



ZÜRCHER STATISTISCHE NACHRICHTEN

3. Jahrgang

1926 * 3. Heft

Juli/September

ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT 1926/27

ALLGEMEINES

Unsere letztjährige Betrachtung über die zukünftige Gestaltung des Wohnungsmarktes kam zu dem Schlusse, daß sich im Laufe des Jahres 1926*) voraussichtlich ein Wohnungsvorrat von einigen hundert Wohnungen und damit eine mehr oder weniger fühlbare Entspannung der Marktlage herausbilden werde. Diese Entspannung werde sich in den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen allerdings sehr ungleich bemerkbar machen; kleinere und billigere Wohnungen würden auch in nächster Zukunft noch stark begehrt sein.

Diese Voraussage ging nur teilweise in Erfüllung. Trotzdem die Bilanz der Bautätigkeit für das Jahr 1926 einen Zuwachs von über 1900 Wohnungen ergibt, nahm der Wohnungsvorrat verhältnismäßig nur wenig zu, weil die Wohnungsnachfrage außergewöhnlich hoch war. Dieser Mehrbedarf war verursacht worden durch eine größere Heiratshäufigkeit, dann aber namentlich durch den Umstand, daß die Familienwanderungen im Jahre 1926 zum erstenmal wieder seit längerer Zeit mit einem erheblichen Gewinn abschließen. Wir haben die Wanderungen von jeher als das unsicherste Element in unseren Vorausberechnungen bezeichnet, weil sie sich nicht — wie etwa die Eheschließungen — nach statistischer Gesetzmäßigkeit vollziehen, sondern sprunghaft und unregelmäßig. So verzeichnete das Jahr 1925 einen Wanderungsverlust von 142 Haushaltungen, während das Jahr 1926 einen Gewinn von 166 Familien brachte. Der Unterschied von über 300 Haushaltungen ist für die Entwicklung des Wohnungsbedarfes durchaus nicht belanglos gewesen. Auch die Bedarfsdeckung durch die ungestillte Wohnungsnach-

*) Es handelt sich hier und in den folgenden Ausführungen nicht um Kalenderjahre, sondern um die zwischen zwei Zählungen liegenden, also vom 1. Dezember bis 30. November dauernden, Rechnungsjahre.

frage aus den Vorjahren nahm einen Umfang an, den wir vor Jahresfrist mit 500 Wohnungen als das Maximum bezeichneten. So erwies sich der Wohnungsmarkt in jeder Richtung als viel aufnahmefähiger als vorausgesehen werden konnte. Das außerordentlich große Marktangebot von 2000 bis 2100 Wohnungen (Vorrat vom Vorjahre 120, Jahreszuwachs 1944 Wohnungen) wurde bis auf 222 Wohnungen aufgebraucht, und diese am 1. Dezember 1926 auf dem Markte verbliebenen Wohnungen stellen einen Vorrat von nur 0,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes dar.

Dieser Satz von 0,4 Prozent steht immer noch beträchtlich unter der Minimalforderung, daß zur Befriedigung des laufenden Wohnungsbedarfes und zur reibungslosen Abwicklung des Mietgeschäftes ein Vorrat von einem bis anderthalb Prozent vorhanden sein soll. Er entspricht dieser Minimalforderung um so weniger, weil der Wohnungsvorrat heute eine neue Funktion zu erfüllen hat, die Funktion nämlich, als Regulator gegen die anhaltenden, die andern Lebenskosten weit übertreffenden Mietpreissteigerungen zu dienen. Bis zu welchem Grade diese Übersteigerung bereits vorgeschritten ist, zeigen folgende Zahlen:

Index Dezember 1926
Juni 1914 = 100

Mietpreise alter Wohnungen	184
Übrige Lebenskosten	157

Zum Vergleich herangezogen sind hier nur die alten, das heißt die vor 1917 erstellten Wohnungen, die mit bedeutend geringeren Kosten gebaut wurden, als dies heute möglich wäre. Diese alten Wohnungen weisen gegenüber der Vorkriegszeit mit 84 Prozent eine Verteuerung auf, die nahezu um die Hälfte größer ist als die Verteuerung der andern Lebenskosten (Nahrung, Heizung, Bekleidung). Diese Überteuerung der alten Wohnungen war möglich durch das bedeutende Ansteigen der Baukosten, die für neue Wohnungen entsprechend hohe Mietpreise bedingten. Nur zu deutlich zeigen die alten Wohnungen das Bestreben, sich den hohen Neuwohnungspreisen anzugleichen. Für die wichtigsten Wohnungsgrößenklassen ist diese Angleichung bereits in hohem Maße gelungen, gefördert durch die jahrelange Wohnungsnot, die für den alten Hausbesitz eine außerordentlich günstige Konjunktur darstellt. Die Realisierung der Konjunkturgewinne äußert sich in einer Steigerung der Liegenschaftenspreise, die zu den Anlagekosten in keinem natürlichen Verhältnis mehr stehen. Nun trägt aber die künstliche Preisbildung nur zu häufig den Keim des Zerfalles in sich; sie zwingt entweder die Verbraucher zu Einschränkungen oder führt — wenn dies nicht möglich ist — unter dem Drucke der Öffentlichkeit zu behördlichen Maßnahmen, wie sich gerade auf dem Gebiete der Wohnungsversorgung gezeigt hat.

Der öffentliche Wille, durch finanzielle Unterstützung den Wohnungsbau zu fördern und durch ein ausreichendes Wohnungsangebot ein Ventil zu schaffen gegen die Mietpreisüberspannung, tritt heute unverkennbar zutage. Je größer der Wohnungsvorrat ist, um so stärker wird er seine Funktion als Preisregulator ausüben. Allerdings kann ein allzu plötzlicher Rückschlag auf dem Liegenschaftenmarkte leicht zu einer Krise führen, die mit ihren Aus- und Nachwirkungen das Wirtschaftsleben schädigt und nicht nur den Haus- und Grundbesitz, sondern auch weitere Kreise in Mitleidenschaft zieht. Es gilt also, den «goldenen Mittelweg» zu suchen, der bekanntlich nicht leicht zu finden ist. Und da scheint uns nun, daß die allgemeinen Interessen am besten gewahrt werden können, wenn der Wohnungsmarkt nicht auf einmal gleichsam unter Wasser gesetzt, sondern durch ein ausreichend bemessenes Wohnungsangebot dauernd unter Druck gehalten wird. Auf diese Weise wird eine Übergangszeit geschaffen und Gelegenheit geboten, sich den Verhältnissen anzupassen.

Wenn wir die Erfahrungen früherer Jahre zunutze ziehen wollen, dann fällt in Betracht, daß die letzte Wendung in der Mietpreisentwicklung im Jahre 1916 eingetreten ist. Zu Beginn dieses Jahres betrug der Wohnungsvorrat 3,23 Prozent, gegen Jahresende 0,75 Prozent. In der ersten Jahreshälfte war noch ein leichtes Zurückgehen der Marktwohnungspreise zu beobachten; im zweiten Halbjahr begann der Mietpreisanstieg. Der Wendepunkt dürfte ungefähr in der Mitte der beiden genannten Vorratsziffern, also etwa bei 2 Prozent liegen. Daß ein wesentlich kleinerer Vorrat immer noch keinen Einfluß auf die Mietpreise auszuüben vermag, dafür liefern neustens die Fünfstückwohnungen den Beweis, die sich im vierten Vierteljahr 1926 weiter verteuerten, obchon nach der neuesten Zählung bereits 1,2 Prozent Wohnungen dieser Größenklasse leerstanden. Auch das Beispiel von Bern ist in dieser Hinsicht lehrreich. Dort hatte die zeitweise sehr scharfe Wohnungsnot die Mietpreise früher auf die Höhe getrieben, auf der sie heute in Zürich stehen. Nun zählte Bern aber bereits vor Jahresfrist 1,3 Prozent leerstehende Wohnungen; bis zum November 1926 erhöhte sich dieser Satz auf 1,5 Prozent. Trotz dieses immerhin ansehnlichen Wohnungsvorrates sind die Mietpreise nicht zurückgegangen; sie haben sich nach Mitteilung des bernischen Statistischen Amtes aber stabilisiert.

Aus früheren und neueren Erfahrungen in Zürich und anderwärts wäre also der Schluß abzuleiten, daß $1\frac{1}{2}$ bis 2 Prozent aller Wohnungen auf dem Markte verbleiben müssen, bis die Marktlage sich in der Preisgestaltung auszuwirken beginnt. Ein Vorrat in diesem Umfange bestand in Zürich zuletzt in den Jahren 1911 und 1912. Tatsächlich machte sich auch damals ein leichtes Zurückgehen der Marktwohnungspreise

