ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT

1954/55

Im Jahre 1954 überschritt der Wohnungsbestand in Zürich die Zahl von 130000. Nachdem am Jahresanfang noch 127107 Wohnungen gezählt worden waren, stellte sich ihre Zahl am Jahresende auf 130426. Der im Berichtsjahr festgestellte Reinzuwachs von 3319 Wohnungen resultiert aus dem Zugang durch Neu- und Umbau um 4131 Wohnungen, dem ein Abgang infolge von Abbruch und Umbau um 812 Wohnungen gegenübersteht. Verglichen mit dem Jahre 1953, als sich ein Reinzuwachs von 3149 Wohnungen ergeben hatte, ist eine leichte Zunahme um 170 Wohnungen festzustellen. Allerdings steht dieser Reinzuwachs an Wohnungen noch weit hinter den ausnehmend hohen Zuwachszahlen von 4146 im Jahre 1952, 4545 im Jahre 1932, sowie 4367 im Jahre 1931. Die Zahlen der folgenden Tabelle zeigen, wie sich der Wohnungszuwachs und der Wohnungsbestand seit 1941 entwickelt haben.

Der Wohnungsmarkt 1941 bis 1954

Jahre	Wohnungs- zuwachs	Wohnungs- bestand Jahresende	Leer- wohnungen 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
1954	3319	130 426	154	0,12

Der Reinzuwachs an Wohnungen wirkt sich insofern auf den Wohnungsmarkt aus, als ein hoher Reinzuwachs geeignet ist, die hier immer noch vorhandene Spannung zu mildern. Von zehntausend Wohnungen waren Ende 1954 durchschnittlich 12 leer. Wenn schon dieser Leerwohnungsvorrat auch höher war als in den Jahren 1946 bis 1948, als – wie der angeführten Übersicht entnommen werden kann – auf je zehntausend Wohnungen nur 2 bis 3 Leerwohnungen entfielen, so ist seit 1952, als von je zehntausend Wohnungen 18 leer standen, doch eher wieder ein Rückgang der Leerwohnungsziffer festzustellen.

NEUBAU, UMBAU, ABBRUCH

1. Neubau

Im Berichtsjahr belief sich der heutige Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten auf 194,9 Millionen Franken, von denen 127,4 Millionen auf Wohngebäude und 67,5 Millionen auf Nutzbauten entfielen. Verglichen mit dem Jahre 1953 hat sich der Assekuranzwert gesamthaft gesenkt, was auch bei den Nutzbauten zu beobachten war, während demgegenüber bei den Wohnbauten eine Steigerung eingetreten ist.

Assekuranzwert der fertiggestellten Neubauten 1945 bis 1954

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
1954	127 443	67 471	194 914

Stellten wir eingangs schon fest, daß der Reinzuwachs an Wohnungen im Jahre 1952 besonders hoch war, so zeigt sich dieser Gipfel auch in der Entwicklung des Assekuranzwertes, indem dieser damals 248,3 Millionen Franken betragen hatte. Bei den Wohngebäuden ist mit 154,9 Millionen der Höchstwert schon ein Jahr zuvor erklommen worden, während bei den Nutzbauten die größte Assekuranzwertsumme mit 97,8 Millionen im darauffolgenden Jahre erreicht worden ist.

Die wichtigste Gruppe hinsichtlich des Assekuranzwertes ist die der fertiggestellten Wohngebäude. Im Jahre 1954 stellte sich ihr Anteil an der gesamten Assekuranzwertsumme auf fast zwei Drittel. Diese im Berichtsjahr fertiggestellten Neubauten enthalten im ganzen 3809 Wohnungen mit insgesamt 9485 Zimmern. Die Mehrzahl, nämlich 1542 oder 40 Prozent, waren Dreizimmerwohnungen. An zweiter Stelle folgen die Zweizimmerwohnungen mit 1165 Wohnungen oder 31 Prozent, und an dritter Stelle erscheint die Gruppe der Einzimmerwohnungen mit 686 Einheiten oder 18 Prozent. Mit großem Abstand folgen dann die Vierzimmerwohnungen mit 323 oder 8 Prozent sowie die Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern, die sich zahlenmäßig auf 93 oder 2,5 Prozent stellten. Annähernd 90 Prozent aller neuerstellten Wohnungen umfaßten also höchstens drei Zimmer. Betrachtet man frühere Jahre, so ist – wie die durchschnittliche Zimmerzahl je Wohnung (letzte Spalte der folgenden Tabelle) zeigt – unverkennbar, daß sich das Schwergewicht seit 1948 immer mehr gegen die Kleinwohnungen hin verlagert hat.

Wohnungsbau nach der Zimmerzahl 1941 bis 1954

Jahre	Zahl der Wohnungen mit . . . Zimmern						Wohnungen im ganzen	Zimmerzahl je Wohnung
	1	2	3	4	5	6 u.m.		
Grundzahlen								
1941	107	423	345	139	32	15	1061	2,65
1942	223	818	423	114	12	18	1608	2,34
1943	149	610	508	275	24	12	1578	2,66
1944	143	468	890	592	48	8	2149	2,98
1945	65	305	1040	640	81	16	2147	3,20
1946	59	314	1038	755	130	14	2310	3,28
1947	37	248	897	651	131	30	1994	3,36
1948	17	306	1601	954	186	43	3107	3,37
1949	24	276	1212	781	138	26	2457	3,34
1950	60	594	1620	658	73	71	3076	3,12
1941/45	137	525	641	352	40	14	1709	2,82
1946/50	39	347	1274	760	132	37	2589	3,29
1951	222	860	2189	884	79	47	4281	2,98
1952	614	1202	1800	711	85	35	4447	2,68
1953	440	1114	1305	526	82	34	3501	2,67
1954	686	1165	1542	323	48	45	3809	2,49
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	.
1954	18,0	30,6	40,5	8,4	1,3	1,2	100	.

