

STATISTIK DER STADT ZÜRICH · HEFT 53

**AREAL, LIEGENSCHAFTEN
UND GRUNDBESITZ IN DER
STADT ZÜRICH**

1 9



4 5

STATISTISCHES AMT DER STADT ZÜRICH

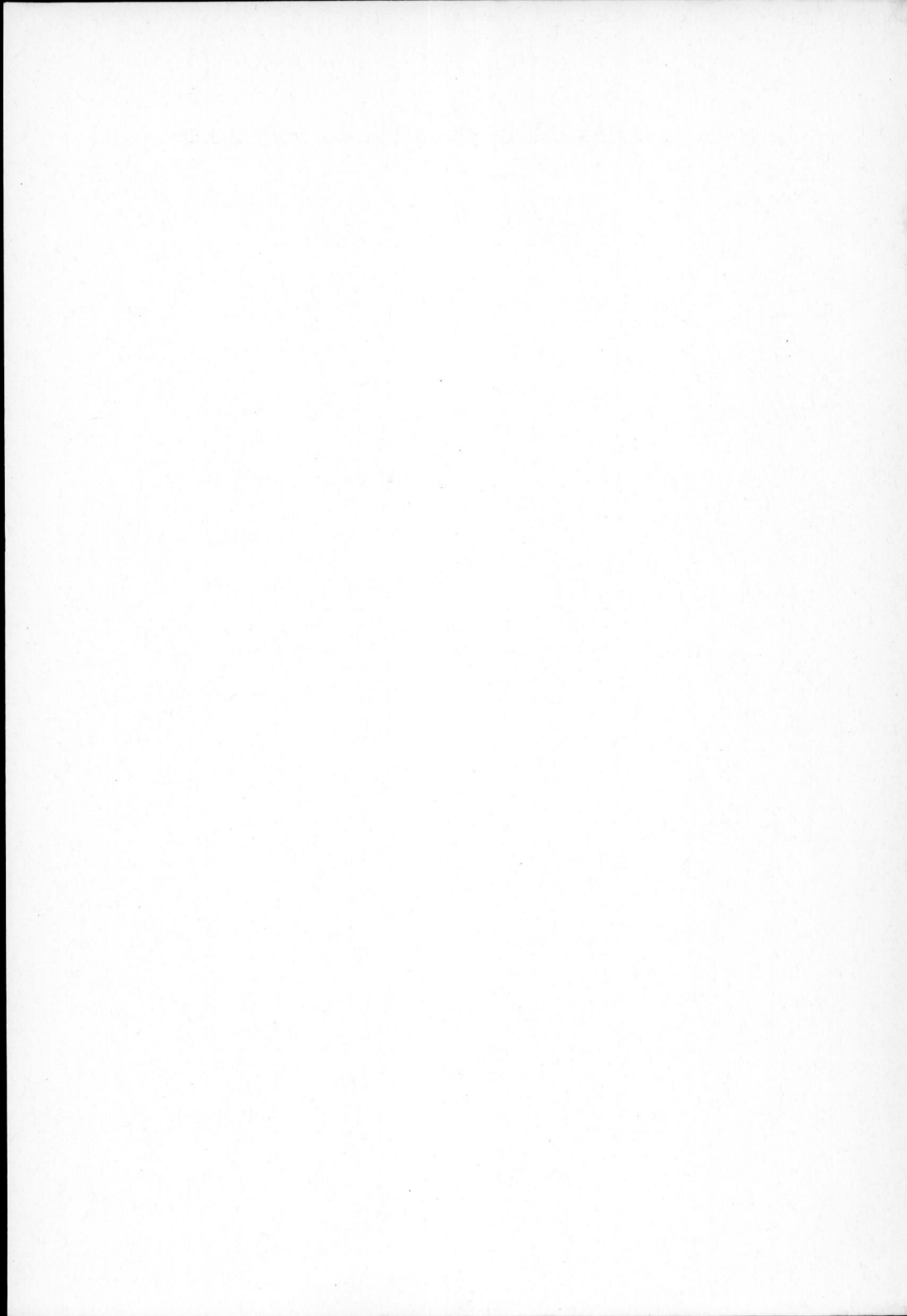
Preis 3 Franken

EX LIBRIS

ZÜRCHER PRESSE-FOYER



Areal, Liegenschaften und Grundbesitz in der Stadt Zürich



STATISTIK DER STADT ZÜRICH * HEFT 53

AREAL, LIEGENSCHAFTEN
UND GRUNDBESITZ IN DER
STADT ZÜRICH

1 9



4 5

STATISTISCHES AMT DER STADT ZÜRICH

Preis 3 Franken

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

DEPARTMENT OF CHEMISTRY

PHYSICAL CHEMISTRY

LECTURE NOTES

BY

PROFESSOR

JOHN D. COLEMAN

CHICAGO, ILL.

1950

CHICAGO, ILL.

CHICAGO, ILL.

CHICAGO, ILL.

VORWORT

Während in der schweizerischen amtlichen Statistik, sowohl der eidgenössischen und der kantonalen, wie der kommunalen, manche Gebiete in erfreulicher Weise ausgebaut sind (es sei nur an die Bevölkerungsstatistik, die Preisstatistik, die Betriebszählungen erinnert) wurde die Areal- und Liegenschaftenstatistik bisher stiefmütterlich behandelt. Für das ganze Land sind in der «II. Arealstatistik der Schweiz, 1923/24» zum letzten Mal vollständige, wenn auch recht summarische arealstatistische Daten für die einzelnen Gemeinden (Gesamtfläche, produktive und unproduktive Fläche mit besonderer Ausscheidung des Waldareals, und Höhenlage) veröffentlicht worden. In Heft 108 der «Statistischen Mitteilungen betreffend den Kanton Zürich» hat das Kantonale Statistische Bureau «Die Arealverhältnisse im Jahre 1910» gemeindeweise hinsichtlich der Bodennutzung dargestellt. Auf kantonalem Boden ist ferner in Basel-Stadt eine reichgegliederte Liegenschaftenstatistik entstanden, deren Ergebnisse in den Jahren 1937 und 1940 in den «Mitteilungen des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt» (Nr. 59): »Der Grundbesitz im Kanton Basel-Stadt» bekanntgegeben wurden.

Unser Amt hat im Jahre 1922 unter dem Titel «Areal und Liegenschaften in der Stadt Zürich im Jahre 1916» (Statistik der Stadt Zürich, Heft 29) die Resultate einer Aufnahme des Liegenschaftsbestandes herausgebracht. Damit dürfte die Liste der einschlägigen amtlichen Untersuchungen bereits erschöpft sein.

Die vorliegende Statistik führt die Erhebung von 1916 in erweiterter Form fort und dürfte im heutigen Zeitpunkt, wo die Bodenfrage speziell in den Städten wieder besonders aktuell ist, vielfach willkommen sein. Die ungünstigen Zeitverhältnisse haben die Drucklegung leider unliebsam verzögert; doch ist beabsichtigt, falls das Bedürfnis danach besteht, die Aufnahme in absehbarer Zeit zu wiederholen, um die Verhältnisse nach dem jetzigen Stand darstellen zu können.

Die Erhebung selber wurde von Dr. Eugen Steinemann, damaligem Assistenten des Statistischen Amtes, geleitet, von dem auch die textliche Darstellung stammt. Die Drucklegung hat der Unterzeichnete besorgt.

Zürich, Mitte August 1945

STATISTISCHES AMT DER STADT ZÜRICH

Dr. Senti

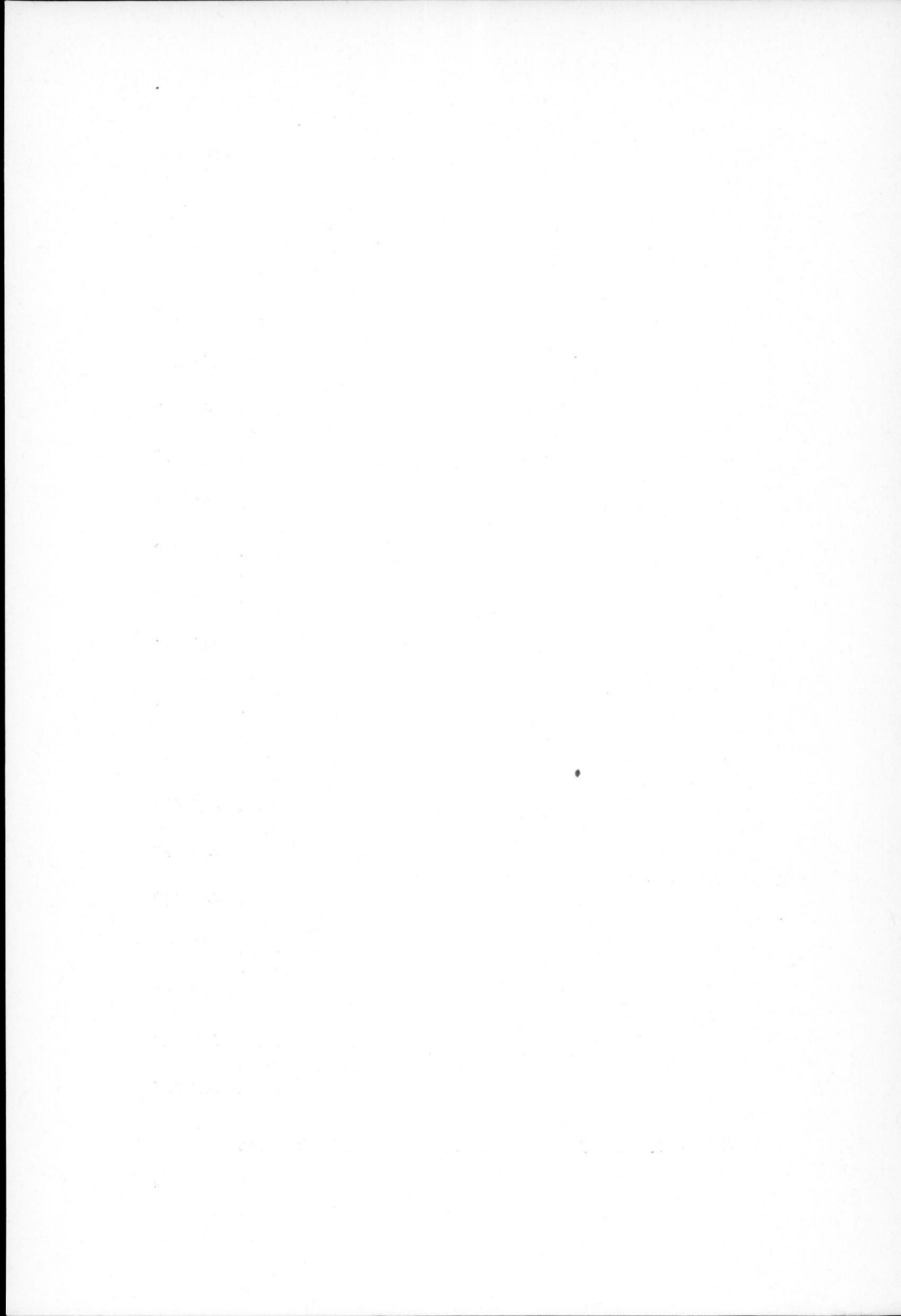
INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Einleitung	1
I. Ausdehnung und Nutzung des Zürcher Bodens . . .	5
1. Die Ausdehnung	5
2. Die Bodennutzung	13
II. Die Grundstücke nach Stadtlage und Grundstücksarten	27
1. Allgemeiner Überblick: Öffentliches und privates Grundeigen- tum, produktive und unproduktive Grundstücke	27
2. Die Produktivgrundstücke	31
III. Der Bodenwert	46
IV. Die Grundeigentumsverhältnisse der Produktivgrund- stücke	60
1. Alle Eigentümer	60
2. Die Einzeleigentümer	75
V. Vergleich der Liegenschaftenstatistiken 1916 und 1936	93
1. Die Nutzung des Zürcher Bodens 1916 und 1936	93
2. Fläche, Gesamtwert, Gebäudezahl und Gebäudewert der pri- vaten Produktivgrundstücke 1916 und 1936	95
3. Bodenwerte 1916 und 1936	99
Zusammenfassung	102

TABELLEN-ANHANG

I. Das Stadtgebiet und die Grundstücke überhaupt nach Stadtkreisen und Statistischen Bezirken	3*
1. Das <u>Gebiet der Stadt Zürich</u> nach Statistischen Bezirken und Benutzungsarten, in Aren	4*, 5*
2. <u>Zahl, Fläche und Wert der Produktiv- und unproduktiven</u> <u>Grundstücke sowie des privaten und öffentlichen Grundeigen-</u> <u>tums nach Stadtkreisen</u>	6*
3. <u>Zahl, Fläche und Wert der privaten und öffentlichen Produk-</u> <u>tivgrundstücke sowie Zahl der Gebäude und Wohnungen nach</u> <u>Stadtkreisen</u>	7*
4. <u>Zahl der Grundstücke nach Statistischen Bezirken und Grund-</u> <u>stücksarten</u>	8*, 9*
5. <u>Fläche der Grundstücke nach Statistischen Bezirken und Grund-</u> <u>stücksarten, in Aren</u>	10*, 11*
6. <u>Wert der Grundstücke nach Statistischen Bezirken und Grund-</u> <u>stücksarten, in 1000 Franken</u>	12*, 13*
7. <u>Zahl, Fläche, Wert der privaten Produktivgrundstücke nach</u> <u>Statistischen Bezirken</u>	14*
8. <u>Zahl, Fläche, Wert der öffentlichen Produktivgrundstücke nach</u> <u>Statistischen Bezirken</u>	15*

9. Die Fläche der Produktivgrundstücke nach <u>Bodenpreisstufen</u> und Statistischen Bezirken, in Aren	Seite 16*, 17*
Umschreibung der Statistischen Bezirke der Stadt Zürich . . .	18*
II. Die Produktivgrundstücke nach Eigentümerarten . .	19*
1. Die Fläche der Produktivgrundstücke nach Eigentümer- und nach <u>Nutzungsarten</u> , in Aren	20*
2. <u>Zahl, Fläche und Wert</u> der Produktivgrundstücke nach Eigentümerarten	21*
3. Die <u>Fläche</u> der Produktivgrundstücke nach Eigentümer- und Grundstücksarten, in Aren	22*, 23*
4. Der <u>Wert</u> der Produktivgrundstücke nach Eigentümer- und Grundstücksarten, in 1000 Franken	24*, 25*
5. Die <u>Fläche</u> der Produktivgrundstücke nach Eigentümerarten und Stadtkreisen, in Aren	26*, 27*
6. Der <u>Wert</u> der Produktivgrundstücke nach Eigentümerarten und Stadtkreisen, in 1000 Franken	28*, 29*
7. Die Grundeigentümer und die Fläche ihres Grundeigentums nach Eigentümerarten und <u>Umfang des Grundbesitzes</u> . . .	30*, 31*
8. Die Grundeigentümer und der Wert ihres Grundeigentums nach Eigentümerarten und <u>Gesamtwert des Grundbesitzes</u> .	32*, 33*
9. Die Grundeigentümer und die Zahl ihrer Wohnungen nach Eigentümerarten und <u>Größe des Wohnungsbesitzes</u>	34*, 35*
III. Die Produktivgrundstücke von Einzeleigentümern nach Berufen	37*
1. <u>Zahl, Fläche und Wert</u> der Produktivgrundstücke von Einzeleigentümern nach deren Beruf	39*
2. Die <u>Fläche</u> der Produktivgrundstücke von Einzeleigentümern nach deren Beruf und nach Grundstücksarten, in Aren . . .	40*, 41*
3. Der <u>Wert</u> der Produktivgrundstücke von Einzeleigentümern nach deren Beruf und nach Grundstücksarten, in 1000 Franken	42*, 43*
4. Die Einzeleigentümer und ihr Grundeigentum nach Berufen und <u>Wohnsitz</u>	44*, 45*
5. Die <u>Einzeleigentümer</u> und ihr Grundeigentum nach Berufen und <u>Heimat</u>	46*, 47*
6. Die Einzeleigentümer und die Fläche ihres Grundeigentums nach Berufen und <u>Umfang des Grundbesitzes</u>	48*, 49*
7. Die Einzeleigentümer und der Wert ihres Grundeigentums nach Berufen und <u>Gesamtwert des Grundbesitzes</u>	50*, 51*
8. Die Einzeleigentümer und die Zahl ihrer Wohnungen nach Berufen und <u>Größe des Wohnungsbesitzes</u>	52*, 53*



EINLEITUNG

Boden und Bauten einer Stadt stellen ein Vermögen dar, dessen Höhe von keinen andern Gütern auch nur annähernd erreicht wird. Rund 4 Milliarden beträgt ihr Wert in Zürich, ungefähr gleich viel, wie das gesamte von den natürlichen und den juristischen Personen versteuerte Vermögen und Kapital. Der Wert des Bodens allein übersteigt eine Milliarde Franken und ist damit größer als jener der gesamten landwirtschaftlichen Betriebsfläche und aller Wälder des ganzen Kantons. Da ist es verständlich, daß sich die Öffentlichkeit mehr und mehr dieses kostbaren Gutes annimmt und durch Städteplanung auf seine Nutzung Einfluß zu nehmen versucht.

Die starke Bevölkerungszunahme in den Städten hat in besonderem Maße zur Aktualität der Bodenfrage beigetragen. Auf dem Gebiet der erweiterten Stadt Zürich leben heute dreimal so viele Einwohner wie vor 50 Jahren. Damit sind grundlegende Änderungen in der Bodennutzung eingetreten; während man ihr früher ihren hauptsächlich durch die Einfälle der Spekulation bestimmten Lauf ließ, geht man heute immer mehr dazu über, der Entwicklung vernunftgemäße Bahnen zu weisen.

Die Statistik der Bodennutzung erhält dadurch erhöhte Bedeutung; denn ein so kostbares Gut verdient es schon, von Zeit zu Zeit unter die Lupe des Statistikers genommen zu werden. Die letzte größere Erhebung über die Zürcher Liegenschaften wurde im Jahre 1916 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Heft 29 der «Statistik der Stadt Zürich» enthalten. Sie geben Aufschluß über die Nutzung des Bodens sowie über Zahl, Wert und Fläche der Grundstücke nach Statistischen Bezirken, nach Bauzonen und nach 15 Eigentümer- und 6 Grundstücksarten.

Die vorliegende Untersuchung hat zum Stichtag den 1. Januar 1936. Sie beschlägt im großen ganzen die gleichen Merkmale wie die zwei Jahrzehnte ältere Erhebung. Weggelassen wurde die Unterscheidung der Bauzonen; dafür wurde die Zahl der unterschiedenen Grundstücksarten vermehrt und die Statistik der Eigentumsverhältnisse stark ausgebaut. Die Eigentümer und der Wert sowie die Fläche ihrer Grundstücke wurden nach 19 Eigentümerarten und nach 28 Berufsklassen, ferner nach dem Wohnsitz, der Heimat, dem Wert und der Ausdehnung des Grundeigentums und schließlich nach der Zahl der Wohnungen je Eigentümer ausgezählt.

Die Unterlagen zur Liegenschaftenstatistik 1936 gaben einerseits Arealkarten, die beim städtischen Vermessungsamt für jede Katasternummer erstellt wurden, anderseits Grundstücksbogen, die anlässlich der Volkszählung vom 1. Dezember 1930 von jedem Gebäudeeigentümer ausgefüllt wurden. Die Arealkarten enthalten neben der Katasternummer und der allfälligen Assekuranznummer von dazugehörigen Gebäuden die Grundfläche der Parzelle und ihre Aufteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten, wie Gebäudefläche, Hofraum, Bauland, Wald usw. Auf dem Grundstücksbogen sind alle Gebäulichkeiten mit Verwendungszweck, Zahl der Wohnungen, Assekuranzwert usw. verzeichnet und ferner die Personalien der Eigentümer. Eine Kontrolle und Nachführung der Grundstücksbogen bis zum Stichtag geschah an Hand der Assekuranzstreifen des städtischen Liegenschaftensteueramtes, und schließlich wurde bei der gleichen Amtsstelle für jedes Grundstück noch der Steuerwert eingetragen. Größere Schwierigkeiten bereiteten der Erhebung die neu eingemeindeten Vororte, von denen Affoltern und ein Teil von Witikon noch nicht einmal vermessen waren. Erst im Herbst 1938 war diese Vermessung soweit gediehen, daß wir die Angaben für unsere Statistik übernehmen konnten.

Die Liegenschaften sind ein eher seltenes Objekt der Statistik. So ist es wohl zu erklären, daß auf diesem Gebiet so wenig fest umgrenzte Begriffe vorhanden sind, derer man sich ohne weiteres bedienen könnte. Wir werden daher im folgenden fast jedem Kapitel eine kurze Erörterung der verwendeten Bezeichnungen voranstellen müssen.

Der Begriff der Liegenschaft oder des Grundstücks bedarf selber einer Festlegung, die gleich hier vorgenommen sei. Grundstück oder Liegenschaft bedeutet in dieser Statistik einen bebauten oder unbebauten zusammenhängenden Landkomplex, der bei der Steuertaxation als Einheit behandelt wird. Ein Grundstück kann mehrere benachbarte Katasternummern umfassen, sofern sie den gleichen Eigentümer haben. Ausnahmen bilden die landwirtschaftlichen Anwesen und das Straßengebiet. Das zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörende Land haben wir zu einem einzigen Grundstück zusammengefaßt, auch wenn es weitherum zerstreut, aber in einem und demselben Statistischen Bezirk liegt. Ebenso wurde der Einfachheit halber das öffentliche Straßengebiet für jeden der einunddreißig Statistischen Bezirke zu einem Grundstück vereinigt.

In der Mehrzahl der Fälle stimmt zwar das so definierte Grundstück mit der Katasternummer des Vermessungsamtes überein; in sehr zahlreichen Fällen, besonders bei den zusammengesetzten Grundstücken, trifft das aber nicht zu. Bei Koloniebauten von Gemeinnützigen Genossenschaften werden ganze Kolonien mit vielen (in einzelnen Fällen über hundert) Gebäuden und Wohnungen als Steuereinheit behandelt und bilden daher für uns nur ein Grundstück. So ist denn ein Grundstück etwas sehr Vielgestaltiges und ziemlich Zufälliges nach Umfang und Gehalt. Wir mußten daher auf die Zahl der Grundstücke wenig Gewicht legen und von einer Ausscheidung der Liegenschaften nach Flächen- und Wertgrößenklassen ganz absehen.

Die wesentlichsten Merkmale, auf die es unsere Statistik abgesehen hat, sind Grundfläche, Grundstück-Gesamtwert, Gebäudewert und Bodenwert.

Zur Feststellung des Gesamtwertes der Grundstücke diene uns bei den steuerpflichtigen Liegenschaften der Steuerwert. Die Steuertaxation beruht laut Gesetz auf dem Verkehrswert. Dieser stimmt bei den bebauten Grundstücken ohne großen Umschwung meistens auch mit dem Ertragswert überein. Anders bei unbebautem Land. Für landwirtschaftlich genutztes Land gesteht das Gesetz eine Angleichung an den Ertragswert dadurch zu, daß der Steuerwert nur mit drei Vierteln des Verkehrswertes angesetzt wird.

Eine starke Diskrepanz zwischen Verkehrswert und Ertragswert besteht besonders beim Bauland. Der Verkehrswert richtet sich nach dem zu erwartenden Ertragswert bei späterer Überbauung, und dieser ist gewöhnlich weit höher als der Ertragswert bei der gegenwärtigen Nutzung. So gilt z. B. Bauland am Rande der Bebauung 10 bis 20 Franken je m², da solche Bodenpreise durch die dort erhältlichen Wohnungsmieten ohne weiteres verzinst werden können. Der Verkehrswert beträgt daher 10 bis 20 Franken. Vorläufig wird der Boden aber nur landwirtschaftlich genutzt. Der Steuerwert steht somit auf 7,5 bis 15 Franken ($\frac{3}{4}$ des Verkehrswertes), der Ertragswert aber höchstens auf 1 bis 3 Franken.

Bei den wenigen steuerfreien privaten Liegenschaften und bei den öffentlichen Produktivgrundstücken haben wir den Gesamtwert jeder Liegenschaft durch Addition von Versicherungswert und Bodenwert ermittelt. Wie aus Tabelle I 3 (Anhang Seite 7*) hervorgeht, ergibt diese Addition bei den privaten Liegenschaften einen um 5 Prozent höheren Wert als den Steuerwert. Bei den öffentlichen Grundstücken

ist jedoch eine Überversicherung viel seltener als bei den privaten und zudem haben wir die öffentlichen Grundstücke besonders niedrig angesetzt, so daß unsere Schätzung des „Verkehrswerts“ der steuerfreien Liegenschaften doch nicht zu hoch greifen dürfte.

Als Gebäudewert haben wir überall den Versicherungswert eingesetzt. Bis zum neuen Brandversicherungsgesetz vom Jahre 1934 galt im Kanton Zürich die Praxis der ordentlichen und der Zusatzversicherung. Der Zweck der letzteren bestand ursprünglich darin, die Versicherungswerte den in der Kriegs- und Nachkriegszeit gestiegenen Preisen, hauptsächlich den Baupreisen anzupassen. Nach einem Brand wurde die Zusatzversicherungssumme nur ausbezahlt, wenn innert Jahresfrist mit dem Wiederaufbau begonnen wurde. Nach und nach wurde dann aber bei Revisionen auch die ordentliche Versicherungssumme entsprechend den gestiegenen Baukosten heraufgesetzt und die Zusatzversicherung wurde zu einer ausgesprochenen Überversicherung, besonders nachdem die Baukosten gegenüber ihrem Höchststand stark gesunken waren.

Das Gesetz von 1934 räumte mit den Zusatzversicherungen auf und kennt nur noch einen Versicherungswert, nämlich den sogenannten Zustandswert, d. h. den Wert eines gleichartigen Gebäudes bei den „laufenden Baupreisen“, abzüglich eines Minderwertes „infolge Alters, schlechten Unterhalts, Baufälligkeit u. dgl.“. Dieser neue Wert wird aber erst von Fall zu Fall bei neuen Abschlüssen und Revisionen festgesetzt, sehr oft werden dabei einfach die beiden bisherigen Werte addiert.

Wir halten diese Werte bei den heutigen Verhältnissen im allgemeinen für übersetzt. Wo wir noch die alte Trennung in ordentliche und Zusatzversicherung hatten, sahen wir vom letztern Wert ganz ab und setzten nur die ordentliche Versicherungssumme als Gebäudewert ein. Um wie viel die Versicherungswerte überhöht sein dürften, werden wir in anderm Zusammenhang noch feststellen können.

Die Feststellung des Bodenwertes schließlich hat die größten Schwierigkeiten bereitet. Da der Steuerwert der Liegenschaften einen Verkehrswert, der Versicherungswert der Gebäude jedoch einen Kostenwert darstellt, ergibt die Subtraktion der beiden nicht etwa den Bodenwert, sondern gar keine vernünftige Zahl. Besonders unbrauchbar wird diese Differenz noch dadurch, daß der Versicherungswert, wie oben erwähnt, oft stark übersetzt ist. So mußten wir denn den Bodenwert in einem umständlichen Verfahren bestimmen, das in Kapitel III (S. 44 ff.) geschildert wird.

I. AUSDEHNUNG UND NUTZUNG DES ZÜRCHER BODENS

1. DIE AUSDEHNUNG

Die Stadtgemeinde Zürich hat ihr Gebiet im Laufe eines halben Jahrhunderts zweimal durch Eingemeindungen beträchtlich vergrößert. Vor der ersten Stadterweiterung bestand die Stadt nur aus dem heutigen ersten Stadtkreis mit 152 ha Festem Land, das sind nicht einmal zwei Prozent der heutigen Fläche. 1893 kamen dann zum Stadtkern elf angrenzende Gemeinden hinzu, die zu jener Zeit zumeist noch beschauliche Dörfer waren. Es sind die Stadtkreise 2 bis 8 in ihrer bis 1933 geltenden Abgrenzung, mit einer Fläche von (heute) 4271 ha, also fast dem Dreißigfachen der ursprünglichen Stadt. Die acht Vororte, welche im Jahre 1934 eingemeindet wurden, brachten der Stadt nahezu eine Verdoppelung ihrer bisherigen Fläche.

Jede Stadterweiterung bedeutete eine erhebliche Verminderung der Bevölkerungsdichte, da die eingemeindeten Vororte weit weniger dicht besiedelt waren als das alte Stadtgebiet. Wie die folgende kleine Zusammenstellung zeigt, wohnen auf dem heutigen Stadtgebiet nur noch 36 Personen je ha gegen 183 im Jahre 1894 in der Altstadt.

Jahre	Fläche und Einwohner Zürichs 1894 und 1934				
	Altstadt 152 ha	Kreise 2-8 4271 ha	Stadtgebiet 1893-1933 4423 ha	1934 eingemein- dete Vororte 4222 ha	Heutiges Stadtgebiet 8645 ha
Einwohner im ganzen					
1894	28 100	93 000	121 100	ca. 14 900	ca. 136 000
1934	20 800	244 200	265 000	48 300	313 300
Einwohner pro Hektar					
1894	183	22	27	4	16
1934	137	57	60	11	36

Das heutige Gebiet der Stadt Zürich bedeckt eine Fläche von 91,9 km², wovon 5,4 km² auf den Zürichsee und die übrigen öffentlichen Gewässer wie Limmat, Sihl usw. entfallen. Den Rest von 86,5 km² bezeichnen wir als Festes Land, obschon darin noch 14 ha kleine, meist private Gewässer enthalten sind, nämlich Bäche, Kanäle, Teiche, ein Teil des Katzenses usw. Mit seinen 86,5 km²

Bodenfläche ist Zürich heute an Flächenausdehnung wie nach der Einwohnerzahl die weitaus größte Stadt der Schweiz¹⁾.

Vor der Eingemeindung 1934 stand es mit 44,2 km² erst an vierter Stelle, hinter Winterthur (68,8), La Chaux-de-Fonds (55,9) und Bern (51,2 km²). Unter den rund 3100 Gemeinden der Schweiz gibt es allerdings noch eine ganze Reihe mit größerer Ausdehnung als die Stadt Zürich. Es sind meistens Bergdörfer, deren Gemeindebann sich über weite Berge und Täler hinzieht, wovon der größte Teil aus Wäldern, Weiden und unproduktivem Land besteht. Die größte Schweizer Gemeinde ist Bagnes (Wallis) mit 280,6 km² Oberfläche. Es folgen Davos mit 251,9, Zermatt mit 243,4, Evolène mit 221,2, Zerneß mit 212,3 und Guttannen mit 200,1 km². Die Stadt Zürich steht erst an 64. Stelle.

Der größte Teil Zürichs liegt zwischen den waldigen Höhenzügen des Ütlibergs und des Adlisberg-Zürichberg-Käferbergs eingebettet auf beiden Ufern des Sees und der Limmat. Der Zürichberg und der Käferberg kommen wesentlich dichter an die Limmat heran als die gegenüberliegenden nordwestlichen Ausläufer des Ütlibergs. Dafür greift die heutige Stadtgrenze weit über jene beiden Höhen hinweg ins Glattal hinüber, so daß See und Limmat doch ungefähr als zentrale Achse die Stadt durchziehen. Der ganze elfte Kreis sowie die peripheren Teile der Kreise 6, 7 und 10, im ganzen mehr als der vierte Teil der heutigen Stadtfläche, gehören zum Einzugsgebiet der Glatt, die aber selber nur auf einer Länge von 2,8 km die Stadt berührt. Die beiden andern Flüsse, die Zürich sein hauptsächliches Gepräge geben, die Limmat und die Sihl, durchfließen das Gebiet der Stadt auf fast gleich langer Strecke. Die Limmat mißt vom Seeausfluß bei der Quaibrücke bis zur Stadtgrenze gegen Schlieren 8,2 km und die Sihl von ihrem Eintritt auf Stadtboden beim Entlisbergerkopf bis zum Zusammenfluß mit der Limmat 7,8 km.

Ein Kranz von 14 Dorfgemeinden bildet Zürichs Nachbarschaft. Sie sind nebenstehend der Reihe nach, vom linken Seeufer angefangen im Uhrzeigersinne um die Stadt herumfahrend aufgeführt, mit der jeweiligen Länge ihrer gemeinsamen Grenze mit der Stadt in Kilometern.

¹⁾ Davos mit 251,9 km² Fläche gilt zwar statistisch als Stadt, da es mehr als 10 000 Einwohner hat, seinem Charakter nach kann man jedoch nicht wohl von einer Stadt sprechen.

Zürichs Nachbargemeinden und die Länge ihrer gemeinsamen Grenze mit Zürich

Gemeinden	Grenzlänge in km
Kilchberg (Landgrenze) . .	0,9
Adliswil	3,4
Stallikon	4,5
Uitikon	5,9
Schlieren	5,5
Oberengstringen	3,4
Regensdorf	4,2
Rümlang	5,0
Opfikon	2,9
Wallisellen	3,1
Dübendorf	8,7
Fällanden	1,3
Maur	0,8
Zollikon (Landgrenze) . . .	6,0
Zusammen	55,6
Dazu Seegrenzen	2,0
Stadtgrenze im ganzen . .	57,6

Im ganzen zieht sich die Stadtgrenze über 57,6 km hin. Ein Marsch rund um Zürich würde somit, abgesehen von Hindernissen und Höhenunterschieden, bei 12 Stunden beanspruchen. Er würde rund 25 km oder fast die Hälfte der ganzen Strecke durch Wälder oder Wäldern entlang führen und eine maximale Höhenüberwindung von 480 m erfordern, da er sowohl den höchsten Punkt der Stadt auf dem Ütlibergkulk (871 m) wie auch den tiefsten an der Limmat beim Gaswerk Schlieren (391 m) berühren müßte. Genau 2 km der Stadtgrenze liegen auf dem Zürichsee.

Der Platz der Stadt Zürich (Sternwarte) auf der Erdkugel liegt auf den Kreisen von 47° 22' 46'' nördlicher Breite und 8° 33' 4'' östlicher Länge von Greenwich. Im eidgenössischen Vermessungswerk hat die Zürcher Sternwarte die Koordinaten 48056 m nördlich und 83983 m östlich Bern. Der rechtwinklige Abstand der Zürcher Sternwarte von den äußersten Grenzpunkten der Stadt nach den vier Himmelsrichtungen beträgt gegen Norden 6308, gegen Osten 5607, gegen Süden 6421 und gegen Westen 7756 m. Die ganze Nordsüdausdehnung der Stadt macht demnach 12,7, die Ostwestausdehnung 13,4 km aus. Ein Stadtplan, der auf allen Seiten bis zu den äußersten Grenzzipfeln hinausreicht, muß also nahezu quadratische Form annehmen.

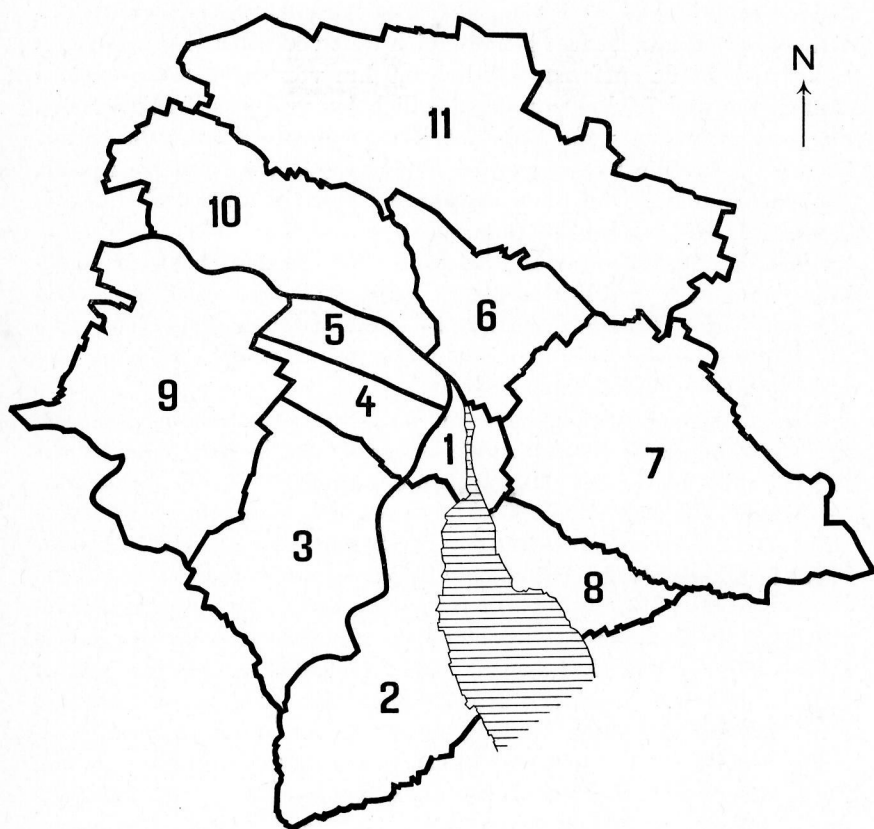
Der östlichste Punkt der Stadt liegt in Witikon, gegen das Dörfchen Binz in der Gemeinde Maur zu. Der südlichste Punkt

liegt auf dem Grat des Ütlibergs über Leimbach, der westlichste im Altstetter Wald gegen Urdorf zu, der nördlichste östlich vom Katzensee beim Austritt der Horensteinstraße aus der Stadt nach Regensdorf. Den Umriß des Stadtgebietes und zugleich die Stadtkreiseinteilung zeigt das kleine Plänchen Seite 9.

Die geometrische Form der Stadt ist am ehesten der eines regelmäßigen Fünfecks zu vergleichen, mit vier Ecken an den äußersten Zipfeln nach den vier Himmelsrichtungen und der fünften bei der östlichsten Spitze des elften Kreises. Dabei ist allerdings die Südseite dieses Fünfecks etwa um die Seebreite zu lang geraten und die östliche Seite um fast so viel zu kurz. Die ziemlich regelmäßige Form legt auch den Vergleich mit einem Kreis nahe. Ein solcher von der Fläche der Stadt Zürich hätte einen Durchmesser von 10,8 km und einen Umfang von 33,9 km. Die wirkliche Länge der Stadtgrenze (siehe oben) ist also um zwei Drittel größer als der kleinstmögliche Umfang bei gleicher Fläche.

Der geometrische Schwerpunkt der Stadt liegt an der Ecke Zollstraße/Ackerstraße, das heißt dort, wo die Ackerstraße an das Bundesbahngleise stößt, im Kreis 5, nahe beim Hauptbahnhof. Als geometrischen Schwerpunkt bezeichnet man den Punkt mit der kleinsten mittleren Entfernung von allen Punkten der Stadtfläche. Man kann ihn auf einem festen Karton von der Form der Stadtfläche leicht durch Probieren feststellen. Auf jeder solchen Platte gibt es nämlich einen und nur einen Punkt, an dem sie von unten unterstützt werden muß, wenn sie in der Gleichgewichtslage schweben soll; diesen Punkt nennt man den Schwerpunkt. Die größte Entfernung zwischen diesem rechnerischen Stadtmittelpunkt und der Stadtgrenze ist die Verbindungslinie zwischen jenem und der östlichsten Ecke der Stadt. Sie mißt 7,7 km. Am nächsten kommt die Stadtgrenze dort an den Schwerpunkt der Stadt heran, wo die Kreise 7 und 11 zusammentreffen (die Gemeinde Dübendorf streckt dort einen ganz schmalen Zipfel in die Stadt hinein). Die Entfernung beträgt nur 3,9 km. Die größte Achse, das heißt die längste gerade Verbindung zweier Grenzpunkte über den Schwerpunkt hinweg, mißt 13,0 km und geht von der erwähnten Ostecke der Stadt zur Industriestraße beim Gaswerk Schlieren. Die kürzeste Achse verbindet merkwürdigerweise genau zwei «Dreiländerecken», nämlich den erwähnten Eckpunkt zwischen den Kreisen 7 und 11 mit der Gemeinde Dübendorf und jenen zwischen Albisrieden und Altstetten mit Uitikon. Sie ist 8,7 km lang.

Kreiseinteilung der Stadt Zürich



Die größte Längenausdehnung auf Zürcher Boden ist die Strecke zwischen der östlichsten und der westlichsten Ecke der Stadt. Sie misst 13,7 km. Die kürzeste Verbindung zweier Grenzpunkte über die Stadt hinweg stellt die Strecke dar zwischen Punkt 781 bei der Annaburg auf dem Ütliberg (Kreis 3) und der Einbuchtung der Stadtgrenze im Sagentobel, wo die Kreise 7 und 11 zusammenstoßen. Diese Strecke misst 8,0 km. (Fast auf ihrer Mitte liegt das Gebäude der schweizerischen Nationalbank.)

Ökonomisch und verkehrspolitisch betrachtet bildet der etwa 860 m vom geometrischen Schwerpunkt entfernte Bahnhofplatz das Stadtzentrum. Er zeichnet sich übrigens auch durch eine ganz eigenartige geometrische Beziehung aus: Der Alfred-Escher-Brunnen auf dem Bahnhofplatz ist fast genau gleich weit von allen vier äußersten Ecken der Stadt entfernt, nämlich 6,9 km von der östlichsten und südlichsten und 7,0 km von der nördlichsten und westlichsten Ecke. Der am weitesten vom Bahnhofplatz entfernte Punkt der Stadt ist mit 7,2 km die Ecke links der Wehntalerstraße beim Katzenssee. Am nächsten liegt der oben erwähnte Punkt im Sagentobel, Kreis 7 und 11, mit 3,5 km Distanz. —

Seit der Stadtvereinigung im Jahre 1934 ist Zürich in elf Stadtkreise eingeteilt (vorher hatte es acht Stadtkreise gegeben). Die nebenstehende Tabelle orientiert in summarischer Weise über ihre Ausdehnung sowie über den Anteil des festen Landes und der Gewässer an der Gesamtfläche.

Die heutigen elf Stadtkreise sind nach ihrer Ausdehnung wie nach der Einwohnerzahl ganz verschieden groß: der kleinste, der Stadtkreis 1, mißt bloß rund 180, dagegen der größte — der 11. Stadtkreis — nicht weniger als rund 1937 Hektaren. Die bestehende Einteilung ist in Art. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (vom 15. Januar 1933) festgelegt worden. Bei dieser Regelung wurde die im Jahre 1913 vorgenommene Einteilung des früheren, durch die Eingemeindung von 1893 geschaffenen Stadtgebietes in acht Kreise im ganzen unverändert beibehalten. Und da jene acht Kreise aus den ursprünglichen fünf Stadtkreisen gebildet worden waren, und diese unter teilweiser Beibehaltung der alten Gemeindegrenzen der mit der Stadt vereinigten einstigen Vororte, sind in den jetzigen Stadtkreisgrenzen zum Teil immer noch die jahrhundertealten Grenzen der alten Gemeinden und der früheren Wachten und Untervogteien erhalten. Die gegenwärtige Kreiseinteilung ist also in der Hauptsache historisch zu erklären; noch ausgesprochener leben die ehemaligen Gemeindegrenzen in den Grenzen und vielfach auch in den Namen der Statistischen Bezirke weiter, von denen später die Rede sein wird.

Der Kreis 1 umfaßt das Gebiet der einstigen Stadt Zürich; der Kreis 2: jenes der früheren Gemeinden Enge mit Leimbach und Wollishofen; der Kreis 3: von den früheren Gemeinden Wiedikon und Außersihl den südwestlich der linksufrigen Zürichseebahn und der Badenerstraße gelegenen Teil; der Kreis 4: das von der linksufrigen Zürichseebahn und der Badenerstraße einerseits und der

Das Gebiet der Stadt Zürich nach Stadtkreisen

Stadtkreise	Festes Land	Gewässer				Gesamtfläche
		See	Limmat	Andere	Zusammen	
	Fläche in Hektaren					
1	151,9	11,0	14,5	3,0	28,5	180,4
2	871,6	213,5	—	21,8	235,3	1106,9
3	876,2	—	—	9,5	9,5	885,7
4	264,1	—	—	6,7	6,7	270,8
5	202,3	—	11,3	2,6	13,9	216,2
6	506,4	—	3,9	—	3,9	510,3
7	1494,4	—	—	3,8	3,8	1498,2
8	300,8	179,0	—	1,0	180,0	480,8
9	1172,4	—	13,4	3,4	16,8	1189,2
10	891,9	—	16,9	4,1	21,0	912,9
11	1899,8	—	—	36,9	36,9	1936,7
Stadt	8631,8	403,5	60,0	92,8	556,3	9188,1
	Verteilung des ganzen Stadtgebietes auf die Stadtkreise in Promille					
1	17,6	27,3	241,7	32,3	51,2	19,6
2	101,0	529,1	—	234,9	423,0	120,5
3	101,5	—	—	102,4	17,1	96,4
4	30,6	—	—	72,2	12,0	29,5
5	23,4	—	188,3	28,0	25,0	23,5
6	58,7	—	65,0	—	7,0	55,5
7	173,1	—	—	41,0	6,8	163,1
8	34,9	443,6	—	10,8	323,6	52,3
9	135,8	—	223,3	36,6	30,2	129,4
10	103,3	—	281,7	44,2	37,8	99,4
11	220,1	—	—	397,6	66,3	210,8
Stadt	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0
	Verteilung des Gebietes der Stadtkreise auf Festes Land und Gewässer in Promille					
1	842,0	61,0	80,4	16,6	158,0	1000
2	787,4	192,9	—	19,7	212,6	1000
3	989,3	—	—	10,7	10,7	1000
4	975,3	—	—	24,7	24,7	1000
5	935,7	—	52,3	12,0	64,3	1000
6	992,4	—	7,6	—	7,6	1000
7	997,5	—	—	2,5	2,5	1000
8	625,6	372,3	—	2,1	374,4	1000
9	985,9	—	11,3	2,8	14,1	1000
10	977,0	—	18,5	4,5	23,0	1000
11	980,9	—	—	19,1	19,1	1000
Stadt	939,5	43,9	6,5	10,1	60,5	1000

Eisenbahnlinie nach Altstetten anderseits eingeschlossene Gebiet, und der Kreis 5: den nordöstlich der Eisenbahnlinie nach Altstetten liegenden Teil der früheren Gemeinde Außersihl; der Kreis 6: die früheren Gemeinden Unterstraß und Oberstraß und den südöstlichen Teil der früheren Gemeinde Wipkingen; der Kreis 7: die früheren Gemeinden Fluntern, Hottingen, Hirslanden und Witikon; der Kreis 8: die frühere Gemeinde Riesbach; der Kreis 9: die früheren Gemeinden Albisrieden und Altstetten; der Kreis 10: den Hauptteil der früheren Gemeinde Wipkingen und die bisherige Gemeinde Höngg, und der Kreis 11: die früheren Glattalgemeinden Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen und Seebach.

Wären die Stadtkreise alle gleich groß, so würden auf jeden der elfte Teil oder 9,09 Prozent der Gesamtfläche der Stadt entfallen, also rund 785 Hektar. Tatsächlich sind, wie erwähnt, der Stadtkreis 1 viel kleiner und der Stadtkreis 11 viel größer. Weit unter dem Durchschnitt aller Kreise ist auch der Flächeninhalt der Kreise 4 und 5, wogegen der siebente und der neunte zu den großen Kreisen gehören.

Von der Gesamtfläche der ganzen Stadt sind 8632 Hektar oder 93,9 Prozent Festes Land, 403 Hektar oder 4,4 Prozent Seefläche; 60 Hektar oder 0,6 Prozent nimmt die Limmat ein, und 93 Hektar oder 1,0 Prozent entfallen auf andere Gewässer, vor allem die Sihl, die Glatt und den Katzenssee. Welchen absoluten und prozentualen Anteil die einzelnen Stadtkreise am Festen Land, am Seegebiet usw. haben und umgekehrt, wie sich die Fläche der einzelnen Stadtkreise aus Festem Land, See-, Limmatgebiet usw. zusammensetzt, ist der Tabelle Seite 11 zu entnehmen.

2. DIE BODENNUTZUNG

a) Allgemeines

Von den 86,5 km² Gesamtfläche des Festen Landes sind 79 km² produktives Land, wozu wir alles mit Gebäuden bedeckte Land samt den zugehörigen Hof- und Gartenflächen und im übrigen allen privatwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Boden (auch wenn er sich in öffentlichem Eigentum befindet) zählen.

Dank der Eingemeindung von 1934 verfügt die Stadt Zürich über ausgedehntes Grünland. 28 km² Landwirtschaftliche Fläche und zur Hauptsache auch die 5,7 km² Bauland, also zusammen gegen 34 km², sind Wiesen und Äcker; 21 km² bedeckt der Wald. Mehr als die Hälfte der 13 km² «Hofraum und Garten» wird von kleinen Hausgärten eingenommen, die man ohne weiteres auch zum Grünland zählen darf. Rechnen wir noch die rund 3 km² Spiel- und Sportplätze, Anlagen und Friedhöfe dazu, so erhalten wir insgesamt eine Grünlandfläche von etwa 65 km² oder 75 Prozent des gesamten festen Landes. Nur ein Viertel des Zürcher Bodens entfällt somit auf die Stein- und Asphaltwüste, die sich aus rund 6 km² mit Gebäuden besetzter Fläche, etwa 6 km² Hofräumen, 7 km² Straßenfläche und fast 2 km² Eisenbahngebiet und schließlich aus einigen Bauplätzen und Kies- und Lehmgruben zusammensetzt.

Wie die Tabelle Seite 14/15 zeigt, und wie ja auch zu erwarten ist, bestehen hinsichtlich der Bodennutzung zwischen den einzelnen Stadtkreisen große Unterschiede. Im Stadtzentrum ist Bauland rar; landwirtschaftlich genutzten Boden, Wald, Kies- und Lehmgruben sowie Sportplätze finden wir hier, das heißt im Kreis 1, überhaupt nicht. Umgekehrt besteht mehr als die Hälfte des ganzen Areals des elften Stadtkreises aus landwirtschaftlich beworbenem Boden: Wiesen, Äckern, Weide, Rietland usw. Aber auch in den Kreisen 9, 7, 10, 2 und 3 stehen der Landwirtschaft noch respektable Flächen zur Verfügung. In den gleichen Stadtkreisen und im sechsten dehnen sich auch die Lungen unserer Stadt aus: die Wälder an den Hängen des Entlisberges, des Uetliberges, des Zürich- und des Käferberges.

Wenn man an Hand unserer Tabelle untersucht, wie sich Gebäudefläche, Hofraum und Garten, Bauland usw. auf die Stadtkreise verteilen, so kann man zwar mancherlei wissenswerte Beobachtungen machen. So etwa, daß mehr als der dritte Teil der Landwirtschaftlichen Fläche und ebenso der Kies- und Lehmgruben im

Das Gebiet der Stadt Zürich nach Stadt-

Stadtkreise	Gebäude- fläche	Hofraum, Garten	Bauland	Landwirt- schaft- liches Getriet	Wald- gebiet	Kies- und Lehm- gruben	Sport- plätze
	Fläche						
1	5 575	2 851	197	—	—	—	—
2	5 782	16 941	6 481	21 275	19 669	—	97
3	5 648	10 782	4 288	21 142	25 773	2 787	352
4	5 740	4 978	2 033	50	—	275	—
5	4 184	5 095	1 398	3 889	—	—	569
6	5 575	13 175	4 139	8 185	10 211	—	230
7	6 668	22 539	7 823	36 799	63 863	—	593
8	4 225	10 212	3 214	5 011	1 512	—	182
9	4 007	12 891	7 018	47 576	35 441	239	1 048
10	3 552	10 443	6 465	34 565	27 700	59	79
11	6 221	19 289	13 551	103 205	29 889	1 608	484
Stadt	57 177	129 196	56 607	281 697	214 058	4 968	3 634
	Verteilung auf die						
1	97,5	22,1	3,5	—	—	—	—
2	101,1	131,1	114,5	75,5	91,9	—	26,7
3	98,8	83,5	75,7	75,0	120,4	561,0	96,8
4	100,4	38,5	35,9	0,2	—	55,3	—
5	73,2	39,4	24,7	13,8	—	—	156,6
6	97,5	102,0	73,1	29,1	47,7	—	63,3
7	116,6	174,5	138,2	130,6	298,3	—	163,2
8	73,9	79,0	56,8	17,8	7,1	—	50,1
9	70,1	99,8	124,0	168,9	165,6	48,1	288,4
10	62,1	80,8	114,2	122,7	129,4	11,9	21,7
11	108,8	149,3	239,4	366,4	139,6	323,7	133,2
Stadt	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0
	Verteilung nach Nutzungs-						
1	366,7	187,5	13,0	—	—	—	—
2	66,3	194,3	74,4	244,0	225,6	—	1,1
3	64,3	122,8	48,9	240,9	293,6	31,8	4,0
4	218,1	189,1	77,2	1,9	—	10,5	—
5	206,0	250,9	68,8	191,5	—	—	28,0
6	110,5	261,2	82,1	162,3	202,4	—	4,6
7	44,6	150,8	52,3	246,2	427,3	—	4,0
8	140,4	339,3	106,8	166,5	50,2	—	6,1
9	34,1	109,8	59,8	405,1	301,7	2,0	8,9
10	39,7	116,6	72,2	385,9	309,3	0,6	0,9
11	32,6	101,2	71,1	541,2	156,8	8,4	2,5
Stadt	66,1	149,5	65,5	325,9	247,6	5,7	4,2

kreisen und Nutzungsarten in Aren

Spiel- plätze	Anlagen	Fried- höfe	Straßen- gebiet	Eisen- bahn- gebiet	Kleine Ge- wässer	Gesamt- fläche	Stadtkreise
------------------	---------	----------------	--------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------	-------------

in Aren

207	1 102	32	5 144	95	—	15 203	1
4 887	1 942	900	7 733	1 389	89	87 185	2
6 956	652	2 502	5 514	1 225	158	87 779	3
883	160	—	4 788	7 413	—	26 320	4
204	72	—	3 154	1 739	6	20 310	5
543	884	720	6 417	325	35	50 439	6
579	1 280	167	8 893	88	176	149 468	7
98	725	728	3 748	414	25	30 094	8
107	46	247	6 217	2 428	188	117 453	9
160	184	79	5 480	393	406	89 565	10
740	231	266	11 446	3 443	315	190 688	11
15 364	7 278	5 641	68 534	18 952	1 398	864 504	Stadt

Stadtkreise in Promille

13,5	151,4	5,7	75,1	5,0	—	17,6	1
318,1	266,8	159,5	112,8	73,3	63,7	100,9	2
452,7	89,6	443,5	80,4	64,6	113,0	101,5	3
57,5	22,0	—	69,9	391,2	—	30,4	4
13,3	9,9	—	46,0	91,8	4,3	23,5	5
35,3	121,5	127,6	93,6	17,2	25,0	58,3	6
37,7	175,9	29,6	129,8	4,6	125,9	172,9	7
6,4	99,6	129,1	54,7	21,8	17,9	34,8	8
6,9	6,3	43,8	90,7	128,1	134,5	135,9	9
10,4	25,3	14,0	80,0	20,7	290,4	103,6	10
48,2	31,7	47,2	167,0	181,7	225,3	220,6	11
1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	Stadt

arten in Promille

13,6	72,5	2,1	338,4	6,2	—	1000	1
56,1	22,3	10,3	88,7	15,9	1,0	1000	2
79,2	7,4	28,5	62,8	14,0	1,8	1000	3
33,5	6,1	—	181,9	281,7	—	1000	4
10,0	3,6	—	155,3	85,6	0,3	1000	5
10,8	17,5	14,3	127,2	6,4	0,7	1000	6
3,9	8,5	1,1	59,5	0,6	1,2	1000	7
3,3	24,1	24,2	124,5	13,8	0,8	1000	8
0,9	0,4	2,1	52,9	20,7	1,6	1000	9
1,8	2,0	0,9	61,2	4,4	4,5	1000	10
3,9	1,2	1,4	60,0	18,1	1,6	1000	11
17,8	8,4	6,5	79,3	21,9	1,6	1000	Stadt

11. Kreise liegt, oder nahezu die Hälfte des Friedhof- und des Spielplatzareals im 3., fast zwei Fünftel des Eisenbahngebietes im 4. Kreis usw. Insbesondere wird, wer sich mit städtebaulichen Fragen beschäftigt, danach fragen, wo noch Reserven an Bauland vorhanden seien, wo Sport- oder Spielplätze ganz oder fast ganz fehlen, wo es Wald oder andere Grünflächen gibt und wo es an solchen mangelt.

