

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1949/50

In den Nachkriegsjahren konnte in der Schweiz, genügende Kaufkraft vorausgesetzt, sowohl der laufende Bedarf als auch der Nachholbedarf an allen Gütern befriedigt werden — mit Ausnahme der Wohnungen. Der Bau- und Wohnungsmarkt bietet daher immer noch ein erhöhtes Interesse, wenn es auch unmöglich ist, den Zeitpunkt im voraus zu bestimmen, in welchem die Wohnungsnot behoben sein wird.

Vor Jahresfrist hatte das Statistische Amt die Produktion auf gegen 2500 Wohnungen veranschlagt. Diese Schätzung hat sich als sehr genau erwiesen, sind doch in der Stadt Zürich im Jahre 1949 insgesamt 2457 Wohnungen erstellt worden. Damit ist die Bautätigkeit gegenüber dem Vorjahr, in dem sie mit 3107 Wohnungen den Höchststand während der Nachkriegskonjunktur erreicht hatte, um 650 Wohnungen oder um reichlich einen Fünftel zurückgegangen.

Der Assekuranzwert der im Jahre 1949 fertiggestellten Wohnbauten ist, wie aus der folgenden Übersicht hervorgeht, sogar um über 34 Millionen Franken oder 28 Prozent auf rund 89 Millionen Franken gesunken.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1942 bis 1949

Jahre	Wohngebäude	Nutzbauten	Zusammen
	1000 Fr.	1000 Fr.	1000 Fr.
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	122 977	84 275	207 252
1949	88 593	71 893	160 486

Nicht so drastisch wie bei den Wohnbauten war der Rückgang — um 12 Millionen oder 15 Prozent — bei den Nutzbauten, deren Assekuranzwert sich auf 72 Millionen Franken verminderte.

Als größere, im Jahre 1949 unter Dach gebrachte Neubauten sind an erster Stelle die von der Stadt Zürich erstellten zu nennen: das Verwaltungsgebäude des Elektrizitätswerkes (EWZ) am

Beatenplatz mit einem Assekuranzwert von 4 Millionen Franken, die Töchtereschule II, Handelsabteilung, an der Minervastraße (4,7 Millionen), die Freibadanlage Letzigraben (1,5 Millionen), das Schulhaus Allenmoos in Untersträß (2,3 Millionen). Für den Kanton sind die Strahlentherapie und die chirurgische Poliklinik des Kantonsspitals an der Schmelzbergstraße (2,9 Millionen), für den Bund der Neubau der Eidgenössischen Meteorologischen Zentralanstalt an der Krähbühlstraße (1,2 Millionen) vollendet worden. Ferner wurde das katholische Sekundarschulhaus an der Sumatrastraße fertiggestellt. An größeren Geschäftshäusern im Stadtzentrum, die im Berichtsjahr unter Dach kamen und die zusammen einen Assekuranzwert von 25 Millionen Franken darstellen, sind zu nennen: das von der Kreditanstalt an der Bärengasse/Talacker/St. Peterstraße erstellte Bürohaus, die zwei großen Geschäftsgebäude an der Talstraße an Stelle des abgebrochenen alten Herrensitzes «Zum neuen Talhof», die großen Geschäftshäuser Bahnhofstraße 88/90 (Feldpausch), Pelikanstraße 19, Clariden-/Glärnischstraße und Talstraße 80, das Apartmenthaus mit Kino und Restaurant «Wellenberg» im Niederdorf, und ferner das große Geschäftshaus mit dem Postbüro Zürich 35 an der Stampfenbachstraße 85. In den Außenquartieren entstanden Industriebauten, von denen einige größere mit einem Gesamtassekuranzwert von 10 Millionen Franken aufgeführt seien: das Wohlfahrts- haus der Escher-Wyß AG. an der Hardstraße, ein Geschäftshaus der Firma Rudolf Furrer Söhne an der Albisriederstraße, die Abfüllhalle für Mineralöle und Benzin der Shell in Affoltern, die Buchbinderei- und Buchdruckereigebäude der Firma Conzett & Huber in Altstetten, ein größerer Fabrikbau und ein Magazingebäude der Maschinenfabrik Örlikon.

