Auch Artaria & Schmidt präsentieren den Back-to-Back Typus in schärfster Ausprägung.

Die meisten dieser Bauten sind heute begonnen, die Dreigeschossbauten haben zum Teil bereits die Höhe der obersten Balkenlage erreicht; für die Flachbauten sind die Straßen fix und fertig gebaut, so dass die niedrigen Zeilen rasch aufgestellt werden können. In wenigen Wochen werden auch diese Flachbaugruppen durchgeführt sein, so dass sich den von Freiburg in Basel einfahrenden ein Bild der grossen Ausstellungskolonie unserer Woba, wenigstens äusserlich fertig, darbietet. Es ist nicht zu zweifeln, dass gerade das sorgfältig durchgeführte Bauquartier für die Wohnungsausstellung zu einem wichtigen Anziehungspunkt wird und von nah und fern Besucher nach Basel locken wird.

Das Wohnungswesen der Schweiz*)

Von Dr. Emil Klöti, Stadtpräsident, Zürich

Für eine grössere Zahl von Gemeinden kann die Entwicklung des Zürcher Wohnungsmarktes als charakteristisch gelten, weshalb sie hier im Bilde bis 1927 zur Darstellung gebracht wird. Dabei wird eine Vorratsziffer von 1 Prozent leerstehender Wohnungen als normal angenommen; was über



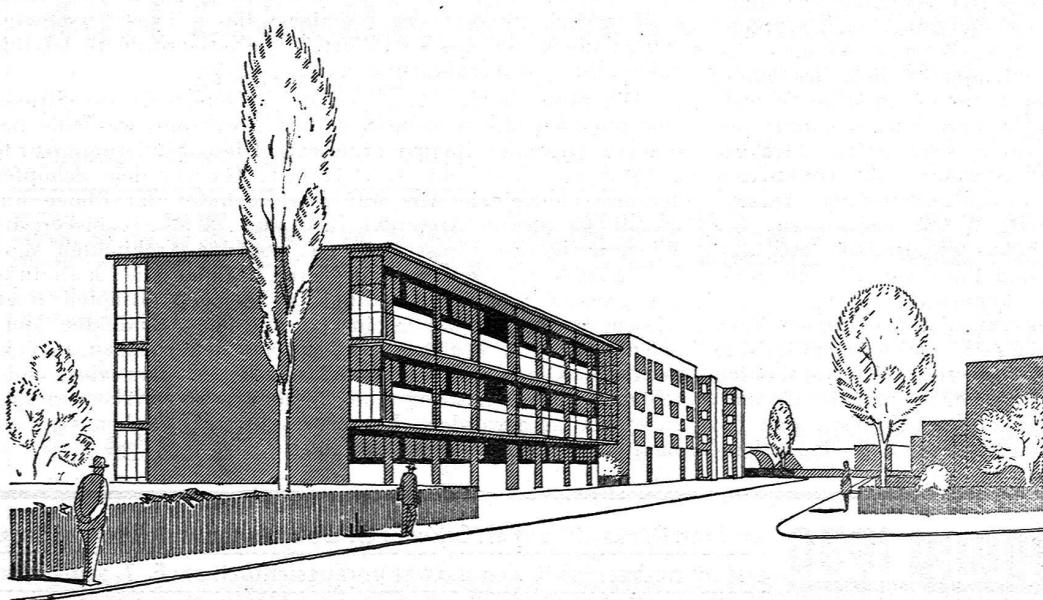
der Normallinie liegt, ist als Wohnungüberfluss, was darunter liegt, als Wohnungsmangel zu betrachten. Die Tabelle stützt sich auf Berechnungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich.

Die 1918 einsetzende Förderung des Wohnungsbau durch Finanzbeihilfe des Bundes, der Kantone und der Gemeinden war zunächst nicht in der Lage, den laufenden Bedarf zu decken, weshalb die Wohnungsnot bis 1925 zunahm. Aller Voraussicht nach wird der Zürcher Wohnungsvorrat im Laufe des Jahres 1928 auf den Normalstand zurückkehren. In Bern war dies bereits 1925 der Fall, in Basel 1927.