Lehrreicher sind indessen die Prozent- oder Promillezahlen, die angeben, wie groß in jedem Stadtkreis der Anteil der Gebäudefläche, von Hofraum und Garten, Bauland usw. an der Gesamtfläche sei. Wir sehen, daß die Gebäudefläche im 1. Kreis reichlich den dritten Teil der Gesamtfläche ausmacht, im 11. Kreis nicht einmal den dreißigsten. In diesem Kreis entfällt mehr als die Hälfte des Gesamtareals auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche. Wald fehlt in den Kreisen 1, 4 und 5 vollständig, bedeckt aber im Kreis 7 mehr als zwei Fünftel, in den Kreisen 3, 9 und 10 immerhin nahezu den dritten Teil der gesamten Bodenfläche. Einzig im achten Stadtkreis findet man einen ansehnlichen Anteil Bauland und dort nehmen auch Hofraum und Garten verhältnismäßig den größten Raum ein. Doch wir wollen es mit diesen paar Hinweisen nicht bewenden lassen, sondern fassen einige der wichtigsten Nutzungsarten noch schärfer ins Auge.

b) Haus und Hof: Die Siedelungsfläche

Etwas mehr als den fünften Teil des Zürcher Bodens nehmen, wie die Tabelle auf Seite 14/15 zeigt, die Gebäude mit den dazugehörigen Höfen und Gärten ein. Wir nennen das Ganze, Haus, Hof und Garten: die Siedelungsfläche. Wo es nicht auf eine nähere Unterscheidung zwischen Hof und Garten ankommt, bezeichnen wir mit Hofraum beides zusammen. Die Hof- und Gartenfläche ist gut doppelt so groß wie die Gebäudefläche. Auf 100 m² Gebäudefläche kommen im Mittel 226 m² Hofraum. Dieser besteht in den inneren Quartieren meist aus asphaltierten oder bekiesten Hinterhöfen, währenddem in den neueren Quartieren am Rande der Besiedelung neben bekiesten Wäscheaufhängeplätzen hauptsächlich kleinere und größere Hausgärten anzutreffen sind. Der erste Stadtkreis, in dem man vielleicht die düstersten Höfe erwartet, macht für die innere Stadt eine Ausnahme, indem hier die Gärten eher überwiegen dürften. Wer zum erstenmal einen Blick hinter die hohen Mauern und winkligen Gassen der Altstadt wirft, ist überrascht

und entzückt von dem stillen Zauber der vielen kleinen romantischen Gärtlein, die da ihr verborgenes Dasein fristen. Hinter der Schipfe, an der Predigergasse, an den Obern Zäunen und an manchen andern Orten des 1. Stadtkreises breiten sich solche kleine Wunder aus.

Der Anteil der Gebäudefläche ist je nach dem Stadtkreis sehr verschieden groß. In der City ist mehr als ein Drittel der Gesamtfläche mit Gebäuden bedeckt, in den Kreisen 4 und 5 ein guter Fünftel, in den Kreisen 6 und 8 noch ein Zehntel bis ein Siebentel, in den übrigen Kreisen jedoch nur ein Fünfzehntel bis ein Dreißigstel. Diese Verhältnisse vermögen aber keine Vorstellung von der Siedlungsdichte im eigentlichen Siedlungsgebiet zu geben, weil der Prozentsatz der Gebäudefläche umso kleiner ist, je größer das Wald- und das Landwirtschaftsgebiet eines Stadtkreises ist. Ob die Gebäude dichter oder lockerer zusammengebaut sind, ergibt sich erst aus dem Verhältnis ihrer Fläche zur Siedlungsfläche.

Siedlungsverhältnisse nach Stadtkreisen

Stadtkreise	Gebäudefläche in Prozenten der Siedlungs- fläche ¹⁾	Zur Siedlung verfügbare Fläche ²⁾	Davon bereits beansprucht ³⁾	
		Hektar	Hektar	Prozent
1	66,2	138	136	98,5
2	25,4	582	304	52,3
3	34,4	474	219	46,3
4	53,6	176	155	88,4
5	45,1	177	124	70,1
6	29,5	375	252	67,1
7	22,8	827	381	46,0
8	29,3	264	182	68,7
9	23,7	777	231	29,7
10	25,4	605	195	32,2
11	24,4	1537	370	24,0
Stadt	30,7	5932	2549	43,0

1) Siedlungsfläche = Gebäudefläche + Hofraum, Garten - 2) Siedlungsfläche + Straßengebiet + Bauland + Landwirtschaftliche Fläche - 3) Siedlungsfläche + Straßengebiet

Die Siedlungsfläche besteht zu rund drei Zehnteln aus der Gebäudefläche und zu den restlichen sieben Zehnteln aus Hofraum und Garten. Im ersten Kreis sind volle zwei Drittel der Siedlungsfläche überbaut, in den Kreisen 4 und 5 rund die Hälfte und im Kreis 3 ein Drittel. Bei den übrigen Kreisen sind es zwei bis drei Zehntel. Auf 100 m² Gebäudefläche trifft es somit im 1. Kreis rund

50, im 4. und 5. Kreis rund 100 und in den übrigen 200 bis 350 m² Hof- und Gartenland.

Zählen wir zur Siedelungsfläche noch das Straßengebiet hinzu, dann erhalten wir die «zur Siedelung beanspruchte Fläche» von 25 km². Für die weitere Ausdehnung der Siedlung stehen noch 34 km² landwirtschaftliche Fläche und Bauland bereit, also 1¹/₃ mal so viel Fläche als heute bereits besiedelt ist. An Raum zur Aufnahme einer weiteren Bevölkerungsvermehrung fehlt es somit nicht. Bei gleich dichter Besiedlung wie auf der bisher beanspruchten Fläche könnte Zürich 750000 Einwohner auf seinem Boden aufnehmen. Ja, wenn Zürich seinen Stolz darein setzen würde, seine Bau- und Siedlungsweise dem Muster ausländischer Großstädte anzupassen, indem es seinen ganzen verfügbaren Boden so dicht besiedeln würde, wie heute die Siedlungsfläche der Kreise 1, 4 und 5 bebaut und bewohnt ist, dann könnte es innerhalb seinen heutigen Grenzen eine Millionenstadt werden. Zum Glück für Gesundheit und Wohl der Bevölkerung hat die Besiedlung Zürichs schon bisher ganz andere Wege eingeschlagen und sie wird es erst recht in Zukunft tun. Bauverordnungen, Bauverbote und vorsorgliche Bodenkäufe der Stadt mit der Absicht der Erhaltung von Grüngürteln sorgen dafür, daß mit der Überbauung Maß gehalten und Licht und Luft der nötige Einlaß gewährt wird. Nimmt man die Bewohnung der Siedlungsfläche in Höngg als Norm für die zukünftige Besiedlung der Stadt Zürich an, so werden die noch verfügbaren 34 km² Siedlungsland etwas über 200000 Einwohner aufnehmen können. Im Jahre 1936 wohnten dort nämlich auf einer Siedlungsfläche von 101 Hektaren einschließlich Straßengebiet 6760 Personen, das macht 67 je Hektar. Auf 3400 Hektar trifft es somit 226000 Einwohner. Wir kämen also auf eine gesamte Einwohnerzahl von etwas mehr als einer halben Million Personen. Das Bebauungsplanbureau der Stadt Zürich setzt die maximale Grenze der Bevölkerung auf dem Zürcher Stadtgebiet noch etwas niedriger an, und zwar bei etwa 480000. Es möchte nämlich einige größere Gebiete landwirtschaftlichen Bodens der Bebauung überhaupt entzogen wissen.

Leider kennen wir die Einwohnerzahl am Anfang 1936 nur für die Stadtkreise, nicht aber für die Statistischen Bezirke. Die aufschlußreichen Verhältnisse der Siedlungsdichte können wir daher nur stadtkreisweise wiedergeben, wie das in der folgenden Tabelle geschehen ist.

Siedlungsfläche und Bevölkerung nach Stadtkreisen

Stadt- kreise	Siedlungs- fläche ha	Einwohner	Siedlungsfläche je Einwohner in m ²	Einwohner je ha Siedlungs- fläche
1	84,2	20 720	40,7	246
2	227,2	27 990	81,2	123
3	164,3	43 020	38,2	262
4	107,2	41 470	25,8	386
5	92,8	16 640	55,8	179
6	187,5	40 320	46,5	215
7	292,1	33 210	88,0	114
8	144,4	23 590	61,2	163
9	169,0	16 810	100,6	99
10	139,9	27 130	51,6	194
11	255,1	28 080	90,9	110
Stadt	1863,7	318 980	58,4	171

Im Mittel der ganzen Stadt trifft es auf einen Einwohner eine Siedlungsfläche von fast 59 m²; auf eine Hektar Gebäude-, Hof- und Gartenfläche kommen somit durchschnittlich 171 Personen. Mehr als doppelt so viele Einwohner je Hektar zählt der am dichtesten besiedelte Kreis 4. Stark über dem Mittel steht die Siedlungsdichte auch in den Kreisen 1, 3 und 6. Am weiträumigsten ist der Kreis 9 besiedelt, wo jedem Einwohner durchschnittlich fast genau eine Ar Siedlungsfläche zur Verfügung steht. 24 m² davon entfallen auf die Gebäudefläche, der Rest ist Hof- und Gartenland. Auch den Bewohnern der Kreise 2, 7 und 11 ist beträchtlich mehr Boden zugeteilt als das städtische Mittel. Die Siedlungsdichte in diesen drei Kreisen entspricht ungefähr den Ansätzen, die vom Bebauungsplanbureau für die weitere Besiedlung der Stadt vorgesehen sind.

c) Wiesen und Äcker: Die Landwirtschaftsfläche

Zur Landwirtschaftsfläche ist nicht nur das in der Tabelle S. 4*/5* unter «Landwirtschaftliches Gebiet» aufgeführte Areal zu zählen, sondern auch das Bauland. Denn dieses steht fast restlos noch in landwirtschaftlicher Nutzung. So entfallen denn auf die Landwirtschaftsfläche beinahe zwei Fünftel des Zürcher Bodens. Zur Hauptsache sind es Wiesen und Baumgärten; im Glattal ist viel Rietland dabei. Auch einzelne Kartoffel- und Rübenäcker finden sich darunter, und auf der Höhe ob Höngg und in Witikon gibt es sogar Getreidefelder, über denen noch die Lerche jubelnd in die Lüfte steigt. Am

Zürichberg, in Höngg und in der Enge fristen auch noch einige Rebparzellen ein sorgsam behütetes Dasein, im ganzen etwa 10 ha (1934: 11,3, 1939: 8,5 ha). Ein ansehnlicher Teil der Landwirtschaftsfläche entfällt ferner auf die Anlagen der Gärtnereien und auf die Pflanzgärten der Familiengartenvereine und ähnlicher Organisationen. Dieses letztere Pflanzland umfaßt nicht weniger als 165 ha; das sind rund 5 m² pro Einwohner.

Die Landwirtschaftsfläche der ländlichen Quartiere
in Prozenten der Gesamtfläche ohne Wald

Statistische Bezirke	Landwirtschaftsfläche Prozent
Witikon	87,9
Affoltern	84,1
Schwamendingen	82,8
Höngg	76,7
Leimbach	75,1
Altstetten	67,5
Albisrieden	64,5
Seebach	63,9
Riesbach, oberer Teil . .	44,4
Wipkingen	43,3
Hottingen	41,5
Hirslanden	41,2
Wiedikon, südlicher Teil .	40,7
Wollishofen	40,3

Naturgemäß liegt die Landwirtschaftsfläche zur Hauptsache an der Peripherie der Stadt. Statistische Bezirke mit mehr als 200 ha Landwirtschaftsfläche sind nur die sechs 1934 eingemeindeten Vororte Affoltern, Altstetten, Höngg, Schwamendingen, Seebach und Witikon. Eine Landwirtschaftsfläche von mehr als drei Fünfteln des gesamten unbewaldeten Bodens haben alle 1934 mit der Stadt vereinigten früheren Vorortgebiete außer Örlikon, aber keiner der alten Stadtbezirke außer Leimbach. Die ländlichsten Quartiere der alten Stadt haben nur knapp über zwei Fünftel Landwirtschaftsfläche. Die Vororte haben denn auch, abgesehen von Örlikon, ihren Dorfcharakter noch einigermaßen bewahrt, währenddem von den 1893 eingemeindeten Dörfern außer einigen inmitten großer Mietsblöcke stehengebliebenen Bauernhäusern nicht mehr viel zu sehen ist.

d) Die Waldfläche

Ziemlich genau der vierte Teil des Zürcher Bodens ist mit Wald bedeckt. Es dürfte nicht sehr viele Städte geben, die sich eines solchen Waldreichtums erfreuen können. Links und rechts des Limmattales und des Zürichsees ziehen sich waldige Hügel hin, wie ein grüner Kranz die ganze Stadt umsäumend. In allen Richtungen kann man nur wenige Schritte hinter den letzten Siedlungen schon friedlich weidenden Rehen begegnen; der Gesang der Drossel im Frühling, das frohe Lachen des Grünspechts und das Gurren der Wildtauben ist mancherorts bis in die Häuser hinein zu hören; ebenso nachts der wilde Ruf des Waldkauzes und das Bellen der Füchse, und im Winter das Geschrei der Häher. So bleibt der Zürcher durch seine Wälder in schönster Weise mit der Natur verbunden, und wer nicht am Rande der Stadt wohnt, hat doch in einer Viertelstunde Tramfahrt schon den nächsten Wald erreicht.

Die Waldfläche der waldreichsten Quartiere in Prozenten der Gesamtfläche

Statistische Bezirke	Waldfläche Prozent
Hirslanden	49,6
Hottingen	49,1
Leimbach	44,7
Albisrieden	42,3
Witikon	41,8
Obersträß	38,6
Wiedikon, südlicher Teil .	36,8
Höngg	32,2
Schwamendingen	28,5
Wipkingen	26,6
Fluntern	26,4
Altstetten	22,8
Wollishofen	16,1
Affoltern	15,7
Riesbach, oberer Teil . .	8,7
Seebach	8,4
Ganze Stadt	24,8

In seinem Aufsatz über «Die Freiflächen im Bebauungsplan» ¹⁾ verlangte K. Hippenmeier, Chef des Bebauungsplanbureaus der Stadt Zürich, als maximale Entfernung von den Siedlungen bis zum Stadtwald 5 km. In Zürich gibt es keine einzige Stelle, die weiter als 2,5 km vom Rand eines größeren Waldes entfernt wäre. Der wald-

¹⁾ «Bebauungspläne und Quartierpläne» 1936, Nr. 2, Beilage zur Zeitschrift «Straße und Verkehr».

fernste Punkt der Stadt liegt in der Nähe des Helvetiaplatzes; von dort sind es fast genau 2,5 km bis zum nächsten Punkt des Zürichberg-, Käferberg- und Ütlibergwaldes. Je Einwohner verlangen die Städtebauer eine Waldfläche von 13 bis 14 m². Der Zürcher Bevölkerung steht das Fünffache dieser Fläche zur Verfügung, nämlich ein Wäldchen von $\frac{2}{3}$ Ar je Einwohner.

Nur drei Stadtkreise sind ganz ohne Wald, der 1., 4. und 5.; 14 von den 31 Statistischen Bezirken warten mit Waldflächen von mehr als 50 bis zu 260 ha auf. Der relativ walddreichste Stadtkreis ist der 7. mit 43 Prozent Waldfläche. In den beiden Statistischen Bezirken Hirslanden und Hottingen nimmt der Adlisbergwald mit Dolder, Sonnenberg, Degenried und Looren sogar rund die Hälfte der gesamten Fläche ein.

e) Sport- und Spielplätze, Anlagen und Friedhöfe: Die Grünfläche

Gleichsam als Verlängerung des Waldes und der Wiesen in das Weichbild der Stadt hinein durchziehen die Grünanlagen aller Art das Innere der Stadt. Ob sie nun aus Parks oder Promenaden, Spiel- oder Sportplätzen oder aus Friedhöfen bestehen, in jedem Fall bringen sie Licht und Luft in die Häuser hinein und dienen der im Großstadtgetriebe abgehetzten Bevölkerung zur Erholung. Als Sportplätze bezeichnen wir jene Anlagen, die mit irgendwelchen sportlichen Einrichtungen ausgestattet sind, wie Fußballplätze, Tennisplätze, Strandbäder, Aschenbahnen. Spielplätze sind alle großen Rasenplätze, die der Jugend für ihre spielerische Tätigkeit offen stehen. Auch das Gebiet der Allmenden haben wir hier eingereiht, da ihr Verwendungszweck zur Hauptsache ein analoger ist; für gewisse Berechnungen haben wir sie jedoch gesondert aufgeführt (s. nebenstehende Tabelle).

Schon seit Jahrzehnten hat eine weitvorausschauende Stadtverwaltung getan, was in ihrem Vermögen stand, um Parks und günstig gelegene Freiflächen der anstürmenden Spekulationswut zu entziehen und als öffentliche Anlagen dem Wohle der Allgemeinheit dienstbar zu machen. In letzter Zeit sind besonders auch die Bedürfnisse der sport- und spielfreudigen Jugend durch die Schaffung von entsprechenden Anlagen berücksichtigt worden. Die Entwicklung ist auch für das bereits erschlossene Siedlungsgebiet noch nicht zu Ende, ist doch vor kurzem sogar im Zentrum der Stadt,

zwischen Spiegelgasse und Leuengäßchen, durch Niederreißung von Elendsbauten eine neue Grünfläche entstanden.

Ging man früher so vor, daß man von Fall zu Fall der privaten Bebauung entzog, was gerade besonders erhaltungswürdig erschien, so rechnen heute die Städtebauer und Städteplaner mit Normalansätzen von Grünflächen, die sie bei der Ausdehnung der Siedlung von vornherein zu sichern suchen. 3 bis 4 m² Anlagen, 3 m² Spiel- und Sportplätze und 2,5 m² Friedhofraum sollen nach diesen Normen je Kopf der Bevölkerung vorhanden sein. Sehen wir zu, wie weit die tatsächliche Grünfläche Zürichs diesen Ansätzen entspricht.

Die Grünfläche nach Stadtkreisen in Aren und in Quadratmetern je Einwohner

Stadtkreise	Sport- u. Spielplätze 1)	Anlagen	Friedhöfe	Grünfläche im ganzen 1)	Sport- u. Spielplätze 1)	Anlagen	Friedhöfe	Grünfläche im ganzen 1)
	Ar				m ² je Einwohner			
1	207	1102	32	1341	1,0	5,3	0,2	6,5
2	663	1942	900	3505	2,4	6,9	3,2	12,5
3	1076	652	2502	4230	2,5	1,5	5,8	9,8
4	883	160	—	1043	2,1	0,4	—	2,5
5	773	72	—	845	4,6	0,4	—	5,0
6	773	884	720	2377	1,9	2,2	1,8	5,9
7	1172	1280	167	2619	3,5	3,9	0,5	7,9
8	280	725	728	1733	1,2	3,1	3,1	7,4
9	1155	46	247	1448	6,8	0,3	1,5	8,6
10	239	184	79	502	0,9	0,7	0,3	1,9
11	1224	231	266	1721	4,3	0,8	1,0	6,1
Stadt	8445	7278	5641	21364	2,6	2,3	1,8	6,7

1) Ohne Allmenden (diese dienen als Waffenplatz und, sofern vom Militär nicht benutzt, als Schafweide und als Tummelplatz für die Bevölkerung).	Allmendfläche	Kreis 2 Wollishofen . .	2626 a
		„ 2 Leimbach . .	1695 a
		„ 3 Südl. Teil . .	6232 a
		im ganzen	10553 a

Aus vorstehender Tabelle geht hervor, daß die Grünflächen Zürichs hinter den geforderten Normen nicht weit zurückstehen. Bei den Sport- und Spielplätzen fehlt nur noch knapp ein Sechstel bis zu den verlangten 3 m² je Einwohner. Mit der Allmendfläche, die ja zur Hauptsache auch der Allgemeinheit als Spielplatz dient, kommen wir jedoch auf 6 m² Spielfläche je Einwohner! Die Anlagen und die Friedhofsfläche bringen es allerdings nur auf ungefähr drei Viertel des Mindestansatzes. Dabei ist aber zu bemerken, daß

etwa die Hälfte des großen Friedhofes Enzenbühl (Kreis 8) auf Zollikerboden liegt und somit in unserer Statistik nicht gezählt wird, obschon der ganze Friedhof der Stadt dient.

Die Stadtkreise sind zu wenig abgeschlossene Gebilde, um alle Grünflächenformen in den normalen Abmessungen aufweisen zu können. Immerhin ist das Vorhandensein oder Fehlen von bestimmten Grünanlagen in den verschiedenen Kreisen bezeichnend für deren städtebaulichen Charakter.

Genügend Spiel- und Sportplätze sind im 5., 7., 9. und 11. Kreis vorhanden, während alle übrigen Kreise stark unter dem Normalansatz bleiben. Mit Anlagen sind nur vier Kreise ausreichend versehen, nämlich Kreis 1, 2, 7 und 8. Vier Fünftel der Zürcher Friedhoffläche sind in vier großen Friedhofanlagen vereinigt: 2257 Ar im Sihlfeldfriedhof (Kreis 3), 884 Ar im Friedhof Manegg in Wollishofen (Kreis 2), 728 Ar auf städtischem Boden im Friedhof Enzenbühl/Rehalp (Kreis 8) und 720 Ar im Friedhof Nordheim im 6. Kreis. Trotzdem erreicht die Friedhoffläche im letzteren Kreis nicht einmal die Norm und übersteigt sie nur im Kreis 3 wesentlich, hier aber gleich um 130 Prozent. Vom ganzen Statistischen Bezirk 3 nördlicher Teil nimmt der Sihlfeldfriedhof den achten Teil der Fläche ein, etwas mehr als alle Gebäude, mehr als das ganze Straßengebiet und fast so viel wie alle Hofräume und Gärten zusammen.

f) Straßen- und Bahngebiet: Die Verkehrsfläche

Den zehnten Teil des Zürcher Bodens beansprucht der Eisenbahn- und Straßenverkehr, dreimal so viel wie die Sport- und Spielplätze, Anlagen und Friedhöfe zusammengenommen, und anderthalbmal so viel wie die ganze Gebäudefläche. Die Straßenfläche allein ist um 20 Prozent größer als die Gebäudefläche. Dieses Verhältnis ändert sich stark je nach dem Maß der Besiedlung. In den vollständig besiedelten Stadtteilen ist die Straßenfläche gewöhnlich etwas kleiner, in den wenig besiedelten ländlichen Vororten ist sie bedeutend größer als die Gebäudefläche. Hier fallen weite Überlandstraßen und viele Feldwege gegenüber der Gebäudefläche entscheidend ins Gewicht. Die folgende Zusammenstellung der Straßenfläche im Verhältnis zur Gebäudefläche in den einzelnen Stadtkreisen läßt diese Zusammenhänge augenfällig hervortreten.

Die Straßenfläche in Prozenten der Gebäudefläche nach Stadtkreisen

Stadtkreise	Prozent der Gebäudefläche
1	92
2	134
3	98
4	83
5	75
6	115
7	133
8	89
9	155
10	154
11	184
Stadt	120
Altes Stadtgebiet. ¹⁾	102
Ländliche Vororte	219

1) ohne Leimbach, aber mit Örlikon

Faßt man als «ländliche Quartiere» alle Statistischen Bezirke mit mehr als 60 Prozent Landwirtschaftsfläche (s. Seite 20) zusammen, — es sind die 1934 eingemeindeten Vororte außer Örlikon und dazu Leimbach — und stellt ihnen das übrige Stadtgebiet gegenüber, dann erhält man für das letztere ungefähr gleich viel Straßenfläche wie Gebäudefläche, für die ländlichen Bezirke hingegen mehr als doppelt so viel Straßengebiet. Damit wird der Unterschied zwischen dem alten Stadtgebiet und jenem der vor kurzem eingemeindeten Vororte von einer neuen Seite beleuchtet.

Die großen Geleiseanlagen des Hauptbahnhofes, des Güter- und des Rangierbahnhofes liegen zur Hauptsache im Kreis 4; ein kleiner Teil davon im Kreis 5. Zusammen ist fast die Hälfte des Zürcher Eisenbahnbodens hier konzentriert. Zählt man noch die Bahnfläche der Vorortkreise 9 und 11 zu jener der Kreise 4 und 5 hinzu, dann sind 150 ha oder rund vier Fünftel des gesamten Bahngebietes beisammen. Diese Vororte werden auf langen Strecken von einzelnen Bahnlinien durchzogen, so daß hauptsächlich die Längenausdehnung ins Gewicht fällt, währenddem in den Kreisen 4 und 5 ein sehr breites Band von Schienensträngen liegt. 8 von 31 Statistischen Bezirken haben gar kein Eisenbahngebiet.

Vom Boden des 4. Stadtkreises beansprucht das Eisenbahngebiet, wie schon aus der Tabelle Seite 14/15 hervorging, 28 Prozent; vom Statistischen Bezirk Unterer Teil des Kreises 4 sind es sogar genau 40 Prozent. Weitere größere Flächen von Bahngebiet (je mehr als 10 ha) finden sich außerdem nur noch in den Stadtkreisen 2 und 3.

Zum Abschluß unserer Ausführungen über die Nutzung des Zürcher Stadtgebietes und als Ergänzung zu den Zahlen der Tabelle Seite 14/15 geben wir noch einen kurzen Überblick über Gebäudefläche, Hofraum und Garten, Bauland, Wald usw. pro Einwohner in den einzelnen Stadtkreisen. (Analoge Mittelwerte für die Statistischen Bezirke lassen sich mit genügender Genauigkeit gewinnen, wenn die in der Tabelle Seite 4*/5* enthaltenen Flächenangaben in Beziehung gesetzt werden zu den im Statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich — Jahrgang 1937, Seite II und 1944 Seite II — mitgeteilten Einwohnerzahlen.)

Das Gebiet der Stadt Zürich je Einwohner nach Stadtkreisen und Nutzungsarten
Fläche in m²

Stadt- kreise	Ge- bäude- fläche	Hof- raum, Gar- ten	Bau- land	Land- wirt- schaftl. Fläche	Wald- ge- biet	Kies-, Lehm- gru- ben	Grün- fläche 1)	Stra- ßen- ge- biet	Bahn- ge- biet	Kleine Ge- wässer	Ge- samt- fläche
1	26,9	13,8	0,9	—	—	—	6,5	24,8	0,5	—	73,4
2	20,7	60,5	23,2	76,0	70,3	—	27,9	27,6	5,0	0,3	311,5
3	13,1	25,1	10,0	49,1	59,9	6,5	24,3	12,8	2,8	0,4	204,0
4	13,8	12,0	4,9	0,1	—	0,7	2,5	11,6	17,9	—	63,5
5	25,2	30,6	8,4	23,4	—	—	5,0	19,0	10,5	0,0	122,1
6	13,8	32,7	10,3	20,3	25,3	—	5,9	15,9	0,8	0,1	125,1
7	20,1	67,9	23,5	110,8	192,3	—	7,9	26,8	0,3	0,5	450,1
8	17,9	43,3	13,6	21,2	6,4	—	7,4	15,9	1,8	0,1	127,6
9	23,9	76,7	41,8	283,0	210,8	1,4	8,6	37,0	14,4	1,1	698,7
10	13,1	38,5	23,8	127,4	102,1	0,2	1,9	20,2	1,4	1,5	330,1
11	22,2	68,7	48,3	367,5	106,4	5,7	6,1	40,8	12,3	1,1	679,1
Stadt	17,9	40,5	17,8	88,3	67,1	1,6	10,0	21,5	5,9	0,4	271,0

1) Kreise 2 und 3: einschließlich Allmenden

Eine gewisse Beziehung zwischen Bodenfläche und Bevölkerung besteht fast nur hinsichtlich der Siedelfläche, worunter wir Gebäudefläche sowie Hofraum und Garten verstehen. Sie ist aber auch hier ziemlich locker; denn an Gebäudefläche allein trifft es in der Altstadt auf jeden Einwohner doppelt so viel wie im dritten, vierten, sechsten und zehnten Kreis, und was die Hofraum- und Gartenfläche je Einwohner anbetrifft, so bestehen zwischen den einzelnen Stadtkreisen noch weit größere Unterschiede: Kreis 4 nur 12,0 m², dagegen im Kreis 9 nicht weniger als 76,7 m². Daß die Anlage von genügenden Grünflächen in allen Stadtteilen anzustreben ist, und daß im ganzen ein ziemlich enger Zusammenhang zwischen Gebäudefläche und Straßenfläche besteht, ist bereits ausgeführt worden.

II. DIE GRUNDSTÜCKE NACH STADTLAGE UND GRUNDSTÜCKSARTEN

1. ALLGEMEINER ÜBERBLICK: ÖFFENTLICHES UND PRIVATES GRUNDEIGENTUM, PRODUKTIVE UND UNPRODUKTIVE GRUNDSTÜCKE

Unsere weiteren Untersuchungen befassen sich nun nicht mehr mit dem stadtzürcherischen Boden und seiner Nutzung schlechthin, sondern mit dem Bodenbesitz: mit den Grundstücken oder Liegenschaften. Dabei scheiden einzelne kleinere Teile der Bodenfläche aus unserer Betrachtung aus. Wie erinnerlich, sind in der 86,5 km² messenden Fläche des Festen Landes noch 14 Hektar kleine, meist private Gewässer, Bäche, Kanäle, Teiche usw., enthalten. Diese und außerdem alle unbebauten Grundstücke, die nur als öffentliche Spielplätze, Anlagen, Friedhöfe, Straßen- und Bahngebiet benutzt werden, und schließlich die untaxierten Hofräume und privaten Straßen sind nämlich als «Unproduktivgrundstücke» von der Statistik der Liegenschaften ausgeschlossen worden. Bloß in einzelne allgemeine Übersichten haben wir sie aufgenommen, aber gesondert nachgewiesen, um den Zusammenhang mit der Arealstatistik im ersten Teil vollständig zu wahren.

Einen Gesamtüberblick über die Zahl, die Fläche und den Wert der Liegenschaften nach Stadtkreisen und Statistischen Bezirken gewähren die Tabellen Seite 6* bis 13*. Für die ganze Stadt erhält man daraus die Zahl von 26648 Grundstücken mit einer Fläche von 864504 Aren und einem Gesamtwert von 4163912000 Franken. Die Unproduktivgrundstücke bestehen, wie gesagt, hauptsächlich aus untaxiertem Areal, so daß dafür nur ganz unvollständige und problematische Wertangaben vorliegen, und ebenso läßt sich mit der Zahl dieser Liegenschaften wenig anfangen.

Wir stellen in der kleinen Tabelle Seite 30 die hauptsächlichsten Daten aus den genannten Übersichten lediglich zu einer summarischen Orientierung zusammen und beschäftigen uns weiterhin bloß noch mit den Produktivgrundstücken.

Die Unproduktivgrundstücke treten selbstverständlich nach Zahl, Fläche und Wert gegenüber den Produktivgrundstücken sehr stark zurück. Der Zahl nach machen sie rund 2½ Prozent aller Liegenschaften aus und der Fläche nach 8½ Prozent; für den Wert läßt

Zahl, Fläche und Wert der Grundstücke

Stadtkreise	Wohngrundstücke				Zweckbaugrund-		
	Ein- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	mit Geschäfts- lokalen	Zusammen	für Han- del, Ver- waltung	Gewerbe- betriebe	Anstalten
	Zahl der						
1	30	98	893	1 021	432	52	67
2	416	732	518	1 666	61	73	33
3	244	722	733	1 699	20	114	22
4	11	464	1 020	1 495	64	114	37
5	111	192	407	710	35	97	10
6	877	1 023	689	2 589	45	29	47
7	1 122	1 125	554	2 801	45	37	77
8	251	646	525	1 422	44	72	39
9	518	582	303	1 403	9	99	16
10	462	856	421	1 739	8	29	23
11	958	1 059	598	2 615	18	81	34
Stadt	5 000	7 499	6 661	19 160	781	797	405
	Fläche						
1	344	410	2 086	2 840	3 426	589	2 503
2	7 017	6 357	5 748	19 122	2 350	6 289	2 748
3	3 153	4 053	3 839	11 045	2 052	8 660	5 886
4	150	2 353	3 905	6 408	4 673	7 416	1 446
5	479	963	1 410	2 852	1 395	6 345	1 035
6	4 556	7 282	5 882	17 720	614	716	5 890
7	14 154	8 501	3 984	26 639	3 283	914	6 209
8	4 391	3 918	2 892	11 201	1 966	2 095	4 773
9	4 574	5 698	3 031	13 303	1 307	9 301	1 967
10	4 187	7 193	5 275	16 655	441	1 374	2 093
11	9 251	9 098	6 374	24 723	2 498	8 489	2 384
Stadt	52 256	55 826	44 426	152 508	24 005	52 188	36 934
	Wert in						
1	9 155	12 702	171 562	193 419	513 006	27 287	93 537
2	54 824	115 145	144 295	314 264	43 099	27 329	22 751
3	23 199	105 640	130 130	258 969	9 004	32 607	20 861
4	746	77 631	187 971	266 348	66 042	41 405	27 514
5	3 201	24 683	67 961	95 845	24 333	56 353	13 332
6	59 717	156 551	142 833	359 101	28 927	6 559	45 756
7	155 334	158 163	97 193	410 690	18 144	7 486	70 450
8	37 791	86 778	92 822	217 391	28 449	20 872	30 835
9	18 944	44 320	37 961	101 225	4 996	23 033	6 316
10	24 010	96 287	64 287	184 584	1 747	5 893	14 372
11	34 058	68 804	70 595	173 457	7 413	23 254	12 311
Stadt	420 979	946 704	1 207 610	2 575 293	745 160	272 078	358 035

nach Stadtkreisen und Grundstücksarten

stücke		Andere Produktivgrundstücke				Zusammen Produktiv- grund- stücke	Unpro- duktiv- grund- stücke	Zusammen	Stadtkreise
Zusammen	mit klei- nen Nutz- bauten	Landwirt- schaftl. Anwesen	Un- bebaute	Zusam- men					
Grundstücke									
551	32	—	17	49	1 621	47	1 668	1	
167	41	25	338	404	2 237	74	2 311	2	
156	38	29	189	256	2 111	55	2 166	3	
215	21	—	31	52	1 762	29	1 791	4	
142	13	2	16	31	883	31	914	5	
121	34	4	137	175	2 885	46	2 931	6	
159	81	45	640	766	3 726	89	3 815	7	
155	19	9	116	144	1 721	46	1 767	8	
124	61	74	869	1 004	2 531	121	2 652	9	
60	53	51	620	724	2 523	44	2 567	10	
133	88	157	971	1 216	3 964	102	4 066	11	
1 983	481	396	3 944	4 821	25 964	684	26 648	Stadt	
in Aren									
6 518	217	—	148	365	9 723	5 480	15 203	1	
11 387	1 713	14 194	31 044	46 951	77 460	9 725	87 185	2	
16 598	2 748	8 529	42 757	54 034	81 677	6 102	87 779	3	
13 535	926	—	622	1 548	21 491	4 829	26 320	4	
8 775	439	1 587	3 070	5 096	16 723	3 587	20 310	5	
7 220	501	1 125	17 034	18 660	43 600	6 839	50 439	6	
10 406	1 863	31 444	69 647	102 954	139 999	9 469	149 468	7	
8 834	836	1 963	3 481	6 280	26 315	3 779	30 094	8	
12 575	2 212	25 604	57 998	85 814	111 692	5 761	117 453	9	
3 908	10 518	24 741	28 223	63 482	84 045	5 520	89 565	10	
13 371	3 680	72 954	64 192	140 826	178 920	11 768	190 688	11	
113 127	25 653	182 141	318 216	526 010	791 645	72 859	864 504	Stadt	
1000 Franken									
633 830	7 598	—	6 172	13 770	841 019	10 765	851 784	1	
93 179	7 901	5 426	15 096	28 423	435 866	1 463	437 329	2	
62 472	2 126	4 181	11 391	17 698	339 139	1 314	340 453	3	
134 961	3 703	—	2 482	6 185	407 494	215	407 709	4	
94 018	1 426	1 500	1 742	4 668	194 531	406	194 937	5	
81 242	1 899	1 652	8 979	12 530	452 873	1 234	454 107	6	
96 080	2 811	8 310	22 690	33 811	540 581	2 413	542 994	7	
80 156	4 176	2 915	5 307	12 398	309 945	175	310 120	8	
34 345	1 732	9 736	12 006	23 474	159 044	215	159 259	9	
22 012	2 852	6 566	8 303	17 721	224 317	260	224 577	10	
42 978	1 617	10 971	11 171	23 759	240 194	449	240 643	11	
1 375 273	37 841	51 257	105 339	194 437	4 145 003	18 909	4 163 912	Stadt	

sich ein genauer Anteil nicht ermitteln, da viele Unproduktivgrundstücke nicht taxiert sind, und für eine Schätzung des Wertes genügende Anhaltspunkte fehlen. Bezeichnend ist, daß von der rund 73 000 Aren umfassenden Fläche der Unproduktivgrundstücke nur etwas über 10 000 Aren, das heißt knapp der siebente Teil, privates Eigentum sind.

Von der Gesamtfläche von 86,5 km² Festen Landes sind 52,3 km² oder drei Fünftel Privateigentum, während sich 34,2 km² oder zwei Fünftel in öffentlichem Besitz befinden. Wie sich die Produktiv- und die Unproduktivgrundstücke verhältnismäßig auf privates und öffentliches Eigentum verteilen, geht aus den Prozentzahlen in der rechten Hälfte unserer nachstehenden Tabelle hervor.

Produktiv- und Unproduktivgrundstücke, und privater und öffentlicher Grundbesitz nach Zahl, Fläche und Wert

Art des Eigentums	Grundzahlen			Prozentanteil des privaten und des öffentlichen Grundeigentums		
	Zahl der Liegenschaften	Fläche in Aren	Wert in 1000 Franken	Zahl der Liegenschaften	Fläche	Wert
Produktivgrundstücke						
Privates Eigentum	24 583	512 343	3 489 038	94,7	64,7	84,2
Öffentl. Eigentum	1 381	279 302	655 965	5,3	35,3	15,8
Zusammen . . .	25 964	791 645	4 145 003	100,0	100,0	100,0
Unproduktivgrundstücke						
Privates Eigentum	334	10 490	1 452	48,8	14,4	7,7
Öffentl. Eigentum	350	62 369	17 457	51,2	85,6	92,3
Zusammen . . .	684	72 859	18 909	100,0	100,0	100,0
Zusammen						
Privates Eigentum	24 917	522 833	3 490 490	93,5	60,5	83,8
Öffentl. Eigentum	1 731	341 671	673 422	6,5	39,5	16,2
Zusammen . . .	26 648	864 504	4 163 912	100,0	100,0	100,0

Wir brauchen uns bei diesen Verhältniszahlen nicht länger aufzuhalten, sondern wenden uns nun dem Hauptteil dieser Untersuchung zu: der Ausgliederung der Zahl der Produktivgrundstücke, ihrer Fläche und ihres Wertes nach Grundstücksarten und nach Stadtkreisen und Statistischen Bezirken.

2. DIE PRODUKTIVGRUNDSTÜCKE

A. Allgemeines

Außer durch die verschiedene Nutzung des Bodens unterscheiden sich die Grundstücke hauptsächlich durch die Art der Gebäude, die darauf stehen. So ergibt sich vorerst die bereits im ersten Kapitel eingeführte Unterscheidung von bebauten und unbebauten Grundstücken, und dann die ebenfalls bereits gemachte Unterteilung der letztern in Produktivgrundstücke und Unproduktivgrundstücke. Im folgenden beschäftigen wir uns, wie gesagt, nur noch mit bebauten und unbebauten Produktivgrundstücken.

Unter den bebauten Grundstücken bilden die Wohngrundstücke und die Grundstücke mit größeren Zweckbauten die wichtigsten Kategorien. Dazu kommen noch Grundstücke mit kleinen Nutzbauten wie Garagen, Schöpfen, Remisen usw. mit weniger als 10000 bis 20000 Franken Versicherungswert, und als besondere Grundstücksart die Landwirtschaftlichen Anwesen. Unter den Wohngrundstücken halten wir solche mit Einfamilien- und solche mit Mehrfamilienhäusern auseinander und ferner Wohnhäuser mit Geschäftslokalen. Stehen verschiedene Arten von Gebäuden auf einem Grundstück, dann ist für die Zuteilung nach Grundstücksarten die wirtschaftlich vorherrschende Gebäudeart maßgebend. Die Zweckgrundstücke zerfallen in Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke, in Werkgrundstücke und in Anstalten. Zu den ersteren zählen wir Grundstücke mit Geschäftshäusern und Bureaugebäuden, Banken, Hotels, Wirtschaften sowie solche mit öffentlichen Verwaltungsgebäuden. Werkgrundstücke sind Liegenschaften mit größeren gewerblichen und industriellen Nutzbauten, Fabriken, Werkstattgebäuden usw. Als Anstalten bezeichnen wir: Schulhäuser, Kindergartengebäude, Kirchen, Spitäler, Altersheime usw. Wenn in solchen Zweckbauten auch Wohnungen vorhanden sind, so teilen wir die betreffenden Grundstücke nur dann den Wohngrundstücken zu, wenn die Wohnungen gegenüber den andern Gebrauchszwecken überwiegen.

Auf die Frage, wie sich der zürcherische Liegenschaftenbesitz zusammensetzt aus Wohngrundstücken, Zweckgrundstücken und Andern Produktivgrundstücken, und weiterhin aus Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken, Wohngrundstücken mit Geschäftslokalen, aus Zweckgrundstücken für Handel und Verwaltung, für Gewerbebetriebe, für Anstalten usw., geben die folgenden Daten Auskunft.

Zahl, Fläche und Wert der Produktiv-

Grundstücks- arten	Zahl der Grund- stücke	Grundzahlen	
		Fläche in Aren	Gesamt- wert in 1000 Franken
Einfamilienhausgrundstücke	5 000	52 256	420 979
Mehrfamilienhausgrundstücke	7 499	55 826	946 704
Wohngrundstücke mit Geschäftslokalen . .	6 661	44 426	1 207 610
Zusammen Wohngrundstücke	19 160	152 508	2 575 293
Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke .	781	24 005	745 160
Werkgrundstücke	797	52 188	272 078
Anstaltsgrundstücke	405	36 934	358 035
Zusammen Zweckgrundstücke	1 983	113 127	1 375 273
Grundstücke mit kleinen Nutzbauten . . .	481	25 653	37 841
Landwirtschaftliche Anwesen	396	182 141	51 257
Unbebaute Ertragsgrundstücke	3 944	318 216	105 339
Zusammen andere Produktivgrundstücke .	4 821	526 010	194 437
Alle Produktivgrundstücke	25 964	791 645	4 145 003

Drei Viertel aller Grundstücke mit mehr als drei Fünfteln des gesamten Liegenschaftenwertes sind danach Wohngrundstücke. Die Zweckgrundstücke repräsentieren ziemlich genau den dritten Teil des Gesamtwertes, aber bloß den siebenten Teil der Fläche und sogar nur den vierzehnten Teil der Grundstückszahl. Unsere dritte Hauptgruppe umfaßt zwar zwei Drittel der Fläche, aber es gehören zu ihr weniger als der fünfte Teil der Grundstücke und ihr Wert macht nicht einmal den zwanzigsten Teil des Totals von über vier Milliarden Franken aus.

Die Bevölkerung unserer Stadt haust auf etwas mehr als 19000 Wohngrundstücken, so daß es im Mittel auf ein Wohngrundstück etwa 15 Personen trifft. Am zahlreichsten sind die Mehrfamilienhäuser und an zweiter Stelle folgen die Wohngrundstücke mit Geschäftslokalen. Auch der Fläche nach bilden die Mehrfamiliengrundstücke die größte dieser Grundstücksuntergruppen, während die Wohngrundstücke mit Geschäftslokalen den dritten Platz einnehmen.

Dem Gesamtwert nach sind die Wohn- und Geschäftsgrundstücke, die in unseren Tabellen mit dem Betrag von 1,2 Milliarden Franken figurieren, nicht bloß die stärkste Gruppe der Wohngrundstücke, auf die nicht viel weniger als die Hälfte des Wertes aller Wohngrundstücke entfällt, sondern die stärkste unserer Untergruppen überhaupt.

grundstücke nach Grundstücksarten

Grundstücks- arten	Prozente			Fläche pro Grund- stück Aren	Wert pro Grund- stück Franken	Wert pro m ²
	Zahl	Fläche	Wert			
	der Grundstücke					
Einfamilienhausgrundstücke . . .	19,3	6,6	10,2	10,5	84 000	81
Mehrfamilienhausgrundstücke [len	28,9	7,1	22,8	7,4	126 000	170
Wohngrundstücke m. Geschäftloka-	25,6	5,6	29,1	6,7	181 000	272
Zusammen Wohngrundstücke . .	73,8	19,3	62,1	8,0	134 000	169
Geschäfts- und Verwaltungsgrund-	3,0	3,0	18,0	30,7	954 000	310
Werkgrundstücke [stücke	3,1	6,6	6,6	65,5	341 000	52
Anstaltsgrundstücke	1,5	4,7	8,6	91,2	884 000	97
Zusammen Zweckgrundstücke . .	7,6	14,3	33,2	57,0	694 000	122
Grundstücke m. kleinen Nutzbauten	1,9	3,2	0,9	53,3	79 000	15
Landwirtschaftliche Anwesen . . .	1,5	23,0	1,2	460,0	129 000	3
Unbebaute Ertragsgrundstücke . .	15,2	40,2	2,6	80,7	27 000	3
Zus. andere Produktivgrundstücke	18,6	66,4	4,7	109,1	40 000	4
Alle Produktivgrundstücke	100,0	100,0	100,0	30,5	160 000	52

Der Zahl nach können sich mit den Wohngrundstücken einzig noch die gegen 4000 Unbebauten Ertragsgrundstücke messen. Deren Fläche mißt doppelt so viel wie jene aller Wohngrundstücke zusammengenommen oder rund zwei Fünftel der gesamten Grundstücksfläche, während ihr Gesamtwert nur wenig über hundert Millionen Franken beträgt. Ein respektables Areal (sogar noch um einen Fünftel mehr als das aller Wohngrundstücke zusammengenommen) gehört zu den Landwirtschaftlichen Anwesen, deren Zahl sich bloß auf rund 400 beläuft und deren Wert wir auf etwas über 51 Millionen Franken beziffern.

Lehrreich sind die Verhältniszahlen auf der rechten Seite unserer Tabelle, die über die durchschnittliche Größe und den durchschnittlichen Wert der Liegenschaften sowie deren Wert je m² orientieren.

Von den Wohngrundstücken sind die Einfamilienhausgrundstücke der Fläche nach durchschnittlich am größten. Sie sind mit ihren 10 Aren um die Hälfte größer als die Wohngrundstücke mit Geschäftslokalen und um einen Drittel größer als die Mehrfamilienhausgrundstücke. Die Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke sind dreimal, die Werkgrundstücke sechsmal und die Anstaltsgrundstücke neunmal so groß. Eine Größenklasse für sich bilden natürlich die Landwirtschaftlichen Anwesen mit durchschnittlich 460 Aren Bodenfläche.

Nach dem Werte pro Grundstück stehen die Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke mit 954000 Franken an erster Stelle, dicht gefolgt von den Anstaltsgrundstücken. Am Schluß der Reihe finden wir mit nur 27000 Franken die Andern unbebauten Ertragsgrundstücke.

Hinsichtlich des Wertes pro Quadratmeter bilden die Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke einerseits (mit 310 Franken) und die Landwirtschaftlichen Anwesen und die Andern unbebauten Ertragsgrundstücke anderseits (mit 3 Franken) die Extreme.

Natürlich sind alle diese groben und summarischen Mittelwerte nur sehr bedingt vergleichbar; sie sollen auch bloß als allgemeine Richtzahlen dienen. Je nach der Stadtlage schwanken sie auch für die gleiche Grundstücksart innerhalb weiten Grenzen, wie aus den Zahlen für die einzelnen Statistischen Bezirke in den Anhangstabellen I 4-6 leicht ermittelt werden kann. Denn zwischen Einfamilienhausgrundstücken am Zürichberg und solchen im Industriequartier oder zwischen den Geschäftsgebäuden im Stadtzentrum und jenen an der Peripherie der Stadt bestehen in verschiedener Hinsicht sehr beträchtliche Unterschiede. -

Die folgende Tabelle (Seite 35) unterrichtet über die Verteilung der Produktivgrundstücke auf die Stadtkreise und Statistischen Bezirke. Ein paar Hinweise mögen das Studium dieser Tabelle erleichtern.

Nach der Zahl der Grundstücke und der Gebäude wie nach der Fläche stehen der elfte und der siebente Stadtkreis weit voran, während hinsichtlich der Zahl der Objekte der fünfte und nach der Fläche der erste Kreis den letzten Platz einnehmen. Die Altstadt und das Industriequartier und dazu der Kreis 9 zählen auch mit je höchstens 4900 am wenigsten Wohnungen, der dritte dagegen mit 12800 weitaus am meisten. Auch wenn der Gesamtwert, der Gebäudewert und vor allem der Bodenwert ins Auge gefaßt wird, nimmt der erste Kreis eine Sonderstellung ein, aber jetzt insofern er vor allen andern Kreisen als wirklich der erste weit voransteht. Während sich hier nämlich bloß Liegenschaften im Ausmaß von einem Achtzigstel des Stadttotals befinden, sind in ihnen rund ein Fünftel des Gesamtwertes und ein Sechstel des Gebäudewertes und sogar nahezu der dritte Teil des Bodenwertes investiert. Welches Gewicht den übrigen Stadtkreisen und insbesondere den Statistischen Bezirken unter den verschiedenen Gesichtspunkten zukommen, muß der Tabelle selber entnommen werden.

Zahl, Fläche, Wert der Produktivgrundstücke nach Statistischen Bezirken

Statistische Bezirke 1)	Zahl der			Fläche in Aren	Gesamt- wert in 1000 Fr.	Gebäude- wert in 1000 Fr.	Boden- wert in 1000 Fr.
	Grund- stücke	Ge- bäude	Woh- nungen				
1 Rechts d. { innen	682	967	2 443	1 820	143 693	94 073	54 924
Limmat { außen	182	295	502	2 651	121 037	88 988	33 883
Links d. { innen	393	518	1 004	1 452	219 855	111 509	111 768
Limmat { außen	364	538	803	3 800	356 434	206 261	172 671
Kreis 1	1 621	2 318	4 752	9 723	841 019	500 831	373 246
2 Wollishofen . .	1 126	1 521	4 210	35 283	155 957	122 519	44 558
Leimbach	138	271	313	28 403	10 667	8 846	2 481
Enge	973	1 243	3 790	13 774	269 242	202 952	86 375
Kreis 2	2 237	3 035	8 313	77 460	435 866	334 317	133 414
3 Südlicher Teil .	1 147	2 165	5 858	66 084	169 095	140 952	41 490
Nördlicher Teil .	964	1 189	6 918	15 593	170 044	139 913	27 882
Kreis 3	2 111	3 354	12 776	81 677	339 139	280 865	69 372
4 Oberer Teil . .	379	481	1 807	1 953	76 890	59 958	17 111
Mittlerer Teil . .	945	1 304	5 359	6 780	197 161	144 495	47 039
Unterer Teil . .	438	803	4 683	12 758	133 443	111 022	25 294
Kreis 4	1 762	2 588	11 849	21 491	407 494	315 475	89 444
5 Oberer Teil . .	644	936	4 163	5 239	133 531	105 234	28 856
Unterer Teil . .	239	465	697	11 484	61 000	53 989	15 344
Kreis 5	883	1 401	4 860	16 723	194 531	159 223	44 200
6 Unterstraß . . .	1 667	2 069	7 703	20 008	269 026	224 908	55 394
Oberstraß	1 218	1 458	3 810	23 592	183 847	148 101	41 119
Kreis 6	2 885	3 527	11 513	43 600	452 873	373 009	96 513
7 Fluntern	878	1 063	1 827	25 865	180 869	128 300	58 909
Hottingen	1 384	1 628	3 794	47 412	221 050	165 332	64 791
Hirslanden	948	1 063	3 099	23 902	123 245	99 955	28 444
Witikon	516	240	248	42 820	15 417	8 813	7 534
Kreis 7	3 726	3 994	8 968	139 999	540 581	402 400	159 678
8 Unterer Teil . .	611	744	2 938	4 736	130 061	99 921	30 386
Mittlerer Teil . .	576	826	2 299	5 431	97 885	76 057	24 124
Oberer Teil . . .	534	662	1 366	16 148	81 999	58 955	25 847
Kreis 8	1 721	2 232	6 603	26 315	309 945	234 933	80 357
9 Albisrieden . . .	909	829	1 297	42 511	50 915	41 383	14 264
Altstetten	1 622	1 558	3 432	69 181	108 129	88 422	28 857
Kreis 9	2 531	2 387	4 729	111 692	159 044	129 805	43 121
10 Höngg	1 434	1 190	1 951	65 940	70 356	53 707	23 301
Wipkingen	1 089	1 309	6 147	18 105	153 961	129 388	28 849
Kreis 10	2 523	2 499	8 098	84 045	224 317	183 095	52 150
11 Affoltern	802	688	812	55 111	24 686	20 298	7 581
Örlikon	1 596	1 714	4 408	24 322	142 745	135 454	26 351
Schwamendingen	650	592	800	55 893	24 187	19 242	6 375
Seebach	916	979	1 726	43 594	48 576	40 093	12 084
Kreis 11	3 964	3 973	7 746	178 920	240 194	215 087	52 391
Zusammen	25 964	31 308	90 207	791 645	4145 003	3129 040	1193 886

1) Vergleiche die Anmerkungen zu Tabelle Seite 4* und 5*.

Die Anhangtabellen I 7 und 8 enthalten entsprechende Angaben über Zahl, Fläche und Wert der privaten und der öffentlichen Produktivgrundstücke. Daraus ergibt sich beispielsweise, daß der öffentliche Grundbesitz im 11. Stadtkreis bloß eine untergeordnete Rolle spielt, dagegen im 1. mehr als zwei Fünftel der Fläche und mehr als einen Fünftel des Wertes aller Produktivgrundstücke ausmacht. Im Statistischen Bezirk «rechts der Limmat äußerer Teil» befinden sich der Fläche nach sogar mehr und dem Werte nach nahezu die Hälfte der produktiven Liegenschaften in öffentlichem Besitz (Kantonale Lehranstalten!).

B. Grundstücksarten nach Statistischen Bezirken

Je nachdem die verschiedenen Grundstücksarten in einem Quartier vertreten sind, erhält dieses einen ganz besondern Charakter. Es lassen sich, wie nebenstehende Tabelle zeigt, deutlich unterscheiden: a) das Geschäftsviertel im ersten Stadtkreis; b) die dem ersten Kreis nächstgelegenen Statistischen Bezirke, in welchen die Wohnhäuser mit Geschäftslokalen, neben denen die Mehrfamilienhäuser ein starkes Kontingent stellen, besonders gut vertreten sind; c) die Wohnviertel, in denen zum Teil die Mehrfamilienhäuser, zum Teil aber die Einfamilienhäuser (die in Fluntern und im untern Teil des fünften Kreises ganz entschieden die Oberhand haben) stärker hervortreten, und schließlich d) jene Quartiere, in denen mehr als ein Viertel der Liegenschaften unbebaute oder landwirtschaftliche Grundstücke sind. Es handelt sich um die gleichen acht früheren Vororte außer Örlikon und dazu Leimbach, die wir schon im vorausgehenden Kapitel als ländliche Bezirke kennen gelernt haben.

Im ersten Kreis fällt der äußere Teil rechts der Limmat durch den hohen Anteil der Anstaltsgrundstücke auf, die hier rund einen Sechstel aller Produktivgrundstücke ausmachen. Von der gesamten Fläche der Produktivgrundstücke beanspruchen sie sogar nahezu die Hälfte. Tatsächlich durchzieht ein ganzer Kranz der vornehmsten Bildungs- und Kunststätten diesen Statistischen Bezirk, vom Stadttheater zum Kunsthaus und Konservatorium für Musik, von den verschiedenen Abteilungen der Töchterschule und einem Teil der Kantonsschule bis zur Alma mater und der Eidgenössischen Technischen Hochschule, wozu noch das Bürgerasyl und das Pfrundhaus kommen.

