

Entstehung und Umfang der Wohnungsnot in der Schweiz.

Die statistische Beobachtung des Wohnungsmarktes in der Schweiz¹⁾.

Von Carl Brülshweiler, Adjunkt des statistischen Amtes der Stadt Zürich.

Inhalt.

<i>Wohnungsnot, Wohnungsvorrat und Wohnungspreise:</i>	
Begriff der Wohnungsnot. — Der dreiprozentige Wohnungsvorrat ein Luxus. — Zusammenhänge zwischen Wohnungsmarktlage und Mietpreisbewegung. — Die Wohnungsmiete in der Haushaltsrechnung des Arbeiters	273
<i>Das Wohnungsangebot:</i>	
Die Wohnungsproduktion. — Der Stillstand der privaten Bautätigkeit. — Ursachen dieses Stillstandes: Die Verteuerung der Bau- und Hypothekargelder; — die Baukostenverteuerung	277
<i>Die Wohnungsnachfrage:</i>	
Nicht Bevölkerungsbewegung, sondern Haushaltszuwachs. — Der Wohnungsbedarf in der ganzen Schweiz. — Falsche Rechnungen. — Die Ausländer und der Wohnungsbedarf	284
<i>Wohnungsverbrauch und Bedarfsdeckung:</i>	
Der heutige Fehlbetrag an Wohnungen: In den Städten Zürich, Basel und Bern; — in der ganzen Schweiz. — Kritische Bemerkungen zu andern Schätzungen . . .	289
<i>Schlussanträge</i>	293
<i>Tabellen</i>	294

Wohnungsnot, Wohnungsvorrat und Wohnungspreise.

Was versteht man denn überhaupt unter

Wohnungsnot?

Man könnte allgemein antworten und sagen: Wohnungsnot haben wir dann, wenn für den Wohnungsbedarf nicht mehr genügend *geeignete* Wohnungen zur Verfügung stehen. Noch schärfer gefasst müsste die Formulierung lauten: Wohnungsnot herrscht, wenn für den laufenden Wohnungsbedarf *überhaupt keine* Wohnungen mehr vorhanden sind.

¹⁾ Nach der Traktandenliste für die Jahresversammlung der Schweizerischen Statistischen Gesellschaft vom 8. und 9. Oktober 1920 soll ich über «die statistische Beobachtung des Wohnungsmarktes in der Schweiz» sprechen. Ich hatte aber, bevor mir diese Umschreibung zu Gesicht kam, das Thema etwas weiter behandelt und das Hauptgewicht auf die Untersuchung der Frage über Entstehung und Umfang der Wohnungsnot in der Schweiz gelegt. Wegleitend dafür war der Gedanke, zunächst die *Ursachen* der heutigen Wohnungsnot aufzuzeigen, weil im zweiten Referat Mittel und Wege zu ihrer *Bekämpfung* zur Sprache gebracht werden sollen.

Allein, mit solch allgemeinen Formulierungen wird keine greifbare Grösse für die Messung der Wohnungsnot geschaffen. Daher hat die Städtestatistik nach einem Instrument gesucht, an dem der Stand des Wohnungsmarktes abgelesen werden kann. Dieses Instrument hat sie gefunden in der periodischen, meist jährlichen Zählung der leerstehenden Wohnungen, das heisst in der statistischen Feststellung des an einem bestimmten Tage vorhandenen

Wohnungsvorrates.

Der *Begriff der Leerwohnung* ist nun aber keineswegs unbestritten; vielmehr gehen die Meinungen darüber, welche Wohnungen als leerstehend zu zählen seien, heute noch vielfach auseinander. Am wichtigsten sind die Unterschiede, die hinsichtlich der Wohnungen in unfertigen Neubauten und der bereits wieder vermieteten Leerwohnungen bestehen. In *Zürich* und *Basel* werden als leerstehende Wohnungen gezählt alle bewohnbaren, am Stichtage unbesetzten Mietwohnungen, die zum sofortigen Bezuge bereitstehen, auch wenn sie bereits auf einen spätern Termin vermietet sind.

Die ausserordentlichen Ereignisse der Nachkriegszeit haben nun aber gezeigt, dass die Leerwohnungszählung als Messinstrument für die genaue Beurteilung der Wohnungsmarktlage nicht für alle Fälle genügt. Seine Skala geht nur bis zum Nullpunkt. Dieser Nullpunkt ist erreicht, wenn keine leeren Wohnungen mehr vorhanden sind. Die Wohnungsnot aber kann weitergehen und immer schärfere Formen annehmen, gleichsam also unter Null sinken. Wie kann nun diese Verschärfung nach unten hin gemessen werden? Etwa durch Zählung der obdachlos gewordenen Familien? Ist deren Zahl aber nicht vielfach ein künstliches Produkt, das Ergebnis aus Massnahmen zur zwangsweisen Einschränkung des Wohnungskonsums, bedingt durch Zuzugsverweigerungen und Niederlassungsentziehungen, wie sie jetzt unter dem Drucke der Wohnungsnot vorgekehrt werden?

Oder kann etwa der Wohnungspreis als Kriterium für die Marktlage, die Intensität der Wohnungsverteuerung als Maßstab für die Intensität der Wohnungsnot gelten, da auf dem Wohnungsmarkte doch das Gesetz von Angebot und Nachfrage herrscht? Freilich tritt

dieses Gesetz schon in normaler Zeit nur selten in reiner Form auf; heute wird es ausserdem durch die Mieterschutzbestimmungen teilweise aufgehoben. Dennoch scheint nach den Ergebnissen der Mietpreisstatistik die Wohnungsnot in der Preissteigerung einen bestimmten Ausdruck zu finden. Davon ist später die Rede.

Die Grösse des Wohnungsvorrates wird ausgedrückt durch den Prozentsatz, den die leerstehenden Wohnungen von allen vorhandenen Wohnungen ausmachen. Je nach der Höhe oder Tiefe dieser *Leerwohnungsziffer* spricht man von Wohnungsüberfluss oder Wohnungsmangel. Auch bemühte sich die Statistik, eine *Normalsziffer* zu bestimmen. Den ersten derartigen Versuch unternahm der ehemalige Leiter des Statistischen Amtes der Stadt Leipzig, *Hasse*, der im Jahre 1893 den Satz aufstellte, dass normalerweise 3 bis 4 % der Wohnungen leer zu stehen hätten. Jahrzehntlang hat dann in der statistischen, wohnungspolitischen und volkswirtschaftlichen Literatur der *Leerwohnungsvorrat von 3 % als Normalsatz* gegolten, um so mehr, als die sogenannte «*Hassesche Regel*» durch Untersuchungen, die das Statistische Amt der Stadt Dresden im Jahre 1907 durchführte, zufällig bestätigt wurde.

Professor Dr. *Schäfer*, der Direktor des Dresdener Amtes, berechnete nämlich damals den Gesamtbedarf an leerstehenden Wohnungen auf 3,3%. Bei der Bedarfsberechnung unterschied er streng zwischen dem Bedarf für Umzugszwecke, dem *Umzugsvorrat*, und dem Neubedarf an Wohnungen, dem *Zuzugs- und Zuwachsvorrat* für Familiengründungen usw. Der Umzugsvorrat erscheine dann für die Zwecke des Wohnungswechsels als ausreichend, wenn die Zahl der leerstehenden Wohnungen halb so gross sei wie die Zahl der Umzüge, weil jeder zweite Wohnungssuchende in eine leerstehende Wohnung ziehen müsse, wenn das ganze Umzugsgeschäft reibungslos vor sich gehen soll. Die Theorie hat sich als unhaltbar erwiesen. Wohl ist ein gewisser Zusammenhang zwischen Wohnungsvorrat und Wohnungswechsel unverkennbar¹⁾. Aber liegt, volkswirtschaftlich betrachtet, nicht ein Widersinn darin, Wohnungen unbenutzt stehen zu lassen, um den Umzug zu erleichtern, das heisst unproduktive Kapitalanlagen zu fordern, um unproduktive Ausgaben zu begünstigen? Und das Umzugsgeschäft ist fast immer eine höchst unproduktive Transaktion; der Volksmund sagt nicht umsonst, dass «dreimal umgezogen einmal abgebrannt» sei! Statt also den Wohnungswechsel zu begünstigen, sollte er eher erschwert werden — nicht etwa nur aus allgemein volkswirtschaftlichen Erwägungen, sondern im Interesse des einzelnen selbst, der oft genug unter nichtigen Gründen eine Wohnung aufgibt, in der Stadt herumzögelt und nirgends heimisch werden kann.

¹⁾ Siehe Tabelle 5 auf Seite 278.

Unbedingt recht hatte Professor Schäfer mit seiner andern Feststellung, dass es einen *Normalvorrat im Sinne eines feststehenden Prozentsatzes an leeren Wohnungen überhaupt nicht gibt*. So zeigte auch eine für Zürich durchgeführte Untersuchung¹⁾, dass bei einem Leerwohnungsvorrat von 2 % den Ansprüchen an den Wohnungsmarkt in der Regel Genüge geleistet wird, dass aber je nach den laufenden Bedürfnissen dieser *mittlere Prozentsatz Schwankungen nach oben oder unten erleiden könne* und dass daher *der notwendige Leerwohnungsvorrat für jedes Jahr besonders ermittelt werden müsse*.

Übrigens ergibt sich schon aus erkenntnistheoretischen Überlegungen, dass eine rasch wachsende Stadt einen grössern Wohnungsvorrat nötig hat als ein nur langsam sich entwickelndes Gemeinwesen. Auch das Besitzverhältnis der Wohnungen spielt eine Rolle; Brugg und Aarau mit 59 und 61 % Mietwohnungen werden mit einer niedrigeren Leerwohnungsziffer auskommen als Zürich und Luzern, die 85 % Mietwohnungen haben (1910). Schliesslich kann die Stadt als Ganzes einen genügend grossen Wohnungsvorrat aufweisen und doch für einzelne Bevölkerungsschichten (je nach der Wohnungsgrösse und nach der Stadtlage) der Wohnungsspielraum zu knapp sein.

Das alles sind Dinge, die noch nicht genügend abgeklärt sind. Die Aufgabe, den notwendigen Wohnungsvorrat fortlaufend zu bestimmen, ist deshalb besonders schwierig, weil die Statistik der Entwicklung nicht vorauseilen kann, sondern den Ereignissen nachhinken muss. Um so mehr soll gesucht werden, die Methoden zu vervollkommen, die Massstäbe zu präzisieren. Die Statistik darf nicht müde werden, den Knäuel wirtschaftlicher und sozialer Zusammenhänge zu entwirren, um mit den Jahren zu einem sichern, auf klaren Forschungsergebnissen begründeten Urteil zu gelangen. Sie darf dem Rat von Soltau²⁾ nicht folgen, der meint, die Tatsachen einfach für sich sprechen zu lassen, etwa nach folgender Überlegung:

«Hier stehen seit Jahren nur, sagen wir, ca. 1½ % leer; es ist von keiner Seite über Wohnungsmangel geklagt. Starke Mietausfälle hat der Hausbesitzer nicht zu verzeichnen gehabt, also ist der nötige Vorrat dem tatsächlichen gleich; er entspricht dem Punkt, um den die Leerstehenskurve in den letzten Konjunkturen herumgependelt ist, vielleicht dem Durchschnitt der beobachteten Fälle. Man stellt also eine relative Zufriedenheit mit den Zuständen bei Hausbesitzer und Mieter fest, wie sie sich

¹⁾ Die Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt; Versuch einer neuen Bestimmungsart des normalen Leerwohnungsprozentsatzes. Statistik der Stadt Zürich, 1913, Heft 15, Seite 42 f.

²⁾ Wohnungswechsel und Wohnungsmarkt, dargestellt im Anschluss an die Erhebung leerstehender und gekündigter Wohnungen vom Oktober 1909 in Charlottenburg. Charlottenburger Statistik, Nr. 27.

in Presse, in privatem Meinungs-austausch und in öffentlichen Versammlungen dartut, und sanktioniert daraus die bestehenden Zustände.»

In Deutschland ist die Frage über den «notwendigen Mindestbedarf an Leerwohnungen» an der 27. Konferenz der Vorstände statistischer Ämter deutscher Städte vom Jahre 1913 behandelt worden, ohne dass sie zu einem endgültigen Abschlusse gelangte. Auch wir in der Schweiz wollen an der Abklärung der umstrittenen Wohnungsmarktfragen mitarbeiten, soweit es unsere bescheidenen Kräfte erlauben. Gerade der Krieg mit seinen ungeahnten Rückschlägen auf den Wohnungsmarkt hat neue Erfahrungen und Erkenntnisse gebracht, die die Disputation befruchten werden. Gewiss hat die Frage des notwendigen Minimalbedarfes an leerstehenden Wohnungen für den Augenblick mehr nur theoretische Bedeutung; denn solange zahlreiche Bedürfnisse aus der Vergangenheit noch ungestillt sind und der Befriedigung harren, hat die Forderung eines Wohnungsvorrates, das heisst die Bereitstellung von Wohnungen für zukünftige Bedürfnisse, praktisch keine Berechtigung. Das darf aber kein Grund sein, die Aufmerksamkeit von dieser Frage abzulenken. Im Gegenteil: die Abklärung ist heute dringender als je, weil die hohen Baukosten der Gegenwart auch auf diesem Gebiete eine möglichst rationelle Wirtschaftlichkeit zur gebieterischen Pflicht machen.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Schweiz seit Kriegsausbruch.

Wie hat sich nun der Wohnungsmarkt in der Schweiz seit Kriegsausbruch entwickelt? Leider stehen uns darüber nur Angaben aus *Zürich, Basel* und *Bern* zur Verfügung. Es sind dies die einzigen Orte in unserm Lande, die alljährlich an einem bestimmten, bedauerlicherweise nicht einheitlichen Tage (*Bern* geht eigene Wege!) die Zahl der leerstehenden Wohnungen feststellen, also über ein sicheres Kriterium der Wohnungsmarktlage verfügen. Hier sind die Ergebnisse:

1.	Leerstehende Wohnungen					
	Zählung Ende		absolute Zahlen		Prozentzahlen	
	Zürich	Basel	Zürich	Basel	Zürich	Basel
1913	562	414	1.25	1.3		
1914	1690	713	3.70	2.1		
1915	1492	1152	3.23	3.3		
1916	349	989	0.75	2.8		
1917	48	759	0.10	2.2		
1918	37	182	0.08	0.6		
1919	23	70	0.05	0.2		

2.	Zählung	Leerstehende Wohnungen in Bern	
		absolut	prozentual
	Mai 1913	314	1.53
	Mai 1914	103	0.49
	Mai 1915	168	0.80
	Juni 1916	80	0.37
	Mai 1917	45	0.21
	Jan. 1918	0	0.00

In Zürich und Basel war der Leerwohnungsprozentsatz vor Kriegsausbruch ungefähr gleich gross und mit 1.3 % zur Not ausreichend. Bern dagegen hatte am 15. Mai 1914 bloss 0.5 % leerstehende Wohnungen, also Wohnungsmangel. Unter den Kriegseinwirkungen entwickelte sich dann der Wohnungsmarkt in den drei Städten aber durchaus ungleichartig. Wohl nahm in allen drei Städten die Leerwohnungs-ziffer unmittelbar nach Kriegsausbruch zu; aber Grad und Tempo dieser Zunahme waren ganz verschieden. In Bern wurden nur wenig Wohnungen leergestellt, und das kleine Mehrangebot war rasch wieder aufgebraucht, so dass bald nach Kriegsausbruch die gleiche Wohnungsknappheit herrschte wie zuvor.

Die einschneidendsten Umwälzungen vollzogen sich in *Zürich*. Das zeigen schon die vorgenannten Zählergebnisse. Noch drastischer wird das Bild, wenn wir uns folgende Zahlen vor Augen halten, die nach der Zahl der beim städtischen Wohnungsnachweis sofort beziehbaren Wohnungen berechnet sind:

3.	Ende des Monats	Leerstehende Wohnungen in der Stadt Zürich	
		absolut	prozentual
	Juli 1914	430	0.9
	September 1914	1710	3.7
	März 1915	2060	4.5
	Juni 1915	2070	4.5
	Dezember 1915	1450	3.1
	Juni 1916	700	1.5
	Dezember 1916	200	0.4

Mit 400 bis 450 leerstehenden Wohnungen oder einem Vorrat von 0.9 % bestand in Zürich unmittelbar vor Kriegsausbruch (wenigstens nach damaligen Begriffen) Wohnungsmangel. Der Krieg aber brachte mit einem Schlage vollständig neue Verhältnisse. In ganz kurzer Zeit wurden etwa 1300 Wohnungen leergestellt; denn bereits Ende September 1914, also zwei Monate nach Kriegsausbruch, waren rund 1700 Wohnungen frei. Ihre Zahl stieg bis Ende März 1915, nachdem die halb-

jährlichen, am 1. Oktober 1914 kündbar gewesenen Mietskontrakte abgelaufen waren, auf über 2000 oder etwa 4,5 % und blieb auf dieser Höhe bis Mitte 1915. Schon sahen die Hausbesitzer eine Liegenschaftskrisis in bedrohliche Nähe rücken, und die Mieter nützten die ihnen günstige Situation zu ihrem Vorteil aus. Doch setzte in der zweiten Hälfte 1915 ein beträchtlicher Wohnungsverbrauch ein, der in der ersten Hälfte 1916 in verstärktem Masse anhielt, so dass innert Jahresfrist der Leerwohnungsvorrat von über 2000 auf etwa 700 Wohnungen zurückging. Und im zweiten Halbjahr 1916 endlich schmolz die Wohnungsreserve bis auf 200 Wohnungen zusammen; die Machtverhältnisse auf dem Wohnungsmarkte verschoben sich neuerdings, und der Mieter geriet wieder in Abhängigkeit vom Vermieter.