bemerkbar, die zuerst auf die Marktlage reagieren; die Preise der besetzten Wohnungen haben ein stärkeres Beharrungsvermögen. Es ist klar, daß sich ein allfälliger Preisabbau leichter ertragen läßt in alten Häusern, soweit sie nicht zu Konjunkturpreisen in neuen Besitz übergegangen sind. Obgleich es einzelnen Unternehmungen gelungen ist, mit öffentlicher Unterstützung neue Wohnungen zu erstellen, die zum Teil billiger sind als alte Wohnungen derselben Größenklasse, müßte sich ein allgemeiner Rückgang der Mietpreise nachteilig auf die Bautätigkeit auswirken. Eine solche Störung des Wohnungsbaues sollte wenn immer möglich vermieden werden. In Bern, wo sich die Wohnungsverhältnisse abzuklären beginnen, zeigt sich, daß ein Wohnungsvorrat von 1½ Prozent die freie Wohnbautätigkeit nicht unterband. So führen unsere Überlegungen zu dem Schlusse, daß unter Berücksichtigung der gegenseitigen Interessen eine Vorratsziffer von 1½ Prozent dem heutigen Stand der Dinge angemessen ist.

LEERSTEHENDE WOHNUNGEN am 1. Dezember 1926

Wie gering die auf Jahresende festgestellten Wohnungsvorräte seit 1920 waren und wie wenig sie sich im Laufe der Zeit verändert haben, zeigt folgende Zusammenstellung für die Stadt Zürich¹⁾:

Zähltermin 1. Dezember	Wohnungs- bestand	Leere Wohnungen	
		absolut	in %
1920	47 580	87	0,18
1921	47 910	105	0,22
1922	48 220	60	0,12
1923	48 930	52	0,11
1924	50 480	97	0,19
1925	51 630	120	0,23
1926	53 580	222 ²⁾	0,41

Wir vertreten von neuem die Auffassung, daß es bei einem Gesamtwohnungsbestand von über 53 000 Wohnungen ganz nebensächlich ist, ob 100 oder 200 Wohnungen leerstehen. Das trifft in erhöhtem Maße

¹⁾ Hiezu Tabellen 1 bis 3 auf S. 108.

²⁾ Von diesen 222 wirklich leerstehenden Wohnungen waren beim städtischen Wohnungsnachweis nur 96 angemeldet. Wir haben schon wiederholt darauf aufmerksam gemacht — zuletzt im Aufsatz «Wohnungsstatistische Irrtümer» (Heft 5, 1925, der Zürcher Statistischen Nachrichten), — daß die Anmeldungen beim Wohnungsnachweis ein sehr unvollständiges Bild über die Wohnungsmarktlage vermitteln und leicht zu falschen Schlußfolgerungen Anlaß geben können.

dann zu, wenn sich die Wohnungsvorräte mehr oder weniger auf bestimmte Größenklassen beschränken, wie es heute wieder der Fall ist. Rund die Hälfte aller am 1. Dezember 1926 unbesetzt gewesenen Wohnungen haben fünf und mehr Zimmer. An Kleinwohnungen herrscht nach wie vor ausgesprochener Mangel. Das gilt vor allem für die wichtigste Wohnungskategorie, die Dreizimmerwohnung, für die der Vorrat nur 0,2 Prozent beträgt. Von sämtlichen 51 leerstehenden Kleinwohnungen mit einem bis drei Zimmern waren am Zähltag 17 bereits auf einen spätern Termin vermietet, so daß sich das wirklich greifbare Angebot in diesen Größenklassen auf 34 Wohnungen beschränkt. Durchaus ungenügend ist auch der Vorrat an Vierzimmerwohnungen mit 0,4 Prozent. Im allgemeinen bestätigt auch die diesjährige Erhebung wieder die alte Beobachtung, daß die Wohnungsvorräte bei den Kleinwohnungen am geringsten sind und mit der Wohnungsgröße zunehmen.

Dementsprechend gestaltet sich auch die Wohnungsmarktlage in den einzelnen Stadtteilen sehr verschieden: den größten Wohnungsmangel verzeichnen die Stadtkreise, in denen die Kleinwohnung vorherrscht; weniger empfindlich ist der Mangel in den Stadtkreisen mit verhältnismäßig zahlreichen größeren Wohnungen. Die Stadtkreise 4 und 7 bilden die beiden Extreme. Im 6. Stadtkreise finden sich verhältnismäßig viele (19) leerstehende Wohnungen in Einfamilienhäusern, die nur gekauft, aber nicht gemietet werden können. In der ganzen Stadt hat die Zahl dieser leerstehenden Verkaufsobjekte seit dem Vorjahre eher eine kleine Abnahme erfahren, trotzdem das Jahr 1926 einen Zugang von annähernd 300 neuen Einfamilienhäusern brachte.

