

ZÜRCHER STATISTISCHE NACHRICHTEN

21. Jahrgang

1944 * 3. Heft

Juli/September

BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGSMARKT ZÜRICHS IM JAHRE 1944

Das fünfte Kriegsjahr brachte unserer Stadt eine ungewöhnlich lebhafte Bautätigkeit. Während die Erstellung von Nutzbauten aus planwirtschaftlichen Gründen auf einem Minimum gehalten wurde, entwickelte sich der Wohnungsbau weit über das im letzten Jahresbericht erwartete Ausmaß hinaus und erreichte einen Umfang, wie er in den vorangegangenen zehn Jahren nur zweimal, nämlich 1934 und 1939, übertroffen wurde. Dank der anhaltend guten Konjunktur in Industrie und Handel und der andauernd großen Zahl von Heiraten blieb auch die Nachfrage nach Wohnungen sehr rege. Nachdem der Leerwohnungsvorrat bereits im Vorjahre fast vollständig zusammengeschmolzen war, mußte der neue Bedarf ganz durch die laufende Wohnungsproduktion gedeckt werden, und diese wurde denn auch bis auf wenige Wohnungen restlos aufgebraucht. Eine weitere Verminderung des Leerwohnungsvorrates fand jedoch nicht statt.

Der Vergleich der provisorischen Assekuranzwerte der im Berichtsjahr fertiggestellten Wohn- und Nutzbauten mit den entsprechenden Daten für die letzten fünf Jahre ergibt folgendes Bild.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1939-1944

Wohngebäude 1000 Fr.	Nutzbauten 1000 Fr.	Zusammen 1000 Fr.
$52\ 412$	25 527	77 939
22 351	17 612	39 963
24 951	11 447	36 398
36 609	17 027	53 636
39 860	7 267	47 127
59 192	7 987	67 179
	1000 Fr. 52 412 22 351 24 951 36 609 39 860	1000 Fr. 1000 Fr. 52 412 25 527 22 351 17 612 24 951 11 447 36 609 17 027 39 860 7 267

Der Gesamtassekuranzwert aller fertiggestellten Gebäude erreichte im Berichtsjahr rund 67 Millionen Franken. Er übertrifft damit den Vorjahreswert um mehr als 20 Millionen und steht nicht mehr weit unter dem Ergebnis des Jahres 1939. Bei diesem Vergleich darf allerdings nicht außer acht gelassen werden, daß sich die Baukosten seit Kriegsausbruch um über 50 Prozent verteuert haben. Die Zahl der erstellten Gebäude beläuft sich auf 825 gegen 606 im Jahre 1943; davon sind 742 Wohnbauten und 83 Nutzbauten, während es ein Jahr zuvor 433 Wohn- und 173 Nutzbauten gewesen waren. Von der Assekuranzwertsumme machen die Wohnbauten wie im Vorjahr wieder etwas über vier Fünftel aus.

Die im Berichtsjahr entstandenen Nutzbauten sind in der Hauptsache solche privater Bauherren. Die Stadt stellte an größeren Objekten lediglich einen Turnhallenneubau an der Röslistraße im ungefähren Bauwerte von 600000 Franken fertig; weitere 540000 Franken entfallen auf ein Telephongebäude im Kreis 3 und der Rest auf verschiedene Fabrikbauten, Geschäftshäuser, Lagerhallen usw.

Wie aus den vom BIGA veröffentlichten Angaben hervorgeht, herrschte im Berichtsjahr auch in einem Teil der andern schweizerischen Städte eine bedeutend gesteigerte Bautätigkeit. Über den Wohnungsbau liegen für die vier Großstädte und 26 weitere Orte mit über 10000 Einwohnern folgende Zahlen vor.

Fertiggestellte Neubauwohnungen in 30 Schweizerstädten 1939-1944

Jahre	Zürich	Basel	Genf	Bern	Übrige Städte	Alle Städte
1939	2543	738	712	474	2307	6774
1940	1067	276	452	378	1322	3499
1941	1061	255	45	609	1174	3144
1942	1608	167	49	332	1512	3668
1943	1578	136	3	633	1649	3999
1944	2149	772	_	804	2013	5738

In allen 30 Städten zusammen hat sich die Zahl der im Berichtsjahr fertiggewordenen Wohnungen gegenüber 1943 um 1739 oder um 44 Prozent erhöht. Volle vier Fünftel dieser Zunahme entfallen auf die drei Großstädte Zürich, Basel und Bern. Bemerkenswert ist vor allem die große Ausdehnung des Wohnungsbaues in Basel. In Genf ruhte die Wohnungsproduktion vollständig.

