

BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGSMARKT IM JAHRE 1941

DIE BAUTÄTIGKEIT IM ALLGEMEINEN

Nach den vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (BIGA) seit Jahren durchgeführten Erhebungen über den Wohnungsbau in den größeren schweizerischen Gemeinden ist die Wohnungsproduktion im Jahre 1941 noch etwas geringer gewesen als im vorausgegangenen Jahre, wo sie bereits außerordentlich stark zusammengeschrunpft war. Insgesamt sind nämlich in den dreißig in dieser Statistik berücksichtigten «Städten» 3144 Wohnungen erstellt worden gegenüber 3477 im vorangegangenen Jahre und 4748 im Mittel des Jahrfünftes 1936/40. Diese ungenügende Versorgung des Wohnungsmarktes hat bereits da und dort zu einer bedenklichen Verknappung des Wohnungsangebotes geführt und die Behörden zu Maßnahmen veranlaßt, um der drohenden Wohnungsnot rechtzeitig zu begegnen. Sie nötigt auf alle Fälle dazu, der Gestaltung des Bau- und Wohnungsmarktes vermehrte Aufmerksamkeit zu schenken.

Wie die folgende kleine Aufstellung zeigt, hat sich die Wohnungsproduktion während den letzten Jahren in den verschiedenen Städten recht ungleichmäßig entwickelt.

Neuerstellte Wohnungen in 30 Schweizerstädten 1936–1941

Jahre	Zürich	Basel	Genf	Bern	Übrige Städte	Alle Städte
1936	505	410	586	403	1273	3177
1937	934	557	311	413	1984	4199
1938	1727	892	699	668	2128	6114
1939	2543	738	712	474	2307	6774
1940	1067	276	452	378	1304	3477
1941	1061	255	45	609	1174	3144

In allen in der Wohnungsbaustatistik berücksichtigten Schweizerstädten sind, wie gesagt, im Jahre 1941 nur 3144 Wohnungen erstellt worden. Es ist dies die kleinste seit dem Bestehen dieser Statistik (1926) festgestellte Anzahl. Selbst im Krisenjahr 1936 war die Wohnungsproduktion noch etwas größer gewesen. An zwei in die Statistik einbezogenen Orten ist 1941 keine einzige Wohnung neu erstellt worden. Von den vier Großstädten weist vor allem Genf

einen geradezu katastrophalen Rückgang des Wohnungsbaues auf, wogegen sich für Bern eine ganz beträchtliche Zunahme ergibt.

In der Stadt Zürich ist im Berichtsjahr eine fast genau gleich große Zahl von Wohnungen wie im Vorjahr unter Dach gebracht worden, nämlich 1061 (gegen 1067), und der Assekuranzwert der neu-erstellten Wohngebäude war sogar noch um 2,6 Millionen Franken größer. Dagegen ergab sich diesmal ein bedeutender Ausfall an neuen Nutzbauten.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1936–1941

Jahre	Wohngebäude	Nutzbauten	Zusammen
	1000 Fr.	1000 Fr.	1000 Fr.
1936	12 186	10 099	22 285
1937	21 327	8 412	29 739
1938	37 693	14 810	52 503
1939	52 412	25 527	77 939
1940	22 351	17 612	39 963
1941	24 942	11 402	36 344

Insgesamt sind in unserer Stadt im vergangenen Jahr 214 eigent-liche Wohngebäude im Assekuranzwert von 24,9 Millionen Franken und 120 Nutzbauten im Werte von 11,4 Millionen Franken fertig-gestellt worden. Gegenüber dem Vorjahr ist somit die Gesamtzahl der erstellten Gebäude um 14 größer; doch hat die Bausumme von 36,3 Millionen Franken diejenige von 1940 (40,0 Millionen Franken) nicht mehr ganz erreicht. Gut zwei Drittel des aufgewendeten Ka-pitals entfielen auf den Bau von Wohnhäusern. Die Erstellung von Nutzbauten zeigte gegenüber dem Vorjahre einen Rückgang um mehr als einen Drittel. Unter anderem wurden im Berichtsjahr das städtische Hallenschwimmbad im Werte von 3,3 Millionen Franken sowie einige größere Geschäfts- und Lagerhäuser fertiggestellt. Der Bau von größeren Fabrikationsanlagen war nur gering.