ANHALTENDE WOHNUNGSNOT

Der Leerwohnungsvorrat ist, wie aus den folgenden Zahlen hervorgeht, immer noch verschwindend klein. Zu Beginn des Jahres 1950 standen in der ganzen Stadt Zürich 70 Wohnungen leer, einschließlich 27 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser; von den übrigen 43 Wohnungen wiesen 21 einen Mietzins von über 2500 Franken auf. Die anhaltende Wohnungsnot ist durch den Umstand verschärft, daß fast alle überhaupt verfügbaren Wohnungen höheren Preisstufen angehören.

Der Wohnungsmarkt 1942 bis 1949

Jahre	Wohnungs- zuwachs	Wohnungs- bestand	Leer- wohnungen am Jahresende	Vorrat in Prozenten
1942	1 753	100 112	755	0,75
1943	1 724	101 836	265	0,26
1944	2 136	103 972	293	0,28
1945	2 111	106 083	112	0,11
1946	2 182	108 265	33	0,03
1947	1 868	110 133	20	0,02
1948	2 974	113 107	36	0,03
1949	2 286	115 393	70	0,06

Am 1. Januar 1950 gab es im ersten und fünften Kreis keine einzige leerstehende Wohnung; im dritten Kreis waren sämtliche 16 leerstehenden Wohnungen zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. An reinen Mietwohnungen standen am Stichtag zur Verfügung: je zwei Wohnungen in den Kreisen 2 und 10, je eine Wohnung in den Kreisen 4 und 8, drei bzw. vier Wohnungen in den Kreisen 6 und 7, elf Wohnungen im Kreis 9 und 19 Wohnungen im Kreis 11. Nach der Wohnungsgröße unterschieden umfaßte der Leerwohnungsbestand überhaupt keine Einzimmerwohnung, eine einzige mit zwei Zimmern, 12 Dreizimmerwohnungen und schließlich 57 Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern, von denen 27 die zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäuser waren.

Neben den von Baugenossenschaften erstellten großen Wohnkolonien sind von privater Seite und von der Stadt Zürich einige bedeutende Wohnbauten fertiggestellt worden. In diesem Zusammenhang ist noch der städtebaulich bemerkenswerte Abbruch der im Besitz der Stadt Zürich gestandenen, alten in die Limmat gebauten Werkstatt- und Geschäftsgebäude am Untern Mühlesteig zu erwähnen.

Der Wohnungsbestand ist während des Berichtsjahres um 2286 auf 115 393 Wohnungen angestiegen. Die Nettozunahme ergibt sich, indem zu den 2457 neuerstellten Wohnungen die durch Umbau (199) gewonnenen Wohnungen addiert und die als Folge von Abbruch (147) und Umbau (223) weggefallenen Wohnungen (insgesamt 370) abgezählt werden. Die Leerwohnungsziffer, der in Prozenten des Wohnungsbestandes ausgedrückte Leerwohnungs-vorrat, hat sich zwar gegenüber dem Vorjahr verdoppelt, doch ist diese Quote mit 0,06 Prozent so verschwindend gering und von der erfahrungsgemäß benötigten Norm von etwa 1,5 bis 2,0 Prozent so weit entfernt, daß von einer Milderung der Wohnungsnot noch nicht gesprochen werden kann.

Der große Mietzinsunterschied zwischen Alt- und Neuwohnungen bewirkt ferner, daß durch Wegzug oder Todesfall verfügbar werdende Altwohnungen, die selbstverständlich sehr begehrt sind, unter der Hand vermietet werden. Der Wohnungsuchende befindet sich daher oft in der Zwangslage, eine Neuwohnung zu mieten, deren Mietzins für seine Einkommensverhältnisse überhöht ist und die er dann bei erster Gelegenheit gegen eine billigere Wohnung vertauschen wird.

DER WOHNUNGSBAU IM JAHRE 1949

Trotzdem die Produktion gegenüber dem Vorjahr um rund 650 auf nicht ganz 2500 Wohnungen gesunken ist, war sie immer noch höher als in den Jahren 1944 bis 1947, die nach der Stagnation der ersten Kriegsjahre ein Wiederaufleben der Bautätigkeit gebracht hatten. In den Zwischenkriegsjahren war die Wohnungsproduktion nur in der Zeitspanne von 1927 bis 1932 und in den Jahren 1934 und 1939 noch höher gewesen. Die Entwicklung des Wohnungsbaues seit der letzten Wohnungszählung ist in der folgenden Übersicht wiedergegeben.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1942 bis 1949

Jahre	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
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
1949	24	276	1212	781	138	26	2457

Auffallend bei den neuerstellten Wohnungen ist die Umschichtung zugunsten der 3- und 4-Zimmerwohnungen. Hatte im Jahre 1942 der Anteil der Kleinwohnungen von 1 und 2 Zimmern zwei Drittel und jener der mittleren Wohnungen von 3-4 Zimmern einen Drittel der Gesamtproduktion ausgemacht, so sank er bis zum Jahre 1949 für die Kleinwohnungen auf einen Achtel, um für die 3- und 4-Zimmerwohnungen auf vier Fünftel aller neuerstellten Wohnungen anzusteigen. Neuerdings nimmt jedoch — wie später gezeigt wird — der Anteil der Kleinwohnungen wieder zu.

