

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1951/52

Die Wohnungsknappheit auf dem Platz Zürich hält trotz intensiver Bautätigkeit immer noch an und damit wird auch das Interesse der Öffentlichkeit wachgehalten, über die Vorgänge auf dem Bau- und Wohnungsmarkt laufend orientiert zu werden. Dazu dienen die Erhebungen über die Bautätigkeit, vor allem die Erstellung von neuen Wohnungen, und über den Leerwohnungsvorrat, sowie die schätzungsweise Ermittlung des voraussichtlichen Wohnungsbedarfes und des ihm gegenüberstehenden Wohnungsangebotes.

Aber auch die Bautätigkeit überhaupt, d. h. neben dem Wohnungsbau die Erstellung von Geschäftshäusern, Industriebauten, Kirchen, Spitälern, Schul- und Verwaltungsgebäuden, der Umbau bestehender Häuser und schließlich der Tiefbau, der zur Zeit im Zusammenhang mit der Seeabfluß-Regulierung, dem Neubau der Bahnhofbrücke, der Verbreiterung des Limmatquais und des Seilergrabens, der Straßenunterführung am Bahnhofquai, dem Ausbau des Lettenwerks mit der neuen Wehranlage beim Platzspitz usw. besonders große Aufgaben zu erfüllen hat, erfreut sich einer ungewöhnlichen Hochkonjunktur. Zahlenmäßige Angaben besitzen wir in unserer Stadt nur für den Hochbau. Wie dieser sich seit dem Jahr 1941 entwickelt hat, und welches Gewicht dabei einerseits dem Wohnungsbau und andererseits den Nutzbauten zukam, zeigt die folgende Aufstellung.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1941 bis 1951

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	122 977	84 275	207 252
1949	88 485	71 793	160 278
1950	104 368	38 013	142 381
1951	152 691	28 905	181 596

Das im Assekuranzwert ausgedrückte «Volumen» des Wohnungsbaus war im Berichtsjahr weit höher als in jedem andern Jahr, jenes des Hochbaus überhaupt ist nur im Jahre 1948 überboten worden.

In früheren Zeiten, um die Jahrhundertwende, hatte eine ungezügelte Baukonjunktur eine heftige Liegenschaftenkrise im Gefolge. Der Wohnungsmarkt vermochte das überreiche Angebot nicht aufzunehmen und der Leerwohnungsvorrat kletterte auf Rekordhöhen. Wie liegen die Dinge heute? Darüber soll im nächsten Abschnitt Auskunft gegeben werden.

DER LEERWOHNUNGSVORRAT

Als eine Art Pegel, an dem der jeweilige Stand der Wohnungsmarktlage leicht und zuverlässig abgelesen werden kann, dient vor allem der Leerwohnungsvorrat. In Zürich wurde die Zahl der leerstehenden Wohnungen zuerst bloß in Verbindung mit der Wohnungszählung 1896 und der Volkszählung 1900 festgestellt. Dabei ergab sich als Resultat einer hemmungslosen Bauspekulation der exorbitant hohe Stand von 5,0 und 5,8 Prozent leerstehender Wohnungen. Der durch diesen übersetzten Wohnungsbau verschuldete Liegenschaftencrash um die Jahrhundertwende mag den Anstoß gegeben haben, die leerstehenden Wohnungen alljährlich zu zählen, so daß wir darüber mit dem Stichtag 1. Dezember Zahlen für eine ununterbrochene Reihe von 50 Jahren besitzen. Seit mehreren Jahrzehnten lassen sich die Schwankungen des Leerwohnungsvorrates auch auf Grund monatlicher Auszählungen der beim städtischen Wohnungsnachweis angemeldeten verfügbaren Mietwohnungen verfolgen. Diese monatlichen Auszählungen machen aber die jährlichen Stichtagserhebungen, die eine wertvolle Kontrolle und Ergänzung der vom Wohnungsnachweis gelieferten Daten bilden, nicht überflüssig, und unsere folgenden Ausführungen basieren denn auch hauptsächlich auf den Stichtagserhebungen vom 1. bzw. (1950 und 1951) vom 31. Dezember.

Am 31. Dezember 1951 sind in unserer Stadt 160 leerstehende Wohnungen gezählt worden, das sind 0,13 Prozent des Gesamtbestandes von 122104 Wohnungen. Seit dem im Jahre 1947 erreichten Tiefstand von bloß 20 oder 0,02 Prozent leeren Wohnungen ist somit deren Zahl wesentlich gewachsen, doch bleibt sie immer noch weit zurück hinter dem für die ungestörte Abwicklung des Wohnungsmarktes vielfach als erforderlich oder doch erwünscht angesehenen 1,5 Prozent ausmachenden Vorrat. Auch in der ein halbes Jahrhundert umfassenden Reihe unserer Stichtagserhebungen finden wir — abgesehen von den unmittelbar vorausgegangenen Jahren 1945 bis

1950 — nur während und nach dem ersten Weltkrieg vereinzelt noch kleinere Leerwohnungsvorräte. Abnormal hoch waren diese, wie schon gesagt, um die Jahrhundertwende, dann wieder zu Beginn des ersten Weltkrieges und in der Krisenzeit der dreißiger Jahre, wo der Leerwohnungsvorrat mehr als doppelt so hoch war wie die Norm von 1,5 Prozent — 1914 und 1915 belief er sich auf 3,8 bzw. 3,3 Prozent und 1932 und 1935–1937 bewegte er sich zwischen 3,1 und 3,7 Prozent. Was das bedeutet, wird vielleicht noch klarer, wenn unserer heutigen Zahl von 160 Leerwohnungen die zwanzigmal größere (3356 Objekte) vom 1. Dezember 1936 gegenübergestellt wird. Wie sich die Marktlage im Laufe des letzten Dezenniums verändert hat, zeigt die folgende Aufstellung.

