BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGSMARKT IM JAHRE 1942

DIE BAUTÄTIGKEIT IM ALLGEMEINEN

Auf Grund der dem Statistischen Amt zur Verfügung stehenden Angaben konnte bereits in unserm letztjährigen Überblick über die Bautätigkeit und den Wohnungsmarkt auf dem Platz Zürich vorausgesagt werden, daß die Hochbautätigkeit in unserer Stadt im Jahre 1942 einen bedeutend größeren Umfang annehmen werde als in den beiden ersten Kriegsjahren 1940 und 1941. Die nachfolgende Zusammenstellung über den Assekuranzwert der im Jahre 1942 fertiggestellten Wohn- und Nutzbauten läßt erkennen, daß sich die Voraussage erfüllt hat.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1937–1942

Jahre	Wohngebäude	Nutzbauten	Zusammen
	1000 Fr.	1000 Fr.	1000 Fr.
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
1942	36 219	16 757	52 976

Im ganzen wurden somit im Berichtsjahr 212 Wohngebäude im Werte von 36,2 Millionen und 123 Nutzbauten im Werte von 16,8 Millionen Franken fertiggestellt. Der Gesamtassekuranzwert dieser Neubauten beläuft sich auf ungefähr das Anderthalbfache der im Vorjahr verbauten Summe und ist, abgesehen von 1939, größer als in jedem Jahr seit 1935. Dabei ist allerdings nicht außer acht zu lassen, daß sich die Baukosten seit 1936 und insbesondere seit 1939 rasch verteuerten und daß infolgedessen der bloße Vergleich der Assekuranzwertsummen keine genauen Schlüsse über den Umfang der jeweiligen Bautätigkeit zuläßt.

Von den Wohnbauten ist in den folgenden Abschnitten eingehend die Rede. Es sind 35 Einfamilienhäuser, 142 Mehrfamilienhäuser und 35 Wohngebäude mit Geschäftslokalen erstellt worden. Unter den größern im Berichtsjahr bezugsfertig gewordenen Nutzbauten nennen wir die Schulhäuser Fluntern und Kornhausbrücke sowie das neue Turnhallengebäude für Universität und Kantons-

schule an der Gloria-/Rämistraße. Ferner befinden sich einige stattliche Bureaugebäude, zwei Fabrikbauten sowie ein größeres Lagerhaus darunter.

DER WOHNUNGSBAU

Werfen wir in üblicher Weise zunächst einen Blick auf die Wohnbautätigkeit in den vier Großstädten und in den übrigen größeren Orten der Schweiz, so erhalten wir folgendes Bild.

Neuerstellte Wohnungen in 30 Schweizerstädten 1937–1942

Jahre	Zürich	Basel	Genf	Bern	Übrige Städte	Alle Städte
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	1324	3499
1941	1061	255	45	609	1174	3144
1942	1608	167	49	332	1512	3668

Insgesamt sind im Berichtsjahr in allen 30 Schweizerstädten 3668 Wohnungen erstellt worden gegen nur 3144 im Jahre 1941. Die Mehrproduktion gegenüber dem Vorjahr beträgt somit 524 Wohnungen oder rund 17 Prozent. Dabei war die Bautätigkeit in den einzelnen Orten sehr unterschiedlich. Von den vier Großstädten zeigt Genf die weitaus geringste Zahl von Neubauten. Wie schon letztes Jahr ruhte dort auch dieses Jahr die Bautätigkeit beinahe vollständig. Aber auch in Basel und Bern schrumpfte die Wohnungsproduktion außerordentlich stark zusammen und ging weit unter die in den letzten fünf Jahren erreichten Resultate zurück. Einzig Zürich weist eine in Anbetracht der Kriegsverhältnisse ansehnliche Wohnungsproduktion auf, indem 1608 Wohnungen neu erstellt worden sind gegen je rund 1060 in den beiden Vorjahren 1941 und 1940. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr beträgt hier allein 547 Wohnungen oder mehr, als sie in allen 30 Städten zusammen ausmacht.

