

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 28 (1953)

Heft: 12

Artikel: Die überfüllten Wohnungen in Winterthur und den Zürcher Landgemeinden

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102617>

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: 18.01.2026

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

plan). Ohne weitere ins Detail gehende Erläuterungen, zeigt ein Vergleich der beiden Pläne die wesentlich klarere, einfachere Verkehrsführung.

Da die Altstadt von Winterthur erhalten bleiben soll, so wird der Stadt kern — über kurz oder lang — zur *reinen Fußgängerstadt* erklärt werden müssen. Die Verhältnisse sind ideal dazu. Diese Maßnahme ist übrigens nicht neu: schon im alten Rom gab es Fußgängerquartiere, in denen während des Tages der Fahrverkehr verboten war! Die Fußgängerstadt setzt jedoch die Anlage einer breiten — den Kern umschließenden — *Ringstraße* voraus, in welcher sämtlicher den Stadt kern als Fahrziel habender Verkehr aufgenommen werden muß. A cheval der Ringstraße sind auch genügende Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Anlage einer solchen leistungsfähigen Ringstraße ist in Winterthur möglich.

Wegen der Linksabbieger in der Zürcher-/Technikumstraße — zu welchen zwangsläufig auch die Trolleybusse gehören — ist der *Bahnhofplatz* neu zu gestalten (vergleiche Fig. 3: Bahnhofplatz). Der Projektierung sind durch bestehende Bebauung, Niveauverhältnisse, Durchquerung des Platzes durch die eingedeckte Eulach, Stützmauern, Lichte raumprofil der SBB-Unterführung, neben anderen zahlreichen kleineren Umständen Schranken auferlegt. Auch wenn eine — technisch allerdings mit großen Schwierigkeiten verbundene und finanziell äußerst teure — Lösung einer Unterführung im Zuge der Zürcher-/Technikumstraße möglich wäre, so könnten damit die sich oberirdisch abwickelnden Verkehrsverhältnisse mit den Linksabbiegern nicht verbessert werden. Das — übrigens durch provisorische Einbauten weitgehend ausprobierte — neue Projekt wird demnächst zur Ausführung gelangen. Es sieht eine weitmöglichste Trennung respektive Aufspaltung der einzelnen Fahrbahnen nach Richtungen vor, um an den neuralgischen Kreuzungspunkten die nötigen Warte haltplätze in genügender Länge zu erhalten.

Sollte der Durchgangsfernverkehr weiterhin in gleichem Maße zunehmen, so wird eine reibungslose Verkehrsabwicklung auf dem Bahnhofplatz auch durch keinen anderen Ausbau gewährleistet werden können. Die Lösung der Verkehrsprobleme auf einem solchen Tangentialplatz — ähnlich dem Paradeplatz in Zürich — ist ohnehin nicht einwandfrei zu gestalten, speziell dann nicht, wenn die Breite des eigentlichen Platzes nicht vergrößert werden kann. Dann zumal wird die Lösung in einer ganz anderen Richtung zu suchen sein: in der den Stadt kern nicht mehr tangierenden *Umfahrungsstraße* von Töss über Wülflingen, Ohringen nach Attikon. Der Kanton wird sich dann zu entscheiden haben, ob nicht vorteilhafterweise sämtliche Fernverkehrs Routen Nr. 1, Nr. 7 und 4/15 zusammengefaßt in einer Straße bis nach Ohringen, bis zur Abspaltung des Verkehrs nach Schaffhausen und bis nach Attikon, bis zur Aufspaltung der Routen nach Frauenfeld-Kreuzlingen einerseits und nach St. Gallen-St. Margrethen anderseits — mit Anschluß in der Gegend von Aadorf an die heute bestehende und projektierte Hauptstraße Nr. 7 — geführt werden sollten. Solange nämlich auch künftig hin der Fernverkehr nach St. Gallen-St. Margrethen weiterhin über den Bahnhofplatz geführt werden soll, wird eine wirksame Entlastung für den innerstädtischen Verkehr nicht erwartet werden können. Neue Straßen zu bauen sind träge, kostspielige Unternehmungen. Sie werden aber erst dann verwirklicht werden können, wenn ihr Gebrauch eine größtmögliche Verkehrskonzentration ergeben wird.

Die Teilstrecke Zürich-Winterthur — ohne trennenden, blendungshindernd bepflanzten Mittel-Grünstreifen — soll demnächst dem Verkehr gänzlich freigegeben werden. Es wird sich weisen, ob dieser Ausbau einem bewußt schneller geführten Verkehr gerecht zu werden vermag und bei dem gleichzeitig die nötige Verkehrssicherheit gewährleistet werden sollte!

