

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1948/49

Unsere letztjährige Betrachtung über die zukünftige Gestaltung des Wohnungsmarktes kam zum Schlusse, daß im Jahre 1948 eine Produktion von etwa 3000 Wohnungen zu erwarten sei. Diese Voraussage ging in Erfüllung; die Bilanz der Bautätigkeit für das Berichtsjahr ergibt einen Zugang von 3107 Wohnungen. Nur in den Jahren 1928 bis 1932 wurde diese Jahresproduktion noch überboten. Diese intensive Bautätigkeit ist zwar durch den herrschenden Wohnungsmangel und die starke Bevölkerungszunahme der jüngsten Zeitspanne stimuliert worden, beschränkt sich aber nicht bloß auf den Wohnungsbau, sondern tritt beim Nutzbau sogar noch stärker in Erscheinung. Die Assekuranzsumme der fertiggestellten Wohngebäude stieg von 78,0 Millionen Franken im Vorjahr auf rund 122,7 Millionen Franken, also um gegen 60 Prozent, bei den Nutzbauten hingegen hat sich die Assekuranzsumme mehr als verdoppelt, indem sie von 41,4 Millionen Franken auf 84,3 Millionen Franken anwuchs. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 1209 (Vorjahr 849) Neubauten mit einem Rauminhalt von rund 1,9 (1,1) Millionen Kubikmetern und einem Assekuranzwert von 206,9 (119,3) Millionen Franken erstellt. In der folgenden Übersicht sind die Assekuranzwerte der fertiggestellten Neubauten seit 1941 zusammengestellt.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1941–1948

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	77 958	41 374	119 332
1948	122 680	84 266	206 946

Größere im Jahre 1948 unter Dach gebrachte Neubauten sind u. a. das Pathologische Institut an der Schmelzbergstraße (4,4 Millionen Franken Assekuranzwert), der Warenhaus-Erweiterungsbau der Jelmoli S. A. an der Uraniastraße, das Weltwoche-Verlagshaus am Talacker, die ABC-Großgarage an der Seefeldstraße/Hufgasse und das Geschäftshaus der AG. Hch. Hatt-Haller an der Bären-

gasse. Das bedeutendste fertiggestellte Objekt war die Schlußetappe des «Claridenhofes» mit 10 Millionen Franken Assekuranzwert.

Die von den Baugenossenschaften erstellten Wohnkolonien sind ebenfalls zum großen Teil Millionenbauten.

LEERSTEHENDE WOHNUNGEN

Trotz der regen Bautätigkeit, der im Jahre 1948 über 3000 neue Wohnungen zu verdanken sind, hat sich das äußere Bild der Wohnungsmarktlage in der Stadt Zürich nicht verändert. Die Forderung, daß zur normalen Befriedigung des Wohnungsbedarfs und zur reibungslosen Abwicklung des Mietgeschäftes ein Vorrat von einem bis anderthalb Prozent leerstehender Wohnungen vorhanden sein sollten, bleibt vorläufig ein Wunschtraum; denn auf Anfang 1949 wurden in Zürich nur 36 (Vorjahr 20) leerstehende Wohnungen gezählt.

Seit dem Jahre 1902 führte das Statistische Amt am 1. Dezember die übliche Leerwohnungszählung durch. Diesmal wurde auf eine besondere Enquête, die sich bei dem geringen Vorrat von Leerwohnungen nicht mehr lohnte, verzichtet, da ohne weiteres auf die monatlichen Erhebungen des städtischen Wohnungsnachweises abgestellt werden kann. Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung seit 1941.

