

ablegen

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMTE
DER STADT ZÜRICH □ Nr. 20

DIE MIETPREISE
IN DER STADT ZÜRICH
IN DEN JAHREN 1912 BIS 1915
UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES
KRIEGSEINFLUSSES

MIT GRAPHISCHEN DARSTELLUNGEN



ZÜRICH 1916 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.
PREIS 1 FRANKEN

J. Förschensperg.

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMTE
DER STADT ZÜRICH □ Nr. 20

DIE MIETPREISE
IN DER STADT ZÜRICH
IN DEN JAHREN 1912 BIS 1915
UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES
KRIEGSEINFLUSSES

MIT GRAPHISCHEN DARSTELLUNGEN



ZÜRICH 1916 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.
PREIS 1 FRANKEN

Inhalt

	Seite
Vorbemerkung	4
Einleitung	
Die Grundlagen der Mietpreis-Untersuchungen	5—7
Die Umwandlung der Wohnungs-Marktpreise in einheitliche Jahres-Durchschnittspreise; Methodisches zur Berechnung von Indexziffern	7—10
Die Lage des Wohnungsmarktes in den Jahren 1910 bis 1916	11—15
Die Mietpreise	
Die allgemeine Mietpreistendenz von 1910 bis 1915 nach der in- direkten Hauptindexziffer	16—18
Die Mietpreisentwicklung nach Wohnungsgrößenklassen in den Jahren 1910 bis 1915	18—21
Die Mietpreise nach dem Baualter der Wohnungen	21—22
Der Einfluss der verschiedenartigen Alterszusammensetzung der Wohnungen auf den städtischen Durchschnittspreis, 1912 bis 1915	22—24
Der Einfluss des Krieges auf die Mietpreise	24—26
Der Preisrückgang nach dem Baualter der Wohnungen unter dem Einfluss des Krieges	27—28
Die Verteilung der Wohnungen nach Mietpreisstufen in den Jahren 1911 bis 1915	29—30
Die Mietzinsverluste während der Kriegszeit.	31—36
Schlusswort	37
Tabellarischer Teil	
Die Zahl der beim städtischen Wohnungsnachweis abgemeldeten Wohnungen, 1912 bis 1915	40—41
Die Jahresmietpreissummen der Wohnungen, 1912 bis 1915	42—43
Die durchschnittlichen Wohnungspreise, 1911 bis 1915.	44—45
Die prozentualen Preisunterschiede der wichtigeren Wohnungs- größenklassen, 1911 bis 1915	46
Die Wohnungen der wichtigeren Größenklassen und ihre Miet- preissummen nach Bauperioden, 1912, 1913/14 I und 1914 II/15	47—49
Das Angebot an alten und neuen Wohnungen, 1907 bis 1915	50
Die Wohnungen der ganzen Stadt nach Größenklassen und Miet- preisstufen, 1912, 1913/14 I und 1914 II/15	51
Die Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden nach Stadtkreisen und Mietpreisstufen, 1912, 1913/14 I und 1914 II/15	52—53

Vorbemerkung

Unsere letzte zusammenfassende Darstellung der Mietpreise (in Nr. 14 der „Statistik der Stadt Zürich“) bezog sich auf den fünfjährigen Zeitraum von 1907 bis 1911. Somit würde sich erst nach Ablauf des Jahres 1916 Gelegenheit bieten, über die Mietpreisbewegung eines weiteren Jahrfünftes Bericht zu erstatten. Der Krieg hat aber auf die Lage des Wohnungsmarktes einen so tiefgreifenden Einfluss ausgeübt, dass es geboten schien, nicht erst jenes Jahrfünft verstreichen zu lassen, sondern schon jetzt zu untersuchen, wie sich die Mietpreise von 1912 an zunächst in der Friedenszeit entwickelten und wie sie sich sodann vom 1. August 1914 an unter den Einwirkungen des Krieges gestaltet haben.

Die Grundlage der Untersuchung bildet nach wie vor das von uns fortlaufend bearbeitete Material des städtischen Wohnungsnachweises. Als neues, und wie wir glauben, fruchtbringendes Moment kommt seit dem Jahre 1912 hinzu die Feststellung der Mietpreise nach dem Baualter der Wohnungen, das aus unseren eigenen Materialien jeweilen auf die Formulare des Wohnungsnachweises übertragen wird.

Zum Schlusse wird der Versuch gemacht, die infolge des Krieges bis Ende 1915 entstandenen Mietzinsverluste annähernd zu berechnen.

Vorliegende Untersuchung ist von Carl Brüscheiler, dem Adjunkten des Amtes, durchgeführt.

Zürich, im Oktober 1916.

Statistisches Amt der Stadt Zürich:

Dr. Thomann.

Einleitung

Die Grundlagen der Mietpreis-Untersuchungen

Unsere Mietpreis-Untersuchungen stützen sich wie bisher auf das Material des städtischen Wohnungsnachweises; sie beschränken sich auf die als vermietet zur Abmeldung gelangten Wohnungen, soweit sie eigene Küche haben und nicht mit einem Geschäftslokal verbunden sind. Die Gründe für diese Begrenzung der Preisuntersuchung haben wir schon mehrfach auseinander-gesetzt; wir verweisen insbesondere auf unsere Veröffentlichung über die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1907 bis 1911.¹⁾

Seit 1913 hat sich das Erhebungsmaterial noch eine weitere Einschränkung gefallen lassen müssen, indem jene Wohnungen, die im Lauf einer Untersuchungsperiode mehrere Male zum gleichen Mietzins vermietet, d. h. als vermietet beim Wohnungsnachweis abgemeldet worden waren, nur einmal gezählt wurden. Dieser strengern Auslese ist es denn auch zuzuschreiben, wenn die Zahl der Wohnungen, die für unsere Preisfeststellungen in Betracht kommen, im Jahre 1913 etwas kleiner ist als im Jahre 1912. In die Mietpreis-Statistik einbezogen wurden nämlich:

im Jahre	Wohnungen	im Jahre	Wohnungen
1911	5,137	1914 I	4,131
1912	6,136	1914 II	2,247
1913	5,800	1915	7,703

Von der Tatsache ausgehend, dass sich die Lage des Wohnungsmarktes nach Kriegsausbruch mit einem Schlage völlig veränderte, haben wir das Jahr 1914 in zwei Untersuchungsperioden eingeteilt: die erste umfasst die Monate Januar bis Juli (1914 I), die zweite die Monate August bis Dezember (1914 II). Wir unterscheiden also zwischen der Friedens- und der Kriegszeit 1914. Die Zahl der in der Kriegshälfte 1914 abgemeldeten Wohnungen ist nun aber so klein, dass allgemein bindende Schlüsse daraus nicht wohl abgeleitet werden können. Massgebender ist ein Vergleich des Jahres 1915 mit dem Friedenshalbjahr 1914; doch ist auch hier zu berücksichtigen, dass die Vergleichswerte dieser beiden Perioden sehr verschieden fundamenti-ert sind. Ein zuverlässiges Bild über den Einfluss des Krieges auf die Miet-

¹⁾ Nr. 14 der Statistik der Stadt Zürich, S. 5.

preise erhalten wir am ehesten dann, wenn wir das Jahr 1913 mit dem Friedenshalbjahr 1914 einerseits und das Kriegshalbjahr 1914 mit dem Jahre 1915 anderseits je zu einer Untersuchungsperiode zusammenziehen. Zu einem solchen Zusammenzug können wir uns um so leichter entschliessen, weil die Mietpreise von 1913 auf 1914 I im allgemeinen keine nennenswerten Veränderungen erfahren haben und von 1914 II auf 1915 durchaus die gleichen Entwicklungstendenzen aufweisen. Ausserdem gleicht er die Grundlagen der Preisermittlung aus, indem jede der beiden anderthalbjährigen Perioden rund 10,000 Wohnungen umfasst.