Mit der Größe und Stadtlage der leerstehenden Wohnungen hängt zusammen, daß mehr als die Hälfte der 180 Mietobjekte über 2500 Franken kostet, also schon des Preises wegen für die breiten Mieterkreise gar nicht in Betracht kommt. Nur für 10 Prozent der unbesetzten Wohnungen wird ein Jahresmietzins von höchstens 1200 Franken verlangt.

Die an sich noch nicht ins Gewicht fallende Abschwächung des Wohnungsmangels macht sich bereits in der Dauer des Leerstehens bemerkbar. Vor Jahresfrist waren 27 Prozent aller leerstehenden Wohnungen höchstens einen Monat unbesetzt gewesen; heute ist dieser Anteil auf 19 Prozent zurückgegangen und die Zahl der Objekte mit einer längeren Leerdauer hat dementsprechend zugenommen. Die Verschiebung ist nicht erheblich; sie deutet aber doch an, in welcher Richtung sich die Dinge entwickeln werden, wenn die Vorräte einmal größer sind.

Von den schweizerischen Großstädten hat Zürich seit dem Vorjahre den ausgeprägtesten Wohnungsmangel. Folgende Zahlen belegen diese Tatsache:

	Leerstehende Wohnungen		Vorratsziffer in Prozenten	
	1925	1926	1925	1926
Zürich . . .	120	222	0,2	0,4
Basel (Stadt)	132	295	0,4	0,8
Bern	348	410	1,3	1,5

Basel hat relativ doppelt, Bern annähernd viermal so viele leerstehende Wohnungen wie Zürich. Unsere Stadt nimmt auch insofern eine Sonderstellung ein, als hier die Kleinwohnungen nur einen Viertel, in Basel und Bern dagegen gut die Hälfte des Gesamtvorrates ausmachen.

Die Erhebung über den Wohnungsmarkt in der Umgebung*) der Stadt Zürich erstreckte sich bisher auf die acht Gemeinden Albisrieden, Altstetten, Höngg, Kilchberg, Örlikon, Schwamendingen, Seebach und Zollikon. Die Seebacher Volksinitiative, die die Vereinigung von zwölf Vororten mit der Stadt begehrt, gab Veranlassung, außer den bereits genannten acht Gemeinden von 1926 an auch Affoltern bei Zürich, Oberengstringen, Schlieren und Witikon in die Erhebungen einzubeziehen.

In der nähern Umgebung — die durch die acht ursprünglichen Erhebungsgemeinden dargestellt wird — ging der Wohnungsmarkt ähnliche Wege wie in der Stadt. Auch dort haben sich die Wohnungsvorräte seit dem Vorjahre ungefähr verdoppelt und sind von 0,35 auf 0,6 Prozent angestiegen. Rund zwei Drittel der leerstehenden Wohnungen haben vier und mehr Zimmer. An Kleinwohnungen besteht Mangel. Das gilt auch für Albisrieden und Örlikon, wo die Vorratsziffer ungefähr 1½ Prozent beträgt. In Kilchberg sind sämtliche Wohnungen, in Altstetten und Schwamendingen alle bis auf eine Wohnung besetzt.

Unter den neu einbezogenen Gemeinden verzeichnen Affoltern, Schlieren und Witikon über 1 Prozent leerstehende Wohnungen. In Oberengstringen wurde keine unbesetzte Wohnung ausfindig gemacht. Im Gebiete aller zwölf Vororte ist die Vorratsziffer mit 0,8 Prozent etwa doppelt so groß wie in der Stadt.

WOHNUNGSBAU ENDE 1926

Nach der vorjährigen Zählung waren Ende 1925 in Zürich rund 1700 Wohnungen im Bau. Dieses voraussichtliche Neuwohnungsangebot für 1926 ist namentlich dank der nachhaltigen Förderung der Bautätigkeit durch die Stadt nicht unwesentlich überschritten worden, wie folgende, die Zeit vom 1. Dezember 1925 bis Ende November 1926 umfassende Zahlen beweisen:

*) Hiezu Tabelle 10 auf S. 111.

	Zahl der Wohnungen
Neubauten	2002
Zuwachs in Veränderungsbauten	38
	<hr/>
	Bruttozuwachs 2040
Abgebrochene Wohnungen	96
	<hr/>
	Nettozuwachs 1944

Die Zahlen des abgelaufenen Jahres erinnern an die letzte bauliche Hochkonjunkturperiode 1911/12, in der jährlich ebenfalls etwa 2000 Wohnungen auf den Markt gelangten. Beträchtlich ist im Jahre 1926 die Zahl der abgebrochenen Wohnungen, die zum Teil neuen Geschäfts- und Wohnbauten, zum Teil Straßenkorrekturen Platz machen mußten.

