

# Die Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich, das Ergebnis von 1949

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **25 (1950)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102147>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

bachab geschickt worden wäre. Und das war es schließlich, was wir wollten: Einen gangbaren Weg für die Zukunft offenzuhalten.

Bedeutungsvoll für uns ist, daß die Kantone Zürich, Bern, Basel-Stadt, Waadt, Neuenburg und Genf der Vorlage zugestimmt haben. Hätten wir den Gegnern das Feld kampflos geräumt, so hätte ein negativer Entscheid auch in diesen Kantonen dazu geführt, daß kantonale und kommunale Kredite gar nicht mehr mit Aussicht auf Bewilligung dem Volk hätten beantragt werden können. So ist aber damit zu rechnen, daß wenigstens hier noch die schlimmsten Übelstände im Wohnungswesen beseitigt werden können.

Sehr wichtig ist der Ausgang des Abstimmungskampfes für die Mieter. Es ist kaum anzunehmen, daß die Bundesbehörden aus den Resultaten den Willen des Volkes, den Forderungen der Haus- und Grundeigentümer nachzugeben, herauslesen werden. Auf Grund des Volksentscheides wird man weder die Mietpreiskontrolle aufheben noch vom Lastendeckungsprinzip abgehen können. Übrigens hat der Verband der Haus- und Grundeigentümer vor den Abstimmungstagen noch reichlich Wasser in seinen Wein gegossen, und man wird ihn bei seinen berichtigenden Feststellungen behaften müssen.

Eindeutig entschieden ist, daß der Bund schon in diesem Jahre keine Beiträge zur Förderung des Wohnungsbaus mehr ausrichten wird. Entweder müssen die Baukosten sehr stark gesenkt werden, was sehr unwahrscheinlich ist, oder aber Kantone und Gemeinden müssen ihre Beiträge erhöhen, wenn die Wohnungsnot nicht verewigt werden soll. Niemand glaubt, der «selbsttragende» Wohnungsbau werde das Problem nun lösen. Zwar gibt es wagemutige Unternehmer, die nun große Projekte ohne oder mit geringen Subventionen verwirklichen wollen. Aber die Lasten, die dem Käufer oder Mieter der Wohnungen aufgebürdet werden müssen, sind nur für kleine, bevorzugte Schichten des Volkes

tragbar. Wohnungen zu erstellen, die nachher keinen Abnehmer finden, weil sie zu teuer sind, ist volkswirtschaftlich unsinnig. Nach wie vor wird es der größten Anstrengungen bedürfen, für das lohnarbeitende Volk Wohnungen zu erstellen, die es zu mieten imstande ist.

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften dürfen sich darum nun nicht einfach in den Schmollwinkel zurückziehen und sagen: «Wir haben ja auf die Folgen aufmerksam gemacht, nun müßt ihr sie halt haben.» Sie sind ohnehin daran gewöhnt, immer die größten Schwierigkeiten überwinden zu müssen. Mit ihren vereinten Kräften werden sie das Bestmögliche tun müssen. Nur dürfen sie sich nicht in Abenteuer stürzen, sich selbst und andern zum Schaden.

Neue, und besonders neuartige, Projekte sollten zuerst im Schoße des Verbandes durchbesprochen werden. Der Preisentwicklung im Bauwesen muß der Verband volle Aufmerksamkeit schenken, und er darf sich nicht scheuen, seine organisierte Kraft einzusetzen, um Preisreduktionen zu erreichen, immer in der Voraussetzung, daß diese nicht zu Lasten der Löhne gehen.

Allen, die mitgeholfen haben, dem Angriff der Gegner die Spitze zu brechen, sei der herzlichste Dank ausgesprochen. Ohne die Zusammenarbeit der in der «Wohnbaukommission» vertretenen Organisationen, ohne die schöne Opferbereitschaft der unserem Verband angehörenden Genossenschaften, ohne die große Arbeit der Sektions- und Genossenschaftsvorstände und ohne die Unterstützung und die Mithilfe des Verbandes Schweizerischer Konsumvereine, des Verbandes sozialer Baubetriebe, der Genossenschaftlichen Zentralbank, der Gewerkschaften, des Mieterverbandes und verschiedener Parteien hätten wir dem Ansturm nicht standhalten können. Ganz besonders gratulieren möchten wir unseren Freunden in der welschen Schweiz, hat doch Genf mit doppelt so viel Ja- wie Neinstimmen von allen Kantonen das beste Resultat erzielt. Gts.