Dank der zunehmenden Benützung des städtischen Wohnungsnachweises als Vermittlungsstelle zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage gewinnt unsere Preis-Statistik immer mehr an Zuverlässigkeit und Beweiskraft. Nach den Ergebnissen der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1910 und der fortlaufenden Baustatistik ist anzunehmen, dass in der Stadt Zürich Ende 1915 etwa 36,000 Mietwohnungen ¹⁾ vorhanden waren. Im Jahre 1915 kennen wir den Mietpreis von rund 7700 Wohnungen, d. h. unsere jährlichen Preiserhebungen beziehen sich bereits auf mehr als einen Fünftel der überhaupt vorhandenen Mietwohnungen.

Ausdrücklich sei indessen darauf hingewiesen, dass die Mietpreise, wie sie auf Grund des Materials des Wohnungsnachweises gewonnen worden sind und in der vorliegenden Statistik veröffentlicht werden, nicht etwa dem allgemeinen Stand der Wohnungspreise in der Stadt Zürich entsprechen. Vielmehr sind sie durchwegs höher als diese. Das ist leicht erklärlich; denn auf den Wohnungsmarkt kommen nicht zuletzt jene Wohnungen, die verhältnismässig teuer sind. Für wirklich billige, preiswürdige Wohnungen finden sich unter der Hand immer Liebhaber genug. Auch fällt in Betracht, dass unter den mit Hilfe des städtischen Wohnungsnachweises abgesetzten Wohnungen die Neuwohnungen relativ stark vertreten sind, die an und für sich schon mehr kosten und den Durchschnittspreis in die Höhe treiben.

Die Mietpreise in vorliegender Statistik entsprechen lediglich den Handelspreisen, die ein Mieter in Zürich bezahlen muss, wenn er auf den öffentlichen Wohnungsnachweis angewiesen ist. Die fortlaufende Ermittlung dieser Handelspreise gestattet uns, über die Bewegung der Mietpreise ein annähernd richtiges Bild zu verschaffen. Die textliche Besprechung der Ergebnisse unserer Mietpreis-Statistik muss sich

¹⁾ Es kommen hier nur die Wohnungen mit eigener Küche und ohne Geschäftslokale in Betracht.

auf die Hervorhebung der typischen Erscheinungen beschränken. Wer sich für Einzelheiten interessiert, findet im tabellarischen Anhang eingehende Aufschlüsse.

Durch Gemeindeabstimmung vom 16. Februar 1913 wurde der Stadtbann in acht Kreise statt der bisherigen fünf eingeteilt; der III. Kreis ist in die neuen Stadtkreise 3, 4 und 5, der V. Stadtkreis in die neuen Stadtkreise 7 und 8 zerlegt worden. Unsere Mietpreis-Untersuchungen wurden bereits für das Jahr 1912 nach der neuen Stadtkreiseinteilung durchgeführt. Um die Vergleichbarkeit mit den früheren Ergebnissen zu wahren, fand zugleich auch eine Berechnung der Mietpreise für die alten Stadtkreise statt.

Die Umwandlung der städtischen Wohnungsmarktpreise in einheitliche Jahres-Durchschnittspreise Methodisches zur Berechnung von Indexziffern

Wir haben bisher immer den Standpunkt vertreten, dass die Entwicklung der Mietpreise am besten nach einzelnen Wohnungsgrössenklassen verfolgt wird. Gegen den Gebrauch von Durchschnittspreisen, die aus verschiedenen Grössenklassen gewonnen werden, haben wir stets Bedenken geäussert; der Vergleichswert solcher Zahlen ist problematisch, weil sie ebenso gut das Produkt einer verschiedenartigen Wohnungszusammensetzung, wie einer tatsächlichen Preisveränderung sein können. Gelangen in einem Jahre z. B. mehr grössere, im folgenden Jahre mehr kleinere Wohnungen auf den Markt, so wird der allgemeine Durchschnittspreis zurückgehen, auch wenn die Mietpreise tatsächlich gestiegen sind.

Natürlich ist auch innerhalb ein und derselben Grössenklasse der Durchschnittspreis von Qualitätsverschiebungen abhängig. Das gilt in erster Linie für den städtischen Durchschnittspreis; denn aus der Erfahrung wissen wir — und die Ergebnisse unserer Mietpreisstatistik bestätigen diese empirische Beobachtung — dass die Wohnungen einer bestimmten Kategorie in den einzelnen Stadtkreisen im Preise verschieden sind. Je nach der örtlichen Zusammensetzung kann also der städtische Durchschnittspreis irgend einer Wohnungsgrössenklasse niedriger oder höher sein. Durch eingehende Berechnungen haben wir indessen feststellen können, dass die vorkommenden Unterschiede in der örtlichen Zusammensetzung den städtischen Durchschnittspreis gar nicht oder nur wenig beeinflussen. Das nachfolgende Musterbeispiel gibt die Methode an, nach der wir diese Berechnungen vorgenommen haben.

Die Vereinheitlichung des städtischen Durchschnittspreises der Dreizimmerwohnung ohne Mansarden für die Jahre 1914 I und 1915
Tab. 1

Stadtkreise	Zahl der Wohnungen im Jahre 1915		Wirkliches Verhältnis im Jahre 1914 I				Angenommenes Verhältnis im Jahre 1914 I bei gleicher Verteilung wie im J. 1915		
	absolut	prozentual	Zahl der Wohnungen		Mietpreis (in Fr.)		absolute Zahl der Wohnungen	Mietpreis (in Fr.)	
			absolut	prozentual	aller Wohnungen	pro Wohnung		aller Wohnungen ¹⁾	pro Wohnung
1	190	7,0	82	5,8	47,393	578,0	99	57,222	.
2	137	5,0	90	6,4	56,817	631,3	71	44,822	.
3	615	22,7	383	27,0	237,285	619,5	322	199,479	.
4	496	18,3	265	18,7	159,130	600,5	259	155,529	.
5	220	8,1	109	7,7	65,615	602,0	115	69,230	.
6	574	21,1	277	19,5	182,906	660,3	299	197,430	.
7	210	7,7	86	6,1	59,137	687,6	109	74,948	.
8	273	10,1	125	8,8	81,753	654,0	143	93,522	.
Ganze Stadt	2,715	100,0	1,417	100,0	890,036	628,1	1,417	892,182	629,6

¹⁾ Berechnet aus der für 1914 I angenommenen Wohnungszahl und dem wirklichen Durchschnittspreis für 1914 I.