Waren von je hundert im Jahre 1951 neuerstellten Wohnungen nur 5 solche mit einem Zimmer, so waren es 1952 deren 14 und im Berichtsjahr, wie wir gesehen haben, deren 18. Andererseits ist der Anteil der Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern von 24 Prozent im Jahre 1951 auf 19 Prozent im Jahre 1952 und auf 11 Prozent im Berichtsjahre gesunken.

Was die Ausstattung betrifft, weisen sämtliche neuerstellten Wohnungen ein eigenes Bad auf. Gegen 70 Prozent verfügen über Fernheizung und rund 30 Prozent über Zentral- und Etagenheizung. Erwähnenswert ist hier, daß noch 10 Neubauwohnungen mit Ofenheizung ausgestattet wurden; es betrifft dies 10 Vierzimmer-Genossenschaftswohnungen. Von den insgesamt 3809 Neubauwohnungen wurden 97 Prozent mit elektrischem Herd ausgerüstet, und nur 3 Prozent besitzen Gasherde. In rund 86 Prozent wurden elektrische Boiler installiert, und die restlichen 14 Prozent verfügen über zentrale Warmwasserversorgung. Gasboiler wurden keine eingebaut. In 7 von 10 Neubauwohnungen findet sich ein eingebauter Kühlschrank, ein Zeichen dafür, daß der Kühlschrank den Charakter eines Luxusartikels immer mehr verliert. Endlich sei noch erwähnt, daß sich 18 von je hundert Neubauwohnungen in Gebäuden mit Lift befinden.

Die folgende Zusammenstellung zeigt die Bedeutung der genannten Ausstattungsmerkmale in den einzelnen Größenklassen.

Neuerstellte Wohnungen 1954 nach Ausstattung

Ausstattung	Neubauwohnungen mit ... Zimmern						Wohnungen im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u. m.	
Eigenes Bad	686	1165	1542	323	48	45	3809
Gemeinschaftliches Bad ...	—	—	—	—	—	—	—
Kein Bad	—	—	—	—	—	—	—
Ofenheizung	—	—	—	10	—	—	10
Zentral-, Etagenheizung ..	294	412	284	107	40	45	1182
Fernheizung	392	753	1258	206	8	—	2617
Gasherd	7	18	34	25	—	2	86
Elektrischer Herd	679	1147	1508	298	48	43	3723
Gasboiler	—	—	—	—	—	—	—
Elektrischer Boiler	482	993	1430	281	41	35	3262
Zentrale } Warmwasser- ...	204	172	112	42	7	10	547
Keine .. } versorgung ...	—	—	—	—	—	—	—
Eingebauter Kühlschrank ..	560	906	905	215	22	33	2641
Lift	249	251	160	23	—	—	683
Zusammen	686	1165	1542	323	48	45	3809

Wie ersichtlich ist, sind an der Gesamtzahl der Wohnungen mit einer bestimmten Ausstattung die Dreizimmerwohnungen in der Regel anteilmäßig stärker vertreten, weil diese auch alles in allem betrachtet die häufigste Wohnungsgröße ist. Doch für einige Ausstattungsarten verlagert sich das Schwergewicht auf die Zweizimmerwohnungen; so sind diese hinsichtlich der Zentral- und Etagenheizung mit 35 Prozent und hinsichtlich der Ausstattung mit Lift mit 37 Prozent anteilmäßig am stärksten vertreten. Was die eingebauten Kühlschränke betrifft, sind die Zweizimmerwohnungen mit 34 Prozent gleich stark vertreten wie die Dreizimmerwohnungen.

Die immer komfortablere Ausstattung der Wohnungen bildet – neben dem Anstieg der Bodenpreise und der Baukosten – eine der Ursachen der hohen Mietpreise von Neubauwohnungen. Damit nun auch den weniger bemittelten Bevölkerungskreisen Neubauwohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen angeboten werden können, wird der Wohnungsbau durch Subventionen unterstützt. Während sich, wie die folgende Tabelle zeigt, in den Jahren 1948 und 1949 der Anteil der subventionierten Wohnungen an der Gesamtzahl der neuerstellten Wohnungen auf 70 und 76 Prozent stellte, belief er sich aber im Berichtsjahr nur noch auf 14 Prozent.

Absolut gesehen, wurden von den 3809 Neubauwohnungen 536 mit Subventionen bedacht. Noch im Jahre 1952 bezifferte sich die Zahl der subventionierten Wohnungen auf 1214 oder 27 Prozent, sank dann aber im darauffolgenden Jahre auf 509 oder 14 Prozent, d. h. auf unter die Hälfte.

Subventionierter und nichtsubventionierter Wohnungsbau 1943 bis 1954

Jahre	Grundzahlen			Prozentzahlen		
	Subven- tionierte Wohnungen	Nicht sub- ventionierte	zu- sam- men	Subven- tionierte Wohnungen	Nicht sub- ventionierte	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
1954	536	3273	3809	14,1	85,9	100

2. Umbau

Wenn auch der Wohnungsneubau, von dem bisher die Rede war, der Entwicklung des Wohnungsbestandes, d.h. dem jährlichen Reinzuwachs an Wohnungen, den Stempel aufdrückt, so wirken sich daneben aber auch noch der Umbau und der Abbruch schon bestehender Wohnungen aus.