## Die Wohnbautätigkeit im Kanton Zürich, das Ergebnis von 1949

Das Statistische Bureau des Kantons Zürich teilt mit:

Schon die Meldungen über die Wohnbautätigkeit im ersten Halbjahr ließen darauf schließen, daß die Gesamtzahl der 1949 vollendeten Wohnungen um einiges hinter dem Ergebnis des Vorjahres zurückbleiben werde. Nachdem nun auch die Zahlen für das zweite Halbjahr vorliegen, ergibt sich in der Tat ein Rückgang um nahezu 22 Prozent, nämlich von 5537 Neubauwohnungen im Jahre 1948 auf 4332 Wohnungen im Berichtsjahr.

### Die neuerstellten Wohnungen nach Gebieten

Gebiete	1948 und 1949		Abnahme	
	1948	1949	absolut	in Prozenten
Zürich	3107	2457	650	20,9
Winterthur	560	297	263	47,0
Landgemeinden	1870	1578	292	15,6
Ganzer Kanton	5537	4332	1205	21,8

Ein Angebot von mehr als 4300 neuerstellten Wohnungen

ist freilich noch immer ein Ergebnis, das die bisher übliche Jahresproduktion im Kanton Zürich weit überragt. Es reicht wohl nicht an die Rekordzahlen von 1931, 1932 und neuerdings 1948 heran, ist aber fast doppelt so hoch wie das Jahresmittel 1933/40 und um die Hälfte höher als das Jahresmittel 1941/47.

### Die Neubauwohnungen im Kanton Zürich seit 1931

Jahre	Wohnungen	Jahre	Wohnungen
1931	5741	1941	1535
1932	5782	1942	2439
1933	2921	1943	2208
1934	3528	1944	3284
1935	2423	1945	3188
1936	907	1946	3642
1937	1608	1947	3775
1938	2498	1948	5537
1939	3400	1949	4332
1940	1492		

Besonders bemerkenswert ist auch diesmal die Zusammensetzung der Wohnungen, liegen sie doch kaum mehr zu einem Viertel in Einfamilienhäusern, während 1946 und 1947 noch gegen zwei Fünftel auf diese Gebäudeart entfielen. Die deutliche *Verschiebung zugunsten des Mehrfamilienhauses*, die sich im Vorjahr geltend machte, hat sich somit im Berichtsjahr bestätigt, vor allem in Zürich und Winterthur, das in dieser Beziehung geradezu von einem Extrem ins andere gefallen ist.

Prozentanteil der Neubauwohnungen in Einfamilienhäusern seit 1946

Jahre	Zürich	Winterthur	Landgemeinden	Ganzer Kanton
1946	25,5	73,7	54,0	37,8
1947	24,8	39,9	53,4	37,3
1948	16,3	24,6	36,4	23,7
1949	15,6	12,8	41,1	24,7

Die Verschiebung vom Ein- zum Mehrfamilienhaus muß sich natürlich auch in der Gliederung nach der *Wohnungsgröße* auswirken. Der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern ist denn auch erneut gesunken. Im übrigen spiegelt die folgende Gliederung vor allem das neuerdings typische *Vorherrschen der Dreizimmerwohnung* im stadtzürcherischen Wohnungsbau wider; auch 1949 entfiel rund die Hälfte der neuerstellten Wohnungen auf diese Größenklasse.

Prozentverteilung der Neubauwohnungen nach der Zimmerzahl seit 1948

Wohnungen mit . . . Zimmern	Zürich		Winterthur		Landgemeinden	
	1948	1949	1948	1949	1948	1949
1 bis 2	10,4	12,2	1,6	9,1	2,7	4,9
3	51,5	49,3	30,9	40,4	28,0	27,6
4	30,7	31,8	51,3	38,7	42,4	42,7
5 und mehr	7,4	6,7	16,2	11,8	26,9	24,8
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

In der *Finanzierung* sind die Rollen einmal mehr sehr einseitig verteilt. Nahezu *drei Vierteln* der 4332 Neubauwoh-

nungen wurden *öffentliche Mittel* zuteil. Die rund 1150 ohne Subvention erstellten Wohnungen hätten denn auch kaum einen Drittel des laufenden Bedarfes gedeckt, selbst wenn sie für alle Bevölkerungsschichten in Frage kämen. Die folgende Uebersicht hält die Anteilprozente für die einzelnen Gebiete fest.

