

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1952/53

Das Jahr 1952 hat in der Stadt Zürich den Höhepunkt der Nachkriegskonjunktur sowohl hinsichtlich der Zahl der neuerstellten Wohnungen als auch nach dem Assekuranzwert der Nutzbauten gebracht. Das laufende Jahr dagegen steht, zumindest in bezug auf die Wohnungsproduktion, im Zeichen eines erheblichen Rückschrittes. Die in den vergangenen zehn Jahren zur Förderung des Wohnungsbaues durch die öffentliche Hand bewilligten Subventionen à fonds perdu sind durch weniger belastende Finanzierungsmethoden abgelöst worden. Der Privatbau vermag jedoch den Ausfall an subventioniertem Wohnungsbau nur zu einem Teil zu kompensieren.

Die Entwicklung des Hochbaues, nämlich der Wohngebäude einerseits und der Nutzbauten andererseits seit dem Jahre 1941, geht aus der nachstehenden Aufstellung hervor.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1941 bis 1952

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	154 852	29 007	183 859
1952	153 372	94 737	248 109

Der Gesamtassekuranzwert der im Jahre 1952 erstellten Wohn- und Nutzbauten von 248 Millionen Franken stellt einen Rekord dar, der den bisherigen vor fünf Jahren erreichten Höchststand um 20 Prozent übersteigt. Während sich die Wohnbautätigkeit bei einem Assekuranzwert von 153 Millionen Franken ungefähr auf dem Vorjahresniveau bewegte, hat sich der 95 Millionen Franken betragende Assekuranzwert der Nutzbauten mehr als verdreifacht. Dabei muß allerdings berücksichtigt werden, daß die bereits im Jahre 1951 bezogenen Hauptbauten des Kantonsspitals mit einem Assekuranzwert von 48,8 Millionen Franken erst im Jahre 1952 in unserer Statistik figurieren.

Als größere im Jahre 1952 unter Dach gebrachte Nutzbauten sind zu nennen für die öffentliche Hand das städtische Tramdepotgebäude an der Albisstraße mit einem Assekuranzwert von 3 Millionen Franken und das durch den Bund erstellte Telephonegebäude an der Limmatstraße (880 000). Die wichtigsten fertiggestellten Geschäfts- und Hotelbauten im Stadtzentrum mit einem Assekuranzwert von insgesamt 8 Millionen Franken betrafen das Hotel zum goldenen Schwert mit Kino an der Marktgasse, das Hotel mit Theater am Central, zwei Wohn- und Apartmenthäuser an der Spitalgasse und das Geschäftshaus «Bürklihof» an der Claridenstraße. Auch in den Außenquartieren entstanden bedeutende Nutzbauten, deren wichtigste einen Gesamtassekuranzwert von nahezu 7 Millionen Franken darstellen: die Autoreparaturwerkstatt der Holka AG an der Badenerstraße, das vom Schweizerischen Bau- und Holzarbeiterverband erstellte Geschäftshaus an der Straßburgstraße, die Geschäftshäuser der Firma Fuchs & Co. an der Bäckerstraße und der Firma Schönbucher an der Langstraße sowie ein Lager- und Fabrikgebäude an der Winterthurerstraße. Schließlich sind im Jahre 1952 das Kirchgemeindehaus Baumacker in Örlikon sowie die Kirche und das Kirchgemeindehaus Balgrist fertiggestellt worden mit einem Assekuranzwert von zusammen 3 Millionen Franken. Von den im Jahre 1952 vollendeten Wohnbauten sind als bemerkenswert zu nennen die Alterssiedlung Espenhof in Albisrieden und die beiden ersten (elfstöckigen) Hochhäuser Zürichs am Letzigraben.

ANHALTENDER MANGEL AN BILLIGEN WOHNUNGEN

Seit dem Jahre 1942 beläuft sich die Leerwohnungsziffer, das heißt die Zahl der leerstehenden Wohnungen gemessen am Gesamtbestand, nur noch auf einen Bruchteil eines Prozentes. Eine gewisse Lockerung des Wohnungsmangels, der vor 10 Jahren noch für Reich und Arm gleichermaßen bestand, ist zwar eingetreten, dagegen herrscht vor allem immer noch akuter Mangel an Wohnungen der niedrigeren und niedrigsten Preisstufen, die für die große Masse der Bevölkerung und insbesondere für die Minderbemittelten erschwinglich sind. Diesem Umstand trägt der am 1. April 1953 in Kraft getretene dringliche Bundesbeschluß (mit Gültigkeitsdauer bis 31. Dezember 1954) Rechnung, der den Kantonsregierungen neuerdings die Kompetenz gibt, die unter Wohnungsnot leidenden Gemeinden zu

ermächtigen, einen ordentlichen Umzugstermin um längstens 6 Monate aufzuschieben.

