Zeitschrift: Lenzburger Neujahrsblätter
Herausgeber: Ortsbürger-Kulturkommission Lenzburg
Band: 29 (1958)

Artikel: Wohnungspolitische Aspekte in der Gegenwart
Autor: Willener, Alfred
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-918294

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: 09.07.2025

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

WOHNUNGSPOLITISCHE ASPEKTE IN DER GEGENWART

VON ALFRED WILLENER

Unter Wohnungspolitik werden im neuesten Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft ganz allgemein alle die Bestrebungen verstanden, die sich mit der Befriedigung der Wohnbedürfnisse eines Volkes befassen, sei es in hygienischer, sozialer, organisatorischer, technischer, finanzieller oder künstlerischer Hinsicht. Teils aus Raumgründen, teils mangels statistischer Unterlagen für unsere Gemeinde können alle die vorerwähnten Gesichtspunkte in diesem kurzen Abriß nicht mit jener Ausführlichkeit behandelt werden, wie dies z. B. bei unseren schweizerischen Groß-Städten, die über öffentliche statistische Ämter verfügen, der Fall ist. Trotzdem sei der Versuch unternommen, die hiesige Bauentwicklung der letzten 30 Jahre nach den wichtigsten Merkmalen der modernen Wohnungspolitik festzuhalten. Es gelingt uns dies umso eher, weil wir auf die mit der letzten Eidg. Volkszählung verbundene Wohnzählung im Jahre 1950 und auf die zusätzliche vom Aarg. Regierungsrat in seiner Sitzung vom 12. Juni 1950 beschlossene Wohnzählung in allen Gemeinden unseres Kantons zurückgreifen können. Die Ergebnisse dieser 1950 erfolgten Zählung wurden durch die statistische Abteilung der Direktion des Innern erfolgreich ausgewertet. Ebenso wie die Eidg. Wohnzählung zog auch die aargauische Wohnzählung die Besitzverhältnisse, die Wohnungsgröße, die Mietpreise und die Wohndichte als wichtigste Elemente in den Kreis ihrer Untersuchungen. Diese Ergebnisse sind nicht nur von Bedeutung für die Entwicklung und den Ausbau der Bautätigkeit, für die Mietpreise, die Wohndichte, sondern es kommt ihnen, da die Wohnverhältnisse den Lebensstandard jeder Bevölkerung in hohem Maße mitbestimmen, auch ein hervorragender sozialpolitischer und sozialhygienischer Erkenntniswert zu.

Wohnungsbestand und Wohnungsweise

Um die charakteristischen Unterschiede in der Bauweise unserer Städte und Dörfer deutlich zum Ausdruck zu bringen, wurde bei der letzten Wohnzählung eine Dreiteilung in *„Einfamilienhaus"*, *„Mehrfamilienhaus"* und *„anderes Gebäude mit Wohnung"* vorgenommen.

Während bei Ein- und Mehrfamilienhäusern nur solche Gebäude gezählt wurden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, ist unter

„anderem Gebäude mit Wohnung" ein Gebäude zu verstehen, wo neben einer oder mehreren Wohnungen noch Räume eines gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebes vorhanden sind, wie z. B. Läden, Wirtschaften, Werkstätten, Scheunen, Ställe.

Wohnungen mit Küche nach Besitzverhältnis, Gebäudeart und Zimmerzahl der Stadt Lenzburg

Tabelle 1

Besitzverhältnis	Gebäudeart: Wohnungen in Einfam.-häusern	Gebäudeart: Wohnungen in Mehrfam.-häusern	Gebäudeart: Wohnungen in and. Geb. mit Woh.	Wohnungen mit . . . Zimmern: 1	2	3	4	5	6	7 und mehr	Total Wohnungen
Total	397	571	426	24	134	423	356	244	102	111	1394
Eigentümerwohnungen	345	149	153	3	18	105	146	203	79	93	647
Mieterwohnungen	45	397	236	20	113	295	182	33	19	16	678
Genossenschafterwohn.	—	14	—	—	—	—	14	—	—	—	14
Dienstwohnungen	3	2	22	1	1	6	9	6	3	1	27
Freiwohnungen	3	7	12	—	2	12	5	2	—	1	22
Leerwohnungen	1	2	3	—	—	5	—	—	1	—	6

Aus Tabelle 1 ersehen wir, daß in unserer Gemeinde das „Mehrfamilienhaus" vorherrscht. Die prozentuale Quote beträgt 40,9 % vom Total aller Wohnungen. Mit 30,6 % übersteigen die „anderen Gebäude mit Wohnung" nur um rund 2 % den Anteil der „Einfamilienhäuser". Der Anteil an Einfamilienhäusern ist also in Lenzburg — wie die Tabelle zeigt — im Verhältnis zu anderen Mittel- und Kleinstädten nicht besonders groß.

Aus der gleichen Tabelle ersehen wir sodann die Zimmerzahl pro Wohnung. An erster Stelle stehen in Lenzburg die Dreizimmerwohnungen mit 30,4 % des Gesamtwohnungsbestandes. Am zweithäufigsten sind die Vierzimmerwohnungen mit genau einem Viertel vertreten. Auf die Fünfzimmerwohnungen entfällt rund ein Sechstel, auf die Zweizimmerwohnungen knapp ein Zehntel, während der Anteil der Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern nur 7,5 % ausmacht. Eine auffallend schwache Quote mit knapp 2 % entfällt auf die Einzimmerwohnungen.

Interessant sind sodann die Wohnungsunterschiede nach den Besitzverhältnissen, die wir Tabelle 2 entnehmen.

Die Wohnungen in Lenzburg nach Besitzverhältnis

Tabelle 2

Zimmerzahl	Eigentümer-wohnung	Mieter-wohnung	Genossen-schafter-wohnung	die 3 übrigen Wohnungs-typen	Alle Wohnungen
	in Prozenten				
1	0,48	2,94	—	1,81	1,72
2	2,78	16,67	—	5,45	9,61
3	16,22	43,51	—	41,81	30,34
4	22,56	26,85	100,00	25,45	25,53
5	31,37	4,87	—	14,54	17,50
6	12,20	2,80	—	7,28	7,31
7 und mehr	14,39	2,36	—	3,66	7,99
	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

In vorstehender Übersicht ist die Zimmerzahl der Genossenschaftswohnungen am augenfälligsten: alle Genossenschafts-Mietwohnungen umfassen 4 Zimmer. Bei den Mietwohnungen hingegen stellt die Dreizimmerwohnung den meist benutzten Wohnungstyp dar; aber auch die Vierzimmerwohnungsform umfaßt noch ein gutes Viertel in dieser Besitzerkategorie. Bei den Eigentümerwohnungen machen die Wohnungen mit 5 Zimmern fast ein Drittel und die Vierzimmerwohnungen gut zwei Zehntel aller Wohnungen aus. Erfreulich groß ist aber auch die Quote der 3-, 6-, 7- und mehr Zimmerwohnungen in der Kategorie der Eigentümerwohnungen.

