



ZÜRCHER STATISTISCHE NACHRICHTEN

5. Jahrgang

1928 * 4. Heft

Oktober/Dezember

ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT 1928/29

ALLGEMEINES

Die neueste Bevölkerungsentwicklung Zürichs, die lebhaft an die mächtige Entfaltung nach der Stadtvereinigung erinnert, hat trotz beispielloser Bautätigkeit die für 1928 *) mit Bestimmtheit erwartete völlige Entspannung des Wohnungsmarktes verhindert. Es ergibt sich die früher kaum für möglich gehaltene Tatsache, daß ein Jahresangebot von 3000 neuen Wohnungen sozusagen restlos aufgebraucht worden ist. Der geschätzte Haushaltswachstum hat sich in folgender Weise entwickelt:

Jahr	Ehen zwischen Ledigen	Wanderungs- gewinn	Bruttozuwachs an Haushaltungen
1925	1600	-142	1458
1926	1726	166	1892
1927	1837	357	2194
1928	2052	807	2859

In wenigen Jahren ist die Zahl der Ehen zwischen Ledigen um 400 oder 25 Prozent gestiegen; diese Zunahme rührt nicht bloß davon her, daß jetzt die starken Geburtenjahrgänge aus der Zeit der Jahrhundertwende in das heiratsfähige Alter eintreten, sondern sie ist zweifellos auch eine Auswirkung der seit 1925 einsetzenden Zuwanderung jüngerer Erwerbstätiger, die nun zur Gründung eines eigenen Hausstandes schreiten. Einen ganz ungewohnten Umfang nahm die Familienzuzug an, die 1928 mit einem Gewinn von rund 800 Haushaltungen abschließt, einer Zahl, die nicht einmal im Zufluchtsjahr 1916 erreicht wurde.

*) Die Jahreszahlen in diesem Aufsatz beziehen sich nicht auf Kalenderjahre, sondern auf die zwischen zwei Zählungen liegenden, also vom 1. Dezember bis 30. November laufenden Bau- und Wohnungsmarktjahre.

Der Wohnungsverbrauch läßt sich auf Grund der Wohnungsmarktstatistik, sowie an Hand der Meldungen der Einwohnerkontrolle über den Wohnungswechsel ziemlich genau feststellen. Diese Feststellungen führen zu folgenden Ergebnissen:

Jahre	Wohnungsverbrauch nach der Wohnungsmarktstatistik	Wohnungsverbrauch nach Meldungen der Einwohnerkontrolle	Reiner Wohnungszuwachs
1925	1130	1020	1150
1926	1840	1750	1950
1927	2250	2150	2360
1928	2990	2880	3000

Nach beiden Berechnungen sind im Jahre 1928 über 700 Wohnungen mehr neu in Gebrauch genommen worden als im Vorjahre. Auch zeigt sich, daß von 1927 an der Wohnungsverbrauch ungefähr gleich groß ist wie der Bruttozuwachs an Haushaltungen, während 1925 bei mangelndem Wohnungsangebot der Verbrauch noch erheblich hinter dem Neubedarf zurückblieb. Die Zahlen lassen den Schluß zu, daß das Neuwohnungsangebot in letzter Zeit dem laufenden Jahresbedarf genügte. Doch war es auch im Jahre 1928 nicht möglich, für zukünftige Bedürfnisse eine größere Reserve zu schaffen, wie folgende Zahlen belegen:

Zähltermin 1. Dezember	Wohnungsbestand	Leere Wohnungen absolut	in %
1925	51 630	120	0,23
1926	53 580	222	0,41
1927	55 940	328	0,59
1928	58 940	340	0,58

Trotz Vergrößerung des gesamten Wohnungsbestandes um 3000 Wohnungen standen Ende 1928 bloß 12 Wohnungen mehr leer als ein Jahr zuvor. Die prozentuale Vorratsziffer ist sogar zurückgegangen, wenn auch nur in der zweiten Dezimale. Sie muß immer noch als unzureichend bezeichnet werden.