Der Wohnungsmarkt 1941 bis 1951

Jahre	Wohnungs- zuwachs	Wohnungs- bestand	Leer- wohnungen am Ende des Jahres	Vorrat in Prozenten
1941	1075	98 359	1155	1,17
1942	1753	100 112	755	0,75
1943	1724	101 836	265	0,26
1944	2136	103 972	293	0,28
1945	2111	106 083	112	0,11
1946	2182	108 265	33	0,03
1947	1868	110 133	20	0,02
1948	2974	113 107	36	0,03
1949	2286	115 393	70	0,06
1950	2773	118 166	139	0,12
1951	3938	122 104	160	0,13

Von Ende 1941 bis Ende 1951 hat sich der Wohnungsbestand Zürichs von 98400 auf 122100 erhöht, also um nahezu 24000 Wohnungen oder fast einen Viertel in 10 Jahren. Trotzdem hat dieser Zuwachs den Bedarf nicht voll decken können, vielmehr ist der anfänglich vorhanden gewesene Leerwohnungsvorrat bis Ende 1947 praktisch vollständig aufgezehrt worden und vermochte seither erst in bescheidenem Maße wieder geäuft zu werden. Und dies obwohl in der Nachkriegszeit und speziell im Berichtsjahr eine rege Wohnbautätigkeit bestand. Um der Forderung eines anderthalbprozentigen Leerwohnungsbestandes zu genügen, müßte Zürich heute bei einem Gesamtbestand von 122000 Wohnungen statt über 160 über 1830, also elf- bis zwölfmal mehr leere Wohnungen verfügen und, wenn man es bei nur 1 Prozent bewenden lassen wollte, immerhin gegen zehnmal mehr.

Bei der geringfügigen Gesamtzahl von leerstehenden Wohnungen kann auf deren weitgehende Ausgliederung verzichtet werden; immerhin mögen ein paar summarische ergänzende Daten willkommen sein. Da ist vor allem festzustellen, daß die überwiegende Mehrzahl der am Stichtag nicht besetzten Objekte neue und das heißt teure Wohnungen waren. Mehr als die Hälfte davon (108) sind im Berichtsjahr fertiggestellt, weitere 13 wurden im Jahre 1950 erstellt, 22 in den Jahren 1945–1949 und bloß 4 stammen aus einem früheren Baujahr. Nach der Größe setzte sich der Vorrat folgendermaßen zusammen: 9 Wohnungen hatten 1 oder 2 Zimmer, 69 waren dreizimmrige und 64 vierzimmrige Objekte. Solche von 5 oder mehr Zimmern waren 18 auf dem Markt.

Unter den 160 Objekten waren 13 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser und 147 reine Mietwohnungen. Über deren Struktur nach Zimmerzahl und Mietpreisstufen orientiert die folgende Übersicht.

Leerstehende Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 31. Dez. 1951

Wohnungsgröße	Mietpreise in Franken								Zusammen
	bis 1000	1001–1500	1501–2000	2001–2500	2501–3000	3001–3500	3501–4000	über 4000	
1 Zimmer	—	1	2	—	—	—	—	—	3
2 »	—	—	1	2	3	—	—	—	6
3 »	—	2	1	10	44	10	1	1	69
4 »	—	—	2	1	8	17	16	19	63
5 »	—	—	—	1	—	—	1	4	6
Zusammen	—	3	6	14	55	27	18	24	147

Wie man sieht, waren am Stichtag in der Hauptsache nur Wohnungen auf dem Markt, die wegen ihrer Preislage für die große Masse der Mieter nicht in Frage kommen. Dies dürfte nach dem am 18. Juli 1951 zwischen den maßgebenden Kreditgebergruppen zustande gekommenen «Gentlemen's Agreement über die Einschränkung der Baufinanzierung» der Fall sein, wenn der Mietzins pro Zimmer bei Drei- und Vierzimmer-Wohnungen 800 und bei Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern 700 Franken übersteigt.

Dem hohen Mietzins entspricht übrigens auch die Ausstattung der leerstehenden Wohnungen: Bad besitzen alle (davon die Hälfte eigenes Badzimmer), Zentralheizung, Warmwasserversorgung, elektrischen Herd fast alle und eingebauten Küchenschrank rund drei Viertel der Leerwohnungen.

Von besonderem Interesse für den Wohnungsuchenden ist schließlich noch die Stadtlage. In den Stadtkreisen 1, 4 und 5 ist überhaupt keine einzige leerstehende Wohnung gezählt worden, in den Kreisen 3, 6 und 8 gab es bloß 1 bis 3, und einzig in den Kreisen 2, 7 und 9 bis 11 (und zwar in den Quartieren Wollishofen, Fluntern, Albisrieden, Höngg, Örlikon und Schwamendingen) bestand ein nennenswerter Vorrat, der aber in keinem Kreis ein halbes Prozent erreichte.

