

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1953/54

Das Jahr 1953 ist durch einen Rückgang in der Wohnungsproduktion und eine weitere Verlagerung vom subventionierten auf den reinen Privatbau gekennzeichnet. Waren 1951 und 1952 noch gegen 4500 Wohnungen produziert worden, so ist diese Zahl im Jahr 1953 auf 3500 gesunken. Gleichzeitig stieg die Quote des Privatbaues von gut 70 auf rund 85 Prozent. Das laufende Jahr zeigt bei lebhafter Bautätigkeit insbesondere hinsichtlich der im ersten Semester vollendeten Neubauwohnungen eher wieder einen Auftrieb in der Wohnungsproduktion.

Der Assekuranzwert der seit 1945 neuerstellten Hochbauten, das heißt der jeweilige gegen Feuerschaden versicherte Bauwert, geht aus den folgenden Zahlen hervor.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1945 bis 1953

Jahre	Wohngebäude	Nutzbauten	Zusammen
	1000 Fr.	1000 Fr.	1000 Fr.
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	153 459	94 860	248 319
1953	124 707	97 818	222 525

Die Versicherungssumme von 222 Millionen Franken aller im Jahre 1953 erstellten Hochbauten bleibt um 26 Millionen Franken oder um 10 Prozent hinter dem Rekordergebnis von 1952 zurück. Bei nur leicht rückläufigen Baukosten ist die Wohnungsproduktion im Berichtsjahr erheblich, nämlich um gegen 29 Millionen Franken oder 19 Prozent, eingeschränkt worden. In der Erstellung von Nutzbauten dagegen zeigt sich eine geringe Zunahme um rund 3 Millionen Franken oder 3 Prozent.

Der bedeutendste im Jahre 1953 fertiggestellte öffentliche Nutzbau ist das im Oktober in Betrieb genommene Stadtspital, dessen Assekuranzsumme einschließlich Personalhäuser nach provisorischer Schätzung 18 Millionen Franken beträgt. An städtischen Bauten seien ferner die beiden Schulhäuser «Lachenzelg» in Höngg und «Herrlig» in Altstetten mit einer Gesamtassekuranzsumme von 4 Millionen Franken genannt. Mit dem Gebäude der Physikalischen Therapie, dessen Assekuranzwert 4,4 Millionen Franken beträgt, ist ferner im Jahre 1953 das neue Kantonsspital, dessen Baubeginn in die Jahre 1946/47 fällt, vollendet worden. Ferner wurden für die Eidgenössische Technische Hochschule (ETH) das Versuchshaus für Botanik an der Schmelzbergstraße sowie die Versuchsanstalt für

Wasserbau und der Hörsaalbau an der Gloriosastraße (Assekuranzsumme von zusammen 6,3 Millionen Franken) fertiggestellt. Schließlich sei noch das in Oerlikon erstellte Kirchgemeindehaus Baumacker erwähnt. Die drei größten im Jahre 1953 unter Dach gebrachten privaten Nutzbauten mit einer Assekuranzsumme von zusammen 14,3 Millionen Franken betreffen das Bankgebäude des Schweizerischen Bankvereins, erste Etappe, das Geschäftshaus mit dem 100 Fremdenbetten umfassenden Hotel Eicher an der Clariden-/Dreikönigstraße sowie das Bürogebäude der Maschinenfabrik Escher Wyß AG. Die zahlenmäßig bedeutendsten Wohnbauten des Jahres 1953 waren jene der Stiftung zur Förderung des Baues billiger Wohnungen ohne öffentliche Beiträge (SBW) mit 206 Wohnungen im Kreis 11 und der Immobiliengesellschaft «Mühlehof AG» mit 153 Wohnungen in Altstetten. Ferner sind noch 100 von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) im Jahre 1953 «Im Moos» in Wollishofen erstellte Wohnungen zu erwähnen. Die gesamte Wohnkolonie der ABZ, die auch ein siebengeschoßiges Hochhaus umfaßt, ist im Juli 1954 vollendet worden.

UNGENÜGENDER LEERWOHNUNGSBESTAND

Am 31. Dezember 1953 waren in der Stadt Zürich nur 160 leerstehende Wohnungen verfügbar oder 0,13 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Wie die nachstehend aufgeführten Leerwohnungsziffern zeigen, geht der chronische Wohnungsmangel bis auf das Jahr 1942 zurück.