LEERSTEHENDE WOHNUNGEN am 1. Dezember 1928

Der Wohnungsvorrat muß namentlich deswegen als unzulänglich bezeichnet werden, weil er sich in der Hauptsache auf die Wohnungskategorien mit vier und mehr Zimmern beschränkt. Für die größte Gruppe der Wohnungsmieter — es sind dies in Zürich die Mieter von Dreizimmerwohnungen — ist der Wohnungsmarkt so gut wie

Stadt Zürich

Leerstehende Wohnungen nach Stadtkreisen, 1. Dezember 1928

1 Stadtkreise	Wohnungs- bestand	Leerstehende Wohnungen		Leerstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl					Davon Ge- schäfts- woh- nungen
		im ganzen	in % al- ler Woh- nungen	1 u. 2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 u. mehr Zim.	
1	4 831	34	0,70	5	4	9	11	5	2
2	5 030	39	0,77	3	—	17	8	11	2
3	9 168	14	0,15	4	3	4	—	3	2
4	8 951	7	0,08	2	2	1	2	—	1
5	4 409	5	0,11	1	2	2	—	—	—
6	13 246	118	0,89	15	36	38	19	10	3
7	7 388	80	1,08	6	12	23	27	12	1
8	5 918	43	0,73	2	9	20	11	1	1
Stadt	58 941	340	0,58	38	68	114	78	42	12

Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl, 1. Dezember 1928

2 Wohnungs- größe	Wohnungs- bestand	Leerstehende Wohnungen		Wohnungen nach der Dauer des Leerstehens			Leere Ver- kaufs- ob- jekte*)	Leere Miet- wohnungen	
		im ganzen	in % al- ler Woh- nungen	bis 1 Monat	1-2 Monate	über 2 Monate		im ganzen	bereits ver- mietet
1 Zimmer	921	5	0,54	3	2	—	—	5	3
2 Zimmer	7 377	33	0,45	9	23	1	—	33	13
3 Zimmer	24 381	68	0,28	11	39	18	—	68	11
4 Zimmer	16 108	114	0,71	8	78	28	—	114	31
5 Zimmer	5 646	78	1,38	6	33	31	8	70	15
6 u. mehr Z.	4 508	42	0,93	2	17	10	13	29	11
Überhaupt	58 941	340	0,58	39	192	88	21	319	84

*) Zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser

Leerstehende Mietwohnungen nach Preislage, 1. Dezember 1928

3 Wohnungs- größe	Reine Miet- woh- nungen	Davon haben einen Jahresmietpreis von Franken							unbe- kannt
		bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	2501 bis 3000	über 3000	
1 Zimmer	5	5	—	—	—	—	—	—	—
2 Zimmer	28	6	11	6	3	—	2	—	—
3 Zimmer	64	4	3	16	37	4	—	—	—
4 Zimmer	1 113	—	—	3	1 39	45	18	8	—
5 Zimmer	4 69	—	—	—	1 3	2 8	16	1 42	—
6 u. mehr Z.	3 28	—	—	—	—	2	—	3 26	—
Überhaupt	8 307	15	14	25	2 82	2 59	36	4 76	—

Kleine Ziffern: Zahl der Einfamilienhäuser, in den Hauptzahlen inbegriffen

ausverkauft. Diese Feststellung muß nun schon seit vielen Jahren wiederholt werden. Die Auswahl an leerstehenden Dreizimmerwohnungen ist seit dem Vorjahre, obschon sie damals schon äußerst bescheiden war, weiter zusammengeschmolzen. Wie sich die Verhältnisse nach Größenklassen innert Jahresfrist verändert haben, zeigt folgende Übersicht:

Wohnungsgröße	Leerstehende Wohnungen		Vorratsziffer in %	
	1927	1928	1927	1928
1 Zimmer	7	5	0,78	0,54
2 Zimmer	15	33	0,21	0,45
3 Zimmer	75	68	0,33	0,28
4 Zimmer	120	114	0,78	0,71
5 Zimmer	62	78	1,12	1,38
6 u. m. Zim.	49	42	1,12	0,93
Zusammen	328	340	0,59	0,58

Die Verschiebungen sind ziemlich belanglos. Sie ändern nichts am frühern Zustand. Nach wie vor sind die Wohnungsvorräte für die kleineren Wohnungen im allgemeinen am kleinsten, für die größeren Wohnungen verhältnismäßig am größten. Unter den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern befinden sich 21 Einfamilienhäuser, die zum Verkauf bestimmt sind, also nicht vermietet werden. Die Zahl der am 1. Dezember 1928 leerstehenden Mietwohnungen reduziert sich damit auf 319; sie ist gleich groß wie im Vorjahre (316). 84 von diesen Mietwohnungen waren am Zähltag bereits auf einen spätern Zeitpunkt vermietet. Auch dieses Verhältnis hat sich kaum verändert.

