



ZÜRCHER STATISTISCHE NACHRICHTEN

7. Jahrgang

1930 * 3. Heft

Juli/September

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1930/31

LEERSTEHENDE WOHNUNGEN IN ZÜRICH UND VORORTEN AM 1. DEZEMBER 1930

Die drei letzten Jahre zeichnen sich durch eine Wohnungsproduktion aus, wie sie bisher in Zürich und Umgebung auch nicht annähernd erreicht wurde. Von 1928 bis 1930 sind in der Stadt nahezu 10000, in den zwölf von der städtischen Baustatistik erfaßten Außengemeinden rund 2500 Wohnungen neu erstellt worden. Das anhaltend große Neuwohnungsangebot hat vermocht, die gespannten Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt etwas zu lockern. Die Entwicklung der Marktlage, wie sie durch die alljährlich auf 1. Dezember vorgenommene Zählung der leerstehenden Wohnungen in Erscheinung tritt, wird durch folgende Hauptzahlen belegt:

Zähl- termin 1. Dezember	Stadt Zürich			Vororte 1)		
	Wohnungs- bestand	Leere Wohnungen	Vorrat in %	Wohnungs- bestand	Leere Wohnungen	Vorrat in %
1926	53 580	222	0,41	10 400	78	0,7
1927	55 940	328	0,59	11 100	90	0,8
1928	58 940	340	0,58	12 100	95	0,8
1929	62 020	332	0,54	12 800	69	0,6
1930	65 240	504	0,77	13 600	192	1,4

1) Affoltern b. Zeh., Albisrieden, Altstetten, Höngg, Kilchberg, Oberengstringen, Örlikon, Schlieren, Schwamendingen, Seebach, Witikon, Zollikon

Stadt Zürich

Leerstehende Wohnungen nach Stadtkreisen 1. Dezember 1930

Stadtkreise	Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen		Leerstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl					Davon Geschäftswohnungen
		im ganzen	in % aller Wohnungen	1 u. 2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zim.	
1	4 825	52	1,08	16	14	8	12	2	2
2	6 006	118	1,96	4	26	51	20	17	—
3	10 464	49	0,47	2	20	21	6	—	1
4	9 865	24	0,24	6	6	10	1	1	3
5	4 589	11	0,24	4	4	3	—	—	1
6	15 429	111	0,72	3	19	44	24	21	2
7	7 901	70	0,89	2	10	18	19	21	1
8	6 164	69	1,12	4	17	25	10	13	1
Stadt	65 243	504	0,77	41	116	180	92	75	11

Leerstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl 1. Dezember 1930

Wohnungsgröße	Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen		Wohnungen nach der Dauer des Leerstehens			Leere Verkaufsobjekte ¹⁾	Leere Mietwohnungen ²⁾	
		im ganzen	in % aller Wohnungen	bis 1 Monat	1-2 Monate	über 2 Monate		im ganzen	bereits vermietet
1 Zimmer	974	14	1,44	2	10	2	—	14	7
2 Zimmer	8 232	27	0,33	6	15	6	—	27	13
3 Zimmer	27 560	116	0,42	8	88	20	—	116	53
4 Zimmer	17 823	180	1,01	15	138	27	1	179	51
5 Zimmer	5 950	92	1,55	3	55	34	11	81	26
6 u. mehr Z.	4 704	75	1,59	10	36	29	33	42	9
Überhaupt	65 243	504	0,77	44	342	118	45	459	159

1) Zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser — 2) Inbegriffen Geschäftswohnungen

Leerstehende Mietwohnungen nach Preislage 1. Dezember 1930

Wohnungsgröße	Reine Mietwohnungen	Davon haben einen Jahresmietpreis von Franken							
		bis 1000	1001 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	2501 bis 3000	3001 bis 3500	3501 bis 4000	über 4000
1 Zimmer	10	9	1	—	—	—	—	—	—
2 Zimmer	24	15	9	—	—	—	—	—	—
3 Zimmer	112	11	45	47	9	—	—	—	—
4 Zimmer	179	3	7	69	49	34	9	5	3
5 Zimmer	81	—	2	3	14	21	17	9	15
6 u. mehr Z.	42	—	—	1	1	2	4	3	31
Überhaupt	448	38	64	120	73	57	30	17	49

