

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1950/51

Parallel zur Entwicklung der Wirtschaftskonjunktur des ganzen Landes ist die Bautätigkeit in der Stadt Zürich — gemessen am Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten — im Laufe des letzten Dezenniums steil angestiegen, um dann im Jahre 1949 einen empfindlichen Rückschlag zu erfahren. Diese rückläufige Bewegung im zürcherischen Baugewerbe — es ist hier nur vom Hochbau die Rede — hat sich in der Berichtszeit im Gegensatz zum Wiederansteigen der Wirtschaftskurve noch fortgesetzt. Der folgenden Aufstellung ist zu entnehmen, wie das «Bauvolumen» von Jahr zu Jahr angestiegen und zuletzt wieder zurückgegangen ist und wie es sich auf Wohngebäude und Nutzbauten verteilte.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1941 bis 1950

Jahre	Wohngebäude 1000 Fr.	Nutzbauten 1000 Fr.	Zusammen 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	122 977	84 275	207 252
1949	88 485	71 793	160 278
1950	104 368	38 013	142 381

Der Assekuranzwert der sämtlichen unter Dach gebrachten Gebäude ist danach von rund 36 Millionen Franken im Jahre 1941 bis auf ein Maximum von über 207 Millionen, also auf mehr als das Fünffache, Anno 1948 angestiegen und seither wieder auf 142 Millionen, das ist um nahezu einen Drittel, zurückgegangen. Faßt man die zehn Jahre zusammen, so gelangt man zu einem gesamten Brandversicherungswert von ziemlich genau 1 Milliarde Franken, von dem gegen 700 Millionen auf Wohngebäude und 300 Millionen auf Nutzbauten entfallen. Zum Vergleich mag angegeben werden, daß sich der Versicherungswert des ganzen stadtzürcherischen Gebäudebestandes Ende 1940 bloß auf 3,5 Milliarden belaufen hatte. Allerdings darf man bei dieser Gegenüberstellung nicht außer acht lassen, daß sich die Baukosten seit der Vorkriegszeit gewaltig verteuert haben — nach dem Zürcher Baukostenindex waren sie im Jahre 1948 fast doppelt

so hoch wie kurz vor Ausbruch des zweiten Weltkrieges. Das erklärt auch zum Teil, daß der Assekuranzwert der im genannten Jahr fertiggestellten Bauten selbst die in den Jahren 1931 und 1932 erreichten Rekordbeträge noch weit, um einen Drittel, überboten hat.

Der Rückgang der Bautätigkeit gegenüber dem Vorjahr betraf, wie unserer Aufstellung zu entnehmen ist, nur die Nutzbauten. Im Wohnungsbau, mit dem wir uns im folgenden fast ausschließlich zu befassen haben, sind im Berichtsjahr mit 104 Millionen sogar rund 16 Millionen Franken mehr investiert worden als im Vorjahr.

DIE ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Ende 1940 hatte die Stadt Zürich rund 97 000 Wohnungen gezählt, am Ende des Berichtsjahres dagegen 118 000. Das ergibt im Laufe eines Dezenniums einen Reinzuwachs um mehr als 20 000 Wohnungen oder reichlich einen Fünftel. Er kam durch einen Zugang von 21 487 neuerstellten und 2179 umgebauten Wohnungen und einen Abgang von 1239 Objekten durch Abbruch und 1545 durch Umbau zustande. Im Berichtsjahr allein sind 3076 Neubauwohnungen entstanden; das ist eine in den letzten zwanzig Jahren nur dreimal, nämlich 1931, 1932 und 1948 überbotene Zahl. Durch Abbruch gingen 272 Wohnungen verloren, was für unsere Stadt einen Rekord bedeutet. Die Umbauten spielen in der Regel für die Entwicklung des Wohnungsbestandes bloß eine ganz nebensächliche Rolle; es trifft auch für das Berichtsjahr zu, wo daraus ein Verlust von 31 Wohnungen resultierte. — Wie die Entwicklung von 1941 bis 1950 verlief, ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Zuwachs und Abgang der Wohnungen 1941 bis 1950

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
1949	2457	199	2656	147	223	370	2286	115 393
1950	3076	72	3148	272	103	375	2773	118 166

Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes ist insofern nicht ganz genau, als Zweckentfremdungen von Wohnungen ohne Umbau nicht erfaßt werden können. Doch handelt es sich um so kleine Zahlen, daß sie gar nicht ins Gewicht fallen.

