

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMTE
DER STADT ZÜRICH :: Nr. 22

DER
GRUNDSTÜCKS-
VERKEHR
IN DER STADT ZÜRICH
UND IHREN VORORTEN

1914 BIS 1917
ZUM TEIL 1918

MIT VERGLEICHENDEN RÜCKBLICKEN UND
EINER GRAPHISCHEN DARSTELLUNG



ZÜRICH 1918 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.
PREIS 1 FRANKEN

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMTE
DER STADT ZÜRICH :: Nr. 22

DER
GRUNDSTÜCKS-
VERKEHR
IN DER STADT ZÜRICH
UND IHREN VORORTEN

1914 BIS 1917
ZUM TEIL 1918

MIT VERGLEICHENDEN RÜCKBLICKEN UND
EINER GRAPHISCHEN DARSTELLUNG



ZÜRICH 1918 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.

Inhalt

	Seite
I. Der Grundstücksverkehr in Zürich	
1. Gesamtumsatz nach Handänderungsarten	3—5
2. Freihandkäufe	
a) Der Liegenschaftenhandel in der ganzen Stadt	
Kriegseinflüsse — Neubelebung des Liegenschaftenhandels im Jahre 1917 und ihre Ursachen	6—11
Liegenschaftenhandel und Bautätigkeit, 1899 bis 1917 . . .	11—14
(mit einer graphischen Darstellung)	
Art der freihändig umgesetzten Liegenschaften	14—15
b) Der Liegenschaftenhandel in den Stadtkreisen und Quartieren	
Freihandkäufe überhaupt	15—17
Der Häuserhandel — Häuserpreise und Assekuranzwert der Gebäude — Stand der Häuserpreise	18—23
Der Bauplatzhandel — Bauplatzpreise	24—27
3. Zwangsverwertungen	
a) Die Zwangsverwertungen in der ganzen Stadt	
Kriegseinflüsse — Verhältnis der Zwangsverwertungen zu den Freihandkäufen — Grösse der Zwangsverwertungsfälle	28—32
b) Die Zwangsverwertungen in den Stadtkreisen und Quartieren	
Zwangsverwertungen überhaupt — Ganterlös und Asse- kuranzwert der Gebäude	32—35
II. Der Grundstücksverkehr in der Umgebung Zürichs	
1. Gesamtumsatz nach Handänderungsarten	36—40
2. Freihandkäufe	
a) Der Liegenschaftenhandel in der ganzen Umgebung	
bebaute und unbebaute Liegenschaften	40—42
b) Der Liegenschaftenhandel in den Gemeinden	
Allgemeines — Der Handel mit bebauten Liegenschaften — Der Handel mit unbebauten Liegenschaften; die un- bebauten Liegenschaften nach Preisstufen	43—52
3. Zwangsverwertungen	52—56
III. Schlusswort	57
Anhang: Der Grundstücksverkehr in der Stadt Zürich im 1. Halb- jahr 1918	58—62

Bearbeiter: Carl Brüschweiler, Adjunkt des Amtes.

I. Der Grundstücksverkehr in Zürich

1. Der Gesamtumsatz nach Handänderungsarten

Das Wort Börnes, dass „nichts dauernder ist als der Wechsel“, drängt sich auch dem Beobachter des stadtzürcherischen Grundstücksmarktes auf, wenn er sieht, welche starken Schwankungen der Liegenschaftenverkehr in den letzten Jahren unterworfen war. Auf die Hochkonjunktur in den Jahren 1911/12 folgte ein rasches Abflauen, das namentlich in der ersten Kriegszeit bedenkliche Formen annahm und im Jahre 1915 mit einer Depression endigte, wie sie vorher noch nie vorgekommen war. Wider Erwarten aber erholte sich der Grundstücksmarkt bald von dem schweren Schläge, den er unter den Einwirkungen des Krieges erlitten hatte und fast schneller noch als der Umsatz zurückgegangen war, stieg er in den Jahren 1916 und 1917 wieder in die Höhe.

Die Entwicklung des gesamten Grundstücksverkehrs seit 1910 ist aus folgenden Hauptzahlen ersichtlich:

Jahr	Liegenschaften	Fläche in Ar	Wert in 1000 Fr.
1910	1827	28,414	127,488
1911	1878	22,657	133,082
1912	1431	16,362	93,374
1913	1273	12,747	80,977
1914	1074	16,797	68,342
1915	849	13,603	50,904
1916	1112	19,243	70,625
1917	1103	18,054	98,789

Nach Zahl und Flächeninhalt der umgesetzten Liegenschaften steht das Jahr 1917 hinter dem Vorjahre etwas zurück. Massgebend aber für die Bedeutung des Grundstücksverkehrs ist der umgesetzte Wert und nach diesem übertrifft das Jahr 1917 alle fünf vorhergehenden Jahre. Ein Gesamtumsatz von rund 100 Millionen Franken gehört in der Stadt Zürich nicht zu den gewöhnlichen Erscheinungen. Er stellt insofern durchaus einen Ausnahmefall dar, als er mit einer vollständigen Bauruhe zusammenfällt; denn noch nie wurden auf dem stadtzürcherischen Grundstücksmarkte so grosse Werte umgesetzt in einer Zeit, in der die Bautätigkeit so gering war wie im Jahre 1917.

Wert der umgesetzten Liegenschaften nach Handänderungsarten, 1912 bis 1917

Tab. 1

Ganze Stadt

Jahre	Umsatzwerte in Franken					
	Freihand- käufe	Freihändige Abtretungen	Zwangsver- wertungen	Erbgang	Andere Handände- rungen	Hand- änderungen im ganzen
1912	70,626,753	3,304,462	15,130,105	2,753,807	1,559,341	93,374,468
1913	63,118,654	552,817	12,037,642	4,028,418	1,239,477	80,977,008
1914	47,921,363	5,399,876	9,412,454	3,970,360	1,638,121	68,342,174
1915	25,794,126	2,069,536	15,075,747	6,025,625	1,939,023	50,904,057
1916	43,117,248	3,770,245	10,920,200	10,298,717	2,518,230	70,624,640
1917	73,339,351	3,325,814	3,966,321	12,008,985	6,148,976	98,789,447

Für die Beurteilung der Konjunktur des Liegenschaftensmarktes kommt wesentlich in Betracht, welcher Art die Handänderungen gewesen sind. Dabei wird das Hauptaugenmerk am besten auf den Umsatzwert gelegt, weil sich nach diesem die Kaufkraft und die Kauflust am sichersten bemessen lässt.

Nie seit Bestehen des heutigen Zürichs (1893) war der Grundstücksverkehr so gering wie im ersten vollen Kriegsjahr. Im Vergleich zu 1912 bleibt der Umsatz im Jahre 1915 um mehr als 42 Millionen Franken zurück. Bezeichnenderweise rührt dieser Ausfall ganz von den Freihandkäufen her, die in derselben Zeit um rund 45 Millionen Franken abgenommen haben. Infolgedessen hat sich während der Kriegszeit das Verhältnis der Freihandkäufe zum gesamten Grundstücksverkehr ganz erheblich verschoben, wie folgende Zahlen beweisen:

Jahre	Freihandkäufe in Prozenten des Gesamtumsatzwertes
1912	75,6
1913	77,9
1914 I (Friedenszeit ¹)	70,7
1914 II (Kriegszeit ¹)	68,4
1915	50,7
1916	61,1
1917	74,2

Es kann auffallen, dass die Freihandkäufe erst im Jahre 1915 und nicht schon unmittelbar nach Kriegsausbruch von ihrer Bedeutung am Gesamtumsatz eingebüsst haben. Schuld daran sind in der Hauptsache die Zwangsverwertungen, die in der ersten Kriegszeit durch den Rechtsstillstand

	1914 I	1914 II
¹) Handänderungen im ganzen	52,506,516 Fr.	15,835,658 Fr.
Freihandkäufe	37,097,176 „	10,824,187 „

und andere gesetzgeberische Massnahmen künstlich zurückgehalten wurden, um dann im Jahre 1915 um so stärker überhand zu nehmen. Wir haben diese Zusammenhänge auf Seite 28 f eingehender dargestellt und können uns hier mit dem Hinweis auf das dort Gesagte begnügen.

In den Jahren 1916 und 1917 erfuhren die Handänderungen durch Erbgang eine bemerkenswerte Zunahme. Allein bei dieser Zunahme handelt es sich weniger um Erbgänge, die eine Folge der in den letzten drei Jahren vorgekommenen Todesfälle sind, sondern sie ist im wesentlichen bedingt durch die Grundbuchbereinigungen, durch die eine Reihe von Liegenschaften früher verstorbener Eigentümer nachträglich den Erben zugefertigt wurden. Sicher hat auch die Durchführung der eidgenössischen Kriegssteuer und die am 27. November 1917 erfolgte Annahme des kantonalen Steuergesetzes der Ausscheidung bisher ungeteilter Erbmassen kräftig Vorschub geleistet: die Kriegssteuer insofern, als durch Aufteilung grösserer Hypothekarvermögen die Progression der Steueransätze umgangen werden konnte; das kantonale Steuergesetz darum, weil es die Einführung der Wertzuwachssteuer „in bedrohliche Nähe“ rückte, der man rechtzeitig noch aus dem Wege gehen wollte, indem die bisherige Wertsteigerung bei der Erbteilung realisiert wurde.

Es ist doch sicher mehr als nur ein Zufall, wenn im Dezember 1917 die Handänderungen durch Erbgang ganz unvermittelt in die Höhe gehen und mit rund 3 Millionen Franken einen Betrag erreichen, der vor 1915 fast einem ganzen Jahresumsatz entsprochen hat. Eine ähnliche Häufung der Liegenschaftenwechsel im Dezember 1917 zeigt sich übrigens auch bei den Freihandkäufen, wovon im folgenden Abschnitt näher die Rede ist.

Einer Erklärung bedürfen noch die „anderen Handänderungen“, deren Umsatz im Jahre 1917 ein Mehrfaches der früheren Jahresumsätze ausmacht. Von den rund 6 Millionen „anderen Handänderungen“ im Jahre 1917 entfallen 3,7 Millionen auf Tausch und rund 2 Millionen auf Expropriationen, unter denen jene für den Umbau der linksufrigen Zürichseebahn an erster Stelle stehen. Wie sehr das Tauschgeschäft an der Neubelebung des Grundstücksverkehrs im Jahre 1917 teilgenommen hat, zeigen folgende Zahlen:

Jahre	Umgesetzte Liegenschaften durch Tausch		
	Zahl	Fläche, m ²	Wert, Fr.
1914	15	16,268	194,885
1915	22	41,343	1,069,504
1916	27	10,099	717,481
1917	38	154,637	3,688,365

2. Die Freihandkäufe

a) Der Liegenschaftenhandel in der ganzen Stadt

Kriegseinflüsse, Neubelebung des Liegenschaftenhandels im Jahre 1917 und ihre Ursachen

Der freie Liegenschaftenhandel hat während der Kriegszeit einen ausserordentlich abwechslungsreichen Verlauf genommen.

Betrug der Umsatz der Freihandkäufe in der letzten Friedenszeit jährlich etwa 60 bis 70 Millionen Franken, so sank er (das Ergebnis der ersten fünf Kriegsmonate auf das Jahr umgerechnet) in der Periode 1914 II auf rund 26 Millionen Franken und hielt sich in dieser Tiefe auch während des Jahres 1915. Noch nie seit Bestehen des heutigen Zürichs hat sich der freihändige Grundstücksverkehr eine derartige Einschränkung auferlegt wie in dieser Zeit. Die geringsten Umsätze entfielen bisher auf die Jahre 1901/04 mit je rund 44 Millionen. Hinter diesen Mindestumsätzen ist der Liegenschaftenhandel in der Zeit 1914 II/15 um rund 40 Prozent, also ganz erheblich zurückgeblieben. Aber schon im Jahre 1916 war dieser Ausfall wieder eingeholt und im Jahre 1917 erreichen die Freihandkäufe fast den dreifachen Betrag derjenigen des Jahres 1915 und übersteigen mit rund 73 Millionen Franken sogar den lebhaften Grundstücksverkehr vom Jahre 1912.

Auf eine merkwürdige Erscheinung muss hier besonders aufmerksam gemacht werden: wir meinen die Häufung der Liegenschaftenkäufe im Monat Dezember 1917. Vom Gesamtwerte der im Jahre 1917 freihändig umgesetzten Liegenschaften im Betrage von rund 73 Millionen Franken entfällt nämlich nicht weniger als der vierte Teil allein auf den Dezember. Dieser verzeichnet mit 18 Millionen Franken einen Monatsumsatz, wie er seit den Neunzigerjahren nie mehr, auch nicht in der Hochkonjunkturperiode 1911/12, erzielt worden ist. Wir haben bereits in unserem Dezembermonatsbericht 1917 auseinandergesetzt, dass diese ungewöhnlich hohen Kaufabschlüsse zum Teil auf eine Art Steuerpsychose zurückzuführen sind, die nach der Annahme des neuen kantonalen Steuergesetzes am 25. November 1917 eingetreten ist und auf der falschen Meinung beruhte, die Stadt Zürich werde nun, von dem ihr durch das kantonale Gesetz eingeräumten Rechte Gebrauch machend, sofort die Grundstücksgewinnsteuer einführen und die Liegenschaften- und Handänderungssteuer erhöhen. Namentlich die Grundstücksgewinnsteuer, von der es hiess, sie werde schon mit Wirkung ab 1. Januar 1918 in Kraft treten, scheint eine starke Beunruhigung hervorgerufen zu haben. Das zeigt vor allem der Liegenschaftenverkehr in der Altstadt, wo die Freihandkäufe im Dezember auf zehn Millionen Franken emporgeschnellt sind; zudem beschränken sie sich

hier vornehmlich auf das eigentliche Geschäftsviertel (Bahnhofstrasse und Umgebung), wo der Wertzuwachs am grössten ist. In dem Bestreben nun, den bisherigen Wertzuwachs der Grundstücksgewinn-Besteuerung noch rechtzeitig zu entziehen, wurden fiktive Käufe vorgenommen in der Form, dass Liegenschaften an neu gegründete Genossenschaften übertragen wurden, deren Mitglieder mit den früheren Eigentümern zumeist identisch sind. Auf diese Weise haben Grundstückswerte im Betrage von mehreren Millionen Franken ihren Besitzer „gewechselt“! Es erübrigt sich, beizufügen, dass Geschäfte dieser Art keinerlei Wertübertragungen im volkswirtschaftlichen Sinne darstellen und daher auch für die Beurteilung der Marktkonjunktur ausser Betracht fallen müssen.

Die Neubelebung des Grundstücksmarktes im Jahre 1917 überrascht um so mehr, weil sie mit einem vollständigen Stillstand auf dem zürcherischen Baumarkte und mit einer starken Verteuerung der Hypothekargelder zusammenfällt. Unsere frühere Annahme¹⁾, die Knappheit an langfristigen Geldern und die dadurch bedingte Erhöhung des Hypothekarzinsfusses habe hemmend auf den Grundstücksverkehr eingewirkt, kann in dieser allgemeinen Form nicht aufrecht erhalten bleiben. Sie trifft nur solange zu, als zwischen Mietzins und Hypothekarzins eine gewisse Spannung besteht. Sobald aber gesteigerte Mieterträge die Liegenschaftenpreise günstig beeinflussen und die Erwerbung eines Grundstückes als gute Kapitalanlage erscheint, wird trotz hohem Geldstand die Kauflust rege sein. Abgesehen von Liebhaberkäufen und Erwerbungen, die einem persönlichen Bedürfnis entspringen, ist das Liegenschaftengeschäft wie jedes andere Geschäft in erster Linie eben eine Renditenfrage. Und da die gegenwärtigen hohen Mietpreise eine Rendite der Liegenschaften trotz der teureren Hypothekengelder ermöglichen und bei den heutigen Aussichten und dem gänzlichen Brachliegen der Bautätigkeit ein Rückschlag nicht so leicht erwartet wird, ist die hauptsächlichste Voraussetzung für ein Aufleben des Grundstücksgeschäftes gegeben.

Neben dieser Ursache kommen die andern Gründe, die für eine Neubelebung des Liegenschaftenhandels noch namhaft gemacht werden, nur nebensächlich in Betracht.

In Hausbesitzerkreisen zum Beispiel wird die Meinung vertreten, die drohende Mehrbelastung des Grundbesitzes durch das kantonale Steuergesetz leiste der Veräusserung von Liegenschaften kräftig Vorschub. In beschränktem Masse mag diese Begründung zutreffen. Wir haben ja bereits darauf hingewiesen, dass ein Teil der Umsätze im Dezember 1917 auf steuerpolitische Befürchtungen zurückzuführen ist. Vor der Annahme des

¹⁾ Statistisches Jahrbuch 1912 und 1913, Seite 21*

neuen Steuergesetzes, die am 27. November 1917 erfolgte, können solche Befürchtungen aber kaum die Triebfeder zu Liegenschaftenverkäufen gewesen sein, weil der Ausgang der Abstimmung allgemein skeptisch beurteilt und namentlich in den Kreisen der Hausbesitzer stark mit einer Verwerfung der Gesetzesvorlage gerechnet wurde. Wir können daher der Auffassung nicht beipflichten, es sei der Grundstücksverkehr im Jahre 1917 durch die neue Steuergesetzgebung wesentlich beeinflusst worden. Selbst wenn zugegeben wird, viele alte Besitzer hätten ihre Liegenschaften wirklich aus Furcht vor grösseren Steuerlasten verkauft, so stehen auf der anderen Seite gleich viele neue Besitzer, die durch den Kauf bekunden, dass sie die Befürchtungen der Verkäufer nicht teilen.

Eine andere Erklärung geht dahin, es hätten viele Mieter, die sonst kaum an einen Kauf gedacht hatten, unter dem Zwang der Verhältnisse ein Haus erworben, entweder um sich am bisherigen Ort vor Kündigung und Mietpreissteigerung zu schützen oder um sich anderswo eine passende Wohnung oder ein günstiges Geschäftslokal zu sichern.

Im Hinblick auf den grossen Wohnungsmangel und die lebhaftete Nachfrage nach guten Geschäftsräumen hat eine solche Begründung manches für sich; uns selber sind verschiedene Fälle dieser Art bekannt geworden¹⁾. Die gleiche Beobachtung hat auch die Gewerbebank Zürich gemacht, die in ihrem Geschäftsbericht für das Jahr 1917 sich hierüber folgendermassen äussert:

„Eine Belebung des Grundstücksmarktes in der Stadt Zürich hat bereits eingesetzt und kann noch grössere Dimensionen annehmen, wenn sich die geschäftliche Entwicklung Zürichs nach dem Kriege in der allgemein erwarteten Weise einstellt und der Nachfrage nach Geschäftsräumen kein geeignetes Angebot gegenübersteht. Viele Geschäftsfirmen werden zum Erwerb von Liegenschaften schreiten müssen, wenn sie zweckentsprechende Räume haben wollen. Am Wohnungsmarkt ist dieser Zustand bereits mehr oder weniger vorhanden und es wird sich ohne alle Zweifel zeigen, dass mit Zuwarten nichts profitiert wird.“

Wir können dieser Auffassung im allgemeinen beipflichten. Nur glauben wir, dass die aus geschäftlichen Rücksichten vollzogenen Handänderungen den Grundstücksverkehr bereits im Jahre 1917 viel stärker beeinflusst haben als die mit der Wohnungsnot zusammenhängenden Besitzwechsel. Die

¹⁾ Verschwindend gering dagegen dürfte die Zahl jener Handänderungen sein, die vorgenommen wurden, um den Bundesratsbeschluss vom 18. Juni 1917 betreffend Schutz von Mietern gegen Mietzinserhöhungen und Kündigungen zu umgehen. Dem städtischen Mietamt sind keine bestimmten Fälle dieser Art bekannt, während an andern Orten (nach einer Pressemitteilung der Bundeskanzlei) „die Möglichkeit, durch Veräusserung des Hauses vollständige Freiheit für Kündigungen und Mietzinssteigerungen zu erlangen, zu Missbräuchen geführt hat, die den Zweck der Notverordnung gefährden oder illusorisch machen“. Der Bundesrat hat daher seinen Beschluss am 5. August 1918 dahin erweitert, dass er auch dem Erwerber des Hauses gegenüber anwendbar ist, wenn er die Mietsache nicht als eigene Wohnung benötigt.

Wohnungsnot ist ja bis zu einem bestimmten Grade selber nur eine Folge der günstigen Geschäftskonjunktur. Es widerstrebt daher der logischen Überlegung, anzunehmen, die sekundäre Erscheinung habe früher auf den Grundstücksmarkt zurückgewirkt als die primäre Ursache. Aber ganz abgesehen von allen theoretischen Einwänden wird eine solche Annahme schon durch die Tatsache widerlegt, dass von den 30 Millionen Franken Mehrumsatz, den das Jahr 1917 gegenüber 1916 aufweist, etwa 23 Millionen allein auf den 1. Stadtkreis und die benachbarten Teile des 2. Stadtkreises, also auf das eigentliche Geschäftsviertel der Stadt entfallen. Und zwar sind unter dem Einfluss des guten Geschäftsganges, dessen sich einzelne Zweige von Handel und Industrie seit längerer Zeit erfreuten, nicht nur die Umsätze summarisch gesteigert, sondern vielfach auch befriedigende Liegenschaftspreise erzielt worden.

Der Wirtschaftskrieg der kriegführenden Staaten hat auch die neutralen Länder gezwungen, ihre Volkswirtschaft teilweise umzugestalten und nach neuen Gesichtspunkten einzustellen. Diese Folgen machen sich in Zürich, als einem geschäftlichen Mittelpunkt der Schweiz, besonders deutlich bemerkbar. Manche Geschäfte sind vergrössert und erweitert, viele Handels- und Industriebetriebe neu gegründet worden. Dadurch ist eine Gruppe neuer Interessenten auf dem Liegenschaftensmarkte aufgetreten, die nicht nur ihre gegenwärtigen Raumbedürfnisse zu befriedigen suchen, sondern bereits auch vorsorgliche Käufe für die Zukunft abschliessen. Wenn nicht alle Anzeichen trügen, so stehen wir erst am Anfang dieser Entwicklung, die in der Uebergangszeit noch einen grösseren Umfang annehmen kann.

Auch die zunehmende Tendenz im Geschäftsleben, private Unternehmen zu vergesellschaften, hat zu einer Vermehrung der Handänderungen geführt, indem die Überführung der privaten Geschäftshäuser in das Eigentum der neuen Gesellschaften gewöhnlich in Form von Freihandkäufen erfolgt. Da es sich dabei zumeist um grosse und teure Objekte handelt, fallen diese Liegenschaftsübertragungen, wenn auch nicht der Zahl, so doch dem Werte nach sichtbar ins Gewicht. Ähnlich verhält es sich mit dem Bestreben verschiedener Aktiengesellschaften, namentlich von Banken, ihre Liegenschaften zum Zwecke der Verwaltung und des Betriebes, häufiger aber wohl aus steuerpolitischen Gründen¹⁾, besonderen Genossenschaften zu übertragen. Überhaupt haben die Immobilien- oder Grundstücksgenossenschaften, und

¹⁾ Nach der Auslegung, die § 137 des Gesetzes betreffend das Gemeindewesen vom Jahre 1875 gefunden hat, müssen die Genossenschaften die allgemeine Vermögenssteuer von ihren Reserven entrichten, die Aktiengesellschaften aber ausserdem die Steuer vom vollen Wert ihres in der Gemeinde gelegenen Grundeigentums. Um der Vorzugsstellung der Genossenschaften ebenfalls teilhaftig zu werden, übertrugen manche Aktiengesellschaften ihren Liegenschaftsbesitz eigens zu diesem Zwecke gegründeten Genossenschaften. Das neue Steuergesetz, das im Jahre 1919 in Kraft tritt, kennt die Sonderbesteuerung des Grundbesitzes der Aktiengesellschaften nicht mehr, sodass in Zukunft ein Liegenschaften-„Besitzwechsel“ dieser Art nicht mehr nötig ist.

zwar nicht nur solche, die als Tochtergesellschaften von Hypothekenbanken anzusprechen sind, an dem Grundstücksverkehr der letzten Jahre regen Anteil genommen.