WOHNUNGSBAU

Angesichts der Wohnungsknappheit ist es besonders erfreulich, daß sich, wie eingangs bemerkt, die Wohnungsproduktion auf Rekordhöhen bewegt. Das in unserm letztjährigen Bericht über den Bau- und Wohnungsmarkt auf «etwas über 4000 Neubauwohnungen» geschätzte «voraussichtliche Angebot» ist nämlich mit 4281 voll erreicht worden. Eine noch größere Produktion haben bisher nur die Jahre 1931 und 1932 mit 4374 und 4560 Wohnungen aufgewiesen. Allerdings gewährleistet eine große Zahl von Neubauwohnungen überhaupt noch nicht die Deckung des bestehenden Bedarfes, vielmehr ist dazu erforderlich, daß das Angebot dem Bedarf nach Stadtlage, Größe, Ausstattung und vor allem nach der Miete einigermaßen entspricht. Wieweit das für das Baujahr 1950/51 zutrifft, ist nun im einzelnen abzuklären.

Wie der wachsende Baum immer neue Jahresringe ansetzt, dehnt sich die Stadt an der Peripherie, wo neue Siedlungen entstehen, immer mehr aus, während der Stadtkern, die City (wieder wie bei manchen alten Stämmen), ausgehöhlt wird, sich entvölkert. Nachdem hier vor Jahresfrist über die in den Jahren 1941 bis 1950 in den einzelnen Statistischen Bezirken erstellten Neubauwohnungen berichtet und für das Dezennium 1940–1950 eine Art Wohnungsbilanz aufgestellt worden ist, sei hier, noch weiter ausgreifend, dieser Prozeß dargestellt, indem wir den Wohnungsbau im ganzen Zeitraum seit 1910 verfolgen.

In der ganzen Stadt ist die Wohnungszahl seit 1910 von 44800 auf 118000, also auf mehr als das Zweieinhalbfache gestiegen. Für den ersten Stadtkreis ergibt sich eine Abnahme um rund einen Zehntel und für den fünften bloß eine Zunahme um die Hälfte. Dagegen zählen die Kreise 7 und 8 jetzt doppelt so viele Wohnungen wie vor vierzig Jahren, der Kreis 2 zweieinhalb, die Stadtkreise 3, 6 und 10 dreimal und schließlich die Kreise 9 und 10 sogar sechsmal mehr.

Wohnungsbilanz nach Statistischen Bezirken 1910–1950

Statistische Bezirke	Wohnungsbestand Ende 1910	Neuerstellte Wohnungen in den Jahren					Umbau, Abbruch, Zweckentfremdung usw.	Wohnungsbestand Ende 1950
		1911-1920	1921-1930	1931-1940	1941-1950	zus. 1911-50		
1 Rechts d. Limmat { innen	2489	13	—	9	10	32	– 184	2337
{ außen	481	9	11	70	1	91	– 51	521
Links d. Limmat { innen	1156	12	3	14	1	30	– 159	1027
{ außen	958	20	23	26	19	88	– 333	713
Kreis 1	5084	54	37	119	31	241	– 727	4598
2 Wollishofen	1003	273	1317	1950	1073	4613	– 34	5582
Leimbach	57	18	86	164	252	520	6	583
Enge	2434	230	756	813	401	2200	– 228	4406
Kreis 2	3494	521	2159	2927	1726	7333	– 256	10571
3 Südlicher Teil	5418	1974	1501	2363	1974	12323	– 258	8649
Nördlicher Teil			1690	1364	1457			8834
Kreis 3	5418	1974	3191	3727	3431	12323	– 258	17483
4 Oberer Teil	1591	111	35	535	158	839	– 149	2281
Mittlerer Teil	4614	127	415	464	238	1244	– 158	5700
Unterer Teil	987	433	1579	1763	44	3819	34	4840
Kreis 4	7192	671	2029	2762	440	5902	– 273	12821
5 Oberer Teil	2895	338	723	213	6	1280	– 34	4141
Unterer Teil	313	95	220	138	32	485	– 47	751
Kreis 5	3208	433	943	351	38	1765	– 81	4892
6 Unterstraß	2137	1129	2765	1652	2361	7907	479	10523
Oberstraß	2030	813	871	466	312	2462	– 163	4329
Kreis 6	4167	1942	3636	2118	2673	10369	316	14852
7 Fluntern	835	211	518	550	364	1643	– 112	2366
Hottingen	2754	542	409	543	297	1791	59	4604
Hirslanden	1130	426	1204	659	208	2497	– 50	3577
Witikon	92	6	50	124	162	342	12	446
Kreis 7	4811	1185	2181	1876	1031	6273	– 91	10993
8 Unterer Teil	2001	332	468	362	304	1466	– 124	3343
Mittlerer Teil	1710	153	332	327	372	1184	– 63	2831
Oberer Teil	703	211	322	257	376	1166	– 86	1783
Kreis 8	4414	696	1122	946	1052	3816	– 273	7957
9 Albisrieden	363	63	334	946	1662	3005	31	3399
Altstetten	1119	218	971	1471	1881	4541	31	5691
Kreis 9	1482	281	1305	2417	3543	7546	62	9090
10 Höngg	834	134	472	758	591	1955	5	2794
Wipkingen	2005	860	3025	1371	606	5862	– 567	7300
Kreis 10	2839	994	3497	2129	1197	7817	– 562	10094
11 Affoltern	391	51	122	259	905	1337	84	1812
Örlikon	1260	369	1599	1642	1000	4610	– 125	5745
Schwamendingen	248	51	256	267	2847	3421	50	3719
Seebach	822	79	441	564	1573	2657	60	3539
Kreis 11	2721	550	2418	2732	6325	12025	69	14815
Zusammen	44830	9301	22518	22104	21487	75410	–2074	118166

