Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 5 (1930)

Heft: 5

Artikel: Die Bautätigkeit in der Schweiz im Jahre 1929

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100509

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. Siehe Rechtliche Hinweise.

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. Voir Informations légales.

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. See Legal notice.

Download PDF: 27.04.2025

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

die Musterstatuten sofortige behördliche Billigung erfahren, müssen letztere erst einer doppelten Prüfung durch das Comité de patronage und das Comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché unterworfen werden.

Im Gegensatz zur Schweiz gehen in Frankreich meistens die Häuser in das Eigentum des Genossenschafters über. Die französische Gesetzgebung hat mit Absicht aus bestimmten Gründen sozialer Natur den Erwerb der Häuser in persönliches Eigentum sehr erleichtert.

Man geht dabei folgendermassen vor: Der Genossenschafter kann den Bau eines Hauses erst dann fordern, wenn der Nominalwert seiner Aktien mindestens dem Preise des von ihm gewünschten Hauses entspricht. Da der Aktionär bei der Zeichnung der Aktien mindestens 10% des Nominalwertes aller Aktien in bar bezahlen muss, muss der Genossenschafter, der den Bau eines Hauses zum Wert von 50 000.— (franz.) Franken wünscht, zum mindesten eine Anzahlung von 5000.— Fr. leisten. Nach dem Bau des Hauses bleibt er zunächst Mieter, bis er ausser seiner maximal bestimmten Miete durch jährliche Abzahlungen, zu denen noch die Dividenden der schon liberierten Aktien kommen, sich völlig von seiner Schuld befreit hat. In diesem Augenblick wird ihm sein Haus gegen Aushändigung der liberierten Aktien, die annulliert werden, in Alleineigentum übergeben. Die auf diese Weise erworbenen Wohnungen können, wenn der Staat eine Subvention gegeben hat, während der folgenden 25 Jahre mit Zustimmung des Comité de patronage nur an ebenfalls minderbemittelte Personen weitergegeben werden. — Der Bau eines Hauses darf erst in Angriff genommen werden, wenn die volle Summe der geschätzten Kosten in der Kasse der Genossenschaft ist. Es ist klar, dass die Genossenschafter allein die erforderlichen Kapitalien nicht aufbringen können. Es können deshalb auch ausserhalb der Genossenschaft stehende Personen Aktien übernehmen; der Zins darf jedoch 6% nicht übersteigen. Als wichtigster Geldgeber springt ihnen jedoch der Staat bei, der unter bestimmten Bedingungen Geld leiht, wobei jedoch das Departement oder die Gemeinde als Bürgen auftreten müssen. Der Staat erleichtert auch Anleihen bei Hypothekarbanken und regionalen landwirtschaftlichen Kreditkassen. Diese finanzielle Beteiligung des Staates, des Departements und der Gemeinde, deren Bedeutung durch das Gesetz Loucheur noch erhöht worden ist, verdient wohl in einem nächsten Artikel eine etwas eingehendere Besprechung.

Keine Hasenställe!

Es war an der Delegiertenversammlung des schweizerischen Mieterverbandes in Biel; man sprach hin und her über sparsames Bauen, über wirtschaftliche Ausstattung, Disposition und Besorgung von Wohnungen, über Knappheit der Planung, über Sorgfalt in der Wahl der Materialien, über Sparsamkeit in der Verwendung von Ausstattungsstücken — da rief es plötzlich über die Versammlung hin: «Wir wollen keine Hasenställe, für die Arbeiterwohnung ist das Beste gut genug!» Es war der Delegierte Muheim von Luzern, er hatte den Zuhörern aus der Seele gesprochen. — Lebhafter Beifall von allen Seiten gab ihm recht.

Keine Hasenställe!

So wären alle unsere Bemühungen um die äusserste Disziplin, die knappste Fassung der «Minimalwohnung» ein Irrtum? Wäre alle Sorgfalt und Hingabe an das Problem der kleinsten Häuser vertan, überflüssig und unerwünscht?

Keine Hasenställe, das sollte heissen: grössere Wohnungen, bessere Wohnungen, Wohnungen mit reicherer Ausstattung, keine tannenen Böden mehr, keine Zinkbadewannen, keine Gasherde, keine kalten Küchenböden mehr — Eichenparkett, eingebaute Fayencewannen, elektrische Herde, Expankoböden?!

