

# Die Bautätigkeit in der Schweiz im 1. Halbjahr 1930

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **5 (1930)**

Heft 11

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100574>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

dern, und schliesslich nichts zu unterlassen, um sie für den Beitritt zum Internationalen Genossenschaftsbund zu gewinnen».

### Barzahlung oder Warenabgabe auf Kredit?

Den grössten Teil der letzten Sitzung hat der Kongress der Diskussion des Berichtes von Herrn Klepzig (Deutschland) über die «Prinzipien des Rochdaler Genossenschaftswesens und die modernen Systeme der Warenabgabe auf Kredit» gewidmet. Der Grundsatz der Barzahlung ist seit Beginn von allen anerkannt und allgemein angewandt gewesen. Wenn in einigen Ländern diesem Grundsatz Abbruch getan wurde, so ist dabei entweder die Nachlässigkeit der verantwortlichen Leiter Schuld gewesen oder besondere, oft bald vorübergehende Schwierigkeiten. Der Berichterstatter meint aber, dass dieser Abbruch besonders bedrohlich wird, wenn er bewusst gewollt und zum Grundsatz erhoben wird, wie es seit einiger Zeit in einigen Ländern und insbesondere in Grossbritannien in den «Mutuality Clubs» der Fall ist. Nachdem er auf die wirtschaftlichen Trugbilder, auf denen dieses System beruht und die Gefahr, die dabei den Genossenschaften und ihren Mitgliedern droht, hingewiesen hat, unterbreitet der Berichterstatter nachstehende Resolution, die vom Kongress angenommen wurde:

«Der 15. Kongress des Internationalen Genossenschaftsbundes richtet an alle angeschlossenen Verbände und Vereinigungen das dringende Ersuchen, in allen Konsumgenossenschaften für die unbedingte Anerkennung und Befolgung des bewährten Grundsatzes der Barzahlung zu sorgen und der Gewährung von Krediten an die Mitglieder der Kon-

sumgenossenschaften mit grösstem Nachdruck entgegenzuwirken».

Während der Diskussion hat Herr Dr. Fauquet im Namen der französischen Delegation als Beitrag zu der letzten Resolution einen Antrag eingebracht, der ebenfalls energisch die Warenabgabe auf Kredit verurteilt, der aber die Möglichkeit des Aufbaues des einzig rechtfertigbaren Kredits, und zwar des auf genossenschaftlicher Grundlage beruhenden, in Erwägung zieht; des Kredits, der die wirtschaftliche Lage der Darleiher hebt. Sich auf die Erfahrungen stützend, die seit  $\frac{3}{4}$  Jahrhundert unter der ländlichen Bevölkerung der ganzen Erde, seit 15 Jahren auch in den Städten, besonders in den Vereinigten Staaten, gemacht wurden, empfiehlt diese Resolution überall, wo sich die Notwendigkeit erweist, durch Schaffung von Spar- und Darlehenskassen die Funktion der Warenabgabe von der der Kreditgewährung zu trennen. Diese Resolution wurde vom Kongress angenommen.

Die ganze dem Kongress vorgehende Woche war durch Sitzungen der Sonderausschüsse und Hilfsorganisationen des Bundes besetzt: vom 16.—25. August die Internationale Genossenschaftliche Sommerschule; vom 21.—22. August Konferenz der Internationalen Genossenschaftlichen Frauengilde, welche die Rechte der Frauen in den Genossenschaften und die Lage der Frauen als Hausfrauen und Lohnempfängerinnen studierte; der 21. August Konferenz über die Internationale Genossenschaftspresse; der 22. August Internationale Versicherungskonferenz und Internationale Genossenschaftliche Erziehungskonferenz; der 23. August Sitzung des Internationalen Genossenschaftlichen Bankausschusses, der Internationalen Genossenschaftlichen Grosseinkaufsgesellschaft und des leitenden Ausschusses des Internationalen Genossenschaftsbundes; der 24. August Sitzung des Zentralvorstandes des Internationalen Genossenschaftsbundes.

## Die Bautätigkeit in der Schweiz im 1. Halbjahr 1930

Die Bautätigkeit hat, verglichen mit 1929, aufs neue zugenommen und zwar im allgemeinen und aufs ganze bezogen in ziemlich beträchtlichem Masse. Diese Tatsache ergibt sich aus den Erhebungen, welche das Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit in 351 Gemeinden mit 2000 und mehr Einwohnern fortlaufend durchgeführt und in No. 10, Oktober 1930, der «Wirtschaftlichen und Sozialstatistischen Mitteilungen» publiziert hat. Wir geben im Nachstehenden den Wortlaut der Ausführungen wieder:

«Fertiggestellt wurden im 1. Halbjahr 1930 im Total der erfassten Gemeinden 2599 Gebäude mit Wohnungen oder 422 (21,5%) mehr als im 1. Halbjahr des Vorjahres. Die Zahl der im 1. Halbjahr 1930 im Total der erfassten Gemeinden fertiggestellten Wohnungen beträgt 6995 und ist um 1699 (32,1%) grösser als im gleichen Zeitraume des Vorjahres. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Beginn der Bauperiode im Frühjahr des Jahres 1929 durch anhaltendes Frostwetter wesentlich verzögert worden ist.