Die Größe der neuerstellten Wohnungen hat sich dem vorherrschenden ortsüblichen Typus und daneben der jeweiligen Marktlage anzupassen. In Zürich machen die Wohnungen mit 3 Zimmern reichlich zwei Fünftel, jene mit 4 Zimmern ungefähr den vierten und die mit 2 Zimmern nicht ganz den fünften Teil des Gesamtbestandes Ende 1950 aus; 5 und mehr Zimmer haben rund elf und nur 1 Zimmer drei Prozent. Während früher, bis Anfang der dreißiger Jahre, in der Regel mehr 4-Zimmer-Wohnungen erstellt wurden, zeigte sich seither vielfach die Tendenz, den Klein- und Kleinstwohnungsbau zu bevorzugen, indem man mehr Objekte mit 2 als mit 4 und in einzelnen Jahren auch mehr als solche mit 3 Zimmern baute. Welche Wandlungen der Zürcher Wohnungsbau in dieser Hinsicht im Laufe der Jahrzehnte durchgemacht hat, ist der folgenden Aufstellung zu entnehmen.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1893–1900 bis 1951

Jahre	Zahl der Wohnungen mit Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
Grundzahlen							
1893–00	341	1191	5392	4259	1167	688	13 038
1901–10	77	746	2905	2065	779	815	7 387
1911–20	86	1110	4033	1896	583	622	8 330
1921–30	166	2021	8964	4758	1282	1082	18 273
1931–40	1039	6298	9767	3348	1068	584	22 104
1941–50	884	4362	9574	5559	855	253	21 487
1951	222	860	2189	884	79	47	4 281
Prozentzahlen							
1893–00	2,6	9,1	41,4	32,7	8,9	5,3	100
1901–10	1,0	10,1	39,3	28,0	10,6	11,0	100
1911–20	1,0	13,3	48,4	22,8	7,0	7,5	100
1921–30	0,9	11,1	49,1	26,0	7,0	5,9	100
1931–40	4,7	28,5	44,2	15,2	4,8	2,6	100
1941–50	4,1	20,3	44,5	25,9	4,0	1,2	100
1951	5,2	20,1	51,1	20,6	1,9	1,1	100

Hier interessieren speziell das letzte Dezennium und das Berichtsjahr, über die unsere nachstehende Tabelle orientiert. Deutlich zeigt sich darin, wie bis 1944 vorzugsweise kleine Wohnungen auf den Markt kamen. Dann trat, wie schon im letztjährigen Bericht ausgeführt wurde, eine Wendung ein, die sich daraus erklärt, daß bei der Gewährung öffentlicher Finanzbeihilfe durch Stadt, Kanton und Bund die mittleren und größeren Wohnungen bevorzugt wurden. Der

reine Privatbau sucht nun neuerdings wieder in vermehrtem Maße der Nachfrage nach kleinen Wohnungen zu genügen.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1941 bis 1951

Jahre	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern					6 u. m.	Wohnungen im ganzen.
	1	2	3	4	5		
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
1949	24	276	1212	781	138	26	2457
1950	60	594	1620	658	73	71	3076
1951	222	860	2189	884	79	47	4281

Soviele Wohnungen mit nur einem Zimmer wie im Berichtsjahr sind bisher erst zweimal, Anno 1939 und 1942, erstellt worden, eine größere Zahl von Zweizimmer-Wohnungen einzig 1932 und 1934. (Man könnte vielleicht vermuten, daß darin u. a. die Logis in Apartmenthäusern enthalten seien, doch trifft dies nicht zu, da diese in der Baustatistik nicht als Wohnungen gelten.)

Die Entwicklung, die schon aus den Resultaten der periodischen Wohnungszählungen ersichtlich war, daß der Zürcher im großen und ganzen enger, in kleineren Wohnungen haust als früher, geht demnach weiter. Doch was er an Wohnraum einbüßte, gewann er an Wohnkomfort.

Wohnungen ohne eigenes Bad, die vor der Jahrhundertwende noch die Regel bildeten, werden heute nur noch vereinzelt gebaut. Ihr Anteil an allen Neubauwohnungen sank von rund 75 Prozent in den Jahren 1893–1900 auf 28 Prozent im Jahrzehnt 1911–20 und bloß 0,7 Prozent in den dreißiger Jahren; in der Kriegszeit kam dann wieder eine kleine Zahl solcher Wohnungen auf den Markt, im Berichtsjahr dagegen gab es unter den 4281 Neubauwohnungen nur 6 ohne eigenes Bad. Elektrische Beleuchtung und Gas oder elektrischer Strom zum Kochen sind in unserer Stadt eine Selbstverständlichkeit. Zentralheizung wurde in 4156 oder 97,1 Prozent der 1951-er Wohnungen eingerichtet.

