

Entwicklung des Wohnungsmarktes in Lausanne

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **23 (1948)**

Heft 7

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102001>

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.

die Genossenschaften besonders zu fördern, wolle unser Staatsgebilde seiner ursprünglichen Bestimmung nicht untreu werden. Mit unerbittlicher Logik und von vielen gefürchteter Schärfe setzte er sich gegen jegliche soziale Ungerechtigkeit zur Wehr. Der Nationalrat ehrte und anerkannte seine klare, entschiedene Haltung durch die Wahl in wichtigste Kommissionen, und

der Konsumgenossenschaftliche Spitzenverband unseres Landes übertrug ihm die oberste Leitung. Sein Hinschied hinterläßt eine stark fühlbare Lücke, und in Dankbarkeit wird man sich des Verstorbenen als eines Kämpfers für eine gerechtere Wirtschaftsordnung immer wieder erinnern.

Entwicklung des Wohnungsmarktes in Lausanne

Gekürzte Übersetzung des Referates von Herrn *Pierre Emery*, Vorsteher des Office communal du logement von Lausanne, anlässlich der Verbandstagung vom 8. Mai 1948 in Lausanne.

Wie gewisse Städte der deutschen Schweiz verfügte auch die Gemeinde Lausanne bis 1945 über keine Statistik betreffend den Wohnungsmarkt. Als es sich im Jahre 1944 darum handelte, im Kampfe gegen die Wohnungsnot Subventionen zu erlangen, mußte gegenüber den Bundesbehörden bewiesen werden, daß der große Leerwohnungsstand, den Lausanne in den letzten Jahren aufwies, verschwunden sei. Um die Organe des Bundes genau unterrichten zu können und um über einen Wegweiser für Zeiten der Arbeitslosigkeit zu verfügen, bewilligte der Gemeinderat Lausanne im Jahre 1945 die notwendigen Kredite für umfassende Erhebungen über die Wohnungsmarktlage. Diese geben Auskunft über Zimmerzahl, Lage der Liegenschaft, Erstellungsjahr, Name des Mieters, Zahl der Personen im Haushalt, Mietzins, Art der Heizung und über alle nützlichen Details (Lift, Eisschrank, Warmwasser, Garten usw.). Diese Statistik gibt die Möglichkeit, den Wohnungsmarkt sehr genau verfolgen zu können. Bei Erreichung eines normalen Leerwohnungsstandes werden die amtlichen statistischen Publikationen die Grundeigentümer und Baulustigen vor Erstellung von Wohnungen in Quartieren, welche eine genügende Zahl von freien Wohnungen aufweisen, warnen können.

Über die Bevölkerungsbewegung und die Zahl der verfügbaren Wohnungen der Gemeinde Lausanne in der Zeit von 1925 bis 1948 orientiert nachstehende Tabelle:

1. Januar	Einwohnerzahl	Zahl der Haushaltungen	Zahl der verfügbaren Wohnungen
1925	73 444	17 550	17 609
1930	78 868	19 300	19 823
1935	85 218	24 400	26 522
1940	91 871	29 500	29 595
1945	98 467	31 815	30 542
1948	103 437	34 121	31 768

Zwischen 1925 und 1930 war die Lage normal. Man verfügte über etwas mehr Wohnungen als Haushaltungen. Eine Reserve von 1 bis 2 Prozent freier Wohnungen erlaubt die Vornahme von Renovationen und ermöglicht dem Mieter die Wohnungswahl. Durchaus unerfreulich war die Wohnungsmarktlage für die Hauseigentümer von 1931 bis 1940, da der Leerwohnungsstand 10 Prozent der verfügbaren Wohnungen erreichte. Im Jahre 1943 überschritt die Zahl der Haushaltungen diejenige der Wohnungen. Demzufolge wurde die Lage für den Mieter ungünstig.

Am 1. Januar 1948 enthielten die 31 768 Wohnungen in Lausanne 96 628 Zimmer, wobei die Bevölkerung auf 103 437 Seelen angewachsen war. Somit entfallen auf den

Einwohner 0,93 Zimmer. Ein Beweis mehr, wie schwerwiegend die Situation auf dem Wohnungsmarkt geworden ist.

Die Bevölkerung von Lausanne nimmt jährlich um 1500 bis 2000 Seelen zu. Bei Annahme eines Bedarfes von einer Wohnung für drei Personen im Mittel ergibt sich, daß pro Jahr 500 bis 700 Neuwohnungen erstellt werden müssen. Die Wohnungsbaustatistik für die Periode 1925 bis 1947 zeigt jedoch bedeutende Schwankungen gemäß nachstehender Tabelle.