Die überfüllten Wohnungen in Winterthur und den Zürcher Landgemeinden*

Wenn man, wie es heute üblich ist, zu den überfüllten Wohnungen jene mit mehr als zwei Bewohnern pro Wohnraum rechnet, so gab es am 1. Dezember 1950 im Kanton Zürich nur noch deren 1299. Das sind nicht mehr als sechs von tausend. Ist deshalb eine Untersuchung über die überfüllten Wohnungen nicht mehr zeitgemäß? Und hätte man sie folglich unterlassen sollen? Wir glauben nicht. Denn in diesen 1299 überbesetzten Wohnungen lebten immerhin 8307 Menschen.

Örtliche Verteilung, Gebäudeart, Besitzverhältnis und Wohnungsalter

Von den 1299 Wohnungen, die im Kanton Zürich am 1. Dezember 1950 mehr als zwei Bewohner pro Wohnraum aufwiesen, lagen nicht weniger als 826 auf dem Areal der Hauptstadt und nur 473 im übrigen Kantonsgebiet. Es wäre jedoch verfehlt, daraus zu schließen, überbesetzte Wohnungen kämen in Zürich wesentlich häufiger vor als auf der Landschaft; denn an der Gesamtzahl der Wohnungen gemessen ist der Unterschied kaum erheblich. Ähnliches gilt innerhalb der Landschaft selbst. Zwar sind in der Stadt Winterthur und den großen, namentlich den industriellen Ortschaften die überbesetzten Wohnungen zahlreicher als in den kleinen, bäuerlichen Gemeinden; im Verhältnis zum Gesamtbestand an Wohnungen aber sind sie hier wie dort annähernd gleich schwach verbreitet.

Sind somit die überfüllten Wohnungen keine Besonderheit der Städte und der großen Industrieorte, so sind sie ebenso wenig eine Besonderheit der Mehrfamilienhäuser. Tatsächlich machen die 233 in Mehrfamilienhäusern gelegenen Wohnungen nicht einmal ganz die Hälfte aller in Winterthur und den Landgemeinden festgestellten überbesetzten Wohnungen aus. Bei weiteren 60 Wohnungen handelt es sich um Einfamilienhäuser, und gar 180 befanden sich in anderen Gebäuden, und zwar vorwiegend in Bauernhäusern.

Nach dieser Feststellung wird auch die folgende Gliederung der Wohnungen nach dem Besitzverhältnis kaum mehr überraschen.

Gebiete	Eigen-tümer-wohnungen	Miet-wohnungen	Genosse-schafter-wohnungen	Dienst-wohnungen	Alle Woh-nungen
Winterthur	9	57	5	1	72
Landgemeinden	114	271	4	12	401
Ganzes Gebiet	123	328	9	13	473

Das gedrängte Wohnen tritt — absolut und relativ — in den Mietwohnungen viel häufiger auf als in den Eigentümerwohnungen; immerhin war jede vierte überfüllte Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt.

Man hört auch hin und wieder die Vermutung, Überbesetzung komme hauptsächlich in den Neuwohnungen vor; Fami-

* Nach «Zürcher Wirtschaftsbilder», Oktober 1953.

lien, die gezwungen seien, eine solche zu mieten, bezogen der hohen Mietpreise wegen oft eine zu kleine Wohnung. Ob diese Vermutung für die Kantonshauptstadt zutrifft, wissen wir nicht; für Winterthur und die Landgemeinden aber wird sie durch unsere Untersuchung widerlegt. Von den 473 überbesetzten Wohnungen lagen nämlich nicht weniger als 427 in Vorkriegshäusern und nur jede zehnte in einem seit 1940 erstellten Gebäude. Ja, auch im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand jeder Bauperiode kommt Überbesetzung in den neuen Wohnungen nicht häufiger vor als in den alten. Freilich heißt dies nicht, daß deshalb Wohnungsmarktlage und Mietpreisverhältnisse ohne allen Einfluß auf die Überfüllung der Wohnungen seien — sehr wahrscheinlich verblieb doch die eine und andere Familie, deren Kopfzahl sich im Laufe der Jahre vermehrt hatte, einzig und allein um des niedrigen Altwohnungszinses willen in der zu klein gewordenen Wohnung.

Wohnungsgröße und Ausstattung

Die Frage, ob gedrängtes Wohnen mehr in kleinen oder in großen Wohnungen vorkommt, findet ihre Antwort mit der folgenden Übersicht.

