

# ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT

## RÜCKBLICK UND AUSBLICK UM DIE JAHRESWENDE 1938/39

Die Erholung der schweizerischen Wirtschaft, die nach der Frankenabwertung im September 1936 einsetzte und im Jahre 1937 gute Fortschritte machte, hat im Jahre 1938 nicht in dem erhofften Maße angehalten. Unter dem Rückschlag der amerikanischen Konjunktur in der zweiten Hälfte 1937 und den umwälzenden Ereignissen der internationalen Politik im Frühjahr und im Herbst 1938 hat die ganze Weltwirtschaft — und mit ihr auch die schweizerische Wirtschaft — schwer gelitten. Immerhin hat sich in einzelnen Wirtschaftszweigen unseres Landes die Produktion auch 1938 weiter aufwärts bewegt. Zu diesen Wirtschaftszweigen gehört der Wohnungsbau. Wie aus einer vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit veröffentlichten Übersicht hervorgeht, wurden in den dreißig Schweizerstädten mit mehr als 10000 Einwohnern im Jahre 1938 rund 2000 Wohnungen mehr erstellt als im vorausgegangenen Jahre und fast doppelt so viele wie im Krisenjahre 1936, nämlich 6114 gegen 4199 bzw. 3177. Wenn auch die Bautätigkeit im Jahre 1938 noch weit davon entfernt war, das Niveau der fetten Jahre 1931 und 1932 zu erreichen, in denen über 13000, ja fast 14000 Wohnungen unter Dach kamen, so ist der Aufschwung doch bemerkenswert.

### Neuerstellte Wohnungen in 30 Schweizerstädten<sup>1)</sup>

Jahresmittel Jahre	Zürich	Basel	Genf <sup>2)</sup>	Bern	Übrige Städte <sup>3)</sup>	Alle Städte <sup>3)</sup>
1926/30	3485	1386	663	630	2514	8678
1931/35	3066	1698	1486	1014	3677	10941
1931	4374	1789	2225	720	4061	13169
1932	4560	2092	2101	1093	4107	13953
1933	2045	1813	965	1374	3713	9910
1934	2627	1840	1248	1174	4122	11011
1935	1722	956	891	708	2384	6661
1936	505	410	586	403	1273	3177
1937	934	557	311	413	1984	4199
1938	1727	892	699	668	2128	6114

<sup>1)</sup> Nach Angaben des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit; für Zürich wurden durchwegs die Zahlen für das heutige Stadtgebiet eingesetzt — <sup>2)</sup> Agglomeration: Genf-Stadt und Carouge — <sup>3)</sup> Mit mehr als 10000 Einwohnern

Wie die vorstehende Übersicht zeigt, hat der Wohnungsbau auch in Zürich wieder stark zugenommen. Mit 1727 neuerstellten Wohnungen hat sich die Produktion gegenüber dem Krisenjahr 1936 mehr als verdreifacht und gegenüber 1937 nicht ganz verdoppelt. Während die Zahl der Neubauwohnungen 1936 in der Limmstadt nur um rund hundert größer war als in Basel und Bern und sogar etwas kleiner als in Genf, lag sie im letzten Jahre wieder auf einem weit höheren Niveau. Allerdings ist der Abstand gegenüber den Jahren 1931 und 1932 gerade in Zürich immer noch sehr groß; doch darf dabei nicht vergessen werden, daß damals der Wohnungsbau in Zürich abnormal stark war. Auf hundert am Jahresanfang vorhandene Wohnungen kamen nämlich Neubauwohnungen:

Jahre	Zürich	Basel	Genf	Bern
1932	5,7	4,6	4,7	3,6
1936	0,6	0,8	1,3	1,2
1938	1,9	1,7	1,3	1,9

Mit einer Jahresproduktion von gegen 6 Prozent des Wohnungsbestandes wird angesichts der Verlangsamung der Bevölkerungszunahme nicht so bald wieder gerechnet werden können!