Von den insgesamt 2457 im Jahre 1949 erstellten Wohnungen entfallen 1704, also mehr als zwei Drittel, auf die Außenquartiere, die Stadtkreise 9 und 11; im Vorjahr hatte ihr Anteil etwa die Hälfte ausgemacht. Wenn auch die Bautätigkeit in den Außenquartieren gegenüber dem Jahre 1948 anteilmäßig an Bedeutung gewonnen hat, so hat sie doch einzig im Kreis 11 auch absolut zugenommen, und zwar von 845 auf 1251 Wohnungen; im Kreis 9 dagegen ist sie zahlenmäßig erheblich gesunken, nämlich von 746 auf 453 Wohnungen. Im Kreis 2, wo sich im Jahre 1948 mit 466 neuerstellten Wohnungen eine rege Bautätigkeit entfaltet hatte, ist die Produktion im Berichtsjahr auf 180 Wohnungen zurückgegangen. Noch viel ausgesprochener hat die Bautätigkeit im Kreis 6 — von 306 auf 25 Wohnungen — nachgelassen.

Sehr interessant ist, wie die Tabelle auf Seite 228 zeigt, ein die vergangenen acht Jahre umfassender Überblick der Wohnbautätigkeit in den verschiedenen Stadtkreisen.

Im Kreis 1, der City, entstanden 1942 bis 1949 insgesamt nur 23 Neubauwohnungen; da aber gleichzeitig mehr Wohnungen verschwanden (Abbruch, Brand, Umbau mit Zweckentfremdung) als durch Umbau hinzukamen, war der Bestand Ende 1949 mit 4664 um genau 80 Wohnungen geringer als Ende 1941. In den bereits überbauten Kreisen 4 und 5 war seit 1942 der Wohnungsbau mit 179 und 12 Wohnungen praktisch bedeutungslos. Weit an der Spitze der Wohnbautätigkeit steht der Kreis 11, wo nicht weniger als 5260 Wohnungen (vorwiegend in Schwamendingen, Seebach und in den letzten zwei Jahren auch in Affoltern) entstanden, was zu den bekannten Verkehrsschwierigkeiten im Glattal geführt hat. So ist beispielsweise die Bevölkerung von Schwamendingen in den sieben Jahren von 1942 bis 1948 (definitive Zahlen für das Jahr 1949 liegen noch nicht vor) von 3237 auf 10905 Personen, also auf mehr als das Dreifache, angewachsen.

An zweiter Stelle des betrachteten achtjährigen Wohnungsbaues steht nicht wie im Jahre 1949 der Kreis 9, sondern der Kreis 3, in dem insgesamt 3101 Wohnungen gebaut wurden. So entstanden in dem durch die Birmensdorfer- und Zurlindenstraße begrenzten, gegen den Ütliberg gelegenen südlichen Teil des Kreises 3 in der ersten Hälfte der vierziger Jahre neben Wohnkolonien vor allem der Familienheimgenossenschaft im Friesenberg auch beträchtliche private Wohnsiedelungen. Viel gebaut wurde in den letzten Jahren in Altstetten und Albisrieden und der Kreis 9 hat denn auch gegen 2600