Nachdem der aus der Vorkriegszeit übernommene Leerwohnungs-vorrat aufgebraucht war und der private Wohnungsbau angesichts der stark gestiegenen Baukosten den laufenden Bedarf nicht mehr zu

decken vermochte, hatte öffentliche Finanzbeihilfe eingreifen müssen, die schließlich für die Mehrzahl der neuen Wohnungen beansprucht wurde. Bereits im Jahre 1950 fiel die Subventionierung durch den Bund dahin, während Stadt und Kanton Zürich den Wohnungsbau weiterhin förderten. Immerhin hat sich die Relation zwischen subventioniertem und nichtsubventioniertem Wohnungsbau neuerdings vollständig verschoben. Der öffentliche Bau, den wir in der folgenden Aufstellung mit dem subventionierten zusammengefaßt haben, spielte in diesen Jahren keine ins Gewicht fallende Rolle (von den insgesamt 23 099 seit 1943 erstellten Wohnungen sind ihm nur 381 zu verdanken).

Subventionierter und nichtsubventionierter Wohnungsbau 1943 bis 1951

Jahre	Grundzahlen			Prozentzahlen		
	Subventionierte Wohnungen	Nicht subventionierte Wohnungen	Zusammen	Subventionierte Wohnungen	Nicht subventionierte Wohnungen	Zusammen
1943	434	1144	1578	27,5	72,5	100
1944	968	1181	2149	45,0	55,0	100
1945	1223	924	2147	57,0	43,0	100
1946	1436	874	2310	62,2	37,8	100
1947	1291	703	1994	64,7	35,3	100
1948	2191	916	3107	70,5	29,5	100
1949	1882	575	2457	76,6	23,4	100
1950	1624	1452	3076	52,8	47,2	100
1951	1202	3079	4281	28,1	71,9	100

Die bereits im vorjährigen Bericht zitierte Voraussage aus Kreisen der Hausbesitzer, daß der Abbau der Subventionen den privaten Wohnungsbau nicht lähmen werde, hat sich also auch weiterhin bewahrheitet.

Nachdem in der eidgenössischen Abstimmung vom 29. Januar 1950 die weitere Förderung des Wohnungsbaues von Bundes wegen abgelehnt, dagegen in der am gleichen Tag abgehaltenen Gemeindeabstimmung für städtische Wohnungsbausubventionen in den Jahren 1950 und 1951 ein Kredit von 6 Millionen Franken bewilligt und in der kantonalen Abstimmung vom 26. März 1950 für Staatsbeiträge zum gleichen Zweck 4 Millionen Franken bereitgestellt wurden, waren auch noch im Berichtsjahr namhafte Beträge für die Förderung des Wohnungsbaus verfügbar. Die Stadt hat zudem die Möglichkeit, den Ausfall der Bundessubvention teilweise auszugleichen, indem sie während längstens 10 Jahren ganz oder teilweise den Zins für in den Jahren 1950 und 1951 gewährten städtischen oder nachstehenden privaten Darlehen übernimmt; für diesen Zweck steht im Ordentlichen Verkehr jährlich ein Betrag von 250 000 Franken zur Verfügung.

Welchen Umfang diese Subventionierung des Wohnungsbaues seit dem Anfang der vierziger Jahre angenommen hat, ist der nachstehenden kleinen Tabelle zu entnehmen (die Zahlen für die einzelnen Jahre 1942–1950 enthielt der letztjährige Bericht).

Für den Bau von Wohnungen in der Stadt Zürich zugesicherte Subventionen 1942–1951

Jahre	Zahl der subventionierten Wohnungen	Gesamt-anlagekosten 1000 Fr.	Zugesicherte Subventionen		
			Stadt 1000 Fr.	Kanton 1000 Fr.	Bund 1000 Fr.
1942–50	12 594	464 578	51 738	47 304	37 482
1951	1 696	65 697	3 810	2 195	-
Zusammen	14 290	530 275	55 548	49 499	37 482

Im ganzen letzten Dezennium sind danach für den Bau von 14290 Wohnungen mit einem Anlagekostenbetrag von 530 Millionen Franken insgesamt 142,5 Millionen Franken Subventionen zugesichert worden, was rund 27 Prozent der Gesamtkosten entspricht. Die Stadt hat fast zwei Fünftel, der Kanton rund den dritten und der Bund gut den vierten Teil davon aufgebracht.

AUSSICHTEN FÜR 1952

Prophezeien ist ein gefährliches und oft undankbares Geschäft, ob es sich um die Voraussage des Wetters, des Ausgangs von Wahlen und Abstimmungen oder um die zukünftige Marktentwicklung handelt. Und doch interessiert die Zukunft jeweils weit mehr als die Vergangenheit. Das gilt auch für die voraussichtliche Gestaltung des Wohnungsmarktes und deshalb bemühen sich die Statistiker, Anhaltspunkte zu gewinnen, welche den Bedarf und die Produktion an Wohnungen für die nächste Zukunft abschätzen lassen. Eine zuverlässige Ausgangsbasis bildet das Ergebnis der Stichtagserhebung über die im Bau befindlichen Gebäude, und ergänzende Schätzungen lassen sich auf Grund der erteilten Baubewilligungen für noch nicht angefangene Bauten machen. Als angefangen wird dabei jedes Bauvorhaben, für welches mit dem Erdaushub schon begonnen wurde, angesehen.

