

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: 52

Artikel: Bautätigkeit und Wohnungsmarkt [Schluss]

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-577632>

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: 18.03.2025

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 Cfs. per einspaltige Colonnezeile. 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 Telephon 57.880

Zürich, 24. März 1932

Erscheint jeden Donnerstag

Band 49 No. 52

Bautätigkeit und Wohnungsmarkt.

(Korrespondenz.)

(Schluß.)

Eine weitere Reduktion der Mieten über das Ausmaß der hypothekarzinlichen Entlastung hinaus berührt ein schwierigeres Problem. Dies illustrieren am besten einige Zahlen. Die allgemeinen Lebenskosten in der Schweiz für Nahrungsmittel, Miete und Bekleidung bezogen auf das Jahr 1914 = 100 stiegen im Jahre 1921 auf 200, um dann bis Ende 1931 wieder auf 148 zu fallen. Der Mietindex nimmt während dieser Periode einen total anderen Verlauf. Er hob sich bis zum Jahre 1921 auf 138, um aber dann nicht abzuflauen, sondern bis 1931 stetig weiterzusteigen, nämlich auf 187. Die Mietpreise stehen, verglichen mit allen übrigen Ausgaben ohne Miete — die im selben Zeitraum von 217 auf 138 fielen — um rund 50% zu hoch. Sehen wir uns daneben wieder auf unserem Gebiete des Bauwesens um. Der Preisindex für die Baumaterialien befindet sich momentan auf einem nur wenig höheren Stand als vor dem Kriege. Anders die Arbeitslöhne. Diese variieren je nach dem Industriezweig (immer bezogen auf 1914 = 100) heute zwischen 190 und 240. Dabei sind diese aber heute nicht höher als anno 1921. Diese Zahlen demonstrieren drastisch, daß die Lohnerhöhungen ganz bedeutend größere sind als die Erhöhungen der Lebenskosten, ja sogar noch weit höher als die der Mieten. Zur Vervollständigung sei noch angeführt, daß sich der Baukostenindex zu Ende 1931 auf 171 befand, also doch noch um 16 Punkte unter dem Mietindex. Gerade aus dieser Angabe ersieht man die Berechtigung und die Möglichkeit, die Mietpreise um rund 10% zu verringern, welche Maßnahme den Mietindex von 187 auf ca. 170 absenken würde.

Die Gehälter und Löhne stehen also bei uns zu hoch, wesentlich höher zudem als in allen umliegenden Ländern. Die Anpassung an diejenigen unserer benachbarten Staaten muß deshalb kommen, je bald desto besser, schon um unserer Exportmöglichkeiten willen. Sobald die Löhne eine Senkung erfahren, wird sich das Bauen ganz eminent verbilligen; denn bei den Baukosten machen die Arbeitslöhne bekanntlich mehr als die Hälfte aus. Um unseren Zirkel der Überlegung zu schließen: Erst nach einem Lohnabbau wird es möglich sein, wie so vieles andere, auch die Wohnungsmieten über den Rahmen der jetzigen Hypothekarzinsreduktion hinaus weiter zu ermässigen.

Wie schon angetönt, existiert heute eine eigentliche schweizerische Wohnungsnot nicht mehr. In St. Gallen hat sie nie bestanden, deshalb die dortige geringe Bautätigkeit. In Basel befinden sich momentan 2,5% aller Wohnungen leer, weshalb die Lust im Wohnungsbau bereits etwas nachgelassen hat. In Zürich, wo der Wohnungsmangel am dringendsten war, mußte auch die intensivste Bautätigkeit einsetzen. Solange die Mietzinse steigende Tendenz aufwiesen oder wenigstens die Investitionen im Wohnungsbau ein rentables Geschäft versprachen, brauchte sich die Wohnungsproduktion keine Hemmungen anzulegen. Heute, wo aber wieder in einer einzigen Stadt, wie beispielsweise in Basel, infolge Leerstehens von 1200 Wohnungen zu durchschnittlich 1000 Fr. Miete in einem Jahre ein Ausfall von 1,2 Millionen resultiert, dürfte die Baulust bald gedämpft werden. Es besteht daher in Mieter- wie Hausbesitzerkreisen kein Zweifel, daß die Mietpreise im laufenden Jahre von ihrem vorjährigen Kulminationspunkte heruntersteigen müssen und empfindlich gedrückt werden. Angebot und Nachfrage waren stets die beiden stärksten preisregulierenden Faktoren. Die neuerdings angemeldeten Preis-Aufschläge auf Zement, Backstein und Sand — deren Berechtigung hier nicht zur Diskussion stehen soll — dürften mithelfen, das bauliche Leben innert kürzester Frist abzubremesen.