Der Wohnungsmarkt 1941–1948

Jahres- ende	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Wohnungs- verbrauch	Leer- wohnungen	Vorrat in Prozenten
1941	98 359	1 075	2 008	1 155	1,17
1942	100 112	1 753	2 153	755	0,75
1943	101 836	1 724	2 271	208	0,20
1944	103 972	2 136	2 051	293	0,28
1945	106 083	2 111	2 292	112	0,11
1946	108 265	2 182	2 261	33	0,03
1947	110 133	1 868	1 881	20	0,02
1948	113 107	2 974	2 958	36	0,03

Der Wohnungsbestand ist im Verlaufe des Jahres 1948 um 2974 auf 113107 Wohnungen angestiegen. Der jeweilige Zuwachs ist um die Zahl der abgebrochenen Wohnungen kleiner als jene der durch Neubau und Umbau gewonnenen. Da diesmal durch Umbau genau gleich viele Wohnungen gewonnen wie verloren wurden, hat man von den 3107 Neubauwohnungen nur noch die 133 durch Abbruch

abgehenden Wohnungen abzuzählen, um den Reinzuwachs von 2974 Wohnungen zu erhalten. Der Wohnungsverbrauch wird aus dem Wohnungszuwachs und der Veränderung des Leerwohnungsvorrates berechnet. Der Leerwohnungsvorrat hat sich seit 1941 so stark dem Nullpunkt genähert, daß die Leerwohnungsziffer die effektive Wohnungsnot nicht mehr richtig zum Ausdruck bringen kann.

Die gespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt äußert sich nämlich nur teilweise in der Leerwohnungsziffer. Diese zeigt lediglich an, wieviele bzw. wie wenige Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden; über die Nachfrage nach Wohnungen sagt sie aber nichts aus. Während die Leerwohnungsziffer nicht tiefer als Null sinken kann, ist es durchaus möglich, daß die Nachfrage nach Wohnungen etwa durch starken Zuzug oder durch zunehmende Heiratsfrequenz weiter ansteigt. Dadurch entsteht ein latenter Wohnungsbedarf, der auf dem Markte nicht befriedigt werden kann und deshalb gewissermaßen aufgestaut wird. Von der Größe dieser unbefriedigten Nachfrage, die zusammen mit dem laufenden Wohnungsbedarf in Erscheinung tritt, wird es wesentlich abhängen, wie lange die bestehende Spannung, die die jetzige Lage auf dem Wohnungsmarkt kennzeichnet, andauern wird. Leider verfügen wir über keine zuverlässigen Mittel, um die Größe dieses latenten Wohnungsbedarfes zu bestimmen.

Die gegenwärtig so mißlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, die zudem noch durch den nicht erfaßbaren latenten Wohnungsbedarf ungünstig beeinflußt werden, treten dann besonders hervor, wenn die 36 zu Beginn des Jahres leergestandenen Wohnungen mit der bereits erwähnten Norm von anderthalb Prozent des gesamten Wohnungsbestandes, d. h. mit dem als normal zu bezeichnenden Leerwohnungsvorrat von rund 1700 Wohnungen verglichen werden. Dieses Mißverhältnis erschiene noch ausgeprägter, wenn den am 1. Januar 1949 leergestandenen Wohnungen die allerdings extrem hohe Zahl der im Jahre 1936 leergestandenen Wohnungen gegenübergestellt würde; damals warteten nämlich nicht weniger als 3356 oder 3,68 Prozent aller Wohnungen auf einen Mieter, d. h. rund das Hundertfache des Leerwohnungsvorrates zu Ende des Berichtsjahres.

Am 1. Januar 1949 standen, wie gesagt, nur insgesamt 36 Wohnungen leer, wovon bloß 20 reine Mietwohnungen waren; bei den übrigen 16 Wohnungen handelte es sich um zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. In den Tabellen auf Seite 228 sind die leerstehenden Wohnungen in gewohnter Weise nach Stadtkreisen und Zimmer