Ähnliche Berechnungen haben wir für alle wichtigeren Wohnungsgrößenklassen und für eine Reihe von Jahren durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in Tabelle 5 niedergelegt und zwar in den Rubriken b. Unter a finden wir dort jene Durchschnittspreise aufgeführt, wie sie sich aus dem vorhandenen Material für die ganze Stadt wirklich und unmittelbar ergeben haben, unbekümmert um die örtliche Zusammensetzung der einzelnen Größenklassen in den verschiedenen Jahren. Wir bezeichnen die a-Werte als die direkten, und die b-Werte als die indirekten Durchschnittspreise, beziehungsweise Indexziffern. Ein Vergleich der beiden Werte zeigt mit aller Deutlichkeit, dass wesentliche Unterschiede nicht bestehen. Vor allem ergibt sich — und darauf kommt es hauptsächlich an — dass der Preisverlauf nach beiden Werten fast durchwegs die nämlichen Tendenzen aufweist. Einzig bei den Vierzimmerwohnungen mit Mansarden ist die Übereinstimmung nicht ganz vollkommen; denn nach dem direkten Mittelwerte verzeichnet diese Wohnungskategorie im Kriegshalbjahr 1914 eine Preissteigerung, nach dem indirekten Mittelwert aber eine Preissenkung wie alle übrigen Größenklassen. Trotz dieser kleinen Unregelmässigkeit kann gesagt werden, dass der direkte städtische Durchschnittspreis den Preisverlauf inner-

halb einer Wohnungsgrössenklasse im grossen und ganzen richtig wiedergibt. Einen zuverlässigeren Masstab besitzen wir indessen im indirekten städtischen Durchschnittspreis. Wir werden uns daher vornehmlich der indirekten Werte bedienen, wenn wir den zeitlichen Verlauf der Mietpreisentwicklung aufzuzeigen haben.

Die Tatsache, dass zwischen dem direkten und indirekten städtischen Durchschnittspreis eine viel grössere Übereinstimmung besteht, als wir bisher annahmen, hat uns veranlasst, noch einen Schritt weiter zu gehen und nach einer Formel zu suchen, in welcher die allgemein herrschende Preistendenz konzentriert zum Ausdruck gelangt. Durch sehr einlässliche, auf den verschiedensten Grundlagen durchgeführte Berechnungen haben wir diese Formel in der von uns als Hauptindexziffer bezeichneten Grösse gefunden. Diese Hauptindexziffer entspricht jenem städtischen Durchschnittspreis, der sich ergibt, wenn unser Erhebungsmaterial in den Jahren 1910 bis 1914 nicht nur nach Stadtkreisen, sondern auch nach einzelnen Wohnungskategorien gleich zusammengesetzt gewesen wäre, wie es im Jahre 1915 der Fall war. Es sind also indirekte Hauptindexziffern, die wir auf diese Weise gewinnen. Wohl haben wir auch die direkten Hauptindexziffern nach dem wirklichen Verteilungsverhältnis der Wohnungen berechnet; allein wir sind auf diesem Wege zu keinem brauchbaren Ergebnis gekommen, sondern nur von neuem in der Überzeugung bestärkt worden, dass die aus verschiedenen Wohnungsgrössenklassen berechneten Mittelwerte keinerlei Beweiskraft haben, wenn die Beobachtungsmassen nicht homogen sind.

Bei der Berechnung der indirekten Hauptindexziffer wurden nur die fünf wichtigsten Wohnungskategorien ¹⁾ berücksichtigt, das heisst jene Grössenklassen, die im Jahre 1915 mindestens 500 Wohnungen umfassen. Hätten wir auch die kleineren Wohnungsgruppen einbeziehen wollen, so würden wir den Zahlen zu grossen Zwang angetan haben und das Bild wäre dadurch nur unklarer geworden.

Nun können aber die Wohnungen, auf die sich unsere Mietpreiserhebungen stützen, von einem Jahre zum andern Qualitätsverschiebungen erfahren nicht nur infolge einer verschiedenartigen Beschickung des Wohnungsmarktes aus den einzelnen Stadtkreisen, sondern auch durch eine ungleiche Auffuhr von alten und neuen Wohnungen. Aus Tabelle 6 ersehen wir, dass die neueren Wohnungen erheblich teurer sind als die älteren. Die Preisunterschiede innerhalb derselben Grössenklasse sind nach dem Baualter der Wohnungen sogar

¹⁾ Zwei-, Drei-, Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden, Vier- und Fünfzimmerwohnungen mit Mansarden.

noch grösser als nach Stadtkreisen. Eine Vereinheitlichung des städtischen Durchschnittspreises nach dem Baualter der Wohnungen ist daher mindestens so notwendig wie der Preisausgleich nach Stadtkreisen. Leider können wir ihn nicht auf die Zeit vor 1912 ausdehnen, weil erst von diesem Jahre an eine Ausscheidung der Wohnungen nach Bauperioden stattfand. Für die Jahre 1912 bis 1915 ist der städtische Durchschnittspreis nach der Alterszusammensetzung der Wohnungen in Tabelle 7 vereinheitlicht worden und zwar nach der gleichen Methode wie für die Stadtkreise. Wir verweisen auf die Ausführungen auf Seite 23 ff.

Sobald die Mietpreise nach Bauperioden für eine längere Reihe von Jahren bekannt sind, wird der städtische Durchschnittspreis nach Stadtkreisen und nach dem Baualter der Wohnungen ausgeglichen werden müssen.¹⁾ Erst dann besitzt — solange eine individuelle Bearbeitung der Wohnungen nicht möglich ist — unsere Mietpreis-Statistik den überhaupt erreichbaren Grad der Vollkommenheit.

¹⁾ Dieser doppelte Ausgleich des städtischen Durchschnittspreises ist zum Teil bereits in vorliegender Arbeit durchgeführt worden und zwar in Tabelle 8.

Die Lage des Wohnungsmarktes in den Jahren 1910 bis 1916

Die Mietwohnung ist ein Handelsartikel. Wie bei jeder Ware, so richtet sich auch bei ihr der Preis nach dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Wollen wir also die Bewegung der Mietpreise in ihren ursächlichen Zusammenhängen kennen lernen, so müssen wir uns vorerst über die Konjunktur des Wohnungsmarktes klar werden.