Woher diese Wendung? Wieso diese Verleugnung aller bisherigen Sorgen? Woher dieser plötzliche Reichtum?

Wenn das Geld vorhanden ist für grössere Wohnungen und bessere Ausstattung, wer wird sich noch um die Minimalwohnung quälen, wer wird weiterhin versuchen wollen, das fast Unmögliche möglich zu machen?

Hat nicht alles Rationalisieren und Sparen dem Wunsch gegolten, für wenig Geld so viel als möglich zu bieten? Wenn immer möglich schon für 1000 Franken Jahresmiete die Dreizimmerwohnung? Und die Rückkehr zu den primitiven — schon seit Jahrzehnten aufgegebenen Typen «Aussenganghaus», Back-to-back-Haus — bedeutet das etwas anderes als der Versuch, auch beim billigsten Mietpreis noch eine Raumzahl und Raumgrösse zu bieten, wie sie bisher nicht möglich war? Haben nicht alle unsere Bemühungen um «Hasenställe» nicht den guten Sinn gehabt, die Wohnung vollkommen und rein den Einkommensverhältnissen der zukünftigen Bewohner anzupassen?

Sollen wir zur Bequemlichkeit der Vorkriegszeit zurückkehren, die grössere Wohnungen baute und die Bewohner auf Untermiete verwies, und sie damit auf Ueberbleibsel und Reststücke von Wohnungen reduzierte?

Der Weg war wohl richtig und wir werden ihn wohl weitergehen: wir werden weiterhin genau nach der dem Einkommen entsprechenden Miete das Haus bauen und ausstatten; und innerhalb dieses oft so bescheidenen Rahmens so gut als möglich, so reichlich als möglich. Das ist die Aufgabe des Architekten — und wenn aus diesen Bemühungen dann Hasenställe resultieren — ist das seine Schuld? Der Architekt so scheint es uns, hat sich nach der oft etwas kurzen Decke seines Auftraggebers zu strecken. Sache des Auftraggebers ist es, sich um eine möglichst grosse Decke zu bemühen.

Wie wär's, wenn die Auftraggeber, die Baugenossenschaften sich einmal um Ihren Teil der Aufgabe kümmerten? Ist es ihnen nicht bekannt, dass die Senkung der Hypothekarzinsen um nur ein Prozent den Mietzins um gut 15 Prozent vermindert? Hat sie sich je um Reduktion der Zinssätze bemüht, auch nur sich dafür interessiert, wie solche herbeizuführen wäre? Eine gegenüber der heutigen Minimalwohnung um 15 Prozent verbesserte Wohnung ist kein Hasenstall mehr.

Wenn der zukünftige Mieter oder Baugenossenschaftler, der Auftraggeber, dem Architekten Vorwürfe macht über die Bescheidenheit der Wohnungen, so richtet er seine Vorwürfe an die falsche Adresse: vom Architekten kann er nur verlangen, dass er das Beste erhält, was er für sein Geld überhaupt bekommen kann. Das ist viel, und mehr ist nicht möglich. Das mögen sich Herr Muheim und alle, die mit ihm sich über die Hasenställe aufregen, gesagt sein lassen.

Hans Bernoulli,
Hasenstallarchitekt, Basel.

Die Bautätigkeit in der Schweiz im Jahre 1929

Das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit publiziert in den «Wirtschaftlichen und Sozialstatistischen Mitteilungen» vom März 1930 die genauen Resultate ihrer sorgfältigen Erhebungen über die Bautätigkeit im Jahre 1929 in den Gemeinden mit 2000 und mehr Einwohnern. Die Einwohnerzahl dieser 351 Gemeinden betrug nach der Volkszählung von 1920 insgesamt 2,275,822 oder 97,5 % der Gesamteinwohnerzahl aller Gemeinden mit 2000 und mehr Einwohnern.

