

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 39 (1964)

**Heft:** 10

**Rubrik:** Blick ins Ausland

#### **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:** 23.01.2026

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

**Baukosten und Mieten in Deutschland**

Wer aufmerksam die Tageszeitungen liest, wer sich mit dem Gedanken trägt, ein Eigenheim zu bauen, oder wer eine Neubauwohnung bezieht — überall stößt er auf wachsende Preise und wachsende Kosten.

Die Reaktion ist verständlich. Sie schwankt zwischen gleichgültiger Ergebenheit in unabänderliche Tatsachen und lautstarker Verärgerung.

Damit allein ist es aber nicht getan. Das wurde uns besonders deutlich, als wir in diesen Tagen die «Glückauf» bei einer Rundfahrt durch Homberg, Moers und Rheinkamp zu dem größten Teil der 3178 seit 1952 von dieser Wohnungsbau- gesellschaft errichteten Wohnungen begleiteten.

Denn eine Wohnung, die 1953 errichtet wurde, so stellten wir fest, hat einen ganz anderen Zuschnitt, als eine Wohnung, welche in den Jahren 1960 bis 1963 erstellt wurde.

Wir sind diesem Problem daher einmal etwas nachgegangen und haben für unsere Leser folgende nachdenkenswerte Tatsachen erfahren:

Ganz allgemein muß leider wirklich festgestellt werden, daß die Kosten für die Erstellung einer Wohnung erheblich gestiegen sind. Wenn man die Kosten für eine Wohnung im Jahre 1950 = 100 setzt, dann stiegen sie nach amtlichen Unterlagen bis 1956 um rund 30 Prozent, bis 1960 um 57 Prozent, bis 1962 um 83,1 Prozent und bis August 1963 um 95,1 Prozent. Die Erstellung der gleichen Wohnung ist also 1963 gegenüber 1950 allein vom Material und vom Lohn her fast doppelt so teuer.

In Wirklichkeit kostet eine heute gebaute Wohnung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt teilweise aber weit mehr als das Doppelte. Wo liegen die Gründe?

Zum ersten darin, daß die Wohnungen heute meist größer gebaut werden, weil die Neigung und das Bedürfnis zu größeren Wohnungen gewachsen ist, und zum zweiten darin, daß die Ausstattung der Wohnungen heute viel komfortabler ist als früher. Der Wohnungsbau der «Glückauf» ist dafür ein Beispiel. In den Jahren 1952 und 1953 kam es vor allem darauf an, überhaupt Wohnungen zu erstellen, damit die Einschränkungen und Belastungen des Krieges überwunden werden konnten. Die eineinhalbgeschossigen Häuser «Auf dem Hügel» in Meersbeck mit Wohnungen von 58 beziehungsweise 54 m<sup>2</sup> Fläche waren für viele damals ein Stück Wunder. Man vermißte weder die nicht vorhandene Warmwasserbereitung noch die Heizung. Wir sind überzeugt davon, daß sich die Bewohner dieser Häuser auch heute in den gepflegten Straßen «Auf dem Hügel» wohlfühlen wie am ersten Tag, wir sind aber ebenfalls sicher, daß es heute schwieriger sein wird, Familien für eine Wohnung mit schrägen Wänden zu interessieren.

*Wie sieht es heute aus?*

Die Standardwohnung in Eick-West (Dreieinhalbzimmerwohnung) hat 65 m<sup>2</sup>, die Vierzimmerwohnung 71 m<sup>2</sup>. Dazu sind in den meisten Wohnungen heute vorhanden: eine Heizung (in Meersfeld in allen Neubauten), eine elektrische Warmwasserbereitungsanlage, eine Einbauküche, ein komplett eingerichtetes Bad und meistens Balkone oder Loggien — von größeren Fenstern, Rolläden im Erdgeschoß und der Verwendung neuzeitlicher Baustoffe einmal ganz abgesehen. Wenn man genau hinsieht, gehören zum modernen Wohnungsbau auch die Anlagen um die Häuser, die Rasenflächen, die Zier-

gärten, die Sandkästen für die Kleinkinder, die Abstellplätze für Wagen usw. Und zwar nicht nur im Rahmen einer ersten Finanzierung dieser Anlagen, sondern auch im Sinne einer laufenden Unterhaltung und Pflege.

