

# ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1940/41

## WOHNUNGSBAU UND LEERWOHNUNGSVORRAT IN DEN SCHWEIZERISCHEN GROSS-STÄDTEN 1931—1940

In der zweiten Hälfte der zwanziger und in der ersten Hälfte der dreißiger Jahre herrschte in den vier schweizerischen Städten mit mehr als hunderttausend Einwohnern: Zürich, Basel, Genf und Bern Hochkonjunktur im Baugewerbe, insbesondere in den beiden erstgenannten Gemeinden. Bereits seit 1933 nahm aber die Unternehmungslust ab, und im Jahre 1936 schrumpfte die bisher so lebhaftige Bautätigkeit in dem Maße zusammen, daß in allen vier Großstädten zusammengenommen nicht einmal 2000 (genau 1904) Neubauwohnungen unter Dach gebracht wurden, während es 1931 nicht weniger als 9108, also das Vier- bis Fünffache, waren, und in der Stadt Zürich heutigen Umfanges allein mit 4374 Wohnungen mehr als das Doppelte. In den nächsten Jahren erholte sich indessen die Bautätigkeit ziemlich rasch wieder. Vor allem in unserer Stadt nahm die Wohnungsproduktion einen beträchtlichen Aufschwung. 1939 sind in Zürich nicht weniger als 2543 Wohnungen erstellt worden; eine Anzahl, die zwar mit den Rekorden der Jahre 1928 bis 1932 mit je über 4000 Neubauwohnungen nicht verglichen werden kann, aber sonst bloß noch im Jahre 1934 übertroffen worden ist. Das Berichtsjahr hat nun, wie ja nicht anders erwartet werden durfte, neuerdings einen außerordentlich starken Rückschlag gebracht. Denn im Baujahr 1939/40 sind ganze 1025 neue Wohnungen fertiggestellt worden, nicht einmal ganz zwei Fünftel der vorjährigen Zahl.

Einen gedrängten zahlenmäßigen Überblick über die eben skizzierte Entwicklung im letzten Dezennium gewährt die umstehende kleine Tabelle. Den Daten für Zürich sind darin zum Vergleich jene für Basel, Bern und Genf gegenübergestellt und neben den absoluten Zahlen der neuerstellten Wohnungen sind Verhältniszahlen mitgeteilt, welche die Wohnbautätigkeit mit der Bevölkerung in Relation bringen. Die Grundzahlen sind die vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (BIGA) in der «Volkswirtschaft» veröffentlichten Angaben, die Promillezahlen haben wir selber berechnet. Unter Zürich ist auch für die Zeit vor 1934 das heutige Stadtgebiet zu verstehen.

## Neuerstellte Wohnungen in Zürich, Basel, Genf und Bern

Jahresmittel Jahre <sup>1)</sup>	Zürich	Basel	Genf <sup>2)</sup>	Bern	Zürich	Basel	Genf <sup>2)</sup>	Bern
	Grundzahlen				Promille der Bevölkerung			
1926/30	3485	1386	663	630	15,3	9,7	5,1	5,8
1931/35	3066	1698	1486	1014	9,9	10,9	11,0	8,7
1931	4374	1789	2225	720	14,7	11,9	16,3	6,4
1932	4560	2092	2101	1093	15,0	13,6	15,4	9,5
1933	2045	1813	965	1374	6,6	11,6	7,2	11,7
1934	2627	1840	1248	1174	8,3	11,6	9,4	9,8
1935	1722	956	891	708	5,4	6,0	6,6	5,9
1936	538	391	527	403	1,7	2,4	4,0	3,3
1937	889	551	344	413	2,8	3,4	2,6	3,4
1938	1760	908	719	668	5,4	5,6	5,5	5,5
1939	2552	724	707	422	7,7	4,4	5,4	3,4
1940	1025	289	445	412	3,1	1,8	3,4	3,3

1) 1936 bis 1940 mit Ende November schließende Wohnungsbaujahre, sonst Kalenderjahre

2) Agglomeration: Genf-Stadt und Carouge

Die ungewöhnlich starke Verminderung des Angebotes an neuen Wohnungen im abgelaufenen Jahr hätte überall ein beträchtliches Zusammenschmelzen des Leerwohnungsvorrates erwarten lassen. Tatsächlich aber ist dieser in Basel sogar etwas gewachsen und in Zürich ist er nur unbedeutend zurückgegangen. Einzig in der Bundesstadt ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen beträchtlich, auf weniger als einen Drittel des letztjährigen Bestandes, gesunken. Es mag interessieren, auch hier wieder einen Blick auf die Schwankungen im Laufe des letzten Jahrzehntes in den drei deutschschweizerischen Großstädten zu werfen.