Im übrigen ersten Kreis beherrschen die Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke und die Wohngrundstücke mit Geschäftslokalen

Die prozentuale Verteilung der Produktivgrundstücke in den Statistischen Bezirken nach Grundstücksarten

Stadtkreise und Statistische Bezirke	Ge- schäfts- und Verwal- tungs- grund- stücke	Wohn- grund- stücke mit Ge- schäfts- lokalen	Mehr- fami- lien- haus- grund- stücke	Ein- fami- lien- haus- grund- stücke	Land- wirt- schaftl. und un- bebaute Grund- stücke	Übrige Pro- duktiv- grund- stücke	Zusam- men
Geschäftsviertel							
1 links außen	44	35	7	2	2	10	100
1 links innen	35	54	2	0	1	8	100
1 rechts außen	21	34	13	7	1	24 ¹⁾	100
1 rechts innen	14	72	6	1	1	6	100
Wohn- u. Geschäftsviertel							
4 mittlerer Teil	4	67	18	1	1	9	100
4 oberer Teil	6	60	21	1	2	10	100
5 oberer Teil	4	57	27	2	0	10	100
3 nördlicher Teil	1	47	36	1	9	6	100
8 mittlerer Teil	3	39	35	11	3	9	100
8 unterer Teil	3	36	45	8	2	6	100
4 unterer Teil	1	36	48	0	4	11	100
2 Enge	5	34	35	15	5	6	100
Wohnviertel							
10 Wipkingen	1	27	46	14	8	4	100
3 südlicher Teil	1	25	33	21	11	9	100
2 Wollishofen	1	15	33	22	22	7	100
1 Örlikon	1	21	33	24	15	6	100
7 Hirslanden	0	18	39	28	10	5	100
7 Hottingen	1	21	35	29	8	6	100
6 Obersträß	2	20	37	32	5	4	100
8 oberer Teil	1	15	31	26	19	8	100
6 Untersträß	1	27	34	30	5	3	100
7 Fluntern	2	9	26	45	12	6	100
5 unterer Teil	3	16	9	41	7	24 ²⁾	100
Ländliche Bezirke							
11 Seebach	0	13	27	28	26	6	100
9 Altstetten	0	13	27	18	34	8	100
11 Schwamendingen	—	10	22	23	40	5	100
10 Högg	0	9	25	21	41	4	100
9 Albisrieden	0	11	15	25	43	6	100
2 Leimbach	1	9	14	23	45	8	100
11 Affoltern	0	9	17	21	49	4	100
7 Witikon	0	3	7	13	72	5	100
1) Einschließlich 16 Prozent Anstaltsgrundstücke 2) Einschließlich 19 Prozent Werkgrundstücke							

das Bild vollständig, mit 79 bis 89 Prozent der Liegenschaften. Reine Wohnhausgrundstücke sind nur 2 bis 9 Prozent vorhanden. (Links der Limmat nehmen nach Anhangtabelle I 5 die Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke allein die Hälfte der produktiven Fläche ein.)

Eine eigenartige Zusammensetzung hat noch der untere Teil des fünften Kreises, wo zwei Fünftel aller Produktivgrundstücke Einfamilienhausliegenschaften und ein Fünftel Werkgrundstücke sind. Von der Fläche kommen auf die letztern sogar beinahe zwei Fünftel. Wir haben hier ein ausgesprochenes Fabrikviertel vor uns. Das Areal der Maschinenfabrik Escher Wyß beansprucht mit seinen 14,2 ha allein den achten Teil der Produktivgrundstückfläche und den zehnten Teil der Gesamtfläche des ganzen Quartiers.

C. Die einzelnen Grundstücksarten

a) Die Einfamilienhausgrundstücke

Genau 5000, fast ein Fünftel aller Produktivgrundstücke, sind solche mit einem Einfamilienhaus als Hauptgebäude. Rund 4350 dieser Liegenschaften enthalten nichts weiter als ein Einfamilienhaus, ein halbes Tausend ist zudem mit kleinen Nutzbauten wie Garagen usw. versehen und ein Rest von 131 Einfamilienhausgrundstücken trägt außer dem Einfamilienhaus noch andere Wohn- oder Zweckbauten. Es handelt sich meistens um Villen mit dazugehörigen Gärtner- oder Abwartswohnungen. Im südlichen Teil des dritten Kreises stehen ganze Reihen von zehn und mehr aneinandergebauten Einfamilienhäusern einer Wohngenossenschaft auf einer Katasternummer. So ist es zu erklären, daß in diesem Bezirk auf ein Einfamilienhausgrundstück im Mittel fast vier Gebäude kommen, währenddem das städtische Mittel nur 1,3 Gebäude beträgt. Das gleiche kommt auch in anderen Quartieren vor, jedoch weniger auffällig.

In den beiden Kreisen 6 und 7 sowie im obern Teil des achten Kreises sind mehr als ein Viertel der Produktivgrundstücke solche mit Einfamilienhäusern. Das gleiche gilt noch für Seebach und den untern Teil des Industriequartiers. Doch das letztere ist eher zufällig. Die in den Jahren 1924 bis 1928 mit städtischer Finanzbeihilfe gebaute Kolonie von 98 Einfamilienhäusern an der Hardturmstraße fällt gegenüber den wenigen Industriekomplexen zahlenmäßig stark ins Gewicht. Die Fläche der Einfamiliengrundstücke verschwindet

hingegen ganz hinter jener der übrigen bebauten Liegenschaften. Die typischen Einfamilienhausquartiere bleiben somit die Hänge des Zürich- und Adlisberges und sodann fast alle eingemeindeten Vororte.

Die Quartiere mit über 20 Prozent Einfamilienhausgrundstücken

	Einfamilienhaus- grundstücke in % aller Produktiv- grundstücke	Fläche der Einfamilienhaus- grundstücke in % der Fläche der bebauten nichtlandwirt- schaftlichen Grundstücke
Fluntern	44,8	48,2
Industriequartier, unterer Teil	41,0	6,8
Oberstraß	31,6	23,3
Unterstraß	29,5	14,1
Hottingen	28,6	31,1
Hirslanden	28,3	35,3
Seebach	27,6	19,8
Riesbach, oberer Teil	26,6	21,8
Albisrieden	24,6	32,2
Örlikon	23,9	14,2
Schwamendingen	23,4	45,5
Leimbach	22,5	13,4
Wollishofen	21,7	18,3
Höngg	21,3	29,9
Affoltern	21,3	31,8
Enge	14,5	31,3
Witikon	12,6	53,5
Riesbach, mittlerer Teil . . .	10,6	27,2

Die Einfamilienhausgrundstücke in den inneren Stadtkreisen und am Zürichberg haben nicht den gleichen Charakter wie die in den Außenvierteln. Das ist schon aus dem durchschnittlichen Wert je Grundstück ersichtlich. Dieser beträgt in der Enge und im untern Teil Riesbach über 200 000 Franken, in Fluntern und Hottingen und in den übrigen Teilen von Riesbach zwischen 120 000 und 172 000, währenddem die eingemeindeten Vororte Werte von 28 000 (Seebach) bis 63 000 Franken (Witikon) aufweisen.

Zu den Villenvierteln gehören außer den genannten noch Oberstraß und Hirslanden mit je 96 000 Franken Durchschnittswert. Beim südlichen Wiedikon kommt das hohe Mittel von 97 000 Franken dadurch zustande, daß vielfach mehr als ein Gebäude auf dem gleichen Grundstück steht; der durchschnittliche Wert je Gebäude ist nur 26 000 Franken. Auch bei Wollishofen wird der Durchschnittswert der Liegenschaften aus diesem gleichen Grunde etwas erhöht, findet sich doch im Neubühl ein Grundstück, das allein 48 Einfamilienhäuser im Werte von 1,9 Millionen Franken trägt. Doch hat Wollishofen neben bescheidenen Einfamilienhauskolonien

von Baugenossenschaften auch ausgesprochene Villenstraßen, wie die Bellaria-, Scheidegg-, Rain-, Etzel-, Kilchberg- und Seeblickstraße. Hier sind Einfamilienhausgrundstücke im Werte von mehr als 100 000 Franken die Regel.

Die mittlere Flächenausdehnung der Einfamilienhausgrundstücke beträgt rund 10 Aren. Stark über dem Mittel stehen die Stadtbezirke Enge und Riesbach mittlerer Teil mit 26 und 22 Aren. Einzelne Liegenschaften, Villen mit zugehörigen Parks, erreichen natürlich noch weit größere Flächen. Das größte Einfamilienhausgrundstück (außer den Koloniebauten) ist dem Werte nach das Rietergut in der Enge mit 1,6 Millionen Franken Steuerwert.

b) Die übrigen Wohngrundstücke

Die reinen Mehrfamilienhäuser stellen in Zürich die am meisten vertretene Gebäudeart dar. Fast drei Zehntel aller Liegenschaften sind Mehrfamilienhausgrundstücke, währenddem die Wohngrundstücke mit Geschäftslokalen nur rund einen Viertel und die Einfamilienhausgrundstücke einen knappen Fünftel ausmachen. Die Einfamilienhäuser findet man hauptsächlich am Rande der Stadt, dagegen gruppieren sich die Mehrfamilienhäuser in engerem Kreis um das Stadtzentrum.

Stadtbezirke, in denen die Mehrfamilienhausgrundstücke mehr als einen Drittel aller Produktivgrundstücke ausmachen, sind: Auersihl unterer Teil, Wipkingen und Riesbach unterer Teil mit 45 bis 48 Prozent, Obersträß, Wiedikon nördlicher Teil, Hottingen, Riesbach mittlerer Teil, Hirslanden und Enge mit 35 bis 40 Prozent, und Untersträß und Oerlikon mit weniger als 35 Prozent. Im 1. Kreis bilden sie eine ganz kleine Minderheit. Von der Gesamtzahl der Mehrfamilienhausgrundstücke stehen nur 1,3 Prozent im ersten Kreis, von den Wohngrundstücken mit Geschäftslokalen dagegen 13 Prozent, also der zehnfache Anteil. Diese letztern sind außer im innern Teil des ersten Stadtkreises hauptsächlich in den an die City grenzenden Teilen der Kreise 4 und 5 verbreitet, wo überall mehr als die Hälfte bis fast drei Viertel der Liegenschaften auf diese Kategorie entfällt. Im übrigen verteilen sie sich ziemlich gleichmäßig auf alle Teile der Stadt, indem jedes Quartier sein eigenes «Dorfzentrum» mit einer Anzahl von Läden aufweist.

Auf ein Mehrfamilienhausgrundstück trifft es im städtischen Mittel 5,5 Wohnungen; in Leimbach, Witikon, Affoltern, Schwamen-

dingen und Höngg, also in den am weitesten abgelegenen Stadtbezirken, sind es weniger als 3. Im nördlichen Teil von Wiedikon, im untern Teil von Außersihl und im Industriequartier kommen hingegen mehr als 8 Wohnungen auf ein Grundstück.

Eine deutliche Trennung zwischen vornehmen und bescheidenen Wohnquartieren ergibt die Aufreihung der Stadtbezirke nach dem Wert der Mehrfamilienhausgrundstücke je Wohnung. In 14 von 31 Stadtbezirken beträgt dieser, wie untenstehende Tabelle zeigt, im Mittel mehr als 20 000 Franken. Die übrigen 17 Quartiere haben weniger als 20 000 Franken für eine durchschnittliche Wohnung im Mehrfamilienhaus aufgewendet. Der mittlere Wert für die ganze Stadt liegt zwischen diesen beiden Kategorien drin bei ungefähr 23 000 Franken.

Der durchschnittliche Wert der Mehrfamilienhausgrundstücke je Wohnung
nach Statistischen Bezirken

Statistische Bezirke	Wert je Wohnung in Franken
Altstadt, äußerer Teil, rechts der Limmat .	49 500
» » » links » » .	46 000
Fluntern	45 700
Enge	37 000
Hottingen	32 100
Obersträß	31 000
Riesbach, unterer Teil	27 700
Hirslanden	27 500
Riesbach, mittlerer Teil	25 000
Witikon	24 900
Riesbach, oberer Teil	24 400
Wollishofen	23 600
Höngg	23 500
Untersträß	23 000
Industriequartier, unterer Teil	19 700
Albisrieden	19 500
Örlikon	19 300
Außersihl, oberer Teil	19 200
Leimbach	19 000
Wiedikon, südlicher Teil	19 000
Wipkingen	18 900
Altstadt, innerer Teil, rechts der Limmat .	18 300
Außersihl, mittlerer Teil	18 100
Altstetten	18 000
Außersihl, unterer Teil	17 800
Schwamendingen	17 700
Seebach	17 400
Wiedikon, nördlicher Teil	17 300
Affoltern	16 800
Industriequartier, oberer Teil	15 400
Altstadt, innerer Teil, links der Limmat . .	12 000

Zu den teuren Wohnlagen gehören mit Ausnahme des innern Teils der Altstadt und Wipkingens alle Quartiere an den sonnigen Hängen rechts der Limmat und des Sees. Hingegen zählt auf der linken Stadtseite außer dem äußern Teil der Altstadt nur noch die Enge zu den bevorzugten Wohnlagen. Diese beiden Quartiere gehören allerdings zur exklusiven Spitze des Wohnaufwandes, kommen doch die 98 Mehrfamilienhauswohnungen des ersten Stadtkreises links der Bahnhofstraße durchschnittlich auf fast 50 000 Franken zu stehen. Das Engequartier steht nach der Altstadt rechts der Rämistraße und des Hirschengrabens und nach Fluntern an vierter Stelle mit 37 000 Franken je Wohnung.

c) Die Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke

Gebäude, die außer vereinzelt Wohnungen nur Bureau-, Verkaufs- und andere Geschäftsräume, wie Hotelzimmer, Arztpraxisträume usw. aufweisen, sind nur in der Altstadt in größerer Zahl vorhanden, wo sie auf mehr als einem Viertel der Grundstücke als Hauptgebäude stehen. Im Teil links der Bahnhofstraße finden wir sogar 44 Prozent Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke. Von allen Liegenschaften dieser Art in der ganzen Stadt liegen mehr als die Hälfte (55 Prozent) im ersten Kreis. In den Quartieren Enge, Außer-sihl oberer und mittlerer Teil und Industriequartier oberer Teil ist jedes 18. bis 25. Produktivgrundstück ein Geschäfts- oder Verwaltungsgrundstück. In der übrigen Stadt sind sie noch bedeutend spärlicher vertreten.

Auf den 781 Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücken stehen 946 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude aller Art und 50 Wohngebäude. Im ganzen enthalten sie 1205 Wohnungen, also etwa 3 Wohnungen auf zwei Grundstücke. Es handelt sich dabei vielfach um Abwärts- und andere Dienstwohnungen.

Der durchschnittliche Wert dieser Grundstücke ist sehr hoch, beträgt er doch gegen eine Million Franken. Davon entfallen auf den Bodenwert allein fast 400 000 Franken, also zwei Fünftel des ganzen Wertes, währenddem bei den Wohngrundstücken der Bodenwert nur einen Fünftel des Gesamtwertes beansprucht. Je m² beträgt der Bodenwert bei diesen 34, bei jenen hingegen 125 Franken. Die mittlere Fläche eines Geschäfts- und Verwaltungsgrundstückes beträgt 30,7 gegen nur 8,0 Aren bei den Wohngrundstücken. In der Altstadt sind jene im Mittel allerdings nur 7,9 Aren groß, in der übrigen Stadt

dafür 59,0 Aren. Außerhalb dem Stadtzentrum gibt es nämlich einzelne sehr große Komplexe von Geschäftsgrundstücken, z. B. denjenigen der Zürcher Freilager A.-G. mit über 700 Aren Gesamtfläche.

Von der Gesamtfläche der Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke sind im ersten Stadtkreis rund drei Viertel überbaut, in der übrigen Stadt nur ein knapper Sechstel. Bei den Wohngrundstücken sind es nicht ganz zwei Drittel in der Altstadt und gegen einen Viertel in den übrigen Kreisen.

d) Die Werkgrundstücke

Die rund 800 gewerblichen und industriellen Liegenschaften fallen der Zahl nach so wenig ins Gewicht wie die Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke, doch nehmen sie eine mehr als doppelt so große Fläche ein wie diese. Ihre Fläche ist nur dreimal kleiner als die aller Wohngrundstücke zusammen, deren es 24-mal mehr gibt als Werkgrundstücke. Im Mittel haben sie eine Größe von 66 Aren. Von der gesamten Fläche der Wohn- und Zweckbaugrundstücke der Stadt nehmen sie den fünften Teil ein.

In 6 Stadtbezirken bedecken die Werkgrundstücke einen bis fast zwei Drittel dieser Fläche; nämlich im Industriequartier unterer Teil 66,4 Prozent, Auersihl unterer Teil 56,1, Altstetten 44,0, Wiedikon südlicher Teil 39,3, Industriequartier oberer Teil 38,7 und Örlikon 35,7. Dies sind die ausgesprochenen Industrieviertel der Stadt Zürich. Sie liegen alle im Westen der Stadt, also dort, wo sich sonst in den Groß-Städten das bevorzugte vornehme Wohnquartier befindet. Unser «Westend» liegt hingegen am Zürichberg, also gegen Osten zu. Diese Umkehrung der üblichen Orientierung ergibt sich zwangsweise aus der topographischen Lage Zürichs mit den großartigen Sonnen- und Aussichtslogen am Zürichberg auf der einen Seite und dem flachen verkehrsgünstigen Areal limmatabwärts auf der andern Seite. Der Rauch und Dunst der Fabriken wird zwar dadurch mit dem Westwind der Stadt zugetragen, aber die Villenviertel am Zürichberg sind ihnen durch die Entfernung und die erhöhte Lage doch fast ganz entrückt. Vom nördlichen Industriegebiet in Oerlikon trennt sie der dichtbewaldete Zürichberg.

e) Die Anstaltsgrundstücke

400 Anstaltsgrundstücke im durchschnittlichen Wert von 880 000 Franken und in der durchschnittlichen Größe von 91 Aren verteilen sich auf die verschiedenen Gebiete der Stadt Zürich. Daß sie im äußeren Teil des ersten Kreises rechts der Limmat eine geradezu dominierende Rolle spielen, haben wir bereits früher erwähnt. In keinem andern Kreis sind sie im Verhältnis zu den übrigen Liegenschaftenarten auch nur annähernd so stark vertreten. In bezug auf die Fläche besteht auch im obern Teil des Riesbachquartiers eine starke Vorherrschaft der Anstalten, wo 4250 Aren oder der vierte Teil der gesamten Oberfläche von Anstaltsgrundstücken besetzt wird. Mehr als die Hälfte davon, nämlich 2200 Aren, nimmt allein das Areal der Irrenanstalt «Burghölzli» ein.

f) Die landwirtschaftlichen Anwesen

Zürich ist, so wunderlich es tönt, eine der größten Bauerngemeinden der Schweiz. Bei der Betriebszählung 1929 wurden auf dem Gebiete der heutigen Stadt Zürich 629 Landwirtschaftsbetriebe festgestellt. Nur fünf Gemeinden der Schweiz weisen noch mehr auf als sie, nämlich Bagnes (804) und Conthey (707) im Wallis, Oberriet (740) und Altstätten (724) im Rheintal und Winterthur (664).

Von der vorliegenden Statistik wurden nur rund 400 Landwirtschaftsbetriebe als solche erfaßt, wobei zudem noch die größeren Gärtnereien mitgezählt sind. Nicht erfaßt wurden die nur nebenberuflich betriebenen Landwirtschaftsgewerbe, deren es nach der Betriebszählung 1929 in Zürich über 200 gab. Die von der Liegenschaftensstatistik ausgewiesenen Landwirtschaftlichen Anwesen liegen, wie zu erwarten, vor allem in den «ländlichen Vororten», d. h. in den im Jahre 1934 eingemeindeten Vororten außer Oerlikon und in Leimbach. 312 von den 396 Landwirtschaftsbetrieben, d. s. fast vier Fünftel, liegen in diesen äußern Stadtbezirken.

Die mittlere Größe der Landwirtschaftlichen Anwesen beträgt 460 Aren. Das ist jedoch nur das im Eigentum des Landwirtes stehende Land; die ganze landwirtschaftliche Fläche Zürichs ist viel größer. Zu den 182141 Aren Gesamtfläche der Landwirtschaftlichen Anwesen kommen noch über 100 000 Aren Einzelparzellen hinzu, die unter den Unbebauten Ertragsgrundstücken aufgeführt sind. Das größte landwirtschaftliche Anwesen ist der städtische Guts-

betrieb im Hard und im Juch mit 10700 Aren Land, wovon nur 135 Aren Wald. Er gehört zu den größten Landwirtschaftsbetrieben der Schweiz, wurden doch 1929 nur 872 Landwirtschaftsgüter mit mehr als 7000 Aren Land gezählt, wovon fast die Hälfte als Sommerungsweidebetriebe noch außer Vergleich fällt. Das größte private landwirtschaftliche Anwesen gehörte einem inzwischen verstorbenen Arzt in Affoltern, der es selber bewirtschaftete. Es faßt 2400 Aren, mußte in unserer Statistik allerdings in zwei Stücke auseinandergerissen werden, weil es in zwei statistischen Bezirken, in Affoltern und Seebach, liegt. Wie der städtische Hardhof, galt auch dieses private Gut weitherum als ein Musterbetrieb. Der dritte im Bunde der landwirtschaftlichen Musterbetriebe, die kantonale Landwirtschaftsschule Strickhof hat einen Umfang von 4400 Aren. Sein Land liegt heute mitten in der Siedlungszone und hat als zukünftiges Bauland einen virtuellen Bodenwert von einem Vielfachen seines heutigen Ertragswertes.

g) Die übrigen Grundstücksarten

Es verbleiben nunmehr noch die mit kleinen Nutzbauten bebauten und die ganz unbebauten Grundstücke. Es handelt sich um sehr vielgestaltige Nutzungsarten, so daß wenig allgemein Gültiges über sie zu sagen ist. Die Grundstücke mit kleinen Nutzbauten weisen meistens eine so geringfügige Bebauung auf, daß sie eher den Charakter von unbebauten Liegenschaften haben. Im Mittel ist nur ein Sechstel ihrer Fläche überbaut; vom Wert entfallen sieben Achtel auf den Boden und ein Achtel auf die Gebäude. Der Versicherungswert dieser kleinen Nutzbauten beträgt bloß 5 von den 3129 Millionen Franken des gesamten Häuserwertes der Stadt.

Von den rund 318216 Aren der Unbebauten Ertragsgrundstücke entfallen 800 auf gemischte Nutzung, 300 auf Bauparzellen, 900 auf Landwirtschafts- und 1200 auf Waldparzellen. Für die letztern berechnet sich der mittlere Wert je m² auf 0,5, für die Landwirtschaftsparzellen auf 2,1 und für die Bauparzellen auf 19,1 Franken.

Die «Unproduktivgrundstücke» sind gar keine Liegenschaften im gewöhnlichen Sinne, sondern es handelt sich um Straßen, Plätze, Höfe, Eisenbahngelände, öffentliche Anlagen usw. Sie sind in den Tabellen nur der Vollständigkeit halber aufgeführt, um die totale Fläche der Stadt auszuweisen. Eine nähere Erörterung dieser «Grundstücke» erübrigt sich.

III. DER BODENWERT

Leider steht der Bodenpreis den Grundstücken nicht angeschrieben, und er ist auch in keinem Kataster zu finden wie etwa der Steuerwert und der Versicherungswert. Auch die Subtraktion des Gebäudeversicherungswertes vom Steuerwert des gesamten Grundstückes ergibt aus den bereits eingangs (Seite 3) erwähnten Gründen in vielen Fällen nicht den gewünschten Bodenwert. So kommt es sogar nicht selten vor, daß der Versicherungswert größer ist als der Gesamtsteuerwert der Liegenschaft, so daß bei der Subtraktion ein negativer Bodenwert herauskommt. Ein solcher Bodenpreis ist aber sehr wenig plausibel — jedenfalls ist bisher noch kein Handwechsel von Zürcher Boden bekannt geworden, wo der Verkäufer dem Käufer für die Abnahme des Grundstückes einen Preis bezahlt hätte. Die zuverlässige Ermittlung des Bodenwertes ist deshalb nicht so einfach, wie es auf den ersten Blick scheinen möchte. Wir sind, um einigermaßen vertretbare Daten zu gewinnen, wie folgt vorgegangen.

Bei den unbebauten Liegenschaften setzten wir einfach den Steuerwert als Bodenwert ein. Für die bebauten Grundstücke mußte ein umständliches und mühevolltes Verfahren angewandt werden. Dieses bestand zur Hauptsache darin, daß wir die Quadratmeterpreise von Verkäufen unbebauten Bodens in den letzten Jahren auf einen Stadtplan eintrugen und als Richtpunkte für die Bewertung verwendeten. Ferner benutzten wir ein Straßenverzeichnis, in welches das Liegenschaftensteueramt Richtpreise für die Festsetzung des Steuerwertes eingesetzt hatte. Diese Werte galten für das Jahr 1923 und waren zum Teil revidiert für das Jahr 1929. Da in den Jahren zwischen 1929 und 1936 in Zürich sehr viel gebaut wurde (im ganzen über 23 000 neuerstellte Wohnungen, was eine Zunahme um einen guten Drittel bedeutet), waren die Preise seither noch erheblich gestiegen; das mußte gebührend berücksichtigt werden. In der Altstadt, wo Verkäufe von unbebautem Land sehr selten vorkommen, haben wir uns zum Teil an die Differenz zwischen Steuerwert und Versicherungswert gehalten. Das war hier eher zulässig als in den äußern Quartieren, weil die Bodenwerte im Verhältnis zum Gebäudewert sehr hoch sind. Bei einem Grundstück von 200 000 Franken Steuerwert und 100 000 Franken Bodenwert bewirkt ein Fehler von 10 000 Franken nur einen 10-prozentigen Fehler für den Bodenwert, währenddem bei 200 000 Franken Steuerwert, aber nur 20 000 Fran-

ken Bodenwert der gleiche absolute Fehler eine 50-prozentige Unrichtigkeit des Bodenwertes zur Folge hat. Für die ganze Altstadt links der Limmat beträgt z. B. die Differenz zwischen Gesamtwert und Gebäudewert, wie aus Tab. I 7 (S. 14*) zu ersehen ist, $473 - 271 = 202$ Millionen, der geschätzte Bodenwert hingegen 228 Millionen Franken. Die Abweichung der beiden Ergebnisse beträgt 26 Millionen, d. h. einen Neuntel des Bodenwertes. Im elften Stadtkreis haben wir mit 27 Millionen Franken [$43 - (215 - 199)$ Millionen] fast genau den gleichen absoluten Unterschied, doch macht er dort mehr als die Hälfte des Bodenwertes aus. Der Vorteil für die Altstadt springt in die Augen.

Dennoch konnte auch hier der Bodenwert für das einzelne Grundstück nicht einfach aus der Differenz zwischen Gesamt- und Gebäudewert bestimmt werden; sondern diese Differenz, in einem Stadtplan angeschrieben, diente wie die Kaufpreise und die Liegenschaftensteuer-Richtpreise nur als Stützpunkt für das weitere Vorgehen. Dieses bestand darin, auf Grund aller drei Anhaltspunkte die ganze Stadt in 17 Bodenpreisstufen einzuordnen, wie es auf dem beigehefteten Bodenpreisplan zu sehen ist. Aus diesem Plan wurde dann schließlich der jedem einzelnen Grundstück zukommende Bodenpreis auf die Grundstückskarte eingetragen.

Bei dieser Anschreibung wurde in der Regel die untere Grenze der Stufe als Bodenpreis eingesetzt, d. h. alle Grundstücke der Zone 30 bis 50 erhielten den Bodenpreis 30 Franken. Das geschah deshalb, weil oft mitten im Land der angeschriebenen Preisstufe weniger wertvolles Hinterland liegt, das bei der ziemlich summarischen Einzeichnung der Stufen nicht immer berücksichtigt werden konnte.

Eine erste Orientierung über die Bodenpreise in Zürich ermöglicht der im Anhang nach Seite 54* beigeheftete Bodenpreisplan.

Die bunte Farbigkeit dieses Planes wird umrahmt von weiten farblosen Flächen, dem Gebiet mit weniger als 3 Franken Bodenpreis je m². Darunter fallen alle Wälder sowie die außerhalb des Siedlungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die grünen Töne für Quadratmeterpreise von 3 bis unter 30 Franken herrschen am Rande der Siedlung vor. Dort finden sich die großen landwirtschaftlichen Flächen, die den Bereich zukünftiger Bebauung einnehmen und deshalb mit 3 bis über 5 Franken eingeschätzt sind. 10 bis gegen 30 Franken kostet der Wohnboden der äußern Stadtteile. Ganz oder sozusagen ganz «im Grünen» liegen die Quartiere Leimbach, Albisrieden, Höngg, Affoltern, Seebach, Schwa-

mendingen und Witikon. Die zwei übrigen eingemeindeten Vororte, Altstetten und Oerlikon, gehören zwar auch zur Hauptsache in den Bereich der grünen Töne, doch weisen sie beide ein städtisches Geschäftszentrum auf, das bei Oerlikon in der Nähe des Bahnhofes sogar Bodenpreise von 100 Franken ergibt. Auch die Quartiere der äußern Zone und des Zürichberges (vgl. Tab. Seite 51) haben einen großen Teil ihrer Fläche auf dem Gebiet der grünbezeichneten Bodenpreisstufen.

Die roten Töne mit Bodenpreisen von 30 bis 300 Franken bilden einen Kreisring um die Altstadt herum mit dem Zentrum ungefähr auf dem Lindenhof und mit einem äußern Radius von etwa 3 km. Die 50-Frankengrenze liegt etwa einen halben bis einen ganzen Kilometer näher beim Zentrum. Die 30-Frankengrenze, auf dem Plane die Grenze zwischen den grünen und den roten Tönen, verläuft, abgesehen von einigen radialen Ausläufern und den Nebenzentren in Altstetten, Örlikon und Höngg, folgendermaßen: Sie beginnt bei der Albisstraße in Wollishofen, führt dann der Mutschellenstraße entlang und parallel zur Sihl bis zur Utobücke. Dort überquert sie die Sihl, um das ganze Binz- und Bühlquartier einzuschließen, und führt der Berta- und Aemtlerstraße nach um den Sihlfeldfriedhof herum gegen den Albisriederplatz. Von dort folgt sie bis zur Bahnüberführung der Hardstraße, um dann den ganzen unteren Teil des Industriequartiers (außerhalb der Bahnlinie) links liegen zu lassen. Ennet der Limmat holt sie von der Wipkingerbrücke noch etwas nach links aus, steigt mit der Waidstraße in die Höhe bis zur Wunderlistraße und strebt hierauf mit einigen Krümmungen dem Bucheggplatz zu. Längs der Irchel- und Langensteinstraße geht es dann zum Waldrand des Zürichberges, wo 30-Franken- und 3-Frankengrenze (in Wirklichkeit sogar 1-Frankengrenze) zusammenstoßen. Der Susenbergstraße entlang verläuft dann die 30-Frankengrenze in einigem Abstand parallel zum Waldrand, den sie einzig bei der Allmend Fluntern verläßt, aber bereits beim Dolder wieder erreicht, um ihn dann bis zum Stöckentobel zu begleiten. Dem Stöckentobel folgend wird die Burgwies erreicht, die Weinegg eingeschlossen, mit der Zollikerstraße wieder stadtauswärts gefahren und schließlich beim Tiefenbrunnen wieder am See angelangt.

Innerhalb dieser Grenze schließen sich zwei Dinge gegenseitig aus: billiges und gesundes Wohnen. Diese hohen Bodenpreise von 30 und mehr Franken je Quadratmeter können nämlich nur auf zwei Arten herausgeschlagen werden, entweder durch sehr dichte und so-

mit luft- und lichtarme Überbauung oder durch hohen Wohnaufwand, d. h. teure Mieten oder hohe Kosten der Eigenheime. Diese beiden Möglichkeiten finden wir denn auch weitgehend ausgenützt. Im oberen Teil des Industriequartiers z. B. beträgt der durchschnittliche Bodenpreis der reinen Wohngrundstücke je m² 52,5, in Fluntern 39,3 Franken. Je Wohnung kommt jedoch der Bodenwert dort auf 2600, in Fluntern aber auf 22 700 Franken zu stehen. Auf eine Wohnung entfallen nämlich in Fluntern 578 m² Bodenfläche, im Industriequartier nur 49.

Der größte Teil der Altstadt liegt im Bereich der grauen und schwarzen Töne, d. h. der Bodenpreise von 300 und mehr Franken. Sie sind auf dem kleinen Planausschnitt rechts unten am besten zu erkennen. Vom Gebiet zwischen Limmat und Schanzengraben fällt fast die ganze Fläche in diese Bodenwertstufen, vom ersten Kreis rechts der Limmat jedoch nur etwa die Hälfte des innern Teils und ein kleines Stück des äußern Teils beim Bellevueplatz. Außerdem ragen noch einzelne Straßen angrenzender Quartiere in die grauen Stufen hinein, nämlich: die Bederstraße bis zum Bahnhof Enge und der Alpenquai im zweiten Stadtkreis, die Badenerstraße bis zum Zweierplatz, und die Langstraße von der Badener bis zur Brauerstraße im vierten Stadtkreis.

Als ausgesprochene Achse des Zürcher Geschäftslebens ist auf den ersten Blick die Bahnhofstraße zu erkennen mit zunehmender Bedeutung gegen den Bahnhof zu und einem zweiten Akzent am Paradeplatz. Die höchsten Bodenwerte der Stadt, etwas über 3000 Franken je m², sind hier, an der untern Bahnhofstraße und am Paradeplatz zu finden. Es gibt hier zwar außerordentlich wenige als Anhaltspunkte verwertbare Handänderungen, aber die paar vorliegenden bestätigen unsere Angaben. So wurde 1934 ein größerer an der untern Bahnhofstraße/Beatengasse gelegener Häuserkomplex von 1160 m² zu 2,2 Millionen verkauft. Da die Gebäude dem Abbruch geweiht waren, ist der ganze Kaufpreis für den Boden zu rechnen. 910 m² davon entfallen auf das bedeutend weniger wertvolle Land an der Beatengasse, das man höchstens zu 1500 Franken je m² einsetzen darf, also zu 1 365 000 Franken im ganzen. Für die an der Bahnhofstraße gelegenen 250 m² bleibt somit ein Gesamtwert von 835 000 Franken, was auf den Quadratmeter rund 3400 Franken ausmacht. Die «Alte Post» am Paradeplatz wurde schon 1926 für 1 450 000 Franken verkauft bei 310 m² Fläche. Der Assekuranzwert belief sich auf 500 000 Franken, so daß damals schon ein Bodenwert

von etwa 3000 Franken herauskam. Inzwischen ist das Gebäude abgebrochen worden, so daß man wohl fast den ganzen ehemaligen Kaufpreis für den Bodenwert beanspruchen kann, was je m² gegen 5000 Franken ausmacht.

Wie schon bemerkt, fällt der Bodenpreis wenige Schritte hinter der Bahnhofstraße sehr stark ab, von 2000 bis 3000 auf 500 und weniger Franken. Außer dem Bahnhofplatz selbst sind nur zwei markante Querachsen zu verzeichnen, nämlich Poststraße-Paradeplatz - Bleicherweg und Uraniastraße - Sihlstraße - Sihlporte. Preise von mehr als 1000 Franken finden sich außerdem noch an der Fraumünsterstraße, an der Seidengasse, der untern Löwenstraße und dem Löwenplatz, an der Bahnhofbrücke und sodann auf der rechten Limmatseite am Leonhardsplatz, am untern Limmatquai und beim Bellevue. Der Limmatquai hebt sich aus der rechten Limmatseite in ähnlicher Weise als Geschäftsstraße ab wie die Bahnhofstraße auf der linken, jedoch bei Preisen, die nur etwa den dritten Teil der Bodenpreise an der Bahnhofstraße erreichen.

In Anhangtabelle I 9 ist verzeichnet, wie viel vom Boden jedes Statistischen Bezirkes auf die verschiedenen Bodenpreisstufen entfällt. Die nebenstehende Tabelle (Seite 51) gibt die prozentuale Verteilung des Bodens innerhalb der Statistischen Bezirke auf die Bodenpreisstufen an; dabei sind die Statistischen Bezirke nach Zonen geordnet, wodurch die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Entfernung vom Stadtzentrum noch deutlicher zu Tage tritt. Der Unterschied zwischen dem Stadtkern und den «ländlichen Vororten» kommt z. B. darin drastisch zum Ausdruck, daß ungefähr die Hälfte des Bodens hier weniger als einen Franken, dort hingegen 300 und mehr Franken kostet. In jeder Zone liegt das Schwergewicht auf einer andern Bodenklasse: in der «City» auf der obersten Stufe, in der «innern Zone» bei 30 bis 100 Franken, in der «äußern Zone» bei 10 bis 30 und in der «Randzone» bei weniger als einem Franken. Währenddem einzelne Stadtbezirke, vor allem die Zürichbergquartiere, in allen oder fast allen Bodenpreisstufen vertreten sind, haben andere eine sehr einförmige Bodenpreisstruktur. Das letztere trifft nicht zu für den innern Teil des ersten Stadtkreises links der Limmat, obschon dieser Stadtteil auf unserer Tabelle nur in zwei Fächern auftritt; würde man nämlich die oberste Stufe in der begonnenen Steigerung weiter unterteilen, dann könnte man wie die nächstfolgende Tabelle verrät, noch zwei weitere ausgefüllte Fächer einfügen.

Prozentuale Aufteilung der Fläche der Produktivgrundstücke in den Statistischen Bezirken und in fünf Zonen nach Bodenpreisstufen

Statistische Bezirke und Zonen	Bodenpreis in Franken pro m ²							zusammen
	unter 1	1-2	3-9	10-29	30-99	100-299	300 u. m.	
1 Links innen . .	—	—	—	—	—	21,1	78,9	100
1 » außen . .	—	—	—	—	16,6	24,2	59,2	100
1 Rechts innen . .	—	—	—	—	10,9	43,3	45,8	100
1 » außen . .	—	—	—	0,4	48,7	41,3	9,6	100
City	—	—	—	0,1	21,8	32,0	46,1	100
2 Enge	—	—	0,7	11,7	64,9	21,7	1,0	100
4 Oberer Teil . .	—	—	—	—	63,7	35,6	0,7	100
4 Mittlerer Teil . .	—	—	—	—	87,3	10,5	2,2	100
5 Oberer Teil . .	—	—	0,5	0,5	93,5	5,5	—	100
8 Mittlerer Teil . .	—	0,9	0,2	13,4	81,3	4,2	—	100
8 Unterer Teil . .	—	—	—	—	85,4	14,6	—	100
Innere Zone . .	—	0,1	0,4	6,2	77,7	14,8	0,8	100
6 Unterstraß . .	0,1	0,2	31,3	21,4	44,6	2,2	0,2	100
6 Oberstraß . .	27,7	17,4	15,8	2,6	35,9	0,6	—	100
7 Fluntern	0,2	28,9	11,8	14,0	44,8	0,3	—	100
7 Hottingen . . .	31,1	34,7	5,5	3,8	23,7	1,2	0,0	100
Zürichberg . . .	18,3	24,0	13,4	8,9	34,4	1,0	0,0	100
2 Wollishofen . .	9,5	17,8	23,3	34,3	15,0	0,1	—	100
3 Südlicher Teil .	35,1	22,9	20,9	13,4	7,7	0,0	—	100
3 Nördlicher Teil .	—	0,1	39,7	28,7	31,4	0,1	—	100
4 Unterer Teil . .	—	—	18,7	56,0	25,3	0,0	—	100
5 Unterer Teil . .	—	—	29,9	63,8	6,3	—	—	100
10 Wipkingen . . .	29,7	1,4	13,0	28,7	26,4	0,8	—	100
11 Örlikon	6,1	3,7	44,2	39,1	6,7	0,2	—	100
7 Hirslanden . . .	—	57,8	10,4	6,8	24,8	0,2	—	100
8 Oberer Teil . .	0,0	2,0	35,3	50,9	11,6	0,2	—	100
Äußere Zone . .	15,0	16,4	24,7	28,8	15,0	0,1	—	100
2 Leimbach	74,8	19,4	5,4	0,4	—	—	—	100
9 Albisrieden . . .	40,7	21,6	29,4	8,3	0,0	—	—	100
9 Altstetten . . .	25,2	27,3	28,7	18,4	0,4	—	—	100
10 Höngg	29,4	44,2	13,1	12,6	0,7	—	—	100
11 Affoltern	64,0	22,5	12,1	1,4	—	—	—	100
11 Seebach	44,3	29,5	16,1	9,4	0,7	—	—	100
11 Schwamendingen	77,8	11,5	9,1	1,6	—	—	—	100
7 Witikon	49,9	36,8	9,6	3,5	0,2	—	—	100
Randzone	48,3	27,3	16,2	7,9	0,3	—	—	100
Ganze Stadt . . .	31,5	22,1	17,3	13,8	13,4	1,3	0,6	100
Vergleiche dazu die Grundzahlen in der Anhangtabelle I 9, Seite 16*/17*								

Ganz eng beisammen sind jedoch die Bodenpreise in der ganzen «innern Zone», wo 85,5 bis 100 Prozent der Fläche auf die beiden Wertstufen zwischen 30 und 300 Franken entfallen. Bei der «äußern Zone» fällt die Konzentration des Industriequartiers unterer Teil auf die beiden Stufen zwischen 3 und 30 Franken auf, und in der Randzone zeigen Leimbach, Affoltern und Schwamendingen sozusagen nur Boden von weniger als 10 Franken Wert.

Wie schon dem Bodenwertplan auf den ersten Blick zu entnehmen ist, bildet der erste Stadtkreis eine Bodenpreisklasse für sich. Die folgende Tabelle gibt die zahlenmäßigen Ausweise für diese Tatsache. Fast vier Fünftel des Bodens des ersten Stadtkreises sind mindestens 100 Franken wert, und gut die Hälfte 200 und mehr Franken. In die vierstelligen Bodenwerte ragt noch mehr als ein Zehntel des Stadtkernbodens hinein. Diese rund 10 ha von 1000 und mehr Franken Bodenwert, die an der Bahnhofstraße, an der Sihlstraße und am Limmatquai liegen, stellen zusammen einen Bodenwert von 146 Millionen Franken dar. Das ist noch um einen Sechstel mehr als der Bodenwert aller eingemeindeten Vororte mit ihrer Produktivfläche von rund 4000 ha zusammengenommen. Auf 10 ha ist also hier mehr Bodenwert zusammengehäuft als in den äußern Teilen der Stadt auf der halben Stadtfläche! — Über 1500 Franken steigt der Bodenpreis nur noch auf dem linken Limmatufer, und die höchsten Bodenwerte Zürichs von über 3000 Franken gelten für eine Fläche von $\frac{2}{3}$ ha an der untern Bahnhofstraße und am Paradeplatz. Im ganzen hat der Boden der Altstadt mit einer Produktivfläche von knapp 100 ha einen Wert von 373 Millionen Franken.

Die Fläche der Produktivgrundstücke in der Altstadt nach Bodenwertstufen und Statistischen Bezirken, in Aren

Bodenpreis in Franken je m ²	Altstadt links der Limmat äußerer Teil	Altstadt links der Limmat innerer Teil	Altstadt rechts der Limmat innerer Teil	Altstadt rechts der Limmat äußerer Teil	Altstadt im ganzen
3000 u.m.	24,6	44,8	—	—	69,4
2000–2999	92,4	88,1	—	—	180,5
1500–1999	145,6	66,4	—	—	212,0
1000–1499	289,2	176,5	84,0	13,6	563,3
750– 999	326,4	403,0	135,8	15,0	880,2
500– 749	653,3	304,1	215,1	68,1	1240,6
300– 499	718,0	62,8	399,2	157,5	1337,5
200– 299	95,3	73,2	244,0	163,7	576,2
150– 199	139,2	198,9	294,1	196,3	828,5
100– 149	685,3	33,7	249,0	734,1	1702,1
unter 100	631,4	—	199,0	1302,4	2132,8
Zusammen	3800,7	1451,5	1820,2	2650,7	9723,1

Außer der Entfernung vom Stadtzentrum spielt, wie zu erwarten stand, auch die Nutzungsart eine bestimmende Rolle für den Bodenpreis.

In der folgenden Tabelle ist als Ausdruck der Nutzungsart die Grundstücksart eingesetzt. Wie man sieht, ist der Unterschied der Bodenwerte nach der Grundstücksart sehr groß. In ungefähr gleicher Entfernung vom Stadtzentrum finden wir beispielsweise Geschäftsgrundstücke mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 70 Franken und landwirtschaftliche Anwesen mit einem solchen von 5 Franken je m².

Der Einfluß der Entfernung bleibt aber auch innerhalb der gleichen Grundstücksarten noch deutlich genug. Der Boden der Einfamilienhäuser kostet in der Altstadt im Mittel fast 150, in den ländlichen Außenquartieren dagegen bloß noch 10 Franken. Die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude der City stehen auf einem Baugrund von durchschnittlich 870 Franken Bodenwert, jene der äußern Stadtbezirke auf einem solchen von weniger als 30 und die der ländlichen Vororte auf einem solchen von nicht einmal 10 Franken je m². Natürlich handelt es sich hierbei nur bedingt um die gleiche Grundstücksart, da ein Geschäfts- und Verwaltungsgebäude in der City, z. B. ein Warenhaus oder ein städtisches Amtshaus, in mancher Hinsicht etwas anderes ist als eine Benzintankstelle am Rande der Stadt oder ein Vorortbahnhof.

Bodenpreis je Quadratmeter nach Grundstücksarten und Stadtzonen in Franken

Grundstücksarten	City	Innere Zone	Zürich- berg	Äußere Zone	Rand- zone	Ganze Stadt
Bebaute, ohne weiteres Land:						
Einfamilienhäuser	(147,2)	48,4	36,7	23,8	9,6	29,4
Mehrfamilienhäuser . . [kalen	125,4	52,7	42,1	26,6	12,0	31,6
Wohnhäuser mit Geschäftslo-	347,5	86,4	54,0	33,3	14,3	65,3
Geschäfts-, Verwaltungsgebäu-	869,7	111,7	70,3	28,5	(9,5)	372,0
Werkgrundstücke [de	313,9	52,1	41,5	17,9	8,5	24,4
Anstalten	190,1	80,9	45,2	24,1	(10,9)	51,7
Landwirtschaft	.	.	(4,8)	5,6	1,3	1,9
Unbebaute:						
Bauparzellen	(454,9)	64,0	29,1	16,4	9,4	19,1
Landwirtschaftliche Parzellen .	.	.	5,6	3,0	1,5	2,1
Waldparzellen	.	.	0,8	0,9	0,3	0,5
Alle Grundstücke	383,9	61,7	18,8	11,8	2,5	15,1

NB. Die eingeklammerten Zahlen beziehen sich auf nur 10 bis 19 Grundstücke.
Bei weniger als 10 vorhandenen Grundstücken ist ein Punkt gesetzt.

Da die hochwertigen Nutzungsarten in den zentrumsnahen Stadtteilen am häufigsten sind, und jene Nutzungsarten, die hohe Bodenwerte weder erzeugen noch ertragen, der Wald und die Landwirtschaft, sich mehr an den Stadtrand halten, summieren sich die Einflüsse der Nutzungsart und der Entfernung auf den Bodenwert. Die Durchschnittsbodenpreise für die ganze Stadt nach Grundstücksarten (am Rande rechts der vorstehenden Tabelle) liegen daher viel weiter auseinander als für die einzelnen Zonen, währenddem man sonst gewohnt ist, daß sich die Durchschnitte von Summen einander annähern. Der Durchschnittspreis der wertvollsten Bodenart beträgt für die ganze Stadt mehr als das 700-fache des niedrigsten Durchschnittspreises, dagegen für die Zürichbergzone nur knapp das 90-fache und für die andern Zonen noch weniger. Die gleiche Betonung der Unterschiede findet sich bei den Preisen für alle Grundstücksarten zusammen nach Zonen (unterste Zeile der vorstehenden Tabelle). Denn der höchste Preis steigt hier auf das 150-fache des niedrigsten; bei der differenziertesten einzelnen Grundstücksart dagegen, bei den Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücken, beträgt er nur das 90-fache.

Betrachten wir die Mittelpreise der verschiedenen Grundstücksarten im einzelnen, so fällt zuerst der geringe Unterschied zwischen Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücken auf. Ausgehend von der Tatsache, daß die beiden Grundstücksarten ihrem Charakter nach verschiedenen Bauzonen angehören, die ersten der offenen, die letztern der geschlossenen, und daß sie sich zumeist durch die größere Stadtnähe der Mehrfamilienhäuser unterscheiden, würde man eine starke Differenz erwarten. Der mittlere Bodenpreis der Einfamilienhausgrundstücke wird jedoch stark heraufgedrückt durch zahlreiche teure Villen an den schönsten Wohnlagen, besonders am Zürichberg, in der Enge und im Riesbach.

Der Bodenwert der reinen Wohngrundstücke in Franken

	je m ²	je Grundstück	je Gebäude ¹⁾	je Wohnung
Einfamilienhausgrundstücke .	24,4	25 500	21 700	21 500
Mehrfamilienhausgrundstücke	27,8	20 700	18 000	3 800

¹⁾ ohne Nebengebäude

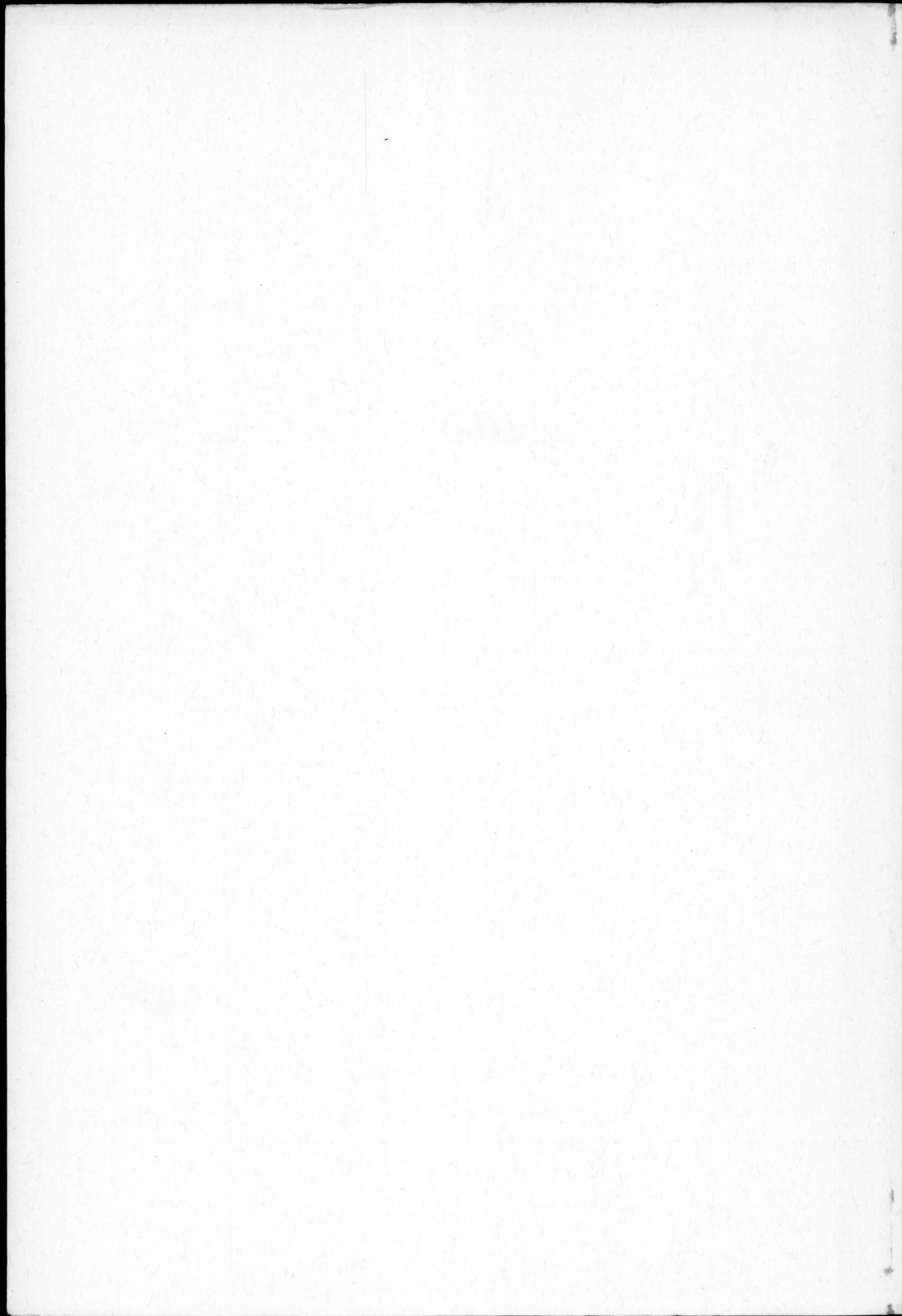
Im Mittel aller Einfamilienhausgrundstücke, also auch jener «mit weiterem Land», beträgt der Bodenwert je m² 24,4, bei den Mehrfamilienhäusern 27,8 Franken. Da die Einfamilienhausgrundstücke

nach Berufen und Größe des Wohnungsbesitzes

Zahl der Wohnungen

8b	Berufe	Größe des Wohnungsbesitzes								Zusammen
		0	1	2-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100 u. m.	
		Wohnungen								
Sozialklasse I										
Industrielle		.	83	124	201	207	428	—	—	1043
Baugewerbe		.	39	45	108	151	302	517	1647	2809
Handel, Verkehr		.	134	219	260	343	428	156	—	1540
Direktoren		.	169	216	141	128	158	—	—	812
Ärzte, Anwälte		.	128	250	198	177	368	—	—	1121
Höhere öffentl. Beamte		.	124	172	114	99	44	—	—	553
Rentiers.		.	203	471	477	884	637	283	—	2955
Zusammen		.	880	1497	1499	1989	2365	956	1647	10833
Mittelstand: Selbständige										
Landwirte		.	90	345	177	73	20	—	—	705
Bäcker		.	6	380	798	457	312	—	—	1953
Metzger		.	5	173	292	216	164	—	—	850
Andere Gewerbe		.	331	2381	3150	1786	1353	358	—	9359
Handel		.	215	1449	2051	1184	583	62	—	5544
Verkehr		.	22	127	105	109	24	—	—	387
Gastgewerbe		.	67	673	1416	799	123	—	—	3078
Freie Berufe		.	137	381	400	346	389	53	—	1706
Kleinrentner		.	152	899	1210	605	140	—	—	3006
Ohne oder unbest. Beruf		.	6	24	52	93	20	—	—	195
Zusammen		.	1031	6832	9651	5668	3128	473	—	26783
Mittelstand: Angestellte										
Kaufmännische { Höhere		.	215	387	226	353	109	—	—	1290
Angestellte { Übrige		.	335	804	597	295	66	—	—	2097
Andere Privat- { Höhere		.	118	243	134	159	97	—	—	751
angestellte { Übrige		.	111	278	216	60	22	—	—	687
Öff. Beamte, Angestellte		.	268	834	589	303	146	—	—	2140
Mittelschullehrer		.	38	76	51	34	46	—	—	245
Volksschullehrer		.	109	323	223	76	—	—	—	731
Zusammen		.	1194	2945	2036	1280	486	—	—	7941
Arbeiter										
Gelernte, Privatwirtsch.		.	508	1292	814	375	20	—	—	3009
Verkehrspersonal usw.		.	215	449	374	244	68	—	—	1350
Andere im öffentl. Dienst		.	210	456	348	141	57	—	—	1212
Ungelernte, Pers. Dienste		.	122	367	225	122	48	—	—	884
Zusammen		.	1055	2564	1761	882	193	—	—	6455
Alle Einzeleigentümer		.	4160	13838	14947	9819	6172	1429	1647	52012

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 34*/35*



im Mittel um mehr als einen Drittel größer sind (10,5 a) als die Liegenschaften mit Mehrfamilienhäusern (7,4 a), kommen sie auf einen etwas höheren Bodenwert für das ganze Grundstück und für ein Gebäude als letztere. Beim Mehrfamilienhaus verteilen sich zudem die Bodenkosten auf durchschnittlich vier Wohnungen, während beim Einfamilienhausgrundstück die Wohnung gleich stark belastet wird wie das ganze Haus. So hat denn eine Einfamilienhauswohnung im Mittel einen Bodenwert von 21 500 Franken zu verzinsen, eine Wohnung im Mehrfamilienhaus nur einen solchen von 3800 Franken. Bei 4 Prozent Zins kommt die erstere somit für eine Grundrente von 860 Franken jährlich auf, bei der Mehrfamilienhauswohnung beträgt die Grundrente hingegen nur rund 150 Franken. In diesen Werten sind allerdings auch die Kosten der Straßenanteile, der Zuleitungen usw. enthalten; die reine Grundrente dürfte etwa die Hälfte bis zwei Drittel ausmachen.

