

BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGSMARKT ZÜRICHS 1945/46

Das sechste und letzte Kriegsjahr war für die Bautätigkeit in unserer Stadt wohl das schwierigste. Wie aus der großen Zahl der eingeholten Baubewilligungen geschlossen werden kann, war zwar der Wille zum Bauen da; aber es fehlte an Baumaterial, zunächst vor allem an Zement, später auch an Backsteinen, Glas und andern Stoffen; zudem herrschte während des ganzen Jahres eine anhaltende Knappheit an Arbeitern. Das Kriegs-Industrie- und -Arbeits-Amt sprach unserer Stadt Material für die Erstellung von rund zweitausend Wohnungen zu, und diese Zahl wurde denn auch erstellt. Dagegen blieb der Nutzbau, wie schon im Vorjahr, auf das Dringlichste beschränkt.

Die Nachfrage nach Wohnungen und nach Geschäftslokalen war während des ganzen Jahres sehr rege. Die Neuproduktion an Wohnungen wurde laufend aufgebraucht, und der Leerwohnungsvorrat schmolz derart zusammen, daß die Gemeinde bereits im Frühjahr gezwungen war, ein Bureau für Obdachlosenfürsorge einzurichten, und im Herbst sogar zur Erstellung von Notwohnungen in Schulhäusern und Baracken schreiten mußte. An leerstehenden Geschäftslokalen wurden am 1. Dezember noch ganze neun gemeldet.

Stellen wir die provisorische Assekuranzsumme der im Berichtsjahr fertiggestellten Wohn- und Nutzbauten den entsprechenden Angaben für die letzten fünf Jahre gegenüber, so ergibt sich die nachfolgende Entwicklung der Bautätigkeit.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1940–1945

Jahre	Wohngebäude	Nutzbauten	Zusammen
	1000 Fr.	1000 Fr.	1000 Fr.
1940	22 351	17 612	39 963
1941	24 951	11 447	36 398
1942	36 609	17 027	53 636
1943	39 860	7 267	47 127
1944	59 805	8 190	67 995
1945	64 976	13 528	78 504

Die Assekuranzwertsumme der im Berichtsjahr fertiggestellten Gebäude erreicht 78,5 Millionen Franken. Sie übertrifft damit das Vorjahresresultat um 10,5 Millionen und steht auch um rund eine halbe

Million über dem Ergebnis des letzten großen Baujahres 1939. Dabei ist bei diesem Zahlenvergleich allerdings zu beachten, daß sich die Baukosten seit 1939 um gegen 65 Prozent verteuert haben. Die Zahl der fertiggestellten Gebäude liegt mit 796 leicht unter der im Vorjahr erreichten (825); 716 davon sind Gebäude mit Wohnungen, die restlichen 80 reine Nutzbauten.

Vom Wohnungsbau ist im nächsten Abschnitt eingehend die Rede. Unter den im Berichtsjahr vollendeten und bezogenen Nutzbauten ist in erster Linie der Polikliniktrakt des neuen Kantonsspitals zu nennen. Der Bau wurde im Herbst 1942 begonnen und repräsentiert heute einen Assekuranzwert von 6,7 Millionen Franken. Von größeren städtischen Bauten wurden im Frühling die Erweiterungen der Schulhausanlagen Friesenberg und Albisrieden und im Herbst die Vergrößerung der Textilfachschule mit einer Bausumme von zusammen 2,4 Millionen vollendet. Unter den übrigen Objekten finden sich einige von Baugenossenschaften erstellte Kindergartengebäude, das neue Telephonamt an der Hottingerstraße und verschiedene kleinere Fabrikbauten, Geschäftshäuser und Lagerhallen.

Nach den vorhandenen Angaben war die Bautätigkeit auch in der übrigen Schweiz im allgemeinen ziemlich lebhaft, und gleich wie in Zürich wurde auch in den meisten andern Städten der Wohnungsbau bevorzugt. Auf Grund der vom BIGA über den Wohnungsbau veröffentlichten Zahlen weisen die vier Großstädte und die 26 weiteren Orte mit über 10000 Einwohnern, die wir jeweils zum Vergleich herbeiziehen, die folgende Wohnungsproduktion auf.