Für die einzelnen Stadtkreise gestaltet sich das Bild nach den beiden letzten Zählungen wie folgt:

Stadtkreise	Leerstehende Wohnungen		Vorratsziffer in %	
	1927	1928	1927	1928
1	20	34	0,41	0,70
2	84	39	1,80	0,77
3	6	14	0,07	0,15
4	9	7	0,10	0,08
5	2	5	0,05	0,11
6	101	118	0,84	0,89
7	72	80	1,02	1,08
8	34	43	0,59	0,73

Wie schon im Vorjahre, so zeigt sich auch heute wieder ein sozusagen völliger Mangel an leerstehenden Wohnungen in den Arbeiterwohnkreisen 3, 4 und 5, die rund vier Zehntel der gesamten Einwohnerschaft beherbergen. Etwas größer ist die Auswahl im übrigen

Stadtgebiet; doch steht auch hier die Vorratsziffer zumeist unter einem Prozent. Diese Grenze wird einzig im 7. Stadtkreis schwach überschritten, und zwar nur, wenn die zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäuser mitgezählt werden. Der vorjährige beträchtliche Wohnungsvorrat im 2. Stadtkreis ist um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Die Zunahme der leerstehenden Wohnungen im 1. Stadtkreis würde vom wohnungshygienischen Gesichtspunkte aus besonders erfreulich sein, wenn sie als eine Folge der Übersiedelung aus den engen Gassen der Altstadt in die neuen gesunden Wohnkolonien angesprochen werden könnte; doch ist ein solcher Schluß bei der Kleinheit der Zahlen nicht zulässig.

Mit den Größenverhältnissen der leerstehenden Wohnungen hängt zum Teil ihre Verteilung nach Preisstufen zusammen. Aber auch in dieser Hinsicht zeigt der Zürcher Wohnungsmarkt ein charakteristisches Bild; denn Wohnungen mit einem für die breiten Bevölkerungsschichten erschwinglichen Mietzins stehen nur ganz wenige leer. Von den 307 reinen Mietwohnungen weisen nämlich nur 54 einen Jahresmietzins bis zu 1500 Franken auf; alle andern Wohnungen kosten mehr.

WOHNUNGSBAU ENDE 1928

Das Baujahr 1928 mit seinen 3000 Neubauwohnungen war ein Rekordjahr. Es ist aber gar nicht ausgeschlossen, daß ihm das Baujahr 1929 den Rang ablaufen wird; denn bereits am 1. Dezember 1928 war das Sichtangebot mit 2300 Wohnungen um 100 größer als vor Jahresfrist. Zu diesen 2300 angefangenen Wohnungen kommen weitere 600 bis 700 Wohnungen hinzu, die am 1. Dezember noch nicht in Angriff genommen waren, deren Bauvollendung für 1929 aber in Aussicht steht. Mit großer Wahrscheinlichkeit läßt sich also heute schon die Produktion für 1929 auf rund 3000 Wohnungen schätzen. Daß die Baulust unvermindert anhält, geht auch aus folgenden Zahlen hervor: Baubewilligungen wurden erteilt im Jahre 1927 für etwas über 3000 Wohnungen, 1928 aber für 3500 Wohnungen. Die Zahl der im Jahre 1928 erstellten Wohnungen entspricht ziemlich genau der Zahl der im Jahre 1927 projektierten Wohnungen; folgt im Jahre 1929 die Bauausführung in gleichem Maße der Bauprojektierung, so kann mit einem Jahreszuwachs von 3500 Neubauwohnungen gerechnet werden.