### Leerwohnungsbestand in Basel, Bern und Zürich<sup>1)</sup> 1930 bis 1940

Am 1. Dezember	Leere Wohnungen in			Vorrat in Prozent in		
	Basel	Bern	Zürich	Basel	Bern	Zürich
1930	924	475	678 <sup>4)</sup>	2,1	1,6	0,9
1931	994	219	1135	2,3	0,9	1,4
1932	1594	550	2590	3,3	1,8	3,1
1933	1671	930	2000	3,4	2,9	2,3
1934	2028	1183	2612	3,9	3,5	3,0
1935	1918	1213	3123	3,7	3,6	3,5
1936	1672	1158	3356	3,2	3,4	3,7
1937	1489	1148	2867	2,8	3,3	3,1
1938	1391	1188	2267	2,6	3,3	2,4
1939	1572	976	2330	2,9	2,7	2,4
1940	1661	320	2231	3,0	0,9	2,3

1) Heutiges Stadtgebiet

Mit 2,3 Prozent leerstehenden Wohnungen hält danach Zürich die Mitte zwischen Basel, das mit 3,0 Prozent einen unerwünscht großen, und Bern, das mit nur 0,9 Prozent einen zu geringen Vorrat an leerstehenden Wohnungen besitzt. Eine zu große Zahl von leerstehenden Wohnungen hat beträchtliche Mietzinsverluste zur Folge, die zunächst der Hausbesitz zu spüren bekommt, die aber letzten Endes volkswirtschaftlich unerwünschte Belastungen darstellen. Umgekehrt verunmöglicht ein zu geringes Wohnungsangebot die geregelte Abwicklung des Wohnungsmarktes, und die Wohnungsknappheit kann zu ungerechtfertigten Mietpreissteigerungen führen. Wenn man sich der bei uns vielfach vertretenen Ansicht anschließt, daß der Leerwohnungsvorrat nicht unter 1,5 Prozent sinken, und nicht über 2,5 Prozent steigen soll, so wird die zürcherische Wohnungsmarktlage nach dem Ergebnis der in üblicher Weise mit dem Stichtag 1. Dezember vorgenommenen Zählung als nicht unbefriedigend taxiert werden dürfen. In der Bundesstadt dagegen ist das Wohnungsangebot zweifellos zu knapp, in der Rheinhafenstadt jedoch zu reichlich.

Die Verhältnisse in Zürich haben wir jetzt noch etwas genauer zu untersuchen.

## WOHNUNGSBAU UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGS- MARKTES IN ZÜRICH 1931—1940

Die umstehende Übersicht läßt die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Zürich seit 1930 etwas genauer verfolgen und zeigt zugleich, welche Zusammenhänge zwischen dessen Elementen: Wohnungsbestand, Wohnungszuwachs und -verbrauch sowie Leerwohnungsvorrat bestehen.

Der Wohnungsbestand ist darin, ausgehend von der Wohnungszählung 1930, durch Fortschreibung, d. h. jährliche Zurechnung des Wohnungszuwachses ermittelt worden. Der Wohnungszuwachs ergibt sich als Differenz zwischen der Zahl der neuerstellten und jener der durch Abbruch oder Umbau abgegangenen Wohnungen, die Zahl der leerstehenden Wohnungen wird alljährlich am 1. Dezember durch eine besondere Erhebung festgestellt, und der Wohnungsverbrauch schließlich entspricht dem Unterschied zwischen der Änderung des Wohnungsbestandes und jener des Leerwohnungsvorrates innert Jahresfrist.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich (heutiges Stadtgebiet) 1930 bis 1940

Zähltermin 1. Dezember	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Wohnungs- verbrauch des Jahres	Leer- woh- nungen	Vorrat in Prozent
1930	75 186	*	*	678	0,90
1931	79 515	4329	3872	1135	1,43
1932	83 950	4435	2980	2590	3,09
1933	85 712	1762	2352	2000	2,33
1934	88 492	2780	2168	2612	2,95
1935	90 258	1766	1255	3123	3,46
1936	90 827	569	336	3356	3,69
1937	91 750	923	1412	2867	3,12
1938	93 303	1553	2153	2267	2,43
1939	95 756	2453	2390	2330	2,43
1940	96 753	997	1096	2231	2,31

Der Wohnungsbestand der Stadt Zürich heutigen Umfanges hat sich vom 1. Dezember 1930 bis 1. Dezember 1940 von rund 75200 um 21600 auf rund 96800 Wohnungen vermehrt. Das ergibt innerhalb eines Dezenniums einen Zuwachs um nahezu dreißig Prozent. Wie wir bereits gesehen haben, entfällt dieser überwiegend auf das erste Jahrfünft; denn in den Jahren 1931 bis 1935 sind über 15000, von 1936 bis 1940 bloß noch rund 6500 Wohnungen erstellt worden. Das ungewöhnlich starke Wohnungsangebot der ersten Hälfte des Dezenniums konnte vom Markte nicht vollständig absorbiert werden und die Zahl der leerstehenden Wohnungen stieg bis Ende 1935 auf über 3000 oder nahezu 3,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Nachdem der Leerwohnungsvorrat Ende 1936 sogar ein Maximum von fast 3400 Wohnungen oder 3,7 Prozent erreicht hatte, ist er bis 1938 rasch auf 2,4 Prozent gefallen und hat sich seither nach den jährlichen Stichtagszählungen ziemlich unverändert auf dieser Höhe gehalten. —

Die drei kleinen Tabellen auf Seite 245 geben in gewohnter Weise näheren Aufschluß über die am Stichtag (1. Dezember 1940) leer gestandenen Wohnungen.

