



ZÜRCHER STATISTISCHE NACHRICHTEN

4. Jahrgang

1927 * 3. Heft

Juli/September

ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT 1927/28

ALLGEMEINES

In den letzten drei Jahrzehnten, für die Zürich eine Baustatistik besitzt, war die Wohnbautätigkeit am größten in den Jahren *) 1897, 1911/12 und 1926. Jedes dieser vier Jahre brachte der Stadt einen Zugang von rund 2000 Neubauwohnungen. Aber diese Höchstleistungen werden ganz erheblich übertroffen durch das Jahr 1927, das mit nahezu 2500 Wohnungen einen neuen Rekord aufstellt. Nach Berücksichtigung der Abgänge ist mit einem Reinzuwachs von etwa 2350 Wohnungen zu rechnen. Trotz dieses außerordentlichen Wohnungsangebotes hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen innert Jahresfrist nur um etwa 100 vermehrt; denn nach der Erhebung vom 1. Dezember 1927 waren 328 Wohnungen unbesetzt gegen 222 im Vorjahre. Die Vorratzziffer ist dementsprechend nur wenig gestiegen, nämlich von 0,4 auf 0,6 Prozent. Sie steht damit beträchtlich unter dem Satz von $1\frac{1}{2}$ Prozent, der bei Berücksichtigung der gegenseitigen Interessen heute als angemessen erscheinen muß.

Der glatte Absatz des Wohnungsangebotes im Jahre 1927 zeugt von einer Aufnahmefähigkeit des Marktes, die nicht vorausgesehen werden konnte und überraschen muß. Zum Teil ist die starke Wohnungsnachfrage eine unmittelbare Folge der ungewöhnlichen Bautätigkeit selbst, die vermehrte Verdienstmöglichkeiten schuf und in Verbindung mit der günstigen allgemeinen Wirtschaftslage einer lebhaften Zuwanderung nach Zürich rief. Im Zusammenhang damit

*) 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.

steht die Zunahme der Heiratsfrequenz. Die Zahl der Eheschließungen zwischen Ledigen, die in den beiden Vorjahren 1600 und 1700 betrug, erhöhte sich im Jahre 1927 auf nahezu 1850. Die Familienwanderungen schließen mit einem Gewinn von 350 Haushaltungen ab; ein so großer Gewinn ist seit dem Kriegszuwanderungsjahr 1917 bei weitem nicht mehr erzielt worden. Zudem machte sich das ungestillte Wohnbedürfnis aus den Jahren der Wohnungsnot weiterhin bemerkbar. Auch fällt in Betracht, daß etwa 50 der auf den Markt gebrachten neuen Wohnungen für alleinstehende Frauen bestimmt waren, die eine neue Kategorie von Wohnungsverbrauchern darstellen. Alle diese Umstände haben bewirkt, daß der vorjährige hohe Wohnungsverbrauch ganz erheblich überschritten wurde.

LEERSTEHENDE WOHNUNGEN

am 1. Dezember 1927

Ein Bild über die allgemeine Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Zürich seit 1920 vermittelt folgende kleine Übersicht, die zugleich zeigt, wie stark der gesamte Wohnungsbestand in den letzten Jahren gewachsen ist.

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	0,41
1927	55 940	328	0,59

Die Zunahme der leerstehenden Wohnungen in den beiden letzten Jahren, so unbedeutend sie auch ist, weist doch darauf hin, daß auf dem Zürcher Wohnungsmarkt langsam die Entspannung beginnt. Allerdings ist diese Entspannung vorerst nur eine partielle; die Kleinmieter, die mehr als die Hälfte aller Wohnungsinhaber ausmachen, spüren noch wenig davon. Auch im Vergleich zu den beiden andern Schweizerstädten, die den Wohnungsmarkt einer fortlaufenden Be-

obachtung unterziehen, erscheinen die Wohnungsvorräte in Zürich bescheiden. Folgende Zahlen liefern den Beweis:

