

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 16 (1941)

**Heft:** 6

**Artikel:** Wohnungsnot in Sicht?

**Autor:** Bickel, W.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101339>

#### 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:** 14.01.2026

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

# AKTUELLE WOHNBAUPROBLEME

## Wohnungsnot in Sicht?

Von W. Bickel

In der letzten Nummer dieser Zeitschrift hat Herr Stadtpräsident Dr. Klöti auf die Gefahr einer erneuten Wohnungsnot hingewiesen und einige der Fragen behandelt, vor die sich die schweizerische Wohnungspolitik heute gestellt sieht. Es ist nicht unsere Absicht, das dort Gesagte hier mit weniger treffenden Worten zu wiederholen. Dagegen mögen einige Zahlen über Lage und voraussichtliche Entwicklung des Wohnungsmarktes nützlich sein, da hierüber vielfach Unklarheit besteht, und zwar nicht nur in Hausbesitzerkreisen. Wir beginnen mit dem Angebot an Wohnungen.

### 1. Das Wohnungsangebot

Einer der Gründe für die Verkennung der bedrohlichen Lage des Wohnungsmarktes ist, daß der Leerwohnungsbestand der einzelnen Städte große Unterschiede aufweist. Wir geben zunächst eine Übersicht über den Wohnungsmarkt von 27 Städten im vergangenen Winter 1940/41.

#### Der Wohnungsmarkt in 27 Städten um die Jahreswende 1940/41

Städte	Gesamt-wohnungs-bestand	Leer-stehende Wohnungen	Vorrat in Prozent
Genf (agg.) <sup>1</sup>	53 856	5808	10,8
Le Châtelard-Montreux	3 504	361	10,3
Davos	1 465	140	9,6
Vevey	4 127	299	7,2
Lausanne	27 215	1724	6,3
La Chaux-de-Fonds	10 221	544	5,3
Bellinzona	3 015	136	4,5
Neuenburg	7 400	312	4,2
Basel	55 278	1661	3,0
St. Gallen	17 905	522	2,9
Herisau	3 600	90	2,5
Zürich	96 753	2231	2,3
Le Locle	3 750	87	2,3
Luzern	15 041	261	1,7
Zug	3 021	44	1,5
Olten	4 243	41	1,0
Rorschach	3 197	32	1,0
Bern	36 362	320	0,9
Biel	12 600	115	0,9
Winterthur	16 530	127	0,8
Baden	2 579	21	0,8
Köniz	3 496	24	0,7
Chur	4 190	22	0,5
Solothurn	4 003	20	0,5
Aarau	3 394	13	0,4
Thun	5 383	12	0,2
Grenchen	3 163	7	0,2

<sup>1</sup> Winter 1939/40

Man pflegt je nach Größe und wirtschaftlicher Struktur einer Stadt einen Leerwohnungsvorrat von 1,5 bis 2,5 Prozent als normal zu bezeichnen. Wir haben demgemäß die Städte unserer Aufstellung in drei Gruppen geteilt, von denen die erste einen zu großen, die zweite einen normalen und die dritte einen ungenügenden Vorrat an leeren Wohnungen besitzt. Zur ersten Gruppe gehören vor allem die meisten westschweizerischen Städte sowie Basel und St. Gallen, die den Übergang zur zweiten Gruppe bilden. In dieser befindet sich namentlich Zürich, während die dritte Gruppe Bern und nahezu ein Dutzend kleinere Städte der deutschsprachigen Schweiz umfaßt. Für alle Städte zusammen ergibt sich ein Leerwohnungsvorrat von 14 974 Wohnungen gleich 3,7 Prozent, so daß also «durchschnittlich» von einem Wohnungsmangel heute nicht gesprochen werden kann, was wohl (wie bereits angedeutet) mit ein Grund ist, weshalb die ganze Wohnungsfrage bisher wenig Beachtung fand. Aber dieser Durchschnitt ist eine rechnerische Abstraktion! Den Einwohnern Aaraus, Thuns und Grenchens nützen die 6000 leeren Wohnungen Genfs nichts. Ja selbst die Vorratsziffer der einzelnen Städte ist im Grunde eine solche Abstraktion, die leicht eine viel ungünstigere Lage verhüllen kann, weil es sich bei den noch vorhandenen Leerwohnungen vielfach um Objekte handelt, die für die große Masse der Bevölkerung ungeeignet und unerschwinglich sind. In Zürich beispielsweise betrug bei dem angegebenen Durchschnittssatz von 2,3 Prozent der Vorrat an Kleinwohnungen bis zu drei Zimmern nur 1,5 Prozent, der an Wohnungen mit vier und mehr Zimmern dagegen 3,5 Prozent.

