

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMT
DER STADT ZÜRICH :: NR. 15

DIE ERHEBUNGEN ÜBER DEN ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT

VERSUCH EINER NEUEN
BESTIMMUNGSART DES NORMALEN
LEERWOHNUNGS-PROZENTSATZES

METHODE DER ERHEBUNGEN
DER WOHNUNGSMARKT IN ZÜRICH
UND UMGEBUNG ENDE 1912



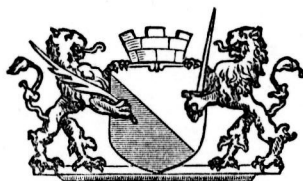
ZÜRICH 1913 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.
PREIS 1 FRANKEN

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMT
DER STADT ZÜRICH :: NR. 15

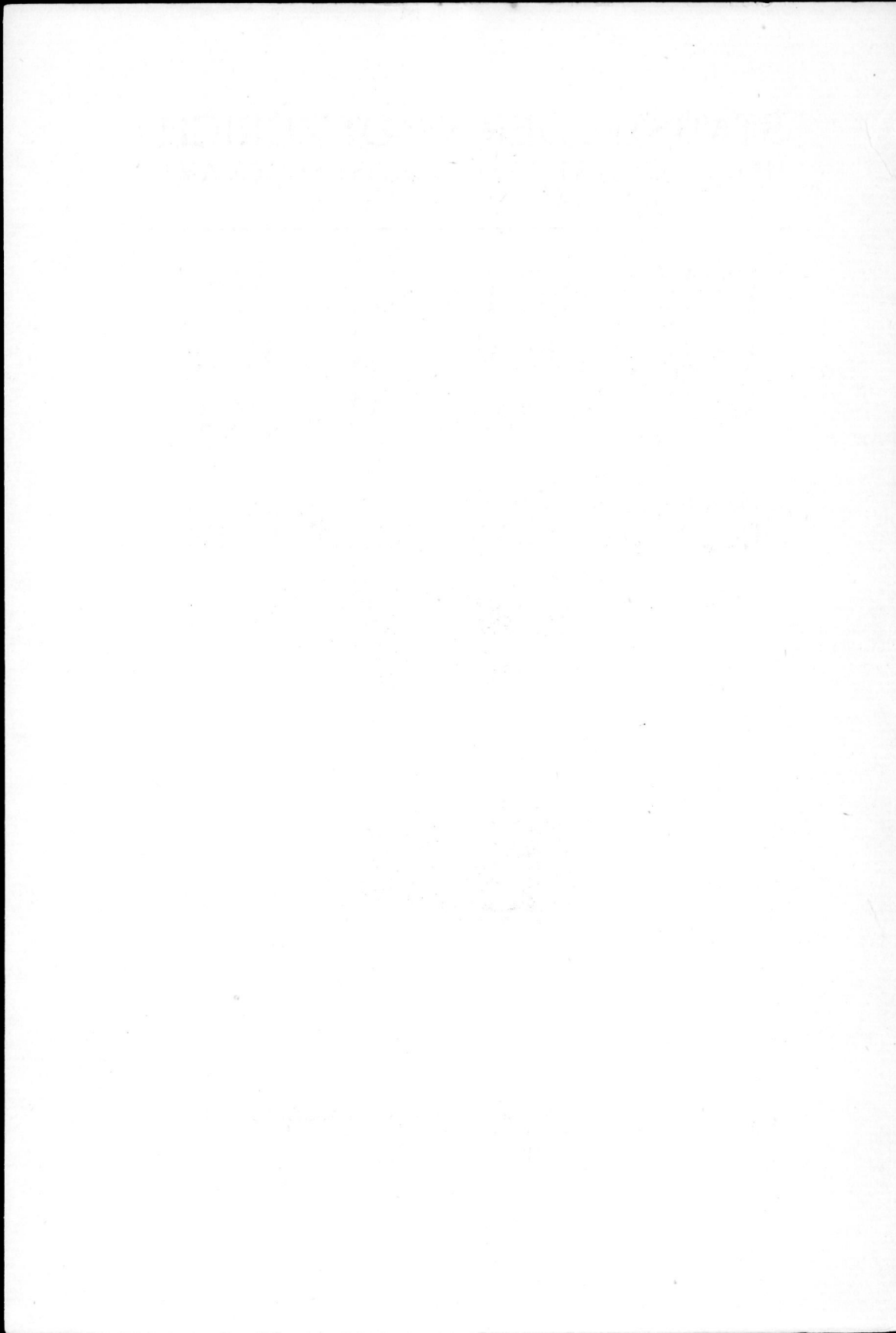
DIE ERHEBUNGEN ÜBER DEN ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT

VERSUCH EINER NEUEN
BESTIMMUNGSART DES NORMALEN
LEERWOHNUNGS-PROZENTSATZES

METHODE DER ERHEBUNGEN
DER WOHNUNGSMARKT IN ZÜRICH
UND UMGEBUNG ENDE 1912



ZÜRICH 1913 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.
PREIS 1 FRANKEN



Inhaltsübersicht.

	Seite
Vorwort	5
Methode und Organisation der Leerwohnungs- u. Neubautenzählungen;	
Begriff der Leerwohnung	7—21
Allgemeines	9
Die Vorerhebung	9
Die eigentliche Zählung	11
Prüfung und Bereinigung des Materials	14
Begriff der Leerwohnung	15
Die Zählformulare	18—21
Bestimmung des „Normalen Leerwohnungsprozentsatzes“. Die Begriffe	
„Wohnungsüberfluss“ und „Wohnungsmangel“	23—49
Allgemeines	25
Äusserungen zur sog. Hasse'schen Regel	25—27
Die Grösse des jährlichen Haushaltungszuwachses	28—30
Der jährliche Haushaltungszuwachs in Zürich von 1894 bis 1910 . .	30
Der Wohnungsverbrauch	31—37
Das Wohndomizil der im Jahre 1911 getrauten Paare nach der Ver-	
heiratung	31
Der Wohnungsverbrauch in der Stadt Zürich im Verhältnis zum	
Wohnungsangebot, zum Leerwohnungsvorrat und zum Wohnungs-	
bedarf (Haushaltungszuwachs), 1897—1912.	34
Wie gross muss unter normalen Verhältnissen der Leerwoh-	
nungsvorrat sein?	37—45
Das Verbrauchs- und Bedarfsmittel	37
Das statistische Wohnungsangebot	38
Das Verhältnis der beiden zueinander	39
Die Prozentsätze des notwendigen Leerwohnungsvorrates in Zürich im	
letzten Jahrzehnt (Minimal- und Maximalvorrat).	41
Verhältnis des wirklichen Leerwohnungsvorrates zum notwendigen Mi-	
nimal- und Maximalvorrat in Zürich, 1904 bis 1912	44
Die Untauglichkeit der Dresdener und Hallenser Methode zur	
Berechnung des notwendigen Leerwohnungsvorrates für Zürich	46—49
Die Ergebnisse für Zürich nach der Methode des Statistischen Amtes	
der Stadt Halle	46
Die Ergebnisse für Zürich nach der Methode des Statistischen Amtes	
des Stadt Dresden	47
Die Umzugshäufigkeit in der Stadt Zürich im Verhältnis zu den Leer-	
wohnungen in den Jahren 1903—1912	48

	Seite
Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung am 1. Dezember 1912	51—75
Vorbemerkung	53
I. Die leerstehenden Wohnungen am 1. Dezember 1912.	54—67
<i>A. Die leerstehenden Wohnungen in der Stadt Zürich</i>	55—62
1. Die Leerwohnungen überhaupt	55
2. Die reinen Leerwohnungen	55—62
Allgemeines	55
Die reinen Leerwohnungen nach Grössenklassen	57—58
Produktion und Verbrauch von Dreizimmerwohnungen im Jahre 1912	58
Die Mietpreise der reinen Leerwohnungen	59
Alter und Mietpreise der reinen Leerwohnungen mit eigener Küche	60
Dauer des Leerstehens und Mietzinsverluste	61
<i>B. Die leerstehenden Wohnungen in der Umgebung Zürichs</i>	63—67
Allgemeines	63
Die reinen Leerwohnungen nach Grösse und Stockwerkanlage	64
Mietpreise, Dauer des Leerstehens und Mietzinsverluste der Leer-	
wohnungen	65
II. Die im Jahre 1912 voraussichtlich beziehbaren Neubauten in Zürich	
und Umgebung	68—74
Allgemeines	68
Lokale Verteilung der Neubauten und ihre Bezugstermine	69
Die Neubauten nach der Wohnungszahl	70
Die Neuwohnungen nach der Grösse	71—72
Eigentümerwohnungen	73
Die Mietpreise der Neuwohnungen	74
Schlusswort	75
Lageplan	76



Vorwort.

Die Ergebnisse unserer Untersuchungen über den Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung sind bisher im Statistischen Jahrbuch veröffentlicht worden; für 1912 erscheinen sie zum erstenmal als besonderes Heft der „Statistik der Stadt Zürich“. Mit dieser Änderung ist nicht nur eine Entlastung des Jahrbuches bezweckt, sondern es soll durch sie auch zum Ausdruck gebracht werden, dass es sich bei der jährlichen Erhebung über den Wohnungsmarkt um eine selbständige, in sich abgeschlossene statistische Untersuchung handelt.

Zur Einführung in die neue Folge der Wohnungsmarktstatistik schicken wir der Besprechung der Ergebnisse eine Darstellung über die Methode und Einrichtung der Zählung der leerstehenden und der im Bau befindlichen Wohnungen voraus; im Zusammenhang damit soll der Begriff der Leerwohnung, so wie er von uns verstanden wird, klargelegt werden. Auch ergreifen wir diese Gelegenheit, einmal eingehend zu prüfen, wie gross der Vorrat an leeren Wohnungen in Zürich sein muss, um den laufenden Bedürfnissen zu genügen. Bereits im Bericht über den Wohnungsmarkt im Jahre 1910 haben wir diese Frage kurz berührt und dabei die bisher zwar übliche, aber angefochtene Forderung eines normalen Leerwohnungsvorrates von 3 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes auch zu der unsrigen gemacht. Mehrere Untersuchungen, die in neuester Zeit sich mit diesem Gegenstande befassten, veranlassten uns, auch unsererseits den Versuch einer weiteren Abklärung der umstrittenen These des Leerwohnungsprozentsatzes zu machen.

Die vorliegende Untersuchung ist vom Adjunkten des Amtes, *Carl Brüsche*, durchgeführt.

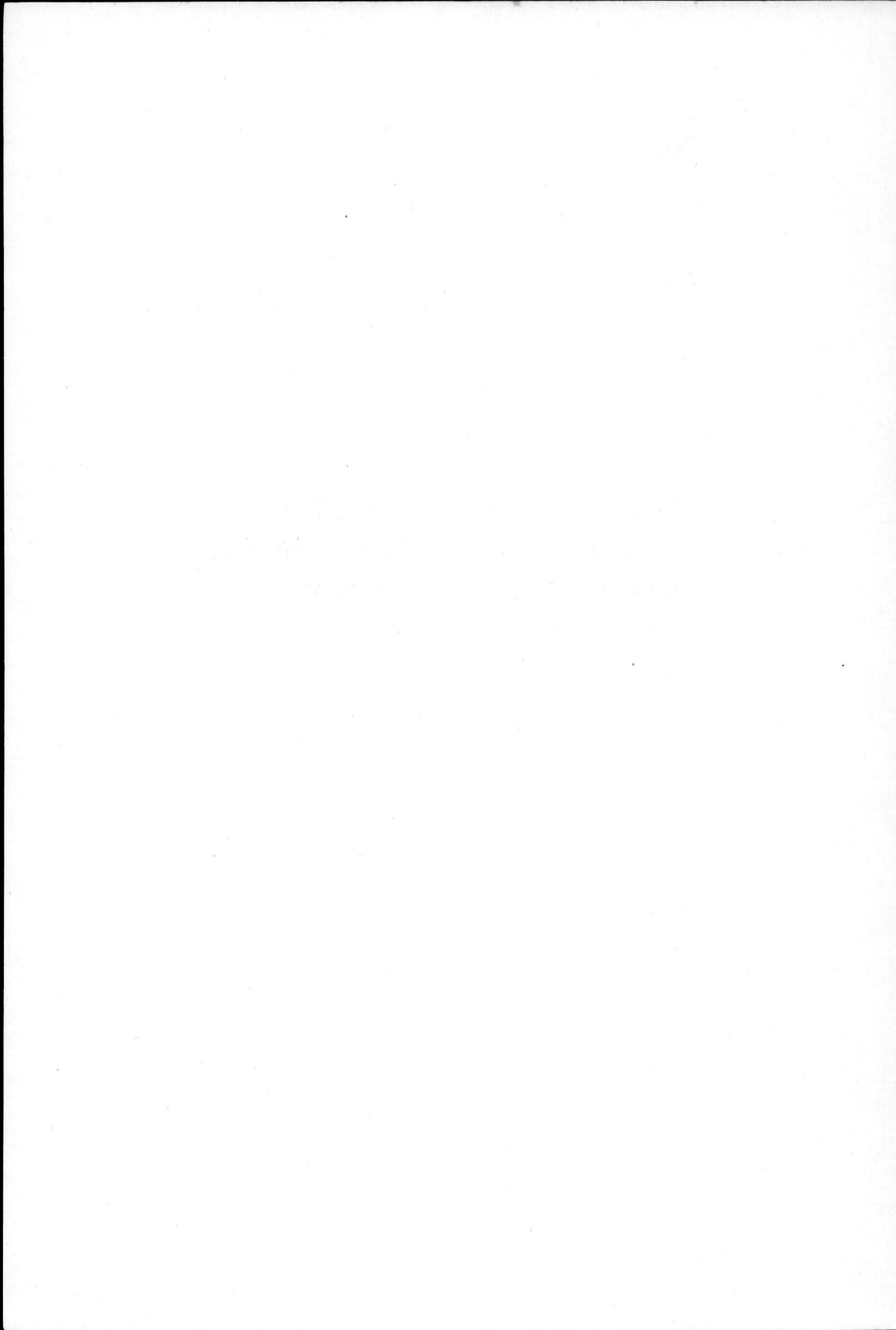
Zürich, im September 1913.

Statistisches Amt der Stadt Zürich:

Dr. Thomann.



**Methode und Organisation
der Leerwohnungs- u. Neubautenzählungen.
Begriff der Leerwohnung.**



Allgemeines.

Die ersten *Leerwohnungszählungen* in Zürich fanden in den Jahren 1896 und 1900 statt. Seit 1902 werden die Erhebungen alljährlich durchgeführt, wobei der Stichtag jeweilen auf Ende November oder Anfang Dezember fällt. Mit dieser regelmässigen Untersuchung des Wohnungsmarktes gegen das Jahresende haben wir einen Beobachtungstermin gewählt, wie er in den meisten deutschen Städten und in der Schweiz auch in Basel üblich ist.

Mit Ausnahme der Jahre 1896 und 1910 — in welchen die Zahl der Leerwohnungen im Anschluss an die zu jener Zeit durchgeführten allgemeinen Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungszählungen festgestellt wurde — fanden in allen übrigen Jahren besondere Bestandesaufnahmen der Leerwohnungen statt.

Neueren Datums sind die *Neubautenzählungen*, durch die das im folgenden Jahre voraussichtlich zu erwartende Angebot an neuen Wohnungen festgestellt werden soll. Die erste Zählung dieser Art fand im Jahre 1907 statt; seither wurde sie im Anschluss an die Leerwohnungszählung alle Jahre wiederholt.

Sowohl die Aufnahme der leerstehenden Wohnungen, wie diejenige der im Bau befindlichen Wohnungen zerfällt jeweilen in zwei Teile, nämlich in die Vorerhebung und in die eigentliche Zählung.

Die Vorerhebung.

Durch die Vorerhebung für die *Zählung der leerstehenden Wohnungen* soll ein möglichst vollständiges Verzeichnis der am Stichtag leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale beschafft werden. Diese Aufgabe fällt den Stadtpolizisten (uniformierte Polizeimannschaft) zu und zwar wird die Vorerhebung aus Gründen grösserer Ortskenntnis nach Polizei-Unterrevieren durchgeführt. Dabei sind für die Stadtpolizisten, die die Vorerhebung auf ihren gewöhnlichen Kontrollgängen zu besorgen haben, folgende Wegleitungen massgebend:

„Für jedes Unterrevier ist festzustellen, in welchen Häusern und wie viele leerstehende Wohnungen und Geschäftslokale vorhanden sind. Die Feststellung hat nicht durch blossen Augenschein von aussen, sondern in der Regel durch Nachfrage im Hause selbst stattzufinden. Nur so wird eine Gewähr dafür geboten, dass die Zählung eine genaue und vollständige ist.“

Die Häuser mit leerstehenden Objekten sind nach Strassen und Hausnummern, und die leerstehenden Objekte selbst nach Zahl und Art, d. h. ob Wohnung oder Geschäftslokal, in ein Verzeichnis einzutragen. Als Geschäftslokale gelten Läden, Verkaufslokale aller Art, Bureaux, Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume, Fabriken, Keller, Remisen und dgl. Mit Geschäftslokalen verbundene Wohnungen (z. B. Wirtschaften) sind zu den Wohnungen zu rechnen. Die Assekuranznummer wird nachträglich im Statistischen Amt eingetragen.

Für Häuser mit leerstehenden Objekten ist auch Name, Beruf und Adresse des Hauseigentümers oder dessen Stellvertreters zu ermitteln und im Verzeichnis anzugeben.

Neubauten mit leerstehenden Objekten sind nur dann aufzunehmen, wenn sie bereits als bezugsberechtigt erklärt worden sind.“

Der Bericht an das Statistische Amt erfolgt mittelst des auf Seite 18 abgedruckten Verzeichnisses der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale (Formular 1).

Die Vorerhebung für die *Neubautenzählung* ist ausschliesslich Sache des Statistischen Amtes. Auch hier handelt es sich in erster Linie darum, ein Verzeichnis der im Bau befindlichen Gebäude zu erhalten; es ist also der eigentlichen Wohnungszählung vorgängig eine Orientierung darüber nötig, wo überall gebaut wird. Zu diesem Zwecke wird ein Verzeichnis (Formular 2, Seite 18) angelegt, in das alle während der letzten zwölf Monate¹⁾ erteilten Baubewilligungen für jedes Quartier strassenweise eingetragen werden. Besondere Zählbeamte des Statistischen Amtes haben dann die Aufgabe, durch Begehung sämtlicher Strassen und durch Augenschein in jedem einzelnen Falle festzustellen, ob der bewilligte Bau bereits in Angriff genommen wurde. Diese Feststellung hat sich nicht nur auf die Neubauten zu beschränken, sondern sie ist auch auf die Umbauten auszudehnen.

Als *Neubauten* gelten alle Stadien eines Baues von der Ausgrabung des Fundamentes bis zur Vollendung, bzw. bis zur Beziehbareit. Beziehbare, aber noch vollständig leerstehende Häuser sind ebenfalls aufzunehmen.

Als im *Umbau* begriffen sind solche Gebäude zu betrachten, an denen irgend eine grössere bauliche Veränderung vorgenommen wird, sei es eine Laden- oder Wohnungsumbaute, sei es ein Aufbau oder ein Anbau, infolgedessen das Gebäude ganz oder teilweise leersteht. Die blosse äussere oder innere Renovation eines Gebäudes gilt nicht als Umbaute.

Sind die ursprünglichen Verzeichnisse der im Bau begriffenen Gebäude auf diese Weise richtiggestellt und sämtliche Verzeichnisse der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale von der Stadtpolizei eingegangen, so wird aus denselben die sogenannte *Kontroll-Liste* (Formular 3, Seite 18) zusammengestellt. In diese Kontroll-Liste werden die zu zählenden Objekte nicht mehr nach ihrer örtlichen Lage, sondern nach dem Wohnort der Haus-

¹⁾ Die Baubewilligungen gelten ein Jahr; nach Ablauf dieser Frist ist das Baugesuch zu erneuern.

eigentümer und Bauherren eingetragen. Gleichzeitig wird für jedes leere Objekt und für jeden Neu- oder Umbau ein entsprechendes Erhebungsformular (Formulare 4 und 5, Seite 19 und 20) vorbereitet. Sobald diese Vorarbeiten beendet sind, beginnt

Die eigentliche Zählung.

Für die eigentliche Zählung der leerstehenden Wohnungen und der im Bau befindlichen Gebäude werden die Dienste der städtischen Detektive (nichtuniformierte Polizeimannschaft) in Anspruch genommen. Nach einer mündlichen Instruktion durch den Vorsteher des Statistischen Amtes erhält jeder Detektiv die für seinen Polizeibezirk angefertigte Kontroll-Liste mit den dazu gehörigen Erhebungsformularen, die an die Adressaten zu verteilen sind.

Mit den Zählpapieren wird den Hauseigentümern folgender *Begleitzettel* abgegeben:

An die Hauseigentümer und deren Stellvertreter.

Die seit 1902 behufs Gewinnung eines Überblickes über die Lage des Wohnungsmarktes alljährlich vorgenommene *Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale* wurde vom *Stadtrate* für dieses Jahr auf den 1. Dezember angeordnet. Mit der Durchführung der Zählung ist das *Städtische Statistische Amt* in Verbindung mit den städtischen Polizeiorganen beauftragt.

Sie werden nun höflich ersucht, für Ihre etwa leerstehenden Objekte die Ihnen vom Erhebungsbeamten ausgehändigten Fragebogen zu beantworten. *Für jede leerstehende Wohnung und für jedes leerstehende Geschäftslokal ist ein besonderes Formular auszufüllen. Die Erhebung bezieht sich auf den Stand vom 1. Dezember. Für an diesem Tage leerstehende, aber seither vermietete oder bezogene Objekte ist gleichwohl ein Formular auszufüllen; dagegen bleiben inzwischen leergewordene Objekte unberücksichtigt.*

Im Interesse einer raschen Erledigung der Zählung wäre uns die *sofortige Beantwortung* der Fragebogen sehr erwünscht; andernfalls bitten wir die Fragebogen zwei Tage nach deren Aushändigung ausgefüllt zum Abholen bereit zu halten.

Schon zu Beginn der Vorerhebung werden die Hauseigentümer und Bauherren jeweils durch eine *Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt* auf die Zählungen aufmerksam gemacht und ersucht, den Zählorganen durch bereitwillige Auskunft ihre Aufgabe zu erleichtern. Eine weitere amtliche Bekanntmachung erscheint dann im Zeitpunkt der eigentlichen Zählung; diese zweite Publikation, die in etwas gekürzter Form auch den Tagesblättern zur Aufnahme in den Textteil zugestellt wird, hatte im Jahre 1912 folgenden Wortlaut:

**Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale,
sowie der im Bau begriffenen Gebäude
am 1. Dezember 1912.**

Nachdem auf Grund der mit dem 1. Dezember als Zähltag durchgeführten Vorerhebung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale, sowie der im Bau (oder Umbau) begriffenen Gebäude vom Städtischen Statistischen Amt die erforderlichen Erhebungsformulare vorbereitet worden sind, wird in diesen Tagen von *Polizeiorganen* (in Zivil) die *eigentliche Zählung durch Austeilen der Formulare* vorgenommen.

Die *Hauseigentümer* und *Bauherren*, sowie deren Stellvertreter werden hiemit neuerdings ersucht, die gewünschten Auskünfte zu erteilen und die Fragebogen, behufs einer raschen Erledigung der Zählung, wenn immer möglich *sofort* nach Empfang *auszufüllen* und dem Erhebungsbeamten wieder auszuhändigen, oder dann auf alle Fälle *innert zwei Tagen* ausgefüllt zum *Abholen bereit zu halten*.

Hauseigentümer oder -Verwalter, sowie Bauherren, die für ihre leerstehenden Objekte, bezw. für ihre im Bau (oder Umbau) begriffenen Gebäude bis *Samstag, den 21. Dezember abends, keine Fragebogen erhalten haben*, werden im Interesse der Vollständigkeit der Zählung höflich gebeten, *hiervon schriftlich oder mündlich* (Telephon 5452) dem Statistischen Amte (Napfgasse 6) *Mitteilung zu machen*, damit ihnen noch Formulare zugestellt werden können.

Hiebei wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Objekt auch dann in die Zählung einzubeziehen ist, wenn es am 1. Dezember ds. Js. leerstand, aber inzwischen bezogen worden sein sollte, oder wenn es noch jetzt leersteht, aber auf einen späteren Zeitpunkt vermietet ist. Dagegen kommen seit dem 1. Dezember leer gewordene Objekte für die Zählung nicht in Betracht.

Zürich, den 18. Dezember 1912.

Städtisches Statistisches Amt.