Wohnungsbau nach Stadtkreisen und Quartieren 1942 bis 1949

Statistische Bezirke	Erstellte Neubauwohnungen im Jahre								Neubau- wohngn. 1942-49 zus.	Woh- nungs- bestand Ende 1949
	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948	1949		
1 Rechts d. Limmat	8	—	—	—	—	—	—	2	10	2382
innen	—	—	—	—	—	—	—	—	1	521
außen	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—
Links d. Limmat	—	—	—	—	—	—	—	1	1	1042
innen	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
außen	—	—	—	—	1	2	3	5	11	719
Kreis 1	8	—	—	—	1	2	4	8	23	4664
2 Wollishofen . . .	21	3	1	134	43	108	382	131	823	5357
Leimbach	2	1	—	21	60	49	74	40	247	579
Enge	91	9	75	10	39	48	10	9	291	4340
Kreis 2	114	13	76	165	142	205	466	180	1361	10276
3 Südlicher Teil . .	521	231	371	329	221	17	138	33	1861	8597
Nördlicher Teil .	126	72	247	204	158	186	115	132	1240	8647
Kreis 3	647	303	618	533	379	203	253	165	3101	17244
4 Oberer Teil . . .	3	—	8	4	—	—	1	—	16	2272
Mittlerer Teil . .	46	—	47	—	—	31	15	—	139	5715
Unterer Teil . .	—	14	—	8	—	—	2	—	24	4821
Kreis 4	49	14	55	12	—	31	18	—	179	12808
5 Oberer Teil . . .	1	4	—	—	—	—	1	—	6	4143
Unterer Teil . .	1	—	—	1	—	3	—	1	6	748
Kreis 5	2	4	—	1	—	3	1	1	12	4891
6 Unterstraß	143	471	349	312	428	174	283	11	2171	10402
Oberstraß	78	48	1	9	14	25	23	14	212	4327
Kreis 6	221	519	350	321	442	199	306	25	2383	14729
7 Fluntern	3	1	8	27	83	15	47	45	229	2306
Hottingen	7	3	29	69	9	14	78	32	241	4588
Hirslanden	33	38	24	25	9	26	12	7	174	3569
Witikon	—	—	1	11	12	8	1	7	40	325
Kreis 7	43	42	62	132	113	63	138	91	684	10788
8 Unterer Teil . . .	20	—	74	4	20	41	81	27	267	3352
Mittlerer Teil . .	45	55	89	26	9	34	25	46	329	2810
Oberer Teil . . .	1	21	47	8	44	49	92	76	338	1763
Kreis 8	66	76	210	38	73	124	198	149	934	7925
9 Albisrieden . . .	57	63	32	170	52	148	378	194	1094	2912
Altstetten	201	167	13	79	196	205	368	259	1488	5397
Kreis 9	258	230	45	249	248	353	746	453	2582	8309
10 Höngg	15	2	12	66	65	59	71	83	373	2631
Wipkingen	25	9	86	93	41	92	61	51	458	7228
Kreis 10	40	11	98	159	106	151	132	134	831	9859
11 Affoltern	20	5	59	92	57	15	296	151	695	1609
Örlikon	127	122	163	51	54	70	62	56	705	5507
Schwamendingen	7	137	169	331	458	537	285	553	2477	3366
Seebach	6	102	244	63	237	38	202	491	1383	3418
Kreis 11	160	366	635	537	806	660	845	1251	5260	13900
Zusammen	1608	1578	2149	2147	2310	1994	3107	2457	17350	115393

Neubauwohnungen gestellt. Bis zum Jahre 1948 war auch im Kreis 6 — im Allenmoosquartier und gegen Affoltern zu — eine rege Bautätigkeit festzustellen, die dann allerdings im Jahre 1949 mit nur 25 Wohnungen fast völlig eingestellt wurde; im ganzen entstanden nahezu 2400 Wohnungen. Auf einer mittleren Höhe von rund 700 bis 1400 neuen Wohnungen bewegte sich die Produktion in den übrigen Stadtkreisen. Im Kreis 2 entstanden in dieser Zeitspanne 1361 Wohnungen; mehr als ein Drittel, nämlich 466 Wohnungen, wurden im Jahre 1948, zumeist in Wollishofen, erstellt. Im Kreis 7 wurden insgesamt 684 neue Wohnungen gebaut, im Kreis 8 deren 934 (667 oder mehr als zwei Drittel bergwärts der Seefeldstraße) und in Wipkingen und Höngg, im Bereich des zehnten Kreises, 831 neue Wohnungen.

In den acht Jahren 1942 bis 1949 sind auf dem ganzen Stadtgebiet 17350 neue Wohnungen entstanden, was einem Zuwachs um mehr als einen Sechstel aller 98359 Wohnungen zu Ende des Jahres 1941 entspricht. Am 1. Januar 1950 belief sich der Gesamtbestand, unter Berücksichtigung des Verlustes von zusammen 316 Wohnungen (Abbruch: 860 Wohnungen — Umbaugewinn: 544 Wohnungen) auf 115393 Wohnungen.