Trotz dieser bedeutenden Zunahme in der Gesamtzahl der Neubauwohnungen verrät doch schon die Ausscheidung derselben nach der Zimmerzahl, daß ihre Planung und ihr Bau durch die infolge des Krieges entstandene Materialknappheit einerseits und die Baukostenverteuerung andererseits in starkem Maße beeinflußt worden ist.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1937-1942

Jahre	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
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
1942	223	818	423	114	12	18	1608

War schon im Jahre 1941 die Zahl der Kleinwohnungen von 1 bis 3 Zimmern und unter diesen wiederum die Zahl der Wohnungen mit nur 1 oder 2 Zimmern abnormal hoch gewesen, so hat sich im Berichtsjahr das Mißverhältnis noch vergrößert. Von den 1608 Neubauwohnungen dieses Jahres sind nämlich nicht weniger als 1041 oder beinahe zwei Drittel Wohnungen mit 1 oder 2 Zimmern; Zweizimmerwohnungen allein sind es 818 oder mehr als die Hälfte. Auch die Zahl der Dreizimmerwohnungen hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen; doch ging ihr Anteil an der Gesamtwohnungszahl trotzdem auf 26,3 Prozent zurück. Verhältnismäßig noch weniger Dreizimmerwohnungen sind seit der Einführung der Wohnungsbaustatistik im Jahre 1893 bloß einmal, nämlich im Jahre 1905, erstellt worden.

Umgekehrt war im vergangenen Jahr die Zahl der neuerstellten Großwohnungen mit 4 und mehr Zimmern sowohl absolut wie verhältnismäßig ganz minim. Es wurden insgesamt nur 144 derartige Wohnungen erstellt, wovon 35 in Einfamilienhäusern. Reine Mietwohnungen mit vier und mehr Zimmern zählt man ganze 93.

Inwiefern sich Mangelwirtschaft und Teuerung auch in der Ausstattung der Wohnungen bemerkbar machen, läßt sich an Hand der uns zur Verfügung stehenden Angaben nicht im Detail feststellen. Nur 6 Wohnungen besitzen kein eigenes Bad und nur in 9 Wohnungen kehrte man zum alten System der Ofenheizung zurück, während die restlichen 1599 Wohnungen noch alle mit modernen Zentral- oder Fernheizungsanlagen ausgestattet sind. Auch auf den neuesten Luxus, den Lift, verzichtete man noch nicht überall: er ist in 35 Gebäuden mit 402 Wohnungen eingerichtet worden. Offenkundig infolge der Einschränkungen im Gasverbrauch mußte die Gasküche beinahe vollständig der elektrischen weichen; wurden im letzten Jahr noch in 350 von den 1061 Neubauwohnungen Gasherde aufgestellt, so dieses Jahr nur noch in 140 oder in weniger als dem zehnten Teil.

Auf die einzelnen Stadtkreise und Wohnviertel verteilen sich die Neubauwohnungen naturgemäß wieder ganz ungleichmäßig. Die bevorzugtesten Bauquartiere waren dieses Jahr der Kreis 3 (Heuried) und der Kreis 9 (Altstetten) sowie das Glattal und die äußern Teile des sechsten Stadtkreises, während in den Kreisen 7 und 8 die Bautätigkeit fast vollständig ruhte.

Ausgeschieden nach den Erstellern hat sich das Bild gegenüber den Vorjahren noch nicht verändert. Die Stadtgemeinde und andere öffentliche Körperschaften sind am Wohnungsbau wieder nur mit insgesamt vier Dienstwohnungen beteiligt, während alle andern 1604 Neubauwohnungen auf Rechnung von Einzelpersonen oder Gesellschaften erstellt wurden. Auffallend groß war in diesem Jahr die Beteiligung von Versicherungsgesellschaften und von Wohlfahrtsstiftungen. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften, die seit 1937 am Zürcher Wohnungsbau überhaupt nicht mehr beteiligt waren, haben zwar angesichts der großen Verknappung des Wohnungsangebotes mit Unterstützung von Bund, Kanton und Stadt ihre Tätigkeit im Berichtsjahr erstmals wieder aufgenommen. Ihre Bauten werden jedoch erst im Jahre 1943 bezugsfertig werden.