Es darf gesagt werden, dass die Kreise, auf deren Mitwirkung bei solchen Zählungen abgestellt werden muss, unseren Erhebungen über den Wohnungsmarkt im grossen und ganzen ein gutes Verständnis entgegenbringen, wenigstens soweit es sich um das Ausfüllen der ausgeteilten Formulare handelt. Dagegen scheint unsere Aufforderung, allfällig bei der Vorerhebung übergangene Objekte nachträglich beim Statistischen Amt zur Zählung anzumelden, leider nicht überall die verdiente Beachtung zu finden. Vielmehr muss angenommen werden, dass nur ein Teil der Hauseigentümer, die für ihre leerstehenden Objekte keine Erhebungsformulare erhalten haben, sich die Mühe nimmt, solche Formulare zu reklamieren. In welchem Masse diese unsere Vermutung zutrifft, dafür bietet ein Vergleich der nach den Angaben im „Grundstücksbogen“ der Grundstücks- und Gebäudezählung vom Jahre 1910 festgestellten Zahl der leerstehenden Wohnungen mit den endgültigen Ergebnissen der Wohnungszählung gewisse Anhaltspunkte. Trotzdem damals *alle* Hausbesitzer ein Erhebungsformular, eben den „Grund-

stücksbogen“, zugestellt erhielten und Gelegenheit hatten, ihre leerstehenden Objekte darin einzutragen, haben sich bei der weiteren gegenseitigen Prüfung und Bereinigung des Materials der Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungszählung etwa 80—90 Leerwohnungen¹⁾ mehr vorgefunden als die rund 400, die uns von den Hausbesitzern selbst im Grundstücksbogen zur Kenntnis gebracht worden waren.

Welche Gründe manche Hausbesitzer davon abhalten, unseren Zählungen die wünschenswerte Aufmerksamkeit entgegenzubringen, wissen wir leider nicht; sie sind um so schwerer zu erraten, als ja gerade die Vermieter an der vollständigen Erfassung des Leerwohnungsvorrates ein ganz besonderes Interesse haben. Das passive Verhalten dieser Kreise scheint uns zwar weniger durch prinzipielle Abneigung, als vielmehr durch Nachlässigkeit verschuldet zu sein. Wohl kommt es hie und da vor, dass die Ausfüllung der Zählpapiere grundsätzlich verweigert wird — sei es infolge unbegründeter Vorurteile²⁾ gegen die Statistik, sei es, um vielleicht einer bestehenden Missstimmung gegen die städtische Verwaltung Ausdruck zu verleihen. Derartige Gefühlsmomente muss das Statistische Amt wohl oder übel zu „würdigen“ wissen! Immerhin ist anerkennend hervorzuheben, dass es nur ganz wenige und immer wieder die gleichen Hausbesitzer sind, die sich bei den Leerwohnungszählungen in den Schmollwinkel stellen: das Statistische Amt begrüsst in ihnen schon seit Jahren „alte und gute Bekannte“! Dass dieselben Leute, die durch Verweigerung der Angaben der Statistik die besten Dienste zu erweisen glauben, sich dafür häufig in erster Linie berufen fühlen, über Wert und Nutzen der statistischen Erhebungen abzuurteilen und die Ergebnisse einer Zählung in Zweifel zu ziehen, versteht sich eigentlich von selbst. Warum sollte es nicht auch solche Käuze geben? Fast jeder Mensch hat doch seine Eigenheiten!

Kehren wir nach dieser kleinen Abschweifung aber wieder zu unserer Zählung zurück.

Für die Austeilung und Wiedereinsammlung der Erhebungsformulare ist den Detektiven eine Frist von 8 bis 10 Tagen eingeräumt. Sobald das Material beisammen ist, wird es dem Statistischen Amte eingesandt.

¹⁾ Die endgültigen Ergebnisse der allgemeinen Wohnungszählung vom 1. Dezember 1910 weisen einen Bestand von 615 leerstehenden Wohnungen aus; von diesen fallen aber über 100 nicht unter den Begriff der Leerwohnung (siehe Seite 15 f.), weil sie als Eigentümerobjekte, als zum Abbruch bestimmt oder aus sonstigen Gründen nicht für die Vermietung in Frage kommen.

²⁾ Das stärkste der Vorurteile, nämlich die Steuerfurcht, kann hier allerdings gar nicht in Betracht kommen; denn gerade die Steuerfurcht müsste, wenn sie berechtigt wäre, dazu führen, den städtischen Behörden möglichst viele leerstehende Wohnungen und möglichst hohe Mietzinsausfälle zur Kenntnis zu bringen.

Hauseigentümer und Bauherren, die in einer der acht Nachbargemeinden wohnen, in denen die Leerwohnungs- und Neubautenzählung ebenfalls durchgeführt wird, erhalten die Erhebungsformulare für ihre im Stadtgebiet liegenden Zählobjekte durch Vermittlung der Gemeinderatskanzleien. Weiterweg Wohnenden werden die Zählpapiere vom Statistischen Amt direkt durch die Post zugesandt. Bis zum Abschluss der Zählung in der Stadt gelangt das Statistische Amt jeweilen auch wieder in den Besitz der nach auswärts verschickten Erhebungsformulare.

Prüfung und Bereinigung des Zählmaterials.

Die beim Statistischen Amt einlaufenden Erhebungsformulare werden unverzüglich auf die Vollständigkeit der Angaben nachgeprüft und soweit als möglich ergänzt. Nur wenn eine Nacherhebung durch Angestellte des Amtes nicht gut angeht, findet eine Rücksendung der Zählformulare an den Detektiv oder den Hauseigentümer selber statt. Dagegen wird von einer weiteren Befragung jener Haus- oder Bauherren, die die Ausfüllung prinzipiell verweigert haben, Umgang genommen. Handelt es sich dabei um ein Leerobjekt, so ist dieses in der Regel beim städtischen Wohnungsnachweis angemeldet, so dass es nicht schwer fällt, auf Grund der dortigen Angaben das leer zurückgestellte Formular auszufüllen. Fehlen einmal, was zwar äusserst selten vorkommt, die Angaben für einen Neubau, so kann das Material ohne Schwierigkeit an Hand der bei der Baupolizei liegenden Baupläne ergänzt werden.

Gleichzeitig mit der ersten Kontrolle des Zählmaterials wird festgestellt, ob für die Zählobjekte die richtigen Erhebungsformulare verwendet wurden; denn es zeigt sich manchmal, dass bei der Vorerhebung eine Neubauwohnung als Leerwohnung (oder auch umgekehrt) oder gar als beides angemeldet wird und dass auch der Hauseigentümer auf diesen Fehler nicht weiter acht gibt, sondern einfach die ihm zugeschickten Zählpapiere ausfüllt. Um solchen Unrichtigkeiten und Doppelzählungen auf die Spur zu kommen, ist eine genaue Vergleichung und eingehende Prüfung der einzelnen Erhebungsformulare notwendig. Hand in Hand mit dieser Ordnung des Zählmaterials wird festgestellt, ob die als leerstehend angemeldeten Wohnungen wirklich auch unserem Begriff der Leerwohnung entsprechen. Was wir darunter verstehen, soll im folgenden Abschnitt gesagt werden.

Ist die Ausscheidung der als leer zu zählenden Wohnungen auch nach dieser Richtung vollzogen, so findet eine Nachprüfung unseres Materials mit den beim städtischen Wohnungsnachweis angemeldeten, sofort beziehbaren Mietwohnungen statt. Es ist das der letzte Versuch, allfällig der Erhebung

entgangene Objekte noch in die Zählung einbeziehen zu können. Der Erfolg dieser Arbeit ist zwar meistens nicht sehr gross; gewöhnlich handelt es sich nur um einige wenige Wohnungen.

Es mag bei dieser Gelegenheit erwähnt werden, dass das über die Leerwohnungen Gesagte im wesentlichen auch für die *leerstehenden Geschäftslokale* gilt.

Wir haben gesehen, dass bei der Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale die Erhebungsformulare für jedes einzelne Leerobjekt ausgefüllt werden müssen, sodass sie ohne weiteres als *Zählkarten* Verwendung finden können. Nicht so bei der *Neubautenzählung*, wo für jedes Gebäude ein Formular ausgefüllt werden muss. Da aber ein Neubau meistens mehrere Zählobjekte (Wohnungen, Geschäftslokale) enthält, sind aus den Erhebungsformularen vor Beginn der Auszählung besondere Individual-Zählkarten nach dem auf Seite 21 abgedruckten Muster herzustellen.

In den acht *Nachbargemeinden* der Stadt, in denen die Erhebungen über den Wohnungsmarkt seit 1906 ebenfalls alljährlich durchgeführt werden, finden die Zählungen nach den gleichen Grundsätzen und mittelst derselben Formulare wie in Zürich statt. Die Zählpapiere werden den Gemeinden durch das Statistische Amt zur Verfügung gestellt, das auch die Verarbeitung des Materials auf eigene Kosten besorgt. Die Gemeinden selber haben also nur für die Verteilung und Wiedereinsammlung der Erhebungsformulare besorgt zu sein.

Begriff der Leerwohnung.

Leerstehende Wohnungen im Sinne der Zählung sind alle bewohnbaren, am Stichtage unbesetzten Mietwohnungen, die zum sofortigen Bezuge bereit stehen, auch wenn sie bereits auf einen spätern Termin vermietet sind. Den Mietwohnungen gleichgestellt sind allfällige leerstehende Dienst- und Freiwohnungen; von den Einfamilienhäusern zählen wir als Leerwohnung nicht nur die zur Vermietung, sondern auch die zum Verkauf bestimmten Objekte.

Nicht als Leerwohnungen gelten:

1. Wohnungen, die vom Eigentümer für den eigenen Gebrauch in Anspruch genommen werden; hieher gehören also auch die Sommer- und Winterwohnungen eines Besitzers.
2. Wohnungen, die zu andern als Wohnzwecken verwendet werden sollen;
3. im Umbau und in gänzlicher Renovation befindliche Wohnungen¹⁾;
4. zum Abbruch bestimmte Wohnungen;

¹⁾ Dagegen werden Wohnungen, in denen nur kürzere Zeit beanspruchende Reparaturen vorgenommen werden, als leerstehend gezählt.

5. polizeilich geschlossene¹⁾ und noch nicht bezugsbewilligte Wohnungen;
6. Mietwohnungen, die am Zähltag leerstehen, für die aber wegen vorzeitiger Lösung des Vertrages der Zins weiter bezahlt wird;
7. Mietwohnungen, die am Zähltag zufällig leer standen, weil der bisherige Mieter kurz vorher ausgezogen, der neue Mieter aber noch nicht eingezogen ist;
8. möblierte und unmöblierte Einzelzimmer²⁾.

Der Begriff der Leerwohnung ist nun aber keineswegs ein feststehender, allgemein gültiger; vielmehr gehen die Meinungen darüber, welche Wohnungen als leerstehend zu zählen seien, heute noch vielfach auseinander. Am wichtigsten sind die Unterschiede, die hinsichtlich der *Wohnungen in unfertigen Neubauten* und der bereits wieder vermieteten Leerwohnungen bestehen. So gelten in Nürnberg³⁾ auch Wohnungen in Neubauten als leer, die am Tage der Zählung zum Beziehen noch nicht fertig sind, aber bis zum nächsten Ziehtermin bezugsfertig werden. Die andern deutschen Städte dagegen berücksichtigen fast ausnahmslos nur die sofortig beziehbaren Wohnungen. *Leerstehende*, zur Zeit der Zählung aber *auf einen spätern Termin vermietete Wohnungen*⁴⁾ werden z. B. in München und Hamburg nicht gezählt, während sie in Zürich und andernorts — so in Basel⁵⁾, Chemnitz, Dresden, Düsseldorf, Halle⁶⁾, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg, Nürnberg, Stettin⁷⁾ u. a. m. — mitgerechnet werden. Im Gegensatz zu den unbesetzten, aber auf später vermieteten Wohnungen gelten jene unbesetzten *Wohnungen, für die der Mieter wegen vorzeitigen Verlassens der Wohnung den Mietzins weiter zahlt*, wie in Zürich und Basel auch in den meisten deutschen Städten nicht als

¹⁾ Ein Fall, der allerdings nur sehr selten vorkommt.

²⁾ Auch Teile einer besetzten Mietwohnung, für die der Inhaber einen Untermieter sucht, fallen ausser Betracht; denn der Mietzins wird ja für die ganze Wohnung bezahlt. Hat aber der Hauseigentümer eine Bauwohnung in zwei kleinere Wohnungen zerlegt, von denen die eine unbesetzt ist, so wird diese als Leerwohnung gezählt.

³⁾ Ergebnisse der Zählung der leerstehenden Wohnungen in Nürnberg am 5. Juni 1912, S. 9. Beilage zu den Statistischen Monatsberichten der Stadt Nürnberg, August 1912.

Am 5. Juni 1912 waren von den 2365 leeren Wohnungen in Nürnberg nicht weniger als 736 oder 31 % noch nicht bezugsfertig.

⁴⁾ Die Angaben, ob eine unbesetzte, aber bereits wieder vermietete Wohnung als leer gezählt wird, entnehmen wir (sofern nichts anderes bemerkt ist) der vorgenannten Nürnberger Veröffentlichung, in der auf S. 6–8 die Ergebnisse einer bezüglichen Rundfrage des Statistischen Amtes der Stadt München abgedruckt sind.

⁵⁾ Die Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale in Basel 1904, S. 28. Mitteilungen des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt, No. 4, Basel 1905.

⁶⁾ Die Leerwohnungen in Halle a. S. 1909–1911, S. 19. Beiträge zur Statistik der Stadt Halle a. S. Heft 17. Halle a. S. 1912.

⁷⁾ Die leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale in Stettin 1909–1911, S. 4. Stettiner Statistik, Heft 1.

Leerwohnungen; aber auch hier gibt es wieder vereinzelte Ausnahmen (z. B. Hannover). Wohl könnten diese beiden Arten der unbesetzten, aber vermieteten Wohnungen einander insofern gleichgestellt werden, als ihr Bezug durch eine in der Stadt ansässige Haushaltung das Freiwerden einer anderen Wohnung bedingt, für die die Gegenpartei fehlt. Der wesentliche Unterschied besteht aber darin, dass die unbesetzte, auf später vermietete Wohnung für den Hauseigentümer einen Mietausfall zur Folge hat, die unbesetzte Wohnung mit weiterlaufendem Vertrag dagegen nicht. Übrigens sind die letzteren, vorzeitig verlassenen Wohnungen so wenig zahlreich, dass sie das Ergebnis der Leerwohnungszählung kaum zu beeinflussen imstande wären.

Zusammenfassend können wir feststellen, dass unsere Begriffsbestimmung der Leerwohnung mit derjenigen der meisten deutschen Städte, vor allem auch mit derjenigen Basels, in fast allen Teilen übereinstimmt.

Formular 1.

Verzeichnis der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale

im Stadtkreis..... Polizei-Bezirk, -Revier, -Unterrevier

Strasse, Gasse, Platz	Haus-	Assekuranz-	Zahl der leeren		Name, Beruf und Adresse (Strasse und Hausnummer) des Hauseigentümers oder dessen Stellvertreters
	Nummer	Nummer	Wohnungen	Geschäftslokale	

Formular 2.

Verzeichnis der im Bau begriffenen Gebäude.

Quartier:

Lage des im Bau begriffenen Gebäudes nach Strasse, Platz etc.	Art. des Gebäudes*	Datum der Baubewilligung	Name, Beruf und Adresse des Bauherrn (Eigentümers)	Bemerkungen

* E.H. = Einfamilienhaus. E.M.H. = einfaches Mehrfamilienhaus. D.M.H. = Doppelmehrfamilienhaus. A.G.m.W. = Andere Gebäude mit Wohnungen. G.o.W. = Gebäude ohne Wohnungen. U.o.V. = Umbauten und Veränderungsbauten mit Wohnungen. U.m.G. = Dto. mit Geschäftslokalen.

Formular 3.

Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale, sowie der Neu- und Umbauten.

Polizeibezirk..... Kontroll-Liste Nr..... Quartier:

Bezeichnung der Gebäude mit leeren Objekten, bezw. der Neu- oder Umbauten		Name, Beruf und Adresse der Hauseigentümer oder deren Stellvertreter, bezw. der Bauherren oder Ersteller von Neu- oder Umbauten	Art ¹⁾ (ob W. od. N.)	Anzahl	Datum		Bemerkungen
					der Abgabe	d. Wiedereingangs	
Strasse, Gasse, Platz usw.	Haus Nr.				der Formulare		

¹⁾ W. = Formulare für leere Wohnungen oder Geschäftslokale.
N. = Formulare für Neu- oder Umbauten.

Formular 4.

Stadt Zürich.**Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslokale
am 1. Dezember 1912.****Örtliche Lage des Hauses: Stadtkreis****Strasse** **Haus-Nr.** **Assek.-Nr.****Name, Beruf und Adresse des** }
Hauseigentümers (Verwalters): }

Das leerstehende Objekt ist:
 eine reine Wohnung, *) eine Wohnung mit Geschäftslokal, *) ein reines Geschäfts-
 lokal. *)

1. **Stockwerklage** des leerstehenden Objektes: Keller, *) Erdgeschoss *) (Parterre),
 I. Stock, *) II. Stock, *) III. Stock, *) IV. Stock, *) Dachstock, *) mehrere Stockwerke, *)
 ganzes Haus, *) Einfamilienhaus *) oder?

Gehören zu diesem Objekt *bewohnbare Dach- od. Mansardenräume?* (Ja od. Nein)

2. Wenn eine Wohnung mit Geschäftslokal oder ein Geschäftslokal leersteht,
 Angabe der Art des Geschäftslokales: ¹⁾

3. Wenn eine Woh- { a) Zahl der Zimmer:
 nung leersteht, { b) Zahl der zugehörigen *bewohnbaren Dach- od. Mansarden-
 räume:*

4. Wenn eine Woh- { a) Zahl der Zimmer:
 nung mit { b) Zahl der Geschäftsräume:
 Geschäftslokal { c) Zahl der zugehörigen *bewohnbaren Dach- od. Mansarden-
 leersteht, { räume:*

5. Wenn ein reines Geschäftslokal leersteht, Zahl der Geschäftsräume:

6. Die leerstehende Wohnung hat eigene Küche, *) Küchenanteil, *) keine Küche *).

7. Wie viel beträgt der jährliche Mietzins für das leerstehende Objekt? Fr.:

8. Seit wann steht das Objekt leer? Tag, Monat und Jahr:

9. Ist das Objekt bisher schon bezogen gewesen?

10. Ursache des Leerstehens:

11. Ist das leerstehende Objekt auf einen späteren Zeitpunkt vermietet?

Die Richtigkeit und Vollständigkeit obiger Angaben bezeugt:

Zürich, den Dezember 1912.

Der Hauseigentümer (Verwalter):

*) Das Zutreffende ist zu **unterstreichen**.

¹⁾ Als Geschäftslokale gelten: Läden, Verkaufslokale aller Art, Wirtschaften, Bureaux, Arbeitsräume, Magazine, Lagerräume, Keller, Remisen, Stallungen, Werkstätten, Fabrikräume u. dgl.

**Zählung der im Bau (oder Umbau) begriffenen Gebäude
am 1. Dezember 1912.**

$$A_n$$

Eigentümer*) Ersteller*) des Neubaus*) - Umbaus,*)

gelegen im Stadtkreis, Strasse Haus-Nr.

Sie werden daher ersucht, für Ihren oben bezeichneten Neubau bzw. Umbau zuhanden des Städtischen Statistischen Amtes (Napfgrasse 6, Telefon 5452) die nachstehenden Fragen zu beantworten. **Für jeden Neubau und für jeden Umbau ist ein Formular bestimmt** und die in dem Neubau bzw. Umbau entstehenden Objekte sind, mit dem Erdgeschoss beginnend, der Reihe nach **einzel**n aufzuführen.

Das Statistische Amt wird die Ergebnisse der Erhebung so rasch als möglich veröffentlichen.

Beschreibung der in dem Neubau*) bzw. Umbau*) entstehenden Objekte:

[illegible]

Bezeichnung der Art des Geschäftslokals bei Objekt Nr.:

Nr. : Nr. :

Die Richtigkeit obiger Angaben bezeugt:

Zürich, den Dezember 1912.

Der Eigentümer (Ersteller) des Neubaus (Umbaus):

***) Das Zutreffende ist zu unterstreichen.**

¹⁾ Als Geschäftslokale gelten: Läden, Verkaufslöale aller Art, Wirtschaften, Bureaux, Arbeitsräume, Magazine, Lagerräume, Remisen, Stallungen, Werkstätten, Fabrikräume u. dgl.

a) Zu bezeichnen durch: O = Erdgeschoss (Parterre), I = 1. Stock, II = 2. Stock, D = Dachstock, O, I u. D = Erdgeschoss, 1. Stock und Dachstock usw.

³⁾ Zutreffenden Falles durch Eintragung eines senkrechten Striches (|) zu beantworten.

Formular 6.

Neubauten in Zürich und Umgebung im Dezember 191.....

Zählkarte für neue Objekte.

Stadtkreis : Gemeinde:

..... strasse Nr.

Art des Gebäudes:

Art des Objektes: W.¹⁾ W. mit G.²⁾ G.³⁾

1. Stockwerklage des Objektes:

2. Anzahl der { Zimmer
 { zugehörigen Mansarden
 { Geschäftsräume

3. Bis wann beziehbar?

4. Eigentümerobjekt. Mietobjekt. Dienstwohnung. Zum Verkauf.

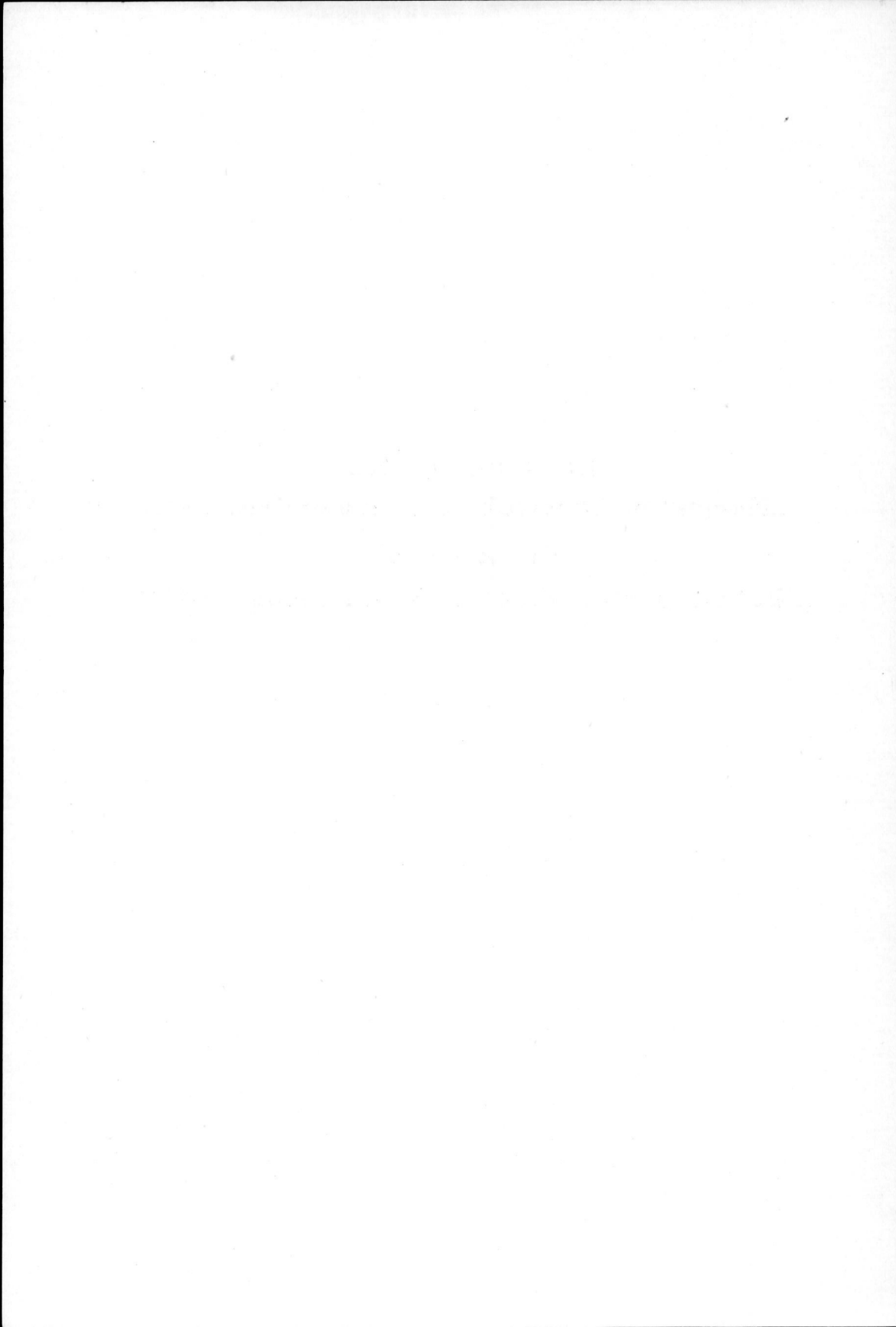
5. Wenn Mietobjekt, schon vermietet?