Der Umbau nimmt neben dem Neubau und dem Abbruch von Wohnungen insofern eine Mittelstellung ein, als er – im Gegensatz zum Neubau, der nur auf der Aktivseite, und dem Abbruch, der nur auf der Passivseite der Wohnungsbilanz erscheint – sowohl Aktiv- als auch Passivposten aufweist. So können durch Umbau neue Wohnungen gewonnen werden (Zugang durch Umbau), und es können aber gleichzeitig auch durch Umbau bestehender Wohnungen diese ihrem Zwecke entfremdet werden (Abgang durch Umbau). Im Zu- und Abgang erscheinen auch jene Wohnungen, die durch Umbau in solche mit mehr bzw. weniger Zimmern umgewandelt worden sind.

Im Berichtsjahr sind durch die gesamte Umbautätigkeit, welche auch die bloßen Zweckänderungen ohne bauliche Veränderungen einschließt, insgesamt 322 Wohnungen neu gewonnen worden, aber gleichzeitig 560 verlorengegangen. Das Ergebnis ist also ein Reinverlust von 238 Wohnungen. Dieser Nettoverlust setzt sich aus 136 oder 57 Prozent Zweckentfremdungen und 102 reinen Umbauten zusammen. Reine Umbauten beruhen auf baulichen Veränderungen, die einer haupolizeilichen Bewilligung bedürfen, während bei den Zweckentfremdungen keine solche Bewilligung notwendig ist (beispielsweise Umwandlung einer Wohnung in eine Arztpraxis). Für das Berichtsjahr wurde erstmals eine Erhebung über diese zweckentfremdeten Wohnungen auf Grund von Meldungen der Milchlieferanten und des Milchbüros für rationelle Milchverteilung durchgeführt; die Ergebnisse sind der umstehenden Tabelle zu entnehmen. Am meisten Zweckentfremdungen sind im Stadtkreis 4 mit 38 Wohnungen oder 28 Pro-

Wohnungsverlust durch Umbau und Zweckentfremdung 1954

Stadtquartiere	Zugang durch			Abgang durch			Reinverlust durch		
	Umbau	Zweckentfremdung 1)	zusammen	Umbau	Zweckentfremdung 1)	zusammen	Umbau	Zweckentfremdung 1)	zusammen
1. Kreis	4	—	4	16	23	39	12	23	35
Rathaus	1	—	1	6	13	19	5	13	18
Hochschulen ..	1	—	1	7	3	10	6	3	9
Lindenhof	—	—	—	—	—	—	—	—	—
City	2	—	2	3	7	10	1	7	8
2. Kreis	19	2	21	25	8	33	6	6	12
Wollishofen...	9	1	10	14	2	16	5	1	6
Leimbach	2	—	2	1	—	1	+1	—	+1
Enge	8	1	9	10	6	16	2	5	7
3. Kreis	44	4	48	49	9	58	5	5	10
Alt-Wiedikon .	23	2	25	29	9	38	6	7	13
Friesenberg ..	—	2	2	—	—	—	—	+2	+2
Sihlfeld	21	—	21	20	—	20	+1	—	+1
4. Kreis	16	3	19	40	41	81	24	38	62
Werd	6	—	6	8	8	16	2	8	10
Langstraße ...	10	3	13	30	33	63	20	30	50
Hard	—	—	—	2	—	2	2	—	2
5. Kreis	21	—	21	46	2	48	25	2	27
Gewerbeschule	21	—	21	45	2	47	24	2	26
Escher-Wyß ..	—	—	—	1	—	1	1	—	1
6. Kreis	73	8	81	91	27	118	18	19	37
Untersträß ...	43	6	49	60	15	75	17	9	26
Obersträß	30	2	32	31	12	43	1	10	11
7. Kreis	53	1	54	45	17	62	+8	16	8
Fluntern	15	—	15	8	2	10	+7	2	+5
Hottingen	6	1	7	9	13	22	3	12	15
Hirslanden ...	25	—	25	25	2	27	—	2	2
Witikon	7	—	7	3	—	3	+4	—	+4
8. Kreis	11	—	11	35	10	45	24	10	34
Seefeld	1	—	1	20	7	27	19	7	26
Mühlebach ...	1	—	1	5	—	5	4	—	4
Weinegg	9	—	9	10	3	13	1	3	4
9. Kreis	27	—	27	18	4	22	+9	4	+5
Albisrieden ...	8	—	8	4	1	5	+4	1	+3
Altstetten	19	—	19	14	3	17	+5	3	+2
10. Kreis	14	—	14	11	2	13	+3	2	+1
Höngg	8	—	8	5	1	6	+3	1	+2
Wipkingen ...	6	—	6	6	1	7	—	1	1
11. Kreis	22	—	22	30	11	41	8	11	19
Affoltern	4	—	4	1	1	2	+3	1	+2
Örlikon	9	—	9	19	7	26	10	7	17
Schwamending	9	—	9	9	2	11	—	2	2
Seebach. (gen	—	—	—	1	1	2	1	1	2
Ganze Stadt	304	18	322	406	154	560	102	136	238

zent gezählt worden. An zweiter Stelle steht der erste Stadtkreis mit 23 zweckentfremdeten Wohnungen oder 17 Prozent. Andererseits sind im Stadtkreis 5 mit 25 Wohnungen am meisten durch reinen Umbau verloren gegangen. Es folgen dann die Stadtkreise 4 und 8 mit Verlusten von je 24 Wohnungen. Einen Reingewinn durch Umbau und Zweckentfremdung finden wir einzig in den Kreisen 9 und 10.