Zu einer Belebung des Grundstücksverkehrs haben sicher auch die neuen Vermögensbildungen und die Vermögensverschiebungen beigetragen, die der Krieg mit sich brachte. Mit ihnen — wie auch mit dem Zuzug von kapitalkräftigen Leuten während der Kriegszeit — dürfte u. a. der ziemlich lebhafte Handel mit Villen und Einfamilienhäusern zusammenhängen, die zu guten Preisen abgesetzt werden konnten. Bezeichnend in dieser Hinsicht ist auch das Ergebnis der Baustatistik, aus der zu entnehmen ist, dass in den Jahren 1916 und 1917 mehr Einfamilienhäuser (71) erstellt worden sind als reine Mehrfamilienhäuser (62) und dass der Assekuranzwert dieser Einfamilienhäuser mit rund 5,3 Millionen Franken genau gleich gross ist, wie der der reinen Mehrfamilienhäuser. Die Baukostenfrage, die beim Miethausbau eine entscheidende Rolle spielt, verliert beim Einfamilienhaus von ihrer ausschlaggebenden Bedeutung.

Schliesslich sei auch noch darauf hingewiesen, dass eine Reihe von Liegenschaften zum Verkauf gelangte, deren Eigentümer in Deutschland wohnen. Die günstigen Valutaverhältnisse der Schweiz haben den ausländischen Liegenschaftenbesitzern die Möglichkeit geboten, ihren hiesigen Besitzstand zu vorteilhaften Bedingungen zu realisieren, welche Gelegenheit nicht wenig benützt worden ist.

Alles das sind Ursachen, die den Aufschwung des Liegenschaftenshandels mitbewirkt haben. In der Hauptsache aber hängt die Neubelebung des Grundstücksverkehrs mit der günstigen und aussichtsreichen geschäftlichen Entwicklung und der Wohnungsnot zusammen, die die Nachfrage nach geeigneten Geschäftslokalen und guten Wohnungen ausserordentlich lebhaft gestaltete und dadurch nicht nur eine Steigerung der Mietpreise, sondern auch der Rendite der Häuser hervorrief. Diese Erhöhung der Hausrendite ist es letzten Endes, die die Kauflust kräftig anregte und den Umsatz auf dem Liegenschaftensmarkte vermehrte; dass sie auch dem spekulativen Liegenschaftenshandel einen neuen Anstoss gegeben hat, liegt in der Natur der Sache.

Diese Ausführungen waren bereits geschrieben, als der Geschäftsbericht der Zürcher Kantonalbank für das Jahr 1917 erschien, in dem sich der Bankrat wie folgt über die Lage des Hypothekarmarktes ausspricht:

„Die Hypothekaranlagen weisen wiederum eine ansehnliche Zunahme auf; in der Stadt Zürich allein hat sich unser Schuldbriefbestand um 8,32 Millionen Franken vermehrt. Kapitalkündigungen, ein reger Verkehr in

Liegenschaften zu Stadt und Land, die Tendenz, durch die Zeitumstände hervorgerufene, günstige Konjunkturen auszunutzen, haben neue Hypothekarkreditbedürfnisse hervorgerufen. Die Liegenschaftenpreise sind nicht bloss auf dem Lande, sondern vermöge der bessern Erträgnisse an Mietzinsen auch in der Stadt in die Höhe gegangen, und da steigende Preise Käufer anziehen, vermehrten sich die Umsätze in Immobilien. Abgesehen von den hohen Zinssätzen, welche verschiedene Gelddarleiher von ihren Schuldnern verlangen, hat sich die Lage des Grundbesitzers im Berichtsjahr im allgemeinen gebessert.“

Wir geben dieses Urteil der Zürcher Kantonalbank mit Genugtuung wieder, weil es unsere Ansicht über die Hauptursache der Neubelebung des Liegenschaftenhandels vollkommen bestätigt.

Liegenschaftenhandel und Bautätigkeit, 1899 bis 1917

Wir haben bereits bemerkt, dass der lebhafte Grundstücksverkehr — ein solcher bleibt als Tatsache bestehen, auch wenn von den 73 Millionen für Freihandkäufe verschiedene Millionen als Scheinverkäufe abgestrichen werden — besonders auffallen muss, weil er von einem vollständigen Stillstand auf dem zürcherischen Bauplatz begleitet ist.

Zwischen Grundstücksmarkt und Bauplatz besteht nämlich normalerweise insofern ein Kausalzusammenhang, als die Bautätigkeit belebend auf das Grundstücksgeschäft einwirkt. Schon die einfache Überlegung muss zu diesem Schlusse führen: wird viel gebaut, so ist die Nachfrage nach Bauplatz gross und die Häuser selbst werden ja vielfach nur erstellt, um sie bei erster Gelegenheit mit Gewinn zu verkaufen. Der Bauunternehmer tritt auf dem Grundstücksmarkt also einerseits als Käufer, anderseits als Verkäufer auf und trägt in dieser doppelten Eigenschaft zu einer Steigerung des Liegenschaftenumsatzes wesentlich bei.

Wir haben es unternommen, das Abhängigkeitsverhältnis zwischen dem Bau- und Grundstücksmarkt einmal graphisch darzustellen. Zu diesem Zwecke wurde der Assekuranzwert der Neubauten, der ungefähr den durch die Bautätigkeit aufgewendeten Baukapitalien entspricht, in Beziehung gesetzt zu den Umsatzwerten des eigentlichen Häuserhandels und des Bauplatzhandels. Auf Grund verschiedener Versuche sind wir dazu gekommen, für die graphische Darstellung dieser Werte nicht die gewöhnliche arithmetische, sondern die logarithmische Kurve anzuwenden. Nur diese bringt die relativen Schwankungen — auf die es bei unserer Beweisführung allein ankommt — der verschiedenen Grössen klar zum Ausdruck. Wer sich auch für die absoluten Veränderungen interessiert, der kann

Liegenschaftshandel und Bautätigkeit in der Stadt Zürich, 1899 bis 1917

Tab. 2

Jahre	Assekuranzwert (in Fr.) der Neubauten	Umsatzwert (in Fr.) der freihändig verkauften		Jahre	Assekuranzwert (in Fr.) der Neubauten	Umsatzwert (in Fr.) der freihändig verkauften	
		Häuser ¹⁾	Bauplätze ²⁾			Häuser ¹⁾	Bauplätze ²⁾
					im Mittel der vorstehenden Jahre		
1899	28,728,600	61,626,845	7,872,616	1899/1900	27,269,450	47,326,403	7,321,995
1900	25,810,300	33,025,961	6,771,375	1900/01	19,248,800	31,258,691	6,501,490
1901	12,687,300	29,491,421	6,231,605	1901/02	10,228,625	29,706,395	5,569,535
1902	7,769,950	29,921,370	4,907,466	1902/03	7,787,925	29,408,591	4,143,813
1903	7,805,900	28,895,813	3,380,161	1903/04	10,512,225	30,606,091	3,337,625
1904	13,218,550	32,316,370	3,295,089	1904/05	11,488,800	36,226,204	3,721,674
1905	9,759,050	40,136,038	4,148,259	1905/06	14,181,325	49,966,291	5,198,530
1906	18,603,600	59,796,544	6,248,802	1906/07	18,378,975	61,149,007	6,659,371
1907	18,154,350	62,501,471	7,069,940	1907/08	21,068,575	60,733,546	8,952,279
1908	23,982,800	58,965,621	10,834,619	1908/09	26,885,100	63,554,240	13,095,936
1909	29,787,400	68,142,860	15,357,254	1909/10	39,057,575	71,314,095	16,785,323
1910	48,327,750	74,485,330	18,213,392	1910/11	48,304,880	78,296,203	16,027,702
1911	48,282,210	82,107,076	13,842,013	1911/12	45,813,580	67,799,173	11,328,402
1912	43,344,950	53,491,270	8,814,792	1912/13	35,357,425	50,390,659	9,636,305
1913	27,369,900	47,290,048	10,457,818	1913/14	29,149,800	42,161,056	8,619,858
1914	30,929,700	37,032,064	6,781,899	1914/15	24,232,950	29,317,319	4,347,650
1915	17,536,200	21,602,575	1,913,401	1915/16	16,056,700	25,674,317	4,213,295
1916	14,577,200	29,746,059	6,513,189	1916/17	13,583,850	46,701,578	5,654,941
1917	12,590,460	63,657,097	4,796,693				

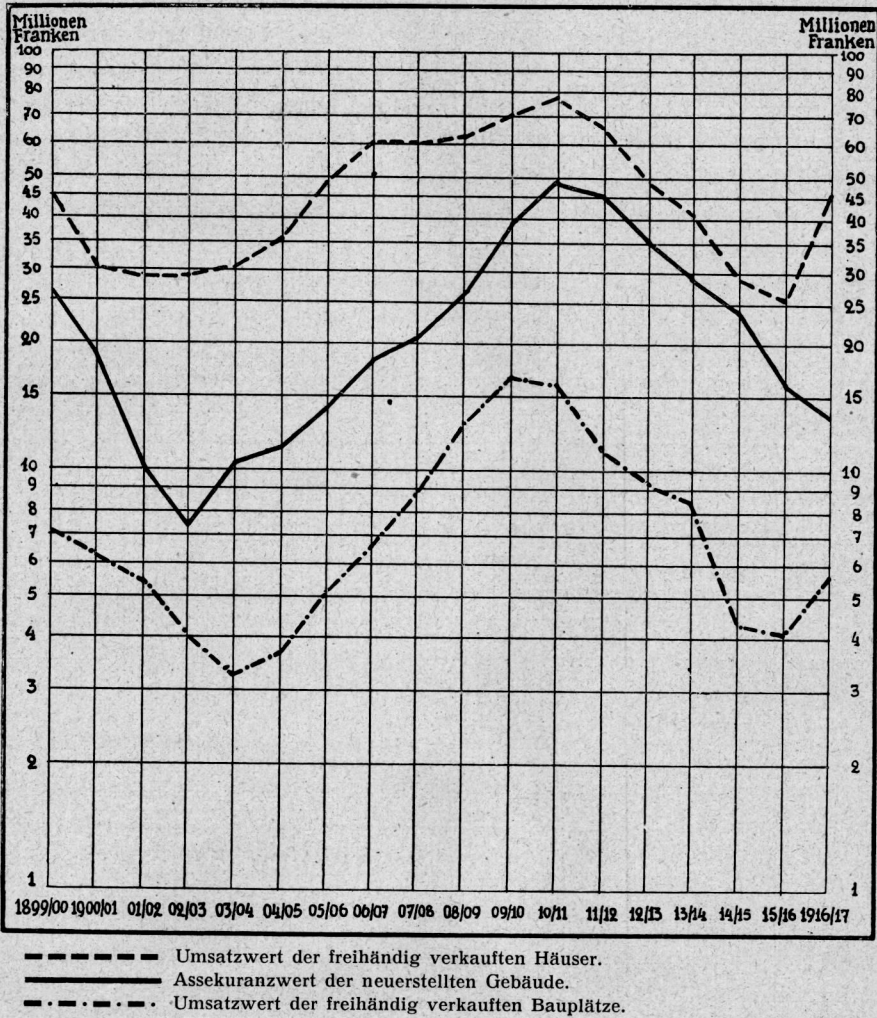
¹⁾ Bebaute Liegenschaften ohne weiteres Bauland. — ²⁾ Baureife Liegenschaften.

diese an Hand der vorstehenden Tabelle verfolgen, die auch die rechnerische Grundlage für das Diagramm bildet.

Das nebenstehende Diagramm zeigt den Verlauf der Bautätigkeit und des Grundstücksverkehrs nicht nach einzelnen Jahren, sondern gibt an, wie sich die Entwicklung im Durchschnitt je zweier benachbarter Jahre vollzogen hat. Wir bringen solche Mittelwerte zur Darstellung, weil sie kleinere, oft nur auf Zufälligkeiten und Nebensächlichkeiten beruhende Unregelmässigkeiten einigermaßen ausgleichen, ohne diese allzusehr zu verwischen. Unsere Absicht, die „grosse Linie“ festzuhalten, wird auf diese Weise am besten erreicht. Vom Jahre 1899 sind wir ausgegangen, weil in diesem Jahre die Handänderungen zum erstenmale statistisch verarbeitet worden sind.

Fast während des ganzen Zeitraumes, für den wir den Verlauf der Bautätigkeit und des Grundstücksverkehrs bildlich veranschaulichen, weisen die drei Kurven einen gewissen Parallelismus auf. Wir können deutlich zwei

Liegenschaftenhandel und Bautätigkeit in der Stadt Zürich, 1899 bis 1917



Höhenpunkte und zwei Tiefpunkte unterscheiden, wobei wohl zu berücksichtigen ist, dass der Ausgangspunkt der Linien nicht den Anfang, sondern bereits das Ende einer Hochkonjunkturperiode darstellt. Könnten wir die Kurven bis auf die Jahre 1895/96 zurückführen, so würde sich der erste Gipfel erst recht in seiner vollen Höhe entfalten. Immerhin tritt auch von 1899/1900 an das gleichmässige Fallen und Steigen der Kurven so augenfällig in die Erscheinung, dass es unserer Beweisführung nichts schuldig bleibt.

Aber keine Regel ohne Ausnahme! Diese tritt im letzten Abschnitt unseres Beobachtungszeitraumes ein; denn von 1915/16 an steigen die Kurven des Grundstücksverkehrs in die Höhe, während die Kurve der Bautätigkeit weiter in die Tiefe geht. Dieses Auseinanderstreben der Linien ist durchaus neuartig und nur durch die enorm hohen Baukosten zu erklären, die das Bauen vom privatwirtschaftlichen Standpunkte aus einfach zur Unmöglichkeit machen. Die heutigen Bauaufwendungen haben Mietzinse zur Folge, die in normalen Zeiten kaum aufrechterhalten bleiben können. Bestände dieses Risiko nicht, so wären im übrigen alle Voraussetzungen für eine Neubelebung der Bautätigkeit in grösstem Umfange gegeben.

Die Freihandkäufe nach der Art der Liegenschaften

Tab. 3

Ganze Stadt

Jahre	Bebaute Liegenschaften			Unbebaute Liegenschaften			Liegen- schaften im ganzen
	ohne weiteres Bauland	mit weiterem Bauland	über- haupt	baureife	noch nicht baureife	über- haupt	
	Zahl der Liegenschaften						
1912	579	73	652	207	15	222	874
1913	573	53	626	159	47	206	832
1914	438	27	465	174	44	218	683
1915	269	18	287	68	33	101	388
1916	332	45	377	157	34	191	568
1917	478	33	511	121	68	189	700
	Umgesetzte Fläche in Ar						
1912	2,284	3,712	5,996	4,011	1,513	5,524	11,520
1913	1,958	2,938	4,896	2,308	2,046	4,354	9,250
1914	1,675	1,156	2,831	3,507	6,063	9,570	12,401
1915	1,071	1,138	2,209	1,117	2,754	3,871	6,080
1916	1,470	2,991	4,461	2,408	3,503	5,911	10,372
1917	2,358	1,564	3,922	2,220	4,711	6,931	10,853
	Umsatzwert in Tausend Franken						
1912	53,491	8,210	61,701	8,815	111	8 926	70,627
1913	47,290	4,732	52,022	10,458	639	11,097	63,119
1914	37,032	2,996	40,028	6,782	1,111	7,893	47,921
1915	21,603	1,680	23,283	1,913	598	2,511	25,794
1916	29,746	6,110	35,856	6,513	748	7,261	43,117
1917	63,657	3,576	67,233	4,797	1,309	6,106	73,339

Im Grundstücksverkehr nimmt der eigentliche Häuserhandel nach der Zahl, namentlich aber nach dem Werte der Liegenschaften einen ganz hervorragenden Platz ein; denn von sämtlichen Freihandkäufen entfielen auf bebaute Liegenschaften ohne weiteres Bauland, also auf die eigentlichen Hausgrundstücke

im Jahre	der Zahl nach: Prozent	dem Werte nach: Prozent
1912	66,2	75,7
1913	68,9	74,9
1914	64,1	77,3
1915	69,3	83,7
1916	58,5	69,0
1917	68,3	86,8

Fast regelmässig sind rund zwei Drittel der verkauften Liegenschaften sogenannte Hausgrundstücke. Einzig im Jahre 1916 treten die Hauskäufe etwas zurück und zwar hauptsächlich zu Gunsten der bebauten Liegenschaften ohne weiteres Bauland und der Bauplätze, die im Jahre 1916 auch nach dem Umsatzwerte eine grössere Bedeutung gewinnen. Die Jahre 1915 und 1917 gleichen aber den Ausfall, den der Häuserhandel im Jahre 1916 verzeichnet, mehr als aus, indem in diesen drei Kriegsjahren zusammen der Verkaufswert der Hausgrundstücke 80,8 Prozent vom gesamten freihändigen Umsatz beträgt.

Erwähnenswert ist, dass der Handel mit bebauten Grundstücken mit weiterem Bauland während der Kriegszeit eine ganz ähnliche Entwicklung aufweist wie der Bauplatzhandel. Für beide Liegenschaftsarten war der Umsatz sowohl nach Zahl, Fläche und Wert der Grundstücke im Jahre 1915 am geringsten, im Jahre 1916 am höchsten. Die noch nicht baureifen unbebauten Liegenschaften dagegen verzeichnen während der Kriegszeit einen von Jahr zu Jahr zunehmenden Umsatz, der mit demjenigen der Hausgrundstücke ziemlich parallel läuft.

b) Der Liegenschaftenhandel in den Stadtkreisen und Quartieren

Die Freihandkäufe überhaupt

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs während der Kriegszeit weist in den einzelnen Stadtkreisen nicht unerhebliche Unterschiede auf. Bemerkenswert ist vor allem der geringe Einfluss der Kriegseignisse auf die Freihandkäufe im 6. Stadtkreise. Der Umsatz ist hier von 1913 auf 1915 nur um etwa 30 Prozent, in den übrigen Stadtkreisen aber um 50 bis 80 Prozent zurückgegangen.

Die Freihandkäufe in den Stadtkreisen

Tab. 4

Jahre	Stadtkreise								Ganze Stadt
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	Zahl der freihändig verkauften Liegenschaften								
1913	77	73	88	110	36	197	164	87	832
1914	36	78	93	75	41	165	142	53	683
1915	26	30	48	32	18	128	83	23	388
1916	36	68	79	41	23	147	118	56	568
1917	72	87	70	57	37	169	141	67	700
	Umgesetzte Fläche in Ar								
1913	261	1,267	761	446	738	1,558	3,542	677	9,250
1914	115	2,775	1,027	465	2,618	2,572	2,314	515	12,401
1915	38	934	1,235	105	329	2,437	891	111	6,080
1916	108	1,642	2,366	262	1,030	2,780	1,636	548	10,372
1917	270	1,410	3,306	637	681	2,415	1,734	400	10,853
	Umsatzwert in Tausend Franken								
1913	13,223	5,191	5,771	8,393	2,814	12,018	10,067	5,642	63,119
1914	7,753	4,191	5,014	5,539	2,962	10,183	8,214	4,065	47,921
1915	2,887	979	2,615	2,186	1,272	8,243	5,444	2,168	25,794
1916	6,608	3,909	4,366	2,012	2,999	10,135	7,877	5,211	43,117
1917	26,048	7,238	3,574	4,728	3,222	11,884	11,266	5,379	73,339

Nehmen wir den Umsatzwert des Jahres 1913 = 100 an, so betrug er

im Stadtkreise	1915	1916	1917
1	21,8	50,0	197,0
2	18,9	75,3	139,4
3	45,3	75,7	61,9
4	26,1	24,0	56,3
5	45,2	106,6	114,5
6	68,6	84,3	98,9
7	54,1	78,2	111,9
8	38,4	92,3	95,3

Es ist nicht leicht, eine befriedigende Erklärung für die grossen Schwankungen zu finden, denen der Liegenschaftenhandel während der Kriegszeit in den einzelnen Stadtkreisen unterworfen war. Namentlich die bedeutenden Rückschläge der Freihandkäufe in den Stadtkreisen 1, 2 und 4 bleiben unerklärlich und lassen sich um so schwerer begründen, als es sich dabei um drei Stadtkreise von durchaus verschiedenartigem Charakter handelt. Zudem nimmt die spätere Entwicklung des Liegenschaftenhandels in diesen drei

Stadtkreisen einen Verlauf, der in seiner Ungleichartigkeit jeden Auslegungsversuch erst recht verunmöglicht. Am nachhaltigsten gelitten hat der Grundstücksverkehr im Stadtkreise 4, wo die Umsätze in den drei Jahren 1914 bis 1916 zusammen nicht viel grösser sind als im Jahre 1913 allein. Dass der 5. Stadtkreis bereits im Jahre 1916 wieder auf dem Stand von 1913 angelangt war, verdankt er in der Hauptsache zwei industriellen Grossbetrieben, die lediglich die juristische Form des Besitzes wechselten. Am ruhigsten und gleichmässigsten verlief der Grundstücksverkehr im 6. Stadtkreise, eine Feststellung, die schon deshalb bemerkenswert ist, weil dort der Haus- und Grundbesitz infolge seines spekulativen Einschlages am wenigsten gesichert erschien. Es unterliegt keinem Zweifel, dass der rege Liegenschaftenhandel im 6. Stadtkreise unmittelbar zusammenhängt mit der verhältnismässig lebhaften Bautätigkeit, die dort auch während der Kriegszeit noch herrschte. Vom Assekuranzwert der in den Jahren 1914/16 in der ganzen Stadt erstellten Neubauten im Betrage von 50,7 Millionen Franken — die Bautätigkeit der Stadtgemeinde, die in dieser Zeit 12,3 Millionen Franken für Bauten aufgewendet hat, kommt hier nicht in Frage — entfallen nämlich 15,2 Millionen Franken oder rund 30 Prozent allein auf den 6. Stadtkreis. In keinem andern Stadtgebiet hat die private Bautätigkeit in den Jahren 1914/16 so grosse Werte investiert wie im 6. Stadtkreise. Wir haben bereits den Nachweis geleistet, dass in Zeiten lebhafter Bautätigkeit auch der Grundstücksverkehr lebhaft war. Was zeitlich zutrifft, dürfte auch örtlich der Fall sein. Ein Vergleich der Tabellen 4 und 5 zeigt übrigens, dass von den im Jahre 1915 im 6. Stadtkreise umgesetzten 128 Liegenschaften 82 bebaute Liegenschaften ohne weiteres Bauland, also eigentliche Hausgrundstücke sind und dass am Häuserhandel in der ganzen Stadt der 6. Stadtkreis mit einem Drittel beteiligt ist.

Ähnlich liegen die Verhältnisse im 7. Stadtkreise, der den zweitgeringsten Rückgang der Freihandkäufe verzeichnet und mit 8,8 Millionen Assekuranzwert eine Bautätigkeit aufweist, die nur noch von der Altstadt übertroffen, von allen übrigen Stadtkreisen aber bei weitem nicht erreicht wird.

Über die Ursachen der starken Zunahme des Grundstücksverkehrs im 1. Stadtkreise im Jahre 1917 haben wir uns bereits ausgesprochen. Wie in der Altstadt, so ist auch im 2. Stadtkreise der Liegenschaftenhandel von der günstigen Geschäftskonjunktur beeinflusst worden; denn von den rund 2 Millionen Mehrverkäufen, die der 2. Stadtkreis im Jahre 1917 gegenüber 1913 aufweist, entfällt der Hauptanteil auf das Quartier Enge, also auf das an die City angrenzende Gebiet, wo verschiedene grössere Liegenschaften von Geschäftsfirmen erworben wurden.