Am 31. Dezember 1952 betrug die Zahl der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Zürich 228 oder 0,18 Prozent. Diese Zahlen beruhen auf den durch Erhebung des Statistischen Amtes ergänzten Angaben des städtischen Wohnungsnachweises. Wie aus der folgenden Zusammenstellung hervorgeht, ist gegenüber dem Jahre 1951 auf dem stadtzürcherischen Wohnungsmarkt immer noch keine Entspannung eingetreten.

Der Wohnungsmarkt 1941 bis 1952

Jahre	Wohnungszuwachs	Wohnungsbestand	Leerwohnungen Jahresende	Vorrat in Prozent
1941	1 059	98 333	1155	1,17
1942	1 509	99 842	755	0,76
1943	1 537	101 379	265	0,26
1944	1 897	103 276	293	0,28
1945	1 927	105 203	112	0,11
1946	1 969	107 172	33	0,03
1947	1 661	108 833	20	0,02
1948	2 614	111 447	36	0,03
1949	2 045	113 492	70	0,06
1950	2 382	115 874	139	0,12
1951	3 938	119 812	160	0,13
1952	4 146	123 958	228	0,18

Der Mangel tritt besonders drastisch hervor, wenn man den für ein normales Funktionieren des Wohnungsmarktes als nötig erachteten Vorrat von 1,5 oder auch nur 1 Prozent mit dem tatsächlich vorhandenen Leerwohnungsbestand vergleicht. Es müßten dann nämlich in der Stadt Zürich nicht 228, sondern 1860 oder doch mindestens 1240 leerstehende Wohnungen verfügbar sein.

Von den 228 Leerwohnungen entfielen 7 auf zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Von den 221 reinen Mietwohnungen wiesen, wie die folgende Übersicht zeigt, nur 23, also rund ein Zehntel, einen Mietzins bis zu 166 Franken im Monat auf; mehr als die Hälfte davon, nämlich 119, waren Dreizimmerwohnungen.

Außer Mietpreis und Zimmerzahl ist noch die Lage der leerstehenden Wohnungen von Interesse. Im ersten und vierten Kreis gab es am Stichtag überhaupt keine, im 5. Kreis eine einzige, und im 3. Kreis zwei leerstehende Wohnungen. Die meisten, nämlich 61 leerstehende Wohnungen, fanden sich im 8. Kreis.

Leerstehende Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 31. Dez. 1952

Wohnungs- größe	Mietpreise in Franken								Zusam- men
	bis 1000	1001- 1500	1501- 2000	2001- 2500	2501- 3000	3001- 3500	3501- 4000	über 4000	
1 Zimmer	—	—	9	—	—	—	—	—	9
2 »	—	—	8	18	7	—	—	—	33
3 »	—	2	3	16	64	31	3	—	119
4 »	—	1	—	2	6	12	24	10	55
5 »	—	—	—	—	—	2	—	3	5
Zusammen	—	3	20	36	77	45	27	13	221

Der Mietzins von rund 80 Prozent aller in den beiden Jahren 1951 und 1952 abgebrochenen Wohnungen betrug höchstens 100 Franken im Monat (in den beiden Jahren 1951 und 1952 sind 583 Wohnungen durch Abbruch und Brand ausgeschieden). Aber nicht nur die Familien, die in abgebrochenen Wohnungen wohnten, sind durch den Verlust ihrer billigen Wohnungen betroffen worden. Fast ebenso zahlreich sind die Familien, die ihre Altwohnungen in den beiden vergangenen Jahren durch Umbauten (566) einbüßten. In diesen Zahlen sind die durch Zweckentfremdung, das heißt ohne bauliche Veränderung in Praxis-Räume, Ausstellungs-Lokale usw. umgewandelten Wohnungen nicht enthalten. Verhältnismäßig zahlreich sind Umbauten von Altwohnungen in Apartmenthäuser, was darauf zurückzuführen ist, daß möblierte Einzelzimmer seit dem Herbst 1952 von der Preiskontrolle ausgenommen sind. Von den 16 im Jahr 1952 erstellten Apartmenthäusern sind denn auch nicht weniger als 11 durch Umbau entstanden (Ende 1952 gab es in Zürich insgesamt 47 durch die Baustatistik erfaßte Apartmenthäuser).