Leerstehende Wohnungen am 1. Januar 1949

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	4 684	—	—	—	—	—	—	—
2	10 118	—	3	10	1	—	14	0,14
3	17 085	—	—	—	—	—	—	—
4	12 837	—	—	—	—	—	—	—
5	4 906	—	—	—	—	—	—	—
6	14 722	—	1	—	—	—	1	0,01
7	10 704	—	—	1	1	2	4	0,04
8	7 792	—	—	—	—	1	1	0,01
9	7 872	—	—	1	1	1	3	0,04
10	9 733	—	1	6	—	—	7	0,07
11	12 654	—	1	2	2	1	6	0,05
Stadt	113 107	—	6	20	5	5	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	1½-2 Monate	über 2 Monate			im ganzen	in % aller Wohnungen
1 Zimmer	3 707	—	—	—	—	—	—	—
2 »	20 929	—	—	—	—	—	—	—
3 »	49 026	6	—	—	6	—	6	0,01
4 »	26 676	7	2	2	11	9	20	0,07
5 »	7 198	3	—	—	3	2	5	0,07
6 u. mehr Z.	5 571	—	—	—	—	5	5	0,09
Zusammen	113 107	16	2	2	20	16	36	0,03

1) 16 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	über 4000	
1 Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2 »	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3 »	—	—	1	1	—	3	1	—	6
4 »	—	1	—	1	—	1	3	5	11
5 »	—	—	—	—	—	—	1	2	3
6 u. mehr Z.	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	—	1	1	2	—	4	5	7	20

zahl, nach Wohnungsgröße und Dauer des Leerstehens ausgegliedert. Bei der heutigen kleinen Zahl von leerstehenden Wohnungen vermag vor allem die letzte Tabelle über die Mietpreise der leeren Wohnungen wenig auszusagen.

Am Stichtag, dem 1. Januar 1949, war in den Kreisen 1 und 3 bis 5 überhaupt keine einzige leere Wohnung gezählt worden, und in den Kreisen 6 und 8 stand nur je eine Wohnung leer. Von den 14 im zweiten Stadtkreis ermittelten leeren Wohnungen entfielen nicht weniger als 9 auf zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Bei den Kleinwohnungen mit 1 und 2 Zimmern war der Leerwohnungsvorrat wie schon im Vorjahr vollständig erschöpft. Die 6 Dreizimmerwohnungen waren alle reine Mietwohnungen, von den 20 Vierzimmerwohnungen dagegen nur 11 und bei den Großwohnungen mit 6 und mehr Zimmern handelt es sich ausschließlich um zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser.

Selbstverständlich bleiben die Mietwohnungen bei der herrschenden Wohnungsknappheit nur kurze Zeit unbesetzt. Vier Fünftel waren bis zum Stichtag weniger als einen Monat leergestanden.

DER WOHNUNGSBAU IM JAHRE 1948

Die wichtigsten Unterlagen, um den Wohnungsmarkt zu beurteilen, sind — neben dem Leerwohnungsbestand — die Angaben über den Wohnungsbau. In der folgenden Übersicht sind deshalb die Zahlen betreffend Neubauwohnungen nach deren Größe und zwar für die Jahre seit 1941 zusammengestellt.

Jahre	Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1941–1948						Wohnungen im ganzen
	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern						
	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
1948	17	306	1601	954	186	43	3107

Im Berichtsjahr sind, worauf bereits hingewiesen worden ist, etwas über 3000 neue Wohnungen entstanden. Diese Zahl ragt weit über jene der Vorjahre hinaus; sie wurde in den Jahren 1928 bis 1932 mit zwischen 3154 und 4560 neuen Wohnungen übertroffen.

Trotzdem aber reichte diese Wohnungsproduktion noch nicht aus, um eine fühlbare Entspannung auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen. Seit 1941 ist in der Zahl der neuerstellten Wohnungen eine deutliche Umschichtung nach der Wohnungsgröße festzustellen. Während in den ersten Jahren der betrachteten Zeitspanne das Hauptgewicht auf der Erstellung von kleinen Wohnungen lag, treten in der jüngsten Zeit die mittleren und großen Wohnungen immer mehr hervor. So entfielen im Jahre 1941 rund die Hälfte aller damals gebauten 1061 Wohnungen auf solche mit 1 und 2 Zimmern und rund 18 Prozent auf solche mit 4 und mehr Zimmern; für das Jahr 1948 dagegen ergeben sich rund 10 bzw. rund 38 Prozent. Der Rückgang der Zahl der neuerstellten Kleinwohnungen hat sich im Jahre 1948 nur mehr bei den Kleinstwohnungen, d.h. den Einzimmerwohnungen, fortgesetzt. Bei den übrigen Kleinwohnungen wie auch bei den größeren Wohnungen zeigt sich, verglichen mit dem Vorjahr, eine Zunahme der Bautätigkeit.