Ist die Zunahme der Bautätigkeit einerseits die willkommene Teilerscheinung eines Konjunkturanstieges (die um so mehr zu begrüßen ist, als die Arbeitslosigkeit auch heute noch gerade im Baugewerbe außerordentlich groß ist), so war andererseits die Befürchtung nicht von der Hand zu weisen, daß dadurch das bereits bestehende Überangebot am Zürcher Wohnungsmarkte erneut vergrößert werden könnte. Erfreulicherweise hat sich diese Gefahr bisher nicht verwirklicht. Vielmehr hat die schon im Jahre 1937 beobachtete Entspannung der Wohnungsmarktlage im Jahre 1938 weitere Fortschritte gemacht.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich (heutiges Stadtgebiet) 1930 bis 1938

Zähltermin 1. Dezember	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Wohnungs- verbrauch	Leer- woh- nungen	Vorrat in Prozent
1930	75 186	*	*	678	0,90
1931	79 515	4329	3872	1135	1,43
1932	83 950	4435	2980	2590	3,09
1933	85 712	1762	2352	2000	2,33
1934	88 492	2780	2168	2612	2,95
1935	90 258	1766	1255	3123	3,46
1936	90 827	569	336	3356	3,69
1937	91 750	923	1412	2867	3,12
1938	93 303	1553	2153	2267	2,43

Nach der vom Statistischen Amt am 1. Dezember 1938 durchgeführten jährlichen Leerwohnungszählung standen an diesem Tage 2267 Mietwohnungen und Einfamilienhäuser leer; das sind genau 600 Objekte weniger als vor einem Jahre und 1089 weniger als vor zwei Jahren. Von 3,69 Prozent am 1. Dezember 1936 ist der Leerwohnungsvorrat auf 3,12 Prozent am 1. Dezember 1937 und 2,43 Prozent am 1. Dezember 1938 gefallen. Inzwischen haben die auf dem Material des städtischen Wohnungsnachweises beruhenden monatlichen Zählungen einen weitem Rückgang der Vorratsziffer auf 1,95 am 1. März 1939 ergeben.

Wie aus der vorstehenden Übersicht gleichfalls hervorgeht, ist die Entspannung der Marktlage in den letzten zwei Jahren einer wesentlichen Zunahme des Wohnungsverbrauches zu verdanken, die die gleichzeitige Steigerung der Bautätigkeit noch übertraf. Drei Momente haben die Wiederbelebung der Wohnungsnachfrage verursacht. Die allgemeine Besserung der Wirtschaftslage führte zu einer, allerdings bescheidenen, Zunahme der Eheschließungen von 3006 im Jahre 1936 auf 3101 im Jahre 1938. Die Familienwanderungen, die 1936 mit einem Verlust von 272 und auch noch 1937 mit einem solchen von 139 Haushaltungen abgeschlossen hatten, zeitigten 1938 einen Gewinn von 847 Familien, die allerdings kaum alle als Wohnungsuchende auftraten. Und schließlich hatte die Krise viele Familien zu einer Einschränkung des Wohnungsaufwandes durch Bildung von Wohngemeinschaften gezwungen, wodurch ein latenter Bedarf entstanden war, der im letzten Jahre teilweise als wirkliche Nachfrage in Erscheinung trat.

Die verhältnismäßig günstige Entwicklung des Zürcher Wohnungsmarktes in den letzten zwei Jahren tritt auch bei einem Vergleich mit den Verhältnissen in Bern und Basel hervor.

