

Zeitschrift: Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Band: 47-48 (1931)

Heft: 51

Artikel: Bautätigkeit und Wohnungsmarkt

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-577627>

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: 01.04.2025

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

Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung

Unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Abonnementspreis: 6 Monate Fr. 6.-, 12 Monate Fr. 12.- Inserate: 30 Cts. per einspaltige Colonelzeile. Wiederholungen Rabatt

Redaktion, Druck, Verlag und Expedition

Walter Senn-Blumer, vorm. Senn-Holdinghausen Erben, Zürich, Alfred Escherstr. 54 Postcheck VIII 373
Annoncenregie: Fritz Schück Söhne, Zürich (Alfred Escherstr. 54) Postfach Zürich-Enge Postcheck VIII 2961 Telefon 57.880

Zürich, 17. März 1932

Erscheint jeden Donnerstag

Band 49 No. 51

Bautätigkeit und Wohnungsmarkt.

(Korrespondenz.)

Die Statistik über die Wohnbautätigkeit in der Schweiz im Jahre 1931 liegt bereits vor. Die Zahlen erfassen im ganzen 31 Gemeinden von über 10,000 Einwohnern, und stützen sich zunächst auf die erteilten Baubewilligungen. Denen zufolge war die Erstellung von 2967 Gebäuden mit Wohnungen beabsichtigt. Die Gesamtzahl der in diesen Häusern vorgesehenen Wohnungen betrug 14,583 gegenüber 12,913 im Jahre 1930. Zunahme somit 1670 Wohnungen oder 12,9 %. Vergleicht man damit die Ziffern der tatsächlichen Fertigstellungen, so ergibt sich folgendes Bild: 2898 Gebäude mit insgesamt 12,681 Wohnungen gegenüber 10,294 im Vorjahre. Zunahme hier somit 2387 Wohnungen oder 23,2 %. Das sagt mit anderen Worten: Zu Ende des Jahres 1930 und zu Anfang 1931 waren die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse in der Schweiz günstig und sprachen sich in dem Optimismus aus, der sich in den Zahlen der tatsächlich erstellten Wohnungen dokumentiert. Anders während des Laufes des verbleibenden Jahres 1931. Hier äußert sich schon deutlich die bekannte Krisenstimmung; denn die neuen nachfolgenden Baugesuche gehen lange nicht mehr in denselben zunehmenden Mengen ein. Gewiß, die Zahl der Bauerkannnisse steht auch normalerweise etwas über derjenigen der wirklich ausgeführten Bauten, aber der Rückgang von 23,2 auf 12,5 % ist doch allzubedeutend, als die schlechtere Wirtschaftslage darin nicht sichtbar würde. Damit hat wohl die Bautätigkeit in den größeren Städten, die in den letzten Jahren in ständigem Ansteigen begriffen war, im Jahre 1931 ihren Höchststand erreicht. Die Zahl der neuen Wohnungen ist mehr als doppelt so groß als im Jahre 1926. Allen Anzeichen zufolge dürfte das Jahr 1932 zum mindesten einen Stillstand, wenn nicht gar einen kleinen Rückschritt in der Wohnungsproduktion bringen.

Die Wohnbautätigkeit in den einzelnen Städten hat während der letzten 6 Jahre einen wechselnden Verlauf genommen. Die Stadt Zürich steht mit Bezug auf die Zahl der Neubauwohnungen während dieses Beobachtungszeitraumes an erster Stelle. In den genannten sechs Jahren kamen in den berücksichtigten Städten insgesamt 54,090 neue Wohnungen auf den Markt, wovon 17,547 oder 32,5 % auf die Stadt Zürich entfallen. Während dort die Wohnungserstellung mit einer unbedeutenden Unterbrechung im Jahre 1930 von Jahr zu Jahr zugenom-

men hat, verläuft diese Linie in anderen Städten nicht geradlinig. In Basel folgte auf einen kleinen Rückschlag der Wohnbautätigkeit im Jahre 1928 eine starke Zunahme im folgenden Jahre, 1930 ein neuer Rückgang und im folgenden Jahre wieder ein Zuwachs. In Genf nahm die Bewegung stetig zu, wobei die Zunahme ab 1929 eine besonders intensive ist. Die ansteigende Entwicklung der Wohnungserstellung wurde in den Jahren 1928/29 in Bern unterbrochen; ein erneuter Aufschwung brachte das folgende Jahr, welcher auch 1931 noch anhielt. Hervorgehoben sei von den übrigen Städten noch Biel, wo auf eine bis zum Jahre 1930 nahezu regelmäßige und insbesondere ab 1929 bedeutende Zunahme des Wohnungsbaues im Jahre 1931 ein fühlbarer Rückschlag erfolgte, der dort mit der Krise in der Uhrenindustrie in engen Zusammenhang gebracht werden dürfte.