Fertiggestellte Neubauwohnungen in 30 Schweizerstädten 1940–1945

Jahre	Zürich	Basel	Genf	Bern	Übrige Städte	Alle Städte
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
1945	2147	666	1	955	1803	5572

Insgesamt wurden in den 30 Städten im Berichtsjahr 5572 Wohnungen fertiggestellt; es sind dies zwar 166 Wohnungen weniger als im Vorjahr, doch übertrifft die diesjährige Produktion jene der drei ersten Kriegsjahre 1940 bis 1942 immer noch um rund 2000. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr geht hauptsächlich zu Lasten der Mittel- und Kleinstädte. Von den vier Großstädten vermochte Zürich

seine Wohnbautätigkeit auf genau der gleichen Höhe zu halten; Bern konnte sie sogar um fast einen Fünftel vergrößern, während sich Basel mit einer geringeren als der vorjährigen Produktion abfinden mußte und in Genf die Wohnbautätigkeit abermals vollständig ruhte. Auf 1000 Einwohner bezogen ergibt sich für Zürich eine Produktion von 5,6, in Bern eine solche von 7,0 und in Basel von 3,8 Neubauwohnungen.

DER WOHNUNGSBAU

Die Gesamtzahl der in unserer Stadt im Berichtsjahr fertiggestellten Neubauwohnungen beträgt, wie soeben gesagt, 2147 oder ziemlich genau gleich viel wie im Jahre 1944. Ebenso wie im Vorjahre schließt auch die diesjährige Umbautätigkeit erneut mit einem Verlust ab, und zwar mit einem solchen von 36 (13) Wohnungen, so daß sich der Reinzuwachs auf 2111 (2136) Wohnungen vermindert. Die Zahl der durch Abbruch oder Umbau verlorengegangenen Wohnungen stellt sich auf 282 (149), jene der durch Umbau gewonnenen auf 246 (136). Unter den durch Abbruch eingegangenen Objekten befinden sich zehn, die infolge der Bombardierungsschäden vom 4. März abgetragen werden mußten. Der fortgeschriebene Wohnungsbestand, der zu Beginn des Jahres 103 972 betragen hatte, erhöhte sich durch den Reinzuwachs bis Ende 1945 auf 106 083 Wohnungen.

Gleich wie im Vorjahr stand auch die Neuwohnungsproduktion von 1945 unter dem vorherrschenden Einfluß der Wohnbauförderung durch Bund, Kanton und Gemeinde. Waren 1944 erst 967 oder 45 Prozent aller neuen Wohnungen mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt worden, so stieg deren Zahl im Berichtsjahr auf 1224 oder 52 Prozent. Mit Ausnahme von 72 Wohnungen privater Bauherren sind alle subventionierten Wohnungen solche von Genossenschaften. Insgesamt beteiligten sich 17 Genossenschaften an der diesjährigen Wohnungsproduktion, wovon eine die von ihr erstellten 14 Einfamilienhäuser für den Verkauf gebaut hat. Von den 923 ohne öffentliche Finanzbeihilfe gebauten Wohnungen gehören 294 Einzelpersonen, und für 629 zeichneten als Bauherren mehrere Private, Gesellschaften oder Stiftungen. Stadt, Kanton und Bund sowie andere öffentliche Körperschaften beteiligten sich am diesjährigen Wohnungsbau nicht.

Die 2147 Neubauwohnungen verteilen sich auf insgesamt 716 Gebäude. Wie es scheint wurde infolge der Materialknappheit der Bau von Einfamilienhäusern zugunsten des Mehrfamilienhauses etwas zu-

rückgestellt. So entstanden dieses Jahr nur 458 Einfamilienheime gegen 521 im Vorjahr, wogegen die Zahl der Mehrfamilienhauswohnungen von 1408 auf 1476 anstieg. Die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern blieb mit 213 ungefähr gleich hoch wie im Vorjahr. Am größten war die Wohnbautätigkeit wiederum in den Stadtkreisen 3 und 11, auf welche je 530 oder zusammen ziemlich genau die Hälfte aller Neubauwohnungen entfallen. Im Unterschied zu den Vorjahren, in denen die Bautätigkeit in den Kreisen 2 und 7 fast vollständig ruhte, verzeichnen im Berichtsjahr auch diese beiden Kreise erstmals wieder einen Reinzuwachs von 130 bzw. 160 Wohnungen. Außer in den Kreisen 3, 9, 6 und 11 finden wir den genossenschaftlichen Koloniebau im vergangenen Jahr auch in Wollishofen, in Leimbach und seit langem wieder einmal im Kreis 10. Die größte im Berichtsjahr zum Abschluß gekommene Einfamilienhaussiedelung ist die Kolonie der Familienheimgenossenschaft am Döltschiweg mit im ganzen 128 Einfamilienhäusern.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1940–1945