Städte	Wohnungs- bestand Ende 1927	Leerstehende Wohnungen		Vorratsziffer in Prozenten	
		1926	1927	1926	1927
Zürich . . .	55 900	222	328	0,4	0,6
Basel (Stadt)	38 300	295	371	0,8	1,0
Bern . . .	28 000	410	612	1,5	2,2

Basel hat relativ fast zweimal, Bern nahezu viermal so viele leerstehende Wohnungen wie Zürich. Bemerkenswert ist, daß trotz des ganz ansehnlichen Wohnungsvorrates in Bern die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren auf einer beachtenswerten Höhe bleibt. So wurden im Jahre 1926 über 600, im Jahre 1927 rund 800 neue Wohnungen gebaut, und für 1928 steht wieder ein Angebot von gegen 600 Wohnungen in Aussicht. Die oft geäußerte Befürchtung, ein größerer Wohnungsvorrat wirke lähmend auf die freiwirtschaftliche Bautätigkeit, findet durch die Berner Zahlen keine Bestätigung.

Von großer Wichtigkeit ist, wie sich die Wohnungen auf die einzelnen Größenklassen verteilen. Tabelle 2 auf Seite 127 gibt Aufschluß über diese Verteilung. Aus ihr läßt sich feststellen, daß — abgesehen von den Einzimmerwohnungen, die als kleine Sondergruppe für die Wohnungsversorgung kaum in Betracht fallen — die Wohnungsvorräte bei den Kleinwohnungen am geringsten sind und mit der Wohnungsgröße zunehmen. In dieser Beziehung zeigt der Wohnungsmarkt nun schon seit Jahren stets das gleiche Bild. Wenn von den rund 30000 Zwei- und Dreizimmerwohnungen nur 90 oder 0,3 Prozent leerstehen, so bedeutet dies für diese Wohnungskategorien einen ausverkauften Markt; die Vermehrung der leerstehenden Zwei- und Dreizimmerwohnungen von 50 auf 90, die seit dem Vorjahre eingetreten ist, fällt praktisch gar nicht ins Gewicht. Ungefähr verdoppelt hat sich der Vorrat an Vierzimmerwohnungen, nämlich von 63 auf 120 oder von 0,4 auf 0,8 Prozent. Im Gegensatz dazu haben sich die leerstehenden Großwohnungen mit fünf und mehr Zimmern nicht vermehrt; ihre Vorratsziffer beträgt wie im Vorjahre 1,1 Prozent. Diese Stabilisierung der Vorratsziffer ist nicht zuletzt einer starken Zurückhaltung der Bautätigkeit in der Erstellung neuer Großwohnungen zuzuschreiben; denn während in den beiden Vorjahren 350 bis 400 Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern gebaut worden waren, sind es im Jahre 1927 nur 250.

Für den Wohnungsabsatz überaus kennzeichnend ist die Tatsache, daß die Vorräte an billigeren Wohnungen seit dem Vorjahre keine Vermehrung erfahren haben. Zugenommen haben vor allem die Vorräte an teureren Objekten, wie folgende Zahlen für die beiden größten Wohnungsgruppen, die Drei- und Vierzimmerwohnungen, zeigen.

Zähljahr	Leerstehende Wohnungen	
	unter 1500 Fr.	über 1500 Fr.
1926	16	85
1927	18	174

Diese Zahlen lassen erkennen, daß Wohnungen, die im Preise für weitere Volkskreise erschwinglich sind, sozusagen restlos aufgebraucht wurden. Die Preisverhältnisse dürften auch die Erklärung bilden für das längere Leerstehen der Wohnungen. Vor Jahresfrist waren 180 Wohnungen über einen Monat unbesetzt, jetzt sind es ihrer 280. Die Zunahme der Wohnungen mit längerer Leerdauer entspricht ungefähr der Zunahme der Wohnungen mit höheren Mietpreisen. Ein Teil dieser Leerwohnungen wird allerdings bald vom Markte verschwinden; denn ungefähr ein Viertel der am 1. Dezember 1927 unbesetzten Wohnungen ist auf einen spätern Zeitpunkt bereits vermietet. Noch keinen Liebhaber gefunden hatten 240 Wohnungen, wiederum etwa 100 mehr als im Vorjahre. Bemerkenswert ist, daß die Zahl der leerstehenden Verkaufsbauten von 38 auf 12 zurückging; das verminderte Angebot an neuen Einfamilienhäusern im Jahre 1927 kam der früheren Produktion zugute.