Am 1. Dezember 1926 wurden im ganzen 1848 im Bau befindliche Wohnungen*) gezählt. Wie im Vorjahre, so wird aber auch für 1927 das wirkliche Neuwohnungsangebot größer sein, als nach der Vorerhebung festgestellt werden konnte. Eine Umfrage bei den beteiligten Bauunternehmern und Architekten hat Ende Januar 1927 ergeben, daß seit dem 1. Dezember 80 Wohnungen in Angriff genommen wurden; dazu kommen die 83 städtischen Einfamilienhäuser beim Albisgütli, für die der Kredit von 1,4 Millionen Franken in der Gemeindeabstimmung vom 6. Dezember 1926 bewilligt worden ist und die bis 1. Oktober 1927 bezugsfertig werden. Damit erhöht sich das heutige Sichtangebot auf 2000 Wohnungen. Für weitere 200 bis 300 Wohnungen ist die Fertigstellung für 1927 geplant; da diese Wohnungen Ende Januar aber noch nicht angefangen waren, können sie nicht in unsere Vorausberechnungen einbezogen werden. Auch ohne sie wird also das Neuwohnungsangebot im Jahre 1927 gleich groß sein wie im Vorjahre. Über seine Absatzmöglichkeiten werden wir uns im Schlußabschnitt aussprechen.

Besonders bemerkenswert ist, daß nach der Erhebung vom 1. Dezember 1926 der Kleinwohnungsbau stärker gefördert wird als früher; denn mehr als 60 Prozent der am 1. Dezember im Bau befindlichen Wohnungen sind ein- bis dreizimmerig, während es im Vorjahre kaum 50 Prozent waren. Eine Einschränkung erfahren hat die Erstellung von größeren Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern; statt 340, wie vor Jahresfrist, waren am letzten Zähltag nur 190 solche Wohnungen im Bau. Der Rückgang betrifft namentlich die Einfamilienhäuser und zwar die genossenschaftlichen wie privaten ungefähr zu gleichen Teilen.

Die Bautätigkeit liegt heute zum Teil in anderen Händen als vor Jahresfrist. Träger des Wohnungsbaues sind zwar immer noch die Baugenossenschaften, die zwei Drittel aller in Angriff genommenen Wohnungen erstellen. Während aber im Vorjahre die gemeinnützigen Baugenossenschaften den Erwerbsgenossenschaften weit voran

*) Hiezu Tabellen 5 bis 9 auf S. 109 und 110.

standen, ist das Verhältnis heute umgekehrt¹⁾. Auch die Privatbautätigkeit regt sich wieder mehr. So ergibt sich die Feststellung, daß die freiwirtschaftliche Bautätigkeit im Vorjahre nur etwa zur Hälfte, gegenwärtig aber zu gut drei Vierteln am Wohnungsbau beteiligt ist. Sie wird im Jahre 1927 rund 1300 Wohnungen auf den Markt bringen, eine Zahl, die dem laufenden Bedarf ungefähr entspricht, wenn er den gleichen Umfang annehmen sollte wie letztes Jahr. Die freiwirtschaftliche Bautätigkeit reicht aber nicht aus zur Deckung der ungestillten Bedürfnisse früherer Jahre und zur Schaffung eines genügend großen Wohnungsvorrates.

Für 180 der am Zähltag nicht ganz fertigen Wohnungen konnte im Dezember noch die baupolizeiliche Bezugsbewilligung erteilt werden. Das Hauptangebot erfolgt im ersten Vierteljahr 1927, in dem rund 1000 Wohnungen bezugsbereit werden. Für das zweite Vierteljahr 1927 ist die Fertigstellung weiterer 400 bis 500 Wohnungen vorgesehen. Gering ist die Zahl der Wohnungen, die nach der Vorerhebung erst in der zweiten Jahreshälfte fertig werden. Vergleichen wir mit diesen Angaben die Ergebnisse der vorhergehenden Zählung, dann zeigt sich, daß die Wohnbautätigkeit ihren Höhepunkt im Jahre 1927 früher überschreitet als im Vorjahre²⁾. In dieser Tatsache scheint sich bereits ein Nachlassen der Bautätigkeit anzukündigen. Für diese Annahme spricht auch die Feststellung, daß die Baugesuche im letzten Halbjahre nicht mehr so zahlreich eingingen wie im entsprechenden Zeitraum des Vorjahres; der Rückgang beträgt etwa 250 Wohnungen. Die Aussicht, daß in nächster Zeit mit öffentlichen Mitteln neue Wohnbauten in Angriff genommen werden, läßt indessen für den Herbst 1927 einen größeren Wohnungszuwachs erwarten als die Zahlen der Vorerhebung angeben.