Jahre	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
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
1945	65	305	1040	640	81	16	2147

Wie schon im Vorjahr erhielt auch jetzt wieder der Bau von größeren Wohnungen den Vorzug. Nach der obigen Tabelle setzt sich die diesjährige Produktion aus 370 Ein- und Zweizimmerwohnungen, 1040 Wohnungen mit drei, 640 mit vier und 97 Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern zusammen. Noch vor zwei Jahren war die Zusammensetzung eine ganz andere, indem damals von den insgesamt 1578 erstellten Neubauwohnungen nicht weniger als 759 oder fast die Hälfte Kleinwohnungen mit bloß ein oder zwei Zimmern gewesen waren und der Anteil der vier- und mehrzimmerigen Wohnungen, d. h. der eigentlichen Familienwohnungen, nur 311 oder kaum einen Fünftel der Gesamtproduktion ausgemacht hatte. Die mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen verteilen sich auf die einzelnen Wohnungsgrößenklassen wie folgt: 79 sind Wohnungen mit zwei Zimmern, 697 besitzen drei, 411 vier und 37 fünf Zimmer. Sämtliche 37 subventionierten Fün fzimmerwohnungen sind solche in Einfamilienhäusern.

Was schließlich noch die Ausstattung der Wohnungen anbetrifft, so besitzen wiederum alle eine Badeeinrichtung, wenn sie auch bei 39 Einfamilienhäusern in der Waschküche eingebaut wurde. Fast alle Einfamilienhäuser sind sodann mit Ofenheizung versehen, während von den Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern und in den Wohn- und Geschäftshäusern die meisten Zentralheizung besitzen.

Am 5. Oktober 1945 hat der Bundesrat seinen Beschluß vom 30. Juni 1942 betreffend «Maßnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit» mit Wirkung auf den 31. Oktober aufgehoben. Damit gelangte die in der Kriegszeit zur Behebung der Wohnungsnot notwendig gewesene Förderung der Wohnbautätigkeit zu einem vorläufigen Abschluß. Über den Erfolg der Aktion in der Stadt Zürich lassen sich auf Grund provisorischer Zusammenstellungen die folgenden Zahlen beibringen.

Der subventionierte Wohnungsbau in der Stadt Zürich 1942–1945

Jahre	Gebäude	Wohnungen	Gesamtanlagekosten Fr.	Voraussichtliche Subventionsbeträge (Franken)		
				Stadt	Kanton	Bund
1942	164	389	10 699 270	1 457 650	981 350	867 800
1943	620	1106	35 875 068	4 464 953	3 399 580	3 190 075
1944	845	1809	57 891 271	6 795 160	5 590 750	5 159 375
1945	211	445	15 171 650	2 005 600	1 489 725	1 388 325
Zus.	1840	3749	119 637 259	14 723 363	11 461 405	10 605 575

Insgesamt sind von unseren stadtzürcherischen Behörden während der Gültigkeit des Bundesratsbeschlusses von 1942 an 70 Wohnbauprojekte mit 3749 Wohnungen Subventionen zugesichert worden. Die Gesamtanlagekosten dieser Projekte beziffern sich auf rund 120 Millionen und die mutmaßlichen Beiträge von Stadt, Kanton und Bund auf gegen 37 Millionen Franken. Bis Ende 1945 waren von den 3749 Wohnungen 2624 fertiggestellt und weitere 708 im Bau. Für zwei Projekte mit zusammen 126 Wohnungen und einem Anlagewert von 4,3 Millionen Franken sind die Gesuche nachträglich dahingefallen; bei den übrigen 300 Wohnungen handelt es sich in der Hauptsache um Ergänzungen zu bereits bestehenden Siedlungen, deren Erstellung von den maßgebenden Behörden hinausgeschoben wurde.