6. Jährlicher Mietzins, Fr.

¹⁾ Wohnung. ²⁾ Wohnung mit Geschäftslokal. ³⁾ Geschäftslokal.

**Bestimmung des
„Normalen Leerwohnungsprozentsatzes“.**

**Die Begriffe
„Wohnungsüberfluss“ u. „Wohnungsmangel“.**



Allgemeines.

Äusserungen zur sog. „Hasse'schen Regel“.

Als Masstab für die Lage des Wohnungsmarktes gilt allgemein das prozentuale Verhältnis der leerstehenden Wohnungen zum gesamten Wohnungsbestand. Weniger Übereinstimmung herrscht indessen darüber, bis zu welchem Prozentsatz von einem Wohnungsmangel und von welchem Prozentsatze an von einem Wohnungsüberfluss gesprochen werden kann. Professor Dr. Hasse, der frühere Direktor des Statistischen Amtes der Stadt Leipzig, hat zuerst versucht, eine Grenze zu ziehen, indem er im Jahre 1893 den Satz aufstellte, dass — unter der Voraussetzung einer entsprechenden Vertretung der verschiedenen Wohnungsgrössenklassen — *normalerweise 3 bis 4 Prozent* der Wohnungen leer zu stehen hätten. Er begründete diesen „Normalsatz“ mit der in Leipzig gemachten Beobachtung, dass ein Leerwohnungsvorrat von „weniger als 2 Prozent den Bedürfnissen nicht entsprach, während bei den später eingetretenen Verhältniszahlen bis zu ziemlich 7 Prozent aber über eine starke Schädigung der Grundbesitzer geklagt wurde“. Seither hat die statistische und volkswirtschaftliche Literatur fast durchwegs einen Leerwohnungsvorrat von 3 Prozent als richtig anerkannt. Sogar Professor Dr. L. Pohle, der sonst nicht immer auf Seite der Wohnungsreformer zu finden ist, gibt zu¹⁾, dass im allgemeinen „ein Wohnungsvorrat von 3 Prozent die rechte Mitte zwischen Wohnungsüberfluss und Wohnungsmangel bedeutet“. *Selbstverständlich hat die Forderung eines dreiprozentigen Normalansatzes nicht den Sinn, dass sich nun in jeder Stadt der Leerwohnungsvorrat beständig und genau auf dieser mittleren Linie zu halten habe.* Eine solche Regulierung von Wohnungsangebot und Wohnungsbedarf ist ein Ding der Unmöglichkeit; Schwankungen nach oben und unten sind unvermeidlich und sie bilden im wirklichen Leben sogar die Regel. Kein Ding der Unmöglichkeit aber sollte es sein, zu verhindern, dass die Leerwohnungsvorräte jahrelang so tief unter dem Normalsatz stehen bleiben, wie wir es im letzten Jahrzehnt in Zürich erfahren haben; auch ein andauerndes, weit über die normalen Bedürfnisse hinausgehendes Wohnungsangebot kann sehr gut vermieden werden, wenn die spekulative Bautätigkeit

¹⁾ Die Wohnungsfrage I. S. 106 (Sammlung Götschen). Leipzig 1910.

einmal dazu kommt, die Produktion etwas mehr nach objektiven Gesichtspunkten, statt nur nach subjektiven Erwägungen zu bestimmen. In diesem Sinne will die Forderung eines normalen Leerwohnungsvorrates verstanden sein.

Wie die meisten statistischen Ämter der deutschen Städte, so haben auch wir uns – in Übereinstimmung mit Basel – *mit der sogenannten Hasse'schen Regel einverstanden* erklärt; im Jahre 1911 gaben wir dieser unserer Auffassung wie folgt Ausdruck¹⁾:

„Es liegt auf der Hand, dass rasch anwachsende Städte oder solche mit einem starken Bevölkerungswechsel einen grösseren Wohnungsvorrat brauchen als Orte mit geringer Wanderungshäufigkeit. Unter Umständen mag für langsam sich entwickelnde Orte ein Leerwohnungsvorrat von 2 bis $2\frac{1}{2}$ % genügen. Aber in Städten mit lebhaftem Wanderungsverkehr müssen regelmässig etwa 3 % aller Wohnungen leer stehen, wenn sich der Wohnungswechsel glatt und reibungslos vollziehen soll. Auf keinen Fall ist die Forderung eines dreiprozentigen Normalvorrates für Zürich mit seiner sehr flottanten Bevölkerung übertrieben.“

Wir stützten uns dabei nicht zuletzt auf die einlässlichen Untersuchungen des Statistischen Amtes der Stadt *Dresden*²⁾, das im Jahre 1907 den dortigen Gesamtbedarf an leerstehenden Wohnungen auf 3,3 % berechnete.

Professor Dr. Schäfer, der Direktor des Dresdener Amtes, ist der Ansicht, dass es einen Normalvorrat im Sinne eines feststehenden ungefähren Prozentsatzes an leeren Wohnungen nicht gebe, sondern dass das Verhältnis zwischen Vorrat und Bedarf für jede Berichtsperiode im einzelnen ermittelt und abgewogen werden müsse. Bei der Bedarfsberechnung sei zwischen dem Bedarf für Umzugszwecke (dem Umzugsvorrat) und dem Neubedarf an Wohnungen (dem Zuzugsvorrat und dem Zuwachsvorrat für Familiengründungen usw.) streng zu unterscheiden. Der *Umzugsvorrat* erscheine dann für die Zwecke des Wohnungswechsels als ausreichend, wenn die Zahl der leerstehenden Wohnungen an den Hauptumzugsterminen 50 Prozent des absoluten Wohnungsbedarfes im ganzen und des absoluten Bedarfes in den einzelnen Stadtteilen und in den einzelnen Wohnungsklassen ausmache. Da die Umzugsziffern an den Hauptumzugsterminen nur geringen Schwankungen unterworfen seien, müsse der als notwendig ermittelte Umzugsvorrat das ganze Jahr über vorhanden sein. Werden also z. B. auf April und Oktober je 6000 Wohnungen gewechselt, so hätte der Umzugsvorrat 3000 Wohnungen zu betragen. Ausserdem sei aber noch ein *Zuzugs- und Zuwachsvorrat* notwendig zur Deckung des Neubedarfes an Wohnungen für die Zuwanderung auswärtiger Haushaltungen, für den Familienzuwachs durch Eheschliessungen etc., soweit für diesen Bedarf nicht anderweitig (insbesondere durch die Bautätigkeit, durch Familienwegzüge usf.) gesorgt werde. Der Umzugsvorrat mit dem Zuzugs- und Zuwachsvorrat zusammen stelle den *Gesamtbedarf* an leerstehenden Wohnungen oder den während einer bestimmten Periode für die Bewegungsfreiheit der Bevölkerung und zur Befriedigung des neuentstehenden Wohnbedürfnisses *notwendigen Wohnungsvorrat* dar.

¹⁾ Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung im Jahre 1910, S. 7. Zürich 1911.

²⁾ Die Lage des Dresdener Wohnungsmarktes im Jahre 1907, S. 12. Mitteilungen des Statistischen Amtes der Stadt Dresden, 17. Heft, Dresden 1907.

Seither haben auch die Statistischen Ämter von *Charlottenburg*¹⁾ und *Halle*²⁾ zu der umstrittenen Frage Stellung genommen und versucht, für den normalen Wohnungsvorrat eine neue Begriffsbestimmung zu finden.

Charlottenburg sucht, ähnlich wie Dresden, auf Grund der Umzugs- und Wanderungsstatistik die erforderliche (normale) Zahl der leerstehenden Wohnungen zu bestimmen, indem es von der selbstverständlichen Annahme ausgeht, dass der Wohnungsvorrat um so grösser sein müsse, je mehr Umzüge in leerstehende Wohnungen stattfinden. Das Amt gelangt aber zu dem Schlusse, dass — so lange nicht jeweilen kurz vor dem Umzugstermin durch eine allgemeine Wohnungszählung die genaue Zahl der leeren, vermieteten und ungekündigten Wohnungen festgestellt werde — die Voraussetzungen für befriedigende Untersuchungen über den Normalvorrat fehlen würden.

Zu einem greifbareren, praktischeren Resultat gelangt das Statistische Amt der Stadt *Halle*. Im Gegensatz zu Dresden und Charlottenburg findet es, dass für die Zahl der Leerwohnungen nicht die Zahl der Umzüge, sondern vielmehr entscheidend sei:

1. die Zahl der *mehr entstehenden Haushaltungen* und
2. die Zahl der *wegen Abbruchs* oder aus anderen Gründen *fortfallenden Wohnungen*.

Den Zuwachs an Haushaltungen glaubt das Statistische Amt Halle zu finden, indem es die Zahl der Familienzuzüge und die Zahl der Eheschliessungen zwischen Ledigen addiert. Der Abgang an Haushaltungen wird aus der Zahl der fortgezogenen Familien plus der Zahl der Eheschliessungen zwischen verwitweten und der Sterbefälle Verwitweter berechnet.

Der Nettozuwachs an Haushaltungen wäre also gleich der Zahl der mehrzu- oder mehrweggezogenen Familien plus der Zahl der Eheschliessungen zwischen Ledigen minus Eheschliessungen und Sterbefälle verwitweter Personen.

Zu dem Nettozuwachs an Haushaltungen sei nun die Zahl der wegen Abbruchs oder aus andern Gründen (Umwandlung von Wohnungen zu Geschäftslokalen etc.) fortfallenden Wohnungen hinzuzuzählen, um die absolut notwendige Wohnungszahl zu erhalten. Nun müsse aber — wenn sich der Wohnungsmarkt ohne wesentliche Störungen entwickeln solle — die Zahl der Leerwohnungen je nach den Umständen zwei- bis dreimal grösser sein als die absolut notwendige Wohnungszahl (Gesamtmindestzahl); auf diese Weise gelangt Halle zu einem Normalsatz von 1–2 %.

Bevor wir untersuchen, ob der Leerwohnungsprozentsatz für die Stadt Zürich nach den Methoden der Statistischen Ämter von Dresden und Halle berechnet werden kann, wollen wir unsere Betrachtungen jener statistischen Grösse zuwenden, die für die Gestaltung der Wohnungsmarktlage von wesentlichem Einfluss ist, nämlich der

¹⁾ Zählung der leerstehenden Wohnungen am 1. Dezember 1908 und 15. Mai 1909. Beilage zum Monatsbericht des Statistischen Amtes der Stadt Charlottenburg vom Juli 1909, S. 1 ff.

²⁾ Die Leerwohnungen in Halle a. S. 1909–1911, S. 27 ff.

Grösse des jährlichen Haushaltungszuwachses.

Bisher kannten wir den jährlichen Haushaltungszuwachs nicht genau; seine Grösse ist aber, wie gesagt, von ausserordentlicher Wichtigkeit für die Bestimmung des normalen Leerwohnungsprozentsatzes. Wir gehen bei der Berechnung des jährlichen Haushaltungszuwachses auf ähnlichem Wege vor wie das Statistische Amt Halle, dessen Methode für die Zeit vom 1. Dezember 1905 bis 1. Dezember 1910 in Halle einen Haushaltungszuwachs ergeben hat, der sich ziemlich genau mit den Volkszählungsergebnissen deckt. Auch in der Stadt Zürich führt die Hallenser Berechnungsweise zu einer *auffallenden Übereinstimmung zwischen den Ergebnissen der Fortschreibung* einerseits und denen der *Volkszählungen* anderseits; denn es betrug der Haushaltungszuwachs in Zürich:

	nach der Hallenser Berechnungsmethode	nach den Volkszählungs- ergebnissen
vom 1. Juni 1894 bis 1. Dezember 1900	7737	7845
vom 1. Dezember 1900 bis 1. Dezember 1910	8202	8101

In der ersten Zählperiode ergab die Fortschreibung also rund 100 Haushaltungen weniger, in der zweiten Zählperiode rund 100 Haushaltungen mehr als nach den Volkszählungen festgestellt wurden. Das sind gewiss sehr unbedeutende Abweichungen; sie belaufen sich im ersten Falle pro Jahr auf rund 17, im zweiten Falle gar nur auf 10 Haushaltungen. Allerdings sind in vorstehender Gegenüberstellung unter dem Haushaltungszuwachs nach den Volkszählungen *nur die Familienhaushaltungen* verstanden. Würden wir, wie Halle, auch die Einzelhaushaltungen einbeziehen, so ergäben sich zwischen Fortschreibung und Zählung etwas grössere Unterschiede. Wir glaubten aber die Einzelhaushaltungen schon deswegen ausser Betracht lassen zu können, weil sie bei uns im Jahre 1894 fast gleich zahlreich (1609) waren wie im Jahre 1910 (1629). Zudem betreffen ja die Bevölkerungsvorgänge, nach denen Halle den Haushaltungszuwachs bestimmt, fast immer Familienhaushaltungen und nur selten (höchstens bei den Eheschliessungen und Sterbefällen Verwitweter) Einzelhaushalte.

Auch sonst müssen wir, soweit die Verhältnisse in der Stadt Zürich in Frage kommen, zu der von Halle gewählten Berechnungsmethode einige *Vorbehalte* machen.

Halle geht nämlich von der Annahme aus, dass bei Eheschliessungen zwischen ledigen und geschiedenen Männern und verwitweten und geschiedenen Frauen keine neuen Haushaltungen entstehen, da in der Regel die Frauen ihren Haushalt aus der ersten Ehe noch innehaben¹⁾. Auch vom verwitweten Mann wird angenommen, dass er nach dem Tode der Frau den Haushalt weiterführe, was zur Folge habe, dass bei Eheschliessungen zwischen verwitweten Männern einerseits und verwitweten oder geschiedenen Frauen anderseits nicht nur keine neuen Wohnungen nötig würden, sondern sogar ebensoviele eingingen wie Ehen geschlossen werden. Im weitern nimmt das Statistische Amt Halle an, dass sich die Zahl der neuen Haushaltungsgründungen bei den Eheschliessungen zwischen geschiedenen Männern und ledigen Frauen und die Zahl der eingehenden Haushaltungen bei den Heiraten zwischen verwitweten Männern und geschiedenen Frauen im ganzen aufhebe.

Die letztere Annahme kann nun für Zürich kaum richtig sein; denn in den Jahren 1900 bis 1910 wurden zwischen geschiedenen Männern und ledigen Frauen rund 600, zwischen verwitweten Männern und geschiedenen Frauen aber nur 150 Ehen geschlossen; die ersteren Ehepaare werden nahezu 300 Wohnungen beansprucht, die letzteren bestenfalls 150 freigestellt haben. Von einem gegenseitigen Ausgleich kann also nicht gut die Rede sein.

Halle vertritt mehrfach die Ansicht, dass die geschiedenen Frauen in der Regel ihren Haushalt aus der früheren Ehe beibehalten. Wenn diese Annahme richtig ist, dann müssten aber die Sterbefälle geschiedener Frauen beim Haushaltsabgang mitberücksichtigt werden, weil auch hier ähnlich wie bei den Witvern in der Regel eine Auflösung des Haushaltes stattfinden wird.

In Zürich entspricht nach den Volkszählungen von 1894, 1900 und 1910 der Familienzuwachs annähernd der Zahl der Eheschliessungen zwischen ledigen Personen, plus oder minus mehrzu- oder mehrweggezogene Haushaltungen, minus Sterbefälle geschiedener Frauen und verwitweter Personen beiderlei Geschlechts. Es darf also angenommen werden, dass die Haushaltungsgründungen und Haushaltsauflösungen bei Ehen, die nicht zwischen ledigen Personen geschlossen werden, sich gegenseitig ungefähr aufheben. Nach diesen Grundsätzen ist folgende Tabelle über den jährlichen Haushaltungszuwachs in Zürich von 1894 bis 1910 aufgestellt worden:

¹⁾ Die gleiche Voraussetzung wird, wenn auch nicht ausdrücklich, in Bezug auf die Heiraten zwischen verwitweten Männern und ledigen Frauen gemacht.

Tab. 1. Der jährliche Haushaltswachst in Zürich von 1894 bis 1910.

Zeitperioden	Ehen zwischen Ledigen	Wande- rungsge- winn (+) oder-ver- lust (—)	Ehen + Ge- winn oder — Verlust	Haushaltungsaufösungen durch Tod			Netto- zuwachs an Haus- haltun- gen
				verwit- weter Personen	geschie- dener Frauen	zu- sammen	
1894 (1. Juni bis 31. Dez.)	650	+ 440	1090	190	15	205	885
1895	1256	+ 651	1907	319	24	343	1564
1896	1354	+ 762	2116	280	28	308	1808
1897	1425	+ 226	1651	301	14	315	1336
1898	1490	— 54	1436	313	10	323	1113
1899	1430	— 378	1052	333	27	360	692
1900 (Jan. bis Nov.)	1232	— 486	746	344	13	357	389
1894—1900	8837	+1161	9998	2080	131	2211	7787
1900 (Dezember)	62	— 35	27	31	2	33	— 6
1901	1214	— 357	857	357	21	378	479
1902	1108	— 33	1075	351	36	387	688
1903	1119	+ 150	1269	402	20	422	847
1904	1184	+ 147	1331	394	25	419	912
1905	1350	+ 5	1355	392	36	428	927
1906	1331	— 38	1293	413	29	442	851
1907	1324	— 107	1217	417	26	443	774
1908	1504	— 186	1318	455	24	479	839
1909	1452	— 54	1398	418	29	447	951
1910 (Jan. bis Nov.)	1327	+ 78	1405	385	17	402	1003
1900—1910	12975	— 430	12545	4015	265	4280	8265

Ein Vergleich der Ergebnisse dieser Fortschreibung mit den Volkszählungsergebnissen führt zu folgenden Schlusszahlen:

	Haushaltswachst		Differenz	
	laut Fortschreibung	laut Volkszählung	im ganzen	pro Jahr
1894—1900	7787	7845	58	10
1900—1910	8265	8101	164	16

Also auch nach der von uns gewählten Berechnungsweise lassen sich durchaus brauchbare Zahlen gewinnen. Die Gesamtunterschiede zwischen Fortschreibung und Volkszählung sind so unbedeutend, dass die von uns in Tabelle 1 gefundenen Haushaltzugänge der einzelnen Jahre zweifellos nicht stark von der Wirklichkeit abweichen können. Das soll uns genügen. Wir wollen ja keine mathematisch genauen Berechnungen aufstellen, sondern nur ungefähr aus dem Haushaltswachst den Wohnungsverbrauch und Wohnungsbedarf eines Jahres ableiten. Dabei ist allerdings klar, dass die sekundäre Grösse umso genauer ist, je näher die primäre Zahl der Wirklichkeit kommt.

Der Wohnungsverbrauch.

Nun erhebt sich die weitere Frage, *wieviele Wohnungen durch die neuen Haushaltungen alljährlich verbraucht werden*; denn es ist durch die Erfahrung bekannt, dass sich namentlich junge Ehepaare nicht selten mit einer Teilwohnung begnügen, sei es, dass sie nach der Verheiratung vorerst bei den Eltern oder bei Verwandten wohnen, sei es, dass sie sich bei einer fremden Haushaltung in Untermiete begeben. Auch die Möglichkeit, dass ein Teil der neuzugezogenen Familien mit der Mietung einer eigenen Wohnung zuwartet, bis sich die neuen Verdienstverhältnisse etwas abgeklärt oder gesichert haben, ist nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen.

Schon früher¹⁾ ist von uns einmal auf diese Zusammenhänge hingewiesen und dabei die Auffassung vertreten worden, dass der Wohnungsbedarf etwa ein Viertel kleiner sei als der Haushaltungszuwachs. Da sich diese Annahme aber auf keinerlei statistische Unterlagen stützen konnte, lag uns daran, der Sache etwas näher auf den Grund zu gehen. Zu diesem Zwecke stellten wir für die im Jahre 1911 getrauten Paare²⁾ das Wohndomizil nach der Verheiratung wie folgt fest:

Das Wohndomizil der im Jahre 1911 getrauten Paare nach der Verheiratung.

Tab. 2.

Familienstand		Paare im ganzen	Davon wohnten nach der Verheiratung			
des Mannes	der Frau		in eigener Wohnung	bei den Eltern	in Unter- miete	auswärts
ledig	ledig	1558	1058	79	261	160
"	verwitwet	46	38	—	1	7
"	geschieden	58	44	1	9	4
verwitwet	ledig	96	78	—	9	9
"	verwitwet	41	37	—	2	2
"	geschieden	15	13	—	2	—
geschieden	ledig	64	51	—	8	5
"	verwitwet	22	16	—	3	3
"	geschieden	25	23	—	—	2
Eheschliessungen überhaupt		1925	1358	80	295	192
In Prozenten		100,0	70,5	4,2	15,3	10,0

Von den neuverheirateten Ehepaaren bezogen im Jahre 1911 nur 70% eine eigene Wohnung, also etwas weniger als wir früher angenommen hatten. Der Zahl kommt deswegen eine massgebende Bedeutung zu, weil

¹⁾ Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung am 1. Dezember 1910, Sonderabdruck, S. 29 f. Unsere damaligen Ausführungen sind durch die gegenwärtigen als überholt zu betrachten.

²⁾ In die Statistik der Eheschliessungen werden nur jene Paare einbezogen, von denen der Mann vor der Verheiratung in Zürich wohnhaft war.

im Jahre 1911 der Wohnungsverbrauch — wie wir später noch sehen werden — im Verhältnis zum Haushaltszuwachs gross war, also nicht etwa durch eine ungenügende Bautätigkeit oder aus wirtschaftlichen Gründen gehemmt wurde.

An dieser Stelle interessiert uns aber zunächst nur *der durch Heirat zwischen ledigen Personen bedingte Wohnungsverbrauch*. Halle ¹⁾ nimmt an, dass die Eheschliessungen zwischen Ledigen in der Regel die Mietung einer neuen Wohnung zur Folge habe; „von den wenigen Fällen, in denen das junge Paar zu den Eltern zieht, kann abgesehen werden“. In Zürich sind nun aber die Fälle, in denen diese Ehepaare keine eigene Wohnung beziehen, durchaus nicht so wenig zahlreich, wie es in Halle zu sein scheint. Durch die 1558 Eheschliessungen zwischen ledigen Personen wurden im Jahre 1911 nur 1058 Wohnungen beansprucht, das heisst in etwa 66 % aller Fälle. Rund ein Drittel der neuvermählten Ehepaare wohnte entweder bei den Eltern, oder in Untermiete oder auswärts. Als Wohndomizil wurde der Wohnsitz des Ehemannes betrachtet. Aus diesem Grunde ist die grosse Zahl der nach auswärts Gezogenen zu erklären; in der Regel handelt es sich dabei um Männer aus der Stadt Zürich, die auswärtige Frauen heirateten und nach der Eheschliessung an den Wohnort der Frau übersiedelten, also um Wanderungen von Einzelpersonen. Diese Wegwanderungen aber werden offenbar zu einem erheblichen Teil wieder ausgeglichen durch die Zuwanderung von auswärtigen Männern, die in Zürich wohnhafte Frauen heirateten und nach der Eheschliessung in die Stadt zogen. Ehepaare, von denen beide Teile vor der Verheiratung in Zürich wohnten, naher aber nach auswärts zogen, entgehen der Zählung ja nicht, sondern werden durch die Wegzugsstatistik erfasst.

All diesen theoretischen Erwägungen aber kommt für die Berechnung des Wohnungsbedarfes gar keine praktische Bedeutung mehr zu, nachdem wir die Norm gefunden haben, nach der sich der jährliche Haushaltszuwachs ziemlich genau feststellen lässt und nachdem wir wissen, dass zwischen der Zahl der Haushaltungen und der Zahl der Wohnungen in der Stadt Zürich ein bestimmtes, seit Jahren gleichbleibendes Verhältnis besteht.