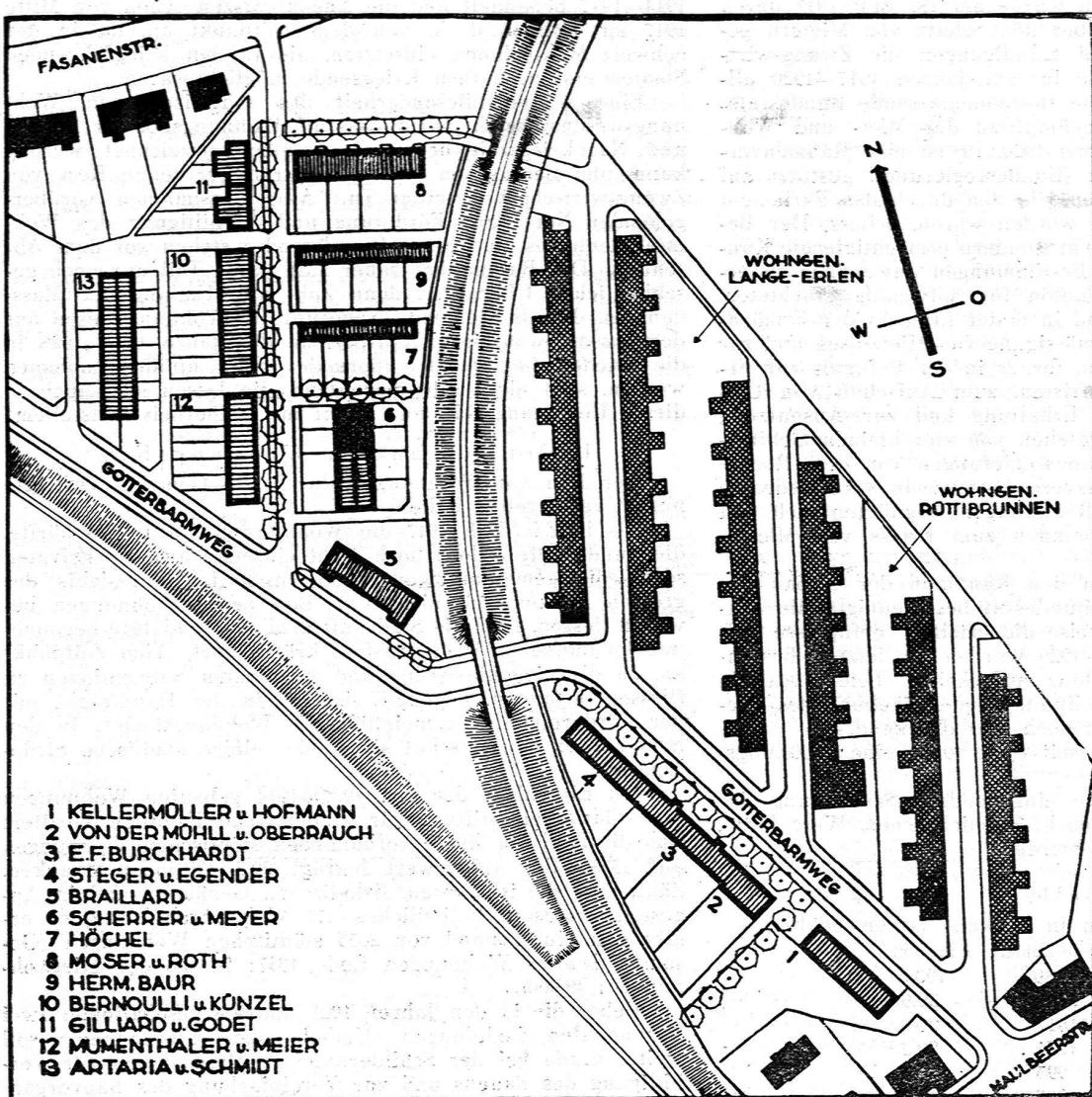
Es kann daher mit Befriedigung festgestellt werden, dass die Wohnungsnot der Kriegs- und Nachkriegsjahre in der Schweiz mit diesem Jahre ihren Abschluss findet.