Der Wohnungsmarkt 1941 bis 1953

Jahre	Wohnungszuwachs	Wohnungsbestand Jahresende	Leerwohnungen Jahresende	Vorrat in Prozent Jahresende
1941	1059	98 333	1155	1,17
1942	1509	99 842	755	0,76
1943	1537	101 379	265	0,26
1944	1897	103 276	293	0,28
1945	1927	105 203	112	0,11
1946	1969	107 172	33	0,03
1947	1661	108 833	20	0,02
1948	2614	111 447	36	0,03
1949	2045	113 492	70	0,06
1950	2382	115 874	139	0,12
1951	3938	119 812	160	0,13
1952	4146	123 958	228	0,18
1953	3149	127 107	160	0,13

Von den 160 Ende 1953 verfügbaren Leerwohnungen entfielen 9 auf zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Der anhaltende Mangel an Leerwohnungen zu erschwinglichen Preisen wird durch den Umstand be-

legt, daß nur 30 der 151 reinen Mietwohnungen einen Mietzins bis zu 2000 Franken im Jahr aufwiesen. Im 1. und 5. Stadtkreis gab es überhaupt keine Leerwohnungen, in den Stadtkreisen 3 und 4 nur je eine einzige. Ein Drittel aller Leerwohnungen entfiel auf den 11. Stadtkreis.

Leerstehende Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 31. Dezember 1953

Wohnungs- größe	Mietpreise in Franken								Zusammen
	bis 1000	1001- 1500	1501- 2000	2001- 2500	2501- 3000	3001- 3500	3501- 4000	über 4000	
1 Zimmer	—	6	8	18	4	—	—	—	36
2 Zimmer	—	—	14	13	4	3	—	—	34
3 Zimmer	—	—	1	22	34	4	1	—	62
4 Zimmer	—	1	—	1	5	4	3	2	16
5 u. m. Zimmer .	—	—	—	—	—	—	1	2	3
Zusammen	—	7	23	54	47	11	5	4	151

Im Gegensatz zu den teuren Leerwohnungen handelte es sich bei den durch Abbruch und Brand ausgeschiedenen Wohnungen um solche mit ausgesprochen niedrigen Mietzinsen. Von den insgesamt 292 im Jahre 1953 auf diese Weise eliminierten Wohnungen hatten 175 einen Mietzins von höchstens 100 Franken im Monat. Ferner ist ein Abgang von 346 Wohnungen durch Umbau registriert worden, wobei die ohne bauliche Veränderung in Praxis- und Geschäftsräume umgewandelten Wohnungen nicht mitgezählt sind. Von den im Jahre 1953 entstandenen 24 Apartmenthäusern, welche baupolizeilich meldepflichtig waren, sind 15 durch Umbau entstanden. Ende 1953 gab es in der Stadt Zürich insgesamt 62 statistisch erfaßte Apartmenthäuser, nicht gerechnet die ohne bauliche Veränderung umgestellten Wohnhäuser.

WOHNUNGSBAU

Im Jahre 1953 sind 3501 Wohnungen gebaut worden, 946 oder 22 Prozent weniger als im Jahre 1952. Die vor Jahresfrist an dieser Stelle aufgestellte Prognose, welche auf eine Minderproduktion von rund 1000 Wohnungen lautete, hat sich also ziemlich genau bestätigt. Der Reinzuwachs von 3149 Wohnungen ergibt sich, wie aus der folgenden Aufstellung hervorgeht, indem zu den neuerstellten 3501 noch die bei Umbauten gewonnenen 286 Wohnungen hinzugezählt und die durch Abbruch und Umbau ausfallenden 638 Wohnungen abgezählt werden.

Die nach den Quartieren¹⁾ aufgegliederte Wohnungsbilanz für das Jahr 1953 vermittelt ein anschauliches Bild der Wohnbautätigkeit in den

¹⁾ Die neuen Quartiernamen in den Kreisen 1, 3, 4, 5 und 8 entsprechen der auf Seite 1 bekanntgegebenen Umbenennung der bisherigen Statistischen Bezirke.