Erstellte Wohnungen:

1926	340	1934	1980	1942	162
1927	475	1935	591	1943	32
1928	773	1936	356	1944	152
1929	385	1937	700	1945	236
1930	675	1938	783	1946	426
1931	1151	1939	643	1947	564
1932	1543	1940	327		
1933	1350	1941	274		

Von 1931 bis 1935 wurden jährlich im Mittel 1200 Wohnungen, das heißt 400 mehr als nötig, erstellt. So sehen wir Lausanne während mehrerer Jahre mit einem viel zu hohen Prozentsatz an leeren Wohnungen. Es war eine schwierige Zeit für die Hausbesitzer. Man offerierte dem Wohnungssuchenden einige Monate Gratismiete. Außerdem wurden die Mieten gesenkt. Demzufolge sind oft die durch die Preiskontrolle auf der Basis August 1939 blockierten Mieten von Altwohnungen unter dem normalen Ansatz. Bei Kriegsbeginn war noch ein ziemlich großer Bestand an Leerwohnungen vorhanden. Ziemlich rasch war jedoch dieser dann verschwunden, und zwar aus folgenden Gründen:

1. Die Heiratsziffer stieg stark als Folge der Lohnausgleichskasse;
2. der Wohnungsbau ging bedeutend zurück, zum Teil wegen der unsicheren Lage, andernteils weil Arbeitskräfte und Materialien an Militärbauten gebunden waren.

Mit Erlaß des Regierungsrates vom 29. Dezember 1943 kam die Gemeinde Lausanne in den Genuß der *Mieterschutzbestimmungen*. Gleichzeitig verfügte die Gemeinde:

1. die Beschränkung der Niederlassungsfreiheit;
2. die Förderung des Wohnungsbaues.

Mit Berücksichtigung der Tatsache, daß Lausanne als Zentrum der Erziehung und des Tourismus bekannt ist, hat man bis jetzt den Bezug von Einzelzimmern nicht beschränkt. Seit 1944 ist jedoch der Bezug einer Wohnung bewilligungspflichtig. Die Stadtverwaltung hat die Zimmerzahl im Verhältnis der im gleichen Haushalt lebenden Personen fixiert. Diesen Bestimmungen unterliegen jedoch alle diejenigen Einwohner nicht, welche bereits vor Dezember 1943 in Lausanne ansässig waren und welche seither ihren Aufenthalt nicht unterbrochen haben. Über Eingang und Behandlung von Gesuchen

für den Bezug von Wohnungen orientiert nachstehende Zusammenstellung:

	Anzahl Gesuche	Davon bewilligt	Davon abgelehnt
1944	1148	891	257
1945	1482	908	574
1946	2388	1131	1257
1947	2206	1199	1007

Das einzige wirksame Mittel im Kampfe gegen die Wohnungsnot ist die Förderung des Wohnungsbaues. Mit Hilfe des Kantons und des Bundes hat die Gemeinde folgende Subventionen zugesprochen:

		Mit einer Gemeindeunterstützung von
1944	11 Wohnungen	Fr. 16 559.—
1945	270 »	» 785 246.—
1946	836 »	» 2 467 946.—
1947	1048 »	» 3 354 620.—
Zusammen		Fr. 6 624 371.—

Nach Abzug von Fr. 191 000.— an annullierten Subventionen und von Fr. 1 637 500.— an Rückzahlungen aus dem zentralen Ausgleichsfonds verbleiben für diese Periode von den Fr. 6 624 371.— noch zu Lasten der Gemeinde etwa Fr. 4 800 000.— In dieser Summe sind nicht enthalten die speziellen Unterstützungen des sozialen Wohnungsbaues.

Die Förderung des Baues billiger Wohnungen:

Seit Jahren beschäftigt sich die Gemeindeverwaltung von Lausanne mit der Frage der gesunden Wohnungen. Bereits 1894 beschließt der Gemeinderat die Durchführung einer gründlichen Untersuchung sämtlicher Wohnungen, um festzustellen:

1. die Anzahl der ungesunden Wohnungen;
2. ob es den unbemittelten Kreisen der Bevölkerung möglich ist, zu vernünftigen Preisen in gesunden Wohnungen zu wohnen.

