

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMT
DER STADT ZÜRICH □ NR. 14

DIE MIETPREISE IN DER STADT ZÜRICH IN DEN JAHREN 1907 BIS 1911

BEARBEITET NACH DEM
MATERIAL DES STÄDTISCHEN
WOHNUNGSNACHWEISES
VOM STATISTISCHEN AMT



ZÜRICH 1913 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.
PREIS 50 RAPPEN

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMT
DER STADT ZÜRICH □ NR. 14

DIE MIETPREISE IN DER STADT ZÜRICH IN DEN JAHREN 1907 BIS 1911

BEARBEITET NACH DEM
MATERIAL DES STÄDTISCHEN
WOHNUNGSNACHWEISES
VOM STATISTISCHEN AMT



ZÜRICH 1913 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.
PREIS 50 RAPPEN

INHALT.

□ □

Seite

Vorbemerkung	4
-------------------------------	---

I. Die Wohnungen.

Allgemeines	5—6
Der Anteil des Wohnungsnachweises an der gesamten Wohnungsversorgung	6—9
Die Wohnungen nach Grössenklassen und Stadtkreisen	10—12
Alte und neue Wohnungen	12—14
Die Stockwerklage der Wohnungen	14—16

II. Die Mietpreise.

Die Wohnungen nach Mietpreisstufen	17—24
Die Wohnungspreise nach der Wohnungsgrösse und nach Stadtkreisen	24—28
Die Preise der Wohnungen in alten und neuen Häusern	29—30
Die Zimmerpreise nach der Wohnungsgrösse, nach Stadtkreisen und nach der Stockwerklage	31—35

III. Die Einfamilienhäuser	36—37
---	-------

Schlusswort	38—39
------------------------------	-------

Tabellarischer Teil.

Die Wohnungen nach Mietpreisstufen in den Jahren 1907—1911	42—51
Die durchschnittlichen Wohnungspreise in den Jahren 1907—1911	52—54

□ □ □

Vorbemerkung.

Wie in den vorhergehenden Jahren, so stützt sich auch für 1911 wieder die Statistik der Mietpreise in der Stadt Zürich auf das Material des städtischen Wohnungsnachweises. Weder die Art der Bearbeitung, noch die textliche Darstellung der Ergebnisse hat gegenüber früher wesentliche Änderungen erfahren.

Eine Erweiterung der bisherigen Darstellung ist nur insofern eingetreten, als die Ergebnisse der früheren Jahre in vermehrtem Masse zu Vergleichen herangezogen wurden; denn die Mietpreisstatistik, soweit sie auf amtlichem Quellenmaterial beruht, erscheint nun zum fünften Male. Wir wollten diesen Anlass nicht vorübergehen lassen, ohne in einem zusammenhängenden Bilde zu zeigen, wie sich die Mietpreise in der Stadt Zürich während des letzten Jahrfünftes entwickelt haben.

Die textliche Darstellung ist vom Adjunkten des Amtes, *Carl Brüsche-weiler*, verfasst.

Zürich, im Februar 1913.

Statistisches Amt der Stadt Zürich:

Dr. Thomann.

I. Die Wohnungen.

Allgemeines.

Unsere Mietpreisuntersuchungen beschränken sich auf die beim städtischen Wohnungsnachweis als *vermietet zur Abmeldung gelangten Wohnungen*, und von diesen wieder nur auf solche *mit eigener Küche* und auf *Wohnungen ohne Geschäftslokale*, also auf die sogenannten reinen Wohnungen.

Obschon die Gründe, die zu dieser Einschränkung geführt haben, nicht schwer zu erraten sind, mögen sie hier wieder einmal kurz erwähnt werden.

Die Begrenzung der Preisuntersuchung auf die abgemeldeten Objekte erfolgt namentlich von der Erwägung aus, dass eine Wohnung nicht selten zu einem niedrigeren Preise vermietet wird, als bei ihrer Anmeldung verlangt worden war. Da jedes Objekt nach erfolgter Vermietung auf dem städtischen Wohnungsnachweis abgemeldet werden muss, unter Angabe des vereinbarten Preises, so erfahren wir auf diese Weise die tatsächlich gültigen Handelspreise, die je nach dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nicht unwesentlich von den ursprünglich vom Vermieter verlangten Mietzinsen abweichen können.

Für den Ausschluss der Wohnungen mit Geschäftslokalen spricht der Umstand, dass der Mietpreis eines derartigen Objektes häufig in erster Linie durch das Geschäftslokal bestimmt, zum mindesten erheblich durch dieses beeinflusst wird. Es muss vorbehalten bleiben, über diese Art von Mietobjekten gelegentlich eine besondere preisstatistische Erhebung vorzunehmen.

Die Wohnungen mit Küchenanteil und ohne Küche werden nicht in unsere Statistik aufgenommen, weil bei der kleinen Zahl derselben Zufälligkeiten in der Preisberechnung nicht ausgeschlossen sind.

Zum ersten Male im Jahre 1911 umfassen die Preisuntersuchungen die während des *Kalenderjahres* vermieteten Wohnungen. In den Jahren 1907, 1908 und 1909 erstreckte sich die Preisermittlung jeweilen auf die von Anfang Dezember der entsprechenden Vorjahre bis Ende November der Berichtsjahre abgemeldeten Objekte; als Übergang von dieser Berichtsperiode zum Kalenderjahr wurden für 1910 ausser den während dieses Jahres zur Vermietung gelangten Objekte auch noch jene aus dem Dezember 1909 mitbezogen, sodass die Mietpreisstatistik für 1910 einen Zeitraum von 13 Monaten einschliesst.

Für das Kalenderjahr 1911 stützt sich unsere Mietpreisermittlung auf
5137 reine Wohnungen mit eigener Küche.

Nach den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1910 bestanden in Zürich rund 40,250 Wohnungen. Nach Hinzurechnung der Produktion vom Dezember 1910 und vom Jahre 1911 mit 2230 Wohnungen und nach Abzug der abgebrochenen Wohnungen beträgt der gesamte Wohnungsbestand auf Ende 1911 rund 42,400. Nehmen wir an, es seien davon wie im Jahre 1896 etwa 73 %¹⁾ reine Mietwohnungen mit eigener Küche (ein Verhältnis, das auch heute noch ziemlich der Wirklichkeit entsprechen dürfte), dann würden auf Ende 1911 etwa 31,000 solcher Mietwohnungen vorhanden gewesen sein. Unsere rund 5100 Wohnungen stellen sonach einen *Sechstel aller reinen Mietwohnungen* mit eigener Küche dar. Schon dieser Umstand zeigt, dass die vorliegenden Mietpreisermittlungen einer sichern Grundlage nicht ganz entbehren.

Der Anteil des städtischen Wohnungsnachweises an der gesamten Wohnungsversorgung.

Unsere Mietpreisermittlungen können auch deshalb auf Zuverlässigkeit und Glaubwürdigkeit einen bestimmten Anspruch erheben, weil der städtische Wohnungsnachweis am gesamten Jahresumsatz auf dem Wohnungsmarkte ganz beträchtlichen Anteil nimmt. Dieser Jahresumsatz kann allerdings nur schätzungsweise festgestellt werden, weil die Zahl der neu bezogenen und gewechselten Wohnungen aus den Bevölkerungsvorgängen abgeleitet werden muss; doch dürften diese Schätzungen nicht allzusehr von der Wirklichkeit entfernt sein.

Die Zahl der gewechselten Wohnungen ergibt sich aus der Zahl der Familienumzüge innerhalb der Stadt, der Familienzuzüge von auswärts nach Zürich und der Familienwegzüge von Zürich nach auswärts. An solchen Familienwanderungen gelangten bei der Einwohnerkontrolle zur Meldung:

	1907	1908	1909	1910	1911
Familienumzüge innerhalb der Stadt	9,249	9,795	10,418	10,631	12,410
Familienzuzüge von auswärts	2,495	2,484	2,572	2,711	3,008
Familienwegzüge nach auswärts	2,602	2,670	2,626	2,653	2,661
Familienwanderungen im ganzen	14,346	14,949	15,616	15,995	18,079

Da durch zwei Familienwanderungen nur je eine Wohnung geleert und wiederbesetzt wird, entspricht die Zahl der gewechselten Wohnungen theoretisch der Hälfte der vorgekommenen Familienwanderungen (in Wirk-

¹⁾ Rund 27 % waren Eigentümer-, Dienst- und Freiwohnungen, sowie Mietwohnungen mit Geschäftslokalen oder ohne eigene Küche.

lichkeit ist die Zahl etwas kleiner, weil durch die Umzüge von Untermieter-Haushaltungen keine ganzen Wohnungen frei werden). Zu der Zahl der gewechselten Wohnungen ist sodann der mittlere Leerwohnungsbestand hinzuzuzählen, um die annähernde Gesamtzahl der im Laufe des Jahres als disponibel auf den Markt gelangten Wohnungen zu erhalten. Den mittleren Leerwohnungsbestand berechneten wir aus der Zahl der am Jahresanfang und am Jahresende leerstehenden Wohnungen, indem wir die beiden Zahlen addierten und die Summe durch zwei dividierten. Ist auf diese Weise der gesamte Wohnungsumsatz geschätzt, so kann der Anteil, den der städtische Wohnungsnachweis daran hat, durch eine einfache Rechnung festgestellt werden, deren Ergebnis in nachstehender Tabelle niedergelegt ist.

**Der Anteil des städtischen Wohnungsnachweises an der gesamten
Wohnungsversorgung.**
Tab 1.

Stadtkreise Jahre	Anzahl der				Davon wurden beim Wohnungsnachweis			
	Familien- wander- ungen	gewech- selten Wohn- ungen	leeren Wohn- ungen (Mittel)	auf den Markt ge- langten Wohngn.	angemeldet		abgemeldet	
					Anzahl	%	Anzahl	%
I	2100	1050	50	1100	530	48	462	42
II	900	450	60	510	436	85	353	69
III	8600	4300	110	4410	2038	46	1834	42
IV	3200	1600	160	1760	1754	100	1540	87
V	3200	1600	150	1750	1183	68	948	54
Ganze Stadt 1911	18,000	9000	530	9530	5941	62	5137	54
Ganze Stadt 1910	16,000	8000	290	8290	4643	56	4042	49
Ganze Stadt 1909	15,600	7800	180	7980	4123	52	3641	46
Ganze Stadt 1908	15,000	7500	140	7640	3023	40	2716	36
Ganze Stadt 1907	14,400	7200	100	7300	2218	30	2000	27

Der städtische Wohnungsnachweis gewinnt auf dem zürcherischen Wohnungsmarkte mit jedem Jahr an Bedeutung. Wichtig vor allem ist, dass *die für unsere preisstatistischen Untersuchungen einzig in Betracht fallenden abgemeldeten Wohnungen im Jahre 1911 bereits 54% des gesamten Wohnungsumsatzes ausmachen.* Der relative Anteil der amtlichen Vermittlungsstelle am Wohnungshandel ist heute doppelt so gross wie vor fünf Jahren (27%).

Für mehr als die Hälfte der auf den Markt gebrachten Wohnungen kennen wir den wirklich bezahlten Mietpreis.

Sicher ist die steigende Inanspruchnahme des städtischen Wohnungsnachweises durch die Hausbesitzer nur eine Folgeerscheinung des in letzter Zeit stark anwachsenden Wohnungsangebotes überhaupt. Bei einem grossen Wohnungsangebot werden auch solche Objekte beim Wohnungsamt angemeldet, die sonst vielleicht unter der Hand hätten vermietet werden können.

Was hier im allgemeinen angenommen wird, lässt sich an Hand von Tabelle 1 unschwer im einzelnen erkennen. Die Zahlen zeigen nämlich einwandfrei, dass der städtische Wohnungsnachweis dort am meisten benützt wird, wo das Wohnungsangebot am grössten und der Absatz infolgedessen am schwersten ist. Die Grösse des Wohnungsangebotes lässt sich nach der Grösse der jährlichen Leerwohnungsvorräte bestimmen. Je mehr das Angebot die Nachfrage übersteigt, oder je mehr die Nachfrage sinkt, um so zahlreicher werden die leerstehenden Wohnungen. Vergleichen wir nun die Leerwohnungsbestände in den einzelnen Stadtkreisen mit der Benützung des städtischen Wohnungsnachweises, so erhalten wir folgende Gegenüberstellung:

Stadt- kreise	Von sämtlichen Wohnungen standen prozentual leer		Von je 100 auf den Markt gebrachten Wohnungen wurden beim städtischen Wohnungsnachweis angemeldet	
	Ende 1910	Ende 1911	im Jahre 1910	im Jahre 1911
IV	2,3	2,7	100	100
II	1,4	2,1	67	85
V	1,4	1,7	62	68
III	0,3	1,1	41	46
I	0,8	1,0	37	48

Die Benützung des städtischen Wohnungsnachweises steigt parallel mit dem Prozentsatz der Leerwohnungsbestände. Im Kreise IV, der weitaus am meisten Leerwohnungen aufweist, ist die amtliche Wohnungsvermittlung zur Regel geworden. Auch Kreis II nimmt das Wohnungsamt schon recht rege in Anspruch; man beachte hier namentlich, wie die Benutzung — entsprechend dem Ansteigen des Leerwohnungsvorrates — seit dem Vorjahre stark zugenommen hat. Der gleiche Vorgang, allerdings in etwas kleinerem Masse, lässt sich auch für den V. Stadtkreis feststellen.

Wenn wir auf Grund von Tabelle 1 untersuchen, wie im letzten Jahrfünft der *Wohnungsabsatz* vor sich gegangen ist, so finden wir, dass von den beim Wohnungsamt angemeldeten Wohnungen auf Jahresende noch nicht vermietet waren:

	1907	9,8 %	
1908	10,2 %	1910	13,9 %
1909	11,7 %	1911	13,5 %

In den Jahren 1907 und 1908, also in der Zeit der ausgesprochenen Wohnungsknappheit, hatten auf Jahresende rund 10% aller Wohnungen noch keinen Mieter gefunden; in den Jahren 1910 und 1911 konnten etwa 13 – 14 % der angemeldeten Wohnungen bis zum Jahresschluss nicht vermietet werden. Der Unterschied ist unbedeutend und zeigt, dass die Aussichten des Vermieters auf dem Wohnungsmarkte auch heute noch keineswegs kritisch sind.

Betrachten wir die Verhältnisse nach einzelnen Stadtkreisen, so fällt in erster Linie die Stellung der Kreise II und V auf; hier mussten im Jahre 1911 rund 20 % der angemeldeten Wohnungen als unvermietet auf das folgende Jahr vorgetragen werden, in den übrigen Stadtkreisen nur 10—12 %. Die Restbestände in den Kreisen II und V sind also ungefähr doppelt so gross. Die Erklärung hierfür liefert die Tatsache, dass die Kreise II und V viel mehr Grosswohnungen auf den Markt bringen als die übrigen Quartiere; bekanntlich aber ist die Nachfrage nach solchen Objekten verhältnismässig klein und ihr Absatz infolgedessen nicht ganz leicht. Dazu kommt, dass die Dreizimmerwohnungen in den Kreisen II und V zum Teil sehr hoch im Preise stehen und daher nur für einen sehr beschränkten Kreis von Reflektanten in Betracht kommen können. Aus den nachstehenden Zahlen geht hervor, wie in den einzelnen Stadtkreisen die Vermietbarkeit der Wohnungen je nach ihrer Grösse verschieden ist und innerhalb der gleichen Grössenkatgorie nach der Preislage wechselt.

	Von je 100 Wohnungen vorstehender Grössen- klasse waren auf Ende 1911 unvermietet					
	Kreis I	Kreis II	Kreis III	Kreis IV	Kreis V	Ganze Stadt
1—2-Zimmerwohnungen	7,5	4,3	5,3	10,1	10,5	7,3
3-Zimmerwohnungen	7,9	22,0	8,9	10,0	21,4	11,5
4-Zimmerwohnungen	9,9	18,1	11,8	11,7	17,2	13,2
5- und mehr-Zimmerwohnungen	18,7	23,3	22,7	18,4	23,4	21,3
Wohnungen überhaupt	11,7	19,3	10,0	12,3	20,0	13,5

Der Wohnungsabsatz geht umso rascher und sicherer vor sich, je mehr sich die Wohnungsproduktion den Bedürfnissen und der Kaufkraft der Konsumenten anpasst. Ein typisches Beispiel für diese Tatsache liefert der III. Kreis. Aber auch die Erfahrungen im IV. Stadtkreis sprechen bis zu einem gewissen Grade für eine solche Annahme; das geht aus einer Vergleichung der Absatzverhältnisse in den beiden letzten Jahren hervor. Von allen im IV. Stadtkreis angemeldeten Wohnungen waren im Jahre 1910 rund 25 %, im Jahre 1911 etwa 18 % fünf- und mehrzimmerig. Unvermiete blieben im Jahre 1910 15 %, im Jahre 1911 12 % der angemeldeten Objekte. Die geringere Zahl von Grosswohnungen hat also eine Zunahme des Absatzes zur Folge gehabt und dies trotzdem die Gesamtzahl der angemeldeten Wohnungen von 1910 auf 1911 gestiegen ist.

Tab. 2. Die Wohnungen nach Grössenklassen und Stadtkreisen.

Stadt- kreise Jahre	Wohnungen	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmer(n)								Total Woh- nungen
		1	2	3	4	5	6	7	8 u.mehr	
I	ohne Mansarden	19	70	90	47	18	8	3	2	257
	mit „	3	6	27	68	59	28	8	6	205
	Zusammen	22	76	117	115	77	36	11	8	462
II	ohne Mansarden	6	29	53	56	2	1	—	—	147
	mit „	1	8	19	66	59	28	15	10	206
	Zusammen	7	37	72	122	61	29	15	10	353
III	ohne Mansarden	38	217	726	390	35	3	—	—	1409
	mit „	7	41	168	162	33	11	2	1	425
	Zusammen	45	258	894	552	68	14	2	1	1834
IV	ohne Mansarden	15	116	532	353	68	18	—	2	1104
	mit „	3	8	57	180	132	37	14	5	436
	Zusammen	18	124	589	533	200	55	14	7	1540
V	ohne Mansarden	4	67	188	146	48	14	2	2	471
	mit „	3	12	54	141	164	65	14	24	477
	Zusammen	7	79	242	287	212	79	16	26	948
Ganze Stadt 1911	ohne Mansarden	82	499	1589	992	171	44	5	6	3388
	mit „	17	75	325	617	447	169	53	46	1749
	Zusammen	99	574	1914	1609	618	213	58	52	5137
Ganze Stadt 1910	ohne Mansarden	70	401	1186	720	145	32	9	5	2568
	mit „	9	45	244	576	442	186	73	55	1630
	Zusammen	79	446	1430	1296	587	218	82	60	4198
Ganze Stadt 1909	ohne Mansarden	54	339	873	532	107	30	3	1	1939
	mit „	4	47	199	424	363	172	52	25	1286
	Zusammen	58	386	1072	956	470	202	55	26	3225
Ganze Stadt 1908	ohne Mansarden	49	247	608	389	79	14	2	4	1392
	mit „	2	32	181	376	268	160	38	31	1088
	Zusammen	51	279	789	765	347	174	40	35	2480
Ganze Stadt 1907	ohne Mansarden	32	194	419	285	50	10	3	3	996
	mit „	2	26	153	274	241	122	40	23	881
	Zusammen	34	220	572	559	291	132	43	26	1877

Die Wohnungen nach Grössenklassen und Stadtkreisen.