DER WOHNUNGSBAU

Unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge durch Abbrüche und Umbauten gelangt man für das Kalenderjahr 1944 zu einem Reinzuwachs von 2136 Wohnungen. Es sind dies rund 400 Wohnungen mehr, als in den beiden Vorjahren 1943 und 1942 erstellt worden sind, und ungefähr doppelt so viel, wie der Reinzuwachs 1941 und 1940 betrug. In Neubauten sind im Berichtsjahr 2149 Wohnungen, d. s. 571 mehr als im Vorjahr, entstanden. Dagegen ergibt sich aus der stark zusammengeschrumpften Umbautätigkeit sogar ein Nettoverlust von 13 Wohnungen, da einem Zugang von 136 ein Abgang durch Abbruch und Umbau von 149 Wohnungen gegenübersteht. In den beiden letzten Jahren waren bei Umbauten je etwas über 400 Wohnungen entstanden, woraus ein Nettogewinn von je rund 145 Wohnungen resultierte. Verschiedentlich wurden im Berichtsjahr wie in den Vorjahren Einfamilienhausvillen zu Mehrfamilienhäusern umgebaut. Die von der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1941 an fortgeschriebene Gesamtzahl der Wohnungen in der Stadt erhöhte sich durch alle diese Änderungen von 101836 Wohnungen Ende 1943 auf 103 972 Ende 1944.

Die Neuwohnungsproduktion stand im Berichtsjahr in noch ausgesprochenerem Maße, als dies bereits 1943 der Fall gewesen war, im Zeichen der Wohnbauförderung durch Gemeinde, Kanton und Bund. Von den insgesamt 2149 fertiggestellten Wohnungen sind nicht weniger als 967 oder 45 Prozent mit öffentlicher Finanzbeihilfe gebaut worden. Im Vorjahr waren es bloß 433 unterstützte neben 1144 nicht unterstützten Wohnungen gewesen, so daß das gesamte Mehr der Wohnungsproduktion 1944 gegenüber 1943 der öffentlichen Wohnbauförderung zugeschrieben werden muß.

Als hauptsächlichste Träger des subventionierten Wohnungsbaues finden wir wieder die gemeinnützigen Baugenossenschaften; doch wurden dieses Jahr erstmals auch subventionierte Wohnungen privater Bauherren fertiggestellt, und sodann solche von zwei neu auf den Plan getretenen Genossenschaften, die zwar Wohnungen genossenschaftlich bauen, diese aber — es handelt sich ausschließlich um Einfamilienhäuser — nach ihrer Fertigstellung verkaufen. Die Gesamtzahl der von den gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellten Wohnungen beträgt 884; Wohnungen von privaten Bauherren wurden 37 unterstützt und von Baugenossenschaften gebaute, zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser 46.

Bei den nicht subventionierten Wohnungen zeichnen als Ersteller in 327 Fällen Einzelpersonen und in 817 Fällen Mehrere Private, Bau- oder Erwerbsgesellschaften sowie Vereine und Stiftungen. Die Stadt hat sich auch im Berichtsjahr am Wohnungsbau nicht beteiligt, und dasselbe gilt von den übrigen öffentlichen Körperschaften.

Der subventionierte Wohnungsbau ist fast ausschließlich Koloniebau, und wie schon im Vorjahr treffen wir auch im Berichtsjahr auf verhältnismäßig viele Einfamilienhaussiedlungen. Am Fuße des Ütlibergs erweiterte die Familienheimgenossenschaft ihre Gartenstadt um 142 Häuschen, und draußen im Kreis 11 finden wir die neugegründete Genossenschaft Glattal sowie fünf andere Genossenschaften mit Kolonien von zusammen über 200 Einfamilienhäusern.

Nach Gebäudearten verteilt sich die gesamte Wohnungsproduktion des Jahres auf 521 Einfamilienhäuser, 195 Mehrfamilienhäuser und 26 Wohnhäuser mit Geschäftslokalen, während es im Vorjahr 271 Einfamilienhäuser, 143 Mehrfamilienhäuser und 19 Wohnhäuser mit Geschäftslokalen gewesen waren.