Leerwohnungsbestand in Basel, Bern und Zürich<sup>1)</sup> 1930 bis 1938

Am 1. Dezember	Leere Wohnungen in			Vorrat in Prozent in		
	Basel	Bern	Zürich	Basel	Bern	Zürich
1930	924	475	678	2,1	1,6	0,9
1931	994	219	1135	2,3	0,9	1,4
1932	1594	550	2590	3,3	1,8	3,1
1933	1671	930	2000	3,4	2,9	2,3
1934	2028	1183	2612	3,9	3,5	3,0
1935	1918	1213	3123	3,7	3,6	3,5
1936	1672	1158	3356	3,2	3,4	3,7
1937	1489	1148	2867	2,8	3,3	3,1
1938	1391	1188	2267	2,6	3,3	2,4

1) Heutiges Stadtgebiet

Trotzdem, wie gezeigt, die Bautätigkeit in Basel und Bern verhältnismäßig nicht so stark war wie in Zürich, ist der prozentuale Leerwohnungsvorrat in Bern gegenüber dem Vorjahre unverändert geblieben und in Basel nur um 0,2 Prozent gesunken. Zürich hat heute von den drei deutschschweizerischen Großstädten die niedrigste Leerwohnungsziffer.

Über die Zusammensetzung des Zürcher Leerwohnungsbestandes nach Wohnungsgröße, Stadtlage und Mietpreisstufen geben die üblichen Tabellen auf Seite 230 Auskunft. Im folgenden sei noch auf einige Zahlen besonders aufmerksam gemacht.

Am höchsten war die Leerwohnungsziffer, wie übrigens schon seit Jahren, bei den Vierzimmerwohnungen, bei denen sie 2,8 Prozent betrug, während sie sich beim häufigsten Zürcher Wohnungstyp, den Dreizimmerwohnungen, auf 2,3 Prozent stellte. Bei den Zweizimmerwohnungen ist der Normalsatz von 2 Prozent beinahe erreicht. Was die Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern betrifft, so ist zu berücksichtigen, daß sich unter dem Bestand an Wohnungen dieser Größe verhältnismäßig viele Eigentümerwohnungen befinden, die nur selten leer werden. Die Marktlage für Mietwohnungen mit fünf und mehr Zimmern dürfte, wie unlängst in einem Aufsatz in diesen Heften (Einige Betrachtungen zur Leerwohnungsstatistik, Z.St.N. 1937/4, S. 337 ff.) gezeigt wurde, sogar noch ungünstiger sein als die für Vierzimmerwohnungen.

Die allgemeine Ansicht geht wohl dahin, daß die Wohnungen mit modernem Komfort leichter zu vermieten sind als die einfacher ausgestatteten Wohnungen. Dies wird jedoch durch die Leerwohnungszahlen nicht bestätigt. So ergibt die Ausscheidung der Leerwohnungen nach dem wichtigen Ausstattungsmerkmal «eigenes Bad» folgendes Bild:

Leervorrat an Wohnungen mit und ohne Bad in der Stadt Zürich  
am 1. Dezember 1938

Wohnungs- größe	Wohnungsbestand		Leere Wohnungen		Vorrat in Prozent	
	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad
2 Zimmer	8600	6062	191	99	2,22	1,63
3 Zimmer	26451	13461	711	199	2,69	1,48
4 Zimmer	17587	5891	512	134	2,91	2,27

Bei allen drei aufgeführten Wohnungsgrößen (bei den übrigen Wohnungsgrößen sind die Zahlen zu klein) war der prozentuale Leervorrat der Wohnungen mit eigenem Bad erheblich größer als derjenige der Wohnungen ohne eigenes Bad.

# Leerstehende Wohnungen in Zürich, 1. Dezember 1938

## Nach Stadtkreisen

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	4 721	88	1,86	32	24	17	8	7	3
2	8 553	288	3,37	41	115	79	29	24	3
3	13 500	308	2,28	50	154	101	2	1	8
4	12 233	294	2,40	37	153	96	7	1	5
5	4 853	94	1,94	14	36	41	2	1	5
6	11 837	288	2,43	26	102	91	52	17	5
7	9 356	263	2,81	31	62	60	53	57	2
8	6 668	161	2,41	28	45	52	23	13	4
9	5 015	99	1,37	16	60	19	3	1	2
10	8 507	206	2,42	46	94	57	8	1	2
11	8 060	178	2,21	39	78	49	11	1	2
Stadt	93 303	2267	2,43	360	923	662	198	124	41