Der Häuserhandel nach Stadtkreisen, 1913 bis 1917

Tab. 5

Jahre	Stadtkreise								Ganze Stadt
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	Zahl der Hausgrundstücke (bebaute Liegenschaften ohne weiteres Land)								
1913	68	38	68	89	29	129	89	63	573
1914	32	36	57	67	24	113	74	35	438
1915	23	9	31	28	14	82	60	22	269
1916	34	34	37	22	15	93	60	37	332
1917	72	50	27	43	22	107	101	56	478
	Fläche der Hausgrundstücke, m ²								
1913	11,531	15,226	22,663	25,460	8,336	48,880	40,205	23,468	195,769
1914	7,330	14,288	16,645	16,255	8,189	46,423	39,564	18,782	167,476
1915	2,834	4,994	10,061	8,772	3,991	36,299	29,799	10,383	107,133
1916	7,258	16,785	13,883	6,739	5,307	42,030	35,048	19,941	146,991
1917	27,020	24,705	12,983	15,851	8,948	58,844	61,338	26,092	235,781
	Gesamtpreis der Hausgrundstücke, in 1000 Franken								
1913	8,289	3,232	5,127	7,755	2,294	9,031	6,972	4,590	47,290
1914	6,861	2,874	4,156	4,941	2,271	7,889	4,953	3,087	37,032
1915	2,408	517	2,181	1,988	1,059	6,573	4,719	2,157	21,602
1916	5,408	2,652	3,168	1,478	1,046	7,177	4,952	3,865	29,746
1917	26,048	5,497	2,257	3,945	1,733	9,514	9,688	4,975	63,657
	Gebäudepreis (Assekuranzwert) der Hausgrundstücke, in 1000 Franken								
1913	4,466	2,670	4,631	6,136	1,805	7,711	5,635	3,687	36,741
1914	3,518	2,351	3,788	3,976	1,820	6,742	3,907	2,760	28,862
1915	1,378	376	2,100	1,724	836	5,946	3,709	1,777	17,846
1916	2,662	2,041	2,874	1,217	878	6,342	3,767	3,393	23,174
1917	11,753	4,277	2,097	3,167	1,580	8,120	7,181	4,133	42,308
	Bodenpreis (Gesamtpreis abz. Gebäudepreis) der Hausgrundstücke, in 1000 Franken								
1913	3,823	562	496	1,619	489	1,320	1,337	903	10,549
1914	3,343	523	368	965	451	1,147	1,046	327	8,170
1915	1,030	141	81	264	223	627	1,010	380	3,756
1916	2,746	611	294	261	168	835	1,185	472	6,572
1917	14,295	1,220	160	778	153	1,394	2,507	842	21,349
	Durchschnittlicher Bodenpreis pro m ² , Franken								
1913	331.58	36.95	21.90	63.55	58.65	27.00	33.25	38.47	53.88
1914	456.14	36.57	22.16	59.32	55.19	24.69	26.43	17.42	48.78
1915	363.60	28.18	8.02	30.12	56.02	17.26	33.89	36.61	35.06
1916	378.35	36.36	21.14	38.80	31.61	19.87	33.81	23.69	44.71
1917	529.07	49.37	12.33	49.09	17.07	23.69	40.86	32.28	90.55
	Durchschnittlicher Gesamtpreis eines Hausgrundstückes, Franken								
1913	121,901	85,065	75,402	87,129	79,094	70,008	78,340	72,848	82,531
1914	214,412	79,831	72,921	73,740	94,644	69,810	66,933	88,198	84,548
1915	104,707	57,431	70,358	70,996	75,672	80,158	78,646	98,060	80,307
1916	159,059	77,987	85,614	67,187	69,736	77,175	82,532	104,470	89,597
1917	361,781	109,941	83,586	91,748	78,761	88,917	95,921	88,837	133,174

Der Häuserhandel

Für die Stadt als Ganzes haben wir bereits auf Seite 15 nachgewiesen, dass die Hausgrundstücke¹⁾ am gesamten Grundstücksverkehr in allen Jahren ziemlich gleich stark vertreten sind. Grösseren Schwankungen unterworfen ist dagegen der Anteil des Häuserhandels am gesamten Liegenschaftshandel in den Stadtkreisen; denn der Wert der Hausgrundstücke macht in Prozenten aller Freihandkäufe aus:

im Stadtkreise	im Mittel der Jahre	
	1913/14	1915/17
1	72,2	95,3
2	65,1	71,5
3	86,1	72,1
4	91,1	83,0
5	79,0	51,2
6	76,2	76,9
7	65,2	78,7
8	79,1	86,2
Ganze Stadt	75,9	80,8

Die Verhältnisse haben sich ziemlich ungleich entwickelt. Einzelne Stadtkreise weisen eine prozentuale Zunahme, andere eine Abnahme des Häuserhandels auf. In der Altstadt beschränken sich die Freihandkäufe in den letzten drei Jahren fast nur auf Häuser, während am Umsatz der Jahre 1913/14 der Bauplatzhandel ziemlich stark beteiligt war. Im 5. Stadtkreis gingen in den Jahren 1916 und 1917 einige grosse Fabrikanlagen mit zugehörigem Bauland in andern Besitz über, neben denen die Hausgrundstücke an Bedeutung stark verlieren.

Sowohl nach dem mittleren Liegenschaftspreis wie nach dem durchschnittlichen Bodenpreis wurden in der ganzen Stadt im Jahre 1915 die billigsten, im Jahre 1917 die teuersten Objekte gehandelt; denn es betrug in den Jahren

	1913	1914	1915	1916	1917
der mittlere Liegenschaftspreis	82,531	84,548	80,307	89,597	133,174
der Bodenpreis pro Quadratmeter	53.88	48.78	35.06	44.71	90.55

Selbstverständlich wäre es falsch, aus diesen Zahlen etwa zu schliessen, der niedere Preis im Jahre 1915 sei auf eine Entwertung der Liegenschaften zurückzuführen. Und doch sind ähnliche Schlüsse schon gezogen worden, Schlüsse, von denen man nicht weiss, ob man sich über ihre Einfalt oder Kühnheit mehr verwundern soll. Es ist immer ein Wagnis, mit allgemeinen Durchschnittszahlen zu experimentieren, ohne sich Rechenschaft darüber ab-

¹⁾ Bebaute Liegenschaften ohne weiteres Land.

zugeben, aus was für Einzelwerten oder Bestandteilen das arithmetische Mittel gewonnen wurde. Das sind Dinge, über die man eigentlich nicht mehr sprechen müsste, die aber nicht genug betont und in die Erinnerung zurückgerufen werden können, weil sie immer wieder vorkommen und die Statistik stets aufs Neue in den Ruf bringen, man könne mit ihr alles beweisen!

Aus Tabelle 5 ergibt sich klar, dass der Durchschnittspreis für die ganze Stadt wesentlich von der örtlichen Gruppierung der Liegenschaften abhängt. Namentlich der Grundstücksverkehr in der Altstadt fällt in dieser Hinsicht stark ins Gewicht. Der städtische Durchschnittspreis ist im Jahre 1915 hauptsächlich deshalb so niedrig, weil der 1. Stadtkreis nur einen unbedeutenden Anteil am gesamten Liegenschaftenhandel hat, während im Jahre 1917 die zahlreichen und hochwertigen Käufe in der Altstadt den allgemeinen Durchschnitt gewaltig in die Höhe treiben. Auch in den Stadtkreisen 2, 4 und 7 gelangten im Jahre 1917 durchschnittlich teurere Objekte zum Verkauf als in den vorhergehenden Jahren; weniger gross sind die Unterschiede in den andern Stadtkreisen. Wir können uns unmöglich auf Einzelheiten einlassen, sondern möchten nur wiederholen, dass die Höhe der Durchschnittspreise lediglich als Gradmesser dafür gelten kann, ob in einem bestimmten Zeitraum mehr billigere oder mehr teurere Häuser gehandelt wurden. Für den Stand der Liegenschaftspreise sind die Zahlen in Tabelle 5 nicht massgebend.

Aufschlussreicher sind in dieser Beziehung folgende Zahlen, die wir aus Tabelle 5 abgeleitet haben und die angeben, wie hoch die Häuserpreise im Verhältnis zum Gebäudeassekuranzwert und wie gross die Liegenschaften nach der durchschnittlichen Bodenfläche waren.

Tab. 6 **Die Häuserpreise im Verhältnis zum Gebäudewert**

Stadtkreise	Durchschnittliche Bodenfläche der Liegenschaften in m ²				Kaufpreis in Prozenten des Gebäudewertes			
	1913/14	1915/16	1917	1913/17	1913/14	1915/16	1917	1913/17
1	189	177	375	244	189,8	193,5	221,6	206,1
2	399	506	494	455	121,6	131,1	128,5	126,1
3	314	352	481	347	110,3	107,5	107,6	109,0
4	267	310	369	293	125,6	117,8	124,6	124,0
5	312	321	407	334	125,9	122,8	109,7	121,4
6	394	448	550	444	117,1	111,9	117,2	115,3
7	489	540	607	536	125,0	129,4	134,9	129,3
8	431	514	466	463	119,1	116,5	120,4	118,6
Ganze Stadt	359	423	493	408	128,5	125,2	150,5	133,8

Wir unterscheiden hier eine Vorkriegsperiode, die die Jahre 1913/14 umfasst (die fünf ersten Kriegsmonate sind nicht besonders ausgeschieden, weil der Liegenschaftenhandel in dieser Zeit sehr unbedeutend war), und trennen die Kriegszeit in die Jahre 1915/16 als Periode der ungünstigen und in das Jahr 1917 als Periode der günstigen Konjunktur auf dem Liegenschaftenmarkte.

Wenn der Assekuranzwert wirklich ein zuverlässiges Mittel wäre zur Bestimmung des Preisstandes, so müsste der Kaufpreis in den Krisenjahren 1915/16 dem Gebäudewert am nächsten stehen. Allein das ist nur teilweise der Fall, so vor allem in den Stadtkreisen 4, 6 und 8. Daneben aber verzeichnen verschiedene Stadtkreise in derselben Zeit höhere Prozentsätze als in der Vor- oder Nachperiode. Das trifft besonders zu für den 2. Stadtkreis, wo das günstige Kaufergebnis in den Jahren 1915/16 aber leicht durch den sehr großen Flächeninhalt der Liegenschaften erklärt werden kann. In gleicher Weise dürfte der hohe Kaufpreis, den die Häuser im Jahre 1917 im 7. Stadtkreise erzielten, zustande gekommen sein. Alles in allem aber lassen sich auch aus dem Verhältnis zwischen Kaufpreis und Assekuranzwert keine bestimmten Schlüsse auf die zeitlichen Schwankungen der Liegenschaftspreise ziehen. Es ist ja auch gar nicht gesagt, daß die Ergebnisse der Statistik immer positiv zu lauten haben; auch in der Antithese kann Beweiskraft liegen.

Wertvollere Aufschlüsse scheint uns die Tabelle 6 über die örtlichen Unterschiede der Liegenschaftspreise zu geben. In dieser Hinsicht ist vor allem interessant der niedere Preisstand im 3. Stadtkreis, wo die Häuser durchschnittlich nur neun Prozent mehr als den versicherten Gebäudewert einbrachten. Werden die Unterschiede im Flächenmass der Grundstücke und und der Bodenpreise gebührend in Betracht gezogen, so stellt sich das Preisverhältnis für den 6. Stadtkreis allerdings nicht viel besser, während die Stadtkreise 4 und 5 fast in die Linie der Stadtkreise 2 und 7 vorrücken. Der Gegensatz, der zwischen den Stadtkreisen 4 und 5 einerseits und dem 3. Stadtkreis anderseits besteht, muß mit Rücksicht auf den durchaus ähnlichen Bau- und Ansiedelungscharakter dieser Stadtgebiete besonders auffallen. Gehen wir auf die Unterquartiere zurück, so finden wir — wenn die Bodenfläche der Liegenschaften entsprechend in Anschlag gebracht wird, — im Verhältnis zum Assekuranzwert die höchsten Kaufpreise im mittleren Teil von Aussersihl, im oberen Teil des Industriequartiers und in der Enge, das heisst in jenen Gebieten, die unmittelbar an das Geschäftsviertel der Altstadt anschliessen. Erst im zweiten Rang folgen die bevorzugten Wohnviertel in Fluntern und Hottingen. Wir weisen auf diese Unterschiede deshalb besonders hin, weil sie die große Spannung von Ver-

kehrs- und Assekuranzwert in den Stadtkreisen 2, 4 und 5 teilweise erklären und zum Verständnis der Zahlen in Tabelle 6 beitragen.

Wie stark die geschäftliche Ausnützung der Häuser die Rentabilität und damit auch die Preise der Liegenschaften hebt, das zeigt sich in der Altstadt selbst wieder in typischer Abstufung; denn es betrug im Mittel der Jahre 1915/17 der Kaufpreis

in der Altstadt		einer ganzen Liegenschaft in Prozent des Assekuranz- wertes	pro m ² Liegenschaft mit ohne Gebäudewert Gebäudewert	
rechts der	innerer Teil	132,4	711 Fr.	174 Fr.
Limmat	äusserer Teil	198,6	598 "	297 "
links der	innerer Teil	240,3	1448 "	845 "
Limmat	äusserer Teil	261,7	870 "	538 "

Die Zahlen illustrieren nicht nur die bekannte Tatsache, dass in der Altstadt die Häuser links der Limmat viel teurer sind als rechts der Limmat, sondern sie zeigen vor allem auch, dass innerhalb der beiden Altstadthälften selbst wieder grosse Preisunterschiede bestehen. Beachtenswert sind namentlich die verhältnismässig niederen Preise im inneren Teil rechts der Limmat, also in dem zwischen Limmat und Hirschengraben liegenden Wohnquartier und die sehr hohen Preise im inneren Teil links der Limmat, das heisst in dem zwischen der Limmat und der Bahnhofstrasse liegenden Geschäftsviertel. Besonders die Zahlen, die angeben, wie hoch sich der Preis eines Quadratmeters Boden nach Abzug des Assekuranzwertes stellt, vermitteln lehrreiche Aufschlüsse über die Wertsteigerung des Baugrundes in den verschiedenen Teilen der Altstadt.

Wir müssen aber auch jetzt wieder betonen, dass die Spannung zwischen Assekuranzwert und Kaufpreis nicht etwa als Masstab gelten kann für den allgemeinen

Stand der Häuserpreise,

so wie sie durch die Konjunktur bedingt sind; schon die ungleiche Grösse der Liegenschaftenfläche¹⁾, die unter Umständen den Kaufpreis ganz wesentlich beeinflusst, macht Schlüsse in dieser Hinsicht unmöglich. Auch die Liegenschaftensteuerschätzung lässt sich zur Feststellung der Konjunkturpreise nicht gut verwenden. In dieser Beziehung kann nur ein Vergleich der für ein und dieselbe Liegenschaft wirklich bezahlten Kaufpreise verschiedener Jahre zu einem einigermaßen befriedigenden Ergebnis führen. Wir haben einen solchen Vergleich versuchsweise für die Stadtkreise 1 und 3 vorgenommen, das heisst für die beiden Stadtkreise mit der höchsten

¹⁾ Die durchschnittliche Bodenfläche der in den Jahren 1915/17 freihändig umgesetzten Hausgrundstücke betrug

rechts der Limmat: im inneren Teil 173 m²; im äusseren Teil 395 m²;
links der Limmat: im inneren Teil 200 m²; im äusseren Teil 502 m².

und niedrigsten Spannung zwischen Verkehrs- und Assekuranzwert. Dabei wurden nur jene Hausgrundstücke berücksichtigt, die in den Friedensjahren 1910/14 und dann neuerdings in den Kriegsjahren 1915/17 den Besitzer wechselten und zwar jedesmal durch Freihandkauf. Für diese Hausgrundstücke haben wir ausgerechnet, um wie viel Prozente der zuletzt bezahlte Kriegspreis höher oder tiefer war als der ursprüngliche Friedenspreis; durch Division dieses Prozentsatzes mit der Anzahl der Jahre, die zwischen den beiden massgebenden Handänderungen lagen, fanden wir den mittleren Jahresgewinn oder -verlust, der ausdrückt, um wie viele Prozente der ursprüngliche Kaufpreis im Laufe eines Jahres gestiegen oder gefallen ist. Das Hauptergebnis dieser Untersuchung bringen wir in folgender Form zur Darstellung.

Zahl der Häuser, die in den Jahren 1915/17 gegenüber 1910/14 verkauft wurden mit einem mittleren Jahres-							
	Gewinn von				Verlust von		
	über 5 %	2,5—5 %	bis 2,5 %	0 %	bis 2,5 %	2,5—5 %	über 5 %
Stadtkreis 1	4	7	4	1	2	—	3
Stadtkreis 3	—	2	8	1	7	2	1

Von den 21 Häusern im Stadtkreise 1 wurden 15 mit Gewinn und 5 mit Verlust verkauft, im Stadtkreise 3 dagegen halten sich die Gewinn- und Verlustposten die Wage. Vor allem aber zeigt unsere Übersicht, dass es mit den hohen Liegenschaftengewinnen in der Stadt Zürich im allgemeinen nicht so weit her ist, wie manchmal angenommen wird. Es geht auch hier ähnlich wie bei den Lotterien, von deren Haupttreffern man ein grosses Wesen macht, während von den vielen Nieten niemand spricht. Das alte Sprichwort: „Wem Gott in der Eyd-Genossenschaft wohl will, dem gibt Er ein Haus in Zürich“ hat heute von seiner Berechtigung doch etwas verloren! Der Volksmund hat ja das Sprichwort in neuerer Zeit selbst dahin variiert, dass „wem Gott in Zürich wohl will, er ein Haus an der Bahnhofstrasse gibt“. In dieser Form dürfte das Wort auch der statistischen Kritik standhalten. Gerade unsere wenigen Zahlen sind ein Beweis dafür; denn von den 4 Häusern, die in den Jahren 1915/17 mit einem Jahresgewinn von über 5 Prozent verkauft wurden, liegen 3 an der Bahnhofstrasse oder deren nächster Nähe. Die Zahlen würden sicher nicht an Eindringlichkeit verlieren, wenn wir die Untersuchung über die Preisentwicklung auf eine grössere Reihe von Jahren ausdehnten. Doch ist dies eine Aufgabe für sich und gehört nicht in den Rahmen dieser Arbeit. Nur darauf sei noch kurz hingewiesen, dass die Wertzuwachssteuer bald kommen muss, wenn sie nicht die günstige Konjunktur verpassen will, die unseres Erachtens auf dem städtischen Liegenschaftenmarkte eingesetzt hat.

Der Bauplatzhandel

Zu den Bauplätzen rechnen wir alle jene unbebauten Grundstücke, die durch Strassen bereits aufgeschlossen sind und ohne weiteres überbaut werden können.

Das Diagramm auf Seite 13 gibt zu erkennen, dass der Bauplatzhandel in einem gewissen Abhängigkeitsverhältnis zu der Bautätigkeit steht. In den Jahren 1899 bis 1917 betrug der Assekuranzwert aller Neubauten rund 439 Millionen Franken und der Wert der umgesetzten Bauplätze etwas über 147 Millionen Franken oder 33,5 Prozent vom Wert der Neubauten. An Hand von Tabelle 2 kann durch Stichproben festgestellt werden, dass dieses Prozentverhältnis nicht nur für die Gesamtperiode 1899/1917 gilt, sondern auch für kleinere Zeitabschnitte mehr oder weniger zutrifft. So war der Umsatzwert der Bauplätze in den lebhaften Baujahren 1910/12 verhältnismässig genau gleich gross wie in den bauarmen Kriegsjahren 1916/17, indem er in beiden dieser Perioden je 29 Prozent des Neubauten-Assekuranzwertes ausmacht. Bedeutend unter diesem Prozentsatz blieb einzig das Jahr 1915, das mit kaum 2 Millionen Franken überhaupt den geringsten Bauplatzhandel verzeichnet. Zudem ist im Jahre 1915 mehr billigeres Bauland gekauft worden als in den nachfolgenden Jahren, was schon aus dem durchschnittlichen Bodenpreis hervorgeht, der pro Quadratmeter betrug:

im Jahre	Franken
1915	17.13
1916	27.05
1917	21.61

Auch hier möchten wir wieder warnen vor dem bösen Beispiel, aus diesen Zahlen etwa die Entwicklung der Bodenpreise abzulesen. Dafür sind sie natürlich in keiner Weise geeignet, aus Gründen, die wir bereits auf Seite 19 f. genannt haben.

An dem Bauplatzhandel der Kriegsjahre 1915/17 waren die Stadtkreise 6 und 7 in hervorragendem Masse beteiligt. Lassen wir den einen Bauplatz den die Stadtgemeinde Zürich der Nationalbank im Jahre 1916 um den Preis von 1 Million Franken abgetreten hat, ausser Betracht, so entfallen von den Käufen der Jahre 1915 bis 1917 im Betrage von rund 12 Millionen Franken auf die Stadtkreise 6 und 7 allein je rund 3,5, zusammen also 7 Millionen oder annähernd 60 Prozent des Gesamtumsatzes. Im Jahre 1915 ist der Vorrang des 6. Stadtkreises unbestritten, da hier die Hälfte aller Bauplatzkäufe getätigt wurde. Mit rund 2 Millionen Franken verzeichnet der 7. Stadtkreis im Jahre 1916 einen Umsatz, der in den letzten Friedensjahren nicht grösser war. Der Bau von Einfamilienhäusern in Fluntern und Hottingen hat dem lebhaften Bauplatzhandel, der in Fluntern

Der Bauplatzhandel nach Stadtkreisen

Tab. 7

Stadtkreise	Zahl der Bauplätze			Fläche (in m ²) der Bauplätze			Gesamtpreis (in Fr.) der Bauplätze		
	1915	1916	1917	1915	1916	1917	1915	1916	1917
1	1	1	—	55	1,960	—	16,000	1,000,000	—
2	7	22	14	17,060	43,475	23,338	99,506	630,411	813,463
3	6	22	8	4,653	47,008	16,799	89,320	646,291	304,297
4	3	15	9	1,299	11,936	17,593	38,500	347,710	284,525
5	3	2	10	7,352	1,190	30,218	162,418	68,203	597,451
6	32	35	43	63,943	45,873	73,730	1,089,456	1,075,453	1,616,447
7	16	48	30	17,316	73,865	50,033	418,201	2,093,161	939,903
8	—	12	7	—	15,445	10,299	—	651,960	240,607
Stadt	68	157	121	111,678	240,752	222,010	1,913,401	6,513,189	4,796,693

auch im Jahre 1917 anhielt, starken Vorschub geleistet. Auf die gleiche Ursache ist in der Hauptsache der rege Handel mit Bauland im 6. Stadtkreis zurückzuführen. Sehr lehrreich sind in dieser Beziehung folgende Zahlen, die angeben, wie sich in den Stadtkreisen 6 und 7 in den drei Jahren 1915/17 die Bauplätze nach Bauzonen verteilen.

Gebiete der	Zahl der Bauplätze	Kaufpreis in Franken
geschlossenen Bebauung	25	893,679
offenen Bebauung I. Zone	54	1,943,040
offenen Bebauung II. Zone	125	4,395,902
Zusammen	204	7,232,621

Wir sehen, daß sowohl der Zahl als dem Werte nach die in den Stadtkreisen 6 und 7 verkauften Bauplätze vorwiegend in der II. Zone der offenen Bebauung liegen, das heisst in jenen Gebieten, wo das Baugesetz die Ausnützung des Baugeländes am stärksten einschränkt und wo sich vorzugsweise das Einfamilienhaus ansiedelt. Die gleiche Beobachtung lässt sich auch im 2. Stadtkreis machen, wo rund die Hälfte der gekauften Bauplätze nach den verschärften Baubestimmungen überbaut werden müssen.