Gebiet	Alle Wohnungen						Wohn- Män- diele sarde		
	1	2	3	4	5	6			
Winterthur	10	17	22	18	4	1	72	8	3
Landgemeinden	43	91	150	88	22	7	401	31	5
Ganzes Gebiet	53	108	172	106	26	8	473	39	8

Am stärksten, und zwar mit mehr als einem Drittel, sind demnach die Dreizimmerwohnungen vertreten. Auf die Wohnungen mit zwei und mit vier Zimmern entfällt je ein knappes Viertel. Im Gegensatz zum gesamten Wohnungsbau auf der Zürcher Landschaft sind bei den überbesetzten Wohnungen die Kleinwohnungen (1 bis 2 Zimmer) sehr zahlreich und die Großwohnungen (5 und mehr Zimmer) überaus selten. Die überfüllten Wohnungen sind denn auch, mit nur 3 Zimmern pro Wohnung, durchschnittlich gut um ein Zimmer kleiner als die übrigen Wohnungen. Aus der Übersicht geht ferner hervor, daß nur jede zwölftete Wohnung über eine Wohndiele verfügt und daß Mansarden so gut wie gar nicht vorkommen.

Von besonderem Interesse ist bei den überbesetzten Wohnungen neben ihrer Größe auch die Ausstattung. Denn es liegt auf der Hand, daß die Unannehmlichkeiten und Nachteile des Zusammengedrängtseins je nach der Ausstattung der Wohnung einigermaßen erleichtert oder aber stark erschwert wird. Leider vermögen die uns aus der allgemeinen Wohnungszählung zur Verfügung stehenden Angaben die Verhältnisse nicht so zu veranschaulichen, wie es für diese Sonderuntersuchung erwünscht wäre. Freilich könnte auch ein Mehrfaches an zähl- und meßbaren Merkmalen lange nicht die Wirkung eines persönlichen Augenscheines erzielen.

Die 473 überfüllten Wohnungen nach ihrer Ausstattung

Ausstattung	Anzahl Wohnungen	Ausstattung	Anzahl Wohnungen
Abtritt		Kochherd	
eigener	391	Gas	178
gemeinschaftlicher . .	82	Elektrisch	153
Bad		Holz	142
eigenes	88	Warmwasserversorgung	
gemeinschaftliches . .	85	mit	100
keines	300	ohne	373
Heizung		Waschküche	
Ofenheizung . . .	430	mit	313
Zentralheizung . . .	40	ohne	160

Mag auch das Bild, das sich aus den vorstehenden Zahlen ergibt, dem mit den Wohnverhältnissen anderer Gebiete vertrauten Betrachter keineswegs düster erscheinen, so sticht es doch vom ausgesprochen günstigen zürcherischen Gesamtbild stark ab.

Die überbesetzte Wohnung ist also nicht nur kleiner als die Durchschnittswohnung, sie ist auch nicht so gut ausgestattet. Zentralheizung und Warmwasserversorgung sind hier nur selten anzutreffen, und mehrheitlich fehlt auch das Bad; ja, ein Viertel bis ein Drittel der überfüllten Wohnungen entbehrt sogar der Waschküche. Dagegen kommt der sonst nurmehr seltene Fall des mit andern Wohnparteien zu teilenden Abtritts hier noch bei jeder fünften Wohnung vor.

Mietpreise

Wieviel bezahlten nun die Mitglieder überfüllter Wohnungen an Miete? Da nach den bisherigen Ausführungen die überbesetzten Wohnungen sich größtenteils in Vorkriegshäusern befinden und im großen ganzen eher klein und von bescheidener Ausstattung sind, entsprechen niedrige Mietpreise hier nur den Erwartungen. Dennoch überraschen die tatsächlich ermittelten, von wenigen Ausnahmen abgesehen, durch ihre geringe Höhe. Freilich müssen wir unseren Ergebnissen noch vorausschicken, daß es sich hier um die Mietpreise vom 1. Dezember 1950 handelt und daß die heute gültigen infolge der zehnprozentigen Mietpreislockung teilweise etwas höher sein mögen. Doch darf man auf Grund anderer Untersuchungen annehmen, daß sich diese Maßnahme hier nur sehr mäßig ausgewirkt hat*.

Die höchsten festgestellten Mietpreise erreichen in Winterthur nicht mehr als 1440 und 1560 Franken, im übrigen Gebiet dagegen 2060, 2280 und 2436 Franken. Als billigste Wohnung wurde in Winterthur eine zu 192 Franken vermietete Einzimmerwohnung ermittelt; an zweitunterster Stelle folgen dort eine Zweizimmer- und sogar eine Fünfzimmerwohnung zu je 420 Franken. In den Landgemeinden stehen eine Einzimmer- und zwei Zweizimmerwohnungen zu je 240 Franken zu unterst, und nur zehn Franken teurer war eine Vierzimmerwohnung.