## Nach Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen		Mietwohnungen n. d. Dauer des Leerstehens			Leere Verkaufsobjekte <sup>1)</sup>	Leere Mietwohnungen <sup>2)</sup>	
		im ganzen	in % aller Wohnungen	bis 1 Monat	1½-2 Monate	über 2 Monate		im ganzen	bereits vermietet
1 Zimmer	1 906	53	2,78	15	15	13	—	53	7
2 »	14 662	307	2,09	61	173	56	—	307	75
3 »	39 912	923	2,31	74	626	210	1	922	218
4 »	23 478	662	2,82	33	364	249	14	648	137
5 »	7 832	198	2,53	14	81	82	21	177	35
6 u. mehr Z.	5 513	124	2,25	4	29	61	30	94	24
Überhaupt	93 303	2267	2,43	201	1288	671	66	2201	496

1) Zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser — 2) Inbegriffen Geschäftswohnungen

## Reine Mietwohnungen nach Preisstufen

Wohnungsgröße	Reine Mietwohnungen	Davon haben einen Jahresmietpreis von Franken							
		bis 1000	1001-1500	1501-2000	2001-2500	2501-3000	3001-3500	3501-4000	über 4000
1 Zimmer	43	33	9	1	—	—	—	—	—
2 »	290	111	158	21	—	—	—	—	—
3 »	910	138	578	155	31	8	—	—	—
4 »	646	21	331	190	64	25	9	5	1
5 »	177	2	8	54	51	38	12	7	5
6 u. mehr Z.	94	—	—	5	10	17	14	11	37
Überhaupt	2160	305	1084	426	156	88	35	23	43

Bemerkenswert ist auch, daß der Leervorrat bei den alten Vorkriegswohnungen niedriger ist als bei den seit dem Kriege erstellten Wohnungen. Dies gilt auch, wenn wir die ganz neuen, eben fertig gewordenen und überhaupt noch nie vermieteten Wohnungen ausschneiden.

Leerwohnungsbestand nach dem Baualter in der Stadt Zürich  
am 1. Dezember 1938

Wohnungsgröße	Leere Wohnungen			Vorrat in Prozent		
	Vor 1917 gebaute Wohnungen	Seit 1917 gebaute alle	Wohnungen ohne die noch nie vermieteten	Vor 1917 gebaute Wohnungen	Seit 1917 gebaute alle	Wohnungen ohne die noch nie vermieteten
2 Zimmer	111	179	143	1,7	2,2	1,8
3 »	321	589	491	1,6	2,9	2,4
4 »	320	326	310	2,2	3,6	3,4

Von den elf Stadtkreisen wies der zweite mit 3,4 Prozent den größten Leervorrat auf. Insbesondere in der Enge standen auffallend viele Wohnungen leer, nämlich 141, gleich 3,6 Prozent. In den Kreisen 1, 5 und 9 ist die Leerwohnungsziffer unter 2 Prozent gesunken. Verglichen mit dem Vorjahre sind die Vorratziffern in allen Stadtkreisen stark zurückgegangen.

Die durchschnittlichen Mietpreise der Leerwohnungen gehen aus der folgenden Übersicht hervor.

Durchschnittliche Jahresmietpreise der leerstehenden reinen Mietwohnungen ohne Mansarde mit Bad in der Stadt Zürich seit 1932

1. Dezember	2 Zimmer Fr.	3 Zimmer Fr.	4 Zimmer Fr.
1932	1395	1576	1980
1933	1249	1521	1836
1934	1255	1421	1745
1935	1212	1376	1658
1936	1166	1312	1592
1937	1160	1346	1617
1938	1231	1427	1652

Danach ist der von 1932 bis 1936 ununterbrochene Rückgang der Mietpreise der leerstehenden Wohnungen in den letzten beiden Jahren zum Stillstand gekommen. Man darf hierin wohl ein Zeichen der Stabilisierung des allgemeinen Mietpreinsniveaus erblicken, wenn auch, wie schon wiederholt in diesen Heften dargelegt wurde, aus den Mietpreisen der leeren nicht ohne weiteres auf diejenigen der besetzten Wohnungen geschlossen werden kann.