Am 1. Januar 1952 waren in Zürich 836 Gebäude (davon 676 Wohn- und 160 Nutzbauten) mit einer Bausumme von 215,9 Millionen Franken im Bau. Damit bleibt die gesamte Bausumme hinter der

letztjährigen um rund 20 Millionen Franken zurück, und zwar ausschließlich, weil das Bauvolumen an Nutzbauten sehr stark — von 143,2 auf 96,1 Millionen — zurückgegangen ist. Dieser Rückgang erklärt sich daraus, daß im vergangenen Jahr, wie bereits erwähnt wurde, einige ganz große Nutzbauten fertiggestellt worden sind, die in der Bausumme der letztjährigen und zum Teil auch der vorhergehenden Stichtagserhebungen inbegriffen waren. So figurierten in den am Jahresanfang 1951 im Bau befindlichen Objekten allein die Kantons-
spitalbauten mit rund 56 Millionen Franken Bauwert.

Die wichtigsten öffentlichen Nutzbauten, die zu Beginn dieses Jahres im Bau standen, führen wir nachstehend samt ihrer Bausumme in üblicher Weise einzeln auf.

Am 1. Januar 1952 im Bau befindliche größere öffentliche Nutzbauten

Bauherren, Zweckbestimmung	an der ... straße	Bausummen 1000 Fr.
Stadt Zürich:		
Stadtspital	Tièche-/Wunderli-	19 000
Schulhaus «Lachenzelg»	Imbisbühl-	2 250
Kanton Zürich:		
Kantonsspital – Privatabteilg., Physik. Therapie	Gloria-	5 500
Bund, ETH:		
Land- und Forstwirtschaftliches Institut	Schmelzberg- . . .	3 000
Chemiegebäude, Neubau und Erweiterung	Universitäts- . . .	4 170
Analytische Chemie – Neubau	Universitäts- . . .	1 755
Reformierte Kirchgemeinde:		
Neumünster: Kirche mit Turm u. Kirchgemeinde-	Lengg-	1 850
Örlikon: Kirchgemeindehaus [haus	Baumacker-	1 040
Schwamendingen: Kirchgemeindehaus	Stettbach-	1 250

Mit dem für die Privatabteilung und die Physikalische Therapie bestimmten, an der Gloriastraße gelegenen Trakt wird die letzte Etappe der Kantonsspitalbauten abgeschlossen und gleichzeitig entsteht im Stadtspital auf der Waid ein weiteres großes Krankenhaus. Wie das Kantonsspital die bedeutendste kantonale Hochbaute der letzten Dezennien darstellt, so ist das Spital auf der Waid das größte städtische Gebäude, das seit langem erstellt wurde.

Von privaten Großbauten seien die bemerkenswertesten wieder einzeln aufgeführt, wobei wir im Hinblick auf das brennende Interesse an der Wohnungsproduktion die Wohnbauten vorausnehmen.

Die wichtigsten am Jahresanfang in Ausführung begriffenen Wohnbauten

Bauherrschaft	an der straÙe	Zahl der Wohnungen
Familienheimgenossenschaft	Arbental-/Bachtobel-/Frauentalweg/	255
K. Steiner	Brandschenke- [Hegianwandweg	195
Rodax G.m.b.H.	Luegisland-/Heidwiesen	174
Immobilienbesitz AG.	Frohburg-/Murwiesen-	156
Stadt Zürich	Espenhof	132
Bellaria AG.	Altwiesen-/Dübendorf-/Kronwiesen-	129
R. Burger, N. & G. Mayer	In der Ey/Triemli-	108
Gem.Baugenossensch. «Limmattal»	Fellenberg-/Langgrüt-	106
Baugenossenschaft «Halde»	Eugen Huber-	100
H. & G. Demarmels	Dreispiß	90
Baugenossenschaft «Glattal»	Altwiesen-/Winterthurer-	90
Nura AG.	Letzigraben	88
Siedlungsgenossenschaft «Waid- Fr. Jenny & W. Stücheli [matt»	In Böden/Wehtaler-	80
Rodax G.m.b.H.	Dübendorf-/Altwiesen-	80
Baugenossenschaft «Sonnengarten»	Luegisland-/Schürgi-	78
Seegarten AG.	Wydäckerring/Triemli-	74
D. Lanfranconi & M. Dubois	Friedacker-/Magdalenen-	72
AG. für Hoch- und Tiefbau	Bombachsteig/Limmattal-	66
Baugenossenschaft «Frohheim»	Wehtaler-	65
E. O. Knecht	Goldackerweg/Schützenrain/Roßacker-	62
Rugan G.m.b.H.	Erlen-/Vetterliweg-/Zwischenbächen	62
Baugenossenschaft «Zurlinden»	Roswiesen-/Schürgi-	61
Holzhandels AG.	Kriegsackerweg	61
	Dufour-/Linden-	55

Im Gegensatz zu den Nutzbauten verzeichnet der Wohnungsbau nicht nur keinen Rückgang gegenüber dem Vorjahr, sondern sogar eine beträchtliche Zunahme. Statt 511 Wohngebäude mit einer Bausumme von 93,1 Millionen, sind diesmal 676 angefangene Wohnbauten mit einer Bausumme von 119,8 Millionen Franken ermittelt worden. Das ergibt dem Bauwert nach eine um rund 27 Millionen oder nahezu einen Drittel größere Wohnungsproduktion. Nach der Zahl der in diesen Objekten entstehenden Wohnungen ist die Zunahme noch größer, denn es sind darin 3759 Wohnungen vorgesehen, während die letztjährige Stichtagszählung zu 2766 im Bau befindlichen Wohnungen gelangte.