Entscheidend ist jedoch, daß sich die Lage des Wohnungsmarktes ständig verschlechtert. Vor vier Jahren standen in den genannten 27 Städten noch rund 18 250 Wohnungen leer; heute sind es, wie gesagt, nicht mehr ganz 15 000. Läßt man Genf und einige andere westschweizerische Städte mit ihrem seit Jahren unverändert hohen Leerwohnungsvorrat beiseite, so tritt der Rückgang des Wohnungsangebotes noch deutlicher hervor. 1936/37 hatten erst vier Städte (Winterthur, Solothurn, Baden und Grenchen) eine Vorratsziffer von weniger als 1,5 Prozent, heute sind es deren zwölf. Seit dem Winter hat sich der Leerwohnungsbestand in den meisten Städten vermutlich noch weiter verringert; so ist der Vorrat Zürichs auf 1555 Wohnungen gleich 1,6 Prozent gefallen.

Diese Entwicklung erklärt sich aus dem Rückgang der Wohnbautätigkeit. In den Gemeinden mit über

1000 Einwohnern, die nahezu 80 Prozent der schweizerischen Wohnbevölkerung umfassen und auf die rund 90 Prozent der gesamten schweizerischen Wohnbau-tätigkeit entfallen, kamen an neuen Wohnungen unter Dach:

Im Jahresmittel 1926/30	13 271
» » 1931/35	16 081
» Jahre 1936	6 104
» » 1937	7 560
» » 1938	9 124
» » 1939	9 788
» » 1940	5 390

In den vier ersten Monaten dieses Jahres wurden in den 30 Städten, für die monatliche Ausweise vorliegen, noch 796 Wohnungen fertiggestellt gegen 1356 im gleichen Zeitraum des Vorjahres und 2370 Anno 1939, so daß man für alle Gemeinden zusammen wohl mit einer Jahresproduktion von höchstens 3000 Wohnungen rechnen muß. Die Bautätigkeit späterer Jahre läßt sich natürlich schwer voraussagen, doch scheint uns bei längerer Dauer des Krieges (und wer ist optimistisch genug, um mit einem baldigen Friedensschluß zu rechnen?) angesichts der Verteuerung der Bau-kosten und der zunehmenden Verknappung der wichtigsten Baumaterialien eine Wiederbelebung der privaten Bautätigkeit in den Jahren 1943 und 1944 nicht sehr wahrscheinlich. Man muß wohl eher einen weiteren Rückgang des Bauvolumens fürchten.

## 2. Wohnungsnachfrage und Bilanz

Der Wohnungsbedarf eines bestimmten Jahres und einer einzelnen Stadt ist äußerst schwer zu ermitteln, da er von einer ganzen Reihe verschiedenartiger Faktoren beeinflußt wird. Eine ausschlaggebende Rolle spielen die Wanderungen; dazu kommt, daß die wirksame Nachfrage in schlechten Zeiten hinter dem wahren Bedarf zurückbleibt, weil junge Ehepaare auf eine eigene Wohnung verzichten, alleinstehende Personen die bisher innegehabten Wohnungen aufgeben, usw. Faßt man jedoch längere Zeiträume und das ganze Land ins Auge, so läßt sich der Bedarf an Wohnungen viel eher abschätzen, weil die Binnenwanderungen außer Betracht fallen und ein zeitweiliger Minderverbrauch in der Regel später wieder eingeholt wird. Unsicher bleibt dagegen der Umfang der Ein- und Auswanderung.