Von den insgesamt 3107 im Jahre 1948 erstellten Neubauwohnungen entstanden 1591, d.h. rund die Hälfte, in Außenquartieren der Stadt, nämlich in den Stadtkreisen 9 und 11. Eine rege Bautätigkeit ist aber auch im Kreis 2 festzustellen; die Wohnungsproduktion ist hier von 205 Wohnungen im Vorjahr auf 466 angestiegen; sie hat sich also mehr als verdoppelt. Die Außenquartiere stechen auch dann hervor, wenn die gesamte Wohnbautätigkeit in der seit 1941 verflossenen Zeit betrachtet wird. Von den in dieser Zeitspanne gebauten 15954 Wohnungen wurden nämlich 1943 in Schwamendingen, 1882 im südlichen Teil des Kreises 3, 1326 in Altstetten, 978 in Albisrieden, 947 in Seebach und 713 in Wollishofen gebaut, zusammen also 7789, d.h. rund die Hälfte aller Neubauwohnungen. In Untersträß wurden nicht weniger als 2218 Wohnungen erstellt — die größte in den einzelnen Stadtquartieren während dieser Zeit zu verzeichnende Wohnungsproduktion.

Angesichts der beträchtlichen Verteuerung der Baukosten gegenüber der Vorkriegszeit kommt der Art der Finanzierung neuerstellter Wohnungen besondere Bedeutung zu. Der Baukostenindex stand nämlich, bezogen auf die Basis Juni 1939 = 100, am 1. Februar 1948 auf 196,6 und am 1. August des gleichen Jahres auf 197,1 Punkten; bis zum Stichtag 1. Februar 1949 ist er auf 194,9 Punkte gefallen. In der folgenden Übersicht sind nun die neuerstellten Wohnungen nach der Art der Finanzierung für die Jahre 1941 bis 1948 zusammengestellt.

Neuerstellte Wohnungen nach der Art der Finanzierung 1941–1948

Jahre	Öffentlicher Bau				Privatbau		Insgesamt
	Stadtgemeinde insgesamt	davon in Wohnkolonien	Übriger öffentlicher Bau	Zusammen	mit öffentlicher Finanzbeihilfe	ohne	
1941	18	17	6	24	—	1037	1061
1942	2	—	2	4	—	1604	1608
1943	—	—	1	1	433	1144	1578
1944	—	—	1	1	967	1181	2149
1945	—	—	—	—	1223	924	2147
1946	38	36	2	40	1396	874	2310
1947	33	30	4	37	1254	703	1994
1948	152	148	6	158	2033	916	3107

Beim öffentlichen Bau tritt — wie dieser Tabelle zu entnehmen ist — fast ausschließlich die Stadtgemeinde als Erstellerin auf, wobei vor allem Wohnungen in Wohnkolonien gebaut worden sind. Auffallend ist hier die gegenüber dem Vorjahr starke Zunahme der öffentlichen Bautätigkeit im Berichtsjahr, die auf mehr als das Vierfache angestiegen ist.

Der angeführten Übersicht kann weiter entnommen werden, daß von den insgesamt 3107 neuerstellten Wohnungen 2033, d. h. rund zwei Drittel, mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt worden sind. Dieser Anteil war beträchtlich größer als in den Vorjahren, wie denn überhaupt dem mit öffentlichen Mitteln von Bund, Kanton und Gemeinde unterstützten Wohnungsbau in den letzten Jahren wachsende Bedeutung zukam.