Ein Zeichen für den bestehenden Wohnungsmangel ist auch die Tatsache, daß am 31. Dezember 1952 in der Stadt Zürich 253 Notwohnungen im eigentlichen Sinne des Wortes, also behelfsmäßige Unterkünfte in Baracken oder für mehrere Familien in einer Wohnung bestanden. Außerdem waren noch 358 Genossenschaftswohnungen vom Büro für Notwohnungen durch von Obdachlosigkeit bedrohte Familien belegt. Bei der Mehrzahl dieser Familien geht es zweifellos darum, daß eine Wohnung zu erschwinglichem Mietzins nicht aufzutreiben war. Andererseits darf aber nicht übersehen werden, daß auch auf Unverträglichkeit usw. zurückzuführende Fälle von Obdachlosigkeit vorkommen, indem die Hauseigentümer heutzutage in der Lage sind, weniger genehme Mieter auszuschalten.

WOHNUNGSBAU

Die an dieser Stelle vor Jahresfrist für 1952 auf etwa 4639 Neubauwohnungen geschätzte Gesamtproduktion ist mit 4447 nahezu, wenn auch nicht ganz, erreicht worden. Damit sind 166 Wohnungen mehr gebaut worden als 1951, was in Anbetracht des Umstandes, daß nun auch Stadt und Kanton keine à fonds perdu-Subventionen mehr ausrichten, hervorgehoben zu werden verdient (sowohl in Basel wie in Bern ist der Wohnungsbau im Jahre 1952 fühlbar zurückgegangen). Einzig im Jahre 1932 war die Produktion mit 4560 Neubauwohnungen noch etwas größer gewesen. Relativ ist der Unterschied selbstverständlich noch viel größer. Bezogen auf die mittlere Bevölkerung betrug nämlich die Produktion vor 20 Jahren 15,0 Wohnungen auf je 1000 Einwohner, im Jahre 1952 dagegen nur 11,1.

In den beiden Jahren 1951 und 1952 sind in der Stadt Zürich 9233 Wohnungen erstellt worden. Der Reinzuwachs — abzüglich 1149 Abgänge durch Abbruch und Umbauten — betrug noch 8084 Wohnungen oder 7 Prozent. Damit ist von Ende 1950 auf Ende 1952 der Wohnungsbestand von 115 900 auf 124 000 angestiegen.

Wohnungsbilanz nach Stadtkreisen 1951—1952

Stadtkreis	Wohnungsbestand Anfang 1951	Neuerstellte Wohnungen		bei Umbauten	zusammen	Wohnungsabgang		Reinzuwachs	Wohnungsbestand Ende 1952
		in 1951	1952			durch Umbau	durch Abbruch		
1	4 195	38	38	11	87	36	70	- 19	4 176
2	10 331	344	389	26	759	23	37	699	11 030
3	17 324	332	495	45	872	200	63	609	17 933
4	12 516	194	3	76	273	87	98	88	12 604
5	4 765	7	2	7	16	24	1	- 9	4 756
6	14 627	195	121	52	368	60	49	259	14 886
7	10 811	321	183	55	559	47	32	480	11 291
8	7 802	148	238	29	415	30	50	335	8 137
9	8 947	860	916	154	1930	16	40	1874	10 821
10	9 995	422	267	26	715	17	28	670	10 665
11	14 561	1420	1795	24	3239	26	115	3098	17 659
Stadt	115 874	4281	4447	505	9233	566	583	8084	123 958

Am lebhaftesten war die Bautätigkeit in den Kreisen 9 und 11, in denen nahezu 5000 Wohnungen oder mehr als die Hälfte aller Neubauwohnungen entstanden. Insbesondere der Kreis 11 verzeichnet eine geradezu stürmische Wohnungsproduktion. Zählten noch vor zwei Jahren die beiden Kreise 6 und 11 nahezu gleich viele Wohnungen, so haben inzwischen Oerlikon, Schwamendingen und Seebach, wo der

Wohnungsbestand innerhalb von zwei Jahren um mehr als einen Fünftel vergrößert wurde, die beiden Quartiere Oberstraß und Unterstraß weit überflügelt. In den Kreisen 2, 3 und 8 sind im Jahre 1952 mehr Wohnungen gebaut worden als im Jahre zuvor, umgekehrt aber hat die Wohnbautätigkeit in den Kreisen 6, 7 und 10 nachgelassen. Im Kreis 1, in dem der Prozeß der Citybildung, das heißt der Verdrängung von Wohnungen durch Geschäftsräume, seit Jahrzehnten fortschreitet, sind 87 Wohnungen errichtet, gleichzeitig aber durch Umbau und Abbruch 106 Wohnungen ausgeschieden worden. Praktisch unverändert blieb die Zahl der Wohnungen in den Kreisen 4 und 5.

Auffallend ist die lebhaftere Umbautätigkeit, durch die in den beiden Jahren 1951 und 1952 insgesamt 505 neue Wohnungen entstanden, aber 566 Altwohnungen eingingen.