DER WOHNUNGSBAU

Während die Gesamtzahl der in unserer Stadt neu entstandenen Wohnungen im Berichtsjahr praktisch gleich groß war wie im Vor-jahr, ist in deren Struktur nach der Größe eine charakteristische Ver-schiebung festzustellen. Darüber unterrichtet die folgende kleine Tabelle.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1936–1941

Jahre	Zahl der Wohnungen mit . . . Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
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
1941	107	423	345	139	32	15	1061

In der überwiegenden Mehrzahl waren die 1941 erstellten Wohnungen wiederum Kleinwohnungen von ein bis drei Zimmern. Nicht weniger als 875 oder 82 Prozent der Gesamtzahl entfallen auf diese Größenklassen. Überraschend groß war aber im Berichtsjahr die Zahl der Ein- und Zweizimmerwohnungen; denn während bisher die Zahl der neuerstellten Dreizimmerwohnungen stets größer oder wenigstens gleich groß gewesen ist, wie die Zahl der Ein- und Zweizimmerwohnungen, so wurden 1941 annähernd 200 mehr Ein- und Zweizimmerwohnungen erstellt als Wohnungen mit drei Zimmern. Die Zahl der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern belief sich auf 186.

Von je 100 aller neuen Wohnungen waren im Jahre 1936 nur 3, dagegen im Berichtsjahr 10 Wohnungen mit nur einem und 29 bzw. 40 solche mit zwei Zimmern. Vier und mehr Zimmer besaßen 1936 noch 30, im Berichtsjahr bloß mehr 17 Prozent. Für größere Familien sind solche Unterkünfte selbstverständlich nicht berechnet. Will der Kampf gegen den Geburtenrückgang praktische Erfolge erzielen, so wird er sich auch mit dem Wohnungsproblem beschäftigen müssen.

Die Ausstattung der Wohnungen hat gegenüber der Friedenszeit noch keine Einschränkung erfahren. Alle neuen Wohnungen besitzen elektrisches Licht, alle bis auf vereinzelte Ausnahmen sind mit Zentralheizung versehen, und ebenso finden wir in allen eine Badeeinrichtung. In den Hochbauten ist der Lift eine Selbstverständlichkeit. In Einfamilienhäusern entstanden 81 Wohnungen.

Was die Verteilung der Neubauwohnungen auf die einzelnen Stadtkreise anbetrifft, so wurde die größte Anzahl, nämlich 206 oder rund ein Fünftel aller Wohnungen, im Kreis 4 erstellt. Dann folgen mit 175 Wohnungen der neunte und mit 125 Wohnungen der sechste Stadtkreis. Am wenigsten Wohnungen wurden in den nun bald vollständig überbauten Kreisen 5 und 1 gebaut: dort waren es noch 26, hier noch 3 Neubauwohnungen.

Klassifiziert man die Neubauwohnungen nach ihren Erstellern, so trifft man seit langem wieder einmal auf die Stadt als Bauherrin. Gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 25. September 1940 hat sie in der Au in Schwamendingen als erste Etappe von insgesamt 30 Siedlungsbauten für schwer vermittelbare Arbeitslose 17 Einfamilienhäuser erstellt. Sechs weitere Wohnungen sind von der Stadt und andern öffentlichen Körperschaften als Dienstwohnungen gebaut worden. Alle übrigen 1038 Wohnungen entstanden auf Rechnung von Einzelpersonen und von privaten Baugesellschaften. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften waren, wie in allen bisherigen Jahren seit 1937, an der Wohnungsproduktion nicht beteiligt.

Neben dem Neuwohnungsbau kommt der Änderung der Zahl der Wohnungen durch Umbau und Abbruch nur geringe Bedeutung zu. Zufolge Umbau sind insgesamt 100 Wohnungen neu gewonnen, durch Abbruch und Brand 107 Wohnungen zerstört worden. Die Nettovermehrung der Zahl der Wohnungen stellt sich somit auf 1054, und die Gesamtzahl der Wohnungen erhöhte sich infolgedessen von 96801 Ende 1940 auf 97855 zu Ende des Jahres 1941. Im Jahre 1940 hatte der Nettozuwachs 1029 Wohnungen betragen.