In den Hauptzügen ähnlich wie in Zürich verlief die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kanton *Basel-Stadt*, wenigstens soweit dieser Verlauf nach den Ergebnissen der Leerwohnungszählungen verfolgt werden kann. Nur war die Auf- und Abwärtsentwicklung in Basel viel gleichmässiger als in Zürich. Der höchste Leerwohnungsbestand wurde in Basel erst Ende 1915 erreicht, also zu einer Zeit, da in Zürich die Wohnungsvorräte bereits wieder im Schwinden begriffen waren. Entsprechend langsam vollzog sich auch die Entlastung des Basler Wohnungsmarktes; noch Ende 1917 waren dort 759 Wohnungen vorrätig. Dieser Vorrat genügte vollständig für den Bedarf des Jahres 1918, und erst im Jahre 1919 trat dort Wohnungsnot ein, also reichlich zwei Jahre später als in Zürich.

Auf Einzelheiten, z. B. wie sich der Abbau des Wohnungsmarktes in den verschiedenen Städten vollzogen hat, kann hier nicht eingetreten werden. Nur das sei beigefügt, dass die allgemeine Ansicht, es seien zuerst die Kleinwohnungen aufgebraucht worden, wohl für Zürich zutrifft, nicht aber für Basel; hier waren die Vier- und Fünfstübchenwohnungen vor den kleinern Wohnungen ausverkauft.

Die Wohnungsmarktverhältnisse in Zürich und Basel sind etwas einlässlicher geschildert worden, weil sie den Schlüssel bilden zu der Mietpreisgestaltung in den letzten Jahren. Namentlich *Zürich* ist ein Schulbeispiel dafür, wie enge Wohnungsmarktlage und

Wohnungspreise

zusammenhängen, was aus folgender Übersicht mit aller Deutlichkeit hervorgeht. Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich ¹⁾ betrug für die fünf wichtigsten Wohnungsarten

¹⁾ Die Mietpreise in der Stadt Zürich im Jahre 1919. Statistik der Stadt Zürich, Heft 25, 1920, Seite 8.

4. im Jahre	der Durchschnittspreis in Franken	die Indexziffer
1913	781	100.0
1914 I	780	99.9
1914 II	746	95.5
1915	715	91.5
1916 I	709	90.8
1916 II	733	93.9
1917	796	101.9
1918	934	119.6
1919	1120	143.4

Sofort nach Kriegsausbruch gehen die Preise zurück, und zwar dauert dieser Rückgang bis in die erste Hälfte 1916, also genau so lange wie der Wohnungsüberfluss. Ungefähr Mitte 1916 tritt die Wendung ein. Kaum sind die Wohnungsvorräte bis auf 1,5 % aufgezehrt, beginnt die Wohnungsverteuerung ¹⁾. Sprunghaft steigen die Preise, und bereits im Jahre 1917 sind die Vorkriegspreise überholt. In den Jahren 1918 und 1919 wird die Wohnungsnot immer drückender, und mit diesem zunehmenden Druck schnellen die Preise immer mehr in die Höhe. *Die Preisbewegung ist das getreue Spiegelbild der Marktbewegung.*

Damit will nun noch nicht gesagt werden, dass die Preisentwicklung in den beiden letzten Jahren ausschliesslich von der Wohnungsmarktlage abhängig gewesen sei; vielmehr haben andere Faktoren mitgespielt, wie wir es nach der *Produktionskostentheorie* der klassischen Nationalökonomie auch gar nicht anders erwarten werden. So haben die gesteigerten Bau- und Unterhaltskosten, die Verteuerung der Hypothekargelder und die Mehrbelastung des Grundbesitzes durch öffentliche Gebühren und Abgaben sicher zahlreiche Mietpreiserhöhungen zur Folge gehabt. Dass aber neben diesen Preisbestimmungsgründen der Wohnungsmarktlage doch eine massgebende Bedeutung zukommt, dafür liefert uns *Basel* den Beweis. Gehen wir von den dortigen Vorkriegspreisen aus, so ergeben sich für die sechs wichtigeren Wohnungsgrössenklassen folgende durchschnittlichen Indexziffern ²⁾:

1913	100.0
1914	100.7
1915	99.7

¹⁾ Wenn, wie wir auf Seite 273 anzunehmen geneigt waren, der Wohnungspreis wirklich ein Gradmesser für die Marktlage ist, dann würde im Jahre 1916 der Gleichgewichtszustand auf dem Wohnungsmarkt bei einem Leerwohnungsvorrat von 1,5 % hergestellt gewesen sein, und dieser Prozentsatz hätte damals genügt.

²⁾ Berechnet nach dem gewogenen Mittel (bei gleichartiger Zusammensetzung der Wohnungen wie im Jahre 1916) aus Tabelle «Mietpreisbewegung in der Stadt Basel 1912 bis 1919» in Heft 4 der Statistischen Vierteljahresberichte des Kantons Basel-Stadt, Jahrgang 1919.

1916	98.5
1917	98.7
1918	102.7
1919	121.8

In Basel hat die Steigerung der Bau- und Unterhaltskosten wie die Verteuerung des Hypothekenskapitals sicher nicht später eingesetzt als in Zürich; sie gehen auch dort schon auf Jahre zurück. Trotzdem erfuhren die Mietpreise in Basel bis zum Jahre 1918 kaum eine Steigerung. Erst das Jahr 1919 bringt scharfe Preisaufschläge. Es ist dies das gleiche Jahr, mit dem in Basel die Wohnungsnot einsetzt und der Preiskampf um die Wohnung beginnt.

Während der ganzen Kriegszeit weichen die Mietpreise in Basel nur wenig vom Stande der Vorkriegszeit ab, ganz im Gegensatz zu Zürich, wo die Preise starken Schwankungen unterworfen waren. Aber auch in diesem Gegensatz zeigt sich wieder die wirtschaftliche Gesetzmässigkeit. Der Wohnungsmarkt in Basel hat bei weitem nicht jene heftigen Erschütterungen durchgemacht wie in Zürich; die Rückwirkung ist in der grössern Stabilität der Basler Wohnungspreise zu erkennen.

Um die Feststellung dieser Zusammenhänge war es uns zu tun. Sie gipfeln in dem Satze, dass *Wohnungsnot und Wohnungsverteuerung zwei untrennbare Begriffe* sind. Wer sich für Einzelheiten der Mietpreisfrage interessiert, mag zur erwähnten Schrift des Statistischen Amtes der Stadt Zürich greifen; er findet dort namentlich auch Nachweise darüber, dass in den letzten Jahren die Wohnungsverteuerung progressiv mit der Wohnungsgrösse zugenommen hat und dass die Mietpreise der alten Wohnungen eher stärker gestiegen sind als die Mietzinse der neuern, mit grössern Kosten erstellten Wohnungen ¹⁾.

¹⁾ Zu ganz unglaublichen Mietzinssteigerungen gelangt das Statistische Amt der Stadt *Bern*. Im 1. Halbjahresbericht 1920 berechnet es für die Zeit von 1914 bis 1920 Preiserhöhungen von 150 % (Zweizimmerwohnungen) bis 228 % (Vierzimmerwohnungen). Bedauerlicherweise gibt das statistische Amt nicht an, wie gross die Zahl der Wohnungen ist, auf die sich diese Mietpreissteigerungen beziehen. Solange aber keine Möglichkeit besteht, das Schwergewicht dieser Zahlen nachzuprüfen, solange muss ihre Beweiskraft skeptisch beurteilt werden.

Das Wohnungsamt der Stadt *St. Gallen* hat neuestens eine Mietpreisstatistik aufgestellt, aus der wir folgende Zahlen entnehmen:

	Du rchschnittlicher Mietpreis in Fr. I. Halbjahr 918	I. Halbjahr 1920	Steigerung 1918/20
Zweizimmerwohnung	302	419	39 %
Dreizimmerwohnung	446	593	33 %
Vierzimmerwohnung	560	883	58 %
Fünzimmerwohnung	785	1210	54 %

Wie in Zürich, so sind auch in *St. Gallen* die grössern Wohnungen stärker im Preis gestiegen als die kleinern Wohnungen. Eine weitergehende Gliederung des Materials (z. B. in Wohnungen ohne und mit Mansarden) hätte das Bild vielleicht noch schärfer hervortreten lassen. Die Wohnungsverteuerung setzt in *St. Gallen* namentlich seit Mitte 1919 stark ein, nachdem die Wohnungsnot grössere Fortschritte gemacht hatte. Das Gesetz von Angebot und Nachfrage kam auch hier zur Geltung.

Ein Trost ist dem Mieter geblieben, der Trost nämlich, dass die Wohnungspreise in den meisten Fällen viel weniger gestiegen sind als die Ausgaben für Nahrung und Kleidung einerseits und die Arbeitslöhne anderseits. Infolgedessen belastet *die Wohnungsvermiete das Haushaltbudget des Arbeiters heute nicht mehr so stark wie vor dem Kriege*, was aus den vom Statistischen Amt der Stadt Zürich verarbeiteten Haushaltsrechnungen einwandfrei hervorgeht; denn nach diesen entfielen von den gesamten Jahresausgaben der Arbeiterfamilien im Jahre 1919 nur noch 12.2 % auf Wohnungsvermiete gegenüber 19 % im Jahre 1912. Ein ähnlicher Rückgang des Mietanteils an den Gesamtausgaben ist auch in Basel und in *Bern* festgestellt worden.

* * *

Doch kehren wir nach dieser kleinen Abschweifung wieder zu unserm Thema zurück. Die Frage lautet nun: *Wie ist die gegenwärtige Wohnungsnot entstanden und welches sind ihre Ursachen?*

Die populäre Antwort wird lauten: Weil keine neuen Wohnungen mehr gebaut worden sind. Allein, diese Antwort erfasst nur eine Seite des Problems; denn theoretisch ist der Fall denkbar, dass auch bei Stillstand der Bautätigkeit nicht unbedingt Wohnungsmangel entstehen muss, dann nämlich nicht, wenn mit dem Aufhören der Wohnungsproduktion ein Rückgang des Wohnungsverbrauches zusammenfällt.

Um zu einer befriedigenden Antwort zu gelangen, müssen wir beide Grössen, aus denen sich der Wohnungsmarkt zusammensetzt — also Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage —, genau festzustellen, zu vergleichen und gegeneinander abzuwägen suchen.

Das Wohnungsangebot.

Das Wohnungsangebot setzt sich aus verschiedenen positiven und negativen Komponenten zusammen.

Positiv entsteht das Jahresangebot:

1. aus den leerstehenden, auf dem Markte vorrätigen Wohnungen;
2. aus den gekündigten Wohnungen, die wieder vermietet werden sollen;
3. aus den durch Fortzug, Tod oder Haushaltsauflösung freiwerdenden Wohnungen;
4. aus den neuerstellten Wohnungen (Wohnungsproduktion).

Dieses positive Angebot wird vermindert:

1. durch bisher bewohnte Wohnungen, die infolge Abbruchs, Zerstörung oder Unbrauchbarwerdens in Fortfall kommen;
2. durch bisher bewohnte Wohnungen, die ohne oder mit baulichen Veränderungen einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden.

Die Eigenschaft der Wohnung als *Leihware* bringt es mit sich, dass das Wohnungsangebot in der Hauptsache durch die alten, immer wieder neu auf den Markt gelangenden und neu in Gebrauch genommenen Woh-

nungen dargestellt wird und nicht durch die neuerbauten Wohnungen.

Folgende Zahlen für die Stadt Zürich machen dies klar:

5. Jahre	Familienumzüge ¹⁾	Familienwegzüge	Haushaltungsaufösungen	Haushaltungswechsel überhaupt	Wohnungswechsel ²⁾	Erstellte Wohnungen in Neubauten
1911	12,410	2661	465	15,536	14,760	2131
1912	12,378	2692	483	15,553	14,770	1800
1913	12,159	3006	522	15,687	14,900	795
1917	10,582	2414	524	13,520	12,170	407
1918	8,425	2536	563	11,524	10,370	420
1919	7,399	2940	572	10,911	9,820	492

¹⁾ Von den Familienumzügen in der Stadt Zürich wickeln sich ungefähr 60 % innerhalb des gleichen Stadtkreises ab, was für den Wohnungsmarkt nicht belanglos ist.
²⁾ Für 1911—1913 gleich 95 %, für 1917—1919 gleich 90 % des Haushaltswechsels.

Das Angebot von neuen Wohnungen macht nur einen verschwindenden Bruchteil des Angebotes von alten Wohnungen aus. Bemerkenswert ist indessen, wie stark das Angebot an alten Wohnungen in den letzten Jahren gegenüber der Vorkriegszeit zurückgegangen ist, und zwar ausschliesslich dank einer viel geringeren Umzugs-häufigkeit. Die Familienumzüge innerhalb der Stadt machen im Jahre 1919 nur noch etwa 60 % derjenigen in den Friedensjahren 1911/13 aus. Die grössere Sesshaftigkeit der Bevölkerung, die sich in diesen Zahlen ausdrückt, ist allerdings nicht ganz aus eigenem Willen, aus freier Entschliessung zustande gekommen. So sind im Jahre 1919 durch das städtische Mietamt etwa 2000 Mietvertragskündigungen in ihrer Rechtswirkung aufgehoben worden. Darüber hinaus haben die bestehenden Mieterschutzbestimmungen sicher auch prophylaktisch gewirkt und viele Vermieter von einer Auflösung des Mietverhältnisses abgehalten, die unter Umständen vom Mietamt doch nicht gutgeheissen worden wäre. Und der Mieter seinerseits hat bei der jetzigen Wohnungsnot keine grosse Möglichkeit mehr, seine Wohnungsverhältnisse durch einen Umzug zu verbessern; die Furcht, einen schlechten Tausch zu machen oder schliesslich gar keine Wohnung zu finden, hält ihn vor Kündigung zurück.

So haben Wohnungsnot und Mieterschutz den einen, vom sozialen und volkswirtschaftlichen Standpunkte aus unbestreitbaren Vorteil gehabt, dass *die Bevölkerung sesshafter geworden* ¹⁾ ist; der Mietsnomaden gibt es auch so noch übergenug!

¹⁾ Am 1. Dezember 1910 hatten in Basel, Luzern, Winterthur und Zürich 25 bis 30 % der Mieter ihre Wohnung erst im Laufe des Jahres 1910 bezogen, waren also noch kein ganzes Jahr darin. — In Zürich betrug damals die mittlere Bezugsdauer der Mietwohnungen 4.13 Jahre, die der Eigentümerwohnungen dagegen 11.84 Jahre.

An dieser Stelle interessiert uns ausschliesslich jener kleinere Teil des Wohnungsangebotes, der vornehmlich zur Befriedigung des neuen Bedarfes, zur Unterbringung der neuen Haushaltungen dient: die Auffuhr an neuen Wohnungen, die *Wohnungsproduktion*.

Die Erstellung einer Wohnung unterscheidet sich dadurch von der Produktion der meisten übrigen für den Markt bestimmten Waren, dass sie verhältnismässig sehr lange Zeit in Anspruch nimmt. Das ist ein Grund, weshalb die Wohnungsproduktion der Wohnungsnachfrage nicht sofort zu folgen vermag und dass zwischen beiden, namentlich in Zeiten schwankender Bevölkerungsvorgänge, oft eine grosse Diskrepanz besteht. Dazu kommt, dass sowohl die Wohnungsnachfrage wie die Geldbeschaffung für die Bautätigkeit stark von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage abhängt, und zwar vielfach in entgegengesetztem Sinne. Die Wohnungsnachfrage wird in Zeiten hoher Konjunktur in den Städten, als dem Sitz von Handel und Industrie, ansteigen, einerseits durch vermehrte Heiraten, andererseits durch vermehrten Zuzug; die Beschaffung von Baugeldern aber wird mit dem Ansteigen der industriellen Konjunktur schwieriger, weil in ihrer Blütezeit das Kapital der Industrie zufließt, die günstige Gewinne in Aussicht stellt. So ergibt sich ein weiteres *Auseinanderstreben von Wohnungsbedarf und Wohnungsproduktion*. Aber nicht nur dies. Indem die Beschaffung von billigem und willigem Baugeld von der allgemeinen Konjunktur abhängt, diese aber einem fast steten Wechsel unterworfen ist, kann auch *die Bautätigkeit* keine geradlinige Entwicklung aufweisen. Auch sie *bewegt sich in einer Wellenlinie*, wie folgende Zahlen deutlich veranschaulichen (siehe Tabelle 6).

Ein gleichmässiges Fallen und Steigen, Ebbe und Flut vergleichbar, ist auf dem Baumarkt unverkennbar.

6. Jahre	Erstellte Neubauwohnungen		Neuerstellte Mietwohnungen in Genf, Agglomeration
	in der Stadt Zürich	im Kanton Basel-Stadt	
1896	2477	.	.
1897	2051	.	.
1898	1502	.	.
1899	1254	.	.
1900	1067	.	.
1901	587	.	.
1902	434	.	1361
1903	369	.	2203
1904	421	.	674
1905	316	923	328
1906	632	788	250
1907	703	536	346
1908	933	565	344
1909	1275	523	496
1910	1712	957	900
1911	2131	773	1351
1912	1800	879	1931
1913	795	828	703
1914	762	457	1001
1915	629	310	232
1916	423	161	139
1917	407	134	27
1918	420	47	—
1919	492	62	65

Die letzte bauliche Hochkonjunktur begann in allen drei vorgenannten, örtlich weit auseinanderliegenden Wirtschaftsgebieten im Jahre 1909¹⁾ und erstreckte sich über einen Zeitraum von drei bis vier Jahren. Als der Krieg ausbrach, war die Wohnungsproduktion bereits wieder im Abflauen begriffen, und es wäre auch ohne ihn auf dem Baumarkte stiller geworden — aber nicht etwa infolge Einführung des Bauhandwerkerpfandrechtes im neuen Zivilgesetzbuch, wie das Statistische Amt der Stadt Bern meint, sondern weil das Wohnbedürfnis durch die vorausgegangene umfangreiche Wohnungsproduktion mehr als genügend gedeckt war und eine weitere Fortsetzung des Wohnungsbaues zum Nachteil der Bauunternehmer hätte umschlagen müssen.