WOHNUNGSBAU

Nicht nur nach dem Umfang, sondern auch nach seiner Struktur weicht der Wohnungsbau des Berichtsjahres von jenem von 1949 wesentlich ab. Zunächst gilt dies, hinsichtlich der Stadtlage der Neubauwohnungen. Darüber orientiert die Tabelle auf Seite 156, aus der die Verteilung der in den einzelnen Jahren 1941 bis 1950 erstellten Wohnungen auf die Statistischen Bezirke ersichtlich ist.

Wie im Vorjahr wurden auch jetzt wieder im Kreis 11 die meisten Wohnungen gebaut. Aber während damals reichlich die Hälfte der Gesamtzahl im Glattal entstand, waren es im Berichtsjahr mit 950 «nur» etwa ein Drittel. Im ersten, vierten und fünften Stadtkreis blieb die Wohnbautätigkeit wieder, wie seit Jahren, minim. Dagegen kamen im neunten Kreis 786, im zweiten rund 300, im dritten, siebenten und zehnten Kreis je dritthalb, im sechsten anderthalb und im vierten und achten je ein halbes Hundert Wohnungen unter Dach. Von den innerhalb der einzelnen Stadtkreise feststellbaren Gewichtsverlagerungen zwischen den Statistischen Bezirken, sei lediglich die Zunahme der Neubauwohnungen in Wollishofen, Untersträß, Witikon, Albisrieden, Höngg, Affoltern und Oerlikon und deren Rückgang in Schwamendingen und Seebach hervorgehoben.

Die zuletzt genannten Stadtteile haben allerdings im vorausgegangenen Jahr einen außerordentlich starken Zuwachs aufgewiesen und überhaupt im letzten Dezennium eine stürmische Entwicklung durchgemacht. Das verdeutlicht noch besser die Tabelle Seite 157, welche über den Wohnungszuwachs im ganzen betrachteten Dezennium unter Berücksichtigung der Umbauten und des Abganges durch Abbruch unterrichtet. Die Extreme bilden hier einerseits die Stadtkreise 1 und 5, in denen die Zahl der Wohnungen abgenommen hat oder unverändert geblieben ist, da sie praktisch über keine Baulandreserven mehr verfügen, und anderseits die peripher gelegenen, erst im Jahre 1934 mit der Stadt vereinigten Kreise 9 und 11. Die Wohnungszahl Schwamendingens hat sich innert zehn Jahren mehr als vervierfacht, jene von Affoltern, Seebach und Albisrieden verdoppelt.