Die Zahl der in den berücksichtigten Gemeinden fertigerstellten Wohngebäude betrug 5013 und diejenige der Wohnungn 12912 oder 899 = 7,5% mehr als 1928. In Zürich sind 1929 im ganzen 88 Wohnungen (2,8%) mehr fertigerstellt worden als im Vorjahre, in Basel 780 (66,2%) und in Genf 262 (50,1%).

Zahl der fertigerstellten Gebäude mit Wohnungen und Zahl der Wohnungen in diesen Gebäuden, 1928 und 1929.

Gliederung	Zahl der fertigerstellten Gebäude mit Wohnungen 1928	1929	Wohnungen 1928	1929
a) Nach Gemeinden:				
Zürich	651	882	3154	3242
Basel	442	607	1179	1959
Bern	167	140	573	502
Genf (Aggl.)	51	68	523	785
Grosstädte (über 100,00 Einwohner)	1311	1697	5429	6488
Uebrige Städte (10 000—100 000 Einwohner)	994	901	2591	2272
Städte zus. (10 000 u mehr Einw.)	2305	2598	8020	8760
Uebrige Gemeinden (2000—10 000 Einwohner)	2510	2415	3993	4152
Total (2000 u. mehr Einwohner)	4815	5013	12013	12912
b) Nach Gebäudearten:				
1. Einfamilienhäuser	2356	2482	2356	2482
2. Mehrfamilienhäuser	1856	1911	7282	7991
3. Wohn- und Geschäftshäuser	500	520	2225	2296
4. Andere Gebäude mit Wohnungen	103	100	150	143
Total	4815	5013	12013	12912
c) Nach dem Ersteller:				
1. Gemeinde	33	77	269	103
2. Gemeinnützg. Baugenossenschaften	368	544	1535	1822
3. Andere Baugenossenschaften	386	400	1173	1470
4. Andere juristische Personen	514	615	2226	2915
5. Einzelpersonen	3514	3377	6810	6602
Total	4815	5013	12013	12912
d) Nach der Finanzierung:				
1. Eigenbau der Gemeinde	33	77	269	103
2. Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	591	794	2005	2311
3. Ohne öffentliche Finanzbeihilfe	4191	4142	9739	10498
Total	4815	5013	12013	12912

Auf die Stadt Zürich entfallen 25,1% aller im Berichtsjahre fertigerstellten Wohnungen, auf die 4 Städte mit 100 000 und mehr Einwohnern 50,2% gegenüber 45,2% im Vorjahre. Der Anteil der Städte von 10 000—100 000 Einwohnern an der Gesamtzahl der fertigen Wohnungen ist von 21,6 % im Jahre 1928 auf 17,6 % im Jahre 1929 zurückgegangen. Auf das Total der Städte mit 10 000 und mehr Einwohnern entfallen wie im Vorjahre rund 2/3 aller fertigen Wohnungen.

61,9% aller fertigerstellten Wohnungen entfallen auf Mehrfamilienhäuser, 19,2% auf Einfamilienhäuser, 17,8% auf Wohn- und Geschäftshäuser und 1,1 % auf andere Gebäude mit Wohnungen.

Der Anteil der Einzelpersonen als Ersteller ist von 56,7% im Jahre 1928 auf 51,1% im Jahre 1929 zurückgegangen; der Anteil der gemeinnützigen und anderen Baugenossenschaften und der andern juristischen Personen hat gegenüber dem Vorjahre leicht zugenommen. Auf Gemeindebauten entfallen nur 0,8% der Wohnungen.

Hinsichtlich der Finanzierung zeigt sich, dass 81,3% aller neuen Wohnungen ohne öffentliche, 17,9% mit öffentlicher Finanzbeihilfe und 0,8% im Eigenbau der Gemeinden erstellt wurden.

