

30 JAHRE ZÜRCHER WOHNUNGSBAU

Neuerstellte Wohnungen im heutigen Stadtgebiete
1907 bis 1936

Die Eingemeindung von acht Vororten am 1. Januar 1934, durch welche die Einwohnerzahl der Stadt Zürich um fast einen Fünftel vermehrt und ihr Gebiet nahezu verdoppelt wurde, hat es mit sich gebracht, daß viele Zürcher Bevölkerungs- und Wirtschaftszahlen für die letzten Jahre sich mit denen für die Zeit bis 1933 nicht ohne weiteres vergleichen lassen. Das Statistische Amt wird daher häufig um Zahlenangaben ersucht, die sich auch für frühere Jahre auf das heutige Stadtgebiet beziehen. Zu den wichtigsten dieser Angaben gehören die über den Wohnungsbau.

Wir haben uns aus diesem Grund entschlossen, das vorhandene Material über den Wohnungsbau in den eingemeindeten Vororten zusammenzustellen und so Unterlagen für die ganze erweiterte Stadt zu gewinnen. Es war dies bis zum Jahre 1907 zurück möglich. So geben die folgenden Tabellen ein eindrucksvolles Bild des Wohnungsbaus im heutigen Gebiete der Stadt Zürich während drei ereignisreichen Jahrzehnten. Den erläuternden Text haben wir so knapp wie möglich gefaßt.

Wie aus der ersten Tabelle auf Seite 66 hervorgeht, entwickelte sich der Wohnungsbau in Stadt und Vororten im allgemeinen ziemlich parallel. Von 1907 an nimmt die Zahl der neuerstellten Wohnungen von Jahr zu Jahr ständig zu. Könnten wir die Reihen noch weiter rückwärts verfolgen, so würden wir finden, daß die Aufwärtsbewegung schon ein bis zwei Jahre früher einsetzte, nachdem die Anfang des Jahrhunderts herrschende Liegenschaftenkrise überwunden worden war. Der Höhepunkt der Vorkriegs-Baukonjunktur wurde im Jahre 1911 erreicht, als im heutigen Stadtgebiete nahezu 2400 Wohnungen unter Dach kamen. Schon 1912 machten sich die ersten Zeichen einer neuen Krise am Baumarkte fühlbar, die dann 1913 mit voller Gewalt hereinbrach und die Zahl der in diesem Jahre erstellten Wohnungen unter 1000 sinken ließ. Ehe sich das Baugewerbe wieder erholen konnte, bewirkte der Kriegsausbruch einen weiteren Rückgang des Wohnungsbaus auf ein Minimum von nur 428 Wohnungen im Jahre 1918. Auffallend ist, daß die Kurve der Bautätigkeit in der Stadt und in den eingemeindeten Vororten um diese Zeit nicht ganz gleich verläuft: während der Wohnungsbau

Neuerstellte Wohnungen und Wohnungsbestand in Stadt und Vororten 1906 bis 1936

Jahre	Neuerstellte Wohnungen			Wohnungsbestand am Jahresende		
	Stadtgebiet von 1893 bis 1933	Eingemein- dete Vororte	Heutiges Stadtgebiet	Stadtgebiet von 1893 bis 1933	Eingemein- dete Vororte	Heutiges Stadtgebiet
1906	.	.	.	35 575	4 298	39 873
1907	708	165	873	36 181	4 449	40 630
1908	933	186	1119	37 037	4 652	41 689
1909	1275	143	1418	38 165	4 809	42 974
1910	1712	220	1932	39 701	5 129	44 830
1911	2131	263	2394	41 694	5 392	47 086
1912	1800	219	2019	43 370	5 619	48 989
1913	795	161	956	44 067	5 784	49 851
1914	762	80	842	44 785	5 869	50 654
1915	629	46	675	45 384	5 913	51 297
1916	423	32	455	45 762	5 947	51 709
1917	407	49	456	46 133	5 998	52 131
1918	420	8	428	46 551	6 013	52 564
1919	492	47	539	47 082	6 068	53 150
1920	471	66	537	47 579	6 142	53 721
1921	349	89	438	47 981	6 245	54 226
1922	372	102	474	48 338	6 359	54 697
1923	639	174	813	48 985	6 536	55 521
1924	1587	310	1897	50 590	6 861	57 451
1925	1147	322	1469	51 733	7 196	58 929
1926	2088	486	2574	53 759	7 711	61 470
1927	2457	557	3014	56 096	8 279	64 375
1928	3154	768	3922	59 119	9 069	68 188
1929	3242	583	3825	62 236	9 663	71 899
1930	3238	854	4092	65 352	10 525	75 877
1931	3399	975	4374	68 156	11 411	79 567
1932	3449	1111	4560	71 493	12 520	84 013
1933	1410	635	2045	72 779	13 160	85 939
1934	1728	899	2627	74 500	14 078	88 578
1935	1178	544	1722	75 681	14 617	90 298
1936	361	144	505	76 071	14 775	90 846