Bedeutend reger als in andern Jahren war auch die Umbautätigkeit. Insgesamt sind dadurch 467 neue Wohnungen entstanden, wogegen 243 eingingen. 79 Wohnungen sind abgebrochen worden. Im Vorjahr belief sich die Zahl der durch Umbau neugewonnenen Wohnungen auf nur 100. In der Hauptsache handelte es sich bei diesen Umbauten um die Verkleinerung bestehender Großwohnungen: 141 von den 243 veränderten Wohnungen waren solche mit 5 und mehr und weitere 38 solche mit 4 Zimmern gewesen.

Der Nettozuwachs aus Umbauten und Abbrüchen beläuft sich auf 145 Wohnungen. Zusammen mit den 1608 Neubauwohnungen ergibt sich somit im Berichtsjahr eine Vermehrung des Wohnungsbestandes um 1753, und die Gesamtzahl der Wohnungen erhöhte sich infolgedessen bis Ende Dezember 1942 auf 99608. Im Vorjahr hatte der Nettozuwachs 1054 Wohnungen betragen.

DER WOHNUNGSMARKT

Auch die größere Wohnungsproduktion vermochte die Nachfrage nach Wohnungen nicht zu befriedigen, und die schon im letzten Jahresbericht gemeldete Wohnungsverknappung machte weitere

Fortschritte. Übungsgemäß stellen wir im nachfolgenden zunächst wieder die Resultate der alljährlich am 1. Dezember zur Durchführung gelangenden Leerwohnungszählung in den drei Großstädten Basel, Bern und Zürich einander gegenüber.

Leerwohnungsbestand in Basel, Bern und Zürich 1937–1942

Jahre (1. Dez.)	Leere Wohnungen im ganzen			Vorrat in Prozent		
	Basel	Bern	Zürich	Basel	Bern	Zürich
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
1942	497	49	829	0,9	0,1	0,8

Wie aus diesen Zahlen hervorgeht, ist der Leerwohnungsbestand im Berichtsjahr in allen drei Großstädten weiter stark zusammengeschrumpft. Besonders in Basel, das, wie im vorhergehenden Abschnitt gezeigt worden ist, eine nur kleine Bautätigkeit aufwies, ist der Rückgang des Leerwohnungsbestandes von 1309 Wohnungen am 1. Dezember 1941 auf nur 497 am 1. Dezember 1942 außerordentlich groß. Der Leerwohnungsprozentsatz fiel infolgedessen innerhalb Jahresfrist von 2,4 auf 0,9 Prozent! In Bern waren am Stichtag noch ganze 49 Wohnungen leer, so daß dort von einem Leerwohnungsbestand überhaupt nicht mehr gesprochen werden kann.

Auf dem Platze Zürich war die Verschärfung der Wohnungsverknappung infolge der ansehnlichen Bautätigkeit im Berichtsjahr kleiner als ein Jahr zuvor.

