

BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGSMARKT IM JAHRE 1943

ALLGEMEINES

Weder die Bautätigkeit noch der Wohnungsmarkt in unserer Stadt haben im vergangenen Jahr ganz den Verlauf genommen, wie wir ihn im letzten Bericht auf Grund der damals verfügbaren Angaben glaubten voraussagen zu können. Die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen war bedeutend kleiner, als wir sie vor Jahresfrist berechneten, und während der letztjährige große Vorrat an leeren Neubauwohnungen zur Vermutung Anlaß gegeben hatte, daß die Wohnungsnachfrage ihren Höhepunkt vielleicht überschritten habe, machte die Wohnungsverknappung weitere Fortschritte.

Nach der provisorischen Zusammenstellung der Assekuranzwerte aller im Berichtsjahr fertiggestellten Wohn- und Nutzbauten erhalten wir folgenden Überblick über die Bautätigkeit.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1938–1943

Jahre	Wohngebäude	Nutzbauten	Zusammen
	1000 Fr.	1000 Fr.	1000 Fr.
1938	37 683	14 810	52 493
1939	52 412	25 527	77 939
1940	22 351	17 612	39 963
1941	24 951	11 447	36 398
1942	36 609	17 027	53 636
1943	40 277	6 695	46 972

Der Gesamtassekuranzwert aller fertiggestellten Neubauten ist mit 47,0 Millionen Franken um 6,6 Millionen kleiner als im Vorjahr. Während der Wohnungsbau eine Zunahme um 4 Millionen Franken aufweist, ging der Wert der neuen Nutzbauten von 17 Millionen im Jahre 1943 auf noch 6,7 Millionen Franken zurück. Die Zahl der fertiggestellten Wohngebäude beläuft sich auf 435, diejenige der Nutzbauten auf 173; im Vorjahr waren es 212 Wohngebäude und 123 Nutzbauten gewesen.

Auf den Wohnungsbau kommen wir im nächsten Abschnitt zurück. Bei den fertiggestellten Nutzbauten handelt es sich in der Hauptsache um kleinere Objekte. Schulhäuser, Turnhallen oder größere Verwaltungsgebäude wurden keine fertiggestellt.

DER WOHNUNGSBAU

Der Wohnungsbau stand im Berichtsjahr zum erstenmal unter dem Einfluß der im Jahre 1942 von Bund, Kanton und Gemeinde aufgenommenen Förderung der Wohnbautätigkeit. Betrachtet man nur die Gesamtzahl der neuerstellten Wohnungen, so ist das Ergebnis der Einflußnahme der öffentlichen Hand zweifellos enttäuschend; denn es sind im vergangenen Jahr bloß 1575 Neubauwohnungen erstellt worden gegen 1608 im Jahre vorher. Doch lassen sich in einigen anderen Beziehungen, vor allem in bezug auf Gebäudeart und Wohnungsgröße sowie in bezug auf die Ersteller, zum Teil recht bedeutende Auswirkungen feststellen.

Was zunächst die Ersteller der Neuwohnungen betrifft, so finden wir unter den Bauherren des vergangenen Jahres zum erstenmal seit 1936 wieder gemeinnützige Baugenossenschaften. Sowohl der Bund wie der Kanton und die Gemeinde räumten den Genossenschaften bei der Subventionierung der Wohnbauten eine weitgehende Vorzugstellung ein, so daß diese die seinerzeit unterbrochene Bautätigkeit wieder aufnehmen. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr von vier bisherigen und zwei neuen Genossenschaften 433 Wohnungen erstellt. Die Stadtgemeinde selbst hat den Eigenbau von Wohnungen bis heute noch nicht wieder aufgenommen, und auch Bund und Kanton sind am Wohnungsbau des vergangenen Jahres nicht beteiligt. Von den restlichen 1141 Wohnungen sind 476 von Einzelpersonen, 121 von mehreren Privaten, 499 von Erwerbsgesellschaften aller Art und 45 von Vereinen und Stiftungen erstellt worden. Öffentliche Unterstützung erhielten im Berichtsjahr einzig die gemeinnützigen Baugenossenschaften. (Die Wohnbauten der privaten Bauherren, denen im Berichtsjahr ebenfalls Subventionen zugesprochen wurden, kommen erst im Jahre 1944 zur Vollendung.)