Von den 4 Gross-Städten verzeichnen sämtliche im 1. Halbjahr 1930 eine grössere Zahl fertiggestellter Wohnungen als im gleichen Zeitraum des Vorjahres: In Zürich beträgt die Mehrerstellung 587 Wohnungen (24,8%), in Basel 111 Wohnungen (17,9%), in Bern 27 Wohnungen (10,0%) und in Genf (Aggl.) 423 Wohnungen (177,0%).

Im Total der 4 Gross-Städte wurden im 1. Halbjahr 1930 948 Wohnungen (55,3%) mehr fertiggestellt als im 1. Halbjahr 1929.

Im Total der übrigen Städte mit 10 000 bis 100 000 Einwohnern übersteigt die Zahl der im Berichtshalbjahr fertiggestellten Wohnungen diejenige im gleichen Zeitraume des Vorjahres um 345 (36,3%) und im Total der übrigen erfassten Gemeinden um 408 (24,5%).

Die Verteilung der im 1. Halbjahr 1930 fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudearten, nach dem Ersteller und nach der Finanzierung zeigt nur geringe Abweichungen von derjenigen im gleichen Zeitraume des Vorjahres. 62,5% der

in der Berichtsperiode fertiggestellten Wohnungen entfallen auf Mehrfamilienhäuser, 20,0% auf Wohn- und Geschäftshäuser, 15,8% auf Einfamilienhäuser und 1,7% auf andere Gebäude mit Wohnungen. Durch Einzelpersonen sind im 1. Halbjahr 1930 46,1% der fertiggestellten Wohnungen errichtet worden, durch gemeinnützige Baugenossenschaften 15,8%, durch andere Baugenossenschaften 12,0%, durch juristische Personen 27,9% und durch die Gemeinde 0,2%. Nach der Finanzierung stehen die ohne öffentliche Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen mit 85,0% an erster Stelle; mit öffentlicher Finanzbeihilfe sind 16,8%, im Eigenbau der Gemeinde 0,2% der Wohnungen erstellt worden.

Die Verteilung der im 1. Halbjahr 1930 fertiggestellten Wohnungen nach der Zimmerzahl ergibt ein ähnliches Bild wie im gleichen Zeitraume des Vorjahres. Den verhältnismässig stärksten Anteil an der Gesamtzahl der neuerstellten Wohnungen haben diejenigen mit 3 Zimmern (42,0%); an zweiter Stelle stehen die Wohnungen mit 4 Zimmern (25,7%), an dritter Stelle diejenigen mit 2 Zimmern (16,8%); es folgen die Wohnungen mit 5 Zimmern (9,3%), die Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern (5,8%), und endlich die Einzimmerwohnungen (2,4%). Der Anteil der Kleinwohnungen (Wohnungen mit 1—5 Zimmern) an der Gesamtzahl der im 1. Halbjahr 1930 fertiggestellten Wohnungen beträgt 61,2%, gegenüber 57,1% im 1. Halbjahr 1929.

Zu den insgesamt 6995 im 1. Halbjahr 1930 neuerstellten Wohnungen kommen 308 durch Umbauten entstandene Wohnungen hinzu. Der Zugang an Wohnungen im 1. Halbjahr 1930 beträgt mithin 7305. Nach Abzug des Wohnungsabganges von 291 Wohnungen durch Abbrüche, Brand usw. ergibt sich für das 1. Halbjahr 1930 ein Reinzugang von 7012 Wohnungen; dieser ist um 1690 Wohnungen (51,8%) grösser als im 1. Halbjahr 1929 und übersteigt den Reinzugang an Wohnungen in der gleichen Periode des Jahres 1928 um 1526 Wohnungen (27,8%) und des Jahres 1927 um 1805 Wohnungen (54,6%).»

