

Zürcher Wohnungsmarkt : Aussichten für 1927

Autor(en): **Brüschweiler**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen**

Band (Jahr): **2 (1927)**

Heft 6

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100231>

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.

Baukosten (zugleich Verkaufspreis der Häuser):

1. Erdarbeit	Fr. 881.—
2. Maurerarbeit	7988.—
3. Hauskanalisation	920.—
4. Steinhauerarbeit	501.60
5. Zimmerarbeit	3550.—
6. Spenglerarbeit	355.—
7. Dachdeckerarbeit	911.—
8. Gipserarbeit	1304.—
9. Boden- und Wandplattenbeläge	305.—
10. Schlosserarbeit und Eisenlieferung	192.—
11. Glaserarbeit	789.—
12. Schreinerarbeit, Treppen und Parkett	1150.—
13. Sanitäre Installationen, Wasser und Gas	1160.—
14. Hafnerarbeit	700.—
15. Malerarbeit	788.—
16. Tapeziererarbeit	352.—
17. Elektrische Anlagen	346.—
18. Architektenhonorar	1400.—
19. Diverses, Vermessung, Schätzung etc.	146.—
	Fr. 25538.60
20. Landerwerb	3610.95
21. Aufschliessungskosten	
a) Strassenbau	—
b) Wasseranschluss	312.75
c) Gas	—
e) Kanalisation	711.—
22. Umgebungsarbeiten	950.—
23. Diverses, Bauzinsen, Abgaben etc.	220.—

Baukosten Total Fr. 29345.50

Finanzierungsplan	Belastung
I. Hypothek von Fr. 15000.— à 5½ %	= Fr. 787.50
II. Hypothek von Fr. 6000.— à 5 %	= Fr. 300.—
Subventionen	Fr. 4860.—
Eigenes Geld	Fr. 3485.50 à 5 % = Fr. 174.—
	Fr. 29345.50
	Fr. 1262.—

Aus dem Fonds de roulement standen Fr. 30,000.— zur Verfügung, welche, nach dem die Häuser verkauft wurden, zurückbezahlt worden sind.

Der Preis pro m² überbauter Fläche beträgt: Fr. 442.20Pro m² Nutzfläche: Fr. 353.45Pro m³ umbauten Raumes: Fr. 58.—

Die jährliche Belastung beträgt:

a. Hypothekarische Belastung	Fr. 1262.—
b. Amortisation 2% von 3500 Fr.	Fr. 70.—
c. Reservefonds ½ % von 29345 Fr.	Fr. 146.—
d. Steuern, Abgaben, Versicherungen ca.	Fr. 102.—
Total: Jährliche Belastung	Fr. 1580.—

ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT*)

AUSSICHTEN FÜR 1927

Das Sichtangebot vom 1. Dezember 1926 beträgt für Zürich rund 1850 neue Wohnungen; bestimmt kann aber angenommen werden, dass der Zuwachs im Jahre 1927 mindestens 2000 Wohnungen betragen wird. Durch Haushaltsauflösungen infolge Tod oder aus anderen Gründen werden nach den bisherigen Erfahrungen schätzungsweise 400 bis 500 Wohnungen freigestellt, so dass für den Bedarf des Jahres 1927 insgesamt 2400 bis 2500 Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Wohnungsnachfrage richtet sich in der Hauptsache nach der Zahl der Eheschliessungen zwischen Ledigen und ist entsprechend dieser — wenn die vorjährige Heiratshäufigkeit anhält — auf etwa 1700 Wohnungen zu veranschlagen. Für andere Bedürfnisse würden demnach 700 bis 800 Wohnungen frei bleiben. Diese andern Bedürfnisse sind bedingt einerseits

durch den Verlauf der Familienwanderungen und andererseits durch die Zahl der Haushaltungen, die infolge des anhaltenden Wohnungsmangels noch keine eigene Wohnung haben finden können. Der Verlauf der Familienwanderungen lässt sich unmöglich voraussehen; das letzte Jahr brachte einen nennenswerten Gewinn, während die vorhergehenden Jahre jeweils mit grösseren oder kleineren Wanderungsverlusten abschlossen. Die Frage muss offen bleiben, ob die Familienwanderungen des Jahres 1927 wiederum eine stärkere Belastung des Wohnungsmarktes zur Folge haben werden. Auch ist es heute schwerer, Auskunft darüber zu geben, in welchem Umfange sich das von früher her noch ungestillte Wohnbedürfnis im Verbrauch des Jahres 1927 geltend machen wird. Dass dieser ungedeckte Wohnungsbedarf in den letzten Jahren ganz erheblich zurückgegangen ist, zeigt die letzte Zahlenreihe in folgender Uebersicht:

Jahr	Reiner Wohnungszuwachs	Reiner Haushalt-zuwachs	Mehrwuchs an Haushaltungen seit 1917
1917	396	1097	701
1918	445	444	700
1919	533	748	915
1920	542	575	948
1921	330	529	1147
1922	310	608	1445
1923	710	1107	1842
1924	1552	1014	1304
1925	1151	918	1071
1926	1944	1359	486
1917—1926	7913	8399	486

Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich — im Gegensatz zu der letztjährigen Berechnung — ausschliesslich auf die vom 1. Dezember bis 30. November laufenden Jahre, also nicht auf Kalenderjahre.