Es geht daher nicht an, die Nachkriegsproduktion ohne weiteres in Vergleich zu der Vorkriegsproduktion zu setzen und an dieser den prozentualen Rückgang des Wohnungsbaues zu messen, weil nicht nur die Nachkriegsproduktion, sondern auch die Vorkriegsproduktion eine durchaus anormale Grösse darstellt. Zwei anormale Vergleichs-

¹⁾ Ungefähr ein Jahr früher, als in der Zahl der fertiggestellten Wohnungen zum Ausdruck kommt, die das Endergebnis eines längern Produktionsprozesses sind. Bekanntlich aber brachte der Herbst 1907 das Ende jener allgemeinen «Hochkonjunktur, die mit ihrer unausgesetzten Steigerung der Produktion, der Umsätze und der Preise drei volle Jahre lang andauert hatte». Dr. Fr. Geering im Schweizerischen Finanz-Jahrbuch 1908, Seite 3.

grössen führen natürlich auch zu anormalen Vergleichsergebnissen.

Es ist entschieden ein Verdienst des Statistischen Amtes der Stadt Bern, dass es im Dezember 1919 eine Erhebung über die Wohnungsproduktion in 26 grössern, meist städtischen Gemeinden der Schweiz durchführte und diese Erhebung bis auf das Jahr 1910 zurück ausgedehnt hat. Damit erhielten wir zum erstenmal ein umfassenderes Bild über die Wohnungserzeugung in den letzten zehn Jahren und, was besonders wertvoll war, über den Baustillstand seit den ersten Kriegsjahren. Die Hauptergebnisse dieser Erhebung¹⁾ sind in folgender Zahlenreihe dargestellt:

Jahre	Gesamtzahl aller neuentstandenen Wohnungen ²⁾ in 26 grössern schweiz. Gemeinden
1910	6468
1911	7193
1912	6492
1913	3598
1914	2273
1915	1604
1916	1220
1917	965
1918	903
1919	1245

Im Bau befanden sich Mitte Dezember 1919 im ganzen 1573 Wohnungen; ausserdem waren für 1920 weitere 1249 Wohnungen projektiert, so dass im Jahre 1920 voraussichtlich etwa 2800 Wohnungen bezugsfertig werden, mehr als doppelt so viele wie im Vorjahre. Leider kann aus dieser Zunahme nicht auf eine Neubelebung der Wohnungserzeugung geschlossen werden; denn die zunehmende Bautätigkeit ist nicht auf den privaten Bauunternehmer zurückzuführen, der früher die Wohnungsversorgung fast ganz in Händen hatte, sondern die gesteigerte Wohnungsproduktion beruht zum Teil auf dem Selbstbau der Gemeinden, zum Teil auf der Förderung des Wohnungsbaues durch Subventionen und Darlehen des Bundes, der Kantone und Gemeinden, die nicht zuletzt dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugute kamen.

Wie gründlich unter dem Druck der Verhältnisse in den letzten Jahren *die Rollen auf dem Baumarkt vertauscht* wurden, geht daraus hervor, dass von den im Jahre 1919 erstellten 1245 Wohnungen 681 oder mehr als die Hälfte durch die Gemeinden erbaut wurden und dass von den für 1920 zu erwartenden rund 2800 Wohnungen etwa 1800 durch Kantone, Gemeinden und gemeinnützige Baugenossenschaften erstellt werden; der Privat-

¹⁾ Halbjahresbericht der Stadt Bern, herausgegeben vom Statistischen Amte, 2. Jahrgang, Nr. 2, Seite 81 f.

²⁾ Wohnungen in Neubauten und Veränderungsbauten.

initiative sind also nur etwa 1000 Neuwohnungen zu verdanken, etwa ein Drittel der gesamten Wohnungsproduktion, während der Privatunternehmer früher Alleinherrscher auf dem Baumarkte war.

Vielleicht noch eindringlicher sprechen folgende Zahlen, die für die *Stadt Zürich* zeigen, dass der eigentliche Träger der Wohnungsproduktion im Jahre 1919 die Gemeinde war und dass es nur ihr zu verdanken ist, wenn überhaupt noch einige Hundert neue Wohnungen auf den Markt gelangten.

7. Ersteller	Zahl der neuerstellten Wohnungen in der Stadt Zürich			
	1911	1913	1918	1919
Stadtgemeinde	15	40	217	405
Gemeinnützige Baugenossenschaften .	77	22	—	—
Andere Genossenschaften .	66	82	57	15
Privateigentümer	1949	651	142	71
Andere Ersteller	24	—	4	1
Zusammen	2131	795	420	492

Im Jahre 1919 beschränkte sich die private Bautätigkeit auf die Erstellung von 71 Wohnungen! Zieht man in Betracht, dass 25 von diesen 71 Wohnungen in Einfamilienhäusern liegen, für den allgemeinen Gebrauch also gar nicht in Frage kommen, so wird die Bedeutungslosigkeit des privaten Wohnungsbaues im Jahre 1919 erst recht klar.

Woher kommt nun dieses *vollständige Versagen der privaten Bautätigkeit* in den letzten Jahren?

Meines Erachtens sind folgende die wichtigsten Ursachen des Baustillstandes:

1. Die allgemeine unsichere Welt- und Wirtschaftslage veranlasst den Geldgeber, seine Kapitalien entweder möglichst kurzfristig anzulegen oder — wenn er Geld auf längere Fristen festlegen will — Staats- oder Gemeindegeldleihen zu zeichnen, die nicht nur eine sichere, sondern bei den heutigen Zinsansätzen auch eine günstige Kapitalanlage sind. Auf die eine oder andere Weise kommt der Hypothekarmarkt zu kurz, dem die notwendigen Mittel fehlen oder nur spärlich zufließen. Dadurch findet eine Verteuerung des Hypothekargeldes statt, die vom Bauen abhält, nicht aber dazu anregt.

2. Hand in Hand mit dieser Kapitalverteuerung geht eine Verteuerung der Baukosten, die alle Begriffe weit übersteigt und die das Bauen vom privatwirtschaftlichen Standpunkte aus heute zu einem äusserst riskierten Geschäft macht; denn die durch die heutigen Baukosten bedingten Mietzinse sind so hoch, dass sie unhaltbar werden und unbedingt zu grossen Verlusten führen müssen, sobald eine fühlbare Erleichterung des Wohnungsmarktes eintreten sollte.

3. Gleichfalls dürfte die Abwanderung der Bauarbeiter und der Mangel an importierten Baumaterialien das Wiederaufleben der Bautätigkeit bis zu einem gewissen Grade erschwert haben.

4. Ein Hindernis zur Neubelebung der Bautätigkeit sind auch die zum Schutze der Mieter aufgestellten Gesetzesbestimmungen, weil sie dem Ersteller nur eine angemessene Verzinsung der investierten Kapitalien garantieren. Der Unternehmer will aber nicht nur eine angemessene Verzinsung seines Anlagekapitals, sondern auch einen angemessenen Gewinn erzielen. Bei den ohnehin sehr hohen Mietpreisen, die durch die heutigen Baukosten bedingt sind, ist es zum mindesten eine überflüssige Massregel, auch die neuen Wohnungen dem Mieterschutz zu unterstellen. Auf die Neubauten sollte der Grundsatz der Höchstpreise nicht angewendet werden, weil die Befreiung der neuen Wohnungen vom Mieterschutz (durch Anregung der Baulust) höchstens nützen, schwerlich aber schaden kann.

Auch in psychologischer Hinsicht hemmen die Mieterschutzbestimmungen die Baulust, indem sie das freie Verfügungsrecht des Hausbesitzers über sein Eigentum beschränken und unter Umständen sein Ansehen und seine Autorität als Hausherr bedrohen. Kein Mensch gibt gerne und freiwillig alte Rechte preis, auch der Hausbesitzer nicht. Wird er dazu gezwungen, dann stellt sich jener Zustand der Verbitterung und Reaktion ein, der jeder Produktivität und Zusammenarbeit schädlich ist.

5. Allem Anscheine nach halten auch die gespannten politischen Verhältnisse, die radikalen Entwicklungstendenzen in der Arbeiterschaft und die gesteigerten Klassengegensätze die Unternehmungslust im Baugewerbe zurück. Es handelt sich hier wie auch bei Punkt 4 um Imponderabilien, die nicht wägbare sind, aber dennoch ins Gewicht fallen.

Die Hauptursachen für die Lahmlegung der Bautätigkeit sind indessen in den Punkten 1 und 2 zu suchen, weshalb noch etwas näher auf sie eingetreten werden soll. Ich kann den Mieterschutz nicht zu diesen Hauptursachen zählen, weil noch lange nicht feststeht, dass seine Aufhebung neues Leben auf die Bauplätze bringen würde. Die nächste Folge wäre vielmehr eine grosse Preissteigerung der alten Wohnungen. Würde die Aufhebung des Mieterschutzes der Wohnungsproduktion wirklich einen kräftigen Anstoss geben, so entstände die Gefahr der Überproduktion, die nicht nur ein Leerbleiben oder Leerstellen der teuern neuen Wohnungen, sondern auch einen Rückgang der Mietpreise der alten Wohnungen herbeiführen müsste. So hätten die alten Unternehmer, die zumeist auch Hausbesitzer sind, kein Interesse an einer Steigerung der Wohnungsproduktion, und neue Unternehmer würden kaum an ihre Stelle

treten, weil eine dauernde Rendite durchaus nicht sicher wäre.

1. Die Geldnot und die Verteuerung der Bau- und Hypothekengelder.

Die Tatsache, dass wir in einer Zeit grösster Geldnot leben, ist unbestritten. Unbestritten ist auch die Schlussfolgerung aus dieser Tatsache, dass es heute sehr schwer hält, Baugelder und hypothekarische Gelder zu bekommen. Dagegen herrscht weniger Klarheit darüber, wie stark sich die Hypothekargelder in den letzten Jahren verteuert haben. In Gesprächen, in Versammlungen, in der Presse werden manchmal ganz phantastische Zahlen genannt. Wird den Angaben näher nachgeforscht, dann stellt sich zumeist heraus, dass es sich um Irrtümer oder Einzelfälle handelt, die verallgemeinert und zur Regel gemacht worden sind. Ich habe daher versucht, durch eine Enquete bei annähernd 30 Hypothekarbanken (Kantonalbanken und Privatbanken) die Hypothekarzinsfussfrage anhand authentischen Materials einmal auf breiterer Grundlage zu untersuchen. Von den angefragten Banken haben fast alle den Fragebogen in bereitwilliger Weise ausgefüllt, was hier dankbar anerkannt werden soll. Ausgeschieden werden mussten von der allgemeinen statistischen Bearbeitung die Hypothekarbanken in den Kantonen Luzern, St. Gallen und Thurgau wegen des dort bestehenden Zinsfussmaximums.

Die verbleibenden 17 bis 18 Hypothekarinstitute, auf die sich die folgenden Zahlen beziehen¹⁾, hatten im Mittel der Jahre 1913 bis 1919 einen Schuldbriefbestand von etwa 2 Milliarden Franken, von denen etwa 1,5 Milliarden auf staatliche Institute und 0,5 Milliarden auf Privatbanken entfallen. Beigefügt sei, dass es sich

Die Verteilung des Schuldbriefkapitals nach Zinsansätzen.

8. Zinsfuss	Vom gesamten Schuldbriefkapital waren prozentual zu den vorgenannten Ansätzen verzinslich im Jahre				
	1910	1913	1915	1917	1919
4 % und darunter	7.3	0.2	0.4	0.3	0.2
4 1/4 %	63.6	9.6	1.2	0.4	0.2
4 1/2 %	26.8	44.3	23.0	1.9	0.4
4 3/4 %	2.1	40.3	45.6	42.2	3.0
5 %	0.2	5.4	26.6	42.6	64.5
5 1/4 %	—	0.1	1.9	9.0	22.2
5 1/2 %	—	0.1	1.0	3.2	7.4
5 3/4 %	—	—	0.0	0.3	1.5
6 %	—	—	0.3	0.1	0.6
6 1/4 %	—	—	—	—	0.0
Zusammen	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

¹⁾ Siehe auch Tabellen 2 und 3 im Anhang, S. 295.

dabei fast ausschliesslich um schweizerische Hypotheken handelt.

Unmittelbar vor Kriegsausbruch waren die meisten Hypothekargelder, nämlich acht bis neun Zehntel, zu 4 1/2 und 4 3/4 % verzinslich; im Jahre 1919 mussten über sechs Zehntel zu 5 % und drei Zehntel zu 5 1/4 und 5 1/2 % verzinst werden. Die Verteuerung der Hypothekargelder kommt noch deutlicher in folgenden Zahlen zum Ausdruck:

Durchschnittlicher Zinsfuss der Hypothekardarlehen.

9. Jahre	Kantonalbanken	Privatbanken	Banken überhaupt
	%	%	%
1910	4.300	4.379	4.314
1913	4.584	4.693	4.606
1914	4.641	4.767	4.668
1915	4.749	4.836	4.770
1916	4.879	4.895	4.883
1917	4.909	4.983	4.926
1918	4.927	5.063	4.957
1919	5.065	5.207	5.084
Zunahme absolut	0.481	0.514	0.488
1913/19 (prozentual)	10.49	10.95	10.60

Von 1913 bis 1919 ist der durchschnittliche Hypothekarzinsfuss um etwa 1/2 % gestiegen, was einer Verteuerung der Hypothekargelder um 10 bis 11 % entspricht. In Wirklichkeit ist die Verteuerung etwas grösser, da eine Reihe von Hypothekarinstituten seit einigen Jahren Abschlussprovisionen und Erneuerungskommissionen verlangen, die zwischen 1/4 bis 3 % des Kapitalbetrages schwanken.

Ich weiss, man kann gegen den durchschnittlichen Zinsfuss einwenden, er könne nur dann als zuverlässiger Massstab gelten, wenn der Gesamtbestand der Grundpfanddarlehen, aus dem er gewonnen worden ist, in seiner Zusammensetzung keine Veränderung erfahren habe, da der Zinsfuss für 1. und 2. Hypotheken, für städtische und ländliche Darlehen verschieden sei. Theoretisch mag dieser Einwand berechtigt sein; ich glaube aber nicht, dass er hier praktisch von Bedeutung ist und das Ergebnis fühlbar beeinflusst.

Im laufenden Jahre ist die Geldnot besonders akut geworden, was zu einer durchgängigen Erhöhung des Hypothekarzinsfusses um 1/4 bis 1/2 %, in einzelnen Fällen sogar um 3/4 % führte. Wie sich im besondern der Zinsfuss für neue Darlehen auf städtische Wohnhäuser entwickelt hat, mag aus folgenden Zahlen ersehen werden, die aus den Angaben von 17 schweizerischen Hypothekarinstituten gewonnen sind:

Durchschnittlicher Zinsfuss für neue Darlehen auf städtische Wohnhäuser.

10. Jahre	I. Hypotheken		II. Hypotheken	
	Kantonalbanken	Privatbanken	Kantonalbanken	Privatbanken
1910	4.47	4.43	4.69	4.75
1913	4.78	4.82	5.00	5.17
1914	4.80	4.90	5.19	5.42
1915	4.92	5.14	5.19	5.58
1916	5.00	5.14	5.31	5.58
1917	5.00	5.21	5.31	5.58
1918	5.08	5.21	5.44	5.58
1919	5.20	5.36	5.50	5.91
1920 (1. Sept.)	5.50	5.68	5.81	6.41
Zunahme } absolut	0.72	0.86	0.81	1.24
1913/20 } prozentual	15.1	17.8	16.2	24.0

Neue Darlehen auf städtische Wohnhäuser kosten heute 15 bis 24 % mehr als vor Kriegsausbruch. Da seit 1919 der durchschnittliche Zinsfuss in ähnlicher Weise gestiegen sein wird wie der Zinsfuss für neue Darlehen, muss mit einer *allgemeinen Verteuerung der Hypothekargelder seit Kriegsausbruch um mindestens 15 bis 20 %* gerechnet werden. Ungefähr gleich gross wird die Verteuerung des Baugeldes sein.

Eine Verbilligung der Hypothekargelder ist in der nächsten Zeit nicht zu erwarten; im Gegenteil, der Zinsfuss wird im Hinblick auf die allgemeine Geldknappheit und die erhöhten Anforderungen, die zum Wiederaufbau der erschütterten Volkswirtschaft gestellt werden, weiter steigen. Die neuen Amerikanleihen des Bundes und der Stadt Zürich eröffnen in dieser Beziehung die herrlichsten Aussichten! Ob die grossen Verluste auf dem Effektenbesitz die Geldgeber dem Immobilienkredit mit der Zeit wieder etwas günstiger stimmen werden, ist sehr fraglich. Neue Gelder werden dem Hypothekenmarkt erst dann zuströmen, wenn der Zinsfuss eine gute Rendite verspricht. Wie sich unter diesen Umständen die Aussichten für die Mietpreise gestalten, liegt auf der Hand.

2. Die Verteuerung der Baukosten.

Die Verteuerung der Baukosten äussert sich nicht nur in einem starken Ansteigen der Arbeitslöhne und der Baumaterialienpreise (in denen ja zum Teil auch wieder Arbeitslöhne stecken), sondern sie tritt auch in einer Verminderung der Arbeitsleistung zutage, wie sie von den Arbeitgebern fast allgemein festgestellt wird. Schon aus diesem Grunde ergeben sich aus der Steigerung der Arbeitslöhne und Baumaterialienpreise höchst unsichere Anhaltspunkte für die Beurteilung der Bauverteuerung. Dazu kommt, dass selbst der Fachmann

nicht ohne weiteres weiss, mit welchem Gewicht er die einzelnen Lohn- und Preisposten in die Gesamtrechnung setzen soll, um ein richtiges Bild von der Gesamtverteuerung zu bekommen; für den Nichtfachmann ist dies gänzlich unmöglich ¹⁾.

Die Feststellung der Arbeitslöhne und der Baumaterialienpreise zur Beurteilung der Baukostenverteuerung ist ein Notbehelf, und zwar ein sehr schlechter. In diesem Sinne wollen auch die Anhangtabellen 4 bis 6 (S. 296 und 297) verstanden sein.