Von den einzelnen Stadtkreisen weisen, wie schon vor Jahresfrist, der zweite und der siebente, die beiden ausgesprochenen Wohlstandskreise, absolut und verhältnismäßig die meisten Leerwohnungen auf — nämlich 409 und 403, das sind 4,6 und 4,1 Prozent. An beiden Orten zeigt sich gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme. Nur ganz wenige leerstehende Wohnungen, je etwa ein halbes Hundert, sind in den Kreisen 5 und 9 gezählt worden. Die Leerwohnungsquote war mit 0,9 Prozent in den Kreisen 3 und 9 und mit 1,1 im

# Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1940

## Nach Stadtkreisen und Zimmerzahl

Stadtkreise	Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl					Leerstehende Wohnungen	
		1 u. 2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u mehr Zim.	im ganzen	in % aller Wohnungen
1	4 717	15	18	28	24	8	93	1,97
2	8 814	60	115	139	47	48	409	4,64
3	14 028	11	63	44	9	1	128	0,91
4	12 405	8	64	74	7	4	157	1,27
5	4 843	3	19	29	3	1	55	1,14
6	12 235	29	74	135	73	42	353	2,89
7	9 815	29	83	152	67	72	403	4,11
8	6 994	32	91	84	38	30	275	3,93
9	5 476	8	23	17	1	1	50	0,91
10	8 890	11	84	70	12	9	186	2,09
11	8 536	13	59	30	17	3	122	1,43
<b>Stadt</b>	<b>96 753</b>	<b>219</b>	<b>693</b>	<b>802</b>	<b>298</b>	<b>219</b>	<b>2231</b>	<b>2,31</b>

## Nach Wohnungsgröße und Dauer des Leerstehens

Wohnungsgröße	Wohnungsbestand	Mietwohnungen n. d. Dauer des Leerstehens			Reine Mietwohnungen im ganzen	Andere Wohnungen <sup>1)</sup>	Leerstehende Wohnungen	
		bis 1 Monat	1½-2 Monate	über 2 Monate			im ganzen	in % aller Wohnungen
1 Zimmer	2 257	9	12	6	27	8	35	1,55
2 »	15 907	41	68	56	165	19	184	1,16
3 »	41 374	76	371	233	680	13	693	1,67
4 »	23 784	38	416	334	788	14	802	3,37
5 »	7 908	16	116	145	277	21	298	3,77
6 u. mehr Z.	5 523	5	66	131	202	17	219	3,97
<b>Zusammen</b>	<b>96 753</b>	<b>185</b>	<b>1049</b>	<b>905</b>	<b>2139</b>	<b>92</b>	<b>2231</b>	<b>2,31</b>

1) Davon 46 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser und 46 Geschäftswohnungen

## Reine Mietwohnungen nach Preisstufen

Wohnungsgröße	Davon haben einen Jahresmietpreis von Franken								Reine Mietwohnungen
	bis 1000	1001-1500	1501-2000	2001-2500	2501-3000	3001-3500	3501-4000	über 4000	
1 Zimmer	20	7	—	—	—	—	—	—	27
2 »	57	85	21	2	—	—	—	—	165
3 »	82	383	188	23	3	1	—	—	680
4 »	16	251	321	135	46	9	10	—	788
5 »	—	11	66	74	64	36	15	11	277
6 u. mehr Z.	—	—	7	27	38	23	29	78	202
<b>Zusammen</b>	<b>175</b>	<b>737</b>	<b>603</b>	<b>261</b>	<b>151</b>	<b>69</b>	<b>54</b>	<b>89</b>	<b>2139</b>

Kreis 5 am niedrigsten. In allen diesen drei Stadtteilen ist der Leerwohnungsvorrat innert Jahresfrist auf die Hälfte zusammengeschmolzen; sonst stellen wir bald eine Zu- und bald eine Abnahme fest, ohne daß sich einschneidende Verschiebungen ergeben haben.

Die zweite Aufstellung zeigt ein deutliches Ansteigen des Leerwohnungsprozentsatzes nach der Wohnungsgröße. Von den Zweizimmerwohnungen standen am 1. Dezember 1940 nur 1,2 Prozent, von den Wohnungen mit vier Zimmern 3,4 und von jenen mit 6 und mehr Zimmern sogar 4,0 Prozent leer. Wenn wir wieder die Vorjahreszahlen zum Vergleich heranziehen, so zeigt sich, daß damals doppelt so viele kleine, dagegen nur halb so viele große Wohnungen unbesetzt waren. Die Verhältnisse haben sich hier geradezu in ihr Gegenteil verkehrt.