Wohnungsbau nach Stadtkreisen und Statistischen Bezirken 1941 bis 1950

Statistische Bezirke	Erstellte Neubauwohnungen im Jahre									
	1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950
1 Rechts d. { innen	—	8	—	—	—	—	—	—	2	—
Limmat { außen	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—
Links d. { innen	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—
Limmat { außen	3	—	—	—	—	1	2	3	5	5
Kreis 1	3	8	—	—	—	1	2	4	8	5
2 Wollishofen . . .	21	21	3	1	134	43	108	382	131	229
Leimbach	1	2	1	—	21	60	49	74	40	4
Enge	31	91	9	75	10	39	48	10	9	79
Kreis 2	53	114	13	76	165	142	205	466	180	312
3 Südlicher Teil . .	54	521	231	371	329	221	17	138	33	59
Nördlicher Teil . .	24	126	72	247	204	158	186	115	132	193
Kreis 3	78	647	303	618	533	379	203	253	165	252
4 Oberer Teil . . .	117	3	—	8	4	—	—	1	—	25
Mittlerer Teil . .	89	46	—	47	—	—	31	15	—	10
Unterer Teil . . .	—	—	14	—	8	—	—	2	—	20
Kreis 4	206	49	14	55	12	—	31	18	—	55
5 Oberer Teil . . .	—	1	4	—	—	—	—	1	—	—
Unterer Teil . . .	26	1	—	—	1	—	3	—	1	—
Kreis 5	26	2	4	—	1	—	3	1	1	—
6 Unterstraß . . .	58	143	471	349	312	428	174	283	11	132
Oberstraß	67	78	48	1	9	14	25	23	14	33
Kreis 6	125	221	519	350	321	442	199	306	25	165
7 Fluntern	70	3	1	8	27	83	15	47	45	65
Hottingen	30	7	3	29	69	9	14	78	32	26
Hirslanden	9	33	38	24	25	9	26	12	7	25
Witikon	2	—	—	1	11	12	8	1	7	120
Kreis 7	111	43	42	62	132	113	63	138	91	236
8 Unterer Teil . . .	37	20	—	74	4	20	41	81	27	—
Mittlerer Teil . .	—	45	55	89	26	9	34	25	46	43
Oberer Teil	14	1	21	47	8	44	49	92	76	24
Kreis 8	51	66	76	210	38	73	124	198	149	67
9 Albisrieden . . .	78	57	63	32	170	52	148	378	194	490
Altstetten	97	201	167	13	79	196	205	368	259	296
Kreis 9	175	258	230	45	249	248	353	746	453	786
10 Höngg	53	15	2	12	66	65	59	71	83	165
Wipkingen	65	25	9	86	93	41	92	61	51	83
Kreis 10	118	40	11	98	159	106	151	132	134	248
11 Affoltern	5	20	5	59	92	57	15	296	151	205
Örlikon	36	127	122	163	51	54	70	62	56	259
Schwamendingen	19	7	137	169	331	458	537	285	553	351
Seebach	55	6	102	244	63	237	38	202	491	135
Kreis 11	115	160	366	635	537	806	660	845	1251	950
Zusammen	1061	1608	1578	2149	2147	2310	1994	3107	2457	3076

Wohnungszuwachs nach Stadtkreisen und Statistischen Bezirken 1941–1950

Statistische Bezirke		Wohnungs- bestand Ende 1940	Neuerstellte Wohnungen			Mehrzu- nahme durch Umbau	Abgang durch Abbruch	Mehr- zuwachs 1941-50	Wohnungs- bestand Ende 1950
			1941-45	1946-50	Zus.				
1	Rechts d. Limmat	2417	8	2	10	— 11	79	— 80	2337
	innen	530	—	1	1	— 1	11	— 9	521
	Links d. Limmat	1034	—	1	1	— 7	1	— 7	1027
	innen	754	3	16	19	— 13	47	— 41	713
	außen								
	Kreis 1	4735	11	20	31	— 30	138	— 137	4598
2	Wollishofen . . .	4507	180	893	1073	29	27	1075	5582
	Leimbach	330	25	227	252	4	3	253	583
	Enge	4038	216	185	401	40	73	368	4406
	Kreis 2	8875	421	1305	1726	73	103	1696	10571
3	Südlicher Teil . .	6698	1506	468	1974	14	37	1951	8649
	Nördlicher Teil .	7436	673	784	1457	3	62	1398	8834
	Kreis 3	14134	2179	1252	3431	17	99	3349	17483
4	Oberer Teil . . .	2187	132	26	158	1	65	94	2281
	Mittlerer Teil . .	5487	182	56	238	17	42	213	5700
	Unterer Teil . . .	4799	22	22	44	—	3	41	4840
	Kreis 4	12473	336	104	440	18	110	348	12821
5	Oberer Teil . . .	4170	5	1	6	— 12	23	— 29	4141
	Unterer Teil . . .	718	28	4	32	3	2	33	751
	Kreis 5	4888	33	5	38	— 9	25	4	4892
6	Untersträß	8208	1333	1028	2361	41	87	2315	10523
	Obersträß	4003	203	109	312	85	71	326	4329
	Kreis 6	12211	1536	1137	2673	126	158	2641	14852
7	Fluntern	2012	109	255	364	29	39	354	2366
	Höttingen	4245	138	159	297	103	41	359	4604
	Hirslanden	3371	129	79	208	29	31	206	3577
	Witikon	277	14	148	162	7	—	169	446
	Kreis 7	9905	390	641	1031	168	111	1088	10993
8	Unterer Teil . . .	3079	135	169	304	13	53	264	3343
	Mittlerer Teil . .	2509	215	157	372	48	98	322	2831
	Oberer Teil	1418	91	285	376	62	73	365	1783
	Kreis 8	7006	441	611	1052	123	224	951	7957
9	Albisrieden	1728	400	1262	1662	25	16	1671	3399
	Altstetten	3842	557	1324	1881	10	42	1849	5691
	Kreis 9	5570	957	2586	3543	35	58	3520	9090
10	Höngg	2208	148	443	591	16	21	586	2794
	Wipkingen	6711	278	328	606	46	63	589	7300
	Kreis 10	8919	426	771	1197	62	84	1175	10094
11	Affoltern	904	181	724	905	13	10	908	1812
	Örlikon	4824	499	501	1000	3	82	921	5745
	Schwamendingen .	871	663	2184	2847	15	14	2848	3719
	Seebach	1969	470	1103	1573	20	23	1570	3539
	Kreis 11	8568	1813	4512	6325	51	129	6247	14815
Zusammen		97284	8543	12944	21487	634	1239	20882	118166