Es betrug nämlich die Zahl der	Okt./Nov. 1896	am 1. Dezember 1910
Haushaltungen	28,887	41,584
besetzten Wohnungen	27,534	39,627
Haushaltungen auf 100 Wohnungen	95,3	95,3

In beiden Jahren traf es also auf je 100 Haushaltungen rund 95 Wohnungen. Würden wir nur die Familienhaushaltungen in Betracht ziehen können, so wäre die Verhältniszahl ohne Zweifel noch höher. Man kann also wohl sagen, dass der jährliche Wohnungsbedarf normalerweise

¹⁾ Die Leerwohnungen in Halle a. S. 1909—1911, S. 29.

annähernd gleich gross ist wie der Haushaltszuwachs. Dabei fällt weiter gar nicht in Betracht, ob die jungen Ehepaare sofort nach ihrer Verheiratung oder ob fremde Haushaltungen sofort nach ihrem Zuzug eine eigene Wohnung mieten. Einmal kommt es ja doch dazu; früher oder später müssen doch Wohnungen für die anfängliche Einschränkung bereitgestellt werden. Solche aufgesparten Bedürfnisse werden immer zu befriedigen sein. Jahr für Jahr machen sich ältere Haushaltungen selbständig, wodurch die Wohnungsnachfrage über den durch die neuen Haushaltungen beanspruchten Wohnungsbedarf hinaus vermehrt wird, sodass ein *Wohnungsverbrauch* entsteht, *der unter normalen Verhältnissen mindestens 95 % des Haushaltszuwachses ausmacht.*

Nun zeigt aber die Erfahrung, dass ein normales Verhältnis — was darunter zu verstehen ist, soll später gesagt werden — auf dem Wohnungsmarkt zu den Ausnahmen gehört. Entweder sind zu viel oder zu wenig Wohnungen vorhanden. Wohnungsmangel wechselt mit Wohnungsüberfluss. Diese Wellenbewegungen sind nicht nur für Zürich, sondern auch für andere Städte charakteristische Merkmale des Wohnungsmarktes. Je nach der Marktlage ist nun *der Wohnungsverbrauch im Verhältnis zum Wohnungsbedarf ein ganz verschiedener.* Dass in Zeiten von Wohnungsmangel der Verbrauch unter dem Bedarf stehen kann, ist ohne weiteres klar; denn wenn von einer Ware keine Vorräte mehr vorhanden sind, hört der Konsum ganz von selber auf. Aber auch der umgekehrte Fall ist erklärlich, dass also der Verbrauch in einem Jahre grösser ist als der durch den Haushaltszuwachs bedingte Bedarf. Dies tritt namentlich nach einer Zeit des Wohnungsmangels zu Tage, wenn ein gesteigertes Wohnungsangebot den Leuten erlaubt, ihre unter dem Druck der Wohnungsnot eingeschränkten Bedürfnisse nachträglich zu befriedigen. Dieser Sättigungsprozess wird umso deutlicher in die Erscheinung treten, je stärker und anhaltender der Druck vorher gewesen ist. Ist auf diese Weise die grösste Spannung beseitigt, dann nähert sich der Verbrauch wieder dem Niveau des Bedarfes oder sinkt sogar wieder unter dieses hinab. Und zwar ist das letztere nicht nur etwa dann der Fall, wenn von neuem Wohnungsmangel eingetreten ist: auch eine schlechte wirtschaftliche Konjunktur oder die drohende Gefahr einer geschäftlichen Krise kann zu einer ganz wesentlichen Einschränkung der Wohnbedürfnisse führen und den Verbrauch vorübergehend stark vermindern. Wir sind an Beispielen dieser Art in Zürich nicht verlegen. So war der Wohnungsverbrauch im Verhältnis zum Wohnungsbedarf in den Krisen Jahren 1901/1902 ganz erheblich geringer, als in den vorhergehenden und nachfolgenden Jahren, obgleich zu jener Zeit mehr als genug Wohnungen leerstanden. Und die gleiche Beobachtung lässt sich auch wieder für das

Jahr 1912 machen, in welchem der Wohnungsverbrauch trotz eines grösseren Bedarfes und eines genügenden Wohnungsvorrates fast plötzlich und in starkem Masse nachgelassen hat. Wir lassen hier die Berechnungen folgen, auf die sich unsere Feststellungen stützen.

Der Wohnungsverbrauch in der Stadt Zürich im Verhältnis zum Wohnungsangebot, zum Leerwohnungsvorrat und zum Wohnungsbedarf, 1897–1912.

Tab. 3.

Jahre	Leer- wohnun- gen am Anfang	Reiner Wohn- ungs- zuwachs	Jahres- angebot	Leer- wohnun- gen am Ende	Woh- nungs- ver- brauch während des Jahres	Woh- nungs- bedarf (Haus- haltungs- zuwachs)	100 Haushal- tungen ver- brauchen ...Woh- nungen	Leer- wohn- ungsvor- rat am Ende ‰
1897—1900	1401	5034	6435	1914	4521	3524	128	5,20
1901—1902	1914	859	2773	1658	1115	1167	96	4,75
1903	1658	284	1942	933	1009	847	119	2,65
1904	933	383	1316	386	930	912	102	1,08
1905	386	280	666	97	569	927	61	0,27
1906	97	517	614	105	509	851	60	0,29
1907	105	576	681	109	572	774	74	0,29
1908	109	836	945	171	774	839	92	0,45
1909	171	1059	1230	182	1048	951	110	0,47
1910	182	1454	1636	403	1233	1031	120	1,00
1911	403	1977	2380	652	1728	1428	121	1,54
1912	652	1662	2314	957	1357	1566	87	2,18
1897—1912	1401	14921	16322	957	15365	14817	104	.
1903—1912	1658	9028	10686	957	9729	10126	96	.

Die Berechnungsweise ist ziemlich einfach und dürfte kaum zu Missverständnissen Anlass geben. Einzig der Begriff „*Reiner Wohnungszuwachs*“ bedarf vielleicht noch einer genaueren Umschreibung.

Unter „*Reinem Wohnungszuwachs*“ eines Jahres verstehen wir nämlich nicht nur die Differenz zwischen neuentstandenen und abgebrochenen Wohnungen, sondern die bauliche Jahresbilanz unter Abzug eines gewissen Prozentsatzes für alle jene Wohnungen, die im Laufe eines Jahres *ohne bauliche Veränderungen* Geschäfts- oder sonstigen andern als Wohnzwecken dienstbar gemacht wurden. Wie viele Wohnungen auf diesem Wege alljährlich dem Verkehr entzogen werden, wissen wir zwar nicht. Vielmehr können wir ihre Zahl nur indirekt für grössere Perioden feststellen, nämlich aus dem Unterschied zwischen den Ergebnissen der Wohnungsfortschreibung auf Grund der Baustatistik und den Ergebnissen der Wohnungszählungen.

Ende 1896, also kurz nach der Wohnungserhebung vom Oktober/November dieses Jahres, bestanden in der Stadt Zürich 29,027, am 1. Dezember 1910 40,242 Bauwohnungen¹⁾. Die Zunahme betrug sonach 11,215 Wohnungen. Die Wohnungsfortschreibung ergab aber für die gleiche Zeit einen Zuwachs von 12,550 Wohnungen²⁾, das sind 1335 oder 10,63 % mehr als nach der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1910. Um diese 1335 wegfallenden Wohnungen waren nun die durch die Fortschreibung gefundenen Wohnungsbestände für die einzelnen Jahre zu vermindern und zwar erfolgte die Reduktion prozentual zum früher gefundenen Jahreszuwachs. Bezifferte sich dieser beispielsweise wie im Jahre 1903 auf 318 Wohnungen, so betrug der Abzug 10,63 % oder 34 Wohnungen und der korrigierte reine Wohnungszuwachs 284. Für das Jahr 1909 mit einem fortgeschriebenen Zuwachs von 935 Wohnungen macht die 10,63 prozentige Reduktion 99 Wohnungen aus, sodass ein reiner Wohnungszuwachs von 836 verbleibt. Je grösser also die fortgeschriebene Wohnungszunahme war, um so grösser war auch die absolute Zahl der in Wegfall kommenden Wohnungen. Diese Berechnungsmethode schien uns die einzig richtige zu sein für eine Korrektur der Wohnungsfortschreibung. Die Lage auf dem Bauplätze kennzeichnet in Zürich ziemlich genau die allgemeine Wirtschaftslage. Wird viel gebaut, dann ist die Geschäftskonjunktur in der Regel günstiger als im umgekehrten Falle. Und je mehr Beschäftigung Industrie und Gewerbe haben, umsomehr Geschäftslokale werden auch gebraucht werden. Aus diesen Erwägungen heraus sind wir dazu gekommen, die Korrektur der Wohnungsfortschreibung durch eine gleichmässige Reduktion des sich auf Grund der Bautätigkeit ergebenden jährlichen Wohnungszuwachses vorzunehmen.

Seit der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1910 ist durch eine teilweise Neuorganisation der Baustatistik die Wohnungsfortschreibung genauer geworden, indem die durch Veränderungsbauten wegfallenden Wohnungen besonders gezählt werden, was früher nur in beschränktem Masse geschah. Infolgedessen glauben wir für die Jahre 1911 und 1912 mit einem Reduktionskoeffizienten von 5 % des baulichen Wohnungszuwachses³⁾ auskommen zu können.

¹⁾ Unter *Bauwohnung* verstehen wir die Wohnung, wie sie baulich für den Gebrauch eingerichtet wurde im Gegensatz zu der *Haushaltungswohnung*, als welche wir die Wohnung zählen, wie sie tatsächlich benutzt wird. Bauwohnung ist also der technische, Haushaltungswohnung der wirtschaftliche Begriff einer Wohneinheit. In den meisten Fällen decken sich zwar die Begriffe; sie stimmen nur dort nicht miteinander überein, wo eine Bauwohnung von zwei oder mehr Haushaltungen bewohnt wird.

²⁾ 13,015 Wohnungen in Neubauten plus 286 Wohnungen in Veränderungsbauten abzüglich 751 Wohnungen in abgebrochenen Häusern.

³⁾ Der bauliche Zuwachs betrug im Jahre 1911 2081, im Jahre 1912 1750 Wohnungen.

Nach diesen paar methodologischen Bemerkungen gilt unsere Betrachtung nun wieder den in Tabelle 3 gefundenen Ergebnissen, soweit sie nicht vorher schon besprochen worden sind.

Das wichtigste Ergebnis ist ohne Zweifel das *Verhältnis zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsverbrauch*, wie es für grössere Beobachtungsperioden zu Tage tritt. So verbrauchten in den Jahren 1897–1912 100 neue Haushaltungen 104 Wohnungen, während im letzten Jahrzehnt (1903 bis 1912) auf 100 Haushaltungen ein Verbrauch von 96 Wohnungen entfiel. Dass in der Zeit von 1897–1912 der Gesamtverbrauch etwas grösser war als der Gesamtbedarf, rührt ausschliesslich aus den Jahren 1897–1900 her. Damals blühte die Bauspekulation und ihre fast ins Ungemessene anwachsende Wohnungsproduktion ermöglichte endlich eine weitgehende Befriedigung des früher eingeschränkten Wohnbedürfnisses. Familien, die jahrelang keine geeignete Wohnung finden konnten, machten sich jetzt selbständig und vermehrten dadurch den Wohnungsverbrauch weit über den Bedarf der neuzugezogenen oder neugegründeten Haushaltungen hinaus. Jene Ausnahmeverhältnisse, wie sie die Stadtvereinigung im Jahre 1893 mit sich brachte, werden wir in Zürich aber nicht mehr so bald erleben und es ist daher richtiger, sie bei der weiteren Verfolgung unseres Zieles — einen Masstab für die normale Bedürfnisbefriedigung auf dem Wohnungsmarkt zu suchen — ausser Betracht zu lassen.

Für das letzte Jahrzehnt (1903–1912) im ganzen ergibt sich die auffallende Tatsache, dass das Wohnungsangebot ziemlich genau dem Wohnungsbedarf entsprach. Diese Tatsache schliesst nicht aus, dass zu gleicher Zeit fünf Jahre lang eine ausgesprochene Wohnungsnot herrschte; sie zeigt vielmehr nur, wie wenig rationell die Wohnungsversorgung war. Jahrelang hat sich die Produktion gar nicht mehr um die Bedürfnisse gekümmert. Erst im Jahre 1910 setzte die private Bautätigkeit, nachdem ihr die Gemeinde mit dem kommunalen Wohnungsbau im Industriequartier vorangegangen war, wieder lebhafter ein, um das Unterangebot der Jahre 1905–1908 so gut als möglich auszugleichen. Aber auch die ausserordentliche Wohnungsproduktion der Jahre 1911 und 1912 hätte nicht genügt, diesen Ausgleich herbeizuführen, wenn nicht zu Beginn des Jahres 1903 noch ein grosser Wohnungsvorrat aus der vorhergehenden Baukampagne vorhanden gewesen wäre. Ohne diesen Restvorrat und ohne den kommunalen Wohnungsbau im Industriequartier und Riedtli hätte die private Bautätigkeit dem Wohnungsbedarf in den Jahren 1903–1912 nur zu 86 % genügt.

Das Verhältnis von Wohnungsverbrauch und Wohnungsbedarf im letzten Jahrzehnt bestätigt unsere auf Seite 32 gemachte Feststellung, nach welcher

der Wohnungsverbrauch normalerweise mindestens 95 % des Haushaltswachses ausmacht. Nach Tabelle 3 betrug in den Jahren 1903—1912 der Wohnungsverbrauch 96 % des Haushaltswachses. Die beiden Prozentsätze, die wir nach zwei durchaus verschiedenen Berechnungsmethoden fanden, stimmen fast genau miteinander überein.

Nachdem wir auf diese Weise das Verhältnis des Wohnungsverbrauches zum Wohnungsbedarf (Haushaltswachs), wie wir glauben, einwandfrei festgestellt haben, können wir nun der eigentlichen Kernfrage näher treten, die lautet:

Wie gross muss unter normalen Verhältnissen der Leerwohnungsvorrat sein?

Die Frage, unter welchen Umständen von normalen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt gesprochen werden kann, wird vom Mieter und Vermieter verschieden beantwortet werden. Wir haben die Interessen der beiden Gruppen unparteiisch gegen einander abzuwägen und den Ausgleich auf einer mittleren Linie zu suchen.

Aus Tabelle 3 wissen wir, dass Wohnungsverbrauch und Wohnungsbedarf stark voneinander abweichen. Auch dann, wenn ein genügendes Wohnungsangebot vorhanden ist, kann der Wohnungsverbrauch ganz erheblich unter dem Wohnungsbedarf zurückbleiben. Es geht daher nicht an, den notwendigen Leerwohnungsvorrat nur nach dem Bedarf allein zu bemessen; vielmehr muss auch der Verbrauch in Rechnung gestellt werden. Wie der Mieter verlangen darf, dass das Jahresangebot an Wohnungen so gross sei, dass eine Befriedigung aller Bedürfnisse möglich ist, so kann der Vermieter fordern, dass der Verbrauch sich nicht allzusehr vom Bedarf entferne und dadurch den Absatz der bereitgestellten Wohnungen ungünstig beeinflusse. Aus diesen Gründen sind wir dazu gekommen, als *Basis für die Berechnung des notwendigen Wohnungsangebotes das Mittel zwischen Wohnungsbedarf (Haushaltswachs) und Wohnungsverbrauch anzunehmen*. Einlässliche Berechnungen haben ergeben, dass nur auf dieser Grundlage brauchbare Resultate zu gewinnen sind. Die Berechnungen weder nach dem Wohnungsbedarf allein, noch nach dem Wohnungsverbrauch allein führten zu Zahlen, die der Wirklichkeit entsprachen.

Zu dieser ersten gefundenen Grösse, dem *Verbrauchs- und Bedarfsmittel*, war nun die zweite zu suchen, die anzeigt, wann der Stand des Wohnungsmarktes normal, das heisst für beide Teile befriedigend, ist.

Wenn wir ein vollständiges Bild über die Wohnungsmarktlage während eines Jahres erhalten wollen, dann müssen wir alle bekannten Faktoren,

die als Masstab für das vorhandene Wohnungsangebot und die Aufnahmefähigkeit des Marktes dienen können, in Betracht ziehen. Nach dem gegenwärtigen Stand der Wohnungsmarkt-Statistik kennen wir drei solche Faktoren: 1. das Leerwohnungsangebot am Anfang des Jahres; 2. den Wohnungszuwachs im Laufe des Jahres und 3. den Leerwohnungsvorrat am Ende des Jahres. Durch Addition dieser drei Summanden erhalten wir das gesamte *statistisch erfassbare Wohnungsangebot*, das also angibt, *wie viele leere Wohnungen im Laufe eines Jahres in Verkehr gesetzt wurden und im Verkehr verblieben*. Wir nennen dieses statistisch erfassbare Wohnungsangebot, zum Unterschied von dem in Tabelle 3 gefundenen einfachen Jahresangebot, der Kürze halber das *statistische Wohnungsangebot*.

Man wird gegen diesen Begriff vielleicht einwenden, dass im statistischen Wohnungsangebot eine kleinere oder grössere Zahl von Wohnungen zweimal enthalten sein könne. Das ist durchaus richtig. So werden jene Wohnungen, die über ein Jahr lang leer standen, doppelt gezählt werden, ebenfalls die im Laufe des Jahres neu auf den Markt gebrachten Wohnungen, die bis zum Jahresschluss nicht abgesetzt werden konnten und nun unter den Leerwohnungen figurieren. *Aber gerade in diesen Doppelzählungen kommt die Lage des Wohnungsmarktes am sichersten zum Ausdruck*. Je rascher der Absatz alter Leerwohnungen und der neuerstellten Wohnungen vor sich geht, umso weniger Doppelzählungen werden vorkommen. Bleiben viele Wohnungen längere Zeit auf dem Markt, so ist dies ein Zeichen für ein grosses Wohnungsangebot und umgekehrt.

Wir glauben daher, dass das statistische Wohnungsangebot nicht nur ein brauchbares, sondern das feinere Instrument ist, um die Lage des Wohnungsmarktes zu erkennen und zu beurteilen. Tatsache ist auch, dass im Vergleich zum Verbrauchs- und Bedarfsmittel nur das statistische Wohnungsangebot die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt so widerspiegelt, wie sie wirklich waren.

Nun ist klar, dass zwischen den beiden Grössen, die einerseits das Wohnungsangebot und andererseits die Wohnungsnachfrage verkörpern, ein bestimmtes Verhältnis bestehen muss, wenn von einem normalen Stand des Wohnungsmarktes gesprochen werden soll. Es fragt sich nur, wie dieses Verhältnis zu bestimmen ist. Zur Beantwortung dieser Frage gehen wir intuitiv vor, indem wir auf Grund der Entwicklung des Wohnungsmarktes untersuchen, wie das Verhältnis zwischen dem statistischen Wohnungsangebot und dem Verbrauchs- und Bedarfsmittel im letzten Jahrzehnt gewesen ist und wie es sich zu der tatsächlichen Wohnungsmarktlage verhalten hat. Hier die bezüglichen Zahlen:

Das Verhältnis des statistischen Wohnungsangebotes zum Verbrauchs- und Bedarfsmittel.

Tab. 4.

Jahre	Verbrauchs- und Bedarfsmittel	Statistisches Wohnungsangebot		Wohnungsverbrauch auf 100 neue Haushaltungen	Leerwohnungsvorrat in % aller Wohnungen
		absolut	in % des Verbrauchs- und Bedarfsmittels		
1903	928	2875	310	119	2,65
1904	921	1702	185	102	1,08
1905	748	763	102	61	0,27
1906	680	719	106	60	0,29
1907	673	790	117	74	0,29
1908	806	1116	138	92	0,45
1909	1000	1412	141	110	0,47
1910	1132	2039	180	120	1,00
1911	1578	3032	192	121	1,54
1912	1461	3271	224	87	2,18

Aus Tabelle 4 geht hervor, dass das prozentuale statistische Wohnungsangebot mit dem prozentualen Leerwohnungsvorrat genau parallel läuft, also die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt richtig wiedergibt. Das hat zur Voraussetzung, dass auch die beiden Grössen, aus denen das prozentuale statistische Wohnungsangebot gebildet wurde, richtig sind und in einer gesetzmässigen Korrelation zueinander stehen.

Im letzten Jahrzehnt schwankte das statistische Wohnungsangebot zwischen 102 und 310 % des Verbrauchs- und Bedarfsmittels. 102 % betrug es zu Beginn der grössten Wohnungsnot. 310 % am Schlusse einer Periode des Wohnungsüberflusses. Schon diese zwei Tatsachen weisen darauf hin, dass *unter normalen Verhältnissen der Prozentsatz des statistischen Wohnungsangebotes ungefähr in der Mitte zwischen 102 und 310 liegen muss.*

Es ist bereits ausgeführt worden, dass im letzten Jahrzehnt der Wohnungsverbrauch und Wohnungsbedarf ein durchaus befriedigendes Schlussergebnis zu verzeichnen habe; von 100 neuen Haushaltungen wurden nämlich 96 Wohnungen verbraucht. Allein diese günstige Verbrauchsziffer war nur möglich durch den grossen Wohnungszuwachs der letzten Jahre. Dass dieser Wohnungszuwachs — wir müssen hier bereits Gesagtes wiederholen — nicht zu gross war, zeigt am besten der Vergleich mit dem Wohnungsverbrauch. Während der reine Zuwachs in den Jahren 1903—1912 nämlich nur 9028 Wohnungen ausmachte, betrug der Verbrauch 9729 Wohnungen. Eine normale Befriedigung des Wohnbedürfnisses ist also erst gegen den Schluss des Jahrzehntes möglich gewesen. Auf keinen Fall trat sie schon im

Jahre 1911 ein; denn wir haben aus Tabelle 3 ersehen können, dass ein ganz erheblicher Teil des 1911er Wohnungszuwachses noch der Befriedigung alter Bedürfnisse zu dienen hatte. Wie im Wirtschaftsleben der Verkehr zwischen zwei Kontrahenten nur dann eine gesunde Grundlage aufweist, wenn der eine Teil nicht fortgesetzt mit seinen Verpflichtungen im Rückstande sich befindet, so ist es auch mit dem Verkehr auf dem Wohnungsmarkte. Ein normales Verhältnis tritt erst dann ein, wenn die alten Verbindlichkeiten erfüllt sind.

Diese Erwägungen führen zu dem Schlusse, dass der zürcherische Wohnungsmarkt erst im Jahre 1912 wieder in ein geregeltes Stadium eingetreten ist, dass also unter normalen Verhältnissen *das statistische Wohnungsangebot rund das 2 $\frac{1}{4}$ fache des Verbrauchs- und Bedarfsmittels betragen muss*, wie es 1912 der Fall war.

Gegen diese Schlussfolgerung kann nun allerdings geltend gemacht werden, dass im Jahre 1912 der Wohnungszuwachs grösser als der Wohnungsbedarf war und namentlich über den Wohnungsverbrauch ganz erheblich hinausging. Das stimmt. Laut Tabelle 3 haben die 1566 neuen Haushaltungen nur 1357 Wohnungen gebraucht, während der Wohnungsbestand um 1662 Wohnungen zugenommen hat. Allein wir haben es hier nur mit einer vorübergehenden Einschränkung des notwendigen Wohnungsbedarfes zu tun; denn wir wissen aus den Ergebnissen der Volks- und Wohnungszählungen, sowie aus dem Gesamtverbrauch des Jahrzehntes 1903—1912, dass auf 100 Haushaltungen ein Verbrauch von 95—96 Wohnungen entfällt. Früher oder später werden also auch jene Haushaltungen aus dem Jahre 1912, die vorläufig noch keine eigene Wohnungen bezogen, als Mieter auf den Markt treten und die Nachfrage über den laufenden Bedarf hinaus erhöhen. Damit diese latente Nachfrage jederzeit befriedigt werden kann, müssen aber von Anfang an genügend Wohnungen vorhanden sein.

Der Einwurf, der Wohnungszuwachs sei im Jahre 1912 zu gross gewesen, trifft daher bestenfalls für jenes Mehr zu, um das der Wohnungszuwachs den notwendigen Wohnungsbedarf, das heisst die 95% des Haushaltungszuwachses, überstieg. Dieses Mehr macht rund 150 Wohnungen aus. Durch diese Zahl reduziert sich das statistische Wohnungsangebot — weil der Abzug doppelt gezählt werden muss — um 300 Wohnungen. Danach würde sich ein statistisches Wohnungsangebot ergeben, das sich zum Verbrauchs- und Bedarfsmittel wie 203 : 100 verhält.

Wenn wir annehmen, die Lage auf dem Wohnungsmarkt sei im Mittel der Jahre 1911 und 1912 auf einen normalen Stand zurückgekehrt, dann erhalten wir auf ein Verbrauchs- und Bedarfsmittel von 100 ein statistisches

Wohnungsangebot von 207. Ein ungefähr gleich grosses statistisches Wohnungsangebot ergibt sich auch aus dem Mittel des höchsten und niedersten Wohnungsangebotes des abgelaufenen Jahrzehntes.

Unter Berücksichtigung all dieser Tatsachen und Berechnungen sind wir zur Aufstellung folgender *Regel* gekommen:

Die Lage des Wohnungsmarktes kann als befriedigend und normal bezeichnet werden, wenn das statistische Wohnungsangebot im Minimum das zweifache, im Maximum das 2 $\frac{1}{2}$ -fache des Verbrauchs- und Bedarfsmittels beträgt.

Sinkt das statistische Wohnungsangebot unter das Minimum, dann besteht Wohnungsmangel; steigt es über das Maximum, dann herrscht Wohnungsüberfluss.