Angaben über den Umfang der Wohnungsnot in den Kriegs- und Nachkriegsjahren für die ganze Schweiz fehlen. Schätzungen, die im Jahre 1920 gemacht wurden, kamen auf einen Fehlbetrag von 10 000—15 000 Wohnungen, der sich in den folgenden drei Jahren fast verdoppelt haben dürfte. Wenn sich die Wohnungsnot nicht noch mehr verschärft, so röhrt dies nicht zuletzt davon her, dass unter den verschiedenartigsten Kriegseinflüssen der Haushaltungszuwachs stark zurückblieb. Nahm die Zahl der Haushaltungen im Jahrzehnt 1901—10 um rund 100 000 zu, so betrug der Zuwachs im Jahrzehnt 1911—20 nicht einmal 60 000 Haushaltungen. Der Ausfall ist, wie bereits erwähnt, zum Teil auf Kriegsabwanderung zahlreicher Ausländerfamilien zurückzuführen, zum Teil auf fremdenpolizeiliche Massnahmen (Grenzsperre).

Allgemeine Erhebungen über die Bautätigkeit der Kriegs- und Nachkriegsjahre in der Schweiz bestehen nicht. Die Tabelle C bringt die Zahlen über die Bautätigkeit in 26 städtischen Gemeinden mit zusammen über einer Million Einwohner für die Jahre 1910 bis 1927.

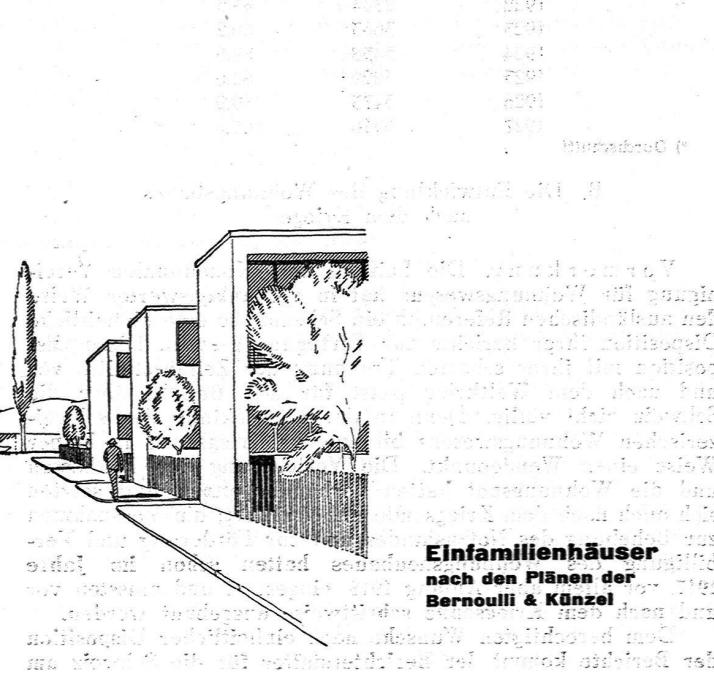
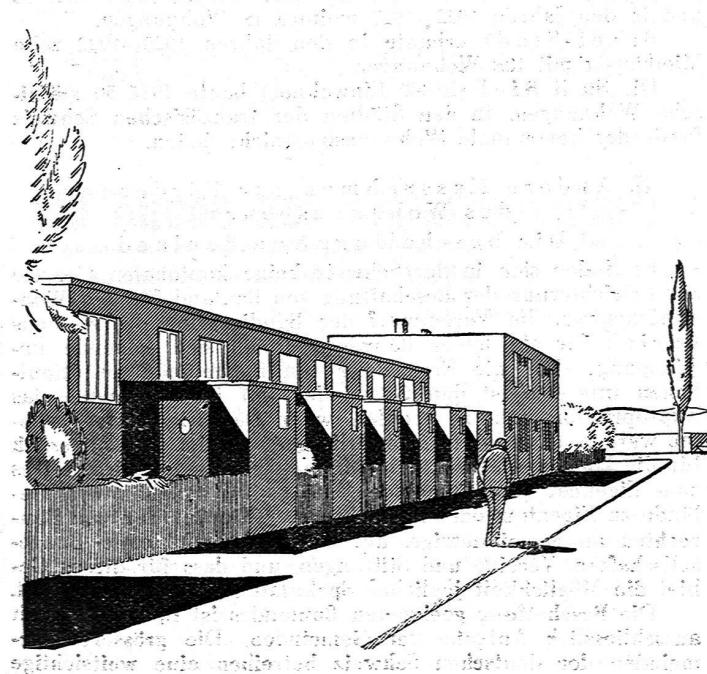


