

## Die Wohnungsnot in der Stadt Zürich.

Von Dr. Paul Gygax, Redakteur, Zürich.

Es ist eine offenkundige Tatsache, dass in Zürich gegenwärtig eine grosse Wohnungsnot herrscht; über ihren Umfang hat das statistische Amt der Stadt Zürich in einer lehrreichen Tabelle <sup>1)</sup> aufgeklärt. Danach ist bei den letzten statistischen Zählungen eine *wirkliche* Wohnungsnot konstatiert worden. Gewöhnlich wird ein Wohnungsvorrat von etwa 3 % aller Wohnungen als das Normale angenommen. Das ist allerdings eine etwas vage Ziffer; zudem sagt sie nichts von der Wohnungsgrösse. Die Wohnungsnot tritt auch heute wieder in einem brennenden Mangel an *kleinen* Wohnungen in Erscheinung. Die Gesamtzahl der Wohnungen in der Stadt Zürich wird auf rund 38,000 veranschlagt, und nun zeigte es sich bei der letzten Zählung vom 1. Dezember 1905, dass die leeren Wohnungen nur noch etwa 0.3 % der überhaupt vorhandenen ausmachen, während im Vorjahr anstatt der normalen 3 % immerhin noch 1 % vorhanden waren. Statt 800—1000 Wohnungen standen auf den erwähnten Termin nur 100 Wohnungen leer. Das ist in der Tat ein Verhältnis, das alle Einsichtigen veranlassen sollte, der Wohnungsfrage ein tatkräftiges Interesse entgegenzubringen.

Die Wohnungsfrage, d. h. die Frage der ungenügenden Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses hat eine wirtschaftliche, technische und hygienische Seite. Es gibt eine allgemeine und eine besondere Wohnungsfrage. Die erstere besteht darin, dass ganz allgemein, in allen an Bevölkerung wachsenden Städten — nicht nur in den Grossstädten, sondern auch in den Mittel- und Kleinstädten — infolge des raschen Steigens der städtischen Grundrente die Wohnungspreise schneller steigen als das Einkommen fast sämtlicher Klassen, und die Ausgabe für die Wohnung daher einen immer grössern Prozentsatz der ganzen Konsumtion ausmacht. Die besondere Wohnungsfrage der untern Klassen besteht in dem Mangel an nach Zahl und Beschaffenheit genügenden kleinen Wohnungen und hat zwei Seiten: einmal den Mangel an Wohnungen überhaupt

<sup>1)</sup> Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale am 1. Dezember 1905.

und dann die Mangelhaftigkeit der vorhandenen <sup>1)</sup>. Schlechte Wohnungsverhältnisse treffen vor allem das Kleinbürgertum, die unteren Angestellten und besonders hart das Proletariat. Während die Ernährung der Arbeiter erhebliche Fortschritte aufzuweisen hat, tritt bezüglich der Wohnungszustände eher das Gegenteil ein <sup>2)</sup>. „Man kann sich dies wohl nicht besser klar machen,“ schrieb der Vorstand der Badischen Fabrikinspektion 1892, „als wenn man sich vergegenwärtigt, dass zahlreiche Schichten der Mittelklassen sich sehr wohl mit der in bessern Arbeiterfamilien üblichen Ernährung zufrieden geben würden, dass aber wohl kaum ein Angehöriger auch des weniger bemittelten Teiles derselben mit den Wohnungen der Arbeiter und ihrem Gefolge von Unbehagen und Unkultur vorlieb nehmen würde.“

Die Wohnungsfrage hat die Behörden der Stadt Zürich schon öfters beschäftigt; bereits im Jahre 1894 hat der engere Stadtrat Mittel und Wege gesucht, namentlich der Arbeiterwohnungsnot zu steuern. Die grossstadträtliche Kommission erstattete über die stadträtlichen Anträge vom 26. Februar 1896 im Dezember 1899 eingehenden Bericht. Erst am 27. April 1901 kam die Angelegenheit im Grossen Stadtrate zur Behandlung, jedoch mit negativem Erfolg. Aus der Rückweisung seiner Anträge durch den Grossen Stadtrat musste der Schluss gezogen werden, dass der letztere ein entschiedenes Vorgehen von seiten der Stadt im Sinne der Beschaffung guter und billiger Wohnungen für weitere Kreise nicht als sehr dringlich erachtete <sup>3)</sup>.