Wohnungsbilanz nach Stadtquartieren 1953

Stadtquartiere	Bestand am Jahres- anfang	Zugang			Abgang			Rein- zu- wachs	Bestand am Jahres- ende
		Neu- bau	Um- bau	zusam- men	Ab- bruch	Um- bau	zusam- men		
1. Kreis	4 176	—	14	14	37	36	73	- 59	4 117
Rathaus	2 170	—	10	10	37	15	52	- 42	2 128
Hochschulen	436	—	1	1	—	5	5	- 4	432
Lindenhof	929	—	2	2	—	5	5	- 3	926
City	641	—	1	1	—	11	11	- 10	631
2. Kreis	11 030	345	15	360	28	18	46	314	11 344
Wollishofen	5 876	280	11	291	13	14	27	264	6 140
Leimbach	634	—	—	—	—	1	1	- 1	633
Enge	4 520	65	4	69	15	3	18	51	4 571
3. Kreis	17 933	368	42	410	50	42	92	318	18 251
Alt-Wiedikon	6 536	140	19	159	32	20	52	107	6 643
Friesenberg	2 323	89	—	89	3	—	3	86	2 409
Sihlfeld	9 074	139	23	162	15	22	37	125	9 199
4. Kreis	12 604	8	25	33	48	50	98	- 65	12 539
Werd	2 147	—	1	1	—	6	6	- 5	2 142
Langstraße	5 684	8	22	30	45	41	86	- 56	5 628
Hard	4 773	—	2	2	3	3	6	- 4	4 769
5. Kreis	4 756	1	2	3	—	5	5	- 2	4 754
Gewerbeschule	4 010	—	2	2	—	5	5	- 3	4 007
Escher Wyß	746	1	—	1	—	—	—	1	747
6. Kreis	14 886	56	24	80	13	30	43	37	14 923
Unterstraß	10 525	54	9	63	13	14	27	36	10 561
Oberstraß	4 361	2	15	17	—	16	16	1	4 362
7. Kreis	11 291	328	52	380	28	64	92	288	11 579
Fluttern	2 542	115	14	129	3	13	16	113	2 655
Hottingen	4 573	99	15	114	21	35	56	58	4 631
Hirslanden	3 608	21	17	38	4	10	14	24	3 632
Witikon	568	93	6	99	—	6	6	93	661
8. Kreis	8 137	156	49	205	30	43	73	132	8 269
Seefeld	3 414	24	23	47	22	35	57	- 10	3 404
Mühlebach	2 876	80	1	81	7	2	9	72	2 948
Weinegg	1 847	52	25	77	1	6	7	70	1 917
9. Kreis	10 821	454	16	470	26	6	32	438	11 259
Albisrieden	4 645	208	1	209	1	—	1	208	4 853
Altstetten	6 176	246	15	261	25	6	31	230	6 406
10. Kreis	10 665	318	25	343	1	27	28	315	10 980
Höngg	3 287	313	14	327	1	8	9	318	3 605
Wipkingen	7 378	5	11	16	—	19	19	- 3	7 375
11. Kreis	17 659	1467	22	1489	31	25	56	1433	19 092
Affoltern	2 124	301	14	315	11	16	27	288	2 412
Örlikon	6 460	355	—	355	20	3	23	332	6 792
Schwamendingen	5 291	591	2	593	—	1	1	592	5 883
Seebach . [gen]	3 784	220	6	226	—	5	5	221	4 005
Ganze Stadt	123 958	3501	286	3787	292	346	638	3149	127 107

verschiedenen Stadtteilen. Am lebhaftesten war die Bautätigkeit in den beiden Kreisen 11 und 9, wo zusammen 1900 neue Wohnungen entstanden. Im Kreis 9 lagen die Schwerpunkte etwa zu gleichen Teilen in Albsrieden und Altstetten, während im Kreis 11 Schwamendingen weit an der Spitze steht. Weiter waren die Kreise 2, 3, 7 und 10 mit je 300 Neubauwohnungen erheblich an der Produktion beteiligt. Während sich die Bautätigkeit in den Kreisen 2, 3 und 10 einseitig auf Wollishofen, Alt-Wiedikon und Sihlfeld sowie Höngg konzentrierte, verteilte sie sich im Kreis 7, abgesehen von Hirslanden, wo überhaupt nur wenige Wohnungen entstanden, ziemlich gleichmäßig auf Fluntern, Hottingen und Witikon. In der ganzen Altstadt, das heißt in den Quartieren Rathaus, Hochschulen, Lindenhof und City des Stadtkreises 1, aber auch in den Quartieren Werd und Hard sowie Gewerbeschule der Kreise 4 und 5 ist keine einzige Neubauwohnung erstellt worden. In diesen drei Stadtkreisen, wo die Zahl der ausgeschiedenen Wohnungen größer war als die durch Neu- und Umbau gewonnenen, schließt die Wohnungsbilanz mit einem negativen Resultat ab.