Die Finanzierung der neuerstellten Wohnungen wie auch der Anteil der öffentlichen Hand an der Bautätigkeit selber geht aus den nachstehenden Zahlen hervor.

Neuerstellte Wohnungen nach der Art der Finanzierung 1942 bis 1949

Jahre	Öffentlicher Bau			Privatbau		Insgesamt
	Stadt-gemeinde	Übriger öffentlicher Bau	zu-sammen	mit öffentliche(r) Finanzbeihilfe	ohne	
1942	2	2	4	—	1604	1608
1943	—	1	1	433	1144	1578
1944	—	1	1	967	1181	2149
1945	—	—	—	1223	924	2147
1946	38	2	40	1396	874	2310
1947	33	4	37	1254	703	1994
1948	152	6	158	2033	916	3107
1949	36	4	40	1842	575	2457

Im öffentlichen Bau, der auf einen Viertel des Vorjahresumfanges zusammengeschnitten ist, tritt die Stadtgemeinde praktisch als alleinige Erstellerin auf. Von den insgesamt 36 neuerstellten städtischen Wohnungen entfallen 32 auf Wohnkolonien.

Wie aus der obigen Übersicht weiter hervorgeht, sind von den 2417 durch Private gebauten Wohnungen 1842, das heißt mehr als drei Viertel, mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt worden. Über

Höhe und Herkunft der Subventionen von Stadt, Kanton und Bund geben die folgenden Zahlen Auskunft. Da es sich um Voranschläge (aufgestellt auf Grund der Subventionsgesuche) handelt, stimmen die Angaben mit jenen über die tatsächlich erstellten Wohnungen nicht genau überein; so sind im Jahre 1949 gemäß der obenstehenden Übersicht 1842 subventionierte Wohnungen erstellt worden, während nach den folgenden Zahlen der Bau von nur 1651 subventionierten Wohnungen bewilligt worden war. Das Plus von 191 Wohnungen geht darauf zurück, daß subventionierte Bauvorhaben aus dem Jahre 1948 erst 1949 verwirklicht werden konnten.

Der subventionierte Wohnungsbau in der Stadt Zürich 1942 bis 1949

Jahre	Gebäude	Wohnungen	Gesamtanlagekosten 1000 Fr.	Zugesicherte Subventionsbeträge (1000 Franken)		
				Stadt	Kanton	Bund
1942	164	389	10 699	1 458	981	868
1943	620	1 106	35 875	4 465	3 399	3 190
1944	845	1 809	57 891	6 795	5 591	5 160
1945	211	445	15 172	2 005	1 490	1 388
1946	832	1 993	73 031	9 202	8 496	8 982
1947	669	1 875	76 490	9 397	9 397	9 588
1948	642	2 078	91 365	9 984	9 463	4 896
1949	299	1 651	61 477	5 788	4 828	3 402
Zus.	4 282	11 346	422 000	49 094	43 645	37 474

Während die Zahl der Wohnungen, für die im Berichtsjahr Subventionen bewilligt wurden, um rund einen Fünftel auf 1651 Wohnungen zurückgegangen ist, sind ihre Gesamtanlagekosten um einen Drittel, um rund 30 Millionen, reduziert und auf 61 Millionen Franken veranschlagt worden. Daß die Anlagekosten im Verhältnis stärker gesunken sind als die Zahl der Wohnungen ist erstens auf die Verbilligung der Baukosten zurückzuführen und zweitens auf die vermehrte Erstellung von kleineren Wohnungen anstelle der teureren Mittelwohnungen und Einfamilienhäuser. Der zugesicherte Subventionsbetrag beläuft sich mit 14 Millionen Franken auf nicht ganz einen Viertel der Gesamtanlagekosten; davon leisteten rund 40 Prozent die Stadt, 35 Prozent der Kanton und 25 der Bund.

WOHNUNGSBESTAND ENDE 1949

Da Wohnungszählungen nur alle 10 Jahre — in Verbindung mit den Volkszählungen — durchgeführt werden, wird der Bestand in der Zwischenzeit durch Fortschreibung ermittelt. In der Fortschreibung können aber neben den Neubauwohnungen nur die durch bauliche Veränderungen (für die es eine Bewilligung braucht) verursachten Zugänge und Abgänge von Wohnungen erfaßt werden, nicht aber auch die Reduktion der Wohnungszahl durch bloße Zweckentfremdung, beispielsweise bei Verwendung als Büros, als Unterrichts- oder Ausstellungslokale. Sofern solche Zweckentfremdungen, die in Jahren guter Konjunktur insbesondere im Geschäftszentrum beträchtlich waren, ohne bauliche Veränderungen erfolgen, können sie statistisch nicht erfaßt werden.