Im Vergleich zu den Umsätzen in den Stadtkreisen 6 und 7 sind jene in den Stadtkreisen 3, 4 und 5 bescheiden. Bemerkenswert ist hier lediglich der verhältnismässig grosse Umsatz von Industrieland, den der 5. Stadtkreis im Jahre 1917 namentlich der Fläche nach verzeichnet.

Die Bauplatzpreise

Der Wert des Baulandes richtet sich nicht nur nach örtlicher Lage, sondern auch nach der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes. Soll die Liegenschaftenpreisstatistik auch nur einigermaßen brauchbare Zahlen

liefern, so sind diese beiden Wertfaktoren nach Möglichkeit in Rechnung zu stellen. Zu diesem Zwecke haben wir die Bauplätze nicht nur nach Quartieren, sondern innerhalb dieser auch nach Bauzonen ausgeschieden und in Preisstufen eingeteilt. Die Ergebnisse dieser Auszählung bringen wir — um dem Gesetz der grossen Zahl besser zu genügen — für die Jahre 1915 bis 1917 nicht einzeln, sondern als Ganzes zur Darstellung, wobei wir zudem nur jene Quartiere berücksichtigen, die in der gleichen Bauzone mehrere Käufe mit zusammen mindestens 5000 Quadratmeter Bauland aufweisen.

Die Verteilung des Baulandes nach Quadratmeter-Preisstufen in den Quartieren und Bauzonen mit mehr als 5000 Quadratmeter Umsatz, 1915 bis 1917

Tab. 8

Stadt- kreise	Von der umgesetzten Fläche hatte prozentual einen Quadratmeterpreis von ... Fr.										Durch- schnitts- preis in Fr. pro m ²
	Quar- tiere	bis 5	5,01 bis 10	10,01 bis 15	15,01 bis 20	20,01 bis 25	25,01 bis 30	30,01 bis 40	40,01 bis 50	50,01 bis 75	
1. Im Gebiete der geschlossenen Bebauung											
2 w	—	—	—	100,0	—	—	—	—	—	—	16,7
2 e	—	—	25,5	25,5	7,9	3,9	—	—	—	37,2	56,7
3 w	—	39,6	16,6	4,9	16,8	14,1	5,9	1,3	0,8	—	17,8
4 a 3	—	30,8	2,4	23,5	5,9	32,2	2,6	2,6	—	—	20,0
5 i 2	—	23,8	51,0	9,5	—	—	15,7	—	—	—	16,4
6 u	—	—	1,7	7,0	8,0	7,7	35,9	39,7	—	—	34,1
2. Im Gebiete der offenen Bebauung I. Zone											
2 l	100,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,9
3 s	2,0	23,5	74,7	—	—	—	—	—	—	—	11,4
6 w	—	51,8	39,3	—	—	1,8	7,1	—	—	—	11,7
6 u	—	3,2	15,0	23,9	12,7	36,5	5,4	3,3	—	—	23,5
6 o	—	22,9	32,9	—	10,7	10,2	23,3	—	—	—	18,8
7 ho	—	—	—	—	—	—	37,3	9,1	49,6	4,1	51,8
8 r l	—	—	—	—	—	—	—	54,7	34,4	10,9	57,5
3. Im Gebiete der offenen Bebauung II. Zone											
2 w	28,0	19,1	42,9	4,6	—	5,4	—	—	—	—	9,4
2 e	—	—	33,3	33,3	14,2	0,1	—	19,1	—	—	21,9
6 o	—	2,4	21,1	23,8	30,0	20,9	1,8	—	—	—	19,8
7 f	—	0,2	10,1	31,8	11,8	30,5	5,3	9,7	0,6	—	19,3
7 ho	—	—	—	5,0	5,4	6,6	36,4	42,3	4,3	—	37,8
7 hi	4,2	22,6	50,0	15,6	7,6	—	—	—	—	—	14,0
8 r 2	—	—	100,0	—	—	—	—	—	—	—	14,5
8 r 3	—	—	—	41,5	39,5	—	19,0	—	—	—	22,5

Nur in wenigen Quartieren schält sich der sogenannte häufigste Preis heraus, so vor allem — wir nennen nur die Gebiete mit mehr als zehn Kaufabschlüssen — im geschlossenen Baugebiet von Unterstrass, in der I. offenen Bauzone von Wipkingen und in der II. offenen Bauzone von Hottingen. Sonst wurden fast überall Bauplätze in den verschiedensten Preislagen gehandelt. Es zeigt sich auch hier wieder, dass die Liegenschaftenpreis-Statistik, wenn sie brauchbare Ergebnisse zeitigen soll, in der örtlichen Gliederung noch weiter gehen muss, was allerdings ein grösseres Zahlenmaterial zur Voraussetzung hat, als es uns aus den Jahren 1915/17 zur Verfügung steht.

Aber auch das beschränkte Material gibt einige ganz interessante Aufschlüsse über die Beeinflussung der Bauplatzpreise im gleichen Quartier durch die Bauzonenlage. So betrug der Durchschnittspreis in Franken für einen Quadratmeter Bauland im Gebiete der

im Quartier	geschlossenen Bebauung	offenen Bauzone I	offenen Bauzone II
Wollishofen	16.68	—	9.39
Enge	56.69	—	21.90
Unterstrass	34.10	23.53	—
Oberstrass	—	18.80	19.84
Hottingen	—	51.83	37.80

Mit Ausnahme von Oberstrass, wo die Bauplätze in beiden offenen Bauzonen ungefähr gleich teuer bezahlt wurden, ist der Preis des Baulandes im gleichen Quartier um so höher, je intensiver die Bebauung möglich ist. Dasselbe zeigt sich übrigens auch in der ganzen Stadt, wo sich der durchschnittliche Bodenpreis wie folgt abstuft: geschlossene Bauzone: Fr. 30.77, I. offene Bauzone: Fr. 21.36, II. offene Bauzone: Fr. 19.15.

Eine Vergleichung der wirklich bezahlten Kaufpreise, wie wir sie für die Hausgrundstücke durchgeführt haben, lässt sich für die Bauplätze nicht vornehmen, da — sofern Vergleiche überhaupt möglich wären — die in den Jahren 1915/17 gehandelten Bauplätze fast ausschliesslich Teilstücke der in den fünf vorhergehenden Jahren umgesetzten baureifen Liegenschaften sind.

3. Die Zwangsverwertungen

a) Die Zwangsverwertungen in der ganzen Stadt

Kriegseinflüsse

Die Zwangsverwertungen verzeichnen in der Kriegszeit zunächst einen kleinen Rückgang; denn in den Kriegsmonaten 1914 II fanden durchschnittlich nur für rund 0,6 Millionen Franken Zwangsverwertungen statt, während sich vorher die Zwangsliquidationen monatlich auf etwa eine Million Franken beliefen. Allein dieser Rückgang ist nicht das Ergebnis des freien Wirtschaftsverkehrs, sondern durch Zwangsmassnahmen bedingt. Erstens schloss der für die Zeit vom 5. August bis 30. September 1914 erklärte allgemeine Rechtsstillstand Betreibungshandlungen überhaupt aus und zweitens war dem Hypothekarschuldner durch die unterm 28. September erlassene bundesrätliche Verordnung betreffend Ergänzung und Abänderung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs u. a. die Möglichkeit gegeben, die Betreibungssumme in acht monatlichen Raten zu entrichten; solange die Abschlagszahlungen pünktlich eingingen, durfte keine Verwertung stattfinden. Dank diesen Schutzbestimmungen konnte sich mancher bedrängte Hypothekarschuldner noch eine Zeitlang über Wasser halten, um schliesslich im Strom der Ereignisse doch zu versinken. Es ist denn auch kein Zufall, wenn im April 1915, also neun Monate nach Kriegsausbruch, die Zwangsverwertungen auffallend stark zunahmen und mit drei Millionen Franken einen Betrag erreichten, der so gross ist wie in den ersten fünf Kriegsmonaten zusammen.

Es wäre indessen verfehlt, anzunehmen, die grosse Zunahme der Zwangsverwertungen im Jahre 1915 sei durch den Krieg selbst verursacht worden. Das dürfte nur in beschränktem Umfange der Fall gewesen sein. Vielfach betrafen die Zwangsverwertungen nämlich Liegenschaften, die schon vor dem Kriege stark verschuldet waren und deren Finanzverhältnisse auf die Dauer sowieso unhaltbar geworden wären. Der Krieg hat dann nur einen Sanierungsprozess beschleunigt, der früher oder später wahrscheinlich doch hätte durchgeführt werden müssen. Übrigens hatten die Grundpfandgläubiger ja selbst ein Interesse daran, nur solche Liegenschaften unter den Hammer zu bringen, deren Finanzlage wirklich keine Aussichten auf Besserung mehr übrig liess; denn bei der verminderten Rendite der Häuser waren die Grundstückspreise in der ersten Kriegszeit ziemlich gedrückt, sodass Zwangsliquidationen häufig unverhältnismässig hohe Verluste brachten. Wo es irgendwie anging, wurde daher auch auf diesem Gebiete „durchgehalten“ und die Veräusserung wenn immer möglich günstigeren Zeiten vorbehalten.

Diese günstigeren Zeiten kamen dann schneller, als die düstere Lage zu Ende des Jahres 1915 voraussehen liess. Die grossen Leerwohnungsvorräte fanden raschen Absatz, die Mietzinse kamen bereits in der zweiten Hälfte 1916 wieder ins Steigen und diese Besserung der Wohnungsmarktlage regte auch die Kauflust neu an. Wie sich unter diesen Verhältnissen die Lage auf dem Grundstücksmarkte im Laufe des Jahres 1916 veränderte, zeigen folgende Zahlen:

	Umsatzsumme in Tausend Franken	
	1. Halbjahr	2. Halbjahr
Freihandkäufe . . .	17,330	25,787
Zwangsverwertungen . .	6,443	4,477

Im ersten Halbjahr 1916 machten die Zwangsverwertungen 37,2 Prozent der Freihandkäufe aus, im zweiten Halbjahr nur mehr 17,4 Prozente. Auch absolut erreichen die Zwangsverwertungen in der zweiten Hälfte 1916 einen ziemlich kleinen Betrag; er stellt sich im Monatsmittel auf rund 0,7 Millionen Franken, ist also nur wenig höher als in der Moratoriumsperiode 1914 II und kleiner als in der letzten Friedenszeit. Im Jahre 1917 endlich sind die Zwangsumsätze so unbedeutend, wie sie es seit zwanzig Jahren nie mehr waren. Diese Tatsache kann gewiss als ein Beweis dafür gelten, dass der Liegenschaftsbesitz in der Stadt Zürich die durch den Krieg hervorgerufene Krisis verhältnismässig gut überwunden hat.

Es ist notwendig, die Zwangsverwertungen nicht nur für sich allein, sondern auch im Rahmen des gesamten Grundstücksverkehrs zu betrachten. Namentlich aus dem

Verhältnis der Zwangsverwertungen zu den Freihandkäufen

lassen sich gewisse Rückschlüsse auf die jeweilige Lage des Grundstücksmarktes ziehen. In dieser Hinsicht sind folgende Zahlen besonders aufschlussreich:

Jahre	Umsatzsumme in Tausend Franken		Zwangsverwertungen in % der Freihandkäufe
	Freihandkäufe	Zwangsverwertungen	
1912	70,627	15,130	21,4
1913	63,119	12,038	19,1
1914 I ¹⁾	37,097	6,394	17,2
1914 II ²⁾	10,824	3,019	27,9
1915	25,794	15,076	58,4
1916	43,117	10,920	25,3
1917	73,339	3,966	5,4

1) Friedensmonate; 2) Kriegsmonate.

Das Jahr 1914 nahm für den Liegenschaftenhandel einen ganz guten Anfang; die Freihandkäufe blieben ungefähr auf der Höhe der Vorjahre, während die Zwangsverwertungen zurückgingen. Der Kriegeausbruch aber änderte mit einem Schlage das Bild. In der ersten Kriegszeit (1914II) wurden im Durchschnitt eines Monats nur noch etwas über 2 Millionen Franken Freihandkäufe abgeschlossen gegen mehr als 5 Millionen in der vorhergehenden Zeit. Innert gleich engen Grenzen wie 1914II bewegte sich der freie Liegenschaftenhandel im Jahre 1915. Dafür nahmen die Zwangsverkäufe relativ stark zu, dermassen, dass sie im Jahre 1915 rund 60 Prozent der Freihandkäufe ausmachten. So nahe waren sich die Freihandkäufe und Zwangsverwertungen bisher nur einmal gekommen; das war im Jahre 1901, das die grosse Liegenschaftenkrise abschloss und in dem die 28,4 Millionen Zwangsverwertungen rund 65 Prozent der 43,6 Millionen Freihandkäufe ausmachten.

Aber bereits im Jahre 1916 ist das Verhältnis zwischen Freihandkäufen und Zwangsverwertungen wieder erheblich besser und im Jahre 1917 gestaltet es sich so günstig, wie noch nie vorher. Es ist ein seltenes Wechselspiel der Gegensätze, das sich unter dem Einfluss des Krieges auf dem stadt-zürcherischen Grundstücksmarkte vollzogen hat. Ganz ähnlich hat sich ja auch die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Zürich gestaltet: bei Kriegeausbruch trat plötzlich ein grosser Wohnungsüberfluss ein, der mehr oder weniger bis Mitte 1916 anhielt, um im Jahre 1917 einer ausgesprochenen Wohnungsnot Platz zu machen. Der Wohnungsüberfluss brachte einen fühlbaren Rückgang der Mietpreise und Hand in Hand damit eine vorübergehende Entwertung der Liegenschaften, die unter der Einwirkung der Wohnungsnot allerdings rasch wieder ausgeglichen werden konnte. Die Wohnungsmarktlage hat die Grundstücksmarktlage ganz wesentlich beeinflusst; die eine ist das Abbild der andern.

Die Beobachtung, dass in einzelnen Stadtkreisen manchmal nur wenige Konkurse die Höhe der Zwangsverwertungssummen stark beeinflussen, hat uns veranlasst, diese Zusammenhänge einmal für die Stadt als Ganzes festzustellen, d. h. zu untersuchen, wie sich die Zwangsverwertungen nach der Grösse der Konkursfälle verteilen. Die Hauptergebnisse dieser Untersuchung sind in nachstehender Tabelle 9 zusammengestellt.

Die zwangsverwerteten Liegenschaften verteilen sich in der Hauptsache ziemlich gleichmässig auf zwei verschiedene Gruppen von Grundbesitzern. Die erste Gruppe umfasst die Grundbesitzer mit nur einer Liegenschaft; hierher gehören 146 Liegenschaften mit einem Ganterlös von 11,26 Millionen Franken. Die zweite Gruppe wird gebildet aus den 30 Grundbesitzern mit je drei und mehr Liegenschaften; auf sie entfallen 168 Liegen-

Grösse der Zwangsverwertungsfälle in den Jahren 1915 und 1916

Tab. 9

Ganze Stadt

Zwangsverwertungen		Liegenschaften im ganzen		Davon entfielen auf				Die Hausgrundstücke hatten einen	
Zahl	mit ... Liegen-schaften			Hausgrund-stücke		andere Liegen-schaften		Gebäude-assekuranz-wert v. Fr.	Liegensch.-Steuerwert von Fr.
		Zahl	Erlös Fr.	Zahl	Erlös Fr.	Zahl	Erlös Fr.		
146	1	146	11,255,292	122	9,732,792	24	1,522,500	8,508,550	11,802,900
30	2	60	3,020,571	38	2,491,400	22	529,171	2,377,800	3,217,500
12	3	36	2,711,850	25	2,398,600	11	313,250	2,704,050	3,123,000
6	4	24	953,601	11	695,500	13	263,101	757,400	896,000
4	5	20	1,595,723	16	1,481,500	4	114,223	1,406,950	1,728,000
3	6	18	1,018,300	12	1,002,500	6	15,800	1,043,350	1,184,000
1	7	7	767,250	6	689,600	1	77,650	654,800	764,000
1	9	9	268,600	1	166,000	8	102,600	193,200	222,500
2	11	22	2,971,000	16	2,874,500	6	96,500	3,132,300	3,639,000
1	32	32	1,428,760	18	1,213,200	14	215,560	1,445,200	1,508,000
206	.	374	25,995,947	265	22,745,592	109	3,250,355	22,223,600	28,084,900

schaften mit einem Gantwert von 11,72 Millionen Franken. Es zeigt sich also, dass an den Zwangsverwertungen der Jahre 1915 und 1916 der spekulative Grundbesitz nach Zahl und Wert der Objekte stark beteiligt war.

Fassen wir die Hausgrundstücke für sich allein ins Auge, so ergibt sich zwischen den beiden genannten Grundbesitzer-Gruppen ein merkwürdiger Gegensatz, der aus folgenden Zahlen zu erkennen ist:

Besitzer von	Zahl der Häuser	Assekuranzwert der Gebäude Franken	Kaufpreis der Häuser Franken	Kaufpreis in % des Assekuranzwertes
1 Haus	122	8,508,550	9,732,792	114,4
3 und mehr Häusern	105	11,337,250	10,521,500	92,8

Für die Häuser der kleinen Liegenschaftenbesitzer wurde ein Kaufpreis erzielt, der höher als der Assekuranzwert der Gebäude ist, während der Ganterlös aus den grösseren Konkursmassen den versicherten Gebäudewert nicht erreicht. Wir stellen damit lediglich eine Tatsache fest, ohne daraus allzu weitgehende Schlüsse ziehen zu wollen. Die Lage und Rendite des Hauses, die Fläche des Umschwunges, das Alter und der Zustand des Gebäudes können auch bei den Zwangsverwertungen den Liegenschaftspreis im Einzelfalle stark vom Assekuranzwert abweichen lassen. Immerhin gleichen sich solche individuelle Preiseinflüsse bei einer grösseren Zahl von Handänderungen wieder mehr oder weniger aus und es zeigt sich denn auch bei den Freihandkäufen, sobald mehrere Liegenschaften in Frage kommen, dass der Kaufpreis durchwegs über dem Assekuranzwert der Gebäude steht; man vergleiche nur die Zahlen in Tabelle 5.

Der Erlös sämtlicher im Jahre 1915 und 1916 zwangsverwerteten Häuser beträgt rund $1\frac{1}{2}$ Million mehr als der Gebäudeassekuranzwert, dagegen fast $5\frac{1}{2}$ Millionen Franken weniger als der Steuerwert der Grundstücke. Zeigen diese Zahlen auch nicht das absolute Mass der durch die Zwangsverwertungen entstandenen Verluste an, so geben sie wenigstens einige Anhaltspunkte dafür.

Für die im Jahre 1917 zwangsversteigerten 47 Hausgrundstücke mit einem Gebäudeassekuranzwert von 3,484,200 Franken und mit einem Steuerwert von 4,445,500 Franken wurde ein Kaufpreis von 3,639,050 Franken erzielt. Das Gantergebnis ist verhältnismässig ungefähr gleich wie in den Jahren 1915/16.

Tab. 10

b) Die Zwangsverwertungen in den Stadtkreisen

Jahre	Stadtkreise								Ganze Stadt
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Zahl der zwangsverwerteten Liegenschaften									
1913	15	18	23	18	7	42	18	27	168
1914	6	16	12	13	5	41	14	18	125
1915	12	5	34	19	2	81	32	26	211
1916	18	9	39	23	6	37	16	15	163
1917	7	2	12	14	2	14	2	5	58
Umgesetzte Fläche in Ar									
1913	55	160	166	137	256	467	133	208	1,582
1914	17	210	236	45	116	624	279	153	1,680
1915	32	20	981	117	6	2,442	774	153	4,525
1916	32	627	398	210	217	687	140	77	2,388
1917	9	5	34	126	31	394	82	16	697
Umsatzwert in Tausend Franken									
1913	1,910	1,110	1,045	1,356	612	2,581	1,085	2,339	12,038
1914	535	1,034	644	883	790	1,962	1,506	2,058	9,412
1915	2,430	229	1,963	1,279	210	5,036	1,925	2,004	15,076
1916	2,350	981	2,020	1,324	314	2,501	612	818	10,920
1917	548	118	764	954	264	819	93	406	3,966

Seit den Neunzigerjahren hatte der Haus- und Grundbesitz in der Stadt Zürich keine so starke Belastungsprobe mehr auszuhalten, wie in den ersten zwei Kriegsjahren. Das fast plötzliche Leerwerden einer grossen Zahl von Wohnungen, der Rückgang der Mietzinse in Verbindung mit der Zahlungsunfähigkeit oder auch Zahlungsunwilligkeit der Mieter brachten manchen Hausbesitzer in eine bedrängte Lage, die zu überwinden ihm bei

sonstigen geordneten Verhältnissen dank der Schutzverordnungen des Bundesrates und mit Nachsicht seiner Hypothekargläubiger wohl in den meisten Fällen möglich war, die ihm aber dann zum Verhängnis werden musste, wenn noch alte finanzielle Verpflichtungen bestanden. Gewiss, der Krieg hat eine Vermehrung der Zwangsverwertungen zur Folge gehabt. Aber Zahl und Wert der in den Jahren 1915/16 zwangsversteigerten Liegenschaften halten sich ungefähr auf der Höhe der Jahre 1912/13. Von einer eigentlichen Liegenschaftenkrise kann also kaum die Rede sein. Vielmehr hat der Krieg, wie wir schon erwähnten, auf dem Liegenschaftensmarkte lediglich einen Sanierungsprozess beschleunigt, der früher oder später doch hätte durchgeführt werden müssen. Die Operation war schmerzhaft, aber rasch und gründlich; denn bereits im Jahre 1917 wickelt sich der Grundstücksverkehr unter so günstigen Verhältnissen ab, wie in den besten Zeiten; die Zwangsverwertungen verschwinden fast ganz.

Welchen Umfang die Zwangsverwertungen in den einzelnen Stadtkreisen angenommen haben, zeigen folgende Zahlen, die angeben, wie gross in den Jahren 1915/16 die Beträge der Zwangsverwertungen im Verhältnis zu den freihändigen Umsätzen waren.

Stadtkreise	1	2	3	4	5	6	7	8
Prozente	50,4	24,7	57,1	62,0	12,3	41,0	19,0	38,2

Am ungünstigsten gestalteten sich die Verhältnisse in den Stadtkreisen 3 und 4, wo auf 100 Franken Freihandkäufe rund 60 Franken Zwangsverwertungen vorkamen. Immerhin besteht in diesen beiden Stadtkreisen insofern ein wesentlicher Unterschied, als die Zwangsverwertungen im 4. Stadtkreise in den Jahren 1915/16 ziemlich gleich zahlreich und gleich hoch waren wie im Jahre 1913, während sie sich im 3. Stadtkreise in derselben Zeit ungefähr verdoppelten, was sonst nirgends der Fall ist. Indessen liefert eine nähere Untersuchung der Zwangsverwertungen gerade im 3. Stadtkreise einen typischen Beweis für die von uns vertretene Ansicht, die Kriegsereignisse hätten vor allem jene Existenzen unter den Haus- und Grundbesitzern zu Fall gebracht, die schon vor dem Kriege auf schwachen Füßen standen. Von den in den Jahren 1915/16 im 3. Stadtkreis durchgeführten Zwangsverwertungen entfallen nämlich nicht weniger als 33 Liegenschaften, mit einem Ganterlös von 1,36 Millionen Franken, bloss auf drei Konkursmassen. Aus diesen wurden u. a. 20 Häuser mit einem Assekuranzwert von 1,621,700 Franken und einem amtlichen Schätzungswert von 1,752,500 Franken um den Preis von 1,361,200 Franken losgeschlagen. Der Kaufpreis erreichte also nur etwa 85 Prozent des Versicherungswertes der Gebäude. Auch ist es ein symptomatisches Zeichen, dass unter den

Ersteigerern die Bauhandwerker und Baumaterialienhändler verhältnismässig zahlreich vertreten sind.