Die Mietpreisuntersuchung für das Kalenderjahr 1911 erstreckt sich auf 5137 Wohnungen, das sind 939 oder 22% mehr als im Vorjahre. Die Zunahme ist umso bemerkenswerter, weil für die Statistik von 1910 bekanntlich das Material von 13 Monaten verarbeitet wurde. Stark zugenommen haben vor allem die Drei- und Vierzimmerwohnungen; Dreizimmerwohnungen konnten im Jahre 1911 rund 500, Vierzimmerwohnungen etwa 300 mehr in die Mietpreisstatistik einbezogen werden als im Jahre 1910. Daneben weisen auch die Zweizimmerwohnungen eine verhältnismässig starke Zunahme auf, nämlich um nahezu 150. Der Zahl nach gleich geblieben sind die Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Nach der örtlichen Lage der Wohnungen setzt sich der Zuwachs zu zwei Dritteln aus den Stadtkreisen III und IV zusammen. Während aber von 1909 auf 1910 der Wohnungszuwachs hauptsächlich durch ein grösseres Angebot aus dem IV. Kreise verursacht wurde, beruht die Zunahme von 1910 auf 1911 vornehmlich auf dem III. Stadtkreis.

Wie verschiedenartig sich das *Wohnungsangebot in den einzelnen Stadtkreisen* zusammensetzt, darüber orientiert nachstehende Tabelle 3, deren Zahlen aus Tabelle 2 berechnet sind.

Tab. 3.

Stadtkreise Jahre	Von je 100 Wohnungen des betreffenden Stadtkreises, bezw. Jahres hatten ... Zimmer									
	1—2		3		4		5		6 und mehr	
	o. M.*	m. M.*	o. M.	m. M.	o. M.	m. M.	o. M.	m. M.	o. M.	m. M.
I	19,3	1,9	19,5	5,8	10,2	14,7	3,9	12,8	2,8	0,1
II	9,9	2,5	15,0	5,4	15,9	18,7	0,6	16,7	0,3	15,0
III	13,9	2,6	39,6	9,2	21,3	8,8	1,9	1,8	0,2	0,7
IV	8,5	0,7	34,5	3,7	22,9	11,7	4,4	8,6	1,3	3,7
V	7,5	1,6	19,8	5,7	15,4	14,9	5,1	17,3	1,9	10,8
Ganze Stadt 1911	11,3	1,8	30,9	6,3	19,3	12,0	3,3	8,7	1,1	5,3
Ganze Stadt 1910	11,2	1,3	28,3	5,8	17,2	13,7	3,4	10,5	1,1	7,5
Ganze Stadt 1909	12,2	1,6	27,1	6,2	16,5	13,1	3,3	11,3	1,0	7,7
Ganze Stadt 1908	11,9	1,4	24,5	7,3	15,7	15,2	3,2	10,8	0,8	9,2
Ganze Stadt 1907	12,0	1,5	22,3	8,2	15,2	14,5	2,7	12,8	0,8	1,0

* ohne Mansarden; mit Mansarden.

Die Gruppierung der Wohnungen nach Grössenklassen innerhalb der einzelnen *Stadtkreise* im Jahre 1911 ist im grossen und ganzen gleich wie früher. Kleinwohnungen sind namentlich im III. Kreise zahlreich; sie machen dort rund zwei Drittel aller Wohnungen aus. Daneben bringt aber auch der IV. Stadtkreis bereits eine erhebliche Zahl von kleinen Wohnungen auf

den Markt; im Jahre 1911 waren daselbst nahezu die Hälfte (47 %) der Wohnungen ein- bis dreizimmerig, gegenüber 41 % im Jahre 1910 und 35 % im Jahre 1907. Ungefähr gleich gross wie im IV. Kreis war im Jahre 1911 der Prozentsatz der kleinen Wohnungen im I. Kreis (46—47 %). In grösserem Abstand folgen Kreis V mit 35 % und Kreis II mit 33 % Kleinwohnungen. Die Vierzimmerwohnungen sind verhältnismässig am wenigsten häufig im I. Kreis, wo rund jede vierte Wohnung dieser Grössenklasse angehört, während in den übrigen Stadtkreisen schon jede dritte Wohnung vierzimmerig ist. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern treffen wir bekanntlich am meisten in den Kreisen II und V an, am wenigsten im III. Kreis. Bemerkenswert ist, dass die fünf- und mehrzimmerigen Wohnungen im IV. Stadtkreise seit 1907 von 33 % auf 18 % zurückgegangen sind. Es mag hier noch auf die gleichmässige Wohnungsgruppierung hingewiesen werden, die die Kreise II und V im Jahre 1911 aufweisen. In beiden Stadtkreisen verteilen sich nämlich die Wohnungen zu je rund einem Drittel auf Kleinwohnungen (1—3 Zimmer), Vierzimmerwohnungen und Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern.

Ein *Vergleich nach Jahren* zeigt, dass die kleinsten Wohnungen während des ganzen Jahrfünfts ungefähr gleich stark vertreten sind; sie machen durchwegs 12—14 % aus. Langsam, aber stetig zugenommen haben die Dreizimmerwohnungen; ihre relative Zahl stieg von 30 auf 37 %. Die Vierzimmerwohnungen waren in allen Jahren gleich zahlreich; ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand schwankt zwischen 30 und 31 %. Die Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern weisen seit 1908 einen Rückgang von 24 % auf 18 % auf. Die relative Vermehrung der Dreizimmerwohnungen vollzog sich demnach im Laufe der Zeit fast ausschliesslich auf Kosten der grösseren Wohnungen.

Alte und neue Wohnungen.

Wenn es die Erfahrung nicht täglich bewiese, so wüssten wir aus unseren früheren Mietpreisstatistiken, dass die Wohnungen in Neubauten teurer sind als in alten Häusern. Die Preisentwicklung, soweit sie durch unsere Untersuchungen festgehalten werden kann, hängt also nicht zuletzt von dem Verhältnis der alten und neuen Wohnungen zueinander ab. Je grösser die Zahl der Neuwohnungen ist, umso stärker wird die Steigerung der Mietpreise in die Erscheinung treten. Für eine richtige Würdigung der Preisbildung ist es demnach von Interesse zu wissen, welche Zusammensetzung das Material, das die Grundlage für die Preisberechnungen bildet, in dieser Hinsicht aufweist.

Alte und neue Wohnungen.

Tab. 4.

Stadtkreise Jahre	Anzahl der Wohnungen mit ... Zimmern										Wohnungen überhaupt	
	1—2		3		4		5		6 und mehr			
	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu
Grundzahlen:												
I	98	—	117	—	114	1	77	—	55	—	461	1
II	40	4	57	15	98	24	52	9	43	11	290	63
III	280	23	690	204	462	90	58	10	17	—	1507	327
IV	121	21	409	180	342	191	137	63	63	13	1072	468
V	83	3	190	52	220	67	170	42	93	28	756	192
Ganze Stadt 1911	622	51	1463	451	1236	373	494	124	271	52	4086	1051
Ganze Stadt 1910	473	52	1072	358	967	329	471	116	302	58	3285	913
Ganze Stadt 1909	393	51	891	181	757	199	373	97	220	63	2634	591
Ganze Stadt 1908	316	14	650	139	646	119	292	55	198	51	2102	378
Ganze Stadt 1907	244	10	525	47	521	38	255	36	157	44	1702	175
Verhältniszahlen:												
I	100,0	—	100,0	—	99,1	0,9	100,0	—	100,0	—	99,8	0,2
II	91,0	9,0	79,2	20,8	80,3	19,7	85,2	14,8	79,6	20,4	82,2	17,8
III	92,4	7,6	77,2	22,8	83,7	16,3	85,3	14,7	100,0	—	82,2	17,8
IV	85,2	14,8	69,4	30,6	64,2	35,8	68,5	31,5	82,9	17,1	69,6	30,4
V	96,5	3,7	78,5	21,5	76,7	23,3	80,2	19,8	76,9	23,1	79,7	20,3
Ganze Stadt 1911	92,4	7,6	76,4	23,6	76,8	23,2	79,9	20,1	83,9	16,1	79,5	20,5
Ganze Stadt 1910	90,1	9,9	75,0	25,0	74,6	25,4	80,2	19,8	83,9	16,1	78,3	21,7
Ganze Stadt 1909	88,5	11,5	83,1	16,9	79,2	20,8	79,4	20,6	77,7	22,3	81,7	18,3
Ganze Stadt 1908	95,8	4,2	82,4	17,6	84,4	15,6	84,1	15,9	79,6	20,4	84,8	15,2
Ganze Stadt 1907	96,1	3,9	91,8	8,2	93,2	6,8	87,6	12,4	78,1	21,9	90,7	9,3

Wie aus Tabelle 4 hervorgeht, waren die neuen Wohnungen verhältnismässig am zahlreichsten im Jahre 1910; seither ist ihre Zahl um ein wenig zurückgegangen. Die Unterschiede zwischen 1910 und 1911 sind aber bei keiner Wohnungsgruppe so gross, dass allfällige Mietzinserhöhungen von Belang aus der ungleichartigen Zusammensetzung des Wohnungsmaterials abgeleitet werden könnten. Wenigstens trifft dies für die Stadt als Ganzes zu. In den einzelnen Stadtkreisen verhält sich die Sache teilweise anders; es seien hier die Verschiebungen zwischen den beiden letzten Jahren einander gegenüber gestellt, wobei wir uns auf die Wohnungsgruppen mit 20 und mehr Neuwohnungen beschränken.

Von je 100 Wohnungen derselben Grössenklasse waren neu:

	Kreis II		Kreis III		Kreis IV		Kreis V	
	1910	1911	1910	1911	1910	1911	1910	1911
1—2-Zimmerwohnungen . . .	.	.	14,2	7,6	12,9	14,8	.	.
3-Zimmerwohnungen . . .	.	.	29,9	22,8	24,8	30,6	16,7	21,5
4-Zimmerwohnungen . . .	14,5	19,7	17,7	16,3	37,6	35,8	29,0	23,3
5-Zimmerwohnungen . . .	.	.	.	.	34,6	31,5	17,4	19,8
6- und mehr-Zimmerwohnungen	.	.	.	.	.	.	24,1	23,1

Im grossen und ganzen sind in den Stadtkreisen die neuen Wohnungen in den Jahren 1910 und 1911 ziemlich gleichmässig vertreten. Nur in

wenigen Fällen weichen die Prozentsätze der neuen Wohnungen so stark von einander ab, dass angenommen werden kann, es seien dadurch die Durchschnittspreise beeinflusst worden. So sind im III. Stadtkreis zum Beispiel die neuen Ein- und Zweizimmerwohnungen im Jahre 1911 verhältnismässig nur halb so zahlreich wie im Jahre 1910. Neue Dreizimmerwohnungen treffen wir im III. Kreise im Jahre 1911 weniger, in den Stadtkreisen IV und V dagegen mehr an als im Jahre 1910. Die Zahl der neuen Vierzimmerwohnungen ist im II. Kreise gestiegen, im V. Kreise aber gefallen. Es wird gut sein, diese Umstände bei der Beurteilung der preisstatistischen Ergebnisse nicht ausser Acht zu lassen. Übrigens erscheint es mit Rücksicht auf die grosse Zahl der Neuwohnungen angezeigt, die Mietpreisentwicklung für die alten und neuen Wohnungen etwas mehr als früher auseinander zu halten und in ihren wichtigsten Phasen getrennt zur Darstellung zu bringen.

Tab. 5.

Die Stockwerklage der Wohnungen.

Wohnungsgruppen Jahre	Anzahl der Wohnungen im							Stock- werk- woh- nungen Total
	Erd- stock	1.	2.	3.	4.	5.	Dach- stock	
		Oberstock						
Grundzahlen :								
1 – 2-Zimmerwohnungen . . .	198	134	104	89	66	4	78	673
3-Zimmerwohnungen . . .	350	407	426	366	197	5	162	1913
4-Zimmerwohnungen . . .	198	377	457	323	130	2	121	1608
5-Zimmerwohnungen . . .	111	177	153	120	30	—	22	613
6- und mehr- Zimmerwohnungen	35	91	95	63	11	—	4	299
Wohnungen überhaupt 1911 .	892	1186	1235	961	434	11	387	5106
Wohnungen überhaupt 1910 .	722	930	986	724	270	9	511	4152
Wohnungen überhaupt 1909 .	558	778	716	518	180	5	429	3184
Wohnungen überhaupt 1908 .	412	601	592	422	173	7	238	2445
Wohnungen überhaupt 1907 .	275	464	468	334	140	1	171	1853
Verhältniszahlen :								
1 – 2-Zimmerwohnungen . . .	29,4	19,9	15,5	13,2	9,8	0,6	11,6	100
3-Zimmerwohnungen . . .	18,3	21,3	22,3	19,1	10,3	0,3	8,4	100
4-Zimmerwohnungen . . .	12,3	23,5	28,4	20,1	8,1	0,1	7,5	100
5-Zimmerwohnungen . . .	18,1	28,9	24,9	19,6	4,9	—	3,6	100
6- und mehr -Zimmerwohnungen	11,7	30,4	31,8	21,1	3,7	—	1,3	100
Durchschnitt 1911	17,5	23,2	24,2	18,8	8,5	0,2	7,6	100
Durchschnitt 1910	17,4	22,4	23,7	17,4	6,5	0,2	12,4	100
Durchschnitt 1909	17,5	24,4	22,5	16,3	5,6	0,2	13,5	100
Durchschnitt 1908	16,8	24,6	24,2	17,3	7,1	0,3	9,7	100
Durchschnitt 1907	14,8	25,0	25,3	18,0	7,6	0,1	9,2	100

Die Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Stockwerke bleibt sich von 1907 bis 1911 ungefähr gleich; während allen fünf Jahren entfällt rund die Hälfte aller Wohnungen auf den 1. und 2. Oberstock (je 23 – 25 %); Erdstock und 3. Oberstock sind je mit etwa einem Sechstel (16 – 18 %) an der Gesamtwohnungszahl vertreten. Erheblich weniger zahlreich sind die Wohnungen im 4. Oberstock, der durchschnittlich etwa 7 % der Wohnungen beherbergt. Nur der Dachstock weist im Laufe der Jahre eine ungleiche Besetzung auf; während die *Dachwohnungen* von 1907 bis 1910 eher im Zunehmen begriffen waren, verzeichnen sie im Jahre 1911 einen *Rückgang* von 12,4 % auf 7,6 %. Und zwar sind die Dachwohnungen bei allen Wohnungskategorien im Jahre 1911 weniger zahlreich als im Jahre 1910, wie folgende Gegenüberstellung beweist:

	Von je 100 Wohnungen der vorstehenden Grössen- klasse befanden sich im Dachstock	
	im Jahre 1910	im Jahre 1911
1—2-Zimmerwohnungen . . .	18,6	11,6
3-Zimmerwohnungen . . .	16,2	8,4
4-Zimmerwohnungen . . .	10,4	7,5
5-Zimmerwohnungen . . .	6,9	3,6
6- und mehr-Zimmerwohnungen	2,5	1,3

Besonders bemerkenswert ist der Rückgang der dreizimmerigen Dachwohnungen, deren im Jahr 1911 nur etwa halb so viel vorkamen wie im Jahre 1910. Auch die Dachwohnungen mit 1—2 Zimmern verzeichnen von 1910 auf 1911 eine starke Abnahme.

Diese Erscheinung ist umso auffallender, weil auch im Jahre 1911 der schon seit 1907 beobachtete *Rückgang der Wohnungen mit Mansarden* anhält; denn von allen Wohnungen hatten Mansardenzubehör:

1907	47 %	1909	40 %
1908	43 %	1910	39 %
1911	34 %		

Eine Ausscheidung der Wohnungen in alte und neue zeigt, dass die Wohnungen mit Mansarden in Neubauten seltener sind als in alten Häusern und dass die Neuwohnungen je länger je weniger mit Mansarden ausgestattet werden; es betrug nämlich die Zahl der

	Wohnungen mit Mansarden	
	im Jahre 1910	im Jahre 1911
in alten Häusern	41 %	36 %
in neuen Häusern	32 %	26 %

Mit dem Rückgang der Dachwohnungen geht also ein Rückgang der Mansardenzubehör Hand in Hand. Diese Übereinstimmung lässt aber kaum annehmen, es werde der Dachstock neuestens weniger zu Wohnzwecken ausgenützt. Im Gegenteil: schon die hohen Bodenpreise und die steigenden Baukosten drängen zu einer intensiven Ausnützung des Dachgeschosses. Es ist auch nicht glaubhaft, dass der Umsatz an Dachwohnungen im Jahre 1911 auf einmal so stark zurückging. Viel wahrscheinlicher ist der „Rückgang“ der Dachwohnungen eine Folge von unrichtigen Angaben der Hausbesitzer bei der Wohnungsanmeldung auf dem städtischen Wohnungsnachweis. Wenigstens für das Jahr 1912 ist festgestellt, dass in zahlreichen Fällen die angemeldete Wohnung als im III. oder IV. Stock liegend bezeichnet wurde, wobei eine nähere Prüfung dann ergab, dass dieser III. oder IV. Stock eben der Dachstock war. Diese unrichtige Stockwerkbezeichnung geschah meistens nicht absichtslos; da die Hausbesitzer aus Erfahrung wissen, dass die Wohnungen im Dachstock verhältnismässig wenig Liebhaber finden, suchen sie durch Anmeldung sogenannter Etagenwohnungen eine grössere Anzahl von Reflektanten anzuziehen. Die Hausbesitzer lassen sich dabei wohl auch von der Erwägung leiten, es entschliesse sich der eine oder andere Wohnungsuchende, der anfänglich nicht im Sinne hatte, eine Dachwohnung zu mieten, doch zu einer solchen, nachdem er gesehen habe, dass dieselbe im Innern sich nur wenig von einer Hauptstockwohnung unterscheide, wie dies namentlich in neueren Häusern häufig der Fall ist. Immerhin werden wir dafür Sorge tragen, dass zukünftig in der Mietpreisstatistik alle Wohnungen im Dachstock genau ausgeschieden werden.