Die Wohnungsmarktlage in den einzelnen Stadtkreisen unterscheidet sich in typischer Weise. Im großen Arbeiterwohngebiet der Stadtkreise 3, 4 und 5 sind von den 21500 Wohnungen nur 17 oder 0,09 Prozent frei; hier herrscht noch ausgesprochener Wohnungsmangel. Unzulänglich ist die Versorgung im Stadtkreis 8, wo von tausend Wohnungen nur 6 leerstehen. Auch der große 6. Stadtkreis weist trotz seiner lebhaften Bautätigkeit mit 0,8 Prozent noch keinen ausreichenden Wohnungsvorrat auf. Etwas größer ist die Auswahl im 7. Stadtkreis. In allen diesen Stadtkreisen aber hat die Vorratsziffer im Laufe des letzten Jahres nur sehr wenig zugenommen. Ein anderes Bild bietet der 2. Stadtkreis, der sich neuestens baulich stark entwickelte und mit 1,8 Prozent leerstehenden Wohnungen den laufenden Bedarf überschritten hat. Der 2. Stadtkreis ist es auch, der den größten Teil, nämlich nahezu zwei Drittel, zu dem Mehrangebot von 100 Leerwohnungen beigetragen hat, über das die Stadt im Ver-

gleich zum Vorjahre verfügt. Im ganzen ergibt sich aus der örtlichen Verteilung der Leerwohnungsbestände, daß die Stadtkreise mit einfacheren und billigeren Wohnungen die kleinsten, die Stadtkreise mit besseren und teureren Wohnungen die größten Vorratsziffern aufweisen. Die Verhältnisse haben sich in dieser Richtung seit dem Vorjahre nicht geändert.

Der Wohnungsmarkt in der Umgebung erwies sich gleich aufnahmefähig wie in der Stadt. Die etwa 400 neuen Wohnungen, die dort im Jahre 1927 erstellt worden sind, wurden fast vollständig aufgebraucht; denn die Zahl der leerstehenden Wohnungen hat seit dem Vorjahre nur ganz wenig zugenommen, nämlich von 78 auf 90. Örlikon, der große Industrievorort der Stadt, hat 35 Wohnungen verfügbar, was einer Vorratsziffer von etwa 1,5 Prozent entspricht. In Seebach mit seinen 15 leerstehenden Wohnungen beträgt der Vorrat gut 1 Prozent, in Zollikon mit seinen 17 unbesetzten Wohnungen gegen 2 Prozent. In allen andern Gemeinden befinden sich höchstens fünf Wohnungen auf dem Markt. Schlieren und Oberengstringen haben überhaupt keine Wohnung leer. Der zweitgrößte Vorort, Altstetten, weist unter seinen 1600 Wohnungen nur 3 leere auf; in dieser Arbeitergemeinde besteht der gleiche Wohnungsmangel wie im städtischen Arbeiterwohngebiet. Wie in der Stadt, so hat sich auch in der Umgebung der Vorrat an billigeren Wohnungen seit dem Vorjahre nicht vermehrt; wie in der Stadt, so sind auch in der Umgebung die vor Jahresfrist leerstehenden Verkaufsobjekte (Einfamilienhäuser) bis auf wenige an den Mann gebracht worden. So stellt sich uns der Wohnungsmarkt in der Umgebung als ziemlich getreues Abbild des städtischen Marktes dar.