Dabei hat erst in der zweiten Hälfte der vierziger Jahre im neunten und elften Stadtkreis eine so intensive Bautätigkeit eingesetzt, daß dort mehr Wohnungen erstellt wurden, als in allen andern Stadtkreisen zusammen. Bis 1945 hatte es nämlich in den Kreisen 2 und 6 eine ebenso große und sogar noch größere Wohnungsproduktion gegeben. Vergleiche der ersten und der letzten Spalte unserer Tabelle vermitteln lehrreiche Aufschlüsse über die räumliche Umschichtung innerhalb des Stadtgebietes im Laufe des letzten Dezenniums, doch gehören sie nicht in den Rahmen unserer Untersuchung des Bau- und Wohnungsmarktes.

Eine weitere Umschichtung weist der Wohnungsbau im Berichtsjahr gegenüber 1949 hinsichtlich der Größe der neuerstellten Wohnungen auf. (Es ist hier wie im folgenden durchwegs ausschließlich von den Neubauwohnungen die Rede.)

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1941 bis 1950

Jahre	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern					Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	
1941	107	423	345	139	32	1061
1942	223	818	423	114	12	1608
1943	149	610	508	275	24	1578
1944	143	468	890	592	48	2149
1945	65	305	1040	640	81	2147
1946	59	314	1038	755	130	2310
1947	37	248	897	651	131	1994
1948	17	306	1601	954	186	3107
1949	24	276	1212	781	138	2457
1950	60	594	1620	658	73	3076

Die vorherrschende Wohnungsgröße ist in Zürich in der Regel jene mit drei Zimmern, auf die meistens mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen entfällt. Daneben waren früher die Vierzimmerwohnungen am häufigsten, von Anfang der dreißiger bis Anfang der vierziger Jahre dagegen die Wohnungen mit zwei Zimmern. Dann wuchs der Anteil der Wohnungen mit drei und vier und auch jener mit fünf Zimmern wieder an, während (sogar absolut) immer weniger Kleinwohnungen mit nur ein oder zwei Zimmern gebaut wurden. Das erklärt sich wohl daraus, daß bei der Gewährung von öffentlicher Finanzbeihilfe durch Stadt, Kanton und Bund, auf die wir noch zu sprechen kommen, die mittleren und größeren Wohnungen bevorzugt wurden, und deshalb in größerer Zahl entstanden, während jetzt der Privatbau in vermehrtem Maße der Nachfrage nach kleinen Wohnungen zu genügen sucht. Nach größeren Wohnungen, d. h. sol-

chen mit vier und fünf Zimmern, bestand ein geringerer Bedarf; ihre Zahl hat deshalb im Berichtsjahr ab-, jene der Ein- und Zweizimmerwohnungen dagegen stark zugenommen.

Eine letzte Strukturwandlung im Wohnungsbau ist in bezug auf die Finanzierung eingetreten, indem wie bereits erwähnt die seit 1943 dafür ausgerichteten Subventionen des Bundes wegfielen. In den Jahren 1945 bis 1949 machten die mit öffentlicher Finanzbeihilfe gebauten Wohnungen mehr als die Hälfte, im Jahr 1949 sogar drei Viertel der Gesamtzahl aus, in der Berichtszeit ist ihr Anteil, wie die folgende Aufstellung zeigt, zurückgegangen.