Die Zahlen über die Subventionierung des Wohnungsbaus mögen noch durch die nachfolgenden Angaben ergänzt werden, wobei die zugesicherten Subventionsbeträge in städtische, kantonale und eidgenössische aufgeteilt sind.

Der subventionierte Wohnungsbau in der Stadt Zürich seit 1942

Jahre	Gebäude	Wohnungen	Gesamtanlagekosten 1000 Fr.	Zugesicherte 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
1948	642	2078	91 365	9 984	9 463	4 896
Zus.	3983	9695	360 523	43 306	38 817	34 072

Im Jahre 1948 wurde der subventionierte Bau von 2078 Wohnungen mit insgesamt rund 91 Millionen Anlagekosten in Aussicht genommen. Diese Zahl stimmt mit der entsprechenden Angabe in der vorangehenden Tabelle nicht genau überein, weil es sich bei den 2033 Wohnungen um die effektiv ausgeführten Bauvorhaben handelt. Der zugesicherte Subventionsbetrag beziffert sich auf mehr als 24 Millionen Franken, d. h. rund einen Viertel der Gesamtanlagekosten; davon entfallen je rund 40 Prozent auf Stadt und Kanton und 20 Prozent auf den Bund.

WOHNUNGSBESTAND

Der genaue Wohnungsbestand kann nur auf Grund von Zählungen ermittelt werden. Da jedoch jährliche Wohnungszählungen nicht in Frage kommen können, begnügt man sich damit, Wohnungszählungen lediglich in Verbindung mit den alle 10 Jahre stattfindenden Volkszählungen vorzunehmen und in der Zwischenzeit den Wohnungsbestand fortzuschreiben. Da bloß die durch bauliche Veränderungen verursachten Zu- und Abgänge von Wohnungen erfaßbar sind, dagegen die Abgänge durch Zweckentfremdung nicht zur Kenntnis des Statistischen Amtes gelangen, ist deshalb die Fortschreibung nicht ganz exakt.

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit dem letzten Volkszählungsjahr eingetragen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1941

Jahre	Zuwachs			Abgang			Reinzuwachs	Wohnungsbestand Jahresende
	Neubau	Umbau	Zusammen	Abbruch	Umbau	Zusammen		
1941	1061	288	1349	107	167	274	1075	98 359
1942	1608	467	2075	79	243	322	1753	100 112
1943	1578	407	1985	48	213	261	1724	101 836
1944	2149	136	2285	70	79	149	2136	103 972
1945	2147	246	2393	81	201	282	2111	106 083
1946	2310	118	2428	148	98	246	2182	108 265
1947	1994	119	2113	154	91	245	1868	110 133
1948	3107	127	3234	133	127	260	2974	113 107

Für das Berichtsjahr ergibt sich somit aus dem Zuwachs von 3234 Wohnungen und dem Abgang von 260 Wohnungen ein Reinzuwachs von insgesamt 2974 Wohnungen, womit der Wohnungs-

bestand von 110133 auf 113107 Wohnungen angestiegen ist. Wie in den Jahren größter Wohnungsproduktion — 1928 bis 1932 — so ist auch in den letzten Jahren dieser Zuwachs fast ausschließlich auf die hohe Zahl von Neubauwohnungen zurückzuführen.

AUSSICHTEN FÜR 1949

Ausblicke in die Zukunft sind besonders in Zeiten der Wohnungsnot interessant. Diese Ausführungen sollen deshalb nicht ohne einen Blick in die nahe Zukunft abgeschlossen werden.

Ein geeignetes «Guckloch» ist uns hier in der Zahl der im Bau befindlichen Wohn- und Nutzbauten gegeben. In der folgenden Übersicht sind diese nach Zahl und Bausumme seit 1941 zusammengestellt.