Zwei- und
Dreifamilienhäuser
nach den Plänen von
1. Kellermüller und Hofmann;
2. Von der Mühl & Oberrauch;
3. E. F. Burckhardt



**Schweiz.
Wohnungs-
ausstellung
Basel**

**Gesamtansicht
der Kolonie Eglisee**



Als die Wohnungsnot in den grösseren Städten schärfere Formen anzunehmen begann, wurde am 18. Juni 1917 durch einen Bundesratsbeschluss über den Schutz von Mietern gegen Mietzinserhöhungen und Kündigungen die Zwangswirtschaft eingeleitet. Sie wurde in den Jahren 1917—1920 allmählich ausgebaut. Der letzte zusammenfassende Bundesratsbeschluss betreffend die Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot stammt vom 9. April 1920. Er ist eine Rahmenverordnung, die der Bundesrat (Bundesregierung), gestützt auf ausserordentliche Vollmachten, die ihm durch das Parlament für die Kriegszeit verliehen worden waren, erliess. Der Beschluss schuf nicht selbst Recht, sondern ermächtigte die Kantonsregierungen, diejenigen Bestimmungen anwendbar zu erklären, die sie in ihrem Kanton für notwendig erachteten. Die Zwangswirtschaft bestand in erster Linie in der Ermächtigung von Behörden zur Ermässigung von Mietzinsen und zur Aufhebung von Kündigungen, ferner in der Befugnis zur Erstreckung von Ausweisungsfristen, zum Aufschub von Umzügen, in Massnahmen zur Erhaltung und zur Ausnutzung von Wohnräumen usw. Abgesehen von vier kleinen Gebirgskantonen machten alle Kantonsregierungen von dem Rechte zum Erlass von Mieterschutzverordnungen in verschiedenem Umfange Gebrauch. Vier Regierungen begnügten sich mit der Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass von Mieterschutzverordnungen.

Im Jahre 1921 setzte in den Kantonen der Abbau der Zwangswirtschaft ein. Der Bundesrat beschleunigte die Entwicklung, indem er schrittweise die erteilten Befugnisse aufhob. Auf den 1. November 1926 wurden die letzten Bestimmungen über den Mieterschutz aufgehoben. Leider war in verschiedenen Städten im Zeitpunkt der Aufhebung des Mieterschutzes die Wohnungsnot noch sehr drückend.

In der Schweiz existiert seit Ende 1926 keine Wohnungswangswirtschaft mehr.

Es kann daher auf eine eingehendere Schilderung der Zwangswirtschaft, die nur noch geschichtlichen Wert hätte, in diesem Bericht verzichtet werden.