Im Zusammenhang mit der Umschichtung des Leerwohnungsvorrates nach der Wohnungsgröße hat sich auch die Zusammensetzung nach der Höhe des Mietpreises geändert. Bei der diesmaligen Zählung sind viel weniger billigere Wohnungen (solche mit höchstens 1500 Franken Mietpreis), aber wesentlich mehr teurere gezählt worden. Diese Verschiebung lag indessen nicht, wie man vermuten könnte, im Zug der allgemeinen Entwicklung. Vielmehr gab es sonst in den letzten Jahren regelmäßig mehr leerstehende billige Wohnungen (mit höchstens 1500 Franken Mietpreis) und weniger teurere als in der ersten Hälfte der dreißiger Jahre. —

Auf Grund der Zahl der leerstehenden Wohnungen, der Dauer des Leerstehens und der Höhe des Mietpreises läßt sich für jede einzelne Wohnung und für alle zusammen der sogenannte «Mietzinsverlust» ermitteln. Für die am 1. Dezember 1940 leergestandenen Wohnungen gelangten wir zu einem Gesamtbetrag für die ganze Dauer des Leerstehens von 2365000 Franken, wovon auf die Zeit vom 1. Dezember 1939 bis zum 30. November 1940 1759000 Franken entfallen. Da in der Stadt Zürich seit Jahren ein obligatorischer amtlicher Wohnungsnachweis besteht, bei dem jede frei werdende Wohnung angemeldet und, sobald sie besetzt wird, wieder abgemeldet werden muß, so haben wir die Möglichkeit, auch für die während dem Kalenderjahr bezogenen Wohnungen den Mietzinsausfall zu berechnen. Dadurch sind wir in der Lage, den gesamten durch das Leerstehen bezugsbereiter Mietwohnungen entstandenen Mietzinsverlust festzustellen. Für die vom 1. Dezember 1939 bis 30. November 1940 bezogenen Wohnungen betrug der Gesamtausfall für die ganze Dauer des Leerstehens 3473000 Franken. Auf die Zeit vom 1. De-

zember 1939 bis zum Bezugsdatum entfallen davon 2 480 000 Franken, so daß wir zu einem Mietzinsverlust von 4 239 000 Franken gelangen. Ein großer Teil dieses Betrages ist nichts anderes als das Äquivalent für die Kosten der Lagerhaltung eines Kaufmanns, der andere Waren als Wohnungen verkauft oder vermietet (der Ausdruck Mietzinsverlust kann deshalb irreführen). Wie groß dieser als regulärer Spesenbetrag vom Vermieter einzukalkulierende Betrag sei und, wie groß der eigentliche Verlust auf schwer zu vermietenden Objekten, ist hier nicht festzustellen. —

In diesem Zusammenhang mag an Hand einiger kleiner Übersichten über die Assekuranzwerte der fertiggestellten Neubauten, über die Neubauwohnungen nach ihrer Größe usw. ein rascher Blick geworfen werden auf die Entwicklung der Bautätigkeit in unserer Stadt im Laufe des letzten Dezenniums.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1931 bis 1940

Jahre	Wohngebäude	Nutzbauten	Zusammen
	1000 Fr.	1000 Fr.	1000 Fr.
1931	119 080	33 990	153 070
1932	123 482	34 266	157 748
1933	49 046	19 654	68 700
1934	67 083	20 070	87 153
1935	39 557	16 503	56 060
1936	12 186	10 099	22 285
1937	21 327	8 412	29 739
1938	37 683	14 810	52 493
1939	52 412	25 527	77 939
1940	22 180	17 457	39 637
1931–35	398 248	124 483	522 731
1936–40	145 788	76 305	222 093
1931–40	544 036	200 788	744 824

Wir sehen, daß in der zweiten Hälfte der dreißiger Jahre bei weitem nicht einmal die Hälfte des Betrages in Neubauten investiert worden ist wie in der ersten Hälfte. Das Berichtsjahr bedeutet zwar nicht gerade den Tiefpunkt der Bautätigkeit in diesem Zeitraum, doch war das am Assekuranzwert gemessene Bauvolumen bloß 1936 und 1937 noch kleiner.

Unsere zweite Aufstellung über die in den letzten zehn Jahren neu erbauten Wohnungen (Seite 248 oben) zeigt, daß 1936–1940 verhältnismäßig mehr ganz kleine Wohnungen, mit ein und zwei Zimmern, erstellt worden sind als im vorausgegangenen Jahrfünft, dagegen weniger solche mit drei, vier und fünf Zimmern.

## Neubauwohnungen nach der Wohnungsgröße 1931 bis 1940

Jahre	Wohnungen mit ... Zimmern						Zusammen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
1931	80	649	2268	1034	202	141	4374
1932	104	1051	2345	770	206	84	4560
1933	94	695	746	356	113	41	2045
1934	121	1013	946	301	168	78	2627
1935	122	679	622	163	80	56	1722
1936	16	149	188	99	32	21	505
1937	38	272	427	92	56	49	934
1938	122	589	689	177	89	61	1727
1939	262	815	1100	229	100	37	2543
1940	80	386	436	127	22	16	1067
1931-35	521	4087	6927	2624	769	400	15328
1936-40	518	2211	2840	724	299	184	6776
Prozent aller Wohnungen							
1931-35	3,4	26,7	45,2	17,1	5,0	2,6	100
1936-40	7,7	32,6	41,9	10,7	4,4	2,7	100

Wohnungen ohne eigenes Bad bildeten seit 1931 stets seltene Ausnahmen. Im ganzen Dezennium waren unter 22104 Wohnungen bloß 240, also durchschnittlich eine von 92, ohne eigenes Bad.

Die Verteilung der seit 1931 neu erstellten Wohnungen auf die elf Stadtkreise zeigt die folgende Übersicht.