Sehr deutlich zeigen sich die Auswirkungen der öffentlichen Wohnbauförderung in der Größe der erstellten Wohnungen. Die höheren Subventionssätze für Einfamilienhaussiedlungen werden nicht zuletzt in der Absicht gewährt, um die Bereitstellung größerer Wohnungen zur Aufnahme von Familien anzuregen.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1939-1944

		Zahl der	Wohnungen	mit Z	immern		Wohnungen
Jahre	1	2	3	4	5	6 u.m.	im ganzen
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	149	610	508	275	24	12	1578
1944	143	468	890	592	48	8	2149

Nachdem die Zahl der neugebauten Kleinwohnungen schon im Vorjahr einen Rückgang auf 759 oder 48 Prozent der Gesamtzahl der Neubauwohnungen erfahren hatte, sank sie im Berichtsjahr weiter auf 611. Es sind dies noch 28,4 Prozent der diesjährigen Produktion. Dafür erhöhte sich die Zahl der Dreizimmerwohnungen von 508 auf 890 und diejenige der Vierzimmerwohnungen sogar von 275 auf 592; auch Fünfzimmerwohnungen wurden doppelt so viele erstellt wie im Vorjahr, doch spielt diese Wohnungsgröße eine ganz nebensächliche Rolle.

Von den mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen sind nur 56 Zwei-, dagegen 427 Drei-, 449 Vier- und 35 Fünfzimmerwohnungen. Während von den Kleinwohnungen mit ein und zwei Zimmern nicht einmal jede zehnte zu den aus öffentlichen Mitteln geförderten zählt, gehören von den Vier- und Fünfzimmerwohnungen volle Dreiviertel dazu.

Die Ausstattung der Wohnungen hat, soweit dies von unserer Statistik festgestellt werden kann, bisher keine Verminderung von Belang erfahren. Kein Bad hat nur eine einzige der über zweitausend neuen Wohnungen, und auch die Zahl der Einfamilienhäuser, in denen die Badeeinrichtung aus Sparsamkeitsgründen in der Waschküche installiert wurde, beläuft sich im Berichtsjahr bloß auf 19. Dagegen stieg die Zahl der Wohnungen mit Ofenheizung auf 567 oder auf über einen Viertel aller Wohnungen. In der Hauptsache sind es Einfamilienhäuser. Von den Wohnungen in Mehrfamilienund Geschäftshäusern sind auch im fünften Kriegsjahr mehr als neun Zehntel mit Zentralheizung ausgerüstet worden.

DER WOHNUNGSMARKT

Wie schon gesagt, vermochte die Wohnungsproduktion des Berichtsjahres die Nachfrage gerade vollständig zu decken; eine Zunahme des Leerwohnungsvorrates um 16 Wohnungen ist ohne Bedeutung.

Der Wohnungsmarkt 1939-1944

Jahre (1. Dez.)	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe	Wohnungs- verbrauch des Jahres	Leer- wohnungen	Vorrat in Prozent
1939	96 216	2508	2445	2 330	2,42
1940	97 236	1 020	1 119	2 231	2,29
1941	98 260	1024	2 033	$1\ 222$	1,24
1942	100 010	1 750	2 143	829	0,83
1943	101 836	1826	2 340	315	0,31
1944	103 907	2071	2 055	331	0,32

Die übliche Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1944 ermittelte in der ganzen Stadt 331 bezugsbereite Wohnungen und Einfamilienhäuser. Es sind dies praktisch gleich viele wie ein Jahr zuvor; im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand erhöhte sich der Leerwohnungsprozentsatz bloß von 0,31 auf 0,32 Prozent. Aus dem Wohnungszuwachs und der Veränderung des Leerwohnungsbestandes

errechnet sich für das vom 1. Dezember bis 30. November laufende Baujahr 1943/44 ein Gesamtverbrauch von 2055 Wohnungen. Dieser Verbrauch ist um rund 300 Wohnungen kleiner als derjenige des Vorjahres und liegt auch unter demjenigen des Jahres 1941/42.

Die Daten aus der Statistik der Bevölkerungsbewegung, die zur Erklärung des Wohnungsverbrauches herangezogen werden, ergeben für die letzten Jahre folgenden Verlauf.