Wohnungsausstattung

Bei jeder Wohnzählung wurde der Ausstattung der Wohnungen größte Beachtung geschenkt. Während bei den Ausstattungsverhältnissen lange Zeit nur die Wohnhygiene interessierte, erfuhren die letzten Zählungen eine Erweiterung nach wohnkulturellen Gesichtspunkten; denn infolge der Entwicklung des modernen Wohnungsbaues wurde der Frage nach Wohnungskomfort mit Vermehrung der Annehmlichkeiten des Wohnens erhöhtes Augenmerk geschenkt. Die in Tabelle 3 berücksichtigten Ausstattungsmerkmale in der Wohnungszählung 1950 illustrieren in unserer Gemeinde die Einrichtungen nach dem Besitzverhältnis. An dieser Entwicklung sind unsere Städtischen Werke wegen des Verkaufs der verschiedenen Stromarten ganz besonders interessiert.

Wohnungen mit Küche nach Ausstattung und Besitzverhältnis der Stadt Lenzburg

Tabelle 3

Ausstattungsmerkmale		Eigentümer-wohnungen		Mieter-wohnungen		Genossen-schafter-wohnungen		Total Wohnungen	
		absolut	in % aller Wohnungen	absolut	in % aller Wohnungen	absolut	in % aller Wohnungen	absolut	in %
Bad:	eigenes	447	70	318	47	14	100	779	58
	gemeinschaftliches	55	9	104	15	—	—	159	12
	keines	145	21	256	38	—	—	401	30
Toilette:	eigene	621	96	612	90	14	100	1247	93
	gemeinschaftliche	26	4	66	10	—	—	92	7
Heizung:	Einzelofenh.	336	52	458	68	—	—	794	59
	Etagenh.	38	6	75	11	—	—	113	8
	Zentralh.	272	42	142	21	14	100	428	33
	Fernheizung	1	0	3	0	—	—	4	0
Brennstoffe:	Holz / Kohle	595	92	642	95	—	—	1237	92
	Oel	51	8	34	5	14	100	99	8
	Gas	—	—	1	0	—	—	1	—
	Elektrizität	1	0	1	0	—	—	2	0
Warmwasserversorgung:	Holzbadeofen	46	7	65	10	—	—	111	9
	elektr. Boiler	317	49	240	35	—	—	557	42
	Gasapparat	58	9	62	9	14	100	134	10
	zentrale Anl.	26	4	7	1	—	—	33	3
Wasserleitung:	mit Anschluß	646	100	668	98	14	100	1328	99
	ohne Anschl.	1	0	10	2	—	—	11	1
Kochen mit:	Holz / Kohle	29	4	26	4	—	—	55	4
	Gas	372	57	476	70	14	100	862	64
	Elektrizität	246	39	176	26	—	—	422	32
Waschküche:	mit	582	90	541	80	14	100	1137	85
	ohne	65	10	137	20	—	—	202	15
Total		647	100	678	100	14	100	1339	100

Trotz der großen hygienischen Fortschritte in den letzten Jahrzehnten haben auch heute noch 30 % von allen Wohnungsinhabern keine *Badeeinrichtung* zur Verfügung. 58 % aller Wohnungen verfügen über ein eigenes Bad, während bei 12 % aller Wohnungen ein gemeinschaftliches Bad vorhanden ist, das von Bewohnern mehrerer Wohnungen benützt wird.

Viel günstiger sind sodann die *Toilettenverhältnisse*. Von 100 Wohnungen haben nur noch 7 Wohnungen eine gemeinsame Toilette. Bei aller Objektivität in die Richtigkeit einer eidgenössischen oder kantonalen Wohnungszählung kann sich der Verfasser dieses Aufsatzes die Bemerkung nicht ersparen, daß es in unserer Gemeinde doch noch Wohnungen ohne Toilette im Wohnungsgebäude gibt.

Was die *Heizanlage* betrifft, so überwiegt noch die Einzelofenheizung. Fast 59 % aller Wohnungen besitzen Ofenheizung. Gut drei Zehntel aller Wohnungen sind mit Zentralheizung ausgestattet, während mehr als 8 % eine Etagenheizung besitzen.

Hinsichtlich des *Heizmaterials* ist festzustellen, daß volle 92 % aller Wohnungen mit Holz und Kohle beheizt werden, was unbestreitbar darauf zurückzuführen ist, daß unsere 300 Ortsbürger immer noch mehrheitlich den Bürgernutzen beziehen.

128 Bürger der 1. Kl. erhalten jährl. 3 Klafter Holz u. 300 Stauden
82 Bürger der 2. Kl. erhalten jährl. 2½ Klafter Holz u. 200 Stauden
75 Bürger der 3. Kl. erhalten jährl. 1½ Klafter Holz u. 150 Stauden
24 Bürger der 4. Kl. erhalten jährl. ½ Klafter Holz u. 100 Stauden

Es ist klar, daß sich solche Holzbezüge in Form von Bürgernutzen auf die verschiedene Verwendung von Heizungsmaterialien auswirken. Der Ölheizung begegnen wir bei 100 Wohnungen nur in 8 Fällen.

Bezüglich der *Wasserversorgung* ist festzustellen, daß fast alle Wohnungen — es sind dem Verfasser nur 11 Ausnahmen bekannt — über eine Wasserleitung verfügen. Was nun den erhöhten Wohnkomfort betrifft, hier also die Warmwasserversorgung, so müssen wir uns daran erinnern, daß in unserer Gemeinde zu 59 % Ofenheizung herrscht, damit also die Warmwasserversorgung verwiesen ist auf Gas oder Elektrizität. Rund vier Zehntel aller Wohnungen besitzen einen elektrischen Boiler, genau ein Zehntel betreibt die Warmwasserversorgung mit Gas, während noch 9 % den Badeofen mit Holz heizen. Aus diesen Angaben ist zu ersehen, daß von 100 Wohnungen noch 36 keine Warmwasserversorgung besitzen.

Interessante Aspekte vermitteln die Wohnungsverhältnisse auch in bezug auf die Kocheinrichtung. Im Schweizerland, dem Land der „weißen Kohle", kochte die Lenzburger Hausfrau im Erhebungsjahr 1950 überwiegend nicht mit elektrischem Strom, sondern mit Gas.

Zwei Drittel sämtlicher Wohnungen bedienten sich ausschließlich mit Gas, während gut drei Zehntel mit elektrischem Strom kochten.

Seit der Wohnzählung vom 1. 12. 1950 sind in Lenzburg, wie wir dies noch zeigen werden, bis Ende 1956 weitere 292 Wohnungen eingerichtet worden, so daß sich eine neue Zählung über die hiesigen Kocheinrichtungen aufdrängt. Nach Angaben der „Städtischen Werke" kochten am 1. August 1957 im Versorgungsgebiet unserer Stadt:

581 Wohnungen mit elektrischem Strom und Gas,
726 Wohnungen mit elektrischem Strom ohne Gas,
621 Wohnungen ohne elektrischen Strom aber mit Gas.

Die hiesigen Wohnungsverhältnisse weisen ferner einen sehr erfreulichen Punkt auf, nämlich: bei 100 Wohnungen stehen den Bewohnern 85 *Waschküchen* zur Verfügung. Hierbei darf noch erwähnt werden, daß das Fehlen einer Waschküche heutzutage nicht in allen Fällen einen Ausstattungsmangel bedeutet, denn bei den Neubauten ist jede Wohnung mit einem eigenen Waschautomat ausgestattet.