Ein nicht unerheblicher Teil der höheren Kosten für die Erstellung einer neuzeitlichen Wohnung kommt also auf das Konto der größeren Wohnung und der besseren Ausstattung. Denn 7 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche erfordern einen höheren Bauaufwand. Und Einbauküche, eine komplette Badeeinrichtung, Einbau und Pflege einer Heizung kosten mehrere Tausend Mark. Die höheren Kosten für die Erstellung einer Wohnung oder eines Eigenheimes sind also die Summe der fast um das Doppelte gestiegenen Aufwendungen für Material und Löhne und der besser ausgestatteten und größeren Wohnungen. Größere und besser eingerichtete Wohnungen machen natürlich eine höhere Miete oder für den Eigenheimbauer einen höheren Kapital- und Zinsendienst notwendig. Es wird niemanden geben, der sich dieser Folgerung verschließen wird. Dennoch bleibt die Frage einer angemessenen und auf breiter Basis tragbaren Miete oder Amortisationssumme ein Kernproblem des Wohnungsbau.

Was die Mietpreisfestsetzung und den Kapital- und Zinsendienst für Eigenheimbauer durch die Wohnungsbau- gesellschaft «Glückauf» angeht, das stellten wir bei unseren Nachforschungen fest, so war sie in all den Jahren gemäß der Verpflichtung aller gemeinnützigen Baugesellschaften stets darum bemüht, die untere Grenze zu finden; die Wohnungen sollten nicht mehr kosten, als es für die Deckung der Erstellungs- beträge und für den laufenden Unterhalt unbedingt notwen- dig ist.

**Große Erfolge der Montagebau Wien in Kagrant**

Im Montagebauwerk in Kagrant gab es kürzlich eine schlichte, aber bedeutsame Feier: das 50 000. Fertigteil-Bauelement, das seit dem Bestehen des Werkes hergestellt wurde, eine gewaltige Betonplatte, wurde ausgehoben. Anschließend wurde ein festlich bekränzter Bauteil für die 1500. Fertigteilwohnung montiert.

Aus diesem Anlaß hatten sich in Kagrant Vizebürgermeister Slavik, Stadtrat Heller, Stadtbaurat Dipl.-Ing. Dr. Koller, der Direktor des Montagebauwerkes Dr. Schreiter mit seinem Stab, Beamte des Stadtbauamtes und Vertreter der Presse eingefunden.

Vizebürgermeister Slavik sagte in seiner kurzen Ansprache, es stehe nunmehr fest, daß die Gemeinde Wien bei der Errichtung des Montagebauwerkes eine glückliche Hand gehabt habe. Das Fertigteilbauverfahren sei ein großer Vorteil für die Bauwirtschaft Österreichs. Es habe sich allerdings für diese Bauweise noch kein Nachahmer gefunden. Dies aber nicht deshalb, weil der Patentinhaber dies vielleicht verhindern wollte, sondern nur weil dazu ein sehr großer Kapitalaufwand erforderlich sei.

Durch die bisherigen Erfolge ermutigt, hat die Stadt Wien nunmehr die Absicht, ein zweites derartiges Montagebauwerk zu errichten. Dann soll das moderne Bauverfahren nicht nur bei den Bauten der Gemeindeverwaltung zur Anwendung gelangen. Vielmehr sollen auch Genossenschaften oder private Bauherren aus ganz Österreich Kunden des Werkes werden können.

Vizebürgermeister Slavik hob die architektonischen Leistungen der Montagebau Wien hervor. Hier werde jede Uniformierung vermieden und in ständigem Bemühen um städtebaulich schöne Lösungen gerungen. An Aufgaben für die Zukunft nannte der Referent den Bau von Einfamilienhäusern, Schulen, Kindergärten, Spitätern und anderes im Fertigteilbau. Dabei müsse nicht alles im Montagebau hergestellt werden. Es komme auch eine Kombination mit der herkömmlichen Bauweise in Betracht.