Vororte

Leerstehende Wohnungen 1. Dezember 1930

Gemeinden	Leerstehende Wohnungen		Leerstehende Mietwohnungen		Leerstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl				
	im ganzen	in % aller Wohg.	im ganzen	bereits vermietet	1-2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zim.
Affoltern b. Z. . .	9	1,5	7	1	2	2	3	—	2
Albisrieden . . .	23	3,1	13	4	—	6	6	11	—
Altstetten . . .	21	0,9	21	3	—	12	6	3	—
Höngg	14	1,0	11	1	—	2	6	3	3
Kilchberg	1	0,1	—	—	—	—	—	1	—
Oberengstringen	1	0,7	—	—	—	—	1	—	—
Örlikon	73	2,3	48	18	5	25	16	26	1
Schlieren	3	0,3	3	1	—	1	2	—	—
Schwamendingen	14	2,4	13	2	—	9	5	—	—
Seebach	20	1,5	20	3	1	16	2	1	—
Witikon	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zollikon	13	1,2	11	3	—	4	5	2	2
Alle Vororte . .	192	1,4	147	36	8	77	52	47	8

In Zürich hat sich die Vorratsziffer von 0,54 auf 0,77 Prozent, in der Umgebung von 0,6 auf 1,4 Prozent erhöht. Diese Zunahme mag allerdings zu einem gewissen Teil durch das Zählverfahren bedingt sein; denn am 1. Dezember 1930 fand die Erhebung in Verbindung mit der allgemeinen Volks- und Wohnungszählung statt, die naturgemäß eine vollständigere Erfassung der leerstehenden Wohnungen gewährleistet. Es ist aber festzustellen, daß sich wenigstens auf dem stadtzürcherischen Wohnungsmarkt trotz der Vergrößerung des gesamten Leerwohnungsbestandes keine Veränderungen von grundsätzlicher Bedeutung vollzogen. Abgesehen von den Einzimmerwohnungen, die für die Wohnungsversorgung bei uns eine ganz untergeordnete Rolle spielen, verzeichnen einzig die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern einen einigermaßen ausreichenden Vorrat. Ungenügend bleibt die Vorratsziffer für die Zwei- und Dreizimmerwohnungen, auf die die Arbeiterschaft in erster Linie angewiesen ist. Für die Beamten und Angestellten, für den Mittelstand überhaupt, kommt die unbefriedigende Marktlage namentlich in den Mietpreisen zum Ausdruck; denn die Hälfte der leerstehenden Mietwohnungen kostet mehr als 2000 Franken und fällt damit für breite Volksschichten außer Betracht.

Mit dem Umfang der Bautätigkeit und dem Wohncharakter hängen die örtlichen Marktverhältnisse eng zusammen. Wohl weisen

alle Stadtkreise, mit Ausnahme des 7., eine Vermehrung der leerstehenden Wohnungen auf; für den großen 6. Stadtkreis ist sie zwar nur unbedeutend. Die geringsten Wohnungsvorräte haben nach wie vor die hauptsächlich von Arbeitern bewohnten Stadtkreise 4 und 5, und auch der 3. Stadtkreis mit seiner vorwiegenden Arbeiterbevölkerung verfügt immer noch über eine unzureichende Vorratsziffer. Absolut und prozentual am meisten leerstehende Wohnungen befinden sich im 2. Stadtkreis, der in neuerer Zeit eine lebhafte bauliche Entwicklung genommen hat; die Vorratsziffer hat hier nahezu 2 Prozent erreicht.

Zur Beurteilung der Gesamtlage ist die Tatsache nicht unwichtig, daß von den 504 Wohnungen, die am 1. Dezember 1930 in Zürich leerstanden, 159 bereits auf einen spätern Termin vermietet waren und weitere 45 Objekte zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser sind. Vom gesamten Wohnungsvorrat verblieben also nur 300 Mietwohnungen gegen 236 vor Jahresfrist. Von den Zwei- und Dreizimmerwohnungen hatte am Zähltag fast die Hälfte einen Liebhaber gefunden, so daß der verfügbare Vorrat in diesen Größenklassen mit 77 Wohnungen nicht viel größer ist als im Vorjahre (56 Wohnungen).