Der reine Wohnungszuwachs, der sich aus der Entwicklung des Wohnungsbestandes ergibt, ist wegen der Abbrüche und Umbauten in der Regel etwas kleiner als die Zahl der neu-
gestellten Wohnungen.

im alten Stadtgebiet erst 1921 und 1922 auf den tiefsten Stand fiel, war er damals in den Vororten bereits wieder merklich höher als in den Kriegsjahren. Seit 1923 läßt sich eine allgemeine Wiederbelebung der Bautätigkeit feststellen, die zu der baulichen Hochkonjunktur der Jahre 1928 bis 1932 führte. In diesen fünf Jahren wurden im heutigen Gebiete der Stadt Zürich insgesamt über

20000 Wohnungen erstellt, im Jahre der stärksten Bautätigkeit, 1932, allein 4560. Im folgenden Jahre ergreift die große Wirtschaftskrise auch den Baumarkt, bis 1936 die Zahl der neuerstellten Wohnungen auf 505 fällt. Für 1937 kann, soweit es sich bis jetzt überblicken läßt, wieder mit einer etwas größeren Produktion gerechnet werden, so daß das Krisentief überschritten sein dürfte.

Die rechte Hälfte der Tabelle zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes. Verglichen mit diesem war die Bautätigkeit in den Vororten größer als im alten Stadtgebiet, wie auch aus der folgenden kleinen Aufstellung deutlich hervorgeht.

Entwicklung des Wohnungsbestandes seit Ende 1906

Ende	Ende 1906 = 100		
	Früheres Stadtgebiet	Vororte	Heutiges Stadtgebiet
1906	100	100	100
1913 (letztes Jahresende vor Kriegsausbruch)	124	135	125
1922 (Ende der Kriegs- u. Nachkriegsdepression)	136	148	137
1933 (Zeitpunkt der Eingemeindung)	205	306	216
1936	214	344	228

Heute zählt die erweiterte Stadt Zürich über 90000 Wohnungen gegen nicht ganz 40000 vor dreißig Jahren.

Über den Wohnungsbau in den einzelnen Vororten unterrichtet die Tabelle auf Seite 68. Soweit die Zahlen nicht zu klein sind, um Gesetzmäßigkeiten hervortreten zu lassen, zeigen sie die gleichen Züge der Entwicklung, die wir in der vorhergehenden Tabelle feststellen konnten. Absolut am größten war die Zahl der Neubauwohnungen in den einzelnen Jahren meist in Örlikon, mitunter auch in Altstetten. In der folgenden kleinen Übersicht sei noch der Wohnungsbestand in jedem Vororte Ende 1906 und Ende 1933 (d. h. im Zeitpunkte der Eingemeindung) wiedergegeben.