Die Bauverteuerung ist als Ganzes zu betrachten und in einer einzigen Zahl zum Ausdruck zu bringen, wenn sie richtig messbar sein soll. Versuche dieser Art sind vom Statistischen Amte des Kantons *Basel-Stadt* veranlasst worden, das auf Grund von Angaben des dortigen Baumeisterverbandes die *Verteuerung der Wohnbauten seit Anfang 1915* wie folgt darstellt ²⁾:

Zeitpunkt	Bauverteuerung in %
4. Quartal	
1915	7
1916	52
1917	116
1918	207
1919	200

Nach dem statistischen Halbjahresbericht der Stadt Bern beträgt, gestützt auf Angaben des Stadtbauamtes, die Kostensteigerung bei einem gut bürgerlich ausgebauten Einfamilienhaus von 1914 bis Ende 1919 175 %, bis Mitte 1920 180 %. Und der Bundesrat nimmt an ³⁾, dass die Erstellungskosten von Wohngebäuden anfangs 1920 etwa 150 % höher sind als vor Kriegsausbruch.

Die Angaben weichen ziemlich voneinander ab. Das ist noch weit mehr der Fall bei einer Erhebung, die das stadtzürcherische Hochbauamt im Mai 1920 bei den Baudirektionen in grössern schweizerischen Ortschaften durchgeführt hat. Die Hauptergebnisse dieser Rundfrage sind in folgender Übersicht niedergelegt:

¹⁾ Namentlich dann, wenn die Angaben an verschiedenen Orten stark auseinandergelien. So sind nach dem ersten Halbjahresbericht der Stadt Bern für 1920 die Arbeitslöhne vom Juni 1914 bis Ende 1919 ungefähr um 135 % gestiegen, während Basel von Anfang 1915 bis August 1919 — also für eine kürzere Zeit — auf eine Erhöhung um 166 % kommt. Bern berechnet die Verteuerung von Bauholz bis Ende 1919 auf 130%, Basel kommt bis August 1919 auf 222 %. Bern gibt an, dass die Backsteine im Juni 1920 350 % mehr kosten als im Juni 1914, während der schweizerische Baumeisterverband für die gleiche Zeit eine Verteuerung von 161 % berechnet (siehe Tabelle 4 im Anhang).

²⁾ Statistische Vierteljahresberichte des Kantons Basel-Stadt, 1919, Nr. 4.

³⁾ Bericht des Bundesrates vom 9. Februar 1920 betreffend Beschränkung der ausserordentlichen Vollmachten, Bundesblatt, 72. Jahrgang, Band I, Seite 280.

Prozentuale Baukostensteigerung von 1913/14 bis 1919/20.

11. Ortschaften	Kleinwohnhäuser		Miethäuser, 3—5stöckig	
	Einzel- häuser	Reihen- häuser	Einzel- häuser	Reihen- häuser
Olten	123	121	111	—
Solothurn	130	154	—	—
Wädenswil	135	132	150	154
Aarau	147	—	—	—
Basel	160	195	111	132
Chur	160	161	210	233
Sitten	161	—	—	—
Frauenfeld	174	—	—	—
Freiburg	178	229	156	176
Wil	200	244	182	222
Rüti	213	—	—	—
Biel	225	169	187	182
Zürich	—	—	158	156

Die vorstehenden Prozentansätze sind nach den kubischen Einheitspreisen ¹⁾ berechnet, die von den Baudirektionen in die Fragebogen eingesetzt worden sind. Die Angaben geben weniger ein Bild über die tatsächliche Bauverteuerung als vielmehr über ihre ganz verschiedenartige Einschätzung selbst durch Fachleute. Doch liegt auch in diesem negativen Schluss ein positives Ergebnis!

Sehen wir von den extremen Fällen ab und halten wir uns — nicht sehr wissenschaftlich, aber getreu dem Spruche, dass die Wahrheit in der Mitte liege — an die mittlern Angaben, dann ergibt sich aus den vorstehenden Zahlen für die Zeit von 1913/14 bis 1919/20 eine Bauverteuerung von etwa 160 bis 180 %.

Diese Ansätze erscheinen fast zu klein, wenn sie mit den *Ergebnissen des kommunalen Wohnungsbaues in Zürich und Bern* verglichen werden. Die Gemeinde Bern erstellte im Jahre 1914/15 zwei Wohnhäuser zum kubischen Einheitspreis von 26.40 Franken; die von April bis August 1919 bezugsfertig werdenden, also 1918/19 gebauten Wohnhäuser kamen pro Kubikmeter auf 68.75 bis 78.37 Franken zu stehen ²⁾, was einer Bauverteuerung um 160 bis 200 % oder im Mittel um 180 % gleichkommt. Eine bessere Vergleichsgrundlage bilden in der Stadt Zürich die kommunalen Wohnhäuser im «Riedtli», die von 1911 bis 1919 erstellt wurden und in der baulichen Anlage und Ausstattung durchaus ähnlich sind. Während sich für diese gleichartigen Häuser der Kubikpreis im Jahre 1914/15 auf 29.70 bis 32.89 Franken stellte, betrug er im Jahre 1918/19 79.72 bis 86.61 Franken ³⁾, woraus sich eine Erhöhung der Baukosten

¹⁾ Preis pro Kubikmeter Gebäuderaum nach den Normalien des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins.

²⁾ 2. Halbjahresbericht 1919 des Statistischen Amtes der Stadt Bern.

³⁾ In Tabelle 1 im Anhang, S. 294, ist nur der mittlere Kubikpreis für die ganze Kolonie notiert.

um 163 bis 168 % ergibt. Viel einfacher gehalten ist die im Jahre 1919/20 gebaute Wohnkolonie im Sihlfeld, deren Einheitspreis sich auf 84.20 Franken oder um 183 % höher stellt als der untere Kubikpreis in den Riedtlihäusern. Da aber auch die bescheidenern Riedtlihäuser immer noch besser gebaut und ausgestattet sind als die Wohnhäuser im Sihlfeld, beträgt die effektive Bauverteuerung nicht nur 183 %, sondern gegen 200 %.

Nun ist ja bekannt, dass die Gemeinden gewöhnlich teurer bauen als Private. Wir dürfen an diesen 200 % also einen Abstrich machen; vielleicht entsprechen etwa 170 bis 180 % der allgemeinen Bauverteuerung. Dabei ist nicht zu übersehen, dass die Baukosten für die Strassen- und Kanalisationsarbeiten erheblich stärker gestiegen sind als für die Hochbauarbeiten. Hat der private Unternehmer heute das Baugelände erst noch aufzuschliessen, dann dürften sich unter Einbeziehung dieser Mehrkosten auch für ihn die *Gesamtkosten eines neuen Hauses im Jahre 1920 um 180 bis annähernd 200 Prozent höher stellen als vor dem Kriege.*

Gewiss, das sind *Annäherungswerte*. Eine *genaue Statistik über die Baukostenverteuerung fehlt uns bis jetzt*. Mit der Bauverteuerung verhält es sich genau gleich wie mit der Verteuerung der Lebenskosten: beide sind sehr schwierig zu messen und daher stark umstritten. Wie im Familienhaushalt sich Verschiebungen im Konsum vollzogen haben, so hat sich auch die Bauweise gegenüber früher geändert: man hat vereinfacht, teurere Materialien gespart und billigere Stoffe verwendet, Einschränkungen aller Art getroffen, um die Teuerung zu mildern. Darum ergibt ein Vergleich der wirklichen Baukosten zweier Normalhäuser, von denen das eine vor dem Kriege, das andere heute fertigerstellt wurden, nicht etwa ein Bild über die wirkliche *Preissteigerung*, sondern höchstens über die *Kostensteigerung*. Das sind *zwei verschiedene Dinge*. Wollen wir die absolute Preissteigerung kennen lernen, dann ist nur ein Weg gangbar; dann müssen wir in die detaillierten Bauabrechnungen von Vorkriegsbauten die heutigen Preise einsetzen und so die Kosten berechnen lassen, die der Bau bei genau gleicher Ausführung heute verursachen würde. Das ist eine Arbeit, die nur von *Architekten und Baumeistern* gemacht werden kann, weshalb diese Fachkreise zur *Mitarbeit an dieser wirtschaftsstatistischen Aufgabe heranzuziehen* sind, wobei die Frage vorläufig noch offen bleiben kann, ob die Preissteigerung oder die Kostensteigerung allein oder beide zusammen berechnet werden sollen.

Mit den nämlichen Fachkreisen soll auch versucht werden, die Grundlage zu schaffen für eine fortlaufende *Baukosten-Indexziffer*. Zu diesem Zwecke ist ein ganz bestimmtes Schema aufzustellen mit den wichtigsten Gruppen- oder Einzelposten und ihrem Gewichtsanteil

an den Gesamtbaukosten. Anhand dieses Schemas kann dann durch periodische Erhebung der Preise der einzelnen Komponenten jederzeit die Indexziffer festgestellt werden, die die Baupreissteigerung zum Ausdruck bringt.

Die genaue, wissenschaftlich einwandfreie Erfassung der Bauverteuerung erfordert viel Arbeit, Mühe und Ausdauer. Aber es ist besser, die Statistik fördere etwas weniger, dafür aber um so wertvollere Zahlen zutage!

Die Wohnungsnachfrage.

Die Wohnungsnachfrage wird durch die Bevölkerungsbewegung bestimmt. Aber es wäre ein Irrtum, zu glauben, die Zu- oder Abnahme der Bevölkerung habe stets eine Zu- oder Abnahme des Wohnungsbedarfes zur Folge. Diese falsche Auffassung wurde anlässlich der

Beratung der bundesrätlichen Vorlage zur Förderung der Hochbautätigkeit im April 1920 auch im Ständerate vertreten, wo ein Redner es als einen «auffallenden Widerspruch» bezeichnete, dass eine ganze Reihe von Ortschaften Wohnungsmangel anmeldeten, obgleich sich deren Bevölkerung seit Kriegsausbruch vermindert habe.

Nein, es ist nicht auffallend, zum mindesten *kein Widerspruch, wenn auch in Städten mit abnehmender Bevölkerung Wohnungsnot entstanden ist*. Woher kommt die Verminderung der Bevölkerung in unsern Städten? Sie ist fast ausschliesslich eine Folge der Wanderungen, ein Wegzugsüberschuss. Nun befinden sich aber unter den Wandernden unverhältnismässig viele Einzelpersonen und nur wenige Familien. Es sei nur auf folgende Zahlen verwiesen:

12.	Zugezogene Personen im ganzen	Zugezogene Einzelpersonen		Weggezogene Personen im ganzen	Weggezogene Einzelpersonen	
		absolut	in %		absolut	in %
<i>Stadt Zürich:</i>						
Jahre 1911—1913	150,275	121,987	81.2	144,859	118,982	82.1
Jahre 1914—1919	253,817	203,742	80.3	247,569	197,422	79.7
<i>Kanton Basel-Stadt:</i>						
Jahre 1911—1913	69,471	53,601	77.2	64,897	51,057	78.7
Jahre 1914—1919	91,453	71,553	78.2	96,245	73,051	75.9

Die Einzelpersonen, zumeist Ledige, machen in den letzten acht Jahren etwa 80 Prozent aller Gewanderten aus. Die Verhältnisse sind vor und nach Kriegsausbruch ziemlich gleich, in Zürich sowohl wie in Basel ¹⁾. Nun beanspruchen aber die Ledigen bekanntlich nur in ganz seltenen Fällen eine eigene Wohnung. Tausende von ledigen Einzelpersonen — von Angestellten und Arbeitern, von Schülern und Studierenden, von Lehrlingen und Dienstmädchen — können aus einer Stadt wegziehen, ohne dass eine einzige Wohnung leergestellt wird. Der Ledige ist Zimmermieter, Schlafgänger; zieht er fort, dann wird höchstens ein Zimmer, oft nur eine Schlafstelle frei.

Ganz ähnlich verhält es sich dann, wenn die natürliche Bevölkerungsbewegung negativ abschliesst. Es sei nur an das Jahr 1918 erinnert, das infolge der hohen Grippesterblichkeit vielenorts einen Verlust verzeichnet. Bekanntlich erlagen der Grippe besonders junge Leute, die meistens keine Wohnung für sich hatten. Auch können hundert Säuglinge sterben, ohne dass dadurch der Wohnungsmarkt im geringsten entlastet wird!

Das alles sind Dinge, die eigentlich selbstverständlich sind. Um so unbegreiflicher ist es, dass sie immer wieder ignoriert werden.

¹⁾ In Bern sind von den gewanderten Personen der letzten zwei Jahre sogar 85 bis 89 % Einzelpersonen.

Ja, es ist nach dem Gesagten sogar *denkbar, dass in einer Stadt die Wohndichtigkeit trotz Wohnungsnot abnimmt*. Tatsächlich ist dies in Zürich der Fall, wo im Jahre 1910 auf eine Wohnung durchschnittlich 4.8 Bewohner kamen, während die mittlere Bewohnerzahl heute nur noch etwa 4.4 betragen dürfte, ohne dass die mittlere Wohnungsgrösse zurückgegangen wäre.

Das Statistische Amt der Stadt Bern kommt allerdings zu einem gegenteiligen Ergebnis. Es berechnet die Wohndichtigkeit Ende 1910 auf 4.5, Ende 1919 auf 5.0 Bewohner und knüpft daran die Bemerkung, dass «sich in den letzten Jahren die Wohnungsverhältnisse in geradezu erschreckender Weise verschlechtert» hätten¹⁾. Ich habe gegen die vom statistischen Amt der Stadt Bern gefundenen Dichtigkeitsziffern einiges Misstrauen, weil sowohl der Wohnungsbestand von Ende 1910 wie jener von Ende 1919 nicht durch Zählung festgestellt ist, sondern durch Fort- und Rückschreibung

¹⁾ 2. Halbjahresbericht 1919, Seite 25. — Die gleiche Ansicht äussert auch Stadtrat P. Pflüger in seinem, dem zürcherischen Regierungsrate im Frühjahr 1920 erstatteten Gutachten «Die Bekämpfung der Wohnungsnot», wo es auf Seite 4 heisst: «Der Mangel an Wohnräumen hat eine Überfüllung der Wohnungen, eine Zusammenpferchung der Menschen im einzelnen und im ganzen zur Folge. Je grösser die Wohnungsnot, um so grösser die Wohndichtigkeit sowohl der einzelnen Häuser als der Ortschaft im gesamten.»

berechnet werden musste. So ergab sich für 1910 eine Wohnungszahl, die grösser ist als die Haushaltungszahl, während sie in Wirklichkeit sicher kleiner war als diese; indem die Einwohnerzahl auf diese zu grosse Wohnungszahl bezogen wurde, entstand ein Fehler, der methodologisch gravierender als in seiner praktischen Auswirkung ist. Gewiss, die Volks- und Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920 wird den «notwendigen Aufschluss» bringen. Ich stelle vertrauensvoll darauf ab!

So wenig also die Wohnungsnot nicht unbedingt eine grössere Wohndichtigkeit zur Folge haben muss, so wenig ist die allgemeine Bevölkerungsbewegung nicht unbedingt ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage.

Vielmehr wird *der Wohnungsbedarf bedingt durch die eigentlichen Wohnungsverbraucher, und das sind die Familien, die Haushaltungen*. Neue Haushaltungen entstehen in der Hauptsache durch Eheschliessungen. Diese neugegründeten Hausstände können in einer Stadt Wohnungsmangel herbeiführen, auch wenn die Bevölkerung durch Wegwanderung abnimmt; denn geheiratet wird immer, gleichgültig, wie die Wanderungsbewegung verläuft.

Es ist daher auch nicht richtig, wenn der Bundesrat ¹⁾ seiner Berechnung für die Hebung der Wohnungsnot die «statistisch nachgewiesene Vermehrung der schweizerischen Gesamtbevölkerung» zugrunde legt. Die schweizerische Bevölkerung ist in der Zeit von 1900 bis 1910 jährlich um 1,3 Prozent gewachsen; diesen Prozentsatz nimmt der Bundesrat als feststehende, unänderliche Grösse an und berechnet danach, dass sich die 4 Millionen Einwohner unseres Landes jährlich um etwa 52,000 vermehren. Ferner meint der Bundesrat, der seit Kriegsausbruch entstandene Ausfall in der Wohnbautätigkeit sei zum Teil durch die seither erfolgten Abwanderungen ausgeglichen worden. Wenn die Bevölkerung unseres Landes durch Abwanderung abnimmt, dann muss die natürliche Bevölkerungsvermehrung entsprechend grösser sein, als der reine Jahreszuwachs ist; wenn die Schweiz jährlich nur 1000 Einwohner durch Abwanderung verliert, dann hat der Geburtenüberschuss mindestens 53,000 Köpfe zu betragen, um die jährliche Bevölkerungsvermehrung von 52,000 zu erzielen.

Ein Blick in das statistische Jahrbuch der Schweiz zeigt nun aber, dass die natürliche Bevölkerungsbewegung der Schweiz in den Jahren 1915 bis 1917 einen Jahreszuwachs von nur 19,000 bis 24,000 Köpfen brachte; das Jahr 1918 weist sogar einen Bevölkerungsrückgang auf, indem infolge der Grippe 2376 Menschen mehr starben als geboren wurden. Zu der Abwanderung gesellt sich im Jahre 1918 also noch ein natürlicher

¹⁾ Bericht an die Bundesversammlung vom 9. Februar 1920 betreffend Beschränkung der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates, Bundesblatt Nr. 7, 1920, Seite 281.

Bevölkerungsverlust. Wo unter diesen Umständen die 52,000 Menschen herkommen, um die sich die Schweiz laut bundesrätlicher Anordnung jährlich vermehren soll, bleibt tiefes Geheimnis!

Wir wiederholen: der Wohnungsbedarf ist vom Haushaltungszuwachs abhängig. *Die Zahl der bestehenden Haushaltungen steigt durch neue Haushaltungsgründungen und Haushaltungszuzüge, sie sinkt durch Haushaltungsaufösungen und Haushaltungswegzüge.*

Leider sind wir nun über diese Vorgänge statistisch fast gar nicht orientiert. Wohl haben die Kantone Zürich und Basel-Stadt und die Stadt Zürich eine ziemlich gut ausgebildete Haushaltungs- Wanderungsstatistik, und auch das Statistische Amt der Stadt Bern stellt seit 1918 die Zu- und Wegzüge von Familien fest¹⁾. Über die Haushaltungsgründungen und Haushaltungsaufösungen fehlen aber auch in diesen Kantonen und Städten bestimmte Zahlen. Das Statistische Amt der Stadt Zürich hat daher versucht, den Haushaltungszuwachs durch Berechnung festzustellen, deren Methode aus folgender Tabelle zu erkennen ist ²⁾:

Der Haushaltungszuwachs in der Stadt Zürich, 1911 bis 1920.