Die Folge dieser Untersuchung war, daß die Gemeinde im Jahre 1902 kommunale Wohnungen, und zwar acht Dreifamilienhäuser, erstellte. Der Kubikmeterpreis betrug damals Fr. 17.—. Zweizimmerwohnungen wurden zu Fr. 300.— per Jahr und Dreizimmerwohnungen zu Fr. 400.— per Jahr vermietet. Die Wohnungen waren für Arbeiter bestimmt. Heute sind diese Wohnungen mit zwei Zimmern zu etwa Fr. 550.— und diejenigen mit drei Zimmern zu Fr. 650.— per Jahr vermietet.

Im Gemeinderat gingen die Meinungen auseinander, ob die Gemeinde weiterhin selber Wohnungen zu billigen Mietzinsen erstellen oder dies Privaten oder Körperschaften überlassen solle.

Demzufolge wurde im Jahre 1903 die Genossenschaft «La maison ouvrière» gegründet. Diese erstellte im Jahre 1908 neun Mehrfamilienhäuser mit zusammen 27 Wohnungen zu zwei und drei Zimmern.

Im gleichen Jahre folgten 41 Wohnungen durch die Société de prévoyance des employés de la C. G. N.

1914 baut wieder die Gemeinde 42 Wohnungen.

Sechs Jahre darauf, 1920, wird die Société coopérative d'Habitation gegründet. Als erstes Bauprojekt kommt dasjenige in Prélaz mit 60 Wohnungen, davon 26 Einfamilienhäuser, zur Durchführung, und dies auf städtischem Land mit Baurecht auf 60 Jahre und einer Annuität von 35 Rappen pro Quadratmeter.

1924 erstellt die vorgenannte Genossenschaft «La maison ouvrière» 30 Wohnungen zu 2 und 3 Zimmern. Hierfür trat

die Gemeinde das Land (5000 Quadratmeter) gratis ab; außerdem unterstützte sie das Bauvorhaben mit einem zinslosen Darlehen im 2. Rang im Betrage von Fr. 11 500.— und mit einer Subvention aus Arbeitsbeschaffungskrediten im Betrage von Fr. 85 000.—.

Im Jahre 1928 folgten 30 Wohnungen durch die Stiftung «Le logement ouvrier», 18 Wohnungen durch die Genossenschaft «La maison ouvrière» und 42 Einfamilienhäuser durch die Genossenschaft «La maison familiale». Für diese drei Bauvorhaben stellt die Gemeinde das Land kostenlos zur Verfügung; ferner gibt sie ein Darlehen im 2. Rang zu 2 Prozent verzinslich mit einer anfänglichen Amortisation von einem halben Prozent und außerdem einen Zuschuß an einen Unterhaltsfonds. Im gesamten belaufen sich die Beiträge der Gemeinde auf Fr. 185 000.— für das Land, Fr. 500 000.— Darlehen im 2. Rang und Fr. 80 000.— für Straßenbauten.

1931 beteiligt sich die Gemeinde an der Sanierung des Quartiers la Mercerie, wo sie expropriertes Bauland mit Fr. 80 000.— Verlust an ein Konsortium abtritt, für 50 000 Franken Aktien zeichnet, Fr. 150 000.— im zweiten Rang leiht, für Fr. 65 000.— Straßenbauten ausführt und die Hypothek im 1. Rang von Fr. 1 200 000.— verbürgt.

Im gleichen Jahre erstellt wieder die Genossenschaft «La maison ouvrière» 24 Wohnungen und die Stiftung «Le logement ouvrier» 56 Wohnungen. Für beide Projekte wird das Land durch die Gemeinde kostenlos abgetreten (Wert 15 000 Franken). Letztere übernimmt hier die 2. Hypothek von Fr. 150 000.— mit 2 Prozent Zins. Ein Zuschuß für den Unterhalt übersteigt Fr. 10 000.—.

Durch die Société coopérative d'Habitation, welche, nebenbei bemerkt, in den vorhergehenden Jahren ohne besondere Unterstützung der Gemeinde Wohnungen in Ouchy, Cour, Aux Fleurettes und Montolivet erstellt hat, folgen 1932 125 Wohnungen mit einem, zwei und drei Zimmern. Durch die Bürgerschaft der Gemeinde auf die zweite Hypothek im Betrag von Fr. 400 000.— werden die gleichen Zinsbedingungen gewährt wie im 1. Rang und damit die Mietzinse verbilligt. Die Gemeinde verlangt aber hier eine Beschränkung der Vermietung nach Mieter-Einkommen.