Sehr deutlich zeigt sich der Einfluß der öffentlichen Hand in der Art der erstellten Wohngebäude. Im Berichtsjahr wurden nämlich neben 143 Mehrfamilienhäusern und 21 Wohngebäuden mit Geschäftslokalen, 271 Einfamilienhäuser gebaut, im Vorjahr neben 142 Mehrfamilienhäusern und 35 Wohngebäuden mit Geschäftslokalen nur 35 Einfamilienhäuser. Die starke Zunahme in der Zahl der Einfamilienhäuser ist ausschließlich auf den genossenschaftlichen Koloniebau zurückzuführen.

Schließlich kommt die Subventionierung auch in der Größe der gebauten Wohnungen zum Ausdruck.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1938–1943

Jahre	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
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
1943	146	610	508	275	24	12	1575

Während sich der ungesteuerte Wohnungsbau in den letzten Jahren immer mehr dem Bau von Kleinwohnungen von 1 bis 2 Zimmern zuwandte — letztes Jahr stieg er sogar auf 64,7 Prozent —, wurden im Berichtsjahr bloß noch 48,0 Prozent solche Kleinwohnungen gebaut. Dafür ist die Zahl der Vier- und Mehrzimmerwohnungen mit zusammen 311 gegenüber dem Vorjahr auf mehr als das Doppelte gestiegen. Vor allem die Zahl der Vierzimmerwohnungen ist mit 275 außerordentlich hoch. Seit 1931 sind in keinem Jahre mehr so viele Vierzimmerwohnungen erstellt worden. Auch hier ist die Verschiebung fast ausschließlich dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zuzuschreiben: Von den 736 Ein- und Zweizimmerwohnungen gehören den Genossenschaften nur 125; von den 311 Vier- und Mehrzimmerwohnungen dagegen volle 183.

In der Ausstattung der Wohnungen zeigen sich dieses Jahr einige deutliche Auswirkungen der Kriegsverhältnisse. Wohnungen ohne Bad wurden zwar nur zwei erstellt; doch finden sich erstmals wieder 80 Einfamilienhäuser, in denen die Badeeinrichtung zwecks Einsparung von Kosten in der Waschküche installiert wurde. Auch mußte die Zentralheizung in 221 Fällen der Ofenheizung weichen, während noch im Vorjahr bloß 9 Wohnungen mit Ofenheizung gezählt wurden.

Als Bauort kommen heute fast nur noch Außenquartiere in Frage. Größere Kolonien können in den innern Bauzonen nicht mehr erstellt werden. Am stärksten war die Bautätigkeit deshalb erneut im Kreis 3 (Friesenberg), im Kreis 9 (Albisrieden), im Glattal (Schwamendingen) und in den äußeren Teilen des Kreises 6, wo zusammen nicht weniger als 1415 Neubauwohnungen oder volle 90 Prozent der Gesamtproduktion aufgeführt wurden.

Wie die Neubautätigkeit war im Berichtsjahr auch die Umbautätigkeit etwas kleiner als im Vorjahr. Denn dieses Jahr sind durch Umbau nur 407 neue Wohnungen entstanden gegen 467 im Jahr zuvor. Eingegangen sind 213 Wohnungen und abgebrochen wurden

48, so daß sich der diesjährige Nettozugang aus Umbau und Abbruch auf 146 (145) Wohnungen beläuft. Zusammen mit den 1575 Neubauwohnungen ergibt sich für das Berichtsjahr ein Zuwachs von 1721 Wohnungen gegen 1753 im Jahre 1942. Legt man der Wohnungsfortschreibung den bei der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1941 neu ermittelten Bestand zugrunde, so zählte die Stadt Ende Dezember 1943 insgesamt 101 833 Wohnungen.