Beim Mietpreis interessiert nicht nur der frankenmäßige Betrag, sondern auch sein Verhältnis zum Einkommen des Mieters. Die Meinungen über die zulässige Höhe der Mietquote gehen allerdings auseinander. Immerhin läßt sich sagen, daß vor dem Zweiten Weltkrieg ein Mietaufwand von einem Sechstel bis einem Fünftel des Einkommens für die Landschaft als angemessen erachtet wurde. Heute liegt die Mietquote für die Inhaber von Vorkriegswohnungen bekanntlich meist beträchtlich niedriger, für die Mieter von Neuwohnungen dagegen nicht selten sehr viel höher.

Ein Wort noch über die zwölf Wohnungsinnenhaber mit einer Mietquote von über 30 Prozent. Vier davon teilen ihre Wohnung mit einer weiteren oder sogar mit zwei Familien; der rechtliche Wohnungsinnenhaber kommt hier wohl höchstens für einen Teil der Miete auf. Bei einigen anderen wiederum leben erwachsene berufstätige Kinder im elterlichen Haushalt, die vermutlich ebenfalls an den Mietzins beisteuern. Bei vier Wohnungsinnenhabern schließlich konnten wir den Bezug von öffentlichen Armenunterstützungen feststellen. Im übrigen ist noch erwähnenswert, daß nur drei von diesen zwölf Wohnungen mehr als 2000 Franken kosten. Die hohen Mietquoten sind folglich weniger auf hohe Mietpreise als vielmehr auf niedrige Einkommen zurückzuführen.

Zur Ergänzung der Gliederungszahlen sei noch das Durchschnittsergebnis mitgeteilt. Im Mittel wandten die Inhaber

* Vgl. Beitrag zur Mietpreisfrage, Zürcher Wirtschaftsbilder, Heft 3, 1952.

überfüllter Wohnungen für die Miete 12,2 Prozent ihres Einkommens auf. Dieser Anteil von rund einem Achtel entspricht — aus den Erhebungen über Haushaltrechnungen zu schließen — ziemlich genau dem bei uns heute üblichen Verhältnis. Doch hätte man bei den Inhabern überfüllter Wohnungen, die — von einem Teil der selbständigen Erwerbenden abgesehen — im allgemeinen den unteren Einkommensschichten angehören, wohl

gerne eine höhere Mietquote erwartet. Indessen hat mancher unter unseren Wohnungsinhabern die niedrige Mietquote nicht nur mit gedrängtem Wohnen, sondern auch mit dem Verzicht auf jeden noch so bescheidenen Wohnkomfort erkauft. Und im übrigen bedeutet bei geringem Einkommen ein relativ niedriger Mietanteil noch keineswegs, daß deshalb nun die Mittel für den übrigen Lebensbedarf ausreichend seien.

Bautätigkeit im dritten Quartal*

Die lebhafte Wohnbautätigkeit hat im Berichtsquartal nicht nur angehalten, sondern sich weiter verstärkt. Blieb die Zahl der in 42 Städten neuerstellten Wohnungen in den beiden ersten Quartalen noch deutlich (um 10,5 und 8,8 Prozent) hinter derjenigen der gleichen Periode des Vorjahres zurück, so übertraf die Wohnungsproduktion des Berichtsvierteljahrs mit 4053 Einheiten die vorjährige nun bereits um 4,7 Prozent; sie liegt damit nur noch 3,3 Prozent unter der sehr hohen Produktionsziffer von 1951. — Für die ersten 9 Monate 1953, in denen in den 42 Städten gesamthaft 10 278 Wohnungen fertiggestellt wurden, ergibt sich noch eine Minderproduktion von 4,5 Prozent gegen 1952 und von 9,3 Prozent gegen 1951, während sich dieses Minus im 1. Halbjahr noch auf 9,7 bzw. 12,8 Prozent belaufen hatte. — Von den im Dreivierteljahr 1953 erstellten Stadtwohnungen entfallen 67,9 Prozent auf die fünf Großstädte Zürich, Basel, Bern, Genf und Lausanne. 1952 hatte der Anteil der Großstädte 69,9 Prozent, 1951 67,4 Prozent aller Neuwohnungen betragen. Gegenüber dem letzten Jahr gestiegen ist die Wohnungsproduktion nur in zwei von den 5 Großstädten (Basel und Genf), in den drei andern blieb sie deutlich hinter der vorjährigen zurück. Von den übrigen Städten verzeichnen Zunahmen insbesondere La Chaux-de-Fonds, Freiburg, Grenchen, Neuenburg, Zug, Lugano, Burgdorf, Kreuzlingen, Frauenfeld und Riehen. Abnahmen dagegen St. Gallen, Winterthur, Biel, Emmen, Aarau, Le Locle und Yverdon.