Im Jahre 1926 war der Wohnungszuwachs um rund 600 Einheiten grösser als der berechnete Haushalt-zuwachs. Dieses Ueberangebot an neuen Wohnungen erlaubte eine weitgehende Befriedigung alter Wohnbedürfnisse. Die Zahl der Haushaltungen, die seit Beginn der Wohnungsnot ohne eigene Wohnung geblieben waren, ging nach unserer Berechnung im Laufe des Jahres 1926 von 1100 auf 500 zurück. Damit ist nicht gesagt, dass alle diese Haushaltungen ohne eigene Wohnung auch wirklich eine solche nehmen, selbst wenn das Angebot ausreichen würde. Es wird im Gegenteil immer Familien geben, die im Familienverbande leben oder sich mit einer Teilwohnung begnügen. Der wirkliche Wohnungsbedarf wird also kleiner sein als der in vorstehender Tabelle schätzungsweise festgestellte Mehrzuwachs an Haushaltungen.

Die statistische Beobachtung erlaubt uns, den wirklichen Wohnungsvbrauch eines abgelaufenen Jahres ziemlich genau zu berechnen. Nach der Wohnungsmarkt- und Bau-statistik gestaltet sich die Rechnung für das Jahr 1926 wie folgt:

Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1925	120
Wohnungszuwachs bis 30. November 1926	1944
Gesamtangebot	2064
Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1926	222
Wohnungsverbrauch	1842

Nicht in Berücksichtigung gezogen sind hier jene Wohnungen, die ohne bauliche Veränderungen dem Wohnungsmarkt durch Umwandlung in Geschäftslokale entzogen wurden; auch die entgegengesetzten Fälle sind nicht bekannt. Mit grosser Wahrscheinlichkeit ist aber anzunehmen, dass die ersteren Umwandlungen heute häufiger sind als die letzteren. Wir schätzen daher den Wohnungsverbrauch für 1926 auf rund 1800 Wohnungen. Zu annähernd derselben Zahl gelangen wir auf anderen Erhebungsgrundlagen, die vor zwei Jahren dank dem Entgegenkommen der Einwohnerkontrolle neu geschaffen werden konnten. Seit dieser Zeit wird nämlich bei jeder An- und Abmeldung sowie bei jeder Umzugsanzeige festgestellt, ob eine Wohnung aufgegeben oder neu bezogen worden ist. Die statistische Bearbeitung dieser Feststellungen ergibt für das Jahr von Anfang Dezember 1925 bis Ende November 1926

*) Aus «Zürcher Statistische Nachrichten» 1926, 3. Heft.

eine Neubeausspruchung von rund 1750*) Wohnungen, wobei anzunehmen ist, dass eine kleinere Zahl von Fällen der Erhebung entging. Von den im Jahre 1926 neu beanspruchten 1800 Wohnungen hatten 1300 bis 1400 der Befriedigung des laufenden Jahresbedarfes zu dienen; der Mehrverbrauch von 400 bis 500 Wohnungen war durch das ungestillte Wohnbedürfnis früherer Jahre bedingt. Dieser Mehrverbrauch ist also um 100 bis 200 Wohnungen geringer als der Rückgang des berechneten Haushaltungsüberschusses, der nach vorstehender Tabelle auf 600 Familien zu veranschlagen ist. Ende 1926 beträgt dieser Haushaltungsüberschuss, wie bereits erwähnt, noch 500 Familien. Davon dürften aber nach unserer Schätzung kaum mehr als etwa 200 eine eigene Wohnung in Gebrauch nehmen. Wenn wir unter dieser Annahme eine Berechnung aufstellen, dann ergibt sich über die mutmassliche Gestaltung des Wohnungsmarktes im Jahre 1927 folgendes Bild:

Wohnungsangebot

Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1926 rund	200
Sichtangebot an neuen Wohnungen	2000
Zusammen	2200

Wohnungsnachfrage

Laufender Jahresbedarf	1200—1300
Ungedeckter Bedarf der Vorjahre	200—200
Zusammen	1400—1500