Der Wohnungsmarkt in der Umgebung der Stadt Zürich hat sich im allgemeinen fühlbar entspannt. Einzelne Gemeinden, wie Kilchberg, Oberengstringen und Schlieren, verzeichnen zwar auch heute noch nur ganz wenige leerstehende Wohnungen; in Witikon sind sogar alle Wohnungen besetzt. Dagegen melden Albisrieden, Örlikon und Schwamendingen Wohnungsvorräte an, die zwischen 2,3 und 3,1 Prozent schwanken, also den Normalsatz von $1\frac{1}{2}$ bis 2 Prozent überschreiten. In der Umgebung als Ganzem ist die Vorratsziffer mit 1,4 Prozent fast doppelt so hoch wie in der Stadt. Es fällt aber in Betracht, daß von den 192 leerstehenden Wohnungen 45 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser sind und daß auch die Zahl der am Zähltag bereits vermieteten Wohnungen mit 36 erheblich größer ist als im Vorjahre. Der verfügbare Vorrat beschränkt sich demnach im Vorortgebiet auf 111 Mietwohnungen gegen 48 im Vorjahre. Die Zahl hat sich innert Jahresfrist etwas mehr als verdoppelt.

WOHNUNGSBAU IN ZÜRICH UND VORORTEN ENDE 1930

Von der großen Aufnahmefähigkeit des Zürcher Wohnungsmarktes erhält man einen Begriff, wenn man sich die außergewöhnliche Wohnungsproduktion der letzten Jahre vergegenwärtigt. Als Wegleitung mögen folgende Zahlen dienen:

Jahre	Neuerstellte Wohnungen	
	Stadt	Vororte
1926	2088	633
1927	2457	709
1928	3154	936
1929	3242	699
1930	3238	800 (geschätzt)

Ende 1925 zählte die Stadt Zürich im ganzen 51700 und das Gebiet der zwölf Vororte rund 9700 Wohnungen. Dieser Bestand hat sich bis Ende 1930 auf 65400 bzw. 13600 Wohnungen erhöht. Die Vermehrung innerhalb eines Jahrfünftes beträgt in der Stadt 13700 Wohnungen oder 26 Prozent, in der Umgebung 3900 oder 40 Prozent. Die Zahlen zeigen, daß die Wohnbautätigkeit in den Vororten verhältnismäßig noch größer war als in Zürich.

Die Befürchtungen, es könnte die Bautätigkeit durch die herrschende Wirtschaftskrise beeinträchtigt werden, scheinen vorläufig noch unbegründet zu sein. Vielmehr zeigt die auf 1. Dezember 1930 vorgenommene Zählung der im Bau begriffenen Wohnungen, daß das Angebot im Jahre 1931 dasjenige der Vorjahre sogar übertreffen wird. In der Stadt Zürich waren am Stichtag 2588 Wohnungen im Bau, 50 mehr als vor Jahresfrist (2533). Nun wird aber in neuerer Zeit durch die Dezemberzählungen nur noch ein Teil der folgenden Jahresproduktion erfaßt, weil die Baumethoden heute in vermehrtem Maße ermöglichen, im Laufe eines Kalenderjahres Wohnungen auf den Markt zu bringen, die erst nach dem üblichen Zähltermin angefangen wurden. Diesen technischen Fortschritten hat ja auch der Gesetzgeber Rechnung getragen, indem er vom 1. Januar 1928 an die gesetzlichen Bezugsfristen für Neubauten verkürzte. Noch im Jahre 1924 stimmte das tatsächliche Angebot an neuen Wohnungen ziemlich genau mit den Ergebnissen der Vorerhebung vom Dezember überein. In den Jahren 1928 bis 1930 dagegen wurden je etwa 700 bis 900 Wohnungen mehr erstellt, als nach den vorhergehenden