### Neuerstellte Wohnungen nach Stadtkreisen 1931 bis 1940

Stadtkreise	1931-35	1936-40	1931-40
1	85	34	119
2	2418	509	2927
3	2479	1248	3727
4	2177	585	2762
5	351	—	351
6	1779	693	2472
7	981	895	1876
8	494	452	946
9	1607	810	2417
10	988	787	1775
11	1969	763	2732
Stadt	15328	6776	22104

Wer hat diese 22000 Wohnungen gebaut? Auf diese Frage gibt die folgende Aufstellung Auskunft. Sie zeigt, daß zu Beginn des verflossenen Jahrzehntes Stadtgemeinde und gemeinnützige Bau-genossenschaften noch einen wesentlichen Beitrag zur Wohnungsproduktion geliefert haben, daß dagegen dieser Anteil in den letzten fünf Jahren nur mehr ganz minim gewesen ist.

### Neuerstellte Wohnungen nach Erstellern 1931 bis 1940

Jahre	Stadt- ge- meinde	Andere öffent- liche Körper- schaften	Gemein- nützige Bauge- nossen- schaften	Andere juristi- sche Perso- nen	Einzel- perso- nen	Zu- sam- men
1931	278	4	1518	1514	1060	4374
1932	3	6	1162	2100	1289	4560
1933	3	4	219	954	865	2045
1934	6	4	261	1372	984	2627
1935	4	5	54	921	738	1722
1936	4	2	56	117	326	505
1937	5	2	—	510	417	934
1938	—	4	—	1007	716	1727
1939	2	4	—	1605	932	2543
1940	—	—	—	478	589	1067
1931-35	294	23	3214	6861	4936	15328
1936-40	11	12	56	3717	2980	6776
1931-40	305	35	3270	10578	7916	22104

Die überwiegende Mehrzahl der von gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellten Wohnungen ist mit Finanzbeihilfe von Staat und Gemeinde erstellt worden. Insgesamt ist von 1931 bis 1935 der Bau von nahezu 3000 Wohnungen (genau genommen waren es 2974) aus öffentlichen Mitteln subventioniert worden, und zwar hauptsächlich durch Übernahme der zweiten Hypothek. Seit 1936 ist jede öffentliche Finanzbeihilfe für Wohnungsbau dahingefallen.

### DIE GEGENWÄRTIGE WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT UND DIE VORAUSSICHTLICHE GESTALTUNG DES WOHNUNGS- MARKTES IM LAUFE DES NÄCHSTEN JAHRES

Die alljährliche Zählung der leerstehenden Wohnungen soll darüber unterrichten, wie gegenwärtig die Wohnungsmarktlage ist, d. h. ob Mangel oder Überangebot besteht, oder ob Angebot und Nachfrage sich einigermaßen entsprechen. Durch die damit verbundene Erhebung der im Bau befindlichen Wohnungen sucht das Statistische Amt Anhaltspunkte darüber zu gewinnen, wie sich die Verhältnisse voraussichtlich in nächster Zeit gestalten werden. Daß aus den heute bekannten Grundlagen nur mit vielen Vorbehalten Schlüsse für die Zukunft gezogen werden dürfen, ist selbstverständlich.

# Neuentstehende Wohnungen am 1. Dezember 1940

## Nach Stadtkreisen und Wohnungsgröße

Stadtkreise	Wohnungsgröße (Zimmerzahl)						Neue Wohnungen im ganzen	Davon in Einfamilienhäusern
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. m. Zimmer		
1	—	—	2	1	1	—	4	—
2	—	4	19	1	7	—	31	—
3	19	41	37	10	—	—	107	—
4	8	18	42	—	—	—	68	—
5	4	12	10	—	—	—	26	—
6	—	—	—	—	1	—	1	1
7	11	24	15	30	10	7	97	7
8	11	11	13	3	—	—	38	—
9	16	26	32	6	40	—	120	45
10	5	32	21	6	5	—	69	5
11	—	7	15	7	2	—	31	2
<b>Stadt</b>	<b>74</b>	<b>175</b>	<b>206</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>7</b>	<b>592</b>	<b>60</b>

## Nach Zimmerzahl, Bezugstermin und Wohnungskategorie

Wohnungsgröße	Bezugstermin				Neue Wohnungen im ganzen	Wohnungskategorie		
	vor 1. April 1941	2. Quartal 1941	3. Quartal 1941	später od. unbekannt		Eigentümerwohnun.	Dienstwohnungen	Mietwohnungen
1 Zimmer	22	32	9	11	74	—	—	74
2 »	31	83	35	26	175	—	—	175
3 »	42	101	45	18	206	4	2	200
4 »	15	35	12	2	64	10	3	51
5 »	4	31	22	9	66	50	1	15
6 u. mehr Z.	1	3	3	—	7	6	—	1
<b>Zusammen</b>	<b>115</b>	<b>285</b>	<b>126</b>	<b>66</b>	<b>592</b>	<sup>1)</sup> <b>70</b>	<b>-6</b>	<b>516</b>