Wohnungsbestand in den am 1. Januar 1934 eingemeindeten Vororten

Vororte	Wohnungsbestand		Index 1933 1906 = 100
	Ende 1906	Ende 1933	
Albisrieden	342	1 002	293
Altstetten	902	3 078	341
Höngg	753	1 664	221
Affoltern	348	711	204
Örlikon	936	4 194	448
Schwamendingen	223	724	325
Seebach	704	1 597	227
Witikon	90	190	211
Zusammen	4298	13 160	306

Neuerstellte Wohnungen im Gebiet der am 1. Januar 1934 eingemeindeten Vororte 1907 bis 1936

Jahre	Albisrieden	Altstetten	Höngg	Affoltern	Örlikon	Schwamendingen	Seebach	Witikon	Zusammen
1907	11	47	10	10	51	12	22	2	165
1908	2	59	10	14	57	5	39	—	186
1909	4	25	33	6	37	4	34	—	143
1910	1	89	28	13	65	3	21	—	220
1911	6	81	14	7	133	3	19	—	263
1912	7	74	14	21	73	11	19	—	219
1913	13	21	32	13	51	18	12	1	161
1914	6	14	30	3	13	2	11	1	80
1915	—	12	9	3	7	4	8	3	46
1916	—	3	6	—	20	3	—	—	32
1917	28	—	2	—	17	1	—	1	49
1918	1	1	1	2	—	3	—	—	8
1919	2	1	25	2	8	3	6	—	47
1920	—	11	1	—	47	3	4	—	66
1921	1	3	14	6	37	3	24	1	89
1922	16	9	13	11	16	2	35	—	102
1923	20	12	28	8	46	8	52	—	174
1924	17	51	43	13	68	29	89	—	310
1925	10	19	38	7	146	26	69	7	322
1926	25	79	50	11	242	34	37	8	486
1927	49	135	69	6	226	31	35	6	557
1928	42	186	100	29	298	65	35	13	768
1929	47	243	38	18	206	12	11	8	583
1930	107	234	79	13	314	46	54	7	854
1931	60	317	43	25	473	23	20	14	975
1932	90	345	74	27	384	84	91	16	1111
1933	94	132	85	36	154	26	100	8	635
1934	201	223	166	62	124	17	69	37	899
1935	67	78	125	41	102	46	65	20	544
1936	23	29	24	6	13	4	33	12	144

Während der Wohnungsbestand in den 27 Jahren von 1906 bis 1933 in Örlikon auf nahezu das Viereinhalbfache gestiegen ist, hat er sich in Höngg, Affoltern, Seebach und Witikon nur wenig mehr als verdoppelt.

Von Interesse dürften einige Angaben über den Wert der Wohnungsproduktion sein, der sich anhand der Einschätzungen der Brandassekuranzanstalt wenigstens annähernd ermitteln läßt.

Der gesamte Versicherungswert der in den Jahren 1907 bis 1936 im heutigen Stadtgebiete erstellten Neubauten beläuft sich auf 1781 Millionen Franken, das ist etwas mehr als die Hälfte des heu-

200 10 1928

Neuerstellte Wohnungen nach der Zimmerzahl im heutigen
Stadtgebiet 1907 bis 1936

Jahre	Wohnungsgröße						Wohnungen im ganzen	Davon ohne eigenes Bad
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. m. Zimmer		
1907	7	79	293	265	106	123	873	329
1908	8	157	437	291	125	101	1119	444
1909	15	114	638	388	150	113	1418	451
1910	14	121	824	611	187	175	1932	390
1911	24	185	1153	722	157	153	2394	592
1912	15	279	989	497	135	104	2019	537
1913	15	70	440	261	71	99	956	211
1914	2	93	341	233	90	83	842	176
1915	8	91	354	117	59	46	675	124
1916	1	74	217	93	27	43	455	45
1917	9	88	218	91	12	38	456	109
1918	2	80	211	77	24	34	428	167
1919	2	137	314	39	25	22	539	446
1920	13	75	265	87	66	31	537	416
1921	1	24	160	116	88	49	438	119
1922	3	62	187	140	44	38	474	125
1923	6	78	323	252	67	87	813	133
1924	7	204	875	538	109	164	1897	351
1925	12	89	551	349	295	173	1469	281
1926	12	180	1125	790	335	132	2574	387
1927	45	251	1686	752	165	115	3014	399
1928	32	504	2168	860	191	167	3922	415
1929	18	323	1910	1151	292	131	3825	302
1930	54	718	2062	940	205	113	4092	119
1931	80	649	2268	1034	202	141	4374	41
1932	104	1051	2345	770	206	84	4560	60
1933	94	695	746	356	113	41	2045	85
1934	121	1013	946	301	168	78	2627	28
1935	122	679	622	163	80	56	1722	6
1936	16	149	188	99	32	21	505	4