Der Bodenpreisunterschied zwischen der Geschäftslage und der Wohnlage ist nur in der «innern Zone» stark betont, d.h. nur dort stehen die Geschäftshäuser auf teurerem Boden als die Wohnhäuser, währenddem in der «äußern Zone» und in der «Randzone» die Gebäude mit Geschäftslokalen keine wesentlich höhern Bodenwerte aufweisen als die reinen Wohnhäuser. Der Grund dazu liegt einerseits darin, daß in der innern Zone ein großer Teil der Geschäftslokale im stadtnächsten Teil liegt und noch beinahe zur City gezählt werden kann. In der äußern Zone ist die Wohn- und die Geschäftslage nicht so stark unterschieden. Die reinen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude der äußern Zone sind zudem nicht repräsentable Bauten wie in der innern Stadt, sondern es handelt sich hier mehr um große Lagerhäuser, Magazine u. dgl. Sie zeigen denn auch die größte Abnahme ihrer Bodenpreise vom Stadtkern nach dem Stadtrand zu. Das eigentliche Geschäftszentrum bilden in der äußeren Zone die Wohngrundstücke mit Geschäftslokalen, die hier auch die höchsten Bodenpreise aufweisen.

Die Werkgrundstücke meiden die teuersten Geschäftslagen so viel wie möglich. Ihre Bodenpreise sind sogar eher niedriger als bei den Wohngrundstücken, besonders in den äußern Bezirken, wo es sich meistens um größere Fabrikkomplexe handelt. Im ersten Stadtkreis sind nur 52 Werkgrundstücke, wovon 17 im öffentlichen Eigentum. Die privaten gehören meist zum graphischen Gewerbe, das einen besonders engen Kontakt mit der Geschäftswelt sucht; darunter befinden sich vier große Druckereien. Auch diese Betriebe

brauchen nicht die Hauptgeschäftsstraße zu belegen; es genügt, wenn sie in ihrer Nähe sind, in irgendwelchen wesentlich billigeren Hintergassen.

Die Anstaltsgrundstücke halten sich ebenfalls etwas im Hintergrund. Ihr Bodenwert hält ungefähr die Mitte zwischen dem der Mehrfamilienhausgrundstücke und dem der Wohngrundstücke mit Geschäftslokalen. In der City finden wir die Anstalten, wie schon erwähnt, im äußern Teil des rechtsufrigen Altstadtkreises, dem Zürcher «quartier latin». Die Bodenpreise sind dort übrigens ziemlich willkürlich angenommen, da ja der Boden zum größten Teil altes öffentliches Eigentum ist, so daß Kaufpreise gar nicht vorkommen.

Die Landwirtschaft ist in unserer Liegenschaftenstatistik zum Teil mit Bodenpreisen vertreten, die ein Mehrfaches des landwirtschaftlichen Ertragswertes darstellen, und daher für den Landwirtschaftsbetrieb ganz untragbar wären. Es handelt sich dabei um Land, das im Bereiche der künftigen Überbauung liegt und daher nach der Rendite der erstellbaren Gebäude eingeschätzt wird. Der Bebauer hat das Land vor Jahren vielleicht für 20 bis 30 Rappen je m² übernommen, währenddem es heute 5 bis 10 Franken gilt. Wenn es sich nicht um völlig baureifes, d. h. direkt an ausgebauter Straße liegendes Land handelt, haben wir es trotz dem übermäßigen Bodenwert noch als Landwirtschaftsgebiet gezählt. Die «Landwirtschaftlichen Anwesen» enthalten überhaupt alles Land, das zu einem Bauernbetrieb gehört, worunter auch viel baureifes Land sein kann, das in der Statistik der Nutzung von uns tatsächlich als Bauland gezählt wird. Der Bodenwert der landwirtschaftlichen Anwesen wird zudem noch dadurch erhöht, daß wir auch die größeren Gärtnereien unter diese Grundstücksart einordnen.

Der Waldboden ist zum größten Teil in öffentlichem Eigentum, wofür genaue Preise nicht festzustellen sind; da auch für privaten Wald ein Rodungsverbot besteht und die Rentabilität privatwirtschaftlich gesehen sehr niedrig ist, ist der Wert (Preis) des Waldbodens im ganzen der niedrigste. Übrigens scheint auch der Bodenwert des Waldes gegen das Stadtzentrum hin zuzunehmen.

Die Bauparzellen liegen gewöhnlich an der Grenze der Siedlungszone und kosten daher meistens etwas weniger als das bereits überbaute Land. Außer den Bauparzellen enthalten auch viele bebaute Grundstücke noch Bauland, am meisten natürlich die landwirtschaftlichen Anwesen. Gerade bei diesen können wir jedoch den Baulandpreis nicht angeben, weil wir nur den mittleren Bodenwert

der ganzen Liegenschaft kennen, welcher bei den landwirtschaftlichen Anwesen in der Regel beträchtlich niedriger ist als der Wert des darin enthaltenen Baulandes. Bei den übrigen bebauten Grundstücken gilt der Bodenwert der ganzen Liegenschaft meistens auch ungefähr für das Bauland. Weil die Baulandpreise diejenigen sind, für die in erster Linie ein praktisches Interesse besteht, haben wir die Fläche des Baulandes (außer dem der Landwirtschaftlichen Anwesen) in der folgenden Tabelle nach Bodenpreisstufen aufgeteilt.

**Das Bauland der bebauten Grundstücke (außer Landw. Anwesen)
u. der Bauparzellen nach Stadtkreisen und Bodenpreisstufen in Aren**

Stadtkreise	Bodenpreis in Franken je m ²								Zusammen
	unter 5	5–	7,5–	10–	15–	20–	30–	50 u. mehr	
1	—	—	—	—	—	—	11	186	197
2	62	261	78	1027	364	1649	1207	438	5086
3	168	328	398	660	465	763	477	208	3467
4	—	—	7	1392	—	66	165	407	2037
5	—	—	—	353	17	370	104	19	863
6	8	11	1085	358	487	414	1031	316	3710
7	66	390	170	1103	625	449	1758	1658	6219
8	12	42	25	299	384	1186	236	611	2795
9	276	1240	864	2212	1071	266	15	—	5944
10	82	437	305	1918	637	1687	544	86	5696
11	3778	2814	1324	1965	446	416	117	26	10886
Zusammen	4452	5523	4256	11287	4496	7266	5665	3955	46900

Von den insgesamt 566 ha Bauland sind hier 469 ha erfaßt. Je der vierte Teil davon ist in der Preislage 10–15 sowie 5–7,5 und 30–50 Franken zusammengenommen und je etwas weniger als ein Zehntel unter 5, zwischen 7,5 und 10, zwischen 15 und 20 und über 50 Franken. Die in der Tabelle fehlenden rund 100 ha Bauland kosten wohl fast alle weniger als 10 Franken. Aus der Tabelle wird auch sofort deutlich, daß billiges Bauland, von weniger als 10 Franken je m², nur in den äußern Zonen zu haben ist. Auch dort handelt es sich aber bei diesen niedrigen Preisen meistens um noch nicht wirklich aufgeschlossenes Land, so daß der Boden mit Einschluß der Kosten für die Erstellung von Leitungen, Kanalisation usw. doch in vielen Fällen auf 10 Franken und mehr zu stehen kommt. Es dürfte schwierig sein, heute irgendwo in Zürich zu bauen, ohne für den Quadratmeter aufgeschlossenen Boden mindestens 10 Franken rechnen zu müssen.

Die Bauparzellen sowie das Bauland der bebauten Grundstücke (außer Landw. Anwesen) nach Bodenpreisstufen und Statist. Bezirken, in Aren

Statistische Bezirke	Bodenpreis in Franken je m ²								Zusammen
	unter 5	5–	7,5–	10–	15–	20–	30–	50 u.m.	
1 Links innen . .	—	—	—	—	—	—	—	65	65
» außen . .	—	—	—	—	—	—	11	57	68
Rechts innen . .	—	—	—	—	—	—	—	43	43
» außen . .	—	—	—	—	—	—	—	21	21
Kreis 1	—	—	—	—	—	—	11	186	197
2 Enge	—	—	—	32	39	317	528	391	1307
Wollishofen . .	62	180	26	927	325	1332	679	47	3578
Leimbach . . .	—	81	52	68	—	—	—	—	201
Kreis 2	62	261	78	1027	364	1649	1207	438	5086
3 Nördlicher Teil .	42	27	11	326	154	351	60	119	1090
Südlicher Teil .	126	301	387	334	311	412	417	89	2377
Kreis 3	168	328	398	660	465	763	477	208	3467
4 Oberer Teil . .	—	—	—	—	—	—	—	183	183
Mittlerer Teil . .	—	—	—	—	—	—	12	75	87
Unterer Teil . .	—	—	7	1392	—	66	153	149	1767
Kreis 4	—	—	7	1392	—	66	165	407	2037
5 Oberer Teil . .	—	—	—	—	—	25	—	19	44
Unterer Teil . .	—	—	—	353	17	345	104	—	819
Kreis 5	—	—	—	353	17	370	104	19	863
6 Unterstraß . .	8	11	797	289	393	349	399	240	2486
Oberstraß . . .	—	—	288	69	94	65	632	76	1224
Kreis 6	8	11	1085	358	487	414	1031	316	3710
7 Fluntern	—	29	—	234	22	145	894	934	2258
Hottingen . . .	—	29	—	393	195	220	566	669	2072
Hirslanden . . .	—	86	49	320	131	67	260	55	968
Witikon	66	246	121	156	277	17	38	—	921
Kreis 7	66	390	170	1103	625	449	1758	1658	6219
8 Unterer Teil . .	12	—	—	—	—	—	—	517	529
Mittlerer Teil . .	—	8	—	10	—	91	132	73	314
Oberer Teil . .	—	34	25	289	384	1095	104	21	1952
Kreis 8	12	42	25	299	384	1186	236	611	2795
9 Altstetten . . .	75	826	395	1858	933	133	—	—	4220
Albisrieden . . .	201	414	469	354	138	133	15	—	1724
Kreis 9	276	1240	864	2212	1071	266	15	—	5944
10 Wipkingen . . .	—	47	7	680	273	893	445	86	2431
Höngg	82	390	298	1238	364	794	99	—	3265
Kreis 10	82	437	305	1918	637	1687	544	86	5696
11 Örlikon	760	945	98	969	390	336	103	26	3627
Seebach	916	644	490	696	—	62	14	—	2822
Schwamendingen	822	675	281	125	19	8	—	—	1930
Affoltern	1280	550	455	175	37	10	—	—	2507
Kreis 11	3778	2814	1324	1965	446	416	117	26	10886
Zusammen	4452	5523	4256	11287	4496	7266	5665	3955	46900

Der durchschnittl. Bodenpreis der privaten bebauten Grundstücke ohne weiteres Land nach Grundstücksarten u. Stat. Bezirken, in Franken je m²

Statistische Bezirke	Ein-familien-hausgrund-stücke	Mehr-familien-hausgrund-stücke	Wohn-grundstück-ke m. Ge-schäftslök.	Geschäfts-, Verwal-tungsgrund-stücke	Werk-grund-stücke	Anstalts-grund-stücke	Zusam-men
1 Links innen . .	140,0	169,4	491,9	1242,7	326,4	150,7	934,5
» außen . .	369,1	178,9	399,2	884,4	501,0	369,4	672,3
Rechts innen . .	99,4	100,9	334,8	520,6	197,8	214,5	332,9
» außen . .	84,3	84,3	145,0	353,8	82,0	113,9	161,2
Kreis 1	147,2	125,4	347,5	869,7	313,9	190,1	527,6
2 Enge	48,7	56,3	103,7	152,3	41,2	158,2	71,7
Wollishofen . .	28,3	23,7	27,7	37,6	25,6	29,9	26,2
Leimbach . . .	7,0	5,0	7,9	7,5	6,7	—	6,8
Kreis 2	37,2	36,0	62,5	95,8	31,3	135,2	46,2
3 Nördlicher Teil .	20,0	33,4	39,1	30,1	26,5	38,0	34,8
Südlicher Teil .	21,2	29,4	32,0	26,1	16,8	17,1	23,0
Kreis 3	21,2	31,0	35,8	26,4	18,2	23,8	26,3
4 Oberer Teil . .	66,3	67,8	99,3	109,8	73,1	65,3	90,0
Mittlerer Teil . .	60,4	52,2	90,7	119,5	50,2	54,3	80,0
Unterer Teil . .	19,8	29,7	36,3	38,7	19,7	30,1	30,5
Kreis 4	51,1	42,5	76,7	104,4	40,7	55,6	64,3
5 Oberer Teil . .	68,3	52,3	73,4	76,0	62,3	53,4	66,7
Unterer Teil . .	18,5	21,4	29,5	20,6	20,4	—	20,8
Kreis 5	24,8	48,1	68,2	43,4	29,2	53,4	42,8
6 Unterstraß . .	30,6	38,0	50,8	122,8	31,7	39,8	42,2
Oberstraß . . .	30,4	38,8	53,9	43,1	44,9	33,9	38,2
Kreis 6	30,5	38,3	51,6	85,0	35,1	38,7	40,5
7 Fluntern . . .	38,5	43,2	46,1	39,9	50,1	44,0	40,6
Hottingen . . .	41,5	51,3	64,9	63,6	56,3	47,8	49,4
Hirslanden . .	30,4	33,9	45,4	—	26,9	49,2	35,2
Witikon	13,4	11,4	13,1	12,7	6,8	—	12,6
Kreis 7	37,1	41,7	52,8	56,2	38,7	47,1	41,5
8 Unterer Teil . .	64,1	55,3	70,7	115,0	66,7	75,0	66,1
Mittlerer Teil . .	36,7	41,0	64,4	70,6	44,8	44,0	47,9
Oberer Teil . .	27,3	27,9	36,6	51,0	46,8	16,5	26,4
Kreis 8	38,2	41,8	61,2	80,4	49,9	22,4	44,4
9 Altstetten . .	9,5	12,8	16,8	19,8	9,0	9,1	11,6
Albisrieden . .	8,8	11,7	13,3	12,6	8,8	6,1	10,4
Kreis 9	9,2	12,5	15,5	13,3	8,9	7,5	11,2
10 Wipkingen . .	24,9	29,3	34,0	25,9	24,9	40,8	30,2
Höngg	15,9	17,2	16,7	14,9	6,0	20,2	16,4
Kreis 10	18,5	24,3	28,4	24,0	15,7	25,1	23,9
11 Örlikon	12,1	15,5	26,2	50,3	8,1	21,6	15,7
Seebach	6,9	10,1	15,8	—	8,9	13,6	10,1
Schwamendingen	4,7	6,0	7,8	—	4,3	5,9	5,8
Affoltern	6,0	6,5	8,5	2,7	5,1	10,1	6,5
Kreis 11	8,5	11,8	19,9	33,0	7,9	16,5	12,0
Zusammen	29,4	31,6	65,3	372,0	24,4	51,6	53,1

IV. DIE GRUNDEIGENTUMSVERHÄLTNISSE DER PRODUKTIVGRUNDSTÜCKE

1. ALLE EIGENTÜMER

Die Eigentumsverhältnisse der stadtzürcherischen Liegenschaften sind in den Tabellen in den Anhängen II und III einläßlich dargestellt und zwar finden sich im Anhang II Ausscheidungen nach Eigentümerarten und im Anhang III für die Einzeleigentümer noch solche nach dem Beruf. Wir befassen uns zunächst mit der Verteilung nach Eigentümerarten.

Die folgende Übersicht über die Zusammensetzung des Grundbesitzes der verschiedenen Eigentümergruppen zeigt, daß diese nicht die gleichen Nutzungsarten bevorzugen.

Fläche der Produktivgrundstücke nach
Grundzahlen: Aren

Eigentümerarten	Gebäude- fläche	Hofraum, Garten	Bauland	Land- wirt- schaftl. Gebiet	Wald- gebiet	Anderes Gebiet	Zusam- men
Einzelpersonen . .	25 313	67 716	20 605	155 031	23 912	1 919	294 496
Mehrere Private . .	5 910	13 942	8 468	48 927	7 197	714	85 158
Kollektiv-) Gesell-	1 990	4 024	1 384	3 756	494	169	11 817
Aktien-) schaften	6 912	10 594	3 750	8 947	2 932	6 416	39 551
Genossenschaften .	7 168	13 361	4 059	5 705	331	1 683	32 307
Vereine, Stiftungen	1 045	2 879	1 102	2 674	38 371	938	47 009
Kulturgemeinden .	341	654	479	428	4	99	2 005
Öffentliche Hand .	8 498	15 474	16 760	56 229	140 817	41 524	279 302
Zusammen	57 177	128 644	56 607	281 697	214 058	53 462	791 645

Bei den Einzelpersonen, den Erwerbsgesellschaften und -genossenschaften und bei den Gemeinnützigen Baugenossenschaften liegt das Hauptgewicht auf der Siedlungsfläche, bei den Einzelpersonen auch noch auf der Landwirtschaftsfläche. Die «Mehreren Privaten» haben relativ viel Bauland und Landwirtschaftsgebiet. Die Vereine, Stiftungen usw. (Korporationen!) und die Öffentliche Hand fallen durch ihren großen Waldanteil auf. Aus der Anhangtabelle II 1 geht hervor, daß fast genau die Hälfte der im städtischen Eigentum befindlichen Fläche Waldboden ist, nämlich 100200 von 200600 Aren. Beim Staat sind es sogar mehr als zwei Drittel, nämlich 36700 von 52000 Aren. Das «Andere Gebiet» enthält Kies- und

Lehmgruben, Spiel- und Sportplätze, Friedhofflächen, Straßenstücke usw. von bebauten Grundstücken. Die rund 7500 Aren «Anderes Gebiet» der Erwerbsgesellschaften und -genossenschaften sind zur Hauptsache Kies- und Lehmgruben und Sportplätze.

Die Promillezahlen der nachstehenden Tabelle unterrichten in der Weise über den Zusammenhang zwischen Bodennutzung und Grundbesitz, daß sie zeigen, welche Anteile der gesamten Gebäudefläche, von Hofraum und Garten, des Baulandes usw. den verschiedenen Eigentümerarten gehören. Vom gesamten Waldgebiet stehen danach rund zwei Drittel, vom «Anderen Gebiet» sogar drei Viertel im öffentlichen Besitz, vom Bauland und vom Landwirtschaftlichen Gebiet immerhin drei bzw. zwei Zehntel, dagegen von der Gebäudefläche nur etwa der siebente und von Hofraum und Garten der achte Teil.

Eigentümer- und Nutzungsarten

Promille

Eigentümerarten	Gebäude- fläche	Hofraum, Garten	Bauland	Land- wirt- schaftl. Gebiet	Wald- gebiet	Anderes Gebiet	Zusam- men
Einzelpersonen . .	442,7	526,4	364,0	550,3	111,7	35,9	372,0
Mehrere Private . .	103,4	108,4	149,6	173,7	33,6	13,3	107,6
Kollektiv- } Gesell-	34,8	31,3	24,4	13,3	2,3	3,2	14,9
Aktien- } schaften	120,9	82,3	66,2	31,8	13,7	120,0	50,0
Genossenschaften .	125,4	103,9	71,7	20,3	1,6	31,5	40,8
Vereine, Stiftungen	18,3	22,4	19,5	9,5	179,3	17,5	59,4
Kultusgemeinden .	5,9	5,0	8,5	1,5	0,0	1,9	2,5
Öffentliche Hand .	148,6	120,3	296,1	199,6	657,8	776,7	352,8
Zusammen	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0

Von der Gesamtfläche der Produktivgrundstücke entfallen auf den Besitz von Einzelpersonen 294500 Aren oder nicht ganz zwei Fünftel. Der Zahl der Liegenschaften nach gehören dieser Kategorie von Eigentümern, wie aus der Anhangtabelle II 2 und aus dem umstehenden Auszug daraus ersichtlich ist, ziemlich genau zwei Drittel, dem Wert nach mehr als zwei Fünftel an. Die Gruppe «Mehrere Private», die fast ganz aus unverteilter Erbschaften besteht, ist nichts wesentlich anderes als die erste Gruppe. Beide zusammen umfassen vier Fünftel der Grundstücke, über die Hälfte des Wertes und fast die Hälfte der Fläche; ebenso gehören ihnen verhältnismäßig viele Gebäude und Wohnungen.

Zahl, Fläche und Wert der Produktiv-Grundzahlen

Eigentümerarten	Zahl der			Fläche in Aren	Gesamt- wert in 1000 Fr.	Gebäude- wert in 1000 Fr.	Boden- wert in 1000 Fr.
	Grund- stücke	Gebäu- de	Woh- nungen				
Einzelpersonen . .	17 294	18 263	52 012	294 496	1 794 981	1 419 310	426 592
Mehrere Private . .	3 679	3 904	11 070	85 158	414 843	299 697	134 873
Kollektiv-) Gesell-	513	668	1 559	11 817	91 580	73 714	27 058
Aktien-) schaften	763	1 440	2 770	39 551	367 770	302 599	122 317
Genossenschaften .	1 996	3 984	18 566	32 307	709 948	585 349	157 844
Vereine, Stiftungen	245	334	337	47 009	87 192	65 723	28 553
Kultusgemeinden .	93	112	184	2 005	22 724	17 180	6 152
Öffentliche Hand .	1 381	2 603	3 709	279 302	655 965	365 468	290 497
Zusammen	25 964	31 308	90 207	791 645	4 145 003	3 129 040	1 193 886

Im Besitz von juristischen Personen (Aktiengesellschaften, Genossenschaften, Vereinen, Stiftungen) sowie Kollektivgesellschaften befinden sich 3517 Grundstücke im Ausmaß von 130700 Aren und mit einem Gesamtwert von 1256 Millionen Franken. Sie verfügen damit nicht einmal ganz über den siebenten Teil aller Liegenschaften (fast die gleiche Zahl wie «Mehrere Private») und nur etwa einen Sechstel der Gesamtfläche, aber über einen Viertel bis einen Drittel des Gesamtwertes aller Produktivgrundstücke. Gut die Hälfte davon gehört Immobiliengesellschaften und -genossenschaften, deren Grundeigentum zum Teil nichts anderes als bloß getarnten Einzelbesitz darstellt, der sich zum Zwecke der Steuerumgehung und aus andern Gründen in Gesellschaftsform gekleidet hat. Auch Bank-, Versicherungs-, Brauereiunternehmungen usw. ziehen für ihren Liegenschaftbesitz mit Vorliebe besondere Gesellschaften oder Genossenschaften auf.

Die Gemeinnützigen Baugenossenschaften, die in den Nachkriegsjahren einen großen Aufschwung genommen haben, verfügen nur über 1,8 Prozent der Fläche und über 5,8 Prozent des gesamten Grundstückswertes, jedoch über einen guten Achtel aller Wohnungen der Stadt, das sind rund 11000 von 90000 Wohnungen.

Unter den Vereinen und Stiftungen sind die Holzkorporationen Altstetten, «Hürst» Affoltern, Seebach und Witikon mit ihrem großen Waldbesitz eingereiht. Daher die große Fläche von über 47000 Aren und die Tatsache, daß der Flächenanteil dieser Eigentümergruppe fast dreimal so groß ist wie der Wertanteil und sechsmal so groß wie der numerische Anteil.

grundstücke nach Eigentümerarten

Promille

Eigentümerarten	Zahl der			Fläche	Gesamt- wert	Gebäude- wert	Boden- wert
	Grund- stücke	Gebäu- de	Woh- nungen				
Einzelpersonen . .	666,1	583,3	576,6	372,0	433,0	453,6	357,3
Mehrere Private . .	141,7	124,7	122,7	107,6	100,1	95,8	112,9
Kollektiv- } Gesell-	19,7	21,3	17,3	14,9	22,1	23,6	22,7
Aktien- } schaften	29,4	45,9	30,7	49,9	88,7	96,7	102,5
Genossenschaften .	76,9	127,3	205,8	40,8	171,3	187,0	132,2
Vereine, Stiftungen	9,4	10,7	3,7	59,4	21,0	21,0	23,9
Kultusgemeinden .	3,6	3,6	2,1	2,6	5,5	5,5	5,2
Öffentliche Hand .	53,2	83,2	41,1	352,8	158,3	116,8	243,3
Zusammen	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0

Das öffentliche Grundeigentum umfaßt mehr als einen Drittel der gesamten Produktivfläche und einen Viertel des Bodenwertes, aber nicht einmal ganz einen Sechstel des Gesamtwertes aller Liegenschaften. Die Erklärung für diese auffälligen Unterschiede liegt ebenfalls in dem bedeutenden Waldbesitz der Öffentlichen Hand.

Aus der Anhangtabelle II 2 ergibt sich, daß nach der Zahl der Grundstücke, der Fläche und dem Wert der Besitz der Stadtgemeinde weitaus den größten Teil des öffentlichen Grundeigentums ausmacht. Er umfaßt nicht weniger als 931 Liegenschaften mit einer Fläche von 2006 Hektar und einem Gesamtwert von 374 Millionen Franken. Der Staat Zürich besitzt im Gemeindebann Zürich beträchtliche Waldkomplexe, weshalb er der Fläche nach doppelt so viel Grundeigentum zu eigen hat, wie der Bund. Dem Wert nach besteht zwischen diesen beiden kein großer Unterschied; jener hat hier Liegenschaften für 120 Millionen und dieser für 126 Millionen Franken. Verglichen mit der Stadt, dem Staat und dem Bund ist der Grundbesitz der Staatskirche mit rund 37 Millionen Franken bescheiden.

Einen noch bessern Einblick in die Struktur des Grundbesitzes der verschiedenen Eigentümerarten gewinnt man, wenn eine Ausscheidung nach Eigentümer- und Grundstücksarten vorgenommen wird, wie das in den Anhangtabellen II 3/II 4 geschehen ist. Die umstehende Texttabelle bildet einen Auszug daraus.

Wenn wir zunächst die Fläche ins Auge fassen, so sehen wir, daß sich von den unbebauten Ertragsgrundstücken und den Grundstücken mit kleinen Nutzbauten die Hälfte bis zwei Drittel, von den Anstaltsgrundstücken sogar mehr als drei Viertel, dagegen von den Geschäfts-

und Verwaltungsgrundstücken nur etwas mehr als die Hälfte in öffentlichem Besitz befinden. Auch die Werkgrundstücke sind zu einem wesentlichen Teil — zu nahezu einem Drittel — Eigentum von Stadt, Kanton und Bund. Dagegen gehört der öffentlichen Hand von den Wohngrundstücken und vom Areal der Landwirtschaftlichen Anwesen nicht einmal der zehnte Teil. Bei diesen Grundstücksarten dominiert durchaus das persönliche Eigentum, in erster Linie jenes von Einzelpersonen, aber auch solches von mehreren Personen (Erbengemeinschaften). Die Kultusgemeinden spielen eine durchaus nebensächliche Rolle; Vereinen und Stiftungen (Korporationen) gehört ein ansehnlicher Teil der unbebauten Ertragsgrundstücke, worunter hier, wie schon oben bemerkt wurde, hauptsächlich Waldbesitz zu verstehen ist. Von den juristischen Personen treten die Genossenschaften als Eigentümer von Wohngrundstücken und die Aktiengesellschaften als solche von Werkgrundstücken stärker hervor.

Fläche und Wert der Produktivgrundstücke

Eigentümergruppen	Wohngrundstücke				Geschäfts-, Verwaltungs- grund- stücke
	Ein- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäfts- lokalen	Zusammen	
	Fläche in				
Einzelpersonen . .	37 727	32 586	23 516	93 829	1 508
Mehrere Private . .	6 855	8 983	5 467	21 305	806
Kollektiv- } Gesell-	690	607	683	1 980	432
Aktien- } schaften	421	1 006	1 391	2 818	5 285
Genossenschaften .	2 483	7 765	7 682	17 930	2 372
Vereine, Stiftungen	37	168	126	331	885
Kultusgemeinden .	48	76	153	277	—
Öffentliche Hand .	3 995	4 635	5 408	14 038	12 717
Zusammen	52 256	55 826	44 426	152 508	24 005
	Wert in				
Einzelpersonen . .	332 150	541 420	671 359	1 544 929	132 735
Mehrere Private . .	47 695	115 827	149 888	313 410	62 179
Kollektiv- } Gesell-	2 712	14 956	22 530	40 198	24 865
Aktien- } schaften	5 386	23 857	66 851	96 094	158 152
Genossenschaften .	18 726	205 544	250 526	474 796	200 838
Vereine, Stiftungen	322	3 780	3 697	7 799	12 582
Kultusgemeinden .	417	741	4 507	5 665	—
Öffentliche Hand .	13 571	40 579	38 252	92 402	153 809
Zusammen	420 979	946 704	1 207 610	2 575 293	745 160

Wichtiger und interessanter sind die Daten in der Anhangtabelle II 4 und in der untern Hälfte unserer Texttabelle, welche über die Verteilung der in den verschiedenen Grundstücksarten steckenden Gesamtwerte auf die von uns ausgeschiedenen Eigentümerarten unterrichten.

Wohngrundstücke und Landwirtschaftliche Anwesen stehen, wie gesagt, überwiegend im persönlichen Eigentum. Zählt man zu diesem auch die «Mehreren Privaten», dann gehören gut neun Zehntel des Wertes der Einfamilienhausgrundstücke dazu und gegen acht Zehntel der landwirtschaftlichen Anwesen. Von den Geschäfts- und Verwaltungs- und von den Werkgrundstücken ist hingegen nur rund ein Viertel persönliches Eigentum, währenddem an beiden Orten etwas über die Hälfte des Wertes den Erwerbsgesellschaften und -genossenschaften gehört und von jenen fast, von diesen mehr als ein Viertel der öffentlichen Hand.

nach Eigentümer- und Grundstücksarten

Werk- grund- stücke	Anstalts- grund- stücke	Grund- stücke mit kleinen Nutz- bauten	Land- wirt- schaft- liche Anwesen	Un- bebaute Ertrags- grund- stücke	Zusam- men	Eigentümergruppen
Aren						Einzelpersonen Mehrere Private Kollektiv- } Gesell- Aktien- } schaften Genossenschaften Vereine, Stiftungen Kultusgemeinden Öffentliche Hand Zusammen
7 219	382	5 184	124 786	61 588	294 496	
2 819	—	1 171	35 282	23 775	85 158	
4 489	—	289	1 569	3 058	11 817	
20 651	1 038	1 786	1 905	6 068	39 551	
1 428	2 024	230	987	7 336	32 307	
63	4 330	567	—	40 833	47 009	
47	877	46	165	593	2 005	
15 472	28 283	16 380	17 447	174 965	279 302	
52 188	36 934	25 653	182 141	318 216	791 645	
1000 Franken						Einzelpersonen Mehrere Private Kollektiv- } Gesell- Aktien- } schaften Genossenschaften Vereine, Stiftungen Kultusgemeinden Öffentliche Hand Zusammen
48 008	4 722	4 301	30 430	29 856	1 794 981	
15 503	—	1 417	9 803	12 531	414 843	
23 415	—	431	528	2 143	91 580	
97 655	7 751	785	1 510	5 823	367 770	
20 814	3 818	694	171	8 817	709 948	
1 328	62 998	158	—	2 327	87 192	
711	15 247	179	35	887	22 724	
64 644	263 499	29 876	8 780	42 955	655 965	
272 078	358 035	37 841	51 257	105 339	4 145 003	

Diese ist relativ am stärksten an den Anstaltsgrundstücken und an den Grundstücken mit kleinen Nutzbauten beteiligt. Auch vom Wert der unbebauten Parzellen entfällt der größte Teil auf das öffentliche Eigentum. Den Gemeinnützigen Baugenossenschaften gehört nahezu ein Zehntel vom Wert der Wohngrundstücke.

Entsprechend der verschiedenen starken Beteiligung unserer Eigentümergruppen an den Grundstücksarten spielen sie auch in den Stadtteilen eine recht ungleiche Rolle als Grundbesitzer. Das zeigen die Anhangtabellen II 5 und II 6 sowie die ihnen entnommenen nachstehend aufgeführten Daten.

Fläche und Wert der Produktivgrundstücke

Eigentümergruppen	Nr.	Stadt-				
		1	2	3	4	5
		Fläche in				
Einzelpersonen . .	1	2 162	22 628	12 951	3 613	1 880
Mehrere Private . .	2	916	13 192	6 075	1 134	846
Kollektiv- } Gesell-	3	183	1 706	778	379	1 738
Aktien- } schaften	4	810	5 468	9 781	972	3 408
Genossenschaften .	5	1 045	4 653	5 261	1 828	1 188
Vereine, Stiftungen	6	435	143	965	169	19
Kultusgemeinden .	7	70	186	423	96	38
Öffentliche Hand .	8	4 102	29 484	45 443	13 300	7 606
Zusammen		9 723	77 460	81 677	21 491	16 723
		Wert in				
Einzelpersonen . .	1	205 748	180 907	152 177	150 417	59 497
Mehrere Private . .	2	89 840	45 929	30 552	37 536	11 810
Kollektiv- } Gesell-	3	18 403	8 063	7 251	12 646	13 072
Aktien- } schaften	4	143 648	49 002	30 130	22 463	32 881
Genossenschaften .	5	176 585	94 212	68 868	82 240	38 024
Vereine, Stiftungen	6	23 426	5 093	1 525	8 139	705
Kultusgemeinden .	7	2 940	1 844	2 563	2 630	850
Öffentliche Hand .	8	180 429	50 816	46 073	91 423	37 692
Zusammen		841 019	435 866	339 139	407 494	194 531

In allen Stadtkreisen befindet sich mehr als die Hälfte der Fläche der Produktivgrundstücke im Besitz von Einzelpersonen und der öffentlichen Hand, und mit ganz vereinzelt Ausnahmen behaupten diese beiden Gruppen in allen Kreisen die ersten Plätze unter den Eigentümerarten. (Einzig im fünften Kreis nehmen die Aktien-

gesellschaften und im elften «Mehrere Private» den zweiten Rang ein.) Dabei besitzen im siebenten Kreise die Einzelpersonen einerseits und die öffentliche Hand anderseits fast genau die gleiche Fläche, während im achten, im zehnten und vor allem im elften die Einzelseigentümer, in allen andern Stadtkreisen dagegen die öffentliche Hand mehr Boden ihr eigen nennen. Diese hat im dritten, vierten und sechsten Kreis mehr als die Hälfte, im fünften nahezu die Hälfte der Fläche der Produktivgrundstücke an sich gebracht. Es handelt sich dabei um die Allmenden, das Hardhofgut, den Friedhof Sihlfeld und Waldungen im Besitz der Stadt und des Kantons.

nach Eigentümerarten und Stadtkreisen

kreise						Zusammen	Nr.
6	7	8	9	10	11		
Aren							
12 098	54 066	10 649	33 432	38 521	102 496	294 496	1
2 698	13 933	3 827	9 001	8 676	24 860	85 158	2
254	2 020	155	2 101	385	2 118	11 817	3
491	5 451	579	5 191	724	6 676	39 551	4
4 586	3 194	1 115	3 599	2 382	3 456	32 307	5
216	6 709	2 149	16 546	276	19 382	47 009	6
218	271	61	61	166	415	2 005	7
23 039	54 355	7 780	41 761	32 915	19 517	279 302	8
43 600	139 999	26 315	111 692	84 045	178 920	791 645	
1000 Franken							
227 894	310 756	153 704	81 417	129 090	143 374	1 794 981	1
39 769	64 867	43 010	13 832	15 133	22 565	414 843	2
5 604	8 251	3 114	4 486	3 696	6 994	91 580	3
11 721	16 550	18 939	16 919	5 776	19 741	367 770	4
84 331	45 074	40 149	20 785	40 210	19 470	709 948	5
3 476	29 464	12 202	1 311	620	1 231	87 192	6
2 993	4 093	997	395	1 862	1 557	22 724	7
77 085	61 526	37 830	19 899	27 930	25 262	655 965	8
452 873	540 581	309 945	159 044	224 317	240 194	4 145 003	

Wie verhält es sich aber, wenn nicht der Umfang sondern der Wert des Grundeigentums der Betrachtung zugrunde gelegt wird? Dann dominieren die Einzelpersonen in allen Stadtkreisen als Grundeigentümer. Im ersten Kreis gehören ihnen ein Viertel, im vierten und fünften rund ein Drittel, im zweiten und dritten zwei Fünftel, im

sechsten, achten und neunten die Hälfte und im siebenten, zehnten und elften fast drei Fünftel des Immobilienwertes. Je weiter man also vom Stadtzentrum nach außen geht, desto mehr überwiegt der persönliche Privatbesitz. Außer im ersten, vierten und fünften liegt in allen Stadtkreisen mehr als die Hälfte des Liegenschaftenwertes in den Händen der Einzelpersonen und der Erbengemeinschaften von Einzelpersonen. Umgekehrt nimmt das privatwirtschaftliche und öffentliche Kollektiveigentum vom Rande der Stadt nach innen an Bedeutung zu. Das erstere verfügt sowohl im Kreis 1 als auch im Kreis 5 reichlich über zwei Fünftel des Liegenschaftenwertes; der öffentlichen Hand gehören im ersten, vierten, fünften und sechsten Stadtkreis je rund ein Fünftel, dagegen im elften ein Zehntel und im zweiten, dritten, siebenten, achten und neunten Kreis rund ein Achtel. Die Gemeinnützigen Baugenossenschaften sind in der Altstadt überhaupt nicht vertreten. Hingegen gehört ihnen im zehnten Kreis ein Siebentel des Grundeigentums und im zweiten, dritten, vierten und sechsten je ungefähr ein Zehntel.

Von den insgesamt 16756 Grundeigentümern haben die meisten nur wenig Grund und Boden; Großgrundbesitzer sind nur einige wenige und unter diesen sind die Stadtgemeinde, der Kanton Zürich und der Bund weitaus die bedeutendsten. Um über die Verteilung des Grundeigentums auf größere und kleinere Eigentümer ein einigermaßen vollständiges Bild zu gewinnen, haben wir in den Tabellen II 7 und 8 die Eigentümer und ihr Eigentum nach dem Umfang bzw. nach dem Gesamtwert ihres Grundbesitzes klassifiziert. Die Gruppenzahlen aus der ersten Tabelle sind nachstehend wiedergegeben.

Die Grundeigentümer und die Fläche ihres Grundeigentums
Zahl der Eigentümer

Eigentümergruppen	Nr.	Umfang des Grundbesitzes in Aren									Zusammen
		unter 5	5–	10–	20–	50–	100–	200–	500–	1000 u.m.	
Einzelpersonen . .	1	5997	3528	1557	919	331	183	136	88	34	12 773
Mehrere Private . .	2	1231	592	338	209	100	53	41	29	15	2 608
Kollektiv-) Gesell-	3	50	38	32	43	27	10	7	4	1	212
Aktien-) schaften	4	52	47	83	72	37	25	15	8	7	346
Genossenschaften .	5	159	137	123	108	40	25	23	11	2	628
Vereine, Stiftungen	6	32	24	14	27	9	11	10	1	4	132
Kultusgemeinden .	7	5	7	4	6	7	1	2	1	—	33
Öffentliche Hand .	8	—	—	2	7	4	6	2	—	3	24
Zusammen		7526	4373	2153	1391	555	314	236	142	66	16 756

Nahezu die Hälfte aller Grundeigentümer und vor allem der Einzeleigentümer besitzt weniger als fünf Aren Boden, der vierte Teil 5 bis 10 und der achte Teil 10 bis 20 Aren. In den oberen Größenklassen schrumpft dann die Zahl der Besitzer sehr rasch zusammen. Zur Klasse 20 bis 50 Aren gehört noch etwa jeder zwölfte, zur nächsthöheren jeder dreißigste Grundbesitzer. Mehr als hundert Aren besitzen immerhin rund 700 Eigentümer, mehr als tausend nur mehr 66. Die Einzelpersonen drängen sich noch stärker in den untern Flächengrößenklassen zusammen. In der Gruppe «Mehrere Privatpersonen» treten die größeren Besitzer bereits etwas stärker hervor und noch mehr ist das bei den Kollektiveigentümern der Fall. Daß Staat und Bund an der Spitze stehen, wurde bereits gesagt.

Aus der Gliederung der Grundeigentümer allein nach der Größe des Besitzes ist es nicht leicht, eine zutreffende Vorstellung von der Struktur des Grundbesitzes zu erhalten; deshalb haben wir auch das Eigentum entsprechend ausgegliedert.

Es zeigt sich sofort, daß der Boden der Stadt Zürich in viel stärkerem Maße im Besitz einer kleinen Zahl von Eigentümern konzentriert ist, als man wohl erwarten würde. Erst jetzt wird vor allem deutlich, welche überragende Rolle den drei Grundeigentümern zukommt, welche sich hinter der Zahl 3 in der letzten Zeile und der obersten Größenklasse unserer Tabelle Seite 68 verbergen, nämlich der Stadtgemeinde, dem Staat und dem Bund. Denn mit der Stadtgemeinde mit ihren 200000 Aren Produktivland kann sich nicht nur kein anderer einzelner Grundeigentümer messen, sondern ihr Bodenbesitz ist auch größer als der jeder andern unserer Eigentümer-

nach Eigentümergruppen und Umfang des Grundbesitzes

Fläche des Eigentums in Aren

Nr.	Umfang des Grundbesitzes in Aren									Zusammen
	unter 5	5–	10–	20–	50–	100–	200–	500–	1000 u.m.	
1	17 810	24 361	20 925	27 622	22 714	26 286	41 550	61 871	51 357	294 496
2	3 447	4 457	4 826	6 432	6 828	7 847	12 947	19 215	19 159	85 158
3	185	277	450	1 278	1 785	1 560	2 259	2 843	1 180	11 817
4	166	410	1 206	2 240	2 640	3 437	5 422	5 791	18 239	39 551
5	514	1 428	1 764	3 363	2 813	3 466	7 709	7 157	4 093	32 307
6	86	197	204	842	662	1 439	3 133	684	39 762	47 009
7	15	50	60	176	508	126	503	567	—	2 005
8	—	—	32	232	299	887	555	—	277 297	279 302
	22 223	31 180	29 467	42 185	38 249	45 048	74 078	98 128	411 087	791 645

gruppen, einzig die Gesamtheit der Einzelpersonen ausgenommen. Wenn man die einzelnen Eigentümer ins Auge faßt, so nehmen mit ihren 52 000 und 25 000 Aren der Kanton Zürich und der Bund den zweiten und dritten Rang ein. Werden indessen ganze Eigentümergruppen zum Vergleich herangezogen, so werden sie nicht bloß von der Gesamtheit der Einzelpersonen, sondern auch von der Gruppe «Mehrere Private» und der Bund auch von den Vereinen und Stiftungen, den Aktiengesellschaften und den Genossenschaften übertroffen.

Die 34 Einzelpersonen mit je über tausend Aren Bodenfläche besitzen zusammen 51 000 Aren, die 15 Personengemeinschaften 19 000, die eine Kollektivgesellschaft 1200, die 7 Aktiengesellschaften 18 000, die zwei Genossenschaften 4100 und schließlich die 4 Vereine und Stiftungen 40 000 Aren. Diese vier Vereine sind mit einer Ausnahme Waldkorporationen, wovon eine, die Hubgenossenschaft Schwamendingen, mit 10 600 Aren nach der öffentlichen Hand über die größte Bodenfläche verfügt. Die beiden erwähnten Genossenschaften sind die Familienheimgenossenschaft mit 2010 und die Allgemeine Baugenossenschaft mit 1920 Aren. Unter den Aktiengesellschaften ist die landreichste die Zürcher Ziegeleien A.-G. mit etwas über 6000 Aren. Es folgen die Zürcher Papierfabrik an der Sihl, die Maschinenfabrik Oerlikon, die Dolderbahn A.-G., die Maschinenfabrik Escher Wyß & Co. und die Bahngesellschaft Uetliberg A.-G. nebst einer der Dolderbahn gehörenden Immobilien A.-G.

Doch wenden wir uns der nächsten, noch interessanteren Ausgliederung, der nach dem Wert des Gesamtbesitzes, zu.

Die Grundeigentümer und der Wert ihres Grundeigentums Zahl der Eigentümer

Eigentümergruppen	Nr.	Gesamtwert des Grundbesitzes in Franken								Zusammen
		unter 50 000	50 000– 100 000	100 000– 200 000	200 000– 500 000	500 000 –1 Mill.	1–2 Mill.	2–5 Mill.	5 u.m. Mill.	
Einzelpersonen . .	1	3743	3295	3429	1845	345	91	22	3	12 773
Mehrere Private . .	2	660	679	735	408	90	27	7	2	2 608
Kollektiv- } Gesell-	3	17	20	53	71	31	12	7	1	212
Aktien- } schaften	4	6	19	52	112	67	41	31	18	346
Genossenschaften .	5	13	32	90	189	134	90	51	29	628
Vereine, Stiftungen	6	20	15	22	32	19	12	11	1	132
Kultusgemeinden .	7	1	1	10	6	7	6	2	—	33
Öffentliche Hand .	8	—	—	1	4	3	4	9	3	24
Zusammen		4460	4061	4392	2667	696	283	140	57	16 756

Denn bei der städtischen Grundbesitzverteilung kommt der Ausdehnung nicht die ausschlaggebende Rolle zu; ebenso wichtig ist die Verkehrslage und der damit in engem Zusammenhang stehende wirtschaftliche Charakter, der im Wert seinen Niederschlag findet. Es war deshalb neben der Ausscheidung nach Flächengrößenklassen eine solche nach dem Gesamtwert des Grundbesitzes vorzunehmen, wie in Anhangtabelle II 8 und dem nachstehenden Auszug daraus geschehen ist – ja dieser Ausscheidung nach dem Wert des Grundbesitzes kommt sogar eine größere Bedeutung zu als jener nach der Fläche.

Die Struktur ist hier zum Teil eine ganz andere, zum Teil aber zeigen diese Aufstellungen gemeinsame Züge mit den eben betrachteten.

Gut drei Viertel der gegen 17000 Grundeigentümer verfügen über weniger als 200000 Franken Grundwerte, und zwar je ein Viertel über weniger als 50000, 50000 bis 100000 und 100000 bis 200000. In diesen untern Grundbesitzerklassen dominieren durchaus die Einzelpersonen, während in den oberen die juristischen Personen und die öffentliche Hand im Vordergrund stehen.

116 Einzelpersonen und 364 Kollektiveigentümer sind «Grundwertmillionäre» und zwei Einzel- und 13 Kollektiveigentümer gehören zu den Großgrundeigentümern mit über 10 Millionen Franken in Liegenschaften investiertem Kapital. Die zwei Einzelpersonen sind ein auswärts wohnender Rentner, dessen Grundeigentum in einer und einer halben Liegenschaft an der Bahnhofstraße besteht, und ein großzügiger Bauunternehmer, der über 25 Millionen Franken in zürcherischem Grundbesitz angelegt hat.

nach Eigentümergruppen und Gesamtwert des Grundbesitzes

Wert des Eigentums in 1000 Franken

Nr.	Gesamtwert des Grundbesitzes in Franken								Zusammen
	unter 50 000	50 000– 100 000	100 000– 200 000	200 000– 500 000	500 000– 1 Million	1–2 Millionen	2–5 Millionen	5 u. m. Millionen	
1	115 038	233 735	473 514	527 582	223 237	119 225	63 376	39 274	1794 981
2	18 774	49 455	102 341	117 468	60 804	35 559	16 174	14 268	414 843
3	500	1 497	7 451	22 253	21 647	17 758	15 380	5 094	91 580
4	127	1 962	7 550	37 323	44 098	53 347	99 963	123 400	367 770
5	362	2 362	13 160	60 102	92 648	131 979	151 474	257 861	709 948
6	329	1 173	3 216	10 286	12 735	15 292	37 961	6 200	87 192
7	32	58	1 325	1 945	4 808	8 924	5 632	—	22 724
8	—	—	155	1 056	2 541	6 111	26 915	619 187	655 965
	135 162	290 242	608 712	778 015	462 518	388 195	416 875	1065 284	4145 003

Unter den Kollektiveigentümern mit mehr als 10 Millionen Franken Grundwert stehen obenan der Bund, der Staat und die Stadtgemeinde. Die letztere ist mit einem Liegenschaftenwert von 374 Millionen Franken weitaus der größte Grundeigentümer Zürichs. Die übrigen 10 Großeigentümer mit über 10 Millionen Franken sind sieben gemeinnützige Baugenossenschaften, voraus die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich mit 29 Millionen Franken Grundwert und 1488 Wohnungen, ferner eine Großbank, eine Lebensversicherungsanstalt und die Liegenschaftengenossenschaft eines Warenhauses.

Die rechte Seite unserer Doppeltabelle bietet insofern das gleiche Bild wie die linke, als wieder in den untern Besitzklassen und zwar hinauf bis zur Grenze 1 Million Franken Gesamtwert des Grundbesitzes die Einzelpersonen und «Mehrere Private» den Ton angeben, in der Klasse 1 bis 2 Millionen Franken die Genossenschaften den ersten Platz einnehmen, und in der von 2 bis 5 Millionen die Genossenschaften und die Aktiengesellschaften und schließlich in der obersten, 5 Millionen und mehr, die Öffentliche Hand in den Vordergrund treten. Das Studium der Verteilung des Grundbesitzwertes zeigt aber darüber hinaus erst deutlich, wie sich das Gewicht des Grundbesitzes überhaupt und des Eigentums der verschiedenen Eigentümergruppen auf die Besitzklassen verteilt, und besonders in wie unterschiedlich starkem Maße sich dieses Gewicht nach oben hin auf die Aktiengesellschaften, die Genossenschaften und vor allem auf die Öffentliche Hand hin verlagert. In ihr, d. h. im Besitz der Stadtgemeinde Zürich, des Staates, des Bundes und der Staatskirche befinden sich Liegenschaften im Werte von 656 Millionen Franken; das ist wie schon früher erwähnt, nahezu der sechste Teil des gesamten Wertes des produktiven Grundvermögens in Zürich. Vom Großbesitz (von 5 Millionen Franken an gerechnet), der etwas über 1 Milliarde ausmacht, entfallen auf die Öffentliche Hand zwei Drittel. Der Rest gehört in der Hauptsache Genossenschaften und Aktiengesellschaften und nur zum kleinen Teil Privatpersonen. Umgekehrt ist der kleine Grundbesitz die fast ausschließliche Domäne von Privatpersonen und zwar ganz überwiegend von Einzelpersonen. Der Besitz von solchen behauptet aber auch noch in der Klasse 1–2 Millionen den Vorrang vor den Kollektiveigentümern, Genossenschaften und Aktiengesellschaften und tritt erst dann an Bedeutung zurück.

Aufschlußreich ist auch der Vergleich mit der Verteilung nach dem Umfang des Grundbesitzes in den Tabellen Seite 68/69 (und Tab. II 7). Es ergibt sich dabei, daß den untersten Größen-

klassen trotz der großen Zahl von Grundbesitzern, die sie umfassen, nach ihrem räumlichen wie wertmäßigen Besitz nur ein geringes Gewicht zukommt. Denn die Grundeigentümer mit unter 10 Aren Fläche besitzen weniger und die mit unter 100 000 Franken Grundvermögen nicht viel mehr als den zehnten Teil der Gesamtfläche bzw. des Gesamtwertes.

Als letzte Ausgliederung nach Besitzgrößenklassen wurde schließlich noch eine solche nach der Zahl der Wohnungen, welche jedem Grundeigentümer gehören, vorgenommen. Sie ist u. E. wohnungspolitisch interessant. Wieviele der Wohnungen unserer Stadt sind im Besitz von Kleinbesitzern, wieviele im Besitz von Großbesitzern? Wie rekrutieren sich die Besitzer aus Einzelpersonen und juristischen Personen, Aktiengesellschaften, Erwerbsgenossenschaften, Gemeinnützigen Genossenschaften usw.? Wie viele Wohnungen gehören diesen Besitzerkategorien, der Stadt, dem Staat usw.?

Die Grundeigentümer und die Zahl ihrer Wohnungen nach Eigentümergruppen und Größe des Wohnungsbesitzes

Eigentümergruppen	Größe des Wohnungsbesitzes								Zusammen
	0	1	2-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100 u.m.	
	Wohnungen								
	Zahl der Eigentümer								
Einzelpersonen . .	619	4160	4628	2305	807	230	22	2	12 773
Mehrere Private . .	220	516	1102	537	188	43	2	—	2 608
Kollektiv- } Gesell-	46	38	53	33	21	17	3	1	212
Aktien- } schaften	52	81	96	50	33	22	10	2	346
Genossenschaften .	51	59	111	136	109	102	23	37	628
Vereine, Stiftungen	54	32	22	17	4	3	—	—	132
Kultusgemeinden .	5	3	11	8	4	2	—	—	33
Öffentliche Hand .	2	3	7	6	3	—	—	3	24
Zusammen	1049	4892	6030	3092	1169	419	60	45	16 756
	Zahl der Wohnungen								
Einzelpersonen . .	.	4160	13838	14947	9819	6172	1429	1647	52 012
Mehrere Private . .	.	516	3374	3481	2322	1224	153	—	11 070
Kollektiv- } Gesell-	.	38	136	219	275	509	205	177	1 559
Aktien- } schaften	.	81	270	345	491	678	620	285	2 770
Genossenschaften .	.	59	348	964	1460	3173	1566	10996	18 566
Vereine, Stiftungen	.	32	63	113	59	70	—	—	337
Kultusgemeinden .	.	3	34	48	52	47	—	—	184
Öffentliche Hand .	.	3	16	35	40	—	—	3615	3 709
Zusammen	.	4892	18079	20152	14518	11873	3973	16720	90 207

Unsere vorstehende, aus der Anhangtabelle II 9 ausgezogene Texttabelle weist etwas über tausend «Grundeigentümer ohne Wohnungen» auf, in welcher Zahl rund 700 Eigentümer von nur unbebautem Land enthalten sind. Ihnen kann man die etwa 200 juristischen Personen sowie Firmen und Geschäftsleute, die lediglich Geschäftsgebäude mit vereinzelt Dienst- und Abwartwohnungen besitzen, gleichstellen.

Etwa ein Viertel aller Grundeigentümer sind Einzelpersonen oder «Mehrere Private» mit nur einer Wohnung. Ihr ganzes Grundeigentum besteht wohl meistens aus einem selbstbewohnten Einfamilienhaus. Ein weiterer Drittel sind Einzelpersonen und «Mehrere Private» mit 2 bis 4 Wohnungen, also im großen ganzen einfache Hausbesitzer. Es schließen sich über 3000 Eigentümer von 5 bis 9 Wohnungen an, worunter 125 Immobiliengenossenschaften. Hier dürfte meist neben dem bloßen Eigentum schon ein gewisses spekulatives Element vorhanden sein, was dann ausgesprochen der Fall ist bei den restlichen 1700 Grundstückseignern, die über 10 und mehr Wohnungen gebieten. Man kann hier wohl von eigentlichen Wohnungsunternehmern sprechen. Sie machen ziemlich genau einen Zehntel aller Grundeigentümer aus.

Die Gesamtzahl der Wohnungen läßt sich in vier annähernd gleich große, je etwas über 20000 Wohnungen zählende Gruppen — roh ermittelte Quartile — zerlegen. Die erste umfaßt die Wohnungen, welche Eigentümern mit höchstens 4 Wohnungen gehören, die zweite solche mit 5 bis 9, die dritte mit 10 bis 49 und die letzte endlich mit 50 und mehr. Der Wohnungsbesitz von Privatpersonen ist in der Hauptsache Kleinbesitz, denn er gehört zu zwei Dritteln den beiden untern Quartilen an, also Besitzern von höchstens 9 Wohnungen. Bloß rund 3000 Wohnungen — jede achtzehnte — gehören zu mehr als fünfzig Wohnungen zählenden Gesamtheiten. Kollektiv- und Aktiengesellschaften spielen keine wichtige Rolle als Wohnungseigentümer, und vor allem sind sie nicht in dem Maße wie nach ihrer Bedeutung im Wirtschaftsleben Zürichs überhaupt und als Liegenschaftenbesitzer im speziellen vermutet werden könnte, Großbesitzer von Wohnungen. Als solche treten dagegen Genossenschaften und die öffentliche Hand stark hervor.

