



ZÜRCHER STATISTISCHE NACHRICHTEN

25. Jahrgang

1948 · 1. Heft

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1947/48

Jene fieberhafte Bautätigkeit, wie sie zu Ende der zwanziger und anfangs der dreißiger Jahre geherrscht hat, wo bis zu 1300 Neubauten mit einem Rauminhalt von gegen 2,4 Millionen Kubikmetern und einem Assekuranzwert von über 150 Millionen Franken fertiggestellt wurden, ist in unserer Stadt noch nicht wieder erreicht worden. Gemessen an diesen Bauvolumen sind die im abgelaufenen Jahre unter Dach gebrachten 849 Neubauten mit einem Rauminhalt von 1,1 Millionen Kubikmetern und einem Assekuranzwert von 118,5 Millionen Franken fast bescheiden zu nennen, besonders wenn man die Assekuranzsumme wertmäßig betrachtet und bedenkt, daß der Baukostenindex seit 1932 nahezu auf das Doppelte angestiegen ist. Es wäre allerdings verfehlt, die Bautätigkeit nur nach den fertiggestellten Objekten beurteilen zu wollen; wird nämlich das eben entworfene Bild durch die im Bau befindlichen Objekte ergänzt, so tritt, wie wir später zeigen werden, die gegenwärtige Hochkonjunktur im Baugewerbe viel deutlicher hervor. Doch wir halten uns zunächst an die fertig gewordenen Neubauten und stellen in der folgenden kleinen Tabelle den Assekuranzwert dieser Bauten zusammen.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1941–1947

Jahre	Wohngebäude	Nutzbauten	Zusammen
	1000 Fr.	1000 Fr.	1000 Fr.
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	65 013	13 528	78 541
1946	76 022	11 704	87 726
1947	77 349	41 197	118 546

Insgesamt sind in unserer Stadt im Berichtsjahr 733 eigentliche Wohngebäude im Assekuranzwert von 77,3 Millionen Franken und 116 Nutzbauten im Werte von 41,2 Millionen Franken fertiggestellt worden. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Intensität im Wohnungsbau fast unverändert, hingegen hat sich die Bausumme für Nutzbauten nahezu vervierfacht. Mit der Aufhebung der Baustoffrationierung fiel die Vorzugsstellung des Wohnungsbaues sofort dahin.

Unter anderem wurden im Jahre 1947 die Schulhäuser an der Balber-/Moosstraße in Zürich 2 und an der Käferholzstraße in Zürich 11 mit einer Bausumme von 2,8 bzw. 2,7 Millionen Franken fertiggestellt. Von einzelnen Geschäftshäusern, deren Assekuranzwert sich auf mehrere Millionen Franken beläuft, seien erwähnt: der Erweiterungsbau Jelmoli, das Bureauhaus Hirschengraben 84 und der bezugsfertige Trakt des Claridenhofes. Auch unter den von Baugenossenschaften erstellten Wohnkolonien befinden sich verschiedene Millionenbauten.

DER WOHNUNGSBAU IM JAHRE 1947

Für die Beurteilung des Wohnungsmarktes sind die fertiggestellten Wohnungen ausschlaggebend. Im Berichtsjahr wurden in 733 eigentlichen Wohngebäuden 1974 neue Wohnungen erstellt; hinzu müssen noch weitere 20 neu entstandene Wohnungen in Nutzbauten gezählt werden, so daß sich auf Jahresende eine Produktion von insgesamt 1994 Wohnungen ergab. Diese Zahl bleibt um mehr als die Hälfte hinter den Rekorden der Jahre 1931 und 1932 zurück, und, was wichtiger ist, sie erreicht nicht einmal ganz die Gesamtproduktion der unmittelbar vorausgegangenen drei Jahre. Traf es im Vorjahr auf tausend Einwohner der mittleren Bevölkerung 6,4 neuerstellte Wohnungen, so im Berichtsjahre nur mehr 5,4, das macht noch einen guten Drittel der Wohnungsbauziffer von Anno 1932 aus.