Die nachstehende Tabelle gibt die Entwicklung des Wohnungsbestandes wieder, wie sie sich seit dem Jahre 1942 aus der Fortschreibung ergibt.

Entwicklung des Wohnungsbestandes 1942 bis 1949

Jahre	Zuwachs			Abgang			Reinzuwachs	Wohnungsbestand Jahresende
	Neubau	Umbau	Zusammen	Abbruch	Umbau	Zusammen		
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
1949	2457	199	2656	147	223	370	2286	115 393

Wie aus den angeführten Zahlen hervorgeht, betrug im Berichtsjahr der Reinzuwachs 2286 Wohnungen, womit der Bestand per Jahresende auf 115393 Wohnungen angestiegen war. Bemerkenswert ist die im Vergleich zu den Jahren 1946 bis 1948 verhältnismäßig lebhaftete Umbautätigkeit.

AUSSICHTEN FÜR 1950

Für den Umfang der Bautätigkeit entscheidend ist einmal die zahlungsfähige Nachfrage nach Wohnungen und Nutzbauten — die ihrerseits von der natürlichen Bevölkerungsbewegung, der Zahl der

Eheschließungen, den Wanderungen und vor allem auch von der Konjunktur abhängig ist.

Die die private und genossenschaftliche Bautätigkeit unmittelbar beeinflussenden Hauptfaktoren sind: Baukosten, Subventionierung, Flüssigkeit des Kapitalmarktes, während für die öffentliche Bautätigkeit der Eigenbedarf eine große Rolle spielen kann und die Sorge um diejenigen minderbemittelten Bevölkerungskreise, die den Mietzins selbst für subventionierte Genossenschaftswohnungen nicht aufbringen können. Ein Wohnungsproblem besonderer Art stellen die Obdachlosenfälle dar, mit denen sich die Behörden der Stadt Zürich zu befassen haben. Am 1. Januar 1950 waren 246 Familien, insgesamt etwa 1000 Personen, in Baracken, Schulhäusern und andern Notwohnungen untergebracht. Da es sich um Minderbemittelte handelt, die in vielen Fällen Wohnungen mit äußerst bescheidenem Mietzins in alten, nun abgebrochenen Häusern bewohnten, wird es schwer halten, diese Notmieter in befriedigender Weise definitiv unterzubringen.

Für die Abschätzung der Bautätigkeit im laufenden Jahr können zwei Faktoren herangezogen werden: die Zahl der am Stichtag im Bau befindlichen Objekte und die in diesem Zeitpunkt bewilligten, aber noch nicht in Ausführung befindlichen Bauvorhaben. Über die ersten gibt die folgende Tabelle Auskunft.

Im Bau befindliche Wohn- und Nutzbauten 1942 bis 1949

Jahres- ende	Zahl der Gebäude			Bausummen in 1000 Fr.		
	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Zusam- men
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
1949	311	108	419	59 836	125 212	185 048

Alle Zahlen der obenstehenden Tabelle spiegeln einen Schrumpfungsprozeß in der Bautätigkeit wider. Die Gesamtbausumme der am Jahresende im Bau befindlichen Wohngebäude und Nutzbauten ist, in runden Zahlen, gegenüber dem Vorjahr von 193 Millionen auf 185 Millionen Franken zurückgegangen. Vom Rückgang um gegen 8 Millionen Franken sind die Wohnbauten bedeutend stärker betroffen

als die Nutzbauten, deren Bausumme mehr als doppelt so hoch ist. Der Aussagewert der obigen Tabelle darf allerdings nicht überschätzt werden, denn gerade für Großobjekte, deren Fertigstellung mehr als 12 Monate dauert, und die unter Umständen zweimal oder sogar — wie das Kantonsspital — noch öfter hintereinander auf Jahresende im Bau befindlich sein können, muß mit Doppelzählungen gerechnet werden.

An öffentlichen Nutzbauten, die zum Teil schon im Jahre 1948 begonnen worden waren, seien nachstehend die bedeutenderen der am Jahresbeginn im Bau befindlichen Objekte einzeln aufgeführt.