2. DIE EINZELEIGENTÜMER

Für die Einzeleigentümer haben wir eine Ausscheidung nach dem Beruf vorgenommen und in Verbindung damit versucht, auch ihre soziale Schichtung festzustellen. Das war nicht immer leicht, sondern erforderte sehr viele Einzelerhebungen und Nachforschungen. Aber auch die Zuteilung an sich bildete oft ein nicht ganz einfaches Problem, vor allem die Abgrenzung der Sozialklasse I vom selbständigen Mittelstand. Ob ein Schlossermeister, ein Direktor, ein Arzt oder Anwalt in die Sozialklasse I oder zum Mittelstande gehöre, wurde nach der Größe ihrer Betriebe oder ihrer Praxis entschieden. Wo diese nicht bekannt war, reiheten wir nach der Höhe des Einkommens ein, wobei 15000 Franken versteuertes Einkommen im allgemeinen als Grenze diente. Rentner mit über 100000 Franken versteuertem Vermögen zählten wir zur ersten Sozialklasse als «Rentiers». Die Grenzen sind absichtlich niedrig gegriffen, damit die oberste Klasse nicht zu klein wird und damit den Zufällen allzu sehr ausgeliefert wäre.

Die Ergebnisse enthalten die Tabellen im Anhang III. Wir werden später sehen, daß nahezu die Hälfte aller Einzelpersonen unter den Zürcher Grundeigentümern dem selbständigen Mittelstand angehört; etwa ein Fünftel sind Angestellte und fast ebenso viele Arbeiter. Den Rest, etwa einen Siebentel, bildet die oberste Gesellschaftsschicht, die Sozialklasse I. Es mutet vielleicht auf den ersten Blick merkwürdig an, daß diese Klasse weniger Grundeigentümer zählen soll als die Arbeiterklasse. Ein Vergleich mit der Gesamtbevölkerung der verschiedenen Sozialklassen klärt die Sachlage auf. Es war jedoch nicht leicht, die gesamte erwerbstätige Zürcher Bevölkerung auf die gewählten Klassen und innerhalb dieser auf die verschiedenen Berufe aufzuteilen. Die Berufsschemata der Volkszählung sind ganz anders aufgebaut und mußten für unsere Zwecke völlig umgestaltet werden, was nicht ganz ohne willkürliche Zuteilungen möglich war. Die gefundenen Zahlen sind daher im einzelnen nur mit großem Vorbehalt zu betrachten; aber die aus ihnen berechneten Verhältniszahlen sind so bestimmt und stark von Klasse zu Klasse verschieden, daß sie trotz allen zugegebenen Fehlergrenzen ein eindrucksvolles Bild von der unterschiedlichen Verteilung des Grundeigentums zu geben vermögen.

Wir haben sie in der Tabelle Seite 76 zusammengestellt. In dieser Übersicht mußten selbstverständlich die auswärts wohnhaften Grundeigentümer weggelassen werden.

Grundeigentümer und Zürcher Bevölkerung nach dem Beruf

Berufe	Erwerbstätige Zürcher Bevölkerung	Grund- eigentümer	Grundeigen- tümer in % der Erwerbs- tätigen
Sozialklasse I			
Industrielle	660	190	29
Baugewerbe	170	100	59
Handel, Verkehr	1 350	300	22
Direktoren	350	280	80
Ärzte, Anwälte	500	290	58
Höhere öffentliche Beamte	300	210	70
Rentiers	1 650	550	33
Zusammen	4 980	1 920	39
Mittelstand: Selbständige			
Landwirte	700	360	51
Bäcker	400	290	73
Metzger	140	130	93
Andere Gewerbe	8 030	1 910	24
Handel	4 490	1 150	26
Verkehr	370	90	24
Gastgewerbe	1 330	580	44
Freie Berufe	2 110	410	19
Kleinrentner	19 690	750	4
Ohne oder unbestimmter Beruf			
Zusammen	37 260	5 670	15 ¹⁾
Mittelstand: Angestellte			
Kaufmännische { Höhere	30 000	1 170	4
Angestellte { Übrige			
Andere Privat- { Höhere	6 350	510	8
angestellte { Übrige			
Öffentliche Beamte, Angestellte	3 240	680	21
Mittelschullehrer	300	80	27
Volksschullehrer	1 410	260	18
Zusammen	41 300	2 700	7
Arbeiter			
Gelernte, Privatwirtschaft	53 310	1 220	2
Verkehrspersonal usw.	7 780	470	6
Andere im öffentlichen Dienst	3 450	460	13
Ungelernte, Persönliche Dienste	30 790	330	1
Zusammen	95 330	2 480	3
Alle Einzelpersonen	178 870	12 770	7
1) Ohne Kleinrentner und Berufslose: 29			

Als Ergebnis zeigt sich dann, daß mehr als jeder dritte in Zürich wohnhafte «Kapitalist» hier Grundeigentum besitzt und ferner jeder siebente selbständige Mittelständler, jeder fünfzehnte Angestellter und ungefähr jeder vierzigste Arbeiter. Ohne die Kleinrentner und Berufslosen ist jeder vierte Vertreter des selbständigen Mittelstandes Grundeigentümer, so daß dann gegenüber der Sozialklasse I nur mehr ein geringer Unterschied besteht. Von der erwerbstätigen Bevölkerung überhaupt ist jeder Vierzehnte Eigentümer einer Liegenschaft.

Unter den einzelnen Berufen der ersten Sozialklasse fallen die Industriellen und Handels- und Verkehrsleute durch eine relativ kleine Zahl von Grundeigentümern auf. Das kommt zum Teil daher, daß manche dieser Geschäftsleute ihre Liegenschaften nicht unter ihrem persönlichen Namen, sondern unter einer Firma oder als Immobiliengenossenschaft führen. Mehr als die Hälfte beträgt der Prozentsatz der Grundeigentümer bei den Großdirektoren, den Großarchitekten, -ingenieuren und -baumeistern, bei den Ärzten, Anwälten usw. der ersten Sozialklasse und bei den Höheren Beamten. Ähnlich hohe Prozente treffen wir in der zweiten Sozialklasse bei den Bäcker- und Metzgermeistern, den Landwirten und im Gastgewerbe. Die übrigen Gewerbe stehen dagegen weit zurück, ebenso die Freien Berufe der zweiten Sozialklasse. Sehr gut vertreten ist überall das öffentliche Personal, sei es in der ersten, dritten oder vierten Sozialklasse. —

Die den Einzelpersonen gehörenden Grundstücke verteilen sich zu je einem Sechstel bis einem Fünftel auf die «Kapitalisten», die Angestellten- und die Arbeiterklasse, währenddem der selbständige Mittelstand den Rest von nahezu der Hälfte auf sich vereinigt. Die Verteilung der Gebäude, der Wohnungen, der Fläche usw. ist aus der umstehenden Tabelle ersichtlich. (Über den Grundbesitz der einzelnen Berufsgruppen orientiert die Tabelle III 1 im Anhang.)

Es ergibt sich daraus, daß die Zahl der Gebäude und der Wohnungen sich auf die vier Sozialklassen ganz ähnlich verteilt wie jene der Grundstücke. Dagegen ist die Verteilung der Fläche und des Wertes der Liegenschaften auf diese Gruppen von Einzeleigentümern ganz andersartig. Der ersten Sozialklasse gehören zwar wieder bloß rund der fünfte Teil der gesamten Fläche — wie von der Zahl der Grundstücke, der Gebäude und der Wohnungen — dagegen rund der dritte Teil des Gesamtwertes und des Gebäudewertes und sogar rund 44 Prozent des Bodenwertes.

Zahl, Fläche und Wert der Produktivgrund-

Grundzahlen

Sozialklassen	Zahl der			Fläche in Aren	Gesamt- wert in 1000 Fr.	Gebäude- wert in 1000 Fr.	Boden- wert in 1000 Fr.
	Grund- stücke	Ge- bäude	Woh- nungen				
Sozialklasse I	3 480	3 795	10 833	58 693	617 816	458 900	185 871
Mittel- (Selbständige	7 897	8 680	26 783	193 193	821 251	654 604	176 117
stand (Angestellte . .	3 058	3 041	7 941	20 831	228 105	194 739	42 765
Arbeiter	2 859	2 747	6 455	21 779	127 809	111 067	21 839
Zusammen	17 294	18 263	52 012	294 496	1 794 981	1 419 310	426 592

Der selbständige Mittelstand besitzt von der Fläche etwa zwei Drittel. Trotzdem entfällt auf ihn vom Gesamtwert und vom Gebäudewert nur der der Zahl der Grundstücke entsprechende Anteil und vom Bodenwert ein noch kleinerer, nämlich gut zwei Fünftel. Hier sind eben die bäuerlichen Anwesen mitenthalten.

Für die Angestellten und die Arbeiter ergeben sich wieder andere Verhältnisse. Der Fläche nach sind beide mit je etwa sieben Prozent am Grundbesitz der Einzelpersonen beteiligt. Bei den Arbeitern stellt sich auch für den Gesamtwert und den Gebäudewert ein ungefähr gleicher Prozentsatz heraus, bei den Angestellten hingegen ein wesentlich höherer, und während die Zahl der Liegenschaften im Besitz von Arbeitern nahezu gleich groß ist wie jene der Angestellten und ihre Fläche sogar etwas größer, bleibt ihr Bodenwert um die Hälfte hinter jenem des Angestelltenbesitzes zurück. —

Die damit angedeuteten Unterschiede im Liegenschaftenbesitz der verschiedenen Sozialklassen treten noch schärfer hervor, wenn wir ausrechnen, wie groß die durchschnittliche Größe des Grundbesitzes je Einzeleigentümer sowohl nach der Zahl der Liegenschaften und Wohnungen als nach der Fläche und dem Wert ist. Diese Daten sind in der kleinen Tabelle Seite 79 unten zusammengestellt.

Ein «kapitalistischer» Grundeigentümer besitzt im Durchschnitt gut doppelt so viel Grundstückswert als ein mittelständischer und sechseinhalbmal so viel als ein Arbeiter-Eigentümer. Sein Bodenwert ist sogar dreimal so groß wie ein mittelständischer und elfmal so groß wie der eines Arbeiters. Nach der Zahl der Grundstücke und der Wohnungen bestehen weit geringere Unterschiede; trifft es doch im Mittel auf jeden Angehörigen der Sozialklasse I nur wenig mehr als doppelt so viele Wohnungen wie auf einen Arbeiter.

stücke von Einzelpersonen nach Sozialklassen

Promille

Sozialklassen	Zahl der			Fläche	Gesamt- wert	Gebäude- wert	Boden- wert
	Grund- stücke	Ge- bäude	Woh- nungen				
Sozialklasse I	201,2	207,8	208,3	199,3	344,2	323,3	435,7
Mittel- (Selbständige	456,7	475,3	514,9	656,0	457,5	461,2	412,8
stand (Angestellte .	176,8	166,5	152,7	70,8	127,1	137,2	100,3
Arbeiter	165,3	150,4	124,1	73,9	71,2	78,3	51,2
Zusammen	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0

Bei der Fläche finden wir nicht die gleiche Abnahme von Klasse zu Klasse. Da die Landwirte über eine mittlere Fläche von 330 Aren verfügen — im Vergleich zum Gesamtmittel aller Einzeleigentümer von 23 Aren —, berechnet sich für den Mittelstand ein Durchschnitt von 34 Aren, d. h. mehr als für die «Kapitalisten». Dafür hat der Boden der letztern einen Wert von 32 Franken je m² gegen nur 9 Franken beim Mittelstand und 14 Franken des Bauernlandes. Ohne die Landwirte haben die Grundstücke des Mittelstandes einen durchschnittlichen Halt von 14 Aren mit einem Bodenwert von 22 Franken je m². Die Grundeigentümer aus dem Angestellten- und Arbeiterstand haben im Mittel fast gleich viel Land; doch besitzen die Angestellten doppelt so teuren Boden wie die Arbeiter, nämlich solchen von durchschnittlich 20 gegen 10 Franken je m². Das kommt daher, daß die Arbeiter ihr Grundeigentum in den Außenquartieren haben, währenddem die Angestellten die Kreise 6 und 7 bevorzugen, wie aus Anhangtabelle II 6 hervorgeht.

Zahl, Fläche und Wert der Produktivgrundstücke je Einzel- eigentümer nach Sozialklassen

Sozialklassen	Zahl der		Fläche	Gesamt- wert	Gebäude- wert	Boden- wert
	Grund- stücke	Woh- nungen	in Aren	in Franken	in Franken	in Franken
Sozialklasse I	1,81	5,6	30,5	321 000	239 000	97 000
Selbständiger Mittel-	1,39	4,7	34,1 ¹⁾	145 000	116 000	31 000
Angestellte . . [stand	1,13	2,9	7,7	84 000	72 000	16 000
Arbeiter	1,15	2,6	8,8	52 000	45 000	9 000
Alle Einzeleigentümer	1,35	4,1	23,1	141 000	111 000	33 000

1) ohne Landwirte 13,8

Außer den Landwirten ragen auch die Bauleute der ersten Sozialklasse mit besonders großem Grundeigentum hervor, nämlich mit 59,1 Aren je Eigentümer. Das ist zwar nur gut der sechste Teil eines Bauerngutes, jedoch ist jener Boden je m² 30 Franken wert, d. h. 21-mal mehr als das Bauernland. Mit Einschluß der Gebäude sind in einem m² Baumeisterland im Mittel 144 Franken investiert gegen 2,3 Franken auf dem Boden der Landwirte. Ein solcher Kapitalist aus dem Baufach vereinigt im Mittel 849 000 Franken Grundstücks-wert in seiner Hand, womit diese Berufsgruppe weitaus an der Spitze steht. Es folgen in der ersten Sozialklasse die Industriellen mit 436 000 und die Unternehmer in Handel und Verkehr mit 406 000 Franken, dann die Rentiers mit 288 000, die Ärzte und Anwälte mit 246 000 und die Direktoren mit 224 000. Die letztern werden aus der zweiten Sozialklasse noch übertroffen durch die Metzgermeister mit 225 000 Franken Liegenschaftenwert. Auch in bezug auf die Wohnungszahl überragen die Bauunternehmer mit im Mittel rund 27 Wohnungen gegen knapp 7 bei den nächst wohnungsreicheren Berufsgruppen, den Bäckern und Metzgern, alle andern Berufe weit.

Aus der Anhangtabelle II 6 war ersichtlich, daß die verschiedenen Sozialklassen am Grundbesitz der einzelnen Stadtkreise sehr ungleich beteiligt sind. Dasselbe gilt für die Grundstücksarten.

Fläche und Wert der Produktivgrundstücke von Einzel-

Sozialklassen	Wohngrundstücke				Geschäfts- und Verwaltungs- grund- stücke
	Ein- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäfts- lokalen	Zusammen	
	Fläche in				
Sozialklasse I	18 097	6 805	3 676	28 578	826
Mittel- { Selbständige	6 962	12 628	16 460	36 050	622
stand { Angestellte .	6 311	6 916	1 632	14 859	47
Arbeiter	6 357	6 237	1 748	14 342	13
Zusammen	37 727	32 586	23 516	93 829	1 508
	Wert in				
Sozialklasse I	185 696	142 952	154 125	482 773	89 273
Mittel- { Selbständige	55 217	217 786	442 691	715 694	40 970
stand { Angestellte .	59 485	115 616	46 748	221 849	1 667
Arbeiter	31 752	65 066	27 795	124 613	825
Zusammen	332 150	541 420	671 359	1 544 929	132 735

Denn nach Tabelle III 2 bevorzugen die verschiedenen Sozialklassen und Berufe recht unterschiedlichen Grundbesitz.

In fast allen Sozialklassen stehen naturgemäß der Fläche und dem Wert nach die Wohngrundstücke an Bedeutung weit voran. Einzig vom Liegenschaftenbesitz des selbständigen Mittelstandes machen die landwirtschaftlichen Anwesen und die unbebauten Ertragsgrundstücke der Fläche nach den Hauptteil, rund drei Viertel, aus. Verglichen mit den Wohngrundstücken spielen die andern Liegenschaftsarten dem Umfang und im allgemeinen auch dem Wert nach für alle Sozialklassen eine nebensächliche Rolle. Denn der Anteil der Wohngrundstücke am gesamten Grundbesitz betrug:

Sozialklasse I	78,1 Prozent
Selbständiger Mittelstand .	87,1 »
Angestellte	97,3 »
Arbeiter	97,5 »
Alle Sozialklassen	86,1 »

Daneben repräsentieren bloß noch Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke sowie Werkgrundstücke und die bereits erwähnten landwirtschaftlichen Anwesen und unbebauten Ertragsgrundstücke im Besitz der beiden obern Sozialklassen nennenswerten, den Betrag von zehn Millionen Franken überschreitenden Immobilienbesitz.

personen nach sozialen Klassen und Grundstücksarten

Werkgrundstücke	Anstaltsgrundstücke	Grundstücke mit kleinen Nutzbauten	Landwirtschaftliche Anwesen	Unbebaute Ertragsgrundstücke	Zusammen	Sozialklassen
Aren						Sozialklasse I Mittel- (Selbständige stand } Angestellte Arbeiter
2 590	286	1 089	8 874	16 450	58 693	
4 562	56	3 402	113 512	34 989	193 193	
58	40	288	1 317	4 222	20 831	
9	—	405	1 083	5 927	21 779	
7 219	382	5 184	124 786	61 588	294 496	Zusammen
1000 Franken						Sozialklasse I Mittel- (Selbständige stand } Angestellte Arbeiter
21 555	3 855	2 078	3 125	15 157	617 816	
25 047	676	1 795	26 286	10 783	821 251	
1 235	191	289	577	2 297	228 105	
171	—	139	442	1 619	127 809	
48 008	4 722	4 301	30 430	29 856	1 794 981	Zusammen

Man wäre geneigt anzunehmen, die Angehörigen der Sozialklasse I und des Mittelstandes seien Besitzer von Mehrfamilienhäusern und von Wohnhäusern mit Geschäftslokalen, die Arbeiter und Angestellten aber in der Hauptsache solche von Einfamilienhäusern. Indessen liegen die Verhältnisse durchaus nicht so einfach und eher umgekehrt; denn vom gesamten Besitz an Wohngrundstücken stecken in Einfamilienhäusern:

Sozialklasse I	38,5 Prozent
Mittelstand Selbständige	7,7 »
» Angestellte	26,8 »
Arbeiter	25,5 »
Alle Sozialklassen	21,5 »

Untersucht man, wie groß der Anteil jeder der vier Sozialklassen am gesamten in Einfamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern usw. investierten Vermögen sei, so gelangt man zu folgenden Zahlen.

Anteil der Sozialklassen am Gesamtwert der verschiedenen Einzelpersonen gehörenden Grundstücksarten in Prozenten

Sozialklassen	Einfamilienhausgrundstücke	Mehrfamilienhausgrundstücke	Wohngrundstücke m. Geschäftslokalen	Geschäfts-Verwaltungsgrundst.	Werkgrundstücke	Landwirtschaftl. Anwes.	Unbeb. Ertragsgrundstücke	Alle Grundstücke
Sozialklasse I	55,9	26,4	22,9	64,8	44,8	10,3	50,8	34,4
Selbst. Mittelstand	16,6	40,2	66,0	29,8	52,2	86,3	36,1	45,6
Angestellte	17,9	21,4	7,0	4,8	2,6	1,9	7,7	12,9
Arbeiter	9,6	12,0	4,1	0,6	0,4	1,5	5,4	7,1
Alle	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Mehr als der halbe Wert aller Einfamilienhausgrundstücke gehört der ersten Sozialklasse, die nur 15 Prozent der privaten Grundeigentümer und nicht einmal 3 Prozent der Bevölkerung umfaßt. Der selbständige Mittelstand ist hauptsächlich in Wohngrundstücken mit Geschäftslokalen «zu Hause». Zwei Drittel ihres gesamten Wertes fallen ihm zu. Hingegen verfügt er über weniger Einfamilienhäuser als der Angestelltenstand. Auf rund 40 Mittelständler kommt ein Einfamilienhausgrundstück, währenddem jeder vierunddreißigste Angestellte, rund jeder neunzigste Arbeiter und jeder vierte bis fünfte «Kapitalist» ein solches besitzt.

Am Wert der Mehrfamilienhausgrundstücke haben die Angestellten und die Arbeiter wiederum mehr Anteil als am Wert aller Grundstücke überhaupt, und zwar beinahe doppelt so viel. Ein Drittel kommt ihnen zu, rund zwei Fünftel gehören dem Mittelstand und ein Viertel den «Kapitalisten». Die Wohngrundstücke mit Geschäftslokalen werden, wie bereits erwähnt, vom Mittelstand beherrscht, währenddem die reinen Geschäftsgrundstücke die Domäne der «Kapitalisten» darstellen. In die Werkgrundstücke teilen sich die beiden ersten Sozialklassen ziemlich gleichmäßig. Die Industrielten und die «Andern Gewerbe» halten zusammen drei Fünftel ihres Wertes. Die landwirtschaftlichen Anwesen gehören zu mehr als der Hälfte ihres Wertes den Landwirten und zu einem Viertel dem «Andern Gewerbe», im ganzen zu 86 Prozent dem Mittelstand. —

Die tägliche Beobachtung zeigt und die Ergebnisse der Steuerstatistik über die Wohlstandsverhältnisse lassen erwarten, daß der Zürcher Grundbesitz ganz überwiegend in Händen von hier wohnhaften Eigentümern, und zwar von Zürcher Bürgern liegt. Immerhin haben früher gelegentlich auswärtige Großspekulant in Zürich ihr Unwesen getrieben und in der Zeit nach dem ersten Weltkrieg ist eine Überfremdung des Grundbesitzes unserer Stadt befürchtet worden. Es besteht also jedenfalls ein Bedürfnis, darüber unterrichtet zu sein, wo die Eigentümer unserer Liegenschaften wohnen und welches ihre Heimat ist. Deshalb ist eine Auszählung der Einzeleigentümer nach der Heimat und nach dem Wohnort in Kombination mit dem Beruf vorgenommen worden. Die Resultate sind in den Anhangtabellen III 4 und 5 enthalten.

Die Ausscheidung nach dem Wohnsitz zeigt, daß die Mehrzahl der Einzeleigentümer auf dem betreffenden Grundstück wohnt, und der Rest zum größten Teil wenigstens in unserer Stadt sein Domizil hat. Das gilt vor allem für die Angestellten und Arbeiter, etwas weniger für die Angehörigen der beiden oberen Sozialklassen. Im Ausland wohnen bloß 173 der insgesamt 12773 Einzeleigentümer und in der übrigen Schweiz 332 — das sind 14 und 26 Promille. Ihnen gehören Grundstücke im Werte von 38,9 und 65,1 Millionen Franken, was 22 und 36 Promille des Gesamtwertes des Grundbesitzes der Einzeleigentümer ausmacht. Auch auf die im übrigen Kanton domizilierten Einzeleigentümer, gegen 500, entfällt kein erheblicher Teil des stadtzürcherischen Immobilienvermögens. Hinsichtlich des Wohnsitzes kann deshalb von einer Überfremdung nicht die Rede sein.

Die Einzeleigentümer und der Wert ihres Grund-

Sozialklassen	Wohnsitz						Zusammen
	auf dem betreffenden Grundstück	im gleichen Stadtkreis	in der übrigen Stadt	im übrigen Kanton	in der übrigen Schweiz	im Ausland	
	Zahl der Eigentümer						
Sozialklasse I	1 448	64	110	91	106	104	1 924
Mittel- (Selbständige	4 458	289	419	306	155	37	5 665
stand { Angestellte .	2 306	92	159	68	52	26	2 703
Arbeiter	2 216	105	112	22	19	6	2 481
Zusammen	10 428	550	800	487	332	173	12 773
	Wert des Eigentums in 1000 Franken						
Sozialklasse I . . . ¹⁾	283 322	80 953	155 643	37 414	30 880	29 474	617 816
Mittel- (Selbständ. ²⁾	529 733	98 835	129 489	32 555	24 557	5 872	821 251
stand { Angestellte	170 070	16 761	22 728	7 628	7 760	3 158	228 105
Arbeiter ³⁾	106 967	7 724	9 099	1 398	1 854	437	127 809
Zusammen ⁴⁾	1 090 092	204 273	316 959	78 995	65 051	38 941	1 794 981

¹⁾ Im Zusammen einschließlich 130 000 Fr.
²⁾ » » » 210 000 »
³⁾ » » » 330 000 »
⁴⁾ » » » 670 000 »

In den verschiedenen Sozialklassen zeigen sich etwas abweichende Verhältnisse in dem Sinne, daß absolut und verhältnismäßig die oberen zwei Klassen mehr auswärts und vor allem in andern Stadtkreisen oder doch nicht auf dem betreffenden Grundstück wohnende Einzeleigentümer zählen. Dementsprechend verteilt sich auch der Wert ungleichmäßig auf die Wohnsitz-Gruppen.

Auf einem eigenen Grundstück hausen zum Beispiel gegen neun Zehntel der zur Arbeiterklasse, sieben Achtel der zur Angestellten-schaft und drei Viertel der zum selbständigen Mittelstand oder zur Sozialklasse I gehörenden Liegenschaftenbesitzer. Weit größere Unterschiede zeigen sich zwischen den vier Klassen hinsichtlich der Verteilung des Wertes des Grundeigentums auf die verschiedenen Wohnsitzgruppen. Denn das selber bewohnte Grundstück repräsentiert zwar weniger als die Hälfte des Grundeigentums der Angehörigen der obersten Sozialklasse, dagegen nahezu zwei Drittel des Besitzes der selbständigen Mittelständler, drei Viertel desjenigen der Angestellten und nicht weniger als fünf Sechstel desjenigen der Arbeiter.

eigentums nach Sozialklassen und Wohnsitz

Sozialklassen	Wohnsitz						Zusammen
	auf dem betreffenden Grundstück	im gleichen Stadtkreis	in der übrigen Stadt	im übrigen Kanton	in der übrigen Schweiz	im Ausland	
	Zahl der Eigentümer in Promille						
Sozialklasse I . . .	753	34	57	47	55	54	1000
Mittel- (Selbständige	787	51	74	54	27	7	1000
stand (Angestellte .	853	34	59	25	19	10	1000
Arbeiter	893	42	45	9	8	3	1000
Zusammen	816	43	63	38	26	14	1000
	Wert des Eigentums in Promille						
Sozialklasse I . . . ¹⁾	459	131	252	60	50	48	1000
Mittel- (Selbständ. ²⁾	645	120	158	40	30	7	1000
stand (Angestellte	748	73	99	33	34	13	1000
Arbeiter ³⁾	837	61	71	11	14	3	1000
Zusammen ⁴⁾	607	114	177	44	36	22	1000
mit unbekanntem Wohnsitz							
»	»	»	0,21	»	»	»	0,26
»	»	»	»	»	»	»	2,58
»	»	»	»	»	»	»	0,37

Im Ausland und in der übrigen Schweiz haben je etwa fünf Prozent der 1924 Angehörigen der Sozialklasse I, die in Zürich Grundeigentum besitzen, ihr Domizil, und auf sie entfallen auch ungefähr fünf Prozent des Gesamtwertes des Grundeigentums der Sozialklasse I. Die Zahl der außer Landes lebenden Arbeiter und Angestellten mit Grundbesitz in unserer Stadt ist begreiflicherweise sehr klein und ihr Besitz unbedeutend. Im Hinblick auf den Wohnsitz des Eigentümers besteht also keinerlei Gefahr der Überfremdung des Zürcher Grundbesitzes. Es ist nun noch zu untersuchen, wie die Verhältnisse nach der Heimat der Grundeigentümer liegen.

Die Auszählung nach der Heimat führte zum Ergebnis, daß nicht ganz die Hälfte der Einzeleigentümer mit nicht ganz der Hälfte des Besitzes von Einzeleigentümern Stadtzürcher sind — genau 45 bzw. 46 Prozent. Die zweitgrößte Gruppe bilden die Übrigen Schweizer, auf die genau ein Drittel der Besitzer und des Besitzes entfällt. Jeder siebente Einzeleigentümer ist ein Übriger Zürcher und etwa jeder vierzehnte ein Ausländer. Jenen gehört ein etwas geringerer, diesen ein etwas größerer Anteil am Grundbesitz als ihrer Zahl entspricht.

Die Einzeleigentümer und der Wert ihres Grund-

Sozialklassen	Heimat					Zusammen
	Stadt Zürich	Übriger Kanton	Übrige Schweiz	Ausland	Un- bekannt	
	Zahl der Eigentümer					
Sozialklasse I	876	205	663	176	4	1 924
Mittel-) Selbständige	2 440	815	1 878	527	5	5 665
stand) Angestellte .	1 276	433	921	71	2	2 703
Arbeiter	1 154	348	853	126	—	2 481
Zusammen	5 746	1 801	4 315	900	11	12 773
	Wert des Eigentums in 1000 Franken					
Sozialklasse I	300 055	51 515	213 120	52 353	773	617 816
Mittel-) Selbständ.	364 033	107 322	272 400	76 889	607	821 251
stand) Angestellte .	105 421	33 392	80 912	8 225	155	228 105
Arbeiter	61 957	17 022	42 474	6 356	—	127 809
Zusammen	831 466	209 251	608 906	143 823	1 535	1 794 981

Zwischen der Heimat und der relativen Zahl der Grundeigentümer scheint nach der folgenden Zusammenstellung eine einfache Beziehung zu gelten: je näher die Heimat, desto mehr Grundeigentümer.

Zürichs Bevölkerung und Grundeigentümer nach der Heimat

Heimat	Bevölkerung	Grund- eigentümer auf 1000 Einwohner	Grundeigentum in Franken
Stadt Zürich . .	78 900	73	10 500
Übriger Kanton .	41 415	43	5 052
Übrige Schweiz .	126 813	34	4 802
Ausland	43 809	21	3 283
Zusammen . . .	290 937	44	6 170

Auf 1000 Stadtzürcher kommen doppelt so viele Grundeigentümer wie auf 1000 Bürger außerzürcherischer Kantone und dreieinhalbmal so viele wie auf 1000 Ausländer. So stellen denn die 79000 Stadtbürger fast ebenso viele Grundeigentümer wie die 168000 Bürger des übrigen Kantons und der übrigen Schweiz. (Das gilt, wie die Anhangstabelle III 5a zeigt, für die meisten Berufe. Bei einzelnen Berufsgruppen, z. B. dem Verkehrspersonal, den öffentlichen Beamten und Angestellten, dem «Andern Gewerbe», den Großunternehmern im

eigentums nach Sozialklassen und Heimat

Sozialklassen	Heimat					Zusammen
	Stadt Zürich	Übriger Kanton	Übrige Schweiz	Ausland	Un- bekannt	
	Zahl der Eigentümer in Promille					
Sozialklasse I	455	107	345	91	2	1000
Mittel- {Selbständige	431	144	331	93	1	1000
stand {Angestellte .	472	160	341	26	1	1000
Arbeiter	465	140	344	51	—	1000
Zusammen	450	141	338	70	1	1000
	Wert des Eigentums in Promille					
Sozialklasse I	486	83	345	85	1	1000
Mittel- {Selbständ.	443	131	332	93	1	1000
stand {Angestellte .	462	146	355	36	1	1000
Arbeiter	485	133	332	50	—	1000
Zusammen	463	117	339	80	1	1000

Handel und Verkehr sind sogar mehr als die Hälfte aller Grundeigentümer Stadtzürcher. Umgekehrt verhält es sich im Gastgewerbe, wo die Stadtzürcher nur drei Zehntel der Grundeigentümer stellen, dagegen die Ausländer 16 Prozent statt nur 7 Prozent im Mittel aller Berufe.)

Auch für den Wert des Grundbesitzes je Einwohner der gleichen Heimatzugehörigkeit gilt die oben genannte Beziehung: auf jeden Stadtzürcher trifft es doppelt so viel Grundeigentum wie auf die Übrigen Zürcher und Übrigen Schweizer und dreimal mehr als auf jeden Ausländer. Daraus folgt, daß die mittlere GröÙe des Grundeigentums je Einzeleigentümer in den einzelnen Heimatgruppen nicht sehr stark verschieden ist. Sie beträgt für die Stadtzürcher und für die Übrigen Schweizer und ebenso für alle Grundeigentümer etwas über 140000 Franken, für die Übrigen Zürcher nur 116000, dagegen für die Ausländer 160000 Franken. —

Wie bereits gezeigt worden ist, besitzen die meisten Einzelseigentümer nur bescheidenen Grundbesitz. Es ist nun noch zu untersuchen, wie die Verhältnisse nach dem Umfang (der Bodenfläche) und nach dem Gesamtwert des Grundbesitzes sowie nach der Zahl der Wohnungen in den vier Sozialklassen und bei den verschiedenen Berufen liegen.

Die Einzeleigentümer und die Fläche ihres Grundeigentums

Zahl der Eigentümer

Sozialklassen	Umfang des Grundbesitzes in Aren									Zusammen
	unter 5	5–	10–	20–	50–	100–	200–	500–	1000 u.m.	
Sozialklasse I	411	589	449	310	80	44	25	10	6	1 924
Mittel- Selbständige	2684	1409	651	415	184	118	99	77	28	5 665
stand Angestellte .	1438	890	260	82	19	7	7	—	—	2 703
Arbeiter	1464	640	197	112	48	14	5	1	—	2 481
Zusammen	5997	3528	1557	919	331	183	136	88	34	12 773

Die Fläche des gesamten Grundeigentums von mehr als der Hälfte der Angestellten und Arbeiter und nahezu der Hälfte des selbständigen Mittelstandes beträgt weniger als 5 Aren oder 500 m². In den höheren Flächengrößenklassen nimmt dann die Zahl der Eigentümer in den beiden untern Sozialklassen rasch ab. Immerhin besitzen 7 Angestellte und 6 Arbeiter mehr als 200 Aren und einer der letztern sogar mehr als 500 Aren Boden. Beim selbständigen Mittelstand ist die Größengliederung anders, indem hier größerer Grundbesitz viel häufiger vorkommt: mindestens 200 Aren 204-mal, mindestens 500 Aren 105-mal und mindestens 1000 Aren 28-mal. Es handelt sich da in der Hauptsache um landwirtschaftliche Anwesen. Von den Angehörigen der ersten Sozialklasse entfällt nur jeder fünfte in die unterste Besitzgrößenklasse; am häufigsten ist hier der Besitz von 5 bis 10 Aren, und gleich zahlreich wie die Eigentümer mit weniger als 5 Aren sind solche mit 10 bis 20 Aren. Von dieser Größe an sind die «Kapitalisten» stärker vertreten als die Angestellten und die Arbeiter; dagegen kommen die selbständigen Mittelständler in allen Größenklassen häufiger vor und in den obersten sogar auch relativ häufiger als die Angehörigen der ersten Sozialklasse.

Ganz anders sieht die Verteilung aus, wenn nicht die Eigentümer, sondern die Fläche ihres Grundbesitzes auf die gleichen Größenklassen aufgeteilt wird. Macht man bei 200 Aren eine Zäsur, so liegen über dieser Grenze bloß 258 Einzeleigentümer, d. s. rund 2 Prozent; sie besitzen aber rund 155 000 Aren oder mehr als die Hälfte des gesamten Einzelpersonen gehörenden Areals. Arbeiter finden wir in dieser Klasse großer Grundbesitzer 6 mit rund 1700 Aren, Angestellte 7 mit 2300 Aren, «Kapitalisten» 41 mit 27 000 Aren und selbständige «Mittelständler» 204 mit 124 000 Aren.

nach Sozialklassen und Umfang des Grundbesitzes

Fläche des Eigentums in Aren

Umfang des Grundbesitzes in Aren									Zusammen
unter 5	5-	10-	20-	50-	100-	200-	500-	1000 u. m.	
1 391	4 288	6 161	9 049	5 208	5 892	6 959	6 931	12 814	58 693
7 609	9 742	8 623	12 661	12 795	17 663	31 170	54 387	38 543	193 193
4 483	5 996	3 433	2 406	1 382	855	2 276	—	—	20 831
4 327	4 335	2 708	3 506	3 329	1 876	1 145	553	—	21 779
17 810	24 361	20 925	27 622	22 714	26 286	41 550	61 871	51 357	294 496

Um gründlichen Einblick in die Struktur des Bodenbesitzes zu erhalten, würde es sich empfehlen, ähnliche Überlegungen z. B. für Grundbesitzer von unter und über 20 Aren und unter und über 5 Aren anzustellen, und für alle wäre der verhältnismäßige Anteil der Eigentümer und des Eigentums jeder Größenklasse am jeweiligen Total zu betrachten. Das würde uns hier viel zu weit führen. Die Daten unserer Texttabelle für die Sozialklassen und der Anhangtabelle III 6 für die wichtigsten Berufe geben wohl alle wünschenswerte Auskunft. Unter den Berufsgruppen nehmen die Landwirte eine Sonderstellung ein; sie sind der Fläche nach unsere «Großgrundbesitzer». Aber nur der Fläche nach — dem Wert nach ergibt sich, wie aus der Anhangtabelle 7 und dem umstehenden Auszug daraus hervorgeht, ein ganz anderes Bild.

Die Eigentümer großer Bodenflächen und großer Grundwerte sind durchaus nicht immer die gleichen. Bei den einzelnen Berufen fallen besonders die vielen Landwirte der untersten Stufe auf, indem fast die Hälfte aller Landwirte für weniger als 50 000 Franken eigenes Land und Gebäude hat (mehr als ein Viertel sogar für weniger als 20 000 Franken), während doch die Mehrzahl über 100 Aren besitzt. Daß von den Arbeitern rund zwei Drittel und von den Angestellten reichlich mehr als der dritte Teil in der untersten Stufe der Tabelle zu finden sind, dürfte weniger überraschen, als daß Angehörige dieser Sozialklassen Grundeigentum im Werte von mehr als einer halben oder sogar einer ganzen Million Franken in Händen haben. Die überwiegende Mehrzahl der insgesamt 116 Grundeigentümer-millionäre gehört natürlich den beiden obern Sozialklassen an, der ersten allein 87 und dem selbständigen Mittelstand 27. Auch die Halbmillionäre sind zu mehr als der Hälfte «Kapitalisten»; dagegen

Die Einzeleigentümer und der Wert ihres Grundeigentums

Zahl der Eigentümer

Sozialklassen	Gesamtwert des Grundbesitzes in Franken								Zusammen
	unter 50 000	50 000— 100 000	100 000— 200 000	200 000— 500 000	500 000— 1 Mill.	1–2 Mill.	2–5 Mill.	5 u.m. Mill.	
Sozialklasse I	56	274	671	652	184	65	19	3	1 924
Mittel- } Selbständige	1 014	1 516	1 952	1 011	145	24	3	—	5 665
stand } Angestellte .	1 008	945	595	140	13	2	—	—	2 703
Arbeiter	1 665	560	211	42	3	—	—	—	2 481
Zusammen	3 743	3 295	3 429	1 845	345	91	22	3	12 773

dominiert in allen Grundbesitzklassen unter 500 000 Franken der selbständige Mittelstand. Für diesen ist Besitz im Betrag von 100 000 bis 200 000 und von 50 000 bis 100 000, dagegen für die Sozialklasse I solcher von 100 000 bis 200 000 und von 200 000 bis 500 000 am häufigsten.

Die Gesamtwertbeträge aller Einzeleigentümer häufen sich in den Klassen 100 000 bis 200 000 und 200 000 bis 500 000 Franken am stärksten an, auf welche fast genau 1 Milliarde, d. h. erheblich mehr als die Hälfte des hier in Betracht kommenden Grundbesitzwertes, entfällt. In der Arbeiterklasse liegt der Schwerpunkt auf dem kleinen Besitz von unter 50 000 und 50 000 bis 100 000 Franken, bei den andern Klassen verschiebt er sich dann immer mehr nach oben. Der Grundbesitz der Angestellten konzentriert sich am stärksten in den Spalten 50 000—100 000 und 100 000—200 000 unserer Tabelle; den des selbständigen Mittelstandes finden wir zum überwiegenden Teil in den Spalten 100 000—200 000 und 200 000—500 000 und die Hälfte des Grundbesitzes aller Angehörigen der Oberschicht besteht aus solchem in der Größe von 200 000—500 000 und 500 000 bis 1 000 000 Franken.

Trotzdem man nicht behaupten kann, daß sich in unserer Stadt das immobile Vermögen zu einem wesentlichen Teil in den Händen Weniger befinde, gibt es eine gewisse Zahl von Grundbesitzern, die recht stattliche Beträge in Häusern und Grund und Boden investiert haben. Denn zu den bereits erwähnten 116 Grundeigentüermillionären gehören, wie unserer Tabelle zu entnehmen ist, 22, die für 2 bis 5 Millionen Franken Liegenschaften besitzen und 3 weitere, deren Grundbesitz sogar 5 Millionen überschreitet. An der Spitze steht ein Riesengrundbesitz von rund 25 Millionen Franken.

nach Sozialklassen und Gesamtwert des Grundbesitzes

Wert des Eigentums in 1000 Franken

Gesamtwert des Grundbesitzes in Franken								Zusammen
unter 50 000	50 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	500 000–1 Million	1–2 Millionen	2–5 Millionen	5 u. m. Millionen	
1 857	20 883	95 262	195 175	122 216	87 008	56 141	39 274	617 816
29 706	109 865	270 789	282 213	91 459	29 984	7 235	—	821 251
34 274	65 434	79 623	38 930	7 611	2 233	—	—	228 105
49 201	37 553	27 840	11 264	1 951	—	—	—	127 809
115 038	233 735	473 514	527 582	223 237	119 225	63 376	39 274	1 794 981

Die Struktur des Grundbesitzes in den einzelnen Berufen nach dem Gesamtwert ist aus der Anhangtabelle III 7 ersichtlich. In der Sozialklasse I nimmt das Baugewerbe eine Sonderstellung ein. Mehr als die Hälfte des Grundbesitzes dieser Berufsgruppe besteht aus Besitz im Wert von über 2 Millionen Franken. Auch das Industriellen, Großkaufleuten und Rentnern gehörende Grundeigentum befindet sich zum guten Teil in Händen von Grundbesitz-Millionären. —

In der letzten Anhangtabelle ist Auskunft gegeben über die Größe des Wohnungsbesitzes der Einzeleigentümer. Etwas über 600 davon besitzen nur unbebaute Liegenschaften oder doch nur solche ohne Wohnungen. Rund 4200 Einzeleigentümer, ein Drittel von allen, haben nur eine einzige Wohnung zu eigen, wobei es sich meistens um die selber bewohnte Einfamilienhauswohnung handelt; denn 3500 Einzeleigentümer besitzen als einziges Grundeigentum ein Einfamilienhausgrundstück. Ein weiterer guter Drittel verfügt über 2 bis 4 Wohnungen und der letzte knappe Drittel über mehr als 4 oder zu einem kleinen Teil über gar keine eigenen Wohnungen. Relativ am meisten reine Einfamilienhauseigentümer findet man unter der ersten Sozialklasse, wo sie fast die Hälfte aller Grundeigentümer ausmachen. Beim selbständigen Mittelstand sind es nur 18 Prozent. Dieser ist der ausgesprochene Stand der mittleren Grundeigentümer: fast zwei Drittel der mittelständischen Grundeigentümer verfügen über 2 bis 9 Wohnungen. Eigentümer von 10 und mehr Wohnungen gibt es unter den Kapitalisten 13, beim Mittelstand 10, bei den Angestellten 5 und bei den Arbeitern 3½ Prozent. Zu den ganz großen Wohnungsunternehmern gehören hauptsächlich einige Baumeister und Architekten, ein paar Rentiers und Vertreter aus dem Gewerbebestand.

Die Einzeleigentümer und die Zahl ihrer Wohnungen nach Sozialklassen und Größe des Wohnungsbesitzes

Sozialklassen	Größe des Wohnungsbesitzes								Zusammen
	0	1	2-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100 u.m.	
	Wohnungen								
	Zahl der Eigentümer								
Sozialklasse I	45	880	519	225	153	86	14	2	1 924
Mittel- {Selbständige	348	1 031	2 220	1 475	465	118	8	—	5 665
stand {Angestellte .	96	1 194	969	316	110	18	—	—	2 703
Arbeiter	130	1 055	920	289	79	8	—	—	2 481
Zusammen	619	4 160	4 628	2 305	807	230	22	2	12 773
	Zahl der Wohnungen								
Sozialklasse I	·	880	1 497	1 499	1 989	2 365	956	1 647	10 833
Mittel- {Selbständige	·	1 031	6 832	9 651	5 668	3 128	473	—	26 783
stand {Angestellte .	·	1 194	2 945	2 036	1 280	486	—	—	7 941
Arbeiter	·	1 055	2 564	1 761	882	193	—	—	6 455
Zusammen	·	4 160	13 838	14 947	9 819	6 172	1 429	1 647	52 012

Auf die Frage, in den Händen welcher Einzeleigentümergruppen sich die Hauptmasse der Wohnungen befinde, geben die untere Hälfte unserer Texttabelle und die Anhangtabellen 8 a und 8 b Aufschluß. Von den Sozialklassen führt wieder der selbständige Mittelstand, dem rund 26800 Wohnungen gehören, das sind reichlich die Hälfte aller Einzeleigentümerwohnungen oder ein Viertel bis ein Drittel aller Wohnungen überhaupt. Angehörige der Sozialklasse I besitzen rund den fünften, die Angestellten den sechsten und die Arbeiter den achten Teil der Wohnungen von Einzeleigentümern. Auf die beiden oberen Sozialklassen entfallen demnach rund drei Viertel, auf die beiden untern ein Viertel dieser Wohnungen.

Von den in unserer Tabelle unterschiedenen Wohnungsbesitzklassen kommt denen mit 2 bis 4 und mit 5 bis 9 Wohnungen die größte Bedeutung zu, während einerseits jene mit bloß 1 und andererseits jene mit mindestens 50 Wohnungen nur eine nebensächliche Rolle spielen. Zieht man einen Trennungsstrich zwischen kleinerem und größerem Besitz bei 10 Wohnungen, so umfaßt jener drei und dieser zwei Fünftel des Totals. Welche Unterschiede in den einzelnen Sozialklassen bestehen, mag man den Tabellen entnehmen.

V. VERGLEICH DER LIEGENSCHAFTEN- STATISTIKEN 1916 UND 1936

1. DIE NUTZUNG DES ZÜRCHER BODENS 1916 UND 1936

Seit der letzten Arealstatistik der Stadt Zürich, die vor 20 Jahren durchgeführt wurde, hat sich in der Nutzung des Zürcher Bodens manches stark verändert. Die hauptsächlichste Veränderung besteht im machtvollen Vorstoß der Siedlung in den landwirtschaftlichen Raum hinein. Das Baugebiet einschließlich Straßenfläche (also Gebäudefläche, Hofraum, Garten, Grünfläche und Straßengebiet in der untenstehenden Tabelle) ist auf dem alten Stadtgebiet zwischen 1916 und 1936 von 1374 auf 1998 ha, also um 624 ha oder um fast die Hälfte angewachsen. Die Siedlungsfläche allein hat sich um fast genau die Hälfte erweitert, die Grünfläche fast verdoppelt, das Straßengebiet jedoch nur um 27 Prozent vermehrt. Die Landwirtschaftsfläche ist demgegenüber in zwei Dezennien um 550 ha zurückgegangen, was eine Verminderung auf zwei Drittel bedeutet. Nur wenig verändert hat sich die Waldfläche.

Der Anteil des Baugebietes (ohne Straßenfläche) an der Gesamtfläche des alten Stadtgebietes ist in den 20 Jahren von rund 23 auf 35 Prozent angestiegen, jener der Siedlungsfläche allein von 21 auf 31 Prozent; der Anteil der Landwirtschaftsfläche ist hingegen von rund 40 auf 27 Prozent gesunken.

Die Nutzung des Zürcher Bodens 1916 und 1936

Stadtgebiet und Erhebungsjahr			Ge- bäude- fläche	Hof- raum, Gar- ten	Land- wirt- schafts- gebiet 1)	Wald- fläche	Grün- fläche 2)	Stra- ßen- gebiet	Eisen- bahn- gebiet	Son- stiges Ge- biet	Gesamt- fläche, (festes Land)
			Hektar								
Altes	Stadt- ge- biet	1916	310	606	1750	1092	93	365	106	86	4408
»		1936	452	904	1198	1062	178	464	131	34	4423
Heutiges		1936	572	1292	3488	2141	214	685	189	64	8645
			Prozente der Gesamtfläche								
Altes	Stadt- ge- biet	1916	7,0	13,7	39,7	24,8	2,1	8,3	2,4	2,0	100
»		1936	10,2	20,5	27,1	24,0	4,0	10,5	2,9	0,8	100
Heutiges		1936	6,6	14,9	40,4	24,8	2,5	7,9	2,2	0,7	100
1) einschließlich Bauland und Allmendgebiet — 2) Sport- und Spielplätze, Friedhöfe, Anlagen (ohne Allmenden)											

Ein ganz überraschendes Ergebnis liefert der Vergleich mit dem neuen Stadtgebiet. Die Aufteilung des Bodens auf dem heutigen Stadtgebiet ist fast genau die gleiche, wie sie 20 Jahre früher auf dem alten Stadtgebiet bestand. In runden Prozentsen haben wir an beiden Orten für die Gebäudefläche 7, die Landwirtschaftsfläche 40, den Wald 25, die Grünfläche 2, die Straßen 8 und die Eisenbahnen 2 Prozent; Hof und Garten nehmen heute 15 gegen früher 14 Prozent ein. Also eine geradezu seltsam anmutende Gleichmäßigkeit: man kann sagen, durch die Stadterweiterung von 1934 habe sich die Stadt Zürich um 20 Jahre verjüngt. In der Zusammensetzung ihrer Oberfläche ist wieder der Zustand hergestellt, der vor 20 Jahren bestanden hat.

In welchen Stadtkreisen die angegebenen Veränderungen in der Nutzung des Bodens gegenüber 1916 eingetreten sind, zeigt die folgende Tabelle.

Die Nutzung des früheren Stadtgebietes nach Stadtkreisen
1916 und 1936 in Hektar

Stadtkreise des alten Stadtgebietes	Siedlungs- fläche		Landwirt- schaftsfläche 1)		Grünfläche 2)		Übrige Fläche		Gesamtfläche (Festes Land)	
	1916	1936	1916	1936	1916	1936	1916	1936	1916	1936
1	79	84	6	2	20	13	53	53	158	152
2	149	227	406	321	13	35	293	289	861	872
3	96	163	376	285	23	40	317	335	812	823
4	85	107	51	21	4	10	124	125	264	263
5	60	95	141	93	1	11	53	51	255	250
6	137	258	329	174	14	26	225	251	705	709
7	178	278	347	220	5	25	524	530	1054	1053
8	132	144	94	82	13	18	60	57	299	301
Ganze Stadt	916	1356	1750	1198	93	178	1649	1691	4408	4423
1) inklusive Allmenden 2) ohne Allmenden										

Die Siedlungsfläche ist besonders stark in den Kreisen 2, 3, 6 und 7 ausgedehnt worden. Beim 6. Kreis macht die Zunahme 121 ha oder 88 Prozent aus. In den genannten vier Kreisen zusammen hat die Haus- und Hofffläche um 366 ha, d. h. 65 Prozent, zugenommen, in den übrigen vier Kreisen hingegen nur um 74 ha oder 21 Prozent.

Die Grünflächen erfuhren vor allem in jenen Stadtteilen eine wesentliche Ausdehnung, in denen sie früher am schwächsten vertreten waren, in den Kreisen 2, 4, 5 und 7, wo sie überall mehr als verdoppelt, im 5. und 7. Kreis sogar vervielfacht wurden. Ent-

sprechend der Zunahme bei der Siedlungs- und Grünfläche hat die Landwirtschaftsfläche abgenommen. Die übrige Fläche ist in allen Kreisen relativ sehr stabil.

Die kleinen Unterschiede in der Gesamtfläche der einzelnen Kreise und der ganzen Stadt rühren zum Teil von Grenzverschiebungen und von Seeauffüllungen her und zum Teil wohl von einer weniger genauen Erfassung der Fläche im Jahre 1916. Die Neuzuteilungen bei Anlaß der Eingemeindung 1934 sind hingegen berücksichtigt.

2. FLÄCHE, GESAMTWERT, GEBÄUDEZAHL UND GEBÄUDEWERT DER PRIVATEN PRODUKTIVGRUNDSTÜCKE 1916 UND 1936

Ein Vergleich der für das Jahr 1936 ermittelten Liegenschaftswerte mit den Ergebnissen der Liegenschaftenstatistik 1916 ergibt ein eindruckliches Bild der seither eingetretenen Wertsteigerungen. Fast auf das Zweieinhalbfache sind in den 20 Jahren die Liegenschaften- und Gebäudewerte des alten Stadtgebietes angestiegen, trotzdem die gesamte Fläche der privaten Produktivgrundstücke (hauptsächlich infolge Vermehrung des öffentlichen Eigentums) in der gleichen Zeit von 2371 auf 1965 ha zurückgegangen ist. Je Quadratmeter ist der Gesamtwert von 55 auf 155 Franken und der Gebäudewert von 38 auf 121 Franken, also auf mehr als das Dreifache angestiegen.

Fläche, Gesamtwert, Gebäudezahl und Gebäudewert der privaten Produktivgrundstücke nach Stadtkreisen 1916 und 1936

Stadtkreise	Fläche in ha		Gesamtwert in Millionen Fr.		Gebäudezahl		Gebäudewert in Millionen Fr.	
	1916	1936	1916	1936	1916	1936	1916	1936
1	58,4	56,2	344,7	660,6	2194	1960	203,1	399,9
2	575,6	479,7	153,4	385,1	1744	2858	107,6	315,6
3	439,7	331,0	105,7	291,7	1735	2956	77,6	253,8
4	108,2	82,1	138,7	316,4	1882	2235	103,1	263,8
5	129,0	95,8	72,7	157,8	887	1247	52,7	136,8
6	366,0	275,6	177,0	507,6	2427	4410	129,1	437,7
7	509,4	459,4	183,2	465,3	2568	3564	132,2	359,4
8	185,1	185,4	129,0	272,1	1811	2073	95,0	216,5
Stadt	2371,4	1965,2	1304,4	3056,6	15248	21303	900,4	2383,5

Um 1480 Millionen Franken ist der Gebäudewert heute höher als vor 20 Jahren. Etwa 300 Millionen davon entfallen auf die inflatorische Preissteigerung der alten Gebäude, der Rest von 1200 Millionen Franken stellt wirkliche Investitionen der letzten 20 Jahre dar. Dabei ist nicht zu vergessen, daß auch diese Aufwendungen durch die Preissteigerung erhöht sind, so daß man sie nicht etwa mit den bis 1916 investierten 900 Millionen Franken vergleichen darf. Der reale Wert des Frankens ist in beiden Zahlen verschieden. Auf die Preisverhältnisse von 1916 umgerechnet, beträgt die Zunahme des Gebäudewertes auf dem alten Stadtgebiet ungefähr 675 Millionen Franken; das sind 75 Prozent. Da die Zahl der Gebäude in der gleichen Zeit nur um 40 Prozent angestiegen ist und die einzelnen Gebäude im Durchschnitt kaum größer, sondern eher kleiner geworden sind, muß eine starke Wertvermehrung durch bauliche Verbesserungen an neuen wie auch an alten Gebäuden stattgefunden haben. Ein Gebäude ist heute im Mittel um 25 Prozent reicher ausgestattet als vor 20 Jahren.

Die eben genannten Zahlen beruhen auf folgenden Annahmen und Berechnungen. Von 1916 bis 1936 hat die Zahl der Gebäude, wie schon erwähnt, um 40 Prozent zugenommen. Wären die neu erstellten Häuser gleich groß und gleich gut ausgebaut wie die Vorkriegsbauten, dann betrüge der Wert aller 1936 bestehenden Gebäude in Kaufkraft von 1916 ausgedrückt 900 Millionen plus 40 Prozent, gleich 1260 Millionen Franken. Der Wert pro Gebäude ist aber bestimmt gestiegen, nehmen wir an, im allgemeinen Durchschnitt um 25 Prozent. Der reale Wert der heute stehenden Gebäude beträgt somit 1260 Millionen plus 25 Prozent gleich 1575 Millionen Franken. Die Differenz zwischen diesem realen und dem nominellen Wert (2380 Millionen) stellt die Wertinflation der Assekuranzsumme dar. Sie beträgt 805 Millionen Franken. Die ganze 1480 Millionen betragende Zunahme der Versicherungssumme zerfällt demnach in eine effektive Wertsteigerung von 900 auf 1575, das heißt im Betrag von 675 Millionen Franken oder 75 Prozent, und in eine inflatorische Wertzunahme von 805 Millionen Franken oder 51 Prozent von 1575.