## Der Wohnungsbau im Kanton Zürich

Der Wohnungsmangel trägt die Hauptschuld an den heute so abnormal hohen Mietpreisen. Natürlich können für letzteren Umstand noch eine Anzahl anderer Gründe festgestellt werden; aber darüber kann kein Zweifel sein, dass wenn das Wohnungsangebot die Wohnungsnachfrage um ein Bedeutendes überstiege, so könnten sich die Mietpreise keinesfalls so lange auf dieser Höhe halten. Nirgends in der Schweiz mit Ausnahme von Langenthal sind die Mieten so hoch wie in der Stadt Zürich, wo ihr Index gegenwärtig auf 206 steht (1914 = 100).

Eine Untersuchung über die Entwicklung des Wohnungsbau, wie sie soeben vom Statistischen Bureau des Kantons Zürich durchgeführt worden ist, wird daher für weiteste Kreise von grossem Interesse sein; denn nur durch intensiven Wohnungsbau wird schliesslich der Mietindex dauernd gesenkt werden können.

Die Bautätigkeit hat nun immerhin im Kanton Zürich schon seit einer Reihe von Jahren eine starke Steigerung erfahren. Diese stark gesteigerte Bautätigkeit hat im Jahre 1929 in den in die Erhebung einbezogenen dreissig Gemeinden im Ganzen nicht nur angehalten, sondern noch etwas weitere Fortschritte gemacht. Die Zahl der 1929 fertig erstellten Neubauten bringt dies deutlich zum Ausdruck. Es sind in diesem Jahre 1711 Neubauten entstanden gegenüber 1480 im Vorjahr; der Zuwachs an Wohnungen beläuft sich auf 4715, gegen 4658 im Vorjahr. Es kann daher von einem Ansteigen der bereits erreichten günstigen Konjunktur gesprochen werden.

Im Jahre 1929 ist der Einfamilienhausbau stark bevorzugt worden. Eigentlich sind in Neubauten im ganzen 4816 neue Wohnungen entstanden. Berücksichtigt man aber alle Um- und Ausbauten, ferner den Rückgang durch Abbruch und Brand, so kommt man zu dem schon erwähnten reinen Wohnungszuwachs 4715 Neuwohnungen. Auf die einzelnen der 30 erfassten Gemeinden verteilt sich die Vermehrung des Wohnungszuwachses gegenüber dem Vorjahre höchst ungleich. Zunächst ergibt sich, dass die Stadt Zürich einen Zuwachs von 3117 Neuwohnungen aufweist; d. h. gegenüber dem Vorjahr eine Vermehrung des Wohnungszuwachses um 94 Objekte. Die Zahl der Neuwohnungen beträgt in Winterthur 591, gegenüber 1928 eine Mehrproduktion von 181. Von den übrigen Gemeinden verzeichnen nur 11 eine gesteigerte Wohnungsproduktion, und zwar in erwähnenswertem Masse vor allem Altstetten, Meilen und Küsnacht. In 15 Gemeinden (von den dreissig) ist dagegen die Wohnungsproduktion zurückgegangen. Es handelt sich dabei mit Ausnahme von Horgen um Ausgemeinden von Zürich, welche in den Vorjahren eine gesteigerte Bautätigkeit aufwiesen. Bei 7 Gemeinden ist die Wohnbautätigkeit ungefähr gleich gross wie im Vorjahr. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nur der stark vermehrte Wohnungsbau in der Stadt Winterthur einen leichten Rückgang der Neuwohnungen im Erhebungsgebiet verhindert hat.

Es ist eine bemerkenswerte Tatsache, dass in den Jahren 1921—1925 bei darniederliegendem Wohnungsbau dem Einfamilienhausbau grössere Bedeutung zukam als 1929. Ein Viertel aller Neuwohnungen waren damals solche in Einfamilienhäusern (1929 18,5%). Dieses letzte Jahr verzeichnet lediglich gegenüber 1927 und 1928 einen Aufschwung auf diesem Gebiete der Bautätigkeit, und zwar sind hauptsächlich die beiden Städte hieran beteiligt.

Aus all dem geht deutlich hervor, dass im Kanton Zürich in letzter Zeit eine sehr rege Bautätigkeit herrscht. Trotzdem scheint sie bei der hauptsächlich durch Zuwanderung erfolgten starken Bevölkerungszunahme der Nachfrage nicht vollständig zu genügen, was nicht nur an den hohen Mietpreisen, sondern auch an dem äusserst geringen Leerwohnungsvorrat der Stadt Zürich klar erkennbar ist.