Daß die Mietpreise zur Zeit aus den oben dargelegten Gründen noch nicht bedeutend abgebaut werden können, beweisen übrigens die Wohnungsgenossenschaften. Diese Korporationen, in denen die Mitglieder gleichzeitig als Mieter und Vermieter figurieren und die kein Interesse daran haben, Mietgewinne zu erzielen, weil die Mieter bei einem eventuellen Wegzug und Austritt aus der Genossenschaft auf diesen Gewinn verzichten müßten, — diese Wohnungsgenossenschaften haben bis heute die Mietzinse im Prinzip überhaupt noch nicht abgesenkt. Auch sie erleiden gelegentlich Zinseinbußen durch Wohnungsleerstand, welche sie auf der andern Seite wieder aufzubringen genötigt sind.

Wenn nun, wie die Zahlen über den zur Verfügung stehenden Wohnungsvorrat scheinbar beweisen, die Wohnungsnot praktisch behoben erscheint, so muß mit allem Nachdruck auf diesen Irrtum hingewiesen werden. Die Wohnungsnot ist nur für den Mittelstand und nach Oben dahingefallen; für das sogenannte „Existenzminimum“, also die Klassen, die sich zwischen dem „minimum vivendi“ und dem „modus non moriendi“ herumschlagen müssen (wie sie der Hygieniker Paul Vogler so treffend formulierte), besteht sie nach wie vor. Für die Erwerbslosen, mit

denen wir heute gleicherweise wie in andern Ländern rechnen müssen, ist selbst die billigste Wohnung noch unerschwinglich. Auch die Familien mit kleinen Einkommen können die in den Neubauwohnungen geforderten Preise nicht bezahlen. Die soziale Umschichtung brachte eine Verschiebung des Einkommensniveaus, ein Anwachsen der Existenzminimumklasse innerhalb der Gesamtbevölkerung. Andererseits hat die an sich sehr notwendige Sanierung unserer Altstadtviertel (Zürich, Basel, Bern, Genf) zur Folge, daß die billigen, abbruchreifen Wohnungen verschwinden. Deren Bewohner sehen sich nun an den Stadtperipherien nach neuen Behausungen um, die aber für sie aus finanziellen Gründen meist nicht in Frage kommen. Zu deutsch: sie werden wohnungslos. Diese beiden Faktoren: soziale Umbildungen und Altstadtsanierungen mit ihrer Verschärfung des Wohnungselends für die ärmsten Schichten bilden das heutige Wohnungsproblem.

Wir müssen heute einsehen, daß die Erfüllung der vor dem Kriege aufgestellten Forderung nach einem Bestand von 2—3% an Leerwohnungen im Grunde illusorisch ist. „Die Wohnungsnot ist nicht eine Folge einer absoluten, sondern einer relativen Überbevölkerung“ (Zusammenfassung der Landesberichte der internationalen Kongresse für Neues Bauen). Der Wohnbedarf der Arbeiterschaft ist nicht gedeckt. Es mangelt an hinreichenden Volkswohnungen, an billigen, gesunden Wohnungen, welche dem Einkommen eines bedeutenden Teiles der städtischen Bevölkerung entsprechen. Die Mietpreise der Neubauwohnungen stehen für den Arbeiter mit dem Durchschnittseinkommen auf einer unerschwinglichen Höhe.

Die Finanzierung der Kleinwohnungen hat je und je große Schwierigkeiten bereitet. Die Banken wie die Privaten behalten sich gegenüber Bauvorhaben mit Minimalwohnungen eine gute Dosis Reserve vor. Verständlicherweise. Rentable Mieten können dabei nicht herauschauen. Und für sichere Zahlungen ist bei dieser Kategorie von Bewohnern erst recht keine Gewähr. Es kann sich wirtschaftlich nicht lohnen, billige Kleinwohnungen zu bauen. Wenigstens privatwirtschaftlich nicht. Aber vielleicht doch volkswirtschaftlich? Wir glauben dies unbedingt. Das gute Gedeihen des „Existenzminimums“ kann sich nur günstig auf die Gesamtheit der Bevölkerung auswirken. Was bleibt übrig? Allein die Staatshilfe! Wenn die allgemeine Krise auch die Bautätigkeit ergreift und lahmlegt, wird sich der Staat vielleicht dazu bequemen, an Arbeiten heranzutreten, deren Notwendigkeit er heute noch nicht sehen will: an das Problem der relativen Wohnungsnot. Rü.

Bauchronik.