Besetzte Wohnungen mit Küche nach Wohnräumen und Bewohnern, in Lenzburg

Tabelle 4

Zahl der Woh.-räume	Wohnungen mit . . . Bewohnern										Total			Bewohn. pro Wohnraum
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10–15	Woh.-nung.	Woh.-räume	Bewohn.	
	Alle Wohnungen													
1	13	6	1	–	1	–	–	–	–	–	21	21	33	1,57
2	42	49	18	7	3	–	–	–	–	–	119	238	237	1,00
3	37	101	106	58	19	2	2	–	–	–	325	975	910	0,93
4	22	87	102	73	40	17	4	2	2	1	350	1400	1170	0,83
5	4	39	62	57	46	18	11	4	–	1	242	1210	953	0,79
6	2	36	20	23	28	11	6	3	1	1	131	786	517	0,66
7	1	10	10	9	12	8	4	1	2	1	58	406	262	0,64
8	–	8	14	6	6	7	4	1	1	1	48	384	210	0,55
9	–	1	3	4	1	3	–	1	1	–	14	126	67	0,53
10	–	1	5	1	1	3	1	–	1	1	14	140	73	0,52
11	–	2	2	1	–	–	–	1	–	1	7	77	35	0,45
12	–	–	2	–	–	–	1	–	1	–	4	48	22	0,46
13	–	1	–	–	–	2	–	–	–	–	3	39	14	0,36
14	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	1	14	4	0,28
15	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	1	15	6	0,40
16	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	16	15	0,94
Total	121	341	345	240	157	72	33	13	9	8	1339	5895	4528	0,77

Sehr aufschlußreiche Prozentziffern ergeben sich auf Grund derselben absoluten Zahlen, wenn wir die Wohnungsausstattung nach dem *Besitzverhältnis* untersuchen. Von den Eigentümerwohnungen haben verhältnismäßig mehr Wohnungen ein eigenes Bad, eine Zentralheizung, einen elektrischen Boiler und einen elektrischen Herd, als dies bei den Mieterwohnungen der Fall ist. Und trotzdem sind die prozentualen Abweichungen der Quoten bei den Mieterwohnungen verschieden groß bzw. unbedeutend gegenüber den Eigentümerwohnungen. Die Genossenschaftswohnungen, die in der Hauptsache in der Nachkriegszeit errichtet worden sind, haben eine hohe Ausstattung nach wohnkulturellen Gesichtspunkten: sie alle verfügen über ein eigenes Bad, eine Toilette, eine Zentralheizung und eine Waschküche. Und was bei diesen Wohnungen besonders auffällt, das ist das Vorherrschen der Gasversorgung für den Badeofen wie für das Kochen.

Die Wohndichte

Neben der Ausstattung der Wohnungen ist vor allem auch die Wohndichte von erheblicher Bedeutung. Hier interessiert die Zahl der Bewohner je Wohnung, wobei die Erhebung von 1950 neben den Wohn- und Schlafräumen auch Mansarden und Untergeschoßräume, nicht aber Küchen, Wohnküchen und Wohndielen als „Wohnräume" erfaßte. Auf jeden Wohnraum kamen in Lenzburg am Stichtag durchschnittlich 0,77 Bewohner.

Wollen wir für die benützten Wohnungen nach der Wohndichte in jeder einzelnen Wohnung drei Dichtestufen bilden, so erhalten wir folgende Übersicht:

In 16 Wohnungen, d. h. in einem Prozent aller Wohnungen beträgt die Wohndichte zwischen 0,28 bis 0,46 % Bewohner pro Wohnraum. In der zweiten Stufe mit einer durchschnittlichen Wohndichte von 0,52 bis 1 Bewohner pro Wohnraum haben wir 1301 Wohnungen oder 97 % vom Total der Wohnungen in Lenzburg. Die dritte Stufe weist mit 21 Wohnungen die durchschnittlich stärkste Wohndichte auf, nämlich noch 1,57 % Bewohner pro Wohnraum. Auf Grund dieser Analyse dürfen wir deshalb ruhig festhalten, daß wir in Lenzburg im Vergleich zu anderen schweizerischen Groß- und Mittelstädten überaus geräumig wohnen.

Auch die Unterschiede nach den Besitzverhältnissen sind sehr gering, so verfügen doch laut Tabelle 5 bei den Eigentümerwohnungen 0,71, bei den Mieterwohnungen 0,85 und den Genossenschafterwohnungen 0,84 Bewohner über einen Wohnraum.

Will man den Einblick in die überaus günstigen Wohndichteverhältnisse Lenzburgs noch vertiefen, so gewinnt man eine noch bessere

Besetzte Wohnungen mit Küche nach Wohnräumen, Bewohnern und Besitzverhältnisse in Lenzburg

Tabelle 5

Besitzverhältnis	Wohnungen mit . . . Bewohnern								Total			Bewohner pro Wohnr.
	1	2	3	4	5	6	7	8 u.m.	Wohn.	Wohnr.	Bewohn.	
Eigentümerwohnungen	35	141	165	110	97	50	27	22	647	3443	2431	0,71
Mieterwohnungen	86	198	172	129	57	22	6	8	678	2396	2050	0,85
Genossenschafterwohnungen	—	2	8	1	3	—	—	—	14	56	47	0,84
Total	121	341	345	240	157	72	33	30	1339	5895	4528	0,77

Übersicht, wenn z. B. für jede Wohnung die Zahl der Bewohner pro Wohnraum berechnet wird (siehe Tabelle 4). Hierbei stellen wir fest, daß die durchschnittliche Wohndichte der Zweizimmerwohnungen 1 Bewohner pro Wohnraum, bei der Dreizimmerwohnung 0,93 Bewohner und bei den Vierzimmerwohnungen 0,83 Bewohner pro Wohnraum beträgt. Bei 242 Fünfzimmerwohnungen beträgt die Wohndichte 0,79 Bewohner und bei 131 Sechszimmerwohnungen nur noch 0,66 Bewohner. Je größer die Anzahl der Wohnräume pro Wohnung, je niedriger ist also die Wohnraumdichte pro Bewohner.

Die Mietpreise

Wir haben bereits in der ersten Tabelle auf Seite 29 gesehen, daß nach der Wohnungszählung 1950 692 aller Wohnungen, d. h. fast genau 50%, Mieter- und Genossenschaftswohnungen sind. Für die in die Mietpreiserhebung einbezogenen Wohnungen ergab sich auf den 1. Dezember 1950 ein durchschnittlicher Mietpreis von Fr. 975.— pro Jahr.