Betrachtet man den Wohnungsbau nach der Zimmerzahl, so zeigt sich, daß die großen und mittleren Wohnungen an Bedeutung verloren haben, während der Anteil der Zwei- und insbesondere der Einzimmerwohnungen sehr stark gestiegen ist.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1941 bis 1952

Jahre	Zahl der Wohnungen mit Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
Grundzahlen							
1941	107	423	345	139	32	15	1 061
1942	223	818	423	114	12	18	1 608
1943	149	610	508	275	24	12	1 578
1944	143	468	890	592	48	8	2 149
1945	65	305	1040	640	81	16	2 147
1946	59	314	1038	755	130	14	2 310
1947	37	248	897	651	131	30	1 994
1948	17	306	1601	954	186	43	3 107
1949	24	276	1212	781	138	26	2 457
1950	60	594	1620	658	73	71	3 076
1941/45	137	525	641	352	39	14	1 709
1946/50	39	348	1274	760	132	37	2 589
1951	222	860	2189	884	79	47	4 281
1952	614	1202	1800	711	85	35	4 447
Prozentzahlen							
1941/45	8,0	30,8	37,5	20,6	2,3	0,8	100
1946/50	1,5	13,4	49,2	29,4	5,1	1,4	100
1951	5,2	20,1	51,1	20,6	1,9	1,1	100
1952	13,8	27,0	40,5	16,0	1,9	0,8	100

Die drastische Zunahme der Einzimmerwohnungen, für die heute Mietzinse bis gegen 2000 Franken keine Seltenheit sind, ist vor allem auch der Tatsache zuzuschreiben, daß dieser Wohnungstyp von der Subventionierung ausgeschlossen war und deshalb in den letztvergangenen Jahren fast gänzlich unberücksichtigt blieb.

Der Anteil der Dreizimmerwohnungen, die in der Stadt Zürich vorherrschen, ist bei den Neubauten im Jahre 1952 von 51 auf 41 Prozent, jener der Vierzimmerwohnungen von 21 auf 16 Prozent gesunken. Dagegen ist die Quote der Zweizimmerwohnungen von 20 auf 27, jene der Einzimmerwohnungen gar von 5 auf 14 Prozent, also fast auf das Dreifache, gestiegen. Die Zahl der 614 im Berichtsjahr erstellten Einzimmerwohnungen (von denen 124 auf die Alterssiedelung Espenhof entfallen) stellt einen Rekord für die Stadt Zürich dar, der die bisher höchste Zahl von 262 Einzimmerwohnungen aus dem Jahre 1939 weit hinter sich läßt. Dabei sind die Apartmentzimmer, die in der Baustatistik nicht als Wohnungen gelten, nicht mitgerechnet.

Neben der Zimmerzahl (und den in diesem Zeitpunkt noch nicht feststellbaren Mietpreisen) interessieren die Neubauwohnungen vor allem auch hinsichtlich ihrer Finanzierung.

Waren noch vor wenigen Jahren mehr als drei Viertel der Neubauwohnungen aus dem öffentlichen und subventionierten Wohnungsbau und knapp ein Viertel aus dem reinen Privatbau hervorgegangen, so hat sich inzwischen das Verhältnis nahezu umgekehrt: im Jahre 1952 entstanden 70 Prozent der Wohnungen im Privatbau und 30 Prozent im subventionierten und öffentlichen Bau. Dem öffentlichen Bau, der in der nachstehenden Übersicht im subventionierten enthalten ist, kommt nur ein geringes Gewicht zu (in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich 2 Prozent).

Subventionierter und nichtsubventionierter Wohnungsbau 1943 bis 1952

Jahre	Grundzahlen			Prozentzahlen		
	Subven- tionierte Wohnungen	Nicht sub- ventionierte Wohnungen	Zu- sam- men	Subven- tionierte Wohnungen	Nicht sub- ventionierte Wohnungen	Zu- sam- men
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
1952	1331	3116	4447	29,9	70,1	100

Die Förderung des Wohnungsbaues durch Subventionen à fonds perdu ist vom Bund bereits im Jahre 1950 eingestellt, von Stadt und Kanton dagegen in beschränktem Umfange noch bis zum Jahre 1951 fortgeführt worden. Ein Teil der damals subventionierten Wohnbauten ist dann erst im laufenden Jahr fertiggestellt worden. Der Beschluß des Gemeinderates vom 14. Dezember 1949, wonach die Stadt zur Verzinsung der städtischen Wohnbaudarlehen in nachgehender Hypothek Kapitalzinszuschüsse gewähren kann, steht heute noch in Kraft; für diesen Zweck stehen im Ordentlichen Verkehr jährlich 250 000 Franken zur Verfügung. In den beiden Jahren 1951 und 1952 sind für solche Zinszuschüsse durch die Stadt insgesamt 200 000 Franken aufgewendet worden. Auch für den Kanton besteht noch eine Möglichkeit, in bescheidenem Maße Unterstützungen zu gewähren; gemäß Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaues vom 22. November 1942 kann nämlich der Kantonsrat jährlich einen Kredit bis zu 2 Millionen Franken beanspruchen. Dieser Betrag ist vom Kantonsrat alljährlich, auch in den Perioden der Wohnbausubventionen, bewilligt worden.