Im Jahr darauf erstellt die Stiftung «Le logement ouvrier» wieder 18 Zweizimmerwohnungen. Für sechs Mehrfamilienhäuser mit zusammen 104 Wohnungen zu einem und zwei Zimmern erhält die Genossenschaft «La maison ouvrière» das Land durch die Gemeinde kostenlos (Wert Fr. 69 000.—), die 2. Hypothek zu 2 Prozent Zins per Jahr (Betrag Fr. 115 000.—), einen Unterhalts-Zuschuß von Fr. 8600.—, und die Straßenbaukosten von Fr. 27 000.— werden ebenfalls von der Gemeinde übernommen. Zwei dieser Mehrfamilienhäuser sind 1935 und die vier anderen 1937 beendet.

Ähnlich verhält es sich mit sechs Mehrfamilienhäusern mit zusammen 74 Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen, welche die Stiftung «Le logement ouvrier» im Jahr 1935 erstellt. Die Beiträge der Gemeinde umfassen hier: Bauland kostenlos (Wert Fr. 62 500.—), die Hypothek im 2. Rang (250 000 Franken), Unterhaltszuschuß Fr. 19 000.— und die Straßenbaukosten von Fr. 12 000.—. Im Jahre 1936 beteiligt sich die Gemeinde an der Sanierung des Cheneau de Bourg. Zu diesem Zwecke zeichnet sie Fr. 50 000.— unverzinsliches Anteilscheinkapital der Genossenschaft «Le logement salubre». Sie gewährt ferner einen Beitrag von Fr. 150 000.— an die Abbruchkosten und verbürgt die 2. Hypothek von 200 000 Fr. Damit können 54 billige Wohnungen auf den Wohnungsmarkt gebracht werden.

Die Genossenschaft «La maison ouvrière» erstellt im Jahre 1946 zwei Mehrfamilienhäuser mit 48 Wohnungen (32 Zweizimmer- und 16 Dreizimmerwohnungen). Angesichts der eingetretenen Bauteuerung stellt die Gemeinde über die seit 1928 praktizierten Subventionen noch solche aus den Krediten für die Bekämpfung der Wohnungsnot und einen besonderen Zuschuß von 10 Prozent der Baukosten zur Verfügung. Das durch die Gemeinde abgetretene Land ist auf 42 000 Franken geschätzt. Die Hypothek im 2. Rang beläuft sich auf Fr. 275 000.—. Über Fr. 36 000.— an den Unterhaltsfonds und Fr. 17 500.— an die Straßenbaukosten leistet die Gemeinde zudem noch. Die Zweizimmerwohnungen werden zu Fr. 55.— per Monat und die Dreizimmerwohnungen zu Fr. 70.— vermietet.

In gleicher Weise und im selben Jahr werden noch 80 durch die Stiftung «Le logement ouvrier» erstellte Wohnungen unterstützt.

41 Einfamilienhäuser der Association vaudoise du Coin de Terre erhalten 1947 die normalen Subventionen aus den Krediten für die Bekämpfung der Wohnungsnot. Um den Kauf und die Erschließung des Baulandes zu erleichtern, leistet die Gemeinde einen Vorschuß von Fr. 220 000.— zu einem Zins von 2 Prozent.

Im gleichen Jahr werden den beiden neugegründeten Baugenossenschaften «En Montelly» und «Le simple logis» an die Beschaffung von zusammen 105 Wohnungen Subventionen und Zuschüsse zugesprochen, welche der Unterstützung des sozialen Wohnungsbaues entsprechen. Die Mietzinse belaufen sich für Zweizimmerwohnungen auf Fr. 55.— per Monat, für Dreizimmerwohnungen auf Fr. 70.— per Monat und für Vierzimmerwohnungen auf Fr. 85.— per Monat.

Im Laufe des Jahres 1947 wurde es den Gemeindebehörden klar, daß für einen Großteil der Bevölkerung, meist Berufsarbeiter, die normal subventionierten Wohnungen zu teuer waren. Dagegen waren die Einkommen derselben Arbeiter über den Normen betreffend den sozialen Wohnungsbau. Aus diesem Grunde wurde eine neue Wohnungskate-

gorie, die «Logements populaires» (Volkswohnungen) gegründet. Diese wird durch die Gemeinde mit den gewöhnlichen Subventionen aus den Krediten für die Bekämpfung der Wohnungsnot gefördert. Außerdem übernimmt sie die 2. Hypothek zu einem Zins von 2 Prozent mit einem halben Prozent Amortisation. Im Jahre 1947 wurden auf diese Weise unterstützt:

1. *S. I. Bâtir*: 4 Mehrfamilienhäuser mit 16 Zweizimmerwohnungen zu Fr. 984.— per Jahr, 32 Dreizimmerwohnungen zu Fr. 1164.— per Jahr und 16 Vierzimmerwohnungen zu Fr. 1344.— per Jahr.