Durch die Umbautätigkeit sind etwa gleichviele Altwohnungen ausgeschieden als neue Wohnungen geschaffen worden, nämlich rund 300.

Die Aufteilung des Wohnungsbaues nach der Zimmerzahl ergibt im Jahre 1953 ein ähnliches Bild wie 1952.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1941 bis 1953

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	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
1941/45	137	525	641	352	40	14	1709
1946/50	39	347	1274	760	132	37	2589
1951	222	860	2189	884	79	47	4281
1952	614	1202	1800	711	85	35	4447
1953	440	1114	1305	526	82	34	3501
	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
1953	12,6	31,8	37,3	15,0	2,3	1,0	100

Der Hauptanteil mit 37 Prozent aller Neubauwohnungen entfällt auf Dreizimmerwohnungen, aber auch die – ständig steigende – Quote der Zweizimmerwohnungen mit 32 Prozent der Produktion ist beträchtlich. Die Einzimmerwohnungen und die Vierzimmerwohnungen umfassen 13 und 15 Prozent, während der Anteil der großen Wohnungen von 5 und mehr Zimmern mit 3 Prozent sämtlicher Neubauwohnungen praktisch nicht ins Gewicht fällt.

Nachstehend wird an dieser Stelle erstmals auch die Ausstattung der Neubauwohnungen angegeben.

Neuerstellte Wohnungen 1953 nach Ausstattung

Ausstattung	Neubauwohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u. m.	
Eigenes Bad	434	1107	1305	526	82	34	3488
Gemeinschaftliches Bad ...	—	—	—	—	—	—	—
Kein Bad	6	7	—	—	—	—	13
Ofenheizung	—	60	85	136	14	—	295
Zentral-, Etagenheizung ..	188	518	497	181	46	33	1463
Fernheizung	252	536	723	209	22	1	1743
Gasherd	—	—	—	—	—	—	—
Elektrischer Herd	440	1114	1305	526	82	34	3501
Gasboiler	—	—	—	—	—	—	—
Elektrischer Boiler	386	918	1146	489	78	26	3043
Zentrale Warmwasser- ..	54	196	159	37	4	8	458
Keine .. versorgung ..	—	—	—	—	—	—	—
Eingebauter Kühlschrank .	419	908	961	205	37	20	2550
Lift	77	133	141	39	5	3	398
Zusammen	440	1114	1305	526	82	34	3501

Hier fällt für das Jahr 1953 vor allem die völlige Ausschaltung von Gas auf. Keine einzige Neubauwohnung ist mit einem Gasherd oder Gasboiler ausgestattet. Andererseits besitzen sämtliche 3501 vollendeten Wohnungen Warmwasserversorgung und 2550 oder 73 Prozent einen eingebauten, das heißt zur Wohnung gehörigen Kühlschrank. Die Heizanlagen von 2855, also von über vier Fünfteln aller Neubauwohnungen werden mit Ölfeuerung betrieben. Ferner befinden sich über 10 Prozent der im Berichtsjahr erstellten Wohnungen in Häusern mit Lift, also in mehrstöckigen Gebäuden. Dieser sehr hohe Standard geht darauf zurück, daß es sich fast durchweg um reinen, also um nichtsubventionierten Privatbau handelt.

Die Unterschiede im Wohnkomfort gehen aus der folgenden Gegenüberstellung zwischen der Ausstattung der Neubauwohnungen des Jahres 1953 und dem bei der Wohnungszählung 1950 für den gesamten Wohnungsbestand festgestellten Standard hervor.