Für die ursprünglichen 900 Millionen macht die Inflation nach unserem Dafürhalten nur etwa einen Drittel aus, nämlich gerade soviel, wie die wirkliche Steigerung der Baukosten zwischen 1916 und 1936 beträgt. Diese Inflation besteht ja in der Heraufsetzung der ordentlichen Versicherungswerte. Ein Drittel von 900 sind 300 Millionen Franken; die restlichen 505 Millionen Franken der

gesamten Inflationssumme sind den nach 1916 investierten Gebäudewerten zuzurechnen, die sich unaufgewertet auf 675 Millionen Franken beliefen. Die Preissteigerung auf diesen Investitionen macht somit 75 Prozent aus. Sie ist keine bloße Wertaufblähung, wie bei den alten, schon 1916 bestehenden Bauten, sondern die teureren Preise wurden in Form von höhern Baukosten tatsächlich bezahlt. Es sind also in den 20 Jahren 675 plus 505 gleich 1180 Millionen Franken tatsächlich investiert worden.

Der Unterschied der 33-prozentigen Inflation der alten Gebäude und der 75-prozentigen bei den neuen Investitionen braucht nicht zu verwundern, enthält doch unsere Statistik bei den alten Gebäuden nur die «ordentliche Versicherungssumme», während für die später erstellten Häuser der volle Zustandswert, der auf den Nachkriegsbaukosten beruht, eingesetzt ist. Der Baukostenindex stand aber im Anfang der zwanziger Jahre auf über 200 und noch 1925 auf über 170 Prozent.

Eine kleine tabellarische Darstellung mag unsere nicht ganz einfachen Darlegungen etwas durchsichtiger machen:

	Beträge in Mo. Fr.	Pro- zent
Gebäudewert 1916 (s. Tabelle S. 95)	900	·
Zunahme der Gebäudezahl 1916/36 von 15 200 auf 21 300 . . .	·	40
Entsprechend erhöhter Gebäudewert 1936: $900 + 40\%$. . .	1260	·
Zuschlag für Mehrwert infolge besseren Ausbaues (Annahme) .	·	25
Realer Wert der Gebäude 1936: $1260 + 25\%$	1575	·
Nomineller Wert der Gebäude 1936 (s. Tabelle S. 95)	2380	·
Inflation = nomineller minus realer Wert (% des realen Wertes)	805	51
Gesamter Wertzuwachs 1916/36: $2380 - 900$	1480	·
Realer Wert der Neuinvestitionen 1916/36: $1480 - 805 = 1575 - 900$	675	75
Inflation des ursprgl. Gebäudewertes v. 900 Mo. Fr. (Annahme: 33 %)	300	33
Bleibt für die seit 1916 invest. 675 Mo. Fr. eine Inflation v. $805 - 300$	505	75

Die Annahme, daß die Gebäude heute im Mittel um 25 Prozent reicher ausgebaut sind als vor dem Krieg, will einem übertrieben erscheinen. Alle von dieser Annahme abhängigen Berechnungen ergeben aber so plausible Werte — und würden sich bei einer Verminderung dieses Ansatzes so sehr entgegen aller begründeten Erwartung verändern —, daß sich der Ansatz von 25 Prozent geradezu als zwangsläufig gegeben erweist. So unverständlich ist er übrigens nicht, wenn man bedenkt, daß 1920 erst 35,4, 1930 aber schon 59,6 Prozent aller Wohnungen ein eigenes Bad hatten, daß die Wohnungen mit Zentralheizung im gleichen Zeitraum von 9,5 auf 24,1 Prozent zugenommen

haben und daß 1930 schon 21,5 Prozent aller Wohnungen mit Warmwasserversorgung ausgestattet waren. (Siehe «Wohnungen und Mietpreise in Zürich», Statistik der Stadt Zürich, Heft 43, S. 24). Seit 1930 ist infolge der schweren Vermietbarkeit vieler Wohnungen noch besonders viel an neuen Einrichtungen in alten Wohnungen eingebaut worden.

Nach unserer Berechnung ist in der Versicherungssumme der Gebäude von 2380 Millionen Franken im Jahre 1936 eine Inflation von 805 Millionen Franken oder 51 Prozent des realen Gebäudewertes (auf die Vorkriegspreisverhältnisse bezogen) enthalten. Das entspricht einer Erhöhung der Baupreise wie sie für die Jahre 1930/31 gegolten hat, währenddem 1935 der Baukostenindex nur noch auf 132,4 Prozent stand. Es stimmt durchaus mit der Erfahrung überein, daß die Versicherungswerte Anfang 1936 im Mittel noch die tatsächlichen Verhältnisse von 1930/31 wiedergaben, im Verhältnis zu den seither gesunkenen Baukosten aber überhöht waren. Diese Überhöhung berechnet sich nach den vorstehend gegebenen Ansätzen auf $(151 - 132,4) : 132,4 = 14$ Prozent oder $\frac{1}{7}$.

Wir haben bereits früher die Übersetzung der Versicherungssumme festgestellt und erwähnt, daß diese um 5 Prozent höher ist als der Gebäudewert, den man aus der Subtraktion des Bodenwertes vom gesamten Liegenschaftenwert (= Steuerwert) erhält. Daß der Unterschied hier nur 5 statt 14 Prozent beträgt, läßt darauf schließen, daß auch der Steuerwert etwas übersetzt ist. Auch dieses Ergebnis wird durch die aus der Erfahrung bekannte Tatsache bestätigt, wonach gerade um 1936, dem Jahre der schärfsten Krise, die Liegenschaftensteuerverwaltung zahlreichen Gesuchen um Herabsetzung des Steuerwertes stattgeben mußte. Seither ist infolge der Wirtschaftsbelebung eher wieder eine Angleichung der wirklichen Verkehrswerte an die Steuerwerte zu vermerken, woran weniger ein neuerliches Steigen der Baukosten als eine Steigerung der Bodenpreise schuld sein dürfte.

3. BODENWERTE 1916 UND 1936

Bei der letzten Zürcher Liegenschaftenstatistik vom Jahre 1916 wurden die Bodenwerte einfach als Differenz zwischen dem Steuerwert des Grundstücks und dem Assekuranzwert der Gebäude festgestellt. Wir haben weiter oben dargelegt, warum diese Methode heute im allgemeinen nicht verwendbar ist. 1916 bestanden jedoch die meisten Nachteile dieser Methode noch nicht, so daß sie wohl geeignet war, brauchbare Ergebnisse zu liefern. Der Bodenwert der öffentlichen Grundstücke wurde 1916 nur summarisch geschätzt auf Grund der Annahme, er sei im Mittel in jedem Stadtkreis gleich groß wie der mittlere Bodenwert der privaten Grundstücke. Ein Vergleich der Bodenwerte ganzer Stadtkreise läßt sich nur mit Einschluß der öffentlichen Grundstücke durchführen, denn der Anteil des öffentlichen und des privaten Eigentums hat sich seit 1916 stark verändert. Wir haben daher den Bodenwert der bebauten öffentlichen Grundstücke für 1916 nach dem angeführten Grundsatz kreisweise geschätzt; für die unbebauten haben wir die in der Publikation von 1916 angegebenen Inventarwerte eingesetzt.

Die Summe aller öffentlichen und privaten Bodenwerte von 1916 für alle Kreise des alten Stadtgebietes zeigt die Tabelle Seite 101, verglichen mit den Werten der gleichen Stadtkreise 1936. Die Flächen stimmen in den beiden Vergleichsjahren nicht ganz überein. Es handelt sich in beiden Zeitpunkten nur um die Produktivfläche, also ohne Anlagen, Spielplätze, Friedhöfe, Straßen und Eisenbahngebiet. Weil die letztern Nutzungsarten seit 1916 sich ausgedehnt haben, ist die Produktivfläche heute kleiner als damals. Die Zunahme des mittleren Quadratmeterpreises ist daher größer als die Zunahme der Bodenwertsumme.

Im großen ganzen haben sich die Bodenwerte in den zwanzig Jahren seit 1916 ungefähr verdoppelt. Belief sich nämlich der gesamte Bodenwert der Stadt Zürich 1916 auf annähernd 600 Millionen, so ist er bis 1936 auf dem gleichen Stadtgebiet auf gegen 1100 Millionen Franken angestiegen. Damit hat sich auch der Bodenwert je Quadratmeter ziemlich genau verdoppelt: von 14,9 auf 30,4 Franken je m².

Die halbe Milliarde Wertzuwachs des Zürcher Bodens bedeutet indessen nicht eine entsprechende Grundrentenvermehrung, denn erstens entstammt ein Teil des Mehrwertes den Aufwendungen für Straßenbau, Kanalisation und Zuleitungen, die im Preis des seit

1916 aufgeschlossenen Bodens enthalten sind. Nach der Zusammenstellung auf Seite 94 hat sich die Siedlungsfläche um 440 ha vermehrt. Rechnet man 10 Franken Aufschließungskosten je m², dann betragen die gesamten Aufwendungen dieser Art 44 Millionen Franken. Ferner ist ein Teil des Bodenwertzuwachses heute noch nicht realisiert, da es sich um Wertsteigerungen landwirtschaftlichen Bodens im Hinblick auf künftige Bebauung handelt. Bevor die Bebauung wirklich erfolgt, trägt der Boden seinem Besitzer nur die landwirtschaftliche Rente ab, die dem Verkehrswert bei weitem nicht entspricht. Im ganzen beträgt der Bodenwert der landwirtschaftlichen Anwesen, der Bau- und der landwirtschaftlichen Parzellen gegen 120 Millionen Franken. Der darin enthaltene, aber nicht realisierte Wertzuwachs dürfte schwerlich mehr als 50 Millionen betragen. Schließlich ist noch die nach 1916 erfolgte Geldentwertung zu berücksichtigen, die, an den Lebenskosten gemessen, bis 1936 etwas über einen Fünftel beträgt. Von dem mit 500 Millionen Franken ausgewiesenen Wertzuwachs des Zürcher Bodens sind also gegen 200 Millionen mehr fiktiver Natur, und die effektive Grundwertvermehrung beläuft sich auf etwa 300 Millionen Franken — wenn man den Lebenskostenindex als Maß der Geldentwertung gelten läßt, was hier natürlich etwas problematisch ist.

Der mittlere Bodenpreis wäre demnach von rund 15 auf 25 Franken je m² gestiegen, das heißt um zwei Drittel. Das entspricht einer jährlichen Zunahme um $\frac{2}{3}$ Prozent. Die Grundrente selber, die der Zürcher Boden abwirft, ist heute um etwa 12 Millionen Franken höher als vor 20 Jahren, wenn man mit einem Zinsfuß von 4 Prozent rechnet. Ungefähr der vierte Teil davon entfällt auf das öffentliche Eigentum. Der reale Zuwachs der privaten Grundrente zwischen 1916 und 1936 ist somit auf 9 Millionen Franken anzuschlagen. 1916 warf die Liegenschaftensteuer in der Stadt Zürich 1,3 Millionen Franken ab, im Mittel der Jahre 1928/36 ergaben die Liegenschaftensteuer und die inzwischen eingeführten Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuern einen Ertrag von fast 4 Millionen, wobei 100 000 bis 200 000 Franken auf die eingemeindeten Vororte entfallen. Rechnen wir auch hier in Kaufkraft von 1916, dann bleiben als Differenz zwischen den Grundrentensteuern von 1916 und den letzten Jahren noch ungefähr 1,7 Millionen Franken. Von der um 9 Millionen Franken erhöhten privaten Grundrente wurde somit knapp der fünfte Teil weggesteuert.

Bodenwert nach Stadtkreisen 1916 und 1936
(altes Stadtgebiet)

Stadt- kreise	Bodenwert				Zunahme in Prozenten
	in Millionen Franken		in Franken je m² Produktivfläche		
	1916	1936	1916	1936	
1	222	384	239	445	81
2	53	135	6,8	19,2	182
3	34	69	4,5	10,5	133
4	44	90	32,8	68,5	109
5	30	46	14,9	23,4	57
6	74	127	11,4	21,4	88
7	74	154	7,5	16,1	115
8	45	80	18,1	33,1	83
Stadt	576	1085	14,9	30,4	104

Die Zunahme der Bodenpreise war nicht in allen Stadtkreisen gleich groß. Relativ hat sich der Bodenwert dort besonders stark erhöht, wo er 1916 am niedrigsten war: in den Kreisen 2, 3 und 7. Alle Durchschnittspreise, die 1916 schon über 10 Franken standen, haben um weniger als 100 Prozent zugenommen mit der einen Ausnahme des vierten Kreises, wo sich der schon sehr hohe Durchschnittspreis von 1916 noch einmal gut verdoppelt hat. Das kommt wohl daher, daß sich dieser Kreis in seinem vordern Teil zu einem ausgesprochenen Geschäftsviertel, einer Art Nebencity, entwickelt hat, wie es in keinem andern Kreis der Fall war. Das erhellt schon daraus, daß der vierte Kreis acht Kinos hat neben zehn im ersten Kreis und neun in sieben weiteren Stadtkreisen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Bevölkerung der Stadt Zürich, die heute rund 350 000 Köpfe zählt, siedelt auf einem Gebiet von bloß 92 km² oder, wenn die Gewässer außer Betracht gelassen werden, nur 86 km² Festem Land. Das ergibt eine Bevölkerungsdichte von mehr als 4000 Personen auf den km², während es in der ganzen Schweiz nur 103, und selbst wenn das unproduktive Land unberücksichtigt bleibt, nicht mehr als 133 sind. Wirft schon diese Gegenüberstellung ein scharfes Licht auf den mit dem städtischen Boden zusammenhängenden Fragenkomplex, so erhellt die Bedeutung der städtischen Bodenfrage noch deutlicher, wenn man untersucht, welche Werte im städtischen Boden investiert sind.

Der Wert des Bodens und der Immobilien in der ganzen Schweiz ist um 1936 auf 40 bis 50 Milliarden Franken geschätzt worden. Für Zürich allein gelangen wir gleichzeitig auf über 4 Milliarden Franken. Nahezu der zehnte Teil des schweizerischen Grundbesitzes konzentriert sich somit auf dem Gebiet unserer Stadt, das wenig mehr als den vierhundertsten Teil des produktiven Bodens des ganzen Landes ausmacht. Daraus resultieren eine außerordentlich starke Anhäufung von Grundstückswerten auf diesem kleinen Fleck Erde und überraschend hohe Bodenpreise. Eingerechnet den Gebäudewert trifft es nämlich auf jeden km² Boden einschließlich Wald, landwirtschaftliches Gebiet usw. nicht weniger als 48 Millionen Franken, während sich für das gesamte produktive Gebiet der Schweiz nur 1 ¼ Millionen Franken ergeben.

Damit dürfte unsere eingangs gemachte Feststellung, daß es ein so kostbares Gut verdient, von Zeit zu Zeit unter die Lupe des Statistikers genommen zu werden, genügend begründet sein. Wir glauben, daß auch die gewonnenen Resultate unserer Erhebung, die wir nun noch kurz zusammenfassen wollen, die Mühen und Kosten der zeitraubenden Erhebung rechtfertigen.

Bis zum Jahre 1893 hatte die Stadt Zürich nur das Gebiet des heutigen ersten Kreises, der Altstadt, das ist eine Fläche von wenig mehr als 1,5 km², umfaßt. Im angegebenen Jahr sind die elf «Ausgemeinden»: Wollishofen, Enge/Leimbach (ohne Oberleimbach), Wiedikon, Außersihl, Wipkingen, Unterstraß, Oberstraß, Fluntern, Hottingen, Hirslanden und Riesbach, im ganzen die jetzigen Stadt-

kreise 2 bis 8 mit Zürich vereinigt worden, wodurch sich das Stadtgebiet auf 44,2 km² vergrößerte, und im Jahre 1934 sind noch die weitem acht Vororte: Albisrieden, Altstetten, Höngg, Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen, Seebach und Witikon dazugekommen, was das bereits erweiterte Stadtgebiet nochmals verdoppelte und damit auf die heutige Fläche von 86,5 km² brachte. Damit ist Zürich nicht mehr bloß der Einwohnerzahl nach, sondern auch nach der Fläche die weitaus größte Schweizerstadt geworden.

Jede Stadterweiterung bedeutete eine erhebliche Verminderung der Bevölkerungsdichte; diese betrug nämlich pro Hektar:

		1894	1934
Vor	der Eingemeindung	183	60
Nach	»	27	36

Auch nach der Eingemeindung von 1934, mit welcher eine neue Stadtkreiseinteilung Hand in Hand ging, blieb der erste Kreis dem Umfang nach der kleinste, während der elfte mit 19 und der siebente mit 15 km² Fläche die größten sind.

Wie nach der Ausdehnung, so bestehen auch hinsichtlich der Bodennutzung zwischen den Stadtkreisen sehr große Unterschiede. Nicht das ganze Stadtgebiet ist ja eine von Straßen und Plätzen, Gebäuden, Hofräumen und spärlichen Gartenflächen gebildete «Steinwüste». Vielmehr sind davon 282 000 Ar oder rund ein Drittel Landwirtschaftliche Fläche, 214 000 Ar oder ein Viertel Wald, und erst an dritter Stelle folgt mit 186 000 Ar die Gebäudefläche (mit Hofraum und Garten) und an vierter mit 69 000 Ar das Straßengebiet. Im ersten Stadtkreis allerdings werden nahezu neun Zehntel der gesamten festen Bodenfläche von Gebäuden samt Hofraum und Garten sowie Straßen und Plätzen beansprucht, wogegen Wald, Landwirtschaftliches Gebiet, Kies- und Lehmgruben sowie Sportplätze im Stadtzentrum selbstverständlich fehlen. Im Gegensatz dazu bedecken im elften Kreis Landwirtschaftliches Gebiet mehr als die Hälfte und Wald gut einen Sechstel, dagegen Gebäudefläche, Hofraum, Garten und Straßengebiet zusammen genommen nur etwa den fünften Teil des gesamten Areals. Ein bemerkenswertes Zusammendrängen in einzelnen Stadtkreisen begegnet uns vor allem beim Eisenbahnareal (in den Kreisen 4, 9 und 11) und bei den Friedhöfen (Kreise 3, 2, 6 und 8).

Eine besondere Bedeutung kommt der Frage nach der noch verfügbaren Siedelungsfläche zu. Wir haben die gesamte verfügbare Siedelungsfläche — d. h. Gebäudefläche, Hofraum und Garten, Stra-

Bengebiet, Bauland und Landwirtschaftliche Fläche zusammenge-
nommen — mit 5932 Hektar ermittelt. Davon sind 43 Prozent bereits
beansprucht. In der Altstadt steigt dieser Prozentsatz auf über 98
Prozent; dagegen sinkt er in den Kreisen 9 bis 11 auf rund 30 Prozent
und noch weniger — dort liegen verhältnismäßig die größten Reserven
an Bauland.

Da heute vom städtebaulich-ästhetischen wie vom hygienischen
Standpunkt aus der Erhaltung und Schaffung von Grünflächen die
größte Wichtigkeit beigemessen wird, haben wir der Waldfläche eben-
falls besondere Beachtung geschenkt. Der Waldreichtum unserer
Stadt gehört nun neben dem See und den sie umgebenden aussichts-
reichen Höhen zweifellos zu ihren beneidenswerten landschaftlichen
Vorzügen. Von der Gesamtfläche des Kreises 7 sind mehr als zwei
Fünftel, von jener der Statistischen Bezirke Hirslanden und Hot-
tingen sogar rund die Hälfte Waldungen, und in Leimbach, Albis-
rieden, Witikon, Oberstraß und Wiedikon, südlicher Teil mehr als
der dritte Teil. Wenn auch die Kreise 1, 4 und 5 selber keinen Wald
haben, so ist solcher doch von überall her leicht erreichbar. Sowohl
die Forderung der Städtebauer, daß die maximale Entfernung von
den Siedelungen bis zum Stadtwald 5 km nicht übersteigen soll, wie
die andere, daß eine Waldfläche von 13 bis 14 m² vorhanden sein
soll, werden bei uns sehr reichlich erfüllt, da kein Punkt der Stadt
weiter als 2,5 km vom nächsten Waldrand entfernt ist und die vor-
handene Waldfläche nicht weniger als 66 m² je Einwohner beträgt.
Nicht so günstig liegen die Verhältnisse in bezug auf die Grünfläche;
denn mit nur 2,3 m² Anlagen, 2,6 m² Sport- und Spielplätzen und
1,8 m² Friedhöfen bleibt Zürich hinter den Forderungen der Städte-
bauer wesentlich zurück.

Für die Untersuchung der Grundbesitzverhältnisse bildet zwar
das Grundstück die Einheit, doch muß auch hier wieder in erster
Linie auf die Fläche und vor allem auf den Wert abgestellt werden.
Der Zahl nach gab es am Stichtag unserer Erhebung 26648 Liegen-
schaften, wovon 25964 Produktiv- und 684 Unproduktivgrundstücke.
Diese spielen also zahlenmäßig eine ganz nebensächliche Rolle. Noch
mehr trifft das für den Wert zu; denn vom Gesamtwert von 4164
Millionen Franken entfallen auf Unproduktivgrundstücke bloß 19
Millionen Franken, d. h. 0,5 Prozent, während von der Fläche 72900
Aren, etwa 8 Prozent, Unproduktivgrundstücke sind.

Selbst wenn wir uns bestreben, unsere Zusammenfassung aufs
äußerste zu straffen, muß doch der Anteil der verschiedenen Grund-

stücksarten und der Eigentümerarten am gesamten Liegenschaften-besitz kurz rekapituliert werden. Wir beschränken dabei unsere Betrachtung auf die Produktivgrundstücke.

Von den rund 26 000 Produktivgrundstücken sind 19 160, also fast drei Viertel, Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Geschäftslokalen), 1983 oder ein Zwölftel Zweckgrundstücke (Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke, Werkgrundstücke und Anstaltsgrundstücke) und 4821 Andere Produktivgrundstücke — in der Hauptsache Unbebaute Ertragsgrundstücke. Die Zweckgrundstücke, und vor allem die landwirtschaftlich genutzten andern Produktivgrundstücke, sind durchschnittlich viel größer als die Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser!). Daher kommt es, daß diese nicht einmal 20 Prozent der Fläche einnehmen, die Zweckgrundstücke aber 14 und die Andern Produktivgrundstücke sogar 66 Prozent. Wieder anders liegen die Verhältnisse hinsichtlich des Wertes. Durchschnittlich sind nämlich in einem Andern Produktivgrundstück bloß 40 000 Franken investiert, in einem Wohngrundstück 134 000 und in einem Zweckgrundstück sogar 694 000 Franken.

Je nachdem in den einzelnen Stadtteilen die eine oder andere Grundstücksart überwiegt, erhalten diese ihren eigenen Charakter: der erste Kreis besteht fast durchwegs aus Geschäftsvierteln, in Witikon, Affoltern, Leimbach, Albisrieden, Höngg, Schwamendingen, Altstetten und Seebach finden wir neben landwirtschaftlichen Anwesen und unbebauten Grundstücken einen großen Prozentsatz von reinen Wohngrundstücken, aber nur wenige Wohngrundstücke mit Geschäftslokalen und bloß vereinzelt eigentliche Geschäftshäuser. Dazwischen breiten sich zwei Zonen, eine näher dem Zentrum gelegene von Wohn- und Geschäftsvierteln und eine mehr peripher gelegene, von Wohnvierteln aus. Diese Zonen unterscheiden sich vor allem auch hinsichtlich der Bodenwerte voneinander.

Die Orientierung über die Bodenpreise, die zu den wichtigsten Aufgaben einer Liegenschaftenstatistik gehört und die wir an Hand eines Bodenpreisplanes versucht haben, ergab überraschend große Unterschiede. Denn während in einer äußeren, nicht weniger als 42,5 km² — also mehr als die Hälfte der Produktivfläche — umfassenden «weißen» Zone der m² Boden höchstens 3 Franken kostet und Waldboden in der Regel zu 50 Rappen gekauft wird, finden wir in einer weiteren, der 24,5 km² haltenden «grünen» Zone schon Bodenpreise von 3 bis 30 Franken pro m², in einer solchen von 11,7 km²,

die in unserm Plan «rot» getönt ist, Preise von 30 bis 300 Franken. In der Altstadt schließlich, in einem Areal von wenig mehr als einem halben km², klettern diese auf über 300 Franken, und in den teuersten Geschäftslagen an Paradeplatz und Bahnhofstraße und -platz sind Bodenpreise von über 1000 Franken pro m² die Regel, als Spitzenpreise sind dort sogar schon über 3000 Franken realisiert worden.

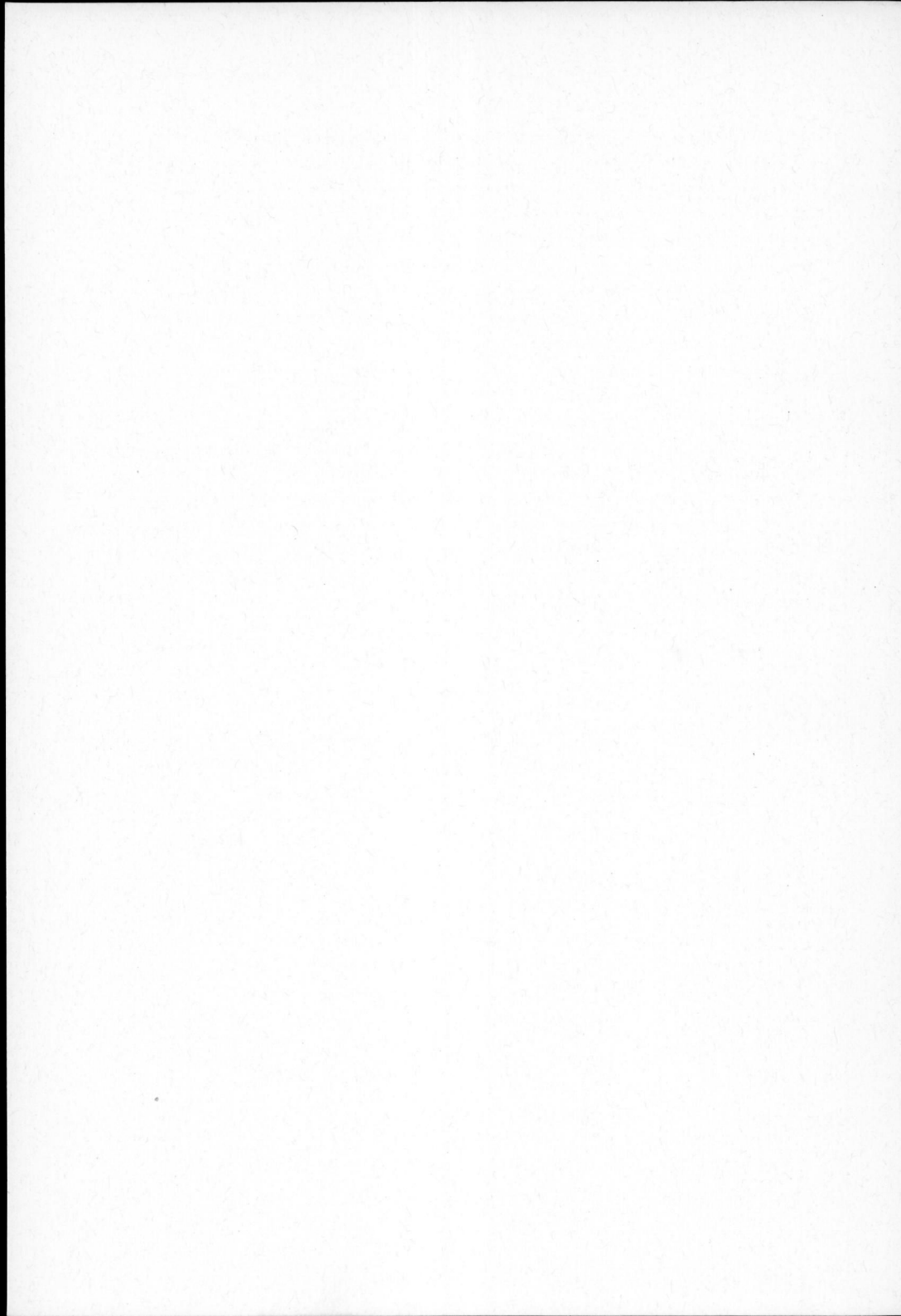
Bei der Betrachtung der Eigentumsverhältnisse gelangen wir zu stark abweichenden Resultaten, je nachdem man auf die Zahl der Grundstücke, den flächenmäßigen Umfang oder auf den Wert des Grundbesitzes abstellt. Der Fläche nach gehören je rund ein Drittel des Bodens, nämlich 294 000 bzw. 279 000 Aren, Einzelpersonen und der Öffentlichen Hand, während sich das letzte Drittel auf Mehrere Private, Kollektiv- und Aktiengesellschaften, Genossenschaften, Vereine, Stiftungen und Kultusgemeinden verteilt.

Von dem 4,1 Milliarden betragenden Wert des Grundbesitzes befinden sich dagegen nur 656 Millionen Franken, d. h. weniger als der sechste Teil, im Besitz der Öffentlichen Hand und je 1,8 Milliarden in den Händen von Einzelpersonen und von andern privaten Besitzern. Noch stärker ist der Anteil des Privatbesitzes an der Zahl der Liegenschaften; denn von den rund 26 000 Produktivgrundstücken gehören der Öffentlichen Hand nicht einmal 1500. Der öffentliche Grundbesitz hat eben einen ganz andersartigen Charakter als der private. Bei diesem liegt das Hauptgewicht auf Wohngrundstücken, Landwirtschaftlichen Anwesen und Andern unbebauten Ertragsgrundstücken (19978 Grundstücke mit 361 000 Ar Fläche und 1941 Millionen Gesamtwert), die Einzelpersonen und Mehreren Privaten gehören, Geschäftsgrundstücken und Fabrikliegenschaften (400 mit 30 900 Ar Fläche im Wert von 304 Millionen) in der Hand von Kollektiv- und Aktiengesellschaften und schließlich Wohngrundstücken und Geschäftsgrundstücken (1745 mit 20 300 Ar Fläche und im Gesamtwert von 676 Millionen Franken), die das Eigentum von Genossenschaften bilden. Der öffentliche Grundbesitz setzt sich dagegen hauptsächlich aus Verwaltungs-, Werk- und Anstaltsgrundstücken (419 mit 56 500 Ar Fläche und 482 Millionen Franken Gesamtwert) und einer etwa gleichen Zahl (472) von unbebauten Ertragsgrundstücken im Ausmaß von 175 000 Ar und im Wert von 43 Millionen Franken zusammen.

Der größte zürcherische Grundbesitzer ist natürlich die Stadtgemeinde selber, die rund 374 Millionen Franken in Liegenschaften investiert hat; der Bund folgt erst mit 126 Millionen und der Staat

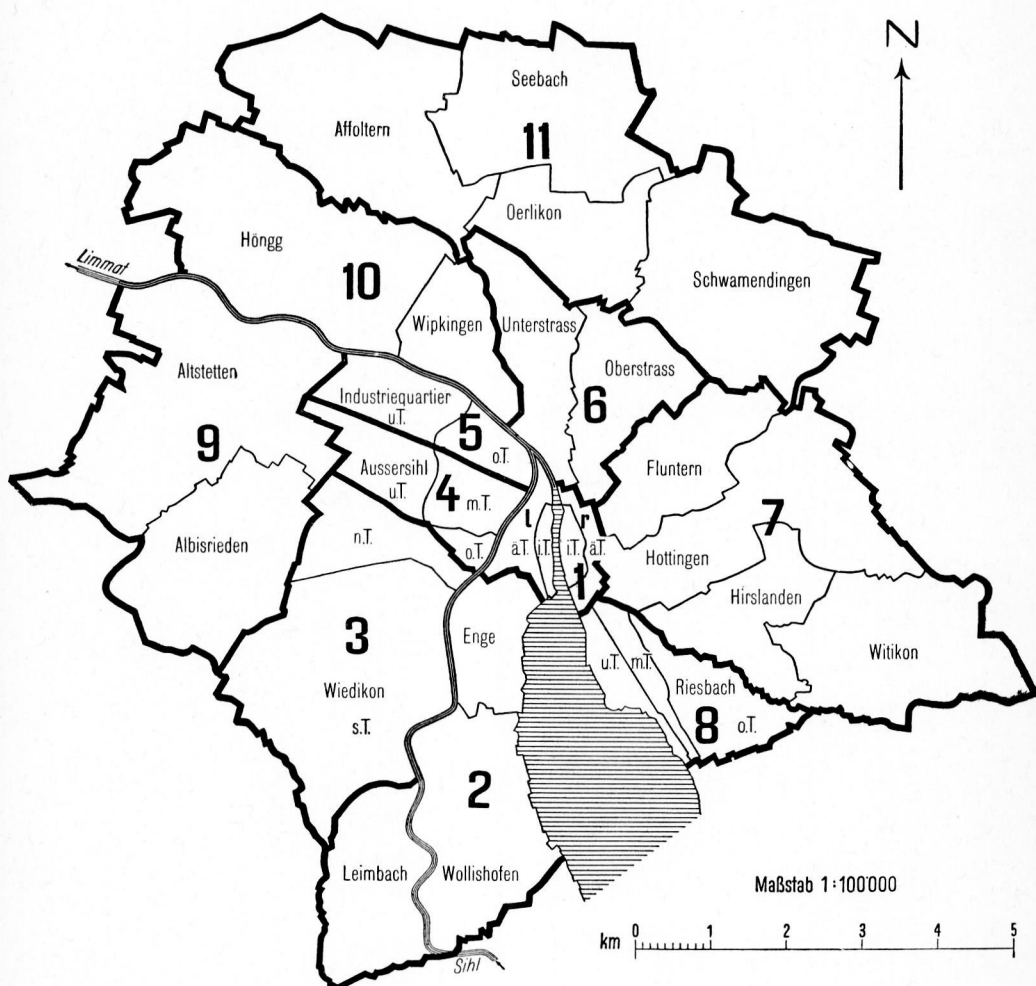
mit 120 Millionen. Aus unsern Auszählungen nach dem Wohnort und nach der Heimat ergab sich, daß sich wertmäßig nur etwa der zehnte Teil des Grundbesitzes von Einzelpersonen in der Hand nicht in der Stadt wohnhafter Personen befindet, und ferner daß die Hälfte desselben Stadtzürchern, ein Achtel Übrigen Zürchern, ein Drittel Übrigen Schweizern und etwa ein Zwölftel Ausländern gehört.

Der Vergleich mit der zwanzig Jahre früher vorgenommenen Areal- und Liegenschaftenstatistik führte zu dem interessanten Ergebnis, daß die Stadterweiterung von 1934 die Stadt Zürich um zwanzig Jahre verjüngt habe, da die Aufteilung des Bodens nach unserer Erhebung für das erweiterte Gebiet fast genau die gleiche prozentuale Aufteilung auf die wichtigsten Nutzungsarten ergab wie jene von 1916. Es wird Sache einer vorausschauenden Stadtplanung sein, in Zukunft die Überbauung in solche Bahnen zu lenken, daß sie den modernen gesundheitlichen und städtebaulichen Forderungen möglichst weitgehend genügt unter Schonung des schönen alten Stadtbildes von Zürich und seiner reizvollen landschaftlichen Umgebung. Unsere Untersuchung bezweckte, dazu einige zahlenmäßige Grundlagen bereitzustellen.



TABELLEN-ANHANG

Einteilung der Stadt Zürich in 11 Stadtkreise und 31 Statistische Bezirke



l. = Links der Limmat i.T. = Innerer Teil s.T. = Südlicher Teil o.T. = Oberer Teil
r. = Rechts der Limmat ä.T. = Äußerer Teil n.T. = Nördlicher Teil m.T. = Mittlerer Teil
u.T. = Unterer Teil

Umschreibung der Statistischen Bezirke siehe Seite 4* und 18*.

I.

Das Stadtgebiet und die Grundstücke überhaupt nach Stadtkreisen und Statistischen Bezirken

Das Gebiet der Stadt Zürich nach Statistischen

1	Statistische Bezirke ¹⁾	Gebäude- fläche	Hofraum, Garten	Bauland	Landwirt- schaftliches Gebiet	Wald- gebiet	Kies- u. Lehm- gruben	Sport- plätze
	1 Rechts d. { innen ¹⁾	1 360	422	43	—	—	—	—
	Limmat { außen ²⁾	1 011	1 277	21	—	—	—	—
	Links d. { innen ³⁾	1 065	237	65	—	—	—	—
	Limmat { außen ⁴⁾	2 139	915	68	—	—	—	—
	Kreis 1	5 575	2 851	197	—	—	—	—
	2 Wollishofen . .	2 647	8 972	4 823	8 927	6 544	—	57
	Leimbach . . .	280	1 074	320	11 826	13 053	—	—
	Enge	2 855	6 895	1 338	522	72	—	40
	Kreis 2	5 782	16 941	6 481	21 275	19 669	—	97
	3 Südlicher Teil ⁵⁾	3 536	8 134	2 800	15 217	25 773	2 669	12
	Nördlicher Teil ⁶⁾	2 112	2 648	1 488	5 925	—	118	340
	Kreis 3	5 648	10 782	4 288	21 142	25 773	2 787	352
	4 Oberer Teil ⁷⁾ .	946	826	183	—	—	—	—
	Mittlerer Teil ⁸⁾ .	2 583	1 790	86	—	—	—	—
	Unterer Teil ⁹⁾ .	2 211	2 362	1 764	50	—	275	—
	Kreis 4	5 740	4 978	2 033	50	—	275	—
	5 Oberer Teil ¹⁰⁾ .	2 122	1 634	44	—	—	—	—
	Unterer Teil ¹¹⁾ .	2 062	3 461	1 354	3 889	—	—	569
	Kreis 5	4 184	5 095	1 398	3 889	—	—	569
	6 Unterstrass . . .	3 308	7 027	2 871	4 709	—	—	230
	Oberstrass . . .	2 267	6 148	1 268	3 476	10 211	—	—
	Kreis 6	5 575	13 175	4 139	8 185	10 211	—	230
	7 Fluntern	1 993	8 481	2 720	3 995	7 469	—	29
	Hottingen	2 755	7 868	2 575	8 244	25 148	—	543
	Hirslanden	1 611	5 002	1 258	3 196	12 745	—	21
	Witikon	309	1 188	1 270	21 364	18 501	—	—
	Kreis 7	6 668	22 539	7 823	36 799	63 863	—	593
	8 Unterer Teil ¹²⁾ .	1 442	1 734	529	—	—	—	—
	Mittlerer Teil ¹³⁾ .	1 604	3 344	352	30	11	—	7
	Oberer Teil ¹⁴⁾ .	1 179	5 134	2 333	4 981	1 501	—	175
	Kreis 8	4 225	10 212	3 214	5 011	1 512	—	182
	9 Albisrieden . . .	1 432	4 631	2 214	14 361	18 841	—	284
	Altstetten	2 575	8 260	4 804	33 215	16 600	239	764
	Kreis 9	4 007	12 891	7 018	47 576	35 441	239	1 048
	10 Höngg	1 495	5 494	3 668	32 242	22 251	59	79
	Wipkingen	2 057	4 949	2 797	2 323	5 449	—	—
	Kreis 10	3 552	10 443	6 465	34 565	27 700	59	79
	11 Affoltern	834	3 160	3 865	36 687	9 005	999	—
	Örlikon	3 445	8 710	4 756	5 152	174	—	484
	Schwamendingen	595	2 698	1 978	32 971	16 802	318	—
	Seebach	1 347	4 721	2 952	28 395	3 908	291	—
	Kreis 11	6 221	19 289	13 551	103 205	29 889	1 608	484
	Zusammen	57 177	129 196	56 607	281 697	214 058	4 968	3 634

1), 2) usw. bis 14) siehe Seite 18*

Bezirken und Benutzungsarten, in Aren

Spiel- plätze	Anlagen	Fried- höfe	Straßen- gebiet	Eisen- bahn- gebiet	Kleine Ge- wässer	Gesamt- fläche	Statistische Bezirke ¹⁾
—	30	—	840	—	—	2 695	1 Rechts d. innen ¹⁾
207	239	32	1 468	45	—	4 300	Limmat außen ²⁾
—	137	—	1 003	—	—	2 507	Links d. innen ³⁾
—	696	—	1 833	50	—	5 701	Limmat außen ⁴⁾
207	1 102	32	5 144	95	—	15 203	Kreis 1
2 807	346	884	3 601	973	79	40 660	2 Wollishofen
1 695	2	16	825	124	10	29 225	Leimbach
385	1 594	—	3 307	292	—	17 300	Enge
4 887	1 942	900	7 733	1 389	89	87 185	Kreis 2
6 756	189	245	3 488	990	156	69 965	3 Südlicher Teil ⁵⁾
200	463	2 257	2 026	235	2	17 814	Nördlicher Teil ⁶⁾
6 956	652	2 502	5 514	1 225	158	87 779	Kreis 3
—	—	—	845	—	—	2 800	4 Oberer Teil ⁷⁾
585	146	—	2 202	1 608	—	9 000	Mittlerer Teil ⁸⁾
298	14	—	1 741	5 805	—	14 520	Unterer Teil ⁹⁾
883	160	—	4 788	7 413	—	26 320	Kreis 4
204	54	—	1 851	1 241	—	7 150	5 Oberer Teil ¹⁰⁾
—	18	—	1 303	498	6	13 160	Unterer Teil ¹¹⁾
204	72	—	3 154	1 739	6	20 310	Kreis 5
365	648	720	3 798	312	6	23 994	6 Unterstraß
178	236	—	2 619	13	29	26 445	Oberstraß
543	884	720	6 417	325	35	50 439	Kreis 6
292	772	155	2 372	—	—	28 278	7 Fluntern
127	493	—	3 394	88	6	51 241	Hottingen
60	14	—	1 794	—	9	25 710	Hirslanden
100	1	12	1 333	—	161	44 239	Witikon
579	1 280	167	8 893	88	176	149 468	Kreis 7
92	562	—	1 727	414	—	6 500	8 Unterer Teil ¹²⁾
6	81	—	863	—	2	6 300	Mittlerer Teil ¹³⁾
—	82	728	1 158	—	23	17 294	Oberer Teil ¹⁴⁾
98	725	728	3 748	414	25	30 094	Kreis 8
—	18	148	2 062	528	31	44 550	9 Albisrieden
107	28	99	4 155	1 900	157	72 903	Altstetten
107	46	247	6 217	2 428	188	117 453	Kreis 9
109	28	79	3 150	10	399	69 063	10 Höngg
51	156	—	2 330	383	7	20 502	Wipkingen
160	184	79	5 480	393	406	89 565	Kreis 10
—	2	23	2 134	461	45	57 215	11 Affoltern
443	179	72	3 553	1 155	7	28 130	Örlikon
96	—	56	2 965	292	226	58 997	Schwamendingen
201	50	115	2 794	1 535	37	46 346	Seebach
740	231	266	11 446	3 443	315	190 688	Kreis 11
15 364	7 278	5 641	68 534	18 952	1 398	864 504	Zusammen

1), 2) usw. bis 14) siehe Seite 18*

Zahl, Fläche und Wert der Produktiv- und unproduktiven Grundstücke sowie des privaten und öffentlichen Grundeigentums nach Stadtkreisen

2 Stadtkreise	Zahl der Grundstücke			Fläche in Aren			Wert in 1000 Franken		
	Pro- duktiv- Grundstücke	Unpro- duktive Grundstücke	Zusam- men	Pro- duktiv- Grundstücke	Unpro- duktive Grundstücke	Zusam- men	Pro- duktiv- Grundstücke	Unpro- duktive Grundstücke	Zusam- men
Privates Grundeigentum									
1	1 432	21	1 453	5 621	114	5 735	660 590	332	660 922
2	2 114	35	2 149	47 976	1 205	49 181	385 050	154	385 204
3	2 008	21	2 029	36 234	843	37 077	293 066	141	293 207
4	1 677	18	1 695	8 191	145	8 336	316 071	90	316 161
5	829	9	838	9 117	181	9 298	156 839	35	156 874
6	2 762	21	2 783	20 561	610	21 171	375 788	199	375 987
7	3 578	41	3 619	85 644	1 662	87 306	479 055	121	479 176
8	1 624	17	1 641	18 535	287	18 822	272 115	50	272 165
9	2 379	74	2 453	69 931	1 079	71 010	139 145	188	139 333
10	2 421	17	2 438	51 130	990	52 120	196 387	25	196 412
11	3 759	60	3 819	159 403	3 374	162 777	214 932	117	215 049
Stadt	24 583	334	24 917	512 343	10 490	522 833	3 489 038	1 452	3 490 490
Öffentliches Grundeigentum									
1	189	26	215	4 102	5 366	9 468	180 429	10 433	190 862
2	123	39	162	29 484	8 520	38 004	50 816	1 309	52 125
3	103	34	137	45 443	5 259	50 702	46 073	1 173	47 246
4	85	11	96	13 300	4 684	17 984	91 423	125	91 548
5	54	22	76	7 606	3 406	11 012	37 692	371	38 063
6	123	25	148	23 039	6 229	29 268	77 085	1 035	78 120
7	148	48	196	54 355	7 807	62 162	61 526	2 292	63 818
8	97	29	126	7 780	3 492	11 272	37 830	125	37 955
9	152	47	199	41 761	4 682	46 443	19 899	27	19 926
10	102	27	129	32 915	4 530	37 445	27 930	235	28 165
11	205	42	247	19 517	8 394	27 911	25 262	332	25 594
Stadt	1 381	350	1 731	279 302	62 369	341 671	655 965	17 457	673 422
Privates und öffentliches Grundeigentum									
1	1 621	47	1 668	9 723	5 480	15 203	841 019	10 765	851 784
2	2 237	74	2 311	77 460	9 725	87 185	435 866	1 463	437 329
3	2 111	55	2 166	81 677	6 102	87 779	339 139	1 314	340 453
4	1 762	29	1 791	21 491	4 829	26 320	407 494	215	407 709
5	883	31	914	16 723	3 587	20 310	194 531	406	194 937
6	2 885	46	2 931	43 600	6 839	50 439	452 873	1 234	454 107
7	3 726	89	3 815	139 999	9 469	149 468	540 581	2 413	542 994
8	1 721	46	1 767	26 315	3 779	30 094	309 945	175	310 120
9	2 531	121	2 652	111 692	5 761	117 453	159 044	215	159 259
10	2 523	44	2 567	84 045	5 520	89 565	224 317	260	224 577
11	3 964	102	4 066	178 920	11 768	190 688	240 194	449	240 643
Stadt	25 964	684	26 648	791 645	72 859	864 504	4 145 003	18 909	4 163 912

Zahl, Fläche und Wert der privaten und öffentlichen Produktivgrundstücke sowie Zahl der Gebäude und Wohnungen nach Stadtkreisen

3 Stadtkreise	Zahl der			Fläche in Aren	Gesamt- wert in 1000 Fr.	Gebäude- wert in 1000 Fr.	Boden- wert in 1000 Fr.
	Grund- stücke	Gebäude	Wohnun- gen				
	Private Grundstücke						
1	1 432	1 960	4 324	5 621	660 590	399 948	293 700
2	2 114	2 858	8 201	47 976	385 050	315 649	101 266
3	2 008	2 976	12 026	36 234	293 066	253 775	50 389
4	1 677	2 232	11 214	8 191	316 071	263 558	49 938
5	829	1 215	4 548	9 117	156 839	136 761	28 970
6	2 762	3 224	10 855	20 561	375 788	321 655	70 782
7	3 578	3 793	8 791	85 644	479 055	367 372	133 180
8	1 624	2 073	6 421	18 535	272 115	216 466	60 994
9	2 379	2 217	4 662	69 931	139 145	121 420	31 607
10	2 421	2 344	7 833	51 130	196 387	168 070	39 245
11	3 759	3 813	7 623	159 403	214 932	198 898	43 318
Stadt	24 583	28 705	86 498	512 343	3 489 038	2 763 572	903 389
	Öffentliche Grundstücke						
1	189	358	428	4 102	180 429	100 883	79 546
2	123	177	112	29 484	50 816	18 668	32 148
3	103	378	750	45 443	46 073	27 090	18 983
4	85	356	635	13 300	91 423	51 917	39 506
5	54	186	312	7 606	37 692	22 462	15 230
6	123	303	658	23 039	77 085	51 354	25 731
7	148	201	177	54 355	61 526	35 028	26 498
8	97	159	182	7 780	37 830	18 467	19 363
9	152	170	67	41 761	19 899	8 385	11 514
10	102	155	265	32 915	27 930	15 025	12 905
11	205	160	123	19 517	25 262	16 189	9 073
Stadt	1 381	2 603	3 709	279 302	655 965	365 468	290 497
	Zusammen						
1	1 621	2 318	4 752	9 723	841 019	500 831	373 246
2	2 237	3 035	8 313	77 460	435 866	334 317	133 414
3	2 111	3 354	12 776	81 677	339 139	280 865	69 372
4	1 762	2 588	11 849	21 491	407 494	315 475	89 444
5	883	1 401	4 860	16 723	194 531	159 223	44 200
6	2 885	3 527	11 513	43 600	452 873	373 009	96 513
7	3 726	3 994	8 968	139 999	540 581	402 400	159 678
8	1 721	2 232	6 603	26 315	309 945	234 933	80 357
9	2 531	2 387	4 729	111 692	159 044	129 805	43 121
10	2 523	2 499	8 098	84 045	224 317	183 095	52 150
11	3 964	3 973	7 746	178 920	240 194	215 087	52 391
Stadt	25 964	31 308	90 207	791 645	4 145 003	3 129 040	1 193 886

Zahl der Grundstücke nach Statistischen

4	Statistische Bezirke 1)	Nr.	Wohngrundstücke				Zweckbaugrund-		
			Ein- familienhaus- grundstücke	Mehr- familienhaus- grundstücke	mit Geschäfts- lokalen	Zusam- men	für Han- del, Ver- waltung	Gewerbe- betriebe	An- stalten
	1 Rechts d. { innen	1	9	45	490	544	94	21	11
	Limmat { außen	2	13	23	63	99	38	5	30
	Links d. { innen	3	1	6	211	218	138	11	11
	Limmat { außen	4	7	24	129	160	162	15	15
	Kreis 1	5	30	98	893	1 021	432	52	67
	2 Wollishofen . .	6	244	372	171	787	7	39	15
	Leimbach	7	31	19	13	63	2	3	2
	Enge	8	141	341	334	816	52	31	16
	Kreis 2	9	416	732	518	1 666	61	73	33
	3 Südlicher Teil .	10	236	377	281	894	14	73	12
	Nördlicher Teil .	11	8	345	452	805	6	41	10
	Kreis 3	12	244	722	733	1 699	20	114	22
	4 Oberer Teil . .	13	3	81	229	313	21	21	11
	Mittlerer Teil . .	14	6	173	634	813	38	55	21
	Unterer Teil . .	15	2	210	157	369	5	38	5
	Kreis 4	16	11	464	1020	1 495	64	114	37
	5 Oberer Teil . .	17	13	171	368	552	28	51	7
	Unterer Teil . .	18	98	21	39	158	7	46	3
	Kreis 5	19	111	192	407	710	35	97	10
	6 Unterstraß . . .	20	492	569	447	1 508	24	20	29
	Oberstraß	21	385	454	242	1 081	21	9	18
	Kreis 6	22	877	1023	689	2 589	45	29	47
	7 Fluntern	23	393	230	82	705	14	6	31
	Hottingen	24	396	487	291	1 174	28	11	33
	Hirslanden	25	268	370	166	804	1	16	11
	Witikon	26	65	38	15	118	2	4	2
	Kreis 7	27	1122	1125	554	2 801	45	37	77
	8 Unterer Teil . .	28	48	278	221	547	19	24	5
	Mittlerer Teil . .	29	61	203	225	489	20	35	14
	Oberer Teil . . .	30	142	165	79	386	5	13	20
	Kreis 8	31	251	646	525	1 422	44	72	39
	9 Albisrieden . . .	32	224	139	95	458	4	24	6
	Altstetten	33	294	443	208	945	5	75	10
	Kreis 9	34	518	582	303	1 403	9	99	16
	10 Höngg	35	306	358	126	790	3	13	6
	Wipkingen	36	156	498	295	949	5	16	17
	Kreis 10	37	462	856	421	1 739	8	29	23
	11 Affoltern	38	171	135	68	374	3	13	7
	Örlikon	39	382	533	345	1 260	13	41	17
	Schwamendingen .	40	152	142	67	361	—	6	4
	Säebach	41	253	249	118	620	2	21	6
	Kreis 11	42	958	1059	598	2 615	18	81	34
	Zusammen	43	5000	7499	6661	19 160	781	797	405

Bezirken und Grundstücksarten

stücke	Andere Produktivgrundstücke				Zusammen Produktiv- Grund- stücke	Unpro- duktive Grund- stücke	Zusam- men	Nr.
	Zusam- men	mit klei- nen Nutz- bauten	Landwirt- schaftl. Anwesen	Un- bebaute	Zusam- men			
126	7	—	5	12	682	12	694	1
73	9	—	1	10	182	9	191	2
160	10	—	5	15	393	9	402	3
192	6	—	6	12	364	17	381	4
551	32	—	17	49	1 621	47	1 668	5
61	27	8	243	278	1 126	42	1 168	6
7	6	15	47	68	138	6	144	7
99	8	2	48	58	973	26	999	8
167	41	25	338	404	2 237	74	2 311	9
99	26	16	112	154	1 147	35	1 182	10
57	12	13	77	102	964	20	984	11
156	38	29	189	256	2 111	55	2 166	12
53	4	—	9	13	379	7	386	13
114	12	—	6	18	945	11	956	14
48	5	—	16	21	438	11	449	15
215	21	—	31	52	1 762	29	1 791	16
86	5	—	1	6	644	17	661	17
56	8	2	15	25	239	14	253	18
142	13	2	16	31	883	31	914	19
73	12	2	72	86	1 667	20	1 687	20
48	22	2	65	89	1 218	26	1 244	21
121	34	4	137	175	2 885	46	2 931	22
51	19	5	98	122	878	19	897	23
72	23	8	107	138	1 384	32	1 416	24
28	21	7	88	116	948	21	969	25
8	18	25	347	390	516	17	533	26
159	81	45	640	766	3 726	89	3 815	27
48	7	—	9	16	611	10	621	28
69	3	1	14	18	576	19	595	29
38	9	8	93	110	534	17	551	30
155	19	9	116	144	1 721	46	1 767	31
34	23	37	357	417	909	51	960	32
90	38	37	512	587	1 622	70	1 692	33
124	61	74	869	1004	2 531	121	2 652	34
22	41	48	533	622	1 434	24	1 458	35
38	12	3	87	102	1 089	20	1 109	36
60	53	51	620	724	2 523	44	2 567	37
23	16	52	337	405	802	16	818	38
71	28	7	230	265	1 596	40	1 636	39
10	19	48	212	279	650	23	673	40
29	25	50	192	267	916	23	939	41
133	88	157	971	1216	3 964	102	4 066	42
1983	481	396	3944	4821	25 964	684	26 648	43