Sehr leicht lässt sich nun bestimmen, wie gross der Leerwohnungsvorrat am Schlusse eines Jahres sein muss, wenn der Wohnungsmarkt einen beide Teile befriedigenden, das heisst normalen, Stand aufweisen soll. Wir gewinnen die Zahl der auf Jahresende notwendigen Leerwohnungen, wenn wir vom statistischen Wohnungsangebot die Leerwohnungen vom Jahresanfang und den Wohnungszuwachs, also das in Tabelle 3 gefundene Jahresangebot, abziehen; denn das Jahresangebot und die Leerwohnungen am Jahresschluss zusammen ergeben ja das statistische Wohnungsangebot. Je grösser der eine Summand ist, umso kleiner muss der andere sein und umgekehrt. Auf diese Weise fanden wir schliesslich folgende

Tab. 5. **Prozentsätze des notwendigen Leerwohnungsvorrates.**

Jahre	Notwendiges statistisches Wohnungsangebot		Leerwohnungen zu Jahresanfang u. Wohnungszuwachs	Notwendiger Leerwohnungsvorrat auf Jahresende		Gesamtwohnungszahl am Jahresende	Notwendiger Leerwohnungsvorrat in % aller Wohnungen	
	Minimum	Maximum		Minimum	Maximum		Minimum	Maximum
1903	1856	2088	1942	—86	146	35,204	—0,24	0,41
1904	1842	2072	1316	526	756	35,587	1,48	2,12
1905	1496	1683	666	830	1017	35,867	2,31	2,84
1906	1360	1530	614	746	916	36,384	2,05	2,52
1907	1346	1514	681	665	833	36,960	1,80	2,25
1908	1612	1814	945	667	869	37,796	1,76	2,30
1909	2000	2250	1230	770	1020	38,855	1,98	2,62
1910	2264	2547	1636	628	911	40,242 ¹⁾	1,56	2,26
1911	3156	3551	2380	776	1171	42,286	1,84	2,77
1912	2922	3287	2314	608	973	43,948	1,38	2,21

¹⁾ Bestand nach der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1910.

Die Schlussergebnisse in Tabelle 5 bestätigen vor allem die Richtigkeit des von Professor Dr. Schäfer ¹⁾ aufgestellten Grundsatzes, „dass es *einen Normalvorrat im Sinne eines feststehenden ungefähren Prozentsatzes an leeren Wohnungen nicht gibt*“. Vielmehr muss der prozentuale Leerwohnungsvorrat für jede Berichtsperiode im Einzelnen ermittelt und abgewogen werden. Dieser normale Prozentsatz ergibt sich allerdings nicht aus dem Verhältnis zwischen Leerwohnungsvorrat allein und Wohnungsbedarf allein, wie Professor Dr. Schäfer annimmt, sondern es sind für die Berechnung des notwendigen Prozentsatzes der leerstehenden Wohnungen auch der Wohnungsverbrauch und das Jahresangebot in Betracht zu ziehen. In welcher Weise diese verschiedenen Faktoren nach unserer Auffassung miteinander in Beziehung zu setzen sind, haben wir in vorstehenden Ausführungen und Tabellen einlässlich dargestellt.

Abgesehen vom Jahre 1903 weisen die Leerwohnungsprozentsätze durchaus keine anormalen Schwankungen auf. Die notwendigen Minimalvorräte bewegen sich zwischen 1,38 und 2,31, die Maximalvorräte zwischen 2,12 und 2,84 %. Demgegenüber wären im Jahre 1902 nach dem Minimalprozentsatz auf Jahresende nicht nur keine Leerwohnungen nötig gewesen, sondern es hätte sogar das Jahresangebot noch um etwa 70 Wohnungen kleiner sein müssen als es tatsächlich war, während nach dem Maximalprozentsatz auf Ende 1903 etwa 0,4 % leerstehende Wohnungen hätten vorhanden sein sollen. Es ist aber schon bei anderer Gelegenheit darauf hingewiesen worden, dass das Jahr 1903 noch stark unter den Nachwehen einer schweren Liegenschaftenkrisis zu leiden hatte und gleichsam das Liquidationsjahr einer schlimmen Spekulationsperiode war. Anarchische Zustände, wie sie damals auf dem Bau- und Wohnungsmarkte herrschten, werden in Zürich kaum mehr möglich sein, sodass das Jahr 1903 mit seinem übernommenen aussergewöhnlichen Liquidationsvorrat an leeren Wohnungen bestenfalls als Ausnahme gelten kann, die die Regel bestätigt.

Aus einem nähern Vergleich der in Tabelle 5 gefundenen notwendigen Leerwohnungsprozentsätze ergibt sich, dass die Minima und Maxima nicht durchwegs parallel miteinander verlaufen. So weist das Jahr 1912 wohl den niedersten Minimalvorrat auf; das niederste Maximum aber entfällt auf das Jahr 1904. Ähnliche Beispiele gibt es noch mehr. Sie zeigen nur, dass die Spannung zwischen Minimal- und Maximalvorrat verschieden gross sein kann und zwar betrug sie in den letzten neun Jahren 0,45 bis 0,93 % des Gesamtwohnungsbestandes. Je grösser der Leerwohnungsvorrat am

¹⁾ Die Lage des Dresdener Wohnungsmarktes im Jahre 1907, S. 18—19.

Jahresschluss ist, umso stärker weicht gewöhnlich das Minimum vom Maximum ab.

Auf alle Fälle zeigen unsere Berechnungen, dass nur unter den ungünstigsten Verhältnissen der notwendige Maximalvorrat dem bisher angenommenen Normalvorrat von 3% nahe kommt. Es war dies der Fall im Jahre des geringsten Wohnungszuwachses (1905) und im Jahre des grössten Wohnungsverbrauches (1911). In den übrigen Jahren bewegte sich der Minimal- und Maximalvorrat zwischen 1,5 und 2,5%. Angesichts dieser Ergebnisse stehen wir nicht an, unsere frühere Auffassung — es habe der Leerwohnungsvorrat normalerweise 3% zu betragen — dahin zu modifizieren, dass *in Zürich bei einem zweiprozentigen Leerwohnungsvorrat den Ansprüchen an den Wohnungsmarkt in der Regel Genüge geleistet wird*. Inwiefern unter gegebenen Verhältnissen ein Abweichen von diesem Prozentsatz zulässig ist, muss für jede Berichtsperiode besonders festgestellt werden. Dass eine solche Feststellung möglich ist, glauben wir auf Grund unserer Berechnungen annehmen zu dürfen. Wir können daher *Dr. Stöwesand* beipflichten, wenn er an der XXVII. Konferenz des Verbandes deutscher Städtestatistiker, Breslau 1913, als Referent über die Frage des Mindestvorrates an Leerwohnungen der Meinung entgegengetreten ist, dass es hinsichtlich des Normalbedarfs einen Masstab überhaupt nicht gebe.

Bei dieser Gelegenheit soll auch Stellung genommen werden zu der noch hie und da anzutreffenden Meinung, dass ein Leerwohnungsvorrat, der im ganzen dem notwendigen Prozentsatz entspricht, einen teilweisen Wohnungsmangel oder einen teilweisen Wohnungsüberfluss ausschliesse. Die ganze Stadt kann durchaus genügend Wohnungen aufweisen und doch können in einzelnen Stadtkreisen zu wenig Wohnungen vorhanden sein. Auch hat eine normale Lage des Wohnungsmarktes zur Voraussetzung, dass sich die Leerwohnungsvorräte ungefähr gleichmässig auf die verschiedenen Wohnungsgrössenklassen verteilen. Wenn an grossen Wohnungen Überfluss, an kleinen Wohnungen aber Mangel herrscht, so ist damit weder dem Vermieter noch dem Mieter geholfen. Erst wenn in dieser Hinsicht keine zu grossen Missverhältnisse bestehen, kann von einem befriedigenden Stand zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage die Rede sein. *Die Beurteilung des Wohnungsmarktes hat also sowohl nach einzelnen Stadtteilen, wie nach den verschiedenen Wohnungsgrössenklassen getrennt zu erfolgen.*

Das sind alte Wahrheiten, die bereits auch in Vermieterkreisen offen anerkannt werden. Zum Beweise hiefür geben wir die Ausführungen im Organ der schweizerischen Haus- und Grundeigentümer („*Der Hausbesitzer*“,

Jahrgang 1908, No. 7, Seite 54) wieder, woselbst sich ein Mitarbeiter anlässlich der Besprechung der damaligen Wohnungsmarktverhältnisse in Zürich wie folgt über den Begriff der Wohnungsnot ausspricht:

„Es bedarf nicht erst des Zustandes, dass einzelne Personen und Familien mit ihren Habseligkeiten in der Stadt umherirren und in den Strassen und öffentlichen Plätzen ihre Lager halten, um von Wohnungsnot reden zu können. Der Begriff ist schon erfüllt durch das *Fehlen an der genügenden Auswahl von passenden Wohnungen* und durch die Schwierigkeit des Unterkommens überhaupt, sodann durch die empfindliche Steigerung der Mietzinse und durch die Verdrängung der Mietsreflektanten ausserhalb die Stadt. Nach allen diesen vier Richtungen sind die Übelstände vorhanden; das wird nicht zu leugnen sein. Es wird namentlich aus den Vororten der Stadt über ein erhebliches Anwachsen der Bevölkerung berichtet und auch dort bereits über Wohnungsnot geklagt.

Der *Begriff der Wohnungsnot* ist nach unserer Auffassung, wie soeben erklärt, immer relativ zu verstehen. Wenn namentlich unvermietete Geschäftslokale vorhanden sind, oder teure herrschaftliche Wohnungen nicht vermietet werden können, oder wenn, wie jetzt, der Zug der baulichen Anlagen auf die Beschlagnahme der Bergleihen geht, wo die offene Bebauung vorgesehen ist, und teure, mindestens für den Arbeiterstand unerreichbare Mietlokale eingerichtet werden, so fällt dieser Umstand für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses teils nur für einen beschränkten Teil der Einwohnerschaft in Betracht, weil der Grossteil der Bevölkerung, um den es sich handelt und der auf Arbeit und Verdienst angewiesen ist, die genannten Lokale zu Wohnzwecken weder übernehmen kann noch darf.“

Wir haben diesen, von einer verständigen Auffassung zeugenden Ausführungen nichts Weiteres beizufügen.

Verhältnis des wirklichen Leerwohnungsvorrates zum notwendigen Minimal- und Maximalvorrat.

Tab. 6.

(Absolute Anzahl der Wohnungen.)

Jahre	Notwendiger Leerwohnungsvorrat		Wirklicher Leer- wohnungs- vorrat	Der wirkliche Leerwohnungsvorrat war			
	Minimum	Maximum		grösser	kleiner	grösser	kleiner
				als d. notw. Minimum		als d. notw. Maximum	
1904	526	756	386	.	140	.	370
1905	830	1017	97	.	733	.	920
1906	746	916	105	.	641	.	811
1907	665	833	109	.	556	.	724
1908	667	869	171	.	496	.	698
1909	770	1020	182	.	588	.	838
1910	628	911	403	.	225	.	508
1911	776	1171	652	.	124	.	519
1912	608	973	957	349	.	.	16

Das Bild über die Entwicklung und den Verlauf des Zürcher Wohnungsmarktes in den letzten Jahren wird durch vorstehende Zusammenstellung vervollständigt, aus welcher zu ersehen ist, wie sich der wirkliche Leerwohnungsvorrat zum notwendigen Minimal- und Maximalvorrat verhalten hat.

Bis zum Jahre 1912 war der wirkliche Leerwohnungsbestand kleiner als der notwendige Minimal- und Maximalvorrat; zum Teil weist er eine ganz bedeutende Unterbilanz auf. Während der meisten Jahre herrschte eine ganz empfindliche *Wohnungsnot*. Erst im Jahre 1912 steht der wirkliche Leerwohnungsvorrat ungefähr auf der Höhe des notwendigen Maximums; das Minimum übertrifft er sogar nicht unerheblich. Wahrscheinlich sind im abgelaufenen Jahre genügend Wohnungen vorhanden gewesen. Beinahe könnte von einem Wohnungsüberfluss gesprochen werden. Dennoch gibt die Lage des Wohnungsmarktes zu keinen Bedenken Anlass, weil der Wohnungszuwachs im Jahre 1913 so klein sein wird, dass er trotz des ungünstigen Verlaufes der Wanderungsbewegung den neuen Bedürfnissen des Jahres 1913 nicht genügen wird. Es ist also ziemlich sicher mit einer Abnahme des Leerwohnungsvorrates zu rechnen. Ob sich diese Abnahme innert der Grenze des notwendigen Minimalvorrates bewegen wird, bleibt abzuwarten. Das ist ja überhaupt der grösste „Fehler“ der Statistik, dass auch sie „die Dinge, die da kommen werden“, nicht zum voraus kennt.

Die Untauglichkeit der Hallenser und Dresdener Methode zur Berechnung des notwendigen Leerwohnungsvorrates für Zürich.

Unserer früher geäußerten Absicht zufolge bringen wir hier die Ergebnisse zum Abdruck, die wir für Zürich nach den von Prof. Dr. Schäfer und vom Statistischen Amt der Stadt Halle vorgeschlagenen Berechnungsmethoden des Leerwohnungsprozentsatzes gewonnen haben. Die Berechnungsmethoden sind bereits auf Seite 26 und 27 besprochen worden. Den Fachmann, der sich näher für die Sache interessiert, verweisen wir im übrigen auf die mehrfach erwähnten Publikationen von Dresden und Halle selber. Hier sollen lediglich die Zahlen für Zürich mit einigen kritischen Bemerkungen folgen.

Die Ergebnisse für Zürich nach der Methode des
Statistischen Amtes Halle.

Tab. 7.

Zeitraum	Fortfall von Wohnungen	Zuwachs von Hau- s- haltungen	Absolut notwendige Wohn- nungszahl	Erforderl. Leerwohnungs- zahl am Anfang des Vierteljahres	
				absolut	in % aller Wohnungen
Mai 1908 bis Juli 1908 . .	23	288	311	622— 933	1,7—2,5
November 1908 bis Januar 1909	29	23	52	104— 156	0,3—0,4
Mai 1909 bis Juli 1909 . .	42	307	349	698—1047	1,8—2,7
November 1909 bis Januar 1910	45	108	153	306— 459	0,8—1,2
Mai 1910 bis Juli 1910 . .	59	270	329	658— 987	1,7—2,5
November 1910 bis Januar 1911	53	208	261	522— 783	1,3—2,0
Mai 1911 bis Juli 1911 . .	67	359	426	852—1278	2,1—3,1
November 1911 bis Januar 1912	57	219	276	552— 828	1,3—2,0
Mai 1912 bis Juli 1912 . . .	54	514	568	1136—1704	2,6—4,0
November 1912 bis Januar 1913	30	188	218	436— 654	1,0—1,5

Nach dieser Methode hat das statistische Amt Halle für seine Stadt die notwendige Leerwohnungszahl für *zwei Jahre* berechnet und dabei ziemlich gleichbleibende Prozentsätze gefunden. Danach hätten in Halle zu Beginn der Quartale, „auf die es besonders ankommt“, mindestens 1 % und höchstens 2 % der Wohnungen leerstehen müssen.

In Zürich aber, für das sich die Berechnungen auf einen doppelt so langen Zeitraum erstrecken, ergeben sich Minimalvorräte von 0,3 bis 2,6 %; die Maximalvorräte schwanken zwischen 0,4 und 4 %. Sogar in einer Periode des ausgesprochenen Wohnungsmangels (1908/09) hätten nach dieser Berechnungsmethode nur 0,3 bis 0,4 % der Wohnungen leerstehen müssen, weniger also, als wirklich vorrätig waren. Nun beweist aber unsere Tabelle 3, wie wir glauben, einwandfrei, dass im Jahre 1908 die vorhandenen Leer-

wohnungen für eine genügende Bedürfnisbefriedigung bei weitem nicht ausgereicht haben. Auch die starken Schwankungen der notwendigen Leerwohnungszahl innerhalb kurzer Zeit (man vergleiche in Tabelle 7 nur die drei ersten Quartale) haben uns zu der Überzeugung gebracht, dass *die Berechnungsmethode des Statistischen Amtes Halle für unsere Stadt nicht angewandt werden kann.*

Die Ergebnisse für Zürich nach der Methode des Statistischen Amtes Dresden.

Tab. 8.

Beobachtungsperiode	Umzugs- vorrat (U.)	Neu- bedarf (N.)	Wohnungs- vorrat (W.)	Mehr- (+) oder Minder- (-) neubedarf (M=N-W.)	Notwendiger Gesamt- vorrat (U + od. — M)	
					absolut	in % aller Wohngn.
April – Sept. 1908	1418	2327	2007	+ 320	1738	4,7
Okt. – März 1908/09	1313	2001	2003	— 2	1311	3,5
April – Sept. 1909	1573	2373	2028	+ 345	1918	5,0
Okt. – März 1909/10	1405	2057	2106	— 49	1356	3,5
April – Sept. 1910	1449	2456	2389	+ 67	1516	3,9
Okt. – März 1910/11	1450	2185	2326	— 141	1309	3,3
April – Sept. 1911	1617	2639	2573	+ 66	1683	4,1
Okt. – März 1911/12	1647	2357	2478	— 121	1526	3,6
April – Sept. 1912	1673	2773	2406	+ 367	2040	4,8

U = Der Hälfte der Familienumzüge zu Beginn des Halbjahres (April oder Oktober).
N = Familienzuzüge plus Eheschliessungen.
W = Familienwegzüge plus Todesfälle Verwitweter plus Wohnungszuwachs.

Ausschlaggebend für die Grösse des notwendigen Leerwohnungsprozentsatzes ist hier der *Umzugsvorrat*, der bekanntlich der Hälfte der an den Hauptumzugsterminen (April und Oktober) vorkommenden Familienumzüge entsprechen soll. Je grösser der Wohnungswechsel in einer Stadt ist, umso grösser hätte also auch der Leerwohnungsvorrat zu sein. Als Umzugsvorrat allein waren im Jahre 1906/07 in Dresden 2,4 % aller Wohnungen erforderlich. Für Zürich, das einen viel lebhafteren Umzugsverkehr aufweist, hätte in den Jahren 1908/1912 der Umzugsvorrat allein 3,5 bis 4,1 % ausmachen müssen. Unter Hinzurechnung des ungedeckten Neubedarfes an Wohnungen ergibt sich für die genannten Jahre ein notwendiger Gesamt-vorrat von 3,5 bis 5,0 % leeren Wohnungen. Das sind *Prozentsätze, die entschieden viel zu hoch sind.* Wenigstens könnten wir sie für Zürich nach den bisherigen Erfahrungen nicht vertreten.

Die Annahme des Dresdener Amtes, es könne der Wohnungswechsel nur dann glatt vor sich gehen, wenn für jede zweite umziehende Familie zum voraus eine leere Wohnung bereitstehe, ist *für unsere Stadt nicht halt-*

bar. Die Umzugsziffern sowohl für Dresden wie für Zürich zeigen, dass die Umzugshäufigkeit nur bis zu einem bestimmten Grade von den vorhandenen Leerwohnungsvorräten abhängig ist. Für Zürich insbesondere ergibt sich die Tatsache, dass schon bei einem Satz von 1,5 % leeren Wohnungen der Wohnungswechsel sich genügend frei entfalten kann. Nur in Zeiten ausgesprochenen Wohnungsmangels scheint die Bewegungsfreiheit des Mieters etwas eingeschränkt zu sein.

Doch lassen wir die Zahlen selber sprechen.

Die Umzugshäufigkeit in der Stadt Zürich im Verhältnis zu den Leerwohnungen
Tab. 9. **in den Jahren 1903–1912.**

Stadt- kreise	Umzugsziffer ¹⁾ Leerwohnungen	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912
I	Umzugsziffer . .	25,3	25,3	27,8	27,8	25,2	25,5	28,1	28,9	31,6	31,4
	Leerwohnungen %	2,5	1,5	0,5	0,3	0,3	0,3	0,6	0,8	1,0	1,2
II	Umzugsziffer . .	19,0	19,9	16,0	18,0	16,4	14,2	15,5	16,7	17,9	16,5
	Leerwohnungen %	2,6	1,2	0,2	0,3	0,4	0,6	0,5	1,4	2,0	1,7
III	Umzugsziffer . .	40,0	37,5	38,0	36,4	30,3	31,6	31,7	30,1	34,0	32,4
	Leerwohnungen %	2,8	0,7	0,2	0,1	0,1	0,2	0,1	0,3	1,1	1,5
IV	Umzugsziffer . .	23,8	21,8	22,5	22,9	20,8	22,8	23,9	25,1	27,4	27,3
	Leerwohnungen %	3,3	1,6	0,3	0,6	0,8	0,7	0,9	2,2	2,7	4,5
V	Umzugsziffer . .	21,7	21,7	20,4	21,1	16,3	17,5	18,2	18,9	21,4	21,2
	Leerwohnungen %	2,2	1,3	0,2	0,4	0,3	0,7	0,8	1,4	1,7	2,3
Ganze Stadt	Umzugsziffer . .	29,8	28,6	28,6	28,3	23,9	24,8	25,7	25,6	28,5	27,6
	Leerwohnungen %	2,6	1,1	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	1,0	1,5	2,2

¹⁾ Die Umzugsziffer gibt an, wie viel Prozent aller Haushaltungen in den betreffenden Jahren die Wohnungen wechselten.

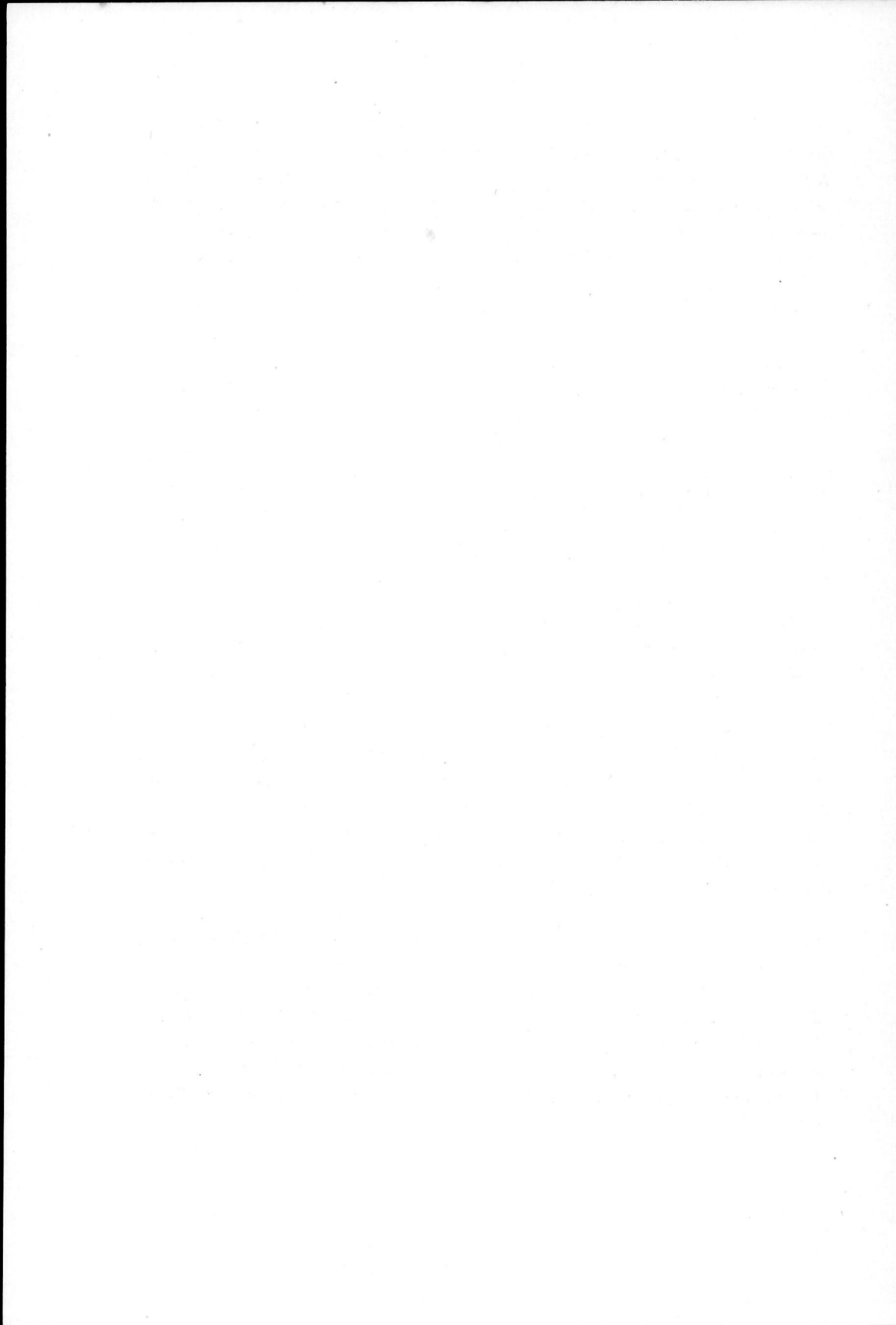
Fassen wir zunächst die Umzugsziffer für die ganze Stadt ins Auge, dann sehen wir, dass wesentliche Unterschiede in der Umzugshäufigkeit nicht bestehen. In allen Jahren haben zwischen 24 und 30 % der Haushaltungen die Wohnung gewechselt. Besonders fällt die Tatsache in Betracht, dass gerade in der ersten Zeit der Wohnungsnot, nämlich in den Jahren 1905 und 1906, sehr viel „gezügelt“ worden ist. Es fanden damals sogar mehr Umzüge statt als 1912, trotzdem in diesem Jahr ein viel grösserer Wohnungsvorrat zur Verfügung stand. Das Statistische Amt der Stadt Dresden sagt übrigens selber ¹⁾, „dass der Einfluss des Wohnungsvorrates auf die Stärke des Wohnungswechsels hinter den übrigen Momenten, die darauf noch von Einfluss sind, zurücktritt“. Aber gerade weil dieses der Fall ist, darf der notwendige Leerwohnungsvorrat unseres Erachtens nicht vornehmlich nach der Zahl der Umzüge bemessen werden.