<sup>1)</sup> J. Lehr, C. J. Fuchs. „Die Wohnungsfrage.“ Handwörterbuch der Staatswissenschaften, S. 829 ff.

Ähnlich schreibt Herkner „Die Arbeiterfrage“ 1902, S. 474: „Worin ist die Wurzel so trauriger Erscheinungen zu suchen? Zweifellos hat die Zusammendrängung gewaltiger Bevölkerungsmassen in den Städten, welche den Bodenwert ins Ungeheuerliche hinauftreibt, die Folge, dass die Mietswohnungen ebenfalls unausgesetzt im Preise steigen. Diese durch die Natur der Dinge eintretende Verteuerung wird noch oft durch das Eingreifen der Terrainspekulation verschärft.“

<sup>2)</sup> Herkner, „Arbeiterfrage“, III. Auflage, S. 473.

<sup>3)</sup> Protokoll des Stadtrates von Zürich vom 24. August 1905.

Der Beschluss des Grossen Stadtrates lag in damals herrschenden Verhältnissen begründet. Zu der Liegenschaftskrise trat noch eine allgemeine Geschäftskrise, die Bevölkerung erfuhr keinen nennenswerten Zuwachs und viele Wohnungen, welche die Spekulation erbaute, standen leer. Unter solchen Verhältnissen war es begreiflich, dass die Vorlage des Stadtrates nur eine kühle Aufnahme fand. Die Mieter haben die Wirkungen der Spekulationsära hart genug zu spüren bekommen. „Der Spekulant, der ein Haus erwarb,“ sagte Professor Zürcher <sup>1)</sup>, „steigerte die Mieter soweit es ging und schuf dadurch einen erhöhten Verkehrswert des Hauses, den er zu Geld machte. Der neue Erwerber versuchte neuerdings, der Schraube noch einen Umgang zu geben. So wurde der Mieter angehalten, die fiktiven Mehrwerte zu verzinsen.“ Ein Postulat der Stadtverwaltung war seit langem, die Krise dazu zu benützen, geeignete Wohnhäuser zu herabgesetzten Preisen zu erwerben, um dieselben zu entsprechend reduzierten Mietpreisen der Arbeiterbevölkerung zur Verfügung zu halten. In welchem Masse dies namentlich bei der letzten Liegenschaftskrise der Fall war, entzieht sich unserer Kenntnis <sup>2)</sup>. Jedenfalls ist der Ankauf geeigneter Objekte durch die Stadt sehr zu begrüssen. Benützt dann die Stadt eine günstige Konjunktur, um Wohnungen zu bauen, so dass ihr Besitzstand an Häusern sich vermehrt, so wird sie bei einer unvernünftigen, durch das Spekulantentum geschaffenen Hausbewegung auf dem Wohnungsmarkte regulierend und mildernd einwirken können. Erst dann wird es möglich sein, sozialpolitisch wohlthätig einzugreifen. Heute ist das nicht möglich; die Häuserbesitzer wissen es, dass sie nun das Heft in der Hand haben, und der grösste Teil — nicht alle — nützt die Situation aus.

Wie bereits erwähnt, leidet die Arbeiterschaft auch in Zürich in allererster Linie unter dem Wohnungsmangel. Es ist behauptet worden, dass neu zuziehende Arbeiterfamilien in Gasthäusern und auf dem Lande in der Nähe von Zürich untergebracht werden mussten <sup>3)</sup>. Eine Arbeiterversammlung im Velodrom Aussersihl, an der auch Vertreter des durch die Woh-

<sup>1)</sup> Vortrag vom 20. Januar 1901 im Zürcher Wohnungsmieterverein; „Zürcher Post“ vom 30. Januar 1901.