In unsere Aufstellung haben wir auch die einzige größere öffentliche Wohnbaute, die am Stichtag in Ausführung begriffen war, aufgenommen, nämlich die Alterssiedlung «Espenhof», die von der Stiftung «Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich» an der Fellenbergstraße errichtet wird. Diese Siedlung, die gemäß Volksabstimmung vom 1. Oktober 1950 von der Stadt Gründungs-

beiträge von rund 1,6 Millionen Franken erhält, stellt betagten, weniger bemittelten Einwohnern zu ermäßigten Mietzinsen Kleinwohnungen zur Verfügung.

Über die Stadtlage und die Größe dieser 3759 Wohnungen unterrichtet die folgende Aufstellung, die hinsichtlich der Verteilung auf die Stadtkreise keine Überraschung bringt, dagegen nach der Zimmerzahl eine in diesem Ausmaß kaum erwartete Bevorzugung der Klein- und Kleinstwohnungen erkennen läßt.

Am 1. Januar 1952 im Bau befindliche Wohnungen nach Stadtkreisen und Zimmerzahl

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	8	14	16	—	—	—	38	—
2	56	145	60	29	8	1	299	1
3	182	174	203	142	20	—	721	90
4	—	3	3	1	—	—	7	—
5	—	—	—	3	—	—	3	—
6	20	47	34	12	2	1	116	1
7	—	43	75	19	25	13	175	12
8	25	30	40	1	—	2	98	2
9	80	130	274	127	3	—	614	4
10	16	48	75	21	9	3	172	2
11	160	422	664	226	38	6	1516	69
Stadt	547	1056	1444	581	105	26	3759	181
1. Januar 1951	177	619	1219	580	142	29	2766	139

Die Zahl der Wohnungen mit nur einem oder zwei Zimmern ist noch weit größer als vor Jahresfrist; solche mit 4 Zimmern entstehen in den schon angefangenen Bauten nur gerade gleichviele, dagegen solche mit 5 und mehr Zimmern sogar weniger als letztes Jahr. Auch das Angebot an Dreizimmerwohnungen, der Standardgröße in Zürich, ist nicht im gleichen Verhältnis gewachsen wie die Gesamtzahl der in diesem Jahr sicher fertig werdenden Wohnungen.

Wieder wie stets in den letzten Jahren entsteht die Mehrzahl der neuen Wohnungen im Gebiet der früheren Glattal- und Limmattalgemeinden, in den heutigen Stadtkreisen 9 bis 11, und zudem im 2. und 3. Kreis. Auf jene entfallen 2300 und auf diese 1020, also rund drei Fünftel und gut ein Viertel, zusammen nahezu neun Zehntel des Sichtangebots.

Von privaten Großbauten seien als die bemerkenswertesten erwähnt:

Bauherrschaft	Objekt	an der straÙe
Immobilienbesitz AG.	3 Geschäftshäuser . . .	Nüscheler-
Schweiz. Bankverein	Bankgebäude	Paradeplatz/Tal-
Escher Wyß AG.	Bürogebäude	Hard-
Maschinenfabrik Örlikon . . .	Fabrikgebäude	Affoltern-
Fiat Automobilhandels-AG. . .	Werkstattgebäude . . .	Freihof-
H. A. Hans	3 Geschäftshäuser . . .	Hardturm-
AG. für Bauproduktion	2 Geschäftshäuser . . .	Gruben-
E. Bäggli	Hotel, Kino, Garage . .	Marktgasse
Schweiz. Frauenfachschule . .	Schulgebäude	Kreuzbühl-/Kreuz-
W. Fuchs	Geschäftshaus	Bäcker-

Bei der immer noch anhaltenden Knappheit an Wohnungen besteht ein großes Interesse daran, wann die im Bau befindlichen neuen Wohnungen verfügbar sein werden. Bei der heutigen rationellen Bauweise ist zu erwarten, daß praktisch alle am Jahresbeginn bereits angefangenen Wohnungen noch im gleichen Jahr bezogen werden können. Dies wird, wie die folgende Aufstellung zeigt, auch im laufenden der Fall sein.

Am 1. Januar 1952 im Bau befindliche Wohnungen nach Zimmerzahl und Bezugstermin

Wohnungsgröße	Bezugstermin					Neuwohnungen im ganzen
	bis 1. April	bis 1. Juli	bis 1. Oktober	bis 31. Dez.	später oder unbestimmt	
1 Zimmer	306	92	137	12	—	547
2 »	409	288	340	19	—	1056
3 »	727	416	241	60	—	1444
4 »	256	161	68	93	3	581
5 »	61	32	3	9	—	105
6 u. mehr Zimmer	18	7	1	—	—	26
Zusammen	1777	996	790	193	3	3759
1. Januar 1951	946	897	623	136	164	2766

Besonders erfreulich ist, daß ein Großteil der angefangenen Objekte bereits auf den 1. April, den Hauptumzugstermin in Zürich, auf den Markt kommt; nur etwa ein Viertel wird erst in der zweiten Hälfte 1952 beziehbar sein.