Die Wohnungsnachfrage steigt und fällt mit der Grösse des Nettozuwachses an Haushaltungen. Was unter diesem Nettozuwachs zu verstehen ist, wurde in unserer Veröffentlichung „Die Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt“¹⁾ ausführlich auseinandergesetzt. Nach der dort beschriebenen Methode haben wir für die Jahre 1910 bis 1916 den jährlichen Haushaltszuwachs, soweit er für den Wohnungsmarkt in Betracht fällt, wie folgt berechnet:

Tab. 2 Der jährliche Haushaltszuwachs in Zürich von 1910 bis 1916

Jahre (vom 1. Dez. bis 30. Nov.)	Ehen zwischen Ledigen	Wande- rungs- gewinn od. -ver- lust (—)	Brutto- zuwachs an Haus- halt- ungen	Haushaltungsauflösungen durch Tod			Netto- zuwachs an Haus- halt- ungen
				verwit- weter Personen	geschie- dener Frauen	zu- sammen	
1910	1,408	77	1,485	422	20	442	1,043
1911	1,547	356	1,903	443	22	465	1,438
1912	1,622	411	2,033	452	31	483	1,550
1913	1,526	48	1,574	487	35	522	1,052
1914	1,283	—523	760	456	38	494	266
1915	891	450	1,341	454	32	486	855
1916, bis 30. Sept.	869	607	1,476	402	27	429	1,047

Am grössten war der Nettozuwachs an Haushaltungen in den Jahren 1911 und 1912. Auch das Jahr 1913 mit seinen mehr als 1000 neuen Haushaltungen verzeichnet eine annehmbare Vermehrung. Einen gewaltigen Rückgang brachte das Jahr 1914: der Zuwachs beschränkt sich auf 266 Haushaltungen und erreicht damit einen noch nie beobachteten Tiefstand. Gegenüber dem Vorjahre beträgt der Ausfall rund 800 Haushaltungen, der ganz zu Lasten des Kriegshalbjahres 1914 zu buchen ist. Im Monat August 1914

¹⁾ Nr. 15 der Statistik der Stadt Zürich, S. 28 f.

allein verlor die Stadt Zürich durch Mehrwegzug 638 Familien. Aber schon im Jahre 1915 macht sich wieder ein lebhafter Zuzug bemerkbar, der sich im folgenden Jahre noch steigert. Bewegt sich die Familienwanderung in diesen Bahnen weiter, so schliesst das Jahr 1916 mit einem Wanderungszuwachs ab, wie ihn Zürich seit 1896 nicht mehr erlebte. Allerdings wird der vermehrte Familienzuzug durch die stark verminderte Heiratshäufigkeit mehr oder weniger ausgeglichen. Wäre dies nicht der Fall, so hätten wir schon im Jahre 1915 eine ausgesprochene Wohnungsnot gehabt.

Welche Rückwirkungen die geschilderten Bevölkerungsvorgänge hatten, zeigt folgende Übersicht über die

Tab. 3 Entwicklung des Wohnungsmarktes in den Jahren 1910 bis 1916

Jahre	Leerwohnun- gen am 1. Dez. des Vorjahres	Reiner Wohnungs- zuwachs ¹⁾	Gesamt- Wohnungs- angebot	Leer- wohnungen am 1. Dez.	Wohnungs- verbrauch	Leerwoh- nungsvorrat am Ende ‰
1910	182	1,640	1,822	403	1,419	1,00
1911	403	1,860	2,263	652	1,611	1,54
1912	652	1,925	2,577	957	1,620	2,17
1913	957	734	1,691	562	1,129	1,25
1914	562	787	1,349	1,690	—341	3,70
1915	1,690	584	2,274	1,494	780	3,23
1916	1,494	405	1,899	469 ²⁾	1,430	1,00 ²⁾

¹⁾ Reiner Wohnungszuwachs = neuerstellte Wohnungen minus abgebrochene Wohnungen. — Der reine Wohnungszuwachs und damit auch das gesamte Wohnungsangebot und der Wohnungsverbrauch beziehen sich nicht genau auf das in der Vorspalte angegebene Kalenderjahr, sondern auf das zwischen den beiden Leerwohnungszählungen liegende Jahr, also auf die Zeit vom 1. Dezember bis 30. November, bezw. für 1916 auf die Zeit vom 1. Dezember 1915 bis 30. September 1916.

²⁾ Berechneter Leerwohnungsbestand am 30. September 1916 (s. Seite 13).

Zunächst sei festgestellt, dass sich der Wohnungsverbrauch in den Jahren 1911, 1912, 1913 und 1915 annähernd deckt mit dem Nettozuwachs an Haushaltungen, wie wir ihn in Tabelle 2 gefunden haben. Die kleinen Unterschiede, die bestehen, sind irrelevant und lassen sich leicht erklären. Überaus interessant ist die Entwicklung im Jahre 1914. Trotzdem es einen Nettozuwachs von 266 Haushaltungen verzeichnet, wurden in diesem Jahre nicht nur keine Wohnungen neu in Gebrauch genommen, sondern 341 bereits besetzte Wohnungen leergestellt und dem Konsum freigegeben. Das eine schliesst das andere nicht aus. Die Zahlen sind nur ein Beleg dafür, dass im Jahre 1914

rund 600 Haushaltungen auf eine eigene Wohnung verzichteten, sei es, dass sie sich irgendwo als Untermieter einquartierten, sei es, dass sie sonstwie in einer andern Haushaltung aufgingen. In diese Lage kamen nicht zuletzt jene ausländischen Familien, deren Ernährer in den Krieg mussten. Der deutsche und der österreichisch-ungarische Hilfsverein beispielsweise hat die Haushaltsauflösung oft genug als Mittel zur Vermeidung einer allzu kostspieligen, mit den veränderten Verhältnissen nicht mehr übereinstimmenden Lebensführung der Kriegerfrauen angewandt. Überall dort, wo es wünschbar erschien, haben diese Vereine auf eine sofortige Aufhebung der bestehenden Mietverhältnisse hingearbeitet. War keine andere Möglichkeit gegeben, so wurden die Möbel der ausgemieteten Parteien eingelagert. Gewiss, auch das städtische Mietnotbureau hat manchen bedrängten Mieter in den Stand versetzt, seine Wohnung vor dem vertraglichen Termin zu verlassen, indem es nur dann Mietbeihilfe gewährte, wenn der Vermieter sich verpflichtete, vom Zeitpunkt der Unterstützung an den „Mietvertrag auf Monatsdauer zu stellen“. Da aber das städtische Mietnotbureau seine Tätigkeit erst gegen Ende September eröffnete, d. h. zu einer Zeit, als — wie wir unten sehen werden — die Zahl der Leerwohnungen keine starke Zunahme mehr erfuhr, ist eine Belastung des Wohnungsmarktes durch diese Institution nicht nachweisbar.

Allerdings wissen wir nicht ganz genau, wie viele Wohnungen unmittelbar vor Kriegsausbruch leerstanden. Wir können die Zahl aber mit ziemlicher Sicherheit schätzen. Es betrug nämlich die Zahl der

	am 1. Dezember leer- stehenden Wohnungen gemäss Zählung	Ende November beim städt. Wohnungsnachweis sofort beziehbar gewesenen Wohnungen	
		absolut	in % aller Leerwohnungen
1913	562	451	80,2
1914	1,690	1,342	79,4
1915	1,494	1,215	81,3

Wir sehen, dass in den letzten drei Jahren die Prozentsätze dermassen übereinstimmen, dass wir ohne Bedenken den Leerwohnungsvorrat beim städtischen Wohnungsnachweis auch für die folgenden Termine gleich 80 Prozent des gesamten Leerwohnungsbestandes annehmen und danach den letzteren berechnen können.