Die Mietpreisverhältnisse unserer Stadt müssen, da in dieser Untersuchung Allgemeingültiges ausgesagt werden soll, näher erörtert werden, was am besten durch eine Gliederung der Wohnungen nach Mietpreisstufen der Fall ist (siehe Tabelle 6). Stellten wir bei der Einleitung dieses Kapitels fest, daß der durchschnittliche Mietpreis am 1. Dezember 1950 Fr. 975.— betrug, so zeigt sich nun, daß die einzelnen Mietpreise zwischen wenigen hundert und mehreren tausend Franken variieren. Recht aufschlußreich ist allein schon die Feststellung der am stärksten besetzten Mietpreisstufen: in unserer Gemeinde ist

Mieter- und Genossenschafterwohnungen nach sozialer Stellung des Wohnungsinhabers und Mietpreisstufen in Lenzburg

Tabelle 6

Wohnungen mit Mietpreisen von ... Franken	Soziale Stellung des Wohnungsinhabers						
	Selbständig Erwerbende	Angestellte in Privatbetrieben	Beamte und Angestellte in öffentl. Betrieben	Arbeiter in Privatbetrieben	Arbeiter in öffentl. Betrieben	Rentner, Pensionierte, Berufs-, Arbeitslose	Total Wohnungen
bis 299	—	—	—	4	—	4	8
300—399	1	—	—	11	—	10	22
400—499	1	3	—	27	2	14	47
500—599	2	1	2	22	2	8	37
600—699	6	2	—	70	5	18	101
700—799	6	9	—	42	7	10	74
800—899	6	3	1	33	2	8	53
900—999	—	16	2	25	5	14	62
1000—1099	3	9	4	16	7	11	50
1100—1199	2	9	5	6	—	2	24
1200—1299	4	15	8	21	2	10	60
1300—1399	5	7	6	2	1	2	23
1400—1499	—	7	6	3	2	1	19
1500—1599	2	6	2	3	—	2	15
1600—1699	—	8	—	—	—	2	10
1700—1799	3	2	1	—	—	2	8
1800—1899	2	6	3	—	1	—	12
1900—1999	1	4	—	1	—	—	6
2000—2199	2	7	—	—	—	2	11
2200—2399	1	3	1	—	—	1	6
2400—2599	—	5	1	—	—	—	6
2600—2799	—	—	—	—	—	—	—
2800—2999	—	2	—	—	—	—	2
3000—3499	—	3	—	—	—	—	3
3500—3999	1	1	—	—	—	—	2
4000 u. m.	—	1	—	—	—	—	1
total	48	129	42	286	36	121	662
durchschnittl. Miete pro Jahr	1172	1431	1311	760	894	824	975

es die Stufe 600—699 Franken (14% aller Wohnungen). Aber auch in den nächsten drei Mietpreisstufen zwischen 700—999 Franken begegnen wir 189 Wohnungen. Mit steigender Mietpreisstufe, also z. B. über Fr. 1000.—, nimmt die Zahl der Wohnungen rapid ab. So stellen wir in den Gruppen von 1000—1499 immer noch 176 Wohnungen,

Mieterwohnungen mit Küche nach Mietpreisstufen und Zimmerzahl

Tabelle 7

Mietpreis-stufen in Franken	Wohnungen mit . . . Zimmern															
	1		2		3		4		5		6		7 u. m.		Total Wohn.	
	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad
ohne Angabe	—	1	2	3	7	3	6	2	—	1	2	1	—	2	17	13
bis 299	—	2	—	3	1	2	—	—	—	—	—	—	—	—	1	7
300—399	2	6	1	10	—	2	—	1	—	—	—	—	—	—	3	19
400—499	1	3	—	21	2	18	1	—	—	1	—	—	—	—	4	43
500—599	—	2	2	10	5	15	1	1	1	—	—	—	—	—	9	28
600—699	1	—	18	17	13	33	8	9	—	2	—	—	—	—	40	61
700—799	2	—	4	4	22	27	11	4	—	—	—	—	—	—	39	35
800—899	—	—	6	1	14	17	10	3	1	—	—	—	—	1	31	22
900—999	—	—	3	1	27	8	15	4	2	1	1	—	—	—	48	14
1000—1099	—	—	4	—	21	2	14	4	3	—	—	—	—	—	42	6
1100—1199	—	—	2	—	10	1	6	1	2	1	1	—	—	—	21	3
1200—1299	—	—	—	1	19	—	23	2	3	—	—	—	—	—	45	3
1300—1399	—	—	—	—	11	—	10	—	2	—	—	—	—	—	23	—
1400—1499	—	—	—	—	2	—	16	—	1	—	—	—	—	—	19	—
1500—1599	—	—	—	—	5	1	6	—	3	—	—	—	—	—	14	1
1600—1699	—	—	—	—	1	—	4	—	2	—	2	—	1	—	10	—
1700—1799	—	—	—	—	—	—	4	—	—	—	3	1	—	—	7	1
1800—1899	—	—	—	—	2	—	5	—	2	—	2	—	1	—	12	—
1900—1999	—	—	—	—	3	—	2	—	1	—	—	—	—	—	6	—
2000—2199	—	—	—	—	—	—	3	—	3	—	2	—	3	—	11	—
2200—2399	—	—	—	—	—	—	2	—	1	—	1	—	2	—	6	—
2400—2599	—	—	—	—	—	—	3	—	—	—	1	—	2	—	6	—
2600—2799	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2800—2999	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	1	—	2	—
3000—3499	—	—	—	—	1	—	1	—	—	—	—	—	1	—	3	—
3500—3999	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—	2	—
4000 u. mehr	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1	—
Total	6	14	42	71	166	129	151	31	27	6	17	2	13	3	422	256

in den Stufen 1500—1999 51 Wohnungen fest; in der Höhe zwischen zwei- und dreitausend Franken figurieren nur noch 25 Wohnungen und über Fr. 3000.— nur noch 6 Wohnungen.

Wenn wir die oben für unsere Stadt erwähnten Mietpreisstufen mit den Resultaten in ähnlichen Gemeindegrößenklassen der übrigen Schweiz vergleichen, so kann mit großer Überraschung ein prozentual großer Anteil von Wohnungen mit ausgesprochen niedrigen Miet-

preisen festgestellt werden. Dies scheint in der Hauptsache darauf zurückzuführen zu sein, daß die Mehrzahl der Mietwohnungen vor Ende Dezember 1946 gebaut wurde, die durch behördliche Verfügung unter die Mietpreiskontrolle fallen. Die Neubauwohnungen hingegen sind teurer. Zwar sind sie im allgemeinen bedeutend komfortabler ausgestattet, sind dafür aber im Durchschnitt etwas kleiner.

Als ein weiteres sehr gutes Kriterium zur Erklärung der Unterschiede der Durchschnittsmietpreise erweist sich sodann die Ausstattung der Wohnungen mit eigenem Bad. Bei den erfaßten 678 Mieterwohnungen verfügen 62% aller Objekte über ein eigenes Bad.

Wohnungsverhältnisse und soziale Stellung

In der Erkenntnis, daß die soziale Stellung der Bewohner den Wohnstandard wesentlich mitbestimmt, werden im nachfolgenden Teil die Mietwohnverhältnisse der einzelnen Bevölkerungsschichten untersucht. Begreiflicherweise scheiden in dieser Untersuchungsgruppe die 647 Eigentümerwohnungen aus, weil doch angenommen werden kann, daß im ganz großen Durchschnitt nur jener Bürger ein eigenes Haus bewohnt, der in finanzieller Hinsicht in der Lage ist, ein eigenes Gebäude zu bauen und auch zu unterhalten.