II. Die Mietpreise.

Die Wohnungen nach Mietpreisstufen

Wir haben diesmal der Verteilung der Wohnungen nach Mietpreisstufen besondere Aufmerksamkeit zugewendet. Statt fünf Mietpreisstufen wie bisher, haben wir für das Jahr 1911 zwölf Preisklassen unterschieden und eine entsprechende Gruppierung auch für die früheren Jahre vorgenommen. Die Ergebnisse dieser neuen Ausscheidung für das Jahr 1911 sind in den Tabellen 6 a und 6 b niedergelegt; für die früheren Jahre befinden sich die Übersichten im tabellarischen Teil.

Zweifellos ist es am richtigsten, an Hand dieser Tabellen die Entwicklung der Mietpreise für jede einzelne Wohnungsgruppe und nach Stadtkreisen getrennt zu verfolgen. Den Gesamtzahlen für die verschiedenen Jahre und Stadtkreise kommt deshalb nur ein relativer Vergleichswert zu, weil sie sich aus ungleichen, zum Teil ganz verschiedenen Einzelposten zusammensetzen können. Je mehr grössere Wohnungen beispielsweise in einer Jahres- oder Stadtkreisumme enthalten sind, umso stärker wird naturgemäss die Besetzung der oberen Mietpreisstufen des betreffenden Jahres oder Stadtkreises sein.

Die stadtkreisweisen Ergebnisse in den Tabellen 6 zeigen mit aller wünschbaren Deutlichkeit, wie verschieden die Mietpreise nach der örtlichen Lage der Wohnungen sind. Wir wollen hier nur auf die beiden grössten Wohnungsgruppen, die Drei- und Vierzimmerwohnungen, etwas näher eingehen und die wichtigsten Ergebnisse aus Tabelle 6 kurz besprechen.

Die Drei- und Vierzimmerwohnungen nach Mietpreisstufen im Jahre 1911.

Die meisten billigen *Dreizimmerwohnungen* brachte im Jahre 1911 der I. Stadtkreis auf den Markt; etwa die Hälfte der Wohnungen mit drei Zimmern kostete dort höchstens 600 Franken. Bezeichnenderweise liegen rund vier Fünftel dieser billigen Dreizimmerwohnungen in der Altstadt rechts der Limmat, wo bekanntlich noch am meisten ganz alte Häuser bestehen. Im II. Stadtkreise bewegen sich die Mietpreise für Dreizimmerwohnungen am häufigsten — nämlich in 50 % der Fälle — zwischen 601 bis 800 Franken; daneben sind auch die oberen Preisstufen, auf die jede fünfte Wohnung entfällt, ordentlich stark besetzt. Die Mietpreise in den Kreisen III und IV gleichen sich insofern, als 43 % aller Dreizimmerwohnungen 601 bis 700 Franken und ungefähr zwei Drittel der Wohnungen 601 bis 800 Franken kosten. Auch sind in den Kreisen III und IV die Dreizimmerwohnungen bis zu

500 Franken Mietzins viel weniger zahlreich als in den übrigen Stadtkreisen. Es rührt dies wohl davon her, dass in den Kreisen III und IV verhältnismässig nicht mehr so viele ganz alte Wohnungen anzutreffen sind, wie in der Altstadt und in den ländlichen Gegenden der Kreise II und V. Bis zu 600 Franken wurden im III. Stadtkreise für 29 % aller Dreizimmerwohnungen bezahlt, im IV. Stadtkreise nur für 23 %; dafür waren hier die Dreizimmerwohnungen mit mehr als 800 Franken Mietzins erheblich zahlreicher als im III. Kreis. Die meisten Dreizimmerwohnungen mit 800 und mehr Franken Mietzins finden sich aber im V. Stadtkreis; für jede dritte Wohnung dieser Grössenklasse beträgt hier der Preis mehr als 800 Franken. Die übrigen Dreizimmerwohnungen des V. Kreises verteilen sich gleichmässig auf solche bis zu 600 Franken und solche von 601 bis 800 Franken Mietzins.

Anders als für die Dreizimmerwohnungen gestaltet sich in den einzelnen Stadtkreisen das Preisverhältnis im Jahre 1911 für die *Vierzimmerwohnungen*. Eine Vierzimmerwohnung bis zu 700 Franken Mietzins zu finden, fällt verhältnismässig noch am leichtesten in den Kreisen I und III; im Kreise I wurde rund jede fünfte, im Kreise III jede sechste Wohnung zu diesem Preise abgegeben. Für die übrigen Vierzimmerwohnungen in diesen beiden Stadtkreisen gingen die Preise allerdings stark auseinander. So kostete im I. Kreis rund die Hälfte der Vierzimmerwohnungen über 1000 Franken, nahezu ein Drittel (31 %) sogar über 1200 Franken. Im III. Stadtkreis kamen nur 6 % aller Vierzimmerwohnungen über 1000 Franken zu stehen. Die hohe Preislage im I. Stadtkreis wird verständlicher, wenn wir wissen, dass annähernd zwei Drittel (63 %) dieser teuren Objekte links der Limmat, also im eigentlichen Geschäftsviertel, liegen. Man beachte den Gegensatz zu den Dreizimmerwohnungen! In keinem Stadtkreise aber erreichten die Wohnungspreise jene grosse Einheitlichkeit wie im Arbeiterquartier (III. Kreis), wo drei Viertel (76 %) aller Vierzimmerwohnungen mit 701 bis 1000 Franken bewertet wurden. Auch im Kreis V gehen die Preise ziemlich nahe zusammen: zwei Drittel der Vierzimmerwohnungen kosteten dort 801 bis 1200 Franken; für mehr als die Hälfte (52 %) betrug der Mietzins im Jahre 1911 über 1000 Franken. Dafür sind die billigen Vierzimmerwohnungen nirgends so dünn gesät wie im V. Stadtkreis, wo bis zu 800 Franken nur 14 % der Vierzimmerwohnungen erhältlich waren (gegen 25 % in den Kreisen II und IV, 31 % im Kreise I und 50 % im Kreise III). Am meisten ganz teure Vierzimmerwohnungen aber brachte neben dem I. Stadtkreis der II. auf den Markt, indem hier im Jahre 1911 rund 29 % der Vierzimmerwohnungen über 1200 Franken galten, während in den Kreisen IV und V erst 16–19 % der Vierzimmerwohnungen so hoch im Preise standen.

Die Drei- und Vierzimmerwohnungen nach Mietpreisstufen in den Jahren 1907–1911.

Da die örtliche Lage der Wohnungen von bestimmendem Einfluss auf die Höhe der Mietzinse ist, wird es gut sein, auch die zeitliche Mietpreisentwicklung getrennt nach Stadtkreisen zu verfolgen. Wir beschränken uns dabei nicht nur auf die grössten Wohnungsgruppen, sondern auch auf jene Stadtkreise, die den Hauptanteil der Drei- und Vierzimmerwohnungen auf den Markt bringen: die Kreise III und IV. Wie aus Tabelle 2 hervorging, stammen aus diesen beiden Stadtkreisen im Jahre 1911 nahezu 1500 oder 80 % sämtlicher Dreizimmerwohnungen und fast 1100 oder 70 % aller Vierzimmerwohnungen. Die in den Kreisen III und IV bezahlten Mietpreise sind demnach für die grosse Mehrzahl der Mieter von massgebender Bedeutung. Wer die Entwicklung der Mietpreise für die übrigen Wohnungskategorien und für andere Stadtkreise kennen lernen will, kann die wünschenswerten Vergleiche ohne Schwierigkeit an Hand der Tabellen 6 und der einschlässlichen Übersichten im tabellarischen Teil selbst vornehmen.

Wie sich in den Stadtkreisen III und IV die Mietzinse der *Dreizimmerwohnungen* im Laufe der letzten fünf Jahre entwickelt haben, zeigt folgende Zusammenstellung:

Tab. 7.

Mietpreis- stufen in Franken	Von je 100 Dreizimmerwohnungen entfielen in jedem Jahr auf vorstehende Mietpreisstufen									
	im Stadtkreis III					im Stadtkreis IV				
	1907	1908	1909	1910	1911	1907	1908	1909	1910	1911
über 800	0,3	2,3	2,6	4,2	2,5	2,0	10,5	6,3	10,6	11,0
701—800	1,8	6,2	12,8	25,2	25,3	7,8	18,2	19,8	19,9	22,6
601—700	9,6	19,3	29,4	39,9	43,1	23,5	31,1	38,3	39,5	43,3
501—600	39,0	41,4	36,0	20,8	21,7	20,6	23,4	22,9	19,4	15,8
401—500	36,2	24,6	16,0	9,0	6,0	30,4	12,0	8,7	8,7	6,3
bis 400	13,1	6,2	3,2	0,9	1,4	15,7	4,8	4,0	1,9	1,0

Unaufhaltsam, wie einem Gesetze folgend, verschwinden die Dreizimmerwohnungen je länger je mehr aus den untern Mietpreisklassen und streben von Stufe zu Stufe immer höher hinauf. Die Abwanderung aus den untern in die obern Preislagen geht in den Stadtkreisen III und IV gleichermassen vor sich. Während im Jahre 1907 im *III. Stadtkreis* fast 90 % der Dreizimmerwohnungen höchstens 600 Franken kosteten, ist im Jahre 1911 nicht einmal mehr der dritte Teil der Dreizimmerwohnungen zu diesem Preise erhältlich. Noch schärfer treten die Mietpreisverschiebungen vor unser Auge, wenn wir die beiden untersten und die beiden obersten Mietpreisklassen miteinander verglichen. Für 500 Franken konnte im Jahre

Die Wohnungen nach

1. Grundzahlen.

Tab. 6 a.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Anzahl der Wohnungen mit einem Mietpreis von ... Franken												Total Wohn- ungen
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500	
I	1 Zimmer . . .	9	9	3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	22
	2 Zimmer . . .	2	17	40	14	2	1	—	—	—	—	—	—	76
	3 Zimmer . . .	—	5	17	37	19	25	11	—	2	1	—	—	117
	4 Zimmer . . .	—	1	—	5	18	13	21	21	27	8	1	—	115
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	5	6	4	18	34	7	3	77
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	3	3	14	12	23	55
	Wohnungen überh.	11	32	60	57	39	44	38	28	50	57	20	26	462
II	1 Zimmer . . .	5	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7
	2 Zimmer . . .	1	9	11	8	6	1	—	1	—	—	—	—	37
	3 Zimmer . . .	—	5	6	12	19	16	13	1	—	—	—	—	72
	4 Zimmer . . .	—	—	—	6	11	14	33	23	29	6	—	—	122
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	—	2	6	15	31	5	2	61
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	—	1	5	10	38	54
	Wohnungen überh.	6	14	19	26	36	31	48	31	45	42	15	40	353
III	1 Zimmer . . .	21	20	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45
	2 Zimmer . . .	10	49	126	65	8	—	—	—	—	—	—	—	258
	3 Zimmer . . .	1	12	54	194	385	226	21	1	—	—	—	—	894
	4 Zimmer . . .	—	1	15	23	58	176	245	32	2	—	—	—	552
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	1	5	25	21	14	2	—	—	68
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	1	—	—	—	—	10	6	—	—	17
	Wohnungen überh.	32	82	199	283	452	407	291	54	26	8	—	—	1834
IV	1 Zimmer . . .	7	10	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18
	2 Zimmer . . .	4	37	61	16	3	3	—	—	—	—	—	—	124
	3 Zimmer . . .	1	5	37	93	255	133	59	5	1	—	—	—	589
	4 Zimmer . . .	—	—	3	19	23	86	175	139	84	4	—	—	533
	5 Zimmer . . .	—	—	1	—	3	2	18	26	85	64	1	—	200
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	1	—	1	2	11	29	16	16	76
	Wohnungen überh.	12	52	103	128	285	224	253	172	181	97	17	16	1540
V	1 Zimmer . . .	2	4	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7
	2 Zimmer . . .	7	26	22	20	4	—	—	—	—	—	—	—	79
	3 Zimmer . . .	2	7	35	38	37	42	76	5	—	—	—	—	242
	4 Zimmer . . .	—	1	4	4	14	17	98	93	54	2	—	—	287
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	2	4	17	37	62	84	5	1	212
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	1	2	8	45	34	31	121
	Wohnungen überh.	11	38	62	62	57	63	192	137	124	131	39	32	948
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	44	43	11	1	—	—	—	—	—	—	—	—	99
	2 Zimmer . . .	24	128	260	123	23	5	—	1	—	—	—	—	574
	3 Zimmer . . .	4	34	149	374	715	442	180	12	3	1	—	—	1914
	4 Zimmer . . .	—	3	22	57	124	306	572	308	196	20	1	—	1609
	5 Zimmer . . .	—	—	1	—	6	16	68	94	194	215	18	6	618
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	1	1	—	2	7	33	99	72	108	323
	Wohnungen überh.	72	218	443	556	869	769	822	422	426	335	91	114	5137

Mietpreisstufen im Jahre 1911.

2. Verhältniszahlen.

Tab. 6 b.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Von je 100 Wohnungen derselben Grössenklasse hatten einen Mietpreis von ... Franken											
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500
I	1 Zimmer . . .	40,9	40,9	13,6	4,6	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	2,6	22,4	52,6	18,4	2,6	1,4	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	4,3	14,5	31,6	16,2	21,4	9,4	—	1,7	0,9	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,9	—	4,3	15,7	11,3	18,3	18,3	23,5	6,8	0,9	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	6,5	7,8	5,2	23,4	44,2	9,1	3,8
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	5,5	5,5	25,5	21,8	41,7
	Wohnungen überh.	2,4	6,9	13,0	12,3	8,4	9,5	8,2	6,1	10,9	12,3	4,3	5,7
II	1 Zimmer . . .	71,4	—	28,6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	2,7	24,3	29,8	21,6	16,2	2,7	—	2,7	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	6,9	8,3	16,7	26,4	22,2	18,1	1,4	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	—	4,9	9,0	11,5	27,1	18,8	23,8	4,9	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	—	3,3	9,8	24,6	50,8	8,2	3,3
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	—	1,8	9,3	18,5	70,4
	Wohnungen überh.	1,7	4,0	5,4	7,4	10,2	8,8	13,6	8,8	12,7	11,9	4,2	11,3
III	1 Zimmer . . .	46,7	44,4	8,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	3,9	19,0	48,8	25,2	3,1	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,1	1,3	6,0	21,7	43,1	25,3	2,4	0,1	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,2	2,7	4,2	10,5	31,9	44,3	5,8	0,4	—	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	1,5	7,3	36,8	30,9	20,6	2,9	—	—	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	5,9	—	—	—	58,8	35,3	—	—	—
	Wohnungen überh.	1,7	4,5	10,9	15,4	24,6	22,3	15,9	2,9	1,4	0,4	—	—
IV	1 Zimmer . . .	38,9	55,6	5,5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	3,2	29,8	49,3	12,9	2,4	2,4	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,2	0,8	6,3	15,8	43,3	22,6	10,0	0,8	0,2	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	0,6	3,6	4,3	16,1	32,8	26,1	15,8	0,7	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	0,5	—	1,5	1,0	9,0	13,0	42,5	32,0	0,5	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	1,3	—	1,3	2,6	14,5	38,1	21,1	21,1
	Wohnungen überh.	0,8	3,4	6,7	8,3	18,5	14,5	16,4	11,2	11,8	6,3	1,1	1,0
V	1 Zimmer . . .	28,6	57,1	14,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	8,9	32,9	27,8	25,3	5,1	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,8	2,9	14,5	15,7	15,3	17,4	31,4	2,0	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,3	1,4	1,4	4,9	5,9	34,1	32,4	28,8	0,8	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	0,9	1,9	8,0	17,5	29,2	39,6	2,4	0,5
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	0,8	1,6	6,6	37,2	28,1	25,7
	Wohnungen überh.	1,2	4,0	6,5	6,5	6,0	6,6	20,3	14,5	13,1	13,8	4,1	3,4
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	44,5	43,4	11,1	1,0	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	4,2	24,0	45,3	21,4	4,0	0,9	—	0,2	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,2	1,8	7,8	19,5	37,4	23,1	9,4	0,6	0,1	0,1	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,2	1,4	3,5	7,7	19,0	35,6	19,1	12,2	1,2	0,1	—
	5 Zimmer . . .	—	—	0,1	—	1,0	2,6	11,0	15,2	31,4	34,8	2,9	1,0
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	0,3	0,3	—	0,6	2,2	10,2	30,7	22,3	33,4
	Wohnungen überh.	1,4	4,2	8,6	10,8	16,9	15,0	16,0	8,2	8,3	6,5	1,8	2,3

1907 rund die Hälfte (49 %) aller Dreizimmerwohnungen des III. Stadtkreises gemietet werden, im Jahre 1911 aber bloss noch 7 %, also siebenmal weniger. Umgekehrt gehörten im Jahre 1907 Dreizimmerwohnungen mit über 700 Franken Mietzins im III. Stadtkreis zu den Seltenheiten; nur 2 % der Dreizimmerwohnungen wiesen damals einen Mietzins von mehr als 700 Franken auf. Heute dagegen müssen 28 % der Wohnungen so teuer bezahlt werden. Ähnlich verhält es sich im IV. Stadtkreis; auch dort betrug 1907 für nahezu die Hälfte (46 %) der Dreizimmerwohnungen der Mietpreis höchstens 500 Franken, im Jahre 1911 aber waren nur noch 7 % der Dreizimmerwohnungen in dieser Preislage zu haben. Über 700 Franken kostete im Jahre 1907 rund jede zehnte, im Jahre 1911 rund jede dritte Dreizimmerwohnung. Gleichzeitig ist die Zahl der Dreizimmerwohnungen im Mietpreis von 601 bis 700 Franken im abgelaufenen Jahrfünft von 23 % auf 43 %, also nahezu um das Doppelte gestiegen.

Für die *Vierzimmerwohnungen* der Stadtkreise III und IV ergeben sich von 1907–1911 folgende Verschiebungen nach Mietpreisstufen:

Tab. 8.