Neuerstellte Wohnungen nach der Art der Finanzierung 1941 bis 1950

Jahre	Stadt- gemeinde	Öffentlicher Bau		Privatbau		Ins- ge- samt
		Übriger öffentlicher Bau	zu- sam- men	mit öffentliche(r) Finanzbeihilfe	ohne	
1941	18	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	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
1950	89	5	94	1530	1452	3076

Der öffentliche Wohnungsbau bestand im Berichtsjahr fast ausschließlich in der Erstellung von zwei Wohnkolonien mit 44 und 45 Wohnungen in Altstetten und im Heiligfeld durch die Stadtgemeinde und spielte damit, wie übrigens im ganzen zehnjährigen Zeitraum, nur eine nebensächliche Rolle. Bemerkenswert ist vor allem der Aufschwung des Privatbaus ohne öffentliche Finanzbeihilfe, der im Berichtsjahr mehr als doppelt so viele Wohnungen auf den Markt gebracht hat als im vorausgegangenen, sodaß im Berichtsjahr ebenso viele Wohnungen ohne wie mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt worden sind. Die Voraussage aus Kreisen der Hausbesitzer, daß der Abbau der Subventionen den privaten Wohnungsbau nicht lähmen, sondern im Gegenteil stimulieren werde, hat sich somit bis dato bewahrheitet.

Nachdem die Subventionierung des Wohnungsbaus durch den Bund praktisch aufgehoben worden ist, mag ein Überblick über die Subventionierung des stadtzürcherischen Wohnungsbaus seit deren Wie-

dereinführung im Jahre 1942, als der Leerwohnungsvorrat auf weniger als 1 Prozent gesunken war und eine Wohnungsnot drohte, interessieren. Die Förderung des Wohnungsbaus durch die Stadt Zürich beruht prinzipiell heute noch auf den «Grundsätzen betr. die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues. Beschluß des Großen Stadtrates (Vom 9. Juli 1924)». Die gesetzliche Grundlage für die kantonalen Subventionen bilden hauptsächlich das «Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus (Vom 22. November 1942)» und die «Verordnung über die Ausrichtung von Arbeitsbeschaffungsbeiträgen an Wohnbauten (Vom 3. Dezember 1945)» und neuerdings das «Gesetz über die zusätzliche Förderung des Wohnungsbaues in den Jahren 1950 und 1951 (Vom 26. März 1950)».

Vom Bund ist der Wohnungsbau in den Jahren während und nach dem zweiten Weltkrieg unterstützt worden gemäß dem «Bundesratsbeschluß betreffend Maßnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit (Vom 30. Juni 1942)» sowie auf Grund des «Bundesbeschlusses über die Maßnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit (Vom 8. Oktober 1947)». In unserer Stadt hat der Souverän in den Volksabstimmungen vom 26. September 1943, 2. Juli 1944, 25. November 1945, 20. April 1947 und 19. Dezember 1948 insgesamt 47,6 Millionen Franken für Finanzbeihilfe an den privaten Wohnungsbau bewilligt und außerdem am 25. Juli 1946 einen Kredit von 8 Millionen für kommunalen Wohnungsbau erteilt.

In der folgenden Übersicht sind als Finanzbeihilfen von Bund, Kanton und Gemeinde zur Förderung des Wohnungsbaues die Beiträge à fonds perdu, die unverzinslichen Darlehen und die Zinszuschüsse inbegriffen. Die verzinslichen Darlehen dagegen sind darin nicht enthalten.

Der subventionierte Wohnungsbau in der Stadt Zürich 1942 bis 1950

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
1950	274	1 248	42 578	2 644	3 659	8
Zus.	4 556	12 594	464 578	51 738	47 304	37 482

Im Gegensatz zur Tabelle auf Seite 158, die sich auf fertiggestellte Wohnungen bezieht, handelt es sich in der vorstehenden Übersicht um die Objekte, für welche Subventionen zugesichert wurden und um die dafür in Aussicht gestellten Beträge. Dort war von insgesamt 10678 mit und 7769 ohne öffentliche Finanzbeihilfe zustande gekommenen Wohnungen die Rede, hier von 12594 Wohnungen. Die Differenz erklärt sich teils daraus, daß ein Teil der 12594 Wohnungen, trotzdem für sie eine Subvention bewilligt war, nicht erstellt wurde, teils daraus, daß von den 1248 Wohnungen der Berichtszeit manche noch in Ausführung begriffen sind. Die Zahl der Wohnungen, für die Subventionen gewährt wurden, ist seit 1948 um mehr als einen Drittel und ihre Gesamtanlagekosten sind um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Die Förderung des Wohnungsbaues durch den Bund ist seit Anfang 1950 weggefallen, durch Stadt und Kanton Zürich wird sie indessen in reduziertem Umfang weitergeführt — von seiten des Kantons in der Hauptsache durch die Gewährung unverzinslicher Darlehen.