Über die Größe der Neubauwohnungen der letzten Jahre orientiert die folgende Zusammenstellung.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1941–1947

Jahre	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
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
1946	59	314	1038	755	130	14	2310
1947	37	248	897	651	131	30	1994

Interessant ist darin der weitere Rückgang der Kleinwohnungen, deren Zahl in den Jahren, wo für den Wohnungsbau keine öffentliche Finanzbeihilfe gewährt wurde, stark überhandgenommen hatte. Die Kleinwohnungen von 1 und 2 Zimmern machten im Jahre 1941 fast und 1942 sogar mehr als die Hälfte der gesamten Wohnungsproduktion aus, im Berichtsjahr dagegen nur mehr einen Siebentel. Mehr als drei Viertel der Neubauwohnungen entfielen auf die Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern. Bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern handelt es sich ganz überwiegend — nämlich in 116 Fällen — um solche in Einfamilienhäusern.

Zur Zeit spielt die Wohnbautätigkeit nur in den Außenquartieren unserer Stadt eine größere Rolle. An erster Stelle als Bauort steht der Kreis 11 mit fast genau einem Drittel aller fertiggestellten Neubauwohnungen. Den zweiten Platz nimmt der Kreis 9 mit 353 Neubauwohnungen ein. In den Stadtkreisen 2, 3 und 6 wurden je rund 200 Wohnungen erstellt, während in der Altstadt und im Industriequartier überhaupt keine entstanden. Von den 1254 Wohnungen, die öffentliche Finanzbeihilfe genossen, kamen drei Viertel, also 923, auf die Kreise 9 bis 11, wovon wiederum drei Fünftel auf den letztgenannten Stadtkreis entfielen.

Die Bedeutung der Maßnahmen von Staat und Gemeinde zur Förderung der Wohnbautätigkeit spiegelt sich in der folgenden kleinen Übersicht wider.

Neuerstellte Wohnungen nach Art der Finanzierung 1941–1947

Jahre	Öffentlicher Bau	Privatbau mit öffentlicher Finanzbeihilfe	Privatbau ohne öffentliche Finanzbeihilfe	Zusammen
1941	24	—	1037	1061
1942	4	—	1604	1608
1943	1	433	1144	1578
1944	1	967	1181	2149
1945	—	1223	924	2147
1946	40	1396	874	2310
1947	38	1254	702	1994

Daraus wird ersichtlich, daß seit dem Jahre 1943 von insgesamt 10178 neuen Wohnungen 5273 oder 52 Prozent mit Subventionierung durch Bund, Kanton und Stadt erstellt werden konnten. Im Berichtsjahr machen die mit öffentlicher Finanzbeihilfe gebauten Wohnungen bereits wieder gegen zwei Drittel der Gesamtproduktion aus. Die Zahl der ohne staatliche Subventionen erstellten Wohnungen ging sogar zurück.

Eine Ergänzung zur vorausgegangenen Übersicht bildet die folgende Tabelle, aus der zwar nicht die effektiven Auszahlungen, die oft viel später erfolgen, sondern die voraussichtlichen Subventionsbeträge ersichtlich werden.

Der subventionierte Wohnungsbau in der Stadt Zürich seit 1942

Jahre	Gebäude	Wohnungen	Gesamtanlagekosten 1000 Fr.	Voraussichtliche Subventionsbeträge (1000 Franken)		
				Stadt	Kanton	Bund
1942	164	389	10 699	1 458	981	868
1943	620	1106	35 875	4 465	3 399	3 190
1944	845	1809	57 891	6 795	5 591	5 160
1945	211	445	15 172	2 005	1 490	1 388
1946	832	1993	73 031	9 202	8 496	8 982
1947	669	1875	76 490	9 397	9 397	9 588
Zus.	3341	7617	269 158	33 322	29 354	29 176

Aus den im Jahre 1942 wieder aufgenommenen und bis Ende 1947 bewilligten Subventionen von Bund, Kanton und Stadt konnten bis anhin 7617 Wohnungen (einschließlich Einfamilienhäuser) in Angriff genommen werden. Von den Gesamtanlagekosten von 269 Millionen Franken wurden demnach nicht weniger als 92 Millionen Franken, d. h. rund der dritte Teil, durch die öffentliche Hand aufgebracht.