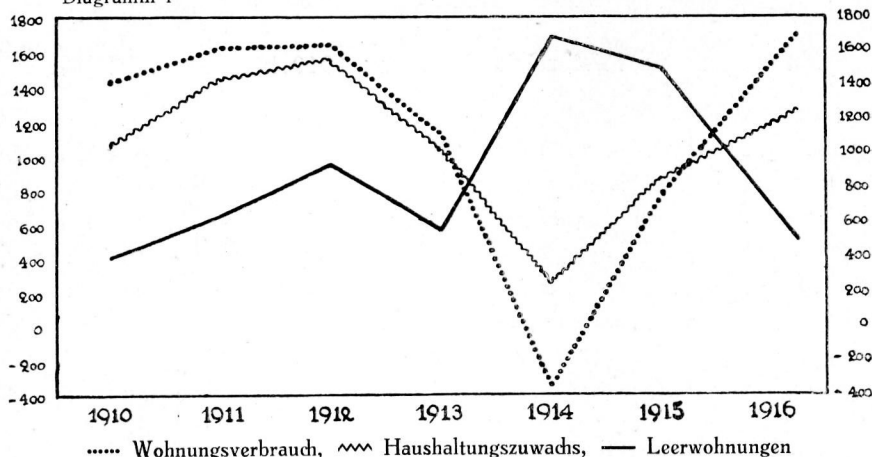
Ende	Sofort beziehbare Wohnungen beim Wohnungsnachweis	Berechneter Gesamt- Leerwohnungsbestand
Juli 1914	343	429
September 1914	1,367	1,709
März 1915	1,651	2,064
September 1915	1,360	1,700
Dezember 1915	1,158	1,447
September 1916	375	469

Wie wir aus Tabelle 3 wissen, standen am 1. Dezember 1913 562 Wohnungen oder 1,25 Prozent aller Wohnungen leer. Bis Ende Juli 1914 sank der Wohnungsvorrat infolge einer stark verminderten Bautätigkeit auf etwa 430 Wohnungen oder 0,9 Prozent. Unmittelbar vor Kriegsausbruch bestand also in der Stadt Zürich ein ausgesprochener Wohnungsmangel. Dann ändert sich das Bild fast plötzlich. In kurzer Zeit wurden gegen 1300 besetzte Wohnungen leergestellt; denn bereits nach Ablauf des zweiten Kriegsmonates waren in der Stadt Zürich ungefähr 1700 Wohnungen frei. Auf dieser Höhe blieb die Zahl bis Ende 1914. Die Monate Januar und Februar 1915 brachten eine vorübergehende Erleichterung, bis die Massenkündigungen der halbjährlichen Mietkontrakte vom 1. Oktober 1914 auf Ende März 1915 zur Geltung kamen und die Zahl der leerstehenden Wohnungen bis 1. April 1915 auf über 2000 anschwellen liessen. Erst in der zweiten Hälfte 1915 trat eine Entlastung des Wohnungsmarktes um etwa 500 Wohnungen ein. Von einer ungeahnten Aufnahmefähigkeit erwies sich dann das Jahr 1916; denn vom 1. Dezember 1915 bis Ende September 1916 sank der Wohnungsvorrat auf etwa 450 Wohnungen, sodass der Verbrauch in diesen letzten zehn Monaten auf über 1400 Wohnungen zu veranschlagen ist. In der gleichen Zeit nahm die Zahl der Haushaltungen netto um 1047 zu, sodass sich ein Überverbrauch von 300 bis 400 Wohnungen ergibt. An diesem Mehrverbrauch sind wohl in erster Linie die jung verheirateten Ehepaare beteiligt, die unter dem Druck der unsichern wirtschaftlichen Lage vorerst auf den Bezug einer eigenen Wohnung verzichteten, sich dann aber später, als die Verdienstverhältnisse abgeklärter waren, selbständig einrichteten. Auch ist sicher die Zahl jener fremden Familien nicht klein, die während der Kriegszeit zu uns kamen, in der Hoffnung auf eine kurze Kriegsdauer anfänglich in Hotels und Pensionen lebten, bis sie es schliesslich vorteilhafter fanden, eigenen Haushalt zu führen und zu diesem Zwecke eine Privatwohnung zu nehmen. Zahlenmässig lassen sich diese Vorgänge im einzelnen nicht feststellen. Das ist aber belanglos für die Tatsache, dass der Wohnungsverbrauch im Jahre 1916 bis jetzt weit grösser gewesen ist als der Wohnungsbedarf, wie er normal dem Nettozuwachs an Haushaltungen entsprochen hätte.

Die Hauptergebnisse der Tabellen 2 und 3 sind in nachstehender Figur graphisch dargestellt:

Der Wohnungsmarkt von 1910 bis 1916

Diagramm 1



Wir haben das Jahr 1916 in die Darstellung einbezogen, nicht um ein endgültiges Bild zu geben, sondern lediglich, um die Tendenz anzudeuten, die heute den Wohnungsmarkt beherrscht. Um diese Tendenz richtig zur Anschauung bringen zu können, war der Haushaltunswachst, wie wir ihn in Tabelle 2 fanden, um einen Fünftel zu erhöhen, indem angenommen wurde, die Haushalte würden sich in den letzten zwei Monaten gleich stark vermehren wie in den vorhergehenden zehn Monaten. Für die beiden andern Grössen — für den Wohnungsverbrauch und den Wohnungsvorrat — zeichneten wir den Verlauf der Kurven nach dem Stande von Ende September 1916 ein, wobei wir den auf Seite 13 berechneten Leerwohnungsbestand einsetzten und danach auch den mutmasslichen Wohnungsverbrauch schätzten.

Im übrigen spricht das Diagramm für sich selbst. Es zeigt mit aller wünschbaren Deutlichkeit, wie sehr der Leerwohnungsbestand infolge einer stark verminderten Nachfrage (Haushaltunswachst) in Verbindung mit einem unternormalen Wohnungsverbrauch im Jahre 1914 rasch und gewaltig in die Höhe ging, dass im Jahre 1915 wohl eine teilweise Besserung, im Jahre 1916 aber eine fast plötzliche Entlastung des Wohnungsmarktes eintrat, sodass in Zürich heute genau wie vor Kriegsausbruch neuerdings Wohnungsmangel herrscht.

Die Mietpreise

Die allgemeine Mietpreistendenz von 1910 bis 1915 nach der indirekten Hauptindexziffer

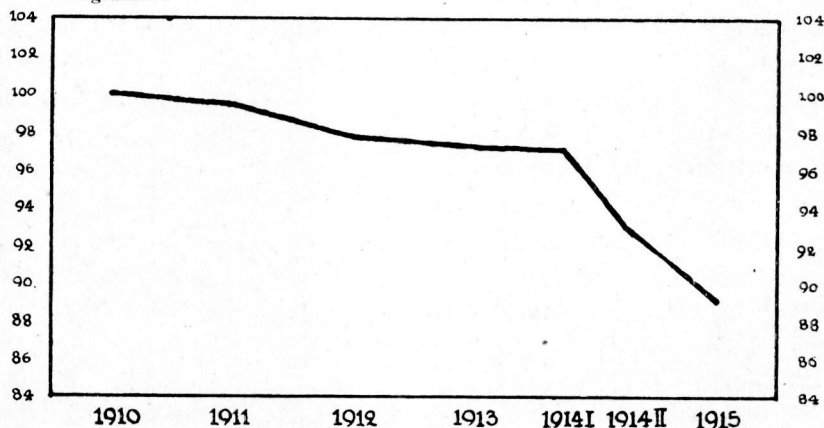
Die nachstehenden Hauptindexziffern — diese allein, und nicht etwa die Durchschnittspreise sind für uns von Interesse — geben die mittlere Linie des Mietpreisverlaufes der fünf wichtigsten Wohnungskategorien ¹⁾ an. Diese fünf Hauptgrößenklassen umfassen etwa 80 Prozent aller in die Mietpreis-Statistik einbezogenen Wohnungen, sodass anzunehmen ist, dass in den Zahlen die allgemein herrschende Mietpreistendenz richtig zum Ausdruck gelangt. Über die Berechnung der Hauptindexziffer haben wir auf Seite 9 die notwendigen Aufschlüsse gegeben.