Wie ist die zukünftige Gestaltung des Wohnungsmarktes zu beurteilen? Der Statistiker stellt nur ungern wirtschaftliche Prognosen; sein Gebiet sind die beweisbaren Tatsachen der Vergangenheit. In Zürich ist die Entwicklung der Bautätigkeit und des Wohnungsverbrauches besonders schwer vorauszusagen; sind doch die Konjunkturschwankungen in der Limmatstadt erfahrungsgemäß sehr heftig. Dennoch ist der Versuch einer Abschätzung der Aussichten am Wohnungsmarkte unumgängliche Pflicht, auch wenn bei der Unsicherheit der ganzen Weltlage alle Mutmaßungen recht ungewiß sind.

Wir haben vor Jahresfrist die Ansicht geäußert, daß «in diesem Jahre (1938) mit einem weiteren Rückgang des Leerwohnungsbestandes um einige hundert Wohnungen zu rechnen» sei. Die Entwicklung hat diese Voraussage bestätigt; ja sie verlief sogar eher günstiger, als wir damals zu hoffen wagten. Dürfen wir auch für 1939 so optimistisch sein?

Mit 2153 Wohnungen hat der Verbrauch im Jahre 1938 den Umfang erreicht, den er etwa im Jahre 1934 hatte. Eine weitere starke Zunahme ist wohl kaum zu erwarten; wir müssen unseres Erachtens eher mit der Möglichkeit rechnen, daß der Bedarf an Wohnungen wieder nachlassen wird. Der starke Familienwandergewinn des Jahres 1938 ist nämlich ganz besonderer Natur, wie bei der Betrachtung der folgenden Zusammenstellung sofort in die Augen springt.

Mehrzugezogene Familien in der Stadt Zürich<sup>1)</sup> nach der Heimat 1931 bis 1938

Jahre	Schweizer	Ausländer	Zusammen
1931	518	56	574
1932	54	- 47	7
1933	- 76	29	- 47
1934	353	- 97	256
1935	- 41	- 64	- 105
1936	- 190	- 82	- 272
1937	- 77	- 62	- 139
1938	330	517	847

1) Bis 1933 damaliges Stadtgebiet

Der Familienwandergewinn entstand danach zum größeren Teil durch die Zuwanderung von Ausländern (Emigranten), die weniger wirtschaftlich als politisch bedingt ist. Nun haben sicherlich nicht alle diese Familien eine Wohnung genommen, aber eine gewisse Entlastung hat der Wohnungsmarkt auch durch sie erfahren.

Alle Mutmaßungen darüber, ob diese Zuwanderung anhalten wird, müssen bei der heutigen politischen Lage reine Spekulationen bleiben; nur soviel läßt sich sagen, daß der Zuzug unter Umständen von heute auf morgen aufhören und es auch plötzlich zu einer Abwanderung der hier vorübergehend niedergelassenen Familien kommen kann.

Andererseits ist für 1939 mit einem noch höheren Angebote an neuen Wohnungen zu rechnen als im vergangenen Jahre. Nach einer Erhebung unseres Amtes waren am 1. Dezember 1938 nicht weniger als 1679 Wohnungen im Bau befindlich gegen nur 802 — also nicht einmal halb so viele — am gleichen Tage des Vorjahres. Wie sich diese neu entstehenden Wohnungen (von denen der größte Teil im zweiten Quartal 1939 schlüsselfertig werden dürfte) nach Stadtkreisen, Zimmerzahl und Erstellern gliedern, geht aus den Tabellen auf Seite 234 hervor.

Danach liegt das Schwergewicht der Bautätigkeit zur Zeit bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen, von denen sich am Stichtage 524 bzw. 757 im Bau befanden. 342 der neuentstehenden Wohnungen liegen im Kreis 3, 282 im Kreis 6 und 208 im Kreis 11. Im Kreis 5 wurde überhaupt nicht gebaut.