Für die Wohnungsmiete werden logischerweise von den verschiedenen Bevölkerungsschichten und Berufen recht ungleiche Beträge aufgewendet. Am billigsten wohnen in unserer Stadt die Arbeiter in Privatbetrieben mit einem durchschnittlichen Mietpreis von Fr. 760.— im Jahr. In etwas höheren Mietpreisstufen wohnen die Arbeiter in öffentlichen Diensten; der durchschnittliche Mietpreis pro Jahr und Wohnung beträgt Fr. 894.—. Der Sprung von dieser letzteren Mietpreisstufe auf Fr. 1311.— für Beamte und Angestellte in öffentlichen Betrieben ist ziemlich groß und nur um Fr. 120.— kleiner als die nächstfolgende soziale Stellung der Mieter, nämlich der Angestellten in Privatbetrieben. Der durchschnittliche Mietpreis pro Jahr bei den Selbständig-Erwerbenden ist auffallenderweise um Fr. 259.— kleiner als bei den Angestellten in Privatbetrieben; letztere bezahlen überhaupt durchschnittlich mit Fr. 1431.— die höchsten Mietpreise in Lenzburg.

Was die Durchschnittsmietpreise der einzelnen Berufe betrifft, die in der gleichen Tabelle 8 spezifiziert aufgeführt sind, darf noch erwähnt werden, daß sich höhere kaufmännische und andere Angestellte einen großen Mietaufwand leisten. Diese Feststellung berechtigt zu dem statistischen Hinweis, daß offenbar diese Berufsgruppe bei der Wahl ihrer Wohnung sich noch durch zwei besonders wichtige Kriterien leiten läßt, nämlich

a) mit steigendem Einkommen steigen die Bedürfnisse, so auch der Wohnungsaufwand und -komfort;

b) mit höherer Stellung muß auch einem gewissen Repräsentationsaufwand — hier in Form der gut ausgestatteten Wohnung — Rechnung getragen werden.

Mieter- und Genossenschaftswohnungen nach sozialer Stellung des Wohnungsinhabers und Mietpreisstufen in Lenzburg

Tabelle 8

Soziale Stellung des Wohnungsinhabers	Wohn. mit Mietpreisstufen von ... Fr.						Total	Durchschn. Miete pro Jahr in Franken
	bis 499	500—999	1000—1499	1500—1999	2000—2599	2800 und mehr		
I. Selbständig Erwerbende	2	20	14	8	3	1	48	1172
II. Angestellte in Privatbetrieben	3	31	47	26	15	7	129	1431
a) Direktoren	—	—	—	1	2	—	3	2100
b) Höhere kaufm. Angestellte	—	1	6	8	5	4	24	1926
c) Übrige kaufm. Angestellte	2	15	18	5	—	—	40	1098
d) Höhere andere Angestellte	—	2	1	2	5	2	12	1999
e) Übrige andere Angestellte	1	13	22	10	3	1	50	1284
III. Beamte und Angestellte in öffentl. Diensten		5	29	6	2	—	42	1311
IV. Arbeiter in Privatbetrieben	42	192	48	4	—	—	286	760
a) Landwirtschaft, Forstwirtschaft	—	8	1	—	—	—	9	833
b) Industrie und Handwerk	37	167	38	4	—	—	246	754
c) Handel, Bank, Versicherung	1	9	5	—	—	—	15	872
d) Gastgewerbe	—	—	1	—	—	—	1	1200
e) Verkehr	1	1	2	—	—	—	4	804
f) Persönliche und häusliche Dienste	3	7	1	—	—	—	11	633
V. Arbeiter in öffentlichen Diensten	2	21	12	1	—	—	36	894
VI. Rentner, Pensionierte, Berufslose	28	58	26	6	3	—	121	824
Total alle Wohnungen	77	327	176	51	23	8	662	975

Von den in Lenzburg am 1. 12. 1950 gezählten Einfamilienhäusern befinden sich 345 oder 87% im Eigentum von einer oder mehreren Einzelpersonen. Die Zahl der Mietwohnungen im Eigentum von Einzelpersonen ist jedoch recht bescheiden. Bemerkenswert ist hierbei, daß kein Einfamilienhaus einer Baugenossenschaft gehört.

Daß die Zimmerzahl in den Einfamilienhäusern im allgemeinen eine höhere ist als in den Wohnungen der Mehrfamilienhäuser, war vorauszusehen. Das Vierzimmerhaus mit einem prozentualen Anteil von 18 % aller Wohnungen stellt eine relativ kleine Gruppe dar. Der überwiegende Teil der Einfamilienhäuser hat fünf Zimmer. Die großen Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern betragen in unserer Gemeinde genau 30 %, also immer noch ganz wesentlich mehr als in jeder schweizerischen Mittel- oder Großstadt.

Wohl am stärksten wirkt sich die soziale Stellung auf das Besitzverhältnis aus. Während von den Selbständig-Erwerbenden nur

Wohnungen in Einfamilienhäusern nach sozialer Stellung des Wohnungsinhabers, Besitzverhältnis, Zimmerzahl und Wohndichte in Lenzburg

Tabelle 9

Gliederung	Soziale Stellung des Wohnungsinhabers						Total Wohnungen
	Selbständig Erwerbende	Angestellte in Privatbetrieben	Beamte und Angestellte in öffentlichen Betrieben	Arbeiter in Privatbetrieben	Arbeiter in öffentl. Diensten	Rentner, Pensionierte, Berufs-, Arbeitslose	
Besitzverhältnis:							
Eigentümerwohnungen	43	74	33	108	27	60	345
Mieterwohnungen	2	21	3	13	—	6	45
Genossenschafterwohnungen	—	—	—	—	—	—	—
Dienstwohnungen	—	—	2	—	2	—	4
Freiwohnungen	—	—	—	—	—	2	2
Zimmerzahl:							
Wohnungen mit							
1–2 Zimmern	—	—	—	3	—	2	5
3 Zimmern	—	3	—	20	1	4	28
4 Zimmern	4	13	5	32	10	8	72
5 Zimmern	13	43	18	56	15	28	173
6 Zimmern	8	19	8	5	3	12	55
7 und mehr Zimmern	20	17	7	5	—	14	63
Total Wohnungen	45	95	38	121	29	68	396
Total Bewohner	190	361	159	520	117	171	1518
Total Wohnräume	333	574	228	556	137	399	2227
Bewohner pro Einfamilienhaus	4,22	3,80	4,18	4,30	4,03	2,51	3,83
Bewohner pro Wohnraum	0,57	0,63	0,70	0,93	0,85	0,43	0,68

11 % in eigenen Wohnungen wohnen, haben volle 76 % der Unselbständig-Erwerbenden ein eigenes Haus. Der noch verbleibende bescheidene Rest von 13 % umfaßt, mit 6 Ausnahmen, alle übrigen Berufsgruppen, die in Mietwohnungen leben. Aus Tabelle 8 sind sodann die Abweichungen zu ersehen, die sich aus der Zugehörigkeit zu bestimmten Berufsschichten ergeben. Auch darf hier noch auf die Wohndichte nach der sozialen Stellung des Wohnungsinhabers in Tabelle 9 verwiesen werden.