Stellen wir abschließend der stadtzürcherischen Wohnbautätigkeit noch den Wohnungsbau in den drei andern schweizerischen Großstädten und in 26 übrigen Orten mit über 10 000 Einwohnern gegenüber, so erhalten wir die nachfolgende Übersicht.

Fertiggestellte Neubauwohnungen in 30 Schweizerstädten 1938–1943

Jahre	Zürich	Basel	Genf	Bern	Übrige Städte	Alle Städte
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
1943	1575	136	3	633	1649	3996

In allen 30 Städten zusammen hat die Zahl der neuerstellten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 328 zugenommen. Von den Großstädten weisen außer Zürich auch Basel und Genf eine kleinere Wohnungsproduktion auf als 1942, während sie sich in der Bundesstadt gegenüber dem Vorjahr beinahe verdoppelte.

DER WOHNUNGSMARKT

Wie die vorjährige vermochte auch die Wohnungsproduktion des Berichtsjahres die Nachfrage bei weitem nicht zu decken, und es wurde wiederum ein beträchtlicher Teil des Leerwohnungsvorrates aufgebraucht.

Der Wohnungsmarkt 1938–1943

Jahre (1. Dez.)	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Wohnungs- verbrauch	Leer- wohnungen	Vorrat in Prozent
1938	93 708	1 588	2 188	2 267	2,42
1939	96 216	2 508	2 445	2 330	2,42
1940	97 236	1 020	1 119	2 231	2,29
1941	98 260	1 024	2 033	1 222	1,24
1942	100 010	1 750	2 143	829	0,83
1943	101 833	1 823	2 337	315	0,31

Bei der am 1. Dezember 1943 in üblicher Weise durchgeführten Leerwohnungszählung, die sich, um ein möglichst vollständiges Bild über die vorhandenen Wohngelegenheiten zu erhalten, auch auf die zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäuser erstreckte, wurden in der ganzen Stadt 315 leere Wohnungen festgestellt. Ein Jahr vorher belief sich der Leerwohnungsvorrat noch auf 829 Wohnungen; er hat sich also während der Berichtszeit um 514 Einheiten verringert. Im Berichtsjahr 1941/42 hatte der Verbrauch an Leerwohnungen nur 393 betragen. Zählt man zu den vom Leerwohnungsbestand abgegangenen Wohnungen noch die Zahl der neuerstellten Wohnungen hinzu, so ergibt sich für das Wohnungsmarktjahr 1942/43 ein Gesamtverbrauch von 2337 Wohnungen. Es ist dies seit 1938/39, in welchem Jahr der Wohnungsverbrauch 2445 Einheiten betrug, der größte Jahresverbrauch. Im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand belief sich der Vorrat an Leerwohnungen am 1. Dezember 1943 bloß mehr auf 0,31 Prozent gegen 0,83 Prozent ein Jahr zuvor und noch 2,42 Prozent in den Jahren 1940 und 1939. Für die vier Jahre 1. Dezember 1939 bis 1. Dezember 1943 ergibt sich ein Gesamtverbrauch von 7632 Wohnungen; davon sind 5617 durch Neubau gedeckt und 2015 vom vorhandenen Leerwohnungsvorrat genommen worden.

Wohnungsverbrauch und Wohnungsbedarf 1938–1943

Jahre (1. Dez.)	Wohnungs- ver- brauch	Geschätzter Wohnungsbedarf			
		Heiraten zwischen Ledigen	Wander- gewinn an Familien	Auflösungen von Familien	Nettozuwachs von Haus- haltungen
1938	2188	2175	819	912	2082
1939	2445	2316	616	975	1957
1940	1119	2572	-332	990	1250
1941	2033	2700	-198	921	1581
1942	2143	2617	-351	973	1293
1943	2337	2448	198	954	1692