3. Abbruch

Während Wohnungsverluste durch reinen Umbau und Zweckentfremdung nach außen weniger in Erscheinung treten, bewirken Abbrüche äußerlich sichtbare Veränderungen des Wohnungsbestandes. Im Berichtsjahr sind insgesamt 252 Wohnungen abgebrochen worden. Durch Abbruch, reinen Umbau und Zweckentfremdung gingen also insgesamt 490 Wohnungen verloren. Etwas mehr als die Hälfte davon ist abgebrochen worden, während 28 Prozent der Zweckentfremdung und 21 Prozent dem reinen Umbau zum Opfer fielen. Betrachten wir frühere Jahre, so ist die Zahl der abgebrochenen Wohnungen vom höchsten je erreichten Stand von 311 im Jahre 1951 fast ständig gefallen. Doch ist die Zahl der im Berichtsjahr abgebrochenen Wohnungen immer noch etwas mehr als doppelt so hoch wie im Durchschnitt der Jahre 1941/50 (124).

Hinsichtlich der Verteilung auf die einzelnen Stadtkreise ist zu bemerken, daß der erste und sechste Kreis (und hier die Quartiere Rathaus und Oberstraß) mit je 47 Abbrüchen oder 19 Prozent aller abgebrochenen Wohnungen an erster Stelle stehen. Mit 45 Abbrüchen oder 18 Prozent folgt dann der Stadtkreis 11, wo vor allem Seebach mit 20 Abbrüchen hervorsteicht.

Allerdings sind in den 252 abgebrochenen Wohnungen auch Eigentümerwohnungen inbegriffen; von diesen Abbrüchen betrafen im Berichtsjahr 201 reine Mietwohnungen, die in der folgenden Übersicht nach Zimmerzahl und Mietpreisstufen zusammengestellt sind.

Abgebrochene Mietwohnungen nach Mietpreisstufen und Zimmerzahl 1954

Zimmerzahl	Mietpreisstufen (in Franken)					Zusammen
	bis 800	801-1200	1201-1600	1601-2000	über 2000	
1	7	1	—	—	—	8
2	37	8	1	—	—	46
3	27	54	7	—	5	93
4	1	17	13	2	4	37
5	—	3	1	1	6	11
6 u. m.	1	—	2	2	1	6
Zusammen	73	83	24	5	16	201

Von diesen abgebrochenen Mietwohnungen wiesen 156 oder 78 Prozent Mietpreise von höchstens 1200 Franken jährlich auf, und 107 oder 53 Prozent Mietpreise zwischen 801 und 1600 Franken. Von diesen letzteren

Wohnungen betrafen 91 oder 85 Prozent solche mit drei und vier Zimmern. Diese Zahlen deuten darauf hin, daß im Berichtsjahr vorwiegend billige Wohnungen mittlerer Größe dem Abbruch zum Opfer fielen, also vor allem Wohnungen, die wenig bemittelten Familien als erschwingliche und geeignete Wohnstätten dienen könnten. Bedenkt man, daß sich – wie wir gesehen haben – der Wohnungsneubau immer mehr auf Kleinwohnungen verlagert und daß weiter diese neuen Wohnungen ganz allgemein wesentlich höhere Mietpreise aufweisen, so wird man diese Entwicklung kaum als erwünscht betrachten können.

Im ersten Stadtkreis wurden mit 44 am meisten Mietwohnungen abgebrochen, was vor allem im Quartier Rathaus wegen der Altstadtsanierung erforderlich war. Ein Fünftel aller abgebrochenen Mietwohnungen stand im sechsten Kreis, und hier allein schon 32 in Oberstraß. Es folgen hierauf der elfte und der achte Stadtkreis mit 29 und 24 abgebrochenen Mietwohnungen; hier treten besonders die Quartiere Seebach mit 13 und Mühlebach mit 10 Objekten hervor.

4. Wohnungsbilanz

Die einzelnen bisher betrachteten Elemente fügen sich zur Wohnungsbilanz zusammen. Die folgende Tabelle zeigt, wie sich diese im vergangenen Jahrzehnt entwickelt hat. Der Jahresendbestand an Wohnungen hat seit 1945 von 105 203 auf 130 426, das heißt um rund einen Viertel zugenommen. Ende Juni 1955 bezifferte er sich auf 131 964 Wohnungen. Der jährliche Wohnungszuwachs schwankte zwischen 1927 im Jahre 1945 und 4146 im Jahre 1952 und wies eine uneinheitliche Entwicklung auf. Augenfällig ist die verglichen mit 1953 hohe Zahl beim Wohnungsabgang im Berichtsjahr, wie auch anderseits der große Abgang durch Umbau.

Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1945

Jahre	Wohnungszuwachs			Wohnungsabgang			Reinzuwachs	Bestand am Jahresende
	Neubau	Umbau ¹⁾	zusammen	Abbruch	Zweckentfremdung ²⁾	zusammen		
1945	2147	45	2192	81	184	265	1927	105 203
1946	2310	20	2330	148	213	361	1969	107 172
1947	1994	28	2022	154	207	361	1661	108 833
1948	3107	—	3107	133	360	493	2614	111 447
1949	2457	-24	2433	147	241	388	2045	113 492
1950	3076	-31	3045	272	391	663	2382	115 874
1951	4281	-32	4249	311	*	311	3938	119 812
1952	4447	-29	4418	272	*	272	4146	123 958
1953	3501	-60	3441	292	*	292	3149	127 107
1954	3809	-102	3707	252	136	388	3319	130 426

1) netto (ohne Zweckentfremdung) — 2) netto

Wohnungsbilanz nach Stadtquartieren 1954

Stadtquartiere	Bestand am Jahres- anfang	Zugang			Abgang			Rein- zu- wachs	Bestand am Jahres- ende
		Neu- bau	Um- bau 1)	zusam- men	Ab- bruch	Um- bau 1)	zusam- men		
1. Kreis	4 117	13	4	17	47	39	86	- 69	4 048
Rathaus	2 128	11	1	12	25	19	44	- 32	2 096
Hochschulen .	432	—	1	1	19	10	29	- 28	404
Lindenhof	926	—	—	—	—	—	—	—	926
City	631	2	2	4	3	10	13	- 9	622
2. Kreis	11 344	315	21	336	11	33	44	292	11 636
Wollishofen ..	6 140	268	10	278	—	16	16	262	6 402
Leimbach	633	—	2	2	—	1	1	1	634
Enge	4 571	47	9	56	11	16	27	29	4 600
3. Kreis	18 251	524	48	572	11	58	69	503	18 754
Alt-Wiedikon .	6 643	133	25	158	3	38	41	117	6 760
Friesenberg ..	2 409	114	2	116	5	—	5	111	2 520
Sihlfeld	9 199	277	21	298	3	20	23	275	9 474
4. Kreis	12 539	147	19	166	23	81	104	62	12 601
Werd	2 142	40	6	46	7	16	23	23	2 165
Langstraße ...	5 628	25	13	38	16	63	79	- 41	5 587
Hard	4 769	82	—	82	—	2	2	80	4 849
5. Kreis	4 754	—	21	21	8	48	56	- 35	4 719
Gewerbeschule	4 007	—	21	21	7	47	54	- 33	3 974
Escher Wyß ..	747	—	—	—	1	1	2	- 2	745
6. Kreis	14 923	137	81	218	47	118	165	53	14 976
Untersträß ...	10 561	127	49	176	13	75	88	88	10 649
Obersträß	4 362	10	32	42	34	43	77	- 35	4 327
7. Kreis	11 579	187	54	241	19	62	81	160	11 739
Fluntern	2 655	4	15	19	3	10	13	6	2 661
Hottingen	4 631	80	7	87	13	22	35	52	4 683
Hirslanden ...	3 632	62	25	87	3	27	30	57	3 689
Witikon	661	41	7	48	—	3	3	45	706
8. Kreis	8 269	162	11	173	26	45	71	102	8 371
Seefeld	3 404	99	1	100	9	27	36	64	3 468
Mühlebach ...	2 948	56	1	57	12	5	17	40	2 988
Weinegg	1 917	7	9	16	5	13	18	- 2	1 915
9. Kreis	11 259	543	27	570	11	22	33	537	11 796
Albisrieden ...	4 853	172	8	180	1	5	6	174	5 027
Altstetten ...	6 406	371	19	390	10	17	27	363	6 769
10. Kreis	10 980	277	14	291	4	13	17	274	11 254
Höngg	3 605	204	8	212	3	6	9	203	3 808
Wipkingen ...	7 375	73	6	79	1	7	8	71	7 446
11. Kreis	19 092	1504	22	1526	45	41	86	1440	20 532
Affoltern	2 412	555	4	559	6	2	8	551	2 963
Örlikon	6 792	188	9	197	7	26	33	164	6 956
Schwamending-	5 883	694	9	703	12	11	23	680	6 563
Seebach . [gen	4 005	67	—	67	20	2	22	45	4 050
Ganze Stadt	127 107	3809	322	4131	252	560	812	3319	130 426

1) Einschließlich Zweckentfremdung

Was die Wohnungsbilanz nach Stadtkreisen und Stadtquartieren im Jahre 1954 betrifft, ist der umstehenden Tabelle zu entnehmen, daß für die Stadtkreise 1 und 5 als Ganzes gesehen die Bilanz negativ war, indem hier die Verluste an Wohnungen den Zuwachs durch Neu- und Umbau übertrafen. Im Stadtkreis 1 hat sich der Wohnungsbestand im Laufe des Berichtsjahres um 69 Einheiten verringert; er bezifferte sich am Jahresende noch auf 4048 Wohnungen gegenüber 4117 am Jahresanfang und 4196 Wohnungen am 1. Dezember 1950. Der Stadtkreis 5 erlitt einen Wohnungsverlust von 35 Objekten und wies Ende 1954 noch 4719 Wohnungen auf. Das Quartier Lindenhof konnte seinen Bestand von 926 Wohnungen behaupten, während die übrigen drei Quartiere des ersten Stadtkreises Verluste zu verzeichnen hatten, die im Quartier Rathaus, das bestandesmäßig mit 2096 Wohnungen die übrigen Quartiere dieses Kreises weit überragt, mit 32 Wohnungen absolut die größte Häufigkeit erreichten. Unberührt von der emsigen Abbruch- und Neubautätigkeit einer emporstrebenden Stadt konnte also das Quartier Lindenhof sein verträumtes Dasein weiterfristen und seine vom Hauche früherer Jahrhunderte berührten Gassen und Häuser bewahren. Vom Reinverlust von 35 Wohnungen im fünften Stadtkreis entfielen allein schon 33 auf das Quartier Gewerbeschule.