Im Bau befindliche Wohn- und Nutzbauten seit 1941

Jahres- ende	Zahl der Gebäude			Bausummen in 1000 Fr.		
	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men
1941	169	29	198	26 618	12 387	39 005
1942	158	38	196	23 330	9 493	32 823
1943	233	23	256	30 682	16 910	47 592
1944	430	19	449	47 211	13 919	61 130
1945	442	24	466	40 002	11 451	51 453
1946	693	94	787	69 205	80 191	149 396
1947	771	137	908	106 893	110 157	217 050
1948	484	112	596	65 892	126 893	192 785

Es fällt uns hier zunächst auf, daß sich die gesamte Bausumme gegenüber dem Vorjahr verringert hat; betrug sie im Jahre 1947 noch rund 217 Millionen Franken, so ist sie auf rund 193 Millionen Franken für das Jahr 1948 gesunken, womit jedoch der Stand im Jahre 1946 (rund 149 Millionen Franken) immer noch erheblich übertroffen wird. Im einzelnen ist festzustellen, daß sich bei den Nutzbauten die Bausumme weiterhin erhöht hat, und zwar von rund 110 Millionen Franken auf rund 127 Millionen Franken. Demgegenüber ist die Bausumme bei den Wohngebäuden stark gesunken, nämlich von rund 107 Millionen Franken auf rund 66 Millionen Franken, womit die Bausumme im Berichtsjahr unter jener für das Jahr 1946 (rund 69 Millionen Franken) steht. Bei den soeben angestellten Vergleichen darf allerdings nicht übersehen werden, daß große Bau-

ten, die beispielsweise im Jahre 1947 begonnen worden sind, und die deshalb in den Angaben über die Zahl der Gebäude und der entsprechenden Bausummen für das Jahr 1947 enthalten sind, im Laufe des Jahres nicht beendet werden können. In solchen Fällen erscheinen die gleichen Bauten auch in den Angaben für das folgende Jahr, d. h. für das Jahr 1948. Solche Überschneidungen sind vor allem bei großen Nutzbauten zu erwarten, aber ebenso bei großen Wohnblöcken.

Von größeren Nutzbauten, die zum Teil schon letztes Jahr begonnen worden waren, sind zu erwähnen: die Töcherschule II an der Minervastraße mit 5 Millionen Franken, das Verwaltungsgebäude des EWZ am Beatenplatz mit 3,8 Millionen Franken, die Freibadanlage Edelweißstraße/Letzigraben mit 3,5 Millionen Franken, die Schulhäuser mit Turnhallen am Schürbungert mit 2,7 Millionen Franken, an der Gutstraße mit 2,4 Millionen Franken und endlich an der Saatlen-, Tram- und Schörlistraße mit 2,2 Millionen Franken, um nur die wichtigsten von der Stadt in Auftrag gegebenen Nutzbauten zu nennen. Erwähnenswert sind hier auch verschiedene Trakte des Kantonsspitals mit einer gesamten Bausumme von rund 56 Millionen Franken. Bei einigen andern Millionenbauten tritt der Bund als Bauherr auf; so bei wissenschaftlichen Instituten an der Sternwart-, Krähbühl- und Gloriastraße mit einer Bausumme von insgesamt rund 8 Millionen Franken.

Wichtig ist ferner die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen, die der Tabelle auf Seite 235 zu entnehmen ist. Danach sind insgesamt 1723 Wohnungen im Bau begriffen, davon 242 Einfamilienhäuser. Verglichen mit dem Vorjahr ist bei den Wohnungen eine Abnahme um 971, d. h. um nicht weniger als 36 Prozent, festzustellen. Obwohl die Zahl der neuentstehenden Wohnungen im gesamten abgenommen hat, ist im Kreis 11, d. h. in Außenquartieren der Stadt, eine Zunahme der Bautätigkeit zu beobachten. So befinden sich dort 995 Wohnungen im Bau gegenüber 772 im Vorjahr. Was die Zimmerzahl betrifft, überwiegen wiederum die Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern; auf diese Größenklassen entfallen nämlich 1428 Wohnungen, d. h. über 80 Prozent aller neuentstehenden Wohnungen.