Die 440 Wohnungen, die von gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellt werden, waren am 1. Dezember zum größten Teil (nämlich zu 80 Prozent) bereits vermietet. Von den 1250 Mietwohnungen privatwirtschaftlicher Unternehmungen hatten am Zähltag erst 21 Prozent einen Abnehmer gefunden gegen 26 Prozent im Vorjahre. Der Absatz vollzieht sich neuestens also etwas langsamer, wobei zudem in Betracht zu ziehen ist, daß die zurzeit im Bau begriffenen Wohnungen zu einem größeren Teil früher beziehbar werden als vor Jahresfrist.

Die Zunahme der privatwirtschaftlichen Wohnbautätigkeit äußert sich deutlich in der Preislage des neuen Wohnungsangebotes. Die zurzeit erstellten Wohnungen sind teurer als im Vorjahre. So kosteten

¹⁾ Dabei ist nicht zu übersehen, daß dem genossenschaftlichen Wohnungsbau neuestens weniger öffentliche Gelder zur Verfügung standen als im Vorjahre.

²⁾ Die Fertigstellung der Wohnungen wurde letztes Jahr durch den lang andauernden Zimmerleutestrik dann allerdings verzögert.

von den am 1. Dezember 1925 im Bau gewesenen Dreizimmerwohnungen 70 Prozent bis zu 1500 Franken, während nach der letzten Erhebung nur noch 35 Prozent Dreizimmerwohnungen in dieser Preislage erstellt werden. Die Dreizimmerwohnung mit eigenem Bad und ohne Mansarde kam in den mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellten Häusern nach beiden Zählungen auf durchschnittlich etwa 1300 Franken zu stehen; für die nicht unterstützten Wohnungen beträgt der Durchschnittspreis gegen 1700 Franken. Ähnliche Preisunterschiede ergeben sich für die andern Wohnungskategorien. Inwieweit diese Preisunterschiede durch Wohnungsausstattung und Wohnlage begründet sind, inwieweit sie auf anderen Kalkulationsgrundsätzen beruhen, entzieht sich der statistischen Feststellung. Die Art der Begründung würde übrigens nichts an der Tatsache ändern, daß das Angebot an billigeren Wohnungen im Jahre 1927 kleiner sein wird als im Vorjahre.

Auch in örtlicher Beziehung macht sich gegenüber dem Vorjahre eine gewisse Verschiebung der Wohnbautätigkeit bemerkbar. Wohl steht der 6. Stadtkreis mit etwas über 500 im Bau begriffenen Wohnungen immer noch an der Spitze; aber sein Übergewicht ist nicht mehr so stark wie früher; denn in nicht allzu großem Abstand folgen ihm die Stadtkreise 3 und 7 mit je etwa 350 Neubauwohnungen. Auch im Stadtkreis 2, wo gegen 300 Wohnungen erstellt werden, ist die Bautätigkeit lebhafter als letztes Jahr. Im großen Stadtkreis 4 sind nur 130 Wohnungen im Entstehen begriffen, weniger als im kleinen Industriequartier, das auch den 8. Stadtkreis überflügelt.

In den Vororten*) der Stadt Zürich ist die Bautätigkeit ebenfalls lebhafter als im Vorjahre. Statt rund 200 Wohnungen wie vor Jahresfrist entstehen in den acht Gemeinden der näheren Umgebung zurzeit über 300 Wohnungen. Örlikon allein hat rund 150 Wohnungen im Bau. Für Altstetten und Höngg beträgt die Vermehrung je etwa 40 Wohnungen. In diesen drei Gemeinden hat sich der Wohnungsbau gegenüber dem Vorjahre ungefähr verdoppelt. Außerdem weist Albisrieden eine Zunahme auf. Innerhalb der vorjährigen Grenzen bewegt sich die Wohnbautätigkeit in Kilchberg und Zollikon; stark zurückgegangen ist sie in Seebach und Schwamendingen. Wie in der Stadt, so hat auch in der näheren Umgebung die Bautätigkeit insofern eine andere Richtung eingeschlagen, als der Kleinwohnungsbau auf Kosten des Einfamilienhausbaues stärker in den Vordergrund tritt.