13. Jahre (vom 1. Dez. bis 31. Nov.)	Haus- haltungs- grün- dungen *	Haus- haltungs- auf- lösungen**	Mehr- grün- dungen	Mehr-zug oder Mehr- wegzug von Familien	Netto- zuwachs an Haus- haltungen
1911	1547	465	1082	356	1438
1912	1622	483	1139	411	1550
1913	1526	522	1004	48	1052
1911—1913	4695	1470	3225	815	4040
1914	1282	494	788	— 523	265
1915	891	486	405	450	855
1916	1100	511	589	764	1353
1917	1188	524	664	433	1097
1918	1454	563	891	— 447	444
1919	1678	572	1106	— 358	748
1914—1919	7593	3150	4443	319	4762
1920, 1. Halbjahr	907	366	541	— 565	— 24

* Gleich der Zahl der Eheschliessungen zwischen Ledigen.
** Gleich der Zahl der Sterbefälle verwitweter Personen und geschiedener Frauen.

¹⁾ Es hat damit einen kleinen Rückzug angetreten gegenüber jenen statistischen Ämtern, bei denen «die Bevölkerungsstatistik den grössten Raum und die meiste Arbeit in Anspruch nimmt, worunter naturgemäss (!) die Wirtschafts- und Sozialstatistik leiden müsse». (1. Halbjahresbericht 1918 des Statistischen Amtes der Stadt Bern.) In Tat und Wahrheit aber bildet eine möglichst tiefgehende Bevölkerungsstatistik die unerlässliche Grundlage für eine richtige Wirtschafts- und Sozialstatistik.

²⁾ Im übrigen sei auf das bereits erwähnte Heft 15 der Statistik der Stadt Zürich verwiesen.

Vor Kriegsausbruch wurden jährlich etwa 1000 Haushaltungen mehr gegründet als aufgelöst. Die Zahl war nur geringen Schwankungen unterworfen, weil Eheschliessungen und Sterbefälle eine gewisse Gesetzmässigkeit aufweisen. Unter den Einwirkungen des Krieges aber wurde diese Entwicklungsreihe ganz empfindlich gestört; die Zahl der Eheschliessungen nahm sprunghaft ab und zu, und auch die Familienwanderungen verliefen viel unsteter als früher, was natürlich auch eine grosse Unsicherheit und Unruhe auf dem Wohnungsmarkte hervorrufen musste.

In den Jahren 1919 und 1920 nehmen die Haushaltungsgründungen durch Eheschliessungen ganz erheblich zu. Es ist daher fast als ein Glück zu betrachten, dass seit einiger Zeit ein ziemlich lebhafter Familienwegzug eingesetzt hat. Allerdings ist ja diese Mehrabwanderung zum Teil nur die direkte Folge der bestehenden Wohnungsnot und als solche auf die behördliche Regelung des Zu- und Wegzuges, auf die Einschränkung des freien Niederlassungsrechtes zurückzuführen. Einen sehr grossen Wanderungsverlust verzeichnet bisher das Jahr 1920, dessen erste Hälfte sogar mit einem Haushaltungsrückgang abschliesst. Geht die Entwicklung in diesem Tempo weiter, dann wird im Jahre 1920 zum erstenmal seit längerer Zeit eine leichte Entlastung des Zürcher Wohnungsmarktes stattfinden.

In *Basel* nimmt die Bevölkerungsentwicklung, soweit sie für die Haushaltungsbildung in Betracht fällt, einen viel gleichförmigeren Verlauf als in *Zürich*; zum Beweis seien folgende, den Kanton *Basel-Stadt* betreffende Zahlen aufgeführt:

14. Jahre	Ehen zwischen Ledigen	Familienmehrzug oder -mehrwegzug	Daheriger Zuwachs
1911	919	224	1143
1912	971	263	1234
1913	903	224	1127
1914	760	— 263	497
1915	517	— 179	338
1916	595	— 103	492
1917	616	6	622
1918	799	— 79	720
1919	913	— 205	708
1920, 1. Halbjahr . . .	501	— 31	470

Auffallenderweise verzeichnet *Basel* seit 1914 einen fast ununterbrochenen Familienwanderungsverlust. Dieser, in Verbindung mit der geringern Heiratshäufigkeit, schränkt die Haushaltungsbildung in den ersten Kriegsjahren merklich ein, was zur Folge hat, dass die Leerwohnungsvorräte nur langsam abnehmen und der Eintritt der Wohnungsnot verzögert wird. Dafür scheint

allerneuestens der Wohnungsbedarf stark zu steigen, und das Jahr 1920 bringt zweifellos eine Verschärfung der Situation. *Basel* und *Zürich* sind wirklich zwei Gegensätze!

Auch in *Bern* ergeben die Wanderungen seit 1918 einen Familienverlust. Doch haben sich dort im Laufe der Zeit die Verhältnisse derart zugespitzt, dass ein Mehrwegzug von einigen hundert Familien kaum fühlbar wird.

Der Wohnungsbedarf in der ganzen Schweiz.

Vielschwerer als für einzelne Städte, ist der Wohnungsbedarf wegen der Vielgestaltigkeit der Bedürfnisse und Ansprüche für ein ganzes Land zu bestimmen. Für die Schweiz liegen Schätzungen vor vom stadtbernischen Statistiker Dr. Freudiger und vom eidgenössischen Amt für Arbeitslosenfürsorge. Jener nimmt Mitte 1920 an, «dass es jetzt in der ganzen Schweiz an zirka 30,000 bis 35,000 Wohnungen fehlt»¹⁾, dieses berechnet den ungedeckten Bedarf für das Jahr 1920 auf 5000 Wohnungen²⁾. Die Schätzungen gehen also weit auseinander. Widersprüche aber regen an, und so versuche ich, die Aufgabe auf anderm Wege zu lösen. Ich benütze dazu die Zürcher Methode, die sich — abgesehen von den Wanderungen, die unbekannt sind — dank der mir vom eidgenössischen Statistischen Bureau zur Verfügung gestellten Zahlen aus der Heirats- und Todesstatistik auf die ganze Schweiz anwenden lässt. Wir erfahren auf diese Weise wenigstens, wie gross der *Haushaltungszuwachs aus den natürlichen Bevölkerungsvorgängen ist*. Das Ergebnis dieser Berechnungen für das *Jahrzehnt 1901/1910* ist in folgenden Zahlen niedergelegt:

¹⁾ In dem Aufsatz «Statistik und Wohnungsnot» in der Berner Tagwacht vom 1. und 2. Juni 1920.

²⁾ Amtliches stenographisches Bulletin des Nationalrates vom April 1920. — In der Neuen Zürcher Zeitung vom 22. Oktober 1920 vertritt der Direktor des eidgenössischen Amtes für Arbeitslosenfürsorge, Nationalrat Rothpletz, den Standpunkt, dass dem von Dr. Freudiger gefundenen Fehlbetrag von 30,000 bis 35,000 Wohnungen nicht der ungedeckte Bedarf von 5000 Wohnungen gegenüberzustellen sei, sondern der gesamte Wohnungsbedarf für das Jahr 1920. Diesen beziffert Nationalrat Rothpletz auf 10,000 bis 11,000, «im Mittel 10,500» Wohnungen; werden von diesem Gesamtbedarf die im Jahre 1920 voraussichtlich bezugsfertigen 5300 Wohnungen abgerechnet, so bleibe für das Jahr noch ein ungedeckter Bedarf von rund 5000 Wohnungen».

Ich kann diesen Einspruch nicht gelten lassen. Die 30,000 bis 35,000 fehlenden Wohnungen des Dr. Freudiger stellen genau so den ungedeckten Wohnungsbedarf dar, wie die Wohnungen, die nach Nationalrat Rothpletz den ungedeckten Wohnungsbedarf ausmachen, 5000 fehlende Wohnungen sind. Die Gegenüberstellung der beiden Zahlen ist nur insofern nicht ganz richtig, als der Fehlbetrag nach Dr. Freudiger Ende 1920 eher noch grösser sein muss als 30,000 bis 35,000 Wohnungen, weil der Wohnungsbedarf Tag für Tag zunimmt, die Wohnungsproduktion dagegen zurückbleibt. Die beiden Schätzungen divergieren in Wirklichkeit also noch stärker, als in den Zahlen selbst zum Ausdruck kommt.

Ganze Schweiz, 1901—1910	
Ehen zwischen Ledigen	222,099
Haushaltungsaufösungen durch Tod	
verwitweter Personen	124,886
geschiedener Frauen	3,029
	127,915
Reiner Zuwachs an Haushaltungen	94,184
Mittlerer Jahreszuwachs	9,418

Nach den Volkszählungen ergibt sich für 1901 bis 1910 eine Zunahme um 100,089 Haushaltungen. Wenn der natürliche Zuwachs wirklich 94,000 Haushaltungen ausmacht, dann wären durch Mehrzuzug 6000 Familien in die Schweiz gekommen. Diese Zahl liegt durchaus im Bereiche des Möglichen, da sich die Vermehrung der schweizerischen Bevölkerung zwischen den Volkszählungen 1900 und 1910 aus einem Geburtenüberschuss von 358,608 und einem Wanderungsüberschuss von 79,242 Personen zusammensetzt.

Nun wissen wir aus der Wanderungsstatistik der Kantone Zürich und Basel-Stadt für die Jahre 1911 bis 1918/19, dass von den gewanderten Personen im Kanton Zürich 8 Prozent, im Kanton Basel-Stadt 7 Prozent Haushaltungsvorstände mit Familien sind. Dieses Verhältnis ist für die Zu- und Wegwanderungen — und zwar vor wie nach Kriegsausbruch — fast genau gleich. Übertragen wir es auf die Wanderungsbewegung der ganzen Schweiz, und nehmen wir an, der Familienzuzug und Familienwegzug habe sich parallel der Gesamtwanderung vollzogen, so ergibt sich aus dem Wanderungsüberschuss der Jahre 1901 bis 1910 von annähernd 80,000 Personen bei 7 Prozent ein Wanderungsgewinn von 5600, bei 8 Prozent ein solcher von 6400 Familien. Wir gelangen also genau auf jene 6000 Haushaltungen, die uns zu dem natürlichen Zuwachs von 94,000 Haushaltungen noch fehlen, um auf die durch die Volkszählungen festgestellte Vermehrung von 100,000 Haushaltungen zu kommen. Besser könnte die Rechnung gar nicht stimmen!

Wie aber gestaltet sich nun der natürliche Haushaltungszuwachs für das laufende Jahrzehnt? Bestimmte Anhaltspunkte haben wir erst für die Jahre 1911 bis 1918, und für diesen Zeitraum gelange ich zu folgendem Ergebnis:

Ganze Schweiz, 1911—1918	
Ehen zwischen Ledigen	162,679
Haushaltungsaufösungen durch Tod	
verwitweter Personen	104,120
geschiedener Frauen	2,905
	107,025
Reiner Zuwachs an Haushaltungen	55,654
Mittlerer Jahreszuwachs	6,957

Nach dem mittlern Haushaltungszuwachs von 1911 bis 1918 wäre für das ganze laufende Jahrzehnt die natürliche Haushaltungsvermehrung auf rund 70,000 Haushaltungen zu veranschlagen gegenüber 94,000

im vorhergehenden Dezennium. In Wirklichkeit aber wird bis Ende 1920 ein erheblich stärkerer Haushaltungszuwachs zu erwarten sein, weil die Heiratshäufigkeit in den Jahren 1919 und 1920 aussergewöhnlich gross ist (im Jahre 1919 wurden in der Schweiz 30,751 Ehen geschlossen gegenüber rund 24,500 im Mittel der vorhergehenden acht Jahre). Auf Grund von Wahrscheinlichkeitsberechnungen ist der Schluss zu ziehen, dass durch die natürlichen Bevölkerungsvorgänge *im laufenden Jahrzehnt rund 80,000 Haushaltungen neu entstehen werden, also 14,000 Haushaltungen weniger als von 1901 bis 1910.*

Dazu kommt nun, dass das laufende Jahrzehnt kaum einen Wanderungsgewinn erzielen, sondern eher mit einem Wanderungsverlust abschliessen wird. Wir wollen aber einen solchen nicht in Rechnung setzen, sondern annehmen, die Zu- und Wegzüge gleichen sich aus. Dann gelangen wir für die beiden Jahrzehnte zu folgendem Ergebnis:

Jahre	Haushaltungszuwachs
1901—1910	100,000
1911—1920	80,000

Nun haben aber nicht alle Haushaltungen eine eigene Wohnung. In der Stadt Zürich sind nach den Ergebnissen der Wohnungszählungen 1896 und 1910 nur 95 Prozent der Haushaltungen Wohnungsinhaber; die andern Haushaltungen sind Untermieter, die auch dann keine eigene Wohnung nehmen, wenn grosser Wohnungsüberfluss herrscht, wie z. B. im Jahre 1896. In Genf kommen nach den Volks- und Wohnungszählungen der Jahre 1911 und 1918 auf 100 Haushaltungen sogar nur 80 bis 82 besetzte Wohnungen. In der ganzen Schweiz dürfte der Wohnungsbedarf etwa 90 Prozent des Haushaltungszuwachses betragen, so dass sich nach dem gefundenen Haushaltungszuwachs folgende Rechnung ergibt:

Jahre	Wohnungsbedarf
1901—1910	90,000
1911—1920	72,000 ¹⁾

Nach dieser Schätzung sind also im laufenden Jahrzehnt rund 18,000 Wohnungen weniger notwendig als im vorhergehenden Jahrzehnt.

Überaus wichtig ist nun, zu wissen, wie sich dieser Gesamtbedarf auf die einzelnen Jahre verteilt. Darüber gibt folgende Tabelle Aufschluss:

¹⁾ Dr. H. Freudiger kommt für das Jahrzehnt 1911/1920 auf einen Wohnungsbedarf von 100,000, weil er den Haushaltungszuwachs gleich demjenigen des vorhergehenden Jahrzehnts annimmt und für jede Haushaltung eine Wohnung rechnet. Diese Voraussetzungen entsprechen den tatsächlichen Verhältnissen aber nicht.

Haushaltungszuwachs und Wohnungsbedarf in der ganzen Schweiz, 1911—1920.

15. Jahre	Haushaltungsgründungen ¹⁾	Haushaltungsaufösungen ²⁾	Mehrgründungen	Wohnungsbedarf ³⁾
1911	23,274	13,408	9,866	8,879
1912	23,311	12,771	10,540	9,486
1913	22,518	13,352	9,166	8,249
1914	18,221	12,971	5,250	4,725
1915	15,855	12,891	2,964	2,668
1916	18,357	13,198	5,159	4,643
1917	19,149	13,813	5,336	4,802
1918	21,994	14,621	7,373	6,636
1919 ⁴⁾	25,730	13,200	12,530	11,277
1920 ⁴⁾	25,730	13,200	12,530	11,277
1911—1920	214,139	133,425	80,714	72,642

1) Gleich der Zahl der Eheschliessungen zwischen Ledigen.
 2) Gleich der Zahl der Sterbefälle verwitweter Personen und geschiedener Frauen.
 3) Gleich 90 Prozent des Haushaltswachses.
 4) Die Zahlen für 1919 und 1920 sind geschätzt.

Wir wissen nun bereits, dass die Wohnungsnot nicht überall zur gleichen Zeit auftrat. Einzelne Städte, wie Bern und Zürich, hatten schon Ende 1916 keinen genügenden Wohnungsvorrat mehr. In Basel und Schaffhausen waren Ende 1917 noch mehr oder ausreichende Reserven vorhanden. Luzern, St. Gallen und Genf verzeichnen erst seit Ende 1918 oder Mitte 1919 eine Notlage. Besonders glücklich veranlagte Gemeindebehörden und Kantonsregierungen wollen auch heute noch nichts von einer Wohnungsnot in ihrem Gebiete wissen! Werden diese verschiedenartigen Verhältnisse berücksichtigt und gegeneinander abgewogen, so wird der Schluss berechtigt sein, dass *von Mitte oder Ende 1918 an keine alten Wohnungsbestände mehr vorhanden sind und die Wohnungsnot in der Schweiz allgemein wird.*

Nach der vorstehenden Übersicht beläuft sich nun der Wohnungsbedarf von Ende bzw. Mitte 1918 bis Ende 1920 auf 22,554 bis 25,872 Wohnungen. Zweifellos hat in diesen Jahren, wie der Bundesrat annimmt, eine Abwanderung ins Ausland stattgefunden¹⁾. Über die Grösse dieser Abwanderung fehlen zwar alle Anhaltspunkte. Wir glauben indessen sehr hoch zu greifen, wenn wir die Zahl der abgewanderten Familien auf 3000 schätzen. Diese 3000 Familien hätten dem Wohnungsmarkt 2700 Wohnungen zurückgegeben, so dass sich der *effektive Wohnungsbedarf für die Zeit der Wohnungsnot auf rund 20,000 bis 23,000 Wohnungen stellen würde.*

Und nun erhebt sich die grosse Frage, wie diesem Wohnbedarf durch das Wohnungsangebot Genüge

¹⁾ Darin liegt kein Widerspruch zu der auf Seite 287 geäusserten Annahme, Zu- und Wegzüge in den Jahren 1911 bis 1920 würden sich ausgleichen; denn vor Kriegsausbruch haben die Wanderungen höchst wahrscheinlich einen Gewinn gebracht.

geleistet worden ist. Davon wird im folgenden Abschnitt die Rede sein. Vorher soll rasch noch ein Wort gesagt werden über einen Gegenstand, der mit dem Wohnungsbedarf zusammenhängt.

Ausländer und Wohnungsnot.