2. *S. C. Le logement salubre*: 12 Mehrfamilienhäuser mit drei Einzimmerwohnungen zu Fr. 720.— per Jahr, 84 Zweizimmerwohnungen zu Fr. 924.— per Jahr und 45 Dreizimmerwohnungen zu Fr. 1140.— per Jahr.

3. *S. I. Fontra*: Drei Mehrfamilienhäuser mit 30 Zweizimmerwohnungen zu Fr. 996.— per Jahr und 40 Dreizimmerwohnungen zu Fr. 1200.— per Jahr.

4. *S. I. Pavement Signal*: Zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Zweieinhalbzimmerwohnungen zu Fr. 1056.— per Jahr und 16 Dreieinhalbzimmerwohnungen zu Fr. 1200.— per Jahr.

5. *S. C. Gai logis*: Zwei Mehrfamilienhäuser mit 32 Zweieinhalbzimmerwohnungen zu Fr. 1056.— per Jahr und 16 Dreizimmerwohnungen zu Fr. 1200.— per Jahr.

Die durch die Gemeinde Lausanne für diese fünf Bauvorhaben bewilligten, zu einem reduzierten Satz von 2 Prozent verzinslichen Darlehen im 2. Rang erreichen die Summe von Fr. 2 515 000.—.

Wie man sieht, hat die Gemeinde Lausanne große Anstrengungen zur Förderung von gesunden und billigen Wohnungen unternommen. Diese Aktionen werden gewiß im Laufe der nächsten Jahre fortgesetzt. Angesichts der vorherrschenden Wohnungsnot ist es nicht möglich, abbruchreife Wohnhäuser zu entfernen. Dagegen wird sich die Gemeinde neuerdings auch dieser Aufgabe zuwenden, sobald wieder ein angemessener Leerwohnungsstand vorhanden ist.

Bauland zu verkaufen

So ist oft auf Affichen, in Inseraten und in Werbeschreiben zu lesen. Auch den Baugenossenschaften wird immer wieder von allen möglichen Seiten Bauland angeboten. Oftmals sind aber die Vorstände nicht in der Lage, die Preiswürdigkeit des offerierten Landes zu überprüfen. Es wird nicht selten auch versucht, den Landpreis zu steigern, indem die verschiedenen Interessenten gegeneinander ausgespielt werden.

Um den Bodenspekulationen entgegenzutreten zu können, hat die Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen an der letzten Generalversammlung beschlossen, das unseren Baugenossenschaften offerierte Bauland hinsichtlich der geforderten Preise überwachen zu lassen. An einigen Beispielen soll gezeigt werden, wie wichtig, aber auch wie wertvoll diese neugeschaffene Einrichtung ist.

Im Kreis 9 ist einer Genossenschaft Bauland zu Fr. 26.50 pro Quadratmeter zum Kaufe angeboten worden. Noch 1943 ist ein anstoßendes Grundstück zu Fr. 8.— pro Quadratmeter verkauft worden. 1948 wechselte ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegendes Land zu Fr. 18.60 pro Quadratmeter den

Besitzer. Weitaus günstiger gelegenes Bauland ist noch vor einem halben Jahr von der Stadt Zürich bei einem offerierten Preis von Fr. 26.— pro Quadratmeter abgelehnt worden.

Ebenfalls im Kreis 9 hat ein Architekt zu Fr. 32.— pro Quadratmeter Bauland offeriert. Ein weit günstiger gelegenes Grundstück in unmittelbarer Nähe ist von öffentlicher Hand zu Fr. 25.— erworben worden. Erhebungen haben ergeben, daß wohl in den letzten zwei Jahren in jener Gegend Landpreise von Fr. 20.— bis Fr. 29.— entrichtet worden sind, trotzdem darf das Angebot als übersetzt betrachtet werden.

Ganz kraß erweist sich jenes Beispiel, wo ein Architekt Land, das er noch im Monat März 1948 zu Fr. 20.— pro Quadratmeter erstanden hat, einen Monat später zu Fr. 27.— pro Quadratmeter an den Mann zu bringen sucht.

Diese kleine Auslese sollte jeden Genossenschaftsvorstand aufhorchen lassen und unter allen Umständen dazu bewegen, die von der Sektion Zürich ins Leben gerufene Kommission zu konsultieren. Diese Einrichtung kann nur dann von Nutzen sein und vor allem baulustige Baugenossenschaften vor Verlusten schützen, wenn eingehende Offerten vor dem Kauf zur Prüfung übergeben werden.