Es war in der letzten Zeit viel vom Geburtenrück-gang die Rede. In der Tat bleibt dieser nicht ohne Einfluß auf den Wohnungsmarkt, doch erleidet dieser Einfluß eine starke Verzögerung, denn da die Zahl der benötigten Wohnungen im wesentlichen von den Eheschließungen (Haushaltsgründungen) abhängt, macht sich ein Geburtenausfall (und umgekehrt natür-lich auch eine Zunahme der Geburten) erst nach zwei bis drei Jahrzehnten auf dem Wohnungsmarkte gel-tend. Dies ist bei der Betrachtung der folgenden Zah-len zu berücksichtigen.

## Wohnbevölkerung und Haushaltungen in der Schweiz von 1900 bis 1960

Jahr	Wohnbevölkerung		Haushaltungen	
	Bestand	Zunahme	Bestand	Zunahme
1900	3 315 443	—	728 920	—
1910	3 753 293	437 850	829 009	100 089
1920	3 880 320	127 027	886 874	57 865
1930	4 066 400	186 080	1 002 915	116 041
1940	4 226 023	159 623	1 113 007	110 092
1950	4 225 490	— 553	1 182 618	69 611
1960	4 094 849	— 130 641	1 208 075	25 457

1940—1960: amtliche Berechnungen.

Sieht man von dem Jahrzehnt 1910 bis 1920 mit seiner großen Auswanderung ab, so hat die Zahl der Haushaltungen seit 1900 ziemlich gleichmäßig um 10 000 bis 11 000 im Jahre zugenommen, während sich das Bevölkerungswachstum inzwischen stark verlangsammt hat. Bis zur Jahrhundertmitte wird es vermutlich völlig zum Stillstand kommen, während die Zahl der Haushaltungen noch um rund 7000 jährlich steigen wird. Nach 1950 aber wird auch die Zunahme der Zahl der Haushaltungen immer geringer werden, um nach 1960 für einige Zeit überhaupt aufzuhören. Da-mit ist auch für den Fall zu rechnen, daß die Fruchtbarkeit unserer Bevölkerung in den nächsten Jahren wieder zunehmen sollte.

Vergleichen wir zur Kontrolle die bisherige Ent-wicklung der Zahl der Haushaltungen mit dem Um-fang des Wohnungsbaues. Von 1926 bis 1940 hat sich die Zahl der Haushaltungen um rund 170 000 ver-mehrt. Dem steht eine Produktion von 185 000 neuen Wohnungen in den Gemeinden von über 1000 Ein-wohnern gegenüber, wozu ein Zuschlag von 10 Prozent für die kleineren Gemeinden und ein Abzug von etwa 5 Prozent für Abbrüche, Zweckentfremdungen und dergleichen zu machen ist, so daß sich der gesamte Wohnungszuwachs der Schweiz in den letzten 15 Jahren auf 190 000 bis 195 000 Wohnungen belaufen dürfte, daß sind 20 000 bis 25 000 Wohnungen mehr als der Haushaltungszuwachs. Dies deckt sich nun durchaus mit der Verwandlung des 1925 noch be-stehenden Wohnungsmangels in das «durchschnittliche» Wohnungsüberangebot von 1940.