30 Jahre Wohnbautätigkeit in Lenzburg (1926—1956)

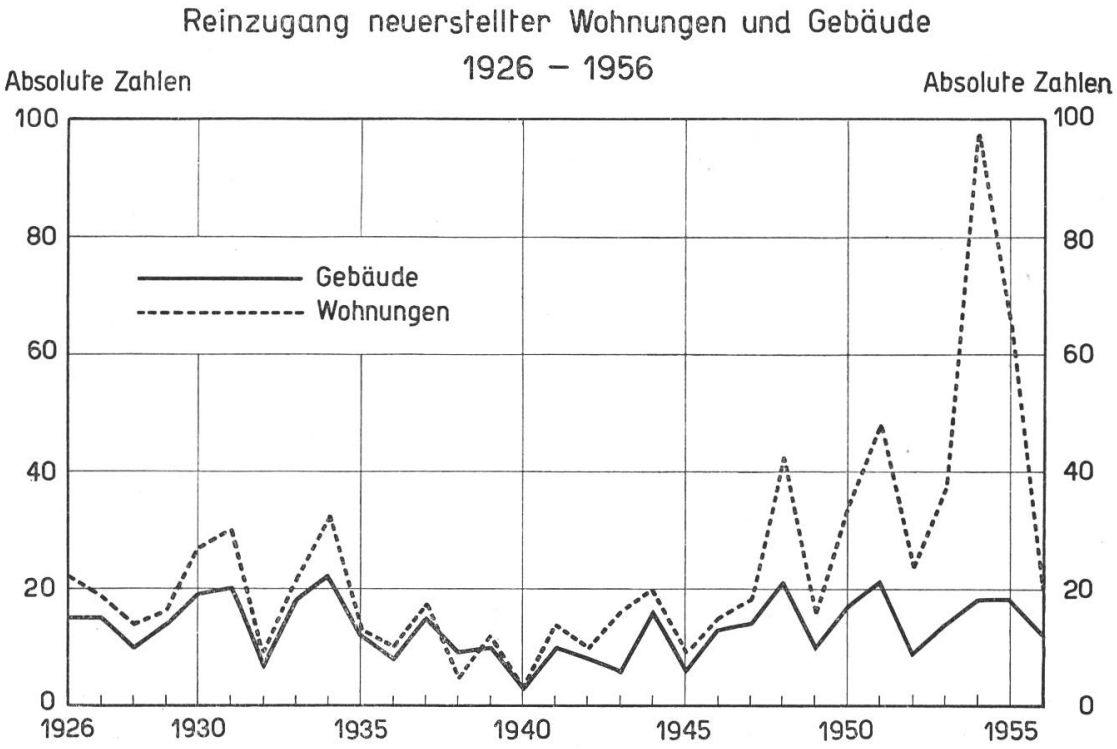
Zu den Hauptstützen der auch in unserer Gegend immer noch andauernden Hochkonjunktur gehört neben der Vollbeschäftigung in Handel und Industrie das Baugewerbe. Nach den Erhebungen des Delegierten für Arbeitsbeschaffung belief sich das Bauvolumen in den letzten Jahren in der Schweiz jährlich auf mehrere Milliarden Franken. Aus welchen Beträgen sich das hiesige Bauvolumen zusammensetzt, ergibt sich aus Tabelle 10. Aus dieser Übersicht ist zu entnehmen, daß die Wohnbauten rund 44 % und die Industriebauten rund 40 % beanspruchten, während die öffentlichen Bauten in unserer Gemeinde rund 16 % ausmachten. Es überstiege den Rahmen dieses Berichtes, wollten wir unsere Darlegung der Entwicklung

Baukosten des Bauvolumes in Lenzburg, 1943—1956

Tabelle 10

Jahr	Wohnbauten	Industriebauten	Öffentliche Bauten		Total
			Hochbau	Tiefbau	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1943	81 000	60 050	8 000	—	141 050
1944	199 500	120 000	—	—	327 500
1945	83 000	186 000	—	—	269 000
1946	202 000	953 000	62 000	—	1 217 000
1947	1 063 000	1 976 000	101 000	80 000	3 220 000
1948	1 524 000	1 914 000	620 000	364 000	4 422 000
1949	958 000	392 000	389 000	167 000	1 906 000
1950	1 476 000	409 000	270 000	102 000	2 257 000
1951	1 824 000	570 000	470 000	126 000	2 990 000
1952	1 505 000	259 000	450 000	83 000	2 297 000
1953	1 803 000	1 874 000	220 000	47 000	3 944 000
1954	2 509 000	1 150 000	234 000	314 000	4 207 000
1955	1 141 000	1 587 000	270 000	304 000	3 302 000
1956	1 698 000	3 450 000	190 000	579 000	5 917 000
	16 066 500	14 900 050	3 284 000	2 166 000	36 416 550

des Wohnungsbestandes zum Anlaß nehmen, die weitschichtige Wohnungsmarktfrage aufzurollen. Einige erläuternde Hinweise über die Ursachen des starken Wohnungszuwachses dürften jedoch nicht unangebracht sein. Sowohl in der „Entwicklungsstudie einer Kleinstadt" (1945), wie auch in den Publikationen unserer letzten Neujahrsblätter-Jahrgänge sind eingehende Übersichten über den Bevölkerungszuwachs und speziell über den Pendelverkehr enthalten. Diese beiden Komponenten sind mit die Hauptursachen für den anhaltenden Wohnungsbedarf. Wanderungsgewinne an Familien, die von auswärts nach Lenzburg kommen, und Vermehrung der Eheschließungen begründen die erhöhte Einwohnerzahl in unserer Gemeinde und infolgedessen die starke Zunahme der Haushaltungszahl. Aber auch eine wachsende Zahl von Ledigen, die zur eigenen Haushaltführung übergingen, be-



gründet, besonders in den Jahren 1951—1955, den in unserer Gemeinde noch nie dagewesenen stark intensivierten Bau von Ein- und Zweizimmerwohnungen. Ferner hat sodann der Rückgang der Sterblichkeit in den höheren Altersklassen sowie die vermehrte Neigung der überlebenden Ehegatten, den eigenen Haushalt beizubehalten, zu einer Abnahme von Haushaltauflösungen geführt.

Der Verfasser möchte in diesem Zusammenhang auf eine ganz besondere Tendenz hinweisen, die durch die starke Bautätigkeit hervorgerufen wurde, nämlich auf die Bodenspekulation, die auch in un-

serer Gegend Platz gegriffen hat und eine wesentliche Verteuerung der Wohnungen hervorruft. Es ist eine altbekannte Tatsache, daß auch der Bodenpreis sich am Markt bildet und damit den allgemein gültigen Wirtschaftsgesetzen unterworfen ist. Denn auch der Bodenpreis reguliert sich durch Angebot und Nachfrage, d. h., bei zu geringem Angebot — wie dies in unserer Gemeinde der Fall ist — erhöht sich automatisch der Preis. So verdoppelten sich die Baulandpreise seit 1948, wie dies laut nachfolgender Übersicht, die dem Grundbuchamt Lenzburgs entnommen wurde, festzustellen ist.

Baulandpreise in der Gemeinde Lenzburg
(Durchschnittspreise)
Herausgezogen aus diversen Kaufverträgen der jeweiligen Jahre

Tabelle 11

Jahr	Lenzhard / Breitfeld pro m²	Übriger Gemeindebann pro m²
1912	3.10	2.90
1920	3.80	3.30
1930	8.20	5.45
1938	8.45	7.40
1945	9.–	8.15
1948	9.60	8.50
1951	15.50	14.30
1954	18.60	16.–
1957 bis Ende Juni	21.80	19.50

Es ist dem Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit zu verdanken, daß über die Bautätigkeit in der Schweiz gemeindeweise genaue Erhebungen durchgeführt werden können, um die Wohnungsproduktion der neu erstellten Wohnungen jährlich festzuhalten.