Stadtrat Heller gab ergänzend einige Zahlen aus den Ren-

tabilitätsberechnungen des Fertigteilbauverfahrens bekannt. Abgesehen von der wesentlich kürzeren Bauzeit im Montagebauverfahren, die bei etwa achtseinhalb Monaten liegt, ist diese Bauweise nämlich auch bedeutend billiger.

Nach der Abrechnung der ersten 418 Wohnungen, die bis Ende Dezember 1963 übergeben wurden, konnte man die Baukosten mit denen für Wohnungen in herkömmlicher Bauweise, die zur gleichen Zeit fertiggestellt wurden, vergleichen. Der Quadratmeterpreis bei konservativer Bauweise stellte sich auf 2950 Schilling, bei der Montagebauweise dagegen auf 2750 Schilling, wobei der Kostenanteil für Fernheizwerk und Fernheizleitungen bereits einkalkuliert ist.

Für die in diesem Jahr begonnenen Bauten wird das Verhältnis zugunsten der Montagebauweise wahrscheinlich noch günstiger sein. Die Voranschläge für den Montagebau, Purchmannweg 22, sehen 2870 Schilling pro qm vor. Die Wohnungen in konservativer Bauweise, Adalbert-Stifter-Straße 20, dagegen 3110 Schilling pro qm (beides inklusive Heizung). Das bedeutet einen Preisvorteil von rund 8 Prozent bei der Montagebauweise, der sich aber bei zunehmender Ausweitung dieses Verfahrens noch erhöhen kann.

Wenn man für die bisher montierten 1500 Wohnungen nur eine Durchschnittsgröße von 60 qm zugrunde legt, ergibt die Einsparung gegenüber konventioneller Bauweise die stattliche Summe von 19 150 000 Schilling. Sie ist in Wirklichkeit noch höher, weil die Wohnungsgröße über dem angenommenen Mittel liegt.

Der bei der heutigen Bedarfsfrage größere Vorteil des Fertigteilbaus bleibt aber die geradezu unglaublich kurze Bauzeit. Sie konnte seit der Eröffnung des Montagebauwerkes ständig gesenkt werden. Während man für die Rohmontage des ersten Wohnblocks noch 58 Arbeitstage benötigt hatte,

brauchte man bei den zuletzt gebauten viergeschossigen Wohnblöcken nur mehr 17 Arbeitstage. Neben den bereits fertiggestellten oder montierten 1500 Wohnungen sind gegenwärtig 1981 Wohnungseinheiten im Bau.

#### Japanischer Wohnungskomfort ist anders

Es ist geradezu Luxus, was kürzlich eine Wohnungsanzeige in einer japanischen Tageszeitung versprach: «Vierzimmerwohnung mit 80 Möbelkissen zu vermieten. 4 bis 8 Mieter erwünscht.» Das bedeutet, daß in den eingebauten Wand-schränken 80, teils recht große, federnde, straff gefüllte Kissen vorzufinden sind, die den Großteil der «Einrichtung» neuzeitlicher japanischer Wohnungen ausmachen. Man holt sie zum Sitzen, Liegen und für Gesellschaften hervor. Inmitten des bunten «Möbelkissenreigens» wird eine ovale oder runde Holz- oder Silbertafel auf den Fußboden gelegt. Darauf serviert die japanische Hausfrau Mahlzeiten und Tee. Pro Zimmer werden 10 bis 20 Sitz- oder Möbelkissen berechnet. Je mehr Komfort, je höher die Miete, um so mehr Kissen und Sitzpolster werden geboten. Bevor ein Mieter den Vertrag unterschreibt, zählt er die Möbelkissen in den Schränken nach, da er sonst für jedes fehlende Kissen einen Ersatzbetrag bei Auszug zahlen muß. Die japanischen Mietverträge können wie in Europa mit einem Hauptmieter geschlossen werden, üblicher ist aber die Wohnungsgemeinschaftsform des Mietvertrags. Jeder, der die Wohnung bewohnt, muß den Mietvertrag unterschreiben, auch Schulkinder vom dritten Schuljahr an. Vielfach ist der Fußbodenraum für Abstell-