Fläche der Grundstücke nach Statistischen

5	Statistische Bezirke 1)	Nr.	Wohngrundstücke				Zweckbaugrund-		
			Ein- familienhaus- grundstücke	Mehr- familienhaus- grundstücke	mit Geschäfts- lokalen	Zusam- men	für Han- del, Ver- waltung	Gewerbe- betriebe	An- stalten
	1 Rechts d. { innen	1	85	109	906	1 100	439	83	133
	Limmat { außen	2	179	163	319	661	518	87	1 306
	Links d. { innen	3	1	4	371	376	740	54	125
	Limmat { außen	4	79	134	490	703	1 729	365	939
	Kreis 1	5	344	410	2 086	2 840	3 426	589	2 503
	2 Wollishofen . .	6	3 015	3 768	2 277	9 060	849	5 044	1 589
	Leimbach	7	281	215	1 194	1 690	250	60	88
	Enge	8	3 721	2 374	2 277	8 372	1 251	1 185	1 071
	Kreis 2	9	7 017	6 357	5 748	19 122	2 350	6 289	2 748
	3 Südlicher Teil .	10	3 061	2 518	1 802	7 381	1 812	7 545	2 482
	Nördlicher Teil .	11	92	1 535	2 037	3 664	240	1 115	3 404
	Kreis 3	12	3 153	4 053	3 839	11 045	2 052	8 660	5 886
	4 Oberer Teil . .	13	10	286	895	1 191	205	345	60
	Mittlerer Teil . .	14	24	966	1 908	2 898	2 000	571	1 097
	Unterer Teil . .	15	116	1 101	1 102	2 319	2 468	6 500	289
	Kreis 4	16	150	2 353	3 905	6 408	4 673	7 416	1 446
	5 Oberer Teil . .	17	23	647	1 234	1 904	734	1 916	399
	Unterer Teil . .	18	456	316	176	948	661	4 429	636
	Kreis 5	19	479	963	1 410	2 852	1 395	6 345	1 035
	6 Unterstraß . . .	20	1 912	4 107	4 523	10 542	345	620	2 073
	Oberstraß	21	2 644	3 175	1 359	7 178	269	96	3 817
	Kreis 6	22	4 556	7 282	5 882	17 720	614	716	5 890
	7 Fluntern	23	5 493	2 274	794	8 561	569	104	2 703
	Hottingen	24	4 761	3 072	1 638	9 471	2 695	455	2 709
	Hirslanden	25	2 599	2 508	1 313	6 420	2	323	605
	Witikon	26	1 301	647	239	2 187	17	32	192
	Kreis 7	27	14 154	8 501	3 984	26 639	3 283	914	6 209
	8 Unterer Teil . .	28	685	1 168	1 008	2 861	862	392	135
	Mittlerer Teil . .	29	1 365	1 150	991	3 506	261	857	384
	Oberer Teil . . .	30	2 341	1 600	893	4 834	843	846	4 254
	Kreis 8	31	4 391	3 918	2 892	11 201	1 966	2 095	4 773
	9 Albisrieden . . .	32	2 511	1 369	1 099	4 979	799	1 337	675
	Altstetten	33	2 063	4 329	1 932	8 324	508	7 964	1 292
	Kreis 9	34	4 574	5 698	3 031	13 303	1 307	9 301	1 967
	10 Höngg	35	3 401	3 533	3 166	10 100	26	986	264
	Wipkingen	36	786	3 660	2 109	6 555	415	388	1 829
	Kreis 10	37	4 187	7 193	5 275	16 655	441	1 374	2 093
	11 Affoltern	38	2 579	1 952	1 593	6 124	156	1 574	244
	Örlikon	39	2 337	3 170	2 190	7 697	1 064	5 533	1 202
	Schwamendingen .	40	2 598	1 444	1 151	5 193	—	364	158
	Seebach	41	1 737	2 532	1 440	5 709	1 278	1 018	780
	Kreis 11	42	9 251	9 098	6 374	24 723	2 498	8 489	2 384
	Zusammen	43	52 256	55 826	44 426	152 508	24 005	52 188	36 934

Bezirken und Grundstücksarten, in Aren

stücke	Andere Produktivgrundstücke				Zusammen Produktiv- Grund- stücke	Unpro- duktiv- Grund- stücke	Zusam- men	Nr.
	Zusam- men	mit klei- nen Nutz- bauten	Landwirt- schaftl. Anwesen	Un- bebaute	Zusam- men			
655	30	—	35	65	1 820	875	2 695	1
1 911	70	—	9	79	2 651	1 649	4 300	2
919	92	—	65	157	1 452	1 055	2 507	3
3 033	25	—	39	64	3 800	1 901	5 701	4
6 518	217	—	148	365	9 723	5 480	15 203	5
7 482	605	2 966	15 170	18 741	35 283	5 377	40 660	6
398	493	10 862	14 960	26 315	28 403	822	29 225	7
3 507	615	366	914	1 895	13 774	3 526	17 300	8
11 387	1 713	14 194	31 044	46 951	77 460	9 725	87 185	9
11 839	2 455	6 533	37 876	46 864	66 084	3 881	69 965	10
4 759	293	1 996	4 881	7 170	15 593	2 221	17 814	11
16 598	2 748	8 529	42 757	54 034	81 677	6 102	87 779	12
610	38	—	114	152	1 953	847	2 800	13
3 668	153	—	61	214	6 780	2 220	9 000	14
9 257	735	—	447	1 182	12 758	1 762	14 520	15
13 535	926	—	622	1 548	21 491	4 829	26 320	16
3 049	268	—	18	286	5 239	1 911	7 150	17
5 726	171	1 587	3 052	4 810	11 484	1 676	13 160	18
8 775	439	1 587	3 070	5 096	16 723	3 587	20 310	19
3 038	225	564	5 639	6 428	20 008	3 986	23 994	20
4 182	276	561	11 395	12 232	23 592	2 853	26 445	21
7 220	501	1 125	17 034	18 660	43 600	6 839	50 439	22
3 376	166	2 336	11 426	13 928	25 865	2 413	28 278	23
5 859	338	5 726	26 018	32 082	47 412	3 829	51 241	24
930	304	1 754	14 494	16 552	23 902	1 808	25 710	25
241	1 055	21 628	17 709	40 392	42 820	1 419	44 239	26
10 406	1 863	31 444	69 647	102 954	139 999	9 469	149 468	27
1 389	363	—	123	486	4 736	1 764	6 500	28
1 502	14	72	337	423	5 431	869	6 300	29
5 943	459	1 891	3 021	5 371	16 148	1 146	17 294	30
8 834	836	1 963	3 481	6 280	26 315	3 779	30 094	31
2 811	837	9 023	24 861	34 721	42 511	2 039	44 550	32
9 764	1 375	16 581	33 137	51 093	69 181	3 722	72 903	33
12 575	2 212	25 604	57 998	85 814	111 692	5 761	117 453	34
1 276	10 227	23 104	21 233	54 564	65 940	3 123	69 063	35
2 632	291	1 637	6 990	8 918	18 105	2 397	20 502	36
3 908	10 518	24 741	28 223	63 482	84 045	5 520	89 565	37
1 974	804	27 396	18 813	47 013	55 111	2 104	57 215	38
7 799	526	666	7 634	8 826	24 322	3 808	28 130	39
522	1 623	22 213	26 342	50 178	55 893	3 104	58 997	40
3 076	727	22 679	11 403	34 809	43 594	2 752	46 346	41
13 371	3 680	72 954	64 192	140 826	178 920	11 768	190 688	42
113 127	25 653	182 141	318 216	526 010	791 645	72 859	864 504	43

Wert der Grundstücke nach Statistischen

6	Statistische Bezirke 1)	Nr.	Wohngrundstücke				Zweckbaugrund-		
			Ein- familienhaus- grundstücke	Mehr- familienhaus- grundstücke	mit Geschäfts- lokalen	Zusam- men	für Han- del, Ver- waltung	Gewerbe- betriebe	An- stalten
1	Rechts d. { innen	1	1 718	3 013	76 142	80 873	49 591	3 670	8 567
	Limmat { außen	2	2 324	4 802	15 369	22 495	45 433	1 297	50 762
	Links d. { innen	3	42	313	38 044	38 399	157 193	4 601	10 462
	Limmat { außen	4	5 071	4 574	42 007	51 652	260 789	17 719	23 746
	Kreis 1	5	9 155	12 702	171 562	193 419	513 006	27 287	93 537
2	Wollishofen . .	6	25 308	53 070	41 274	119 652	2 317	12 538	7 379
	Leimbach . . .	7	984	893	5 361	7 238	620	322	544
	Enge	8	28 532	61 182	97 660	187 374	40 162	14 469	14 828
	Kreis 2	9	54 824	115 145	144 295	314 264	43 099	27 329	22 751
3	Südlicher Teil .	10	22 984	54 342	44 423	121 749	6 681	23 561	6 570
	Nördlicher Teil .	11	215	51 298	85 707	137 220	2 323	9 046	14 291
	Kreis 3	12	23 199	105 640	130 130	258 969	9 004	32 607	20 861
4	Oberer Teil . .	13	177	8 224	45 892	54 293	11 576	7 947	1 639
	Mittlerer Teil .	14	353	24 571	97 157	122 081	42 261	8 796	21 935
	Unterer Teil . .	15	216	44 836	44 922	89 974	12 205	24 662	3 940
	Kreis 4	16	746	77 631	187 971	266 348	66 042	41 405	27 514
5	Oberer Teil . .	17	355	21 060	61 520	82 935	18 038	19 444	12 088
	Unterer Teil . .	18	2 846	3 623	6 441	12 910	6 295	36 909	1 244
	Kreis 5	19	3 201	24 683	67 961	95 845	24 333	56 353	13 332
6	Unterstraß . .	20	22 663	92 920	101 032	216 615	21 382	5 624	17 983
	Oberstraß . . .	21	37 054	63 631	41 801	142 486	7 545	935	27 773
	Kreis 6	22	59 717	156 551	142 833	359 101	28 927	6 559	45 756
7	Fluntern	23	67 395	42 637	17 139	127 171	3 917	1 017	35 857
	Hottingen . . .	24	58 145	63 514	46 255	167 914	13 852	3 008	26 499
	Hirslanden . . .	25	25 682	49 523	32 404	107 609	204	3 360	7 313
	Witikon	26	4 112	2 489	1 395	7 996	171	101	781
	Kreis 7	27	155 334	158 163	97 193	410 690	18 144	7 486	70 450
8	Unterer Teil . .	28	10 324	40 804	46 504	97 632	20 465	6 352	1 632
	Mittlerer Teil .	29	10 367	27 951	34 523	72 841	5 874	11 171	6 866
	Oberer Teil . .	30	17 100	18 023	11 795	46 918	2 110	3 349	22 337
	Kreis 8	31	37 791	86 778	92 822	217 391	28 449	20 872	30 835
9	Albisrieden . .	32	9 155	10 174	10 770	30 099	3 905	5 125	2 851
	Altstetten . . .	33	9 789	34 146	27 191	71 126	1 091	17 908	3 465
	Kreis 9	34	18 944	44 320	37 961	101 225	4 996	23 033	6 316
10	Höngg	35	16 137	25 169	12 112	53 418	487	1 887	1 722
	Wipkingen . . .	36	7 873	71 118	52 175	131 166	1 260	4 006	12 650
	Kreis 10	37	24 010	96 287	64 287	184 584	1 747	5 893	14 372
11	Affoltern	38	5 194	5 839	5 140	16 173	241	1 620	1 044
	Örlikon	39	16 874	41 480	48 078	106 432	6 138	17 920	6 255
	Schwamendingen	40	4 715	6 687	5 897	17 299	—	383	1 144
	Seebach	41	7 275	14 798	11 480	33 553	1 034	3 331	3 868
	Kreis 11	42	34 058	68 804	70 595	173 457	7 413	23 254	12 311
	Zusammen . . .	43	420 979	946 704	1207 610	2575 293	745 160	272 078	358 035

Bezirken und Grundstücksarten, in 1000 Franken

stücke	Andere Produktivgrundstücke				Zusammen Produktiv- grund- stücke	Unpro- duktive Grund- stücke	Zusam- men	Nr.
	Zusam- men	mit klei- nen Nutz- bauten	Landwirt- schaftl. Anwesen	Un- bebaute	Zusam- men			
61 828	539	—	453	992	143 693	588	144 281	1
97 492	740	—	310	1 050	121 037	6 538	127 595	2
172 256	5 349	—	3 851	9 200	219 855	2 252	222 107	3
302 254	970	—	1 558	2 528	356 434	1 367	357 801	4
633 830	7 598	—	6 172	13 770	841 019	10 765	851 784	5
22 234	891	3 294	9 886	14 071	155 957	621	156 578	6
1 486	94	1 302	547	1 943	10 667	1	10 668	7
69 459	6 916	830	4 663	12 409	269 242	841	270 083	8
93 179	7 901	5 426	15 096	28 423	435 866	1 463	437 329	9
36 812	1 352	2 580	6 602	10 534	169 095	800	169 895	10
25 660	774	1 601	4 789	7 164	170 044	514	170 558	11
62 472	2 126	4 181	11 391	17 698	339 139	1 314	340 453	12
21 162	579	—	856	1 435	76 890	15	76 905	13
72 992	1 538	—	550	2 088	197 161	178	197 339	14
40 807	1 586	—	1 076	2 662	133 443	22	133 465	15
134 961	3 703	—	2 482	6 185	407 494	215	407 709	16
49 570	888	—	138	1 026	133 531	11	133 542	17
44 448	538	1 500	1 604	3 642	61 000	395	61 395	18
94 018	1 426	1 500	1 742	4 668	194 531	406	194 937	19
44 989	520	1 156	5 746	7 422	269 026	455	269 481	20
36 253	1 379	496	3 233	5 108	183 847	779	184 626	21
81 242	1 899	1 652	8 979	12 530	452 873	1 234	454 107	22
40 791	799	2 075	10 033	12 907	180 869	204	181 073	23
43 359	1 026	2 001	6 750	9 777	221 050	2 097	223 147	24
10 877	686	786	3 287	4 759	123 245	111	123 356	25
1 053	300	3 448	2 620	6 368	15 417	1	15 418	26
96 080	2 811	8 310	22 690	33 811	540 581	2 413	542 994	27
28 449	3 222	—	758	3 980	130 061	73	130 134	28
23 911	79	220	834	1 133	97 885	69	97 954	29
27 796	875	2 695	3 715	7 285	81 999	33	82 032	30
80 156	4 176	2 915	5 307	12 398	309 945	175	310 120	31
11 881	392	4 685	3 858	8 935	50 915	69	50 984	32
22 464	1 340	5 051	8 148	14 539	108 129	146	108 275	33
34 345	1 732	9 736	12 006	23 474	159 044	215	159 259	34
4 096	2 657	5 156	5 029	12 842	70 356	56	70 412	35
17 916	195	1 410	3 274	4 879	153 961	204	154 165	36
22 012	2 852	6 566	8 303	17 721	224 317	260	224 577	37
2 905	179	3 706	1 723	5 608	24 686	14	24 700	38
30 313	713	644	4 643	6 000	142 745	387	143 132	39
1 527	231	2 927	2 203	5 361	24 187	11	24 198	40
8 233	494	3 694	2 602	6 790	48 576	37	48 613	41
42 978	1 617	10 971	11 171	23 759	240 194	449	240 643	42
1375 273	37 841	51 257	105 339	194 437	4145 003	18 909	4163 912	43

Zahl, Fläche, Wert der privaten Produktivgrundstücke nach Stat. Bezirken

7 Statistische Bezirke 1)	Zahl der			Fläche in Aren	Gesamt- wert in 1000 Fr.	Gebäude- wert in 1000 Fr.	Boden- wert in 1000 Fr.
	Grund- stücke	Ge- bäude	Woh- nungen				
1 Rechts d. { innen	626	858	2 241	1 480	125 235	82 148	48 391
Limmat { außen	138	210	430	1 078	62 853	47 232	17 455
Links d. { innen	336	430	883	888	170 242	91 073	82 591
Limmat { außen	332	462	770	2 175	302 260	179 495	145 263
Kreis 1	1 432	1 960	4 324	5 621	660 590	399 948	293 700
2 Wollishofen . .	1 059	1 438	4 163	22 838	136 217	114 972	32 365
Leimbach	122	259	308	14 429	9 708	8 274	2 094
Enge	933	1 161	3 730	10 709	239 125	192 403	66 807
Kreis 2	2 114	2 858	8 201	47 976	385 050	315 649	101 266
3 Südlicher Teil .	1 076	1 871	5 406	26 965	147 632	128 928	32 051
Nördlicher Teil .	932	1 105	6 620	9 269	145 434	124 847	18 338
Kreis 3	2 008	2 976	12 026	36 234	293 066	253 775	50 389
4 Oberer Teil . .	350	442	1 743	1 508	70 372	56 847	13 704
Mittlerer Teil . .	913	1 205	5 305	3 398	153 680	121 249	26 804
Unterer Teil . .	414	585	4 166	3 285	92 019	85 462	9 430
Kreis 4	1 677	2 232	11 214	8 191	316 071	263 558	49 938
5 Oberer Teil . .	615	796	3 881	2 734	105 782	88 211	18 130
Unterer Teil . .	214	419	667	6 383	51 057	48 550	10 840
Kreis 5	829	1 215	4 548	9 117	156 839	136 761	28 970
6 Unterstraß . .	1 601	1 904	7 303	12 434	230 716	199 682	42 310
Oberstraß . . .	1 161	1 320	3 552	8 127	145 072	121 973	28 472
Kreis 6	2 762	3 224	10 855	20 561	375 788	321 655	70 782
7 Fluntern	834	979	1 770	13 824	146 535	106 513	46 362
Hottingen	1 338	1 571	3 741	22 083	205 617	158 588	56 102
Hirslanden . . .	910	1 014	3 036	10 032	113 147	94 236	24 065
Witikon	496	229	244	39 705	13 756	8 035	6 651
Kreis 7	3 578	3 793	8 791	85 644	479 055	367 372	133 180
8 Unterer Teil . .	582	681	2 870	2 958	116 242	96 961	19 527
Mittlerer Teil . .	561	791	2 251	4 801	91 448	71 746	21 998
Oberer Teil . . .	481	601	1 300	10 776	64 425	47 759	19 469
Kreis 8	1 624	2 073	6 421	18 535	272 115	216 466	60 994
9 Albisrieden . .	859	778	1 266	22 473	44 759	38 452	11 039
Altstetten . . .	1 520	1 439	3 396	47 458	94 386	82 968	20 568
Kreis 9	2 379	2 217	4 662	69 931	139 145	121 420	31 607
10 Höngg	1 382	1 159	1 939	44 130	64 634	52 085	19 201
Wipkingen . . .	1 039	1 185	5 894	7 000	131 753	115 985	20 044
Kreis 10	2 421	2 344	7 833	51 130	196 387	168 070	39 245
11 Affoltern . . .	743	664	801	51 448	23 308	19 341	7 160
Örlikon	1 534	1 645	4 339	18 121	127 054	125 822	20 292
Schwamendingen	609	574	788	49 644	22 190	17 837	5 783
Seebach	873	930	1 695	40 190	42 380	35 898	10 083
Kreis 11	3 759	3 813	7 623	159 403	214 932	198 898	43 318
Zusammen	24 583	28 705	86 498	512 343	3 489 038	2 763 572	903 389

Zahl, Fläche, Wert der öffentl. Produktivgrundstücke nach Stat. Bezirken

8 Statistische Bezirke 1)	Zahl der			Fläche in Aren	Gesamt- wert in 1000 Fr.	Gebäude- wert in 1000 Fr.	Boden- wert in 1000 Fr.
	Grund- stücke	Ge- bäude	Woh- nungen				
1 Rechts d. innen	56	109	202	340	18 458	11 925	6 533
Limmat außen	44	85	72	1 573	58 184	41 756	16 428
Links d. innen	57	88	121	564	49 613	20 436	29 177
Limmat außen	32	76	33	1 625	54 174	26 766	27 408
Kreis 1	189	358	428	4 102	180 429	100 883	79 546
2 Wollishofen . .	67	83	47	3 064	19 740	7 547	12 193
Leimbach	16	12	5	12 446	959	572	387
Enge	40	82	60	13 974	30 117	10 549	19 568
Kreis 2	123	177	112	29 484	50 816	18 668	32 148
3 Südlicher Teil .	71	294	452	39 119	21 463	12 024	9 439
Nördlicher Teil .	32	84	298	6 324	24 610	15 066	9 544
Kreis 3	103	378	750	45 443	46 073	27 090	18 983
4 Oberer Teil . .	29	39	64	445	6 518	3 111	3 407
Mittlerer Teil . .	32	99	54	3 382	43 481	23 246	20 235
Unterer Teil . .	24	218	517	9 473	41 424	25 560	15 864
Kreis 4	85	356	635	13 300	91 423	51 917	39 506
5 Oberer Teil . .	29	140	282	2 505	27 749	17 023	10 726
Unterer Teil . .	25	46	30	5 101	9 943	5 439	4 504
Kreis 5	54	186	312	7 606	37 692	22 462	15 230
6 Unterstraß . . .	66	165	400	7 574	38 310	25 226	13 084
Oberstraß	57	138	258	15 465	38 775	26 128	12 647
Kreis 6	123	303	658	23 039	77 085	51 354	25 731
7 Fluntern	44	84	57	12 041	34 334	21 787	12 547
Hottingen	46	57	53	25 328	15 433	6 744	8 689
Hirslanden	38	49	63	13 870	10 098	5 719	4 379
Witikon	20	11	4	3 116	1 661	778	883
Kreis 7	148	201	177	54 355	61 526	35 028	26 498
8 Unterer Teil . .	29	63	68	1 778	13 819	2 960	10 859
Mittlerer Teil . .	15	35	48	630	6 437	4 311	2 126
Oberer Teil . . .	53	61	66	5 372	17 574	11 196	6 378
Kreis 8	97	159	182	7 780	37 830	18 467	19 363
9 Albisrieden . . .	50	51	31	20 037	6 156	2 931	3 225
Altstetten	102	119	36	21 724	13 743	5 454	8 289
Kreis 9	152	170	67	41 761	19 899	8 385	11 514
10 Höngg	52	31	12	21 811	5 722	1 622	4 100
Wipkingen	50	124	253	11 104	22 208	13 403	8 805
Kreis 10	102	155	265	32 915	27 930	15 025	12 905
11 Affoltern	59	24	11	3 663	1 378	957	421
Örlikon	62	69	69	6 201	15 691	9 632	6 059
Schwamendingen	41	18	12	6 249	1 997	1 405	592
Seebach	43	49	31	3 404	6 196	4 195	2 001
Kreis 11	205	160	123	19 517	25 262	16 189	9 073
Zusammen	1 381	2 603	3 709	279 302	655 965	365 468	290 497

Die Fläche der Produktivgrundstücke nach Boden-

9	Statistische Bezirke 1)	Bodenpreis in						
		unter 1	1–	2–	3–	5–	10–	20–
1	Rechts d. { innen	—	—	—	—	—	—	—
	Limmat { außen	—	—	—	—	—	—	12
	Links d. { innen	—	—	—	—	—	—	—
	Limmat { außen	—	—	—	—	—	—	—
	Kreis 1	—	—	—	—	—	—	12
2	Wollishofen . .	3 351	2 276	3 996	3 441	4 784	3 705	8 414
	Leimbach . . .	21 257	5 205	292	103	1 429	117	—
	Enge	—	—	—	—	99	451	1 157
	Kreis 2	24 608	7 481	4 288	3 544	6 312	4 273	9 571
3	Südlicher Teil .	23 223	10 621	4 502	6 652	7 164	4 614	4 218
	Nördlicher Teil .	—	—	19	1 299	4 889	3 538	943
	Kreis 3	23 223	10 621	4 521	7 951	12 053	8 152	5 161
4	Oberer Teil . .	—	—	—	—	—	—	—
	Mittlerer Teil . .	—	—	—	—	—	—	—
	Unterer Teil . .	—	—	—	—	2 385	4 242	2 898
	Kreis 4	—	—	—	—	2 385	4 242	2 898
5	Oberer Teil . .	—	—	—	—	28	—	28
	Unterer Teil . .	—	—	—	2 875	564	4 103	3 218
	Kreis 5	—	—	—	2 875	592	4 103	3 246
6	Unterstraß . . .	24	—	32	1 010	5 256	1 687	2 600
	Oberstraß . . .	6 548	3 388	719	203	3 532	167	437
	Kreis 6	6 572	3 388	751	1 213	8 788	1 854	3 037
7	Fluntern	52	7 205	260	1 771	1 280	2 276	1 343
	Hottingen . . .	14 757	15 831	625	55	2 532	1 364	460
	Hirslanden . . .	—	12 921	910	1 146	1 332	773	854
	Witikon	21 363	13 245	2 536	2 781	1 329	1 288	210
	Kreis 7	36 172	49 202	4 331	5 753	6 473	5 701	2 867
8	Unterer Teil . .	—	—	—	—	—	—	—
	Mittlerer Teil. .	—	—	48	—	8	88	642
	Oberer Teil . .	9	198	123	812	4 890	5 000	3 213
	Kreis 8	9	198	171	812	4 898	5 088	3 855
9	Albisrieden . . .	17 282	4 149	5 014	4 758	7 757	3 083	453
	Altstetten . . .	17 451	11 883	7 025	10 598	9 230	11 460	1 297
	Kreis 9	34 733	16 032	12 039	15 356	16 987	14 543	1 750
10	Höngg	19 406	14 675	14 488	6 014	2 593	5 107	3 178
	Wipkingen . . .	5 375	251	—	1 213	1 144	1 984	3 221
	Kreis 10	24 781	14 926	14 488	7 227	3 737	7 091	6 399
11	Affoltern	35 293	8 794	3 606	2 869	3 799	740	10
	Örlikon	1 488	399	485	5 354	5 392	5 774	3 742
	Schwamendingen	43 499	4 364	2 028	2 544	2 563	887	8
	Seebach	19 319	10 444	2 420	2 209	4 824	3 592	449
	Kreis 11	99 599	24 001	8 539	12 976	16 578	10 993	4 209
	Zusammen	249 697	125 849	49 128	57 707	78 803	66 040	43 005

preisstufen und Statistischen Bezirken, in Aren

Franken pro m ²						Zusammen	Statistische Bezirke 1)
30–	50–	100–	200–	300–	500 u.m.		
—	199	543	244	399	435	1 820	1 Rechts d. (innen Limmat außen Links d. (innen Limmat außen
—	1 290	930	164	158	97	2 651	
—	—	233	73	63	1 083	1 452	
16	615	825	95	718	1 531	3 800	
16	2 104	2 531	576	1 338	3 146	9 723	Kreis 1
4 702	582	32	—	—	—	35 283	2 Wollishofen Leimbach Enge
—	—	—	—	—	—	28 403	
4 733	4 206	2 336	647	99	46	13 774	
9 435	4 788	2 368	647	99	46	77 460	Kreis 2
4 050	1 034	6	—	—	—	66 084	3 Südlicher Teil Nördlicher Teil
3 458	1 441	6	—	—	—	15 593	
7 508	2 475	12	—	—	—	81 677	Kreis 3
—	1 244	510	185	14	—	1 953	4 Oberer Teil Mittlerer Teil Unterer Teil
759	5 157	487	227	146	4	6 780	
2 646	584	3	—	—	—	12 758	
3 405	6 985	1 000	412	160	4	21 491	Kreis 4
1 858	3 039	162	124	—	—	5 239	5 Oberer Teil Unterer Teil
699	25	—	—	—	—	11 484	
2 557	3 064	162	124	—	—	16 723	Kreis 5
4 722	4 208	278	161	30	—	20 008	6 Unterstraß Oberstraß
5 114	3 345	128	11	—	—	23 592	
9 836	7 553	406	172	30	—	43 600	Kreis 6
5 314	6 289	75	—	—	—	25 865	7 Fluntern Hottingen Hirslanden Witikon
3 752	7 475	493	56	12	—	47 412	
4 060	1 860	46	—	—	—	23 902	
60	8	—	—	—	—	42 820	
13 186	15 632	614	56	12	—	139 999	Kreis 7
688	3 357	631	60	—	—	4 736	8 Unterer Teil Mittlerer Teil Oberer Teil
2 301	2 115	176	53	—	—	5 431	
1 049	828	26	—	—	—	16 148	
4 038	6 300	833	113	—	—	26 315	Kreis 8
15	—	—	—	—	—	42 511	9 Albisrieden Altstetten
210	27	—	—	—	—	69 181	
225	27	—	—	—	—	111 692	Kreis 9
479	—	—	—	—	—	65 940	10 Höngg Wipkingen
3 947	829	141	—	—	—	18 105	
4 426	829	141	—	—	—	84 045	Kreis 10
—	—	—	—	—	—	55 111	11 Affoltern Örlikon Schwamendingen Seebach
1 108	527	53	—	—	—	24 322	
—	—	—	—	—	—	55 893	
337	—	—	—	—	—	43 594	
1 445	527	53	—	—	—	178 920	Kreis 11
56 077	50 284	8 120	2 100	1 639	3 196	791 645	Zusammen

Umschreibung der Statistischen Bezirke der Stadt Zürich

Anmerkungen zu den Tabellen Seite 4* bis 17*

¹⁾ Zwischen Limmat und dem Straßenzug: Rämistraße–Hirschengraben–Seilergraben — ²⁾ Das übrige Gebiet des Kreises 1 rechts der Limmat — ³⁾ Zwischen Limmat und Bahnhofstraße — ⁴⁾ Das übrige Gebiet des Kreises 1 links der Limmat — ⁵⁾ Südlich des Straßenzuges: Zurlinden–Birmensdorferstraße — ⁶⁾ Das übrige Gebiet des Kreises 3 — ⁷⁾ Südlich der Badenerstraße — ⁸⁾ Nördlich der Badenerstraße bis zur linksufrigen Zürichseebahn, zum Verbindungsgeleise Wiedikon–Altstetten und zum Viaduktgeleise nach Örlikon — ⁹⁾ Übriges Gebiet des Kreises 4 — ¹⁰⁾ Oberhalb des Viaduktes der Eisenbahnlinie nach Örlikon — ¹¹⁾ Unterhalb des Viaduktes der Eisenbahnlinie nach Örlikon — ¹²⁾ Zwischen See und Seefeldstraße — ¹³⁾ Zwischen Seefeldstraße und dem Straßenzug: Kreuzbühl–Zollikerstraße — ¹⁴⁾ Gebiet des Kreises 8 oberhalb der Zollikerstraße

Vergleiche auch den Plan Seite 2*.

II.

Die Produktivgrundstücke nach Eigentümerarten

Die Fläche der Produktivgrundstücke nach Eigentümer- und nach Nutzungsarten, in Aren

1 Eigentümerarten	Gebäude- fläche	Hofraum, Garten	Bauland	Landwirt- schaft- liches Gebiet	Wald- gebiet	Anderes Gebiet	Zusam- men
Einzelpersonen ¹⁾							
Sozialklasse I	7 039	22 961	8 423	17 671	2 004	595	58 693
Mittel- { Selbständige .	12 558	25 604	9 020	124 570	20 297	1 144	193 193
stand { Angestellte .	3 307	10 653	1 630	4 463	681	97	20 831
Arbeiter	2 409	8 498	1 532	8 327	930	83	21 779
Zusammen	25 313	67 716	20 605	155 031	23 912	1 919	294 496
Mehrere Private . . .	5 910	13 942	8 468	48 927	7 197	714	85 158
Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften	1 990	4 024	1 384	3 756	494	169	11 817
Aktiengesellschaften							
Immobilien-	693	753	917	1 483	217	628	4 691
Andere	6 219	9 841	2 833	7 464	2 715	5 788	34 860
Zusammen	6 912	10 594	3 750	8 947	2 932	6 416	39 551
Genossenschaften							
Bau- u. Liegenschafts-	3 094	3 330	2 108	5 017	201	907	14 657
Andere Erwerbs- . .	659	1 009	347	81	—	2	2 098
Gemeinnützige Bau- .	3 249	8 768	1 604	196	76	89	13 982
Andere gemeinnützige	166	254	—	411	54	685	1 570
Zusammen	7 168	13 361	4 059	5 705	331	1 683	32 307
Vereine, Stiftungen .	1 045	2 879	1 102	2 674	38 371	938	47 009
Kulturgemeinden							
Römisch-Katholische .	191	464	401	106	—	—	1 162
Andere	150	190	78	322	4	99	843
Zusammen	341	654	479	428	4	99	2 005
Öffentliche Hand							
Staatskirche	355	860	396	109	—	285	2 005
Stadtgemeinde	4 588	10 816	14 642	46 868	100 193	23 498	200 605
Staat	1 274	3 094	1 503	7 902	36 675	1 508	51 956
Bund	2 281	704	219	1 350	3 949	16 233	24 736
Zusammen	8 498	15 474	16 760	56 229	140 817	41 524	279 302
Alle Eigentümer . . .	57 177	128 644	56 607	281 697	214 058	53 462	791 645
1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 39*.							

Zahl, Fläche und Wert der Produktivgrundstücke nach Eigentümerarten

2 Eigentümerarten	Zahl der			Fläche in Aren	Gesamt- wert in 1000 Fr.	Gebäude- wert in 1000 Fr.	Boden- wert in 1000 Fr.
	Grund- stücke	Ge- bäude	Woh- nungen				
Einzelpersonen ¹⁾							
Sozialklasse I	3 480	3 795	10 833	58 693	617 816	458 900	185 871
Mittel- { Selbständige .	7 897	8 680	26 783	193 193	821 251	654 604	176 117
stand { Angestellte .	3 058	3 041	7 941	20 831	228 105	194 739	42 765
Arbeiter	2 859	2 747	6 455	21 779	127 809	111 067	21 839
Zusammen	17 294	18 263	52 012	294 496	1 794 981	1 419 310	426 592
Mehrere Private . . .	3 679	3 904	11 070	85 158	414 843	299 697	134 873
Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften	513	668	1 559	11 817	91 580	73 714	27 058
Aktiengesellschaften							
Immobilien-	157	256	853	4 691	88 632	65 972	23 654
Andere	606	1 184	1 917	34 860	279 138	236 627	98 663
Zusammen	763	1 440	2 770	39 551	367 770	302 599	122 317
Genossenschaften							
Bau- u. Liegenschafts- .	1 123	1 257	6 309	14 657	397 932	299 498	103 764
Andere Erwerbs- . .	150	207	632	2 098	51 556	43 977	14 390
Gemeinnützige Bau- .	679	2 454	11 574	13 982	242 059	229 031	33 501
Andere gemeinnützige	44	66	51	1 570	18 401	12 843	6 189
Zusammen	1 996	3 984	18 566	32 307	709 948	585 349	157 844
Vereine, Stiftungen .	245	334	337	47 009	87 192	65 723	28 553
Kultusgemeinden							
Römisch-Katholische .	43	55	74	1 162	11 981	9 961	2 617
Andere	50	57	110	843	10 743	7 219	3 535
Zusammen	93	112	184	2 005	22 724	17 180	6 152
Öffentliche Hand							
Staatskirche	90	105	94	2 005	36 778	26 064	10 714
Stadtgemeinde	931	1 833	3 251	200 605	373 660	191 882	181 778
Staat	207	288	240	51 956	119 772	75 597	44 175
Bund	153	377	124	24 736	125 755	71 925	53 830
Zusammen	1 381	2 603	3 709	279 302	655 965	365 468	290 497
Alle Eigentümer . . .	25 964	31 308	90 207	791 645	4 145 003	3 129 040	1 193 886

1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 39*.

Die Eigentümerzahlen enthalten die Tabellen Seite 30* u. f.

Die Fläche der Produktivgrundstücke nach

3 Eigentümerarten	Wohngrundstücke				Geschäfts-, Verwaltungs- grundstücke
	Ein- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäfts- lokalen	Zusam- men	
Einzelpersonen ¹⁾					
Sozialklasse I	18 097	6 805	3 676	28 578	826
Mittel- { Selbständige .	6 962	12 628	16 460	36 050	622
stand { Angestellte .	6 311	6 916	1 632	14 859	47
Arbeiter	6 357	6 237	1 748	14 342	13
Zusammen	37 727	32 586	23 516	93 829	1 508
Mehrere Private . . .	6 855	8 983	5 467	21 305	806
Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften	690	607	683	1 980	432
Aktiengesellschaften					
Immobilien-	54	336	404	794	353
Andere	367	670	987	2 024	4 932
Zusammen	421	1 006	1 391	2 818	5 285
Genossenschaften					
Bau- u. Liegenschafts- Andere Erwerbs- . .	648 21	1 953 245	2 506 327	5 107 593	1 313 507
Gemeinnützige Bau- .	1 814	5 554	4 827	12 195	9
Andere gemeinnützige	—	13	22	35	543
Zusammen	2 483	7 765	7 682	17 930	2 372
Vereine, Stiftungen .	37	168	126	331	885
Kultusgemeinden					
Römisch-Katholische .	48	66	54	168	—
Andere	—	10	99	109	—
Zusammen	48	76	153	277	—
Öffentliche Hand					
Staatskirche	152	62	65	279	4
Stadtgemeinde	2 523	3 344	3 509	9 376	3 440
Staat	554	461	1 826	2 841	430
Bund	766	768	8	1 542	8 843
Zusammen	3 995	4 635	5 408	14 038	12 717
Alle Eigentümer . . .	52 256	55 826	44 426	152 508	24 005

1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 40*/41*.

Eigentümer- und Grundstücksarten, in Aren

Werk- grund- stücke	Anstalts- grund- stücke	Grund- stücke mit kleinen Nutz- bauten	Landwirt- schaft- liche Anwesen	Un- bebaute Ertrags- grund- stücke	Zusam- men	Eigentümerarten
2 590	286	1 089	8 874	16 450	58 693	Einzelpersonen ¹⁾ Sozialklasse I Mittel- (Selbstständige stand { Angestellte Arbeiter
4 562	56	3 402	113 512	34 989	193 193	
58	40	288	1 317	4 222	20 831	
9	—	405	1 083	5 927	21 779	
7 219	382	5 184	124 786	61 588	294 496	
2 819	—	1 171	35 282	23 775	85 158	Mehrere Private
4 489	—	289	1 569	3 058	11 817	Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften
346	384	—	1 795	1 019	4 691	Aktiengesellschaften
20 305	654	1 786	110	5 049	34 860	Immobilien- Andere
20 651	1 038	1 786	1 905	6 068	39 551	Zusammen
888	1 319	164	987	4 879	14 657	Genossenschaften
512	46	38	—	402	2 098	Bau- u. Liegenschafts- Andere Erwerbs-
—	—	28	—	1 750	13 982	Gemeinnützige Bau-
28	659	—	—	305	1 570	Andere gemeinnützige
1 428	2 024	230	987	7 336	32 307	Zusammen
63	4 330	567	—	40 833	47 009	Vereine, Stiftungen
—	525	46	165	258	1 162	Kultusgemeinden
47	352	—	—	335	843	Römisch-Katholische Andere
47	877	46	165	593	2 005	Zusammen
9	1 198	37	—	478	2 005	Öffentliche Hand
8 970	18 146	14 792	17 447	128 434	200 605	Staatskirche
172	8 165	1 161	—	39 187	51 956	Stadtgemeinde
6 321	774	390	—	6 866	24 736	Staat
15 472	28 283	16 380	17 447	174 965	279 302	Bund
52 188	36 934	25 653	182 141	318 216	791 645	Zusammen
						Alle Eigentümer

1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 40*/41*.

Der Wert der Produktivgrundstücke nach Eigen-

4 Eigentümerarten	Wohngrundstücke				Geschäfts-, Verwaltungs- grundstücke
	Ein- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäfts- lokalen	Zusam- men	
Einzelpersonen ¹⁾					
Sozialklasse I	185 696	142 952	154 125	482 773	89 273
Mittel- { Selbständige .	55 217	217 786	442 691	715 694	40 970
stand { Angestellte .	59 485	115 616	46 748	221 849	1 667
Arbeiter	31 752	65 066	27 795	124 613	825
Zusammen	332 150	541 420	671 359	1 544 929	132 735
Mehrere Private . . .	47 695	115 827	149 888	313 410	62 179
Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften	2 712	14 956	22 530	40 198	24 865
Aktiengesellschaften					
Immobilien-	2 524	9 771	23 967	36 262	42 958
Andere	2 862	14 086	42 884	59 832	115 194
Zusammen	5 386	23 857	66 851	96 094	158 152
Genossenschaften					
Bau- u. Liegenschafts- Andere Erwerbs- . .	4 366 358	67 410 9 072	137 833 14 903	209 609 24 333	167 677 18 335
Gemeinnützige Bau- .	14 002	128 802	96 584	239 388	172
Andere gemeinnützige	—	260	1 206	1 466	14 654
Zusammen	18 726	205 544	250 526	474 796	200 838
Vereine, Stiftungen .	322	3 780	3 697	7 799	12 582
Kultusgemeinden					
Römisch-Katholische .	417	511	892	1 820	—
Andere	—	230	3 615	3 845	—
Zusammen	417	741	4 507	5 665	—
Öffentliche Hand					
Staatskirche	1 878	1 234	1 044	4 156	382
Stadtgemeinde	8 089	34 657	30 063	72 809	55 463
Staat	2 879	2 651	6 608	12 138	30 648
Bund	725	2 037	537	3 299	67 316
Zusammen	13 571	40 579	38 252	92 402	153 809
Alle Eigentümer . . .	420 979	946 704	1 207 610	2 575 293	745 160

1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 42*/43*.

tümer- und Grundstücksarten, in 1000 Franken

Werk- grund- stücke	Anstalts- grund- stücke	Grund- stücke mit kleinen Nutz- bauten	Landwirt- schaft- liche Anwesen	Un- bebaute Ertrags- grund- stücke	Zusam- men	Eigentümerarten
21 555	3 855	2 078	3 125	15 157	617 816	Einzelpersonen ¹⁾ Sozialklasse I Mittel- { Selbständige stand { Angestellte Arbeiter
25 047	676	1 795	26 286	10 783	821 251	
1 235	191	289	577	2 297	228 105	
171	—	139	442	1 619	127 809	
48 008	4 722	4 301	30 430	29 856	1 794 981	
15 503	—	1 417	9 803	12 531	414 843	Mehrere Private
23 415	—	431	528	2 143	91 580	Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften
6 668	680	—	1 390	674	88 632	Aktiengesellschaften
90 987	7 071	785	120	5 149	279 138	Immobilien- Andere
97 655	7 751	785	1 510	5 823	367 770	Zusammen
13 597	1 383	478	171	5 017	397 932	Genossenschaften
7 042	585	81	—	1 180	51 556	Bau- u. Liegenschafts- Andere Erwerbs-
—	—	135	—	2 364	242 059	Gemeinnützige Bau- Andere gemeinnützige
175	1 850	—	—	256	18 401	
20 814	3 818	694	171	8 817	709 948	Zusammen
1 328	62 998	158	—	2 327	87 192	Vereine, Stiftungen
—	9 539	179	35	408	11 981	Kultusgemeinden
711	5 708	—	—	479	10 743	Römisch-Katholische Andere
711	15 247	179	35	887	22 724	Zusammen
218	30 752	280	—	990	36 778	Öffentliche Hand
46 382	126 268	27 895	8 780	36 063	373 660	Staatskirche
1 986	69 872	1 064	—	4 064	119 772	Stadtgemeinde
16 058	36 607	637	—	1 838	125 755	Staat
64 644	263 499	29 876	8 780	42 955	655 965	Bund
272 078	358 035	37 841	51 257	105 339	4 145 003	Zusammen
						Alle Eigentümer

1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 42*/43*.

Die Fläche der Produktivgrundstücke nach

5	Eigentümerarten	Nr.	Stadt-				
			1	2	3	4	5
	Einzelpersonen						
	Sozialklasse I	1	1 104	7 564	2 025	1 173	581
	Mittel- { Selbständige .	2	944	12 512	8 711	2 051	920
	stand { Angestellte .	3	92	1 561	1 493	202	146
	Arbeiter	4	22	991	722	187	233
	Zusammen	5	2 162	22 628	12 951	3 613	1 880
	Mehrere Private . . .	6	916	13 192	6 075	1 134	846
	Kollektiv- und Kom-						
	mandit-Gesellschaften	7	183	1 706	778	379	1 738
	Aktiengesellschaften						
	Immobilien-	8	205	247	28	217	386
	Andere	9	605	5 221	9 753	755	3 022
	Zusammen	10	810	5 468	9 781	972	3 408
	Genossenschaften						
	Bau- u. Liegenschafts-	11	899	1 142	2 001	457	303
	Andere Erwerbs- . .	12	90	238	159	379	444
	Gemeinnützige Bau- .	13	—	3 273	3 101	971	362
	Andere gemeinnützige	14	56	—	—	21	79
	Zusammen	15	1 045	4 653	5 261	1 828	1 188
	Vereine, Stiftungen .	16	435	143	965	169	19
	Kultusgemeinden						
	Römisch-Katholische .	17	—	126	171	76	38
	Andere	18	70	60	252	20	—
	Zusammen	19	70	186	423	96	38
	Öffentliche Hand						
	Staatskirche	20	125	388	138	98	21
	Stadtgemeinde	21	1 998	21 606	41 484	4 098	5 845
	Staat	22	1 351	6 347	1 846	696	18
	Bund	23	628	1 143	1 975	8 408	1 722
	Zusammen	24	4 102	29 484	45 443	13 300	7 606
	Alle Eigentümer . . .	25	9 723	77 460	81 677	21 491	16 723

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 28*/29*.

Eigentümerarten und Stadtkreisen, in Aren

kreise						Zusammen	Nr.
6	7	8	9	10	11		
3 995	13 480	5 849	3 880	5 375	13 667	58 693	1
4 850	35 054	3 428	23 643	26 466	74 614	193 193	2
2 514	3 899	761	2 182	3 298	4 683	20 831	3
739	1 633	611	3 727	3 382	9 532	21 779	4
12 098	54 066	10 649	33 432	38 521	102 496	294 496	5
2 698	13 933	3 827	9 001	8 676	24 860	85 158	6
254	2 020	155	2 101	385	2 118	11 817	7
140	2 333	129	657	252	97	4 691	8
351	3 118	450	4 534	472	6 579	34 860	9
491	5 451	579	5 191	724	6 676	39 551	10
2 123	1 143	900	2 441	929	2 319	14 657	11
55	179	11	327	25	191	2 098	12
2 309	608	187	831	1 428	912	13 982	13
99	1 264	17	—	—	34	1 570	14
4 586	3 194	1 115	3 599	2 382	3 456	32 307	15
216	6 709	2 149	16 546	276	19 382	47 009	16
68	69	32	39	146	397	1 162	17
150	202	29	22	20	18	843	18
218	271	61	61	166	415	2 005	19
218	229	167	65	170	386	2 005	20
9 903	49 233	3 594	23 616	32 278	6 950	200 605	21
12 099	4 697	3 588	12 935	59	8 320	51 956	22
819	196	431	5 145	408	3 861	24 736	23
23 039	54 355	7 780	41 761	32 915	19 517	279 302	24
43 600	139 999	26 315	111 692	84 045	178 920	791 645	25

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 28*/29*.

Der Wert der Produktivgrundstücke nach

6 Eigentümerarten	Nr.	Stadt-				
		1	2	3	4	5
Einzelpersonen						
Sozialklasse I	1	110 176	84 825	29 360	42 018	16 169
Mittel- { Selbständige .	2	87 695	66 556	87 955	91 525	32 435
stand { Angestellte .	3	6 287	21 588	19 922	9 935	5 223
Arbeiter	4	1 590	7 938	14 940	6 939	5 670
Zusammen	5	205 748	180 907	152 177	150 417	59 497
Mehrere Private . . .	6	89 840	45 929	30 552	37 536	11 810
Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften	7	18 403	8 063	7 251	12 646	13 072
Aktiengesellschaften						
Immobilien-	8	44 260	17 625	1 224	4 400	1 892
Andere	9	99 388	31 377	28 906	18 063	30 989
Zusammen	10	143 648	49 002	30 130	22 463	32 881
Genossenschaften						
Bau- u. Liegenschafts-	11	153 004	44 244	26 306	31 294	16 879
Andere Erwerbs- . . .	12	15 076	6 775	963	12 338	4 256
Gemeinnützige Bau-	13	—	43 193	41 599	37 288	13 410
Andere gemeinnützige	14	8 505	—	—	1 320	3 479
Zusammen	15	176 585	94 212	68 868	82 240	38 024
Vereine, Stiftungen .	16	23 426	5 093	1 525	8 139	705
Kultusgemeinden						
Römisch-Katholische .	17	—	863	2 069	1 222	850
Andere	18	2 940	981	494	1 408	—
Zusammen	19	2 940	1 844	2 563	2 630	850
Öffentliche Hand . . .						
Staatskirche	20	8 369	4 853	2 550	3 496	639
Stadtgemeinde	21	86 026	37 303	41 277	39 692	28 417
Staat	22	47 726	1 574	1 001	13 190	235
Bund	23	38 308	7 086	1 245	35 045	8 401
Zusammen	24	180 429	50 816	46 073	91 423	37 692
Alle Eigentümer . . .	25	841 019	435 866	339 139	407 494	194 531

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 26*/27*

Eigentümerarten und Stadtkreisen, in 1000 Franken

kreise						Zusammen	Nr.
6	7	8	9	10	11		
66 593	160 596	64 119	7 366	23 315	13 279	617 816	1
100 744	101 447	65 098	46 113	64 460	77 223	821 251	2
47 219	41 199	16 810	10 062	24 166	25 694	228 105	3
13 338	7 514	7 677	17 876	17 149	27 178	127 809	4
227 894	310 756	153 704	81 417	129 090	143 374	1 794 981	5
39 769	64 867	43 010	13 832	15 133	22 565	414 843	6
5 604	8 251	3 114	4 486	3 696	6 994	91 580	7
3 449	3 333	8 873	1 666	1 282	628	88 632	8
8 272	13 217	10 066	15 253	4 494	19 113	279 138	9
11 721	16 550	18 939	16 919	5 776	19 741	367 770	10
38 057	23 184	35 876	10 853	8 446	9 789	397 932	11
1 017	6 881	480	1 008	476	2 286	51 556	12
44 016	12 193	3 413	8 924	31 288	6 735	242 059	13
1 241	2 816	380	—	—	660	18 401	14
84 331	45 074	40 149	20 785	40 210	19 470	709 948	15
3 476	29 464	12 202	1 311	620	1 231	87 192	16
2 190	1 566	157	250	1 482	1 332	11 981	17
803	2 527	840	145	380	225	10 743	18
2 993	4 093	997	395	1 862	1 557	22 724	19
4 458	4 232	1 947	476	4 327	1 431	36 778	20
36 391	25 774	23 101	15 600	22 707	17 372	373 660	21
16 949	25 050	11 304	1 168	87	1 488	119 772	22
19 287	6 470	1 478	2 655	809	4 971	125 755	23
77 085	61 526	37 830	19 899	27 930	25 262	655 965	24
452 873	540 581	309 945	159 044	224 317	240 194	4 145 003	25

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 26*/27*.

Die Grundeigentümer und die Fläche ihres Grundeigentums

Zahl der Eigentümer

7a Eigentümer- arten	Nr.	Umfang des Grundeigentums in Aren									Zusam- men
		unter 5	5–	10–	20–	50–	100–	200–	500–	1000 u. m.	
Einzelpersonen ¹⁾											
Sozialklasse I	1	411	589	449	310	80	44	25	10	6	1924
Mittel- { Selbständige	2	2684	1409	651	415	184	118	99	77	28	5665
stand { Angestellte	3	1438	890	260	82	19	7	7	—	—	2703
Arbeiter	4	1464	640	197	112	48	14	5	1	—	2481
Zusammen	5	5997	3528	1557	919	331	183	136	88	34	12773
Mehrere Private	6	1231	592	338	209	100	53	41	29	15	2608
Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften	7	50	38	32	43	27	10	7	4	1	212
Aktiengesellschaften											
Immobilien-	8	20	11	22	18	2	3	2	2	1	81
Andere	9	32	36	61	54	35	22	13	6	6	265
Zusammen	10	52	47	83	72	37	25	15	8	7	346
Genossenschaften											
Bau- u. Liegenschafts- Andere Erwerbs-	11	139	121	111	80	26	11	5	6	—	499
Gemeinnützige Bau-	12	16	12	5	8	5	2	3	—	—	51
Andere gemeinnützige	13	1	1	5	16	9	12	15	3	2	64
Zusammen	14	3	3	2	4	—	—	—	2	—	14
Zusammen	15	159	137	123	108	40	25	23	11	2	628
Vereine, Stiftungen	16	32	24	14	27	9	11	10	1	4	132
Kultusgemeinden											
Römisch-Katholische	17	—	—	—	2	5	1	—	1	—	9
Andere	18	5	7	4	4	2	—	2	—	—	24
Zusammen	19	5	7	4	6	7	1	2	1	—	33
Öffentliche Hand											
Staatskirche	20	—	—	2	7	4	6	2	—	—	21
Stadtgemeinde	21	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1
Staat	22	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1
Bund	23	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1
Zusammen	24	—	—	2	7	4	6	2	—	3	24
Alle Eigentümer	25	7526	4373	2153	1391	555	314	236	142	66	16756

1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 48*/49*.

nach Eigentümerarten und Umfang des Grundbesitzes

Fläche des Eigentums in Aren

7b Nr.	Umfang des Grundeigentums in Aren									Zusammen
	unter 5	5–	10–	20–	50–	100–	200–	500–	1000 u. m.	
1	1391	4288	6161	9049	5208	5892	6959	6931	12814	58693
2	7609	9742	8623	12661	12795	17663	31170	54387	38543	193193
3	4483	5996	3433	2406	1382	855	2276	—	—	20831
4	4327	4335	2708	3506	3329	1876	1145	553	—	21779
5	17810	24361	20925	27622	22714	26286	41550	61871	51357	294496
6	3447	4457	4826	6432	6828	7847	12947	19215	19159	85158
7	185	277	450	1278	1785	1560	2259	2843	1180	11817
8	66	77	320	476	123	413	700	1143	1373	4691
9	100	333	886	1764	2517	3024	4722	4648	16866	34860
10	166	410	1206	2240	2640	3437	5422	5791	18239	39551
11	452	1312	1594	2488	1745	1644	1804	3618	—	14657
12	51	87	69	211	477	295	908	—	—	2098
13	5	8	74	534	591	1527	4997	2153	4093	13982
14	6	21	27	130	—	—	—	1386	—	1570
15	514	1428	1764	3363	2813	3466	7709	7157	4093	32307
16	86	197	204	842	662	1439	3133	684	39762	47009
17	—	—	—	67	402	126	—	567	—	1162
18	15	50	60	109	106	—	503	—	—	843
19	15	50	60	176	508	126	503	567	—	2005
20	—	—	32	232	299	887	555	—	—	2005
21	—	—	—	—	—	—	—	—	200605	200605
22	—	—	—	—	—	—	—	—	51956	51956
23	—	—	—	—	—	—	—	—	24736	24736
24	—	—	32	232	299	887	555	—	277297	279302
25	22223	31180	29467	42185	38249	45048	74078	98128	411087	791645

1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 48*/49*.

Die Grundeigentümer und der Wert ihres Grundeigentums

Zahl der Eigentümer

8a Eigentümerarten	Nr.	Gesamtwert des Grundeigentums in Franken								Zu- sammen
		unter 50 000	50 000— 100 000	100 000— 200 000	200 000— 500 000	500 000 —1 Mill.	1—2 Mill.	2—5 Mill.	5 Mill. u. m.	
Einzelpersonen ¹⁾										
Sozialklasse I	1	56	274	671	652	184	65	19	3	1 924
Mittel- { Selbständige	2	1 014	1 516	1 952	1 011	145	24	3	—	5 665
stand { Angestellte	3	1 008	945	595	140	13	2	—	—	2 703
Arbeiter	4	1 665	560	211	42	3	—	—	—	2 481
Zusammen	5	3 743	3 295	3 429	1 845	345	91	22	3	12 773
Mehrere Private	6	660	679	735	408	90	27	7	2	2 608
Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften	7	17	20	53	71	31	12	7	1	212
Aktiengesellschaften										
Immobilien-	8	1	3	7	22	22	14	9	3	81
Andere	9	5	16	45	90	45	27	22	15	265
Zusammen	10	6	19	52	112	67	41	31	18	346
Genossenschaften										
Bau- u. Liegenschafts-	11	10	26	80	160	108	74	33	8	499
Andere Erwerbs-	12	2	5	7	15	12	6	1	3	51
Gemeinnützige Bau-	13	1	1	1	9	11	9	15	17	64
Andere gemeinnützige	14	—	—	2	5	3	1	2	1	14
Zusammen	15	13	32	90	189	134	90	51	29	628
Vereine, Stiftungen	16	20	15	22	32	19	12	11	1	132
Kultusgemeinden										
Römisch-Katholische	17	1	—	1	—	2	3	2	—	9
Andere	18	—	1	9	6	5	3	—	—	24
Zusammen	19	1	1	10	6	7	6	2	—	33
Öffentliche Hand										
Staatskirche	20	—	—	1	4	3	4	9	—	21
Stadtgemeinde	21	—	—	—	—	—	—	—	1	1
Staat	22	—	—	—	—	—	—	—	1	1
Bund	23	—	—	—	—	—	—	—	1	1
Zusammen	24	—	—	1	4	3	4	9	3	24
Alle Eigentümer	25	4 460	4 061	4 392	2 667	696	283	140	57	16 756

1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 50*/51*.

nach Eigentümerarten und Gesamtwert des Grundbesitzes

Wert des Eigentums in 1000 Franken

8b Nr.	Gesamtwert des Grundeigentums in Franken								Zusammen
	unter 50 000	50 000– 100 000	100 000– 200 000	200 000– 500 000	500 000– 1 Million	1–2 Mil- lionen	2–5 Mil- lionen	5 Millio- nen u. m.	
1	1 857	20 883	95 262	195 175	122 216	87 008	56 141	39 274	617 816
2	29 706	109 865	270 789	282 213	91 459	29 984	7 235	—	821 251
3	34 274	65 434	79 623	38 930	7 611	2 233	—	—	228 105
4	49 201	37 553	27 840	11 264	1 951	—	—	—	127 809
5	115 038	233 735	473 514	527 582	223 237	119 225	63 376	39 274	1 794 981
6	18 774	49 455	102 341	117 468	60 804	35 559	16 174	14 268	414 843
7	500	1 497	7 451	22 253	21 647	17 758	15 380	5 094	91 580
8	28	222	975	7 268	14 308	18 843	28 508	18 480	88 632
9	99	1 740	6 575	30 055	29 790	34 504	71 455	104 920	279 138
10	127	1 962	7 550	37 323	44 098	53 347	99 963	123 400	367 770
11	295	1 897	11 785	51 053	73 556	108 478	95 229	55 639	397 932
12	47	390	932	4 381	7 992	8 425	3 629	25 760	51 556
13	20	75	173	3 138	8 626	13 401	46 706	169 920	242 059
14	—	—	270	1 530	2 474	1 675	5 910	6 542	18 401
15	362	2 362	13 160	60 102	92 648	131 979	151 474	257 861	709 948
16	329	1 173	3 216	10 286	12 735	15 292	37 961	6 200	87 192
17	32	—	130	—	1 388	4 799	5 632	—	11 981
18	—	58	1 195	1 945	3 420	4 125	—	—	10 743
19	32	58	1 325	1 945	4 808	8 924	5 632	—	22 724
20	—	—	155	1 056	2 541	6 111	26 915	—	36 778
21	—	—	—	—	—	—	—	373 660	373 660
22	—	—	—	—	—	—	—	119 772	119 772
23	—	—	—	—	—	—	—	125 755	125 755
24	—	—	155	1 056	2 541	6 111	26 915	619 187	655 965
25	135 162	290 242	608 712	778 015	462 518	388 195	416 875	1 065 284	4 145 003

1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 50*/51*.