Im 1. Stadtkreis machen die Zwangsverwertungen die Hälfte der Freihandkäufe aus. Hier sind es hauptsächlich einige grössere Liegenschaften mit Wirtschafts- und Hotelbetrieben, die die Summe der Zwangsveräusserungen anwachsen liessen, Unternehmen, die gleichfalls nicht erst durch den Krieg notleidend geworden waren, sondern schon früher mit finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen hatten.

Ungefähr im gleichen Rang stehen die Stadtkreise 6 und 8, wo die Zwangsumsätze je rund 40 Prozent der freihändigen Umsätze betragen. Wie stark oft ein einzelner Fall die Höhe der Zwangsverwertungen beeinflussen kann, zeigt sich noch deutlicher als im 3. im 8. Stadtkreise; denn hier entfällt etwa die Hälfte aller Zwangsverwertungen auf eine einzige Konkursmasse, aus der 10 Häuser mit einem Assekuranzwert von 1,406,300 Franken um den Preis von 1,239,500 Franken vergäntet wurden.

Auch für den 6. Stadtkreis liesse sich der Nachweis im einzelnen erbringen, dass ein erheblicher Bruchteil der Zwangsverwertungen auf Fälle zurückzuführen ist, die schon vor dem Kriege nicht mehr ganz sicher waren. Unter den Insolventen befinden sich hier 10 Haus- und Grundstücksspekulanten mit zusammen 40 Liegenschaften, die einen Ganterlös von nahezu 3 Millionen Franken ergaben.

Verhältnismässig wenig Zwangsverwertungen kamen im 2. und 7. und — was besonders bemerkenswert ist — im 5. Stadtkreise vor, welcher letzterer auch insofern eine Ausnahmestellung einnimmt, als er der einzige Stadtkreis ist, in dem die Zwangsumsätze in den beiden Jahren 1915 und 1916 zusammen den Betrag vom Jahre 1913 nicht erreichen.

Über das finanzielle Ergebnis der Zwangsverwertungen von Hausgrundstücken in den einzelnen Stadtkreisen gibt die Tabelle auf der folgenden Seite einige Aufschlüsse.

Im Vergleich zum Assekuranzwert ist der Ganterlös am niedersten in den Stadtkreisen 3 und 6, wo die Gantkäufe nur etwa 90% des versicherten Gebäudewertes einbrachten. Das ungünstige Verhältnis muss um so mehr auffallen, als in diesen beiden Stadtkreisen die zwangsverwerteten Grundstücke der Fläche nach fast am grössten sind, ein Umstand, der sich normalerweise doch nur im Sinne einer Preissteigerung bemerkbar machen sollte. Im 3. Kreis scheinen die Liegenschaften überhaupt nicht am leichtesten realisierbar zu sein; denn auch bei den Freihandkäufen ist der Kaufpreis, verglichen mit dem Assekuranzwert der Gebäude, nirgends so niedrig wie im 3. Stadtkreise. Nur wenig besser als dieser schneidet der 6. Stadtkreis

**Der Ganterlös für Hausgrundstücke im Verhältnis zum Gebäude-
assekuranzwert und zum Liegenschaftensteuerwert nach Stadtkreisen,
1915 und 1916**

Tab. 11

Stadtkreise	Zahl der Häuser	Fläche in m ²		Ganterlös Fr.	Gebäude- assekuranz- wert Fr.	Steuerwert Fr.	Ganterlös in Prozenten des	
		im ganzen	pro Grund- stück				Gebäude- assek.- wertes	Steuer- wertes
1	29	5,689	196	4,623,700	3,137,550	5,527,000	147,3	83,7
2	10	3,901	390	961,070	964,850	1,118,000	99,6	86,0
3	48	27,976	583	3,482,372	3,866,750	4,357,000	90,1	79,9
4	35	9,283	265	2,357,250	2,289,550	2,835,000	103,0	83,1
5	7	2,034	291	478,700	484,500	614,000	98,8	78,0
6	76	36,712	483	6,196,130	6,837,450	7,949,000	90,6	77,9
7	26	17,390	669	1,996,900	1,842,980	2,282,700	108,4	87,5
8	34	15,112	444	2,649,470	2,799,970	3,402,200	94,6	77,9
Ganze Stadt	265	118,097	446	22,745,592	22,223,600	28,084,900	102,3	81,0

ab. Abgesehen von der Altstadt, wo der Assekuranzwert von seiner Bedeutung als preisbildender Faktor stark verliert, steht der Ganterlös im 7. Stadtkreise am höchsten über dem versicherten Gebäudewert; das gilt nicht nur für die zwangsverwerteten, sondern auch für die freihändig verkauften Häuser (Tabelle 5). Allerdings rührt dieses vorteilhafte Ergebnis zum Teil von der sehr grossen Durchschnittsfläche der Hausgrundstücke und den hohen Bodenpreisen in diesem Stadtkreise her.

In der ganzen Stadt beträgt der Ganterlös 81 Prozent der Liegenschaftensteuer-Schätzung. Über diesem Durchschnitt stehen die nämlichen vier Stadtkreise, die — gemessen am Assekuranzwert der Gebäude — auch freihändig die besten Liegenschaftenpreise erzielten, während die andern vier Stadtkreise mit einem unterdurchschnittlichen Ganterlös auch bei den Freihandkäufen im Hintertreffen sind. Diese Übereinstimmung, wie sie sich aus einem Vergleich der Tabellen 5 und 11 ergibt, ist gewiss nicht nur zufälliger Natur, sondern dürfte vielmehr in qualitativen Unterschieden des Haus- und Grundbesitzes in den beiden Stadtkreisgruppen begründet sein. Übrigens ist ganz bemerkenswert, wie gleichmässig sich das Verhältnis zwischen Ganterlös und Steuerschätzung in den beiden Stadtkreisgruppen gestaltet. In den Stadtkreisen 1, 2, 4 und 7 beträgt der Ganterlös 83 bis 87 Prozent, in den andern Stadtkreisen 79 bis 80 Prozent des Steuerwertes. Die Schwankungen beschränken sich da wie dort auf wenige Prozente.

II. Der Grundstücksverkehr in der Umgebung Zürichs

1. Gesamtumsatz nach Handänderungsarten

Der Grundstücksverkehr wird für folgende 16 Gemeinden der Umgebung Zürichs statistisch erfasst: Adliswil, Affoltern bei Zürich, Albisrieden, Altstetten, Dietikon, Dübendorf, Höngg, Kildberg, Küsnacht, Örlikon, Schlieren, Schwamendingen, Seebach, Stallikon, Witikon und Zollikon. Wie sich in diesem Gebiete der gesamte Liegenschaftenverkehr in den letzten Jahren entwickelt hat, zeigen folgende Hauptzahlen:

Jahre	Liegenschaften	Fläche in Ar	Wert in 1000 Fr.
1912	1,227	51,566	21,433
1913	971	43,613	17,863
1914	838	46,881	14,198
1915	730	35,015	13,115
1916	1,209	74,283	19,260
1917	1,344	79,010	26,907

Weder nach Zahl, noch nach Fläche und Wert der umgesetzten Liegenschaften hat der Grundstücksverkehr in der Umgebung Zürichs während der Kriegszeit einen so starken Rückgang erlitten wie in der Stadt. Im Jahre 1915 war der Besitzwechsel nur etwa um ein Drittel geringer als im Jahre 1912; aber bereits im Jahre 1916 wurden wieder mehr Grundstücke und eine viel grössere Fläche umgesetzt als vier Jahre vorher und das Jahr 1917 weist auch dem Werte nach einen sehr hohen Grundstücksverkehr auf.

Bemerkenswert ist, dass neuestens umfangreichere und billigere Liegenschaften in andere Hände übergingen als in der Vorkriegszeit. Die durchschnittliche Fläche eines Grundstückes betrug zum Beispiel im Jahre 1912 etwa 43, im Jahre 1917 dagegen nahezu 60 Ar (Zunahme 38 Prozent) und der mittlere Wert einer Liegenschaft stellte sich in den beiden entsprechenden Jahren auf 17,468 beziehungsweise 20,020 Franken (Zunahme 15 Prozent). Der durchschnittliche Wert der Liegenschaften ist also bei weitem nicht im Verhältnis zur Grösse gestiegen.

Wert der umgesetzten Liegenschaften nach Handänderungsarten, 1912 bis 1917

Tab. 12

Ganze Umgebung

Jahre	Umsatzwerte in Franken						
	Freihand- käufe	Frei- willige Gant	Frei- händige Abtretung	Zwangs- verwer- tungen	Erbgang	Andere Handän- derungen	Hand- änderungen im ganzen
1912	15,912,953	86,217	1,820,763	3,273,108	216,923	122,979	21,432,943
1913	12,397,717	44,560	476,535	4,456,057	390,570	97,983	17,863,422
1914	11,348,864	130,370	442,525	1,861,459	346,050	68,820	14,198,088
1915	8,450,986	15,550	964,998	2,304,762	1,130,310	248,064	13,114,670
1916	11,635,592	577,758	2,265,498	2,276,675	1,480,498	1,024,474	19,260,495
1917	18,685,104	470,194	4,406,257	671,700	2,516,640	157,159	26,907,054

Wir haben hier die Handänderungen durch freiwillige Gant besonders ausgeschieden, weil sie in der Umgebung häufiger vorkommen als in der Stadt. Ihrem Wesen nach sind sie den Freihandkäufen gleichzustellen da es im Grunde auf dasselbe herauskommt, ob eine Liegenschaft unter der Hand oder auf öffentlicher Versteigerung freiwillig an den Meistbietenden losgeschlagen wird. Wir finden es daher richtiger, die freiwilligen Gantverkäufe zu den eigentlichen Freihandverkäufen hinzuzuzählen, wenn wir feststellen wollen, wie viel vom Gesamtwert aller Liegenschaften freihändig umgesetzt wurde.

	Vom gesamten Umsatzwert entfallen auf Freihandkäufe					
im Jahre	1912	1913	1914	1915	1916	1917
Prozente	74,6	69,7	80,8	64,6	63,4	71,2

Ähnlich wie in der Stadt machen auch in der Umgebung die freihändigen Umsätze in normalen Zeiten durchschnittlich etwa 75 Prozent des Gesamtumsatzes aus. In den Jahren 1915 und 1916 bleiben zwar die Freihandkäufe auch in der Umgebung hinter diesem durchschnittlichen Prozentsatz zurück; allein der Ausfall ist hier bei weitem nicht so gross wie in der Stadt, wo im Jahre 1915 vom gesamten Wertumsatz nur 50,7 Prozent freihändig erfolgten. Der Liegenschaftenhandel hat demnach in der Umgebung weniger unter den Kriegseinwirkungen gelitten als in der Stadt. Das zeigt sich noch deutlicher in der absoluten Höhe der freihändigen Umsätze, die von 1912 bis 1915 in der Umgebung um etwa die Hälfte, in der Stadt aber um fast zwei Drittel abgenommen haben.

Zwar blieb auch in der Umgebung der Krieg nicht ganz ohne Einfluss auf den Liegenschaftenmarkt. Zum Beweise führen wir folgende Zahlen an:

		Umsatzsumme in Franken		Prozentzahlen	
		1913	1914	1913	1914
Freihandkäufe:	1. Halbjahr	5,619,501	7,511,901	45,3	66,2
	2. Halbjahr	6,778,216	3,836,963	54,7	33,8
	Zusammen	12,397,717	11,348,864	100,0	100,0
Zwangsverwertungen:	1. Halbjahr	2,772,182	1,088,409	62,2	58,5
	2. Halbjahr	1,683,875	773,050	37,8	41,5
	Zusammen	4,456,057	1,861,459	100,0	100,0

Von Anfang 1913 bis Mitte 1914 nahm der freihändige Grundstücksverkehr von Halbjahr zu Halbjahr regelmässig zu, um in der zweiten Hälfte 1914 einen ganz empfindlichen Rückschlag zu erleiden. Da im zweiten Halbjahr 1914 noch der letzte Friedensmonat enthalten ist, kommt der wirkliche Kriegseinfluss in vorstehenden Zahlen nicht in seinem vollen Umfang zum Ausdruck. Nehmen wir an, der Juli 1914 weise denselben Umsatz auf wie die vorhergehenden sechs Monate, so kommen wir für die letzte Friedenszeit auf einen durchschnittlichen Monatsumsatz von 1,25 Millionen Franken — dem ein Jahresumsatz von 15 Millionen entsprechen würde — und für die erste Kriegszeit auf einen mittleren Umsatz von 0,52 Millionen Franken im Monat oder rund 6 Millionen Franken im Jahr. Damit hätte der Krieg eine unmittelbare Einschränkung der Freihandkäufe um 60 Prozent zur Folge gehabt, also genau gleich viel wie in der Stadt, nur dass in der Stadt diese Einschränkung auch noch während des ganzen Jahres 1915 anhielt, in der Umgebung dagegen nicht. Man kann also sagen, dass die Kriegseinwirkung auf den Grundstücksverkehr in Stadt und Umgebung gleich intensiv, in der Stadt aber von längerer Dauer war.

In auffallendem Gegensatz zu der Stadt brachte der Krieg in der Umgebung nicht nur keine Vermehrung, sondern sogar eine Verminderung der Zwangsverwertungen und zwar nicht nur absolut, sondern auch relativ; denn es betrugen die Zwangsverwertungen vom freihändig umgesetzten Wert:

in den Jahren	in der Umgebung	in der Stadt
1912/13	27,3 ‰	20,3 ‰
1915/16	22,8 ‰	37,7 ‰

Auch in der zweiten Hälfte 1914 bewegen sich in der Umgebung die Zwangsverwertungen (20 Prozent vom freihändigen Umsatz) in durchaus normalen Grenzen, während sie in der Stadt relativ zunahmen. Und das Jahr 1917 schliesslich weist in der Umgebung mit 0,67 Millionen Franken einen Zwangsumsatz auf, der nie so gering war, solange die Handänderungsstatistik für die Aussengemeinden besteht (1907).

Eine wenig erfreuliche Erscheinung dagegen ist die Zunahme der freiwilligen Gantverkäufe in den beiden letzten Jahren, unerfreulich deshalb, weil die freiwillige Gant ein beliebtes Mittel zum Zwecke der Güterzerstückelung ist. In den Jahren 1916 und 1917 wurden nur durch freiwillige Ganten 23 Güter in nicht weniger als 203 Grundstücke parzelliert. Auch wenn angenommen wird, dass die Teilstücke da und dort der Arrondierung eines andern Gutes dienen, muss ein Liegenschaftenhandel, der ein Besitztum durchschnittlich in neun Teile zerlegt, vom allgemein volkswirtschaftlichen Standpunkte aus bedauerlich genug erscheinen. Es ist auch bezeichnend für die Art dieses Güterhandels, dass er fast immer durch jüdische Güterspekulanten erfolgt. Und charakteristisch ist weiter, dass die Güter meist ganz kurze Zeit, in der Regel schon wenige Wochen nach ihrer Erwerbung, durch die Güterhändler auf die Gant gebracht werden — mit welchem Erfolg, das zeigen folgende Beispiele, die sich noch vermehren liessen:

Fall Nr.	Der Spekulant besass das Gut seit .. Monaten	Das Gut wurde parzelliert in .. Grundstücke	Die Gesamtliegenschaft kostete in Franken		Der Spekulantengewinn betrug Franken Prozente	
			vor der Gant	nachher		
1	2	17	122,000	139,800	17,800	14,6
2	1	12	100,000	135,406	35,406	35,4
3	2	20	60,000	71,283	11,283	18,8
4	3	9	43,320	53,090	9,770	22,6
5	1	5	38,750	51,650	12,900	33,3
6	3	10	24,250	29,670	5,420	22,4
7	1	15	22,500	28,375	5,875	26,1
Alle 7 Güter zusammen		88	410,820	509,274	98,454	24,0

Der Nettogewinn an diesen sieben, zum Teil kleineren Gütern beträgt rund 100,000 Franken, das heisst, das Land ist durch die Zerstückelung durchschnittlich um ein Viertel teurer geworden und zwar innerhalb zweier Monate. Wenn man sich solche und ähnliche Zahlen (siehe Seite 47 ff) vergegenwärtigt, dann begreift man allerdings die Misstimmung, die weit im Lande herum gegen die Güterschlächtereie herrscht; nur das eine begreift man nicht, weshalb der Gesetzgeber nicht schon längst Mittel und Wege gefunden hat gegen diese Art des Güterhandels, die als ein Krebsübel an unserer Volkswirtschaft bezeichnet werden muss.

Stark zugenommen haben in den Jahren 1916 und 1917 auch die freihändigen Abtretungen. Die Zunahme ist in der Hauptsache auf einige grössere industrielle Anlagen zurückzuführen, die infolge Firmenänderungen in andere Hände übergegangen sind. Im Jahre 1917 wurden ausserdem etwa 20 Liegenschaften im Werte von einer Million Franken

(der Betrag entspricht ungefähr dem Assekuranzwert der Gebäude) von einem Bauunternehmer an eine Hypothekarbank freiwillig abgetreten; es dürfte sich hier um eine Besitzesübertragung handeln, die so ziemlich einer Zwangsverwertung gleichkommt, nur dass sie „unter Ausschluss der Öffentlichkeit“ stattfand.

Wie in der Stadt, so haben auch in der Umgebung die Handänderungen durch Erbgang in den letzten Jahren stark zugenommen. Für diese Vermehrung fallen dieselben Ursachen in Betracht, die wir auf Seite 5 kennen gelernt haben.

2. Die Freihandkäufe

a) Der Liegenschaftenhandel in der ganzen Umgebung

Tab. 13

Jahre	Zahl der		Gesamtfläche in Ar		Gesamtwert in 1000 Fr.	
	bebauten	unbebauten	bebaute Liegen- schaften	unbebaute Liegen- schaften	bebaute Liegen- schaften	unbebaute Liegen- schaften
	Liegenschaften					
1912	362	609	18,951	25,262	12,744	3,169
1913	291	442	22,659	12,971	10,258	2,140
1914	301	334	24,451	10,781	9,524	1,825
1915	184	275	14,241	6,973	7,438	1,013
1916	236	521	25,335	22,246	8,641	2,995
1917	394	542	32,486	20,719	14,506	4,179

Die Unterscheidung muss sich auf bebaute und unbebaute Liegenschaften beschränken; eine weitere Gruppierung, wie wir sie für die Stadt durchführen, ist hier nicht möglich, weil uns für die Aussengemeinden keine Katasterpläne zur Verfügung stehen und auch eine genauere Ortskenntnis mangelt.

Sowohl die bebauten wie die unbebauten Liegenschaften weisen im Jahre 1915 den niedersten Umsatz auf. Von 1915 bis 1917 haben sich die Umsätze der bebauten Liegenschaften ungefähr verdoppelt, diejenigen der unbebauten Liegenschaften der Fläche nach verdreifacht und dem Werte nach sogar vervierfacht. Der Liegenschaftenhandel während der Kriegszeit nahm in der Umgebung also einen ähnlichen Verlauf wie in der Stadt. Auch in folgenden Zahlen tritt eine gewisse Übereinstimmung zwischen Stadt und Umgebung zu Tage:

Jahre	Vom gesamten Umsatzwerte entfielen prozentual	
	in der Umgebung auf bebaute Liegenschaften	in der Stadt auf Hausgrundstücke
1912	80,1	75,7
1913	82,7	74,9
1914	83,9	77,3
1915	88,0	83,8
1916	74,3	69,0
1917	77,6	86,8

Wie in der Stadt der Anteil der Hausgrundstücke, so ist in der Umgebung der Anteil der bebauten Liegenschaften von 1912 bis 1915 im Steigen begriffen, um dann im Jahre 1916 stark herabzusinken. Vergleichen wir die absoluten Zahlen der Jahre 1914 und 1916, die mit rund 11,5 Millionen einen ziemlich gleich grossen Besitzwechsel aufweisen, so zeigt sich, dass im Jahre 1916 für rund eine Million weniger bebaute, dafür aber eine Million mehr unbebaute Liegenschaften umgesetzt worden sind. An dieser Verschiebung ist vor allem Örlikon schuld, wo im Jahre 1916 durch eine Drittperson für über 250,000 Franken unbebaute Liegenschaften zusammengekauft und an ein grosses Industrieunternehmen weitergegeben wurden. Auf diese Transaktion allein entfallen also über 500,000 Franken oder gut die Hälfte des Mehrumsatzes an unbebauten Liegenschaften, den das Jahr 1916 gegenüber 1914 aufweist. Überhaupt hat der günstige Geschäftsgang, den einzelne Industrien in den letzten Jahren verzeichnen, auch das Grundstücksgeschäft vorteilhaft beeinflusst. Eine ganze Reihe von Betrieben, namentlich solche aus der Maschinen- und chemischen Industrie, haben ihr Gelände durch Zukauf vergrössert und damit zu einer Vermehrung der Umsätze insbesondere an unbebauten Liegenschaften beigetragen.

Die durchschnittliche Grösse und der durchschnittliche Wert der freihändig gehandelten Liegenschaften in der Umgebung ist aus nachstehenden Zahlen ersichtlich:

Jahre	Durchschnittsfläche einer Liegenschaft		Durchschnittspreis einer ganzen Liegenschaft		Durchschnittspreis (in Fr.) pro Quadratmeter Land		
	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	mit ohne Gebäudewert	unbebaut
	m ²	m ²	Fr.	Fr.			
1912	4,553	3,972	36,079	5,220	7.92	1.35	1.31
1913	7,787	2,935	35,249	4,842	4.53	0.82	1.62
1914	8,490	3,287	31,643	5,462	3.82	0.89	1.66
1915	7,912	2,554	40,424	3,683	5.20	1.07	1.44
1916	10,920	4,270	36,614	5,748	3.38	0.75	1.35
1917	8,438	3,880	36,816	7,711	4.45	1.08	1.99

Der Durchschnittswert der bebauten Liegenschaft schwankt zwischen 32,000 und 40,000 Franken. Grösser sind die Flächenunterschiede, die es denn auch mit sich bringen, dass der Durchschnittspreis pro Quadratmeter Land in den einzelnen Jahren ziemlich starke Abweichungen aufweist. Im Jahre 1912 wurden die kleinsten und teuersten, im Jahre 1916 die grössten und billigsten Liegenschaften gehandelt. Verhältnismässig hoch ist der reine Bodenwert der bebauten Liegenschaften im Jahre 1917; er macht rund ein Viertel vom Gesamtwert aus, während er im Jahre 1912 nur ein Sechstel betrug. Fast in allen Jahren aber ist der Bodenwert der bebauten Liegenschaften niedriger als der Bodenpreis der unbebauten Grundstücke; in einzelnen Jahren stellt sich der Quadratmeterpreis unbebauten Landes annähernd doppelt so hoch wie für bebautes Land. Es ist dies darauf zurückzuführen, dass unter den unbebauten Liegenschaften verhältnismässig viel Bauland enthalten ist, während unter den bebauten Liegenschaften die bäuerlichen Anwesen mit ihrem billigeren, landwirtschaftlich benutzten Boden den allgemeinen Durchschnittspreis herabdrücken. Auch ist anzunehmen, dass für die unbebauten Liegenschaften, soweit es sich nicht um Baugrundstücke, sondern um Kulturland handelt, dann höhere Preise bezahlt werden, wenn sie zur Arrondierung bestehender Anwesen gekauft werden.