Stadt Zürich

Im Bau begriffene Gebäude 1. Dezember 1928

4	Stadt- kreise	Ein- familien- häuser	Reine Mehr- familien- häuser	Wohn- und Ge- schäfts- häuser	Andere Geb. m. Woh- nungen	Gebäude ohne Wohnungen		Neu- bauten im ganzen	Um- bauten
						Haupt- gebäude	Neben- gebäude		
1	—	—	1	3	5	—	9	12	
2	7	40	15	4	2	1	69	2	
3	64	18	5	1	1	5	94	3	
4	—	17	9	4	1	1	32	9	
5	—	10	2	4	1	2	19	5	
6	12	100	42	2	4	1	161	2	
7	32	24	5	6	1	9	77	3	
8	8	9	12	—	1	2	32	3	
Stadt	123	218	91	24	16	21	493	39	

Neuentstehende Wohnungen nach Stadtkreisen 1. Dezember 1928

5	Stadt- kreise	Neuentstehende Wohnungen			Neuentstehende Wohnungen überhaupt nach der Zimmerzahl					
		im ganzen	davon		1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 u. mehr Zim- mer
			in Um- bauten	Ge- schäfts- wohnng.						
1	17	9	1	—	1	7	—	3	6	
2	381	1	2	1	40	207	104	10	19	
3	244	1	3	4	26	121	93	—	—	
4	252	8	—	—	19	174	58	1	—	
5	111	5	3	1	34	60	15	—	1	
6	983	3	9	2	97	658	196	22	8	
7	180	8	—	—	3	39	47	53	38	
8	167	2	—	1	29	34	49	38	16	
Stadt	2335	37	18	9	249	1300	562	127	88	

Neuentstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl 1. Dez. 1928

6	Wohnungs- größe	Neuentstehende Wohnungen voraussichtlich beziebar				Eigen- tümer- woh- nungen)	Dienst- woh- nungen	Mietwohnungen		
		im Dez. 1928	im 1. Quart. 1929	im 2. Quart. 1929	später od. un- bekannt			im ganzen	Ge- schäfts- wahnngn.	bereits ver- mietet
1 Zimmer	1	3	4	1	—	1	8	2	5	
2 Zimmer	—	60	142	47	2	1	246	5	103	
3 Zimmer	11	193	831	265	6	20	1274	4	561	
4 Zimmer	15	36	376	135	5	6	551	1	225	
5 Zimmer	1	15	87	24	12	28	99	—	14	
6 u. mehr Z.	8	21	36	23	7	39	47	2	17	
Überhaupt	36	328	1476	495	19	80	2225	14	925	

*) Inbegriffen die zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäuser (kleine Zahlen)

Ersteller der neuentstehenden Wohnungen 1. Dezember 1928

7	Ersteller	Neuentstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl					Neu- woh- nungen im ganzen	Miet- wohnungen	
		1 u. 2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 u. mehr Zim.		im gan- zen	bereits ver- mietet
	Einzelpersonen	43	251	147	61	43	545	469	169
	Mehrere Private ¹⁾	31	53	16	28	5	133	129	10
	Bau- u. Immo- (gemeinnütz. liengenossensch. andere . . .	78	578	216	3	—	875	875	566
	Übr. Handelsgesellschaften ²⁾	104	352	144	22	21	643	635	130
	Stadtgemeinde	1	52	34	13	15	115	101	39
	Andere ³⁾	—	1	—	—	2	3	—	—
	Überhaupt	1	13	5	—	2	21	16	11
	Überhaupt	258	1300	562	127	88	2335	2225	925

1) 2) 3) siehe Anmerkungen zu Tabelle 35, Seite 225

Mietpreis der Wohnungen in Neubauten 1. Dezember 1928

8	Wohnungs- größe	Reine Miet- woh- nungen	Davon haben einen Jahresmietpreis von Franken							
			bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	2501 bis 3000	über 3000	unbe- kannt
	1 Zimmer	7	4	1	1	—	—	—	—	1
	2 Zimmer	240	30	84	104	12	—	2	1	7
	3 Zimmer	1263	—	117	611	340	59	34	24	78
	4 Zimmer	541	—	—	69	195	96	61	90	30
	5 Zimmer	93	—	—	—	1	4	5	66	17
	6 u. mehr Z.	42	—	—	—	—	—	—	28	14
	Überhaupt	2186	34	202	785	548	159	102	209	147