Tab. 4

Erhebungs- perioden	Gesamtzahl der Wohnungen	Mietwert (in Fr.) aller Wohnungen	Mietpreis pro Wohnung	
			in Franken	Indexziffern
1910	3,325	2,671,525	803	100,0
1911	4,144	3,310,762	799	99,5
1912	5,035	3,958,433	786	97,9
1913	4,772	3,729,142	781	97,3
1914 I	3,433	2,678,918	780	97,1
1914 II	1,849	1,379,758	746	92,9
1915	6,430	4,595,243	715	89,0

Diese Indexziffern, graphisch dargestellt, ergeben folgendes Bild:

Diagramm 2



¹⁾ Zwei-, Drei-, Vierzimmerwohnungen ohne Mans., Vier- u. Fünzimmerwohnungen mit Mans.

Bereits in unserer letzten Mietpreis-Statistik haben wir festgestellt, dass die Mietpreise von 1907 bis 1910 ununterbrochen gestiegen sind, dass aber die Aufwärtsbewegung im Jahre 1911 zum Stillstand gekommen ist. Die neuesten Untersuchungen geben dieser Auffassung Recht. Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt — die Jahre 1910 bis 1912 zeichneten sich durch eine ausserordentlich lebhafte Bautätigkeit und durch grosse Wohnungsangebote aus¹⁾ — hat von 1911 an eine langsame Senkung der Mietpreise bewirkt. Diese Preissenkung ist indessen so unbedeutend — von 1910 bis vor Kriegsausbruch ging die mittlere Indexziffer nur um 3 Prozent zurück —, dass eigentlich eher von einer gewissen Stabilität der Mietpreise im allgemeinen gesprochen werden kann.

In der zweiten Hälfte 1914 ändert sich dann das Bild gründlich. Ein starker Preissturz ist die Folge des Kriegsausbruches und der durch ihn auf dem Wohnungsmarkt hervorgerufenen Desorganisation. Diese Desorganisation zeigte sich nicht allein in der mit elementarer Gewalt hereinbrechenden Überschwemmung des Marktes mit leeren Wohnungen, sondern auch in einer allgemeinen Verwirrung der bestehenden Rechtsbegriffe. Der vom Bundesrate verordnete Rechtsstillstand wurde häufig genug als eine gänzliche Aufhebung aller Zahlungsverbindlichkeiten aufgefasst. Vertragliche Verpflichtungen schienen überhaupt nicht mehr zu gelten. Der Arbeitgeber setzte die Löhne herab und der Mieter verlangte Reduktion des Mietzinses, wenn nicht gar sofortige Auflösung des Mietverhältnisses. Der Run der Sparer auf die Banken und der Konsumenten auf die Lebensmittelgeschäfte findet sein würdiges Gegenstück in dem Ansturm der Mieter auf die Hausbesitzer.

Fast wäre man versucht, für die Mietpreisbildung im Kriegshalbjahr 1914 mehr subjektive Empfindungen als objektive Erwägungen verantwortlich zu machen; doch stehen einer solchen Auffassung die Ergebnisse aus dem Jahre 1915 entgegen, die zeigen, dass der scharfe Preisrückgang auch zu einer Zeit anhält, in der wieder eine ruhigere und sachlichere Beurteilung der Verhältnisse Platz gegriffen hatte.

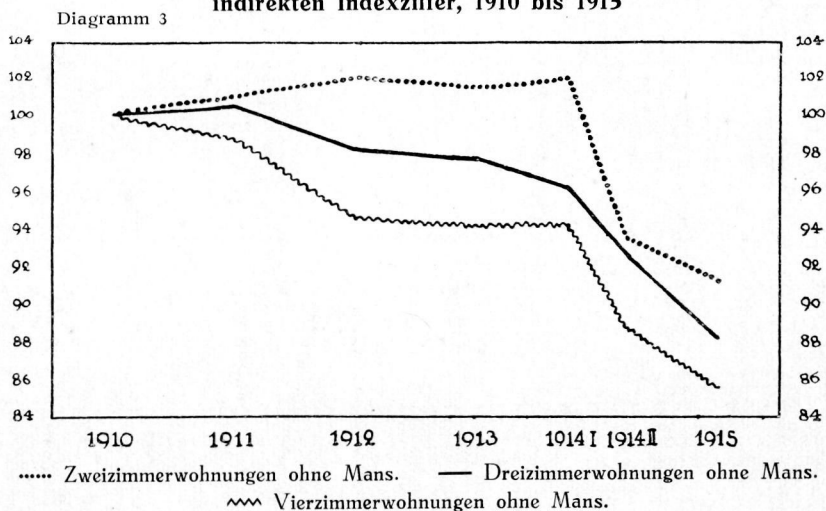
Wie wir auf Seite 12 und 13 gezeigt haben, besserte sich die Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes von 1914 II auf 1915 ganz erheblich; doch fällt der vermehrte Wohnungsverbrauch erst in die zweite Hälfte 1915. Vorher, namentlich vom 1. April 1915 an, sah es sogar ganz schlimm auf dem Wohnungsmarkte aus; denn von diesem Termin an bis Ende Juni standen fortwährend etwa 1900 bis 2000 Wohnungen zu sofortigem Bezuge

¹⁾ Siehe Tabelle 3 auf Seite 12.

zwei Wohnungsgruppen von einander ab : zu der einen Gruppe gehören die Zweizimmerwohnungen ohne Mansarden und die Fünfizimmerwohnungen mit Mansarden, deren Mietpreis von 1910 bis 1914 I nicht nur keinen Rückgang, sondern zum Teil eine leichte Steigerung erfahren hat. Zu der zweiten Gruppe sind die Drei- und Vierzimmerwohnungen zu zählen, die schon vor Kriegsausbruch langsam im Preise gesunken sind. Unter dem Einfluss des Krieges sind diese ungleichartigen Preistendenzen zum Teil aufgehoben und die Ansätze auf eine einheitlichere Basis zurückgeführt worden. Die meisten Wohnungsgrößenklassen verzeichnen von 1910 bis 1915 einen Preisrückgang von etwa 10 Prozent; von diesem Prozentsatz weichen einzig die Preise der Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden etwas stärker ab.¹⁾

Nach dem Gesetz der grossen Zahl kommt den Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden der grösste Vergleichswert und am meisten Beweiskraft zu. Wir bringen daher für diese Wohnungskategorien den Preisverlauf, wie er sich aus der Tabelle 5 ergibt, auch graphisch zum Ausdruck.