Wohnungsverbrauch und Wohnungsbedarf 1939-1944

Jahre (1. Dez.)	Wohnungs- ver- brauch	Ges Heiraten zwischen Ledigen	chätzter Wander- gewinn an Familien	Wohnungs Auflösungen von Familien	bedarf Nettozuwachs von Haus- haltungen
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	2340	2449	198	951	1696
1944	2055	2446	111	1096	1461

Wie in allen aufgeführten zurückliegenden fünf Jahren mit Ausnahme von 1940 steht der Wohnungsverbrauch auch im Berichtsjahr weit über dem Nettozuwachs von Haushaltungen. Ebenso liegt er wiederum unter der Zahl der Heiraten zwischen Ledigen. Wie schon im Vorjahr kann deshalb der im Verhältnis zum Nettozuwachs an Haushaltungen noch immer hohe Wohnungsverbrauch nur dadurch erklärt werden, daß in unserer Stadt ein großer im Laufe der Jahre aufgespeicherter Wohnungsbedarf vorhanden war, der in der gegenwärtigen Zeit der Vollbeschäftigung nach Befriedigung drängt. In allen fünf Kriegsjahren zusammen (1. Dezember 1939 bis 30. November 1944) beträgt der errechnete Wohnungsverbrauch in unserer Stadt 9690 Wohnungen. Davon sind 7691 durch den Wohnungszuwachs und 1999 aus dem zu Kriegsbeginn vorhandenen Leerwohnungsvorrat gedeckt worden. Der Nettozuwachs an Haushaltungen stellt sich in der gleichen Zeit auf bloß 7281.

Nach den Volkszählungsergebnissen ist dieser aus der Fortschreibung ermittelte Haushaltungszuwachs etwas zu klein. Anderseits darf aber auch der aus der Baustatistik errechnete Wohnungsverbrauch nicht in seinem vollen Umfange als Haushaltungszuwachs gewertet werden, da in ihm die Wohnungen, die als Bureaux oder Geschäftsräume Verwendung finden, ebenfalls enthalten sind und die Zahl der für solche Zwecke gebrauchten Wohnungen in den letzten Jahren nicht gering gewesen sein dürfte.

In den folgenden Tabellen sind die Leerwohnungen wie gewohnt nach Größe, Lage und Dauer des Leerstehens, die Mietwohnungen auch nach Preisstufen ausgegliedert.

Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl 1939-1944

Jahre		Wo	hnungen n	nit Zim	mern		Wohnungen
(1. Dez.)	1	2	3	4	5	6 u.m.	im ganzen
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
1944	21	74	78	95	35	28	331

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen jeder Größenklasse ist beinahe gleich hoch wie am 1. Dezember 1943. Einzig bei den Einzimmerwohnungen läßt sich eine nennenswerte Zunahme im Vorrat feststellen. Im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen jeder Klasse schwankt der Leerwohnungsprozentsatz zwischen 0,18 bei den Drei- und 0,60 Prozent bei den Einzimmerwohnungen.

Auch in bezug auf die Stadtlage der Leerwohnungen sind die gegenüber dem Vorjahr eingetretenen Verschiebungen bei den heutigen kleinen Zahlen bedeutungslos. Im Kreis 1 wurde dieses Jahr keine einzige Wohnung leer vorgefunden und in den Kreisen 4 und 5 waren es nur noch 3 bzw. 5. Dagegen weisen die Kreise 7 und 8 einen Bestand von je über 40 und der Kreis 11, das gegenwärtig bevorzugte Baugebiet, einen solchen von sogar über 90 Leerwohnungen auf.

Leerstehende Wohnungen nach Stadtkreisen und Zimmerzahl

	Woh-		Leerstehe nach d	Leerstehende Wohnungen				
Stadtkreise	nungs- bestand	1 u. 2 Zim- mer	3 Zim- mer	Zim- mer	5 Zim- mer	6 u. mehr Zim.	im ganzen	in % al- ler Woh- nungen
1	4 754					_		_
2	9 181	4	9	2	2	3	20	0,22
3	15 743	12	17	6			35	0,22
4	12 800		2	1	_		3	0,02
5	4 912	2		3			5	0,10
6	13 462	12	12	4	2	4	34	0,25
7	10 248	19	3	3	6	15	46	0,46
8	7 483	28	8	6	1	5	48	0,65
9	6 289	5	3	25	4		37	0,59
10	9 221	5	4		1		10	0,11
• 11	9 814	8	20	45	19	1	93	0,93
Stadt	103 907	95	78	95	35	28	331	0,32