DER WOHNUNGSMARKT

Infolge der ungenügenden Wohnungsproduktion ist der Leerwohnungsvorrat in den größeren Städten stark zurückgegangen. Wir begnügen uns, die Verhältnisse in den drei Großstädten Basel, Bern und Zürich zu betrachten.

Leerwohnungsbestand in Basel, Bern und Zürich 1936–1941

Jahre (1. Dez.)	Leere Wohnungen im ganzen			Vorrat in Prozent		
	Basel	Bern	Zürich	Basel	Bern	Zürich
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
1941	1309	138	1222	2,4	0,4	1,3

Nachdem im Krisenjahr 1936 der prozentuale Leerwohnungsvorrat in allen drei Städten ungefähr gleich hoch war, besteht gegenwärtig in Bern nur noch ein äußerst kleiner Vorrat, während Basel noch immer verhältnismäßig viele Leerwohnungen aufweist. Der

Bundeshauptort zählte am 1. Dezember 1941 bloß noch 138 leere Wohnungen oder 0,4 Prozent seines Gesamtwohnungsbestandes, die Rheinhafenstadt dagegen noch 1309 oder 2,4 Prozent.

Auch in Zürich hat sich im vergangenen Jahr, wie die nachfolgende Zusammenstellung zeigt, eine sehr deutliche Verknappung im Wohnungsangebot eingestellt.

Der Wohnungsmarkt 1936–1941

Jahre (1. Dez.)	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Wohnungs- verbrauch des Jahres	Leer- woh- nungen	Vorrat in Prozent
1936	90 827	569	336	3 356	3,69
1937	91 750	923	1 412	2 867	3,12
1938	93 303	1 553	2 153	2 267	2,43
1939	95 756	2 453	2 390	2 330	2,43
1940	96 753	997	1 096	2 231	2,31
1941	97 756	1 003	2 012	1 222	1,25

Nach der am 1. Dezember jedes Jahres regelmäßig zur Durchführung gelangenden Leerwohnungszählung hatte unsere Stadt am 1. Dezember 1941 einen Leerwohnungsbestand von 1222 Wohnungen. Gegenüber der letzten Zählung bedeutet das einen Rückgang um rund 1000 leere Wohnungen. Der Wohnungszuwachs belief sich vom 1. Dezember 1940 bis 1. Dezember 1941 auf 1003 Wohnungen, so daß sich ein Wohnungsverbrauch von insgesamt 2012 Wohnungen ergibt. Seit 1931 sind am Zähltag nie mehr so wenige Leerwohnungen festgestellt worden. Im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand betrug der Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1,25 Prozent. Ein Jahr vorher hatte er noch 2,31 Prozent betragen. Seither ist der Leerwohnungsbestand auf Grund der Meldungen beim städtischen Wohnungsnachweis noch weiter zurückgegangen: Am 1. Februar 1942 waren noch 999 leere Wohnungen vorhanden oder noch 1,02 Prozent des gleichzeitigen Gesamtwohnungsbestandes, und bis am 1. März sank der Leerwohnungsbestand sogar auf 934 Wohnungen oder auf 0,95 Prozent.

Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl 1936–1941

Jahre (1. Dez.)	Wohnungen mit . . . Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
1936	56	368	1391	1063	305	173	3356
1937	55	331	1179	903	242	157	2867
1938	53	307	923	662	198	124	2267
1939	66	367	934	635	212	116	2330
1940	35	184	693	802	298	219	2231
1941	34	147	327	403	180	131	1222

Wie aus diesen Zahlen hervorgeht, erstreckte sich der Rückgang im Leerwohnungsvorrat im vergangenen Jahr auf alle Größenklassen, während sich im Vorjahre der Vorrat nur bei den Kleinwohnungen von ein bis drei Zimmern vermindert, bei den Wohnungen von vier und mehr Zimmern aber vergrößert hatte. Am stärksten war die Abnahme bei den Dreizimmerwohnungen, bei denen sich der Leerwohnungsvorrat von 693 Wohnungen am 1. Dezember 1940 auf 327 Wohnungen am 1. Dezember 1941 oder auf weniger als die Hälfte verminderte. Auch bei den Vierzimmerwohnungen ging der Vorrat von 802 auf 403 Wohnungen oder ebenfalls auf die Hälfte zurück. Dagegen ist er bei den Zweizimmerwohnungen nur von 184 auf 147 gesunken und bei den Einzimmerwohnungen ist er praktisch unverändert geblieben.