Die Gründe des anhaltend hohen Wohnungsverbrauches lassen sich, wie schon wiederholt ausgeführt worden ist, mit den uns zur Verfügung stehenden Angaben über die Bevölkerungsbewegung nicht genügend erklären. Es besteht weder zwischen dem Wohnungsverbrauch und der Zahl der Heiraten zwischen Ledigen, die in erster Linie als Wohnungskonsumenten in Frage kommen, noch zwischen Wohnungsverbrauch und Nettozuwachs an Haushaltungen eine strenge Parallelität. Man ist vielmehr gezwungen, den Hauptgrund des großen Wohnungsverbrauches in der andauernd guten Beschäfti-

gungslage in Handel, Industrie und Verwaltung zu suchen. Diese gestattete im letzten wie in den vorangegangenen Kriegsjahren wahrscheinlich einer bedeutend größeren Zahl von jungen Ehepaaren als früher, sich von Anfang an in einer eigenen Wohnung häuslich einzurichten. Schließlich soll nicht unerwähnt bleiben, daß wir über die Verwendung von Wohnungen zu andern als Wohnzwecken keine Mitteilungen erhalten und deshalb nicht wissen, wieviele Wohnungen alljährlich in Bureau- und Geschäftsräume umgewandelt werden.

Wie aus der untenstehenden Tabelle sowie aus den Tabellen auf Seite 241 hervorgeht, weist der am 1. Dezember noch vorhanden gewesene Leerwohnungsvorrat gegenüber jenem des Vorjahres in mancher Beziehung sehr bedeutende Änderungen auf.

Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl 1938–1943

Jahre (1. Dez.)	Wohnungen mit ... Zimmern					6 u.m.	Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5		
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
1943	12	83	82	81	32	25	315

Hatte sich im Vorjahr der Verbrauch von Leerwohnungen vor allem den Großwohnungen zugewandt — die Zahl der leerstehenden Ein- und Zweizimmerwohnungen hatte sogar zugenommen —, so erstreckte sich die Nachfrage des Berichtsjahres wieder mehr auf Kleinwohnungen. Die Zahl der bezugsfähigen Wohnungen von 1 bis 3 Zimmern ging infolgedessen von 533 am 1. Dezember 1942 auf 177 am 1. Dezember 1943 zurück, die Anzahl der noch verfügbaren Großwohnungen (mit 4 und mehr Zimmern) dagegen nur von 296 auf 138. Damit hat sich der Leerwohnungsvorrat bei den einzelnen Wohnungsgrößenklassen wieder annähernd ausgeglichen. Bei den Ein-, Zwei-, Vier- und Fünfstückwohnungen liegt der Vorratsprozentsatz überall zwischen 0,36 und 0,48 Prozent; einzig bei den Dreizimmerwohnungen ist er mit bloß noch 0,19 Prozent sehr viel kleiner. Dagegen verteilt sich der Vorrat auf die einzelnen Stadtkreise naturgemäß wiederum sehr ungleich. Während in den Kreisen 1, 4 und 5 nur vereinzelte Leerwohnungen ermittelt worden sind, weisen der Kreis 9 noch 53, der Kreis 11 noch 75 und der Kreis 6 noch 88 leere Wohnungen auf.

Von den 315 vorhandenen Leerwohnungen sind 60 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser und drei sind Wohnungen mit Ge-

Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1943

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	4 756	—	1	1	—	1	3	0,06
2	9 098	1	2	2	2	4	11	0,12
3	15 169	11	12	1	—	—	24	0,16
4	12 748	—	1	—	—	—	1	0,01
5	4 911	1	—	—	1	—	2	0,04
6	13 119	40	20	19	8	1	88	0,67
7	10 170	4	5	6	6	16	37	0,36
8	7 280	2	1	4	4	1	12	0,16
9	6 251	10	16	20	6	1	53	0,85
10	9 124	1	7	1	—	—	9	0,10
11	9 207	25	17	27	5	1	75	0,81
Stadt	101 833	95	82	81	32	25	315	0,31