Tabelle C

Neuerstellte Wohnungen in schweizerischen Städten

Jahr	Absolute Zahlen	Prozent
1910/13 ¹⁾	6089	100,0
1914	2431	39,9
1915	1617	26,6
1916	1231	20,2
1917	993	16,3
1918	909	14,9
1919	1306	21,4
1920	2163	35,5
1921	2971	48,8
1922	2344	38,5
1923	3663	60,2
1924	5458	89,6
1925	5029	82,6
1926	5473	89,9
1927	6516	107,0

*) Durchschnitt

B. Die Entwicklung des Wohnungsbau

nach dem Kriege

Vormerkung. Die Leitung der «Kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen» hat in verdankenswerter Weise den ausländischen Referenten ein Schema für eine einheitliche Disposition ihrer Berichte zur Verfügung gestellt. Diese Disposition mit ihrer scharfen Trennung der Zeitabschnitte vor und nach dem Weltkrieg passt für den Bericht über die Schweiz nicht völlig. Denn in der Entwicklung des schweizerischen Wohnungswesens bildete das Kriegsende in keiner Weise einen Wendepunkt. Die Verteuerung der Baukosten und die Wohnungsnot hatten vorher begonnen und setzten sich auch nach dem Kriegsende unbeirrt fort; die Massnahmen zur Behebung des Notzustandes und zur Förderung und Verbilligung des Wohnungsneubaues hatten schon im Jahre 1917, vor allem aber Anfang 1918, eingesetzt und mussten vor und nach dem Kriegsende schrittweise ausgebaut werden.

Dem berechtigten Wunsche nach einheitlicher Disposition der Berichte kommt der Berichterstatter für die Schweiz am

hesten in der Weise nach, dass er als Kriegszeit die Jahre 1914—1917 behandelt und die Nachkriegszeit schon von Mitte 1917 an rechnet, d. h. von dem Zeitpunkt an, da in der Schweiz Massnahmen einzusetzen, die in den kriegsführenden Staaten erst nach dem Kriegsende möglich waren.

Eine weitere Besonderheit des schweizerischen Wohnungswesens besteht darin, dass die Wohnungsnot der Kriegs- und Nachkriegszeit heute als behoben bezeichnet werden kann, und dass schon seit $1\frac{1}{2}$ Jahren der letzte Rest von Zwangswirtschaft beseitigt ist. Alle Massnahmen vorübergehender Natur zur Förderung und Verbilligung des Wohnungsneubaues sind heute beendet oder stehen vor dem Abschluss. Der Bericht hat daher zum guten Teil nur noch geschichtlichen Charakter, denn Zahl und Umfang der Massnahmen, die als bleibende Neuerung im Wohnungswesen aus der aussergewöhnlichen Zeitperiode der Jahre 1914—1928 in die wieder beginnende «normale» Zeit hinzugekommen werden, sind nicht sehr bedeutend, sie lassen sich auch in dieser Uebergangszeit noch nicht mit Sicherheit feststellen.

I. Der kommunale Wohnungsbau

Der Bau von Wohnungen durch die Gemeinde erfolgte nur in vereinzelten Fällen.

Als in Zürich 1917 die Wohnungsnot sich verschärfte, die Bundeshilfe jedoch noch nicht einsetzte und die Privaten sowie die gemeinnützigen Genossenschaften angesichts des grossen Risikos sich nicht zum Bau neuer Wohnungen bewegen liessen, fuhr die Stadt mit dem 1907 und 1910 begonnenen kommunalen Wohnungsbau kräftig fort. Vom Zeitpunkt an, da die eidgenössischen und kantonalen Subventionen zu fließen begannen, begnügte sie sich in der Hauptsache mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbau. In den letzten drei Jahren schuf sie wieder einige städtische Siedlungen.

Mit Einschluss der von 1907—1914 gebauten Wohnungen der städtischen Stiftung für kinderreiche Familien beziffert sich die Zahl der heute vorhandenen städtischen Wohnungen auf 1558. Ihr Anlagewert beträgt 29,3 Millionen Franken. Zählt man die in älteren, fiskalischen Gebäuden und in Angestelltenhäusern befindlichen 477 Wohnungen hinzu, so ergibt sich ein Bestand von 2035 städtischen Wohnungen (Gesamtzahl aller Wohnungen Ende 1917: 56 000, der Mietwohnungen: 48 000).