Die Gründe, die zu diesem Mehrverbrauch von Wohnungen geführt haben, können mannigfacher Art sein. Einmal hat die Zahl der Heiraten zwischen Ledigen nach einer vorläufigen Zusammenstellung im Baujahr 1940/41 rund 2700 betragen, gegen nur 2572 in der gleichen Zeit des Vorjahres. Auch der Mehrwegzug von Familien, der im Vorjahr 332 betragen hatte, ist im Berichtsjahr auf 198 Familien zurückgegangen. Ausschlaggebend war aber wohl, daß Familien, die in den früheren Krisenjahren oder auch erst infolge der Mobilisation ihres Ernährers ihre Wohnung seinerzeit aufgegeben haben und zu Verwandten oder Bekannten gezogen sind, vielfach wieder ihre eigenen Haushalte eingerichtet haben.

In den Tabellen auf Seite 245 sind die Resultate der Leerwohnungszählung in üblicher Weise noch nach einigen weiteren Gesichtspunkten ausgliedert.

Von den elf Stadtkreisen weisen nur die beiden Wohlstandskreise 2 und 7, wo verhältnismäßig viele große Wohnungen liegen, auch heute noch Leerwohnungsvorräte von über 2 Prozent auf. Andererseits verfügen die ausgesprochenen Arbeiterwohnkreise 3, 4, 5 und 11 und zudem der Kreis 1 nur mehr über ganz minime Vorräte. Bei den einzelnen Wohnungsgrößenklassen findet sich der größte Leerwohnungsvorrat mit 2,38 Prozent bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern. Auch bei den Fünzimmerwohnungen liegt der Satz noch über 2 Prozent, während er bei den begerhteren Zwei- und Dreizimmerwohnungen bereits auf 0,90 und 0,78 Prozent gefallen ist.

In der letzten Tabelle findet man die leerstehenden Mietwohnungen ohne die zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäuser und

Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1941

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	4 719	4	3	5	5	3	20	0,42
2	8 885	29	57	81	34	31	232	2,61
3	14 136	13	32	22	5	—	72	0,51
4	12 601	15	16	35	3	—	69	0,55
5	4 858	2	6	6	3	—	17	0,35
6	12 335	25	49	79	39	30	222	1,80
7	9 930	18	36	86	58	55	253	2,55
8	7 030	17	16	44	24	9	110	1,56
9	5 637	13	42	15	1	—	71	1,26
10	8 975	21	44	22	4	3	94	1,05
11	8 650	24	26	8	4	—	62	0,72
Stadt	97 756	181	327	403	180	131	1222	1,25

Nach Wohnungsgröße und Dauer des Leerstehens

Wohnungsgröße	Wohnungsbestand	Mietwohnungen n. d. Dauer des Leerstehens			Reine Mietwohnungen im ganzen	Andere Wohnungen ¹⁾	Leerstehende Wohnungen	
		bis 1 Monat	1 ½-2 Monate	über 2 Monate			im ganzen	in % aller Wohnungen
1 Zimmer	2 392	11	16	7	26	8	34	1,42
2 »	16 351	55	66	26	133	14	147	0,90
3 »	41 707	56	181	90	323	4	327	0,78
4 »	23 884	42	202	159	401	2	403	1,69
5 »	7 911	8	78	94	176	4	180	2,28
6 u. mehr Z.	5 511	1	34	96	110	21	131	2,38
Zusammen	97 756	173	577	472	1169	53	1222	1,25