DER WOHNUNGSMARKT

Der Vorrat an Leerwohnungen war, wie bereits in der Einleitung kurz erwähnt worden ist, während des ganzen Jahres außerordentlich klein. Nachdem man am 1. Dezember 1944 noch 331 sofort beziehbare Objekte gezählt hatte, sank deren Anzahl bis zum 1. März 1945 auf 168. Im Laufe des Sommers bewegte sich dann der Vorrat andauernd zwischen 110 und 130, und am 1. November ging er sogar bis auf 91 Wohnungen zurück. Auch die Fertigstellung der Neubauwohnungen auf die üblichen Termine des 1. April, 1. Juli und 1. Oktober vermochte den Wohnungsmarkt jeweils praktisch nicht zu entlasten. In den Stadtkreisen 1, 4 und 5 waren fast das ganze Jahr hindurch alle Wohnungen besetzt, und auch in den Kreisen 2, 6, 8 und 10 ging das Angebot während vielen Monaten nicht über zehn hinaus.

Der Wohnungsmarkt 1940–1945

Jahre (1. Dez.)	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe	Wohnungs- verbrauch des Jahres	Leer- wohnungen	Vorrat in Prozent
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	101 836	1 826	2 340	315	0,31
1944	103 907	2 071	2 055	331	0,32
1945	106 008	2 101	2 290	142	0,13

Im Zeitpunkt der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1945 wurden in der ganzen Stadt 142 sofort beziehbare Wohnungen, wovon 60 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser, ermittelt. Im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand waren dies 0,13 Prozent. Ein Jahr vorher hatte der Leerwohnungsvorrat noch 0,32 Prozent betragen. Seit den Jahren 1922 und 1923, in denen ebenfalls eine große Wohnungsknappheit herrschte, ist er an den jeweiligen Zählterminen (am 1. Dezember) nie mehr so klein gewesen. Der aus dem Wohnungszuwachs und dem Rückgang des Leerwohnungsvorrates errechnete Wohnungsverbrauch für das vom 1. Dezember 1944 bis 30. November 1945 laufende Baujahr ergibt 2290 Wohnungen oder 135 mehr als für das vorangegangene Baujahr. Die trotz dem Rückgang der Ledigenheiraten eingetretene Zunahme im Wohnungsverbrauch dürfte ihren Hauptgrund in einem offenbar immer noch ungesättigten Wohnungsbedarf aus den Vorjahren haben. Außerdem war auch der Zuzug von Familien etwas größer als letztes Jahr, und zwar teils wegen der

Rückkehr zürcherischer Soldaten aus jahrelanger militärischer Anstellung in andern Gebieten der Schweiz, teils infolge der Rückwanderung von hiesigen Bürgern aus dem Ausland; und schließlich wurden wohl auch im Berichtsjahr wieder eine ganze Reihe von Wohnungen in Geschäftslokale umgewandelt.

Leerstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl 1940–1945

Jahre (1. Dez.)	Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
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
1945	3	12	16	64	15	32	142

Wie ersichtlich, ist der Vorrat an Kleinwohnungen mit einem Zimmer vollständig erschöpft, und auch von den rund 20000 Zwei- und 45000 Dreizimmerwohnungen waren am Stichtag nur noch je 12 bis 16 Objekte sofort beziehbar. Aber auch bei den vier- und mehrzimmrigen Wohnungen ist die Auswahl sehr klein und steigt einzig bei den Großwohnungen mit 6 und mehr Zimmern auf über ein halbes Prozent an. Von den insgesamt 79 leerstehenden Vier- und Fünfstimmern sind rund die Hälfte und von den 32 Großwohnungen mit sechs und mehr Zimmern sogar drei Viertel zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser.

Leerstehende Wohnungen 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 Zimmer	im ganzen	in % aller Wohnungen
1	4 752	—	—	—	—	1	1	0,02
2	9 333	8	2	13	3	3	29	0,31
3	16 275	—	1	—	—	—	1	0,01
4	12 813	—	1	1	—	—	2	0,02
5	4 914	—	—	—	—	—	—	—
6	13 790	2	2	3	2	1	10	0,07
7	10 390	—	5	10	2	18	35	0,34
8	7 500	—	—	3	2	4	9	0,12
9	6 540	3	—	17	—	—	20	0,31
10	9 338	1	2	1	2	4	10	0,11
11	10 363	1	3	16	4	1	25	0,24
Stadt	106 008	15	16	64	15	32	142	0,13

In den einzelnen Stadtkreisen ist das Angebot sehr verschieden groß. Im Kreis 5 waren am Stichtag sämtliche Wohnungen besetzt, und in den Kreisen 1, 3 und 4 wurden nur je 1 bis 2 leere Objekte gezählt. Die absolut und auch im Verhältnis zu ihrer Wohnungszahl größten Vorräte besitzen die Kreise 9, 2 und 7; doch sind auch deren Bestände mit je rund 30 Wohnungen kaum erwähnenswert. Von den 60 zum Verkauf bestimmten leeren Einfamilienhäusern liegen 32 in den beiden Arbeiterkreisen 9 und 11 und weitere 16 im Kreis 7. Bei den Häusern in den Kreisen 9 und 11 handelt es sich fast ausschließlich um kleinere Gebäude mit 4 und 5 Zimmern, während im Stadtkreis 7 alles Objekte mit 6 und mehr Räumen sind.