WOHNUNGSBAU ENDE 1927

Nach der vorjährigen Zählung waren Ende 1926 in der Stadt Zürich 1800 bis 1900 Wohnungen im Bau. Dieses damalige Sichtangebot für 1927 ist namentlich dank öffentlicher Unterstützung des Wohnungsbaues ganz erheblich überschritten; denn im Rechnungsjahr 1927 konnte die Bezugsbewilligung für 2479 Wohnungen erteilt werden. Auch für 1925 und 1926 war die tatsächliche Produktion um einige hundert Wohnungen größer als das Sichtangebot nach der Vorerhebung. Das kommt daher, weil die heutige Arbeitsmethode kürzere Bauzeiten erfordert, wodurch es möglich ist, Woh-

nungen, die erst nach dem 1. Dezember angefangen werden, im folgenden Jahre fertig zu stellen. Im Jahre 1928 kann sich überdies zum erstenmal die revidierte kantonale Verordnung über den Bezug neu erstellter Wohnungen vom 17. Dezember 1927 auswirken, die unter gewissen Bedingungen die Bezugsfrist um einen Monat verkürzt. Wenn nach den bisherigen Erfahrungen das vorläufige Sichtangebot stets kleiner war als die nachfolgende wirkliche Wohnungsherstellung, so wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach die gleiche Erscheinung auch in Zukunft wieder zeigen.

Am 1. Dezember 1927 waren 2226 Wohnungen angefangen, nahezu 400 mehr als im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres, etwa 250 weniger, als im Jahre 1927 wirklich erstellt wurden. Es ist durchaus nicht ausgeschlossen, daß die Wohnungsproduktion 1928 den vorjährigen Umfang vollständig erreicht. Auch wenn nur die 2200 angefangenen Wohnungen auf den Markt gelangen, sind es ebensoviele wie im Mittel der Jahre 1926/27, so daß mit gutem Grund von einer unverminderten Wohnbautätigkeit gesprochen werden kann. Mit besonderer Befriedigung ist festzustellen, daß die Bautätigkeit der jüngsten Vergangenheit und der nächsten Zukunft sich den Bedürfnissen insofern gut anpaßt, als der Kleinwohnungsbau besonders gepflegt wird. Folgende Zahlen veranschaulichen diese Tatsache.

Zimmerzahl der neuen Wohnungen 1927/28

Wohnungsgröße	Reinzuwachs an Wohnungen im Rechnungsjahr 1927		Sichtangebot an Wohnungen für 1928	
	absolut	in %	absolut	in %
1 Zimmer	41	1,7	19	0,9
2 Zimmer	188	8,0	273	12,3
3 Zimmer	1316	55,7	1168	52,5
4 Zimmer	616	26,1	553	24,8
5 Zimmer	90	3,8	130	5,8
6 u. mehr Z.	110	4,7	83	3,7
Überhaupt	2361	100,0	2226	100,0

In beiden Jahren machen die Kleinwohnungen mit zwei und drei Zimmern annähernd zwei Drittel des Gesamtangebotes aus. Vergleichsweise sei beigefügt, daß von der Produktion der Jahre 1924/25 nur etwa die Hälfte aller Wohnungen diesen Größenklassen angehörte. Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern, an denen noch Vorrat vorhanden ist, gelangen neuestens in einer verhältnismäßig bescheidenen Zahl auf den Markt. Hinsichtlich der Größenverteilung muß die Wohnungsversorgung als rationell bezeichnet werden. Für 1928 steht eine weitere Anpassung an die

Bedürfnisse der Wohnungsnachfrage bevor, indem verhältnismäßig mehr billigere Wohnungen gebaut werden als letztes Jahr. Hiefür läßt sich folgender Nachweis erbringen, der sich auf die Mietwohnungen mit bekanntem Mietpreis stützt:

Sicht- angebot	2-Zimmerwohnungen bis 1000 Fr.	3-Zimmerwohnungen bis 1500 Fr.	4-Zimmerwohnungen bis 2000 Fr.
1927	25 %	43 %	47 %
1928	39 %	66 %	57 %