DER WOHNUNGSMARKT

Die Bautätigkeit des Jahres 1947 hat, wie wir bereits gesehen haben, zu keiner Entlastung des Wohnungsmarktes geführt. Im Gegenteil hat sich die Wohnungsnot noch verschärft, da die andauernde wirtschaftliche Hochkonjunktur ein weiteres Ansteigen der Wohnungsnachfrage bewirkte. Der Mehrzuzug nach Zürich belief sich wie bereits im Vorjahr auf weit über 7000 Personen. Die für die Wohnungsmarktlage besonders ins Gewicht fallenden Familienwanderungen schlossen zwar diesmal mit einem Verlust von 70 Haushaltungen gegenüber einem Gewinn von 245 vor Jahresfrist ab und auch die Zahl der Eheschließungen zwischen Ledigen war mit 2600 etwas geringer als im Vorjahr. Aber es darf nicht außer acht gelassen werden, daß noch ein großer aufgestauter und ungedeckter Wohnungsbedarf vorhanden ist.

Wohnungsbestand und Wohnungsverbrauch

Nach der letzten eidgenössischen Volkszählung vom 1. Dezember 1941, mit der wiederum eine Wohnungszählung verbunden war, sind in der Stadt Zürich 98260 Wohnungen ermittelt worden. In der Zwischenzeit bis zur nächsten Wohnungszählung wird der Wohnungszuwachs und -abgang fortgeschrieben, bis zum 1. Dezember 1947 konnte so ein Reinzuwachs von 11727 Wohnungen festgestellt werden. Darin fehlen aber Wohnungen, die ohne Umbau ihrem Zweck entfremdet, also z. B. in Bureaux umgewandelt worden sind. Die Zahl der durch Zweckentfremdung abgehenden Wohnungen läßt sich statistisch nicht fortlaufend feststellen, sondern kann nur zwischen zwei Wohnungszählungen annähernd geschätzt werden.

Über die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes seit der letzten Volks- bzw. Wohnungszählung vom 1. Dezember 1941 orientiert die folgende Aufstellung.

Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1941

Bau- jahre	Wohnungszuwachs			Wohnungsabgang			Rein- zu- wachs	Wohnungs- bestand 1. Dez.
	Neu- bau	Um- bau	Zusam- men	Ab- bruch	Um- bau	Zusam- men		
1941	1031	267	1298	107	167	274	1024	98 260
1942	1612	470	2082	79	253	332	1750	100 010
1943	1627	403	2030	11	193	204	1826	101 836
1944	2090	142	2232	78	83	161	2071	103 907
1945	2153	246	2399	97	201	298	2101	106 008
1946	2233	118	2351	127	98	225	2126	108 134
1947	1999	116	2115	173	89	262	1853	109 987

Der Wohnungsbestand ist im Verlaufe des Jahres 1947 um 1853 auf 109987 angestiegen. Der Wohnungszuwachs ist immer etwas geringer als die durch Neubau und Umbau fertiggestellten Wohnungen. Diesmal sind 262 Wohnungen durch Abbruch und Umbau aus dem Wohnungsbestand ausgeschieden. Im September 1942 verfügte das Kriegs-Industrie- und -Arbeits-Amt die Bewilligungspflicht für den Abbruch von Bauten aller Art, im Juli 1946 wurden diese Bestimmungen wieder aufgehoben. In unsern Zahlen über die Abbrüche kommt diese kriegswirtschaftliche Maßnahme klar zum Ausdruck.

Aus der nächsten Übersicht kann aus den Zahlen über den Wohnungsbestand, Wohnungszuwachs und -verbrauch sowie Leerwohnungsverrat die Lage auf dem Wohnungsmarkt verfolgt werden.

Der Wohnungsmarkt 1941–1947

Jahre (1. Dez.)	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Wohnungs- verbrauch des Jahres	Leer- wohnungen	Vorrat in Prozenten
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
1946	108 134	2 126	2 217	51	0,05
1947	109 987	1 853	1 868	36	0,03

Der Wohnungsverbrauch wird für das vom 1. Dezember bis zum 30. November laufende Baujahr aus dem Wohnungszuwachs und dem Rückgang des Leerwohnungsvorrates berechnet. Diesmal betrug der so eruierte Wohnungsverbrauch nur mehr 1868 Objekte und sinkt damit auffallend unter den ziemlich konstanten Verbrauch der letzten sechs Jahre.

Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1947

Neben der laufenden Statistik des Wohnungsbaues kommt der alljährlich am 1. Dezember durchgeführten Enquête des Leerwohnungsbestandes die größte Bedeutung für die Beurteilung des Wohnungsmarktes zu. Solche Zählungen werden seit 1902 jährlich mit dem Stichtag 1. Dezember durchgeführt.

Die Zahl der am 1. Dezember 1947 leer gestandenen Wohnungen war wiederum geringer als im Vorjahr; sie belief sich nur mehr auf 36 Objekte, was einem in Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausgedrückten relativen Leerwohnungsvorrat von 0,03 Prozent entspricht. Wenn sich der Leerwohnungsvorrat dem Nullpunkt so stark nähert, vermag die Leerwohnungsziffer die Wohnungsnot nicht mehr richtig zu messen; denn sie kann unveränderlich auf diesem Tiefpunkt verharren, während gleichzeitig der ungedeckte Fehlbedarf weiter steigt und damit die latente Wohnungsnot verschärft. — Gleich wie Zürich verfügen heute auch Basel und Bern praktisch über keinen Vorrat an leerstehenden Wohnungen mehr. In der Rheinstadt wurden nämlich am 1. Dezember 1947 nur noch 18 leere Wohnungen ermittelt und in der Bundesstadt 44, so daß die Leerwohnungsziffer 0,03 bzw. 0,11 Prozent betrug.

In den Tabellen auf Seite 7 sind die Resultate der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1947 in üblicher Weise nach Stadtkreisen und Zimmerzahl, nach Wohnungsgröße und Dauer des Leerstehens

Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1947

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	4 720	—	—	—	—	—	—	—
2	9 662	—	1	1	—	3	5	0,05
3	16 833	—	—	—	—	—	—	—
4	12 832	—	—	—	—	—	—	—
5	4 913	—	—	—	—	—	—	—
6	14 401	—	—	—	—	—	—	—
7	10 562	—	—	1	—	5	6	0,06
8	7 602	1	1	4	1	1	8	0,11
9	7 108	—	3	10	1	—	14	0,20
10	9 586	—	—	—	1	—	1	0,01
11	11 768	—	—	1	—	1	2	0,02
Stadt	109 987	1	5	17	3	10	36	0,03

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	3 682	—	—	—	—	—	—	—
2 »	20 624	1	—	—	1	—	1	0,00
3 »	47 378	4	—	—	4	1	5	0,01
4 »	25 721	6	4	—	10	7	17	0,07
5 »	7 017	—	—	1	1	2	3	0,04
6 u. mehr Z.	5 565	1	—	—	1	9	10	0,18
Zusammen	109 987	12	4	1	17	19	36	0,03

1) 19 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser

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	
1 Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	—
2 »	—	1	—	—	—	—	—	1
3 »	—	3	1	—	—	—	—	4
4 »	—	—	7	2	—	—	1	10
5 »	1	—	—	—	—	—	—	1
6 u. mehr Z.	—	—	—	—	—	—	1	1
Zusammen	1	4	8	2	—	—	1	17

ausgliedert. Bei der heutigen kleinen Zahl von leerstehenden Wohnungen besagt diese ausführliche Ausgliederung natürlich wenig; sie wurde aber beibehalten, um den lückenlosen Vergleich mit unsern frühern und spätern Zählungen aufrechtzuerhalten.