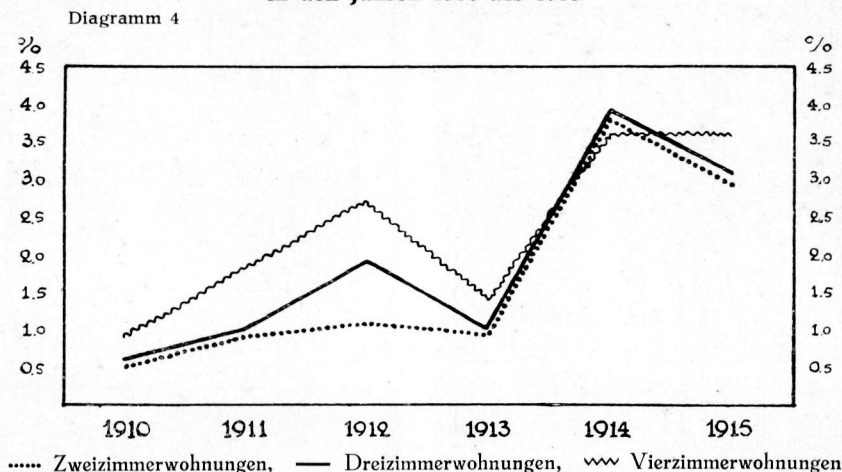
Der Preisverlauf der drei wichtigsten Wohnungsgrößenklassen nach der indirekten Indexziffer, 1910 bis 1915



Diesem Diagramm stellen wir ein zweites gegenüber, aus dem zu ersehen ist, wie sich für die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen in der gleichen Zeit die Lage des Wohnungsmarktes gestaltet hatte.

¹⁾ Durch den Preisausgleich nach Bauperioden werden diese Preisrückgänge allerdings um einige Prozent vermindert; wir verweisen auf die Ausführungen auf Seite 22 ff.

Die Marktkonjunktur der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen in den Jahren 1910 bis 1915



Die beiden Diagramme zeigen, in welchem hohem Grade die Mietpreisentwicklung von der Gestaltung der Wohnungsmarktverhältnisse abhängt. Bei näherer Betrachtung der beiden Figuren werden wir erkennen, dass die eine nur das Spiegelbild der andern ist.

Charakteristisch ist zunächst das Jahr 1912, das gegenüber den Vorjahren eine nicht unerhebliche Zunahme des Wohnungsvorrates verzeichnet. Aber an dieser Zunahme sind die einzelnen Grössenklassen sehr ungleich beteiligt. Höchst unbedeutend gestiegen ist die Zahl der leeren Zweizimmerwohnungen; stärker zugenommen hat der Leerwohnungsbestand der Dreizimmerwohnungen und am grössten ist die Zunahme der leeren Vierzimmerwohnungen. Wie der Leerwohnungsbestand, so hat auch der Preisstand der Zweizimmerwohnungen von 1911 auf 1912 kaum eine Veränderung erfahren. Für die beiden andern Grössenklassen aber ergibt sich ein Preisrückgang, der umso grösser ist, je mehr der Leerwohnungsbestand zugenommen hat.

Die zweite charakteristische Erscheinung zwischen Mietpreisverlauf und Marktkonjunktur entfällt auf die Zeit nach Kriegsausbruch. Das starke Anschwellen der Leerwohnungsvorräte hat bei allen Grössenklassen einen erheblichen Preisrückgang zur Folge gehabt. Obschon die Wohnungsvorräte nach Grössenklassen Ende 1915 keine bedeutenden Unterschiede aufweisen, so zeigen unsere beiden Diagramme schliesslich doch eine genaue Übereinstimmung zwischen dem Preisstand und dem Leerwohnungsprozentsatz der

einzelnen Wohnungskategorien. Die Zweizimmerwohnungen mit dem niedrigsten Leerwohnungsprozentsatz verzeichnen Ende 1915 den höchsten Preisstand, die Vierzimmerwohnungen mit dem höchsten Leerwohnungsprozentsatz weisen den niedrigsten Preisstand auf. Die Dreizimmerwohnungen nehmen eine Mittelstellung ein.

Die fast vollkommene Übereinstimmung zwischen dem Preisverlauf und den Marktverhältnissen der drei wichtigsten Grössenklassen ist sicher mehr als bloss ein Zufall. Die Ergebnisse unserer Untersuchungen scheinen uns eher zu beweisen, dass zwischen der Mietpreisregulierung und der Wohnungsmarktlage ein viel engerer Zusammenhang besteht, als bisher angenommen werden konnte.

Die Mietpreise nach dem Baualter der Wohnungen¹⁾

Es ist bekannt, dass neuere Wohnungen mehr kosten als ältere. Die moderne Wohnungsverteuerung ist die notwendige Folge der Bauverteuerung, die wiederum bedingt ist durch das Steigen der Boden- und Materialpreise, der Arbeitslöhne, der Bau- und Hypothekarzinsen einerseits und durch die bessere Ausstattung der Wohnungen anderseits. Um den Grad dieser Wohnungsverteuerung kennen zu lernen, haben wir seit 1912 die Wohnungen nach ihrem Baualter in folgende vier Gruppen (Bauperioden) ausgeschieden:

Bauperiode	Wohnungen erstellt in der Zeit
I	vor 1893
II	von 1893 bis und mit 1900
III	von 1901 bis und mit 1910
IV	nach 1910

Die nachstehende Tabelle zeigt nun, wie hoch der städtische Durchschnittspreis der drei wichtigsten Grössenklassen nach einzelnen Bauperioden im Mittel der Jahre 1912/15 war:

Tab. 6

Wohnungen ohne Mansard. mit	Städtischer Durchschnittspreis (in Fr.) einer Wohnung aus der Bauperiode				Prozentualer Mietpreisunterschied zwischen der Bauperiode			
	I	II	III	IV	I/II	II/III	III/IV	I/IV
2 Zimmern	406	436	467	505	7,4	7,1	8,1	24,4
3 Zimmern	535	585	634	697	9,3	8,4	9,9	30,3
4 Zimmern	713	751	837	909	5,3	11,5	8,6	27,5

¹⁾ Vergl. hiezu auch Tabelle 9 auf Seite 27.

Stadtkreise auch einen Preisausgleich nach Bauperioden vorgenommen, indem wir berechneten, wie der städtische Durchschnittspreis sich gestaltet, wenn die Wohnungen in den Jahren 1912 bis 1914 die gleiche Zusammensetzung nach Bauperioden aufgewiesen hätten, wie im Jahre 1915. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind in vorstehender Tabelle 7 niedergelegt.

Bei allen Grössenklassen steht der direkte Durchschnittspreis im Jahre 1912 über dem indirekten Durchschnittspreis, das heisst, der erstere ist etwas zu hoch, weil im Jahre 1912 mehr neue Wohnungen auf dem Markt waren als im Jahre 1915; man vergleiche hiezu die Tabelle 6 im Anhang.

