

# BAU- UND WOHNUNGSMARKT MITTE 1928

Das seit einigen Jahren eingerichtete Registrier- und Meldesystem ermöglicht dem Statistischen Amte, jederzeit innerhalb weniger Tage eine Aufnahme durchzuführen über den Stand der Wohnbautätigkeit auf dem Platze Zürich. Die Ergebnisse dieser Zwischenerhebungen wurden bisher intern für die Zwecke der Bauverwaltung verwertet. Der außerordentliche Umfang, den die Bautätigkeit im Laufe des Jahres 1928 angenommen hat, veranlaßt uns, die neuesten Zahlen zu veröffentlichen. Sie dürften schon deswegen das Interesse breiterer Kreise finden, weil die Ergebnisse der letzten Zwischenerhebung auf Ende Juni 1928 für das laufende Jahr eine viel größere Wohnungsproduktion erwarten lassen, als nach der Zählung vom 1. Dezember 1927 vorauszusehen war. Damals waren rund 2200 Wohnungen angefangen. Gestützt auf diese Feststellung und unter Berücksichtigung der Tatsache, daß in den letzten Jahren die tatsächliche Produktion das Sichtangebot vom Jahresanfang jeweils überschritt, rechneten wir in unserm Bericht über den Wohnungsmarkt 1927/28 für das Jahr 1928 mit einem mutmaßlichen Zuwachs von rund 2500 neuen Wohnungen. Aber auch diese Höher-schätzung erweist sich nach den neuesten Feststellungen als viel zu niedrig. Aller Voraussicht nach werden im Jahre 1928 mindestens 3000 Wohnungen fertigerstellt. In den ersten sechs Monaten (Januar bis Juni) wurde die Bezugsbewilligung für rund 1600 Wohnungen erteilt. Im Bau sind gegenwärtig rund 2200 Wohnungen, von denen nach Angabe der Unternehmer 1600 noch im Laufe dieses Jahres beziehbar werden sollen. Trifft diese letztere Voraussetzung zu, dann verzeichnet die Stadt Zürich im Jahre 1928 die Rekordzunahme von 3200 Wohnungen.

Dieser ganz erhebliche Mehrzuwachs ist auf eine besonders starke Entfaltung der Bautätigkeit seit der Dezemberzählung zurückzuführen. In den sieben Monaten vom 2. Dezember 1927 bis Ende Juni 1928 wurden nämlich nicht weniger als 1700 Wohnungen neu in Angriff genommen. Die Zahl dieser Wohnungen ist gut doppelt so groß wie vor zwei Jahren; denn vom 2. Dezember 1925 bis Ende Mai 1926 war mit dem Bau von rund 770 Wohnungen begonnen worden. Für das Vorjahr fehlen entsprechende Vergleichszahlen; es kann lediglich beigefügt werden, daß im fünfmonatigen Zeitraum vom 2. Dezember 1926 bis Ende April 1927 rund 900 Wohnungen angefangen wurden.

## Stand der Wohnbautätigkeit in Zürich \* Ende Juni 1928

Elemente	Zahl der Wohnungen					Wohnungen im ganzen
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 u. m. Zim- mer	
Am 1. Dez. 1927 im Bau begriffene Wohnungen . . . . .	19	273	1168	553	213	2226
Vom 2. Dez. 1927 bis 30. Juni 1928 an- gefangene Wohnungen . . . . .	19	206	917	365	190	1697
Zusammen . . . . .	38	479	2085	918	403	3923
Davon wurden fertig erstellt im:						
Dezember 1927 . . . . .	3	3	113	28	7	154
1. Halbjahr 1928 . . . . .	9	223	850	360	160	1602
Zusammen . . . . .	12	226	963	388	167	1756
Im Bau sind noch am 1. Juli 1928 . .	26	253	1122	530	236	2167
Davon werden voraussichtlich fertig:						
bis Ende 1928 . . . . .	22	198	853	387	156	1616
im Jahre 1929 . . . . .	4	55	269	143	80	551
Baubewilligte, aber noch nicht ange- fangene Wohnungen . . . . .	5	89	490	203	63	850

Nach den Ergebnissen der Zwischenerhebung auf Ende Juni 1928 ist festzustellen, daß das für 1928 zu erwartende Wohnungsangebot sich der Nachfrage gut anpaßt. Folgende Zahlen geben die Verteilung nach Größenklassen an:

Wohnungsgröße	Zahl der Wohnungen absolut	prozentual
1 Zimmer . . . . .	31	1,0
2 Zimmer . . . . .	421	13,1
3 Zimmer . . . . .	1703	52,9
4 Zimmer . . . . .	747	23,2
5 u. mehr Zimmer	316	9,8
Zusammen . . . . .	3218	100,0

Rund zwei Drittel der im Jahre 1928 zu erwartenden Neubauwohnungen sind Kleinwohnungen mit zwei oder drei Zimmern. Der Anteil der Dreizimmerwohnungen überragt. Verhältnismäßig wenig gebaut werden Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern.