Seit 1942 sind für Wohnbauten mit einem Gesamtanlagewert von 465 Millionen Franken von Stadt, Kanton und Bund Subventionen in der Höhe von 133 Millionen Franken zugesprochen worden, wovon Stadt und Kanton Zürich 39 und 33 Prozent aufbrachten und der Bund 28 Prozent.

LEERWOHNUNGSVORRAT

Der Vorrat an leerstehenden Wohnungen, der als der geeignetste Maßstab für die Versorgungslage des Wohnungsmarktes dient, ist während den Kriegsjahren bei uns wie in den andern Schweizerstädten auf ein bisher noch nie beobachtetes Minimum zusammengeschrumpft, nachdem er in Zürich noch kurz vorher, im Jahre 1936, die extreme Höhe von 3356 Wohnungen oder 3,68 Prozent erreicht hatte. Bereits Ende 1939 war er auf 2,42 Prozent gesunken und schließlich Ende 1947 auf ganze 0,02 Prozent zusammengeschrumpft. Seither ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen langsam ganz leicht wieder angestiegen. Auch die 139 am Jahresende beim Städtischen Wohnungsnachweis als leerstehend angemeldeten Wohnungen, einschließlich 17 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser, bilden indessen selbstverständlich mit 0,12 Prozent praktisch noch keinen Leerwohnungsvorrat.

Der Wohnungsmarkt 1941 bis 1950

Jahre	Wohnungs- zuwachs	Wohnungs- bestand	Leer- wohnungen am Jahresende	Vorrat in Prozenten
1941	1 075	98 359	1 155	1,17
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
1950	2 773	118 166	139	0,12

In den Stadtkreisen 1, 3, 4 und 5 stand am Jahresende 1950 keine einzige Wohnung leer. Mehr als die Hälfte des gesamten Leerwohnungsvorrates entfiel auf die Kreise 2 und 7, wo 49 bzw. 30 Objekte verfügbar waren, je rund 20 weitere wurden im zehnten und elften Kreis ermittelt. Überwiegend handelt es sich dabei um neuere oder Neubauwohnungen und dementsprechend um solche mit höheren Mietpreisen; denn für 65 der beim Wohnungsnachweis angemeldeten Wohnungen wurden mehr als 3000 und bei 46 andern 2500 bis 3000 Franken Jahresmietzins verlangt. Dabei ist allerdings zu bedenken, daß angesichts der hohen Preislage der Mehrzahl der auf den Markt kommenden Wohnungen eine besonders intensive Nachfrage nach älteren und billigeren Objekten herrscht. Viele von diesen werden deshalb, obwohl für sie eine Anzeigepflicht besteht, dem Wohnungsnachweis gar nicht gemeldet, sondern vielfach unter der Hand vermietet. Deshalb dürfte auch in Zeiten des Wohnungsmangels die Zahl der «nachgewiesenen» leerstehenden Wohnungen hinter der tatsächlichen etwas zurückstehen, und damit hängt es auch zusammen, daß die meisten gemeldeten neue, bisher noch nie bezogene Wohnungen sind. So stammten denn auch von unsern 139 Leerwohnungen 102 aus dem Berichtsjahr und 10 aus dem Vorjahr.

AUSSICHTEN FÜR 1951

Angesichts der andauernden Wohnungsknappheit besteht ein besonderes Interesse der Öffentlichkeit, über den voraussichtlichen weiteren Verlauf der Wohnungsproduktion orientiert zu werden. Anhaltspunkte über ihren Umfang bieten die aus der Stichtagerhebung der am 1. Januar 1951 im Bau befindlichen Gebäude gewonnenen Unterlagen und ferner die Zahl der erteilten Baubewilligungen. Die gleichen Quellen ermöglichen es auch, den Umfang der gesamten zu erwartenden Bautätigkeit abzuschätzen.