Es handelt sich um die *falsche Auffassung, an der gegenwärtigen Wohnungsnot seien* — besonders in den grössern Städten — *die Ausländer schuld.* Diese immer noch stark verbreitete Ansicht beruht auf einer Sinnestäuschung, die ihrerseits aus der Wahrnehmung heraus entstanden ist, dass bald nach Kriegsausbruch das Strassenbild mancher schweizerischen Stadt durch die zuströmenden Kriegsausländer ein anderes, bunteres Gepräge erhielt. Der Kriegsausländer im allgemeinen war ja gewiss keine besonders sympathische Erscheinung; er war auffallend in Haltung und Benehmen und drängte seine Gegenwart um so nachhaltiger auf, als er sich mit Vorliebe an der Oberfläche des städtischen Lebens zeigte: auf der Strasse und Promenade, in Cafés und Vergnügungslokalen. Der Vorkriegsausländer dagegen war mehr ein Mann der Arbeit; sein Aufenthaltsort war die Werkstätte und die Fabrik, der Laden und das Bureau. Zudem war er uns mehr oder weniger assimiliert, so dass sein Weggang bei Kriegsausbruch kaum oder gar nicht beachtet wurde. So entstand das Zerrbild von der Verbalkanisierung Zürichs und der Überfremdung anderer Schweizerstädte während der Kriegszeit.

In Wirklichkeit aber ist die Sache gerade umgekehrt: Die Ausländer haben seit Kriegsausbruch überall abgenommen und die Schweizerbevölkerung in den Städten hat, zum Teil allerdings auch infolge der Einbürgerung, stark zugenommen. Man vergleiche nur folgende Zahlen:

16. Ort und Zeit	Einwohner im ganzen	Schweizer		Ausländer	
		absolut	in %	absolut	in %
<i>Stadt Zürich:</i>					
31. Juli 1914	203,265	133,618	65.7	69,647	34.3
30. Juni 1920	207,545	158,701	76.5	48,844	23.5
<i>Kanton Basel-Stadt:</i>					
30. Juni 1914	144,496	89,340	61.8	55,156	38.2
30. Juni 1920	142,574	102,043	71.6	40,531	28.4
<i>Kanton Genf:</i>					
1913	170,702	98,858	57.9	71,844	42.1
1919	172,173	116,023	67.3	56,150	32.7
<i>St. Gallen C:</i>					
31. März 1914	37,608	25,487	67.8	12,121	32.2
31. Dezember 1917	35,007	26,239	75.0	8,768	25.0

Die Stadt Zürich und die beiden Städtkantone Basel und Genf, die vor Kriegsausbruch 197,000 Ausländer zählten, beherbergen heute noch 145,000 Landesfremde; der Rückgang beträgt 52,000 oder rund 26

Prozent ¹⁾. St. Gallen verzeichnete schon Ende 1917 eine Verminderung um annähernd 28 Prozent.

So überraschend und vom nationalen Standpunkte aus erfreulich nun diese Zahlen sein mögen, so beweisen sie doch noch nicht endgültig, dass auf dem Wohnungsmarkt eine ähnliche Verschiebung des Bedarfes eingetreten ist; denn massgebend für die Gestaltung der Wohnbedürfnisse ist ja die Haushaltungszahl. Es bleibt also zu untersuchen übrig, wie sich der Haushaltungszuwachs der letzten Jahre auf die Schweizer und Ausländer verteilt. Im wünschenswerten Umfange ist dies nur möglich für die Stadt Zürich und für den Kanton Genf, und zwar sind die Zahlen für diese beiden Gebiete interessant genug, um nach einzelnen Jahren wiedergegeben zu werden.

17. Jahre	Zunahme oder Abnahme der Haushaltungen im Kanton Genf ¹⁾		Jahre	Zunahme oder Abnahme der Haushaltungen in der Stadt Zürich ²⁾	
	Schweizer	Ausländer		Schweizer	Ausländer
1914—1915	— 28	— 1604	1914	+ 724	— 442
1915—1916	+ 761	— 258	1915	+ 634	+ 213
1916—1917	+ 1023	— 286	1916	+ 1064	+ 339
1917—1918	+ 879	— 437	1917	+ 881	+ 163
1918—1919	+ 741	— 750	1918	+ 758	— 287
1914—1919	+ 3376	— 3335	1919	+ 1078	— 418
			1914—1919	+ 5139	— 432

¹⁾ Nach den Ergebnissen der kantonalen Volkszählungen.
²⁾ Berechnung nach der Zürcher Methode (siehe Seite 13).

Im Kanton Genf haben die ausländischen Haushaltungen ebenso stark abgenommen, wie die schweizerischen Haushaltungen zugenommen haben. Die Genfer verdanken es also den Ausländern, wenn ihnen die Wohnungsnot bis vor kurzer Zeit erspart blieb.

Auch in Zürich ist der Haushaltungszuwachs seit dem Jahre 1914 ausschliesslich schweizerischen Ursprungs. Die Ausländer verzeichnen einen Familienrückgang, durch den einige hundert Wohnungen an Schweizer abgetreten wurden. *Eine Belastung des Wohnungsmarktes während der Kriegszeit durch die Ausländer hat also nicht stattgefunden.*

Die Volkszählung 1920 wird den Beweis leisten, dass diese Feststellung auch für die Schweiz als Ganzes gilt.

¹⁾ Am 1. Dezember 1910 zählte die Stadt Zürich mit den Kantonen Genf und Basel-Stadt zusammen 178,000 Ausländer. Heute wohnen in diesen am meisten überfremdeten Gebieten also rund 33,000 Ausländer weniger als vor zehn Jahren. Angesichts dieser tatsächlichen Verhältnisse ist die Annahme von Dr. C. A. Schmid («Nationale Bevölkerungspolitik», Zürich, 1920), die Schweiz werde im Jahre 1920 rund 188,000 Ausländer mehr zählen als im Jahre 1910, durchaus unhaltbar.

Wohnungsverbrauch und Bedarfsdeckung.

In den Städten, die eine genaue Statistik über die Wohnungserzeugung und den Wohnungsabgang führen und ausserdem alljährlich die leerstehenden Wohnungen zählen, kann der *Wohnungsverbrauch* für jedes Jahr ziemlich genau berechnet werden. Ausser Rechnung fallen in der Regel nur jene Wohnungen, die ohne bauliche Veränderung dem Wohnungsmarkt entzogen und für geschäftliche oder andere Zwecke beansprucht werden ¹⁾. Doch haben die neuesten Zeiten auch hierin Wandel gebracht, indem in verschiedenen Kantonen Umwandlungen von Wohnungen zu Geschäftslokalen von einer behördlichen Bewilligung abhängen, statistisch also erfassbar sind. Die Wohnungsfortschreibung von 1920 an wird sich diese Hilfsquelle zunutze ziehen müssen.

Der Wohnungsverbrauch ergibt sich, wenn zum Leerwohnungsbestand am Jahresanfang der reine Jahreswohnungszuwachs hinzugezählt und von diesem Gesamtjahresangebot der Leerwohnungsbestand abgezählt wird. Die Statistischen Ämter der Stadt Zürich und von Basel-Stadt stellen in ihren Veröffentlichungen über den Wohnungsmarkt regelmässig solche Berechnungen an; aus diesen Veröffentlichungen seien folgende Zahlen über den Wohnungsverbrauch entnommen, dem für Zürich ausserdem der berechnete Haushaltungszuwachs gegenübergestellt sei.

18. Jahre*)	Wohnungsverbrauch		Haushaltungszuwachs Stadt Zürich
	Basel-Stadt	Stadt Zürich	
1911	919	1680	1438
1912	732	1620	1550
1913	852	1129	1052
1911—1913	2503	4429	4040
1914	155	— 341	265
1915	— 122	782	855
1916	313	1566	1353
1917	331	697	1097
1918	591	456	444
1919	206	547	748
1914—1919	1474	3707	4762

*) Für Basel Kalenderjahre; für Zürich Jahre vom 1. Dezember 1910 bis 30. November 1911 usw.

¹⁾ Ihre Zahl ist höchst wahrscheinlich nicht so gross, wie etwa angenommen wird. Im Kanton Zürich, wo die Umwandlung von Wohnungen behördlich bewilligt werden muss, wurden im Jahre 1919 im ganzen 112 Gesuche (davon 92 aus der Stadt Zürich) eingereicht, von denen 82 bewilligt worden sind. Es ist aber nicht zu vergessen, dass der Ausfall an umgewandelten Wohnungen teilweise wieder ausgeglichen wird durch Wohnungen, die bei niederen Mietzinsen in Eigengebrauch genommen oder zurückgehalten, bei hohen Mietpreisen aber dem Konsum zur Verfügung gestellt werden. Auch kommt es vor, dass Woh-

Vor allem ist darauf hinzuweisen, dass der Wohnungsverbrauch in den Jahren 1911 bis 1913 viel grösser war als nachher. Vor Kriegsausbruch wurden in Basel jährlich durchschnittlich über 800, in Zürich rund 1500 Wohnungen in Gebrauch genommen. *In den letzten sechs Jahren betrug der mittlere Jahresverbrauch in Basel etwa 250, in Zürich gut 600 Wohnungen; er macht also in beiden Städten nur etwa einen Drittel des vorkriegszeitlichen Wohnungsverbrauches* aus. Schuld daran ist einerseits die langsamere Haushaltungsbildung in den letzten sechs Jahren; denn statt etwa 1300 neue Haushaltungen wie vor Kriegsausbruch sind in Zürich seit 1914 jährlich nur etwa 800 Haushaltungen entstanden. Andererseits hat aber auch das gänzlich ungenügende Wohnungsangebot den Wohnungsbedarf gewaltsam eingeschränkt. Es sei nur auf die Stadt *Zürich* hingewiesen, wo in den letzten sechs Jahren die Zahl der Haushaltungen nahezu um 4800 zugenommen hat. Normalerweise hätten diese 4800 Haushaltungen etwa 4500 bis 4600 Wohnungen beansprucht. Diesem theoretischen normalen Wohnungsverbrauch steht aber ein tatsächlicher Verbrauch von nur 3700 Wohnungen gegenüber. In Wirklichkeit ist der Verbrauch noch geringer, weil die in den letzten sechs Jahren zu Geschäftszwecken verwendeten Wohnungen der Statistik entgingen. Setzen wir die Zahl dieser dem Wohnzweck entfremdeten Wohnungen bescheiden mit 200 ein, so ergibt sich ein effektiver Wohnungsverbrauch von 3500 oder gegenüber dem notwendigen Bedarf ein *Fehlbetrag von mindestens 1000 Wohnungen*. Wollte eine Wohnungsreserve von nur 1 bis 1½ % verlangt werden, so würden weitere 500 bis 700 Wohnungen, im ganzen also 1500 bis 1700 Wohnungen nötig sein, um den Zürcher Wohnungsmarkt wieder einigermaßen ins Gleichgewicht zu bringen.

In *Basel* haben die Wohnungsvorräte bis gegen Ende 1918 ausgereicht. Die Unterbilanz des Wohnungsbedarfs macht dort bis Ende 1919 vielleicht etwa 100 Wohnungen aus; heute wird das Minus allerdings weit grösser sein.

Befriedigender scheint die Lage in *Genf* zu sein. Nach den jährlichen Volkszählungen hat nämlich im Kanton Genf die Zahl der Haushaltungen von 1914 bis 1919, wie bereits erwähnt, bloss um 41 zugenommen. In der gleichen Zeit sind aber etwa 1500 Mietwohnungen ausschliesslich als Ersatz für zahlreiche Gebäudeabbrüche dienten¹⁾, so müsste Genf — wenigstens nach

nungen, die als Geschäftslokale benützt worden sind, dem Wohnungsmarkte früher oder später wieder zurückgegeben werden; namentlich in Zeiten wirtschaftlicher Depression finden solche Freistellungen gerne statt.

¹⁾ Wie mir das Statistische Bureau des Kantons Genf mitteilt.

der Statistik — heute noch im Wohnungsüberfluss schwelgen, da in der Agglomeration Genf in der ersten Hälfte 1918 angeblich 1800 Wohnungen leerstanden, von denen man nicht recht weiss, ob und von wem sie aufgebraucht worden sind. Irgend etwas dürfte an diesen Zahlen nicht stimmen!¹⁾

Kritischer liegen die Dinge in der Stadt *Bern*. Das städtische Statistische Amt präsentiert folgende Rechnung:

Jahre	Bedarf an neuen Wohnungen
1920	2200
1921	900
1922	1000
	<u>Total 4100</u>

Ein Bedarf von 2200 neuen Wohnungen im laufenden Jahre ist notwendig, weil nach der Auffassung des Statistischen Amtes etwa 800 bis 900 Haushaltungen von früher her noch keine Wohnung haben²⁾, ohne die

¹⁾ Das ist tatsächlich auch der Fall mit der Zahl des leerstehenden Wohnungen; denn Genf zählt nicht die an einem bestimmten Tage unbesetzten Wohnungen, sondern seine Leerwohnungszählungen erstrecken sich über eine ganze Reihe von Monaten und jede in dieser langen Zeit einmal freiwerdende Wohnung wird in die «Statistik» einbezogen. Für die Beurteilung der Wohnungsmarktlage ist eine solche Zählung der «leerstehenden Wohnungen» gänzlich wertlos. Sie gibt ausserhalb Genfs, wo man mit dieser sonderbaren Zähltechnik nicht vertraut ist, höchstens zu Missverständnissen und Irrtümern Anlass.

²⁾ Eine Aufforderung im «Anzeiger der Stadt Bern» zur Anmeldung des ungedeckten Wohnungsbedarfes ergab, dass im Dezember 1919 etwas über 300 Familien keine eigene Wohnung hatten. Das Statistische Amt aber nimmt an, dass es ihrer 800 bis 900 seien, weil «gut 500 Familien und Brautpaare die Einladung entweder nicht beachteten oder aber ihr absichtlich keine Folge gaben». (2. Halbjahresbericht 1919, Seite 24.) Auf Seite 25 indessen wird angegeben, dass in der Stadt Bern Ende 1919 die Zahl der Haushaltungen 23,000, die Zahl der Wohnungen 21,814 betrug. Angenommen, es hätten in Bern gleich wie in Zürich normalerweise 95 % aller Haushaltungen eine eigene Wohnung, dann ergibt das für die 23,000 Haushaltungen einen Wohnungsbedarf von 21,850 Wohnungen. Vorhanden waren 21,814 Wohnungen, so dass nach dieser Gegenüberstellung der Bedarf sozusagen vollständig gedeckt, also kein «ungestilltes Wohnungsbedürfnis von früher» vorhanden wäre. Geht das stadtbernerische Statistische Amt dagegen von der Voraussetzung aus, dass normalerweise jede Haushaltung eine Wohnung haben müsse, dann beträgt nach der auf Seite 24 angegebenen Zahl der Haushaltungen (23,000) und der Wohnungen (21,814) das «ungestillte Wohnungsbedürfnis von früher» rund 1200 Wohnungen und nicht 800 bis 900, wie es etwas willkürlich angenommen hat.

Ein anderes Beispiel einer allzu kunstvollen Zahleninterpretation findet sich auf Seite 22 und 23 desselben Heftes. Auf Seite 22 steht, dass Ende Dezember 1919 von den Baukontrolleuren 415 in Bau begriffene Wohnungen gezählt wurden. Auf Seite 23 heisst es, dass von diesen 415 Wohnungen «ca. 250 bis Jahresmitte und die andern auf einen spätem Termin, einzelne wohl erst 1921 beziehbare werden. Die Zahl der in diesem Jahre (1920) zu erwartenden neuen Wohnungen dürfte mit ca. 300 richtig angegeben sein.» Nein! Wenn von 415 Ende Dezember 1919 im Bau begriffenen Wohnungen «einzelne wohl erst 1921 beziehbare werden», dann sind für 1920 doch eher 400 statt nur 300 Wohnungen zu erwarten. 115 in Bau begriffene Wohnungen

annähernd 200 Familien, die in Notwohnungen untergebracht worden sind. Für das ungestillte Wohnbedürfnis seien demnach etwa 1000 Wohnungen notwendig, wozu noch ein laufendes Mindestwohnungsbedürfnis infolge Neugründungen von Haushalten komme, das 800 Wohnungen betrage (1100 Ehepaare, von denen 75 % sofort eine Wohnung brauchen). Eine zweiprozentige Wohnungsreserve erfordere weitere 400 Wohnungen, was zusammen dann für 1920 jenen Bedarf von 2200 neuen Wohnungen ergibt.

Ich anerkenne in der Statistik das «Gesetz der grossen Zahl», aber nicht ganz in dem Sinne, wie Bern es in diesem Falle zur Anwendung bringt. Ganz abgesehen davon, dass heute eine zweiprozentige Wohnungsreserve ein Luxus ist, den man sich nicht mehr gestatten darf (er würde in Bern allein ein Brachstellen von 10 bis 12 Millionen Franken bedeuten), glaube ich, dass eine Verdreifachung des angemeldeten ungestillten Wohnungsbedürfnisses die Linie des vorsichtigen Rechnens überschreitet. *Der Hauptfehler aber liegt darin, dass gänzlich vergessen wurde, den durch Haushaltsauflösungen freierwerdenden Wohnungsbedarf in Rechnung zu stellen.* Das ist aber eine sehr grosse Fehlerquelle! In Zürich und Basel machen die Haushaltsauflösungen durch Tod verwitweter Personen und geschiedener Frauen von 1914 bis 1919 rund 36 % aller Eheschliessungen aus, was für Bern im Jahre 1919 eine Verminderung des «Mindestwohnungsbedürfnisses infolge Neugründung von Haushalten» um etwa 300 bis 400 Wohnungen ergibt. Unter Berücksichtigung der erwähnten Faktoren neige ich der Ansicht zu, dass ohne die zweiprozentige Wohnungsreserve der notwendige Wohnungsbedarf für Bern im Jahre 1920 höchstens auf etwa 1200 Wohnungen zu beziffern ist statt auf 1800 bis 1900, wie das Statistische Amt der Stadt Bern annimmt.