Der Wohnungsmarkt 1937–1942

Jahre (1. Dez.)	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Wohnungs- verbrauch	Leer- wohnungen	Vorrat in Prozent
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
1942	99 506	1 750	2 143	829	0,83

Nach den Resultaten der Erhebung vom 1. Dezember 1942 hatte unsere Stadt am Stichtag einen Leerwohnungsbestand von 829 Wohnungen gegenüber 1222 Wohnungen am 1. Dezember des Vorjahres. Der Rückgang des Leerwohnungsbestandes beträgt somit 393 Woh-

nungen, während er im vorhergehenden Jahre 1009 Wohnungen betragen hatte. Da der Gesamtwohnungsbestand in der gleichen Zeit eine Zunahme um 1750 Wohnungen aufweist, ergibt sich ein Wohnungsverbrauch von 2143. Im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand belief sich der Leerwohnungsvorrat am 1. Dezember 1942 auf 0,83 Prozent gegenüber noch 1,25 Prozent am Zähltag 1941 und 2,31 Prozent am 1. Dezember 1940. Auf die einzelnen Stadtkreise verteilt er sich, wie aus der Tabelle S. 223 hervorgeht, sehr ungleich. Während er im Kreis 9 noch 2,08 Prozent beträgt und auch in den Kreisen 2, 3 und 7 auf noch über 1 Prozent steht, ist er im Kreise 4 z. B. bis auf 0,11 Prozent gefallen.

Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl 1937–1942

Jahre (1 Dez.)	Wohnungen mit ... Zimmern					6 u. m.	Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5		
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
1942	52	268	213	160	65	71	829

Wie bereits im Vorjahr hat sich auch im Berichtsjahr vor allem der Vorrat an Großwohnungen mit 4 und mehr Zimmern weiter vermindert. Bei den bisher sehr gesucht gewesenen Ein- und Zweizimmerwohnungen hat dagegen die Zahl der leeren Wohnungen zugenommen. Waren am 1. Dezember 1941 von den damals 1222 Leerwohnungen noch drei Fünftel solche mit 4 und mehr Zimmern gewesen, so fiel nun dieser Anteil auf rund einen Drittel; umgekehrt stieg der Anteil der leerstehenden Ein- und Zweizimmerwohnungen von bloß 15 auf nunmehr 39 Prozent an. Für die Beurteilung der gegenwärtigen Wohnungsmarktlage wichtiger ist indessen die Tatsache, daß unter den am 1. Dezember leerstehenden 829 Objekten nicht weniger als 438 Neubauwohnungen sind, die bis zum Zeitpunkt der Zählung überhaupt noch nie bezogen waren. Vor allem die Ein- und Zweizimmerwohnungen waren bis auf wenige Ausnahmen alle in der letzten Bauperiode erstellt und noch nicht vermietete Objekte. Zum Vergleich sei angeführt, daß von den am 1. Dezember 1941 leergestandenen 1222 Wohnungen nur 94 solche in Neubauten waren. Alte, und das heißt heute auch billige Wohnungen sind äußerst selten geworden. Wie aus der letzten Tabelle auf Seite 223 hervor-

Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1942

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	4 739	1	2	2	1	1	7	0,15
2	9 005	18	29	61	14	18	140	1,55
3	14 709	177	32	5	—	—	214	1,45
4	12 663	1	8	2	3	—	14	0,11
5	4 860	2	—	1	1	—	4	0,08
6	12 615	15	11	40	21	7	94	0,75
7	10 007	13	23	27	16	35	114	1,14
8	7 120	4	9	11	4	8	36	0,51
9	5 916	61	57	2	1	2	123	2,08
10	9 069	15	21	4	2	—	42	0,46
11	8 803	13	21	5	2	—	41	0,47
Stadt	99 506	320	213	160	65	71	829	0,83

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	2 684	2	47	1	50	2	52	1,94
2 »	17 249	23	219	25	267	1	268	1,55
3 »	42 226	20	129	61	210	3	213	0,50
4 »	23 994	15	99	44	158	2	160	0,67
5 »	7 870	7	28	25	60	5	65	0,83
6 u. mehr Z.	5 483	—	10	41	51	20	71	1,29
Zusammen	99 506	67	532	197	796	33	829	0,83