Unter den vier Gemeinden, die neu in die Erhebung einbezogen worden sind, verzeichnet einzig Schlieren mit 21 im Bau begriffenen Wohnungen einen nennenswerten Zuwachs. Affoltern bei Zürich, Oberengstringen und Witikon erstellen zusammen 10 Wohnungen.

*) Hiezu Tabelle 11 auf S. 111.

AUSSICHTEN FÜR 1927

Das Sichtangebot vom 1. Dezember 1926 beträgt für Zürich rund 1850 neue Wohnungen; bestimmt kann aber angenommen werden, daß der Zuwachs im Jahre 1927 mindestens 2000 Wohnungen betragen wird. Durch Haushaltungsauflösungen infolge Tod oder aus andern Gründen werden nach den bisherigen Erfahrungen schätzungsweise 400 bis 500 Wohnungen freigestellt, so daß für den Bedarf des Jahres 1927 insgesamt 2400 bis 2500 Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Wohnungsnachfrage richtet sich in der Hauptsache nach der Zahl der Eheschließungen zwischen Ledigen und ist entsprechend dieser — wenn die vorjährige Heirathshäufigkeit anhält — auf etwa 1700 Wohnungen zu veranschlagen. Für andere Bedürfnisse würden demnach 700 bis 800 Wohnungen frei bleiben. Diese andern Bedürfnisse sind bedingt einerseits durch den Verlauf der Familienwanderungen und andererseits durch die Zahl der Haushaltungen, die infolge des anhaltenden Wohnungsmangels noch keine eigene Wohnung haben finden können. Der Verlauf der Familienwanderungen läßt sich unmöglich voraussehen; das letzte Jahr brachte einen nennenswerten Gewinn, während die vorhergehenden Jahre jeweilen mit größeren oder kleineren Wanderungsverlusten abschlossen. Die Frage muß offen bleiben, ob die Familienwanderungen des Jahres 1927 wiederum eine stärkere Belastung des Wohnungsmarktes zur Folge haben werden. Auch ist es heute schwerer, Auskunft darüber zu geben, in welchem Umfange sich das von früher her noch ungestillte Wohnbedürfnis im Verbrauch des Jahres 1927 geltend machen wird. Daß dieser ungedeckte Wohnungsbedarf in den letzten Jahren ganz erheblich zurückgegangen ist, zeigt die letzte Zahlenreihe in folgender Übersicht:

Jahr	Reiner Wohnungszuwachs	Reiner Haushaltungszuwachs	Mehrzuwachs an Haushaltungen seit 1917
1917	396	1097	701
1918	445	444	700
1919	533	748	915
1920	542	575	948
1921	330	529	1147
1922	310	608	1445
1923	710	1107	1842
1924	1552	1014	1304
1925	1151	918	1071
1926	1944	1359	486
1917—1926	7913	8399	486

Die Zahlen in dieser Tabelle beziehen sich — im Gegensatz zu der letztjährigen Berechnung — ausschließlich auf die vom 1. Dezember bis 30. November laufenden Jahre, also nicht auf Kalenderjahre

Im Jahre 1926 war der Wohnungszuwachs um rund 600 Einheiten größer als der berechnete Haushaltswachstum. Dieses Überangebot an neuen Wohnungen erlaubte eine weitgehende Befriedigung alter Wohnbedürfnisse. Die Zahl der Haushaltungen, die seit Beginn der Wohnungsnot ohne eigene Wohnung geblieben waren, ging nach unserer Berechnung im Laufe des Jahres 1926 von 1100 auf 500 zurück. Damit ist nicht gesagt, daß alle diese Haushaltungen ohne eigene Wohnung auch wirklich eine solche nehmen, selbst wenn das Angebot ausreichen würde. Es wird im Gegenteil immer Familien geben, die im Familienverbande leben oder sich mit einer Teilwohnung begnügen. Der wirkliche Wohnungsbedarf wird also kleiner sein als der in vorstehender Tabelle schätzungsweise festgestellte Mehrzuwachs an Haushaltungen.