Mutmasslicher Wohnungsvorrat am 1. Dezember 1927 800—700

Der laufende Jahresbedarf ist hier ausschliesslich nach den voraussichtlichen Veränderungen des Haushaltungsbestandes durch die inneren Bevölkerungsvorgänge (Heiraten, Sterbefälle) geschätzt. Ausser Betracht gelassen sind die Familienwanderungen. Ergeben diese einen ähnlichen Gewinn wie letztes Jahr, so vermindert sich der für Ende 1927 vorausberechnete Vorrat auf 600 bis 700 Wohnungen. Frühere Erfahrungen zeigen nun, dass die Mehrzuwanderung, wenn sie einmal eingesetzt hat, nicht sofort wieder aufhört. Ob sich diese «Regel» auch im Jahre 1927 bestätigen wird, hängt in erster Linie von der wirtschaftlichen Entwicklung ab, die das Wanderungsergebnis ausschlaggebend bestimmt. Je nach seiner Gestaltung, die nicht voraussehen ist, wird der Wohnungsverbrauch grösser oder kleiner sein. Je nachdem werden Ende 1927 etwa 600 bis 800 Wohnungen auf dem Markte verbleiben, nicht eingerechnet jene Wohnungen, die demnächst in Angriff genommen und im Laufe des Jahres noch fertig erstellt werden sollen. Ihre Zahl ist nicht bekannt; aber wenn es nur hundert sein werden, verfügt Zürich Ende 1927 vermutlich über einen Wohnungsvorrat von etwa 1½ Prozent; auf alle Fälle wird das Jahr 1927 eine starke Entspannung der stadtzürcherischen Wohnungsmarktlage bringen. Brüscheiler.

*) Von diesen 1750 Wohnungen wurden 1660 von Schweizerfamilien und nur 90 von Ausländerfamilien beansprucht. Der Wohnungsbau kommt heute also in ausgesprochenem Masse der einheimischen Bevölkerung zugute.

Behördliche Massnahmen. - Mesures officielles.

Stadt Zürich. Wettbewerb für 2 Versuchshäuser «Das neue Heim». Einen interessanten Wettbewerb veranstaltet gegenwärtig die Stadt Zürich. Die Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat vom April 1927 zur Einholung eines Kredites von Fr. 4000.— gibt hierüber folgenden Abschluss:

«Die letztjährige Ausstellung «Das neue Heim» im Kunstgewerbemuseum hat mit ihrer die bisherigen Besucherzahlen des Museums weit übersteigenden Besucherzahl (54,850) und den eingehenden Erörterungen in Tages- und Fachzeitungen, zu denen sie Anlass gab, überzeugend dargetan, wie sehr die Wohnfrage und alles, was damit zusammenhängt, die Bevölkerung zu Stadt und Land beschäftigt. Offenbar ist das Bedürfnis nach besserer und zeitgemässer Gestaltung des Heims allenthalben vorhanden. In Erkenntnis dieser Sachlage veranstaltet der Deutsche Werkbund diesen Sommer in Stuttgart eine «Die Wohnung» betitelte Ausstellung, die ein systematischer Lösungsversuch für das Problem der neuen Wohnung sein wird. Sie geht Hand in Hand mit der Vorführung einer bleibenden

Siedelung von 60 Wohneinheiten, die die Stadt Stuttgart nach einer Ueberbauungs-idee des zweiten Vorsitzenden des Deutschen Werkbundes, des Architekten Mies van der Rohe, gegenwärtig erstellt. Auch die Direktion der Gewerbeschule beabsichtigt, der Ausstellung «Das neue Heim» bald eine zweite, ähnliche Veranstaltung folgen zu lassen, um damit zur Verwirklichung zeitgemässen Wohnungswesens ein weiteres beizutragen. Hatte sich «Das neue Heim» auf Mittelstandseinrichtungen beschränkt, so soll die künftige Ausstellung besonders den Bedürfnissen des Arbeiterstandes Rechnung tragen. Um aber die neuen Baugeanken in kompromissfreier Weise durchzuführen und unter Verwendung von neuen Baumaterialien praktisch erproben zu können, ist vorgesehen, die Ausstellungsgruppen des Kunstgewerbemuseums durch zwei Versuchshäuser zu ergänzen, die auf diesen Anlass von einer privaten Baugenossenschaft erstellt werden. In Betracht kommt dafür das Grundstück Ecke Hofacker-Sempacherstrasse, das einzige der Stadt gehörende, das offene Bebauung zulässt. Von dem vorher in Aussicht genommenen Grundstück an der Wasserwerkstrasse muss abgesehen werden, da die Verhandlungen mit dem Eigentümer gescheitert sind. Die beiden Häuser, vielleicht als Doppelhaus zu erstellen, würden Mittelstandswohnungen (je eine Wohnung zu fünf und drei Zimmern, Mietzins höchstens Fr. 3,000 und Fr. 2,000) aufnehmen, während in den Räumen des Museums die Vorschläge für einfachere Arbeiterwohnungen zur Schau gebracht würden. Die Vergebung des Auftrages soll auf Grund eines engeren Wettbewerbes erfolgen, zu dem sieben junge, noch wenig beschäftigte Architekten in Zürich einzuladen sind. Jeder von ihnen soll mit Fr. 500 entschädigt werden. Für die Einreichung der Entwürfe wird eine Frist von sechs Wochen angesetzt. Mit der Beurteilung der eingereichten Vorschläge sind, um die Sache nach aussen nicht allzu wichtig zu machen, nur drei Preisrichter zu betrauen. Der Wettbewerb ist sofort in die Wege zu leiten, damit die beiden Häuser noch dieses Jahr im Rohbau fertiggestellt werden können.»