1) Davon 23 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser und 4 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	4	46	—	—	—	—	—	—	50
2 »	3	159	94	9	1	1	—	—	267
3 »	5	62	99	32	12	—	—	—	210
4 »	1	8	63	40	17	23	5	1	158
5 »	—	1	5	13	14	10	9	8	60
6 u. mehr Z.	—	—	—	1	6	4	5	35	51
Zusammen	13	276	261	95	50	38	19	44	796

geht, waren unter den auf dem Markt befindlichen Zweizimmerwohnungen nur 3 mit einem Mietzins von unter 1000 Franken, und unter den Dreizimmerwohnungen nur 67 mit einem Mietzins von unter 1500 Franken, während ein Jahr zuvor in den gleichen Preisstufen noch 27 bzw. 180 Wohnungen angeboten waren.

Der Grund des gegenüber dem Vorjahr noch gesteigerten Wohnungsverbrauches muß wiederum in der anhaltend guten Kriegskonjunktur gesucht werden; denn die Zahl der Eheschließungen zwischen Ledigen war im Berichtsjahr kleiner und der Wanderverlust sowie die Zahl der durch Tod aufgelösten Familien größer als im Vorjahr, so daß die Nettovermehrung an Haushaltungen von 1581 auf 1296 zurückgegangen ist. Danach hätte also der Wohnungsverbrauch eher einen Rückgang aufweisen sollen. Wenn er trotzdem von 2012 auf 2143 angewachsen ist, so läßt sich dies nur dadurch erklären, daß sich aus der Zahl der bestehenden Haushaltungen heraus eine größere Nachfrage geltend machte. Inwieweit auch der Bedarf an Bureau- oder Geschäftsräumen an dem hohen Wohnungsverbrauch der beiden letzten Jahre beteiligt ist, läßt sich leider an Hand der uns zur Verfügung stehenden Angaben nicht ermitteln.

DIE GEGENWÄRTIGE BAUTÄTIGKEIT UND DIE VORAUS- SICHTLICHE GESTALTUNG DES WOHNUNGSMARKTES IM JAHRE 1942/43

Der zunehmende Baustoffmangel einerseits und der große Arbeitsbedarf bei Bauten von nationalem Interesse sowie im landwirtschaftlichen Mehranbau andererseits brachten es mit sich, daß die Bautätigkeit immer mehr planwirtschaftlich geregelt wird. Viele baureife Projekte, für welche auch die Kredite bewilligt sind, kommen vorderhand nicht zur Ausführung, sei es, daß die Rohmaterialien dafür nicht vorhanden sind, oder sei es, weil die Lage des Arbeitsmarktes ihre Inangriffnahme nicht erfordert. Anders als früher läßt sich deshalb die künftige Bautätigkeit nur noch sehr bedingt auf Grund der baupolizeilich bewilligten Bauprojekte abschätzen, und man ist in vermehrtem Maße auf ergänzende Befragungen angewiesen.

Die alljährlich mit Stichtag 1. Dezember in der Stadt Zürich über die Hochbautätigkeit angestellte Erhebung hat folgende Resultate ergeben.

Im Bau und Umbau befindliche Wohn- und Nutzbauten

Zeitpunkt	Zahl der Gebäude			Bausummen in 1000 Fr.		
	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men
1. Dez. 1941	187	41	228	29 064	13 386	42 450
1. Dez. 1942	184	35	219	24 985	13 734	38 719

Sowohl die Zahl der im Bau oder Umbau befindlichen Gebäude wie deren Bausumme waren am 1. Dezember noch annähernd gleich groß wie ein Jahr zuvor. Unter den im Bau stehenden Nutzbauten befindet sich erstmals ein Teil der schon lange projektierten Kantonsspitalneubauten, indem im letzten Herbst mit dem Erdaushub für das Poliklinikgebäude begonnen werden durfte. Das Gebäude weist eine Bausumme von 6,147 Millionen Franken auf.