Über die in den Jahren 1927 und 1928 geschaffenen zwei kommunale Siedlungen «Utohof» und «Eismannhof» soll weiter unten bei der Schilderung der Massnahmen zur Verbilligung des Bauens und zur Vereinfachung des Bauvorganges Näheres ausgeführt werden.

Die Stadt Bern war in den ersten Jahren der Kriegswohnungsnot in der gleichen Lage wie Zürich, sie erstellte daher im Jahre 1919 134, im Jahre 1920 194, im Jahre 1921 36 und in den Jahren 1922—1927 weitere 18 Wohnungen.

Basel-Stadt erbaute in den Jahren 1920—1922 zehn Miethäuser mit 108 Wohnungen.

Die Stadt Biel (20 000 Einwohner) baute 1917 50 städtische Wohnungen. In den Städten der französischen Schweiz fasste der kommunale Wohnungsbau nicht Boden.

II. Andere Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbau

a) Die Beschaffung von Bauland

Es finden sich in der Schweiz keine kantonalen Gesetze zur Erleichterung der Beschaffung von Bauland für den Wohnungsneubau. Im Vorentwurf der Baudirektion des Kantons Zürich für ein neues Baugesetz findet sich folgende Bestimmung: «Für die Erwerbung von Baugelände im öffentlichen Interesse ist den Gemeinden auf ihr Verlangen das Expropriationsrecht zu erteilen, wenn Garantien dafür geboten werden, dass das zu expropriierende Gebiet ausschliesslich für die kommunale Wohnungsfürsorge verwendet wird, sei es zum Eigenbau der Gemeinden, sei es zur Abgabe von Gelände zu Eigentum oder in Pacht unter Einräumung von Bau-rechten an gemeinnützige, auf Gewinn verzichtende Baugesellschaften, Vereine und Stiftungen, und dass für dieses Gebiet die Möglichkeit jeglicher Spekulation ausgeschlossen ist.

Die Beschaffung geeigneten Baulandes ist in Wirklichkeit ausschliesslich Aufgabe der Gemeinden. Die grösseren Gemeinden der deutschen Schweiz betreiben eine weitsichtige

Bodenpolitik und sind Eigentümer grosser Teile des Gemeindegebietes. Sie sind daher meistens in der Lage, für gemeinschaftliche Wohnkolonien das geeignete Gelände zur Verfügung zu stellen, sei es durch Verkauf, sei es durch Einräumung von Baurechten (Erbbaurecht). Der Kanton Basel-Stadt stellte den gemeinnützigen Baugenossenschaften 60 200 qm Staatsland zur Verfügung, die Stadt Bern 152 611 qm. Die Ordnung des Baurechtes im schweizerischen Zivilgesetzbuch ist jedoch so dürftig, dass eine ausgedehnte Anwendung desselben grossen Hindernissen begegnet. Die Stadt Bern sieht daher seit 1926 von der Bestellung von Baurechten ab. Zürich hat aus den gleichen Gründen schon vor Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches (1912) an auf die Hingabe von Land im Baurecht verzichtet. Sie verkauft die Grundstücke an die Genossenschaften unter sichernden Bedingungen.

Die Abgabe von Land zu Eigentum an gemeinnützige Unternehmungen erfolgt stets zu einem mässigen Preise, der vielfach unter den wahren Selbstkosten steht.

b) Die finanzielle Unterstützung des Wohnungsneubaus

1. Beiträge à fonds perdu zum Ausgleich der Baukostenverteuerung. Zur Bekämpfung der Wohnungsnot und der Arbeitslosigkeit förderte die Schweizerische Eidgenossenschaft von 1918 an den Wohnungsneubau, und zwar den privaten, den gemeinnützigen, den kommunalen und den staatlichen durch Baukostenbeiträge à fonds perdu und anfänglich auch durch Gewährung von Darlehen.