1) Davon 46 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser

## Nach Erstellern und Zimmerzahl

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen mit						Neue Wohnungen im ganzen
	1 Zimmer	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern	6 u. m. Zimmern	
Einzelpersonen . . . . .	18	58	83	30	13	7	209
Mehrere Private . . . . .	14	39	22	—	—	—	75
Bau- u. Immobilien-gemeinnützig. . . . .	—	—	—	—	—	—	—
Handelsgesellschaften . . . . .	31	46	50	13	38	—	178
Stadtgemeinde . . . . .	11	32	49	14	12	—	118
Andere . . . . .	—	—	2	5	—	—	7
Andere . . . . .	—	—	—	2	3	—	5
<b>Zusammen . . . . .</b>	<b>74</b>	<b>175</b>	<b>206</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>7</b>	<b>592</b>

Am 1. Dezember 1940 sind in unserer Stadt nur 592 Wohnungen im Bau gewesen. In den Tabellen Seite 250 ist diese Gesamtzahl in üblicher Weise nach Stadtkreisen, Wohnungsgrößen und -kategorien, Bezugstermin und Erstellern ausgegliedert. Auf die wichtigsten Ergebnisse dieser einläßlicheren Auskünfte wollen wir hier noch kurz hinweisen.

Der ersten Aufstellung ist zu entnehmen, daß mehr als die Hälfte aller im Bau befindlichen Wohnungen in den drei Stadtkreisen 9, 3 und 7 entstehen, wo je rund 100 solche Wohnungen gezählt worden sind. Ein weiteres Viertel der gesamten gegenwärtigen Wohnungsproduktion entfällt auf die Kreise 4 und 10 mit je um 70 Objekten, und der letzte Viertel verteilt sich wieder ziemlich gleichmäßig auf die Kreise 2, 5, 8 und 11. Daß in der Altstadt fast keine Neubauwohnungen erstellt werden, fällt nicht weiter auf, wohl aber, daß auch im sechsten Stadtkreis (wo sie sonst besonders lebhaft war) die Wohnungsproduktion vollständig ruht. Wenn die Kleinwohnungen diesmal nicht so stark überwiegen, wie man erwarten könnte, so kommt das daher, daß verhältnismäßig viele Einfamilienhäuser erstellt werden, nämlich 60 — genau gleichviele wie vor Jahresfrist bei einer um die Hälfte größeren Gesamtproduktion.

Aus dem eben genannten Grunde ist auch in unserer zweiten Übersicht Seite 250 die Kategorie Eigentümerwohnungen, in der auch die zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäuser mitgezählt werden, relativ stark besetzt. Eigentliche Eigentümerwohnungen sind bloß zwei Dutzend im Bau. Rechnen wir außer ihnen noch das halbe Dutzend Dienstwohnungen von der Gesamtzahl von 592 ab, so werden somit zurzeit 562 für den freien Markt in Betracht kommende Wohnungen erstellt. Zwei Drittel davon werden in der ersten Hälfte des laufenden Jahres bezugsfertig, der Rest in der Hauptsache im dritten Vierteljahr.

Unter den Erstellern sind gemeinnützige Baugenossenschaften gar nicht, die Stadtgemeinde bloß mit einer ganz kleinen Zahl von Wohnungen vertreten. Rund 200 Wohnungen werden auf Rechnung von Einzelpersonen gebaut, eine etwas geringere Anzahl für Bau- und Immobiliengenossenschaften und der restliche Drittel für Aktien- und Kollektivgesellschaften und Mehrere Private. —

Neben diesen gegen 600 Wohnungen, die mit ganz wenigen Ausnahmen im laufenden Jahre bezugsfertig werden, wird noch eine weitere Anzahl von Bauprojekten innert Jahresfrist realisiert werden, für welche die Baubewilligung bereits erteilt worden ist, mit

deren Ausführung aber am 1. Dezember noch nicht begonnen worden war. In solchen erst projektierten Neubauten, deren Bezug im laufenden Jahre bestimmt in Aussicht genommen ist, sind 246 Wohnungen vorgesehen.

Eine nahezu gleiche Zahl von Wohnungen sollen in Neubauten entstehen, deren Fertigstellung im laufenden Jahre nicht sicher ist. Wir haben sie jeweilen zur Hälfte in Rechnung gestellt. Erfahrungsgemäß kommt schließlich bei der heutigen raschen Bauweise stets noch eine ganze Zahl von neuen Häusern vor Ablauf eines Kalenderjahres unter Dach, für die am Jahresanfang noch nicht einmal die Baubewilligung erteilt worden ist. Um wie viele Wohnungen es sich dabei im vorstehenden Fall handelt, läßt sich aber kaum abschätzen.