Im Jahre 1952 fanden zwei Gemeindeabstimmungen und eine kantonale Abstimmung auf dem Gebiete der Wohnbauförderung statt. In der ersten Abstimmung, am 5. Oktober, wurde die von der Sozialdemokratischen Partei und dem Gewerkschaftskartell der Stadt Zürich eingereichte Motion, die den Bau von 1000 billigen Wohnungen mit einer Abschreibungssumme von 20 Millionen Franken verlangte, knapp verworfen (41 414 Nein gegen 37 342 Ja); das gleiche Schicksal erlitt — ebenfalls am 5. Oktober — die kantonale Vorlage über einen Wohnbaukredit von $8\frac{1}{2}$ Millionen Franken, die mit nur 610 Stimmen abgelehnt wurde (78 950 Nein gegen 78 340 Ja). In der Gemeindeabstimmung vom 23. November ist mit großem Mehr (65 689 Ja gegen 13 279 Nein) beschlossen worden, 400 kommunale Wohnungen mit einem städtischen Beitrag von 4 Millionen Franken zu erstellen und ferner städtische Darlehen von 5 Millionen Franken an den Bau von 600 genossenschaftlichen Wohnungen zu ermäßigtem Zinsfuß zu gewähren. Nach den neuen, vom Gemeinderat am 11. März 1953 beschlossenen Richtlinien zur Förderung des Wohnungsbaues haben die Darlehensempfänger eine feste Annuität von $2\frac{1}{2}$ Prozent zu entrichten: $1\frac{1}{2}$ Prozent als Verzinsung und den Rest als Amortisationsquote (da der für die Verzinsung erforderliche Betrag immer kleiner wird, während die Amortisationsquote ansteigt, werden bis zur vollständigen Tilgung weniger als 100 Jahre verstreichen).

Die aus bürgerlichen Kreisen gegründete «Stiftung zur Förderung des Baues von billigen Wohnungen ohne öffentliche Beiträge» (SBW) hat zuhanden des Gemeinderates am 15. September 1952 die Erklärung abgegeben: «Die Stiftung hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnungen zu Mietzinsen, wie sie im subventionierten, sozialen und allgemeinen Wohnungsbau üblich sind, zu erstellen, ohne hierfür öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen. Vorerst sollen 600 solche Wohnungen gebaut werden, wobei die erste Etappe mit etwa 150 Wohnungen unverzüglich ausgeführt wird.» Die erste Etappe mit 152 Wohnungen in Schwamendingen ist in Ausführung begriffen und soll, wie eine zweite Etappe mit 58 Wohnungen, auf den Herbst 1953 fertiggestellt werden.

AUSSICHTEN FÜR 1953

Am 1. Januar 1953 befanden sich in der Stadt Zürich 617 Gebäude — 481 Wohnbauten und 136 Nutzbauten — mit einer Bausumme von 190,7 Millionen Franken (1. Januar 1952: 215,9 Millionen) in Ausführung. Der Rückgang um 25 Millionen Franken ist bedingt durch die Schrumpfung der Bausumme für Wohnbauten um 30 Millionen Franken bei einer entsprechenden Steigerung für Nutzbauten um 5 Millionen.

Die wichtigsten öffentlichen Nutzbauten, die zu Beginn dieses Jahres in Ausführung begriffen waren, seien nachstehend aufgeführt.

Am 1. Januar 1953 im Bau befindliche größere öffentliche Nutzbauten

	Bauherren, Zweck	an der straße	Bausumme 1000 Fr.
Stadt Zürich:			
Stadtpital		Tièche-/Wunderli-	19 000
Schulhausanlage «Kügelillo»		Maien-	2 900
»	«Kolbenacker»	Sperletweg	2 800
»	«Lachenzelg»	Imbisbühl-	2 250
»	«Herrlig»	Badener-	2 100
»	«Küngenmatt»	Küngenmatt	1 900
Strandbadanlage «Tiefenbrunnen»		Bellerive-	1 560
Kanton Zürich:			
Kantonsspital-Privatabteilung, Physik. Therapie		Gloria-	5 500
Bund, ETH.:			
Chemiegebäude-Anbau		Universität-	2 100
Analytische Chemie — Neubau		Universität-	1 755

Die bedeutendsten der angeführten Nutzbauten — der Stadtpital Waid, der die Privatabteilung und die Physikalische Therapie ent-

haltende Trakt des Kantonsspitals, der Neubau des Chemiegebäudes der ETH sowie das Schulhaus Lachenzelg — standen bereits vor Jahresfrist im Bau.