Mietpreis- stufen in Franken	Von je 100 Vierzimmerwohnungen entfielen in jedem Jahr auf vorstehende Mietpreisstufen									
	im Stadtkreis III					im Stadtkreis IV				
	1907	1908	1909	1910	1911	1907	1908	1909	1910	1911
über 1200	—	0,5	0,9	0,5	0,4	2,6	11,7	15,8	18,8	16,5
1001—1200	—	1,6	5,6	10,5	5,8	14,0	25,1	21,9	26,2	26,1
801—1000	24,4	31,0	38,3	50,5	44,3	30,6	28,1	34,6	34,0	32,8
701—800	23,4	24,9	26,9	20,8	31,9	16,5	22,1	14,2	12,3	16,1
601—700	27,8	22,0	18,7	11,5	10,5	19,0	6,5	5,0	4,7	4,3
501—600	16,3	13,5	7,9	5,2	4,2	9,9	6,0	5,4	3,1	3,6
bis 500	8,1	6,5	1,7	1,0	2,9	7,4	0,5	3,1	0,9	0,6

Die Entwicklung der Mietpreise für die Vierzimmerwohnungen ging gewissermassen rascher vor sich als für die Dreizimmerwohnungen. Bereits hat für die Vierzimmerwohnungspreise, die ihren Höhepunkt im Jahre 1910 erreichten, die Umkehr eingesetzt. Sowohl im III. wie im IV. Stadtkreis gehen im Jahre 1911 die Wohnungen mit über 800 Franken Mietzins der Zahl nach zurück; dafür weist die mittlere Preisstufe von 701 bis 800 Franken eine erheblich stärkere Besetzung auf. Namentlich im III. Stadtkreis vollzog sich die Abwärtsbewegung ziemlich rasch; denn statt 61 % wie im Jahre 1910 kosteten im Berichtsjahre nur noch 50 % der Vierzimmerwohnungen über 800 Franken. Im IV. Stadtkreis ist in der gleichen Zeit die Zahl der gleichwertigen Vierzimmerwohnungen von 79 % auf 75 % gesunken. Im entsprechenden Verhältnis ungefähr vermehrten sich dafür die Wohnungen der mittleren Preislage (701 bis 800 Franken).

Trotz diesem Rückgang bleibt aber zwischen 1907 und 1911 doch noch eine ganz erhebliche Mietpreissteigerung bestehen. Folgende Zahlen sprechen eindringlich genug:

Von 100 Vierzimmerwohnungen kosteten bis zu 700 Franken		
	im Kreis III	im Kreis IV
im Jahre 1907	52,2	36,3
im Jahre 1911	17,6	8,5

Dem Mieter, der eine Vierzimmerwohnung braucht, dafür aber höchstens 700 Franken ausgeben kann, bieten sich heute drei- bis viermal weniger Mietgelegenheiten als noch vor fünf Jahren. Dieses Verhältnis trifft nicht etwa bloss für die Kreise III und IV, sondern für die ganze Stadt zu.

Nun ist allerdings zu sagen, dass die Mieterschaft für die höheren Preise, die sie zu zahlen hat, im Jahre 1911 *mehr neue Wohnungen* erhält als vor einem Jahrzehnt. Will man annehmen, dass die neuen Wohnungen hinsichtlich Beschaffenheit und Ausstattung vermehrten Ansprüchen gerecht werden, dass also mit der grösseren Zahl von neuerstellten Objekten sich die Qualität des Angebotes verbesserte, so würde der Mieter für die höheren Mietpreise wenigstens teilweise ein Äquivalent erhalten haben. In welchem Masse das Angebot an neuen Wohnungen gestiegen ist, zeigen folgende Zahlen

	Von je 100 Dreizimmerwohnungen waren neu im Jahre		Von je 100 Vierzimmerwohnungen waren neu im Jahre	
	1907	1911	1907	1911
im III. Stadtkreis	7,6	22,8	10,5	16,3
im IV. Stadtkreis	24,5	30,6	11,6	35,8

Die Zahl der neuen Dreizimmerwohnungen ist namentlich im III. Stadtkreis gestiegen; für den IV. Kreis ist vor allem eine Vermehrung der neuen Vierzimmerwohnungen festzustellen. Wird auf der einen Seite das Mehrangebot von neuen Wohnungen als preiserhöhender Faktor gelten gelassen, so fällt anderseits sehr ins Gewicht, dass in der Zeit von 1907 bis 1911 *die Mansardenhäufigkeit der Wohnungen stark abgenommen* hat. Zum Beweis seien folgende Zahlen angeführt:

	Von je 100 Dreizimmerwohnungen hatten Mansarden im Jahre		Von je 100 Vierzimmerwohnungen hatten Mansarden im Jahre	
	1907	1911	1907	1911
im Stadtkreise III	31,0	18,8	45,0	25,3
im Stadtkreise IV	31,4	9,7	41,3	33,8

Am auffallendsten ist der Rückgang der Mansarden bei den Dreizimmerwohnungen im IV. Stadtkreis, wo im Jahre 1907 noch jede dritte, im Jahre 1911 aber nur mehr jede zehnte Wohnung dieser Grössenklasse mit Mansarden ausgestattet war. Weniger gross, aber immer noch erheblich genug, ist der Mansardenwegfall für die Drei- und Vierzimmerwohnungen im III. Stadtkreis. Verhältnismässig am kleinsten ist der Rückgang der mansardenhaltigen Vierzimmerwohnungen im IV. Kreis.

Wir haben also im Jahre 1911 *einerseits mehr neue Wohnungen, anderseits mehr Wohnungen ohne Mansarden*. Nun zeigen aber unsere früheren Mietpreisstatistiken (und die vorliegende bestätigt es), dass innerhalb der gleichen Wohnungsgruppe der Preisunterschied zwischen Wohnungen ohne und mit Mansarden in der Regel viel erheblicher ist, als zwischen alten und neuen Wohnungen. Daraus folgt, dass überall dort, wo die Wohnungen ohne Mansarden im Verhältnis zu den neuen Wohnungen stärker zugenommen haben, ein Preisrückgang hätte eintreten müssen, vorausgesetzt nämlich, dass der natürliche Wert der Wohnung auch ihren Preis bestimmte. Dass dem nicht so ist, beweisen am besten die Dreizimmerwohnungen im IV. Stadtkreis. Von diesen Wohnungen waren neu: 1907 rund 25 %, im Berichtsjahre 31 %; Mansarden hatten im Jahre 1907 rund 31 %, im Berichtsjahre bloss noch 10 %. Die Zahl der neuen Wohnungen ist also im Jahre 1911 um 6 % grösser, diejenige der Wohnungen ohne Mansarden um 21 % kleiner als im Jahre 1907. Trotzdem waren im IV. Stadtkreis die Dreizimmerwohnungen im Preise von über 600 Franken im Jahre 1911 mehr als doppelt so zahlreich wie fünf Jahre vorher. Ganz ähnlich, wenn auch weniger auffallend, liegen die Dinge für die Drei- und Vierzimmerwohnungen des III. Stadtkreises. *In allen Fällen äusserte sich die Wohnungsverteuerung also nach zwei Richtungen: für höhere Preise waren kleinere Wohnungen erhältlich*. Der grösseren Leistung des Mieters entspricht eine geringere Gegenleistung des Vermieters. Diese Tatsachen bestätigen nur die alte Erfahrung, dass die Mietpreise eben nicht durch den Gebrauchswert der Wohnungen bestimmt werden, sondern durch die Marktlage. Doch darüber mehr im folgenden Abschnitt.

Die Wohnungspreise nach der Wohnungsgrösse.

Was schon in der Einleitung zum Abschnitt über „Die Wohnungen nach Mietpreisstufen“ gesagt worden ist, trifft in fast höherem Masse noch für die Vergleichung der Wohnungsdurchschnittspreise zu: dass nämlich die Entwicklung der Mietpreise für jede einzelne Wohnungsgruppe und nach Stadtkreisen getrennt zu verfolgen sei. Allgemeinen Durchschnittszahlen kommt nur ein sehr problematischer Vergleichswert zu. Wir sehen deshalb auch davon ab, die Gesamtdurchschnittspreise aller Wohnungen für die Stadtkreise wiederzugeben, weil diese Zahlen in unseren früheren Statistiken hie und da zu Missverständnissen Anlass gegeben haben.

Die durchschnittlichen Wohnungspreise für das Jahr 1911 finden sich in Tabelle 9, die entsprechenden Zahlen für die Jahre 1907 bis 1910 im tabellarischen Teil. Bei der Besprechung des Zahlenmaterials beschränken wir uns auf jene Wohnungen, von denen uns im Jahre 1911 mindestens

100 Mietpreise aus den gleichen Stadtkreisen bekannt sind. Wir möchten also auch hier dem Gesetz der grossen Zahl möglichst Geltung verschaffen. Am meisten Beweiskraft kommt bekanntlich den Mietpreisen der Drei- und Vierzimmerwohnungen zu. Wenn also in unseren nachstehenden Ausführungen auf diese beiden Wohnungsgruppen besonderer Nachdruck gelegt wird, so geschieht dies eben nur deshalb, weil es sich dabei um Mietzinse handelt, die am häufigsten bezahlt werden müssen und die infolgedessen auch die sichersten Rückschlüsse auf die Preisbewegung im allgemeinen gestatten.

Wir lassen nun zuerst, ähnlich wie bei der Besprechung der Mietpreisstufen, eine örtliche Vergleichung der Mietpreise für das Jahr 1911 folgen, um nachher die zeitliche Entwicklung der Mietpreise im Jahrfünft 1907—1911 kurz zu erörtern.

Tab. 9.

Die Wohnungspreise im Jahre 1911.

Stadtkreise	Wohnungen	Durchschnittspreise (in Franken) für eine Wohnung mit ... Zimmer(n)							
		1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
I	ohne Mans.	345	460	627	817	1247	1844	2417	2850
	mit Mans.	337	504	766	1240	1743	2270	2387	3633
	überhaupt	344	464	659	1067	1627	2175	2395	3437
II	ohne Mans.	249	486	654	852	1550	1350	—	—
	mit Mans.	480	641	733	1223	1682	2754	3287	4760
	überhaupt	282	520	675	1053	1678	2705	3287	4760
III	ohne Mans.	318	462	648	793	1015	1167	—	—
	mit Mans.	359	474	687	890	1173	1509	1600	1600
	überhaupt	324	464	656	821	1092	1436	1600	1600
IV	ohne Mans.	327	443	673	921	1151	1603	—	3500
	mit Mans.	360	587	800	1148	1548	1939	2469	3520
	überhaupt	333	452	685	998	1413	1829	2469	3514
V	ohne Mans.	312	445	682	925	1148	1721	2950	3200
	mit Mans.	411	492	821	1170	1552	2061	2589	3804
	überhaupt	354	452	713	1045	1461	2001	2634	3758
Ganze Stadt	ohne Mans.	321	456	659	862	1137	1649	2630	3183
	mit Mans.	372	509	738	1103	1565	2148	2687	3911
	überhaupt	329	463	673	955	1447	2045	2682	3827

Zur Ergänzung und Bestätigung der schon im vorhergehenden Abschnitt nachgewiesenen Tatsache, dass die Mietpreise für die Wohnungen gleicher Grösse je nach der örtlichen Lage derselben sehr verschieden sein können, mögen folgende Zahlen angeführt werden:

Wohnungsgruppen mit 100 und mehr Wohnungen	Durchschnittliche Mietpreise (in Franken) im Jahre 1911		
	Kreis III	Kreis IV	Kreis V
Zweizimmerwohnung ohne Mansarde	462	443	.
Dreizimmerwohnung ohne Mansarde	648	673	682
Vierzimmerwohnung ohne Mansarde	793	921	925
Vierzimmerwohnung mit Mansarde	890	1148	1170
Fünzimmerwohnung mit Mansarde	.	1548	1552

Verhältnismässig am billigsten sind die Wohnungen im III. Kreis, dem stadtzürcherischen Arbeiterquartier. Der Preis der Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden steht hier zwar nur um 4—5 % tiefer als in den Stadtkreisen IV und V. Ganz erheblich sind dagegen die Preisunterschiede für die Vierzimmerwohnungen; Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden galten in den Kreisen IV und V etwa 16—17 %, Vierzimmerwohnungen mit Mansarden nahezu 30 % mehr als im Arbeiterquartier. Eine Ausnahme von dieser Regel machen die Zweizimmerwohnungen ohne Mansarden: sie waren im Jahre 1911 im III. Stadtkreis durchschnittlich 4—5 % teurer als im IV. Kreis; diese Ausnahme ist umso auffallender, als von den Zweizimmerwohnungen ohne Mansarden im III. Kreis nur etwa 9 %, im IV. Stadtkreis aber 18 %, also die doppelte Zahl, neu waren. Untersuchen wir, wie sich die Mietpreise nach dem Alter der Wohnungen stellen, so gelangen wir für das Jahr 1911 zu folgenden Zahlen:

	Durchschnittlicher Mietpreis einer Zweizimmerwohnung ohne Mansarde	
	im Kreise III	im Kreise IV
in alten Häusern	459 Fr.	435 Fr.
in neuen Häusern	494 Fr.	480 Fr.

Wir sehen also, dass sowohl die alten wie die neuen Zweizimmerwohnungen im III. Kreis teurer waren als im IV. Kreis. Die höheren Mietzinse im III. Kreis beruhen allem Anschein nach auf der bekannten Tatsache, dass die Nachfrage nach solchen Wohnungen im III. Stadtkreis grösser und lebhafter ist als im IV. Kreis. Die Leute, die solche Wohnungen benötigen scheinen den III. Stadtkreis wegen der günstigeren Lage zum Arbeitsort als Wohnort vorzuziehen und dafür lieber einen etwas grösseren Mietzins zu bezahlen, als in einen anderen, von der Arbeitsstätte entfernter liegenden Stadtteil überzusiedeln.

Zwischen den Stadtkreisen IV und V bestehen für die gangbarsten Wohnungssorten sozusagen keine Preisunterschiede. Sowohl die Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden, namentlich aber die Vierzimmerwohnungen und die mansardenhaltigen Fünzimmerwohnungen kosteten im Jahre 1911 in beiden Stadtkreisen durchschnittlich fast genau gleich viel.

Die Wohnungspreise in den Jahren 1907–1911.

Tab. 10.

Wohnungsgrösse	Stadt- kreise	Durchschnittspreise (in Franken) im Jahre					Mietzinszu- oder ab- nahme in Prozenten		
		1907	1908	1909	1910	1911	1907–10	1910–11	1907–11
2 Zimmer ohne Mans.	III	385	410	441	458	462	19,0	0,9	20,0
	IV	365	427	446	454	443	24,4	– 2,4	21,4
3 Zimmer ohne Mans.	III	488	546	598	650	648	33,2	– 0,3	32,8
	IV	528	633	635	654	673	23,9	2,9	27,5
	V	530	599	613	696	682	31,3	– 2,0	28,7
3 Zimmer mit Mans.	III	583	620	642	694	687	19,0	– 1,0	17,8
4 Zimmer ohne Mans.	III	648	704	767	825	793	27,3	– 3,9	22,4
	IV	735	845	863	921	921	25,3	0,0	25,3
	V	728	831	857	916	925	25,8	1,0	27,1
4 Zimmer mit Mans.	III	785	827	873	902	890	14,9	– 1,3	13,4
	IV	935	1097	1170	1175	1148	25,7	– 2,3	22,8
	V	1052	1114	1178	1221	1170	16,1	– 4,2	11,2
5 Zimmer mit Mans.	IV	1483	1422	1566	1578	1548	6,4	– 1,9	4,4
	V	1448	1615	1655	1561	1552	7,8	– 0,6	7,2

Von 1907 bis zum Jahre 1910 sind die Mietpreise aller in Tabelle 10 aufgeführten Wohnungsgruppen (mit verschwindenden Ausnahmen) ununterbrochen in die Höhe gegangen. Die grössten Mietzinssteigerungen in dieser Zeit weisen auf: die Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden im III. Kreis mit 33 %, im V. Kreis mit 31 %, die Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden im III. Kreis mit 27 %. Um 24–26 %, also um rund ein Viertel höher als im Jahre 1907 war der Mietzins im Jahre 1910 für die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen im IV. Stadtkreis und für die mansardenlosen Vierzimmerwohnungen im V. Stadtkreis.

Im Jahre 1911 tritt für die meisten Wohnungskategorien entweder ein Stillstand in der Preissteigerung oder ein Preisrückgang ein. Einzig die Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden im Kreis IV verzeichnen noch eine nennenswerte Steigerung, nämlich um rund 3 %. Das Jahr 1911 hat *eine fühlbare Erleichterung der seit Jahren herrschenden Wohnungsnot* gebracht und damit auch eine Entspannung der Mietpreise zur Folge gehabt. Diese Entspannung war für die Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern teilweise schon im Jahre 1910 eingetreten, nun hat sie auch die Vierzimmerwohnungen und einen grossen Teil der Zwei- und Dreizimmerwohnungen betroffen. In welchem Masse sich die oben erwähnte Erleichterung der Wohnungsnot offenbarte, zeigen die Zahlen über die Leerwohnungsvorräte in den beiden letzten Jahren.

Von je 100 Wohnungen vorgenannter Grössenklassen standen leer auf Ende		
	1910	1911
Zweizimmerwohnungen	0,5	0,9
Dreizimmerwohnungen	0,6	1,0
Vierzimmerwohnungen	0,9	1,8
Fünfstückwohnungen	2,4	2,9

Vergleichen wir mit den Leerwohnungsprozentsätzen die prozentuale Mietpreissteigerung, so finden wir, *dass die Mietzinse umso stärker gestiegen sind, je weniger Wohnungen von einer bestimmten Gruppe leer standen.* Je mehr das Angebot die Nachfrage übersteigt, um so bescheidener sind die Mietzinsaufschläge. Am grössten ist der Leerwohnungsvorrat für die Fünfstückwohnungen; dafür weisen diese eine Preiserhöhung auf, die bedeutend hinter derjenigen für die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen zurückblieb. Auch die Vierzimmerwohnungen mit Mansarden verzeichnen nicht jene gleichmässig starke Preissteigerung wie beispielsweise die Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden. Die mansardenhaltigen Vierzimmerwohnungen sind zum Teil viel teurer als die Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden, weshalb sie nicht so leicht wie diese abgesetzt werden. Alle die hier wiedergegebenen Zahlen beweisen eben von neuem das alte Gesetz, *dass die jeweilige Marktlage, das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, bestimmend für den Preis der Wohnungen ist.*

Es wird heute nicht selten die Ansicht vertreten, die *Wohnungsverteuerung* sei in erster Linie die natürliche Folge der seit Jahren zunehmenden *Bauverteuerung*. Diese Ansicht kann richtig sein; sie trifft aber in der Regel nur solange zu, als die Wohnungsmarktlage dem Vermieter gestattet, höhere Mieten zu fordern. Sobald das Wohnungsangebot die Nachfrage merklich übersteigt und daher der Absatz der Wohnungen weniger leicht vor sich geht, tritt eine Reduktion der Mietpreise ein und zwar bei den neuen wie bei den alten Wohnungen. Würde die Bauverteuerung von grösserem Einfluss auf die Mietpreisbildung sein als die jeweilige Marktlage, so müssten die Vier- und Fünfstückwohnungen mit Mansarden im V. Stadtkreis von 1907 bis 1911 mindestens so stark im Preise gestiegen sein wie beispielsweise die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden des III. Stadtkreises, weil sich in der gleichen Zeit die neuen Vier- und Fünfstückwohnungen ohne Mansarden des V. Stadtkreises stärker vermehrt haben als die neuen Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden des III. Kreises. Trotzdem verzeichnen diese letztern Wohnungskategorien, die immer sehr begehrt waren eine Mietpreissteigerung von 20—33%, während die neueren, aber grösseren und weniger beehrten Objekte aus dem V. Kreis nur um 7—11% teurer geworden sind.