Neubauwohnungen 1953 und gesamter Wohnungsbestand 1950 nach Ausstattung
 Prozentzahlen

Ausstattung	Neubau- wohnungen 1953 %	Gesamter Wohnungs- bestand 1950 ¹⁾ %
Eigenes Bad.....	99,6	81,8
Gemeinschaftliches Bad.....	—	9,1
Kein Bad.....	0,4	9,1
Ofenheizung.....	8,4	41,6
Zentralheizung, Etagenheizung...	41,8	46,7
Fernheizung.....	49,8	11,7
Davon insgesamt mit Ölheizung..	81,5	19,6
Gasherd.....	—	64,4
Elektrischer Herd.....	100,0	35,2
Holz- und Kohlenherd ²⁾	—	0,4
Warmwasserversorgung ³⁾	100,0	82,9
Eingebauter Kühlschrank.....	72,8	*
Lift.....	11,4	*

¹⁾ 1. Dezember - ²⁾ Einschließlich «Andere Einrichtung» - ³⁾ Ohne Holzbadeöfen

Wie der Gasherd durch den elektrischen Herd, so scheinen Holz und Kohle immer mehr durch die Ölheizung verdrängt zu werden.

Die Finanzierung der Wohnungsproduktion zeigt, wie eingangs erwähnt, eine weitere Verschiebung vom subventionierten zum nicht-subventionierten Wohnungsbau. Der Anteil der Wohnungen mit öffentlicher Finanzbeihilfe war 1953 mit 15 Prozent nur etwa halb so groß wie im Vorjahre. Entsprechend hat der Privatbau zugenommen, der 1953 nicht weniger als 85 Prozent des Wohnungsbaues auf sich vereinigte.

Subventionierter und nichtsubventionierter Wohnungsbau 1943 bis 1953

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	965	1184	2149	45,0	55,0	100
1945	1191	956	2147	55,5	44,5	100
1946	1418	892	2310	61,4	38,6	100
1947	1277	717	1994	64,0	36,0	100
1948	2190	917	3107	70,5	29,5	100
1949	1862	595	2457	75,8	24,2	100
1950	1604	1472	3076	52,1	47,9	100
1951	1154	3127	4281	27,0	73,0	100
1952	1214	3233	4447	27,3	72,7	100
1953	509	2992	3501	14,5	85,5	100

Die Förderung des Wohnungsbaues durch die Stadt Zürich erfolgt gegenwärtig nach der mit der Gemeindeabstimmung vom 23. November

1952 angenommenen Vorlage. Danach werden insgesamt etwa 400 kommunale Wohnungen mit einem städtischen Zuschuß von 4 Millionen Franken erstellt. Weitere 5 Millionen städtischer Gelder stehen zur Verfügung für Darlehen zum reduzierten Zinsfuß von 1½ Prozent für den Bau von 600 Genossenschaftswohnungen. Der Zinsausfall für die Differenz zwischen 1½ und 3½ Prozent wird der Ordentlichen Gemeinderechnung belastet. Sodann gewährt die Stadt gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 14. Dezember 1949 an eine Reihe von Wohnbauten, die in den Jahren 1950 und 1951 mit kantonalen und städtischen Beiträgen verbilligt wurden, für die Dauer von 10 Jahren Zinszuschüsse bis zum Gesamtbetrag von 250 000 Franken im Jahr.

Ferner hat der Gemeinderat am 23. Juni 1954 beschlossen, langfristige Anleihen bis zu 30 Millionen Franken für den Wohnungsbau aufzunehmen. Mit diesem Betrage lassen sich etwa 1000 Wohnungen finanzieren, indem den Baugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Unternehmungen Darlehen zu den Selbstkosten gewährt werden.

AUSBLICK AUF DAS JAHR 1954

Im Sommer 1954 gestaltet sich die Bautätigkeit in der Stadt Zürich, gemessen an den in Angriff genommenen Bauvorhaben, hinsichtlich der Wohnbauten bedeutend schwächer, in bezug auf die Nutzbauten dagegen etwas lebhafter als vor Jahresfrist. Am 1. Juli befanden sich insgesamt 525 (1. Juli 1953: 639) Gebäude mit einer Bausumme von 173,6 (220,6) Millionen Franken in Ausführung. Davon waren 382 (506) Wohnbauten und 143 (133) Nutzbauten.