Die Zahlen in der Tabelle über die im Bau begriffenen Wohnungen nach der Zimmerzahl und dem Bezugstermin sind mit Vorsicht aufzunehmen, denn mannigfache Einflüsse können Verschiebungen der vorgesehenen Bezugstermine bewirken — Einflüsse, die nicht vorausgesehen und nicht in Zahlen festgehalten werden können.

Neuentstehende Wohnungen am 1. Januar 1949

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	—	2	5	—	—	1	8	—
2	—	15	76	34	39	1	165	39
3	—	1	11	2	—	1	15	1
4	—	—	—	—	—	—	—	—
5	—	—	2	—	—	—	2	—
6	—	1	5	12	—	—	18	—
7	—	6	3	24	14	6	53	14
8	9	29	53	22	2	3	118	4
9	—	46	207	54	1	—	308	9
10	—	8	19	12	1	1	41	1
11	4	73	529	358	31	—	995	174
Stadt	13	181	910	518	88	13	1723	242

Nach Zimmerzahl und Bezugstermin

Wohnungsgröße	Bezugstermin					Neuwohnungen im ganzen
	bis 1. April 1949	bis 1. Juli 1949	bis 1. Oktober 1949	bis 1. Januar 1950	später oder unbestimmt	
1 Zimmer	13	—	—	—	—	13
2 »	69	42	55	15	—	181
3 »	359	260	247	44	—	910
4 »	225	145	131	15	2	518
5 »	19	18	27	24	—	88
6 u. mehr Zim.	4	8	—	1	—	13
Zusammen	689	473	460	99	2	1723

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	—	99	102	33	18	8	260
Mehrere Private	—	—	16	39	4	1	60
Baugenossenschaften	13	40	633	363	59	—	1108
Handelsgesellschaften	—	42	159	69	7	3	280
Stadtgemeinde	—	—	—	5	—	—	5
Andere	—	—	—	9	—	1	10
Zusammen	13	181	910	518	88	13	1723

Die nach Erstellern gruppierten neuen Wohnungen verraten uns, daß fast zwei Drittel aller Wohnungen, nämlich 1108 mit einer Bau- summe von rund 40 Millionen Franken, durch Baugenossenschaften erstellt werden. Davon genießen 1082, d.h. nicht weniger als 98 Prozent, eine öffentliche Finanzbeihilfe; die Bausumme dieser Wohnungen beläuft sich auf rund 39 Millionen Franken. Die größten dieser Wohnbauten werden durch die Baugenossenschaft Glattal an der Roswiesen-/Dübendorfstraße (112 Wohnungen mit einer Bausumme von 4,4 Millionen Franken), die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Linth-Escher (103 Wohnungen mit einer Bausumme von 3,6 Millionen Franken) und durch die Baugenossenschaft Schönheim (102 Wohnungen mit einer Bausumme von 3,4 Millionen Franken) erstellt.

Für eine Aussage über die im Jahre 1949 voraussichtlich entstehenden Wohnungen ist nicht nur die Zahl der im Bau befindlichen, sondern auch die der baubewilligten Wohnungen maßgebend. Während am 1. Januar 1948 insgesamt 1940 Wohnungen baubewilligt waren, wurden am 1. Januar 1949 etwas mehr, nämlich 2087 Baubewilligungen gezählt. In der Regel werden nun nicht alle Baubewilligungen ausgenützt, so daß mit einer kleineren Produktion von Wohnungen zu rechnen ist. Nimmt man an, daß nur etwa ein Drittel aller baubewilligten Wohnungen auch wirklich erstellt werden, so dürfte sich — die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen (1723) mitberücksichtigt — eine voraussichtliche Produktion von gegen 2500 Wohnungen ergeben. Diese Zahl ist mit den nötigen Vorbehalten aufzunehmen; angesichts der noch herrschenden Wohnungsnot ist zu hoffen, daß sie eher über- als unterschritten werden wird.

Dr. W. Zingg † und Dr. E. Billeter