Im Wohnungsbau ist das Bauvolumen etwas stärker zurückgegangen. Wie die Tabellen auf Seite 226 zeigen, standen am 1. Dezember insgesamt 1225 Wohnungen im Bau oder Umbau. Ein Jahr zuvor waren es 1380 Wohnungen gewesen. Dagegen wurden dieses Jahr am Stichtag 625 baubewilligte aber noch nicht angefangene Wohnungen gezählt gegen bloß 539 vor Jahresfrist, und von diesen 625 Wohnungen sollen, wie aus ergänzenden Erhebungen hervorgeht, bestimmt 329 noch im Baujahr 1942/43 fertiggestellt werden, so daß sich das diesjährige Sichtangebot mit 1554 Wohnungen doch höher stellt als das vorjährige. Die übliche Berechnung gestaltet sich wie folgt.

	1940/41	1941/42	1942/43
Im Bau befindliche Wohnungen	592	1380	1225
Baubewilligte, aber noch nicht angefangene Wohnungen, die im Baujahr bestimmt bezugsfertig werden sollen .	246	133	329
Zusammen (Sichtangebot)	838	1513	1554
Baubewilligte Wohnungen, deren Fertigstellung nicht sicher ist, zur Hälfte eingesetzt	111	203	148
Zusammen	949	1716	1702

Nach den seither eingegangenen Meldungen sind inzwischen noch weitere 252 Wohnungen baubewilligt worden, die ebenfalls noch bestimmt im Berichtsjahr bezugsfertig erstellt werden sollen. Werden auch diese nachträglichen Baubewilligungen berücksichtigt, so erhöht sich das Sichtangebot auf 1806 Wohnungen und die gesamte mutmaßliche Wohnungsproduktion auf rund 1950 Einheiten.

Demgegenüber ist eine Schätzung des Wohnungsbedarfes unter den herrschenden Verhältnissen eine sehr gewagte Sache. Bleibt die

Neuentstehende Wohnungen am 1. Dezember 1942

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	—	—	—	1	—
2	7	8	11	—	2	4	32	2
3	42	157	63	14	—	—	276	—
4	5	13	5	—	—	—	23	—
5	—	7	6	—	—	—	13	—
6	33	230	87	33	—	—	383	—
7	6	24	19	5	1	—	55	2
8	22	54	31	7	2	—	116	2
9	10	29	78	29	5	—	151	29
10	3	9	8	—	1	1	22	2
11	10	87	52	3	—	1	153	1
Stadt	138	618	361	91	11	6	1225	38

Nach Zimmerzahl, Bezugsstermin und Wohnungskategorie

Wohnungsgröße	Bezugsstermin				Neuwohnungen im ganzen	Wohnungskategorie		
	vor 1. April 1943	2. Quartal 1943	3. Quartal 1943	später od. unbekannt		Eigentümerwohnungen	Dienstwohnungen	Mietwohnungen
1 Zimmer	23	62	32	21	138	—	—	138
2 »	164	220	174	60	618	5	—	613
3 »	43	165	113	40	361	1	1	359
4 »	8	19	33	31	91	25	2	64
5 »	4	1	1	5	11	11	—	—
6 u. mehr Z.	4	1	—	1	6	5	—	1
Zusammen	246	468	353	158	1225	1) 47	3	1175

1) Davon 31 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	51	215	177	30	6	6	485
Mehrere Private	3	30	—	9	—	—	42
Bau- u. Immobilien-gemeinnützig. (andere	6	75	32	6	—	—	119
Handelsgesellschaften	21	102	42	26	5	—	196
Stadtgemeinde	48	160	83	19	—	—	310
Andere	—	—	1	—	—	—	1
Andere	9	36	26	1	—	—	72
Zusammen	138	618	361	91	11	6	1225