In dem in Tabelle 12 enthaltenen ersten Überblick sehen wir die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in unserer Gemeinde. Die allgemeine Entwicklungsrichtung der Wohnbautätigkeit zeigt, daß sowohl im Jahrfünft 1926—1930, wie 1931—1935 und 1946—1950 zwischen 100 und 125 Reinzugänge zu verzeichnen waren. Nur in den beiden Jahrfünften 1936—1940 und 1941—1945 sank der Wohnungszugang auf 47 bzw. auf 69 Reinzugänge. Umso stärker war die Baufreudigkeit im Jahrfünft 1951—1955, in welchem Zeitraum 272 neue Wohnungen erstellt wurden. Wie aus Tabelle 12 ersichtlich ist, variiert der Reinzugang der Wohnungen von Jahr zu Jahr ziemlich stark. Die Umbaugewinne und -verluste haben andererseits den Wohnungsbestand nicht zu beeinflussen vermocht.

Wohnbautätigkeit 1926–1956 in Lenzburg

Tabelle 12

Jahre	Neuerstellte		davon mit ... Zimmern						Zugang durch Umbau	Abgang durch Abbrüche usw.	Reinzugang
	Gebäude	Wohnungen	1	2	3	4	5	6 u.m.			
1926	15	22	–	1	11	5	5	–	–	–	22
1927	15	19	–	1	3	4	9	2	–	–	19
1928	10	11	–	–	4	–	7	–	3	–	14
1929	14	16	–	–	1	3	9	3	–	–	16
1930	19	27	–	1	13	3	6	4	–	–	27
1931	20	31	–	1	18	2	6	4	1	2	30
1932	7	8	–	–	1	2	3	2	1	–	9
1933	18	20	–	2	1	6	8	3	1	–	21
1934	22	30	–	–	12	5	9	4	2	–	32
1935	12	13	–	–	–	3	6	4	–	–	13
1936	8	10	–	–	1	4	3	2	–	–	10
1937	15	17	–	–	–	5	9	3	–	–	17
1938	9	11	–	–	1	4	4	2	1	5	5
1939	10	11	–	1	1	4	5	–	1	–	12
1940	3	3	–	–	–	2	–	1	–	–	3
1941	10	10	–	1	–	2	6	1	4	–	14
1942	8	10	–	2	–	4	2	2	–	–	10
1943	6	14	–	3	6	3	2	–	2	–	16
1944	16	18	–	–	2	5	9	2	2	–	20
1945	6	6	–	–	–	1	3	2	3	–	9
1946	13	14	–	–	2	3	6	3	3	2	15
1947	14	18	–	2	4	3	7	2	–	–	18
1948	21	42	–	–	–	28	9	5	–	–	42
1949	10	14	–	–	2	5	4	3	2	–	16
1950	17	32	–	–	14	12	6	–	2	–	34
1951	21	48	–	1	15	18	11	3	–	–	48
1952	9	24	4	–	9	7	2	2	–	–	24
1953	14	37	2	14	10	8	3	–	1	1	37
1954	18	97	21	31	32	8	5	–	1	1	97
1955	18	66	8	14	17	19	6	2	1	1	66
1956	12	20	–	3	3	8	5	1	1	1	20

Wohnungsgröße und Gebäudeart

Es ist in unserer Gemeinde eine bekannte Tatsache, daß fast jede Wohnung innerhalb kurzer Zeit nach Fertigstellung einen Abnehmer findet. Nach dieser Lage darf hier festgehalten werden, daß der Wohnungsmarkt in Lenzburg nach wie vor angespannt ist. Trotzdem ist die Nachfrage nach den verschiedenen Wohnungstypen nicht gleich

Wohnbautätigkeit 1926–1955 in Lenzburg

Tabelle 13

Jahrfünft	Baubewilligte		Neuerstellte		davon mit . . . Zimmern						Zugang durch Umbau	Abgang durch Abbrüche usw.	Reinzugang
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	1	2	3	4	5	6 und mehr			
1926–1930	78	94	73	95	–	3	32	15	36	9	3	–	98
1931–1935	81	105	79	102	–	3	32	18	32	17	5	2	105
1936–1940	48	53	45	52	–	1	3	19	21	8	–	5	47
1941–1945	52	70	46	58	–	6	8	15	22	7	11	–	69
1946–1950	87	159	75	120	–	2	22	51	32	13	7	2	125
1951–1955	74	224	80	272	35	60	83	60	27	7	3	3	272

groß. Ein Mißverhältnis zwischen der Gliederung des Wohnungsbestandes und jener der Nachfrage muß sich deshalb früher oder später ungünstig auswirken. Schon aus diesem Grunde ist es wichtig, auch die Verteilung der neuerstellten Wohnungen nach der Zimmerzahl zu kennen. Hierüber orientiert wiederum die Tabelle 12.

Seit 1950 wandte sich die Wohnbautätigkeit mehr und mehr den kleineren Wohnungen zu. Auf die Vierzimmerwohnungen, die im Jahrfünft 1946—1950 auch mit genau 40% aller Wohnungen am Zugang beteiligt waren, entfielen im Jahrfünft 1951—1955 nur noch 22% der neuerstellten Wohnungen. Der Anteil der Dreizimmerwohnung, der im Jahrfünft 1946—1950 18% der Neuwohnungen betrug, ist im nächsten Jahrfünft auf 35% gestiegen. Dagegen haben die Ein- und Zweizimmerwohnungen gegenüber dem Jahrfünft 1946—1950 um rund 40% im letzten Jahrfünft 1951—1955 zugenommen.

Der Anteil der Einfamilienhäuser an der Gesamtzahl der neu erstellten Wohnungen weist im Beobachtungszeitraum ganz beträchtliche Schwankungen auf. Zeigte der Einfamilienhaustyp seit Mitte der 20er bis Ende der 40er Jahre eine steigende Tendenz, so absorbierten die neuerstellten Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern eine bis heute noch nie gekannte Zunahme. Lenzburg verfügt heute in Form von neuerstellten Gebäuden über 10 Mehrfamilienhäuser (Blocks) mit 8 und mehr Wohnungen pro Block. — Im Verhältnis zur Bevölkerungszunahme ist andererseits eine verhältnismäßig schwache Zunahme neuer Geschäftshäuser festzustellen.