Stadt Zürich

Neuentstehende Wohnungen nach Stadtkreisen 1. Dezember 1930

Stadtkreise	Neuentstehende Wohnungen			Neuentstehende Wohnungen überhaupt nach der Zimmerzahl					
	im ganzen	davon in		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer
		Einfamilienhäuser	Umbauten						
1	27	—	12	—	2	6	10	5	4
2	730	164	2	12	68	330	232	70	18
3	404	78	1	4	50	203	119	28	—
4	744	—	8	9	109	542	83	1	—
5	47	—	—	—	3	33	6	4	1
6	435	25	—	1	54	211	132	27	10
7	175	19	3	—	11	60	54	23	27
8	26	1	14	—	2	3	4	9	8
Stadt	2588	287	40	26	299	1388	640	167	68

Neuentstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl 1. Dez. 1930

Wohnungsgröße	Neuentstehende Wohnungen voraussichtlich beziehbar				Eigentümerwohnungen *)	Dienstwohnungen	Mietwohnungen			
	im Dez. 1930	im 1. Quart. 1931	im 2. Quart. 1931	später od. unbekannt			im ganzen	davon sind		
								Geschäftswohn.	bereits vermietet	
1 Zimmer	—	4	15	7	1	—	25	2	10	
2 Zimmer	3	37	185	74	3	6	290	7	127	
3 Zimmer	3	96	690	599	7	23	1357	5	338	
4 Zimmer	3	17	383	237	5	13	612	1	214	
5 Zimmer	5	8	139	15	17	28	2	137	1	82
6 u. mehr Z.	2	7	39	20	4	21	4	43	—	17
Überhaupt	16	169	1451	952	26	73	51	2464	16	788

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

Ersteller der neuentstehenden Wohnungen 1. Dezember 1930

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl					Neuwohnungen im ganzen	Mietwohnungen	
	1 u. 2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zim.		im ganzen	bereits vermietet
Einzelpersonen	41	261	133	22	32	489	441	91
Mehrere Private	36	78	42	10	5	171	160	16
Bau- u. Immobiliengemeinnützig. liengenossensch. andere	170	592	276	85	12	1135	1134	544
Übr. Handelsgesellschaften	14	42	40	17	8	121	106	30
Stadtgemeinde	8	213	59	—	—	280	275	32
Andere	—	3	4	2	2	11	2	1
Überhaupt	325	1388	640	167	68	2588	2464	788

Vororte

Neuentstehende Wohnungen 1. Dezember 1930

Gemeinden	Neue Wohnungen			Neue Wohnungen nach der Zimmerzahl				Mietwohnungen	
	im ganzen	davon sind		1 u. 2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 u. mehr Zim.	im ganzen	bereits vermietet
		Einfamilienhäuser	Geschäftswohn.						
Affoltern b. Z. . .	10	4	—	—	3	5	2	7	—
Albisrieden . . .	90	6	1	10	58	17	5	81	57
Altstetten . . .	209	15	4	32	134	32	11	190	32
Höngg	33	4	2	3	10	16	4	24	3
Kilchberg	14	1	—	1	1	9	3	10	—
Oberengstringen	3	1	—	—	2	1	—	2	—
Örlikon	347	3	5	109	180	43	15	344	37
Schlieren	33	6	1	—	24	7	2	24	6
Schwamendingen	13	3	1	—	10	2	1	10	4
Seebach	9	—	—	—	6	3	—	9	—
Witikon	2	—	—	—	—	2	—	—	—
Zollikon	33	27	1	—	8	2	23	2	—
Alle Vororte . .	796	70	15	155	436	139	66	703	139

Dezemberzählungen im Bau waren. Mit einem ähnlichen Plus wird auch für 1931 gerechnet werden müssen. Wir haben schon im letzten Bericht über den Zürcher Bau- und Wohnungsmarkt darauf hingewiesen, daß die Verkürzung der Bauzeiten zu einer Erweiterung des baustatistischen Dienstes führte, die es möglich macht, die Zahl der in Zürich im Bau befindlichen Wohnungen jederzeit in wenigen Tagen festzustellen.