Wichtig sind die Ergebnisse der Zwischenerhebung, die Anhaltspunkte geben über die voraussichtliche Wohnungsversorgung im Jahre 1929. Vorausgesetzt, daß die Vollendung der Mitte 1928 im Bau befindlichen Wohnungen in den von den Unternehmern vorgesehenen Zeiten möglich ist, dann steht für 1929 zunächst ein Angebot von rund 550 Wohnungen in Aussicht. Für 850 weitere Woh-

nungen liegen Baubewilligungen vor; davon sind nach Angabe der Bauherren seit dem 1. Juli 1928 rund 550 Wohnungen in Angriff genommen worden, so daß sich mit diesen das für 1929 zu erwartende Wohnungsangebot auf 1100 erhöht. Als dritte Gruppe kommen hinzu jene Wohnungen, für die die Stadt Finanzbeihilfe zugesichert hat, für die aber noch keine Baubewilligungen eingeholt oder erteilt wurden. Zu dieser Gruppe gehören folgende 328 Wohnungen:

Unternehmer	Lage	Wohnungen
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich	Neugasse-Ackerstrasse	32
	Sihlfeld-Ernastrasse .	54
Gemein. Baugenossenschaft Zürich 2.	Morgentalstrasse . . .	42
Familienheimgenossenschaft Zürich .	Friesenberg . . . . .	64
Heimgenossenschaft Schweighof . . .	Schweighofstrasse . .	41
Baugenossenschaft Hofgarten . . . .	Zeppelin-Biderstrasse .	37
Baugenossenschaft Sonnenheim . . .	Hard - Eichbühlstrasse	58
	Zusammen	328

Die Annahme ist wohl berechtigt, daß die meisten dieser Wohnungen in nächster Zeit in Angriff genommen und im Laufe des Jahres 1929 fertigerstellt werden. Damit erhöht sich das mutmaßliche Sichtangebot für 1929 auf rund 1400 Wohnungen.

In dem bereits erwähnten Bericht über den Wohnungsmarkt 1927/28 ist nachgewiesen, daß im Jahre 1926 rund 1800 und im Jahre 1927 rund 2200 Wohnungen neu in Gebrauch genommen worden sind. In beiden Jahren wurde fast das ganze Angebot an neuen Wohnungen aufgezehrt. Wenn die Anzeichen nicht trügen, so ist für das Jahr 1928 mit einer weitem Zunahme des Wohnungsverbrauches zu rechnen. Wenigstens läßt sich für die letzten sieben Monate beobachten, daß sowohl die Zahl der Eheschließungen wie der Wanderungsgewinn an Familien im Wachsen begriffen ist. In noch viel ausgesprochenerem Maße ist dies der Fall beim tatsächlichen Wohnungsverbrauch. Folgende Zahlen belegen diese Tatsachen:

Zeitraum 1. Dezember bis 30. Juni	Ehen zwischen Ledigen	Familien- Wanderungs- bilanz	Zuwachs an neuen Haus- haltungen	Wohnungs- verbrauch
1925	795	- 198	597	331
1926	872	- 29	843	663
1927	882	+ 87	969	927
1928	1032	+ 389	1421	1423

Der Zuwachs in den letzten sieben Monaten ist um 450 Haushaltungen größer als im entsprechenden Zeitraum des Vorjahres. Stärker noch ist der Wohnungsverbrauch gestiegen, nämlich um 500.

Nach der Baustatistik sind vom 1. Dezember 1927 bis 30. Juni 1928 rund 1750 Wohnungen neu auf den Markt gekommen. Diesem Zuwachs steht ein Verlust von etwa 100 bis 150 abgebrochenen oder sonst ihrem Zweck entfremdeten Wohnungen gegenüber, so daß für die genannte Zeit mit einem Nettozuwachs von 1600 Wohnungen zu rechnen ist. Von diesen 1600 neu auf den Markt gelangten Wohnungen haben nach unserer Verbrauchstatistik mindestens 1400 einen Abnehmer gefunden. Das Neuwohnungsangebot ist also, so ungewöhnlich groß es auch war, bis auf einen kleinen Rest glatt abgesetzt worden. Diese Tatsache wird durch die letzte Bestandsaufnahme des städtischen Wohnungsnachweises bestätigt; denn Ende Juni 1928 waren dort 240 sofort beziehbare Wohnungen eingeschrieben, gegen 175 am 1. Dezember 1927. Der beim Wohnungsnachweis angemeldete Wohnungsvorrat hat sich in den letzten sieben Monaten also etwa um 60 bis 70 Wohnungen vermehrt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß erfahrungsgemäß bei weitem nicht alle vermietbaren Wohnungen zur Kenntnis der amtlichen Vermittlungsstelle gelangen. Nach den Zählungen des Statistischen Amtes hat sich jeweils gezeigt, daß in Wirklichkeit ungefähr doppelt so viele Wohnungen leerstehen, wie der Wohnungsnachweis erfaßt. Diese Erfahrung würde zu dem Schlusse führen, daß Mitte 1928 etwa 450 bis 500 Wohnungen unbesetzt waren, rund 150 mehr als am 1. Dezember 1927. Dieser Zuwachs würde ziemlich gut übereinstimmen mit dem vorhin mitgeteilten Ergebnis der Verbrauchstatistik, wonach vom Nettozuwachs der letzten sieben Monate rund 200 Wohnungen auf dem Markt geblieben sind.

Es erscheint fraglich, ob das im zweiten Halbjahr 1928 zu erwartende Angebot von weiteren 1600 Wohnungen restlos aufgebraucht wird. Bei der gegenwärtigen ungewöhnlichen Bevölkerungsentwicklung ist eine Voraussage allerdings besonders schwer. Mit einiger Bestimmtheit kann nur angenommen werden, daß durch die in der zweiten Hälfte 1928 erfolgenden Eheschließungen etwa 1000 bis 1100 Wohnungen beansprucht werden. Wieviel darüber hinaus noch Absatz finden, hängt in erster Linie vom weiteren Verlauf der Familienwanderung ab. Wirtschaftliche Entwicklungen, nicht zuletzt die weitere Gestaltung der Bautätigkeit selbst, sind dafür ausschlaggebend.

Brüschweiler