Bei allen drei Wohnungsgruppen ist im Jahre 1928 eine stärkere Besetzung der untern Preisstufen zu beachten. Zum erstenmal seit längerer Zeit kommt ein größeres Angebot von Dreizimmerwohnungen mit einem Mietzins bis 1000 Franken auf den Markt¹⁾. Mit öffentlicher Finanzbeihilfe ist es heute möglich, neue Wohnungen ungefähr zu gleichen Preisen abzugeben, wie sie für alte Wohnungen verlangt werden. Diese Feststellung gibt uns Veranlassung, einmal zu zeigen, wie sich die Mietpreise in alten und neuen Wohnungen zueinander verhalten. Den Vergleich führen wir für die neuen Wohnungen (Sichtangebote für 1927 und 1928) nach der Art der Finanzierung getrennt durch. Die Preise für alte Wohnungen beziehen sich auf Ende 1927.

	Durchschnittlicher Jahresmietpreis für Wohnungen ohne Mansarde mit Bad		
	2 Zimmer Fr.	3 Zimmer Fr.	4 Zimmer Fr.
Alte Wohnungen	1010	1310	1760
Neue Wohnungen 1927/28 erstellt mit öffentlicher Finanzbeihilfe . .	1000	1320	1610
ohne öffentliche Finanzbeihilfe . .	1340	1680	2350

Die Zahlen sind in doppelter Hinsicht bemerkenswert: sie zeigen, daß die mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellten neuen Wohnungen²⁾ einerseits nicht oder nur wenig teurer, zum Teil sogar billiger sind als die alten Vorkriegswohnungen, andererseits ganz erheblich weniger kosten als die freiwirtschaftlich hergestellten neuen Wohnungen. Die Preisunterschiede zwischen den unterstützten und nicht unterstützten Neubauwohnungen dürfen indessen nicht ausschließlich auf eine entsprechende Verbilligung der

¹⁾ Nach Tabelle 9 auf Seite 129 sind es 106 Dreizimmerwohnungen; davon befinden sich 94 in der städtischen Wohnkolonie «Erismannhof» und die andern in subventionierten Neubauten.

²⁾ Wohnungen, für deren Bau Subventionen oder Grundpfanddarlehen aus öffentlichen Mitteln gewährt wurden; die kommunalen Wohnungen sind inbegriffen.

Baukosten durch öffentliche Finanzbeihilfe zurückgeführt werden; andere Preisfaktoren (Wohnlage, Raumbemessung, Wohnungsausstattung usw.) spielen mit. Da die Wohnungsfrage heute viel ausgesprochener als früher ein Preisproblem ist, werden in erster Linie die billigeren Wohnungen Absatz finden, auch wenn sie sich nach Einrichtung und Ausstattung mit teureren Wohnungen nicht messen können.

Mit dem größeren Angebot an billigeren Wohnungen hängt es denn auch zusammen, daß die am 1. Dezember 1927 im Bau befindlichen 2100 Mietwohnungen zu 50 Prozent bereits vermietet waren, gegen 38 Prozent im Vorjahre. Die 170 städtischen Wohnungen hatten am Zähltag ausnahmslos ihre Liebhaber gefunden und die 800 Wohnungen gemeinnütziger Baugenossenschaften waren zu 70 Prozent abgesetzt. Ungünstiger ist das Verhältnis für die Wohnungen der privaten Bautätigkeit, von denen vor der Bauvollendung 30 Prozent weggingen.

Wenn nach dem Sichtangebot für 1928 mehr billigere Wohnungen zu erwarten sind und wenn davon ein größerer Prozentsatz bereits vermietet ist als letztes Jahr, so kommt dies in der Hauptsache daher, weil die Stadtgemeinde und die gemeinnützigen Baugenossenschaften neuestens stärker an der Wohnungsproduktion beteiligt sind. Vom Sichtangebot für 1927 wurden nämlich von der Stadtgemeinde und von gemeinnützigen Baugenossenschaften zusammen nur etwa 500 erstellt, vom Sichtangebot für das Jahr 1928 dagegen rund 1000. Das sind doppelt so viele wie im Vorjahre. Mit öffentlicher Finanzbeihilfe gebaut werden gegenwärtig 940 Wohnungen, die 170 städtischen Wohnungen inbegriffen. Die nicht unterstützte Bautätigkeit erstellt zurzeit etwa 1300 Wohnungen.