<sup>2)</sup> Nach einer amtlichen Mitteilung beläuft sich der Besitz an Immobilien der Stadt Zürich auf rund 25 Millionen Franken.

<sup>3)</sup> Im Oktober 1905 hat es eine Zeit gegeben, wo die freiwillige Armenpflege selbst für solche Suchende keine Wohnung fand, die den Mietzins auf ein Jahr hinaus entrichten konnten. Einem Steinsäger aus Italien, einem hochqualifizierten Arbeiter, der einen Taglohn von 8—10 Franken haben soll, war es nicht möglich, für sich und seine Familie eine Wohnung zu erhalten. Er richtete sich dann in der Nähe des Bahnviaduktes in einem Komödienwagen ein, was ihm von der Obrigkeit nicht verwehrt wurde — und wohnte nach Zigeunerart.

nungsnot ebenfalls sehr stark betroffenen Kleinbürgerums teilnahmen, hat im November letzten Jahres eine Resolution gefasst, die lautet:

„Die heutige imposante Versammlung im ‚Velodrom‘ erklärt einmütig, dass die Wohnungsverhältnisse bezüglich Wohnungsmangel und Mietzinssteigerungen in Zürich unerträglich geworden sind. Sie verlangt rasche Abhilfe durch *Bau* und *Vermietung* einer grossen Zahl von Wohnhäusern durch die Stadt.“

Die neuesten Veröffentlichungen des statistischen Amtes der Stadt Zürich zeigen, dass gerade auch in dem von der Arbeiterschaft bewohnten Kreis III die Wohnungsnot eine bedenkliche ist <sup>1)</sup>. Die Wohnungsenqueten haben übrigens früher schon ganz sonderbare Zustände aufgedeckt. Dr. Erismann, der Vorstand des städtischen Sanitätswesens, wies schon im Mai 1901 <sup>2)</sup> darauf hin, dass die Ergebnisse der damals vorgenommenen Wohnungsenquete die Meinung zerstört habe, dass die Missstände geringere geworden seien. Drei Viertel aller bewohnten Gebäude mit 70 % der Bevölkerung zeigten sanitäre Mängel. „Im ganzen“, sagte Erismann, „haben 20,000 Personen zu zweien in *einem* Bett geschlafen. Die Arbeiterbevölkerung steht heute in den Wohnungsverhältnissen nicht besser als vor vier Jahren. Allerdings sind heute mehr Wohnungen frei als 1896; aber es fehlt noch gerade an Wohnungen für die ärmeren Klassen, wenn dieselben nicht in Aftermiete wohnen wollen.“ Es ist augenscheinlich, dass, wenn damals, wo es doch nicht an Wohnungen fehlte, solche Zustände herrschten, diese bei der jetzt bestehenden Wohnungsnot noch schlimmer sind.

Schon bevor die erwähnte Resolution gefasst wurde, hat der engere Stadtrat von Zürich eine Kommission bestellt, bestehend aus den Herren Stadtrat Erismann, Billeter und Wyss. Diese Kommission ist einig in der Ansicht, dass angesichts der herrschenden Wohnungsnot etwas zu geschehen habe. Schon seit einiger Zeit wurde auf dem Hochbauamt ein Architekt angestellt, der die Pläne zu entwerfen hat. Die Herstellung von 400—500 Wohnungen ist beabsichtigt, und zwar sind eigentliche Arbeiterwohnungen von 2—5 Zimmern in Aussicht genommen. Die Erbauung einfacher, netter, sanitärisch einwandfreier Häuser oder Häuschen ist geplant. Es herrscht die Tendenz vor, keine eigentlichen Arbeiterviertel zu bauen. Über die Art der Bebauung entscheiden der Charakter des Quartiers, der Preis

<sup>1)</sup> Nach der Zählung vom 1. Dezember 1905 hatten im III. Stadtkreise von 26 leeren Wohnungen (ohne Geschäftslokale) 24 bereits wieder einen Mieter gefunden, so dass man füglich sagen kann, im Dezember 1905 sei in diesem Stadtteil mit seinen 68,000 Einwohnern keine einzige leerstehende Wohnung vorhanden gewesen.