Leerstehende Wohnungen nach Größe 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	3 582	3	—	—	3	—	3	0,08
2 »	20 090	10	2	—	12	—	12	0,06
3 »	45 545	7	8	1	16	—	16	0,04
4 »	24 400	10	12	12	34	30	64	0,26
5 »	6 814	4	4	1	9	6	15	0,22
6 u. mehr Z.	5 577	2	5	1	8	24	32	0,57
Zusammen	106 008	36	31	15	82	60	142	0,13

1) Zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser

Die Zahl der leeren Mietobjekte beläuft sich auf 82. Davon sind 75 Mietwohnungen und 7 Einfamilienhäuser. Mehr als die Hälfte der 82 Mietobjekte, nämlich 44, waren im Zeitpunkt der Erhebung übrigens bereits vermietet, so daß am Stichtag in Wirklichkeit nur 38 auf dem Markte waren. Wie schon im Vorjahr sind ein großer Teil der leeren Wohnungen solche in Neubauten, die erst kurz vor dem Erhebungstermin fertiggestellt wurden, und auch von den übrigen waren im Zeitpunkt der Erhebung fast alle erst kurze Zeit leer. Die Ausstattung der Wohnungen ist im allgemeinen neuzeitlich; denn bis auf wenige besitzen alle entweder eigenes Badezimmer oder Bad im Abtritt, und zudem hat die überwiegende Mehrzahl Etagen- oder Zentralheizung, Warmwasserversorgung und elektrische Küche. Dementsprechend handelt es sich denn auch, wie aus der folgenden Tabelle hervorgeht, bei den meisten Wohnungen um ziemlich teure Objekte.

Leerstehende reine Mietwohnungen nach Preisstufen

Wohnungs- größe	Davon haben einen Jahresmietpreis von Franken								Reine Miet- woh- nungen
	bis 1000	1001- 1500	1501- 2000	2001- 2500	2501- 3000	3001- 3500	3501- 4000	über 4000	
1 Zimmer	2	1	—	—	—	—	—	—	3
2 »	2	3	7	—	—	—	—	—	12
3 »	1	8	1	2	2	2	—	—	16
4 »	—	3	3	5	3	2	14	4	34
5 »	—	—	3	2	1	1	—	2	9
6 u. mehr Z.	—	—	—	—	1	—	—	7	8
Zusammen	5	15	14	9	7	5	14	13	82

Billige Wohnungen sind sozusagen keine mehr vorhanden. Wohnungen in der Preislage unter 1500 Franken wurden nur 20 ermittelt, und unter den 14 mit Zinsen von 1500 bis 2000 Franken sind sieben solche mit nur zwei Zimmern, also offenbar richtige Luxusapartements. Für 32 von den 82 Mietwohnungen werden Preise von über 3000 Franken gefordert, was in vielen Fällen Zimmerpreise von ungefähr tausend Franken ergibt.

Leerwohnungsbestand in Basel, Bern und Zürich 1940–1945

Jahre (1. Dez.)	Leere Wohnungen im ganzen			Vorrat in Prozent		
	Basel	Bern	Zürich	Basel	Bern	Zürich
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
1945	86	59	142	0,1	0,1	0,1

Gleich wie in Zürich besteht auch in Basel und Bern kein erwähnenswerter Leerwohnungsbestand mehr. In der Bundesstadt ist die Knappheit bei Beginn des Krieges durch die Beanspruchung zahlreicher Wohnungen für die Bureaux der Bundeskriegsämter verursacht worden. In Basel und Zürich hat sie sich erst im Laufe der Kriegszeit herausgebildet.