Die Preise der Wohnungen in alten und neuen Häusern in den Jahren 1908—1911.

In diesem Zusammenhange mag auch einmal untersucht werden, wie sich die Mietpreise innerhalb derselben Grössenklasse für die alten und neuen Wohnungen im Laufe der Zeit entwickelt haben. Um möglichst zuverlässige Durchschnittswerte zu erhalten, beschränken wir diese Untersuchung auf jene Wohnungsgruppen, von denen uns aus dem gleichen Stadtkreis die Mietpreise von mindestens 100 alten und 50 neuen Wohnungen bekannt sind. Wir gelangen auf diese Weise zu folgender Darstellung:

Tab. 11.

Wohnungsgrösse	Stadt- kreise	Durchschnittspreise (in Franken) einer Wohnung vorgenannter Grösse							
		in alten Häusern				in neuen Häusern			
		1908	1909	1910	1911	1908	1909	1910	1911
3 Zimmer ohne Mans.	III	.	577	612	631	.	679	721	698
	IV	614	626	635	645	671	663	713	730
4 Zimmer ohne Mans.	III	.	734	798	777	.	871	928	857
	IV	.	.	868	882	.	.	1008	983
4 Zimmer mit Mans.	IV	.	.	1108	1123	.	.	1297	1206

Die alten Wohnungen weisen nicht nur eine viel gleichmässigeren Mietpreisentwicklung auf als die neuen Wohnungen, sondern sie zeichnen sich vor diesen ganz besonders auch durch eine andauernde Aufwärtsbewegung der Mietzinse aus. Fast überall gehen die Preise der Wohnungen in alten Häusern von Jahr zu Jahr in die Höhe. Einzig die Vierzimmerwohnung im III. Kreis erlitt — nachdem sie von 1909 auf 1910 eine aussergewöhnlich rasche Preissteigerung verzeichnete — im Jahre 1911 einen Preisrückgang, so zwar, dass der Mietzins im Jahre 1911 immer noch um rund 6% über jenem vom Jahre 1909 stand.

Abgesehen von dieser Ausnahme entspricht die *Mietpreisentwicklung der alten Wohnungen einer gleichmässig ansteigenden Kurve*; die Mietpreisentwicklung der neuen Wohnungen dagegen geht in einer *Zickzacklinie* vor sich. Man vergleiche nur die Mietzinse der Drei- und Vierzimmerwohnungen im III. Stadtkreis. Bei beiden Wohnungsgruppen ging der Mietzins im Jahre 1910 sprunghaft in die Höhe, um ein Jahr darauf annähernd im gleichen Masse wieder zurückzugehen oder sogar unter das Niveau von 1909 zu sinken. Auch die neuen Vierzimmerwohnungen im IV. Stadtkreis erreichten im Jahre 1911 nicht mehr den Durchschnittspreis vom Jahre 1910. Nur die mansardenlose Dreizimmerwohnung des IV. Stadtkreises hat eine mehr oder

weniger gleichmässige Preissteigerung durchgemacht. Ihr Preis erhöhte sich von 1908 bis 1911 um annähernd 9%, während die alte Dreizimmerwohnung in derselben Zeit nur um etwa 5% teurer wurde. Man vergesse dabei aber nicht, dass in der Stadt Zürich im Jahre 1911 immer noch Mangel an Dreizimmerwohnungen herrschte, deren Absatz im grossen und ganzen keine Schwierigkeiten bereitete. Anders lagen die Verhältnisse für die Vierzimmerwohnungen: das Angebot an solchen war im Verhältnis zur Nachfrage eher zu gross als zu klein und infolgedessen ging auch die Vermietung langsamer vor sich. Diese Ungunst der Marktverhältnisse spürten in erster Linie die Vermieter von Neuwohnungen, welche letztere ihrer höheren Preise wegen schwerer an den Mann zu bringen waren. Wollte der Bauherr seine neuerstellten Objekte nicht allzu lange leer stehen lassen, so musste er deren Mietzinse in bessere Übereinstimmung mit den Preisen der älteren Wohnungen bringen. Sobald die Spannung zwischen den Mietpreisen der alten und neuen Wohnungen zu gross ist, wird der Mieter — wenn er eine genügende Auswahl älterer Wohnungen hat und nicht aus einem ganz bestimmten Grund eine Neuwohnung wünscht — die billigere Wohnung in einem älteren Haus der teureren Wohnung in einem Neubau vorziehen; denn in der Regel ist für den Mieter massgebend, ob ihm eine Wohnung genügend Platz gewährt und diesen genügenden Platz kann er in einer alten Vierzimmerwohnung ebenso gut wie in einer neuen finden.

Auf alle Fälle zeigen die Zahlen in Tabelle 11, dass die Wohnungsverteuerung sich keineswegs auf die Neuwohnungen beschränkt und dass *die Bauverteuerung nur insofern eine Ursache der allgemeinen Wohnungsverteuerung ist, als die hohen Mietpreise, die für die neuen Wohnungen verlangt und auch bezahlt werden, den Besitzern älterer Häuser einen Anreiz geben, auch für ihre Wohnungen den Preis zu erhöhen.* Tabelle 11 bestätigt den alten wirtschaftlichen Grundsatz, dass sich bei günstigen Absatzverhältnissen, wenn die Festsetzung des Preises einer Ware durch den Verkäufer erfolgen kann, der Preis nach oben reguliert, während im umgekehrten Fall die Preise eher sinken.

Die Zimmerpreise nach der Wohnungsgrösse.

Tab. 12.

Stadtkreise Jahre	Wohnungen	Durchschnittspreise (in Franken) des Zimmer in einer Wohnung mit ... Zimmer(n)							
		1	2	3	4	5	6	7	8 und mehr
I	ohne Mansarden	345	230	209	204	249	307	345	335
	mit "	337	252	255	310	349	378	341	419
	Durchschnitt	344	232	220	267	325	363	342	399
II	ohne Mansarden	249	243	218	213	310	225	—	—
	mit "	480	321	244	306	336	459	470	547
	Durchschnitt	282	260	225	263	336	451	470	547
III	ohne Mansarden	318	231	216	198	203	194	—	—
	mit "	359	237	229	222	235	252	229	200
	Durchschnitt	324	232	219	205	218	239	229	200
IV	ohne Mansarden	327	221	224	230	230	267	—	304
	mit "	360	294	267	287	310	323	353	391
	Durchschnitt	333	226	228	249	238	305	353	362
V	ohne Mansarden	312	223	227	231	230	287	421	376
	mit "	411	246	274	292	310	343	370	454
	Durchschnitt	354	226	238	261	292	333	376	448
Ganze Stadt 1911	ohne Mansarden	321	228	220	216	227	275	376	335
	mit "	372	255	246	275	313	358	384	458
	Durchschnitt	329	232	224	239	289	341	383	442
Ganze Stadt 1910	ohne Mansarden	308	227	218	219	241	272	271	334
	mit "	306	266	251	278	316	360	384	442
	Durchschnitt	308	231	224	245	298	347	372	432
Ganze Stadt 1909	ohne Mansarden	306	217	204	205	233	228	319	412
	mit "	321	236	240	269	322	364	374	429
	Durchschnitt	307	220	211	233	302	344	371	428
Ganze Stadt 1908	ohne Mansarden	293	212	196	198	212	275	386	258
	mit "	380	216	232	257	305	338	370	394
	Durchschnitt	296	212	204	227	284	333	371	379
Ganze Stadt 1907	ohne Mansarden	262	192	172	172	198	221	229	354
	mit "	270	226	204	231	289	340	353	437
	Durchschnitt	263	196	180	201	274	331	345	428

Die Zimmerpreise nach der Wohnungsgrösse.

Wie stark der durchschnittliche Zimmerpreis je nach der Grösse der Wohnung wechselt, ist aus Tabelle 12 ersichtlich. Ein noch klareres Bild über diese Verschiedenartigkeit der Zimmerpreise als die absoluten Zahlen vermitteln folgende Verhältniszahlen, die wir aus Tabelle 12 abgeleitet haben:

Tab. 13.

Jahre	Wenn der Durchschnittspreis eines Zimmers in einer entsprechenden Dreizimmerwohnung = 100 gesetzt wird, dann kostete ein Zimmer in einer Wohnung mit					
	1 Zimmer ohne Mans.	2 Zimmern ohne Mans.	4 Zimmern ohne Mans.	4 Zimmern mit Mans.	5 Zimmern mit Mans.	6 Zimmern mit Mans.
1907	152	112	100	113	142	166
1908	149	108	101	111	131	146
1909	150	106	100	112	134	152
1910	141	104	100	111	126	143
1911	146	104	98	112	127	146

Wir beschränkten uns bei diesen Berechnungen auf die allgemeinen Durchschnittszahlen für die ganze Stadt, wobei wir die am meisten typischen Wohnungsgruppen auswählten. So berücksichtigten wir bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen nur jene ohne Mansarden, weil die Wohnungen dieser Grössenklassen verhältnismässig selten mit Mansarden ausgestattet sind. Umgekehrt zogen wir bei den Fünf- und Sechszimmerwohnungen nur diejenigen mit Mansarden zum Vergleiche heran, weil hier die Mansarden-zubehör die Regel bildet. Bei den Vierzimmerwohnungen sind beide Fälle zahlreich genug, um gleichermaßen in Betracht gezogen zu werden. Dass wir einerseits die Zimmerpreise der mansardenlosen Ein-, Zwei- und Vierzimmerwohnung dem Zimmerpreis der mansardenlosen Dreizimmerwohnung, anderseits den Zimmerpreis der Vier-, Fünf- und Sechszimmerwohnung mit Mansarden dem Zimmerpreis der Dreizimmerwohnung mit Mansarden gegenüberstellten, liegt auf der Hand.

Und was beweisen nun die in Tabelle 13 gefundenen Zahlen?

Sie zeigen vor allem, dass *das Zimmer der Dreizimmerwohnung am billigsten* ist und dass einzig das Zimmer in der Vierzimmerwohnung ohne Mansarden ungefähr gleich niedrig im Preise steht. Nur wenig teurer ist das Zimmer der Zweizimmerwohnung. Das Zimmer in der Vierzimmerwohnung mit Mansarden kostet während des ganzen Jahrfünftes etwa 11—13 % mehr als das Zimmer in einer entsprechenden Dreizimmerwohnung. Erheblich höher, nämlich um 26—42 %, stellt sich der Zimmerpreis in der Fünfzimmerwohnung mit Mansarden. Doch wohnen hier die Leute im Verhältnis zur Zimmerzahl immer noch nicht so kostspielig, wie in der Einzimmer-

wohnung; denn der Mieter einer Einzimmerwohnung zahlt für das eine Zimmer rund 50 % mehr als der Mieter einer Dreizimmerwohnung. Die Zahlen beweisen die alte Tatsache, dass *die kleinste Wohnung im Verhältnis die teuerste Wohnung ist*. Der Grund ist bekannt: bei der Einzimmerwohnung entfällt die Mietzinsquote für Küche, Abtritt und sonstige Zubehör ganz auf das eine Zimmer, während sie sich bei den mehrzimmerigen Wohnungen entsprechend verteilt. Erst von sechs Zimmern an sitzt der Mieter verhältnismässig gleich teuer wie der Inhaber einer Einzimmerwohnung. Dass in den Grosswohnungen die Zimmerpreise so hoch stehen, ist auf die bevorzugte Lage, die bessere Bauart und die reichere Ausstattung dieser Wohnungen zurückzuführen.

Erwähnenswert ist noch, dass während des letzten Jahrzehntes sowohl für die Ein- und Zweizimmerwohnung, namentlich aber für die Fünf- und Sechszimmerwohnung der Zimmerpreis im Verhältnis zu demjenigen der Dreizimmerwohnung zurückgegangen, zum Teil sogar sehr stark gesunken ist. Man könnte allerdings auch sagen, dass der Zimmerpreis der Dreizimmerwohnung entsprechend gestiegen sei. Auf jeden Fall aber geht auch aus den Zahlen wieder hervor, dass die Mietpreisentwicklung das offensichtliche Bestreben zeigt, die Mietpreise der Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen in etwas bessere Übereinstimmung zu einander zu bringen. So stellt sich uns das Bild wenigstens für die Stadt als ganzes dar. Dass in einzelnen Stadtkreisen und bei kleineren Wohnungsgruppen Abweichungen von der allgemeinen Entwicklung vorkommen, braucht wohl nicht besonders erwähnt zu werden.

Dass innerhalb der gleichen Wohnungsgruppe die *Mietpreise der alten und neuen Wohnungen* teilweise starke Unterschiede aufweisen, ist bereits auf Seite 29 gesagt worden. Und zwar ist die neue Wohnung durchwegs teurer als die alte Wohnung derselben Grösse; nur der Grad der Preisschwankung differiert. Je grösser das Wohnungsangebot ist, umso mehr findet ein Preisausgleich zwischen den alten und neuen Objekten statt, sei es, dass die alte Wohnung von der hohen Preislage der Neuwohnung mitprofitiert, sei es, dass sich die Neuwohnung nach den Mietpreisen der alten Wohnungen richtet. Inwieweit dieser Preisausgleich im Laufe der Jahre sich vollzogen hat, geht aus folgenden Zahlen hervor, die angeben, wie hoch sich der Zimmerpreis in einer Neuwohnung stellte, wenn der Zimmerpreis einer entsprechenden Altwohnung = 100 gesetzt wird.

	1908	1909	1910	1911
Dreizimmerwohnung ohne Mansarde	123	116	117	115
Vierzimmerwohnung ohne Mansarde	.	118	119	115
Vierzimmerwohnung mit Mansarde	.	120	120	114

Wir haben hier, um zu möglichst massgebenden Zahlen zu gelangen, nur jene Wohnungsgruppen berücksichtigt, die mindestens 200 alte und 100 neue Wohnungen aufwiesen. Die Berechnungen beziehen sich auf die ganze Stadt; es hatte keinen Zweck, diese Nachweise getrennt nach Stadtkreisen zu führen, weil ja die neue Wohnung überall teurer ist als die alte. Was aber im Einzelnen massgebend ist, trifft auch für das Ganze zu.

Namentlich von 1910 auf 1911 tritt der Preisausgleich zwischen alten und neuen Wohnungen besonders auffallend in die Erscheinung. Die Preisunterschiede zwischen alten und neuen Wohnungen sind in dieser Zeit kleiner geworden: bei der Dreizimmerwohnung ohne Mansarde um 2%, bei der Vierzimmerwohnung ohne Mansarde um 4% und bei der Vierzimmerwohnung mit Mansarde um 6%. Es dürfte kaum einem Zweifel unterliegen, dass diese Abstufungen wiederum nur die Rückwirkungen der mehr oder weniger günstigen Marktlage der verschiedenen Wohnungsgruppen sind.

**Die Zimmerpreise nach der Stockwerklage der Wohnungen¹⁾
im Durchschnitt der Jahre 1907 — 1911.**

Tab. 14.

Wohnungsgrösse	Durchschnittlicher Zimmerpreis (in Franken) einer Wohnung vorstehender Grösse im						
	Erd-stock	1.	2.	3.	4.	5.	Dach-stock
		Oberstock					
2 Zimmer ohne Mansarde . . .	217	227	223	225	216	191	206
3 Zimmer ohne Mansarde . . .	209	214	217	217	206	175	190
4 Zimmer ohne Mansarde . . .	219	210	214	209	191	160	187
4 Zimmer mit Mansarde . . .	275	276	273	261	223	163	247
5 Zimmer mit Mansarde . . .	311	318	318	298	264	—	295
6 u. mehr Zimmer mit Mansarde	348	370	370	363	(394)	—	(300)

Bei der Untersuchung über den Einfluss der Stockwerklage auf die Höhe des Zimmerpreises gingen wir diesmal in der Weise vor, dass wir die Durchschnittswerte nicht mehr aus einer Jahressumme allein, sondern aus fünf Jahressummen berechneten. Dabei beschränkten wir uns auf jene Wohnungsgruppen, die in allen Stockwerklagen genügend stark vertreten sind, um einigermaßen einwandfreie Durchschnittszahlen zu liefern. Aus diesen Gründen kamen in Wegfall die Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Mansarden und die fünf-, sechs- und mehrzimmerigen Wohnungen ohne Mansarden. Auch sahen wir von der Berechnung der Durchschnittspreise für die Gesamtzahl der Wohnungen ab, weil die grösseren Wohnungen

¹⁾ Die Mehrstock- und Einfamilienhaus-Wohnungen wurden bei diesen Berechnungen ausser Betracht gelassen.

einen viel stärkeren Einfluss auf das allgemeine Preismittel ausüben als die kleineren Wohnungen. Die durch die Erfahrung und unsere früheren Statistiken bekannte Tatsache, dass die Wohnungen im Erdstock und in den obersten Geschossen billiger sind als in den mittleren Stockwerken, findet im allgemeinen auch in Tabelle 14 ihre zahlenmässige Bestätigung. Auffallenderweise aber machen von dieser Regel die Vierzimmerwohnungen eine Ausnahme. Die Parterre-Vierzimmerwohnung mit Mansarde war im Jahrfünft 1907—1911 nicht billiger als die gleiche Wohnung im I. und II. Stock und die Vierzimmerwohnung ohne Mansarde kostete im Erdstock sogar mehr als in den zwei ersten Obergeschossen. Es ist schwer, für diese auffallende Erscheinung eine Erklärung zu finden. Ein Vergleich nach den einzelnen Jahren zeigt indessen, dass der durchschnittliche Zimmerpreis der erdgeschossigen Vierzimmerwohnung ohne Mansarde namentlich in den Jahren 1908—1910 erheblich über dem Preise der I. Stockwohnung stand; denn es betrug der

Preis eines Zimmers in einer Vierzimmerwohnung ohne Mansarde		
im Jahre	im Erdstock	im I. Oberstock
1907	172 Fr.	170 Fr.
1908	218 Fr.	202 Fr.
1909	215 Fr.	193 Fr.
1910	233 Fr.	224 Fr.
1911	225 Fr.	224 Fr.

Im Jahre 1911 sind die Zimmerpreise des Erdstockes und des I. Oberstockes ziemlich gleich. Ob diese Rückwärtsentwicklung des Preises für die Parterrewohnungen anhält, wird die Zukunft zeigen.

Bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen weisen die Preise im 1., 2 und 3. Oberstock keine erwähnenswerten Unterschiede auf. Auch die Vierzimmerwohnung ohne Mansarde kostete im 3. Oberstock noch annähernd gleich viel wie in der 1. und 2. Etage. Für diese drei Wohnungsgruppen beginnt eine merkliche Verbilligung der Preise erst im 4. Obergeschoss, noch mehr im Dachstock. Für die Vier-, Fünf-, Sechs- und mehr-Zimmerwohnungen mit Mansarden weist der Zimmereinheitspreis dagegen schon im 3. Oberstock einen deutlichen Rückgang auf, der sich für die Vier- und Fünfzimmerwohnungen im 4. Oberstock noch fortsetzt. Im Gegensatz zu allen übrigen Dachwohnungen sind die Vier- und Fünfzimmerwohnungen im Dachstock dann wieder teurer als im 4. Obergeschoss. Die Sechs- und mehr-Zimmerwohnungen in der 4. Etage und im Dachstock sind so selten, dass den in Tabelle 14 eingeklammerten Zahlen keine Beweiskraft zukommt. Weitaus am billigsten sind natürlich die Wohnungen im 5. Obergeschoss, die sämtliche in der Altstadt zu finden sind.

III. Die Einfamilienhäuser in den Jahren 1907—1911.

Tab. 15.

Grösse der Einfamilienhäuser	Anzahl der Einfamilienhäuser mit einem Jahresmietpreis von . . . Franken							Total	Durch- schnitts- miet- preis Franken
	bis 1000	1001 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	2501 bis 3000	3001 bis 4000	über 4000		
5—6 Zimmer . .	2	4	4	1	3	2	—	16	2019
7 Zimmer . .	—	—	3	3	7	5	—	18	2775
8 Zimmer . .	—	1	2	2	4	10	1	20	3100
9 Zimmer . .	—	—	—	—	3	7	7	17	3894
10—11 Zimmer .	—	—	—	—	—	4	8	12	5517
12 u. mehr Zimmer	—	—	—	1	—	1	6	8	6037
Zusammen	2	5	9	7	17	29	22	91	3571

Es mag hier am Platze sein, einen Überblick über den Mietverkehr an Einfamilienhäusern zu geben, den der städtische Wohnungsnachweis zu verzeichnen hat.

Im ersten Jahrfünft seiner Tätigkeit wurden durch das Wohnungsamt im ganzen 94 Einfamilienhäuser vermietet. Darunter befinden sich drei Objekte, die wir ihrer Kleinheit und Billigkeit wegen nicht gut zu den Einfamilienhäusern im engern Sinne des Wortes rechnen können. Es sind ganz alte, minderwertige Gebäulichkeiten mit höchstens 3 Zimmern und 600 Franken Mietpreis. Um das Bild der Einheitlichkeit nicht allzu sehr zu stören, wurden diese drei Objekte nicht in die Tabelle 15 aufgenommen.

In der ganzen Stadt sind die Einfamilienhäuser mit je 5—6, 7, 8, 9 und mehr als 9 Zimmern annähernd gleich zahlreich. In den einzelnen Stadtkreisen dagegen ist die Verteilung nach Grössenklassen sehr verschieden, wie folgende Übersicht zeigt:

	Anzahl der Einfamilienhäuser im Stadtkreis				
	I	II	III	IV	V
mit 5—6 Zimmern	1	7	—	1	7
mit 7 Zimmern	1	2	1	2	12
mit 8 Zimmern	1	4	3	3	9
mit 9 Zimmern	1	3	—	—	13
mit 10 und mehr Zimmern	1	2	—	8	9
Zusammen	5	18	4	14	50

Den grössten Gegensatz weisen die Kreise II und IV auf; im Kreise II ist das kleine 5—6-zimmerige Einfamilienhaus stark vertreten, im IV. Kreise dagegen herrscht das 10- und mehrzimmerige vor. Im V. Stadtkreise, auf den überhaupt die meisten Einfamilienhäuser entfallen, wurden vornehmlich mittelgrosse Einfamilienhäuser vermietet.

Neu, das heisst zur Zeit der Vermietung noch nicht bezogen gewesen, waren 23 Einfamilienhäuser.

78, also die überwiegende Mehrzahl der Einfamilienhäuser besitzen ausser den aufgeführten Zimmern noch Mansarden (Mädchenkammern u. dgl.) Mit diesen Nebenräumen ist die Wohnung in der Regel um zwei bis drei Räume grösser als die Zimmerzahl angibt. Wir haben die Einfamilienhäuser in unserer Tabelle nicht in solche ohne und mit Mansarden ausgeschieden, weil ein Einfluss der Mansardenzubehör auf den Mietpreis nicht zu erkennen und weil nicht ganz ausgeschlossen ist, dass beim einen oder andern Einfamilienhaus ohne Mansarden die Wohnräume im Dachstock als Zimmer gezählt worden sind.

Die *Mietpreise* der Einfamilienhäuser weichen, entsprechend der grossen Verschiedenartigkeit dieser Objekte, sehr stark von einander ab. Namentlich bei den achtzimmerigen Einfamilienhäusern sind die Preisunterschiede im einzelnen gross. Andererseits lässt sich gerade auch für diese Wohnungsgruppe gewissermassen ein Standardpreis feststellen, indem die Hälfte der achtzimmerigen Einfamilienhäuser auf die Mietpreisstufe von 3001 bis 4000 Franken entfällt. Die sechs Einfamilienhäuser mit 7 und 8 Zimmern im Mietpreise bis zu 2000 Franken, wie auch die 6 Einfamilienhäuser mit 5 und 6 Zimmern im Preise bis zu 1500 Franken sind offenbar älteren Ursprunges und von primitiver Bauart. Sehen wir von diesen Objekten ab, so ergeben unsere Zahlen, dass für ein Einfamilienhaus, das nach der heutigen Auffassung diese Bezeichnung wirklich verdient, am meisten folgende Mietpreise gelten:

bei 5—6 Zimmern	2500 Fr.
bei 7 Zimmern	3000 Fr.
bei 8 Zimmern	3500 Fr.
bei 9 Zimmern	4000 Fr.
bei 10 und mehr Zimmern	5500—6000 Fr.

Die Einfamilienhauswohnung muss also erheblich teurer bezahlt werden als die gleich grosse Wohnung im Mehrfamilienhaus.

Schlusswort.

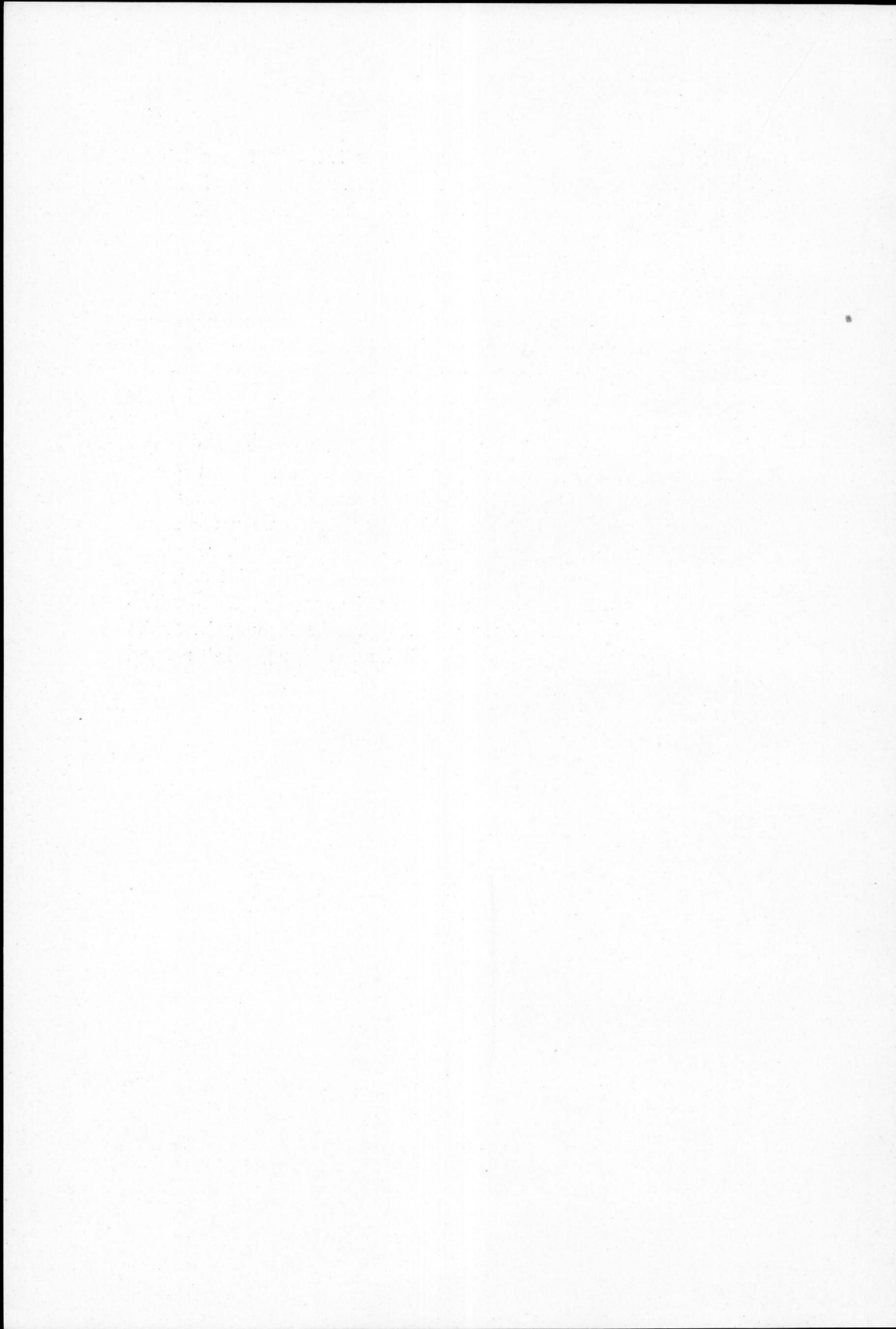
Der städtische Wohnungsnachweis, auf dessen Material sich unsere Mietpreisstatistik stützt, nimmt an der gesamten Wohnungsversorgung der Stadt immer grösseren Anteil. Während wir durch ihn im Jahre 1907 erst ein gutes Viertel (27 %) der auf den Markt gebrachten Wohnungen preisstatistisch erfassen konnten, erstreckte sich unsere Erhebung im Jahre 1911 bereits auf mehr als die Hälfte (54 %) des gesamten jährlichen Wohnungsumsatzes und auf etwa den sechsten Teil aller Mietwohnungen¹⁾ in der ganzen Stadt. Das Bild, das unsere Statistik über die Gestaltung der Mietpreise gibt, wird mit jedem Jahre zuverlässiger und einwandfreier. Schon heute haben wir einen unbedingt sicheren Einblick in die Preisverhältnisse des IV. Stadtkreises, aus welchem sozusagen sämtliche im Laufe des Jahres freiwerdenden Wohnungen beim Wohnungsnachweis zur Anzeige gelangen und von denen rund neun Zehntel in die Preisstatistik einbezogen werden können. Einen ganz spezifischen Wert kommt unseren Mietpreisuntersuchungen deswegen zu, weil sie sich ausschliesslich auf die abgesetzten, tatsächlich vermieteten Objekte erstrecken und darum die zur Zeit *geltenden wirklichen Handelspreise* wiedergeben.

Die Aufwärtsbewegung der Mietpreise, die seit 1902 bis 1910 ununterbrochen anhielt, ist im Jahre 1911 zum Stillstand gekommen. Einige Wohnungsgruppen verzeichnen sogar schon einen kleinen Rückgang der Mietpreise. Ganz zweifellos steht die Stagnation in unmittelbarem Zusammenhang mit der teilweisen Entspannung auf dem Wohnungsmarkte im Jahre 1911. Zu einer solchen Annahme führt schon die Tatsache, dass der Mietpreistrückgang dort am fühlbarsten ist, wo der Wohnungsabsatz nicht mehr ganz so leicht wie in den früheren Jahren vor sich geht oder gar mit Schwierigkeiten verbunden ist. Immerhin stehen diese Mietpreistrückgänge des Jahres 1911 in gar keinem Verhältnis zu den Mietpreiserhöhungen während der vier vorhergehenden Jahre, wenigstens soweit die wichtigsten Wohnungsgruppen in Betracht fallen. So sind innerhalb eines Jahrfünftes die Dreizimmerwohnungen annähernd um ein Drittel (28 bis 33 %) teurer geworden und die Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden stiegen durchschnittlich um ein Viertel (22 bis 27 %); die Zweizimmerwohnung ohne Mansarde kostete im Jahre 1911 etwa ein Fünftel (20 bis 21 %) mehr als im Jahre 1907, die Vierzimmer-

¹⁾ Ausschliesslich die Mietwohnungen mit Geschäftslokalen und ohne eigene Küche.

wohnung mit Mansarde je nach der Stadtlage ein Zehntel bis ein Fünftel (11 bis 23 %), während der Preis der Fünfstückwohnung mit Mansarde sich von 1907 bis 1911 nur um 4 bis 7 % erhöhte. Der Grad der Verteuerung steigt und fällt mit der Absatzfähigkeit der Wohnungen. Je begehrt ein Mietobjekt war, um so stärker stieg sein Preis.

Ob die Baisse auf dem Wohnungsmarkt nur vorübergehender Art oder von längerer Dauer ist, lässt sich heute natürlich nicht mit Sicherheit sagen. Man ist auf Prophezeiungen angewiesen und das Vorhersagen in solchen Dingen ist bekanntlich nicht immer eine leichte und dankbare Sache. Die Lehre, dass sinkende Preise eine Einschränkung der Produktion, eine Abnahme des Angebotes zur Folge haben, veranlasst uns, eher an einen vorübergehenden Zustand zu glauben. Diese Einschränkung der Wohnungsproduktion ist um so sicherer zu erwarten, weil die neue Bauordnung und die hypothekarrechtlichen Bestimmungen des neuen Zivilgesetzbuches dem typischen Spekulantentum das Bauen entschieden erschwert, wenn nicht ganz verunmöglicht; auch die Verteuerung der Hypothekargelder in neuester Zeit kann den Wohnungsbau zurückhalten. Da aber bei einer Einschränkung der Wohnungsproduktion die Preise von neuem anziehen werden, hat der Vermieter ebensowenig Ursache zu einer pessimistischen Beurteilung der Marktlage, wie der Mieter Grund zu optimistischen Zukunftshoffnungen haben kann.



Tabellarischer Teil

Die Wohnungen nach

1. Grundzahlen.

Tab. I a.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Anzahl der Wohnungen mit einem Mietpreis von ... Franken												Total Wohn- ungen
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500	
I	1 Zimmer . . .	3	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5
	2 Zimmer . . .	8	22	21	4	2	—	—	—	—	—	—	—	57
	3 Zimmer . . .	1	2	18	20	9	10	1	2	—	—	—	—	63
	4 Zimmer . . .	—	—	2	9	9	11	22	8	5	2	—	—	68
	5 Zimmer . . .	—	—	—	1	—	3	8	11	21	18	3	1	66
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	4	6	12	6	18	46
	Wohnungen überh.	12	26	41	34	20	24	31	25	32	32	9	19	305
II	1 Zimmer . . .	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3
	2 Zimmer . . .	4	—	1	4	—	—	—	—	—	—	—	—	9
	3 Zimmer . . .	3	7	3	4	2	4	3	—	—	—	—	—	26
	4 Zimmer . . .	—	—	4	13	6	11	14	10	1	—	—	—	59
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	3	7	2	9	25	2	—	48
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	8	—	2	5	6	21
	Wohnungen überh.	10	7	8	21	8	18	24	20	10	27	7	6	166
III	1 Zimmer . . .	19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19
	2 Zimmer . . .	8	42	34	—	—	—	—	—	—	—	—	—	84
	3 Zimmer . . .	1	37	105	113	28	5	1	—	—	—	—	—	290
	4 Zimmer . . .	1	3	13	34	58	49	51	—	—	—	—	—	209
	5 Zimmer . . .	—	—	—	1	2	2	24	6	1	—	—	—	36
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	4	2	2	—	—	8
	Wohnungen überh.	29	82	152	148	88	56	76	10	3	2	—	—	646
IV	1 Zimmer . . .	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
	2 Zimmer . . .	8	—	8	1	—	—	—	—	—	—	—	—	28
	3 Zimmer . . .	—	16	31	21	24	8	2	—	—	—	—	—	102
	4 Zimmer . . .	—	—	9	12	23	20	37	17	3	—	—	—	121
	5 Zimmer . . .	—	—	—	3	—	5	7	11	35	25	2	—	88
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	1	1	7	8	16	12	45
	Wohnungen überh.	12	27	48	37	47	33	47	29	45	33	18	12	388
V	1 Zimmer . . .	2	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3
	2 Zimmer . . .	12	20	7	1	2	—	—	—	—	—	—	—	42
	3 Zimmer . . .	1	12	29	19	18	5	6	—	1	—	—	—	91
	4 Zimmer . . .	—	2	4	9	4	24	25	26	6	2	—	—	102
	5 Zimmer . . .	—	—	—	2	—	—	6	9	19	15	2	—	53
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	1	3	33	29	15	81
	Wohnungen überh.	15	35	40	31	24	29	37	36	29	50	31	15	372
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	31	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34
	2 Zimmer . . .	40	95	71	10	4	—	—	—	—	—	—	—	220
	3 Zimmer . . .	6	74	186	177	81	32	13	2	1	—	—	—	572
	4 Zimmer . . .	1	5	32	77	100	115	149	61	15	4	—	—	559
	5 Zimmer . . .	—	—	—	7	2	13	52	39	85	83	9	1	291
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	1	18	18	57	56	51	201
	Wohnungen überh.	78	177	289	271	187	160	215	120	119	144	65	52	1877

Mietpreisstufen im Jahre 1907.