Von den privaten, am 1. Januar 1953 im Bau befindlichen Nutzbauten sind nachstehend die bemerkenswertesten genannt:

Am 1. Januar 1953 im Bau befindliche private Nutzbauten				Bau- summe in 1000 Fr.
Bauherrschaft	Objekt	Kreis	an der straße	
Schweiz. Bankverein, 1. Etap.	Bankgebäude	1	Paradeplatz/	6 000
Immobilienbes. «zum Seiden- Escher Wyß AG. . . . [hof]»	Warenhaus	11	Ohm- . . . [Tal-	4 915
Vita AG.	Bureaugebäude	5	Hard-	4 000
Fiat-Automobil-Handels-AG.	Bureauhaus	2	Alfred Escher- .	4 000
AG. für Bauproduktion . . .	Werkst.-u. Bureaugeb.	9	Freihof-	2 885
Immobilienbesitz AG.	Lagerhaus m. Garagen	3	Gruben-	2 100
BAUEG AG.	Geschäftshaus, II. Teil	1	Nüscherler-/Tal-	1 700
Maschinenfabrik Örlikon . .	Geschäftshaus-Hotel.	2	Lavater- [acker	1 588
K. Steiner	Fabrik- u. Bureaugeb.	11	Binzmühle- . . .	1 500
Immobilienbes. A.T.Z.	Geschäftshaus	3	Zweier-	1 450
TASA AG.	Schulgebäude	4	Lager-	1 353
Grüngarten AG.	Ausstellungsgebäude.	9	Badener-	1 186
	Geschäftshaus	4	Grüngasse	1 070

Bei dem an zweiter Stelle genannten Objekt der Immobiliengesellschaft «Zum Seidenhof» in Oerlikon handelt es sich um das Zweigunternehmen des Warenhauses Jelmoli SA. Der Schulhausneubau an der Lagerstraße betrifft das Abendtechnikum des Institutes Juventus.

Bei den nachstehend aufgeführten, zu Jahresbeginn im Entstehen begriffenen Wohnbauten sind auch Genossenschaftswohnungen enthalten, denen noch städtische und kantonale Subventionen aus den Jahren 1950 und 1951 zustehen. Ferner die erste Etappe der von der städtischen Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien in Schwamendingen vorgesehenen 120 Wohnungen.

Die wichtigsten am Jahresanfang in Ausführung begriffenen Wohnbauten

Bauherrschaft	an der straße	Zahl der Wohnungen
A.B.Z.	Marchwart-/Balber-/Weitlingweg	201
UTO-Grundstück AG.	Fellenberg-/Gut-	180
RODAX GmbH.	Luegisland-/Heidwiesen-	138
Familienheimgenossenschaft Zürich	Ad.Lüchinger-/Hegianwandweg . .	89
Baugenossenschaft f. neuzeitl. Wohnen	Michel-/beim Engadinerweg	80
J. H. Kunz AG.	Bachtobel-	65
AG. für Hoch- und Tiefbau	Bäcker-	64
Stiftung Wohnfürsorge f. kinderreiche	Aemmerliweg/Opfikon-	64
Furrer & Diemand [Familien	In der Ey/Wydäckerring	63
Baugesellschaft «Wiesenstraße» . .	Wiesen-	56
Baugenossenschaft «Waidmatt» . . .	In Böden	51

Am 1. Januar 1953 waren 2461 Wohnungen, das sind 1300 oder ein Drittel weniger als im Vorjahr, in Ausführung begriffen.

Wie im Vorjahr umfaßt die Mehrzahl der Wohnungen, nämlich zwei Fünftel, 3 Zimmer, und wieder wie vor Jahresfrist ist die Bevorzugung der Klein- und Kleinstwohnungen festzustellen.