Am 1. Juli 1954 im Bau befindliche größere öffentliche Nutzbauten

Bauherren, Objekt	Kreis	an der ... straße	Bausumme 1000 Fr.
Stadt Zürich:			
Sekundarschulhaus «Herzogenmühle» ..	11	Herzogenmühle-	3560
Primarschulhaus «Untermoo»	9	Altstetter-	2305
Schießanlage Schwamendingen	11	Stettbach-	1550
Primarschulhauserweiterung Witikon ...	7	Langmattweg	648
Laden- und Garageanbauten «Heiligfeld»	3	Brahms-	385
Primarschulhaus «Heubeeribühl»	7	Heubeeriweg	345
Schulzahnklinik	11	Ahorn-	335
Primarschulpavillon «Holderbach»	11	Holderbachweg	323
Kanton Zürich:			
Kantonalbank, Erweiterung, Filiale Wiedikon	3	Zweier-	923
Reformierte Kirchgemeinden:			
«Bullingerkirche» Außersihl	4	Bäcker-/Bullingerplatz	1935
Kirche «Schwamendingen-Ost»	11	Altwiesen-	700

Die wichtigsten öffentlichen Nutzbauten, die zu Beginn des dritten Quartals 1954 in Ausführung begriffen waren, sind vorstehend aufgeführt.

An größeren, im Jahre 1954 bereits vor dem 1. Juli in Betrieb genommenen öffentlichen Nutzbauten sind zu erwähnen: die Schulhäuser Kügelillo (Oerlikon), Kolbenacker (Seebach) und Kungenmatt (Heuried), sowie die Strandbadanlage Tiefenbrunnen.

Von den privaten, am 1. Juli 1954 im Bau befindlichen Nutzbauten seien nachfolgend die bemerkenswertesten zusammengestellt.

Am 1. Juli 1954 im Bau befindliche private Nutzbauten

Bauherrschaft	Objekt	Kreis	an der ... straße	Bausumme 1000 Fr.
Schweiz. Bankverein ...	Bankgebäude	1	Paradeplatz ...	12300
Lebensmittelverein Zch	Fabrikgebäude ¹⁾	5	Turbinen-	7000
Contraves	Fabrikanlage	11	Schaffhauser-...	6500
Papierfabrik an der Sihl	Verwaltungsgebäude ...	3	Gießhübel- ...	5200
A. Nikielewsky	Werkstattgebäude ²⁾ ...	3	Eich-	4700
K. Steiner	Geschäftshaus	4	Hohl-	2800
Hch. Hatt-Haller AG ..	Geschäftshaus	1	Bärengasse ...	2660
Franz Carl Weber AG ..	Geschäftshaus	9	Hermetschloo- .	2200
Ruf Buchhaltung AG ..	Geschäftshaus	9	Badener-	2000
Zahnräder Maag AG ..	Werkstatterweiterung .	5	Licht-	1980
Langeneck AG	Geschäftshaus	4	Lager-	1602
G. Strickler	Werkstattgebäude	3	Au-	1470

1) einschließlich Verwaltungsgebäude — 2) einschließlich Büro- und Lagergebäude

Weitaus der bedeutendste gegenwärtig in Ausführung begriffene private Nutzbau ist der im Jahre 1953 als zweite und dritte Etappe begonnene Neubau des Schweizerischen Bankvereins am Paradeplatz mit einer Baukostensumme für alle drei Etappen von insgesamt rund 18 Millionen Franken. Der zweitgrößte, am Stichtag des Vorjahres im Bau begriffene Nutzbau, das Zweiggeschäft von Jelmoli in Oerlikon, ist im März 1954 eröffnet worden. Ferner ist noch der im laufenden Jahr vollendete Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes der «Vita»-Lebensversicherung zu erwähnen.

