Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 5 (1930)

Heft: 11

Artikel: Der Wohnungsbau im Kanton Zürich

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100575

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

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

Der Wohnungsbau im Kanton Zürich

Der Wohnungsmangel trägt die Hauptschuld an den heute so abnormal hohen Mietpreisen. Natürlich können für letzteren Umstand noch eine Anzahl anderer Gründe festgestellt werden; aber darüber kann kein Zweifel sein, dass wenn das Wohnungsangebot die Wohnungsnachfrage um ein Bedeutendes überstiege, so könnten sich die Mietpreise keinesfalls so lange auf dieser Höhe halten. Nirgends in der Schweiz mit Ausnahme von Langenthal sind die Mieten so hoch wie in der Stadt Zürich, wo ihr Index gegenwärtig auf 206 steht (1914 = 100).

Eine Untersuchung über die Entwicklung des Wohnungsbaues, wie sie soeben vom Statistischen Bureau des Kantons Zürich durchgeführt worden ist, wird daher für weiteste Kreise von grossem Interesse sein; denn nur durch intensiven Wohnungsbau wird schliesslich der Mietindex dauernd gesenkt werden können.

Die Bautätigkeit hat nun immerhin im Kanton Zürich schon seit einer Reihe von Jahren eine starke Steigerung erfahren. Diese stark gesteigerte Bautätigkeit hat im Jahre 1929 in den in die Erhebung einbezogenen dreissig Gemeinden im Ganzen nicht nur angehalten, sondern noch etwas weitere Fortschritte gemacht. Die Zahl der 1929 fertig erstellten Neubauten bringt dies deutlich zum Ausdruck. Es sind in diesem Jahre 1711 Neubauten entstanden gegenüber 1480 im Vorjahr; der Zuwachs an Wohnungen beläuft sich auf 4713, gegen 4658 im Vorjahr. Es kann daher von einem Ansteigen der bereits erreichten günstigen Konjunktur gesprochen werden.

Im Jahre 1929 ist der Einfamilienhausbau stark bevorzugt worden. Eigentlich sind in Neubauten im ganzen 4816 neue Wohnungen entstanden. Berücksichtigt man aber alle Um- und Ausbauten, ferner den Rückgang durch Abbruch und Brand, so kommt man zu dem schon erwähnten reinen Wohnungszuwachs 4713 Neuwohnungen. Auf die einzelnen der 30 erfassten Gemeinden verteilt sich die Vermehrung des Wohnungszuwachses gegenüber dem Vorjahre höchst ungleich. Zunächst ergibt sich, dass die Stadt Zürich einen Zuwachs von 3117 Neuwohnungen aufweist; d. h. gegenüber dem Vorjahr eine Vermehrung des Wohnungszuwachses um 94 Objekte. Die Zahl der Neuwohnungen beträgt in Winterthur 391, gegenüber 1928 eine Mehrproduktion von 181. Von den übrigen Gemeinden verzeichnen nur 11 eine gesteigerte Wohnungsproduktion, und zwar in erwähnenswertem Masse vor allem Altstetten, Meilen und Küsnacht. In 15 Gemeinden (von den dreissig) ist dagegen die Wohnungsproduktion zurückgegangen. Es handelt sich dabei mit Ausnahme von Horgen um Ausgemeinden von Zürich, welche in den Vorjahren eine gesteigerte Bautätigkeit aufwiesen. Bei 7 Gemeinden ist die Wohnbautätigkeit ungefähr gleich gross wie im Vorjahr. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nur der stark vermehrte Wohnungsbau in der Stadt Winterthur einen leichten Rückgang der Neuwohnungen im Erhebungsgebiet verhindert hat.

Es ist eine bemerkenswerte Tatsache, dass in den Jahren 1921—1925 bei darniederliegendem Wohnungsbau dem Einfamilienhausbau grössere Bedeutung zukam als 1929. Ein Viertel aller Neuwohnungen waren damals solche in Einfamilienhäusern (1929 18,5%). Dieses letzte Jahr verzeichnet lediglich gegenüber 1927 und 1928 einen Aufschwung auf diesem Gebiete der Bautätigkeit, und zwar sind hauptsächlich die beiden Städte hieran beteiligt.

Aus all dem geht deutlich hervor, dass im Kanton Zürich in letzter Zeit eine sehr rege Bautätigkeit herrscht. Trotzdem scheint sie bei der hauptsächlich durch Zuwanderung erfolgten starken Bevölkerungszunahme der Nachfrage nicht vollständig zu genügen, was nicht nur an den hohen Mietpreisen, sondern auch an dem äusserst geringen Leerwohnungsvorrat der Stadt Zürich klar erkennbar ist.

Die einzelnen Grössenklassen.

Auf die verschiedenen Grössenklassen verteilt sich der Wohnungszuwachs folgendermassen:

Verteilung des Wohnungszuwachses.