Untersuchen wir, wie viel vom Gesamtwert einer bebauten Liegenschaft auf die Gebäulichkeiten entfallen, so erhalten wir für die verschiedenen Jahre fast gleiche Verhältniszahlen; denn es betrug in der ganzen Umgebung der Assekuranzwert vom Gesamtwert einer bebauten Liegenschaft

im Jahre	1912	1913	1914	1915	1916	1917
Prozente	79,3	81,9	76,6	79,5	77,7	79,5

Ganz ähnlich ist in der Regel das Verhältnis für die Hausgrundstücke in der Stadt; in den Jahren 1913/16 z. B. betrug der Gebäudewert 77,7 bis 82,6 Prozent vom gesamten Grundstückswert. Auf den Boden allein entfallen also in der Stadt und in der Umgebung rund 20 Prozent des Kaufpreises. Während aber in der Stadt für diese 20 Prozent des Kaufpreises durchschnittlich nur etwa 400 Quadratmeter Boden erhältlich sind, werden damit in der Umgebung 8000 bis 11000 Quadratmeter Land erworben. So unterscheiden sich Stadt und Umgebung!

b) Der Liegenschaftenhandel in den Gemeinden

Allgemeines

In der ganzen Umgebung wurden in den Jahren 1914/17 im ganzen für rund 50 Millionen Franken Freihandkäufe abgeschlossen. Dieser Betrag verteilt sich ziemlich gleichmässig auf die drei Gemeindegruppen des Limmatales, des Glattales und der Seegegend (mit Adliswil), wie aus folgender Übersicht hervorgeht:

Tab. 14

Gemeinden	Gesamtumsatzsumme der Liegenschaften in den Jahren 1914/17			Vom Gesamtumsatz 1914/17 aller Liegenschaften					
				der Um- gebung	jeder Gemeinde				
	Franken				entfallen in Prozenten auf				
		bebaut	unbebaut	zus.	die Ge- meinden	unbeb. Liegenschaften	1914	1915	1916
Albisrieden . . .	1,773,475	438,206	2,211,681	4,4	19,8	36,3	15,2	28,4	20,1
Altstetten . . .	3,848,670	1,405,349	5,254,019	10,5	26,7	28,4	9,8	26,6	35,2
Dietikon . . .	3,079,857	366,993	3,446,850	6,9	10,6	26,8	18,8	22,8	31,6
Höngg . . .	2,438,059	556,106	2,994,165	6,0	18,6	25,7	15,5	23,4	35,4
Schlieren . . .	1,266,400	902,578	2,168,978	4,3	41,6	27,3	8,1	13,7	50,9
Stallikon . . .	175,000	27,430	202,430	0,4	13,6	52,0	6,5	4,0	37,5
Se. Limmattal	12,581,461	3,696,662	16,278,123	32,5	22,7	28,8	13,2	23,5	34,5
Affoltern b. Zch. .	1,558,600	598,421	2,157,021	4,3	27,7	27,9	18,6	14,5	39,0
Dübendorf . . .	2,592,945	410,475	3,003,420	6,0	13,7	18,4	18,2	27,2	36,2
Örlikon . . .	5,050,825	1,894,767	6,945,592	13,9	27,3	16,7	21,5	27,1	34,7
Schwamendingen .	816,150	255,215	1,071,365	2,1	23,8	34,3	14,4	10,0	41,3
Seebach . . .	3,175,204	576,432	3,751,636	7,5	15,4	23,9	21,1	27,7	27,3
Se. Glattal	13,193,724	3,735,310	16,929,034	33,8	22,1	21,1	20,0	24,6	34,3
Kilchberg . . .	2,987,674	526,915	3,514,589	7,0	15,0	25,6	29,0	17,9	27,5
Küsnacht-Tal . .	3,680,139	847,879	4,528,018	9,0	18,7	13,7	13,6	20,4	52,3
„ -Berg . . .	531,500	121,512	653,012	1,3	18,6	9,3	8,2	52,9	29,6
„ zus. . .	4,211,639	969,391	5,181,030	10,3	18,7	13,1	13,0	24,5	49,4
Witikon . . .	262,400	84,841	347,241	0,7	24,4	22,1	5,4	48,3	24,2
Zollikon-Tal . .	4,501,082	753,464	5,254,546	10,5	14,3	22,2	19,1	17,4	41,3
„ -Berg . . .	289,450	123,032	412,482	0,8	29,8	—	7,6	44,8	47,6
„ zus. . .	4,790,532	876,496	5,667,028	11,3	15,5	20,6	18,2	19,4	41,8
Se. Seegegend	12,252,245	2,457,643	14,709,888	29,3	16,7	19,2	18,6	21,5	40,7
Adliswil . . .	2,081,471	122,030	2,203,501	4,4	5,5	11,8	7,7	22,5	58,0
Zus. Umgebung	40,108,901	10,011,645	50,120,546	100,0	20,0	22,6	16,9	23,2	37,3

Zahl der freihändig umgesetzten Liegenschaften, 1914 bis 1917

Tab. 15

Gemeinden	Bebaute Liegenschaften ¹⁾				Unbebaute Liegenschaften ¹⁾				Zus. Liegenschaften ¹⁾			
	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917
Albisrieden . . .	1 16	7	8	9 ²	20	5	12	16	3 36	12	20	25
Altstetten . . .	29	8	28	32	22	12	53 ¹	47	51	20	81	1 79
Dietikon . . .	38 ¹	25	28 ¹	36	57 ¹	48	58 ²	88	95 ²	73	86	3 124
Höngg . . .	3 18 ¹	13 ¹	18 ⁴	24	26	16	38	56	3 44 ¹	29 ¹	56	4 80
Schlieren . . .	17	4	6	15	35	24	49	50	52	28	55	65
Stallikon . . .	11	—	1 ¹	6	3	11	6	8	14	11	7	1 14
Affoltern b. Zh. .	23	14	6 ²	26	14	14	42	38	37	28	48	2 64
Dübendorf . . .	23	17	23	40	29	25	98 ¹	63	52	42	121	1 103
Örlikon . . .	19	17	20	39	18	21	46	23	37	38	66	62
Schwamendingen	11	5	5	12 ¹	15	21	8	20	1 26	26	13	32
Seebach . . .	25	18	16	24	16 ¹	31	12	12	41 ¹	49	28	36
Kilchberg . . .	4 15 ²	17	10 ¹	20	28	8	21	12	4 43 ²	25	31	1 32
Küsnacht-Tal . .	21	15	17	40	16	13	20	46	37	28	37	86
„ Berg . . .	1	1	7	6 ³	8	6	13 ¹	5	3 9	7	20	1 11
„ zus. . .	22	16	24	46 ³	24	19	33 ¹	51	3 46	35	57	1 97
Witikon . . .	1 4	1	4	3	9	5	8	3	1 13	6	12	6
Zollikon-Tal . .	1 16	14	16	30	15	11	7	19	1 31	25	23	49
„ Berg . . .	—	1	6	4	—	4	15 ³	17	—	5	21	3 21
„ zus. . .	1 16	15	22	34	15	15	22 ³	36	1 31	30	44	3 70
Adliswil . . .	3 14	7 ³	17	28	3	—	15	19	3 17	7 ³	32	47
Zus. Umgebung	13 301	4 184	4 236	9 394	6 334	2 275	521 8 542	19 635	6 459	4 757	17 936	

¹⁾ Kleine Zahlen = Liegenschaften ohne Flächenangabe, in den Hauptzahlen inbegriffen.

Fläche und Wert aller freihändig umgesetzten Liegenschaften, 1914 bis 1917

Tab. 16

Gemeinden	Umgesetzte Fläche in Ar				Umsatzwert in Franken			
	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917
Albisrieden . . .	1,889	814	858	1,164	802,222	336,019	629,463	443 977
Altstetten . . .	1,891	676	2,242	2,605	1,493,126	514,459	1,397,407	1,849,027
Dietikon . . .	2,540	1,139	2,444	2,922	925,507	649,325	784,482	1,087,536
Höngg . . .	1,715	1,962	4,010	3,072	769,525	463,311	701,933	1,059,396
Schlieren . . .	1,756	1,014	1,671	1,430	591,391	175,168	298,154	1,104,265
Stallikon . . .	3,445	412	386	2,187	105,325	13,139	8,070	75,896
Affoltern b. Zh. .	3,294	1,925	3,043	5,087	601,210	400,391	312,993	842,427
Dübendorf . . .	4,027	4,862	10,036	5,126	552,963	547,897	815,072	1,087,488
Örlikon . . .	820	795	4,035	2,529	1,159,132	1,493,433	1,882,111	2,410,916
Schwamendingen	4,173	1,504	1,462	3,113	367,613	154,227	107,576	441,949
Seebach . . .	3,201	1,200	2,148	2,579	898,071	791,294	1,039,826	1,022,445
Kilchberg . . .	319	1,390	850	809	899,754	1,018,856	628,140	967,839
Küsnacht-Tal . .	2,187	1,004	1,828	2,730	620,633	617,225	922,817	2,367,343
„ Berg . . .	874	1,196	6,553	3,422	60,490	53,820	345,252	193,450
„ zus. . .	3,061	2,200	8,381	6,152	681,123	671,045	1,268,069	2,560,793
Witikon . . .	777	235	2,278	1,468	76,791	18,600	167,650	84,200
Zollikon-Tal . .	560	201	266	1,985	1,166,195	1,002,720	914,655	2,170,976
„ Berg . . .	—	210	2,020	1,920	—	31,502	184,684	196,296
„ zus. . .	560	411	2,286	3,905	1,166,195	1,034,222	1,099,339	2,367,272
Adliswil . . .	1,764	675	1,451	9,057	258,916	169,600	495,307	1,279,678
Zus. Umgebung	35,232	21,214	47,581	53,205	11,348,864	8,450,986	11,635,592	18,685,104

**Fläche und Wert der freihändig umgesetzten, bebauten und unbebauten
Liegenschaften, 1914 bis 1917**

Tab. 17

Gemeinden	Bebaute Liegenschaften				Unbebaute Liegenschaften			
	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917
	Umgesetzte Fläche, Ar							
Albisrieden . . .	1,016,1	725,5	329,2	447,2	873,1	88,4	528,8	716,6
Altstetten . . .	902,0	178,2	818,6	494,1	989,3	497,8	1,423,5	2,110,4
Dietikon . . .	658,1	248,7	1,138,8	1,041,6	1,882,1	890,6	1,305,1	1,880,7
Höngg . . .	1,199,1	1,626,1	2,733,4	1,053,3	515,7	336,4	1,276,8	2,018,5
Schlieren . . .	1,035,1	627,6	319,9	188,6	721,4	386,1	1,351,2	1,241,5
Stallikon . . .	3,408,1	—	8,6	1,896,6	36,5	411,5	377,3	290,9
Affoltern b. Zch.	2,718,8	1,574,6	1,176,7	2,439,7	575,2	350,2	1,866,8	2,646,9
Dübendorf . . .	3,011,1	4,314,1	6,984,4	3,305,7	1,016,0	548,1	3,051,5	1,820,5
Örlikon . . .	534,0	253,7	130,4	486,9	285,7	540,8	3,904,0	2,041,5
Schwamendingen	3,203,5	371,3	811,0	1,312,0	969,8	1,132,6	651,4	1,801,3
Seebach . . .	2,511,4	389,8	668,0	1,799,5	690,1	810,4	1,480,0	779,6
Kildberg . . .	101,7	1,197,4	444,4	387,1	217,4	192,3	405,0	421,5
Küsnacht-Tal . .	1,412,1	820,8	1,102,7	1,458,0	775,2	183,7	725,2	1,272,3
„ -Berg . . .	534,0	976,0	5,064,5	3,324,5	339,3	219,5	1,488,6	97,0
„ zus. . .	1,946,1	1,796,8	6,167,2	4,782,5	1,114,5	403,2	2,213,8	1,369,3
Witikon . . .	407,8	1,9	1,695,0	1,309,7	368,8	233,4	582,8	158,6
Zollikon-Tal . .	221,4	117,1	154,4	1,710,0	338,2	84,3	111,4	275,3
„ -Berg . . .	—	143,1	1,087,5	1,506,1	—	66,9	932,8	414,1
„ zus. . .	221,4	260,2	1,241,9	3,216,1	338,2	151,2	1,044,2	689,4
Adliswil . . .	1,576,7	675,2	666,9	8,325,2	187,2	—	784,1	731,8
Zus. Umgebung	24,451,0	14,241,1	25,334,4	32,485,8	10,781,0	6,973,0	22,246,3	20,719,0
	Umgesetzter Wert, Franken							
Albisrieden . . .	692,508	320,050	486,000	274,917	109,714	15,969	143,463	169,060
Altstetten . . .	1,079,568	371,200	1,085,527	1,312,375	413,558	143,259	311,880	536,652
Dietikon . . .	865,255	593,050	678,605	942,947	60,252	56,275	105,877	144,589
Höngg . . .	669,864	429,494	585,851	752,850	99,661	33,817	116,082	306,546
Schlieren . . .	470,630	92,500	131,270	572,000	120,761	82,668	166,884	532,265
Stallikon . . .	103,700	—	4,000	67,300	1,625	13,139	4,070	8,596
Affoltern b. Zch.	533,400	384,700	143,800	496,700	67,810	15,691	169,193	345,727
Dübendorf . . .	505,050	508,550	653,190	926,155	47,913	39,347	161,882	161,333
Örlikon . . .	968,160	1,312,500	1,009,800	1,760,365	190,972	180,933	872,311	650,551
Schwamendingen	327,900	100,300	82,650	305,300	39,713	53,927	24,926	136,649
Seebach . . .	716,962	695,900	828,442	933,900	181,109	95,394	211,384	88,545
Kildberg . . .	769,700	945,450	401,224	871,300	130,054	73,406	226,916	96,539
Küsnacht-Tal . .	560,783	550,600	730,800	1,837,956	59,850	66,625	192,017	529,387
„ -Berg . . .	27,500	44,000	275,000	185,000	32,990	9,820	70,252	8,450
„ zus. . .	588,283	594,600	1,005,800	2,022,956	92,840	76,445	262,269	537,837
Witikon . . .	47,550	10,000	129,350	75,500	29,241	8,600	38,300	8,700
Zollikon-Tal . .	938,858	885,188	832,300	1,844,736	227,337	117,532	82,355	326,240
„ -Berg . . .	—	25,000	130,850	133,600	—	6,502	53,834	62,696
„ zus. . .	938,858	910,188	963,150	1,978,336	227,337	124,034	136,189	388,936
Adliswil . . .	247,016	169,600	452,185	1,212,670	11,900	—	43,122	67,008
Zus. Umgebung	9,524,404	7,438,082	8,640,844	14,505,571	1,824,460	1,012,904	2,994,748	4,179,533

**Assekuranzwert der Gebäude und Bodenwert der freihändig umgesetzten,
bebauten Liegenschaften, 1914 bis 1917**

Tab. 18

Gemeinden	Assekuranzwert (in Fr.) der freihändig umgesetzten Gebäude				Bodenwert (in Fr.) der bebauten Liegenschaften			
	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917
Albisrieden . . .	452,980	259,000	359,550	181,380	239,528	61,050	126,450	93,537
Altstetten . . .	959,700	334,400	974,450	1,266,500	119,868	36,800	111,077	45,875
Dietikon . . .	875,150	609,250	588,300	838,650	(-9,895)	(-16,200)	90,305	104,297
Höngg . . .	547,900	295,237	451,700	570,135	121,964	134,257	134,151	182,715
Schlieren . . .	268,300	73,300	86,700	472,050	202,330	19,200	44,570	99,950
Stallikon . . .	64,850	—	3,900	23,200	38,850	—	100	44,100
Affoltern b. Zdh.	409,300	274,550	95,800	368,400	124,100	110,150	48,000	128,300
Dübendorf . . .	337,600	327,850	385,700	608,300	167,450	180,700	267,490	317,855
Örlikon . . .	801,250	1,109,650	892,300	1,453,450	166,910	202,850	117,500	306,915
Schwamendingen	147,600	85,800	42,500	242,800	180,300	14,500	40,150	62,500
Seebach . . .	482,875	613,075	826,250	694,750	234,087	82,825	2,192	239,150
Kilchberg . . .	616,950	667,600	290,900	682,100	152,750	277,850	110,324	189,200
Küsnacht . . .	372,600	366,900	661,500	1,361,700	215,683	227,700	344,300	661,256
Witikon . . .	29,600	7,600	44,500	33,000	17,950	2,400	84,850	42,500
Zollikon . . .	786,750	725,150	659,075	1,304,350	152,108	185,038	304,075	673,986
Adliswil . . .	139,000	160,500	352,700	890,750	108,016	9,100	99,485	321,920
Zus. Umgebung	7,292,405	5,909,862	6,715,825	10,991,515	2,231,999	1,528,220	1,925,019	3,514,056

**Durchschnittsfläche und Durchschnittspreise der in den Jahren 1914/17
freihändig umgesetzten Liegenschaften**

Tab. 19

Gemeinden	Durchschnittsfläche (in m²)		Durchschnittspreis (in Fr.)		Durchschnittspreis (in Fr.) pro m² Liegenschaft			Durchschnittl. Assekuranzwert der Gebäude Fr.	Kaufpreis ¹⁾ in % des Gebäudewertes
	einer ganzen Liegenschaft				bebaut		unbebaut		
	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	mit Gebäudewert	ohne Gebäudewert			
Albisrieden . .	6,456	4,327	44,337	8,268	6.96	2.02	1.95	31,323	141,5
Altstetten . .	2,467	3,775	39,677	10,488	16.08	1.31	2.80	36,444	108,9
Dietikon . . .	2,470	2,403	24,251	1,462	9.93	0.54	0.60	22,924	105,8
Höngg . . .	10,331	3,050	33,398	4,089	3.48	0.82	1.34	25,548	130,7
Schlieren . . .	5,170	2,342	30,152	5,713	5.82	1.67	2.44	21,437	140,7
Stallikon . . .	31,255	3,986	9,722	980	0.32	0.16	0.25	5,108	190,3
Affoltern b. Zdh.	11,806	5,036	22,588	5,541	1.95	0.51	1.10	16,638	135,8
Dübendorf . .	17,102	3,008	25,174	1,909	1.47	0.53	0.63	16,111	156,3
Örlikon . . .	1,479	6,270	53,167	17,544	35.95	5.65	2.80	44,807	118,7
Schwamendingen	17,266	7,230	24,732	3,988	1.43	0.52	0.55	15,718	157,3
Seebach . . .	6,468	5,371	38,255	8,119	5.91	1.04	1.53	31,530	121,3
Kilchberg . . .	3,874	1,792	48,188	7,636	13.77	3.35	4.26	36,412	132,3
Küsnacht . . .	13,604	4,147	38,997	7,633	2.86	0.98	1.86	25,581	152,4
Witikon . . .	31,040	5,374	21,867	3,394	0.77	0.43	0.63	9,558	228,8
Zollikon . . .	5,744	2,615	55,064	9,960	9.67	2.65	3.77	39,946	137,8
Adliswil . . .	18,740	4,603	31,537	3,298	1.78	0.47	0.72	23,378	134,9
Ganze Umgebung	8,895	3,667	35,972	5,988	4.12	0.94	1.63	27,722	129,8

¹⁾ einer bebauten Liegenschaft.

In den vier Jahren 1914/17 verzeichnete Örlikon mit nahezu 7 Millionen Franken den grössten Umsatz unter den Gemeinden; im zweiten Rang folgen mit etwa 5 Millionen die Gemeinden Zollikon, Altstetten und Küsnacht. In diesen vier Gemeinden zusammen wurden 46 Prozent — also fast die Hälfte — aller freihändigen Umsätze erzielt.

Zeitlich hat sich der Liegenschaftenhandel in den einzelnen Gemeinden sehr ungleich entwickelt. Durch verhältnismässig grosse Umsätze zeichnen sich vor allem aus im Jahre 1914 Stallikon, Albisrieden und Schwamendingen, im Jahre 1915 Kilchberg, im Jahre 1916 Witikon und im Jahre 1917 Adliswil, Schlieren und Küsnacht. Die Tabellen 14 und 15 geben in dieser Hinsicht nähere Aufschlüsse. Hier sollen nur noch einige besonders ins Gewicht fallende Handänderungen hervorgehoben werden, die die Jahresergebnisse einzelner Gemeinden stark beeinflussten.

Albisrieden: Der hohe Umsatz im Jahre 1914 ist auf einen Fall von Güterschlächtereie zurückzuführen. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Anwesen, das von jüdischen Güterspekulanten um den Preis von 132,000 Franken angekauft und in 13 Teilstücken um den Gesamtpreis von 150,443 Franken wieder verkauft wurde. Im Jahre 1916 ist eine Grossgärtnerei um den Preis von 300,000 Franken an einen neuen Besitzer übergegangen.

Altstetten: Im Jahre 1914 haben einige grössere Handänderungen unter Güterhändlern stattgefunden; eine davon betrifft eine unbebaute Liegenschaft, von der ein Viertelanteil im Werte von 250,000 Franken an den Haupt-eigentümer veräussert wurde. Sehr rege war der spekulative Güterhandel auch in den Jahren 1916 und 1917. Auch wurde in diesen beiden Jahren ziemlich viel Industrieland (bebautes und unbebautes) umgesetzt.

Höngg: Im Jahre 1915 wurde ein landwirtschaftliches Anwesen mit einem Flächeninhalt von nahezu 750 Ar zweimal umgesetzt, das erstemal zum Preise von etwa 110,000 Franken, das zweitemal für 155,000 Franken. Der Gewinn von 45,000 Franken, der innerhalb drei Monaten erzielt wurde, floss in die Tasche eines Güterspekulanten. Der grösste Teil des Jahresumsatzes der Gemeinde ist also auf diese beiden Handänderungen ein und derselben Liegenschaft zurückzuführen. Ähnlich verhält es sich mit der im Jahre 1916 umgesetzten Fläche, die im ganzen rund 2700 Ar ausmacht, wovon nicht weniger als etwa 2600 Ar auf zwei einzige Bauerngüter entfallen. Auch im Jahre 1917 sind einige grössere bäuerliche Heimwesen gehandelt worden; daneben hat der Handel mit Wohnhäusern zugenommen.

Schlieren: Im Jahre 1917 verkaufte die Gemeinde Schlieren der Stadt Zürich 206 Aren Wiesen um den Preis von 306,471 Franken. Auch die Baugenossenschaft Schlieren, die für rund 200,000 Franken Liegenschaften erwarb, hat zu der Umsatzsteigerung beigetragen. Daneben beteiligten sich einige industrielle Grossbetriebe stärker als in den vorhergehenden Jahren am Grundstücksverkehr.

Dübendorf: Im Jahre 1916 sind zwei grössere Bauerngüter im Werte von rund 200,000 Franken an neue Landwirte, im Jahre 1917 ein solches um

den Preis von 110,000 Franken an die schweizerische Eidgenossenschaft übergegangen. In beiden Jahren aber hat besonders stark zugenommen der spekulative Güterhandel, an dem sich vorzugsweise jüdische Händler beteiligten, die auch hier einige Güter zerstückelt haben. Zu einem geringeren Teil ist die Umsatzvermehrung in den Jahren 1916 und 1917 auf Erwerbungen industrieller Betriebe, im Jahre 1917 ausserdem auf einen lebhafteren Handel mit Wohnhäusern zurückzuführen.