Reinverluste an Wohnungen waren auch in den Quartieren Langstraße mit einem Verlust von 41 Wohnungen, Oberstraß mit einem solchen von 35 Wohnungen sowie Weinegg und Escher Wyß mit einem Reinverlust von je 2 Wohnungen zu beobachten. Andererseits wies der elfte Stadtkreis den beachtlichen Reinzuwachs von 1440 Wohnungen auf, wovon 680 auf Schwamendingen und 551 auf Affoltern entfielen. Auch der Stadtkreis 9 erfuhr im Berichtsjahr einen nennenswerten Zuwachs an Wohnungen, indem hier der Wohnungsbestand um 537 Objekte, von denen 363 auf Altstetten entfielen, angewachsen ist. Mit einem Reinzuwachs von 503 Wohnungen folgt dann der dritte Stadtkreis. Den größten Wohnungsbestand zeigte der elfte Stadtkreis, der Ende 1954 nicht weniger als 20532 Wohnungen zählte. Mit 4048 Wohnungen im ersten Stadtkreis war hier der Wohnungsbestand unter den 11 Stadtkreisen am niedrigsten. Unter allen 32 Stadtquartieren wies Unterstraß mit 10649 Wohnungen den größten und das Hochschulquartier mit 404 Objekten den kleinsten Wohnungsbestand auf.

WOHNUNGSMARKT

Von den insgesamt 130426 Ende des Berichtsjahres gezählten Wohnungen standen nur 154 oder 0,12 Prozent leer. In diesen nackten Zahlen äußert sich in drastischer Weise die gespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt. Von diesen 154 leerstehenden Wohnungen waren 145 reine Mietwohnungen und 9 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Wie sich

diese 145 am 31. Dezember 1954 leerstehenden reinen Mietwohnungen nach Mietpreisstufen und Zimmerzahl zusammensetzten, zeigt die folgende Tabelle.

Leerstehende Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 31. Dezember 1954

Wohnungsgröße	Mietpreise in Franken								Zusammen
	bis 1000	1001-1500	1501-2000	2001-2500	2501-3000	3001-3500	3501-4000	über 4000	
1 Zimmer	—	—	24	2	1	—	—	—	27
2 Zimmer	—	2	10	17	—	—	1	—	30
3 Zimmer	—	—	—	38	29	5	—	—	72
4 Zimmer	—	—	—	—	5	1	3	1	10
5 u. m. Zimmer .	—	—	—	—	—	—	1	5	6
Zusammen	—	2	34	57	35	6	5	6	145

Die Hälfte aller leerstehenden reinen Mietwohnungen waren Wohnungen mit drei Zimmern, während nur 16 Objekte vier und mehr Zimmer aufwiesen. Auf Kleinwohnungen mit einem und zwei Zimmern entfielen 57 oder 39 Prozent der Leerwohnungen. Fast zwei Drittel aller Wohnungen, nämlich 92, wiesen jährliche Mietpreise zwischen 2001 und 3000 Franken auf; bei rund einem Viertel aller Wohnungen stellte sich der jährliche Mietpreis auf höchstens 2000 Franken, während er sich bei 17 Wohnungen auf mehr als 3000 Franken belief. Selbstverständlich nimmt der Mietpreis mit steigender Wohnungsgröße zu; so finden wir bei den leerstehenden Wohnungen mit jährlichen Mietpreisen von höchstens 2000 Franken ausschließlich Ein- und Zweizimmerwohnungen, während in der Gruppe mit mehr als 4000 Franken Jahresmiete nur solche mit vier und mehr Zimmern zu finden sind. Treffen wir in höheren Preislagen auch Kleinwohnungen an, kommt es bei tieferen Mietpreislagen umgekehrt überhaupt nicht vor,

Leerstehende Mietwohnungen nach Baujahren und Mietpreisstufen 31. Dezember 1954

Baujahre	Mietpreise in Franken								Zusammen
	bis 1000	1001-1500	1501-2000	2001-2500	2501-3000	3001-3500	3501-4000	über 4000	
vor 1863	—	—	—	—	1	—	—	—	1
1864-90	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1891-00	—	1	—	—	1	—	—	2	4
1901-10	—	—	—	—	1	—	—	—	1
1911-20	—	—	1	—	—	—	1	1	3
1921-30	—	1	—	—	—	—	—	—	1
1931-40	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1941-50	—	—	—	7	4	—	—	1	12
1951	—	—	1	1	1	—	—	—	3
1952	—	—	1	2	2	—	—	2	7
1953	—	—	2	5	9	2	—	—	18
1954	—	—	29	42	16	4	4	—	95
Zusammen	—	2	34	57	35	6	5	6	145

daß auch größere Wohnungen leer stehen. So stand Ende 1954 eine Zweizimmerwohnung leer, deren jährlicher Mietpreis sich zwischen 3501 und 4000 Franken bezifferte.

Die vorstehende Übersicht der Leerwohnungen nach Baujahr und Mietpreisstufen zeigt, daß die Mehrzahl der leerstehenden Mietwohnungen in den Jahren nach 1950 erbaut worden ist und daß sich diese Wohnungen um die mittleren Mietpreisstufen gruppieren. So sind von den insgesamt 145 am 31. Dezember 1954 leerstehenden Mietwohnungen 95 oder rund zwei Drittel im Jahre 1954 erstellt worden. Von diesen 95 leerstehenden Neubauwohnungen wiesen 71 jährliche Mietpreise zwischen 1500 und 2500 Franken auf.