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	3 351	4	5	3	12	0	12	0,36
2 »	19 315	36	25	20	81	2	83	0,43
3 »	43 651	22	47	12	81	1	82	0,19
4 »	23 207	19	18	7	44	37	81	0,35
5 »	6 711	4	10	6	20	12	32	0,48
6 u. mehr Z.	5 598	—	5	9	14	11	25	0,45
Zusammen	101 833	85	110	57	252	63	315	0,31
1) Davon 60 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser und 3 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	2	10	—	—	—	—	—	—	12
2 »	6	46	27	2	—	—	—	—	81
3 »	—	21	56	2	2	—	—	—	81
4 »	—	2	27	13	—	1	1	—	44
5 »	—	—	2	5	1	8	2	2	20
6 u. mehr Z.	—	—	—	—	1	3	—	10	14
Zusammen	8	79	112	22	4	12	3	12	252

schäftslokalen. Die Zahl der leerstehenden reinen Mietwohnungen beträgt somit noch ganze 252. Wie schon im Vorjahr sind auch jetzt wieder mehr als die Hälfte aller Leerwohnungen, nämlich 197, Neubauwohnungen, die bis zum Zeitpunkt der Zählung noch nie bezogen waren. Unter den Mietwohnungen allein sind 149 Neubauwohnungen. Der Vorrat an alten Leerwohnungen ist beinahe vollständig aufgebraucht. Dementsprechend sind auch die Durchschnittsmietpreise der leeren Wohnungen ziemlich hoch. Bei den 12 Einzimmerwohnungen beträgt er 1166 Franken, bei den 81 Zweizimmerwohnungen 1458 Franken und bei den 81 Dreizimmerwohnungen 1672 Franken. Die letztjährige Annahme, daß die billigeren Genossenschaftswohnungen wohl ohne Schwierigkeiten vermietet werden dürften, hat sich als richtig erwiesen; denn Genossenschaftswohnungen standen am Stichtag nur 13 leer.

Werfen wir zum Schluß noch einen kurzen Blick auf die Wohnungsmarktverhältnisse in den beiden Städten Basel und Bern, so ergibt sich folgendes Bild.

Leerwohnungsbestand in Basel, Bern und Zürich 1938–1943

Jahre (1. Dez.)	Leere Wohnungen im ganzen			Vorrat in Prozent		
	Basel	Bern	Zürich	Basel	Bern	Zürich
1938	1391	1188	2267	2,5	3,3	2,4
1939	1572	976	2330	2,8	2,7	2,4
1940	1661	320	2231	3,0	0,9	2,3
1941	1309	138	1222	2,3	0,4	1,2
1942	497	49	829	0,9	0,1	0,8
1943	150	40	315	0,3	0,1	0,3

Trotzdem in Bern die Wohnungsproduktion im Berichtsjahr fast doppelt so groß war wie im Vorjahr, hat sich dort die Wohnungsknappheit noch nicht gelockert. Es ist praktisch immer noch kein Leerwohnungs-vorrat vorhanden. In Basel hat sich der im Vorjahr ermittelte Vorrat von 497 Leerwohnungen im Berichtsjahr ebenfalls weiter vermindert und steht nunmehr im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand ungefähr auf gleicher Höhe wie in Zürich.

DIE BAUTÄTIGKEIT AM 1. DEZEMBER 1943

Die von unserm Amte alljährlich am 1. Dezember durchgeführte Stichtagserhebung über die Wohnungsbautätigkeit in unserer Stadt hat folgende Resultate ergeben.