1) Davon 23 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser und 27 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	19	6	1	—	—	—	—	—	26
2 »	27	82	24	—	—	—	—	—	133
3 »	10	170	122	15	6	—	—	—	323
4 »	3	112	190	62	19	9	6	—	401
5 »	—	3	32	54	48	21	14	4	176
6 u. mehr Z.	—	—	—	9	18	14	20	49	110
Zusammen	59	373	369	140	91	44	40	53	1169

die mit Geschäftsräumen verbundenen Wohnungen gruppiert nach der Höhe der Jahresmietpreise. Von den 1169 Wohnungen waren 432 oder 36,9 Prozent solche mit Mietzinsen von bis zu 1500 Franken. Am 1. Dezember 1940 hatte der Anteil der auf die beiden untersten Stufen entfallenden Wohnungen noch 42,7 Prozent betragen. Wie zu erwarten war, hat sich die zunehmende Nachfrage in erster Linie den billigeren Wohnungen zugewandt; immerhin war auch die Vermietung der teureren Wohnungen überraschend gut.

DER WOHNUNGSMARKT IN DEN VORORTEN

Werfen wir, wie üblich, zum Schluß noch einen kurzen Blick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes in den vier Vorortgemeinden Kilchberg, Zollikon, Schlieren und Oberengstringen, so zeigen sich folgende Verhältnisse.

Leerwohnungsbestand in den Zürcher Vororten 1936–1941

Jahre (1. Dez.)	Leere Wohnungen				Vorrat in Prozent			
	Kilch- berg	Zolli- kon	Schlie- ren	Obereng- stringen	Kilch- berg	Zolli- kon	Schlie- ren	Obereng- stringen
1936	2	26	30	13	0,2	1,9	2,4	7,0
1937	4	11	15	14	0,3	0,8	1,2	7,3
1938	7	14	9	7	0,6	1,0	0,7	3,6
1939	5	19	9	7	0,4	1,3	0,7	3,6
1940	—	16	4	3	—	1,1	0,3	1,5
1941	24	7	3	1	1,8	0,5	0,2	0,5

Nach den Ergebnissen der Zählung vom 1. Dezember 1941 hatten die beiden Limmattalgemeinden Schlieren und Oberengstringen sowie die Gemeinde Zollikon am Stichtag einen kleineren Leerwohnungsbestand als ein Jahr zuvor, während Kilchberg, wo am 1. Dezember 1940 alle Wohnungen besetzt gewesen waren, bei der diesjährigen Zählung 24 leere Wohnungen aufwies. An allen vier Vororten zusammen belief sich der Leerwohnungsbestand am 1. Dezember 1941 auf 35 Wohnungen oder 0,8 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes. Ein Jahr vorher waren in den gleichen vier Gemeinden 23 leere Wohnungen oder 0,5 Prozent ihres Gesamtbestandes gezählt worden.

Die Wohnungsbautätigkeit ist zurzeit in den Vororten wie in der Stadt bedeutend größer als vor Jahresfrist.

Neuentstehende Wohnungen in den Zürcher Vororten
am 1. Dezember 1941

Gemeinden	Einfamilien- häuser	Eigentümer- wohnungen	Miet- wohnungen	Zusammen
Kilchberg	5	—	3	8
Zollikon	—	—	3	3
Schlieren	3	—	—	3
Oberengstringen . .	5	—	—	5
Zusammen	13	—	6	19

In allen vier Nachbargemeinden zusammen waren am Stichtag vom 1. Dezember insgesamt 19 Wohnungen im Bau begriffen; am vorjährigen Zähltermin waren es 10, vor zwei Jahren 16 Wohnungen gewesen. Nach den vorläufigen Ergebnissen der am gleichen Tage durchgeführten Wohnungszählung gab es am 1. Dezember 1941 in Kilchberg 1306, in Zollikon 1558, in Schlieren 1315 und in Oberengstringen 203 Wohnungen. Alle vier Orte zusammen zählen demnach 4382 Wohnungen.

AUSBLICK

Nach den von unserem Amte alljährlich mit dem Stichtag 1. Dezember durchgeführten Erhebungen belief sich am 1. Dezember die Zahl der im Bau stehenden Gebäude auf 228 und deren Bausumme auf 42,5 Millionen Franken. Von den 228 Gebäuden waren 41 Nutzbauten und 187 Wohnbauten; von der angegebenen Bausumme entfielen auf die Nutzbauten 13,4 und auf die Wohnbauten 29,1 Millionen Franken.