Um einen besseren Überblick über die gegenwärtige Wohnungsproduktion zu gewinnen, wurde die Dezemberzählung 1930 durch eine Nacherhebung auf Ende Januar 1931 ergänzt. Diese Nacherhebung zeigt, daß seit dem 1. Dezember 1930 mit dem Bau von rund 400 Wohnungen begonnen wurde und daß in den Monaten Februar bis April weitere 600 Wohnungen in Angriff genommen werden, mit deren Fertigstellung noch im Jahre 1931 zu rechnen ist. Das mutmaßliche Gesamtangebot für 1931 setzt sich nach dem Stand der Wohnbautätigkeit Ende Januar wie folgt zusammen:

	Wohnungen im ganzen	Davon sollen 1931 fertig werden
Am 1. Dezember 1930 im Bau	2588	2450
Vom 2. Dezember 1930 bis 31. Januar 1931 neu in Angriff genommen	406	400
Baubewilligt aber noch nicht angefangen	1087	600
Sichtangebot für das Jahr 1931		3450

Das für 1931 zu erwartende Wohnungsangebot wird den laufenden Jahresbedarf reichlich decken, übertrifft es doch die große Produktion der Vorjahre um rund 200 Wohnungen. Die Absatzmöglichkeiten werden natürlich um so günstiger sein, je besser sich die gegenwärtige Bautätigkeit den bestehenden Marktverhältnissen anpaßt. In erster Linie wird daher interessieren, wie sich das Sichtangebot auf die verschiedenen Wohnungsgrößenklassen verteilt. Aufschlüsse darüber geben folgende Zahlen:

Wohnungsgröße	Am 1. Dez. 1930	Vom 2. Dez. 1930 bis Ende Januar 1931	Ende Jan. 1931 noch nicht angefangen	Gesamtangebot	
	im Bau	angefangen		absolut	%
1 Zimmer	22	8	7	37	1,1
2 Zimmer	262	73	108	443	12,8
3 Zimmer	1319	227	297	1843	53,3
4 Zimmer	622	71	126	819	23,7
5 Zimmer	165	5	61	231	6,7
6 u. m. Z.	62	14	6	82	2,4
Zusammen	2452	398	605	3455	100,0

Die gegenwärtige Wohnungsproduktion paßt sich den Marktverhältnissen insofern gut an, als der Bau von Dreizimmerwohnungen stark gefördert und mit der Erstellung von größeren Wohnungen etwas zurückgehalten wird. Zu kurz kommt unseres Erachtens der Bau von Zweizimmerwohnungen, deren im Jahre 1931 nur etwa 400 bezugsfertig werden sollen. Diese Zahl erscheint als klein, wenn in Berücksichtigung gezogen wird, daß die 600 neuen Zweizimmerwohnungen des Jahres 1930 restlos abgesetzt wurden. So bringt die nächste Zukunft für jene Mieterkreise, die auf solche Kleinwohnungen angewiesen sind, noch kaum die erhoffte Entspannung des Wohnungsmarktes. Will man den dringendsten Wohnbedürfnissen abhelfen, dann sollte neben dem Bau von Dreizimmerwohnungen namentlich dem Bau von Zweizimmerwohnungen vermehrte Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Die Mietpreise der am 1. Dezember 1930 im Bau befindlichen Wohnungen halten sich ungefähr auf der Höhe des Vorjahres. Der Durchschnittspreis einer Wohnung ohne Mansarde mit Bad stellt sich für zwei Zimmer auf 1230 (Vorjahr: 1220) Franken, für drei Zimmer auf 1520 (1550) Franken, für vier Zimmer auf 1907 (2060) Franken. Der etwas kleinere Durchschnittspreis für drei und vier Zimmer rührt von verbilligten Wohnungen her, die die Stadt im Bau hat (Kolonien Bullingerhof und Brunnenhof); ihr Mietzins beträgt im Mittel 1070 bezw. 1360 Franken.

Die örtliche Verteilung und die Art der Finanzierung des für 1931 zu erwartenden Wohnungsangebotes ist aus folgender Zusammenstellung ersichtlich:

Stadt- kreise	Kommunale Wohnungen	Wohnungen mit Finanzbeihilfe	Reiner Privatbau	Wohnungen im ganzen absolut	Wohnungen im ganzen %
1	—	—	25	25	0,7
2	—	751	251	1002	29,0
3	2	132	317	451	13,1
4	224	388	258	870	25,2
5	—	5	41	46	1,3
6	51	190	495	736	21,3
7	1	—	207	208	6,0
8	—	—	117	117	3,4
Stadt	278	1466	1711	3455	100,0

Die gegenwärtige Wohnungsproduktion verteilt sich ziemlich gleichmäßig auf den kommunalen und öffentlich unterstützten Wohnungsbau einerseits und den privatwirtschaftlichen Wohnungsbau andererseits. Im Vorjahre wurden 1950 oder 60 Prozent Privatwohnungen gebaut. Es ist also ein absoluter und prozentualer Rückgang der privaten Wohnbautätigkeit festzustellen. Das für 1931 zu erwartende Mehrangebot beruht ausschließlich auf einer ausgedehnteren kommunalen und gemeinnützigen Bautätigkeit.