Neuentstehende Wohnungen am 1. Dezember 1943

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	—	5	5	3	—	—	13	—
2	5	24	34	19	6	4	92	6
3	23	60	110	24	—	—	217	—
4	—	4	4	—	—	—	8	—
5	—	1	—	3	—	—	4	—
6	20	80	74	14	—	2	190	1
7	7	7	19	13	5	1	52	4
8	14	75	33	14	1	—	137	6
9	—	—	11	18	1	—	30	20
10	3	29	37	7	1	1	78	2
11	3	42	140	83	8	2	278	56
Stadt	75	327	467	198	22	10	1099	95

Nach Zimmerzahl, Bezugstermin und Wohnungskategorie

Wohnungsgröße	Bezugstermin				Neuwohnungen im ganzen	Wohnungskategorie		
	vor 1. April 1944	2. Quartal 1944	3. Quartal 1944	später od. unbekannt		Eigentümerwohnungen	Dienstwohnungen	Mietwohnungen
1 Zimmer	59	15	1	—	75	—	—	75
2 »	235	76	16	—	327	2	1	324
3 »	310	110	47	—	467	6	2	459
4 »	132	52	14	—	198	63	1	134
5 »	13	8	1	—	22	13	1	8
6 u. mehr Z.	8	2	—	—	10	8	—	2
Zusammen	757	263	79	—	1099	1) 92	5	1002

1) Davon 65 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	13	50	93	81	10	9	256
Mehrere Private	17	57	125	6	4	1	210
Bau- u. Immobilien-gemeinnütz.	—	15	134	56	2	—	207
liengenossensch. (andere	—	—	14	1	4	—	19
Handelsgesellschaften	45	205	100	53	2	—	405
Stadtgemeinde	—	—	—	—	—	—	—
Andere	—	—	1	1	—	—	2
Zusammen	75	327	467	198	22	10	1099

Es wurden insgesamt 1099 im Bau befindliche Wohnungen festgestellt, wovon 95 in Einfamilienhäusern. Mehr als zwei Drittel der Wohnungen sollen bereits vor dem 1. April 1944 bezugsfertig werden, der Rest im zweiten und dritten Quartal. Rund 400 sind 1- und 2-Zimmerwohnungen, 467 oder fast die Hälfte bekommen drei Zimmer. Die Bauorte liegen wie letztes Jahr in der Hauptsache in den Kreisen 3, 6 und 11.

Über die Zahl der im Bau befindlichen Objekte und ihre Bausumme im Vergleich zu den beiden vorjährigen Erhebungen orientiert die folgende Aufstellung.

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
1. Dez. 1943	244	46	290	30 435	15 646	46 081

Sowohl die Zahl der im Bau oder Umbau befindlichen Gebäude wie deren Bausumme waren am Stichtag bedeutend größer als im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres und auch höher als am 1. Dezember 1941. Unter den im Bau begriffenen Nutzbauten befindet sich abermals als größtes Objekt mit einer Bausumme von 6,1 Millionen Franken der Polikliniktrakt des neuen Kantonsspitals, dessen Bau im Herbst 1941 begonnen wurde und Ende 1944 fertiggestellt werden soll. Weitere größere Objekte sind einige Fabrikanlagen im Kreis 11 im Betrage von rund 3,1 Millionen und vier Schulhauserweiterungen mit einer mutmaßlichen Bausumme von 2,7 Millionen Franken.

Die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen liegt etwas unter derjenigen vom letzten Jahr. Damals wurden 1225 im Entstehen begriffene Wohnungen gezählt, im gleichen Zeitpunkt dieses Jahres dagegen nur 1099. Dafür ist die Zahl der bereits baubewilligten, aber noch nicht angefangenen Wohnungen, die nach den Angaben der Architekten im Jahre 1944 bestimmt bezugsfertig werden sollen, mit 673 dieses Jahr mehr als doppelt so groß als ein Jahr zuvor, so daß sich das Sichtangebot an Neubauwohnungen für das kommende Jahr auf insgesamt 1772 Einheiten stellt, statt auf bloß 1554 wie im Jahr 1943. Nimmt man zudem an, daß von den übrigen bereits baubewilligten Wohnungen, deren Erstellung noch als unsicher gemeldet wurde, wenigstens die Hälfte in diesem Baujahre zur Ausführung

komme, so ergibt sich eine mutmaßliche Produktion von total 1936 Wohnungen. Die übliche Berechnung gestaltet sich wie folgt.