¹⁾ a. a. O., Seite 15.

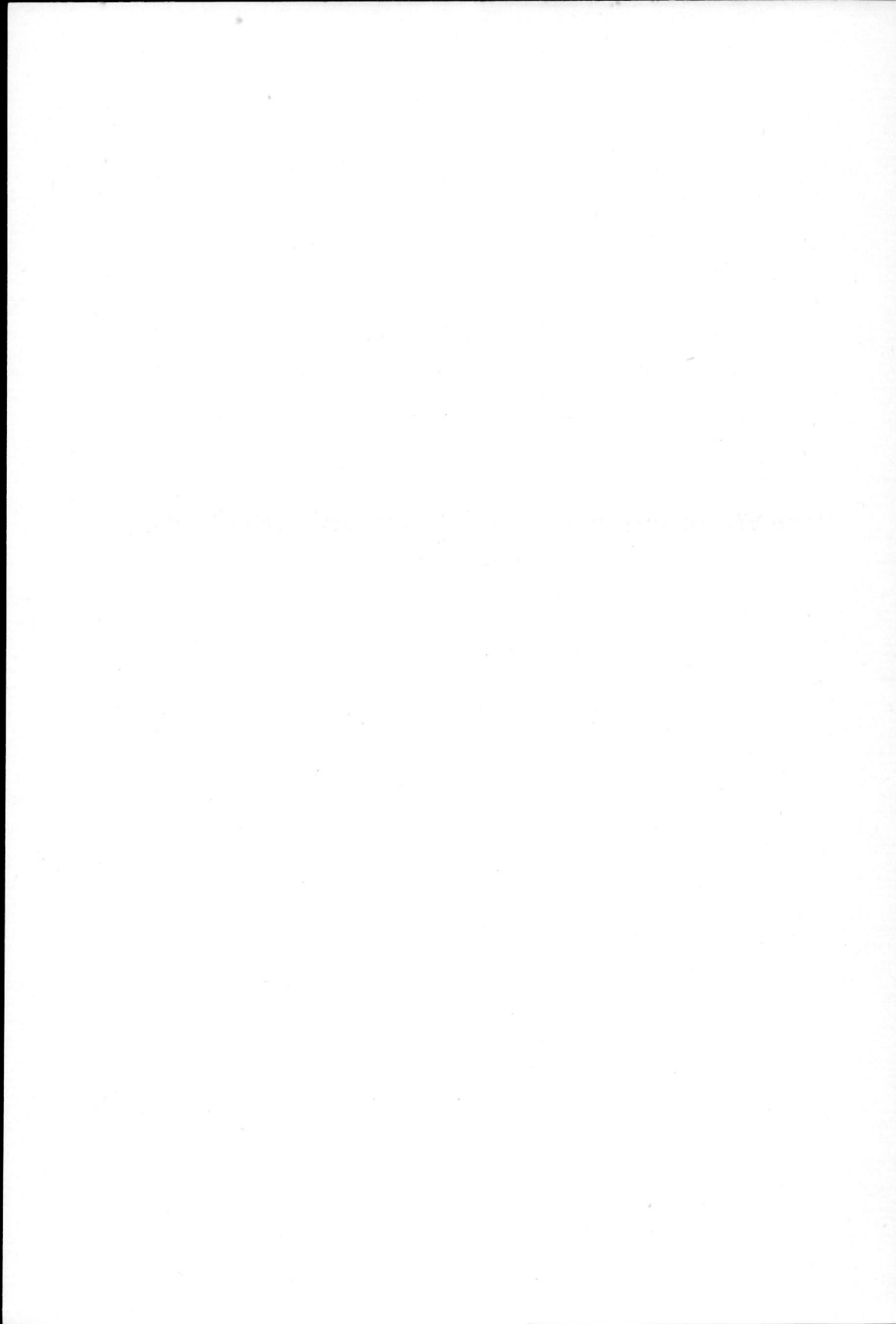
In den einzelnen Stadtkreisen lässt sich hinsichtlich des Verhältnisses der Umzugshäufigkeit zum Leerwohnungsvorrat fast durchwegs die gleiche Wahrnehmung machen wie für die ganze Stadt. Nirgends ist ein ausschlaggebender Einfluss des Leerwohnungsvorrates auf die Umzugshäufigkeit nachzuweisen. Wohl können die beiden Ziffern zeitweise miteinander übereinstimmen. Aber in den entscheidenden Augenblicken tritt immer wieder eine Diskrepanz zu Tage, die es unmöglich macht, aus dem Verlauf der Verhältniszahlen irgend eine Regel abzuleiten.

Lehrreich sind die Umzugsziffern der einzelnen Stadtkreise insofern, als sie zeigen, dass die *Sesshaftigkeit der Bevölkerung* je nach ihrer sozialen Zusammensetzung *ganz verschieden* ist. Man vergleiche nur die Umzugsziffern der Stadtkreise II und III. Im Kreise II, dessen Einwohner zu einem verhältnismässig grossen Teil den wohlhabenderen Volkskreisen angehören, beschränkten sich die Umzüge auf 14 bis 20 % der Haushaltungen. Im III. Stadtkreise, dem Arbeiterquartier, aber wechselten rund 30 bis 40 % der Familien ihre Wohnungen. Die Umzugshäufigkeit ist hier also doppelt so gross wie dort. Erfreulicherweise aber hat es doch den Anschein, als ob sich auch bei der Arbeiterschaft, die ja überall das beweglichste Element der Bevölkerung ist, langsam eine *Wendung zum Bessern* vollzieht. Wenigstens wechselten in den letzten fünf bis sechs Jahren nicht mehr so viele Familien ihre Wohnungen wie früher. Sogar in den Jahren 1911 und 1912, deren grosse Angebote an neuen Wohnungen am ehesten noch zu einem vermehrten Wohnungswechsel hätten Anlass geben können, blieb die Umzugshäufigkeit hinter derjenigen der Jahre 1905 und 1906 zurück. Mit aller Deutlichkeit aber kommt eine *Abnahme der Umzugsziffer* im Vergleich mit den Neunzigerjahren zum Ausdruck; denn in den Jahren 1896—1899 entfielen im III. Stadtkreis auf 100 Haushaltungen nicht weniger als 47 bis 55 Umzüge. Von zwei Familien ist damals mindestens eine jährlich umgezogen. Heute findet dort kaum mehr auf jede dritte Haushaltung ein Umzug statt.

Diese geringere Umzugshäufigkeit ist vom wirtschaftlichen und kulturell-sozialen Standpunkt aus lebhaft zu begrüßen. Die wirtschaftlichen Nachteile, die der häufige Wohnungswechsel mit sich bringt, hat der Volksmund selbst am besten erkannt, als er das Wort prägte: „Dreimal umgezogen ist einmal abgebrannt“. Vom kulturell-sozialen Standpunkt aus aber ist die Abnahme der Umzugswanderungen begrüßenswert, weil die grössere Sesshaftigkeit der Bevölkerung sicher zu vermehrter Wohnlichkeit, zur Hebung des Heimatgefühls und damit auch zu grösserer sozialer Zufriedenheit beiträgt.



Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung
am 1. Dezember 1912.



Vorbemerkung.

Die diesjährige Untersuchung über den Wohnungsmarkt erstreckte sich neuerdings auf die Zählung der leerstehenden Wohnungen und der im Bau begriffenen Gebäude. Als Stichtag für beide Erhebungen galt der 1. Dezember 1912. Organisation und Durchführung der Leerwohnungs- und Neubautenzählung haben wir im ersten Abschnitt dieser Veröffentlichung eingehend beschrieben. Wir können uns daher an dieser Stelle weiterer Bemerkungen enthalten.

Auch die Besprechung der Ergebnisse der Leerwohnungszählung wird in verschiedener Hinsicht kürzer als sonst ausfallen, weil die Wohnungsmarktlage des Jahres 1912 bereits im vorhergehenden Teil dieser Arbeit mehrfach in Berücksichtigung gezogen wurde.

I. DIE LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN AM 1. DEZEMBER 1912.

Die Zählung, die dreizehnte ihrer Art, führte in der Stadt und in den acht Nachbargemeinden zu folgenden Hauptergebnissen:

Tab. 10.

Stadtkreise bezw. Gemeinden	Reine Wohnungen			Wohnungen mit Geschäftslokalen			Wohnungen überhaupt			
	ohne	mit	zus.	ohne	mit	zus.	ohne	mit	zus.	
	Mansarden			Mansarden			Mansarden			
I	45	15	60	1	1	2	46	16	62	
II	45	17	62	2	1	3	47	18	65	
III	192	54	246	10	1	11	202	55	257	
IV	225	103	328	4	3	7	229	106	335	
V	116	113	229	5	4	9	121	117	238	
Ganze Stadt	623	302	925	22	10	32	645	312	957	
Albisrieden . . .	14	3	17	—	—	—	14	3	17	
Altstetten . . .	68	14	82	4	2	6	72	16	88	
Höngg	15	—	15	—	—	—	15	—	15	
Kildberg . . .	15	4	19	—	—	—	15	4	19	
Örlikon	34	2	36	1	—	1	35	2	37	
Schwamendingen .	5	2	7	—	1	1	5	3	8	
Seebach	18	7	25	2	—	2	20	7	27	
Zollikon	8	11	19	—	—	—	8	11	19	
Umgebung	177	43	220	7	3	10	184	46	230	
Stadt und Umgebung	1912	800	345	1145	29	13	42	829	358	1187
	1911	509	279	788	33	13	46	542	292	834
	1910	308	179	487	13	14	27	321	193	514

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist seit dem Vorjahre um 353 gestiegen, also ungefähr gleich viel wie von 1910 auf 1911 (320 Wohnungen). Von den rund 1800 neuen Wohnungen, die im Jahre 1912 auf den Markt gebracht wurden, konnten also 1400—1500 oder etwa 80 % vermietet werden. Die Absatzverhältnisse waren demnach keine ungünstigen.

Von den Leerwohnungen entfallen 81 % (1911: 78 %) auf die Stadt und 19 % auf die Nachbargemeinden. Der Anteil der Stadt an dem gesamten Leerwohnungsvorrat ist im Berichtsjahr also etwas grösser als im Vorjahre. Seit 1911 ist der Wohnungsvorrat in der Stadt nämlich um 47 %, in der Umgebung dagegen bloss um 26 % gestiegen.

A. DIE LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN IN DER STADT ZÜRICH.

1. Die Leerwohnungen überhaupt.

Wir wissen bereits, dass von den 43,948 Wohnungen, die Zürich nach unserer Fortschreibung Ende 1912 zählte, 957 oder 2,18 % leerstanden. Der Leerwohnungsvorrat war, als ganzes betrachtet, genügend gross. Dagegen lässt seine Verteilung auf die einzelnen Stadtgebiete und die verschiedenen Wohnungsgrössenklassen manches zu wünschen übrig. Davon soll später die Rede sein.

In *Basel* standen Ende 1912 nur 1,44 % Wohnungen leer. Es ist seit vielen Jahren wieder das erste mal, dass Zürich einen grösseren Leerwohnungsvorrat aufweist als die Schwesterstadt.

Von den 35 *deutschen Städten*, für die uns Vergleichszahlen zur Verfügung stehen, hatten im Jahre 1912 einen Leerwohnungsvorrat

bis zu 1 %	6 Städte	von 2,6 bis 3,0 %	3 Städte
von 1,1 bis 1,5 %	7 "	von 3,1 bis 4,0 %	5 "
von 1,6 bis 2,0 %	3 "	von 4,1 bis 5,0 %	2 "
von 2,1 bis 2,5 %	6 "	über 5 %	3 "

Im Vergleich zu Zürich verzeichneten 16 Städte einen kleineren, 6 Städte einen ungefähr gleich grossen Leerwohnungsvorrat; in 13 Städten dagegen standen mehr, zum Teil viel mehr (bis zu 6,9 %) Wohnungen leer als bei uns. Zürich nimmt also einen mittleren Rang ein.

Die reinen Leerwohnungen in der Stadt Zürich.

Allgemeines.

Da für den überwiegenden Teil der Wohnungsuchenden die mit Geschäftslokalen untrennbar verbundenen Wohnungen nicht in Frage kommen können, beschränken wir uns bei der Detailbesprechung der Zählergebnisse auch dieses Jahr wieder auf die reinen Leerwohnungen (Wohnungen nur für Wohnzwecke). Solche Wohnungen wurden am 1. Dezember 1912 in Zürich 925 gezählt gegen 613 im Vorjahre, also 312 mehr. An dieser Vermehrung nehmen, mit Ausnahme des II., alle Stadtkreise teil, am meisten der IV. Kreis, der mit einem Mehrvorrat von 156 Wohnungen genau die Hälfte zu der Gesamtzunahme beiträgt. Der III. Stadtkreis verzeichnet nach der letzten Zählung 246 reine Leerwohnungen gegen 159 im Vorjahre, also 87 mehr. Die Zunahme ist im Hinblick auf die Grösse dieses Kreises unerheblich und verhältnismässig nicht so gross wie im V. Stadtkreis, dessen Vorrat an reinen Leerwohnungen seit dem Vorjahre von 162 auf 229 oder um 67 gewachsen ist. Ein genaues Bild über die Grösse der Leerwohnungsbestände in den einzelnen Stadtkreisen vermitteln folgende Zahlen, die angeben, wie viel auf 100 Wohnungen reine Leerwohnungen entfielen:

	Ende 1911	Ende 1912
Kreis I	0,94	1,17
Kreis II	1,96	1,63
Kreis III	0,95	1,42
Kreis IV	2,52	4,43
Kreis V	1,64	2,22

Eine Verschiebung des Prozentsatzes der Leerwohnungen, die in der Tat als eine wesentliche bezeichnet werden muss und die auch den Stadtdurchschnitt ausschlaggebend beeinflusst, ist nur im IV. Stadtkreis eingetreten. Dort ist die Leerwohnungsquote von 2,52 auf 4,43 % gestiegen; sie übertrifft also den notwendigen Maximalvorrat, den wir in Tabelle 5 für das Jahr 1912 mit 2,21 % angegeben haben, um das Doppelte. Im Quartier Wipkingen, das Ende 1912 5,7 % leere Wohnungen aufweist, ist der Vorrat etwa zweieinhalbmals zu gross. Die Zahlen zeigen, dass die Lage des Hausbesitzers im IV. Stadtkreis durchaus keine beneidenswerte ist. Die Folgen einer verfehlten Bauspekulation, die — unbekümmert um den Wohnungsbedarf — zu viel grosse und viel zu teure Wohnungen auf den Markt gebracht hat, machen sich nun in unliebsamer Form geltend. Wir haben schon vor Jahren auf diese Gefahr hingewiesen, aber leider nicht in wünschenswertem Masse Gehör gefunden.

In den Kreisen II, III und V hält sich der Leerwohnungsbestand innert der Grenzen des notwendigen Minimal- und Maximalvorrates. Es kann also dort die Wohnungsmarktlage als befriedigend bezeichnet werden. Dagegen stehen im I. Stadtkreis weniger Wohnungen leer, als nach dem notwendigen Minimalprozentsatz (1,38) hätten vorhanden sein müssen. Doch sind hier die Verhältnisse für den Mieter erträglich.

Erklärung der Abkürzungen in Tabelle 11.

Die für die Bezeichnung der Quartiere und Unterquartiere in den einzelnen Stadtkreisen angewendeten Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

- I r 1 = Quartier Altstadt rechts der Limmat, innerer Teil¹⁾, r 2 = äusserer Teil²⁾
 I l 1 = " " links der Limmat, innerer Teil³⁾, l 2 = äusserer Teil⁴⁾
 II w = Quartier Wollishofen, II l = Quartier Leimbach, II e = Quartier Enge
 III w = Quartier Wiedikon, III a 1 = Quartier Aussersihl, oberer Teil⁵⁾
 III a 2 = Quartier Aussersihl, mittlerer Teil⁶⁾, a 3 = Industriequartier, a 4 = unterer Teil⁷⁾
 IV w = Quartier Wipkingen, IV u = Quartier Unterstrass, IV o = Quartier Oberstrass
 V f = Quartier Fluntern, V h o = Quartier Hottingen, V h i = Quartier Hirslanden
 V r 1 = Quartier Riesbad, unterer Teil⁸⁾, r 2 = mittlerer Teil⁹⁾, r 3 = oberer Teil¹⁰⁾

¹⁾ Zwischen Limmat und Rämistrasse, Hirschengraben und Seilergraben linke Seite. ²⁾ Das übrige Gebiet. ³⁾ Zwischen Limmat und Bahnhofstrasse rechte Seite. ⁴⁾ Das übrige Gebiet. ⁵⁾ Badenerstrasse linke Seite bis Nr. 129 und Gebiet oberhalb davon. ⁶⁾ Zwischen Badenerstrasse rechte Seite und linksufriger Zürichseebahn. ⁷⁾ Das ganze übrige Gebiet. ⁸⁾ Zwischen See und Seefeldstrasse rechte Seite. ⁹⁾ Zwischen Seefeldstrasse linke Seite und Kreuzbühl- und Zollikerstrasse rechte Seite. ¹⁰⁾ Zollikerstrasse linke Seite und Gebiet oberhalb davon.

Tab. 11. Die reinen Leerwohnungen nach Grössenklassen.

Stadtkreise bezw. Jahre	Anzahl der reinen Leerwohnungen mit ... Zimmer(n)								Zu- sammen Woh- nungen
	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr	
I r1	1	12	11	8	2	—	—	—	34
r2	—	—	—	—	2	2	1	2	7
r	1	12	11	8	4	2	1	2	41
11	—	2	2	—	3	3	—	1	11
12	—	—	—	1	2	3	1	1	8
l	—	2	2	1	5	6	1	2	19
Stadtkreis I	1	14	13	9	9	8	2	4	60
II w	3	—	18	8	5	1	—	—	35
l	—	1	3	—	—	—	—	—	4
e	2	—	3	5	5	4	1	3	23
Stadtkreis II	5	1	24	13	10	5	1	3	62
III w	1	8	50	36	4	—	—	1	100
a1	1	—	4	11	3	—	1	—	20
a2	—	—	8	11	4	2	—	—	25
a3	—	1	4	10	2	—	—	—	17
a4	—	10	46	28	—	—	—	—	84
a	1	11	62	60	9	2	1	—	146
Stadtkreis III	2	19	112	96	13	2	1	1	246
IV w	—	2	68	60	3	3	—	—	136
u	—	6	21	53	10	16	1	—	107
o	—	3	8	30	27	10	5	2	85
Stadtkreis IV	—	11	97	143	40	29	6	2	328
V f	—	—	2	2	5	2	3	5	19
ho	1	1	33	11	12	8	4	10	80
hi	—	2	2	26	8	—	—	1	39
r1	—	1	21	13	17	5	3	—	60
r2	—	—	7	13	2	2	4	—	28
r3	—	—	1	2	—	—	—	—	3
r	—	1	29	28	19	7	7	—	91
Stadtkreis V	1	4	66	67	44	17	14	16	229
Stadt 1912	9	49	312	328	116	61	24	26	925
„ 1911	11	32	148	207	128	43	18	26	613
„ 1910	5	22	78	98	103	36	14	27	383
„ 1909	1	15	18	44	36	18	12	25	169
„ 1908	12	14	20	28	29	27	13	16	159

Die reinen Leerwohnungen nach Grössenklassen.

Auch im Berichtsjahre tritt wieder die alte Erscheinung zu Tage, dass die grösseren Wohnungen verhältnismässig häufiger leer stehen als die Kleinwohnungen. Nach Grössenklassen betrachtet, waren nämlich unbesetzt:

	absolut		prozentual	
	1911	1912	1911	1912
Wohnungen mit 1—2 Zimmern	43	58	0,71	0,92
Wohnungen mit 3 Zimmern	148	312	0,94	1,88
Wohnungen mit 4 Zimmern	207	328	1,73	2,66
Wohnungen mit 5 Zimmern	128	116	2,81	2,49
Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern	87	111	2,19	2,74

Absolut standen Ende 1912 vor allem viel mehr Drei- und Vierzimmerwohnungen leer als im Vorjahre, wogegen der Leerbestand an Fünfzimmerwohnungen einen kleinen Rückgang verzeichnet. Von den 164 *Dreizimmerwohnungen*, die im Jahre 1912 mehr leerstehen, entfallen die meisten, nämlich 120 Wohnungen, auf die Stadtkreise II, IV und V. Im III. Stadtkreis hat die Zahl der unbesetzten Dreizimmerwohnungen seit dem Vorjahre nur um 44 zugenommen.

Wenn wir genau erfahren wollen, wie sich die Absatzverhältnisse der Dreizimmerwohnungen im abgelaufenen Jahr gestaltet haben, dann müssen wir untersuchen, wie gross der *Verbrauch an Dreizimmerwohnungen* in den einzelnen Stadtkreisen im Vergleich zur Zahl der neuerstellten Wohnungen dieser Grössenklasse gewesen ist. Darüber gibt folgende Tabelle Aufschluss:

Produktion und Verbrauch von Dreizimmerwohnungen im Jahre 1912.

Tab. 12.

Stadtkreise	Leere Dreizimmerwohnungen Anfang 1912	Neuerstellte Dreizimmerwohnungen	Jahresangebot	Leere Dreizimmerwohnungen Ende 1912	Verbrauch an Dreizimmerwohnungen	
					absolut	in % der Produktion
I	13	2	15	13	2	100
II	5	92	97	24	73	75
III	68	313	381	112	269	71
IV	49	248	297	97	200	67
V	13	223	236	66	170	72
Ganze Stadt	148	878	1026	312	714	70

Im Verhältnis zur Produktion war der Absatz der Dreizimmerwohnungen — abgesehen vom I. Stadtkreis, der wegen seiner kleinen Neuwohnungszahl ausser Betracht fällt — am grössten im II. Stadtkreis und am geringsten im Kreis IV; dort betrug der Verbrauch drei Viertel, hier nur zwei Drittel aller neu erstellten Wohnungen. Die leichtere Vermietbarkeit

der Dreizimmerwohnungen im II. Kreis lässt sich teilweise aus ihren vorteilhaften Mietpreisen erklären; denn die leere Dreizimmerwohnung ohne Mansarde kostete dort durchschnittlich 613 Franken gegen 675 Franken im IV. Stadtkreis. Der Preisunterschied beträgt also etwa 10 %. Umgekehrt erzielte der V. Stadtkreis, obschon er Ende 1912 die teuersten Dreizimmerwohnungen auf dem Markt hatte, einen ebenso günstigen Absatz wie der III. Kreis mit seinen billigeren Wohnungen. Neben der Höhe der Mietpreise scheint daher auch die örtliche Lage der Wohnungen und der durch sie bedingte Qualitätsunterschied von massgebendem Einfluss auf die Vermietbarkeit der Objekte zu sein.

Im allgemeinen ist zu sagen, dass Ende 1912 an Dreizimmerwohnungen ein genügender Vorrat leerstand; dagegen waren immer noch zu wenig Ein- und Zweizimmerwohnungen vorhanden. An Wohnungen mit vier, fünf und sechs Zimmern bestand Überangebot.

Die Mietpreise der reinen Leerwohnungen.

In der nachstehenden Übersicht beschränken wir uns auf jene Wohnungsgruppen, für die nach Zahl und Art der vorhandenen Objekte ein Mietpreisvergleich einigermaßen brauchbare Zahlen ergibt. Selbstredend wurden für die Durchschnittsberechnungen nur die Wohnungen mit bekanntem Mietpreis¹⁾ herangezogen.