Zu den bereits im Bau befindlichen Wohnungen kommen weitere 884 Wohnungen hinzu, die am 1. Dezember baubewilligt, aber noch nicht begonnen waren. Eine Umfrage des Statistischen Amtes bei den Architekten ergab, daß bei 528 dieser Projekte die Ausführung fraglich erscheint oder doch wenigstens die Bautermine noch nicht festgesetzt sind, während die übrigen 356 Wohnungen im Jahre 1939 fertig werden sollen. Ferner wurden dem Amte weitere 91 Wohnungen angegeben, die noch nicht baubewilligt waren, aber bestimmt auf 1. Oktober 1939 unter Dach kommen sollen. Danach war damals schon für 1939 mit der Erstellung von  $1679 + 356 + 91 = 2126$  Wohnungen bestimmt zu rechnen. Nach den bis heute (Ende März) dem Statistischen Amt zugegangenen Nachrichten müssen dazu noch weitere 158 Wohnungen gezählt werden, so daß man zu einem Sichtangebot von rund 2300 Wohnungen gelangt. Vermutlich wird auch diese Zahl noch etwas überboten werden, da erfahrungsgemäß stets noch eine gewisse Zahl von erst im April oder noch später in Angriff genommenen kleineren Wohnbauten bis zum Jahresende bezugsbereit werden.

Veranschlagen wir — mit allen Vorbehalten — den Verbrauch wieder wie 1938 auf 2100 bis 2200 Wohnungen, so besteht offen-



# In Zürich neuentstehende Wohnungen, 1. Dezember 1938

## Nach Stadtkreisen

Stadtkreise	Neue Wohnungen im ganzen	Davon in		Wohnungsgröße (Zimmerzahl)					
		Einfamilienhäusern	Umbauten	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u.m. Zimmer
1	16	1	1	—	4	4	3	1	4
2	87	10	2	5	12	29	19	11	11
3	342	1	—	42	117	161	19	1	2
4	142	—	—	14	49	64	14	1	—
5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6	282	3	4	29	69	151	28	5	—
7	192	6	4	22	71	66	15	8	10
8	172	—	20	34	80	46	7	2	3
9	159	14	—	6	46	84	20	2	1
10	79	6	1	3	17	47	5	3	4
11	208	27	6	8	59	105	15	16	5
Stadt	1679	68	38	163	524	757	145	50	40

## Nach der Zimmerzahl

Wohnungsgröße	Bezugstermin				Eigentümerwohnungen 1)	Dienstwohnungen	Mietwohnungen		
	im Dez. 1938	im 1. Quart. 1939	im 2. Quart. 1939	später od. unbekannt			im ganzen	Geschäftswohnng.	bereits vermietet
1 Zimmer	—	3	119	41	—	—	163	1	22
2 »	—	9	358	157	—	3	521	2	56
3 »	—	16	562	179	9	4	744	1	97
4 »	2	8	129	6	9 23	6	116	—	20
5 »	2	8	40	—	17 31	—	19	—	1
6 u. mehr Z.	3	10	27	—	5 17	1	22	3	7
Überhaupt	7	54	1235	383	31 80	14	1585	7	203

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

## Nach Erstellern

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen mit					Neuwohnungen im ganzen	Mietwohnngn	
	1 u. 2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern	6 u.m. Zimmern		im ganzen	bereits vermietet
Einzelpersonen . . . . .	300	400	62	29	15	806	755	121
Mehrere Private . . . . .	139	85	8	8	8	248	239	39
Bau- u. Immobiliengemeinnütz. hengenossensch.   andere . . . . .	152	156	24	13	—	332	330	10
Übr. Handelsgesellschaften . . . . .	95	114	42	—	14	278	255	28
Stadtgemeinde . . . . .	—	1	2	—	—	3	1	—
Andere . . . . .	1	1	7	—	3	12	5	5
Überhaupt . . . . .	687	757	145	50	40	1679	1585	203

sichtlich die Gefahr eines erneuten Überangebotes an Wohnungen. In den nächsten Monaten dürfte allerdings die Leerwohnungsziffer noch fallen, und erst von ungefähr der Jahresmitte an ist mit der Möglichkeit ihres Wiederanstiegens zu rechnen.