Leerstehende Wohnungen nach Größe und Dauer des Leerstehens

Wohnungs-	Woh-		ohnunger des Leers		Reine Miet- woh- nungen im ganzen	Andere Woh-	Leerstehende Wohnungen	
größe	nungs- bestand	bis 1 Monat	1½-2 Monate	über 2 Monate		nungen 1)	im ganzen	in% al- ler Woh- nungen
1 Zimmer	3 491	18	3		21		21	0,60
2 »	19 789	36	28	10	74		74	0,37
3 »	44 496	38	37	2	77	1	78	0,18
4 »	23 796	23	6	2	31	64	95	0,40
5 »	6 748	15	3	2	20	. 15	35	0,52
6 u. mehr Z.	5 587	3	1	9	13	15	28	0,50
Zusammen	103 907	133	78	25	236	95	331	0,32
	1) Zu	m Verka	uf bestim	mte Einfa	amilienhäi	user		

Unter den 331 leeren Wohnungen befinden sich 95 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Die andern sind Mietwohnungen. 150 Mietwohnungen und 59 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser sind erst im Jahre 1944 erstellte Objekte, die bis zum Zeitpunkt der Zählung noch nie bezogen gewesen waren; ältere, aus der Zeit vor 1920 stammende Wohnungen wurden nur 50 gezählt. Auch die Ausstattung der Mietwohnungen, die wir dieses Jahr erstmals genauer feststellten, läßt deutlich erkennen, daß es sich nicht um schwer vermietbare, alte Appartemente handelt: nur 7 haben kein Bad und nur 27 keine Warmwasserversorgung; dagegen besitzen 122 eigene Badezimmer, 196 Zentralheizung und 151 elektrische Kochherde.

Leerstehende reine Mietwohnungen nach Preisstufen

	Davon haben einen Jahresmietpreis von Franken								
Wohnungs- größe	bis 1000	1001- 1500	1501- 2000	2001 - 2500	2501- 3000	3001- 3500	3501- 4000	über 4000	Miet- woh- nungen
1 Zimmer	3	6	12						21
2 »	10	9	47	8					74
3 »	3	27	30	13	4				77
4 »	1	15	6	6	2	1			31
5 »	-		12	1	5	1	1		20
6 u.mehr Z.	_	. 1					2	10	13
Zusammen	17	58	107	28	11	2	3	10	236

Entsprechend der guten Ausstattung und dem geringen Baualter der Wohnungen liegen auch die Mietzinse ziemlich hoch; doch ist die Zahl der Wohnungen in der Stufe unter 1000 Franken wieder mehr als doppelt so groß wie am vorjährigen Zähltermin. Stellen wir abschließend die Wohnungsmarktlage in Zürich noch kurz derjenigen von Basel und Bern gegenüber, so erhalten wir die folgenden Vergleichszahlen.

Leerwohnungsbestand in Basel, Bern und Zürich 1939-1944

Jahre	Leere V	Johnungen i	m ganzen	Vorrat in Prozent			
(1. Dez.)	Basel	Bern	Zürich	Basel	\mathbf{Bern}	Zürich	
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	
1944	182	45	331	0,3	0,1	0,3	

Wie in Zürich war auch in Basel und Bern die Wohnbautätigkeit im Berichtsjahr nicht so groß, daß sie eine spürbare Linderung der Wohnungsknappheit herbeizuführen vermochte. In Bern kann von einem eigentlichen Leerwohnungsvorrat überhaupt nicht mehr gesprochen werden. Basel weist wohl eine Zunahme in der Zahl der Leerwohnungsprozentsatz davon unberührt. Auch in Basel und Bern wird infolgedessen der Wohnungsbau durch die öffentliche Hand stark gefördert. In den drei Jahren 1942, 1943 und 1944 (bis 31. Oktober) wurden in Basel für rund 1300 und in Bern für über 700 Wohnungen Subventionen zugesichert. In Zürich fanden in der gleichen Zeit Zusicherungen für 2500 Wohnungen statt.

AUSBLICK

Die noch immer zunehmenden Schwierigkeiten in der Rohstoffversorgung unseres Landes lassen es dieses Jahr gewagter als sonst erscheinen, dem Rückblick auf das vergangene Baujahr den üblichen Ausblick in die Zukunft folgen zu lassen.