Der gewünschte Kredit wurde vom Grossen Stadtrat erteilt.

Stadt Zürich. Im Zentrum der Friesenberg-Wohnkolonien am Fusse des Uetlibergs soll ein «Genossenschaftshaus» gebaut werden durch die Familienheimgenossenschaft mit Unterstützung der Stadt Zürich. In seiner Weisung vom 15. April 1927 über die Beteiligung der Stadt am Bau des Hauses führt der Stadtrat Folgendes aus:

«Am nordseitigen Hange des Uetliberges, im Friesenberg, sind in jüngster Zeit zwei Wohnkolonien, die der städtischen Stiftung für kinderreiche Familien und die der Familienheimgenossenschaft Zürich, entstanden, die mit ihrer gegen 1400 Personen betragenden Einwohnerschaft in bezug auf die Grösse ihrer Bevölkerung einer mittelgrossen Gemeinde gleichgestellt werden können. Beide Kolonien liegen über zehn Minuten von den nächsten bewohnten Gebieten entfernt. Trotz dieser beträchtlichen Einwohnerzahl und ungeachtet der besonderen Lage beider Siedlungen fehlte es deren Einwohnerschaft bis heute an leicht erreichbaren Räumen, wie sie jede Gemeinde und jedes städtische Quartier besitzt, wo Vereinsversammlungen, Vorträge und Kurse abgehalten werden können und wo sich die heranwachsende Jugend zu geselligem und nützlichem Tun zusammenfinden kann. Bereits haben die Frauen der Kolonie Kurse im Stricken, Nähen und Kleidermachen durchgeführt, die aber in überfüllten und deshalb unhygienischen Wohnstuben erteilt werden mussten. Für die geistige Bildung der Frauen wollen Mütterberatungsstellen, Aerzte, Hygieniker, Erzieherinnen durch Besprechungen und Aufklärungen sorgen; die kirchlichen Behörden suchen nach geeigneten Räumen für Kinderlehre und Abendvorträge. Die Einwohnerschaft beider Kolonien musste bis jetzt ihre Lebensmittel und anderen notwendigen Bedarfsartikel in dem hierfür doch weit entfernten Quartier Wiedikon zum Teil selbst einkaufen, zum Teil wurde sie durch Lieferanten von dort aus mit dem Notwendigsten versorgt. Diese Art von Versorgung hat naturgemäss mancherlei Unzuträglichkeiten zur Folge; es sollten daher inmitten der Kolonie selbst solche Läden, in denen die notwendigsten Bedarfsartikel erhältlich sind, eingerichtet werden.»

Weiter besteht auch die Notwendigkeit, für die zahlreichen Kleinkinder geeignete Kindergartenlokale zu beschaffen; 90 bis 100 Kinder werden im Jahre 1927/28 diese Kindergärten besuchen, im Jahre 1928/29 werden es deren 80 bis 90 und in den folgenden Jahren immer noch 60 bis 70 sein.

Um diese mannigfachen Bedürfnisse befriedigen zu können, wurde auf Grund von Besprechungen zwischen Vertretern der Stadt und der Familienheimgenossenschaft in Aussicht genommen, an möglichst zentraler Lage innerhalb der Kolonie ein Genossenschaftshaus mit den erforderlichen Kindergärten, Verkaufsläden und Versammlungsräumen zu erstellen. Hierbei wurde vorgesehen, das Gebäude durch die Familienheimgenossenschaft erstellen zu lassen. Es ist so Gewähr für eine