Im kommenden Jahrzehnt wird also, wie gesagt, mit einem Jahresbedarf von gegen 7000 neuen Woh-nungen zu rechnen sein, der durch die voraussichtliche Produktion von maximal 3000 Wohnungen nur zu zwei Fünfteln gedeckt werden kann. Man mag sich selber ausrechnen, in welchem Tempo der Wohnungsmangel in den nächsten Jahren um sich greifen muß, wenn es sich als unmöglich erweisen sollte, den Woh-nungsbau anzukurbeln. Bei längerer Dauer des Krieges ist überdies zu befürchten, daß die private Bautätigkeit auch nach Friedensschluß während einiger Jahre recht gering bleiben wird. Im ersten Weltkriege erreichte die Wohnungsnot ihren Höhepunkt erst anfangs der zwanziger Jahre. Damals fehlten in der ganzen Schweiz gegen 20 000 Wohnungen. Man ist keineswegs über-

mäßig pessimistisch, wenn man eine ähnliche Entwicklung in den nächsten Jahren befürchtet. Man darf sich durch das in einzelnen Städten noch vorhandene Überangebot an Wohnungen nicht über die wahre Lage täuschen lassen; diese erfordert vielmehr Voraussicht und rechtzeitiges Handeln.

Wenn, um den Vergleich mit 1914 bis 1918 noch weiter auszudehnen, die Lage bei Ausbruch dieses Krieges insofern verhältnismäßig günstig war, als 1939 noch fast alle größeren Städte eine ziemliche Reserve an leeren Wohnungen aufwiesen, so war auf der andern Seite diesmal im Gegensatz zum ersten Weltkrieg weder eine starke Auswanderung noch ein Rückgang der Eheschließungen zu verzeichnen. Während diese von 1913 bis 1915 um 7300 fielen, war 1940 die Zahl der Trauungen mit 32 426 um rund 1400 größer als 1938! Freilich scheint es uns nicht unwahrscheinlich,

dass die Verschlechterung der Wirtschaftslage bei langer Dauer des Krieges doch noch zu einer Abnahme der Heiratshäufigkeit führen wird, so dass der Bedarf an Wohnungen etwas geringer sein mag als angenommen.

Allerdings ist im Zeitalter des Geburtenrückgangs eine Abnahme der Eheschließungen ein schlechter Trost! Ohnehin wird die künftige Wohnungspolitik dadurch erschwert, daß nach der Jahrhundertmitte nur noch mit einem sehr geringen Wohnungsbedarf gerechnet werden kann. Es gilt also, in den nächsten Jahren den Wohnungsbau nach Möglichkeit zu steigern und ihn später wieder abzubremsen. Wenn das letztere auch noch eine Aufgabe der Zukunft ist, so muß eine weitsichtige Wohnungspolitik doch schon heute die künftige Bevölkerungsentwicklung mit im Auge behalten.

## Die Zentralheizung im vergangenen und im nächsten Winter

Im zweiten Kriegswinter haben wir es empfindlich gespürt, daß wir die Kohlen *aus dem Ausland* beziehen müssen. Unsere früheren Lieferanten waren nicht in der Lage, die nötigen Kohlen zu liefern. Wegen der zu kleinen Einfuhren und um die im Lande vorhandenen Vorräte zu strecken, wurde von den Behörden *nur die Hälfte* des früheren Kohlenverbrauchs zugeteilt. Mit dieser Hälfte konnten die Wohnungen nicht recht erwärmt werden. Die Stubenwärme von 18 Grad, die als Höchsttemperatur behördlich festgelegt war, blieb ein bloßer Wunschtraum. Diese Temperatur konnte mit den zugeteilten Kohlen mit dem besten Willen nicht erreicht werden. Oft mußte man sich mit 12 bis 14 Grad begnügen. Zur Kohlenknappheit hinzu kam der außerordentlich strenge Winter, der die Heizungssorgen verdoppelte. Für alle diejenigen, die mit Zentralheizungen zu tun hatten, war es manchmal eine kleine Nervenprobe, tagsüber die freundlichen Mieterreklamationen über ungenügende Heizung entgegenzunehmen und abends auszurechnen, wieviele Tage mit dem schnell kleiner werdenden Kohlenhaufen noch geheizt werden könne!