In diesem Zusammenhang sei auch jene Stelle im 2. Halbjahresbericht 1919 des stadtbernischen Statistischen Amtes einer kritischen Betrachtung unterzogen, die die Begründung bildet zu der Annahme, dass 75 % der neuvermählten Ehepaare eine Wohnung brauchen. Es schreibt (auf Seite 23):

«Die Kommunalstatistik hat nun bekanntlich festgestellt, dass in normalen Zeiten für rund $\frac{2}{3}$ bis $\frac{3}{4}$ der Ehepaare sofort eine Wohnung erforderlich ist. Diese Ziffer bedarf heute allerdings einer Korrektur, weil unter der Zahl der heutigen Brautpaare die vor den Traualtar treten, viele sogenannte Zurückgestellte sind, die viel früher den Weg zum Traualtar gefunden, wenn nicht der Krieg, bzw. seine Begleiterscheinungen sie in ihren

verschwinden spurlos in der Kalkulation des Statistischen Amtes und mit grosser Hartnäckigkeit spricht es immer nur von «rund 300 neuentstehenden Wohnungen» im Jahre 1920. Die wirklichen Zählergebnisse werden einfach negiert.

Eheschliessungen gebindert hätte. Es ist deshalb wohl für jedermann klar, dass zur Zeit von der gesamten Zahl der jungen Ehepaare ein viel grösserer Prozentsatz für den Wohnungsmarkt in Betracht fällt.»

Ich muss gestehen, dass für mich diese Schlussfolgerung nicht ohne weiteres «klar ist». Meines Erachtens werden von 100 jungen Ehepaaren, die ihre Trauung wegen des Krieges hinausgeschoben hatten, genau gleich viele Wohnungen gebraucht wie von 100 Brautpaaren, die «der Krieg in ihrer Eheschliessung nicht gehindert» hat — es sei denn, der ersteren langer Brautstand hätte «Begleiterscheinungen» gezeitigt, die der Fernerstehende nicht zu erkennen vermag! Übrigens zieht das Statistische Amt selber nicht den konsequenten Schluss aus seiner Argumentation, indem es den Wohnbedarf der jungen Ehepaare nur mit 75 %, nicht aber mit «einem viel grössern Prozentsatz» in Rechnung stellt.

Hauptsächlich bedarf aber der ersterwähnte Satz des stadtbernischen Statistischen Amtes einer Ergänzung und Richtigstellung. Es ist nicht «die Kommunalstatistik» — die namenlose, unbekannte —, die «bekanntlich festgestellt hat, dass in normalen Zeiten für rund $\frac{2}{3}$ bis $\frac{3}{4}$ der Ehepaare sofort eine Wohnung erforderlich» sei, sondern es ist das Statistische Amt der Stadt Zürich, das auf Grund besonderer Untersuchungen für die Stadt Zürich fand, dass 70 % der im Jahre 1911 getrauten Ehepaare nach der Verheiratung eine eigene Wohnung in Zürich bezogen (Heft 15 der Statistik der Stadt Zürich, Seite 31; erschienen im Jahre 1913). Ob dieser Prozentsatz auch für andere Städte zutrifft, wäre erst noch «festzustellen». Neuere ähnliche Untersuchungen des Zürcher Amtes haben aber weiter ergeben, dass der Wohnungsverbrauch der Neuvermählten nicht immer gleich gross ist. So zeigte sich im Jahre 1914, dass wohl in den normalen Friedensmonaten wiederum 70 % der neugetrauten Paare eine eigene Wohnung nahmen, dass aber in den Kriegsmonaten der Wohnungsverbrauch auf 60 % zurückging, trotzdem damals übergenug Wohnungen leerstanden und zu stark herabgesetzten Preisen erhältlich gewesen wären. Dieses Ergebnis ist deshalb bemerkenswert, weil es zeigt, dass die *Wohnungsmarktlage nicht ausschlaggebend für den Wohnungsverbrauch* ist, sondern dass letzterer stark von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage beeinflusst werden kann.

Gewiss ist es erfreulich, wenn Forschungsergebnisse eines statistischen Amtes allgemeinere Bedeutung gewinnen, von andern Ämtern übernommen werden, um neue Arbeiten zu fruktifizieren. Bei dieser Übernahme soll aber ehrlich und klar gesagt werden, woher die verwerteten Angaben stammen. Das Statistische Amt der Stadt Bern, als jüngstes Amt in der Schweiz, war ja überhaupt in der glücklichen Lage, die ausgeprüften, bewährten Methoden anderer Ämter sich zunutze zu

machen. Es hat dies denn auch in weitgehendem Masse getan, vor allem mit der stadtzürcherischen Bevölkerungs-, Bau- und Wohnungsstatistik. Um so eigentümlicher berühren dann Sätze wie etwa folgender:

«Das Statistische Amt hat bereits in seinen frühern Publikationen den Einfluss der verschiedenen Faktoren der Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnungsmarkt eingehend untersucht und ist dabei zu dem Schlusse gelangt, dass in der Zahl der Zu- und Wegzüge, vor allem der Familien, sowie der Zahl der Eheschliessungen, der zuverlässigste Massstab für den Wohnungsbedarf zu erblicken sei.» (2. Halbjahresbericht 1919, Seite 23.)

Untersuchungen über den Einfluss der Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnungsbedarf waren in andern Städten schon durchgeführt worden, als das Statistische Amt der Stadt Bern noch gar nicht existierte. Nur haben diese Untersuchungen — vielleicht weil sie *noch* etwas eingehender waren als in Bern — zu weit belangreicheren Folgerungen geführt als zu dem Schluss, «dass in der Zahl der Zu- und Wegzüge, vor allem der Familien, sowie der Zahl der Eheschliessungen, der zuverlässigste Maßstab für den Wohnungsbedarf zu erblicken sei». Bedurfte es für diese Selbstverständlichkeit wirklich erst noch «eingehender Untersuchungen»?

Ich bedaure, diese kritischen Feststellungen machen zu müssen. Ich bedaure dies um so mehr, als der verantwortliche Leiter des Statistischen Amtes der Stadt Bern wider alles Erwarten nicht anwesend ist. Da indessen diese Ausführungen dem Drucke übergeben werden, wird er Gelegenheit haben, dazu Stellung zu nehmen und seinen Standpunkt vor einer breitem Öffentlichkeit zu vertreten.

Ausdrücklich füge ich bei, dass mich bei meiner Kritik einzig der Wille leitet, der statistischen Sache und der Wahrheit zu dienen. Sollte ich mich irren, so bin ich für Belehrung und Aufklärung sehr dankbar.

Der ungedeckte Wohnungsbedarf in der ganzen Schweiz.

Äusserst schwierig ist die Bestimmung des ungedeckten Wohnungsbedarfes für die ganze Schweiz. Die bisherigen Schätzungen gehen nicht ohne Grund stark auseinander.

In der vorliegenden Arbeit ist der effektive Wohnungsbedarf der ganzen Schweiz seit Beginn der Wohnungsnot bis heute — genauer ausgedrückt: für die Zeit von Mitte bzw. Ende 1918 bis Ende 1920 — auf 20,000 bis 23,000 Wohnungen berechnet worden. Wie gross aber in dieser Zeit das Wohnungsangebot, besser gesagt, die Wohnungsproduktion war, das wissen wir nicht. Wir sind auch hier wieder auf Schätzungen an-

gewiesen, die sich am zuverlässigsten anhand der vom stadtbernischen Statistischen Amt aufgestellten Baustatistik für 26 grössere Schweizergemeinden durchführen lassen¹⁾.

Nach dieser Baustatistik erfährt der Wohnungsmarkt der 26 schweizerischen Grossgemeinden von Mitte 1918 bis Ende 1920 eine Zufuhr von 4000 bis 4500 neue Wohnungen. Auf diese städtischen Gemeinwesen entfielen in den Jahren 1901 bis 1910 etwa 45 bis 50 Prozent des Haushaltswachses der ganzen Schweiz. Im laufenden Jahrzehnt ist der Anteil offenbar geringer, weil die Städtebildung sich etwas verlangsamt hat; er beläuft sich vielleicht noch auf 40 bis 45 % des gesamten schweizerischen Haushaltswachses. Um diesen Prozentsatz herum wird sich auch der Anteil der städtischen Wohnungsproduktion an der gesamten Landesproduktion bewegen²⁾. Die letztere wäre demnach auf etwa 10,000 Wohnungen zu schätzen; diese 10,000 neuen Wohnungen vom Wohnungsbedarf der letzten zwei bis zweieinhalb Jahre abgezogen ergibt für die ganze Schweiz auf Ende 1920 einen ungedeckten Wohnungsbedarf von 10,000 bis 13,000 Wohnungen.

Ich stehe mit diesem Ergebnis also zwischen den Schätzungen des eidgenössischen Amtes für Arbeitslosenfürsorge, das den ungedeckten Wohnungsbedarf für 1920 mit 5000 Wohnungen angibt, und von Dr. Freudiger, der Mitte 1920 mit einem Fehlbetrag von 30,000 bis 35,000 Wohnungen rechnet. Äusserlich deckt sich meine Zahl ziemlich mit dem von Dr. Ingenieur

¹⁾ Der Versuch von Dr. A. Stampfli im letzten Heft der Zeitschrift für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft, den Umfang der Bautätigkeit während des Krieges auf Grund der kantonalen Gebäudeassurances festzustellen, schafft mehr Verwirrung als Klarheit. Einmal sagt die Gesamtzahl der neuerstellten Gebäude ohne nähere Gliederung nach Gebäudearten nicht viel für die Bedeutung der Bautätigkeit im allgemeinen und gar nichts für die heute so wichtige Wohnbautätigkeit. Dann darf die Zahl der Neubauten nicht, wie Dr. A. Stampfli es tut, auf den Assekuranzwert bezogen werden, weil der Assekuranzwert nicht allein durch die Neubautätigkeit, sondern auch durch Höhererschätzungen, teilweise sogar durch sehr umfangreiche Neuschätzungen alter Gebäude zugenommen hat. Vollends unverständlich und überflüssig aber ist der Versuch, aus der kantonalen Gebäudeassurances die Bautätigkeit schätzungsweise festzustellen für einen Kanton (Basel-Stadt), der eine genaue, fortlaufende und sehr aufschlussreiche Baustatistik hat!

²⁾ In dieser Annahme werde ich bestärkt durch die Tatsache, dass von den vom Bundesrat bewilligten Subventionen und Darlehen zur Förderung des Wohnungsbaues die grössere Hälfte auf das Land, die kleinere Hälfte auf die Städte entfällt. Auch ist nicht zu übersehen, dass die Ansiedelung auf dem Lande in neuerer Zeit vermehrte Zugkraft besitzt, nicht zuletzt dank der Bestrebungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften. Es sei nur an die grosszügige Gründung Freidorf des Verbandes schweizerischer Konsumgenossenschaften erinnert. Auch die industriellen Arbeitgeber, denen zahlreiche neue Wohnkolonien zu verdanken sind, legen dieselben neustens mit Vorliebe ausserhalb der Städte an.

Hans Weber ¹⁾ angenommenen «gegenwärtigen Wohnungsbedarf», der «anhand der Statistik ... auf 12 bis 15,000 Zwei- bis Fünzimmerwohnungen anzusetzen» sei. Diese 12—15,000 Wohnungen werden gefordert «unter Berücksichtigung, dass durch den Neubau von Wohnungen auch noch ein Überschuss an leerstehenden Wohnungen von 2 bis 3 % geschaffen werden soll, um damit gleichzeitig auf den gesamten Wohnungsmarkt sanierend und regulierend eingreifen zu können» ²⁾.

Die Schweiz zählt gegenwärtig vielleicht 900,000 Haushaltungen. Ich will niedrig rechnen und annehmen, auf diese 900,000 Haushaltungen entfallen 750,000 Wohnungen. Eine zwei- bis dreiprozentige Wohnungsreserve, wie sie Dr. Ingenieur H. Weber verlangt, würde demnach allein etwa 15,000 bis 22,500 Wohnungen erfordern, mehr also, als der gesamte von ihm gefundene Wohnungsbedarf ausmacht! Die 12—15,000 Wohnungen des Dr. Ingenieur Weber sind innerlich etwas ganz anderes als der von mir auf 10,000 bis 13,000 Wohnungen berechnete ungedeckte Bedarf. Die beiden Zahlen lassen sich daher nicht miteinander vergleichen. Übrigens traut Dr. Ingenieur H. Weber seiner Schätzung selber nicht ganz, weshalb er sagt, dass «über den genauen Bedarf an Wohnungen noch genaue Erhebungen anzustellen wären» ²⁾.

Dr. H. Freudiger schätzt den Fehlbetrag allein für 24 schweizerische Grossgemeinden auf 13,000 bis 14,000 und für die ganze Schweiz auf 30,000 bis 35,000 Wohnungen; er fügt bei, dass er bei dieser Schätzung «alle ihm bekannten Fehler ausgeschaltet und alle für Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte in Betracht fallenden Faktoren berücksichtigt habe» ³⁾. Ergo muss die Zahl stimmen und uns ändern bleibt nichts übrig als Resignation!

Doch nicht ganz! Dr. Freudiger setzt auch hier die Zahl der durch Haushaltsauflösung freiwerdenden Wohnungen viel zu niedrig ein. Auf rund 72,000 Eheschliessungen in den 24 Gemeinden werden nach seiner Meinung in den zehn Jahren 1910 bis 1919 durch Todesfall nur etwa 4000 bis 5000 Wohnungen dem Wohnungsmarkt zurückgegeben, eine Zahl, die ganz sicher um ein Vielfaches unterschätzt ist. Allein in der Stadt Zürich sind im abgelaufenen Jahrzehnt etwa 5000 Haushaltsauflösungen durch Tod vorgekommen.

Schätzung steht also gegen Schätzung, Behauptung gegen Behauptung. Und der Streit um die richtige Zahl

¹⁾ Die Finanzierung des Wohnungsbaues in besonderer Berücksichtigung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, Zürich 1920, Seite 13.

²⁾ Ebenda Seite 6.

³⁾ «Statistik und Wohnungsnot», Berner Tagwacht vom 1. Juni 1920.

ist da! Aber Klarheit in diesem Widerstreit der Meinungen ist unbedingt notwendig, nicht etwa aus theoretischen Erwägungen, sondern aus höchst praktischen und nützlichen Gründen, die hier nicht näher auseinanderzusetzen sind. Es ist dringend geboten, den Wohnungsbedarf einmal auf einwandfreier Grundlage festzustellen. Günstige Gelegenheit dazu bietet die kommende Volks- und Wohnungszählung. Am 1. Dezember 1920 sollte in möglichst vielen Städten eine *Erhebung über den ungedeckten Wohnungsbedarf* durchgeführt werden, in der Weise, dass an alle Haushaltungen ein kleiner Fragebogen verteilt wird, auf dem anzugeben ist, welche Untermieter und welche Glieder einer Haushaltung, die heute keine eigene Wohnung haben, eine solche unbedingt brauchen. Die Erhebung könnte eventuell auch über Grösse und Mietpreis der gewünschten Wohnungen Aufschluss verschaffen.

Auch sonst sollte die Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920 den Anstoss zu einem *systematischen Ausbau der kommunalen Bau- und Wohnungsstatistik geben*. Ausgehend von der Bestandszählung sollte in möglichst vielen Gemeinden eine *fortlaufende Statistik über die Bautätigkeit* eingerichtet und *periodische Zählungen der leerstehenden* und im *Bau begriffenen Wohnungen* durchgeführt werden. Für diese statistischen Feststellungen wären *einheitliche Grundsätze* aufzustellen und *einheitliche Formulare* zu benützen. Ausserdem müssten die Leerwohnungs- und Neubautenzählungen an einem bestimmten Stichtage vorgenommen werden, um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse in möglichst weitgehendem Masse zu wahren.

Die Sammlung und Bearbeitung des Materials hätte durch eine amtliche Stelle, am besten durch das eidgenössische Statistische Bureau oder durch das Sekretariat des Städteverbandes zu erfolgen.

Der heutige Tag soll ein positives Ergebnis zeitigen und zum Ausgangspunkt eines neuen statistischen Fortschrittes werden. Ich lade Sie daher ein, Ihren Vorstand zu beauftragen mit der Weiterleitung folgender

Schlussanträge:

1.

Die Versammlung bezeichnet die wissenschaftlich einwandfreie Erfassung der Bauverteuerung als eine wichtige statistische Forderung der Gegenwart.

In Verbindung mit den schweizerischen oder lokalen Verbänden der Architekten und Baumeister sollen zweckmässige Berechnungsgrundlagen für diese statistische Aufgabe festgestellt werden.

2.

Die Versammlung betrachtet es als wünschenswert, dass mit der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920 in möglichst vielen Orten eine Erhebung über den ungedeckten Wohnungsbedarf durchgeführt wird. Sie ersucht den Städteverband, diese im wirtschaftlichen Interesse des Landes liegende Erhebung nach Kräften zu unterstützen und dafür gemeinsam mit Vertretern der Statistik ein einheitliches Zählformular aufzustellen.

3.

Die Versammlung spricht die Erwartung aus, dass die Wohnungszählung vom 1. Dezember 1920 zum Aus-

gangspunkt werde für eine möglichst viele Ortschaften umfassende, fortlaufende Bau- und Wohnungsstatistik. Diese notwendigen statistischen Feststellungen sollen mittels einheitlichen Formularen durchgeführt werden, die Zählungen der leerstehenden und im Bau begriffenen Wohnungen überdies an einem einheitlichen Stichtag (1. Dezember) stattfinden.

Das eidgenössische statistische Bureau und der Städteverband werden eingeladen, sich über die Durchführung einer solchen fortlaufenden Bau- und Wohnungsstatistik zu verständigen.

Tab. 1.

Der kommunale Wohnungsbau der Stadt Zürich.