Bevor ein ELCO-Oelbrenner das Werk verlässt, wird er im Prüfstand einer exakten Schlusskontrolle unterzogen. Eine Phase daraus sehen Sie auf dem Bild! Die Rauchgas-Analyse mit dem CO2-Prüfgerät. Damit wird der ELCO-Brenner auf sparsamste Verbrennung einreguliert. — Die Schlusskontrolle gibt Ihnen und uns

die Gewissheit, dass jede ELCO-Oelfeuerung zuverlässig und äußerst sparsam Wärme spendet — jahrelang. — Bauen Sie, oder stellen Sie dieses Jahr um auf Oelfeuerung? Dann rufen Sie unsren technischen Berater, er steht Ihnen gerne zur Verfügung.

ELCO-Oelfeuerungen AG Thurgauerstrasse 23 Zürich  
Telefon 051 48 4000

# ELCO

Werksgalerie Kofu

zwecke, für Geschirr, Schalen, Bestecke, Vasen, ausgenutzt. Zwei, drei Dielenbretter lassen sich ineinander schieben und geben einen bis zu 40 cm tiefen Raum frei. Die Benutzung beweglicher Möbel erfolgt vielfach nur sehr sparsam, manchmal fehlen sie ganz. «Wohnen» bedeutet nach japanischer Ansicht, sich im freien Raum ergeben. Wohnen ist nach Darstellung des japanischen Architekten Mikoda «Meditation». Mindestens ein Raum dient der Sitzerholung auf dem Fußboden und ist so gut wie leer. Wöchentlich stellen die Heim- und Wohnkulturzeitschriften die Bedeutung der Wohnerholung durch Entspannungskuren heraus, indem man sich auf ein Kissen, das direkt auf dem Boden liegt, setzt und so stundenlang verharrt, ohne unbedingt Spiele und Unterhaltung zu pflegen. Man soll sie sogar lassen.

In Tokio erregte ein Mietvertragsstreit Aufsehen. Den Vertragspartnern waren neben den 60 Möbelkissen zur Dreizimmerwohnung zwei zur Wohnung gehörige Bäder zugesagt worden. Der Mieter brachte aber 15 Prozent von der Miete in Abzug, weil der Hauswirt sich weigerte, die 1-Personen-Bade- wannen gegen große 2-Personen-Wannen zu ersetzen. Richter Suoki bescheinigte dem Mieter, daß er bei Miete einer «Luxuswohnung» Anspruch auf Badewannen habe, die zwei Personen bequem Platz bieten. Mehr noch: Er wies darauf hin, daß das Vollraumbad seit 1960 zu jeder japanischen Komfortwohnung gehöre. Wo es fehle, entspreche die Wohnung bestenfalls mittelmäßigen Ansprüchen. Das japanische Vollraumbad ist in Europa noch wenig bekannt. Es handelt sich um einen gekachelten Raum, der über eine kleine Treppe zu erreichen ist und die Größe eines 20-m<sup>2</sup>-Zimmers hat. Hier kann bis zu 1,40 m Wasserhöhe Badewasser eingelassen werden, so daß fast ein Schwimmbecken entsteht. Die Simse dieses Bades sind oft voller Blumen und Pflanzen. Die Blüten-

pracht gedeiht im «feuchten Klima des oft benutzten Vollraumbades» herrlich. Ein Grund, um Freunde und Bekannte zu erbaulichen Sitzstunden auf Kissen auf dem Boden des trockengelegten Baderaumes einzuladen. Da es nicht immer möglich ist, große Wohnungen mit eigenem Vollraumbad auszustatten, gehört ein solcher Baderaum manchmal zu zwei bis fünf Wohnungen, die ihrerseits noch kleinere Bäder haben. Um alle Wohnungswünsche erfüllen zu können, müßte Tokio eine Million Wohnungen mehr haben. Aber es wird bis 1963 nur die Hälfte davon erstellen, da das Landwohnprogramm gefördert werden soll. Ein Landhäuschen, 30 bis 80 Kilometer von Tokio entfernt, kostet schon heute nur den vierten Teil einer wohnflächenmäßigen um die Hälfte unterlegenen Stadtwohnung.