Am 1. Januar 1950 im Bau befindliche öffentliche Nutzbauten

Bauobjekt	an der straße	Bausumme in 1000 Franken
Sekundarschulhaus «Rebhügel»	Berneggweg	3 500
Primarschulhaus «Im Gut»	Gut-	2 400
» «Saatlen»	Saatlen-	2 000
» «Probstei»	Stettbach-	1 700
Neues Kinderheim Örlikon	Magdalenen-	900
Turnhalle «Kartaus»	Kartaus-	541
Trolleybushalle } Städt. Straßenbahn- {	Elisabethen-	4 400
Dienstgebäude } verwaltung {	»	800
Kantonsspital:		
Küchentrakt	Schmelzberg-	8 500
Einlieferungstrakt	»	8 300
Bettenhaus West	»	9 600
Privatabteilung, Physikal. Therapie	Gloria-	5 500
Hörsaaltrakt	»	6 000
Operationstrakt	Sternwart-	9 000
Bettenhaus Ost	Rämi-	13 400
Telephondirektion Zürich	Brandschenke-	4 900
Telephon- u. Telegraphen-Magazingebäude	Acker-	1 200
Physikal. Institut der ETH	Sternwart-	2 300
Neue Kirche Albisrieden	Ginster-/Süßleren-	1 600
Felix und Regula-Kirche	Hard-	1 100

Unter den bereits angefangenen Privatbauten ist das Bankgebäude des Schweiz. Bankvereins am Paradeplatz weitaus die bedeutendste. Ebenfalls für private Bauherren werden drei Geschäftshäuser an der Talstraße und am Talacker/Pelikanplatz, ein Geschäftshaus mit Kino an der Glärnisch-/Claridenstraße und ein weiteres großes Geschäftshaus an der Dufour-/Färberstraße, ein Hotel mit Kino an der Marktgasse im Kreis 1, zwei Apartmenthäuser an der Mühlebachstraße im Kreis 8 und ein weiteres an der Universitätsstraße im Kreis 6 erstellt. Eine Großgarage an der Badenerstraße,

Erweiterungs- und Lagerhaus-Anbauten der Firma Bührle & Co. und der Maschinenfabrik Örlikon im Kreis 11 sind die wichtigsten neu-entstehenden Industriebauten außerhalb des Stadtkerns. Die Bau-summe der genannten Privatbauten beläuft sich insgesamt auf 28 Millionen Franken.

Die folgenden Tabellen geben darüber Aufschluß, welche Arten von Wohnungen (gegliedert nach Stadtkreisen und Bezugstermin) in den in der Übersicht Seite 232 ausgewiesenen Gebäuden am Jahresende 1949 im Entstehen begriffen waren.

Im Bau befindliche Wohnungen am 1. Januar 1950

Nach Stadtkreisen und Zimmerzahl

Stadtkreise	Wohnungsgröße (Zimmerzahl)						Neue Woh-nungen im ganzen	Davon in Ein-familien-häusern
	1 Zim-mer	2 Zim-mer	3 Zim-mer	4 Zim-mer	5 Zim-mer	6 u. m. Zim-mer		
1	—	3	5	3	—	—	11	—
2	4	40	108	43	5	4	204	8
3	—	31	56	15	1	—	103	—
4	—	—	5	5	—	—	10	—
5	—	—	—	—	—	—	—	—
6	—	29	55	5	—	—	89	—
7	3	29	47	17	12	3	111	13
8	5	14	31	15	—	—	65	—
9	15	44	120	39	1	4	223	5
10	—	9	39	12	6	26	92	30
11	3	170	266	128	24	3	594	31
Stadt	30	369	732	282	49	40	1502	87
1. Januar 1949	13	181	910	518	88	13	1723	242

Nach Zimmerzahl und Bezugstermin

Wohnungsgröße	Bezugstermin					Neu-wohnungen im ganzen
	bis 1. April	bis 1. Juli	bis 1. Oktober	bis 31. Dez.	später oder un-bestimmt	
1 Zimmer	7	16	7	—	—	30
2 »	228	106	35	—	—	369
3 »	342	215	175	—	—	732
4 »	125	106	48	1	2	282
5 »	28	18	2	—	1	49
6 u. mehr Zim.	9	29	1	—	1	40
Zusammen	739	490	268	1	4	1502
1. Januar 1949	689	473	460	99	2	1723

Verglichen mit dem Vorjahr ist die Zahl der am Jahresende im Bau befindlichen Wohnungen um 221 auf 1502 zurückgegangen. Zwei Drittel der Neubauprojekte, nämlich 1014 Wohnungen, entfallen auf Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern; im Vorjahr hatten dieser Größenklasse 1428 oder über vier Fünftel angehört. Die 399 im Bau befindlichen Ein- und Zweizimmerwohnungen (ohne Apartmenthäuser) machten etwas über einen Viertel der gesamten Neuproduktion aus; im Vorjahr hatte der Anteil der 194 Kleinwohnungen nur einen Neuntel betragen. Die meisten im Bau befindlichen Wohnungen werden bis 1. Juli 1950 bezugsbereit sein.