Nach der Erhebung vom 1. Dezember 1947 standen in Zürich 36 Wohnungen leer; davon waren 15 bereits auf einen späteren Termin vermietet und bei 19 handelte es sich um zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser, so daß am Stichtag tatsächlich nur zwei Mietwohnungen frei verfügbar waren. Bei den Kleinwohnungen mit 1 und 2 Zimmern war der Vorrat erschöpft, nur eine einzige Zweizimmerwohnung stand leer. Von den 5 bzw. 17 Drei- und Vierzimmerwohnungen waren nur 4 bzw. 10 reine Mietwohnungen und bei den Großwohnungen mit 6 und mehr Zimmern handelte es sich mit einer Ausnahme um zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. In den Stadtkreisen 1 und 3 bis 6 gab es am Zähltag keine einzige unbesetzte Wohnung, in den Kreisen 10 und 11 je nur eine bis zwei und bloß im Kreis 9 noch über zehn. Die im zweiten und im siebenten Stadtkreis festgestellten leerstehenden Objekte waren ganz überwiegend zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser, und zwar hauptsächlich große Villen.

AUSSICHTEN FÜR 1948

Hat die alljährliche Zählung der leerstehenden Wohnungen darüber Aufschluß zu geben, wie am Stichtag die Wohnungsmarktlage ist, d. h. ob Mangel oder Überangebot besteht, oder ob Angebot und Nachfrage sich ungefähr decken, so soll die damit verbundene Erhebung über die im Bau befindlichen Wohnungen Anhaltspunkte darüber liefern, wie sich die Verhältnisse in naher Zukunft gestalten werden.

Auf Grund der Bausumme der im Bau befindlichen Hochbauten soll zunächst ein Überblick über die Bautätigkeit gewonnen werden.

Im Bau befindliche Wohn- und Nutzbauten seit 1943

Jahre (1. Dez.)	Zahl der Gebäude			Bausummen in 1000 Fr.		
	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men
1943	221	23	244	28 329	13 883	42 212
1944	455	19	474	50 988	13 874	64 862
1945	442	29	471	41 938	12 051	53 989
1946	694	97	791	69 519	76 456	145 975
1947	656	116	772	93 175	115 765	208 940

Wir haben schon eingangs darauf hingewiesen, daß die fertiggestellten Bauten allein die Intensität der Bautätigkeit nicht richtig wiederzugeben vermögen. Und in der Tat, erst die großen Bausummen der im Bau befindlichen Wohn- und Nutzbauten deuten auf die hohen Tourenzahlen, auf denen das Zürcher Baugewerbe läuft. Mit der Aufhebung der Zementrationierung am 1. Mai 1946 fielen alle Schranken und die Baulust konnte sich frei entfalten. So steht denn die am 1. Dezember 1947 festgestellte Neubautensumme von 209 Millionen Franken nochmals um 63 Millionen Franken oder um 43 Prozent über jener des Vorjahres, wobei allerdings die seit dem Jahre 1947 eingetretene Baukostenverteuerung von ungefähr 7 Prozent in Rechnung zu stellen ist. Die Bausumme für Wohngebäude ist gegenüber dem Jahre 1946 um einen Drittel, jene für Nutzbauten sogar um die Hälfte angestiegen. Im Gegensatz zu den Jahren 1944 und 1945, wo der industriell-gewerbliche Bau zugunsten des Wohnungsbaues noch gedrosselt war, macht die Bausumme für Nutzbauten etwa das Neun- bis Zehnfache von damals aus. Auch der öffentliche Bau nimmt unter den Nutzbauten eine beachtliche Stellung ein. Die Stadt Zürich baut u. a. die Töcherschule II und das Schulhaus im Schürbungert im Bauwerte von 5,0 bzw. 2,7 Millionen Franken, ferner das Verwaltungsgebäude des E.W.Z. und die Freibadanlage Letzigraben mit Kostenbeträgen von je über 3 Millionen Franken. Der Kanton hat zwei weitere Trakte des Kantonsspitalneubaues mit einem Kostenvoranschlag von rund 17 Millionen Franken in Arbeit gegeben und der Bund führt einen Erweiterungsbau am Physikalischen Institut der ETH im Werte von 2,3 Millionen Franken aus. Unter den gewerblich-industriellen Bauten befinden sich rund ein Viertelhundert Geschäftshäuser mit einer voraussichtlichen Bausumme von je ein bis zehn Millionen Franken und mindestens ebenso viele mit einer Kostensumme von weniger als je einer Million Franken. Von diesem halben Hundert im Bau befindlichen Geschäftshäusern seien nur die beiden größten genannt, nämlich die zweite Bauetappe des «Claridenhofes» und das Geschäftshaus der Peterhof-AG an der Bärengasse.