Wir wenden uns zuerst den Ergebnissen der Stichtagerhebung zu und verfolgen an Hand einer ersten Übersicht, wie groß jeweilen am Ende der Jahre 1941 bis 1950 das «Volumen» der bereits angefangenen Hochbauten in Zürich war. Als angefangen gelten dabei alle Bauvorhaben, bei denen mit dem Erdaushub begonnen wurde.

Im Bau befindliche Wohn- und Nutzbauten 1941 bis 1950

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
1949	311	108	419	59 836	125 212	185 048
1950	511	142	653	93 073	143 209	236 282

Mußte im letztjährigen Bericht über die Bautätigkeit von einem Schrumpfungsprozeß gesprochen werden, so kommt in den für Ende 1950 geltenden Zahlen ein neuer mächtiger Aufschwung zum Ausdruck. In unserer Stadt waren, gemessen an der Bausumme, wohl noch nie so viele Hochbauten zu gleicher Zeit in Ausführung. Freilich handelt es sich, vor allem bei den Nutzbauten, nicht durchwegs um erst im Berichtsjahr in Angriff genommene Objekte, vielmehr befinden sich darunter auch Großbauten, die bereits im Vorjahr oder noch früher angefangen und infolgedessen schon von der letztjährigen Stichtagszählung erfaßt worden waren. Obwohl die Neubelebung hauptsächlich dem Wohnungsbau zu verdanken ist, für den die Bau-

summe von 60 auf 93 Millionen stieg, während sich für die Nutzbauten nur eine Erhöhung von 125 auf 143 Millionen Franken ergab, liegt auch jetzt wieder das Schwergewicht der Bautätigkeit auf der Erstellung von Nutzbauten. Unter diesen figurieren verschiedene Großbauten von Stadt und Kanton (vorzüglich Spitalbauten), die nachstehend einzeln aufgeführt sind.

Am 1. Januar 1951 im Bau befindliche größere öffentliche Nutzbauten

Bauherren Zweckbestimmung	an der straße	Bausummen (1000 Franken)
Stadt Zürich:		
Stadtspital	Töche-/Wunderli-	19 000
Trolleybushalle	Elisabethen-	4 400
Schulhaus Rebhügel	Berneggweg	3 500
Kanton Zürich, Kantonsspital:		
Bettenhaus Ost	Rämi-	13 400
» West	»	9 600
Operationstrakt	Sternwart-	9 000
Einlieferungstrakt	Schmelzberg-	8 300
Privatabt. Physik. Therapie	Gloria-	5 500
Physikal. Therapie	Schmelzberg-/Sternwart-	5 000
Hörsaaltrakt	Gloria-	4 900

Wie stark sich auch im laufenden Jahre der Wohnungsbau auf die Stadtkreise 11 und 9 konzentriert, veranschaulicht die folgende Tabelle.

Am 1. Januar 1951 im Bau befindliche Wohnungen
nach Stadtkreisen und Zimmerzahl

Stadtkreise	Wohnungsgröße (Zimmerzahl)						Neue Wohn- ungen 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	14	6	2	2	1	—	25	—
2	6	41	94	67	13	3	224	3
3	—	35	106	92	4	1	238	1
4	12	68	108	4	—	—	192	—
5	—	2	4	—	—	—	6	—
6	9	62	47	26	—	2	146	2
7	22	23	83	70	29	15	242	22
8	16	49	61	18	2	—	146	—
9	16	97	303	94	1	1	512	9
10	23	49	87	38	4	6	207	5
11	59	187	324	169	88	1	828	97
Stadt	177	619	1219	580	142	29	2766	139
1. Januar 1950	30	369	732	282	49	40	1502	87

Danach wird wieder nahezu die Hälfte aller neuen Wohnungen in den früheren Glattal- und Limmattalgemeinden entstehen. Aber auch in allen andern Kreisen, einzig der erste und der fünfte ausgenommen, befindet sich eine größere Zahl von Wohnbauten in Ausführung. Die Gesamtzahl der bereits in Angriff genommenen Objekte ist denn auch mit 2766 fast doppelt so groß wie vor Jahresfrist.