Aber schließlich ist es doch Frühling geworden. Nachdem nun der Winter vorbei ist, dürfen wir feststellen, daß trotz Frieren und manchmal feuchten Wohnungen unser Gesundheitszustand nicht schlechter, sondern besser ist als in früheren Jahren, wo normal geheizt wurde. Diese trotz allem Ungemach erfreuliche Tatsache hat nicht nur der Verband baslerischer Krankenkassen festgestellt, auch Ärzte und Apotheker haben sich im gleichen Sinne geäußert.

### Sparmöglichkeiten

Wie es nicht anders erwartet werden konnte, haben im großen gesehen nur die *einfachen und radikalen Sparmaßnahmen* über die Schwierigkeiten des Winters hinweggeholfen. Dazu gehören das Hinausschieben des Heizbeginns, das Herabsetzen der normalen Warmwassertemperatur und damit der Zimmerwärme, die Verkürzung der täglichen Heizzeit und das Erwärmern nur des Wohnzimmers an Stelle aller Wohnungsräume, solange das wegen der Kälteschäden angingig war. Nur mit diesen einschneidenden Maßnahmen war es überhaupt möglich, mit dem kleinen Kohlenquantum den ganzen Winter durchzuheizen.

Die vielen andern empfohlenen Maßnahmen, wie Abdichten von Fenstern und Türen, Einbau von Kesselrostunterteilern und Sparapparaten in die Heizkessel, Einrich-

tung der vollautomatischen Regulierung des Verbrennungsvorganges usw. haben nur sekundäre Bedeutung. Sie können im Einzelfall die Verhältnisse verbessern, aber um 50 Prozent Brennstoff einzusparen, mußte, wie die Erfahrung des letzten Winters zeigte, ganz einfach der Wärmekomfort eingeschränkt werden. *Es gibt kein technisches Mittel, um den großen Ausfall an Brennstoff auszugleichen.* Das ist eigentlich selbstverständlich; wenn es anders wäre, so würde das dem Heizungsgewerbe ein schlechtes Zeugnis ausstellen, denn dann wären alle Heizungen in Friedenszeiten unwirtschaftlich betrieben worden!

Ein wirksames Mittel zum Sparen ist die gute Instandhaltung des Heizkessels. Die Besitzer aller größeren Heizkessel von über 5 m<sup>2</sup> Kesselheizfläche sind jetzt verpflichtet worden, die Kessel revidieren und wenn nötig instandstellen zu lassen. Ein sauberer, einwandfrei arbeitender Kessel braucht nämlich weniger Kohlen, als einer, der innen verkrustet ist und schlechte Zugverhältnisse hat. Diese Betriebsregel gilt nicht nur in Kriegs-, sondern auch in Friedenszeiten.

### Der nächste Winter

Wir dürfen nicht damit rechnen, daß es im nächsten Winter besser sei als im vergangenen. Bis jetzt war von den Behörden leider nicht zu erfahren, wie groß die Kohlenzuteilung für Wohnungen in der nächsten Heizperiode ist. Wahrscheinlich ist sie auch nicht größer als 50 Prozent des normalen Verbrauchs. Die zuständige Behörde erklärt, daß sie über die Höhe der Zuteilung für den nächsten Winter noch keine Angaben machen könne, weil die zu erwartenden Kohlenzufuhren aus dem Ausland noch nicht feststehen. Mit gutem Willen sollte es aber möglich sein, darüber im Laufe des Sommers Angaben zu machen, damit auf Grund dieser Angaben ein *Verbrauchsprogramm* für die nächste Heizperiode aufgestellt werden kann. Änderungen an der Heizungsanlage, die sich bei geringer Kohlenzuteilung als notwendig erweisen würden, können nur dann rechtzeitig vorgenommen werden, wenn frühzeitig bekannt wird, mit wieviel Kohlen man für den nächsten Winter rechnen kann. Die letztjährige Handhabung der Rationierung ließ in dieser Beziehung zu wünschen übrig, man blieb den ganzen Winter über im unklaren, wieviel Kohlen einem schließlich zugeteilt würden. Für Baugenossenschaften, die oft 100 und mehr