Die Grundeigentümer und die Zahl ihrer Wohnungen

Zahl der Eigentümer

9a Eigentümer- arten	Größe des Wohnungsbesitzes								Zusam- men
	0	1	2-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100 u. m.	
	Wohnungen								
Einzelpersonen ¹⁾									
Sozialklasse I	45	880	519	225	153	86	14	2	1924
Mittel- (Selbständige	348	1031	2220	1475	465	118	8	—	5665
stand Angestellte	96	1194	969	316	110	18	—	—	2703
Arbeiter	130	1055	920	289	79	8	—	—	2481
Zusammen	619	4160	4628	2305	807	230	22	2	12773
Mehrere Private	220	516	1102	537	188	43	2	—	2608
Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften	46	38	53	33	21	17	3	1	212
Aktiengesellschaften									
Immobilien-	7	19	17	12	14	8	4	—	81
Andere	45	62	79	38	19	14	6	2	265
Zusammen	52	81	96	50	33	22	10	2	346
Genossenschaften									
Bau- u. Liegenschafts- Andere Erwerbs-	41	48	90	125	93	85	14	3	499
Gemeinnützige Bau-	7	8	14	8	8	3	—	3	51
Andere gemeinnützige	1	1	—	2	6	14	9	31	64
Zusammen	2	2	7	1	2	—	—	—	14
Zusammen	51	59	111	136	109	102	23	37	628
Vereine, Stiftungen	54	32	22	17	4	3	—	—	132
Kultusgemeinden									
Römisch-Katholische	1	—	1	4	2	1	—	—	9
Andere	4	3	10	4	2	1	—	—	24
Zusammen	5	3	11	8	4	2	—	—	33
Öffentliche Hand									
Staatskirche	2	3	7	6	3	—	—	—	21
Stadtgemeinde	—	—	—	—	—	—	—	1	1
Staat	—	—	—	—	—	—	—	1	1
Bund	—	—	—	—	—	—	—	1	1
Zusammen	2	3	7	6	3	—	—	3	24
Alle Eigentümer	1049	4892	6030	3092	1169	419	60	45	16756

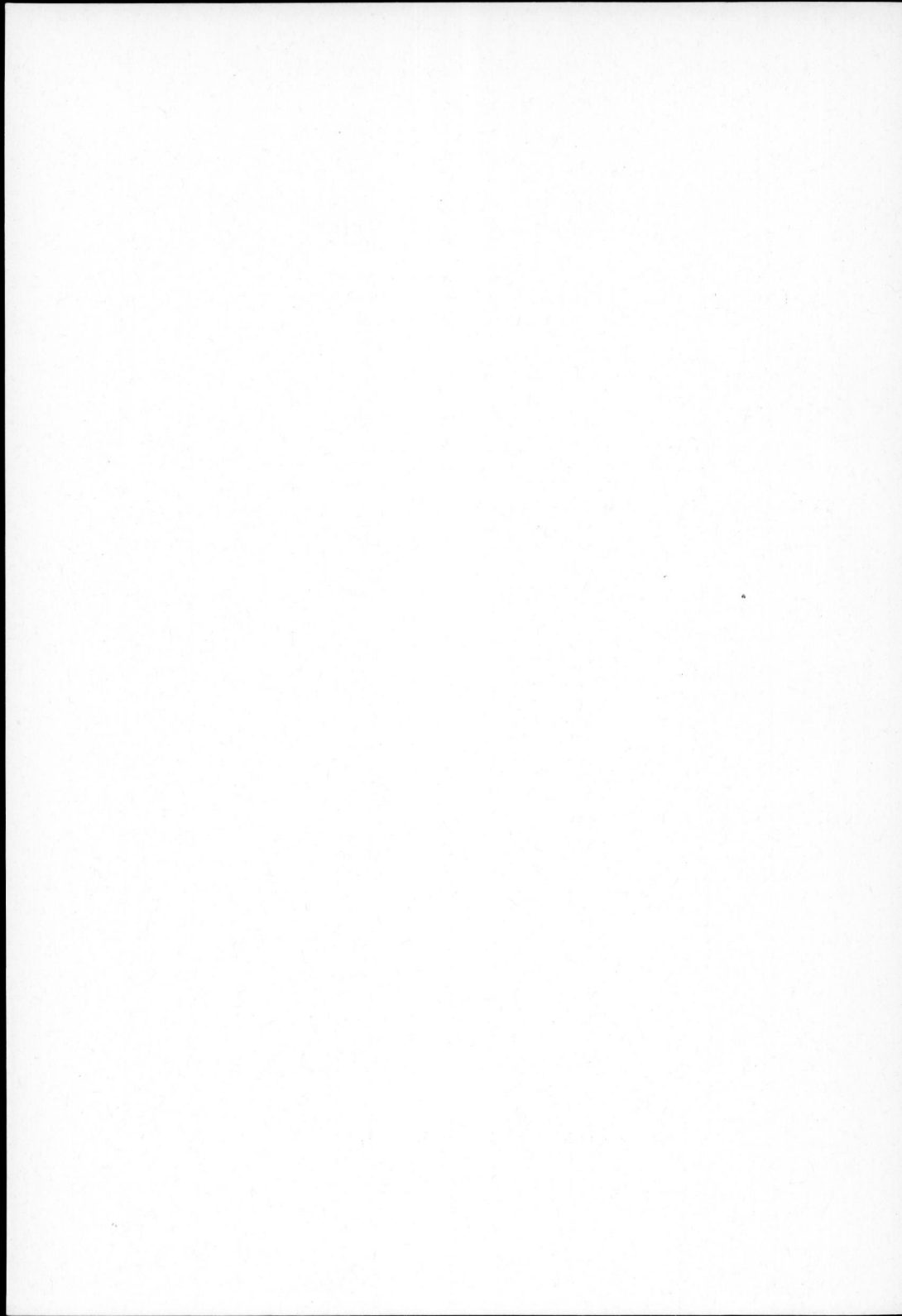
¹⁾ Vergleiche dazu die Tabelle Seite 52*/53*.

nach Eigentümerarten und Größe des Wohnungsbesitzes

Zahl der Wohnungen

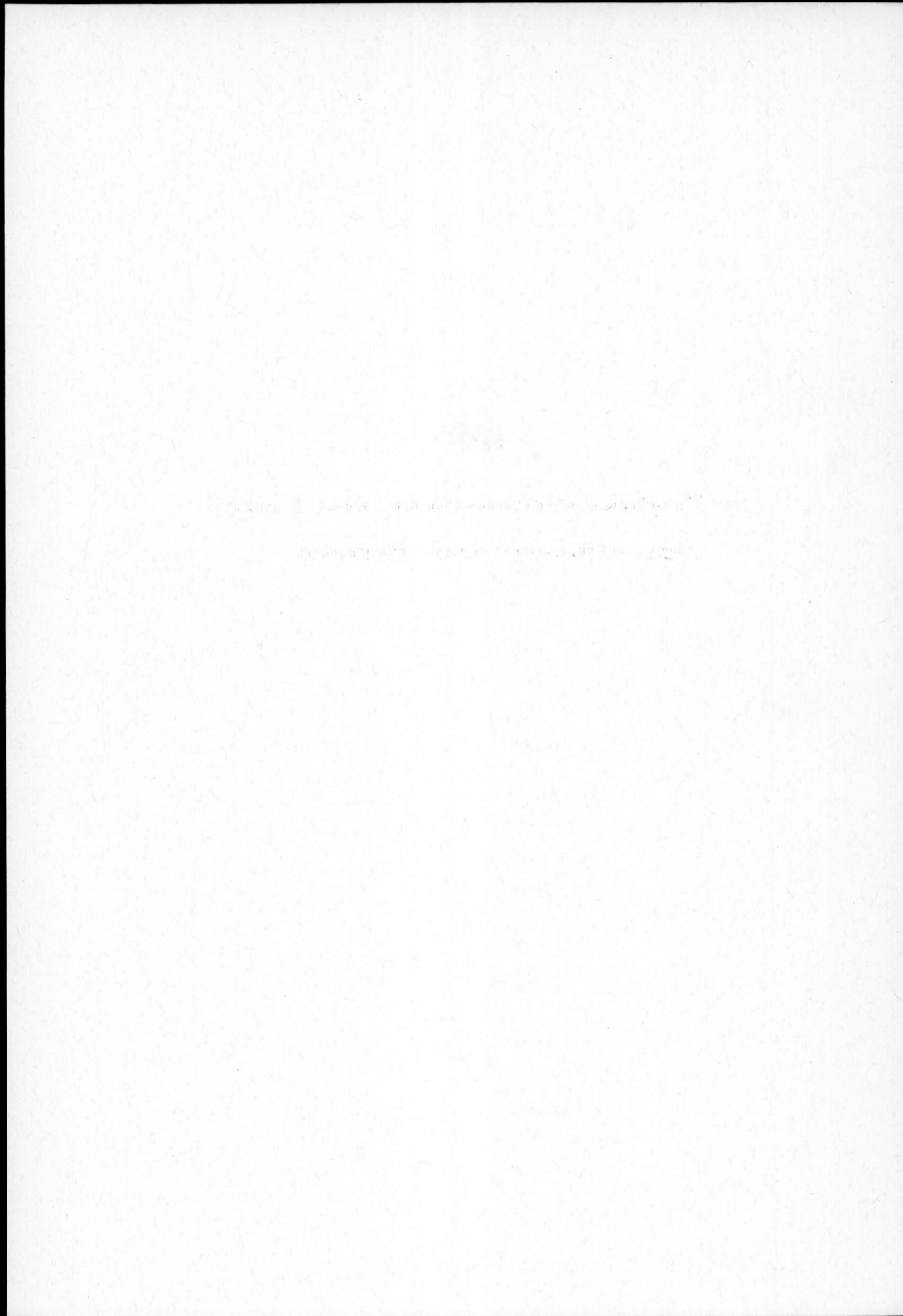
9b Eigentümer- arten	Größe des Wohnungsbesitzes								Zusam- men
	0	1	2-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100 u. m.	
	Wohnungen								
Einzelpersonen ¹⁾									
Sozialklasse I	.	880	1497	1499	1989	2365	956	1647	10833
Mittel- { Selbständige .	.	1031	6832	9651	5668	3128	473	—	26783
stand { Angestellte .	.	1194	2945	2036	1280	486	—	—	7941
Arbeiter	.	1055	2564	1761	882	193	—	—	6455
Zusammen	.	4160	13838	14947	9819	6172	1429	1647	52012
Mehrere Private . . .	.	516	3374	3481	2322	1224	153	—	11070
Kollektiv- und Kom- mandit-Gesellschaften	.	38	136	219	275	509	205	177	1559
Aktiengesellschaften									
Immobilien-	.	19	50	88	198	222	276	—	853
Andere	.	62	220	257	293	456	344	285	1917
Zusammen	.	81	270	345	491	678	620	285	2770
Genossenschaften									
Bau- u. Liegenschafts- Andere Erwerbs- . . .	.	48	287	889	1235	2586	911	353	6309
Gemeinnützige Bau- .	.	8	41	54	100	75	—	354	632
Andere gemeinnützige	.	1	—	15	102	512	655	10289	11574
Zusammen	.	2	20	6	23	—	—	—	51
Vereine, Stiftungen .	.	59	348	964	1460	3173	1566	10996	18566
Kultusgemeinden									
Römisch-Katholische .	.	32	63	113	59	70	—	—	337
Andere	.	3	31	26	23	27	—	—	74
Zusammen	.	3	34	48	52	47	—	—	110
Öffentliche Hand									
Staatskirche	.	3	16	35	40	—	—	—	94
Stadtgemeinde	.	—	—	—	—	—	—	3251	3251
Staat	.	—	—	—	—	—	—	240	240
Bund	.	—	—	—	—	—	—	124	124
Zusammen	.	3	16	35	40	—	—	3615	3709
Alle Eigentümer . . .	.	4892	18079	20152	14518	11873	3973	16720	90207

1) Vergleiche dazu die Tabelle Seite 52*/53*.



III.

Die Produktivgrundstücke von Einzel- eigentümern nach Berufen



Zahl, Fläche und Wert der Produktivgrundstücke von Einzeleigentümern nach deren Beruf

1 Berufe	Zahl der			Fläche in Aren	Gesamt- wert in 1000 Fr.	Gebäude- wert in 1000 Fr.	Boden- wert in 1000 Fr.
	Grund- stücke	Gebäu- de	Woh- nungen				
Sozialklasse I							
Industrielle	403	521	1 043	6 950	83 302	62 564	27 848
Baugewerbe	538	524	2 809	6 147	88 290	73 541	18 462
Handel, Verkehr	550	656	1 540	10 494	123 584	87 930	40 431
Direktoren	460	446	812	8 478	62 712	45 395	19 337
Ärzte, Anwälte	398	436	1 121	8 591	70 313	52 939	20 271
Höhere öffentl. Beamte .	250	270	553	2 951	32 103	24 277	10 149
Rentiers.	881	942	2 955	15 082	157 512	112 254	49 373
Zusammen	3 480	3 795	10 833	58 693	617 816	458 900	185 871
Mittelstand: Selbständige							
Landwirte	755	624	705	120 064	27 265	16 031	16 447
Bäcker	367	421	1 953	2 265	55 601	45 432	8 088
Metzger	201	227	850	2 696	28 348	22 894	4 306
Andere Gewerbe	2 752	3 259	9 359	32 174	271 868	222 507	59 063
Handel	1 499	1 656	5 544	13 802	178 991	141 416	38 095
Verkehr	169	191	387	3 281	12 254	9 924	3 379
Gastgewerbe	721	808	3 078	5 746	108 082	82 049	20 173
Freie Berufe	583	571	1 706	6 864	61 813	51 273	12 213
Kleinrentner	806	885	3 006	5 962	72 261	59 349	13 436
Ohne oder unbest. Beruf	44	38	195	339	4 768	3 729	917
Zusammen	7 897	8 680	26 783	193 193	821 251	654 604	176 117
Mittelstand: Angestellte							
Kaufmännische { Höhere	471	482	1 290	2 786	44 572	37 337	8 712
Angestellte { Übrige	825	818	2 097	5 033	53 984	47 231	8 821
Andere Privat- { Höhere	285	292	751	2 131	26 896	22 318	5 498
angestellte { Übrige	293	278	687	2 107	16 526	14 308	2 658
Öff. Beamte, Angestellte	786	771	2 140	6 019	55 253	47 068	10 477
Mittelschullehrer	98	98	245	591	9 171	7 721	2 221
Volksschullehrer	300	302	731	2 164	21 703	18 756	4 378
Zusammen	3 058	3 041	7 941	20 831	228 105	194 739	42 765
Arbeiter							
Gelernte, Privatwirtsch. .	1 392	1 324	3 009	11 040	58 433	50 921	9 829
Verkehrspersonal usw. .	551	531	1 350	4 091	28 840	25 043	5 197
Andere im öffentl. Dienst	553	531	1 212	3 784	23 601	20 386	4 125
Ungelernte, Pers. Dienste	363	361	884	2 864	16 935	14 717	2 688
Zusammen	2 859	2 747	6 455	21 779	127 809	111 067	21 839
Alle Einzeleigentümer .	17 294	18 263	52 012	294 496	1 794 981	1 419 310	426 592

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 21*

Die Eigentümerzahlen enthalten die Tabellen Seite 44* u. f.

Die Fläche der Produktivgrundstücke von Einzeleigentümern

2 Berufe	Wohngrundstücke				Geschäfts-, Ver- waltungs- grundstücke
	Einfamilien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäfts- lokalen	Zusammen	
Sozialklasse I					
Industrielle	2 967	630	485	4 082	88
Baugewerbe	868	993	792	2 653	97
Handel, Verkehr	3 136	906	537	4 579	404
Direktoren	2 979	766	222	3 967	46
Ärzte, Anwälte	1 566	635	400	2 601	89
Höhere öffentl. Beamte .	1 556	653	105	2 314	—
Rentiers.	5 025	2 222	1 135	8 382	102
Zusammen	18 097	6 805	3 676	28 578	826
Mittelstand: Selbständige					
Landwirte	597	714	361	1 672	2
Bäcker	31	221	1 331	1 583	2
Metzger	42	133	765	940	1
Andere Gewerbe	2 086	4 990	6 204	13 280	82
Handel	1 611	2 548	3 029	7 188	101
Verkehr	84	358	680	1 122	—
Gastgewerbe	190	496	2 341	3 027	386
Freie Berufe	1 359	1 142	846	3 347	41
Kleinrentner	936	1 947	857	3 740	7
Ohne oder unbest. Beruf	26	79	46	151	—
Zusammen	6 962	12 628	16 460	36 050	622
Mittelstand: Angestellte					
Kaufmännische { Höhere	1 116	940	220	2 276	7
Angestellte { Übrige	1 571	1 781	399	3 751	1
Andere Privat- { Höhere	806	636	170	1 612	22
angestellte { Übrige	634	658	162	1 454	8
Öff. Beamte, Angestellte	1 264	1 855	530	3 649	4
Mittelschullehrer	263	182	33	478	5
Volksschullehrer	657	864	118	1 639	—
Zusammen	6 311	6 916	1 632	14 859	47
Arbeiter					
Gelernte, Privatwirtsch. .	3 112	3 085	927	7 124	5
Verkehrspersonal usw. .	1 155	1 232	245	2 632	7
Andere im öffentl. Dienst	1 262	1 149	236	2 647	1
Ungelernte, Pers. Dienste	828	771	340	1 939	—
Zusammen	6 357	6 237	1 748	14 342	13
Alle Einzeleigentümer .	37 727	32 586	23 516	93 829	1 508
Vergleiche dazu die Tabelle Seite 22*/23*					

nach deren Beruf und nach Grundstücksarten, in Aren

Werk- grund- stücke	Anstalts- grund- stücke	Grund- stücke mit kleinen Nutz- bauten	Landwirt- schaft- liche Anwesen	Un- bebaute Ertrags- grund- stücke	Zusam- men	Berufe
1 271	—	170	—	1 339	6 950	Sozialklasse I
318	—	176	256	2 647	6 147	Industrielle
744	—	330	1 619	2 818	10 494	Baugewerbe
24	—	286	712	3 443	8 478	Handel, Verkehr
13	249	11	4 656	972	8 591	Direktoren
—	5	15	—	617	2 951	Ärzte, Anwälte
220	32	101	1 631	4 614	15 082	Höhere öffentl. Beamte
						Rentiers
2 590	286	1 089	8 874	16 450	58 693	Zusammen
						Mittelstand: Selbständige
72	—	1 361	99 409	17 548	120 064	Landwirte
10	—	58	234	378	2 265	Bäcker
20	—	6	666	1 063	2 696	Metzger
3 276	—	1 073	8 137	6 326	32 174	Andere Gewerbe
669	—	622	1 904	3 318	13 802	Handel
435	—	9	48	1 667	3 281	Verkehr
30	15	35	721	1 532	5 746	Gastgewerbe
24	36	186	1 453	1 777	6 864	Freie Berufe
26	5	52	940	1 192	5 962	Kleinrentner
—	—	—	—	188	339	Ohne oder unbest. Beruf
4 562	56	3 402	113 512	34 989	193 193	Zusammen
						Mittelstand: Angestellte
2	26	119	—	356	2 786	Kaufmännische { Höhere
—	—	75	350	856	5 033	Angestellte { Übrige
55	—	1	—	441	2 131	Andere Privat- { Höhere
—	—	46	220	379	2 107	angestellte { Übrige
1	—	20	747	1 598	6 019	Öff. Beamte, Angestellte
—	14	2	—	92	591	Mittelschullehrer
—	—	25	—	500	2 164	Volksschullehrer
58	40	288	1 317	4 222	20 831	Zusammen
						Arbeiter
7	—	144	259	3 501	11 040	Gelernte, Privatwirtsch.
—	—	28	331	1 093	4 091	Verkehrspersonal usw.
2	—	—	374	760	3 784	Andere im öffentl. Dienst
—	—	233	119	573	2 864	Ungelernte, Pers. Dienste
9	—	405	1 083	5 927	21 779	Zusammen
7 219	382	5 184	124 786	61 588	294 496	Alle Einzeleigentümer

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 22*/23*

Der Wert der Produktivgrundstücke von Einzeleigentümern

3	Berufe	Wohngrundstücke				Geschäfts-, Ver- waltungs- grundstücke
		Ein- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäfts- lokalen	Zusammen	
Sozialklasse I						
Industrielle	24 793	13 108	23 654	61 555	8 630	
Baugewerbe	8 920	31 569	27 716	68 205	14 445	
Handel, Verkehr	35 292	17 464	28 607	81 363	33 455	
Direktoren	36 508	12 668	6 248	55 424	3 591	
Ärzte, Anwälte	20 209	15 225	18 526	53 960	10 817	
Höhere öffentl. Beamte .	17 634	10 429	3 245	31 308	—	
Rentiers.	42 340	42 489	46 129	130 958	18 335	
Zusammen	185 696	142 952	154 125	482 773	89 273	
Mittelstand: Selbständige						
Landwirte	1 119	4 745	2 244	8 108	235	
Bäcker	432	6 058	47 826	54 316	450	
Metzger	585	3 477	22 942	27 004	160	
Andere Gewerbe	15 992	82 692	138 996	237 680	4 770	
Handel	14 839	46 087	97 041	157 967	15 193	
Verkehr	606	3 418	5 631	9 655	—	
Gastgewerbe	1 803	11 846	75 026	88 675	17 707	
Freie Berufe.	11 755	24 945	20 163	56 863	2 135	
Kleinrentner.	7 694	32 533	30 749	70 976	320	
Ohne oder unbest. Beruf	392	1 985	2 073	4 450	—	
Zusammen	55 217	217 786	442 691	715 694	40 970	
Mittelstand: Angestellte						
Kaufmännische { Höhere	14 124	21 268	8 647	44 039	155	
Angestellte { Übrige	13 125	28 779	11 128	53 032	110	
Andere Privat- { Höhere	8 691	11 585	4 760	25 036	337	
angestellte { Übrige	3 812	9 708	2 446	15 966	145	
Öff. Beamte, Angestellte	11 158	28 154	14 735	54 047	160	
Mittelschullehrer	2 770	3 472	1 918	8 160	760	
Volksschullehrer	5 805	12 650	3 114	21 569	—	
Zusammen	59 485	115 616	46 748	221 849	1 667	
Arbeiter						
Gelernte, Privatwirtsch. .	14 480	29 501	13 127	57 108	200	
Verkehrspersonal usw. .	7 175	14 905	5 769	27 849	445	
Andere im öffentl. Dienst	6 646	11 557	4 718	22 921	180	
Ungelernte, Pers. Dienste	3 451	9 103	4 181	16 735	—	
Zusammen	31 752	65 066	27 795	124 613	825	
Alle Einzeleigentümer .	332 150	541 420	671 359	1 544 929	132 735	
Vergleiche dazu die Tabelle Seite 24*/25*						

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 24*/25*

nach deren Beruf und nach Grundstücksarten, in 1000 Fr.

Werk- grund- stücke	Anstalts- grund- stücke	Grund- stücke mit kleinen Nutz- bauten	Landwirt- schaft- liche Anwesen	Un- bebaute Ertrags- grund- stücke	Zusammen	Berufe
11 347	—	343	—	1 427	83 302	Sozialklasse I
2 683	—	214	43	2 700	88 290	Industrielle
5 456	—	477	624	2 209	123 584	Baugewerbe
532	—	654	135	2 376	62 712	Handel, Verkehr
84	3 460	48	335	1 609	70 313	Direktoren
—	75	16	—	704	32 103	Ärzte, Anwälte
1 453	320	326	1 988	4 132	157 512	Höhere öffentl. Beamte
						Rentiers
21 555	3 855	2 078	3 125	15 157	617 816	Zusammen
						Mittelstand: Selbständige
167	—	191	16 717	1 847	27 265	Landwirte
515	—	30	45	245	55 601	Bäcker
145	—	48	453	538	28 348	Metzger
17 722	—	911	7 228	3 557	271 868	Andere Gewerbe
3 566	—	372	672	1 221	178 991	Handel
2 039	—	21	140	399	12 254	Verkehr
615	190	17	436	442	108 082	Gastgewerbe
190	390	168	370	1 697	61 813	Freie Berufe
88	96	37	225	519	72 261	Kleinrentner
—	—	—	—	318	4 768	Ohne oder unbest. Beruf
25 047	676	1 795	26 286	10 783	821 251	Zusammen
						Mittelstand: Angestellte
50	21	62	—	245	44 572	Kaufmännische { Höhere
—	—	95	218	529	53 984	Angestellte { Übrige
1 085	—	10	—	428	26 896	Andere Privat- { Höhere
—	—	86	74	255	16 526	angestellte { Übrige
100	—	7	285	654	55 253	Öff. Beamte, Angestellte
—	170	16	—	65	9 171	Mittelschullehrer
—	—	13	—	121	21 703	Volksschullehrer
1 235	191	289	577	2 297	228 105	Zusammen
						Arbeiter
103	—	84	64	874	58 433	Gelernte, Privatwirtsch.
—	—	29	136	381	28 840	Verkehrspersonal usw.
68	—	—	210	222	23 601	Andere im öffentl. Dienst
—	—	26	32	142	16 935	Ungelernte, Pers. Dienste
171	—	139	442	1 619	127 809	Zusammen
48 008	4 722	4 301	30 430	29 856	1 794 981	Alle Einzeleigentümer

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 24*/25*

Die Einzeleigentümer und ihr Grund- Zahl der Eigentümer

4a Berufe	Wohnsitz						Zu- sammen
	auf dem betreffen- den Grund- stück	im gleichen Stadt- kreis	in der übrigen Stadt	im übrigen Kanton	in der übrigen Schweiz	im Ausland	
Sozialklasse I							
Industrielle	142	7	9	12	12	9	191
Baugewerbe	72	5	12	6	6	3	104
Handel, Verkehr	238	9	18	11	8	20	304
Direktoren	232	4	6	6	16	16	280
Ärzte, Anwälte ¹⁾	203	8	20	17	22	15	286
Höhere öffentl. Beamte .	184	6	4	5	7	6	212
Rentiers.	377	25	41	34	35	35	547
Zusammen¹⁾	1 448	64	110	91	106	104	1 924
Mittelstand: Selbständige							
Landwirte	226	32	4	101	—	1	364
Bäcker ¹⁾	259	1	17	11	4	—	293
Metzger	104	4	7	5	6	—	126
Andere Gewerbe	1 562	114	113	74	39	4	1 906
Handel	897	50	110	45	42	7	1 151
Verkehr	80	7	3	4	—	—	94
Gastgewerbe	465	23	48	23	17	1	577
Freie Berufe	296	19	54	16	18	6	409
Kleinrentner	558	31	53	23	26	15	706
Ohne oder unbest. Beruf	11	8	10	4	3	3	39
Zusammen¹⁾	4 458	289	419	306	155	37	5 665
Mittelstand: Angestellte							
Kaufmännische { Höhere	352	11	26	11	10	10	420
Angestellte { Übrige	645	34	44	12	9	8	752
Andere Privat- { Höhere	193	8	17	13	11	2	244
angestellte { Übrige	218	15	17	7	4	1	262
Öff. Beamte, Angestellte	586	21	40	16	15	4	682
Mittelschullehrer	68	1	4	3	2	1	79
Volksschullehrer	244	2	11	6	1	—	264
Zusammen	2 306	92	159	68	52	26	2 703
Arbeiter							
Gelernte, Privatwirtsch. .	1 079	58	51	14	10	5	1 217
Verkehrspersonal usw. . .	435	13	21	4	2	—	475
Andere im öffentl. Dienst	418	18	22	2	2	—	462
Ungelernte, Pers. Dienste ¹⁾	284	16	18	2	5	1	327
Zusammen¹⁾	2 216	105	112	22	19	6	2 481
Alle Einzeleigentümer²⁾	10 428	550	800	487	332	173	12 773

¹⁾ Im Zusammen einschließlich 1 mit unbekanntem Wohnsitz

²⁾ » » » 3 » » »

eigentum nach Berufen und Wohnsitz

Wert des Eigentums in 1000 Franken

4b Berufe	Wohnsitz						Zu- sammen
	auf dem betreffen- den Grund- stück	im gleichen Stadt- kreis	in der übrigen Stadt	im übrigen Kanton	in der übrigen Schweiz	im Ausland	
Sozialklasse I							
Industrielle	33 302	15 318	23 892	4 551	3 586	2 653	83 302
Baugewerbe	16 628	21 397	43 672	3 399	1 981	1 213	88 290
Handel, Verkehr	57 394	11 501	41 421	3 743	3 425	6 100	123 584
Direktoren	41 470	6 354	4 986	795	4 004	5 103	62 712
Ärzte, Anwälte ¹⁾	38 019	6 477	11 218	5 814	5 360	3 295	70 313
Höhere öffentl. Beamte	23 199	2 375	1 469	812	1 265	2 983	32 103
Rentiers	73 310	17 531	28 985	18 300	11 259	8 127	157 512
Zusammen¹⁾	283 322	80 953	155 643	37 414	30 880	29 474	617 816
Mittelstand: Selbständige							
Landwirte	20 120	3 345	295	3 460	—	45	27 265
Bäcker ²⁾	41 931	3 270	8 024	1 759	407	—	55 601
Metzger	17 837	4 325	3 627	1 337	1 222	—	28 348
Andere Gewerbe	165 907	43 496	44 726	11 360	5 473	906	271 868
Handel	109 374	18 526	35 099	6 438	8 212	1 342	178 991
Verkehr	8 714	2 419	671	450	—	—	12 254
Gastgewerbe	80 404	8 483	13 084	2 908	3 003	200	108 082
Freie Berufe	34 568	8 277	13 748	1 609	2 663	948	61 813
Kleinrentner	50 133	6 325	8 372	2 528	3 147	1 756	72 261
Ohne oder unbest. Beruf	745	369	1 843	706	430	675	4 768
Zusammen²⁾	529 733	98 835	129 489	32 555	24 557	5 872	821 251
Mittelstand: Angestellte							
Kaufmännische { Höhere	32 283	2 995	4 973	2 076	1 123	1 122	44 572
Angestellte { Übrige	42 498	4 049	5 463	826	435	713	53 984
Andere Privat- { Höhere	17 566	2 802	2 256	1 272	2 819	181	26 896
angestellte { Übrige	12 792	1 568	1 387	443	276	60	16 526
Öff. Beamte, Angestellte	41 619	3 553	5 842	1 589	1 858	792	55 253
Mittelschullehrer	5 480	670	857	695	1 179	290	9 171
Volksschullehrer	17 832	1 124	1 950	727	70	—	21 703
Zusammen	170 070	16 761	22 728	7 628	7 760	3 158	228 105
Arbeiter							
Gelernte, Privatwirtsch.	50 339	3 121	3 054	586	897	436	58 433
Verkehrspersonal usw.	24 004	1 551	2 481	758	46	—	28 840
Andere im öffentl. Dienst	19 043	2 044	2 261	45	208	—	23 601
Ungelernte, Pers. Dienste ³⁾	13 581	1 008	1 303	9	703	1	16 935
Zusammen³⁾	106 967	7 724	9 099	1 398	1 854	437	127 809
Alle Einzeleigentümer⁴⁾	1 090 092	204 273	316 959	78 995	65 051	38 941	1 794 981

¹⁾ Im Zusammen einschließlich 130 000 Franken mit unbekanntem Wohnsitz

²⁾ » » » 210 000 » » » »

³⁾ » » » 330 000 » » » »

⁴⁾ » » » 670 000 » » » »

Die Einzeleigentümer und ihr Grund-
Zahl der Eigentümer

5a Berufe	Heimat 1)					Zusammen
	Stadt Zürich	Übriger Kanton	Übrige Schweiz	Aus- land	Un- bekannt	
Sozialklasse I						
Industrielle	86	37	54	14	—	191
Baugewerbe	53	8	40	3	—	104
Handel, Verkehr	164	23	85	32	—	304
Direktoren	99	35	123	21	2	280
Ärzte, Anwälte	107	18	138	22	1	286
Höhere öffentl. Beamte .	101	27	69	15	—	212
Rentiers	266	57	154	69	1	547
Zusammen	876	205	663	176	4	1 924
Mittelstand: Selbständige						
Landwirte	175	111	68	8	2	364
Bäcker	104	52	101	36	—	293
Metzger	39	24	56	7	—	126
Andere Gewerbe	994	215	525	171	1	1 906
Handel	428	170	436	117	—	1 151
Verkehr	42	13	34	5	—	94
Gastgewerbe	175	76	235	90	1	577
Freie Berufe	156	50	168	34	1	409
Kleinrentner	311	98	245	52	—	706
Ohne oder unbest. Beruf	16	6	10	7	—	39
Zusammen	2 440	815	1 878	527	5	5 665
Mittelstand: Angestellte						
Kaufmännische { Höhere	193	50	165	12	—	420
Angestellte { Übrige	322	119	281	28	2	752
Andere Privat- { Höhere	99	25	108	12	—	244
angestellte { Übrige	126	48	75	13	—	262
Öff. Beamte, Angestellte	347	111	219	5	—	682
Mittelschullehrer	37	13	28	1	—	79
Volksschullehrer	152	67	45	—	—	264
Zusammen	1 276	433	921	71	2	2 703
Arbeiter						
Gelernte, Privatwirtsch. .	523	181	405	108	—	1 217
Verkehrspersonal usw. .	277	49	148	1	—	475
Anderer im öffentl. Dienst	220	64	178	—	—	462
Ungelernte, Pers. Dienste	134	54	122	17	—	327
Zusammen	1 154	348	853	126	—	2 481
Alle Einzeleigentümer .	5 746	1 801	4 315	900	11	12 773

1) Bei Doppelbürgern ist für die Zuteilung in erster Linie das Bürgerrecht der Stadt oder des Kantons Zürich oder das Schweizerbürgerrecht maßgebend gewesen.

eigentum nach Berufen und Heimat

Wert des Eigentums ¹⁾ in 1000 Franken

5b Berufe	Heimat					Zusammen
	Stadt Zürich	Übriger Kanton	Übrige Schweiz	Aus- land	Un- bekannt	
Sozialklasse I						
Industrielle	45 217	9 780	21 063	7 242	—	83 302
Baugewerbe	36 186	3 455	46 794	1 855	—	88 290
Handel, Verkehr	69 612	10 039	35 481	8 452	—	123 584
Direktoren	23 889	6 453	24 901	7 059	410	62 712
Ärzte, Anwälte	24 714	3 130	36 512	5 799	158	70 313
Höhere öffentl. Beamte .	15 507	3 415	9 814	3 367	—	32 103
Rentiers.	84 930	15 243	38 555	18 579	205	157 512
Zusammen	300 055	51 515	213 120	52 353	773	617 816
Mittelstand: Selbständige						
Landwirte	17 363	3 816	5 448	318	320	27 265
Bäcker	22 021	8 721	18 221	6 638	—	55 601
Metzger	9 490	4 936	12 626	1 296	—	28 348
Andere Gewerbe	144 677	31 939	72 415	22 784	53	271 868
Handel	72 012	26 048	60 966	19 965	—	178 991
Verkehr	5 887	1 496	4 407	464	—	12 254
Gastgewerbe	33 199	13 225	47 139	14 339	180	108 082
Freie Berufe.	26 112	7 008	24 091	4 548	54	61 813
Kleinrentner.	31 880	9 574	25 435	5 372	—	72 261
Ohne oder unbest. Beruf	1 392	559	1 652	1 165	—	4 768
Zusammen	364 033	107 322	272 400	76 889	607	821 251
Mittelstand: Angestellte						
Kaufmännische { Höhere	20 536	5 196	17 349	1 491	—	44 572
Angestellte { Übrige	21 643	7 805	21 280	3 101	155	53 984
Andere Privat- { Höhere	12 211	2 189	11 123	1 373	—	26 896
angestellte { Übrige	7 601	2 923	5 086	916	—	16 526
Öff. Beamte, Angestellte	27 749	8 313	17 938	1 253	—	55 253
Mittelschullehrer	3 315	1 631	4 134	91	—	9 171
Volksschullehrer	12 366	5 335	4 002	—	—	21 703
Zusammen	105 421	33 392	80 912	8 225	155	228 105
Arbeiter						
Gelernte, Privatwirtsch. .	26 117	8 097	18 635	5 584	—	58 433
Verkehrspersonal usw. .	16 946	2 671	9 199	24	—	28 840
Andere im öffentl. Dienst	10 884	3 829	8 888	—	—	23 601
Ungelernte, Pers. Dienste	8 010	2 425	5 752	748	—	16 935
Zusammen	61 957	17 022	42 474	6 356	—	127 809
Alle Einzeleigentümer .	831 466	209 251	608 906	143 823	1535	1 794 981

¹⁾ Produktiv-Grundstücke

Die Einzeleigentümer und die Fläche ihres Grund-

Zahl der Eigentümer

6a	Berufe	Nr.	Umfang des Grundeigentums in Aren								Zusammen
			unter 5	5–	10–	20–	50–	100–	200–	500– u. m.	
Sozialklasse I											
Industrielle	1	28	37	51	44	17	8	4	2	—	191
Baugewerbe	2	10	24	26	21	5	6	10	2	—	104
Handel, Verkehr	3	51	96	70	53	16	10	6	1	1	304
Direktoren	4	46	87	76	50	14	4	—	1	2	280
Ärzte, Anwälte	5	76	96	68	33	9	3	—	—	1	286
Höhere öffentl. Beamte	6	57	79	44	24	4	3	1	—	—	212
Rentiers	7	143	170	114	85	15	10	4	4	2	547
Zusammen	8	411	589	449	310	80	44	25	10	6	1924
Mittelstand: Selbständige											
Landwirte	9	24	27	20	48	45	41	63	69	27	364
Bäcker	10	199	59	22	9	1	1	2	—	—	293
Metzger	11	67	32	15	2	1	6	2	1	—	126
Andere Gewerbe	12	811	487	265	197	84	44	17	1	—	1906
Handel	13	633	304	121	58	14	11	7	3	—	1151
Verkehr	14	23	26	17	16	7	1	3	1	—	94
Gastgewerbe	15	339	132	58	32	8	4	4	—	—	577
Freie Berufe	16	153	135	75	22	15	7	—	1	1	409
Kleinrentner	17	416	194	54	29	8	3	1	1	—	706
Ohne oder unbest. Beruf	18	19	13	4	2	1	—	—	—	—	39
Zusammen	19	2684	1409	651	415	184	118	99	77	28	5665
Mittelstand: Angestellte											
Kaufmännische { Höhere	20	225	136	50	5	3	1	—	—	—	420
Angestellte { Übrige	21	425	245	54	23	3	1	1	—	—	752
Andere Privat- { Höhere	22	102	101	28	7	5	1	—	—	—	244
angestellte { Übrige	23	129	91	26	14	—	1	1	—	—	262
Öff. Beamte, Angestellte	24	402	184	63	20	6	3	4	—	—	682
Mittelschullehrer	25	35	32	8	3	1	—	—	—	—	79
Volksschullehrer	26	120	101	31	10	1	—	1	—	—	264
Zusammen	27	1438	890	260	82	19	7	7	—	—	2703
Arbeiter											
Gelernte, Privatwirtsch.	28	698	321	98	69	23	5	2	1	—	1217
Verkehrspersonal usw.	29	287	125	38	10	9	5	1	—	—	475
Andere im öffentl. Dienst	30	280	116	36	20	7	2	1	—	—	462
Ungelernte, Pers. Dienste	31	199	78	25	13	9	2	1	—	—	327
Zusammen	32	1464	640	197	112	48	14	5	1	—	2481
Alle Einzeleigentümer	33	5997	3528	1557	919	331	183	136	88	34	12773

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 30*/31*

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 30*/31*

eigentums nach Berufen und Umfang des Grundbesitzes

Fläche des Eigentums in Aren

6b Nr.	Umfang des Grundeigentums in Aren									Zusammen
	unter 5	5–	10–	20–	50–	100–	200–	500–	1000 u. m.	
1	94	278	727	1340	1135	930	935	1511	—	6950
2	37	180	341	608	343	901	2400	1337	—	6147
3	173	740	967	1522	1004	1290	1567	559	2672	10494
4	166	612	1035	1503	868	461	—	724	3109	8478
5	255	663	925	1005	634	396	—	—	4713	8591
6	191	545	620	592	263	364	376	—	—	2951
7	475	1270	1546	2479	961	1550	1681	2800	2320	15082
8	1391	4288	6161	9049	5208	5892	6959	6931	12814	58693
9	76	189	341	2040	3137	6813	21236	48965	37267	120064
10	560	409	296	265	52	135	548	—	—	2265
11	196	226	197	63	70	828	439	677	—	2696
12	2363	3327	3525	5592	5711	6226	4592	838	—	32174
13	1776	2110	1584	1639	1049	1442	2357	1845	—	13802
14	78	195	234	517	528	156	761	812	—	3281
15	865	953	742	992	550	611	1033	—	—	5746
16	481	912	937	617	1083	997	—	561	1276	6864
17	1161	1329	714	881	529	455	204	689	—	5962
18	53	92	53	55	86	—	—	—	—	339
19	7609	9742	8623	12661	12795	17663	31170	54387	38543	193193
20	730	919	640	169	227	101	—	—	—	2786
21	1297	1620	738	714	209	147	308	—	—	5033
22	332	706	369	227	394	103	—	—	—	2131
23	385	606	367	411	—	118	220	—	—	2107
24	1224	1223	813	504	423	386	1446	—	—	6019
25	110	217	112	83	69	—	—	—	—	591
26	405	705	394	298	60	—	302	—	—	2164
27	4483	5996	3433	2406	1382	855	2276	—	—	20831
28	2125	2171	1369	2202	1538	596	486	553	—	11040
29	852	854	521	294	700	669	201	—	—	4091
30	796	798	496	602	503	333	256	—	—	3784
31	554	512	322	408	588	278	202	—	—	2864
32	4327	4335	2708	3506	3329	1876	1145	553	—	21779
33	17810	24361	20925	27622	22714	26286	41550	61871	51357	294496

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 30*/31*

Die Einzeleigentümer und der Wert ihres Grundeigen- Zahl der Eigentümer

7a	Berufe	Nr.	Gesamtwert des Grundbesitzes in Franken								Zu- sam- men
			unter 50 000	50 000- 100 000	100 000- 200 000	200 000- 500 000	500 000 -1 Mill.	1-2 Mill.	2-5 Mill.	5u.m. Mill.	
Sozialklasse I											
Industrielle	1	4	17	44	78	30	15	3	—	191	
Baugewerbe	2	—	12	22	34	18	11	5	2	104	
Handel, Verkehr	3	1	22	93	113	53	17	5	—	304	
Direktoren	4	10	36	129	87	17	—	1	—	280	
Ärzte, Anwälte	5	14	35	111	102	17	6	1	—	286	
Höhere öffentl. Beamte .	6	13	73	81	37	6	2	—	—	212	
Rentiers.	7	14	79	191	201	43	14	4	1	547	
Zusammen	8	56	274	671	652	184	65	19	3	1 924	
Mittelstand: Selbständige											
Landwirte	9	173	94	71	23	3	—	—	—	364	
Bäcker	10	5	49	156	71	9	3	—	—	293	
Metzger	11	3	19	54	37	13	—	—	—	126	
Andere Gewerbe	12	370	584	576	316	46	12	2	—	1 906	
Handel	13	127	319	443	227	29	6	—	—	1 151	
Verkehr	14	20	24	35	13	2	—	—	—	94	
Gastgewerbe	15	26	100	268	161	18	3	1	—	577	
Freie Berufe.	16	74	108	127	78	22	—	—	—	409	
Kleinrentner.	17	205	213	209	76	3	—	—	—	706	
Ohne oder unbest. Beruf	18	11	6	13	9	—	—	—	—	39	
Zusammen	19	1 014	1 516	1 952	1 011	145	24	3	—	5 665	
Mittelstand: Angestellte											
Kaufmännische { Höhere	20	84	167	130	34	5	—	—	—	420	
Angestellte { Übrige	21	368	216	134	34	—	—	—	—	752	
Andere Privat- { Höhere	22	50	94	79	18	2	1	—	—	244	
angestellte { Übrige	23	142	75	37	8	—	—	—	—	262	
Öff. Beamte, Angestellte	24	267	238	145	28	4	—	—	—	682	
Mittelschullehrer	25	18	34	18	7	1	1	—	—	79	
Volksschullehrer	26	79	121	52	11	1	—	—	—	264	
Zusammen	27	1 008	945	595	140	13	2	—	—	2 703	
Arbeiter											
Gelernte, Privatwirtsch. .	28	858	251	93	15	—	—	—	—	1 217	
Verkehrspersonal usw. .	29	283	124	51	15	2	—	—	—	475	
Andere im öffentl. Dienst	30	303	114	41	3	1	—	—	—	462	
Ungelernte, Pers. Dienste	31	221	71	26	9	—	—	—	—	327	
Zusammen	32	1 665	560	211	42	3	—	—	—	2 481	
Alle Einzeleigentümer .	33	3 743	3 295	3 429	1 845	345	91	22	3	12 773	

Vergleiche dazu die Tabelle Seite 32*/33*

tums nach Berufen und Gesamtwert des Grundbesitzes

Wert des Eigentums in 1000 Franken

7b Nr.	Gesamtwert des Grundbesitzes in Franken								Zu- sam- men
	unter 50 000	50 000- 100 000	100 000- 200 000	200 000- 500 000	500 000- 1 Million	1-2 Mil- lionen	2-5 Mil- lionen	5 Milli- onen u.m.	
1	129	1 301	6 415	25 286	19 962	19 237	10 972	—	83 302
2	—	916	3 114	9 305	11 421	15 140	16 120	32 274	88 290
3	40	1 730	13 768	34 714	35 541	23 076	14 715	—	123 584
4	354	2 897	18 570	27 038	11 853	—	2 000	—	62 712
5	436	2 773	15 250	29 178	11 894	8 082	2 700	—	70 313
6	498	5 222	10 704	10 169	3 330	2 180	—	—	32 103
7	400	6 044	27 441	59 485	28 215	19 293	9 634	7 000	157 512
8	1 857	20 883	95 262	195 175	122 216	87 008	56 141	39 274	617 816
9	3 231	6 662	9 498	5 979	1 895	—	—	—	27 265
10	116	3 899	22 148	19 959	6 177	3 302	—	—	55 601
11	130	1 449	7 743	10 732	8 294	—	—	—	28 348
12	11 972	42 028	78 739	91 338	28 393	14 863	4 535	—	271 868
13	4 170	23 587	61 801	63 621	18 083	7 729	—	—	178 991
14	604	1 796	4 906	3 503	1 445	—	—	—	12 254
15	523	7 680	38 465	44 064	10 560	4 090	2 700	—	108 082
16	2 177	7 252	17 058	20 668	14 658	—	—	—	61 813
17	6 526	15 045	28 718	20 018	1 954	—	—	—	72 261
18	257	467	1 713	2 331	—	—	—	—	4 768
19	29 706	109 865	270 789	282 213	91 459	29 984	7 235	—	821 251
20	3 052	11 636	17 488	9 606	2 790	—	—	—	44 572
21	12 330	14 825	17 649	9 180	—	—	—	—	53 984
22	1 810	6 461	10 719	5 207	1 481	1 218	—	—	26 896
23	4 406	4 931	5 263	1 926	—	—	—	—	16 526
24	9 116	16 784	19 111	7 947	2 295	—	—	—	55 253
25	661	2 409	2 284	2 267	535	1 015	—	—	9 171
26	2 899	8 388	7 109	2 797	510	—	—	—	21 703
27	34 274	65 434	79 623	38 930	7 611	2 233	—	—	228 105
28	24 888	17 059	12 552	3 934	—	—	—	—	58 433
29	8 890	8 338	6 633	3 932	1 047	—	—	—	28 840
30	9 070	7 393	5 315	919	904	—	—	—	23 601
31	6 353	4 763	3 340	2 479	—	—	—	—	16 935
32	49 201	37 553	27 840	11 264	1 951	—	—	—	127 809
33	115 038	233 735	473 514	527 582	223 237	119 225	63 376	39 274	1 794 981

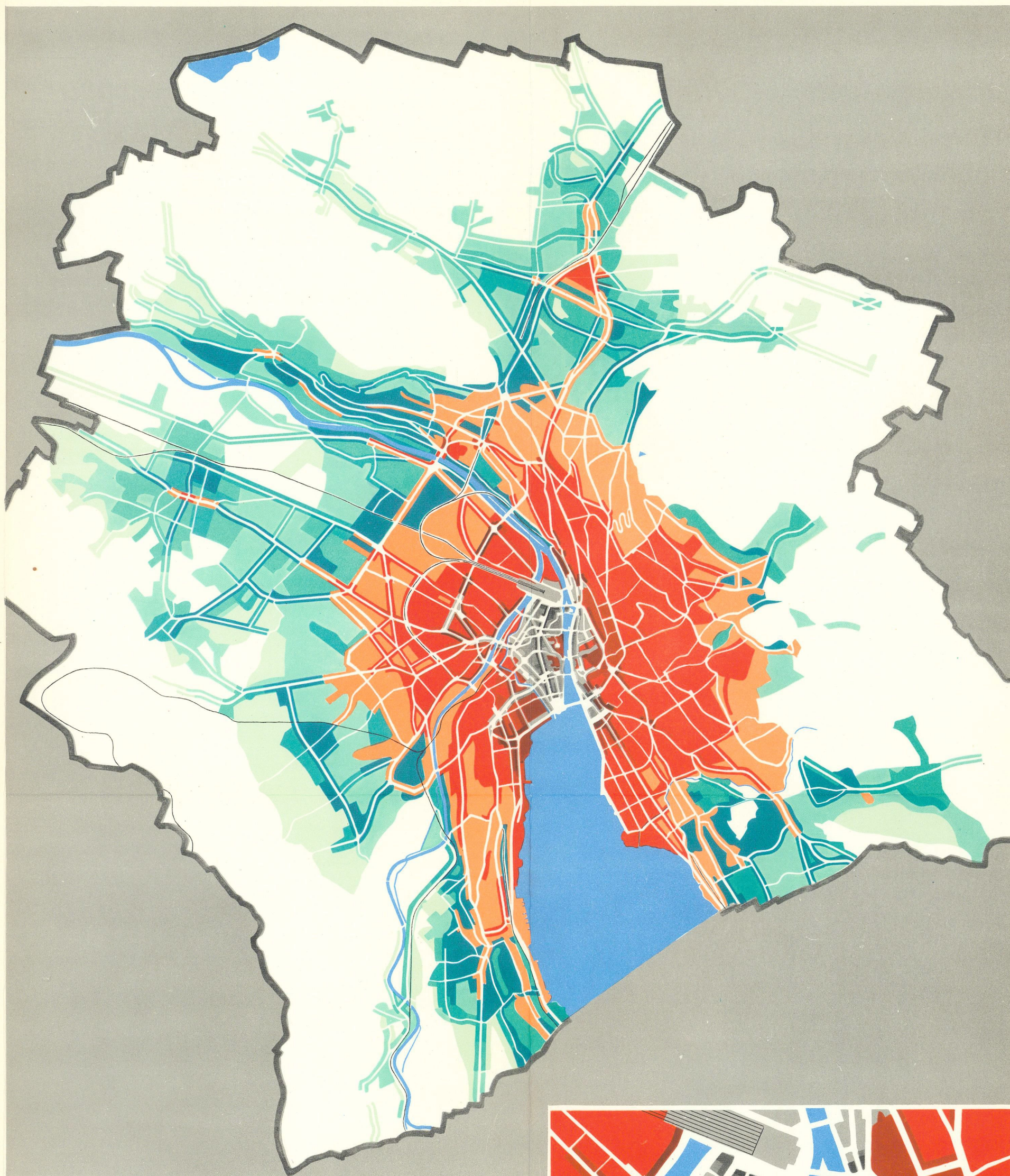
Vergleiche dazu die Tabelle 32*/33*

Die Einzeleigentümer und die Zahl ihrer Wohnungen

Zahl der Eigentümer

8a	Berufe	Größe des Wohnungsbesitzes								Zusammen
		0	1	2-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100 u. m.	
		Wohnungen								
Sozialklasse I										
Industrielle	2	83	45	31	17	13	—	—	191	
Baugewerbe	1	39	16	15	12	12	7	2	104	
Handel, Verkehr	7	134	80	41	25	15	2	—	304	
Direktoren	3	169	71	21	9	7	—	—	280	
Ärzte, Anwälte	14	128	87	29	15	13	—	—	286	
Höhere öffentl. Beamte .	4	124	57	17	8	2	—	—	212	
Rentiers.	14	203	163	71	67	24	5	—	547	
Zusammen	45	880	519	225	153	86	14	2	1924	
Mittelstand: Selbständige										
Landwirte	106	90	132	29	6	1	—	—	364	
Bäcker	3	6	112	121	40	11	—	—	293	
Metzger	1	5	52	45	18	5	—	—	126	
Andere Gewerbe	109	331	779	486	145	51	5	—	1906	
Handel	41	215	463	315	93	22	2	—	1151	
Verkehr	4	22	43	15	9	1	—	—	94	
Gastgewerbe	25	67	208	206	66	5	—	—	577	
Freie Berufe.	35	137	130	64	27	15	1	—	409	
Kleinrentner.	17	152	293	185	53	6	—	—	706	
Ohne oder unbest. Beruf	7	6	8	9	8	1	—	—	39	
Zusammen	348	1031	2220	1475	465	118	8	—	5665	
Mittelstand: Angestellte										
Kaufmännische { Höhere	12	215	124	36	29	4	—	—	420	
Angestellte { Übrige	27	335	266	94	27	3	—	—	752	
Andere Privat- { Höhere	11	118	78	21	13	3	—	—	244	
angestellte { Übrige	16	111	95	33	6	1	—	—	262	
Öff. Beamte, Angestellte	24	268	268	91	25	6	—	—	682	
Mittelschullehrer	2	38	27	8	3	1	—	—	79	
Volksschullehrer	4	109	111	33	7	—	—	—	264	
Zusammen	96	1194	969	316	110	18	—	—	2703	
Arbeiter										
Gelernte, Privatwirtsch. .	76	508	464	134	34	1	—	—	1217	
Verkehrspersonal usw. .	22	215	156	58	21	3	—	—	475	
Andere im öffentl. Dienst	15	210	165	58	12	2	—	—	462	
Ungelernte, Pers. Dienste	17	122	135	39	12	2	—	—	327	
Zusammen	130	1055	920	289	79	8	—	—	2481	
Alle Einzeleigentümer .	619	4160	4628	2305	807	230	22	2	12773	
Vergleiche dazu die Tabelle Seite 34*/35*										

Bodenwerte in der Stadt Zürich um 1936



Maßstab 1 : 45 000

Ein Quadratmeter Boden kostet:

	weniger als 3 Franken		30 – 50 Franken		300 – 500 Franken
	3 – 5 Franken		50 – 100 Franken		500 – 1000 Franken
	5 – 10 Franken		100 – 150 Franken		1000 – 1500 Franken
	10 – 15 Franken		150 – 200 Franken		1500 – 2000 Franken
	15 – 20 Franken		200 – 300 Franken		2000 – 3000 Franken
	20 – 30 Franken				3000 Franken und mehr



**DRUCK DER
BUCHDRUCKEREI
BERICHTHAUS
ZÜRICH**