Die Beiträge à fonds perdu wurden auf höchstens 15% der Baukosten angesetzt, sie wurden nur bewilligt unter der Bedingung, dass der Kanton (einschliesslich Gemeinden) einen gleich hohen Beitrag leistete. Insgesamt betrugen daher die Beiträge in den Jahren der grössten Teuerung 30% der reinen Baukosten. Mit dem Rückgang der Teuerung wurden die Gesamtbeiträge nach und nach erniedrigt, 1923 und 1924 betrugen sie noch etwa 10%. Im Frühjahr 1924 wurde die Hilfsaktion des Bundes eingestellt. Insgesamt hat die Eidgenossenschaft 32 500 000 Franken Beiträge ausbezahlt, wozu mindestens 32 500 000 Franken als Beiträge der Kantone hinzukommen. Für Darlehen wendete der Bund 11,2 Millionen Fr. auf. Sie waren zu 4% verzinslich, durften nicht mehr als 15% der Baukosten ausmachen und mussten innerhalb einer Belehnungsgrenze von 65% der Anlagekosten bleiben.

Insgesamt wurden mit Unterstützung des Bundes 18 162 Wohnungen erstellt, davon 4673 in Einfamilienhäusern. Die Gesamtsumme der Baukostenbeiträge von Bund, Kanton und Stadt belief sich in Zürich auf 11 Millionen, in Basel auf 4,8 Millionen, in Bern auf 2,2 Millionen Franken.

2. Beiträge à fonds perdu zur Verbilligung von Arbeiterwohnungen. Nach Abschluss der Hilfsaktion des Bundes gewährten verschiedene Kantone und Gemeinden in den letzten Jahren und noch gegenwärtig Beiträge an gemeinnützige Wohnungsbauten von 10 bis 20%, in einzelnen Fällen von 25% der Anlagekosten. Bei diesen Subventionen handelt es sich jedoch nicht mehr um Unter-

stützungen zum Ausgleich einer vorübergehenden Baukostenverteuerung, da die Baukosten sich bereits stabilisiert haben. Durch diese Beiträge wird vielmehr bezweckt, Familien mit geringem Einkommen, vor allem kinderreichen Familien, Wohnungen zu einem Preise zur Verfügung zu stellen, der für sie einigermassen erschwinglich ist. So bewilligte die Stadt Zürich im Jahre 1925 einen Kredit von 1 500 000 Franken zur Unterstützung des gemeinnützigen Baues von 600 Wohnungen mit Beiträgen von 10% der Anlagekosten. Der Kanton Zürich stellte 1925/26 einen Kredit von 5 000 000 Franken zur Gewährung von Beiträgen à fonds perdu in der Höhe von höchstens 10% der Anlagekosten oder von Darlehen zu niedrigem Zinsfuss zur Verfügung. Diese Hilfsaktion wird auf mindestens drei Jahre verteilt und darf im Jahr 1930 ihr Ende erreichen. An die Bewilligung der Beiträge und Darlehen ist die Bedingung geknüpft, dass die Gemeinde, in deren Gebiet die unterstützten Bauten erstellt werden, ebenfalls angemessene Beiträge oder Darlehen gewährt. In der Stadt Zürich werden aus diesem Kredite ausschliesslich Subventionen à fonds perdu gewährt, da die Stadt, wie weiter unten darzulegen ist, bereits ein festes System der Unterstützung gemeinnütziger Bauunternehmungen durch Darlehen besitzt und es durch die vorübergehende Hilfsaktion nicht stören lassen wollte. Während drei Jahren gewährt der Kanton aus dem genannten Kredit für den Bau von Arbeiterwohnungen in der Stadt je 400 000 Franken, zusammen Fr. 1 200 000 als Beiträge in der Höhe von 5% der Anlagekosten. Die städtischen Stimmbererechtigten bewilligten einen Kredit von 1 200 000 Franken, um während dieser drei Jahre die kantonalen 5%igen Beiträge durch städtische Beiträge von gleicher Höhe ergänzen zu können. Die 800 000 Franken, die Kanton und Stadt jährlich zusammen als 10%ige Subvention gewähren, ermöglichen, den Mietzins von etwa 400, in allen drei Jahren etwa 1200 Wohnungen je um etwas mehr als 100 Franken zu verbilligen. In gleicher Weise hat die Stadt Zürich in den Jahren 1926 und 1927 an zwei kommunale Wohnkolonien mit 271 Wohnungen 10%ige Beiträge im Gesamtbetrag von 492 000 Franken aus den allgemeinen Mitteln der Gemeinde gewährt.