Am 1. Januar 1953 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	—	—	1	—	—	—	1	—
2	19	109	146	72	10	—	356	—
3	11	171	150	83	8	—	423	89
4	7	5	10	2	—	—	24	—
5	—	—	—	1	—	—	1	—
6	3	24	20	12	1	2	62	2
7	70	89	65	28	10	11	273	9
8	60	36	41	1	—	1	139	—
9	30	120	149	27	—	1	327	1
10	4	21	174	41	4	3	247	2
11	113	129	238	101	23	4	608	74
Stadt	317	704	994	368	56	22	2461	177
1. Januar 1952	547	1056	1444	581	105	26	3759	181

Nahezu die Hälfte aller Wohnungen, nämlich 1182, entstehen in den Kreisen 9, 10 und 11 — 779 oder gegen ein Drittel in den Kreisen 2 und 3. Auch der Kreis 7 ist heuer mit 273 Wohnungen oder gut 10 Prozent erheblich an der Neuproduktion beteiligt.

Am 1. Januar 1953 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	145	63	75	22	12	317
2 »	236	185	181	62	40	704
3 »	292	329	212	118	43	994
4 »	84	205	37	34	8	368
5 »	16	27	10	3	—	56
6 u. mehr Zimmer	13	8	—	—	1	22
Zusammen	786	817	515	239	104	2461
1. Januar 1952	1777	996	790	193	3	3759

Die Mehrzahl der angefangenen Wohnungen ist bereits auf den Hauptumzugstermin des 1. April bezugsbereit; während es aber 1952 noch gegen 1800 Wohnungen waren, beträgt ihre Zahl im laufenden Jahr nur noch rund 800.

Die Verschiebung des Schwergewichtes auf den privaten Wohnungsbau ist im laufenden Jahr weitergegangen: entfielen schon am 1. Januar 1952 nicht weniger als 35 Prozent auf private Ersteller, so ist dieser Anteil innert Jahresfrist auf 42 Prozent gestiegen. Entsprechend ist, wie aus den nachstehenden Zahlen hervorgeht, die Quote der Baugenossenschaften gesunken und zwar von 27 auf 21 Prozent, während die Bedeutung der Handelsgesellschaften mit 35 Prozent fast unverändert blieb.

Im Bau befindliche Wohnungen am 1. Januar 1953 und 1952

Ersteller	Grundzahlen		Prozentzahlen	
	1953	1952	1953	1952
Private	1047	1314	42,5	35,0
Baugenossenschaften	522	1003	21,2	26,7
Handelsgesellschaften	859	1262	34,9	33,6
Stadtgemeinde	7	136	0,3	3,6
Andere	26	44	1,1	1,1
Zusammen	2461	3759	100,0	100,0

Der Anteil der Stadtgemeinde, die im Jahre 1952 die Alterssiedlung Espenhof erstellt hatte, ist fast auf den Nullpunkt gesunken, weil die mit der Gemeindeabstimmung im Herbst 1952 beschlossenen kommunalen Wohnungen noch nicht in Angriff genommen worden sind.

Neben den im Bau befindlichen bilden die bewilligten, aber am Jahresbeginn noch nicht angefangenen Wohnbauten einen wichtigen Hinweis auf die Entwicklung des Jahresproduktion. Solche Wohnungen gab es 2790, darunter 152 Objekte der privaten «Stiftung zur Förderung des Baues billiger Wohnungen ohne öffentliche Beiträge».

* * *

Zur Ermittlung der voraussichtlichen Wohnungsproduktion des Jahres 1953 stehen zwei Elemente zur Verfügung: Erstens die 2461 am 1. Januar 1953 bereits angefangenen Wohnungen, die in unserer Kalkulation ohne Abzug einzusetzen sind, da sie beim heutigen Stand der Bautechnik im Laufe des Jahres vollzählig beendet werden dürften. Zweitens die zu Jahresbeginn baubewilligten, aber noch nicht angefangenen Wohnungen, von denen erfahrungsgemäß je nach Bau-

konjunktur und Wetter etwa ein Viertel bis ein Drittel in die Jahresproduktion eingeht.

Während der vergangenen Jahre der Hochkonjunktur auf dem Baumarkt machte dieser Anteil im Durchschnitt rund einen Drittel, im Jahre 1952 dagegen nur noch einen guten Viertel aus. Angenommen, im laufenden Jahre werden zwischen einem Viertel und einem Drittel der 2790 am 1. Januar baubewilligten Wohnungen, also etwa 700 bis 900 Wohnungen, fertiggestellt, so würde dies, zusammen mit den am Jahresanfang bereits im Bau befindlichen 2461 Wohnungen eine Jahresproduktion von 3200 bis 3400 Wohnungen ergeben. Voraussichtlich wird also die Produktion des Jahres 1953 um rund 1000 Wohnungen niedriger sein als im Jahre 1952, in dem 4447 Wohnungen erstellt wurden.