AUSBLICK AUF DAS JAHR 1955

Neben den bis Ende Juni des Jahres 1955 bereits erstellten Wohnungen sowie den baubewilligten, aber am 1. Juli noch nicht begonnenen Wohnbauten sind die in diesem Jahre am 1. Juli im Bau befindlichen Wohnungen von besonderer Wichtigkeit für die Abschätzung der Zahl von Wohnungen, die im Jahre 1955 voraussichtlich erstellt werden.

Am 1. Juli 1954 befanden sich insgesamt 2857 Wohnungen im Bau, während es im gleichen Zeitpunkt des laufenden Jahres deren 2066 waren, also rund 800 Wohnungen oder 28 Prozent weniger. Unter diesen 2066 im Bau befindlichen Wohnungen befinden sich, wie die folgende Übersicht zeigt, 837 oder 40 Prozent Dreizimmerwohnungen und 604 oder fast 30 Prozent Zweizimmerwohnungen. An dritter und vierter Stelle finden sich die Einzimmerwohnungen mit 307 und die Vierzimmerwohnungen mit 281 Objekten oder in beiden Fällen zwischen 13 und 15 Prozent.

Am 1. Juli 1955 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	—	1	—	—	—	—	1	—
2	54	70	56	61	3	3	247	21
3	41	88	145	14	1	—	289	—
4	5	7	5	—	—	—	17	—
5	—	—	—	1	—	—	1	—
6	15	17	5	1	—	—	38	—
7	20	42	49	25	4	7	147	14
8	22	26	26	11	—	—	85	—
9	15	75	121	26	—	—	237	1
10	12	21	63	22	9	1	128	4
11	123	257	367	120	7	2	876	—
Stadt	307	604	837	281	24	13	2066	40
1. Juli 1954	540	762	1226	244	53	32	2857	48

Vergleicht man diese absoluten und relativen Zahlen mit den entsprechenden Zahlen für den 1. Juli 1954, so stellt man fest, daß am Stichtag des Jahres 1955 nur bei den Vierzimmerwohnungen sich absolut wie relativ mehr Wohnungen im Bau befanden; so ist der Anteil dieser Wohnungen von 8,5 auf knapp 14 Prozent angewachsen, während er bei den Einzimmerwohnungen von 19 auf 15 Prozent gefallen und bei den Zweizimmerwohnungen von 27 auf 29 Prozent gestiegen ist. Bei den Dreizimmerwohnungen ist er praktisch auf gleicher Höhe verblieben. Bei den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern ist ein Rückgang von 85 oder 3 Prozent auf 37 oder 1,8 Prozent festzustellen.

Es wird niemanden überraschen, wenn die größte Bautätigkeit im Stadtkreis 11 mit 876 oder 42 Prozent aller im Bau befindlichen Wohnungen festzustellen ist. Mit weitem Abstand folgt dann der Stadtkreis 3 mit 289 Wohnungen oder 14 Prozent. Eine nennenswerte Bautätigkeit weisen sodann die Stadtkreise 2, 9 und 7 auf, in welchen sich am 1. Juli dieses Jahres 247, 237 und 147 Wohnungen im Bau befanden.

Gruppirt man diese im Bau befindlichen Wohnungen nach dem Ersteller, so zeigt es sich, wie der folgenden Zusammenstellung zu entnehmen ist, daß mit 1240 Wohnungen oder 60 Prozent aller am 1. Juli 1955 im Bau befindlichen Wohnungen die privaten Ersteller an der Spitze stehen, gefolgt von den Handelsgesellschaften mit 518 Wohnungen oder 25 Prozent, und den Baugenossenschaften mit 222 Wohnungen oder 11 Prozent. Mit 73 Wohnungen oder 3,5 Prozent steht die Stadtgemeinde an zweitletzter Stelle dieser Rangfolge.

Im Bau befindliche Wohnungen am 1. Juli 1955 und 1954

Ersteller	Grundzahlen		Prozentzahlen	
	1955	1954	1955	1954
Private	1240	1529	60,0	53,5
Baugenossenschaften	222	430	10,8	15,1
Handelsgesellschaften	518	555	25,1	19,4
Stadtgemeinde	73	205	3,5	7,2
Andere	13	138	0,6	4,8
Zusammen	2066	2857	100,0	100,0

Vergleicht man diese Zahlen mit den entsprechenden Häufigkeiten am Stichtag des Vorjahres, so sieht man, daß die Privaten und die Handelsgesellschaften hinsichtlich der Prozentzahlen eine Steigerung zu verzeichnen hatten, während die restlichen Gruppen Einbußen aufweisen.

Von den am 1. Juli 1955 im Bau befindlichen Wohnungen werden, wie die folgende Tabelle erkennen läßt, 822 Wohnungen oder 40 Prozent bis 1. Oktober 1955, weitere 831 (ebenfalls 40 Prozent) bis 1. Januar 1956, 335 oder 16 Prozent bis 1. April 1956 bezugsbereit; bei weiteren 78 Wohnungen fällt der voraussichtliche Bezugstermin auf einen noch späteren Zeitpunkt oder steht noch nicht fest.

Am 1. Juli 1955 im Bau befindliche Wohnungen nach Zimmerzahl und Bezugstermin

Wohnungs- größe	Bezugstermin					Woh- nungen im ganzen
	bis 1. Okt. 1955	bis 1. Jan. 1956	bis 1. April 1956	bis 1. Juli 1956	später od. unbe- stimmt	
1 Zimmer	125	121	60	—	1	307
2 Zimmer	229	254	94	—	27	604
3 Zimmer	381	331	100	—	25	837
4 Zimmer	68	111	78	—	24	281
5 Zimmer	14	9	1	—	—	24
6 u. m. Zimmer ...	5	5	2	—	1	13
Zusammen	822	831	335	—	78	2066
1. Juli 1954	1412	959	406	70	10	2857

Von den am 1. Juli 1955 im Bau befindlichen Wohnbauten sind die folgenden zu erwähnen.