Baubewilligt, aber noch nicht angefangen waren im gleichen Zeitpunkt weitere 72 Gebäude im Bauwerte von 61,5 Millionen Franken, darunter die 12 Gebäude der Kantonsspitalneubaute im veranschlagten Werte von 48,8 Millionen.

Wohnungen waren am 1. Dezember, wie aus den Tabellen auf Seite 248 ersichtlich ist, insgesamt 1380 im Bau. Es ist dies seit 1938 die höchste am jeweiligen Stichtag der Erhebung festgestellte Zahl. 1939 waren im gleichen Zeitpunkt 904, 1940 sogar nur 592 Wohnungen im Bau gewesen. Die Zahl der neuentstehenden Wohnungen war somit am 1. Dezember mehr als doppelt so groß wie ein Jahr zuvor und übertrifft auch bei weitem die ganze Produktion des Jahres 1941.

Neuentstehende Wohnungen am 1. Dezember 1941

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	1	9	4	3	—	—	17	—
2	5	17	35	41	3	9	110	—
3	63	337	48	10	—	1	459	—
4	6	18	24	1	—	—	49	4
5	—	—	—	1	—	—	1	—
6	44	124	53	17	3	—	241	—
7	6	7	12	6	1	2	34	2
8	16	48	24	2	1	1	92	1
9	41	57	65	13	1	2	179	12
10	—	20	36	6	3	1	66	2
11	7	54	55	11	3	2	132	10
Stadt	189	691	356	111	15	18	1380	31

Nach Zimmerzahl, Bezugstermin und Wohnungskategorie

Wohnungsgröße	Bezugstermin				Neuwohnungen im ganzen	Wohnungskategorie		
	vor 1. April 1942	2. Quartal 1942	3. Quartal 1942	später od. unbekannt		Eigentümerwohnng.	Dienstwohnungen	Mietwohnungen
1 Zimmer	29	77	83	—	189	—	—	189
2 »	128	278	181	104	691	1	—	690
3 »	51	200	75	30	356	1	2	353
4 »	11	70	29	1	111	18	3	90
5 »	3	8	3	1	15	6	—	9
6 u. mehr Z.	6	10	2	—	18	13	—	5
Zusammen	228	643	373	136	1380	1) 39	5	1336

1) Davon 19 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser

Nach Erstellern und Zimmerzahl

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen mit						Neuwohnungen im ganzen
	1 Zimmer	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern	6 u. m. Zimmern	
Einzelpersonen	78	257	168	42	14	10	569
Mehrere Private	7	23	26	—	—	—	56
Bau- u. Immobilien-gemeinnützl.	—	—	—	—	—	—	—
Handelsgesellschaften	18	41	17	3	—	—	79
Stadtgemeinde	80	326	133	63	1	7	610
Andere	—	—	1	1	—	—	2
Andere	6	44	11	2	—	1	64
Zusammen	189	691	356	111	15	18	1380

Baubewilligt aber, noch nicht im Bau begriffen waren im gleichen Zeitpunkt 539 Wohnungen gegen nur 464 am 1. Dezember 1940.

Nach der bisher üblichen Methode würde sich das Wohnungsangebot im Baujahr 1941/42 wie folgt berechnen.

	1939/40	1940/41	1941/42
Im Bau befindliche Wohnungen	904	592	1380
Noch nicht angefangene Wohnungen, die bestimmt im Baujahr bezugsfertig werden sollen	222	246	133
Zusammen (Sichtangebot)	1126	838	1513
Projektierte Wohnungen, deren Fertigstellung nicht sicher ist, zur Hälfte eingesetzt	420	111	203
Zusammen	1546	949	1716

Außer den 1380 am Stichtag vom 1. Dezember im Bau befindlich gewesenen Wohnungen sollen nach unsern Erhebungen im kommenden Baujahr bestimmt noch 133 weitere fertiggestellt werden. So kann für das Jahr 1942 mit einem sichern Angebot von 1513 Neubauwohnungen gerechnet werden, während sich Ende 1940 das Sichtangebot für 1941 nur auf 838 Wohnungen belaufen hatte. Wieviele der übrigen projektierten Wohnungen noch gebaut werden können, läßt sich bei der gegenwärtig herrschenden Zement- und Eisenrationierung nicht voraussagen. Jedenfalls steht aber 1942 ein bedeutend größerer Zuwachs an Neubauwohnungen in Aussicht als im letzten Jahr.