Zu der außerordentlichen Belegung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens dürfte in letzter Zeit der Stand der Baukosten stark mitgewirkt haben. Der Baukostenindex, der jeweils im Auftrag des Statistischen Amtes der Stadt Bern vom Berner Baumeisterverband berechnet wird, nennt für das Jahr 1914 die Zahl 100, für 1920 die Zahl 276 und für Ende 1930 nun die Durchschnittszahl 171. Der Index dürfte auch von da ab eine neigende Tendenz aufweisen. Da die Löhne während des letzten Jahrzehnts im Ganzen doch ziemlich dieselben geblieben sind, ist es erstaunlich, daß dennoch eine solche Verbilligung im Bauen auftreten konnte. Rationalisierte Baumethoden und verbesserte maschinelle Herstellung der Baumaterialien scheinen demnach doch einen überaus großen, und in dieser Höhe jedenfalls unerwarteten Einfluß auf das Bauwesen ausgeübt zu haben.

Wenn nun trotzdem die Mietpreise in den letzten Jahren bei uns fast unverändert dieselben blieben, so sind die Gründe dafür anderswo zu suchen. Die Anforderungen, die heute an eine Wohnung gestellt werden, sind doch sehr merklich gesteigerte, als in der Vorkriegszeit. Namentlich von Neubauwohnungen verlangt man allgemein einen bedeutenden Komfort. Auch die Bauausführung ist größtenteils doch eine verbesserte und sorgfältigere geworden. Um nur stichwortartig einige Beispiele für diesen erweiterten Ausbau zu nennen: Schutz der Kellerwänden gegen Feuchtigkeit, Luxus in Wandplattenbelägen, Türen mit Einsteckschlössern statt bloßen aufgesetzten, Heizung in sämtlichen Räumen, Unterputzmontage von elektrischen, Gas- und Wasserleitungen, verbesserte sanitäre Einrichtungen wie Waschbecken, Warmwasserboiler und Zentrifugen, Kalt- und Warm-

wasser an sämtlichen Zapfstellen, Rolläden statt Klappläden, usw. Wir stehen heute am Punkte, wo auch für kleinere Mietwohnungen die Einbauwanne und der Linoleumbelag des Fußbodens statt Riemenboden oder Parkett gefordert wird. Und über kurz oder lang wird auch die teurere Massivdecke an Stelle der Holzbalkendecke treten. Die Ansprüche des Mieters sind ständig im Wachsen begriffen. Die Verteuerung des Wohnungsbaues ist also in erster Linie dem gegenüber in den meisten anderen Staaten bei uns viel ausgesprochenen Komfort zuzuschreiben. Diese kostspielige Entwicklung des inneren Ausbaues heutiger Wohnungen im Vergleich zum üblichen Vorkriegslogis läßt sich natürlich nicht in absoluten Zahlen ausdrücken, sie kann nur gefühlsmäßig abgewogen werden.

Etwas anders liegen die Verhältnisse bei den Altbauwohnungen. Die Mietzinse in diesen vorkriegszeitlichen Häusern — das gibt heute selbst jeder Hausbesitzerverein unumwunden zu — haben sich durchwegs nach oben angegliedert. Sie paßten sich in den Preisen den Neubauwohnungen an, solange eben die Nachfrage an Wohnungen eine intensive war. Teils berechtigter, teils unberechtigter Weise. Über die letztere Spezies brauchen keine Worte verschwendet zu werden. Eine Berechtigung lag lediglich da vor, wo größere Umbauten und Instandstellungen von den Besitzern durchgeführt wurden, um die alten Häuser mittelst neuzeitlichen Einrichtungen auf den Stand des gesteigerten Wohnungskomforts zu bringen. Solche Umänderungen verschlingen bekanntlich bedeutende Kapitalien. Eine weitere Verteuerung brachte die Spekulation mit diesen Vorkriegshäusern; denn jeder Besitzerwechsel steigert die Liegenschaftskosten durch die Entrichtung der staatlichen Handänderungsgebühren.

Heute, da die eigentliche Wohnungsnot in der Schweiz beseitigt ist, sind es natürlich diejenigen Altbauwohnungen, welche sich die Verbesserungen gespart haben, welche nun gezwungenermaßen zuerst die Mietpreise ermässigen müssen. Die allgemeine Mietpreissenkung wird vorerst nur eine bescheidene sein und sich nur soweit erstrecken, als die Hypothekarzinsen heruntergegangen sind. Bei diesen Hypothekarzinsen ist bis heute eine Zinssenkung von $\frac{1}{2}\%$ eingetreten. Mit anderen Worten: Die Zinsen haben sich von $5\frac{1}{2}\%$ auf 5, von 5 auf $4\frac{1}{2}\%$ um durchschnittlich einen Zehntel ermässigt. Die logische Folge davon: Die Mietzinsen können ohne Verlust für die Hausbesitzer um 10% heruntersetzt werden. Tatsächlich sollen, wie man vernimmt, z. B. in Basel Verhandlungen zwischen Mieterverein und Hausbesitzerverein vorliegen, deren Resultat auf 1. April 1932 eine allgemeine Senkung der Mietpreise um 10% vorsieht, soweit sie noch nicht erfolgt ist. (Schluß folgt.)