Auffallend stark sind in der laufenden Wohnungsproduktion die Wohnungen mit nur einem und andererseits jene mit vier und fünf Zimmern vertreten. Damit mag es zusammenhängen, daß viel mehr Einfamilienhäuser im Bau sind als vor einem Jahr.

Die Ausgliederung der im Entstehen begriffenen Wohnungen nach dem Bezugstermin ergibt, daß für je rund den dritten Teil davon die Fertigstellung bis 1. April bzw. 1. Juli bzw. in der zweiten Hälfte 1951 oder erst im nächsten Jahr vorgesehen war.

**Am 1. Januar 1951 im Bau befindliche Wohnungen
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	44	61	18	3	51	177
2 »	203	207	119	37	53	619
3 »	477	368	256	63	55	1219
4 »	184	220	144	27	5	580
5 »	25	29	84	4	—	142
6 u. mehr Zim.	13	12	2	2	—	29
Zusammen	946	897	623	136	164	2766
1. Januar 1950	739	490	268	1	4	1502

Wie an Hand der Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist auch auf Grund der Stichtagsergebnisse das stärkere Vordringen des Privatbaus zu konstatieren. Denn wie aus der Aufstellung Seite 166 ersichtlich ist, macht dieser nunmehr über die Hälfte der Produktion aus, während er vor Jahresfrist bloß einen Drittel und vor zwei Jahren sogar nur einen Fünftel umfaßte. Auf Rechnung von Baugenossenschaften waren am Stichtag etwa gleichviele Wohnungen im Bau wie am Beginn des Vorjahres, aber nur halb so viele wie vor zwei Jahren. Vom Total machen die Genossenschaftswohnungen nicht ganz den fünften Teil aus.

Im Bau befindliche Wohnungen am 1. Januar 1951, 1950 und 1949

Ersteller	1951	1950	1949
Private	1507	553	320
Baugenossenschaften	532	503	1108
Handelsgesellschaften	715	320	280
Stadtgemeinde	9	45	5
Andere	3	81	10
Zusammen	2 766	1 502	1 723

Um die gesamte Wohnungsproduktion des laufenden Jahres zu erhalten, sind zur Zahl der am Jahresanfang bereits im Bau befindlichen Objekte, die mit 2766 fast doppelt so groß war wie vor Jahresfrist (1502), noch alle jene baubewilligten, aber noch nicht angefangenen Wohnungen zuzurechnen, die im Laufe dieses Jahres fertiggestellt werden sollen. Insgesamt bestanden am 1. Januar 1951 nicht weniger als 4072 solche Baubewilligungen. Nimmt man auf Grund der Erfahrungen der letzten Jahre an, daß ungefähr ein Drittel dieser Projekte ausgeführt und im laufenden Jahr bezugsbereit werde, so gelangt man zu einem Angebot von etwas über 4000 Neubauwohnungen. Damit würden die bisherigen Rekorde des zürcherischen Wohnungsbaus zu Beginn der Dreißigerjahre nahezu erreicht, und es wären zugleich die Voraussetzungen auch von dieser Seite für eine weitere wesentliche Entspannung des Wohnungsmarktes erfüllt. Indessen darf nicht außer acht gelassen werden, daß dem beträchtlichen Wohnungsangebot eine nicht geringere Nachfrage gegenübersteht, indem die Zahl der Heiraten an-dauernd sehr hoch ist, die gute Beschäftigungslage den Zuzug nach Zürich stimuliert und zudem der für eine geregelte Abwicklung des Wohnungsmarktes erforderliche Leerwohnungsvorrat fast vollständig fehlt. Schließlich besteht (nach der Auffassung der Sachverständigen) ein latenter Wohnungsbedarf vor allem an billigeren Wohnungen, der sich sofort geltend machen wird, sobald das Angebot die laufende Nachfrage übersteigen wird. Es wäre zweifellos erwünscht, der Schätzung der Zahl der Wohnungen, die im laufenden Jahr auf den Markt kommen werden, eine solche des Wohnungsbedarfs gegenüberzustellen. Da aber die dafür verfügbaren Unterlagen teils recht unsicher sind und teils überhaupt fehlen, wäre ein solches Unterfangen gewagt.

Dr. E. Billeter und Dr. A. Senti