Die am 1. Dezember 1944 in gewohnter Weise durchgeführte Erhebung über die im Bau und Umbau befindlichen Gebäude und Wohnungen ergab die folgenden Resultate.

Im Bau und Umbau befindliche Wohn- und Nutzbauten

	Zah	l der Gebä	ude	Bausummen in 1000 Fr.			
Zeitpunkt	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men	
1. Dez. 1942	184	35	219	24 985	13734	38 719	
1. Dez. 1943	244	46	290	30 435	15 646	$46\ 081$	
1. Dez. 1944	468	28	496	$52\ 198$	14 835	67 033	

Mit 496 im Bau befindlichen Gebäuden und einer Bausumme von 67.0 Millionen Franken übertrifft der Stand der Bautätigkeit am 1. Dezember 1944 denjenigen im gleichen Zeitpunkt der beiden Vorjahre 1942 und 1943 ganz bedeutend. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der neuentstehenden Gebäude um 71, die Bausumme um 45 Prozent höher. Das Schwergewicht liegt nach wie vor auf dem Wohnungsbau. Die Erstellung von Nutzbauten scheint eine weitere Einschränkung erfahren zu haben: denn von ihrer Bausumme in der Höhe von 14.8 Millionen Franken entfallen mehr als die Hälfte. nämlich 7,5 Millionen, auf den Polikliniktrakt des Kantonsspitals, mit dessen Bau schon im November 1942 begonnen worden ist. Seine Fertigstellung war ursprünglich auf Ende 1944 vorgesehen, wurde aber in der Folge auf Mitte 1945 hinausgeschoben. Weitere größere Objekte sind drei Schulhausbauten der Stadt im Werte von zusammen 2.1 Millionen Franken sowie ein Telephongebäude und zwei gewerbliche Erweiterungsbauten in den Kreisen 7 bzw. 4 und 5 mit einer veranschlagten Bausumme von ebenfalls rund 2 Millionen.

Die Zahl der am Stichtag im Bau stehenden Wohngebäude ist mit 468 Objekten beinahe doppelt so groß wie ein Jahr zuvor. Auch die Anzahl der darin entstehenden Wohnungen übertrifft mit 1771 diejenige des Vorjahres um annähernd 700. In den Tabellen auf Seite 297 sind diese Wohnungen in üblicher Weise nach ihrer Größe, nach Erstellern und nach ihren Fertigstellungsterminen ausgegliedert. Wie die Produktion des vergangenen Jahres trägt auch die gegenwärtige alle Merkmale des subventionierten Wohnungsbaus: Fast die Hälfte der Wohnungen, nämlich 857, werden mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt, darunter 835 von gemeinnützigen Baugenossenschaften; in der Wohnungsgröße dominieren erneut die Drei- und Vierzimmerwohnungen und als Bauorte stehen wiederum die für den Koloniebau fast allein in Betracht kommenden Kreise 3, 6 und 11 voran. Ebenso ist die Zahl der Einfamilienhäuser mit 225 wieder verhältnismäßig groß.

Auch bei der gegenwärtigen Bautätigkeit ist das Verhältnis zwischen Wohnungsbauten und Nutzbauten zweifellos das Ergebnis einer planwirtschaftlichen Lenkung. Darüber, ob und in welchem Ausmaße im kommenden Jahr eine Ausdehnung des Nutzbaues Platz greift, läßt sich heute wohl noch nichts Bestimmtes aussagen; an Bedarf nach derartigen Bauten, vor allem nach Schulhäusern, und an baureifen Projekten fehlt es in unserer Stadt nicht. Aber auch für die Wohnungsproduktion beruht die über die Feststellung der Tat-

Neuentstehende Wohnungen am 1. Dezember 1944

Nach Stadtkreisen und Wohnungsgröße

		Wohr	nungsgröß	e (Zimme	rzahl)		Neue Woh-	Davon in
Stadt- kreise	Zim- mer	Zim- mer	3 Zim- mer	Zim- mer	5 Zim- mer	6 u.m. Zim- mer	nungen im ganzen	Einfa- milien- häusern
1	_	_	_		_		_	_
2	-		24	46	12	1	83	1
3	39	125	217	121	9	1	512	129
4	2	2	7	1		4	16	_
5	_	1			1	1	3	-
6	9	27	225	60	6		327	_
7	5	20	63	60	6	5	159	3
8	7	14	_	_			21	
9		17	167	48	1	2	235	6
10		27	66	1	_	2	96	_
11	14	32	182	62	29	_	319	86
Stadt	76	265	951	399	64	16	1771	225