Verglichen mit den beiden vergangenen Jahren gelangen wir so zu folgendem Wohnungsangebot:

	1938/39	1939/40	1940/41
Im Bau befindliche Wohnungen . . . . .	1679	904	592
Noch nicht angefangene Wohnungen, die bestimmt im Baujahr bezugsfertig werden sollen . . . . .	447	222	246
Zusammen . . . . .	2126	1126	838
Projektierte Wohnungen, deren Fertigstellung nicht sicher ist, zur Hälfte eingesetzt . . . . .	264	420	111
Zusammen . . . . .	2390	1546	949

Auf jeden Fall wird das Angebot an neuen Wohnungen noch erheblich kleiner sein als im letzten Wohnungsmarktjahr. Und nun der Bedarf? Der Bedarf an neuen Wohnungen hängt in der Regel hauptsächlich von der Gründung neuer Haushaltungen, also der Zahl der Eheschließungen zwischen Ledigen ab. Diese war im vergangenen Wohnungsmarktjahr mit gegen 2600 reinen Erstheiraten sogar größer als im vorausgegangenen — auch größer als im Mittel der fünf vorausgegangenen Jahre (2275). Und doch ist der Wohnungsverbrauch gegenüber dem Vorjahr auf weniger als die Hälfte gesunken! Die Erklärung gibt wenigstens zum guten Teil die Gestaltung der Familienwanderung, indem im Vorjahr 616 Haushaltungen mehr nach Zürich zu-, dagegen im Berichtsjahr 332 mehr von hier weggezogen sind. Daraus allein ergab sich eine Verminderung des Bedarfs um gegen tausend Wohnungen. Ferner ist bekannt, daß zufolge der Mobilisation nicht wenige junge Ehepaare auf eigene Wohnung verzichten oder selbst eine innegehabte Wohnung auf-

gegeben haben. Je nachdem, ob dies auch im laufenden Jahr zutreffen wird oder nicht, muß auch weiterhin mit einem bedeutend reduzierten oder dann mit einem gesteigerten Wohnungsverbrauch gerechnet werden. Die zu erwartende Produktion von rund tausend Wohnungen würde zwar nicht ganz genügen, den letztjährigen Verbrauch zu decken. Indessen würde selbst bei einem anderthalbmal so großen Verbrauch angesichts des reichlichen Leerwohnungsvorrates noch nicht ein eigentlicher Wohnungsmangel eintreten. Denn dann würde der Leerwohnungsvorrat erst von 2230 oder 2,31 Prozent auf 1575 oder 1,6 Prozent sinken und erst beim doppelten letztjährigen Verbrauch auf 1023 oder 1,0 Prozent, d. h. das knappe Angebot, das Bern heute schon aufweist.

## DER WOHNUNGSMARKT IN DEN VORORTEN

Über die Entwicklung des Wohnungsmarktes in den vier Vorortgemeinden Kilchberg, Oberengstringen, Schlieren und Zollikon, auf die sich die Leerwohnungszählung jeweils ebenfalls erstreckt, unterrichtet die folgende kleine Aufstellung.

Leerwohnungsbestand in den Zürcher Vororten 1934 bis 1940

Am 1. Dezember	Leere Wohnungen in				Vorrat in Prozent			
	Kilch- berg	Obereng- stringen	Schlie- ren	Zolli- kon	Kilch- berg	Obereng- stringen	Schlie- ren	Zolli- kon
1934	15	5	25	22	1,2	2,9	2,0	1,9
1935	8	9	25	35	0,7	5,0	2,0	2,6
1936	2	13	30	26	0,2	7,0	2,4	1,9
1937	4	14	15	11	0,3	7,3	1,2	0,8
1938	7	7	9	14	0,6	3,6	0,7	1,0
1939	5	7	9	19	0,4	3,6	0,7	1,3
1940	—	3	4	16	—	1,5	0,3	1,1

Auch hier ist der Leerwohnungsvorrat nach der neuesten Zählung fast durchwegs stark zusammengeschrumpft. In allen vier Nachbargemeinden zusammen sind nur 23 leere Wohnungen ermittelt worden, was nur 0,5 Prozent des Gesamtbestandes entspricht.

Die Wohnungsbautätigkeit ist zurzeit in den Vororten ganz unbedeutend. In den am Stichtag bereits begonnenen Neubauten entstehen insgesamt bloß 10 Wohnungen, davon 7 in Einfamilienhäusern.

Neuentstehende Wohnungen in den Zürcher Vororten am 1. Dezember 1940

Gemeinden	Einfamilien- häuser	Eigentümer- wohnungen	Miet- wohnungen	Zusammen
Kilchberg . . .	2	—	—	2
Oberengstringen	1	—	—	1
Schlieren . . .	2	—	3	5
Zollikon . . .	2	—	—	2
Zusammen . .	7	—	3	10

Ergänzend sei noch bemerkt, daß am vorjährigen Zähltermin in allen vier Nachbargemeinden 16 und vor zwei Jahren 28 Wohnungen im Bau waren. Auf Grund unserer Fortschreibung zählten: Kilchberg insgesamt 1294, Oberengstringen 195, Schlieren 1294 und Zollikon 1511 Wohnungen, alle vier Vororte zusammen also 4294.

SCHLUSS

Bei dem besonders großen Interesse, das der Bautätigkeit gegenwärtig und für die nächste Zukunft vom Standpunkt der Arbeitsbeschaffung aus gesehen zukommt, haben wir bei der Erhebung vom 1. Dezember 1940 der bauwirtschaftlichen Seite weitergehende Beachtung geschenkt als bisher. Es ist diesmal nicht bloß die Zahl der im Bau befindlichen Wohngebäude samt der Zahl der darin vorgesehenen Wohnungen ermittelt worden, sondern auch die Zahl der übrigen Hochbauten, der sogenannten Nutzbauten, samt ihrer Bausumme. Die wichtigsten Ergebnisse seien hier zum Schlusse noch angefügt.