DIE GEGENWÄRTIGE UND ZUKÜNFTIGE BAUTÄTIGKEIT

Trotz einer gewissen Erleichterung in der Versorgung mit Rohstoffen scheint die Materialknappheit im Baugewerbe noch nicht derart behoben zu sein, daß auf eine planmäßige Lenkung der Bautätigkeit verzichtet werden kann. Zwar hat sich die Produktion von Zement gegen Ende 1945 soweit vergrößert, daß gegenwärtig die Aufhebung der Bewirtschaftung desselben in Aussicht steht; doch sind noch immer etwelche Schwierigkeiten in der Backsteinproduktion und in der Herstellung und Belieferung mit Installationsmaterial vorhanden. Und nicht zuletzt dürften auch das nach wie vor kleine Arbeitsangebot sowie die hohen Baukosten einer raschen Entfaltung der Bautätigkeit stark hemmend im Wege stehen.

Halten wir uns zunächst an das Greifbare, so gibt uns die am 1. Dezember zur Durchführung gelangte Erhebung über Zahl und Bau- summe der im Bau und Umbau befindlichen Hochbauten das folgende Bild.

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. 1943	244	46	290	30 435	15 646	46 081
1. Dez. 1944	468	28	496	52 198	14 835	67 033
1. Dez. 1945	455	39	494	42 650	14 271	56 921

Bei gleicher Anzahl von im Bau oder Umbau befindlichen Gebäuden ist die diesjährige Bausumme um rund 10 Millionen Franken kleiner als diejenige vom 1. Dezember 1944. Der Rückgang wurde außer durch die Schwierigkeiten in der Materialversorgung zum Teil auch durch die im Herbst herrschende Unsicherheit in der Frage der Subventionierung des Wohnungsbaues durch Bund, Kanton und Gemeinde verursacht. Er entfällt denn auch fast ausschließlich auf die Wohnbauten, während die Bausumme der Nutzbauten gleich wie im Vorjahr mit etwas über 14 Millionen ausgewiesen wird. Unter den 39 im Bau begriffenen Nutzbauten finden wir nicht weniger als acht städtische Schulhäuser, wovon sechs sogenannte Schulpavillons mit einer Gesamtbausumme von 3,1 Millionen Franken. Sodann wurde im vergangenen Frühjahr als zweite Etappe der Kantonsspitalneubauten das Pathologiegebäude im jetzigen Bauwert von rund 3,7 Millionen in Angriff genommen, und schließlich hat auch die ETH für

eine weitere halbe Million dem Unterricht dienende Hochbauten in Auftrag gegeben. Unter den privaten Nutzbauten treffen wir neben einem großen Geschäftshaus im veranschlagten Werte von gegen 2 Millionen erneut einige Fabrikneubauten und -vergrößerungen. Das Total der im Bau begriffenen Nutzfläche — einschließlich die Spital- und Schulhausbauten — stellt sich auf rund 32300 Quadratmeter. Sie ist um etwa 3500 Quadratmeter kleiner als im Vorjahr; doch ist der auf Verkaufslokale aller Art entfallende Anteil mehr als doppelt so groß wie 1944, und das Angebot von Bureauräumlichkeiten verspricht sogar vier- bis fünfmal größer zu werden als 1945. Die voraussichtlichen Mietpreise der neu auf den Markt kommenden Lokale bewegen sich im Durchschnitt der ganzen Stadt bei den Läden um 60 und bei den Bureauräumen um 47 Franken pro Quadratmeter Fläche. Für Werkstätten stellt sich der entsprechende Preis auf rund 25 und für Magazine und Lagerräume aller Art auf ungefähr 18 Franken.

Die Zahl der im Bau begriffenen 1389 Wohnungen steht um rund 400 hinter der am gleichen Tag des Vorjahres ermittelten zurück, ist aber noch immer um 300 Wohnungen größer als an den entsprechenden Daten von 1943 und 1942. In den drei Tabellen auf der nachfolgenden Seite sind diese Wohnungen in üblicher Weise nach ihren wichtigsten Merkmalen aufgegliedert. 750 von den 1389 Wohnungen oder mehr als die Hälfte sind solche, die mit öffentlicher Unterstützung gebaut werden; 272 sind Einfamilienhäuser. Unter den 68 zum Verkauf bestimmten Objekten befinden sich 54 Häuser, die von der Stiftung zur Förderung des Baues von Eigenheimen erstellt und nach ihrer Fertigstellung verkauft werden sollen. Was die Größe der Wohnungen betrifft, so ist die Zahl der Dreizimmerwohnungen verhältnismäßig etwas kleiner als unter dem vorjährigen Bestand, wogegen die Quote der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern abermals eine Zunahme aufweist. Auch im Wohnstandard ist gegenüber dem Vorjahr eher eine kleine Verbesserung festzustellen, indem das Bad in der Waschküche, das in den Vorjahren in vielen Einfamilienhäusern eingerichtet wurde, wieder vollständig verschwunden ist. In allen bis auf zwei Wohnungen ist die elektrische Küche vorgesehen, und in der wohl berechtigten Hoffnung, daß die Zeit der Kohlen- und Ölnappheit vorbei sei, wird auch wieder in über 1000 Wohnungen die Zentralheizung eingebaut.