Nach Zimmerzahl, Bezugstermin und Wohnungskategorie

Wohnungs- größe	Bezugstermin				Neuwoh-	Wohnungskategorie			
	vor 1. April 1945	2. Quar- tal 1945	3. Quar- tal 1945	später od. un- bekannt	nungen im ganzen	Eigen- tümer- wohngn	Dienst- woh- nungen	Miet- woh- nunge	
1 Zimmer	44	15	17		76			76	
2 »	182	48	35		265		1	264	
3 »	537	259	155		951		_	95]	
4 »	133	241	25		399	16		383	
5 »	38	26	_		64	19	1	4.4	
6 u. mehr Z.	9	7	_		16	9	1	(
Zusammen	943	596	232		1771	1) 44	3	1724	

Nach Erstellern und Zimmerzahl

	Neuentstehende Wohnungen mit						Neu- woh-
Ersteller	1 Zim- mer	Zim- mern	3 Zim- mern	Zim- mern	5 Zim- mern	6 u.m. Zim- mern	nun- gen im ganzen
Einzelpersonen	45	99	113	88	16	12	373
Mehrere Private	1	42	128	69	4	3	247
Bau- u. Immobi- (gemeinnütz.		60	577	177	21		835
liengenossensch. andere	13	7	15	3			38
Handelsgesellschaften	17	57	118	62	23	_	277
Stadtgemeinde			_		_		
Andere				_		1	1
Zusammen	76	265	951	399	64	16	1771

sachen hinausgehende Prognose auf ziemlich vagen Mutmaßungen. Machen wir trotzdem die übliche Berechnung, so ergibt sich das folgende Bild.

	1942/43	1943/44	1944/45
Im Bau befindliche Wohnungen	1225	1099	1771
Baubewilligte, aber noch nicht angefangene Wohnungen, die im Baujahr bestimmt bezugsfertig werden sollen	329	673	925
Zusammen (Sichtangebot)	1554	1772	2696
Baubewilligte Wohnungen, deren Fertigstellung nicht sicher ist, zur Hälfte eingesetzt	148	164	136
Zusammen	1702	1936	2832

Von den am 1. Dezember im Bau gewesenen 1771 Wohnungen kann bestimmt angenommen werden, daß ihre Vollendung im laufenden Baujahr erfolgen wird; 943 davon sollen bereits bis 1. April 1945 bezugsfertig sein. Weitere 1197 Wohnungen waren am Stichtag wohl baubewilligt, aber noch nicht angefangen. Nach den von den Architekten Anfang Dezember gemachten Aussagen sollten davon 925 ebenfalls noch im laufenden Baujahr fertiggestellt werden, so daß sich für 1944/45 ein Sichtangebot von 2696 Wohnungen ergeben hätte. Die Ende Dezember verfügte Zementsperre macht jedoch schon die Ausführung dieser Wohnungen sehr unsicher. Indessen dürfte wenigstens ein Teil doch zur Ausführung zugelassen werden, so daß sich die Wohnungsproduktion des laufenden Jahres wahrscheinlich doch erheblich über den Stand vom 1. Dezember 1944 hinaus entwickeln wird.

Auch der Wohnungsbedarf läßt sich für das kommende Jahr nur schwer voraussehen. Die in den ersten Kriegsjahren stark angestiegene Heiratskurve scheint ihren Höhepunkt bereits überschritten zu haben. Dagegen ruft die noch immer wachsende Geburtenzahl weiterhin nach vermehrtem Wohnraum. Hält zudem auch der gute Beschäftigungsgrad in Industrie und Handel an, so wird wohl auch die Nachfrage nach Neuwohnungen verhältnismäßig groß bleiben. In den drei Monaten Dezember 1944 bis Februar 1945 steht einem Zuwachs von 92 ein Verbrauch von 255 Wohnungen gegenüber, und es senkte sich der Leerwohnungsvorrat von 331 Wohnungen am 1. Dezember auf 168 am 1. März. Auf die Gesamtzahl der vorhandenen Wohnungen bezogen sind dies noch 0,16 Prozent.

Dr. F. Bachmann