Betrachtet man die im Bau befindlichen Wohnungen nach Erstellern, so tritt im Vergleich zum Vorjahr eine bemerkenswerte Umschichtung hervor.

Im Bau befindliche Wohnungen am 1. Januar 1950 und 1949

Ersteller	1950	1949
Private	553	320
Baugenossenschaften	503	1 108
Handelsgesellschaften	320	280
Stadtgemeinde	45	5
Andere	81	10
Zusammen	1 502	1 723

Der Anteil der Baugenossenschaften, die im Vorjahr fast zwei Drittel der Produktion bestritten, ist auf einen Drittel gesunken, während das private Baugewerbe, das sich mit weniger als einem Fünftel beteiligt hatte, nun mehr als einen Drittel des Wohnungsbaues in Händen hat.

Die Zahl der am 1. Januar baubewilligten, aber noch nicht begonnenen Wohnungen war im laufenden Jahr mit 3934 beinahe doppelt so hoch wie vor Jahresfrist (2087). Diese Steigerung geht unzweifelhaft darauf zurück, daß der gemeinnützige, zum Teil auch der private Wohnungsbau — in der Voraussicht einer Einstellung der Bundessubventionen — seine Bauvorhaben beschleunigt einreichte (mit einer Ausnahme sind alle im Jahre 1949 von der Stadt Zürich bewilligten Subventionierungsgesuche auch von Bund und Kanton berücksichtigt worden). Nachdem die eidgenössische Wohnbauvorlage in der Abstimmung vom 29. Januar 1950 verworfen wurde und die am gleichen Abstimmungstag angenommene städtische Wohnbauförderung allein nicht weit reichen kann, kommt — insbesondere für den sozialen Wohnungsbau — dem zustimmenden Entscheid vom

26. März über die Fortführung der kantonalen Wohnbausubvention eine erhöhte Bedeutung zu.

Ferner mag manchen Bauinteressenten die Tatsache, daß demnächst die neue Bauordnung eingeführt werden dürfte, dazu bewogen haben, sein Projekt noch vor Inkrafttreten der Neuregelung bewilligen zu lassen. Die Flüssigkeit des Kapitalmarktes und der Umstand, daß bei Landkäufen oft zur Abschätzung des eventuellen Ertrages eine Baubewilligung eingeholt wird, kann für die große Zahl der Gesuche ebenfalls eine Rolle gespielt haben.

Unter der Annahme, die für das Jahr 1949 zutraf, daß etwa ein Drittel aller baubewilligten Wohnungen tatsächlich gebaut werden, dürfte die Produktion des laufenden Jahres (1502 am 1. Januar 1950 bereits im Bau befindliche plus 1300 baubewilligte, aber noch nicht angefangene Wohnungen) nicht weit unter der Zahl von 3000 Wohnungen zurückbleiben. Diese Annahme erscheint umso eher berechtigt, als das Absinken der Baukosten und die Flüssigkeit des Kapitalmarktes eine solche lebhaftere Bautätigkeit begünstigen. Die Senkung der Baukosten, die im August 1948 mit 197,1 Punkten (1939 = 100) ihren Höhepunkt erreicht hatten, macht weitere Fortschritte. Der Baukostenindex, der bis zum Februar 1949 auf 194,9 gefallen war, sank bis zum August des gleichen Jahres auf 189,4 Punkte. Im Februar 1950 schließlich war der Baukostenindex auf 183,5 zurückgegangen.

Die Wohnungsnot wird nur stufenweise abgebaut werden können — eine Lockerung für die teureren Wohnungen beginnt sich langsam abzuzeichnen — und für die Wohnungen der untersten Preisstufe, nach denen die größte Nachfrage besteht, wird es nach den Erfahrungen der dreißiger Jahre am längsten dauern, bis ein genügender Leerwohnungsvorrat vorhanden sein wird.

Dr. Käthe Biske