Wem ist die erstaunliche Belebung des Wohnungsbaues trotz den teuren Baukosten zu verdanken? Wer sind die Bauherren der gegen 4000 im Entstehen begriffenen Wohnungen? Darüber geben nachstehende Zahlen Aufschluß.

Im Bau befindliche Wohnungen am 1. Januar 1952, 1951 und 1950

Ersteller	1952	1951	1950
Private	1314	1507	553
Baugenossenschaften	1003	532	503
Handelsgesellschaften	1262	715	320
Stadtgemeinde	136	9	45
Andere	44	3	81
Zusammen	3759	2766	1502

Je etwa der dritte Teil der erhobenen Wohnungen wird auf Rechnung von Privaten, von Handelsgesellschaften und das letzte Drittel von Baugenossenschaften, der Stadtgemeinde und anderen Bauherren zusammen erstellt. Gegenüber dem Vorjahr ist eine beträchtliche Verschiebung eingetreten; denn damals beruhte der Wohnungsbau noch zu mehr als der Hälfte auf der Initiative von Privatpersonen. Das starke Interesse der Handelsgesellschaften ist selbstverständlich eine Folge der großen Flüssigkeit des Kapitalmarktes, die dazu führt, daß von Banken und Versicherungsgesellschaften Baukredite zu günstigen Bedingungen und in sehr larger Weise gewährt wurden.

Im laufenden Jahr werden also rund 3800 Neubauwohnungen sicher zu erwarten sein. Dazu ist nun noch eine weitere Anzahl zuzurechnen, die ebenfalls noch dieses Jahr bezugsbereit werden sollen, trotzdem sie am Stichtag noch nicht in Angriff genommen waren. Einen Anhaltspunkt zur Schätzung dieser Zahl bieten die erteilten Baubewilligungen. Nach den Erfahrungen der letzten Jahre darf man damit rechnen, daß von den Projekten, die baupolizeilich bewilligt, aber am Stichtag noch nicht in Ausführung begriffen waren, ungefähr der dritte Teil noch innert Jahresfrist realisiert werden. Solche Bauvorhaben bestanden am Anfang des laufenden Jahres 2639, und wenn rund ein Drittel davon zu den 3759 angefangenen Wohnungen hinzugeschlagen werden, ergibt sich ein voraussichtliches Gesamtangebot von 4639 Neubauwohnungen.

Obwohl die Annahme, außer den schon begonnenen würden noch weitere 880 Wohnungen in diesem Jahr auf den Markt kommen, ein unsicheres Element unserer Rechnung darstellt und sich nur auf die Erfahrung der letzten Jahre stützt, läßt sich doch mit großer Wahr-

scheinlichkeit voraussagen, daß die diesjährige Wohnungsproduktion die letztjährige noch übertreffen und vermutlich sogar das bisherige Rekordangebot von 4560 Neubauwohnungen des Jahres 1932 überbieten werde.

Auf weitere Sicht wird, wenigstens für die ganze Schweiz, eine Einschränkung der aufgeblähten Baukonjunktur und im besonderen auch der Wohnungsproduktion zu erwarten sein. Das bezwecken wenigstens verschiedene im abgelaufenen Jahr getroffene Maßnahmen, nämlich 1. ein am 18. Juli 1951 zwischen den maßgebenden Kreditgebergruppen zustande gekommenes Gentlemen's Agreement über die Einschränkung der Baufinanzierung (Begrenzung der Belehnung von Bauobjekten auf 70 Prozent, bei gewerblichen und industriellen auf 50 Prozent, Tilgung des 60 Prozent der Anlagekosten übersteigenden Betrages eines Hypothekendarlehens innert längstens zwanzig Jahren, Beschränkung der Baufinanzierungen auf Wohnungen, deren Mietzins pro Zimmer bei Drei- und Vierzimmerwohnungen Fr. 800.—, bei Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern Fr. 700.— nicht übersteigt), 2. das vom Vorsteher des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes am 21. Januar 1951 an die Leiter aller Ämter und Regiebetriebe des Bundes, die Bauaufträge vergeben oder an die Bauten anderer Subventionen gewähren, gestellte Begehren, im Jahre 1951 nur solche öffentliche Bauvorhaben auszuführen, die keinen Aufschub ertragen, und 3. die seitens der kantonalen Regierungspräsidenten in ihrer Konferenz vom 9. August 1951 abgegebene Erklärung, mit ihren Regierungen die Verschiebung nicht vordringlicher Bauten zu studieren, die Frage der Erstreckung der Ausführungszeit bereits begonnener Bauten in Erwägung zu ziehen und die Gemeinden aufzufordern, in gleichem Sinne vorzugehen.

Ob und wie weit diese mit allerlei Vorbehalten versehenen Maßnahmen die Wohnungsproduktion in Zürich drosseln werden, muß hier dahingestellt bleiben, und damit ergibt sich auch für unsere Schätzung der Wohnungsproduktion ein unsicheres Element. Noch unsicherer ist allerdings die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs. Wir können nur feststellen, daß die vorjährige Nachfrage das damalige beträchtliche Wohnungsangebot fast restlos aufnehmen konnte. Ob dies im laufenden Jahr wieder zutreffen wird oder nicht, dürfte heute schwer zu sagen sein.

Dr. A. Senti