Die Verteilung auf Wohnungsgrössenklassen zeigt für 1929 ähnliche Verhältnisse wie für 1928:

die 3	Zimmerwohnungen	machen	41,6%	der	Gesamtzahl aus
« 4	«	«	27,1%	«	«
« 2	«	«	13,0%	«	«
« 5	«	«	11,0%	«	«
« 6	u. mehr «	«	6,4%	«	«
« 1	«	«	0,9%	«	«

Interessieren dürfte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in denjenigen Städten und Gemeinden, wo im Jahre 1929 am meisten gebaut wurde, bezogen jeweilen auf die Grösse der Einwohnerzahl:

Zürich	3242	15,6	Luzern	208	4,7
Basel	1959	13,9	Altstetten	203	34,0
Genf	785	5,8	Schaffhausen	73	3,6
Bern	502	4,8	Küsnacht	73	16,0
Winterthur	401	8,0	Allschwil	69	15,1
Lausanne	385	5,6	Muttenz	65	19,9
Biel	310	9,0	Thun	57	4,0
Oerlikon	246	33,8	Nidau	38	14,9

WOHNUNGSMARKT

Ueber den Zürcher Bau- und Wohnungsmarkt

veröffentlicht das Statistische Amt der Stadt Zürich im neusten Heft der Zürcher Statistischen Nachrichten eine Abhandlung, in der zusammenfassend festgestellt wird, dass der Wohnungsmarkt im Jahre 1929 trotz der ausserordentlich grossen Bautätigkeit in seiner alten Versteifung verharrte und dass namentlich an kleinen und billigen Wohnungen sozusagen keine Vorräte vorhanden seien. Die Verteilung der Mietwohnungen nach Preisstufen ergebe neuerdings, dass vorwiegend teurere Wohnungen leer stehen; so betrage in Zürich der Mietzins für zwei Drittel aller Mietobjekte mehr als 2000 Fr. Ganz allgemein lasse sich feststellen, dass die überwiegende Mehrzahl der unbesetzten Wohnungen für die breite Masse der Mieterschaft preishalber nicht in Betracht falle.

Zum Wohnungsbau in Zürich und in den Vororten Ende 1929 wird ausgeführt, dass sich seit 1925 der Bestand an Wohnungen in der Stadt von 50,600 um über 12,000 oder nahezu ein Viertel, in den 12 Vororten von rund 9300 um 3300 oder um einen guten Drittel vermehrt habe. Für 1930 sei ein Angebot von etwa 3000 neuen Wohnungen in der Stadt und 600—700 in den Vororten zu erwarten, ohne dass sich die Lage des Zürcher Wohnungsmarktes nennenswert verändern dürfte.

Wir kommen auf die Publikation zurück.

BEHÖRDLICHE MASSNAHMEN

Förderung des Kleinwohnungsbau pro 1930 durch den Kanton Zürich.

Die kantonale Baudirektion teilt mit, dass der Regierungsrat am 29. März 1930 beschlossen habe, im laufenden Jahre wiederum eine den derzeitigen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt angemessene Aktion zur Unterstützung des Baues von billigen Kleinwohnungen durchzuführen. Gesuche um Gewährung einer staatlichen Subvention finden nur dann eventuelle Berücksichtigung, wenn in der betreffenden Gemeinde noch Wohnungsmangel herrscht und wenn die Gemeinde bereit ist, sich an der Hülfsaktion finanziell ebenfalls zu beteiligen. Die Unterstützung durch den Kanton wird sich auf die Gewährung von Darlehen beschränken. Barbeiträge dürfen nur noch ausnahmsweise, wenn ganz besondere Verhältnisse vorliegen, verabfolgt werden. Im übrigen erfolgt die Subventionierung nach den regierungsrätlichen Vorschriften für die Förderung des Kleinwohnungsbaues vom 10. Juni 1926.

Subventionierungsgesuche sind dem Gemeinderat der Baugemeinde zuhanden der kantonalen Baudirektion bis spätestens 15. Mai 1930 einzureichen, unter Beilage der Baupläne (Situation, Grundrisse, Fassaden, Schnitt), eines detaillierten Kostenvoranschlages oder Baubeschriebs, eines Finanzausweises und einer Mietzinsberechnung, die auf einem von der Kanzlei der kantonalen Baudirektion zu beziehenden Formular einzutragen ist.

Die Stadt Zürich fördert den Wohnungsbau nach wie vor durch Gewährung von II. Hypotheken bis auf 94% des Anlagewertes zu 6%, einschliesslich 1% Amortisation.

Die Stadt Winterthur beschloss ebenfalls die Gewährung von billigen Hypotheken von 10—15% oder von Barbeiträgen von 5% der Baukosten.