Die Preise liegen für etwa die Hälfte der 1290 Mietwohnungen unter 1500 Franken, für weitere drei Zehntel zwischen 1500 und 2000, und für die übrigen 200 Wohnungen sind sie auf 2000 bis über 4000 Fran-

Neuentstehende Wohnungen am 1. Dezember 1945

Nach Stadtkreisen und Wohnungsgröße

Stadt- kreise	Wohnungsgröße (Zimmerzahl)						Neue Wohn- ungen im ganzen	Davon in Einfam- lienhäu- sern
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 u.m. Zim- mer		
1	—	—	—	1	—	1	2	—
2	8	23	49	47	—	—	127	29
3	18	61	59	12	—	—	150	—
4	—	—	1	—	—	—	1	—
5	—	—	—	—	—	—	—	—
6	3	44	307	40	4	2	400	2
7	4	13	25	47	20	4	113	11
8	—	20	8	4	11	—	43	—
9	—	8	48	33	6	—	95	6
10	—	5	21	9	3	1	39	1
11	1	40	155	197	26	—	419	223
Stadt	34	214	673	390	70	8	1389	272

Nach Zimmerzahl, Bezugstermin und Wohnungskategorie

Wohnungs- größe	Bezugstermin				Neuwohn- ungen im ganzen	Wohnungskategorie		
	vor 1. April 1946	2. Quar- tal 1946	3. Quar- tal 1946	später od. un- bekannt		Eigen- tümer- wohnun- gen	Dienst- wohn- ungen	Miet- wohn- ungen
1 Zimmer	11	23	—	—	34	—	—	34
2 »	107	64	43	—	214	—	1	213
3 »	475	172	26	—	673	2	1	670
4 »	286	92	12	—	390	56	3	331
5 »	39	21	9	1	70	21	1	48
6 u. mehr Z.	7	1	—	—	8	7	—	1
Zusammen	925	373	90	1	1389	¹⁾ 86	6	1297

1) Davon 68 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser

Nach Erstellern und Zimmerzahl

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen mit						Neuwohn- ungen im ganzen
	1 Zim- mer	2 Zim- mern	3 Zim- mern	4 Zim- mern	5 Zim- mern	6 u.m. Zim- mern	
Einzelpersonen	25	109	123	79	18	7	361
Mehrere Private	2	22	31	32	16	—	103
Bau- u. Immobili- engemeinnütz. (andere	—	29	409	189	22	—	649
Handelsgesellschaften	7	42	68	29	12	—	158
Stadtgemeinde	—	—	—	2	—	—	2
Andere	—	7	21	59	1	1	89
Zusammen	34	214	673	390	70	8	1389

ken angesetzt. Die Wohnungen unter 1500 Franken sind fast ausschließlich solche, die mit öffentlicher Unterstützung erstellt werden. Für die subventionierten Zweizimmerwohnungen ergeben sich Preise von 1000 bis 1500, für die Wohnungen mit drei Zimmern solche zwischen 1100 und 1600 und für die Vierzimmerwohnungen 1300 bis 2000 Franken, wogegen die nicht subventionierten Wohnungen der gleichen Größenklassen, von ganz wenigen billigeren Wohnungen abgesehen, auf 1400 bis 2500, 1600 bis 3000 und 2000 bis über 4000 Franken zu stehen kommen.

Ziehen wir zur Beurteilung der zukünftigen Bautätigkeit auch die um die Jahreswende vorliegenden Baubewilligungen mit heran, so zeigt sich wiederum das Vorhandensein einer sehr großen Baulust. Neben den rund 500 im Bau befindlichen Objekten mit einer Bau- summe von 56,9 Millionen Franken waren nämlich am gleichen Datum noch rund 833 weitere Projekte mit einer Bausumme von 141,4 Mil- lionen baubewilligt. Davon sind 772 im ungefähren Wert von 62,9 Millionen solche mit Wohnungen und 61 mit einer Bausumme von 78,5 Millionen Nutzbauten. Ein Teil dieser Projekte, so zwei bis drei städtische Schulhäuser, sollen bestimmt im Jahre 1946 in Bau genom- men werden. Auch der Kanton will die Spitalbauten nunmehr rascher fördern als bis dahin, und schließlich dürfte auch der Geschäftsbau eine nicht unbeträchtliche Erweiterung erfahren.