In örtlicher Hinsicht fällt auf, daß sich das Schwergewicht der Bautätigkeit, das bisher im 6. Stadtkreis lag, deutlich nach dem 2. und 4. Stadtkreis hin verschoben hat. Namentlich im 2. Stadtkreis ist ein starkes Wohnungsangebot zu erwarten, das doppelt so groß sein wird wie im Vorjahre; da dort bereits ein namhafter Wohnungsverrat vorhanden ist, verdient diese neueste Entwicklung besondere Beachtung. Auch im 4. Stadtkreis wurden seit 1893, dem Jahr der letzten Stadtvereinigung, nie so viele Wohnungen erstellt wie gegenwärtig. Dafür verzeichnet der 6. Stadtkreis einen neuen Rückgang der Wohnbautätigkeit; sie wird hier im Jahre 1931 nur noch etwa 55 Prozent der 1929er Produktion ausmachen.

Mit einem sehr großen Wohnungsangebot wird im Jahre 1931 auch die Umgebung aufwarten. In den zwölf Vororten waren am 1. Dezember 1930 im ganzen rund 800 Wohnungen im Bau, 300 mehr als vor Jahresfrist. Aller Voraussicht nach wird sich die wirkliche Zahl bis Ende 1931 auf über 1000 erhöhen. Örlikon und Altstetten stehen mit 350 bzw. 200 im Bau begriffenen Wohnungen zahlenmäßig weit voran. In Albisrieden, wo bereits 3 Prozent aller Wohnungen leerstehen, sind 90 Wohnungen angefangen, von denen

allerdings der größere Teil bereits vermietet ist, ein Umstand, der die Gefahr einer weitem Überlastung des dortigen Wohnungsmarktes vorläufig etwas vermindert.

AUSSICHTEN FÜR 1931

Der Zürcher Wohnungsmarkt hat im Jahre 1930 eine gewisse Entspannung erfahren. Doch ist der Vorrat an Kleinwohnungen immer noch ungenügend. Die allgemeine Marktlage unterscheidet sich deutlich von derjenigen in Bern und Basel, wie folgender Vergleich der Leerwohnungsziffern zeigt:

Städte	Leerstehende Wohnungen am 1. Dezember 1930	
	absolut	in %
Zürich	504	0,8
Basel	897	2,1
Bern	576	1,9

Die Wohnungsvorräte in Bern und Basel sind verhältnismäßig zweieinhalb- bis dreimal größer als in Zürich. Im Vorortgebiet von Zürich stehen relativ fast doppelt so viele Wohnungen leer wie in der Stadt. Der geringe Wohnungsvorrat in Zürich ist um so bemerkenswerter, als die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren einen Umfang angenommen hat, der bisher auch nicht annähernd erreicht wurde.

Diese große Wohnungsproduktion wird im Jahre 1931 noch übertroffen werden. In der Stadt Zürich werden voraussichtlich 3400 bis 3500 Wohnungen neu auf den Markt gelangen, gut 200 mehr als in den letzten Jahren. Verhältnismäßig noch stärker ist die Zunahme in der Umgebung Zürichs; denn in den zwölf Vororten waren am 1. Dezember 1930 rund 800 Wohnungen im Bau gegenüber 500 vor Jahresfrist. Zweifellos wird das wirkliche Jahresangebot 1931 aber auch in den Vororten größer sein als das Ergebnis der Vorerhebung.