Unter den umstehend aufgeführten im Sommer 1954 in Ausführung befindlichen Wohnbauten sind vor allem die beiden großen privaten Überbauungen im Bergacker in Affoltern und In der Ey in Albisrieden mit zusammen 339 Wohnungen zu nennen. Bei den von der Stadtgemeinde begonnenen 192 kommunalen Wohnungen handelt es sich um die dritte Etappe Heiligfeld im Quartier Sihlfeld. Am 30. Juni 1954 hat der Gemeinderat ferner der Erstellung von weiteren 75 kommunalen Wohnungen in der Manegg zugestimmt. Die von der Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner in Angriff genommenen 65 Wohnungen in Albisrieden betreffen die städtische Alterssiedlung «Espenhof II». Unter den umstehend aufgeführten begonnenen Wohnbauten befindet sich auch ein zwölfgeschoßiges Hochhaus, das von der Genossenschaft Im Gut im Sihl-

feld erstellt wird. Es ist das zweite genossenschaftliche Wohnhochhaus in der Stadt Zürich. Das erste ist kürzlich von der ABZ in Wollishofen vollendet worden.

Die wichtigsten am 1. Juli 1954 in Ausführung befindlichen Wohnbauten

Bauherrschaft	Kreis	an der ... straße	Zahl der Wohnungen
K. Steiner	11	Bergacker	231
Stadt Zürich	3	Brahms-	192
Baugesellschaft Erlengut	9	In der Ey	108
Familienheimgenossenschaft Zürich	3	Im Roßweidli	99
Immobilien-Genossenschaft Proprieta ..	11	Luchswiese	96
F. A. Widmer	9	Fellenberg-/Langgrüt- ..	87
Baugenossenschaft Graphis	11	Altwiesen-	78
Baugenossenschaft der Baufreunde	11	Luegisland-	72
L. Butti	3	Schaufelberger-	72
B. & E. Gerwer	4	Knüsli-	66
Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte	9	Langgrüt-	65
Baugenossenschaft Halde [Einwohner	9	Dachslern-/Im Stückler .	63
Baugenossenschaft Limmattal	9	Letzigraben	60
Baugenossenschaft Im Gut	3	Gut-	58

Am 1. Juli 1954 waren 2857 oder 475 Wohnungen weniger als im Sommer 1953 in Ausführung begriffen. Gegen 50 Prozent, nämlich 1302 Wohnungen, sind Kleinwohnungen von ein und zwei Zimmern, während gut zwei Fünftel der im Bau befindlichen Wohnungen auf Dreizimmerwohnungen entfallen.

Am 1. Juli 1954 im Bau befindliche Wohnungen nach Stadtkreisen und Zimmerzahl

Stadt- kreise	Wohnungsgröße						Neue Woh- nungen im ganzen	Dav. in Ein- familien- häusern
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. m. Zimmer		
1	5	1	6	—	—	—	12	—
2	36	72	64	33	9	3	217	3
3	126	117	275	41	4	—	563	—
4	19	46	14	2	—	—	81	—
5	—	—	—	—	—	—	—	—
6	6	9	39	16	6	1	77	—
7	19	16	20	8	8	18	89	21
8	13	1	10	6	1	3	34	3
9	133	201	242	40	—	1	617	1
10	49	38	60	14	16	2	179	13
11	134	261	496	84	9	4	988	7
Stadt	540	762	1226	244	53	32	2857	48
1. Juli 1953	497	1032	1275	419	85	24	3332	33

Die lebhafteste Wohnbautätigkeit herrscht gegenwärtig – hauptsächlich in Schwamendingen und Affoltern – im Kreis 11, wo gegen 1000 Wohnungen erstellt werden. Im Kreis 3 befinden sich an die 600 Wohnungen im Bau, davon 192 der bereits erwähnten kommunalen Siedlung Heilig-

feld im Quartier Sihlfeld. Ebenfalls rund 600 angefangene Wohnungen sind im Kreis 9 gezählt worden. In der Altstadt und im Kreis 8 werden nur vereinzelt, im Kreis 5 überhaupt keine Wohnungen gebaut, während die Produktion in den übrigen Stadtkreisen je 80 bis 200 Wohnungen beträgt.