Aber auch die mutmaßliche Größe der Nachfrage nach Wohnungen kann heute nur sehr schwer beurteilt werden. Denn die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, daß der Wohnungsverbrauch weder mit der Zahl der Heiraten zwischen Ledigen noch mit dem Nettozuwachs an Haushaltungen auch nur annähernd übereinstimmt. Vergleiche dazu die folgende Zusammenstellung!

Wohnungsverbrauch und Wohnungsbedarf 1936-1941

Jahre (1. Dez.)	Wohnungs- ver- brauch	Geschätzter Wohnungsbedarf			
		Heiraten zwischen Ledigen	Wander- gewinn an Familien	Auflösungen von Familien	Nettozuwachs von Haus- haltungen
1936	336	2217	-258	888	1071
1937	1412	2209	-165	846	1198
1938	2153	2175	819	912	2082
1939	2390	2316	616	975	1957
1940	1096	2572	-332	990	1250
1941	2012	2698	-198	914	1586

1936 war danach der Wohnungsverbrauch sechsmal kleiner als die Zahl der Heiraten zwischen Ledigen und nur rund ein Drittel so groß wie der Nettozuwachs von Haushaltungen, während 1941 die Zahl der neubeanspruchten Wohnungen ungefähr vier Fünftel der Zahl der festgestellten Ledigenheiraten ausmachte und um rund ein Drittel größer war als der Nettozuwachs an Haushaltungen. Mitentscheidend für den tatsächlichen Wohnungsverbrauch ist das Vorhandensein der nötigen Kaufkraft.

Indessen ist es für den Wohnungspolitiker wichtig, zu wissen, wie groß der objektive Bedarf an Wohnungen ist, für den die Heiraten zwischen Ledigen und die Gestaltung der Familienwanderungen maßgebend sind.

Bleibt der Wohnungsverbrauch im kommenden Jahr auf der Höhe des Jahres 1941, so kann der voraussichtliche Zuwachs von rund 1500 Neubauwohnungen den Bedarf nur zu drei Viertel decken, und es müßte, falls nicht noch weitere Wohnungen erstellt werden sollten, erneut auf den Leerwohnungsvorrat gegriffen werden. Legt man der Berechnung des Wohnungsbedarfes die reinen Erstheiraten im Mittel der letzten beiden Jahre, 1940 und 1941, zugrunde, so gelangt man sogar zu einem voraussichtlichen ungedeckten Bedarf von $2600 - 1500 = 1100$ Wohnungen.

Eine allgemeine Wohnungsnot im Sinne eines Fehlens leerer Wohnungen überhaupt, besteht in unserer Stadt noch nicht; immerhin ist bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen der Leerwohnungsvorrat mit am 1. Dezember noch 0,90 und 0,78 Prozent äußerst knapp. Auch ist es der Preiskontrolle bisher gelungen, die Mietzinse auf der Vorkriegshöhe zu halten. Ob allerdings die Mietpreise bei den stetig sich verteuern den Baukosten auf die Dauer unverändert auf der Höhe vom August 1939 bleiben werden, ist zweifelhaft. Der Regierungsrat sah sich denn auch am 18. Dezember 1941 veranlaßt, die in der bundesrätlichen Verordnung gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober vorgesehenen Maßnahmen für die Stadt Zürich teilweise in Kraft zu setzen. Er beschränkte das Kündigungsrecht der Eigentümer der Ein- bis Dreizimmerwohnungen und gab den städtischen Behörden zudem das Recht, Personen und Familien, deren Zuzug nach der Stadt nicht hinreichend begründet erscheint, die Niederlassung oder den Aufenthalt in Zürich zu verweigern. Über die Auswirkung dieser Maßnahmen kann jedoch heute ebenfalls noch nichts ausgesagt werden.

Dr. F. Bachmann