2. Verhältniszahlen.

Tab. I b.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Von je 100 Wohnungen einer Grössenklasse hatten einen Mietpreis von ... Franken											
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500
I	1 Zimmer . . .	60,0	40,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	14,0	38,6	36,8	7,0	3,6	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	1,6	3,2	28,6	31,7	14,2	15,9	1,6	3,2	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	2,9	13,2	13,2	16,2	32,3	11,8	7,5	2,9	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	1,5	—	4,5	12,2	16,7	31,8	27,3	4,5	1,5
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	8,7	13,0	26,1	13,0	39,2
	Wohnungen überh.	3,9	8,5	13,4	11,1	6,6	7,9	10,2	8,2	10,5	10,5	3,0	6,2
II	1 Zimmer . . .	100,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	44,4	—	11,2	44,4	—	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	11,5	27,0	11,5	15,4	7,7	15,4	11,5	—	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	6,8	22,1	10,2	18,7	23,7	17,0	1,5	—	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	6,2	14,6	4,2	18,7	52,1	4,2	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	38,1	—	9,5	23,8	28,6
	Wohnungen überh.	6,0	4,2	4,8	12,7	4,8	10,8	14,5	12,1	6,0	16,3	4,2	3,6
III	1 Zimmer . . .	100,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	9,5	50,0	40,5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,3	12,8	36,2	39,0	9,6	1,8	0,3	—	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	0,5	1,4	6,2	16,3	27,7	23,4	24,5	—	—	—	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	2,8	5,6	5,6	66,7	16,5	2,8	—	—	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	50,0	25,0	25,0	—	—
	Wohnungen überh.	4,5	12,7	23,5	22,9	13,6	8,7	11,8	1,5	0,5	0,3	—	—
IV	1 Zimmer . . .	100,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	28,6	39,3	28,6	3,5	—	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	15,7	30,4	20,6	23,5	7,8	2,0	—	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	7,4	9,9	19,0	16,5	30,6	14,0	2,6	—	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	3,4	—	5,7	7,9	12,5	39,8	28,4	2,3	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	2,2	2,2	15,6	17,8	35,5	26,7
	Wohnungen überh.	3,1	7,0	12,4	9,5	12,1	8,5	12,1	7,5	11,6	8,5	4,6	3,1
V	1 Zimmer . . .	66,7	33,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	28,6	47,6	16,7	2,4	4,7	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	1,1	13,2	31,9	20,8	19,8	5,5	6,6	—	1,1	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	2,0	3,9	8,8	3,9	23,5	24,5	25,5	5,9	2,0	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	3,8	—	—	11,3	17,0	35,8	28,3	3,8	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	1,2	3,7	40,8	35,8	18,5
	Wohnungen überh.	4,0	9,4	10,7	8,3	6,4	7,8	9,9	9,7	7,8	13,4	8,3	4,3
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	91,2	8,8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	18,2	43,2	32,3	4,5	1,8	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	1,0	12,9	32,5	30,9	14,2	5,6	2,3	0,4	0,2	—	—	—
	4 Zimmer . . .	0,2	0,9	5,7	13,8	17,9	20,6	26,7	10,9	2,6	0,7	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	2,4	0,7	4,5	17,9	13,4	29,2	28,5	3,1	0,3
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	0,5	8,9	8,9	28,4	27,9	25,4
	Wohnungen überh.	4,2	9,4	15,3	14,4	10,0	8,5	11,5	6,4	6,3	7,7	3,5	2,8

Die Wohnungen nach

1. Grundzahlen.

Tab. II a.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Anzahl der Wohnungen mit einem Mietpreis von ... Franken												Total Wohn- ungen
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500	
I	1 Zimmer . . .	2	1	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6
	2 Zimmer . . .	4	12	24	7	3	—	—	—	—	—	—	—	50
	3 Zimmer . . .	—	2	22	17	10	8	5	—	1	—	—	—	65
	4 Zimmer . . .	—	—	—	4	17	8	23	12	15	3	—	—	82
	5 Zimmer . . .	—	—	—	1	1	5	6	6	19	33	5	1	77
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	2	3	7	17	12	19	60
	Wohnungen überh.	6	15	49	29	31	21	36	21	42	53	17	20	340
II	1 Zimmer . . .	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2
	2 Zimmer . . .	4	4	3	4	1	—	—	—	—	—	—	—	16
	3 Zimmer . . .	—	3	5	7	13	6	3	—	—	—	—	—	37
	4 Zimmer . . .	—	—	2	5	2	9	24	11	9	4	—	—	66
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	2	1	1	6	6	15	3	—	34
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	1	2	3	6	12	24
	Wohnungen überh.	6	7	10	16	18	16	28	18	17	22	9	12	179
III	1 Zimmer . . .	15	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25
	2 Zimmer . . .	7	43	62	3	—	—	—	—	—	—	—	—	115
	3 Zimmer . . .	—	20	79	133	62	20	7	—	—	—	—	—	321
	4 Zimmer . . .	—	—	16	33	54	61	76	4	1	—	—	—	245
	5 Zimmer . . .	—	—	—	2	—	4	22	10	4	—	—	—	42
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	2	6	6	1	—	15
	Wohnungen überh.	22	73	157	171	116	85	105	16	11	6	1	—	763
IV	1 Zimmer . . .	10	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11
	2 Zimmer . . .	6	20	18	9	2	—	—	—	—	—	—	—	55
	3 Zimmer . . .	1	9	25	49	65	38	20	2	—	—	—	—	209
	4 Zimmer . . .	—	—	1	12	13	44	56	50	23	—	—	—	199
	5 Zimmer . . .	—	—	1	1	—	3	6	18	36	17	—	—	82
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	1	2	8	23	16	6	56
	Wohnungen überh.	17	30	45	71	80	85	83	72	67	40	16	6	612
V	1 Zimmer . . .	6	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7
	2 Zimmer . . .	6	11	18	8	—	—	—	—	—	—	—	—	43
	3 Zimmer . . .	—	15	28	28	25	30	29	2	—	—	—	—	157
	4 Zimmer . . .	—	1	2	7	10	23	57	38	34	1	—	—	173
	5 Zimmer . . .	—	—	—	1	—	4	7	22	29	37	11	1	112
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	—	3	37	27	27	94
	Wohnungen überh.	12	28	48	44	35	57	93	62	66	75	38	28	586
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	35	13	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	51
	2 Zimmer . . .	27	90	125	31	6	—	—	—	—	—	—	—	279
	3 Zimmer . . .	1	49	159	234	175	102	64	4	1	—	—	—	789
	4 Zimmer . . .	—	1	21	61	96	145	236	115	82	8	—	—	765
	5 Zimmer . . .	—	—	1	5	3	17	42	62	94	102	19	2	347
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	3	8	26	86	62	64	249
	Wohnungen überh.	63	153	309	331	280	264	345	189	203	196	81	66	2480

Mietpreisstufen im Jahre 1908.

2. Verhältniszahlen.

Tab. IIb.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Von je 100 Wohnungen einer Grössenklasse hatten einen Mietpreis von . . . Franken											
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500
I	1 Zimmer . . .	33,3	16,7	50,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	8,0	24,0	48,0	14,0	6,0	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	3,1	33,8	26,1	15,4	12,3	7,7	—	1,6	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	—	4,9	20,7	9,7	28,0	14,6	18,3	3,8	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	1,3	1,3	6,5	7,8	7,8	24,7	42,8	6,5	1,3
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	3,3	5,0	11,7	28,3	20,0	31,7
	Wohnungen überh.	1,8	4,4	14,4	8,5	9,1	6,2	10,6	6,2	12,3	15,6	5,0	5,9
II	1 Zimmer . . .	100,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	25,0	25,0	18,7	25,0	6,3	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	8,1	13,4	18,9	35,2	16,3	8,1	—	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	3,0	7,6	3,0	13,6	36,4	16,7	13,6	6,1	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	5,9	2,9	2,9	17,6	17,6	44,2	8,9	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	4,2	8,3	12,5	25,0	50,0
	Wohnungen überh.	3,3	3,9	5,6	8,9	10,0	8,9	15,6	10,0	9,5	12,3	5,0	7,0
III	1 Zimmer . . .	60,0	40,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	6,1	37,4	53,9	2,6	—	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	6,2	24,6	41,4	19,3	6,2	2,3	—	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	6,5	13,5	22,0	24,9	31,0	1,6	0,5	—	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	4,8	—	9,5	52,4	23,8	9,5	—	—	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	13,3	40,0	40,0	6,7	—
	Wohnungen überh.	2,9	9,6	20,6	22,4	15,2	11,1	13,8	2,1	1,4	0,8	0,1	—
IV	1 Zimmer . . .	90,9	9,1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	10,9	36,4	32,7	16,4	3,6	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,5	4,3	12,0	23,4	31,1	18,2	9,6	0,9	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	0,5	6,0	6,5	22,1	28,1	25,1	11,7	—	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	1,2	1,2	—	3,7	7,3	21,9	43,9	20,8	—	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	1,8	3,6	14,3	41,0	28,6	10,7
	Wohnungen überh.	2,8	4,9	7,3	11,6	13,1	13,9	13,6	11,8	10,9	6,5	2,6	1,0
V	1 Zimmer . . .	85,7	14,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	13,9	25,6	41,9	18,6	—	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	9,5	17,8	17,8	15,9	19,1	18,5	1,4	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,6	1,2	4,0	5,8	13,3	32,9	22,0	19,6	0,6	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	0,9	—	3,6	6,3	19,6	25,9	33,0	9,8	0,9
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	—	3,2	39,4	28,7	28,7
	Wohnungen überh.	2,0	4,8	8,2	7,5	6,0	9,7	15,9	10,6	11,3	12,7	6,5	4,8
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	68,6	25,5	5,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	9,7	32,3	44,8	11,1	2,1	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,1	6,2	20,2	29,7	22,2	12,9	8,1	0,5	0,1	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,1	2,7	8,0	12,6	18,9	30,9	15,0	10,7	1,1	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	0,3	1,4	0,9	4,9	12,1	17,8	27,1	29,4	5,5	0,6
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	1,2	3,2	10,5	34,5	24,9	25,7
	Wohnungen überh.	2,5	6,2	12,5	13,3	11,3	10,6	13,9	7,6	8,2	7,9	3,3	2,7

Die Wohnungen nach

1. Grundzahlen.

Tab. IIIa.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Anzahl der Wohnungen mit einem Mietpreis von ... Franken												Total Wohn- ungen
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500	
I	1 Zimmer . . .	4	3	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10
	2 Zimmer . . .	3	22	28	14	3	—	—	—	—	—	—	—	70
	3 Zimmer . . .	—	6	21	16	17	11	8	2	—	2	—	—	83
	4 Zimmer . . .	—	—	—	5	9	5	25	18	15	4	1	—	82
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	2	5	8	18	33	12	1	79
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	1	—	—	2	6	7	14	19	49
	Wohnungen überh.	7	31	52	35	30	18	38	30	39	46	27	20	373
II	1 Zimmer . . .	2	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3
	2 Zimmer . . .	—	1	4	2	—	—	—	—	—	—	—	—	7
	3 Zimmer . . .	—	2	—	7	9	14	2	—	—	—	—	—	34
	4 Zimmer . . .	—	—	2	5	2	13	38	17	7	2	—	—	86
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	1	—	8	5	13	25	3	2	57
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	2	—	1	4	7	12	18	44
	Wohnungen überh.	2	3	7	14	12	29	48	23	24	34	15	20	231
III	1 Zimmer . . .	15	11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26
	2 Zimmer . . .	8	45	86	20	3	—	—	—	—	—	—	—	162
	3 Zimmer . . .	—	17	85	191	156	68	14	—	—	—	—	—	531
	4 Zimmer . . .	—	—	6	27	64	92	131	19	3	—	—	—	342
	5 Zimmer . . .	—	—	—	2	—	9	16	11	7	2	—	—	47
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	2	2	7	2	—	1	14
	Wohnungen überh.	23	73	177	240	223	169	163	32	17	4	—	1	1122
IV	1 Zimmer . . .	4	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6
	2 Zimmer . . .	8	27	29	11	2	3	—	—	—	—	—	—	80
	3 Zimmer . . .	1	9	22	58	97	50	12	4	—	—	—	—	253
	4 Zimmer . . .	—	—	8	14	13	37	90	57	28	13	—	—	260
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	1	2	9	15	53	46	4	—	130
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	1	—	7	20	31	8	67
	Wohnungen überh.	13	38	59	83	113	92	112	76	88	79	35	8	796
V	1 Zimmer . . .	9	2	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13
	2 Zimmer . . .	11	24	17	13	2	—	—	—	—	—	—	—	67
	3 Zimmer . . .	1	12	28	41	23	33	29	3	1	—	—	—	171
	4 Zimmer . . .	—	—	6	8	12	17	50	45	47	1	—	—	186
	5 Zimmer . . .	—	—	—	1	—	2	14	21	30	74	11	4	157
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	3	—	4	36	34	32	109
	Wohnungen überh.	21	38	53	63	37	52	96	69	82	111	45	36	703
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	34	18	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	58
	2 Zimmer . . .	30	119	164	60	10	3	—	—	—	—	—	—	386
	3 Zimmer . . .	2	46	156	313	302	176	65	9	1	2	—	—	1072
	4 Zimmer . . .	—	—	22	59	100	164	334	156	100	20	1	—	956
	5 Zimmer . . .	—	—	—	3	2	15	52	60	121	180	30	7	470
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	1	2	6	5	28	72	91	78	283
	Wohnungen überh.	66	183	348	435	415	360	457	230	250	274	122	85	3225

Mietpreisstufen im Jahre 1909.

2. Verhältniszahlen.

Tab. III b.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Von je 100 Wohnungen einer Grössenklasse hatten einen Mietpreis von ... Franken											
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500
I	1 Zimmer . . .	40,0	30,0	30,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	4,3	31,4	40,0	20,0	4,3	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	7,2	25,3	19,3	20,6	13,2	9,6	2,4	—	2,4	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	—	6,1	11,0	6,1	30,5	21,9	18,3	4,9	1,2	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	2,5	6,3	10,1	22,8	41,8	15,2	1,3
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	2,0	—	—	4,1	12,2	14,3	28,6	38,8
	Wohnungen überh.	1,9	8,3	13,9	9,4	8,0	4,8	10,2	8,0	10,5	12,4	7,2	5,4
II	1 Zimmer . . .	66,7	—	33,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	—	14,3	57,1	28,6	—	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	5,9	—	20,6	26,4	41,2	5,9	—	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	2,3	5,8	2,3	15,2	44,2	19,8	8,1	2,3	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	1,7	—	14,0	8,8	22,8	43,9	5,3	3,5
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	4,5	—	2,3	9,1	15,9	27,3	40,9
	Wohnungen überh.	0,9	1,3	3,0	6,1	5,2	12,6	20,8	10,0	10,4	14,7	6,5	8,5
III	1 Zimmer . . .	57,7	42,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	4,9	27,8	53,1	12,3	1,9	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	3,2	16,0	36,0	29,4	12,8	2,6	—	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	1,7	7,9	18,7	26,9	38,3	5,6	0,9	—	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	4,3	—	19,1	34,0	23,4	14,9	4,3	—	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	14,3	14,3	50,0	14,3	—	7,1
	Wohnungen überh.	2,0	6,5	15,8	21,4	19,9	15,1	14,5	2,8	1,5	0,4	—	0,1
IV	1 Zimmer . . .	66,7	33,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	10,0	33,8	36,3	13,7	2,6	3,6	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,4	3,6	8,7	22,9	38,3	19,8	4,7	1,6	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	3,1	5,4	5,0	14,2	34,6	21,9	10,8	5,0	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	0,8	1,5	6,9	11,5	40,8	35,4	3,1	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	1,5	—	10,4	29,8	46,3	12,0
	Wohnungen überh.	1,6	4,8	7,4	10,4	14,2	11,6	14,1	9,5	11,0	9,9	4,4	1,1
V	1 Zimmer . . .	69,2	15,4	15,4	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	16,4	35,8	25,4	19,4	3,0	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,6	7,0	16,4	24,0	13,4	19,3	17,0	1,7	0,6	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	3,2	4,3	6,4	9,1	26,9	24,2	25,3	0,6	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	0,6	—	1,3	8,9	13,4	19,1	47,1	7,0	2,6
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	2,7	—	3,7	33,0	31,2	29,4
	Wohnungen überh.	3,0	5,4	7,5	9,0	5,3	7,4	13,7	9,8	11,7	15,8	6,4	5,0
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	58,6	31,0	10,4	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	7,8	30,8	42,5	15,5	2,6	0,8	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,2	4,3	14,5	29,2	28,2	16,4	6,1	0,8	0,1	0,2	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	2,3	6,2	10,5	17,1	34,9	16,3	10,5	2,1	0,1	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	0,6	0,4	3,2	11,1	12,8	25,7	38,3	6,4	1,5
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	0,3	0,7	2,1	1,8	9,9	25,4	32,2	27,6
	Wohnungen überh.	2,0	5,7	10,8	13,5	12,9	11,2	14,2	7,1	7,7	8,5	3,8	2,6

Die Wohnungen nach

1. Grundzahlen.

Tab. IV a.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Anzahl der Wohnungen mit einem Mietpreis von ... Franken												Total Wohn- ungen
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500	
I	1 Zimmer . . .	6	4	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11
	2 Zimmer . . .	2	23	33	20	3	1	1	—	—	—	—	—	83
	3 Zimmer . . .	—	5	15	27	15	10	2	3	1	—	—	—	78
	4 Zimmer . . .	—	—	2	8	12	14	17	16	15	7	1	—	92
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	1	2	9	12	10	25	7	4	70
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	1	—	1	1	4	16	8	18	49
	Wohnungen überh.	8	32	51	55	32	27	30	32	30	48	16	22	383
II	1 Zimmer . . .	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
	2 Zimmer . . .	2	2	6	9	1	—	—	—	—	—	—	—	20
	3 Zimmer . . .	—	3	4	12	16	13	13	1	1	—	—	—	64
	4 Zimmer . . .	—	—	1	3	4	13	27	21	10	4	—	—	83
	5 Zimmer . . .	—	—	—	1	1	—	4	4	5	24	6	1	46
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	1	—	2	3	10	33	49
	Wohnungen überh.	3	5	11	25	22	26	45	26	18	32	16	34	263
III	1 Zimmer . . .	27	13	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40
	2 Zimmer . . .	3	44	94	42	3	—	—	—	—	—	—	—	186
	3 Zimmer . . .	1	6	66	153	293	185	30	1	—	—	—	—	735
	4 Zimmer . . .	—	1	3	21	47	85	206	43	2	—	—	—	408
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	1	1	21	18	17	6	—	—	64
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	2	7	12	1	—	22
	Wohnungen überh.	31	64	163	216	344	271	257	64	26	18	1	—	1455
IV	1 Zimmer . . .	9	7	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17
	2 Zimmer . . .	4	28	52	8	2	4	1	—	—	—	—	—	99
	3 Zimmer . . .	1	7	35	78	159	80	38	4	1	—	—	—	403
	4 Zimmer . . .	—	—	4	14	21	55	152	117	76	8	—	—	447
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	4	10	35	68	97	3	—	217
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	2	3	7	33	39	11	95
	Wohnungen überh.	14	42	92	100	182	143	203	159	152	138	42	11	1278
V	1 Zimmer . . .	7	2	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10
	2 Zimmer . . .	10	20	12	11	4	1	—	—	—	—	—	—	58
	3 Zimmer . . .	—	6	15	31	18	29	49	2	—	—	—	—	150
	4 Zimmer . . .	—	1	3	6	11	19	71	73	78	4	—	—	266
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	2	1	7	25	69	79	7	—	190
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	—	10	41	35	59	145
	Wohnungen überh.	17	29	31	48	35	50	127	100	157	124	42	59	819
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	50	26	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	79
	2 Zimmer . . .	21	117	197	90	13	6	2	—	—	—	—	—	446
	3 Zimmer . . .	2	27	135	301	501	317	132	11	3	1	—	—	1430
	4 Zimmer . . .	—	2	13	52	95	186	473	270	181	23	1	—	1296
	5 Zimmer . . .	—	—	—	1	5	8	51	94	169	231	23	5	587
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	1	—	4	6	30	105	93	121	360
	Wohnungen überh.	73	172	348	444	615	517	662	381	383	360	117	126	4198

Mietpreisstufen im Jahre 1910.