Örlikon: Rund ein Drittel des Gesamtumsatzes im Jahre 1915 entfällt auf eine Fabrikanlage, die infolge Firmaänderung einen neuen Besitzer erhielt. Auch im Jahre 1916 ist die Industrie in hervorragendem Masse am Grundstücksverkehr beteiligt. Ein einziger Grossbetrieb erwarb für rund 400,000 Franken Liegenschaften; davon wurden Liegenschaften im Werte von etwa 250,000 Franken aus zweiter Hand erworben, sodass dieser Grossbetrieb mit 650,000 Franken einen Drittel des Gesamtumsatzes für sich beansprucht. Im Jahre 1917 war namentlich der Handel mit Wohnhäusern sehr lebhaft; während in den Jahren 1914/16 jährlich etwa 15 Wohnhäuser im Werte von ungefähr 750,000 Franken gehandelt wurden, beziffert sich im Jahre 1917 der Wert der 31 umgesetzten Wohnhäuser (im engern Sinne des Wortes) auf rund 1,3 Millionen Franken. Der gute Geschäftsgang und die Wohnungsnot haben in Örlikon ähnlich wie in der Stadt dem Häuserhandel starken Vorschub geleistet; der Spekulationshandel ist dabei nicht zu kurz gekommen.

Schwamendingen: Rund die Hälfte des im Jahre 1914 umgesetzten Wertes entfällt auf zwei landwirtschaftliche Anwesen, die um den Preis von 120,000 Franken zum Zwecke der Güterzerstückelung angekauft wurden; das eine dieser Anwesen wurde im gleichen Jahre in 14 Parzellen, das andere im Jahre 1915 in 9 Parzellen ungefähr zum gleichen Preise wiederverkauft. Die Güteraufteilung in Schwamendingen hat also nicht den finanziellen Erfolg gehabt wie anderorts, was indessen mehr mit den zeitlichen, als mit den örtlichen Verhältnissen zusammenhängen dürfte.

Seebach: Im Jahre 1914 wurde ein Bauerngut für 100,000 Franken angekauft, das im Jahre 1915 ungefähr zum gleichen Preise in 11 Parzellen wiederverkauft wurde. Die Umsatzsteigerung in den Jahren 1916 und 1917 beruht vornehmlich auf einigen Handänderungen industrieller und gewerblicher Liegenschaften; auch sind verschiedene grössere Wohnhäuser umgesetzt worden.

Kilchberg: Vom Gesamtumsatz des Jahres 1914 im Betrage von rund 900,000 Franken entfallen 300,000 Franken auf zwei grössere Wirtschaften, von denen die eine im Jahre 1917 neuerdings veräussert wurde. Im Jahre 1915 wechselte eine Anstaltsliegenschaft im Werte von rund 500,000 Franken den Besitzer; diese Liegenschaft macht die Hälfte des gesamten Jahresumsatzes aus. 1917 fanden ziemlich viel Besitzwechsel teurerer Einfamilienhäuser statt.

Küsnacht: Die Zunahme der Handänderungen im Jahre 1917 ist vor allem auf einen lebhafteren Handel mit Villen und Einfamilienhäusern zurückzuführen, unter denen sich einige hochwertige Objekte befinden. Auch war der Umsatz an Bauland gross; für einen einzigen Bauplatz am See wurden 130,000 Franken oder 22 Franken pro Quadratmeter bezahlt.

Zollikon: Im Jahre 1917 wurden drei grössere landwirtschaftliche Anwesen veräussert. Zwei davon wurden um den Preis von 390,000 Franken von jüdischen Güterspekulanten aufgekauft, um in je 17 Parzellen, zusammen also in 34 Stücken wiederverkauft zu werden und zwar mit einem Gewinn von rund 100,000 Franken. Ein Teil dieser Parzellierungen entfällt allerdings auf freiwillige Ganten, ein anderer erfolgte erst im Jahre 1918; immerhin sind die drei Bauerngüter am gesamten freihändigen Umsatz des Jahres 1917 mit rund 700,000 Franken oder mit einem Drittel beteiligt. Ausserdem sind im Jahre 1917 in Zollikon verschiedene wertvolle Wohnhäuser, vor allem Villen und Einfamilienhäuser, in andere Hände übergegangen.

Adliswil: Der grosse Umsatz im Jahre 1917 ist zur Hälfte durch den Übergang einer Fabrikanlage im Werte von 638,000 Franken an eine neue Besitzerin verursacht worden¹⁾.

Alle diese Fälle bilden gewissermassen eine Illustrierung zu den Zahlen in den Tabellen 15 bis 17. Im allgemeinen ist dazu noch zu sagen, dass die grosse Zahl der in den Jahren 1916 und 1917 umgesetzten unbebauten Liegenschaften — sie ist in diesen beiden Jahren fast doppelt so gross wie in den Jahren 1914/15 — zum Teil auch insofern mit dem Krieg und seinen Folgen zusammenhängt, als die Ernährungsschwierigkeiten viele kleinere Leute veranlasst haben, ein Stück Pflanzland zu erwerben, um es selbst zu bewirtschaften.

Der Handel mit bebauten Liegenschaften in den Gemeinden

Die grössten Umsätze an bebauten Liegenschaften in den Jahren 1914/17 wurden erzielt in Örlikon und Zollikon mit je rund 5 Millionen Franken, sowie in Altstetten und Küsnacht mit je etwa 4 Millionen. Je ein Industrieort und ein Villenort stehen im ersten und zweiten Rang.

In Örlikon und Zollikon wurden aber nicht nur die grössten Gesamtwerte, sondern auch die teuersten bebauten Liegenschaften umgesetzt; denn der Durchschnittswert einer bebauten Liegenschaft stellt sich in diesen beiden Gemeinden auf rund 55,000 Franken (siehe Tabelle 19). In Zollikon-Tal und Örlikon ist auch der durchschnittliche Assekuranzwert der Gebäude mit nahezu 45,000 Franken ungefähr gleich hoch. Dagegen ist in Zollikon-Tal die Durchschnittsfläche der bebauten Liegenschaft gerade doppelt so gross wie in Örlikon, was zur Folge hat, dass einerseits in Zollikon-Tal der gesamte Liegenschaftenwert etwa 35 Prozent, in Örlikon aber nur 19 Prozent über dem Assekuranzwert steht und anderseits der Quadratmeter bebauter Liegenschaft in Zollikon-Tal 20 Franken, in Örlikon 36 Franken kostet.

¹⁾ In Paranthese kann beigelegt werden, dass die gleiche Fabrikanlage im Jahre 1913 bei einem Assekuranzwert der Gebäude von rund 600,000 Franken um 200,000 (!) Franken „freihändig verkauft“ wurde. Das Notariat hat für diesen Preis allerdings das richtige Verständnis gehabt, indem es für die Berechnung der Handänderungsgebühr einen Kaufwert von 500,000 Franken annahm und darin von der Oberbehörde gegen eine Einsprache der Kaufbeteiligten geschützt wurde.

Der auf den Quadratmeter zurückgeführte Einheitspreis gibt verhältnismässig noch am genauesten an, wo die billigsten und teuersten Liegenschaften gehandelt wurden. Wir verweisen auf die Zahlen in Tabelle 19, nach denen ausser in Örlikon und Zollikon-Tal die hochwertigsten bebauten Liegenschaften in Altstetten und Kilchberg umgesetzt wurden. Küsnacht und Dietikon folgen im dritten Rang. Auffallend niedrig ist der Quadratmeterpreis mit 3.48 Franken für Höngg, was allerdings begreiflich wird, wenn wir an die grossen Handänderungen denken, von denen auf Seite 47 die Rede war.

Gerade dieser Fall zeigt, wie notwendig eine einlässlichere Gliederung des Handänderungsmaterials nach der Art der Liegenschaften wäre. Solange keine nähere Ausscheidung hiernach vorgenommen werden kann, kommen Durchschnittszahlen heraus, die vielfach nur einen problematischen Wert haben. Unter diesem Vorbehalt möchten wir denn auch die Zahlen in Tabelle 19 wiedergegeben haben.

Noch müssen wir auf ein merkwürdiges Ergebnis des Liegenschaftenshandels in Dietikon hinweisen. Dort wurden in den Jahren 1914 und 1915 die bebauten Liegenschaften zu einem Preise verkauft, der geringer war als der Assekuranzwert der Gebäude. Folgende Übersicht über die Freihandkäufe in Dietikon ist sehr aufschlussreich:

Jahre	Liegenschaften, deren Kaufpreis niedriger war als der Gebäudewert			Liegenschaften, deren Kaufpreis höher war als der Gebäudewert		
	Zahl	Kaufpreis	Gebäudewert	Zahl	Kaufpreis	Gebäudewert
1914	14	Fr. 343,865	Fr. 406,500	23	Fr. 497,290	Fr. 444,550
1915	10	„ 243,750	„ 300,950	14	„ 329,300	„ 288,300
1916	9	„ 139,000	„ 172,200	18	„ 481,405	„ 357,900
1917	4	„ 163,000	„ 191,000	31	„ 767,947	„ 635.650

Ausserdem wurde in den vier vorgenannten Jahren je eine bebaute Liegenschaft zum Assekuranzwerte verkauft.

Wurde in den Jahren 1914 und 1915 für rund die Hälfte des umgesetzten Gebäudewertes ein Untererlös erzielt, so ist dies im Jahre 1916 noch für einen Drittel, im Jahre 1917 nur mehr für einen Viertel des gesamten Gebäudewertes der Fall. Das Verhältnis hat sich also von Jahr zu Jahr gebessert.

Die ungünstigen Kaufpreise in den Jahren 1914 und 1915 sind auf eine kleine Liegenschaftenkrise zurückzuführen, die in Dietikon im Jahre 1913 eingesetzt hat infolge einer übermässigen Bauspekulation in den vorhergehenden Jahren. Diese Krise kommt namentlich auch in den grossen Umsätzen durch Zwangsverwertungen zum Ausdruck, von denen auf Seite 54 f näher die Rede ist.

Der Handel mit unbebauten Liegenschaften in den Gemeinden

Welchen Anteil die unbebauten Liegenschaften am gesamten Umsatz der einzelnen Gemeinden haben, ist aus den Tabellen 15, 16 und 17 ersichtlich. Hier lassen wir eine Übersicht folgen, die angibt, in welchen Preislagen die unbebauten Liegenschaften in den verschiedenen Gemeinden gehandelt wurden.

Die unbebauten Liegenschaften nach Preisstufen, 1914/17

Tab. 20

Gemeinden	Zahl der in den Jahren 1914/17 freihändig umgesetzten, unbebauten Liegenschaften mit einem Quadratmeterpreis von ... Franken									Zus. Liegen-schaft-en	Durch-schnitts-preis pro m ² Fr.
	bis 0.25	0.26 bis 0.50	0.51 bis 1.—	1.01 bis 2.—	2.01 bis 4.—	4.01 bis 6.—	6.01 bis 10.—	10.01 bis 15.—	über 15.—		
Albisrieden . .	4	3	4	17	11	8	3	1	—	51	0.77
Altstetten . .	2	7	27	36	27	12	10	7	5	133	2.80
Dietikon . . .	40	95	66	21	16	2	7	1	—	248	0.60
Höngg	9	31	42	14	15	9	9	7	—	136	1.34
Schlieren . . .	11	23	40	24	32	12	9	2	3	156	2.44
Stallikon . . .	9	11	6	2	—	—	—	—	—	28	0.25
Se. Limmattal	75	170	185	114	101	43	38	18	8	752	1.66
Affoltern b. Zch.	11	47	31	9	8	2	—	—	—	108	1.10
Dübendorf . .	48	61	64	20	13	5	—	—	—	211	0.63
Örlikon	1	3	6	31	18	11	9	16	13	108	2.80
Schwamendingen	10	31	10	5	3	1	—	3	—	63	0.55
Seebach . . .	3	5	21	14	16	7	4	—	—	70	1.53
Se. Glattal	73	147	132	79	58	26	13	19	13	560	1.38
Kilchberg . . .	—	1	3	10	9	7	15	16	8	69	4.26
Küsnacht . . .	11	14	15	16	17	17	9	14	8	121	1.86
Witikon	5	7	7	1	3	1	1	—	—	25	0.63
Zollikon	8	9	12	7	9	9	14	6	11	85	3.77
Se. Seegegend	24	31	37	34	38	34	39	36	27	300	2.42
Adliswil . . .	3	4	15	10	4	—	—	1	—	37	0.72
Ganze Umgebung	175	352	369	237	201	103	90	74	48	1,649	1.63

Die höchsten Preise überhaupt wurden für unbebaute Liegenschaften in den Jahren 1914/17 erzielt in Örlikon und Küsnacht, wo je ein Grundstück mit 40 bis 50 und je eines mit 30 bis 35 Franken pro Quadratmeter bezahlt wurde; auch in Zollikon und Altstetten wurde der letztere Preis je einmal erreicht. Dieselben vier Gemeinden weisen auch die höchsten Durchschnittspreise auf, die in den beiden Villenorten Kilchberg und Zollikon

rund 4 Franken und in den industriellen Gemeinden Örlikon und Altstetten annähernd 3 Franken pro Quadratmeter betragen. Die Verteilung der Grundstücke nach Preisstufen ist in diesen Gemeinden aber sehr verschieden, wie folgende Zahlen dartun:

Preis pro m ²	Vorstehenden Preis hatten von 100 Grundstücken in			
	Kilchberg	Zollikon	Örlikon	Altstetten
bis 1 Fr.	5,8	34,1	9,3	27,1
1.01 bis 3 Fr.	24,6	11,7	38,0	40,6
3.01 bis 6 Fr.	13,1	17,7	17,6	15,8
über 6 Fr.	56,5	36,5	35,1	16,5

Wir sehen: die ungefähr gleich hohen Durchschnittszahlen in Kilchberg und Zollikon einerseits und in Örlikon und Altstetten anderseits sind auf ganz verschiedene Weise zustande gekommen. In Zollikon mit seinem grossen Hinterland wurden verhältnismässig viele, in Kilchberg mit seinem engeren Gebietsumfang nur sehr wenig ganz billige Liegenschaften im Preise bis zu einem Franken gehandelt; um so stärker überwiegen dafür in Kilchberg die Grundstücke mit einem Quadratmeterpreis von mehr als 6 Franken. Bis zu einem bestimmten Grade ähnlich ist das Verhältnis zwischen dem enger begrenzten Örlikon und der ausgedehnteren Gemeinde Altstetten. Es mag vielleicht auffallen, dass Altstetten den gleichen Durchschnittspreis wie Örlikon erzielt hat, trotzdem in Altstetten viel mehr billige und viel weniger teurere Grundstücke umgesetzt worden sind als in Örlikon. Allein hier fällt eben in Betracht, dass nicht die Zahl, sondern die Grösse der Liegenschaften entscheidend für die Durchschnittspreise in Tabelle 20 war. Um zwischen den Verhältniszahlen und den Durchschnittswerten eine bessere Übereinstimmung herbeizuführen, wird daher in Zukunft die Verteilung nach Preisstufen nicht nur nach der Zahl, sondern auch nach der Fläche der umgesetzten Liegenschaften vorgenommen werden müssen, wie wir es für die Stadt bereits durchgeführt haben.

3. Die Zwangsverwertungen

Über die Zwangsverwertungen in der ganzen Umgebung haben wir bereits auf Seite 38 einige Bemerkungen gemacht. Insbesondere ist dort zu ersehen, dass die Umgebung in der Kriegszeit weniger Zwangsumsätze aufweist als in der letzten Friedenszeit, die für den Liegenschaftenmarkt der Umgebung allerdings alles eher als günstig war. In welcher kritischer Verfassung sich der Liegenschaftenmarkt der Umgebung vor Kriegsausbruch

befand, geht daraus hervor, dass die Zwangsverwertungen im Jahre 1913 rund $4\frac{1}{2}$ Millionen Franken oder 35,8 Prozent der Freihandkäufe ausmachen, während in der Stadt das Jahr 1913 nur 19,1 Prozent Zwangsumsätze aufweist. Umgekehrt verzeichnet die Umgebung im Jahre 1915 bloss 27,2 Prozent Zwangsumsätze gegen 58,4 Prozent in der Stadt. Es kann mit einer gewissen Berechtigung gesagt werden, dass die Bau- und Güterspekulationsperiode 1909/12 in der Umgebung unmittelbar, in der Stadt erst durch den Krieg zu einer Krisis geführt hat. Allerdings sind an dieser Krisis nur einzelne Vorortgemeinden beteiligt, von denen auf den folgenden Seiten noch näher die Rede ist.

Die Zwangsverwertungen in den Gemeinden

Tab. 21

Gemeinden	Zahl der zwangsverwerteten Liegenschaften				Wert der zwangsverwerteten Liegenschaften in Franken				Zwangs- verwer- tungen in % der Frei- hand- käufe 1914/17
	1914	1915	1916	1917	1914	1915	1916	1917	
Albisrieden . . .	2	6	1	—	114,100	103,300	24,170	—	10,9
Altstetten . . .	12	18	19	6	393,740	543,340	578,400	99,100	30,7
Dietikon . . .	23	13	11	4	339,550	170,541	144,835	80,800	21,3
Höngg . . .	9	7	3	2	268,823	224,500	122,000	100,450	23,9
Schlieren . . .	7	13	2	—	53,710	117,450	31,900	—	9,4
Stallikon . . .	2	—	—	—	9,100	—	—	—	4,5
Se. Limmattal	55	57	36	12	1,179,023	1,159,131	901,305	280,350	21,6
Affoltern b. Zch.	5	4	9	5	66,550	45,700	163,300	56,530	15,4
Dübendorf . . .	1	3	1	2	8,500	74,530	25,000	29,070	4,6
Örlikon . . .	6	12	18	1	262,300	443,000	599,270	38,000	19,3
Schwamendingen	3	4	2	1	16,000	36,901	17,800	6,000	7,2
Seebach . . .	7	7	5	3	49,870	211,105	186,000	31,500	12,8
Se. Glattal	22	30	35	12	403,220	811,236	991,370	161,100	14,0
Kilchberg . . .	7	—	3	3	198,616	—	67,100	197,250	13,2
Küsnacht . . .	—	5	2	2	—	168,000	49,600	11,000	4,4
Witikon . . .	1	—	—	—	5,800	—	—	—	1,7
Zollikon . . .	2	6	5	3	56,000	73,650	38,300	22,000	3,4
Se. Seegegend	10	11	10	8	260,416	241,650	155,000	230,250	6,0
Adliswil . . .	2	4	10	—	18,800	92,745	229,000	—	15,5
Zus. Umgebung	89	102	91	32	1,861,459	2,304,762	2,276,675	671,700	14,2

Am aufschlussreichsten in vorstehender Tabelle ist die letzte Spalte, die angibt, wie gross der Wert der zwangsverwerteten Liegenschaften im Verhältnis zu den freihändig umgesetzten Liegenschaften ist. Demnach sind in den Jahren 1914/17 am meisten Zwangsverwertungen vorgekommen in den Gemeinden Altstetten, Höngg, Dietikon und Örlikon, wo die Zwangsverwertungen 20 bis 30 Prozent der Freihandkäufe ausmachen. Auch nach der absoluten Höhe der Zwangsumsätze stehen diese vier Gemeinden durchaus an erster Stelle; denn es betrugen in den vier Jahren 1914/17 zusammen die Zwangsumsätze in der

Gemeinde	Franken
Altstetten	1,614,580
Örlikon	1,342,570
Dietikon	735,726
Höngg	715,773
Zusammen	4,408,649

In der ganzen Umgebung sind in den Jahren 1914/17 für 7,114,596 Fr. Liegenschaften zwangsversteigert worden. Von diesem Gesamtumsatz entfallen auf die vorgenannten vier Gemeinden nahezu zwei Drittel, genau 62 Prozente. Es verlohnt sich also wohl, auf sie etwas näher einzutreten.

Wir wissen, dass in den Kriegsjahren 1915/16 die Zwangsverwertungen in der Stadt Zürich relativ stark zugenommen, in der Umgebung abgenommen haben. Allein in den einzelnen Gemeinden ist die zeitliche Entwicklung sehr ungleichartig, was wir mit folgenden Zahlen belegen möchten:

Jahre	Absolute Höhe				Relative Höhe der Zwangs-			
	der Zwangsverwertungen in Franken				verwertungen in Prozent der Freihandkäufe			
	Altstetten	Örlikon	Dietikon	Höngg	Altstetten	Örlikon	Dietikon	Höngg
1912	942,680	426,200	126,550	210,020	44,7	20,8	8,6	26,3
1913	903,309	1,086,185	611,958	322,500	76,8	65,1	56,8	36,4
1914	393,740	262,300	339,550	268,823	26,4	22,6	36,7	34,9
1915	543,340	443,000	170,541	224,500	105,6	29,7	26,3	48,5
1916	578,400	599,270	144,835	122,000	41,4	31,8	18,5	17,4
1917	99,100	38,000	80,800	100,450	5,4	1,6	7,4	9,5

In Örlikon und Dietikon liegt der Schwerpunkt ausgesprochen auf dem Jahre 1913, das in diesen beiden Gemeinden absolut und relativ weit aus am meisten Zwangsverwertungen aufweist. Für Höngg waren die Jahre 1913/15 ziemlich gleich ungünstig. In einer besonders schlimmen Verfassung befand sich aber der Liegenschaftenmarkt in der Gemeinde Altstetten, wo die Zwangsumsätze seit einer Reihe von Jahren eine fast unheimliche Höhe erreichten.

Altstetten hat in den Jahren 1910/13 eine regelrechte Bau- und Liegenschaftenkrisis durchgemacht, die im Jahre 1914 aller Voraussicht nach überwunden gewesen wäre, wenn nicht der Kriegsausbruch einen neuen Rückschlag gebracht hätte. Zurückzuführen ist die Liegenschaftenkrisis — wie sie uns namentlich in den hohen Zwangsumsätzen der Jahre 1911/13 vor Augen tritt, in welcher Zeit alljährlich rund für eine Million Franken Zwangsverwertungen stattfanden — auf die ganz ungewöhnliche Bauspekulation, die im Jahre 1910 einsetzte und die durch eine beispiellose Güterspekulation eingeleitet worden war. Altstetten zählte anfang 1910 etwa 1000 Wohnungen; in den Jahren 1910/12 wurden rund 250 neue Wohnungen erstellt, sodass sich also der Wohnungsbestand in ganz kurzer Zeit um 25 Prozent vermehrte. Mit diesem Wohnungszuwachs hielt der Wanderungszuwachs nicht Schritt; infolgedessen nahmen die Leerwohnungsvorräte von Jahr zu Jahr zu und bereits Ende 1912 standen 6,3 Prozent aller Wohnungen leer. Das Jahr 1913 brachte dann eine kleine Erleichterung, bis mit Kriegsausbruch neuerdings eine Wendung zum Schlimmern eintrat. Namentlich infolge eines Mehrwegzuges von Familien stiegen die Leerwohnungsvorräte bis Ende 1914 auf 7,7, bis Ende 1915 sogar auf 8,7 Prozent. Und da ein Überangebot an Wohnungen stets ein Sinken der Mietpreise und damit eine Entwertung der Häuser verursacht, blieben die Neubauten, die ja zumeist zum Verkauf bestimmt sind, im Besitz der Spekulanten und belasteten diese über ihre oft nur schwachen Kräfte. Die Vorgänge in Altstetten, wie sie uns in diesen Zahlen entgegentreten, bieten en miniature ein Schulbeispiel einer Bau- und Liegenschaftenkrisis!

Auch Dietikon hat kurz vor Kriegsausbruch eine Bau- und Liegenschaftenkrisis erlebt. Die Bauspekulation konnte hier um so leichter über das Ziel hinaus schießen, als sie durch keinerlei Bauvorschriften gehemmt war. Bereits Ende 1910, anlässlich der in den Vororten durchgeführten Wohnungszählung ergab sich, dass Dietikon fast so viele Leerwohnungen aufwies wie die beiden grossen Industriegemeinden Örlikon und Altstetten zusammen; der Leerwohnungsvorrat betrug damals in Dietikon 5,2 Prozent, überstieg also den notwendigen Satz um das Mehrfache. Angesichts dieser Sachlage kann es denn auch nicht überraschen, wenn an den Zwangsumsätzen der Jahre 1913 und 1914 die Bauspekulanten stark beteiligt sind. Bemerkenswert ist, wie plötzlich die Liegenschaftenkrisis in Dietikon eintrat; von 1912 bis 1913 nahmen die Zwangsumsätze um rund 500,000 Franken zu, um dann in den folgenden drei Jahren wieder auf den Stand von 1912 zurückzukehren. Relativ ging der Abbau von Jahr zu Jahr ziemlich gleichmässig vor sich, wie aus den Verhältniszahlen auf Seite 54 zu ersehen ist.