Wohnbauten	Erstel- lungs- jahre	Zahl der Häu- ser	Anlagekosten in Franken				Raum- inhalt der Häuser m ³	Ein- heits- preis pro m ³ Norm S. I. A.	Anzahl der Wohnungen					
			Land	Um- gebungs- arbeiten	Gebäude- baukosten	im ganzen			bestehend aus Zimmer(n)					im gan- zen
									1	2	3	4	5	
Limmatstrasse	1907/08	25	450,000	29,997	2,040,238	2,520,235	78,390	26.03	2	34	141	46	1	224
Riedtli: I. Bauperiode	1911/12	23	263,052	42,972	1,514,225	¹⁾ 1,820,249	43,838	34.54	1	16	38	30	10	95
II. „	1912/13	10	88,991	17,571	608,409	¹⁾ 714,971	18,822	32.32	—	—	12	27	—	39
III. „	1914/15	12	138,987	20,323	845,152	¹⁾ 1,004,462	25,000	33.81	—	2	32	28	3	65
IV. „	1917/18	15	148,503	68,184	1,836,757	2,053,444	32,179	57.08	—	3	43	30	—	76
V. „	1918/19	6	73,643	49,962	1,126,621	1,250,226	13,041	86.39	—	—	16	14	—	30
Nordstrasse:														
I. Bauperiode	1918	21	101,500	200,700	1,902,800	²⁾ 2,205,000	26,345	72.23	—	57	69	—	—	126
II. „	1919/20	4	30,000	31,000	455,000	²⁾ 516,000	5,537	82.17	—	18	6	—	—	24
Rebhügel	1918/19	31	136,470	374,363	2,994,167	²⁾ 3,505,000	42,835	69.90	—	90	96	—	—	186
Zurlinden	1918/19	23	182,438	270,161	4,317,401	²⁾ 4,770,000	63,000	68.53	1	21	155	11	—	188
Sihlfeld	1919/20	9	125,000	45,000	1,940,000	²⁾ 2,110,000	22,350	86.80	—	9	51	12	—	72
Wibichstrasse	1919/20	4	16,400	2,670	130,930	²⁾ 150,000	1,460	89.68	—	—	2	2	—	4
Wildbachstrasse	1908	3	³⁾ 41,946	4,534	234,147	280,627	8,443	27.73	—	4	14	4	—	22
Hardstrasse (Tramde- pot)	1910/12	5	.	.	402,000	⁴⁾ 402,000	.	⁵⁾ 37.05	—	8	23	1	—	32
Kehlhofstrasse (Ma- gazingebäude)	1917/18	2	.	.	257,510	⁴⁾ 257,510	6,013	42.83	—	1	14	1	—	16
Total		193	1,796,930	1,157,437	20,605,357	23,559,724	387,253	.	4	263	712	206	14	1199

¹⁾ Inbegriffen Nachträge im Betrage von rund Fr. 56,750 für die I., Fr. 14,350 für die II. und Fr. 17,850 für die III. Bauperiode.

²⁾ Die endgültige Abrechnung liegt noch nicht vor.

³⁾ Gesamtlandankauf 10,889 m³ zu Fr. 440,000. Durchschnittspreis Fr. 40.41. Häuser Wildbachstrasse: besetzte Fläche 1038 m² à Fr. 40.41 = Fr. 41,946.

⁴⁾ Der Kostenanteil der Wohnungen am Land und an den Umgebungsarbeiten ist in der Abrechnung nicht ausgeschieden; auch die Angabe ihres Kubikinhaltes fehlt.

⁵⁾ Laut Baukalender.

Die Verzinsung der Hypothekendarlehen bei kantonalen und privaten Hypothekenbanken in der Schweiz, 1910—1919.

Tab. 2. Ergebnisse der vom Referenten im September 1920 durchgeführten Enquete.

Zinsfuss	Vom gesamten Schuldbriefkapital waren (in 1000 Franken) zu den in der Vorspalte angegebenen Ansätzen verzinslich im Jahre							
	1910	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919
A. Staatliche Hypothekarbanken ¹⁾								
4 % u. darunter	85,424	1,046	341	302	575	249	238	115
4 1/4 %	664,980	135,597	132,664	9,712	552	514	450	740
4 1/2 %	213,400	647,502	533,624	405,449	73,069	20,984	20,594	3,094
4 3/4 %	20,858	522,264	632,546	774,139	830,856	782,110	727,751	19,854
5 %	9	49,930	121,789	270,521	493,474	599,440	620,392	1,240,450
5 1/4 %	—	392	4,639	27,149	121,622	144,259	210,184	313,479
5 1/2 %	—	115	182	2,552	9,122	17,412	25,095	75,042
5 3/4 %	—	—	—	—	—	—	698	11,704
6 %	—	—	—	—	—	—	598	2,122
6 1/4 %	—	—	—	—	—	—	—	50
Zusammen	984,671	1,356,846	1,425,785	1,489,824	1,529,270	1,564,968	1,606,000	1,666,650
B. Private Hypothekarbanken ²⁾								
4 % u. darunter	4,307	2,786	1,988	8,441	7,142	6,121	4,112	3,178
4 1/4 %	110,686	28,647	20,461	15,001	10,218	7,045	4,879	3,822
4 1/2 %	114,166	113,286	66,541	51,757	37,970	17,097	9,879	6,306
4 3/4 %	4,325	168,914	217,753	134,909	111,653	87,359	62,621	43,127
5 %	2,007	42,612	86,321	259,043	272,968	278,201	216,450	120,116
5 1/4 %	—	1,939	2,961	11,429	23,959	41,377	98,281	154,970
5 1/2 %	—	1,646	3,971	16,648	24,718	48,221	74,018	81,486
5 3/4 %	—	—	—	26	4,553	6,304	8,425	20,380
6 %	—	27	69	5,800	2,145	2,192	3,563	9,494
6 1/4 %	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	235,491	359,857	400,065	503,054	495,326	493,917	482,228	442,879
C. Hypothekarbanken überhaupt								
4 % u. darunter	89,731	3,832	2,329	8,743	7,717	6,370	4,350	3,293
4 1/4 %	775,666	164,244	153,125	24,713	10,770	7,559	5,329	4,562
4 1/2 %	327,566	760,788	600,165	457,206	111,039	38,081	30,473	9,400
4 3/4 %	25,183	691,178	850,299	909,048	942,509	869,469	790,372	62,981
5 %	2,016	92,542	208,110	529,564	766,442	877,641	836,842	1,360,566
5 1/4 %	—	2,331	7,600	38,578	145,581	185,636	308,465	468,449
5 1/2 %	—	1,761	4,153	19,200	33,840	65,633	99,113	156,528
5 3/4 %	—	—	—	26	4,553	6,304	9,123	32,084
6 %	—	27	69	5,800	2,145	2,192	4,161	11,616
6 1/4 %	—	—	—	—	—	—	—	50
Zusammen	1,220,162	1,716,703	1,825,850	1,992,878	2,024,596	2,058,885	2,088,228	2,109,529

¹⁾ 10 Institute: Aargauische Kantonalbank; Basler Kantonalbank (für 1910 fehlen Angaben); Basellandschaftliche Kantonalbank; Hypothekarkasse des Kantons Bern; Caisse Hypothécaire du Canton de Fribourg; Caisse Hypothécaire du Canton de Genève; Graubündner Kantonalbank; Schaffhauser Kantonalbank; Zürcher Kantonalbank; Crédit Foncier vaudois.

²⁾ 7 Institute: A. G. Leu & Cie. in Zürich; Schweizerische Bodenkreditanstalt in Zürich (für 1910 fehlen Angaben); Hypothekar-Bank in Basel; Bodenkreditbank in Basel; Basellandschaftliche Hypothekenbank in Liestal; Ersparniskasse der Stadt Biel; Amteersparniskasse Burgdorf.

Die Banken der Kantone Luzern, St. Gallen und Thurgau mussten wegen der dort bestehenden Hypothekarzinsfussbeschränkung (Zinsfuss-Maximum) ausser Betracht gelassen werden.

Tab. 3.

Jahre	Gesamtbetrag der Hypothekendarlehen (in Franken)			Effektiver Zinsertrag (in Franken) der Hypothekendarlehen			Effektiver Zinsertrag in % der Hypothekendarlehen		
	11 staatliche Hypothekarbanken ¹⁾	7 private Hypothekarbanken	18 Hypothekarbanken überhaupt	11 staatliche Hypothekarbanken	7 private Hypothekarbanken	18 Hypothekarbanken überhaupt	11 staatliche Hypothekarbanken	7 private Hypothekarbanken	18 Hypothekarbanken überhaupt
1910	1,046,082,424	235,491,262	1,281,573,686	44,981,838	10,311,539	55,293,377	4,300	4,379	4,314
1913	1,429,179,964	359,856,871	1,789,036,835	65,511,821	16,889,680	82,401,501	4,584	4,693	4,606
1914	1,500,731,720	400,064,930	1,900,796,650	69,650,146	19,070,384	88,720,530	4,641	4,767	4,668
1915	1,564,749,015	503,053,876	2,067,802,891	74,306,204	24,326,986	98,633,190	4,749	4,836	4,770
1916	1,606,489,653	495,326,375	2,101,816,028	78,379,193	24,245,361	102,624,554	4,879	4,895	4,883
1917	1,644,297,777	493,917,202	2,138,214,979	80,726,102	24,610,070	105,336,172	4,909	4,983	4,926
1918	1,687,120,545	482,228,261	2,169,348,806	83,124,532	24,415,293	107,539,825	4,927	5,063	4,957
1919	1,748,953,906	442,879,242	2,191,833,148	88,582,426	23,059,440	111,641,866	5,065	5,207	5,094

¹⁾ Ausser den in Tabelle 2 genannten Banken ist hier noch die Solothurner Kantonalbank berücksichtigt. Für 1910 fehlen die Angaben der Basler Kantonalbank und der Schweizerischen Bodenkreditanstalt in Zürich.

Baumaterialien-Preise von 1913 bis 1920 (August).

Nach Zusammenstellungen des Schweizerischen Baumeisterverbandes.

Tab. 4.

1. Zement und Steine.

Jahre Zeitpunkt der Preisfestsetzung	Preise in Franken							Indeziffern							
	Portland- zement ¹⁾		Grenoblezement „Fisch“ ¹⁾		Backsteine und Kalksandsteine ²⁾			Portland- zement		Grenoblezement „Fisch“		Backsteine und Kalksandsteine			
	mit Sack	ohne Sack	mit Sack	ohne Sack	Normal- steine	Wolf- steine	Kamin- steine	mit Sack	ohne Sack	mit Sack	ohne Sack	Normal- steine	Wolf- steine	Kamin- steine	
1913	485	405	510	430	40	62	52	100	100	100	100	100	100	100	
1914	485	405	510	430	40	62	52	100	100	100	100	100	100	100	
1915	505	405	530	430	40	62	52	104	100	104	100	100	100	100	
1916	605	455	630	480	42	65	55	125	112	124	112	105	105	106	
1917 {	I. Halbjahr	780	530	780	530	.	.	161	131	153	123	.	.	.	
	II. Halbjahr	880	630	830	580	.	.	181	156	163	135	.	.	.	
	ab 1. Mai . . . . .	.	.	.	.	60	90	75	.	.	.	.	150	145	144
	ab 22. November	.	.	.	.	96	144	120	.	.	.	.	240	232	231
1918 {	I. Halbjahr	1130	880	1050	800	100	150	120	233	217	206	186	250	242	231
	II. Halbjahr	1365	1115	1265	1015	.	.	.	281	275	248	236	.	.	.
	ab 1. Juni . . . . .	.	.	.	.	115	172.5	138	.	.	.	.	287	278	265
1919 {	I. Halbjahr	1365	1115	1285	1035	.	.	.	281	275	252	241	.	.	.
	II. Halbjahr	1265	1015	1185	935	.	.	.	261	251	232	217	.	.	.
	ab 1. Juli . . . . .	.	.	.	.	100	150	120	.	.	.	.	250	242	231
	ab 15. November	.	.	.	.	95	145	115	.	.	.	.	237	234	221
1920 {	I. Halbjahr . . . . .	.	.	1185	935	.	.	.	.	.	232	217	.	.	.
	ab 1. April	1365	1115	.	.	.	.	.	281	275	.	.	.	.	.
	ab 1. Juni . . . . .	.	.	.	.	104.5	159.5	126.5	.	.	.	.	261	257	243

¹⁾ 1 Wagen = 200 Säcke à 50 kg = 10,000 kg.
²⁾ 1000 Stück.

Tab. 5.

2. Bauholz.

Holzarten	Aug. 1914 bis Aug. 1915	Sept. 1915 bis Jan. 1916	Febr. 1916 bis Juni 1916	Juli 1916 bis Sept. 1916	Verfügung des Volkswirtschaftsdepartements vom					
					Oktober 1916	Mai 1917	Januar 1918	Sept. 1918	August 1920	
	Preise in Franken pro Kubikmeter									
Kantiges Bauholz von 10/16 aufwärts	50—55	55—58	58—60	70—80	76	88	110	136	130	
Bretter, konisch, II./III. Klasse	55—60	65—70	75	80—83	78	90	112.5	140	140	
Bretter in Bäumen, I./II. Klasse	65—70	70—75	80	85	82.5	96	120	145	150	
	Indeziffern (nach dem mittleren Preis berechnet)									
Kantiges Bauholz von 10/16 aufwärts	100	108	112	143	145	168	210	259	218	
Bretter, konisch, II./III. Klasse	100	117	130	142	136	157	196	243	243	
Bretter in Bäumen, I./II. Klasse	100	107	119	126	122	142	178	215	222	

Durchschnittslöhne für Zimmerleute, Maurer und Handlanger in schweizerischen Ortschaften, 1912 bis 1920 (August).

Tab. 6.

Nach Zusammenstellungen des Schweizerischen Baumeisterverbandes.

Ort, Gebiet	Durchschnittlicher Stundenlohn (in Rappen) im Jahre								
	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920
1. Zimmerleute.									
Basel	71/73	72/75	75	72/75	76	85/94	108/143	151/171	185
Bern	70	70	70	70	74	87	116	155	173
Berner Oberland	56/58	57/60	57/62	57/63	57/63	65/74	90/97	116/120	145
Biel	60	63	63	64	66	74	80/125	135/155	165
Frauenfeld/Hinterthurgau	60	60	60	55	57	70	100	130	150
Genf	72	72	72	72	75	85	105	145	155
Heiden und Umgebung	55/60	55/60	55/60	55	60	65/80	80/100	90/100	130
Limmattal und Umgebung	68/72	70/72	70	70	70/74	74/78	100/120	130/150	165/175
Luzern und Umgebung	72	73	73	73	75	77/85	95/115	138/155	162/170
Rheintal	60	60	62	62	62	65	100	120	140
St. Gallen	70	70	70	70	72	86	130	148	168
Schaffhausen	69	70	71	62	70	82	118	151	167
Solothurn und Umgebung	53/55	57/60	57/60	57/60	60/65	75/85	105/120	130/150	160/163
Waadt	65	70	70	70	75	85	110	140	165
Zürich-Stadt	71	73	73	73	78	90	115	140	180/190
Zürichsee und Umgebung	65/68	65/68	65/68	65/68	70	80/90	100/130	140/155	165/170
Zürcher Oberland	60/70	60/70	60/70	60/70	70/75	75/85	85/120	125/160	160/170
Mittel aller Orte { Rappen	65.5	66.8	66.8	66.0	69.2	79.9	108.7	139.1	162.2
{ Indexziffer	100.0	101.7	102.0	100.8	105.6	122.0	166.0	212.4	247.6
2. Maurer.									
Aarau	59.0	.	57.8	.	63.1	86.9	113	150	165
Amriswil	60.0	59.8	60.0	58.7	64.9	72.0	125	142	158
Arbon	60.5	59.8	60.0	58.7	68.8	72.0	125	150	158
Basel	66.9	67.8	70.1	67.7	75.3	92.0	130	160	185
Bern	63.9	64.5	63.5	65.2	70.2	91.5	118	160	180
Biel	59.2	.	59.2	.	69.8	.	125	157	160
Chaux-de-Fonds	59.3	61.8	64.9	62.6	74.5	90.0	.	175	190
Genf	54.4	67.5	67.1	67.9	73.0	87.7	.	140	165
Herisau	56.7	57.0	57.5	57.4	63.0	.	127	150	155
Luzern	61.3	.	62.1	.	68.1	82.2	.	145	163
Rheineck	57.7	59.4	54.9	59.9	60.5	83.5	.	140	145
St. Gallen	64.1	63.6	61.0	64.6	70.3	87.5	125	160	170
Winterthur	66.5	64.4	62.7	.	71.4	83.7	130	154	176
Zürich	66.8	64.5	66.7	68.7	73.9	94.0	150	168	185
Mittel aller Orte { Rappen	61.2	(62.7)	62.0	(63.1)	69.1	(85.2)	(126.8)	153.8	168.2
{ Indexziffer	100.0	(102.5)	101.3	(103.1)	112.9	(139.2)	(207.2)	251.0	274.8
3. Handlanger.									
Aarau	43.5	43.5	42.3	.	50.2	72.7	80	120	131
Arbon	44.8	46.2	52.5	44.0	52.0	60.7	105	127	135
Basel	48.3	48.4	53.6	49.0	54.7	70.5	107	138	160
Bern	47.3	47.7	47.1	47.1	50.7	68.5	93	138	145
Biel	43.9	.	44.3	.	52.6	.	105	132	138
Chaux-de-Fonds	46.3	46.5	46.9	46.2	56.5	70.9	.	130	150
Genf	43.6	53.7	53.1	53.8	60.7	69.3	.	110	130
Herisau	44.8	46.2	41.2	45.5	51.1	.	107	130	135
Luzern	46.7	.	47.0	.	49.5	59.9	.	108	125
Rheineck	46.2	45.1	47.4	46.1	48.4	65.0	.	110	120
St. Gallen	49.2	48.0	45.3	48.9	53.8	70.0	105	140	150
Winterthur	48.0	.	42.9	.	54.3	68.6	110	135	156
Zürich	49.7	49.8	50.8	50.4	56.1	73.4	122	137	154
Mittel aller Orte { Rappen	46.8	(47.5)	47.3	(47.9)	53.1	(68.1)	(103.8)	127.3	140.7
{ Indexziffer	100.0	(102.8)	102.2	(103.5)	114.7	(147.1)	(224.2)	277.1	308.9