2. Verhältniszahlen.

Tab. IV b.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Von je 100 Wohnungen einer Grössenklasse hatten einen Mietpreis von ... Franken											
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500
I	1 Zimmer . . .	54,5	36,3	9,2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	2,4	27,7	39,8	24,1	3,6	1,2	1,2	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	6,4	19,2	34,6	19,2	12,8	2,6	3,8	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	2,3	8,7	13,0	15,2	18,5	17,4	16,3	7,6	1,0	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	1,4	2,9	12,9	17,1	14,3	35,7	10,0	5,7
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	2,0	—	2,0	2,0	8,2	32,6	16,4	36,8
	Wohnungen überh.	2,1	8,4	13,3	14,4	8,3	7,0	7,8	8,3	7,8	12,5	4,2	5,9
II	1 Zimmer . . .	100,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	10,0	10,0	30,0	45,0	5,0	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	4,7	6,2	18,7	25,0	20,3	1,6	—	1,6	1,6	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	1,2	3,6	4,8	15,7	32,5	25,3	12,1	4,8	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	2,2	2,2	—	8,7	8,7	10,9	52,1	13,0	2,2
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	2,0	—	4,1	6,1	20,4	67,4
	Wohnungen überh.	1,1	1,9	4,2	9,5	8,4	9,9	17,2	9,9	6,9	12,2	6,1	12,7
III	1 Zimmer . . .	67,5	32,5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	1,6	23,7	50,5	22,6	1,6	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,1	0,8	9,0	20,8	39,9	25,2	4,1	0,1	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,2	0,7	5,1	11,5	20,8	50,7	10,5	0,5	—	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	1,6	1,6	32,8	28,0	26,6	9,4	—	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	9,1	31,8	54,5	4,6	—	—
	Wohnungen überh.	2,1	4,4	11,2	14,8	23,6	18,6	17,7	4,4	1,8	1,2	0,2	—
IV	1 Zimmer . . .	52,9	41,2	5,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	4,0	28,4	52,5	8,1	2,0	4,0	1,0	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,2	1,7	8,7	19,4	39,5	19,9	9,4	1,0	0,2	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	0,9	3,1	4,7	12,3	34,0	26,2	17,0	1,8	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	1,9	4,6	16,1	31,3	44,7	1,4	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	2,1	3,2	7,4	34,7	41,0	11,6
	Wohnungen überh.	1,1	3,3	7,2	7,8	14,2	11,2	15,9	12,4	11,9	10,8	3,3	0,9
V	1 Zimmer . . .	70,0	20,0	10,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	17,2	34,5	20,7	19,0	6,9	1,7	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	4,0	10,0	20,7	12,0	19,3	32,7	1,3	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,4	1,1	2,3	4,1	7,2	26,7	27,4	29,3	1,5	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	1,0	0,5	3,7	13,2	36,3	41,6	3,7	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	—	6,9	28,3	24,1	40,7
	Wohnungen überh.	2,1	3,5	3,8	5,9	4,3	6,1	15,5	12,2	19,2	15,1	5,1	7,2
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	63,3	32,9	3,8	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	4,7	26,3	44,2	20,2	2,9	1,3	0,4	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,1	1,9	9,5	21,0	35,0	22,2	9,2	0,8	0,2	0,1	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,2	1,0	4,0	7,3	14,3	36,5	20,8	14,0	1,8	0,1	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	0,2	0,9	1,4	8,7	16,0	28,8	39,3	3,9	0,8
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	0,3	—	1,1	1,7	8,3	29,2	25,8	33,6
	Wohnungen überh.	1,7	4,1	8,3	10,6	14,6	12,3	15,8	9,1	9,1	8,6	2,8	3,0

Die Wohnungen nach

1. Grundzahlen.

Tab. V a.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Anzahl der Wohnungen mit einem Mietpreis von ... Franken												Total Wohn- ungen
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500	
I	1 Zimmer	9	9	3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	22
	2 Zimmer	2	17	40	14	2	1	—	—	—	—	—	—	76
	3 Zimmer	—	5	17	37	19	25	11	—	2	1	—	—	117
	4 Zimmer	—	1	—	5	18	13	21	21	27	8	1	—	115
	5 Zimmer	—	—	—	—	—	5	6	4	18	34	7	3	77
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	3	3	14	12	23	55
	Wohnungen überh.	11	32	60	57	39	44	38	28	50	57	20	26	462
II	1 Zimmer	5	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7
	2 Zimmer	1	9	11	8	6	1	—	1	—	—	—	—	37
	3 Zimmer	—	5	6	12	19	16	13	1	—	—	—	—	72
	4 Zimmer	—	—	—	6	11	14	33	23	29	6	—	—	122
	5 Zimmer	—	—	—	—	—	—	2	6	15	31	5	2	61
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	—	1	5	10	38	54
	Wohnungen überh.	6	14	19	26	36	31	48	31	45	42	15	40	353
III	1 Zimmer	21	20	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	45
	2 Zimmer	10	49	126	65	8	—	—	—	—	—	—	—	258
	3 Zimmer	1	12	54	194	385	226	21	1	—	—	—	—	894
	4 Zimmer	—	1	15	23	58	176	245	32	2	—	—	—	552
	5 Zimmer	—	—	—	—	1	5	25	21	14	2	—	—	68
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	1	—	—	—	—	10	6	—	—	17
	Wohnungen überh.	32	82	199	283	452	407	291	54	26	8	—	—	1834
IV	1 Zimmer	7	10	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18
	2 Zimmer	4	37	61	16	3	3	—	—	—	—	—	—	124
	3 Zimmer	1	5	37	93	255	133	59	5	1	—	—	—	589
	4 Zimmer	—	—	3	19	23	86	175	139	84	4	—	—	533
	5 Zimmer	—	—	1	—	3	2	18	26	85	64	1	—	200
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	1	—	1	2	11	29	16	16	76
	Wohnungen überh.	12	52	103	128	285	224	253	172	181	97	17	16	1540
V	1 Zimmer	2	4	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7
	2 Zimmer	7	26	22	20	4	—	—	—	—	—	—	—	79
	3 Zimmer	2	7	35	38	37	42	76	5	—	—	—	—	242
	4 Zimmer	—	1	4	4	14	17	98	93	54	2	—	—	287
	5 Zimmer	—	—	—	—	2	4	17	37	62	84	5	1	212
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	1	2	8	45	34	31	121
	Wohnungen überh.	11	38	62	62	57	63	192	137	124	131	39	32	948
Ganze Stadt	1 Zimmer	44	43	11	1	—	—	—	—	—	—	—	—	99
	2 Zimmer	24	138	260	123	23	5	—	1	—	—	—	—	574
	3 Zimmer	4	34	149	374	715	442	180	12	3	1	—	—	1914
	4 Zimmer	—	3	22	57	124	306	572	308	196	20	1	—	1609
	5 Zimmer	—	—	1	—	6	16	68	94	194	215	18	6	618
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	1	1	—	2	7	33	99	72	108	323
	Wohnungen überh.	72	218	443	556	869	769	822	422	426	335	91	114	5137

Mietpreisstufen im Jahre 1911.

2. Verhältniszahlen.

Tab. V b.

Stadt- kreise	Wohnungs- grösse	Von je 100 Wohnungen derselben Grössenklasse hatten einen Mietpreis von ... Franken											
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500
I	1 Zimmer . . .	40,9	40,9	13,6	4,6	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	2,6	22,4	52,6	18,4	2,6	1,4	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	4,3	14,5	31,6	16,2	21,4	9,4	—	1,7	0,9	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,9	—	4,3	15,7	11,3	18,3	18,3	23,5	6,8	0,9	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	6,5	7,8	5,2	23,4	44,2	9,1	3,8
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	5,5	5,5	25,5	21,8	41,7
	Wohnungen überh.	2,4	6,9	13,0	12,3	8,4	9,5	8,2	6,1	10,9	12,3	4,3	5,7
II	1 Zimmer . . .	71,4	—	28,6	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	2,7	24,3	29,8	21,6	16,2	2,7	—	2,7	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	—	6,9	8,3	16,7	26,4	22,2	18,1	1,4	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	—	4,9	9,0	11,5	27,1	18,8	23,8	4,9	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	—	—	3,3	9,8	24,6	50,8	8,2	3,3
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	—	—	1,8	9,3	18,5	70,4
	Wohnungen überh.	1,7	4,0	5,4	7,4	10,2	8,8	13,6	8,8	12,7	11,9	4,2	11,3
III	1 Zimmer . . .	46,7	44,4	8,9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	3,9	19,0	48,8	25,2	3,1	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,1	1,3	6,0	21,7	43,1	25,3	2,4	0,1	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,2	2,7	4,2	10,5	31,9	44,3	5,8	0,4	—	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	1,5	7,3	36,8	30,9	20,6	2,9	—	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	5,9	—	—	—	—	58,8	35,3	—	—
	Wohnungen überh.	1,7	4,5	10,9	15,4	24,6	22,3	15,9	2,9	1,4	0,4	—	—
IV	1 Zimmer . . .	38,9	55,6	5,5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	3,2	29,8	49,3	12,9	2,4	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,2	0,8	6,3	15,8	43,3	22,6	10,0	0,8	0,2	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	—	0,6	3,6	4,3	16,1	32,8	26,1	15,8	0,7	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	0,5	—	1,5	1,0	9,0	13,0	42,5	32,0	0,5	—
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	1,3	—	1,3	2,6	14,5	38,1	21,1	21,1
	Wohnungen überh.	0,8	3,4	6,7	8,3	18,5	14,5	16,4	11,2	11,8	6,3	1,1	1,0
V	1 Zimmer . . .	28,6	57,1	14,3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	8,9	32,9	27,8	25,3	5,1	—	—	—	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,8	2,9	14,5	15,7	15,3	17,4	31,4	2,0	—	—	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,3	1,4	1,4	4,9	5,9	34,1	32,4	18,8	0,8	—	—
	5 Zimmer . . .	—	—	—	—	0,9	1,9	8,0	17,5	29,2	39,6	2,4	0,5
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	—	—	—	0,8	1,6	6,6	37,2	28,1	25,7
	Wohnungen überh.	1,2	4,0	6,5	6,5	6,0	6,6	20,3	14,5	13,1	13,8	4,1	3,4
Ganze Stadt	1 Zimmer . . .	44,5	43,4	11,1	1,0	—	—	—	—	—	—	—	—
	2 Zimmer . . .	4,2	24,0	45,3	21,4	4,0	0,9	—	0,2	—	—	—	—
	3 Zimmer . . .	0,2	1,8	7,8	19,5	37,4	23,1	9,4	0,6	0,1	0,1	—	—
	4 Zimmer . . .	—	0,2	1,4	3,5	7,7	19,0	35,6	19,1	12,2	1,2	0,1	—
	5 Zimmer . . .	—	—	0,1	—	1,0	2,6	11,0	15,2	31,4	34,8	2,9	1,0
	6 u. mehr Zimmer	—	—	—	0,3	0,3	—	0,6	2,2	10,2	30,7	22,3	33,4
	Wohnungen überh.	1,4	4,2	8,6	10,8	16,9	15,0	16,0	8,2	8,3	6,5	1,8	2,3

Die durchschnittlichen Wohnungspreise in den Jahren 1907 und 1908.

Tab. VI.

Jahre	Stadt- kreise	Wohnungen	Durchschnittspreise (in Franken) für eine Wohnung mit ... Zimmer(n)							
			1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
1907	I	ohne Mans. mit Mans.	290 —	410 388	575 729	709 993	900 1519	1900 2135	1300 2679	— 3687
		überhaupt	290	408	600	885	1435	2117	2506	3687
	II	ohne Mans. mit Mans.	230 —	371 565	497 730	650 997	850 1585	1160 2390	— 3025	— 4500
		überhaupt	230	414	542	815	1524	1980	3025	4500
	III	ohne Mans. mit Mans.	259 270	385 438	488 583	648 785	796 993	1275 1270	— 2000	— —
		überhaupt	260	390	518	710	949	1271	2000	—
	IV	ohne Mans. mit Mans.	237 —	365 440	528 578	735 935	1047 1483	1100 1947	2200 2375	3000 5050
		überhaupt	237	377	544	818	1384	1919	2340	4822
	V	ohne Mans. mit Mans.	300 —	357 481	530 739	728 1052	1188 1448	— 2049	— 2226	2925 2967
		überhaupt	300	378	566	918	1404	2049	2226	2959
	Ganze Stadt	ohne Mans. mit Mans.	262 270	384 452	514 613	687 924	991 1447	1325 2037	1600 2474	2950 3898
		überhaupt	263	392	540	803	1367	1997	2412	3788
1908	I	ohne Mans. mit Mans.	351 —	447 418	567 741	812 1105	1219 1600	2000 2047	2700 2561	2800 3344
		überhaupt	351	443	610	980	1525	2040	2586	3290
	II	ohne Mans. mit Mans.	256 —	433 454	617 720	891 1097	942 1686	1100 2457	— 2875	— 3525
		überhaupt	256	441	631	1000	1554	2372	2875	3525
	III	ohne Mans. mit Mans.	306 380	410 429	546 620	704 827	897 1055	1200 1517	— 2300	1700 —
		überhaupt	312	412	569	754	995	1492	2300	1700
	IV	ohne Mans. mit Mans.	267 —	427 434	633 729	845 1097	1119 1422	1438 1849	— 2511	2000 2450
		überhaupt	267	427	642	955	1337	1811	2511	2225
	V	ohne Mans. mit Mans.	249 —	425 420	599 856	831 1114	1047 1615	1525 2130	— 2607	— 3544
		überhaupt	249	425	662	1004	1520	2111	2607	3544
	Ganze Stadt	ohne Mans. mit Mans.	293 380	423 432	589 696	791 1030	1062 1523	1650 2029	2700 2593	2125 3419
		überhaupt	296	424	613	908	1418	1999	2599	3271

Die durchschnittlichen Wohnungspreise in den Jahren 1909 und 1910.

Tab. VII.

Jahre	Stadt- kreise	Wohnungen	Durchschnittspreise (in Franken) für eine Wohnung mit ... Zimmer(n)							
			1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
1909	I	ohne Mans. mit Mans.	344 —	426 526	588 877	843 1194	1436 1711	1067 2332	2100 2764	— —
		überhaupt	344	443	658	1053	1645	2239	2681	—
	II	ohne Mans. mit Mans.	300 300	480 515	674 800	835 1088	1039 1647	1440 2047	— 2977	3300 4630
		überhaupt	300	490	693	964	1551	1895	2977	4509
	III	ohne Mans. mit Mans.	297 336	441 452	598 642	767 873	888 1178	1200 1608	— 1800	— 1300
		überhaupt	298	442	607	806	1030	1404	1800	1300
	IV	ohne Mans. mit Mans.	294 348	446 422	635 807	863 1170	1220 1566	1596 2071	— 2421	— 3420
		überhaupt	303	443	652	988	1475	1947	2421	3420
	V	ohne Mans. mit Mans.	299 300	413 488	613 839	857 1178	1190 1655	900 2235	2300 2492	— 3622
		überhaupt	299	419	655	1028	1593	2185	2474	3622
	Ganze Stadt	ohne Mans. mit Mans.	306 321	435 472	612 721	820 1078	1163 1610	1368 2183	2233 2620	3300 3892
		überhaupt	307	439	632	934	1508	2062	2599	3869
1910	I	ohne Mans. mit Mans.	309 —	455 549	573 801	784 1250	1133 1746	1700 2161	1600 3162	3500 3440
		überhaupt	309	471	625	1022	1588	2103	2736	3450
	II	ohne Mans. mit Mans.	168 —	468 554	683 902	888 1102	993 1761	1075 2722	— 4000	3000 4695
		überhaupt	168	489	731	1007	1645	2616	4000	4541
	III	ohne Mans. mit Mans.	310 307	458 472	650 694	825 902	972 1278	1350 1554	— 1850	— 2050
		überhaupt	309	459	658	855	1163	1516	1850	2050
	IV	ohne Mans. mit Mans.	317 300	454 615	654 842	921 1175	1285 1578	1681 1920	— 2224	— 3463
		überhaupt	315	462	676	1022	1495	1863	2224	3463
	V	ohne Mans. mit Mans.	301 —	432 587	696 794	916 1221	1300 1561	1738 2193	2050 2759	3400 4108
		überhaupt	301	443	712	1087	1513	2143	2637	4034
	Ganze Stadt	ohne Mans. mit Mans.	308 305	453 531	653 753	877 1113	1204 1581	1631 2162	1900 2689	3340 3938
		überhaupt	308	461	670	981	1488	2084	2602	3888

Die durchschnittlichen Wohnungspreise im Jahre 1911.

Tab. VIII.

Stadtkreise	Wohnungen	Durchschnittspreise (in Franken) für eine Wohnung mit ... Zimmer(n)							
		1	2	3	4	5	6	7	⁸ u. mehr
I	ohne Mans.	345	460	627	817	1247	1844	2417	2850
	mit Mans.	337	504	766	1240	1743	2270	2387	3633
	überhaupt	344	464	659	1067	1627	2175	2395	3437
II	ohne Mans.	249	486	654	852	1550	1350	—	—
	mit Mans.	480	641	733	1223	1682	2754	3287	4760
	überhaupt	282	520	675	1053	1678	2705	3287	4760
III	ohne Mans.	318	462	648	793	1015	1167	—	—
	mit Mans.	359	474	687	890	1173	1509	1600	1600
	überhaupt	324	464	656	821	1092	1436	1600	1600
IV	ohne Mans.	327	443	673	921	1151	1603	—	3500
	mit Mans.	360	587	800	1148	1548	1939	2469	3520
	überhaupt	333	452	685	998	1413	1829	2469	3514
V	ohne Mans.	312	445	682	925	1148	1721	2950	3200
	mit Mans.	411	492	821	1170	1552	2061	2589	3804
	überhaupt	354	452	713	1045	1461	2001	2634	3758
Ganze Stadt	ohne Mans.	321	456	659	862	1137	1649	2630	3183
	mit Mans.	372	509	738	1103	1565	2148	2687	3911
	überhaupt	329	463	673	955	1447	2045	2682	3827

DRUCK VON
ASCHMANN
& SCHELLER
IN ZÜRICH