Über den projektierten Wohnungsbau und das voraussichtliche Neuwohnungsangebot orientiert die folgende übliche Zusammen- stellung:

	1943/44	1944/45	1945/46
Im Bau befindliche Wohnungen	1099	1771	1389
Baubewilligte, aber noch nicht angefangene Wohnungen, die im Baujahr bestimmt bezugsfertig werden sollen	673	925	1181
Zusammen (Sichtangebot)	1772	2696	2570
Baubewilligte Wohnungen, deren Fertigstellung nicht sicher ist, zur Hälfte eingesetzt	164	136	408
Zusammen	1936	2832	2978

Außer den 1389 im Bau befindlichen Wohnungen, von denen 925 oder zwei Drittel schon vor dem 1. April bezugsfertig werden sollen, haben wir insgesamt noch 1997 baubewilligte Wohnungen ermittelt; 1181 davon sollen noch im laufenden Baujahr fertiggestellt werden, so daß sich die gesamte Jahresproduktion auf gegen 2600 Wohnungen stellen würde. Käme außerdem noch ein Teil der restlichen 816 bau-

bewilligten Wohnungen im laufenden Baujahr zur Ausführung, so würde das Wohnungsangebot wesentlich größer ausfallen als im abgelaufenen; doch ist es unter den herrschenden Umständen nicht wahrscheinlich, daß es zu einer derart großen Wohnungsproduktion kommt.

Bedarf für eine größere Wohnungsproduktion ist in Zürich zweifellos vorhanden. Hält die Vollbeschäftigung auch im laufenden Baujahr an, so kann bestimmt mit einer eher noch wachsenden Nachfrage nach Wohnungen gerechnet werden. Auch die Erhöhung der Altersbeihilfe durch den Bund wirkt sehr wahrscheinlich im Sinne einer längeren Besetzung der Wohnungen. Um zu erreichen, daß für das gegenwärtige Lohnniveau der Arbeiter und Angestellten erschwingliche Wohnungen erstellt werden, soll der Wohnungsbau auch weiterhin öffentliche Beiträge erhalten. Der Grunderlaß des Bundesrates (Verfügung Nr. 3 des Eidgenössischen Militärdepartementes zur Regelung der Arbeitsbeschaffung in der Kriegskrisenzeit) datiert vom 5. Oktober 1945 und trat am 1. November in Kraft. In Ergänzung dazu haben bereits am 3. Dezember auch der Kantonsrat und der Regierungsrat neue Bestimmungen aufgestellt, während die Vorlage über die Beitragsleistung der Gemeinde gegenwärtig noch vor dem Gemeinderat liegt. Grundsätzlich können nach den neuen Bestimmungen des Bundes von nun an sämtliche Wohnbauten der Subventionierung teilhaftig werden; doch soll der soziale Wohnungsbau auch in Zukunft den Vorzug erhalten. Neu ist, daß die Unterstützung zu Lasten der Arbeitsbeschaffungskredite vorgenommen wird und je nach der Entwicklung der Arbeitsmarktlage ausgedehnt oder eingeschränkt werden kann. Art. 2 der Verfügung des Eidgenössischen Militärdepartementes läßt indessen die Subventionierung des Wohnungsbaues auch dann zu, wenn «es zur Deckung des laufenden Bedarfes und zur Schaffung eines angemessenen Leerwohnungsbestandes erforderlich ist»; so ist anzunehmen, daß auf dem Platze Zürich die Aktion noch einige Zeit fortgeführt werden wird. In welchem Umfange sie zur Durchführung gelangt und wie sie sich auswirken wird, läßt sich gegenwärtig noch nicht übersehen. Auch in den beiden Monaten Dezember und Januar vermochte die Wohnungsproduktion den Verbrauch wiederum nicht zu decken, und es senkte sich der Leerwohnungsbestand von 142 Wohnungen am 1. Dezember auf noch 95 am 1. Februar. Auf die Gesamtzahl der vorhandenen Wohnungen bezogen sind dies noch 0,09 Prozent.

Dr. F. Bachmann