Prozentverteilung der Neubauwohnungen nach der Finanzierung

Art der Finanzierung	Zürich		Winterthur		Landgemeinden	
	1948	1949	1948	1949	1948	1949
Ohne öffentl. Mittel	29,5	23,4	8,2	12,5	25,9	34,3
Mit öffentl. Beihilfe	65,4	75,0	90,4	87,5	71,6	63,8
Aus öffentl. Mitteln	55,1	1,6	1,4	—	2,5	1,9
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Der *nichtsubventionierte Wohnungsbau* hat demnach in Zürich erneut sechs Anteilprozente verloren. In Winterthur ist sein Anteil wohl etwas gestiegen, aber noch immer nicht auf wesentlich mehr als einen Zehntel angewachsen. In den Landgemeinden erreicht er nun immerhin gut 34 Prozent.

Mit 4332 Wohnungen war der Reinzuwachs des Berichtsjahres ohne Zweifel groß genug, um selbst einen überdurchschnittlich großen laufenden Bedarf voll zu decken. Er reichte wohl auch aus, um überdies einen Teil der aufgestauten *Nachfrage* aus früheren Jahren zu *befriedigen*.

Die baubewilligten Wohnungen nach Gebieten seit 1946

Jahre	Zürich	Winterthur	38 Landgemeinden*
1946	3744	533	1794
1947	3342	275	1304
1948	2707	400	1211
1949	4872	406	851

\* Die Zahl der Baubewilligungen wird jeweils nur in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern erfaßt.

Ende 1949 standen in den Landgemeinden 596, in Winterthur 231 und in Zürich 1502 Wohnungen im Bau, total also 2329 gegenüber 2860 am Ende des Vorjahres.

## Wohnungsbauprobleme in Winterthur

Die Industriestadt Winterthur mit ihren rund 66 000 Einwohnern gehört zu jenen Siedlungen, die nicht nur von der anhaltend guten Konjunktur der ansässigen Industrie profitieren, sondern — zum Teil gerade deswegen — noch immer unter einer sehr großen Wohnungsnot leiden. Wohl wurden rund 500 Neuwohnungen erstellt, doch ist der Leerwohnungsbestand seit Jahren gleich null. Die Stadt hat seit dem Jahre 1940 rund 8,7 Millionen Franken eigene Mittel zur Förderung des Wohnungsbaus aufgewendet und gleichzeitig 7,3 Millionen Franken in nachgehenden Hypotheken angelegt. Trotzdem bestehen heute gegen 70 Notwohnungen, die in Schulhauskellern, Kindergärten, Abbruchobjekten und neuerdings in dem von der Stadt angekauften alten Kochschulgebäude untergebracht sind. Hier wurden allein elf Familien untergebracht. In einem aus der Kriegszeit stammenden Barackenspital hausen vier Familien. Aus dem letzten, im Jahre 1948 bewilligten Kredit von 1,5 Millionen Franken wurden

197 Wohnungen im sogenannten sozialen und 77 Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau subventioniert, wobei die Stadt Schutzbestimmungen auferlegt, die um so einschneidender werden, je höher der Subventionsatz ist. Für im Genossenschaftsbesitz verbleibende, billigere Wohnungen wird das Maximum von 15 Prozent gewährt, während die Minimalsubvention für verkäufliche Privathäuser 5 Prozent beträgt.

Von der Industrie wurden seit 1940 402 000 Franken à fonds perdu und 332 000 Franken als zinslose Darlehen an Wohnbauten ausgerichtet, Beträge, die verhältnismäßig klein sind.

Ähnlich wie der kantonalzürcherische, ist nun auch der winterthurerische Subventionskredit nahezu aufgebraucht. Zudem hat der Kanton seine Subventionsätze gekürzt, und inzwischen ist auch — wie erwartet wurde — die eidgenössische Hilfe gefallen. Im Hinblick auf die zu erwartende Senkung der Subventionsätze, die eine weitere Steigerung der Mietzinsen für die neu-