Rund zwei Drittel aller am 1. Dezember 1927 im Bau befindlichen Wohnungen sollen auf den Sommer 1928 bezugsfertig werden. Das voraussichtliche Frühlingsangebot ist diesmal bei weitem nicht so groß wie letztes Jahr.

In der Umgebung der Stadt wird nach den Ergebnissen der Vorerhebung zurzeit außerordentlich lebhaft gebaut. Am 1. Dezember 1927 waren annähernd 200 Wohnungen mehr angefangen als vor Jahresfrist. Für 1928 beträgt das Sichtangebot 514 (Vorjahr 343) Wohnungen. Örlikon mit 160 und Altstetten mit 135 Wohnungen beanspruchen den Löwenanteil. In Höngg und Zollikon sind je 40 bis 50, in Schlieren, Albisrieden und Schwamendingen

je 20 bis 30 Wohnungen im Bau. Der Villenvorort Kilchberg mit 15 Wohnungen bleibt hinter seinem Rivalen Zollikon wiederum stark zurück. Wie in der Stadt, so wird auch in der Umgebung der Kleinwohnungsbau gefördert; denn 330 oder rund zwei Drittel der im Bau befindlichen Wohnungen haben zwei und drei Zimmer. Das vorjährige Sichtangebot bestand nur etwa zur Hälfte aus Kleinwohnungen. Bemerkenswert ist, daß in der Umgebung fast so viele Einfamilienhäuser (79) gebaut werden wie in der Stadt (99). Der Bau für den Eigenbedarf oder für den Verkauf spielt in der Umgebung überhaupt eine größere Rolle; von den 514 im Bau befindlichen Wohnungen sind nämlich nur 370 zum Vermieten bestimmt. Von diesen Mietwohnungen waren am Zähltag 50 abgesetzt, verhältnismäßig viel weniger als in der Stadt. Im Gegensatz zu Zürich erfolgt die Bereitstellung der Wohnungen in der Umgebung vorwiegend auf das Frühjahr 1928. Die Mietpreise sind etwas billiger als in Zürich; so kosten beispielsweise die im Bau befindlichen Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde mit Bad durchschnittlich rund 1400 Franken, die Vierzimmerwohnungen 1700 Franken, während in der Stadt die entsprechenden Preise (für unterstützte und nicht unterstützte Wohnungen ineinander gerechnet) etwa 1500 und 2200 Franken betragen.

AUSSICHTEN FÜR 1928

Die Stadt Zürich befindet sich gegenwärtig in voller Entwicklung. Sie dehnt sich baulich aus und nimmt an Einwohnern zu. Die vorteilhafte Wirtschaftslage des Jahres 1927 brachte vermehrte Erwerbsmöglichkeiten und im Zusammenhang damit einen Wanderungsgewinn von rund 5000 Personen, namentlich von berufstätigen Männern. Durch die Zuwanderung und die vermehrten neuen Haushaltungsgründungen nahm der Wohnungsverbrauch einen viel größeren Umfang an als in den früheren Jahren. Dieser Wohnungsverbrauch läßt sich nach zwei verschiedenen Methoden feststellen. Wir können ihn berechnen auf Grund der Wohnungsmarktstatistik, indem wir zum Wohnungsvorrat am Jahresanfang den reinen Jahreszuwachs an Wohnungen hinzuzählen und von der Summe den am Jahresende verbleibenden Wohnungsvorrat abziehen. Die zweite Feststellung stützt sich auf die Statistik der beanspruchten und aufgegebenen Wohnungen nach den Meldungen der städtischen Ein-

wohnerkontrolle. Über die Ergebnisse dieser beiden verschiedenartigen Feststellungen orientieren folgende Zahlen, denen wir zum Vergleich den reinen Wohnungszuwachs gegenüberstellen:

Jahr (1. Dezember bis 30. November)	Reiner Wohnungs- zuwachs	Wohnungsverbrauch nach der Wohnungs- marktstatistik	Wohnungsverbrauch nach den Meldungen der Einwohnerkontrolle
1924	1550	1500	1460
1925	1150	1130	1020
1926	1940	1840	1750
1927	2360	2250	2150

Auf Grund der Wohnungsstatistik ist der Wohnungsverbrauch stets etwas größer als nach den Notierungen des Zentralkontrollbureaus, die offenbar nicht ganz vollständig sind. Beide Feststellungsarten aber ergeben, daß im Jahre 1927 rund 400 Wohnungen mehr besetzt worden sind als im Vorjahr, obgleich der Verbrauch damals schon außerordentlich hoch war. Selbstverständlich ist der Wohnungsverbrauch nicht nur durch die Nachfrage, sondern auch durch das Angebot bedingt. Nur wenn viele neue Wohnungen angeboten werden, können auch viele neu in Gebrauch genommen werden. Aus unserer vorstehenden Übersicht geht mit aller Deutlichkeit hervor, daß der Wohnungsverbrauch in den letzten vier Jahren die gleichen Schwankungen verzeichnet wie der Wohnungszuwachs, der den Verbrauch stimulierte.

Unsere vorjährigen Berechnungen haben zu dem Ergebnis geführt, daß außer dem laufenden Jahresbedarf noch ein ungestilltes Bedürfnis für etwa 500 Wohnungen aus der Zeit der Wohnungsnot vorhanden sei. Dieses latente Wohnbedürfnis konnte im Jahre 1927 allem Anscheine nach gedeckt werden; denn nach unserer Fortschreibung erhalten wir für die Zeit von 1917 — mit welchem Jahr die Wohnungsnot begann — bis Ende 1927 einen Nettozuwachs von rund 10000 Wohnungen, der nun ziemlich gleich groß ist wie der reine Haushaltswachstum, wie wir ihn für den Wohnungsbedarf in Rechnung setzen. Der Ausgleich zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsbedarf wäre damit zum erstenmal seit elf Jahren wieder hergestellt, was auch darin zum Ausdruck kommt, daß Ende 1927 ein gleich großer Wohnungsvorrat vorhanden ist wie zu Anfang des Jahres 1917 (je rund 300 Wohnungen). Im Jahre 1928 ist also in der Hauptsache nur noch der laufende Jahresbedarf zu decken. Dessen Schätzung fällt heute, da alles im Flusse ist, schwerer als je. Wahrscheinlich steht auch für 1928 wieder eine hohe Heiratsfrequenz bevor; hält die günstige Wirtschaftslage an, so wird auch die Zu-

wanderung neuen Familiengewinn bringen. Aber hier hört das Pro-
phezeien auf, weil zahlenmäßige Anhaltspunkte für die Konjunktur-
voraussage fehlen. Mit einiger Bestimmtheit kann nur angenommen
werden, daß das heutige Sichtangebot dem Wohnungsbedarf des
Jahres genügen wird. Dieses Sichtangebot beträgt rund 2200
Wohnungen. Bleiben Heiratsfrequenz und Wanderungsgewinn auf
der Höhe des Vorjahres, so würden sich das Angebot an neuen Woh-
nungen und die Nachfrage durch die laufenden Bedürfnisse aus-
balancieren. Nun gelangen aber außer den neuen Wohnungen all-
jährlich noch einige hundert Wohnungen auf den Markt, die durch
Haushaltungsaufösungen infolge Todesfall frei werden. Mit diesen
freigestellten Wohnungen wird das Angebot jedenfalls größer sein
als die Nachfrage, so daß für 1928 eine weitere Entspannung des
Wohnungsmarktes zu erwarten ist. Aller Voraussicht nach wird
diese Entspannung sich eher etwas stärker geltend machen als im
Jahre 1927.

Brüschweiler