<sup>2)</sup> Sitzung vom 13. Mai; Bericht der „Neuen Zürcher Zeitung“, Nr. 132 M., 1901.

des Bodens; es soll immerhin in dem Sinne gebaut werden, dass man von der ausgesprochenen Mietskasernenabsicht. Da wo der Grundpreis keine starke Ausnützung erfordert, ist die niedere und offene Bebauung beabsichtigt. Mit der Bautätigkeit ist gleichzeitig eine Verbesserung der städtischen Verkehrsverhältnisse in dem Sinne geplant, dass die Trambahn näher zu einzelnen Quartieren hinzugeführt werde; ferner wird die Ausgabe von Arbeiterabonnements erwogen werden. Die Stadt Zürich hat mehr als genug Baugrund<sup>1)</sup>; zwar ist ein Teil des in Betracht fallenden Baulandes noch nicht erschlossen. Noch nicht überall sind Quartierpläne erstellt und die Strassen ausgeführt. Es dürfte, wenn der Grosse Stadtrat zustimmt, zunächst am Hornbach, im Kreis III (Industriequartier), sowie im Riedtli gebaut werden.

Gegen den Bau von Wohnungen sprach sich vor einigen Jahren Dr. C. Escher im Grossen Stadtrate aus<sup>2)</sup>. Zunächst zweifelte er an der Möglichkeit, ob die Finanzlage des Kantons es gestatten würde, Staatsunterstützungen für Verbesserung von Wohnungen auszusetzen. Richtiger sei es, Gesellschaften zu fördern, welche gesunde und billige Wohnungen zu beschaffen trachten. Auch gegen den Wohnungsbau durch die Stadt Zürich wandte sich der Redner, auch da wieder mit Hinweis auf die gespannte Finanzlage, die nur die Lösung der dringlichsten Aufgaben gestatte. Als triftigen Grund gegen den städtischen Wohnungsbau führte Dr. Escher damals die Tatsache an, dass so viele leere Wohnungen vorhanden seien, dass es nicht nötig sei, deren Zahl noch zu vermehren. Heute, wo die Verhältnisse anders liegen als vor fünf Jahren, wo eine wirkliche, man darf sagen, brennende Wohnungsnot<sup>3)</sup> herrscht, dürfte im Grossen Stadtrate eine auf den Wohnungsbau abzielende Vorlage sicherlich eine Mehrheit bekommen; wenn nicht, so wäre es mit der sozialpolitischen Einsicht des Rates schlimm bestellt. Freilich wird auch der städtische Wohnungsbau das Übel der Wohnungsnot nicht zu beseitigen, höchstens zu mildern vermögen. Es ist möglich, ja sogar wahrscheinlich, dass die Stadt bei der Besetzung der von ihr erstellten Wohnungen eine gewisse Auslese treffen wird; das will

<sup>1)</sup> In der Sitzung des Grossen Stadtrates vom 13. Januar 1906 wurde die städtische Bodenfrage gestreift. Der Finanzvorstand konstatierte bei diesem Anlass, dass die Stadt Zürich in den letzten Jahren mehr gekauft als verkauft habe. Darüber sei man einig, dass sich die Stadt einen gewissen Grundbesitz sichern müsse; nächstens würden dem Grossen Stadtrate Käufe im Betrage von Hunderttausenden von Franken vorgeschlagen.

<sup>2)</sup> „Neue Zürcher Zeitung“, Nr. 132, 1901.

<sup>3)</sup> Unter den, wie das statistische Amt ermittelt hat, im Bau begriffenen 469 Mietwohnungen befinden sich ganz kleine, einzimmerige Wohnungen gar nicht, zweizimmerige werden nach der Zählung vom 1. Dezember 1905 nur 59, d. h. 12.6 % bebaut.

aber nicht heissen, dass sie bei einer Zahl von 400 bis 500 eigentlich für Arbeiter bestimmten kleineren Wohnungen einem stark vorhandenen Bedürfnis nicht einigermassen gerecht werden könnte. Wenn die Stadt Wohnungen baut, so wird vermutlich die private Bautätigkeit nachfolgen. Das Bauhandwerk hängt zwar nicht sehr am Bau kleiner Wohnungen aus begreiflichen Gründen. Es ist nicht leicht, Häuser mit zwei und drei Zimmerwohnungen zu verkaufen, weil die meisten Eigentümer vor der Verwaltung scheuen, die bei Häusern mit zahlreichen, kleineren Wohnungen mit mehr Schwierigkeiten verbunden ist.