Von den am 1. Dezember angefangenen 2300 Wohnungen entfallen nicht weniger als 1000 allein auf den 6. Stadtkreis. Verhältnismäßig lebhaft ist auch die Bautätigkeit im 2. Stadtkreis, wo zurzeit rund 400 Wohnungen im Bau sind. Die großen Stadtkreise 3 und 4 bescheiden sich mit je etwa 250 Wohnungen, die Stadtkreise 7 und 8 mit je gegen 200 Wohnungen. Im Industriequartier sind etwa 100 Wohnungen im Entstehen begriffen. Bevorzugtes Baugebiet bleibt also der 6. Stadtkreis; das dort noch verfügbare Baugelände wird in raschen Schritten mit Beschlag belegt.

Nach der Wohnungsgröße zeigt sich eine gute Anpassung des Angebotes an den Bedarf; denn von den im Jahre 1929 zu erwartenden Wohnungen sind etwa zwei Drittel Kleinwohnungen mit zwei und drei Zimmern. Von den rund 1550 Zwei- und Dreizimmer-

wohnungen werden 650 durch gemeinnützige Baugenossenschaften, 900 durch freiwirtschaftliche Unternehmer gebaut. Die Zahl der von gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellten Kleinwohnungen ist annähernd gleich groß wie vor Jahresfrist; auf den Privatbau dagegen entfallen heute ungefähr 200 Kleinwohnungen mehr als im Vorjahre. Es ist also festzustellen, daß sich die erwerbsmäßige Bautätigkeit neuestens stärker dem Kleinwohnungsbau zuwendet als früher. Ob diese Tendenz anhält, bleibt abzuwarten. Erfreulich auf alle Fälle ist, daß die gesamte Vermehrung der Wohnungsproduktion ausschließlich den Zwei- und Dreizimmerwohnungen zugute kommt. Vierzimmerwohnungen sind 560, größere Wohnungen rund 200 im Bau; die Zahlen decken sich mit den vorjährigen.

Von den 2300 im Bau befindlichen Wohnungen sind rund 2200 zum Vermieten bestimmt. Am 1. Dezember 1928 bereits vermietet waren etwas über 900 Objekte oder 41 Prozent aller Mietwohnungen. Der Prozentsatz ist etwas kleiner als im Vorjahre (50 Prozent). Damals war die Vermietbarkeit begünstigt durch den Bau stark verbilligter Kommunalwohnungen, die vor ihrer Fertigstellung restlos Abnehmer gefunden hatten. Auch fällt in Betracht, daß vor Jahresfrist mehr Wohnungen als diesmal im ersten Vierteljahr bezugsfertig wurden, was den Absatz ebenfalls förderte. Es geht also nicht an, aus der im Vergleich zum Vorjahre etwas kleineren Zahl bereits vermieteter Wohnungen auf ein Nachlassen der Wohnungsnachfrage zu schließen.

Rund 350 Wohnungen waren am 1. Dezember 1928 so weit vorgeschritten, daß ihr Bezug bis spätestens Ende März erfolgen kann. Etwa 500 der angefangenen Wohnungen werden in der zweiten Jahreshälfte fertig sein. Mit dem Sichtangebot von weiteren 600 bis 700 Wohnungen, die erst nach dem 1. Dezember in Angriff genommen werden, steht für die zweite Jahreshälfte ein Angebot von 1100 bis 1200 Wohnungen zu erwarten. Die meisten Mietwohnungen, nämlich rund 1400, werden im April beziehbar. Die Zahl zeigt, welche Bedeutung dieser Umzugsmonat in der Stadt Zürich hat.

An der gegenwärtigen Wohnungsproduktion ist die Privatbautätigkeit etwas stärker beteiligt als an der letztjährigen. Das kommt in der Hauptsache daher, daß die Stadtgemeinde, die im Vorjahre eine größere Wohnkolonie erstellte, heute keine Mietwohnungen im Bau hat. Folgende Zahlen veranschaulichen dieses Verhältnis.