E. M. (DFK)

### Pilzhäuser in Accra

Der Architekt Wambra in Accra, Ghana, errichtet am Rande der Hauptstadt eine Pilz-Häuser-Allee. Die Häuser stehen auf einem Betonstengel, der hohl ist, einen Freilichtraum (Flur) und eine Wendeltreppe enthält. Im «Pilzhut», 6 oder 8 Meter über dem Erdboden, befindet sich die ein- bis zweistöckige Wohnung mit ovalen, länglichen oder facettenähnlichen Fensterformen. Das Dach des Pilzhauses läßt sich an einer Seite aufschieben, so daß aus Zimmern Dachgärten werden. In der «Verdickung des Pilzstiels» unter dem Erdboden befinden sich Keller-, Kühl- und Vorratsräume, auch über die Wendeltreppe zu erreichen. Die erste Pilz-Häuser-Allee ist vor allem für europäische und amerikanische Familien vorgesehen, die in Ghana Aufgaben in Industrie und Wirtschaft übernommen haben.

E. S. (DFK)

Seit 20 Jahren baut YGNIS Hochleistungs-Kessel mit Überdruckfeuerung. YGNIS leistete Pionierarbeit. Das YGNIS-Verbrennungsprinzip wird heute als bahnbrechend anerkannt.

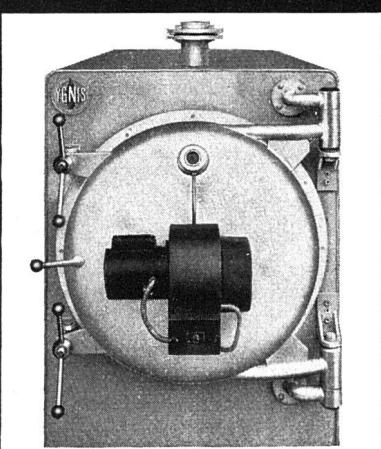
Nur YGNIS-Kessel besitzen die patentierte Flammenrückführung im Feuerraum. Die daraus sich ergebenden YGNIS-Vorteile sind überzeugend:

- Kleine Abmessungen – Reduktion der üblichen Kaminquerschnitte um 60%
- Einsparung an Baukosten
- Hohe Brennstoff-Ausnutzung – Geringer Bedienungsaufwand
- Senkung der Betriebskosten
- Gleichmäßige Heizflächenbelastung – Ideale Reinigungsmöglichkeiten
- Erhöhung der Lebensdauer

# Ygnis

Ygnis-Kessel weltweit begehrt

YGNIS-RAYOL, der Hochleistungskessel mit 100% Heizfläche



YGNIS-Hochleistungskessel versorgen seit zwei Jahrzehnten erfolgreich ihre Dienste in:  
Wohn- und Hochhäusern – Siedlungen – Hotels – Spitäler – Industrieanlagen und Fernheizwerken.

Das YGNIS-Programm umfaßt:  
Warmwasser-Kessel – Heißwasser-Kessel – Dampfkessel – Kombikessel für Warmwasserbereitung – für feste, gasförmige und flüssige Brennstoffe – für Leistungen von 100 000 bis 4 000 000 kcal/h – Betriebsdruck bis 13 atü.

Der YGNIS-Kessel – ein Schweizer Produkt – ist im In- und Ausland durch Patente geschützt und wird heute in 17 Ländern auf 4 Kontinenten in Lizenz gebaut.

Alles in allem: NUR YGNIS IST YGNIS

**Ygnis Kessel ag Luzern      Basel-Lausanne-Zürich**