Gerade im jetzigen Momente könnte auch die Tätigkeit gemeinnütziger Baugenossenschaften eine höchst segensreiche sein. Die Schwierigkeiten, mit denen solche Schöpfungen zu rechnen haben, sind bekannt; am schwersten ist immer die Beschaffung der finanziellen Ressourcen, namentlich des Obligationenkapitals. Doch im Zeitalter der genossenschaftlichen Idee sollten diese Bauvereine gerade in der jetzigen Zeit auf eine starke Anhängerschaft rechnen können. Aber leider ist der genossenschaftliche Sinn noch nicht so stark verbreitet, dass der Wohnungsnot durch den genossenschaftlichen Zusammenschluss etwas gesteuert werden könnte. Die Frage wäre zu untersuchen, ob in Anbetracht der grossen Wohnungsnot die Stadt Zürich neben der Selbsttätigkeit im Wohnungsbau nicht auch noch die gemeinnützigen Baugenossenschaften in weitgehendem Sinne durch Subventionen, Überlassung von billigem Baugrund, Zinsgarantien u. s. w. unterstützen könnte.

In Zürich und in andern Schweizerstädten haben die privaten Versuche im Wohnungsbau zu gunsten von weniger bemittelten Einwohnern schöne Erfolge aufzuweisen gehabt. Dass auch die Behörden diese Tätigkeit zu schätzen wissen, beweist die Tatsache, dass im Jahre 1894 in seiner Weisung an den engern Stadtrat der Vorstand des Gesundheitswesens u. a. beantragte, die Stadt solle auch dadurch in den Gang der Wohnungsproduktion eingreifen, dass sie bestehende oder erst zu gründende Baugesellschaften durch Subventionen oder durch Überlassung von billigem Baugrund oder auf andere Weise unterstütze, unter der Bedingung, dass die zu bauenden Wohnungen den Verhältnissen und Bedürfnissen der Arbeiterbevölkerung entsprechen. Eine ganze Anzahl gemeinnütziger Gesellschaften und Genossenschaften suchen seit vielen Jahren durch ihre Initiative dem Wohnungsbedürfnis zu steuern. In Zürich gab es vor einigen Jahren sieben solcher Vereinigungen und zwar fünf Genossenschaften und zwei Aktiengesellschaften. Der Zweck dieser Bauvereine war im einzelnen nicht immer der gleiche; aber bei allen trat das gemeinnützige Moment

doch wesentlich in den Vordergrund<sup>1)</sup>. Heute ist noch nicht abzusehen, wie sich in den nächsten Jahren die Konjunktur auf dem Wohnungsmarkte gestalten wird; die städtische Bautätigkeit dürfte wohl die allerdringendste Wohnungsnot lindern, aber schwerlich einen Umschwung in den Mietpreisen herbeiführen. Dieser wird nur dann eintreten, wenn die private Bautätigkeit lebhafter einsetzt. Dann hängt die Gestaltung der Mietpreise noch wesentlich von der In-

<sup>1)</sup> Es wäre zu erwägen, ob das Rechtsinstitut des Erbbaurechts, das Deutschland besitzt, auch bei uns eingeführt werden könnte; wenn es bei uns kein Institut des öffentlichen Rechts ist, durch das Mittel des privaten Vertrages.

tensität des Bevölkerungszuwachses ab. Aber selbst wenn die Wohnungsnot verschwunden und die Mietpreise wieder besser den Einkommensbezügen der unteren Volksschichten angepasst sind, darf die Wohnungsfrage nicht aus dem Auge verloren werden, denn wie wir eingangs bemerkten, gibt es neben der *allgemeinen* Wohnungsfrage noch eine besondere.