### Die einzelnen Grössenklassen.

Auf die verschiedenen Grössenklassen verteilt sich der Wohnungszuwachs folgendermassen:

### Verteilung des Wohnungszuwachses.

	1928	%	1929	%	1921-1929 %
Kleinwohnungen (bis zu 3 Zimmer)	2933	62,9	2538	53,9	53,4
Mittelwohnungen (4—5 Zimmer)	1508	32,4	1953	41,4	40,5
Grosswohnungen (6 u. mehr Zimmer)	217	4,7	222	4,7	6,1
Total	4658	100	4713	100	100

An Kleinwohnungen sind rund 400 weniger erstellt worden als im Vorjahr, die Zahl der Mittelwohnungen hat dagegen um rund 450 mehr zugenommen als 1928. Die Verteilung auf die drei Grössenklassen zeigt 1929 prozentual mit dem Mittel der Jahre 1921—1929 nahezu vollständige Uebereinstimmung. Gegenüber 1928 ist der Kleinwohnungsbau weniger intensiv ausgefallen während der Mittelwohnungsbau eine weitere Zunahme erfahren hat.

In der Kantonshauptstadt wird übrigens der Kleinwohnungsbau in erheblich stärkerem Masse betrieben als in den andern in der Erhebung einbezogenen Gemeinden. Vom gesamten Wohnungszuwachs entfielen in Zürich auf den Kleinwohnungsbau in den Jahren 1921—1929 drei Fünftel, in den Ausgemeinden die Hälfte, in Winterthur zwei Fünftel und in den übrigen Gemeinden wenig mehr als ein Drittel. Es zeigt sich nun, dass der Anteil der Kleinwohnungen in Zürich 1928 mit 69,7% und in den Ausgemeinden mit 60,2% ausserordentlich gross war, sodass der Rückgang auf 58,9 bzw. 51,7% nichts Aussergewöhnliches bedeutet. Der Rückgang der Vermehrung der Kleinwohnungen hängt teilweise mit der vermehrten Erstellung von Einfamilienhäusern zusammen.

Von den sämtlichen 1921—1929 24456 Neubautenwohnungen sind 12050 oder beinahe die Hälfte von Genossenschaften erstellt worden. Es handelt sich dabei allerdings um sämtliche Baugenossenschaften nicht nur um die als «gemeinnützig» bezeichneten Genossenschaften.

Es zeigt sich, dass die Baugenossenschaften im Bau von Einfamilienhäusern etwas zurückstehen, wohl in richtiger Erkenntnis der Tatsache, dass in städtischen und in Industrie-gemeinden etwa bestehendem Wohnungsmangel wirksamer im Bau von Mehrfamilienhäusern begegnet werden kann. Im Bau von Kleinwohnungen sind die Baugenossenschaften den privaten Bauherren dagegen weit überlegen, und man kann sich nicht vorstellen, wie der gewaltigen Nachfrage nach solchen Wohnungen ohne die Wirksamkeit der Genossenschaften auch nur einigermassen hätte Genüge geleistet werden können.

### Die Wohnungszunahme in einzelnen Gemeinden.

Die Wohnungszunahme in den einzelnen Gemeinden von 1921—1929 zeigt die grössten Verschiedenheiten. Es gibt Gemeinden, wo die Wohnungen nicht um 10% zugenommen haben, andererseits aber auch solche, wo der Zuwachs über 75% beträgt.

An der Spitze steht Oerlikon mit einer geradezu fabelhaften Zunahme von 76,9%. Man wird hier unwillkürlich an das am Fusse von Hohentwils gelegene deutsche Städtchen Singen erinnert, wo die alten Gebäude von der in der Nachkriegszeit entstandenen Neustadt beinahe gänzlich zuge-deckt werden. An zweiter Stelle finden wir Schwamendingen mit einer Zunahme der Wohnungen (1921—1929) von 65,5%. Es folgen Altstetten mit 53,7, Albisrieden mit 53,2, Zollikon mit 51,4%. Eine starke Wohnungszunahme verzeichnen ferner Witikon (46%), Seebach (42%), Schlieren (40,9%), Höngg (40%), Wallisellen (38,9%), Dübendorf (38,1%), Küsnacht (35,8%), Dietikon (35,4%), Kilchberg (30,6%).

Erst jetzt folgt Zürich selber mit 28,8%, Affoltern b. Z. (26,8%), Horgen (20,7%), Winterthur (18,3%), Thalwil (17,8%), Adliswil (17,5%), Meilen (17,5%), Feuerthalen (14,7%), Pfä-fikon (14,6%), Bülach (12,6%), Rütli (11,5%).

Eine geringere Zunahme verzeichnen Stäfa (8,2%), Uster (8,2%), Richterswil (8,1%), Dürnten (7,6%), Affoltern am Albis (5,4%).

Daraus ergibt sich die bemerkenswerte Tatsache, dass die bauliche Entwicklung nahezu sämtlicher zürcherischer Vorortgemeinden ein verhältnismässig weit schnelleres Tempo aufweist als die Kantonshauptstadt selber. J.