Die gesamte Bodenfläche der im Bau befindlichen Geschäftslokale wurde am Stichtage mit rund 200 000 Quadratmetern angegeben, womit sie anderthalbmal so groß war wie vor Jahresfrist. Rund ein Viertel der Gesamtfläche entfiel auf Bureauräume und nahezu ein weiteres Viertel auf Werkstätten aller Art. Der auf Garagen entfallende Anteil von über 11 000 Quadratmetern Nutzfläche verspricht mehr als doppelt so hoch zu werden wie 1946.

Die voraussichtlichen Mietpreise der neu auf den Markt kommenden Geschäftslokale bewegen sich im Durchschnitt der ganzen Stadt bei den Läden um 68 und bei den Büroräumen um 47 Franken pro Quadratmeter Fläche. Für Werkstätten errechnet sich der entsprechende Preis auf rund 28, für Magazine und Lagerräume aller Art auf 23 und für Garagen auf 27 Franken.

Vorab interessieren uns die im Bau befindlichen Wohnungen. Wie den nebenstehenden Tabellen zu entnehmen ist, waren am 1. Dezember 1947 in unserer Stadt 2296 Wohnungen im Bau, das sind 278 mehr als vor Jahresfrist. Aus der ersten Tabelle auf Seite 11 geht hervor, daß über die Hälfte dieser Wohnungen, nämlich 579 und 618, in den Kreisen 9 und 11 entstehen. Ziemlich stark macht sich die Wohnungsproduktion auch noch in den Kreisen 2 und 6 geltend, wo 249 bzw. 262 Neuwohnungen im Bau befindlich sind. In der Altstadt, in Außersihl und im Industriequartier dagegen ruht die Wohnungsproduktion fast gänzlich.

Noch stärker als im Vorjahr überwiegt der Bau von mehrzimmrigen Wohnungen. Mehr als die Hälfte aller Neuwohnungen, nämlich 1214, haben drei Zimmer, 616 vier und 204 fünf und mehr Zimmer. Kleinwohnungen sind nur mehr 262 vorgesehen, wovon 20 einzimmerige und 242 zweizimmerige.

Die Daten in der zweiten Tabelle über die Baulermine sind mit Vorsicht aufzunehmen. Bei dem heutigen Mangel an Arbeitskräften und an Baumaterialien besteht keine Gewähr für die Einhaltung der Bezugstermine. Im ersten Quartal 1948 hätten nach Angaben der Bauherren 991 Wohnungen bezugsbereit werden sollen; tatsächlich sind aber nur 741, also ein ganzes Viertel weniger als vorgesehen, fertig geworden.

Unter den Erstellern stehen, wie unsere letzte Tabelle zeigt, die gemeinnützigen Baugenossenschaften mit fast der Hälfte aller Neuwohnungen an erster Stelle. Auch die Stadtgemeinde, die in früheren Jahren oft als Bauherrin von Wohnungen aufgetreten war, figuriert diesmal wieder mit 154 Neubauwohnungen unter den Erstellern. — Nennen wir schließlich noch die bedeutendsten im Bau begriffenen Wohnbauten, so darf neben der Baugenossenschaft «Sonnengarten», der Familienheim-Genossenschaft, der ABZ und der Baugenossenschaft Waidberg, die 170 bzw. 114 bzw. 109 bzw. 104 Wohnungen mit Kostenvoranschlägen zwischen 3,9 und 5,9 Millionen Franken erstellen, auch die Stadt Zürich mit ihren 115 Wohnungen im Werte von 3,3 Millionen Franken an der Albisriederstraße erwähnt werden.