2'zahl
13 244.
12 139.
14 174
13 855.
5 957
74 97
47 34
15 60
28 05

tigen Assekuranzwertes aller Zürcher Gebäude. Hierin sind die Nutzbauten inbegriffen; der Assekuranzwert der in den letzten 30 Jahren errichteten eigentlichen Wohngebäude (in denen 98 bis 99 Prozent aller Wohnungen liegen) beträgt 1342 Millionen Franken, wovon 1096 Millionen auf das frühere Stadtgebiet und 246 Millionen auf die Vororte entfallen.

Im Jahre der stärksten Bautätigkeit, 1932, erreichte die Produktion an Wohnbauten im heutigen Stadtgebiet einen Assekuranzwert von 123,4 Millionen, 1936 dagegen nur noch einen solchen von 12,2 Millionen Franken.

Schließlich wurden noch auf Seite 69 die neuerstellten Wohnungen im heutigen Stadtgebiet nach der Zimmerzahl gegliedert. Von Interesse ist hier insbesondere die Umschichtung, die im Laufe der dreißig Jahre in der Wohnungsgröße festzustellen ist und die aus folgenden Prozentzahlen deutlich hervorgeht.

Gliederung der neuerstellten Wohnungen nach der Zimmerzahl im heutigen Stadtgebiet 1907 bis 1936

Jahre	Von je 100 neuerstellten Wohnungen hatten:						Zusammen
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer	
1907-16	0,9	10,0	44,8	27,4	8,7	8,2	100
1917-26	0,7	10,5	43,9	25,8	11,1	8,0	100
1927-36	2,2	19,7	48,7	20,9	5,4	3,1	100
1907-36	1,6	15,7	46,9	23,4	7,2	5,2	100

Während der Anteil der Wohnungen mit ein bis drei Zimmern von 55,7 Prozent im Jahrzehnt 1907-16 auf 70,6 Prozent im Jahrzehnt 1927-36 stieg, ging dementsprechend der Anteil der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern von 44,3 auf 29,4 Prozent zurück.

In den einzelnen Vororten war die Zusammensetzung der neuerstellten Wohnungen nach der Zimmerzahl zum Teil recht verschieden. Verhältnismäßig am meisten kleine Wohnungen wurden im Jahrzehnt 1927-36 in Altstetten gebaut, wo von je hundert Neubauwohnungen 75 höchstens drei, 19 vier und nur 6 fünf und mehr Zimmer hatten. Umgekehrt machten in Örlikon im gleichen Zeitraum die Wohnungen mit ein bis drei Zimmern nur 43,4, die mit vier Zimmern 31,5 und die mit fünf und mehr Zimmern 25,1 Prozent der Neubauwohnungen aus. Im ländlichen Vorort Witikon bestanden sogar drei Viertel aller neuerstellten Wohnungen aus vier und mehr Zimmern. Für das gesamte Eingemeindungsgebiet zusammen ergibt sich ziemlich genau die gleiche Zusammensetzung der Neubauwohnungen nach der Zimmerzahl wie für das übrige Stadtgebiet.

Von Interesse wäre es auch, den Wohnungsbau im heutigen Stadtgebiet nach Erstellern und Finanzierung zu verfolgen, doch ließen sich die notwendigen Unterlagen für die Vororte nicht gewinnen. Über den öffentlichen und den unterstützten Wohnungsbau im früheren Stadtgebiet gibt das Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich Auskunft.

Dr. W. Bickel