Die tatkräftige Verbesserung der Wohnungsverhältnisse sollte in keinem Programm unserer politischen Parteien fehlen; es gilt da eine Sozialpolitik zu betätigen, die nicht allein der Arbeiterklasse, sondern der gesamten Bevölkerung zu gute kommt.

Zürich, 23. Januar 1906.

---

## Bibliographie.

---

Alle Sendungen an die schweiz. statistische Gesellschaft und an die Redaktion der „Zeitschrift für schweiz. Statistik“ werden, wenn nicht besprochen, doch mit den Titeln verzeichnet.

---

### Allgemeine Zeitschriften und Bücher.

*Archiv für Sozialwissenschaft und Sozialpolitik.* Neue Folge des Archivs für soziale Gesetzgebung und Statistik, begründet von Hch. Braun. Herausgegeben von *Werner Sombart*, *Max Weber* und *Edgar Jaffé*. Tübingen, Verlag von J. C. B. Mohr (Paul Siebeck).

Das vor kurzem erschienene *erste* Heft des XXII. Bandes hat folgenden Inhalt. *Abhandlungen:* Zur Soziologie der Armut. Von Prof. *G. Simmel*, Berlin. Die Negerfrage in den Vereinigten Staaten. Von Prof. *W. E. Burghart-Du Bois*, Atlanta University, Atlanta. Proletariat und Bourgeoisie in der sozialistischen Bewegung Italiens. III. Die sozialistische Wählerschaft. Mit drei Diagrammen. Von Dr. *Robert Michels*, Marburg. Die Inspektion der ungesunden Wohnungen in Strassburg i. Els. Von Beigeordnetem *Dominicus*, Strassburg i. Els. *Literatur:* Kritische Studien auf dem Gebiet der kulturwissenschaftlichen Logik. Von *Max Weber*. I. II. Zur Literatur der Wohnungsstatistik. Von Dr. *Hugo Lindemann*, Stuttgart. *Beilage* (für die Abonnenten des Archivs unberechnet): *Zur Beurteilung der gegenwärtigen politischen Entwicklung Russlands.* Loi fondamentale de l'Empire Russe. Besprochen von Privatdozent Dr. *S. J. Givago*, Moskau. Zur Lage der bürgerlichen Demokratie in Russland. Von *Max Weber*.

*Zeitschrift für Sozialwissenschaft.* Herausgegeben von Prof. Dr. *Julius Wolf* in Breslau. Verlag Georg Reimer, Berlin. Monatsschrift. 8<sup>o</sup>.

Die Hefte 1—3 des IX. Jahrgangs (1906) enthalten folgende Aufsätze.

Heft 1: *Nussbaum, Arthur*, Dr. (Berlin): Über Aufgabe und Wesen der Jurisprudenz. — *Kjellén, Rudolf*, Prof. (Göteborg): Die Grossmächte. Umriss der hohen Politik der Gegenwart. — *Pohle, Ludwig*, Prof. Dr. (Frankfurt a./M.): Die Entwicklung des Verhältnisses zwischen Einkommen und Miete. I. — *Saucke, A.*, Dr. (Berlin): Lohnstatistik.

Heft 2: *Hahn, Eduard*, Dr. (Berlin): Die primitive Landwirtschaft. I. — *Pohle, Ludwig*, Prof. Dr. (Frankfurt a./M.): Die Entwicklung des Verhältnisses zwischen Einkommen und Miete. II (Schluss). — *v. Samson-Himmelstjerna, K.* (Range-Livland): Die sozialen Unruhen in den russischen Ostseeprovinzen.

Heft 3: *Klumker, Chr. T.*, Dr. (Frankfurt a./M.): Die Berufsvormundschaft in Deutschland. — *Mugdan, Otto*, Dr. (Berlin): Zur Reform der Arbeitsversicherung. I. — *Hahn, Eduard*, Dr. (Berlin): Die primitive Landwirtschaft. II. — *Wolf, Julius*, Prof. Dr. (Breslau): Zur Frage wirtschaftlicher Fakultäten.