Tab. 13.

Stadtkreise	2-Zimmer- wohnungen ohne Mans.		3-Zimmer- wohnungen ohne Mans.		4-Zimmer- wohnungen ohne Mans.		4-Zimmer- wohnungen mit Mans.		5-Zimmer- wohnungen mit Mans.	
	Zahl	Miet- preis Fr.	Zahl	Miet- preis Fr.	Zahl	Miet- preis Fr.	Zahl	Miet- preis Fr.	Zahl	Miet- preis Fr.
I	13	419	11	570	9	904	—	—	5	1530
II	1	200	24	613	10	753	3	1017	6	1608
III	15	491	104	661	61	776	35	980	5	1280
IV	10	455	84	675	93	860	50	1118	16	1446
V	2	505	59	706	36	1014	31	1127	36	1889
Ganze Stadt 1912	41	453	282	667	209	859	119	1077	68	1689
„ „ 1911	26	435	132	681	140	850	67	1185	91	1531
„ „ 1910	17	340	61	646	65	1018	32	1249	51	1544

Nur zwei Wohnungsgruppen weisen im Jahre 1912 einen Rückgang des Mietpreises auf, nämlich die Dreizimmerwohnung ohne Mansarde und die Vierzimmerwohnung mit Mansarde. Die Vierzimmerwohnungen ohne

¹⁾ Unbekannt war der Mietpreis im Jahre 1910 für 29, 1911 für 21 und 1912 für 2 Wohnungen.

Mansarden haben trotz des grössern Angebotes ihre Preise behaupten können. Von einzelnen Ausnahmen abgesehen zeigt sich, dass die Preise der Leerwohnungen in der Reihenfolge der Stadtkreise steigen. Am niedersten waren sie im II. Kreise, am höchsten im V. Stadtkreis.

Alter und Mietpreise der reinen Leerwohnungen mit eigener Küche.

Zum erstenmal geben wir eine Übersicht über das Alter der leerstehenden Wohnungen. Wir beschränken uns dabei allerdings auf die reinen Leerwohnungen mit eigener Küche, weil auf diese Weise das Material für die Untersuchung der Mietpreisgestaltung nach dem Alter der Wohnungen einheitlicher und besser vergleichbar wird. Hier die Hauptergebnisse dieser Untersuchungen:

Tab. 14.

Wohnungs- grösse	Vor 1901 erstellte Wohnungen		Von 1901-1910 er- stellte Wohnungen		Nach 1910 erstellte Wohnungen		Wohnungen überhaupt	
	Anzahl	Durch- schnitts- preis Fr.	Anzahl	Durch- schnitts- preis Fr.	Anzahl	Durch- schnitts- preis Fr.	Anzahl	Durch- schnitts- preis Fr.
1 Zimmer . .	8	267	—	—	—	—	8	267
2 Zimmer . .	19	408	6	485	17	491	42	453
3 Zimmer . .	76	569	84	700	151	711	311	674
4 Zimmer . .	105	869	93	975	130	968	328	938
5 Zimmer . .	44	1402	27	1356	45	1661	116	1492
6 und mehr Zimmer	40	1987	28	2590	42	3044	110	2544
überhaupt . .	292	978	238	1099	385	1154	915	1083

Wenn wir ein richtiges Bild über die Leerwohnungsvorräte nach dem Alter der Wohnungen erhalten wollen, so müssen wir die Zahl der leerstehenden Wohnungen mit der Gesamtzahl der Wohnungen der verschiedenen Altersklassen in Beziehung setzen. Wir führen diesen Vergleich für die drei wichtigsten Wohnungsgruppen durch, wobei wir den Prozentsatz natürlich nur nach der Gesamtzahl der Wohnungen mit eigener Küche berechnen¹⁾. Demnach standen Ende 1912 leer:

	vor 1901 erbaut	von 1901—1910 erbaut	nach 1910 erbaut
3-Zimmerwohnungen	0,6 %	2,8 %	7,9 %
4-Zimmerwohnungen	1,1 %	4,6 %	12,5 %
5-Zimmerwohnungen	1,2 %	3,6 %	17,3 %

¹⁾ Dabei wurde der Leerwohnungsprozentsatz für die ersten beiden Bauperioden nach dem Wohnungsbestand am 1. Dezember 1910, für die letzte Bauperiode nach der Gesamtzahl der vom 1. Dezember 1910 bis Ende 1912 neuerstellten Wohnungen berechnet.

Je neuer die Wohnung ist, umso häufiger steht sie leer. Diese Erscheinung tritt bei allen Grössenklassen zu Tage, bei den Vier- und Fünzimmerwohnungen allerdings deutlicher als bei den Dreizimmerwohnungen. Alte, das heisst vor 1901 erbaute Dreizimmerwohnungen finden nur ganz ausnahmsweise keine Mieter. Aber auch die Leerbestände der alten Vier- und Fünzimmerwohnungen sind verhältnismässig klein. Von den vor 1901 erstellten Vier- und Fünzimmerwohnungen waren Ende 1912 nur je 1 % unbewohnt. Es ist schon die Ansicht geäussert worden, dass bei einem grossen Angebot an neuen Wohnungen die Mieter die Gelegenheit wahrnehmen würden, um ihre Wohnverhältnisse zu verbessern und die alten, den modernen hygienischen Anforderungen weniger entsprechenden Wohnungen zu verlassen. Allein die vorstehenden Zahlen sprechen ganz entschieden gegen eine derartige Annahme. Für den Mieter ist, sobald er innerhalb eines abgeschlossenen Wohnbezirkes die Auswahl der Wohnungen zu treffen hat, der Mietpreis von ausschlaggebender Bedeutung. Da aber zwischen alten und neuen Wohnungen erhebliche Mietpreisunterschiede bestehen (siehe Tabelle 14), finden die billigen alten Wohnungen viel leichteren Absatz als die teuren Neuwohnungen. Die Wohnungsfrage ist für den Mieter in erster Linie eine wirtschaftliche Frage. Darüber gibt es keine Täuschung.

Tab. 15. **Dauer des Leerstehens und Mietzinsverluste.**

Wohnungsgrösse	Wohnungen mit bekanntem Mietzins und bekannter Dauer des Leerstehens	Davon standen über 2 Monate leer		Mittlere Dauer des Leerstehens in Tagen	Mietzinsverluste (in Franken)		
		absolut	prozentual		im ganzen	per Wohnung	
						1912	1911
1 Zimmer . . .	9	2	22,0	62	384	43	26
2 Zimmer . . .	49	13	26,5	71	4,004	82	82
3 Zimmer . . .	311	94	30,2	91	53,911	173	133
4 Zimmer . . .	328	107	32,6	107	90,944	277	216
5 Zimmer . . .	116	41	35,3	101	51,165	441	428
6 und mehr Zimmer	110	48	43,6	156	123,041	1118	957
überhaupt . . .	923	305	33,0	104	323,449	350	.
1911	588	152	25,9	85	186,207	.	317

Während im Vorjahre nur jede vierte Wohnung länger als 2 Monate leergestanden war, ist im Jahre 1912 bereits jede dritte Wohnung über 2 Monate unbesetzt gewesen. Je grösser die Wohnung ist, umso länger blieb sie länger als zwei Monate leer.

Von den Leerwohnungen waren nach den beiden letzten Zählungen im Durchschnitt unbesetzt:

	im Jahre 1911	im Jahre 1912
	Tage	Tage
1-Zimmerwohnungen	38	62
2-Zimmerwohnungen	65	71
3-Zimmerwohnungen	70	91
4-Zimmerwohnungen	79	107
5-Zimmerwohnungen	105	101
6- und mehr- Zimmerwohnungen	112	156

Am schlechtesten waren im abgelaufenen Jahre die Absatzverhältnisse für die Grosswohnungen; sowohl die mittlere Dauer des Leerstehens wie der Mietzinsverlust hat eine fühlbare Steigerung erfahren. Auch die Drei- und Vierzimmerwohnungen blieben im Jahre 1912 länger auf dem Markte als im Vorjahre; namentlich die Vierzimmerwohnung hat die Ungunst der Marktlage zu spüren bekommen. Im Vorjahre stand sie nur 9 Tage länger leer als die Dreizimmerwohnung; im Berichtsjahre dagegen beträgt der Unterschied 16 Tage. Sehr günstig lauten die Zahlen für die Fünzimmerwohnung. Nicht nur war sie im Jahre 1912 weniger lang als die Vierzimmerwohnung unbesetzt, sondern sie hat ihre Dauer des Leerstehens seit dem Vorjahre sogar verringert, immerhin noch nicht in dem Masse, dass die kürzere Dauer des Leerstehens bereits einen Rückgang des Mietzinsverlustes zur Folge gehabt hätte. Für die Zweizimmerwohnung fällt die kleine Verlängerung der Dauer des Leerstehens finanziell nicht in Betracht.

Im ganzen betrug der Mietzinsverlust der Ende 1912 leerstehenden reinen Wohnungen rund 323,000 Franken; gegenüber dem Vorjahre ergibt sich eine Steigerung von rund 137,000 Franken oder um 74 %.

B. DIE LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN IN DER UMGEBUNG ZÜRICH.

(Siehe Tabelle 10 auf Seite 54.)

Allgemeines.

Der heutige Stand des Wohnungsmarktes in den acht Nachbargemeinden von Zürich im Vergleich zu der vorjährigen Lage ist aus folgender Zusammenstellung ersichtlich.

	Gesamt- Wohnungs- bestand ¹⁾		Leerwohnungen			
	1911	1912	absolute Zahlen		in % aller Wohnungen	
			1911	1912	1911	1912
Albisrieden	388	396	5	17	1,3	4,3
Altstetten	1309	1394	43	88	3,3	6,3
Höngg	906	923	18	15	2,0	1,6
Kilchberg	667	693	20	19	3,0	2,7
Örlikon	1427	1502	64	37	4,5	2,5
Schwamendingen	272	285	5	8	1,8	2,8
Seebach	908	928	13	27	1,4	2,9
Zollikon	605	635	14	19	2,3	3,0
Ganze Umgebung	6482	6756	182	230	2,8	3,4

Der Leerwohnungsvorrat in den Ausgemeinden ist auch im Jahre 1912 wieder verhältnismässig grösser als in der Stadt. Er betrug Ende 1912 etwa 3,4 %, stand also erheblich über dem Maximalvorrat von 2,21 %, wie er im Jahre 1912 für Zürich notwendig gewesen ist. Wenn wir diesen Prozentsatz auch für die Ausgemeinden der Stadt als massgebend annehmen wollen, dann haben im Jahre 1912 *alle Vororte Wohnungsüberfluss* gehabt. Nur *Höngg* macht eine *Ausnahme*; mit 1,6 % leeren Wohnungen verzeichnet diese Gemeinde einen befriedigenden Stand des Wohnungsmarktes.

Sehr gross waren die Leerwohnungsvorräte in Albisrieden und vor allem in *Altstetten*. Hier ist die Stellung des Hausbesitzers sogar noch schwieriger als im städtischen Quartier Wipkingen, das bekanntlich mit 5,7 % am meisten Leerwohnungen aufweist. In der Gemeinde Altstetten wurden im Laufe der letzten beiden Jahre rund 200 neue Wohnungen gebaut. Wenn wir damit die Zahl der Eheschliessungen (68) und das Ergebnis der Familienwanderung (Mehrzuzug 80 Familien) vergleichen, dann wissen wir, dass die Wohnungsproduktion im Verhältnis zum Wohnungsbedarf der Jahre 1911 und 1912 zu gross war. Normalerweise hätte Altstetten Ende 1912 höchstens 30 statt etwa 90 Wohnungen auf dem Markt haben müssen.

¹⁾ Ohne Berücksichtigung der Abbrüche und der sonst seit der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1910 eingegangenen Wohnungen.

In *Albisrieden* ist der grosse Leerwohnungsvorrat wohl in erster Linie auf die geringe Zahl der Eheschliessungen (nur 4,4 auf 1000 Einwohner) zurückzuführen. Auch schloss dort die Familienwanderung im Jahre 1912 mit einem kleinen Verlust ab.

Über Erwarten günstig hat sich die Lage des Wohnungsmarktes in *Örlikon* entwickelt, indem seit dem Vorjahre die Zahl der leerstehenden Wohnungen von 4,5 auf 2,5 % zurückgegangen ist. In *Örlikon* wurden im Berichtsjahre 85 neue Wohnungen zum Bezuge bereit gestellt. Nun verzeichnete diese Gemeinde aber im Jahre 1912 allein einen so grossen Zuwachs an neuen Haushaltungen wie *Altstetten* in den Jahren 1911 und 1912 zusammen; es betrug im Jahre 1912 in *Örlikon* die Zahl der Eheschliessungen 87 und der Wanderungsgewinn 72 Familien, zusammen also 159 Haushaltungen (*Altstetten* 1911 und 1912 zusammen 148 Haushaltungen). Dank dieses starken Familienzuganges war der Wohnungsbedarf im Jahre 1912 grösser als die Wohnungsproduktion, sodass auch noch ein Teil des Leervorrates vom Vorjahre aufgebraucht wurde.

Tab. 16. Die reinen Leerwohnungen nach Grösse und Stockwerklage.

Gemeinden	Total reine Leer- woh- nungen	Anzahl der Woh- nungen mit			Von den Wohnungen liegen im (in)				
		1—3	4—5	6 u. mehr	Erd- stock, 1. oder 2. Stock	3. Stock oder Dach- stock	mehre- ren Stockw.	Ein- fami- lien- häu- sern	Neu- bauten
		Zimmern							
Albisrieden . . .	17	11	6	—	13	4	—	—	—
Altstetten . . .	82	42	40	—	56	25	—	1	13
Höngg . . .	15	9	6	—	12	3	—	—	3
Kilchberg . . .	19	6	9	4	13	2	1	3	6
Örlikon . . .	36	10	26	—	17	19	—	—	9
Schwamendingen . .	7	5	2	—	6	1	—	—	5
Seebach . . .	25	11	14	—	22	3	—	—	6
Zollikon . . .	19	1	12	6	6	1	—	12	13
Umgebung 1912	220	95	115	10	145	58	1	16	55
„ 1911	175	72	93	10	114	47	1	13	56

Ende 1912 wurden in den acht Nachbargemeinden 220 reine Leerwohnungen gezählt; davon waren 95 oder 43 % Kleinwohnungen mit 1—3 Zimmern. Im Vorjahre machten die Kleinwohnungen rund 41 % der reinen Leerwohnungen aus; sie waren also ungefähr gleich stark vertreten. Gegenüber den Leerwohnungsbeständen vom Vorjahre haben sich die Vorräte der drei Hauptgrössenklassen wie folgt vermehrt:

Kleinwohnungen	um 32 ‰
Mittelwohnungen	um 24 ‰
Grosswohnungen	um 0 ‰

Die Kleinwohnungen haben also relativ die stärkste Zunahme erfahren. In der Hauptsache ist dieses Ergebnis auf die Gemeinden Albisrieden und Altstetten zurückzuführen, wo Ende 1912 etwa 30 Kleinwohnungen mehr leer standen als im Vorjahre. Auch in Seebach waren 1912 mehr Kleinwohnungen unbesetzt als Ende 1911. Dagegen verzeichnen Höngg, Kildberg und Örlikon eine Abnahme der Leerwohnungen mit 1—3 Zimmern. Das grössere Angebot an Mittelwohnungen stammt in der Hauptsache aus Altstetten. Grosswohnungen standen Ende 1912 nur in den Villenorten Kildberg und Zollikon leer.

Von sämtlichen reinen Leerwohnungen befanden sich im Vorjahre 32 ‰ in Neubauten, Ende 1912 aber nur 25 ‰. Der grössere Verbrauch an Neuwohnungen ist insbesondere Örlikon zu verdanken, wo Ende 1911 im ganzen 20 Neuwohnungen unbesetzt waren gegen 5 zu Ende des Berichtsjahres.

**Mietpreise, Dauer des Leerstehens
und Mietzinsverluste der reinen Leerwohnungen¹⁾.**

Tab. 17.

Gemeinden	Anzahl der Wohnungen im Mietpreise			Von den Wohnungen standen leer		Mittlere Dauer des Leer- stehens in Tagen	Mietzinsverluste (in Franken)	
	bis 500 Fr.	von 501 bis 1000 Fr.	über 1000 Fr.	0—2 Monate	über 2 Monate		im ganzen	per Woh- nung
Albisrieden . . .	14	3	—	14	3	77	1,603	94
Altstetten . . .	33	49	—	40	42	165	23,571	287
Höngg	8	6	1	12	3	85	1,966	131
Kildberg	7	9	3	12	7	137	5,151	271
Örlikon	2	33	1	18	18	164	12,850	357
Schwamendingen .	3	4	—	2	5	124	1,228	175
Seebach	13	12	—	12	13	110	3,879	155
Zollikon	1	7	7	2	13	326	22,826	1522
Umgebung 1912	81	123	12	112	104	153	73,074	338
„ 1911	46	109	13	109	56	97	34,123	207

Entsprechend der starken Zunahme der Kleinwohnungen weisen die billigsten Wohnungen die grösste Vermehrung auf. Die Zahl der Leer-

¹⁾ Unbekannt war der Mietpreis im Jahre 1911 für 7 und 1912 für 4 Wohnungen; die Dauer des Leerstehens war unbekannt im Jahre 1911 für 10 und 1912 für 4 Wohnungen.

wohnungen bis zu 500 Franken Mietzins ist seit dem Vorjahre um 76 % gestiegen, während die Wohnungen der mittleren Preisstufe nur um 13 % zugenommen haben. Wohnungen mit über 1000 Franken Mietzins standen in den letzten beiden Jahren ungefähr in gleicher Anzahl leer.

Ausserordentlich bezeichnend für die Lage des Wohnungsmarktes in der Umgebung Zürichs ist die Tatsache, dass Ende 1912 ungefähr die *Hälfte aller Wohnungen mehr als zwei Monate leer gestanden* ist. Im Vorjahre war nur jede dritte Wohnung über zwei Monate unbesetzt gewesen. Im Zusammenhang damit hat die *mittlere Dauer des Leerstehens* eine erhebliche Verlängerung erfahren. Statt 97 Tage wie im Vorjahre waren die Wohnungen des Berichtsjahres im Durchschnitt 153 Tage oder etwa 5 Monate unbewohnt. Dieser hohe Durchschnitt wird allerdings vornehmlich durch die Gemeinde Zollikon verursacht, wo 12 Einfamilienhäuser, die schwer zu verkaufen oder zu vermieten sind, die Dauer des Leerstehens sehr in die Länge ziehen. In den einzelnen Gemeinden standen die Wohnungen durchschnittlich leer:

	Ende 1911	Ende 1912
	Tage	Tage
Albisrieden	72	77
Altstetten	104	165
Höngg	42	85
Kilchberg	83	137
Örlikon	106	164
Schwamendingen	150	124
Seebach	84	110
Zollikon	132	326

Abgesehen von Zollikon sind Ende 1912 die Leerwohnungen in Altstetten und Örlikon am längsten unbesetzt gewesen, also gerade in den zwei Gemeinden, die eine entgegengesetzte Entwicklung des Wohnungsmarktes durchgemacht haben. Die Leerwohnungen Ende 1912 waren an beiden Orten durchschnittlich 60 Tage länger leer gestanden als im Vorjahre. Die auffallende Übereinstimmung der mittleren Dauer des Leerstehens bei der sehr ungleichen Anzahl der Leerwohnungen lässt den Schluss zu, dass in Altstetten die Verschlechterung und in Örlikon die Verbesserung der Wohnungsmarktlage erst im Spätjahr 1912 eingetreten ist. Für eine solche Annahme spricht auch der *mittlere Mietzinsverlust* ; derselbe betrug:

	Ende 1911	Ende 1912
in Altstetten	189 Franken	287 Franken
in Örlikon	219 Franken	357 Franken

In Altstetten gingen also pro Wohnung im Jahre 1912 rund 100 Franken, in Örlikon etwa 140 Franken mehr Zins verloren als im Vorjahre; diese Zahlen entsprechen einer Steigerung des Mietzinsverlustes in Altstetten um 52 % und in Örlikon um 63 %.

In der ganzen Umgebung beträgt der gesamte Mietzinsverlust im Jahre 1912 rund 73,000 Franken oder ungefähr das Doppelte vom vorjährigen Mietzinsausfall. Die starke Zunahme ist auch hier wieder zu einem erheblichen Teil durch Zollikon verursacht worden, auf welche Gemeinde im Jahre 1912 allein ein um 17,000 Franken grösserer Mietzinsverlust entfällt als im Jahre 1911. Die übrigen Gemeinden (ohne Zollikon) verzeichnen gegenüber dem Vorjahre eine Zunahme des Mietzinsverlustes um rund 77 %, verhältnismässig ungefähr gleich viel wie die Stadt Zürich.

II. DIE IM JAHRE 1913 VORAUSSICHTLICH BEZIEHBAREN NEUBAUTEN IN ZÜRICH UND UMGEBUNG.

Allgemeines.

Folgende Übersicht gibt ein Bild über den Verlauf der Bautätigkeit in Stadt und Umgebung, wie er nach den Zählungen der im Bau befindlichen Wohnbauten vorausgesagt wurde und wie er in Wirklichkeit vor sich gegangen ist.

Tab. 18.

Jahre	Anzahl der voraussichtlich bezugsfertig werdenden Wohnungen			Anzahl der wirklich erstellten Wohnungen		
	Stadt	Umgebung	zusammen	Stadt	Umgebung	zusammen
1909	1105	173	1278	1272	185	1457
1910	1606	310	1916	1721	266	1987
1911	2225	277	2502	2174	352	2526
1912	1913	246	2159	1852	274	2126
1913	622	190	812	.	.	.

Wie sich aus dieser Tabelle ergibt, vermittelt die Zählung der im Bau befindlichen Neubauten im ganzen ein ziemlich zutreffendes Bild über die wirkliche Bautätigkeit des der Erhebung nachfolgenden Jahres. Es ist daher nicht daran zu zweifeln, dass auch die Ergebnisse der letzten Neubautenzählung, so überraschend sie auch für die Stadt Zürich sind, mit der Wirklichkeit annähernd übereinstimmen werden. Mit einem plötzlichen, gewaltigen Rucke soll hier die Wohnbautätigkeit, die in den Jahren 1911 und 1912 je rund 2000 Wohnungen auf den Markt brachte, für das Jahr 1913 auf eine Produktion von nur 622 Wohnungen eingeschränkt werden, also auf weniger als ein Drittel derjenigen der Vorjahre. Damit kehrt die Bautätigkeit wieder auf jenen Stand zurück, den sie in den Jahren 1907 und 1908 aufgewiesen hat.

Auch die Umgebung verzeichnet einen Rückgang der Bautätigkeit, der allerdings nur etwa einen Drittel der Wohnungsproduktion des Jahres 1912 ausmacht.

Tab. 19. Die lokale Verteilung der Neubauten und ihre Bezugstermine.

Stadtkreise und Vororte	Anzahl der Neu- bau- ten ¹⁾	Davon Ein- fami- lien- häuser	Zahl der Wohnungen, die beziehb. werden					Total Wohnungen		
			bis 1. Jan.	bis 1. April	bis 1. Juli	bis 1. Okt. und später	unbe- stimmt	1913	1912 ²⁾	1911 ²⁾
I	3 16	—	1	11	1 7	1 7	3 6	5 32	8 21	4 14
II	1 13	1 6	—	26	1 13	7	—	1 46	2 186	9 98
III	23	—	3	94	26	15	16	154	13 546	13 838
IV	1 62	16	3	3 140	13	54	—	3 210	8 587	6 697
V	1 69	44	11	105	46	5 13	5	5 180	21 512	11 527
Ganze Stadt	6 183	1 66	18	3 376	2 105	6 96	3 27	14 622	52 1852	43 2174
Albisrieden . .	7	3	—	6	9	1	—	16	1 8	7
Altstetten . .	13	6	16	5	3	—	—	24	2 85	118
Höngg . . .	1 13	1 2	—	1 28	6	—	—	1 34	17	1 15
Kilchberg . .	1 17	1 7	—	1 34	1	—	—	1 35	5 26	35
Örlikon . . .	16	2	6	40	—	—	—	46	2 75	1 138
Schwamendingen	3	—	—	9	—	—	—	9	2 13	3
Seebach . . .	3	—	—	2	2	—	2	6	1 20	21
Zollikon . . .	2 9	3	2	2 12	6	—	—	2 20	30	15
Umgebung	4 81	4 23	24	4 136	27	1	2	4 190	13 274	4 352
Stadt u. Umgeb.	10 264	5 89	42	7 512	2 132	6 97	3 29	18 812	65 2126	47 2526

¹⁾ Inkl. Umbauten; die die Umbauten betreffenden Zahlen sind mit kleinen, in den Hauptzahlen inbegriffenen Ziffern angegeben.