Um kinderreichen Familien genügend grosse Wohnungen zu einem erschwinglichen Mietzins zur Verfügung zu stellen, schuf die Stadt Zürich im Jahre 1924 eine Stiftung «Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien» und stellte ihr 1 400 000 Franken zur Verfügung zum Zwecke der Verbilligung der Wohnungen um 25% der Anlagekosten. Die Stiftung hat bis jetzt 80 Wohnungen erstellt. Zu gleicher Zeit unterstützte die Stadt unter Mitwirkung von Bund und Kanton den genossenschaftlichen Bau von 176 Wohnungen für kinderreiche Familien mit Beiträgen von 25% der Anlagekosten, gleich 954 000 Franken. Die Hilfeleistung hatte insfern keinen vollen Erfolg, als der Mietzins der vier- und fünfzimmerigen Wohnungen trotz der Subvention sich auf 1050 Franken bis 1400 Franken stellte. Da einige Familien diesen Zins nicht aufzubringen vermögen, muss die Armenpflege durch Unterstützung nachhelfen.

Die Küche der Kleinwohnung*)

(Ergebnisse der Ausstellung „Die neue Küche, veranstaltet von der Architekten-Vereinigung „Der Ring“)

Von Architekt Hugo Häring, Berlin

Die geringe Gesamtfläche der Kleinwohnung zwingt uns, den Anteil, den die Küche und die sonstigen Nebenräume beanspruchen, auf ein kleinstes Mass zurückzuführen zugunsten der dem reinen Wohnzwecke dienenden Fläche. Deshalb ist die Küchenfrage von besonderer Wichtigkeit. Leider ist dieses Problem von der wohntechnischen Seite aus noch wenig geklärt. Ohne Zweifel nimmt die Küchenanlage in einer Wohnküche den geringsten Raum in Anspruch. Gegen diese Anordnung spricht jedoch, dass Kochen und Waschen im Wohnraum gesundheitliche Schäden vor allem für die Säuglinge zur Folge hat, abgesehen davon, dass Geruchsbelästigungen und Küchenwirtschaft von einem Wohnraum besser ferngehalten werden. Der Hauptnachteil der Wohnküche, die Dunstentwicklung, lässt sich nun durch Vervollkommenung des Dunstabzuges abschwächen —

und dieser Forderung nach besserer Entlüftung der Wohnküche ist unbedingt grösseres Gewicht beizulegen als bisher —; trotzdem wird es immer wünschenswert bleiben, den Kochbetrieb in einem selbständigen Raum unterzubringen. Das Küchenproblem konzentriert sich deshalb vollständig auf die Frage nach der zweckmässigen Anlage und Abmessung dieses Kochraumes; denn die Wohnküche selbst bietet für die Unterbringung der zum Kochbetrieb nötigen Einrichtung keine besonderen Schwierigkeiten. Für den reinen Kochraum gilt natürlich, dass er nur der Zubereitung der

*) Aus der Zeitschrift «Wohnen und Bauen» des «Internationalen Verbandes für Wohnungswesen» (Frankfurt a. M., Bockenheimer Landstr. 95) Januar/Februar 1930.