Am 1. Dezember 1940 standen in Zürich im Bau:

Bezugstermin	Zahl der Gebäude			Bausummen in 1000 Franken		
	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men
vor 1. April 1941	10	4	14	2042	900	2942
2. Quartal 1941	68	9	77	6229	5346	11575
3. Quartal 1941 u. später	48	2	50	4015	2961	6976
Zusammen	126	15	141	12286	9207	21493

Diese Aufstellung zeigt, daß neben der Wohnbautätigkeit der Erstellung von Nutzbauten eine nicht viel geringere Bedeutung zukommt. Wie schon dieser Zusammenstellung zu entnehmen ist, handelt es sich dabei zumeist um Großbauten; denn durchschnittlich

beträgt ja ihre Bausumme nicht weniger als 600 000 Franken, während die Wohngebäude im Mittel auf weniger als 100 000 Franken zu stehen kommen. Von den Wohngebäuden sollen etwa die Hälfte, von den Nutzbauten mehr als die Hälfte im zweiten Quartal des laufenden Jahres bezugsfertig werden.

Über die Verteilung dieser Bauten auf die einzelnen Stadtkreise gibt die folgende Tabelle Auskunft.

Am 1. Dezember 1940 im Bau befindliche Gebäude nach Stadtkreisen

Stadtkreise	Zahl der Gebäude			Bausummen in 1000 Franken		
	Wohngebäude	Nutzbauten	Zusammen	Wohngebäude	Nutzbauten	Zusammen
1	—	2	2	—	3179	3179
2	5	—	5	1452	—	1452
3	13	—	13	1855	—	1855
4	6	2	8	1300	680	1980
5	3	1	4	510	500	1010
6	1	—	1	32	—	32
7	17	2	19	2702	2960	5662
8	3	2	5	735	153	888
9	51	5	56	1806	1640	3446
10	16	—	16	1357	—	1357
11	11	1	12	537	95	632
Stadt	126	15	141	12286	9207	21493

Die Wohnbautätigkeit spielt zur Zeit nur in den Kreisen 7, 3, 9, 2, 10 und 4 eine größere Rolle — nur dort überschreitet die Bausumme eine Million Franken. Im sechsten und ersten Kreis ruht die Erstellung von Wohnbauten sozusagen vollständig. Dafür stehen in der Altstadt zwei große Nutzbauten im Bau, die größere davon ist das städtische Hallenschwimmbad mit einer Bausumme von 2,4 Millionen Franken. Im siebenten Kreis errichtet die Stadtgemeinde an der Hochstraße ein neues Schulhaus mit Turnhalle, das auf 1 664 000 Franken zu stehen kommt, und der Kanton an der Rämi-/Gloriastraße ein Turnhallengebäude im Kostenbetrag von 1 296 000 Franken. Eine weitere aus öffentlichen Mitteln erstellte Großbaute ist die neue Kirche in Altstetten mit einer Bausumme von 1 360 000 Franken. Von den privaten vor dem 1. Dezember 1940 bereits in Angriff genommenen Nutzbauten sind die wichtigsten: ein Geschäftshaus der Orell Füßli A.-G. an der Pelikan-/Nüscherlerstraße und ein Werkstatt- und Speditionsgebäude der Maag-Zahnräder A.-G.

Nach Erstellern ausgeschieden entfallen von der gesamten Bausumme von 21 493 000 Franken auf Baugenossenschaften und Bau-

gesellschaften 7,4 Millionen Franken, auf Privatunternehmer ebenfalls 7,4 Millionen, auf die Stadtgemeinde 4,0 Millionen, auf die Kirchgemeinde Altstetten 1,4 Millionen und auf den Kanton Zürich 1,3 Millionen Franken. (Der «Bleicherhof» war am Stichtag bereits bezogen und ist in unserer Aufstellung nicht mehr enthalten. Auch der Umbau der Wasserkirche und die Erneuerung des Helmhauses, ein Unternehmen, das die Stadt rund 1 Million Franken kosten wird, wurde in unsere Erhebung, die sich nur auf Neubauten bezieht, nicht aufgenommen.)

Einen ungefähren Anhaltspunkt dafür, wie sich die Hochbautätigkeit in nächster Zeit gestalten wird, bieten die behördlich bewilligten Bauprojekte, mit deren Verwirklichung noch nicht begonnen worden ist. Etwas über dreißig solcher Projekte für Wohnbauten sehen eine Bausumme von rund 11 Millionen Franken vor, ein halbes Dutzend Großbauprojekte (Nutzbauten) eine solche von 5,2 Millionen Franken. Erst in den letzten Tagen ist der Regierungsrat neuerdings mit einem Bauprojekt größten Ausmaßes für unsere Verhältnisse an die Öffentlichkeit getreten, das schon seit Jahren auf der Traktandenliste figuriert: mit dem Projekt des Neubaus des Kantonsspitals, der auf rund 49 Millionen Franken zu stehen kommen wird. Dieses große Projekt wird, wenn es einmal in Angriff genommen ist, das zürcherische Baugewerbe auf Jahre hinaus alimentieren.

Dr. A. Senti