Auch Örlikon verzeichnet im Jahre 1913 eine krisenhafte Zunahme der Zwangsverwertungen, die als Rückschlag auf die spekulative Bautätigkeit in den Jahren 1910/12 anzusehen ist. Von den Zwangsumsätzen im Jahre 1913 im Gesamtbetrage von rund einer Million Franken entfallen nicht weniger als etwa 650,000 Franken oder annähernd zwei Drittel einzig auf fünf grössere Bauspekulanten. An den Zwangsverwertungen des Jahres 1916 sind vor allem zwei Spekulanten aus der Stadt Zürich beteiligt.

In Höngg wurde im Jahre 1913 ein Gasthof um rund 150,000 Franken und im Jahre 1914 ein landwirtschaftliches Anwesen um den Preis von 130,000 Franken versteigert, zwei Handänderungen, die also je etwa die Hälfte der Zwangsumsätze in den beiden Jahren ausmachen.

Auffallend gross ist der Anteil der Wirtschaften an den Zwangsverwertungen der letzten Jahre. Für neun bekanntere, in den Jahren 1914/17 zwangsverwertete Wirtschaften beträgt die Versteigerungssumme allein schon 710,700 Franken oder zehn Prozent aller Zwangsumsätze. Die Gebäulichkeiten dieser neun Liegenschaften stellen einen Versicherungswert von 835,100 Franken dar. Schätzungsweise sind in den letzten vier Jahren in der ganzen Umgebung Gasthöfe und Wirtschaften im Gesamtwerte (Verkehrswert!) von etwa 1,2, vielleicht 1,5 Millionen Franken auf die Gant gekommen. Gewiss hat die Ungunst der Zeit, die sich im Wirtschaftsgewerbe besonders bemerkbar machte, zu einer Zunahme der Konkurse von Gastwirten beigetragen; gleichzeitig aber können die Zahlen auch als Beweis dafür gelten, dass die finanziellen Verhältnisse im Wirtschaftsgewerbe nicht immer zum besten bestellt sind und dass die Betriebe als Folge einer Überspekulation vielfach überzahlt und überschuldet werden. Zur Illustration hiefür mögen folgende zwei Beispiele dienen:

Wirtschaft A. Gebäudewert 142,700 Franken; Grundfläche 1,080 m²

1. Freihandkauf 1907 für 145,000 Fr.
2. Freihandkauf 1910 für 168,000 Fr.
3. Freihandkauf 1914 für 170,000 Fr.
4. Zwangsverwertung 1917 für 129,900 Fr.

Wirtschaft B. Gebäudewert 132,700 Franken; Grundfläche 561 m²

1. Freihandkauf 1912 für 143,000 Fr.
2. Konkurskauf 1915 für 89,500 Fr.
3. Freihandkauf 1915 für 124,000 Fr.
4. Freihandkauf 1916 für 134,000 Fr.

Die grossen Zwangsumsätze an Wirtschaften und Gasthöfen bilden übrigens eine Erscheinung, die die Umgebung mit der Stadt Zürich teilt; denn auch hier hat der Krieg einige grössere Wirtschaftsbetriebe zu Fall gebracht und die Zunahme der Zwangsverwertungen in den Jahren 1915/16 sind in der Altstadt vornehmlich auf derartige Objekte zurückzuführen.

III. Schlusswort

Zürich und Umgebung verzeichneten in den Jahren 1910/12 eine ausserordentlich lebhaftige Bautätigkeit und in Verbindung damit einen sehr regen Liegenschaftenhandel, der zum Teil bis in die erste Hälfte 1914 anhielt. Der Kriegsausbruch hatte dann aber einen ganz gewaltigen Rückschlag zur Folge, der namentlich in der Stadt krisenhafte Formen anzunehmen drohte. Die Zwangsverwertungen erreichten hier im Jahre 1915 nahezu 60 Prozent der Freihandkäufe, ein Verhältnis, das bisher noch nie so hoch war. Allein die Besserung der Wohnungsmarktlage im Jahre 1916 war von günstiger Rückwirkung auch auf den Grundstücksmarkt. Die beiden Wendepunkte kommen in folgenden Zahlen für die Stadt Zürich besonders klar zum Ausdruck:

Zwangsverwertungen in Prozent der Freihandkäufe

	1914	1916
1. Halbjahr	17,2	37,2
2. Halbjahr	27,9	17,3

Eine ganz gewaltige Zunahme erfuhr dann der Liegenschaftenhandel in der Stadt Zürich im Jahre 1917. Wir haben uns einlässlich über die Ursachen dieser Neubelebung ausgelassen; sie hängen unseres Erachtens fast ausnahmslos mittelbar oder unmittelbar zusammen mit den durch die Wohnungsnot und den Mangel an geeigneten Geschäftslokalen hervorgerufenen Mietpreissteigerungen und mit der dadurch bedingten Wertsteigerung der Häuser. Wenn nicht alle Anzeichen trügen, stehen wir erst am Anfang einer neuen Hausse auf dem Grundstücksmarkte. Demnach darf der Gesetzgeber keine Zeit verlieren, wenn er mit der Grundstücksgewinnsteuer nicht eine günstige, kaum so bald wiederkehrende Gelegenheit verpassen will.

Die auf dem Lande in der letzten Zeit stark überhandnehmende Spekulation mit landwirtschaftlichen Gütern macht es den massgebenden Behörden zur weitem Pflicht, der Güterschlächtere durch gesetzliche Massnahmen so bald als möglich das Handwerk zu legen. Nach den in der nähern Umgebung Zürichs feststellbaren Fällen von Güterzerstückelungen müssen sich die im ganzen Kanton erzielten Güterhändlergewinne auf ganz bedeutende Summen belaufen, die volkswirtschaftlich nicht zu verantworten sind.

Anhang

Der Grundstücksverkehr in der Stadt Zürich im 1. Halbjahr 1918

Unsere auf Seite 23 geäußerte Ansicht, dass das Jahr 1917 erst den Beginn einer Hochkonjunkturperiode auf dem Grundstücksmarkte der Stadt Zürich darstelle, erhält durch die neuesten Ergebnisse der Handänderungsstatistik ihre volle Bestätigung; denn im 1. Halbjahr 1918 sind bereits für rund 60 Millionen Franken Freihandkäufe abgeschlossen worden gegen 73 Millionen Franken im ganzen Jahre 1917. Der mittlere freihändige Monatsumsatz stellte sich im Jahre 1917 auf etwa 6 Millionen Franken, während er im 1. Halbjahr 1918 rund 10 Millionen ausmacht, was eine Zunahme um 66 Prozent bedeutet. Hält die Kauflust im gleichen Umfange an¹⁾, so werden die freihändigen Umsätze des Jahres 1918 einen Betrag erreichen, wie er seit der Hochkonjunkturperiode 1909/11 bei weitem nicht mehr erzielt wurde.

Der gesamte Grundstücksverkehr

Wie sich der gesamte Grundstücksverkehr in der Stadt Zürich in den Jahren 1917 und 1918 I nach Handänderungsarten verteilt, zeigt folgende Gegenüberstellung:

Handänderungsarten	Zahl der		Umgesetzte		Umsatzwert in	
	Liegenschaften		Fläche in Ar		Tausend Franken	
	1917	1918 I	1917	1918 I	1917	1918 I
Freihandkäufe . . .	700	542	10,853	7,474	73,339	59,585
Zwangsverwertungen	58	26	697	369	3,966	1,838
Erbgang	170	70	3,352	1,896	12,009	5,818
Expropriation . . .	37	14	321	138	1,956	1,220
Andere	138	110	2,831	526	7,519	1,924
Zusammen	1,103	762	18,054	10,403	98,789	70,385

Vom gesamten Liegenschaftenumsatz des 1. Halbjahres 1918 entfallen auf die Freihandkäufe allein 84,7 Prozent. Seit Bestehen der Statistik über den Grundstücksverkehr (1899) ist dieser Prozentsatz nur in den Jahren 1906/11 erreicht worden, das heisst in einer Zeit, die sich wie die jetzige durch einen ausgesprochenen Wohnungsmangel auszeichnete. Damals hatte die gespannte Lage auf dem Wohnungsmarkte genau wie heute ein

¹⁾ Wofür alle Anzeichen vorliegen; so wurden im Juli für rund 16 Millionen Franken Freihandkäufe abgeschlossen, so dass der freihändige Umsatz in den ersten 7 Monaten des Jahres 1918 den gesamten Jahresumsatz von 1917 bereits übersteigt.

starkes Anziehen der Mietpreise und damit eine Wertsteigerung der Liegenschaften zur Folge, die das Kaufgeschäft ausserordentlich belebte. Auch in dem überaus günstigen Verhältnis der Zwangsverwertungen zu den Freihandkäufen zeigt sich eine gewisse Ähnlichkeit des Grundstücksverkehrs von damals und heute; nur ist dieses Verhältnis heute vorteilhafter als je, indem die Zwangsverwertungen bloss 3,1 Prozent der Freihandkäufe ausmachen, während das bisherige Minimum, das auf die Jahre 1906/07 und 1917 entfällt, 5,4 Prozent betrug. Absolut bewegen sich die Zwangsverwertungen im 1. Halbjahr 1918 ungefähr in den Grenzen des Jahres 1917, was auch von dem Grundbesitzwechsel durch Erbgang und Expropriation zu sagen ist.

Die Freihandkäufe

Die Freihandkäufe verteilen sich auf die einzelnen Liegenschaftsarten wie folgt:

Art der Liegenschaften	Zahl der Liegenschaften		Umgesetzte Fläche in Ar		Umsatzwert in Tausend Franken	
	1917	1918 I	1917	1918 I	1917	1918 I
1. Bebaute						
Hausgrundstücke	478	432	2,358	2,122	63,657	53,318
Andere . . .	33	26	1,564	2,430	3,576	3,570
2. Unbebaute						
Bauplätze . .	121	50	2,220	869	4,797	2,143
Andere . . .	68	34	4,711	2,053	1,309	554

Vom gesamten freihändigen Umsatz im Betrage von 59.585.284 Franken entfallen nicht weniger als 53.318.491 Franken oder rund 90 Prozent auf die Hausgrundstücke. Der Liegenschaftenhandel wird in immer ausgesprochenenerem Masse zum eigentlichen Häuserhandel. Gegenüber diesem verliert der Umsatz an bebauten Grundstücken mit weiterem Land, namentlich aber der Umsatz an unbebauten Grundstücken stark an Bedeutung, was die natürliche Folge des vollständigen Stillstandes der Bautätigkeit ist.

Im 1. Halbjahr 1918 wurden in der ganzen Stadt 432 Hausgrundstücke im Werte von rund 53 Millionen Franken verkauft. Diese Verkäufe entsprechen einem mittleren Monatsumsatz von 72 Häusern im Werte von rund 9 Millionen Franken, während im Jahre 1917 der mittlere Monatsumsatz 40 Häuser im Werte von etwa 5 Millionen Franken betrug. Der Wertumsatz durch den Häuserhandel ist in der ersten Hälfte 1918 demnach annähernd doppelt so gross wie im Vorjahre, wobei nicht vergessen werden darf, dass der Häuserhandel bereits im Vorjahre einen Umfang angenommen

hatte, wie er seit der lebhaften Bauperiode 1910/11 nicht mehr beobachtet wurde. Wenn nicht alle Anzeichen trügen, schliesst der Häuserhandel im Jahre 1918 mit einer Rekordziffer ab!

Sehr aufschlussreich ist folgende Zusammenstellung, die angibt, wie sich die Freihandkäufe nach Stadtkreisen verteilen.

Stadtkreise	Liegenschaften überhaupt		Hausgrundstücke			
	Wert in Tausend Franken		Zahl		Wert in Tausend Franken	
	1917	1918 I	1917	1918 I	1917	1918 I
1	26,048	17,918	72	56	26,048	17,067
2	7,238	4,785	50	40	5,497	4,111
3	3,574	4,068	27	38	2,257	3,572
4	4,728	2,915	43	33	3,945	2,650
5	3,222	3,216	22	19	1,733	1,659
6	11,884	10,020	107	105	9,514	8,963
7	11,266	9,581	101	89	9,688	8,233
8	5,379	7,082	56	52	4,975	7,063
Stadt	73,339	59,585	478	432	63,657	53,318

Am gesamten freihändigen Umsatz ist sowohl im Jahre 1917 wie im 1. Halbjahre 1918 der 1. Stadtkreis in ganz hervorragendem Masse beteiligt. Aber der Vorsprung der Altstadt gegenüber den andern Stadtkreisen hat sich neustens doch merklich verringert. So war zum Beispiel letztes Jahr der Umsatz in der Altstadt fast zweieinhalb mal so gross wie im 6. Stadtkreis, während er in der ersten Hälfte 1918 nur noch gut das Anderthalbfache beträgt. Im Vergleich zu den andern Stadtkreisen ist der Grundstücksverkehr in der Altstadt bereits auf einem gewissen Sättigungspunkt angelangt. Tatsache ist nämlich, dass fast alle Stadtkreise im ersten Halbjahr 1918 einen freihändigen Grundstücksverkehr aufweisen, der ungefähr gleich gross, sogar zum Teil grösser ist als der gesamte Jahresumsatz 1917. Einzig in den Stadtkreisen 1 und 2 wurde dieser nicht erreicht; immerhin übersteigt auch hier der mittlere Monatsumsatz des Jahres 1918 jenen vom Vorjahre nicht unerheblich.

Ähnlich wie für den Liegenschaftenhandel überhaupt, gestaltet sich das Bild für den eigentlichen Häuserhandel. Dieser hat dem Umsatzwerte nach seinen Schwerpunkt immer noch in der Altstadt; doch ist deren Stellung nicht mehr so überragend wie im Vorjahre. Im Jahre 1917 entfielen nämlich vom Gesamtwert aller umgesetzten Häuser rund 41 Prozent auf die Altstadt, im ersten Halbjahr 1918 aber nur noch 32 Prozent. Dafür hat der Häuserhandel neustens an Bedeutung gewonnen in den Stadtkreisen 6 und 7, wo im ersten Halbjahr 1918 grössere Häuserwerte umgesetzt wurden als in der Altstadt, während diese im Jahre 1917 noch

stark im Vorsprung war. Der Zahl der gehandelten Häuser nach standen die Stadtkreise 6 und 7 schon im Vorjahre im ersten Rang.

In der Altstadt ist der Häuserhandel vornehmlich ein Handel mit Geschäftshäusern. Bis zu einem bestimmten Grade trifft dies auch zu für den 2. Stadtkreis, wo namentlich in der Enge die Nachfrage lebhaft ist nach Objekten, die sich zu Geschäftszwecken eignen. In den Stadtkreisen 6, 7 und 8 hat — entsprechend dem Ansiedelungscharakter dieser Stadtgebiete — hauptsächlich der Handel mit Wohnhäusern einen grossen Umfang angenommen. Überaus rege ist besonders die Nachfrage nach Einfamilienhäusern. So befinden sich zum Beispiel unter den im 7. Stadtkreis verkauften 89 Häusern im Werte von 8,2 Millionen Franken nicht weniger als 51 Einfamilienhäuser, für die ein Kaufpreis von 4,1 Millionen Franken erzielt wurde. In verhältnismässig bescheidenen Grenzen bewegt sich der Häuserhandel in den Stadtkreisen 3, 4 und 5, die im ersten Halbjahr 1918 zusammen mit 7,9 Millionen Franken einen Umsatz aufweisen, der denjenigen des 8. Stadtkreises (7,1 Millionen) nur wenig übertrifft. Diese Umsatzwerte erhalten erst ihre richtige Bedeutung, wenn wir sie in Beziehung setzen zum Gesamtwert der Häuser in den Stadtkreisen. Die Möglichkeit hiefür bietet uns die Liegenschaftenstatistik vom August 1916, aus der wir jene Zahlen hieher setzen, die angeben, wie gross der Steuerwert aller steuerpflichtigen Hausgrundstücke¹⁾ ist.

Stadtkreise	Steuerwert aller Hausgrundstücke ¹⁾ Tausend Franken	Der Wert der freihändig umgesetzten Hausgrundstücke ²⁾ beträgt in Prozenten des Gesamtsteuerwertes aller Hausgrundstücke		
		1917	1918 I	1917 und 1918 I
1	341,268	7,6	5,0	12,6
2	127,696	4,3	3,2	7,5
3	81,747	2,7	4,4	7,1
4	124,386	3,2	2,1	5,3
5	57,626	3,0	2,9	5,9
3—5	263,759	3,0	3,0	6,0
6	151,582	6,3	5,9	12,2
7	152,770	6,3	5,4	11,7
8	116,401	4,3	6,0	10,3
Stadt	1,153,476	5,5	4,6	10,1

Im Verhältnis zum Gesamtwert aller steuerpflichtigen Hausgrundstücke hat in den letzten anderthalb Jahren der Häuserhandel in den Stadtkreisen

¹⁾ Siehe Statistisches Jahrbuch 1916, Seite 75 und 78; wir berücksichtigen hier nur die steuerpflichtigen Hausgrundstücke (bebaute Liegenschaften nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche), weil die steuerfreien Liegenschaften fast ausschliesslich in öffentlichem Besitz und nur äusserst selten einem Besitzwechsel unterworfen sind.

²⁾ Absolute Zahlen siehe Seite 60.

1, 6, 7 und 8 einen Umfang angenommen, der annähernd oder gut doppelt so gross ist wie in den Stadtkreisen 3—5. Nur wenig höher als für die Stadtkreise 3—5, aber erheblich niedriger als für die übrigen Stadtteile, ist der Prozentsatz für den 2. Stadtkreis; ohne den an die Stadt angrenzenden Teil des Quartiers Enge dürfte der 2. Stadtkreis im Verhältnis zum Gesamtwert aller Häuser kaum einen grössern Umsatz aufweisen als die Stadtkreise 3—5 als Ganzes genommen. Es ergibt sich daraus die bemerkenswerte Feststellung, dass der Häuserhandel — abgesehen von der Altstadt, die an der Spitze steht — in den an den Abhängen des Zürichberges sich hinziehenden Stadtgebieten viel lebhafter ist als in den zu Füssen des Ütliberges hingelagerten Quartieren.

Bisher erschienene Nummern der STATISTIK DER STADT ZÜRICH

- Nr. 1. Die Arbeits- und Lohnverhältnisse der im Dienste der Stadt Zürich stehenden Arbeiter. Nach dem Stande vom 31. Oktober 1902. 142 S., Fr. 2.—.
- Nr. 2. I. Statistik der Einbürgerungen 1902—1904. II. Statistik der von der bürgerlichen Armenpflege der Stadt Zürich in den Jahren 1893—1904 unterstützten Neubürger. 32 S., Fr. 1.—.
- Nr. 3. Tabellarischer Nachweis der Bevölkerungsvorgänge in der Stadt Zürich für die Jahre 1901—1903. Mit besonderer Berücksichtigung der Wanderungen. Nebst einem Nachtrag zur Wanderungsstatistik der Jahre 1899 u. 1900. 60 S., Fr. 1.50.
- Nr. 4. Die Bevölkerungsbewegung in der Stadt Zürich 1899—1903. Mit besonderer Berücksichtigung der Wanderungen und mit 2 graphischen Darstellungen. 114 S., Fr. 2.—.
- Nr. 5. Nachweis der Bevölkerungsvorgänge in der Stadt Zürich im Jahre 1904. 16 S., Fr. 1.—.
- Nr. 6. Zürichs Bevölkerung seit der Stadtvereinigung (1893—1906). Ein Vortrag. 26 S., 50 Rp.
- Nr. 7. Die Bautätigkeit in der Stadt Zürich 1896—1905. 80 S., Fr. 1.—.
- Nr. 8. Eidgenössische Betriebszählung vom 9. August 1905. Heft I. Die Betriebe und die darin beschäftigten Personen in Zürich und Umgebung. Ausgabe B (mit tabellarischem Anhang). 50 S., Fr. 1.—.
- Nr. 9. Arbeitsort und Wohnort. Eine wanderungs- und steuerstatistische Untersuchung der nicht an ihrem Wohnort erwerbstätigen Personen für Zürich und Umgebung im Dezember 1900. Mit 2 graphischen Darstellungen. 88 S., Fr. 1.—.
- Nr. 10. Der Zuzug in die Stadt Zürich nach der kilometrischen Entfernung der Zuzugsgebiete. Mit einer Karte. 52 S., Fr. 1.—.
- Nr. 11. Zur Kenntnis der Prostitution in Zürich und zur sozialhygienischen Bekämpfung der Prostitution und ihrer Schädigungen. Von Dr. med. E. Herm. Müller, gewesener Stadtarztassistent in Zürich. Mit graphischen Darstellungen. 59 S. (Vergriffen).
- Nr. 12. Die Familienstatistik der Stadt Zürich, I. Teil. Zugleich ein Beitrag zur Methodik der Familienstatistik. Bericht an die 13. Session des Internationalen Statistischen Instituts im Haag, Sept. 1911. Sonderabdruck aus dem Bulletin de l'Institut International de Statistique. 40 S., 50 Rp.

- Nr. 13. Die Hausindustrie in der Stadt Zürich in den Jahren 1900 und 1905. Nach den Ergebnissen der Volkszählung 1900 und der Betriebszählung 1905. Nebst Vergleichen mit der Volkszählung 1894. 98 S., Fr. 1.—.
- Nr. 14. Die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1907 bis 1911. Bearbeitet nach dem Material des städtischen Wohnungsnachweises. 54 S., 50 Rp.
- 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. 76 S., Fr. 1.—.
- Nr. 16. Ergebnisse der schulärztlichen Tätigkeit in der Stadt Zürich 1894—1912. Von Dr. med. A. Kraft, städtischer Schularzt, und Dr. med. A. Steiger, Augenarzt. Mit 4 graphischen Tafeln. 38 S., 50 Rp.
- Nr. 17. Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung am 1. Dezember 1913. 30 S., 50 Rp.
- Nr. 18. Statistische Unterlagen für den Ideenwettbewerb zur Erlangung eines Bebauungsplanes der Stadt Zürich und ihrer Vororte. Mit 13 graphischen Tafeln. 48 S., Fr. 1.—.
- Nr. 19. Die Züricher Heiraten. Statistische Untersuchungen nebst internationalen Vergleichen und geschichtlich-methodischen Rückblicken auf die Heiratsstatistik. Mit 15 graphischen Darstellungen. 262 S., Fr. 2.—.
- Nr. 20. Die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1912 bis 1915. Mit besonderer Berücksichtigung des Kriegseinflusses. 53 S., Fr. 1.—.
- Nr. 21. Die Ergebnisse der Wohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Dezember 1910. Mit graphischen Darstellungen. I. Teil 178 S., Fr. 2.—. (Erscheint demnächst.)
- Nr. 22. Der Grundstücksverkehr in der Stadt Zürich und ihren Vororten in den Kriegsjahren 1914 bis 1917 (zum Teil 1918). Mit vergleichenden Rückblicken und einer graphischen Darstellung. 60 S., Fr. 1.—.

Andere regelmässige Veröffentlichungen des Amtes:

1. Monatsberichte, seit 1903. Jährl. Abonnementspreis Fr. 1.60, einzelne Nummern 20 Rp.

2. Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich

bis jetzt 12 Jahrgänge, 1905—1916. Preis pro Jahrgang Fr. 2.—.