Ersteller	Angefangene Wohnungen		Prozentzahlen	
	1928	1929	1928	1929
Stadtgemeinde	171	2	7,7	0,0
Gemeinnützige Baugenossenschaften	827	875	37,1	37,5
Freiwirtschaftliche	1228	1458	55,2	62,5
Zusammen	2226	2335	100,0	100,0

Die 1400 bis 1500 Wohnungen, die freiwirtschaftlich erstellt werden, verteilen sich ungefähr je zur Hälfte auf Private und juristische Personen; unter den letztern stehen die Bau- und Immobilien-genossenschaften mit ihren 650 Wohnungen weit voran. Mit öffentlicher Finanzbeihilfe gebaut werden gegenwärtig 831 Wohnungen, etwas mehr als ein Drittel aller angefangenen Wohnungen. Das Verhältnis ist ungefähr gleich wie im Vorjahre, wenn vom damaligen Kommunalbau abgesehen wird.

Bei Betrachtung der Mietpreise der für 1929 zu erwartenden Wohnungen zeigt sich wie früher, daß die mit öffentlicher Finanzbeihilfe erbauten Wohnungen billiger sind als die andern. In welchem Maße dies der Fall ist, geht aus folgendem Vergleich hervor:

Wohnungen erstellt	Jahresdurchschnittspreis		
	für Wohnungen 2 Zimmer	ohne Mansarde 3 Zimmer	mit Bad 4 Zimmer
mit öffentlicher Finanzbeihilfe .	1110	1360	1700
ohne öffentliche Finanzbeihilfe.	1330	1630	2330
überhaupt	1270	1510	2070
Vorjahr	1190	1490	2170

Die Preisunterschiede der mit öffentlicher Finanzbeihilfe und ohne solche erstellten Wohnungen sind erheblich; sie können teilweise nur aus Qualitätsunterschieden (Wohnlage, Raumausmessung, Ausstattung usw.) erklärt werden. Der Vergleich mit dem Vorjahr läßt erkennen, daß etwas teurere Zweizimmerwohnungen auf den Markt kommen; für die Dreizimmerwohnung mit Bad stellt sich der Durchschnittspreis ungefähr gleich hoch (rund 1500 Franken), für die Vierzimmerwohnung mit Bad etwas niedriger. Bemerkenswert ist, daß die freiwirtschaftlich erstellten Wohnungen diesmal fast durchwegs etwas billiger sind als vor Jahresfrist; handelt es sich auch nur um bescheidene Ermäßigungen, so verdienen sie als Ausdruck einer neuen Preistendenz alle Beachtung.

AUSSICHTEN FÜR 1929

Nach der Zählung vom 1. Dezember 1928 waren 2335 Wohnungen im Bau. Durch eine Nacherhebung konnte festgestellt werden, daß in den Monaten Dezember und Januar weitere 240 Wohnungen angefangen wurden; die Zahl wäre zweifellos größer, wenn nicht die außergewöhnliche Kälte den Bauarbeiten Einhalt geboten hätte. Nach den beiden Erhebungen ergibt sich für 1929 ein Sichtangebot von rund 2600 Wohnungen. Überdies bestanden Ende Februar gültige Baubewilligungen für etwa 700 Wohnungen. Wie viele davon ausgeführt und im Jahre 1929 bezugsfertig werden, entzieht sich der Kenntnis. Andererseits hat der Kantonsrat durch die Bereitstellung von 1,2 Millionen Franken aus dem in der kantonalen Volksabstimmung vom 13. Februar 1927 bewilligten Wohnbaukredit (4,5 Mill.) die Voraussetzungen für eine weitere finanzielle Förderung des Wohnungsbaues im Jahre 1929 geschaffen. Der daraus der Stadt Zürich zufallende Anteil in Verbindung mit dem kommunalen Zuschuß wird die Unterstützung mehrerer hundert Wohnungen ermöglichen. So ist damit zu rechnen, daß im Jahre 1929 in der Stadt Zürich etwa 3000 bis 3500 Wohnungen bezugsfertig werden.