	1928	%	1929	%	1921-1929 %
Kleinwohnungen (bis zu 3 Zimmer)	2933	62,9	2538	53,9	53,4
Mittelwohnungen (4—5 Zimmer)	1508	32,4	1953	41,4	40,5
Grosswohnungen (6 u. mehr Zimmer)	217	4,7	222	4,7	6,1
Total	4658	100	4713	100	100

An Kleinwohnungen sind rund 400 weniger erstellt worden als im Vorjahr, die Zahl der Mittelwohnungen hat dagegen um rund 450 mehr zugenommen als 1928. Die Verteilung auf die drei Grössenklassen zeigt 1929 prozentual mit dem Mittel der Jahre 1921—1929 nahezu vollständige Uebereinstimmung. Gegenüber 1928 ist der Kleinwohnungsbau weniger intensiv ausgefallen während der Mittelwohnungsbau eine weitere Zunahme erfahren hat.

In der Kantonshauptstadt wird übrigens der Kleinwohnungsbau in erheblich stärkerem Masse betrieben als in den andern in der Erhebung einbezogenen Gemeinden. Vom gesamten Wohnungszuwachs entfielen in Zürich auf den Kleinwohnungsbau in den Jahren 1921—1929 drei Fünftel, in den Ausgemeinden die Hälfte, in Winterthur zwei Fünftel und in den übrigen Gemeinden wenig mehr als ein Drittel. Es zeigt sich nun, dass der Anteil der Kleinwohnungen in Zürich 1928 mit 69,7% und in den Ausgemeinden mit 60,2% ausserordentlich gross war, sodass der Rückgang auf 58,9 bezw. 51,7% nichts Aussergewöhnliches bedeutet. Der Rückgang der Vermehrung der Kleinwohnungen hängt teilweise mit der vermehrten Erstellung von Einfamilienhäusern zusammen.

Von den sämtlichen 1921—1929 24456 Neubautenwohnungen sind 12050 oder beinahe die Hälfte von Genossenschaften erstellt worden. Es handelt sich dabei allerdings um sämtliche Baugenossenschaften nicht nur um die als «gemeinnützig» bezeichneten Genossenschaften.

Es zeigt sich, dass die Baugenossenschaften im Bau von Einfamilienhäusern etwas zurückstehen, wohl in richtiger Erkenntnis der Tatsache, dass in städtischen und in Industriegemeinden etwa bestehendem Wohnungsmangel wirksamer im Bau von Mehrfamilienhäusern begegnet werden kann. Im Bau von Kleinwohnungen sind die Baugenossenschaften den privaten Bauherren dagegen weit überlegen, und man kann sich nicht vorstellen, wie der gewaltigen Nachfrage nach solchen Wohnungen ohne die Wirksamkeit der Genossenschaften auch nur einigermassen hätte Genüge geleistet werden können.

Die Wohnungszunahme in einzelnen Gemeinden.

Die Wohnungszunahme in den einzelnen Gemeinden von 1921—1929 zeigt die grössten Verschiedenheiten. Es gibt Gemeinden, wo die Wohnungen nicht um 10% zugenommen haben, andererseits aber auch solche, wo der Zuwachs über 75% beträgt.

An der Spitze steht Oerlikon mit einer geradezu fabelhaften Zunahme von 76,9%. Man wird hier unwillkürlich an das am Fusse von Hohentwiels gelegene deutsche Städtchen Singen erinnert, wo die alten Gebäude von der in der Nachkriegszeit entstandenen Neustadt beinahe gänzlich zugedeckt werden. An zweiter Stelle finden wir Schwamendingen mit einer Zunahme der Wohnungen (1921—1929) von 65,3%. Es folgen Altstetten mit 55,7, Albisrieden mit 55,2, Zollikon mit 51,4%. Eine starke Wohnungszunahme verzeichnen ferner Witikon (46%), Seebach (42%), Schlieren (40,9%), Höngg (40%), Wallisellen (38,9%), Dübendorf (38,1%), Küsnacht (35,8%), Dietikon (33,4%), Kilchberg (30,6%).

Erst jetzt folgt Zürich selber mit 28,8%, Affoltern b. Z. (26,8%), Horgen (20,7%), Winterthur (18,3%), Thalwil (17,8%), Adliswil (17,5%), Meilen (17,5%), Feuerthalen (14,7%), Pfäffikon (14,6%), Bülach (12,6%), Rüti (11,3%).

Eine geringere Zunahme verzeichnen Stäfa (8,2%), Uster (8,2%), Richterswil (8,1%), Dürnten (7,6%), Affoltern am Albis (5,4%).

Daraus ergibt sich die bemerkenswerte Tatsache, dass die bauliche Entwicklung nahezu sämtlicher zürcherischer Vorortsgemeinden ein verhältnismässig weit schnelleres Tempo aufweist als die Kantonshauptstadt selber. J.