Am 1. Juli 1954 im Bau befindliche Wohnungen nach Zimmerzahl und Bezugstermin

Wohnungs- größe	Bezugstermin					Woh- nungen im ganzen
	bis 1. Okt. 1954	bis 1. Jan. 1955	bis 1. April 1955	bis 1. Juli 1955	später od. unbe- stimmt	
1 Zimmer	245	187	43	63	2	540
2 Zimmer	348	316	96	2	—	762
3 Zimmer	647	377	201	—	1	1226
4 Zimmer	120	57	64	2	1	244
5 Zimmer	33	11	1	3	5	53
6 u. m. Zimmer ...	19	11	1	—	1	32
Zusammen	1412	959	406	70	10	2857
1. Juli 1953	1592	1108	383	237	12	3332

Gegen die Hälfte der am 1. Juli im Bau befindlichen Wohnungen sollen bereits auf den 1. Oktober und nahezu weitere 1000 Wohnungen auf Jahresende bezugsbereit sein. Die früheren Erfahrungen haben jedoch gezeigt, daß die Bauherrschaft die Bezugstermine im allgemeinen zu optimistisch anzusetzen pfl egt.

Werden die im Sommer 1954 im Bau befindlichen Wohnungen nach Erstellern gegliedert, so findet man, daß sich das Schwergewicht – wie bei den im Jahre 1953 fertiggestellten Wohnungen – weiter auf den privaten Bau verlagert hat.

Im Bau befindliche Wohnungen am 1. Juli 1954 und 1953

Ersteller	Grundzahlen		Prozentzahlen	
	1954	1953	1954	1953
Private	1529	1426	53,5	42,8
Baugenossenschaften	430	816	15,1	24,5
Handelsgesellschaften	555	851	19,4	25,5
Stadtgemeinde	205	5	7,2	0,2
Andere	138	234	4,8	7,0
Zusammen	2857	3332	100,0	100,0

Der Anteil der privaten Ersteller von Neubauwohnungen ist vom 1. Juli 1953 bis zum Stichtag des laufenden Jahres von 43 auf 54 Prozent gestiegen, während gleichzeitig die Quote der Baugenossenschaften von 25 auf 15 Prozent sank. Auch der Anteil der Handelsgesellschaften ist – von 26 auf 19 Prozent – beträchtlich zurückgegangen. Gleichzeitig ist die Stadtgemeinde, welche im Jahre 1953 praktisch nicht als Bauherrschaft aufgetreten war, wieder mit einem namhaften Anteil – 7 Prozent – an der Wohnungsproduktion beteiligt.

Um eine Prognose über den zu erwartenden Umfang der Wohnungsproduktion des Jahres 1954 aufzustellen, sind vor allem die im Bau befindlichen und die bereits vollendeten Wohnungen zu berücksichtigen. Im ersten Halbjahr 1954, in dem die Produktion an Neubauwohnungen sehr hoch war, sind 1934 Wohnungen fertiggestellt worden, und am 1. Juli befanden sich 2857 Wohnungen im Bau, die bis Jahresende noch zu einem guten Teil bezugsbereit werden dürften. Somit darf angenommen werden, daß die Wohnungsproduktion des laufenden Jahres jene des Vorjahres, die 3501 Einheiten umfaßte, zum mindesten erreichen, wenn nicht übertreffen werde. Bei diesem Überschlag bleiben die 2153 Wohnungen unberücksichtigt, die am 1. Juli 1954 bewilligt, aber noch nicht in Angriff genommen worden waren.

Auf dem Zürcher Wohnungsmarkt, der nach wie vor durch den Mangel an Leerwohnungen gekennzeichnet ist, dürfte in der nächsten Zukunft kaum eine Entspannung eintreten. Wohl ist für Wohnungen der oberen Mietzinsstufen eine gewisse Sättigung eingetreten. Dagegen kann die große Nachfrage nach Wohnungen zu billigen Mietzinsen durch die heutige Wohnungsproduktion nicht genügend befriedigt werden, weisen doch die Baukosten gegenüber dem Vorkriegsstand immer noch eine Verteuerung um rund 95 Prozent auf.

Es sind vor allem neugegründete Familien und aus abgebrochenen oder ihrem ursprünglichen Zweck entfremdeten Wohnungen stammende Familien, welche heute vielfach in Wohnungen leben müssen, die im Verhältnis zu ihrem Einkommen überteuert sind. Leider werden häufig auch kinderreiche Familien betroffen, die dann besonders große Mühe haben, eine passende Wohnung zu angemessenem Mietzins zu finden.

Dr. Käthe Biske