Wichtig ist nun die Frage, wie sich der Absatz des großen Wohnungsangebotes im Jahre 1931 vollziehen wird, mit welcher Nachfrage voraussichtlich gerechnet werden kann. Gewisse Anhaltspunkte dafür lassen sich aus der bisherigen Entwicklung gewinnen. Die folgenden Zahlen über den Wohnungsverbrauch in der Stadt

Zürich seit 1927 beziehen sich auf die zwischen zwei Erhebungen liegenden, also vom 1. Dezember bis 30. November laufenden Marktjahre.

Wohnungs- markt- jahre	Reiner Wohn- ungs- zuwachs	Wohnungsverbrauch nach der Einwohnerkontrolle			Wohnungs- verbrauch nach der Bau- statistik	Ehen zwischen Ledigen	Wande- rungs- gewinn an Familien
		durch Ansäßige	durch Zuzug	im ganzen			
1927	2360	2120	20	2140	2250	1837	357
1928	3000	2430	450	2880	2990	2052	807
1929	3080	2380	620	3000	3090	2205	943
1930	3220	2560	560	3120	3050	2354	839

In der letzten Zeit wurden nach beiden zur Anwendung kommenden Feststellungsverfahren jährlich etwa 3000 bis 3100 Wohnungen neu in Gebrauch genommen. Als Wohnungsverbraucher kommen hauptsächlich in Betracht die Familien, die durch Heirat zwischen Ledigen neu gegründet werden, in zweiter Linie die zuwandernden Haushaltungen. Die Zahl der Heiraten ist in fortwährendem Anstieg begriffen; wenn nicht alle Anzeichen trügen, wird sie weiter anwachsen. Einmal werden die in das Heiratsalter eintretenden starken Geburtsjahrgänge aus der Zeit der Jahrhundertwende die Eheschließungsziffer hochhalten, zum andern wird diese noch gesteigert werden durch die zahlreichen jungen Männer, die in den letzten Jahren nach Zürich zugezogen sind und sich hier mit der Zeit auch auf dem Standesamt anmelden. Rechnen wir im Jahre 1931 mit 2500 Heiraten zwischen Ledigen und berücksichtigen wir, daß der Wohnungsverbrauch durch Niedergelassene in neuerer Zeit um etwa 200 größer war als die Zahl der Ledigenheiraten, so würde sich ein mutmaßlicher Bedarf von 2700 Wohnungen ergeben. Vom Gesamtangebot blieben nach dieser Annahme 700 bis 800 Wohnungen für weitere Bedürfnisse übrig, vor allem also für die Deckung der Nachfrage durch zuziehende Familien. Wie groß diese Nachfrage im laufenden Jahre sein wird, wissen wir nun aber nicht; sie bildet die große Unbekannte in unserer Rechnung. Aus den uns zur Verfügung stehenden Zahlen läßt sich nur ersehen, daß der Wanderungsgewinn an Familien und der Wohnungsverbrauch durch Zuzüger im Jahre 1930 zwar immer noch erheblich war, seit 1929 aber doch einen Rückgang verzeichnet. Rechnen wir mit einer ähnlichen Abnahme im Jahre 1931, so würden durch den Mehrzuzug etwa 500 Wohnungen beansprucht werden; es können aber ebenso

hundert mehr oder weniger sein. Man ist hier wirklich auf bloße Mutmaßungen angewiesen. Aus dem Umstand, daß im Vorjahre fast die Hälfte der am 1. Dezember leerstehenden und im Bau begriffenen Wohnungen, diesmal aber nur ein schwacher Drittel bereits auf später vermietet war, könnte auf eine gewisse Absatzerschwerung geschlossen werden. Doch ist diese Schlußfolgerung nicht statthaft, weil vom Sichtangebot 1931 verhältnismäßig viele Wohnungen erst im zweiten Halbjahr bezugsfertig werden (950 gegen 450 im Vorjahr) und aus diesem Grunde vorläufig noch keine Bewerber haben finden können.

Will man die Aussichten für 1931 zusammenfassend beurteilen, so kann heute mit einiger Wahrscheinlichkeit gesagt werden, daß das in Zürich zu erwartende Wohnungsangebot den laufenden Bedürfnissen mehr als genügt, daß aber das Überangebot kaum so groß sein wird, um den Leerwohnungsvorrat über den Normalstand zu bringen.

Brüschweiler