Wohnbautätigkeit und Gebäudearten, nach dem Ersteller und nach der Finanzierung, 1926–1956, in Lenzburg

Tabelle 14

Gliederung	Neuerstellte Wohnungen											
	absolute Zahlen						in Prozenten des Totals					
	1926–30	1931–35	1936–40	1941–45	1946–50	1951–55	1926–30	1931–35	1936–40	1941–45	1946–50	1951–55
nach Gebäudearten:												
Einfamilienhäuser	44	57	36	37	55	42	46,3	55,9	69,2	63,8	45,8	15,4
Mehrfamilienhäuser	30	35	5	20	56	211	31,6	34,3	9,6	34,5	46,7	77,6
Wohn- und Geschäftshäuser	17	8	11	1	9	19	17,9	7,8	21,2	1,7	7,5	7,0
Andere Gebäude mit Wohnungen	4	2	–	–	–	–	4,2	2,0	–	–	–	–
nach dem Ersteller:												
Gemeinde	–	–	1	–	8	–	–	–	1,9	–	6,7	–
Baugenossenschaft	–	–	–	–	29	59	–	–	–	–	24,1	21,7
Andere juristische Personen	8	4	1	2	14	122	8,4	3.9	1,9	3,4	11,7	44,8
Einzelpersonen	87	98	50	56	69	91	91,6	96.1	96,2	96,6	57,5	33,5
nach der Finanzierung:												
Eigenbau der Gemeinde	–	–	1	–	8	–	–	–	1,9	–	6,7	–
Mit öffentl. Finanzbeihilfe	–	–	–	35	80	–	–	–	–	60,3	66,6	–
Ohne öffentl. Finanzbeihilfe	95	102	51	23	32	272	100	100	98,1	39,7	26,7	100
Total	95	102	52	58	120	272	100	100	100	100	100	100

Ersteller und Finanzierung

Bei der Erhebung über die Wohnbautätigkeit wird stets auch nach dem Bauherr und der Finanzierung gefragt. Bekanntlich gehen ja die Ansichten über die geeignetsten Träger der Wohnbautätigkeit weit auseinander. Es kann sich in diesem Bericht natürlich nicht darum handeln, die Vor- und Nachteile des privaten, genossenschaftlichen oder kommunalen Wohnungsbaus zu erörtern, schon deshalb nicht, weil es sich dabei letzten Endes um politische und ideologische Fragen handelt. Wohl aber sei mit den folgenden Ausführungen kurz gezeigt, wie sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren auf die drei genannten Gruppen verteilte.

Während bis Ende des zweiten Weltkrieges (1945) in Lenzburg Einzelpersonen sozusagen Alleinträger der Wohnbautätigkeit waren,

haben seit dem Jahrfünft 1946—1950, ganz besonders aber im letzten Jahrfünft die Bau- und Wohnungsgenossenschaften eine sehr starke Bedeutung erfahren. Demzufolge sank der eigentliche private Wohnungsbau durch Einzelpersonen von 96,6% im Jahrfünft 1941—1945 auf 57,5% und 33,5% in den beiden letzten Jahrfünften.

Schlußfolgerungen

Im Durchschnitt sämtlicher Jahre seit 1926 ist die Wohnungsproduktion zum überwiegenden Teil ohne öffentliche Mittel bestritten worden. Nur während des Krieges und im Nachkriegsjahrfünft 1946 bis 1950 variierte der subventionierte Wohnungsbau an der Gesamterstellung zwischen 60—66%. So hat unsere Gemeinde Lenzburg an eigenen Drittwohnungsbauten einen Betrag von Fr. 213 519.— an Subventionen ausbezahlt. Die Gemeindebeiträge variierten zwischen 2,5 bis 15% der Baukosten. Sie wurden in 47 Fällen an Einfamilien- oder Mehrfamilienbauten ausbezahlt. Nicht inbegriffen in dieser Wohnungsbausubvention sind die durch Bund und Kanton entrichteten Subventionen.

Mit der Verlagerung der Wohnungsproduktion vom privaten auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau nahm die finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand ab. Die Befürchtung, daß der Abbau und das spätere gänzliche Streichen der Subventionen zu einer Lahmlegung der Bautätigkeit führen könnte, hat sich in unserer Gemeinde nicht erfüllt, im Gegenteil: aus Tabelle 12 ist ersichtlich, daß selbst nach dem Streichen jeder Bausubvention die hiesige Bautätigkeit sprunghaft zugenommen hat. Ob allerdings die in einer Zeit der hohen Baukosten erstellten, unsubventionierten Wohnungen für die breite Masse der Bevölkerung erschwinglich bleiben, wird die Zukunft mit ihrem jeweiligen Beschäftigungsgrad in Handel und Industrie zeigen.

Im Zeitraum von 1941 bis 1950 hat in Lenzburg die Zahl der Haushaltungen gemäß den Volkszählungsresultaten um insgesamt 214 zugenommen. Stellt man dieser tatsächlichen Zunahme den theoretischen, nach der Formel des Delegierten für Arbeitsbeschaffung ermittelten Haushaltungszuwachs gegenüber, so zeigt sich, daß für Lenzburg diese Formel ganz gut angewendet werden kann, denn der theoretische Zuwachs beträgt 238, d. h. nur etwa 10% mehr.

Wenn wir uns zum Schlusse dieser Studie die Frage vorlegen, welchen Gesamteindruck die Wohnungszählung hinterlassen hat, so können wir ihn nur als gut bezeichnen. Im Hinblick auf die gesteigerte Wohnungsnachfrage wird man vor allem die außergewöhnliche Erhöhung und damit zugleich die Erneuerung des Wohnungsbestandes begrüßen. Präsentierten sich schon die Ausstattungsverhältnisse

durchaus günstig, so gilt dies erst recht von der Wohndichte, die im Erhebungsjahr 1950 mit einem Gesamtdurchschnitt von 0,77 Bewohnern je Wohnraum ein überaus erfreuliches Bild vermittelt und damit jedem statistischen Vergleich mit anderen schweizerischen Klein-, Mittel- oder Groß-Gemeinden standhält. Nicht zuletzt darf hier aber auch darauf hingewiesen werden, daß an dieser günstigen Wohnsituation mehr als früher und ohne Zweifel auch mehr als andernorts *alle Schichten der Bevölkerung* teilhaben. So muß z. B. der Durchschnittsmietpreis von Fr. 975.—, der ja zur Durchschnittswohnungsgröße von 3,3 Zimmern in Relation zu bringen ist, als sehr bescheiden bezeichnet werden, wenn man dazu berücksichtigt, daß die durchschnittliche Mietpreisentwicklung in unserer Gemeinde nicht Schritt gehalten hat mit den versteuerten stark gestiegenen Einkommen. Als positiv ist ferner zu bewerten, daß die Eigentümerwohnungen mit 47% des Gesamtwohnungsbestandes verhältnismäßig stark verbreitet sind. Über die ebenfalls sehr erfreulichen Ausstattungsverhältnisse gemäß Tabelle 3 haben wir uns ausführlich unterhalten. Der hiesige Wohnungsmarkt steht deshalb in bezug auf Wohnkomfort nicht hinter jenem der schweizerischen Groß-Städte zurück, insbesondere dann nicht, wenn wir die gutgestellten Inhaber von Neubauwohnungen berücksichtigen, die in ihrer Klause einem Komfort begegnen, der durch keine andere Groß-Stadt überboten werden kann; wenn dann allerdings für solche Neubauwohnungen an Miete das Anderthalbfache, ja das Doppelte oder noch mehr als der hieroben erwähnte Mietdurchschnitt bezahlt wird, so ist dies eine Frage für sich.

Zweck und Sinn dieser — notwendigerweise höchst fragmentarischen — Übersicht ist, die einzelnen Ergebnisse nicht politisch auszuwerten, sondern unseren einzelnen Staatsbürgern unsere durchschnittlich sehr guten, preiswerten und komfortablen Wohnverhältnisse näher zu bringen. Gleichzeitig soll dieser Beitrag aber auch zu gemeindepolitisch berechtigten Fragen anregen, und zwar insbesondere welche „gemeindebudgetmäßigen" Mehrbelastungen — speziell im Sektor des Bau- und Schulwesens — das allgemeine Wohnungsbauproblem nach sich zieht.