Zahl der Heiraten zwischen Ledigen auf der Höhe des Vorjahres und nimmt man an, daß alle diese Ehepaare eine Wohnung beanspruchen, so würde sich trotz der gesteigerten Wohnungsproduktion noch ein ungedeckter Bedarf von rund 650 Wohnungen ergeben. Nach den Erfahrungen der letzten Jahre verläuft indessen der Wohnungsverbrauch keineswegs parallel mit der Zahl der Erstheiraten. Er ist vielmehr mitabhängig von den allgemeinen Verdienstmöglichkeiten oder, wie das heute ausgedrückt wird, von der Gestaltung von Lohn und Preis. Die zur Ausführung gelangenden, vom Bund, dem Kanton und der Stadt mit großen Beiträgen subventionierten, Genossenschaftswohnungen werden zum Teil infolge der öffentlichen Finanzbeihilfe, zum Teil aber auch, weil sie etwas einfacher ausgestattet werden, als dies bei den in den letzten Jahren auf dem Platze Zürich neuerstellten Wohnungen die Regel geworden ist, im Preise verhältnismäßig billig sein und zweifellos sofort alle vermietet werden. Dagegen ist es nicht so sicher, ob auch die teureren Wohnungen der privaten Bauherren alle abgesetzt werden können. Die Tatsache, daß am letzten 1. Dezember noch 438 Neubauwohnungen leergestanden sind, zeigt, daß der kaufkräftige Bedarf nach solchen Wohnungen bereits nachgelassen hat; doch kann dies auch nur eine vorübergehende Erscheinung gewesen sein.

BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGSMARKT IN DEN VORORTEN

Wirft man zum Schluß noch einen kurzen Blick auf die Bautätigkeit und den Wohnungsmarkt in den vier Vororten Kilchberg, Zollikon, Schlieren und Oberengstringen, so erhält man folgendes Bild.

Der Wohnungsmarkt in den Zürcher Vororten 1942

Gemeinden	Wohnungs- bestand 1. Dez. 1942	Wohnungs- zuwachs im Laufe	Wohnungs- verbrauch des Jahres	Leer- wohnungen 1. Dez. 1942	Vorrat in Prozent 1. Dez. 1942
Kilchberg . . .	1320	16	38	4	0,3
Zollikon	1577	17	24	3	0,2
Schlieren . . .	1318	11	14	—	—
Oberengstringen	207	4	4	1	0,5
Zusammen . . .	4422	48	80	8	0,2

Wie in Zürich war auch in den Vororten die Bautätigkeit im Berichtsjahr etwas lebhafter als im Vorjahr. Es sind dort durch

Neu- und Umbau zusammen 48 neue Wohnungen entstanden. Trotzdem vermochte die Produktion auch dort den Bedarf bei weitem nicht zu befriedigen, und der Leerwohnungsvorrat, der am 1. Dezember 1941 noch 40 Wohnungen betragen hatte, sank bis 1. Dezember 1942 auf 8 Wohnungen. Dementsprechend ging auch der Leerwohnungsprozentsatz von noch 0,9 Prozent am Stichtag 1941 auf 0,2 Prozent am diesjährigen Stichtag zurück. Besonders groß war der Rückgang in Kilchberg, von wo im Vorjahr 26, am 1. Dezember 1942 dagegen nur noch 4 leere Wohnungen gemeldet wurden.

Auch die gegenwärtige Bautätigkeit zeigt gegenüber der vorjährigen eine erneute Zunahme.

Neuentstehende Wohnungen in den Zürcher Vororten

Gemeinden	1. Dez. 1940	1. Dez. 1941	1. Dez. 1942
Kilchberg . . .	2	8	—
Zollikon	1	3	13
Schlieren . . .	5	3	17
Oberengstringen	2	5	1
Zusammen . . .	10	19	31

In allen vier Nachbargemeinden zusammen waren am 1. Dezember 31 Wohnungen im Bau begriffen gewesen gegen 19 ein Jahr und 10 Wohnungen zwei Jahre zuvor. Man darf somit annehmen, daß die Wohnungsproduktion auch in diesen Orten im laufenden Jahr größer sein wird als 1942.

Dr. F. Bachmann