Die seit Herbst 1952 aufwärtsgerichtete Kurve der *Wohnbaubewilligungen* hat ihre Richtung in der Berichtszeit beibehalten. Wurden im ersten und zweiten Quartal die entsprechenden Vorjahresziffern um 9,4 und 42,0 Prozent übertroffen, so beträgt das Plus im Berichtsquartal bei 4826 baubewilligten Wohnungen 42,9 Prozent gegenüber 1952 und 14,7 Prozent gegenüber 1951. — In den drei ersten Vierteljahren zusammen wurde in den 42 Städten für 14 201 Wohnungen die Baubewilligung erteilt, das sind 30,9 Prozent mehr als im Vorjahr und 5,2 Prozent mehr als 1951. (Im ersten Halbjahr hatte dieses Plus 25,5 bzw. 0,9 Prozent betragen.) Außer Basel melden alle Großstädte im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme der im laufenden Jahre bisher erteilten Wohnbaubewilligungen, ebenso die große Mehrzahl der übrigen Städte, darunter besonders Wettingen, Thun, Biel, Chur, St. Gallen, Grenchen, Bellinzona, Riehen, Freiburg, Baden, Winterthur, Schaffhausen, Kreuz-

lingen, Olten und Zug. Tiefere Bauvorhabenziffern als 1952 weisen neben Basel speziell La Chaux-de-Fonds, Luzern und Neuenburg auf. Der Anteil der Großstädte am Total der Wohnbaubewilligungen in den 42 Städten macht im laufenden Jahr 57,1 Prozent aus, gegenüber 62,0 Prozent 1952 und 63,5 Prozent 1951 (je erste 9 Monate). — Da die Kurve der Bauvollendungen regelmäßig mit einem längeren zeitlichen Abstand derjenigen der Baubewilligungen zu folgen pflegt und diese ihre kräftige Aufwärtsbewegung bisher noch nicht abgebrochen hat, darf man, wenn nicht außerordentliche Ereignisse eintreten, noch für einige Zeit mit sehr lebhafter Wohnbauaktivität rechnen.

Die eben für die Wohnbautätigkeit der 42 Städte festgehaltene Entwicklung wird bestätigt durch die für das 1. Halbjahr 1953 vorliegende umfassendere *Statistik der Bautätigkeit in 462 Gemeinden mit über 2000 Einwohnern*. Danach blieb die Zahl der Neubauwohnungen im 1. Halbjahr 1953 mit 9576 um 7,5 Prozent hinter der Vorjahresziffer und um 10,3 Prozent hinter dem im 1. September 1951 erreichten Höchststand zurück, ist aber höher als die Vergleichszahlen aller übrigen Jahre seit 1931. Anderseits übertrifft die Zahl der baubewilligten Wohnungen des 1. Halbjahrs 1953 mit 16 740 jene des Vorjahrs um einen Dritt und sogar den bisherigen Höchststand (1951) um einen Zehntel. Im Bau befanden sich Ende Juni 1953 rund 18 300 Wohnungen (Vorjahr: 14 600), wovon rund 12 500 (10 300) auf die 42 Städte entfielen. — *Gebäude ohne Wohnungen* wurden im 1. Halbjahr 1953 2444 (Vorjahr 2384) erstellt und 3168 (3144) baubewilligt. Rund die Hälfte davon betreffen Garagen, rund einen Siebentel Ställe und Scheunen.

Von den eidgenössischen Fabrikinspektoren wurden im 3. Quartal 1953 485 Baupläne für *Neu-, Um- und Ausbau von Fabriken* begutachtet (im Vorjahr 499 und im Jahre 1951 569). Für die drei ersten Quartale ergeben sich total 1461 Planbegutachtungen gegenüber 1535 letztes Jahr und 1700 im Jahre 1951. Wenn in diesen Zahlen auch bedeutsmäßig sehr unterschiedliche Bauvorhaben inbegriffen sind, so läßt dieser kontinuierliche Rückgang offenbar doch auf ein gewisses Nachlassen der industriellen Bauinvestitionen schließen.

* Aus «Die Volkswirtschaft», Beilage der Kommission für Konjunkturbeobachtung.

«Das Wohnen» verbreiten heißt für die Idee der Genossenschaft werben.
Baugenossenschaften, die «Das Wohnen» für alle ihre Mieter abonnieren, erhalten
eine ganz wesentliche Reduktion des Abonnementspreises.