Kann die künftige Produktion nur grob, so der künftige Wohnungsbedarf überhaupt kaum abgeschätzt werden. Einzig die Haushaltsgründungen durch Eheschließungen zwischen Ledigen — im Jahre 1952 waren es 3123 — bieten einen gewissen Anhaltspunkt. Unbekannt dagegen ist der aufgestaute Bedarf, während die übrigen Hauptfaktoren, nämlich die Zu- und Wegzüge (mit dem Jahre 1953 ist als letzte Einschränkung der Freizügigkeit die Pflicht zur Einholung einer Wohnbewilligung für alleinstehende Zuzüger aufgehoben worden) sowie die Belegung von Wohnungen durch alleinstehende Berufstätige vorwiegend konjunkturbedingt sind.

Durch den Bundesratsbeschluß vom 6. März 1953 zur Entlastung des Baumarktes erfährt das laufende Bauprogramm der Stadt Zürich, das ohnehin nur die allerdringendsten Spital- und Schulhausbauten umfaßt, keine Einschränkung. Was die erst vor kurzem in Angriff genommene Strandbadanlage «Tiefenbrunnen» anbetrifft, an die Bund und Kanton keine Subvention ausrichten, so geht sie auf eine Abstimmung des Jahres 1951 zurück und hat überdies, da die Badegelegenheiten auf dem rechten Seeufer gänzlich ungenügend sind, ein dringendes Bedürfnis zu befriedigen. Im übrigen hat die Stadt, seitdem die Nachkriegskonjunktur auf dem Baumarkt einsetzte, aus freien Stücken und in Übereinstimmung mit den Empfehlungen von Bund und Kanton alle irgendwie aufschiebbaren Vorhaben als Arbeitsbeschaffungsreserven zurückgestellt, so — um nur die Hochbauten zu nennen — den längst fälligen Neubau der Turnhalle auf der Egg in Wollishofen, des Jugendheims Erika an der Rötelstraße sowie der Freiluftschule Ringlikon, ferner Erweiterungsbauten des Landesmuseums und des Schulhauses Sihlfeld.

Die 1000 durch die neueste Wohnbauvorlage mit öffentlicher Finanzbeihilfe zu erstellenden Wohnungen (400 kommunale und 600 Genossenschaftswohnungen) werden überhaupt nicht und die von der oben erwähnten privaten Stiftung vorgesehenen 600 billigen Wohnungen bestenfalls zu einem Drittel in die diesjährige Produktion eingehen. Was den Privatbau anbetrifft, so erfährt er dank der ausgesprochenen Flüssigkeit des Kapitalmarktes einen starken Auftrieb, trotzdem die Banken das die Baufinanzierung einschränkende Gentlemen's Agreement verlängert haben und trotzdem die Baukosten immer noch doppelt so hoch sind wie vor dem Kriege. Im ganzen genommen weist aber auch der private Wohnungsbau eine Schrumpfung auf; zu Beginn des laufenden Jahres befanden sich nämlich nur 1047 Wohnungen im Bau, am 1. Januar 1952 dagegen waren es 1314.

Leider kann in der Stadt Zürich vorderhand nicht mit einer Milderung der heutigen Wohnungsnot, die im Leerwohnungsvorrat von nur 0,18 Prozent ihren Ausdruck findet, gerechnet werden. Nach den heute vorliegenden Unterlagen ist nämlich für das laufende Jahr der starke Rückgang von rund 4400 auf bloß 3200 bis 3400 Neubauwohnungen zu erwarten. Dabei muß noch berücksichtigt werden, daß insbesondere die Produktion von billigen Wohnungen sinkt, da die Baukosten vom August 1952 bis Februar 1953 wohl eine schwache rückläufige Bewegung erfahren haben, ihre wesentliche Senkung für die nächste Zeit aber nicht in Aussicht steht. Schließlich bleibt abzuwarten, ob und gegebenenfalls mit welchen Ausführungsbestimmungen der im Nationalrat am 11. März angenommene Bundesbeschluß über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle, der vom Jahre 1954 an eine stufenweise Lockerung der Mietpreiskontrolle für Altwohnungen vorsieht, in Rechtskraft erwachsen wird.

Im Sinne der vom Jahre 1954 an vorgesehenen eidgenössischen Preiskontrollvorschriften würden vom Wohnungsbestand der Stadt Zürich, der sich Ende 1952 auf 124 000 Wohnungen bezifferte, die 19400 seit 1947 bezugsbereit gewordenen Neubauwohnungen gänzlich von der Mietpreiskontrolle ausgenommen, während etwa 90 000 Altwohnungen für die stufenweise generelle Bewilligung von Mietzinserhöhungen in Frage kämen. Die rund 14 400 Eigentümerwohnungen bleiben ohnehin außerhalb der Mietpreisvorschriften.

Dr. Käthe Biske