Die statistische Beobachtung erlaubt uns, den wirklichen Wohnungsverbrauch eines abgelaufenen Jahres ziemlich genau zu berechnen. Nach der Wohnungsmarkt- und Baustatistik gestaltet sich die Rechnung für das Jahr 1926 wie folgt:

Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1925	120
Wohnungszuwachs bis 30. November 1926 . . .	1944
	2064
Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1926	<u>222</u>
Wohnungsverbrauch	<u>1842</u>

Nicht in Berücksichtigung gezogen sind hier jene Wohnungen, die ohne bauliche Veränderungen dem Wohnungsmarkt durch Umwandlung in Geschäftslokale entzogen wurden; auch die entgegengesetzten Fälle sind nicht bekannt. Mit großer Wahrscheinlichkeit ist aber anzunehmen, daß die ersteren Umwandlungen heute häufiger sind als die letzteren. Wir schätzen daher den Wohnungsverbrauch für 1926 auf rund 1800 Wohnungen. Zu annähernd derselben Zahl gelangen wir auf anderen Erhebungsgrundlagen, die vor zwei Jahren dank dem Entgegenkommen der Einwohnerkontrolle neu geschaffen werden konnten. Seit dieser Zeit wird nämlich bei jeder An- und Abmeldung sowie bei jeder Umzugsanzeige festgestellt, ob eine Wohnung aufgegeben oder neu bezogen worden ist. Die statistische Bearbeitung dieser Feststellungen ergibt für das Jahr von Anfang Dezember 1925 bis Ende November 1926 eine Neubeausspruchung von rund 1750*) Wohnungen, wobei anzunehmen ist, daß eine kleinere Zahl von Fällen der Erhebung entging. Von den im Jahre 1926 neu beanspruchten 1800 Wohnungen hatten 1300 bis 1400 der Befriedigung des laufenden Jahresbedarfes

*) Von diesen 1750 Wohnungen wurden 1660 von Schweizerfamilien und nur 90 von Ausländerfamilien beansprucht. Der Wohnungsbau kommt heute also in ausgesprochenem Maße der einheimischen Bevölkerung zugute.

zu dienen; der Mehrverbrauch von 400 bis 500 Wohnungen war durch das ungestillte Wohnbedürfnis früherer Jahre bedingt. Dieser Mehrverbrauch ist also um 100 bis 200 Wohnungen geringer als der Rückgang des berechneten Haushaltsüberschusses, der nach vorstehender Tabelle auf 600 Familien zu veranschlagen ist. Ende 1926 beträgt dieser Haushaltsüberschuß, wie bereits erwähnt, noch 500 Familien. Davon dürften aber nach unserer Schätzung kaum mehr als etwa 200 eine eigene Wohnung in Gebrauch nehmen. Wenn wir unter dieser Annahme eine Berechnung aufstellen, dann ergibt sich über die mutmaßliche Gestaltung des Wohnungsmarktes im Jahre 1927 folgendes Bild:

Wohnungsangebot		
Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1926 rund	200	
Sichtangebot an neuen Wohnungen	2000	
	Zusammen	2200
Wohnungsnachfrage		
Laufender Jahresbedarf	1200 – 1300	
Ungedeckter Bedarf der Vorjahre	200 – 200	
	Zusammen	1400 – 1500
Mutmaßlicher Wohnungsvorrat am 1. Dezember 1927		800 – 700

Der laufende Jahresbedarf ist hier ausschließlich nach den voraussichtlichen Veränderungen des Haushaltsbestandes durch die inneren Bevölkerungsvorgänge (Heiraten, Sterbefälle) geschätzt. Außer Betracht gelassen sind die Familienwanderungen. Ergeben diese einen ähnlichen Gewinn wie letztes Jahr, so vermindert sich der für Ende 1927 vorausberechnete Vorrat auf 600 bis 700 Wohnungen. Frühere Erfahrungen zeigen nun, daß die Mehrzuwanderung, wenn sie einmal eingesetzt hat, nicht sofort wieder aufhört. Ob sich diese «Regel» auch im Jahre 1927 bestätigen wird, hängt in erster Linie von der wirtschaftlichen Entwicklung ab, die das Wanderungsergebnis ausschlaggebend bestimmt. Je nach seiner Gestaltung, die nicht vorauszu- sehen ist, wird der Wohnungsverbrauch größer oder kleiner sein. Je nachdem werden Ende 1927 etwa 600 bis 800 Wohnungen auf dem Markte verbleiben, nicht eingerechnet jene Wohnungen, die demnächst in Angriff genommen und im Laufe des Jahres noch fertig erstellt werden sollen. Ihre Zahl ist nicht bekannt; aber wenn es nur hundert sein werden, verfügt Zürich Ende 1927 vermutlich über einen Wohnungsvorrat von etwa $1\frac{1}{2}$ Prozent; auf alle Fälle wird das Jahr 1927 eine starke Entspannung der stadtzürcherischen Wohnungsmarktlage bringen.

Brüschweiler