Bauherrschaft	Kreis	an der ...straße	Zahl der Woh- nungen
A. Deul's Erben	3	Birmensdorfer-	94
Flad & Burkhardt AG	11	Tram-	87
H. Jegen	11	Ueberland-	81
Immobilienbesitz AG	9	Saumacker-/Rauti-	80
E. Göhner AG	2	Waffenplatz-/Gabler-/Steinhalden-	80
Pfammatter & Rieger	11	Neunbrunnen-/Hürst-	72
Stadt Zürich («Kolonie Manegg»)	2	Salomon Vögelin-	70
Baugenossenschaft Glattal	11	Winterthurer-	68
E. Göhner AG	2	Thuja-/Elfenweg	63
H. u. G. Demarmels	11	Ueberland-	60

Von den größeren öffentlichen Nutzbauten seien die folgenden stadt-zürcherischen Bauten erwähnt: Das Schulhaus «Untermoos» an der Altstetterstraße (2,3 Millionen Franken), ein Schulhaus an der Apfelbaum-/Friedackerstraße (1,999 Millionen Franken), ein Dienst- und Garderobengebäude im Strandbad am Mythenquai (640000 Franken), ein Schulpavillon an der Bächlerstraße (310000 Franken) sowie ein Kindergartengebäude am Letziggraben (195000 Franken). Des weiteren sei auf die am 1. Juli kurz vor der Vollendung stehende Kirchenbaute der Reformierten Kirchgemeinde Außersihl am Bullingerplatz mit einer Bausumme von 1,9 Millionen Franken hingewiesen, deren Einweihung im Monat August dieses Jahres stattgefunden hat; ferner auf eine Kirchenbaute mit Kirchengemeindehaus der Reformierten Kirchgemeinde Witikon, an der Witikonerstraße/Heilighüsli (2,146 Millionen Franken) sowie eine Kirche mit Unterrichtsgebäude der Reformierten Kirchgemeinde Schwamendingen, an der Altwiesenstraße (700000 Franken).

Von den am 1. Juli 1955 im Bau befindlichen privaten Nutzbauten sind die folgenden zu nennen:

Bauherr	Kreis	an der ...straße	Zweckbestimmung	Bausumme in 1000 Fr.
Schweiz. Bankverein	1	Paradeplatz ..	Bankerweiterungsbau II.	12300
Schweiz. Bankgesellschaft	1	Pelikan-	Bankerweiterungsbau I.	8800
Immobilien-gesellschaft		Sihl-/St. Anna-		
Seidenhof	1	gasse	Geschäftshäuser	6247
Lebensmittelverein Zch. . .	5	Turbinen-	Verwaltungsgebäude	5824
Imoba AG	3	Binz-/Gruben-	Fabrikations- u. Lager-	
		gebäude		5236
E. Göhner AG	3	Eich-	Gewerbehäuser	3520
Neue Amag AG	11	Ueberland- . . .	Werkstattgebäude	3200
Eternit-Verkauf AG	5	Heinrich-	Verwaltungsgebäude	3000
Aluminium-Industrie AG . .	8	Klaus-	Verwaltungsgebäude	3000
E. Steiner's Erben	3	Birmensdorfer-	Geschäftshaus	2200
Papierfabrik a. d. Sihl . . .	3	Gießhübel- . . .	Verwaltungsgebäude	2100
E. Wild	4	Lang-/Molken-	Geschäftshäuser	2064
Albiswerke AG	9	Albisrieder- . .	Büro- und Verwaltungs-	
		gebäude		2000

Nachdem wir die am 1. Juli 1955 im Bau befindlichen Wohnungen etwas genauer betrachtet haben, wollen wir nun versuchen, einen Blick in die Zukunft zu werfen. Die wichtigsten Elemente für unsere Prognose sind die bis Ende Juni neuerstellten sowie die am 1. Juli im Bau befindlichen Wohnungen. Betrachten wir kurz das Vorjahr. Bis Ende Juni waren 1934 Wohnungen neu erstellt worden, und am 1. Juli 1954 befanden sich 2857 im Bau. Diese beiden Zahlen ergeben zusammen 4791 Einheiten. In Wirklichkeit wurden im Jahre 1954 insgesamt 3809 Wohnungen neuerstellt. Die Schätzung auf Grund der im ersten Halbjahr erstellten und der im Bau befindlichen Wohnungen lag somit um tausend oder um rund einen Fünftel höher als die wirkliche Zahl der Neubauwohnungen. Stellen wir bei der Prognose für das Jahr 1955 auf die gleichen Grundlagen ab, d. h. stützen wir uns auf die 1818 bis Ende Juni 1955 bereits erstellten sowie auf die 2066 am 1. Juli 1955 im Bau befindlichen Wohnungen, so ergeben sich zusammen 3884 Wohnungen. Diese Zahl dürfte aber die Wirklichkeit um einen Fünftel oder höchstens 800 Wohnungen überschätzen. Es kann also angenommen werden, daß im Jahre 1955 das Niveau der Wohnungsproduktion die Grenze von 3000 Einheiten wieder überschreiten wird; indessen ist damit zu rechnen, daß die endgültige Zahl deutlich unter dem Vorjahresresultat bleiben wird.

Dr. E. Billeter