²⁾ Für 1912 und 1911 ist die Zahl der wirklich erstellten Wohnungen angegeben.

Tabelle 19, in der wir zum erstenmal die voraussichtlich beziehbaren Wohnungen eines Jahres mit den wirklich erstellten Neuwohnungen der vorangehenden Baukampagnen in Vergleich gesetzt haben, zeigt in allen Stadtkreisen (mit Ausnahme des I.) ein fast plötzliches Einstellen der Wohnbautätigkeit. Im Verhältnis zur Produktion des Jahres 1912 sollen im Jahre 1913 weniger erstellt werden:

im Stadtkreis	Wohnungen
II	75 %
III	72 %
IV	64 %
V	65 %

Der Rückgang der Bautätigkeit im IV. Stadtkreis hätte noch grösser sein dürfen, wenn dafür die Produktion des III. Stadtkreises weniger stark eingeschränkt worden wäre. Ein Angebot von 154 neuen Wohnungen im III. Stadtkreis mit seinen 80,000 Einwohnern ist entschieden viel zu klein; es müssen ganz ausserordentliche Verhältnisse eintreten, wenn der geringe

Wohnungszuwachs im Arbeiterquartier nicht schon im Jahre 1913 wieder Wohnungsmangel zur Folge hat.

Von den Ausgemeinden weisen Albisrieden, Höngg und Kilchberg eine Zunahme der Bautätigkeit auf, die namentlich für Albisrieden kritisch werden kann. Eine sehr starke Einschränkung des Wohnungsbaues ist in Altstetten zu beobachten; es ist damit vorgesorgt, dass in dieser Gemeinde der grosse Wohnungsüberfluss des Jahres 1912 bald wieder auf ein normales Mass zurückkehrt.

Von den 812 in Stadt und Umgebung voraussichtlich im Jahre 1913 bezugsfertig werdenden Wohnungen sollen weitaus die meisten, nämlich 554 oder nahezu 70 % bis zum April auf den Markt gelangen. In der zweiten Hälfte des Jahres 1913 sind nur noch wenige Wohnungen, gleichsam die letzten Nachzügler einer verheissungsvoll begonnenen Bauperiode, zu erwarten.

Tab. 20.

Die Neubauten nach der Wohnungszahl.

Stadtkreise und Vororte	Anzahl der gänzlich unbewohnten Neubauten									Anzahl d. Wohnungen		
	mit . . . Wohnungen								im ganzen	in Neu- bauten	in Um- bauten	im ganzen
	1	2	3	4	5	6—7	8—9	10				
I	5	5	—	3	—	—	—	—	13	27	5	32
II	5	1	2	1	—	—	1	2	12	45	1	46
III	2	—	2	1	3	2	10	3	23	154	—	154
IV	16	10	5	20	3	1	3	3	61	207	3	210
V	44	5	3	5	1	2	4	4	68	175	5	180
Ganze Stadt	72	21	12	30	7	5	18	12	177	608	14	622
Albisrieden . .	3	—	3	1	—	—	—	—	7	16	—	16
Altstetten . .	6	4	2	1	—	—	—	—	13	24	—	24
Höngg . . .	1	3	6	2	—	—	—	—	12	33	1	34
Kilchberg . .	6	2	8	—	—	—	—	—	16	34	1	35
Örlikon . . .	2	3	7	3	1	—	—	—	16	46	—	46
Schwamendingen	—	—	3	—	—	—	—	—	3	9	—	9
Seebach . . .	—	3	—	—	—	—	—	—	3	6	—	6
Zollikon . . .	1	2	3	1	—	—	—	—	7	18	2	20
Umgebung	19	17	32	8	1	—	—	—	77	186	4	190
Stadt u. Umgeb.	91	38	44	38	8	5	18	12	254	794	18	812

Der Rückgang der Bautätigkeit machte sich vor allem bei den eigentlichen Spekulationsbauten, d. h. bei den grossen Doppelwohnhäusern bemerkbar. Von 100 Neubauten¹⁾ in der Stadt Zürich waren nämlich:

¹⁾ Auch hier ist für die Jahre 1911 und 1912 wieder die tatsächliche Bautätigkeit in Vergleich gesetzt.

	1911	1912	1913
Einfache Wohnhäuser (mit 1—5 Wohnungen)	67	67	80
Doppelwohnhäuser (mit 6 und mehr Wohnungen)	33	33	20

In gleicher Weise äussert sich diese Entwicklungstendenz in der Wohnungszahl. Von 100 Neuwohnungen¹⁾ befinden sich

	1911	1912	1913
in einfachen Wohnhäusern	40	40	50
in Doppelwohnhäusern	60	60	50

Wie sich diese Veränderung der Bauweise in den einzelnen Stadtkreisen vollzog, ist aus folgenden Zahlen zu ersehen:

	Von 100 tatsächlich erstellten Neuwohnungen lagen in Doppelwohnhäusern			Von 100 im Bau begriffenen Wohnungen werden auf Doppelwohnhäuser entfallen
	1910	1911	1912	1913
im Kreis I	—	—	—	—
im Kreis II	12	44	76	62
im Kreis III	77	77	77	82
im Kreis IV	39	56	51	29
im Kreis V	13	42	48	50

Am auffallendsten ist die Verschiebung im Stadtkreis IV, wo im Jahre 1913 nur noch etwa 30 % der Wohnungen in Doppelwohnhäusern erstellt werden gegen 51 % im Jahre 1912. Dieser Rückgang wird zu einem erheblichen Teil durch das plötzliche Aufhören der Bautätigkeit im Quartier Wipkingen verursacht. Im Jahre 1912 wurden in Wipkingen rund 160 Wohnungen erstellt; im Jahre 1913 werden dort nur noch etwa 20 Wohnungen gebaut. Da die Bautätigkeit der letzten Jahre in Wipkingen ausgesprochenenmassen spekulativ war, kommt ihr Rückgang fast nur in einer Abnahme der grossen Miethäuser zum Ausdruck.

In den Ausgemeinden ist zur Zeit kein Haus mit mehr als 5 Wohnungen im Bau begriffen.

Die Neuwohnungen nach der Grösse.

Es liegt in der Natur der Dinge, dass mit dem Nachlassen des Spekulationsbaues und dem relativen Überhandnehmen der Etagenhauswohnungen eine Abnahme der Kleinwohnungen Hand in Hand geht. Über diese Wandlungen in der Bautätigkeit belehrt folgende Übersicht, in der wir die tatsächliche Bautätigkeit der Jahre 1911 und 1912 zum Vergleich heranziehen.

¹⁾ Siehe Fussnotiz auf Seite 70.

Tab. 21.

Die Neuwohnungen nach der Grösse.

Stadtkreise und Vororte	Neuwohnungen bestehend aus ... Zimmern								Total Neuwohnungen		
	1	2	3	4	5	6	7	8 und mehr	ohne	mit	zu- sam- men
									Mansarden		
I	—	1	10	9	7	2	3	—	30	2	32
II	1	10	15	3	7	4	2	4	29	17	46
III	1	15	89	37	4	7	1	—	127	27	154
IV	—	2	73	96	21	10	4	4	89	121	210
V	—	4	62	38	34	12	17	13	73	107	180
Ganze Stadt	2	32	249	183	73	35	27	21	348	274	622
Albisrieden . . .	—	—	7	6	1	2	—	—	14	2	16
Altstetten . . .	—	2	8	8	6	—	—	—	11	13	24
Höngg	—	1	21	11	1	—	—	—	24	10	34
Kilchberg	—	—	25	4	—	2	3	1	31	4	35
Örlikon	—	—	15	21	9	—	1	—	40	6	46
Schwamendingen .	—	—	9	—	—	—	—	—	9	—	9
Seebach	—	—	4	2	—	—	—	—	—	6	6
Zollikon	—	—	10	1	7	1	—	1	12	8	20
Umgebung	—	3	99	53	24	5	4	2	141	49	190
Zürich u. Umgeb.	2	35	348	236	97	40	31	23	489	323	812

Von 100 Wohnungen waren:

	in der Stadt Zürich			in der Umgebung		
	1911	1912	1913	1911	1912	1913
Kleinwohnungen	57	64	46	54	51	53
Mittelwohnungen	36	30	41	42	43	41
Grosswohnungen	7	6	13	4	6	6

In der Stadt Zürich sind von den für das Jahr 1913 zu erwartenden Wohnungen nur noch 46 % ein- bis dreizimmerig. Dafür werden relativ doppelt so viele Grosswohnungen erstellt wie im Jahre 1912.

Dieser Entwicklung der Wohnungsproduktion in der Stadt ist die Bautätigkeit in der Umgebung nicht gefolgt. Die Verteilung der Neuwohnungen auf die verschiedenen Grössenklassen ist 1913 ungefähr gleich wie in den beiden vorhergehenden Jahren. Was für die ganze Umgebung gilt, trifft im allgemeinen auch für die einzelnen Gemeinden zu. Einzig Kilchberg macht eine Ausnahme, indem in dieser Gemeinde im Jahre 1913 infolge Erstellung einer grösseren Anzahl von Arbeiterwohnungen durch ein dortiges Fabriketablisement vornehmlich der Kleinwohnungsbau gepflegt wird. Von sämtlichen im Bau befindlichen Wohnungen werden nämlich über 70 % ein- bis dreizimmerig sein, während im Jahre 1912 nur 50 % Kleinwohnungen waren.

Tab. 22.

Benutzung durch den Eigentümer.

Wohnungen	1913				1912			
	in der Stadt		i. d. Umgebung		in der Stadt		i. d. Umgebung	
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
Kleinwohnungen	19	6,7	7	6,9	6	0,5	7	4,9
Mittelwohnungen	28	10,9	13	16,9	17	2,9	14	15,6
Grosswohnungen	26	31,3	5	45,5	27	29,7	5	41,7
Zusammen .	73	.	25	.	50	.	26	.
Durchschnitt .	.	11,4	.	13,2	.	2,6	.	10,6

Mit dem Rückgang der Spekulationsbautätigkeit nimmt naturgemäss die Benutzung der Wohnungen durch die Eigentümer zu. So wurden in der Stadt Zürich im Jahre 1912 nur 2,6 % aller Wohnungen zum Eigenbedarf erstellt, während von den im Jahre 1913 im Bau befindlichen Wohnungen rund 11 % vom Bauherr selbst bezogen werden sollen. Etwas zahlreicher als in der Stadt sind die Eigentümerwohnungen in den Ausgemeinden. Im übrigen bestätigt Tabelle 22 die alte Erfahrung von neuem, dass die Wohnungen umso häufiger vom Eigentümer selbst beansprucht werden, je grösser die Objekte sind.

Von den *Mietwohnungen* waren zur Zeit der Zählung *bereits vermietet*:

im Jahre	in der Stadt	in der Umgebung
1910	12,3 %	7,3 %
1911	12,2 %	11,0 %
1912	9,0 %	2,8 %
1913	15,5 %	22,9 %

Von den im Jahre 1913 neu auf den Markt gelangenden Wohnungen hat in der Stadt jede sechste bis siebente, in der Umgebung sogar jede vierte bis fünfte Wohnung ihren Mieter bereits gefunden. Das Ergebnis ist sehr günstig und deutet keineswegs auf ein allzu starkes Nachlassen der Wohnungsnachfrage hin. Allerdings scheint in den einzelnen Stadtkreisen die Vermietung der Wohnungen verschieden vor sich zu gehen. So sind im I. und III. Kreis 56 bis 57 % der für 1913 zu erwartenden Mietwohnungen bereits vermietet gegenüber 3 und 8 % im II. bzw. IV. Stadtkreis. Etwas günstiger als hier ist das Verhältnis im V. Stadtkreis, wo 14 % der Neuwohnungen zum Voraus abgesetzt werden konnten. Die rasche Inanspruchnahme der neuen Wohnungen im III. Stadtkreis bestärkt uns in der schon geäusserten Ansicht, dass sich im Arbeiterquartier die Lage des Wohnungsmarktes bald genug wieder für den Mieter nachteilig gestalten werde.

Auch in den Ausgemeinden geht der Wohnungsabsatz sehr ungleich vor sich. Bedenklich ist, dass von den 15 Mietwohnungen in Albisrieden noch keine einzige vermietet werden konnte. Auch in Höngg, wo zur Zeit der Zählung von 30 Mietwohnungen nur eine an Mann gebracht war, lassen die Absatzverhältnisse zu wünschen übrig. In Kildberg sind von den im Bau befindlichen 32 Mietwohnungen 24 oder 75 % bereits vermietet. Das Verhältnis ist deshalb so ausserordentlich günstig, weil für eine grössere Anzahl Kleinwohnungen, die ein Fabrikunternehmen erstellt, in den Arbeitern dieser Fabrik zum voraus Abnehmer vorhanden waren.

Tab. 23.

Die Mietpreise der Neuwohnungen.

Lage	Jahre	Durchschnittspreis (in Franken) einer Neuwohnung mit ... Zimmer(n)							
		1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
Stadt	1913	360	473	863	1207	1640	1957	3100	4333
	1912	369	569	753	1068	1886	2667	3157	3750
	1911	425	524	703	1009	1495	2525	4075	2367
Umgebung	1913	—	—	589	732	1347	800	—	—
	1912	—	400	561	836	1078	800	900	—
	1911	—	379	558	797	1400	1033	2975	—

Bekannt sind die Mietpreise von 375 Wohnungen in der Stadt und von 114 Wohnungen in der Umgebung; wir bemerken, dass für die Mietpreisberechnungen nur die reinen Mietwohnungen in Betracht fallen, nicht also die Mietwohnungen mit Geschäftslokalen. Auch die Einfamilienhäuser blieben unberücksichtigt. In der Stadt stellen sich die Mietpreise für die im Jahre 1913 bezugsfertig werdenden Wohnungen für mehrere Wohnungsgrössenklassen etwas niedriger als im Vorjahre. Es wäre aber verfehlt, daraus auf einen Rückgang der Mietzinse zu schliessen; vielmehr handelt es sich dabei meistens um Zufallspreise, wie sie durch das kleine Beobachtungsmaterial gegeben sind.

Wenn wir einigermaßen beweiskräftige Vergleichszahlen erhalten wollen, so müssen wir auf die beiden grössten Wohnungsgruppen zurückgreifen und dabei die Wohnungen mit und ohne Mansarden auseinanderhalten; dann finden wir für die Stadt Zürich folgende Durchschnittspreise:

Wohnungsgrösse	1911	1912	1913
3 Zimmer ohne Mansarden	698	738	773
4 Zimmer ohne Mansarden	952	934	1046
4 Zimmer mit Mansarden	1148	1330	1300

Die Dreizimmerwohnung ohne Mansarde und die Vierzimmerwohnung ohne Mansarde sollen also in Zukunft mehr kosten als in den beiden vor-

hergehenden Jahren. Bei der Vierzimmerwohnung mit Mansarden macht sich gegenüber dem Jahre 1912 ein Preisrückgang bemerkbar; dennoch steht der neueste Durchschnittspreis etwa 10—15 % über demjenigen des Jahres 1911.

Schlusswort.

Welche Prognose kann auf Grund der diesmaligen Erhebung in Bezug auf die Lage des Wohnungsmarktes zur Zeit der nächsten Zählung gestellt werden? Als Antwort auf diese Frage mag folgende Rechnung dienen, aus der ersichtlich ist, wie gross der Wohnungsverbrauch in Zürich und Umgebung in den beiden letzten Jahren gewesen ist:

	Stadt Zürich		Umgebung	
	1911	1912	1911	1912
Leerwohnungen am Jahresanfang	403	652	111	182
Zuwachs an Neuwohnungen	2174	1852	352	274
Zusammen Wohnungsangebot	2577	2504	463	456
Leerwohnungen am Jahresende	652	957	182	230
Wohnungsverbrauch	1925 ¹⁾	1547 ¹⁾	281	226

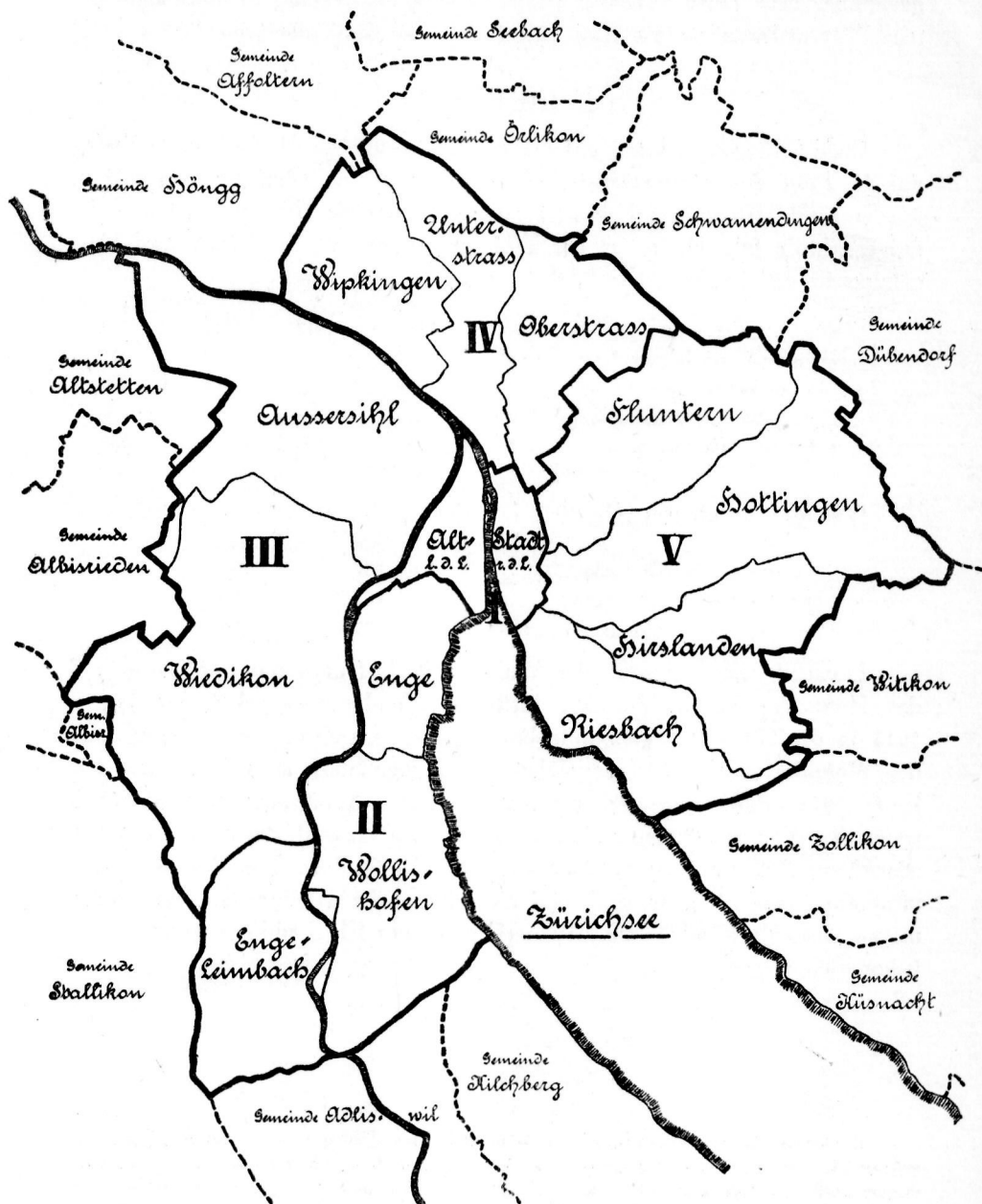
Dagegen ist für das Jahr 1913 folgendes Wohnungsangebot zu erwarten:

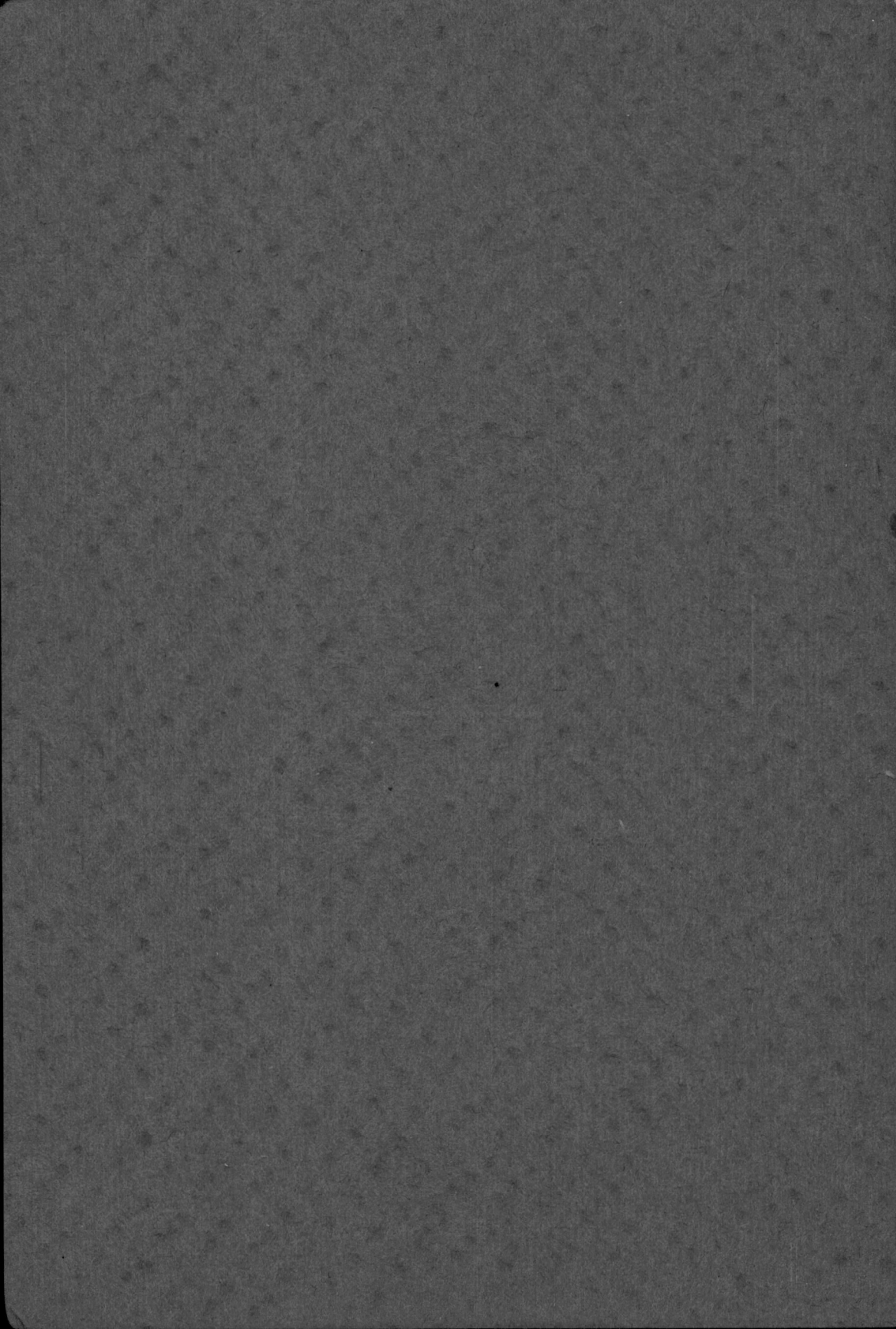
	Stadt	Umgebung
Leerwohnungen von Ende 1912	957	230
Zuwachs an Neuwohnungen	622	190
Zusammen	1579	420

Demnach müsste, wenn der Wohnungsbedarf auch nur annähernd auf der Höhe der beiden Vorjahre bleibt, das Wohnungsangebot des Jahres 1913 in der Stadt fast ganz aufgebraucht werden, während in der Umgebung der Wohnungsmarkt 1913 ungefähr den gleichen Stand aufweisen würde wie Ende 1912. Aber auch bei einer verminderten Wohnungsnachfrage wird, wenn die Wohnbautätigkeit nicht erneut kräftig einsetzt, die *Stadt Zürich in absehbarer Zeit wieder jene Wohnungsknappheit* haben, aus der wir noch nicht allzu lange heraus sind und die zuerst die Kleinmieter (und unter diesen wieder vor allem die Arbeiterfamilien des III. Stadtkreises) zu spüren bekommen werden.

¹⁾ Der Wohnungsverbrauch, wie er in vorstehenden Zahlen zum Ausdruck gelangt, ist grösser als der in Tabelle 3 gefundene Wohnungsverbrauch durch Haushaltungen, weil zu diesem noch der Verbrauch zu andern als Wohnzwecken und der Ersatz für abgebrochene Wohnungen hinzukommt.

Lageplan der Stadt Zürich und Umgebung.





DRUCK VON
ASCHMANN
& SCHELLER
IN ZÜRICH