Baupolizeiliche Bewilligungen der Stadt Zürich wurden am 18. März für folgende Bauprojekte, teilweise unter Bedingungen, erteilt:

Ohne Bedingungen:

1. W. Fabrikant und H. Mantel, Erstellung von Badezimmern Zypressenstrasse 69, Z. 4;
2. R. Baumgartner, Umbau im Erdgeschoß Zollstr. 40, Z. 5;
3. Genossenschaft Linthhof, Umbau im Dachstock Stampfenbachplatz 1 und 2, Z. 6;
4. O. Martin, Verlegung des Abortes in der Werkstatt Brotgasse 5, Z. 8;

Mit Bedingungen:

5. J. Gasche-Wüthrich, Umbau mit Einrichtung einer Autoreparaturwerkstatt mit Autoremise Seestr. 485, Abänderungspläne, Z. 2;
6. Gemeinnützige Baugenossenschaft Zürich 2, Einfriedungen Rainstrasse 47—57, Wachtelstrasse 14, 26, Frohalpstrasse 1—25, im Raindörfli 1—26, Zeisigweg 6—12, Abänderungspläne, Z. 2;
7. Genossenschaft Neubühl, Umbau Nidelbadstr. 79, Z. 2;
8. Fr. Hirsbrunner, 8 Mehrfamilienhäuser mit Autoremisen und Einfriedungen Butzenstrasse 48, 50, 52, Frohalpstrasse 48, 50, 52, 54 und 56, teilweise Verweigerung, Z. 2;
9. Immobiliengenossenschaft Droschmatt, Mehrfamilienhäuser mit Autoremisen, Einfriedung und teilweise Offenhaltung des Vorgartengebietes Frohalpstrasse 51, 53, 55/Drosselstrasse 7, 9/Butzenstrasse 38 und 40, teilweise Verweigerung, Z. 2;
10. G. Lienhard Söhne, Um-, An- und Aufbauten Albisstrasse 131, Abänderungspläne, Z. 2;
11. Seidentrocknungsanst., Geschäftshaus Alfr. Escherstrasse 18/Gotthardstrasse 61, Abänderungspläne, Z. 2.
12. G. Suter-Stamm, Umbau Lettenholzstrasse 4, teilweise Verweigerung, Z. 2;
13. J. F. Zwicky, Autoremisengebäude hinter Wernerstrasse 3, (abgeändertes Projekt), Z. 2;
14. Baugenossenschaft Rotachstrasse, Umbau Schweighofstrasse 307, Z. 3;
15. Diözesankultusverein Chur, Ladenumbau Friesenbergstrasse 223, Z. 3;
16. W. Schürch & H. Merkli, Benzintankanlage mit Abfüllsäule, Seebahnstrasse 155/alte Seebahnstrasse, Wiedererwägung, Z. 3;
17. R. Ammann, Umbau Erismannstrasse 30, Z. 4;
18. Brunner & Komp., Einrichtung eines Verkaufsmagazines im 1. Stock Brauerstrasse 37, Z. 4;
19. J. Hasenfeld, An- und Umbau des Hofgebäudes St. Jakobstrasse, teilweise Verweigerung, Z. 4;
20. J. Küng, Erstellung eines Damenabortes im Erdgeschoß Zwinglistrasse 27, Z. 4;
21. J. P. Koller, Aufbau Langstrasse 188/190, Wiedererwägung, Z. 5;
22. Schoeller & Komp., Einfriedung Förrlibuckstrasse 193—199, Z. 5;
23. Genossenschaft Hofgarten, Einrichtung eines Heiz- und eines Kohlenraumes und eines Brandmauerdurchbruches Hofwiesenstrasse 21 und 23, Z. 6;
24. O. Gschwind, Einfriedung und teilweise Offenhaltung des Vorgartens Scheuchzerstrasse 202 und 212, Z. 6;
25. Dr. Ed. Marthaler, Umbau im Dachstock Goldauerstrasse 33, Z. 6;
26. O. Schmutz, hölzerner Schuppen und Anbau eines Warenaufzuges am Hintergebäude bei Universitätsstrasse 96/98, teilweise Verweigerung, Z. 6;
27. J. Wacker, Umbau im Dachstock Wehntalerstr. 115, Z. 6;
28. K. Boschert, Umbau mit Einrichtung von Badezimmern, Zeltweg 23, Z. 7;
29. H. König, Umbau Tobelhofstrasse 225, Z. 7;
30. Dr. K. Schellenberg, Umbau mit Einrichtung einer Autoremise im früheren Stallgebäude, Hofstr. 40, Z. 7.
31. R. Steiner, Mehrfamilienhaus mit Autoremisen und Einfriedung Restelbergstrasse 80 (II. abgeändertes Projekt), Z. 7;
32. Debrunner & Blankart, Umbau Kreuzstrasse 4, Z. 8;
33. Färberstrasse 3, Z. 8;