Da die ungestillten Wohnungsbedürfnisse aus der Zeit der großen Wohnungsnot befriedigt sind, hat die Bautätigkeit heute in der Hauptsache noch für den laufenden Jahresbedarf zu sorgen. Die Größe dieses Jahresbedarfes läßt sich allerdings nicht zum voraus bestimmen. Sie hängt zu einem guten Teil von der wirtschaftlichen Entwicklung ab. Das gilt bis zu einem bestimmten Grade auch für die Eheschließungen; denn in guten Zeiten wird mehr geheiratet als in schlechten. Bleiben die Verdienstverhältnisse in der Stadt Zürich günstig, so wird der Zuzug jüngerer Arbeitskräfte anhalten. Welche Bedeutung dieser Zuzug hat, zeigen die Zahlen für das Jahr 1928, das eine Zuwanderung von nahezu 2000 jungen Männern im Alter von zwanzig bis dreißig Jahren brachte. Haben diese zumeist ledigen Männer in Zürich eine sichere Existenz gefunden, dann werden sie mit der Zeit heiraten und den Wohnungsmarkt belasten. Erfährt die Wirtschaftslage aber einen Rückschlag, so tritt mit großer Wahrscheinlichkeit eine Wegwanderung ein, die den Wohnungsbedarf vermindert. In noch stärkerem Maße als die Heiratsfrequenz ist die Familienwanderung durch die wirtschaftlichen Verhältnisse bedingt. Es ist also außerordentlich schwierig, wenn nicht unmöglich, Zukunftsberechnungen aufzustellen. Was für die Wirt-

schaft im allgemeinen gilt, trifft im besondern auf die Bauwirtschaft zu. Eine lebhaftere Bautätigkeit schafft nicht nur neue Wohn- und Niederlassungsgelegenheiten, sondern bringt auch Arbeit und Verdienst; sie wirkt also in doppeltem Sinne auf den Wohnungsverbrauch zurück.

Entwickelt sich die Heiratsfrequenz in bisheriger Weise, so kann für 1929 mit einem Verbrauch von 2000 bis 2200 Wohnungen gerechnet werden. Weitere 1000 bis 1200 Wohnungen blieben dann für die Nachfrage übrig, die sich vor allem aus der Zuwanderung ergibt. Von dieser hängt im wesentlichen die zukünftige Gestaltung des Zürcher Wohnungsmarktes ab.

Die große Wohnbautätigkeit der letzten Zeit hat einem lebhaften Wohnungswechsel Vorschub geleistet. Bezeichnend dafür ist die Feststellung, daß im April der beiden letzten Jahre jeweils 3000 bis 3500 Umzüge stattfanden. Ungefähr gleich hoch waren die Oktoberzahlen. Ist es da noch verwunderlich, wenn auf diese Hauptumzugstermine hin tausend oder noch mehr Wohnungen im städtischen Wohnungsanzeiger ausgeschrieben sind? Für die Lage des Wohnungsmarktes aber beweisen tausend ausgeschriebene Wohnungen an sich noch gar nichts. Diese Tatsache muß gerade jetzt wieder nachdrücklich betont werden, weil neuestens versucht worden ist, aus den zahlreichen Wohnungsausschreibungen einen bereits vollzogenen Umschwung auf dem Wohnungsmarkte abzuleiten*). Eine solche Schlußfolgerung ist falsch; denn die auf einen spätern Termin angebotenen Wohnungen sind meistens gar nicht leer, sondern einfach zur Wiedervermietung ausgeschrieben. Wie auf den 1. April 1929, so waren schon auf den Oktober 1928 beim städtischen Wohnungsamt über tausend Wohnungen angemeldet. Am 1. Dezember 1928 zeigte sich dann, daß die Zahl der leerstehenden Mietwohnungen kaum 300 betrug und daß besonders an Kleinwohnungen ein ausgesprochener Mangel herrschte. Bei der lebhaften Bautätigkeit, wie sie gegenwärtig besteht, ist zu erwarten, daß der Wohnungsvorrat im Laufe des Jahres 1929 zunehmen wird. Das Maß dieser Zunahme bleibt einstweilen noch fraglich. Sicher ist nur, daß auch ein größerer Wohnungsvorrat durch die laufende Nachfrage in verhältnismäßig kurzer Zeit aufgezehrt würde, wenn die Bautätigkeit aussetzen sollte.

Brüschweiler.

*) «Der Zürcher Bauer», Nr. 8 vom 19. Januar 1929. — Dr. B. in der «Neuen Zürcher Zeitung», Nr. 383 vom 28. Februar 1929.