Neuentstehende Wohnungen am 1. Dezember 1947

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	3	3	—	10	—
2	1	41	86	91	23	7	249	31
3	—	4	113	17	3	1	138	1
4	—	1	5	—	—	2	8	2
5	—	1	1	1	—	—	3	—
6	—	23	141	83	14	1	262	—
7	3	10	40	23	8	21	105	8
8	10	44	94	30	—	6	184	3
9	—	51	337	155	18	18	579	99
10	4	15	60	47	12	2	140	25
11	1	51	335	166	63	2	618	182
Stadt	20	242	1214	616	144	60	2296	351

Nach Zimmerzahl, Bezugstermin und Wohnungskategorie

Wohnungsgröße	Bezugstermin				Neue Wohnungen im ganzen	Wohnungskategorie		
	vor 1. April 1948	2. Quartal 1948	3. Quartal 1948	später od. unbekannt		Eigentümerwohnng.	Dienstwohnungen	Mietwohnungen
1 Zimmer	17	2	1	—	20	—	—	20
2 »	104	63	75	—	242	—	4	238
3 »	519	315	372	8	1214	1	3	1210
4 »	244	153	218	1	616	20	12	584
5 »	72	20	52	—	144	42	3	99
6 u. mehr Z.	35	20	5	—	60	24	2	34
Zusammen	991	573	723	9	2296	1) 87	24	2185

1) Davon 52 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser

Nach Erstellern und Zimmerzahl

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen mit						Neue Wohnungen im ganzen
	1 Zimmer	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern	6 u.m. Zimmern	
Einzelpersonen	8	93	172	120	26	32	451
Mehrere Private	—	15	44	31	7	3	100
Bau- u. Immobilien-gemeinnützig.	—	74	633	299	61	16	1083
Handelsgesellschaften (andere)	—	9	12	33	—	—	54
Handelsgesellschaften	12	50	236	94	48	6	446
Stadtgemeinde	—	—	114	39	1	—	154
Andere	—	1	3	—	1	3	8
Zusammen	20	242	1214	616	144	60	2296

Zur Beurteilung der zukünftigen Wohnbautätigkeit müssen aber auch die um die Jahreswende vorliegenden Baubewilligungen in Betracht gezogen werden. Außer den im Bau befindlichen 2296 Wohnungen wurden nämlich zu Beginn des Baujahres 1947/48 noch 1940 projektierte Wohnungen gezählt, für die bereits die Baubewilligung vorlag, mit deren Bau jedoch noch nicht begonnen worden war. Wie viele von diesen Wohnungen im laufenden Baujahr fertiggestellt werden, ist schwer vorauszusagen. Rechnen wir vorsichtigerweise nur etwa mit einem Drittel, so dürfte sich die gesamte Jahresproduktion auf gegen 3000 Wohnungen stellen.

Im Interesse der Milderung der herrschenden Wohnungsnot wäre ein so großes Angebot zu wünschen, und der Bedarf dazu wäre in Zürich zweifellos vorhanden. Nach Angabe des städtischen Bureaus für Notwohnungen waren am Jahresanfang 1948 nicht weniger als 340 Familien mit insgesamt 1381 Personen in Notwohnungen untergebracht. Im ersten Jahr seines Bestehens (1946) hatte dieses Bureau 1602 Fälle von Wohnungsuchenden zu behandeln, 1947 stieg die Zahl auf 2002 Fälle, und bis zum April 1948 gelangten bereits wieder 839 Obdachlosenfälle zur Anmeldung und 2725 Personen bangten um Unterkunft. Die zunehmende Beanspruchung des Bureaus für Notwohnungen ist ein eindrucklicher Beweis für die immer noch angespannten Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt.

Die heutige Wohnungsnot ist im Grunde eine Erbschaft des Krieges. Deren Auswirkungen machen sich seit dem Jahre 1942 bemerkbar. Ein gleichzeitiges Zusammenwirken verschiedener Faktoren: starker Zuzug von auswärts und hohe Heiratshäufigkeit einerseits, wie wirtschaftliche Hochkonjunktur mit unvermeidlichem Arbeiter- und Baumaterialmangel sowie starker Steigerung der Baukosten andererseits, führte zur Wohnungsnot, die unsere Behörden vor eine besonders schwierige Aufgabe stellen. Die Lösung erfordert den vollen Einsatz aller daran interessierten Kreise, zumal sie ihre große Bedeutung für das Problem der Lebenskosten haben wird.

Dr. W. Zingg