So erfreulich die Wiederbelebung der Bautätigkeit an sich ist, so muß doch auf die Gefahr der Überproduktion von Wohnungen hingewiesen werden. Eine rechtzeitige Abbremsung des Wohnungsbaues dürfte angesichts dieser Gefahr nicht nur im Interesse des Hausbesitzes, sondern in dem des Baugewerbes selbst liegen, da ein den Bedarf weit übersteigender Wohnungszuwachs zu einer erneuten Baukrise und völligen Lähmung der Bautätigkeit führen müßte. Arbeitgeber wie Arbeitnehmer sind aber an einer möglichst gleichmäßigen Beschäftigung des Gewerbes interessiert.

Aus diesen Erwägungen heraus kam auch in einer vom Stadtpräsidenten am 6. September 1938 einberufenen Versammlung von Vertretern des Haus- und Grundeigentümergeverbandes, des Verbandes für Gemeinnützigen Wohnungsbau, der Hypothekarinstitute, der Organisationen des Baugewerbes und des Mietervereins der einmütige Wunsch zum Ausdruck, es möchte durch ein Zusammenwirken der beteiligten Kreise eine Regulierung des Wohnungsbaues angestrebt werden.

## DER WOHNUNGSMARKT IN DEN VORORTEN

Wie schon seit Jahren, hat das Statistische Amt auch dieses Mal die Leerwohnungszählung auf die vier Vororte Kilchberg, Oberengstringen, Schlieren und Zollikon ausgedehnt. Die Entwicklung des Leerwohnungsvorrates in diesen Gemeinden während den letzten Jahren zeigt folgendes Bild.

Leerwohnungsbestand in den Zürcher Vororten 1934 bis 1938

Am 1. Dezember	Leere Wohnungen in				Vorrat in Prozent			
	Kilch- berg	Obereng- stringen	Schlie- ren	Zolli- kon	Kilch- berg	Obereng- stringen	Schlie- ren	Zolli- kon
1934	15	5	25	22	1,2	2,9	2,0	1,9
1935	8	9	25	35	0,7	5,0	2,0	2,6
1936	2	13	30	26	0,2	7,0	2,4	1,9
1937	4	14	15	11	0,3	7,3	1,2	0,8
1938	7	7	9	14	0,6	3,6	0,7	1,0

Bei der Kleinheit der Zahlen in einzelnen Gemeinden zeigen die Entwicklungsreihen gewisse Zufallsschwankungen. Im Gesamtbild ergibt sich jedoch in den letzten Jahren ebenfalls ein deutlicher Rückgang des Leerwohnungsvorrates. In allen vier Gemeinden zusammen standen bei der letzten Zählung noch 37 Wohnungen leer gegen 44 am 1. Dezember 1937 und 71 Ende 1936. Der prozentuale Vorrat ist also von 1,7 auf 1,1 und zuletzt 0,9 gesunken.

Über die Wohnbautätigkeit in den aufgeführten Außengemeinden um die Jahreswende 1938/39 orientiert noch die folgende Zusammenstellung.

Neuentstehende Wohnungen in den Zürcher Vororten am 1. Dezember 1938

Gemeinden	Einfamilien- häuser	Eigentümer- wohnungen	Miet- wohnungen	Zusammen
Kilchberg . . .	3	—	—	3
Oberengstringen	1	—	—	1
Schlieren . . .	1	—	—	1
Zollikon . . . .	10	2	11	23
Zusammen . . .	15	2	11	28

Danach waren am Stichtage in den vier Gemeinden zusammen 28 Wohnungen im Bau befindlich gegen 21 am 1. Dezember 1937. Insbesondere in Zollikon scheint die Baulust zu wachsen, wenn gleich im Auge behalten werden muß, daß die Zahlen zu klein sind, um daraus weitgehende Schlüsse abzuleiten.

Dr. B.