Bauchronik.

Baupolizeiliche Bewilligungen der Stadt Zürich wurden am 11. März für folgende Bauprojekte, teilweise unter Bedingungen, erteilt:

Ohne Bedingungen:

1. E. Leuner, Umbau Niederdorfstraße 24/26, Abänderungspläne, Z. 1;
2. Schweizer. Liegenschaften - Genossenschaft, Umbau Löwenstraße 37/39, Abänderungspläne, Z. 1;
3. Beer & Komp., Haustürvordach Sihlquai 268, Z. 5;
4. J. Hauser, Einrichtung einer Waschküche im Keller Zollikerstraße 9, Z. 8;

5. Frau L. Neeser's Erben, Anbau Wiesenstraße 11, Z. 8;
Mit Bedingungen:
6. Brauerei Hürlimann A.-G., Umbau Bahnhofplatz 2, Z. 1;
7. O. Martin, Umbau Schifflände 26/28, Z. 1;
8. A. Wildegger, Erstellung einer Waschküche Obere Zäune 17, Z. 1;
9. Baugenossenschaft Quellenhof, Doppelmehrfamilienhäuser Albisstraße 8, 10/Renggerstraße 57, Abänderungspläne, Z. 2;
10. Baugenossenschaft Speerstraße, Doppelmehrfamilienhaus Speerstraße 40, Abänderungspläne, Z. 2;
11. Baugesellschaft Engehaus, Wohn- und Geschäftshäuser Jenatschstraße 3/5, Abänderungspläne, teilweise Verweigerung, Z. 2;
12. H. Ewald. prov. Gewächshaus an der Widmerstraße, Z. 2;
13. St. Fumasoli, Erdgeschoßumbau Seestraße 97, Z. 2;
14. Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 2, Doppelmehrfamilienhäuser Tannenrauchstraße 79, 81, 88, 90, Abänderungspläne, Z. 2;
15. E. Landolt, Mehrfamilienhäuser mit Vorgartenoffenhaltung Sternenstraße 16/Alfred Escherstr. 76, Z. 2;
16. E. Rahm, Einfriedung und teilweise Vorgartenoffenhaltung Speerstraße 8, Z. 2;
17. Weber & Komp., Einbau einer Autoremise bei Seestraße 495, Z. 2;
18. R. Zürrer, Einfamilienhaus mit Autoremise und Einfriedung Seeblickstraße 40, Abänderungspläne, Z. 2.
19. K. Amstalden, Erdgeschoßumbau Kalkbreitestraße 97, Z. 3;
20. W. Suter, Einrichtung einer Autoremise Stationsstraße 20, Z. 3;
21. H. Zumsteg, Erdgeschoßumbau Zentralstraße 78, Z. 3;
22. E. Arnold, Einrichtung von Badezimmern Kalkbreitestraße 1, Z. 4;
23. Baugenossenschaft Verenahof, Brandmauerdurchbruch Badenerstraße 332/334, Z. 4;
24. Sozialdemokratische Prefunion des Kantons Zürich, Wohn- und Geschäftshäuser Morgartenstraße 2/Stauffacherstraße 1, Z. 4;
25. M. Bachmann, Umbau Wehntalerstraße 119, teilweise Verweigerung, Z. 6;
26. A. Frits, Um- und Anbauten mit Einrichtung einer Autoremise Hadlaubstraße 53, teilweise Verweigerung, Z. 6;
27. D. Jlotsch, Autoremisenanbau Schanzackerstraße 25, teilweise Verweigerung, Z. 6;
28. E. Scheurmann, Umbau Turnerstraße 11, Z. 6;
29. J. Spillmann-Staub, Einfriedung Meinradstraße 4 6, Z. 6;
30. A. Amman, Autoremisenanbau Mittelbergsteig 19, Z. 7;
31. Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 7 und 8, Einfriedungen Witikonersstrasse 238 Drusbergstrasse 10, 12, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 26, 32, 36, Z. 7;
32. Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 7 und 8, Doppelmehrfamilienhaus Drusbergstraße 10, Z. 7;
33. L. Kummer-Weber, Einfriedung und Erhöhung der Stützmauer Rütistr. 8 Carmenstr. 15, Z. 7;
34. H. Langmack, Anbau Eierbrechtstrasse 32, Z. 7;
35. R. Pamm, Einbau eines Personenliftes Dufourstraße 74, Z. 8.