	1941/42	1942/43	1943/44
Im Bau befindliche Wohnungen	1380	1225	1099
Baubewilligte, aber noch nicht angefangene Wohnungen, die im Baujahr bestimmt bezugsfertig werden sollen .	133	329	673
Zusammen (Sichtangebot)	1513	1554	1772
Baubewilligte Wohnungen, deren Fertigstellung nicht sicher ist, zur Hälfte eingesetzt	203	148	164
Zusammen	1716	1702	1936

Ob diese gegenüber den Vergleichszahlen der Vorjahre große Wohnungsproduktion im Baujahr 1943/44 tatsächlich erreicht werden wird, ist natürlich unsicher. Es ist möglich, daß etliche Bauvorhaben aus Gründen der planmäßigen Gestaltung der Wirtschaft im kommenden Jahr noch nicht gebaut werden. Umgekehrt ist es aber auch denkbar, daß bei einer allfällig eintretenden Arbeitslosigkeit in der Exportindustrie gerade der Wohnungsbau eine starke Ausdehnung erfährt. Bei der Beurteilung der vielleicht als groß erscheinenden mutmaßlichen zürcherischen Wohnungsproduktion ist übrigens im Auge zu behalten, daß der bisher vorhanden gewesene Leerwohnungsvorrat nunmehr beinahe vollständig erschöpft ist. Soll deshalb auch im kommenden Jahr ein Bedarf von rund 2300 Wohnungen befriedigt werden, so muß die Wohnungsproduktion noch gesteigert werden.

BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGSMARKT IN DEN VORORTEN

Über die Bautätigkeit und den Wohnungsmarkt in den vier Vororten Kilchberg, Zollikon, Schlieren und Oberengstringen gibt die nachfolgende Tabelle Auskunft.

Der Wohnungsmarkt in den Zürcher Vororten 1943

Gemeinden	Wohnungs- bestand 1. Dez. 1943	Wohnungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Wohnungs- verbrauch	Leer- wohnungen 1. Dez. 1943	Vorrat in Prozent 1. Dez. 1943
Kilchberg . . .	1327	7	9	2	0,2
Zollikon . . .	1595	18	19	2	0,1
Schlieren . . .	1331	13	7	6	0,5
Oberengstringen	208	1	—	2	1,0
Zusammen . . .	4461	39	35	12	0,3

Im Unterschied zur Stadt, wo der gesamte Wohnungszuwachs gegenüber dem Vorjahre eine deutliche Steigerung aufwies, ging die Zunahme an Wohnungen in den vier Vororten von 48 im Jahre 1942 auf 39 im Berichtsjahr zurück. Auch diese 39 Wohnungen wurden nicht alle vom Markte aufgenommen, so daß sich der Leerwohnungsvorrat von im Vorjahr 8 auf nunmehr 12 Wohnungen erhöhte. Bei 9 Wohnungen handelt es sich um leerstehende, zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser.

Die Bautätigkeit verspricht im kommenden Jahre wie in Zürich etwas lebhafter zu werden.

Neuentstehende Wohnungen in den Zürcher Vororten

Gemeinden	1. Dez. 1941	1. Dez. 1942	1. Dez. 1943
Kilchberg . . .	8	—	10
Zollikon . . .	3	13	25
Schlieren . . .	3	17	19
Oberengstringen	5	1	2
Zusammen . . .	19	31	56

In allen vier Gemeinden zusammen waren am letzten 1. Dezember 56 Wohnungen im Bau gegen nur 31 am 1. Dezember 1942 und gegen 19 zwei Jahre vorher. Am größten ist die Wohnbautätigkeit in Zollikon. Dort sowie in den beiden Limmattalgemeinden werden zusammen 17 Einfamilienhäuser erstellt. Die restlichen 39 Wohnungen in den vier Gemeinden sind zur Vermietung bestimmt.

Dr. F. Bachmann