Die Preisunterschiede würden sicher noch grösser werden, wenn wir den Preisausgleich auf die Jahre 1910 und 1911 ausdehnen könnten. Das ist aber leider nicht möglich, weil wir für diese beiden Jahre die Zusammensetzung der Wohnungen nach Bauperioden nicht kennen. Wir wissen nur, dass damals besonders viele ganz neue, noch nicht bewohnt gewesene Wohnungen umgesetzt wurden, sodass anzunehmen ist, es sei der hohe Stand der Mietpreise in den Jahren 1910 und 1911 zum Teil durch das vermehrte Angebot von Neuwohnungen mitverursacht worden.

Der Preisrückgang, soweit er lediglich als die ursächliche Begleiterscheinung der auf dem Wohnungsmarkte eingetretenen Baisse und nicht bloss als die mehr zufällige Folge einer ungleichartigen Alterszusammensetzung der Wohnungen aufgefasst werden muss, ist also in der Zeit von 1910 bis 1915 um einige Prozent kleiner gewesen, als wir in den Tabellen 4 und 5 gefunden haben. Die Unterschiede sind aber nur graduell; der zeitliche Verlauf der Mietpreisbewegung, wie er in den Diagrammen 2 und 3 dargestellt worden ist, erfährt durch den Preisausgleich nach Bauperioden keine nennenswerten Verschiebungen. Vor allem wird die Übereinstimmung zwischen Mietpreisgestaltung und Marktkonjunktur im grossen und ganzen gewahrt, wenn nicht gar erhöht. Wir verweisen nur auf die in Tabelle 7 gefundenen indirekten Indexziffern, die von 1912 auf 1913 für die drei wichtigsten Wohnungsgrössenklassen eine Preissteigerung anzeigen, die zeitlich mit einer Abnahme des Leerwohnungsvorrates (siehe Diagramm 4) zusammenfällt.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Mietpreis-Statistik eigentlich zweierlei Aufgaben zu erfüllen hat: sie soll einerseits über die tatsächlichen Marktpreise der Wohnungen orientieren und anderseits die auf dem Wohnungsmarkt herrschenden Preistendenzen klarlegen.

Die tatsächlichen Marktpreise richten sich sowohl nach der Quantität wie nach der Qualität des Wohnungsangebotes. Für die Preistendenzen dagegen ist in der Hauptsache die Quantität des Wohnungsangebotes massgebend. Wollen wir also die auf dem Wohnungsmarkte herrschenden Preistendenzen erkennen, so müssen wir die durch Qualitätsverschiebungen hervorgerufenen Preisveränderungen ausschalten, was unter den gegebenen Verhältnissen am besten durch den Preisausgleich nach Bauperioden geschieht.

Wir können auch nur ganz einfach sagen, der Preisausgleich nach Bauperioden sei die feinere Methode zur Beobachtung des Mietpreisverlaufes auf dem Wohnungsmarkte. Sofern auf die Anwendung dieser Methode verzichtet werden muss — und das ist der Fall, sobald der Vergleich auf die Zeit vor 1912 zurückgeht — gibt der nach Stadtkreisen vereinheitlichte Durchschnittspreis die durch die Marktlage hervorgerufenen und begründeten Preisschwankungen immer noch deutlich genug an.

Der Einfluss des Krieges auf die Mietpreise

Um zu zeigen, wie der Krieg die Wohnungspreise beeinflusst hat, bilden wir aus dem Jahre 1913 und dem Halbjahr 1914 I einerseits und dem Halbjahr 1914 II und dem Jahre 1915 andererseits je eine einzige Untersuchungsperiode, das heisst, wir stellen die Friedens- und Kriegspreise einander gegenüber, wie sie in den letzten anderthalb Jahren vor Kriegsausbruch und in den ersten anderthalb Jahren nach Kriegsausbruch auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Zürich Gültigkeit hatten.

Wir wissen bereits, dass der unmittelbar aus unserem Material gewonnene Durchschnittspreis Veränderungen aufweisen kann, die nicht allein durch tatsächliche Preisschwankungen, sondern auch durch Qualitätsverschiebungen im Wohnungsangebot begründet sein können. Wollen wir also den Einfluss des Krieges auf die Mietpreisgestaltung kennen lernen, so müssen wir die Qualitätsunterschiede als Preisbildungsaktoren tunlichst auszuschalten suchen. Zu diesem Zwecke haben wir in der nachstehenden Tabelle 8 für die Untersuchungsperiode 1913/14 I neben dem wirklichen Marktpreis auch den indirekten Durchschnittspreis angeführt, der sich ergibt, wenn die Wohnungen innerhalb der Stadtkreise nach Bauperioden und innerhalb der ganzen Stadt ausserdem auch nach Stadtkreisen in der Untersuchungsperiode 1913/14 I die gleiche Zusammensetzung aufgewiesen hätten, wie es 1914 II/15 der Fall war.

Tab. 8

Der Einfluss des Krieges auf die Mietpreise

Wohnungen mit ... Zimmern	Stadtkreise									Ganze Stadt
	1	2	3	4	5	3, 4, 5 (III)	6	7	8	
Wirklicher Durchschnittspreis (in Franken) im Zeitraum 1913/14 I										
1 ohne Mans.	315	278	336	331	313	330	320	290	331	319
2 " "	464	459	469	462	435	462	470	424	468	462
3 " "	591	627	621	610	604	615	663	710	657	635
4 " "	772	764	769	771	738	764	896	918	818	822
4 mit "	1,196	1,164	829	919	818	871	1,133	1,237	1,134	1,088
5 " "	1,744	1,857	1,301	1,110	1,127	1,157	1,520	1,614	1,528	1,580
Indirekter Durchschnittspreis (in Fr.) im Zeitraum 1913/14 I (bei gleicher Wohn- nungszusammensetzung nach Bauperioden u. nach Stadtkreisen wie 1914 II/15)										
1 ohne Mans.	315	262	341	329	304	331	311	272	320	315
2 " "	462	451	476	460	427	463	470	372	467	459
3 " "	592	613	622	608	598	613	663	668	635	628
4 " "	766	758	768	765	725	758	886	917	794	808
4 mit "	1,196	1,164	813	921	782	863	1,131	1,234	1,147	1,093
5 " "	1,723	1,823	1,354	1,125	1,134	1,181	1,536	1,611	1,502	1,589
Wirklicher Durchschnittspreis (in Franken) im Zeitraum 1914 II/15										
1 ohne Mans.	287	257	288	291	268	286	281	279	278	283
2 " "	406	416	432	409	395	418	422	408	416	416
3 " "	544	592	580	546	547	562	619	637	592	582
4 " "	724	735	702	684	666	688	834	844	712	746
4 mit "	1,098	1,077	752	867	743	818	1,115	1,184	1,049	1,035
5 " "	1,564	1,638	1,267	1,068	1,083	1,118	1,480	1,588	1,414	1,498
Im Zeitraum 1914 II/15 war der wirkliche Durchschnittspreis niedriger als der wirkliche Durchschnittspreis im Zeitraum 1913/14 I um Prozent										
1 ohne Mans.	8,9	7,6	14,3	12,1	14,4	13,3	12,2	3,8	16,0	11,3
2 " "	12,5	9,4	7,9	11,5	9,2	9,5	10,2	3,8	11,1	10,0
3 " "	8,0	5,6	6,6	10,5	9,4	8,6	6,6	10,3	9,9	8,3
4 " "	6,2	3,8	8,7	11,3	9,8	9,9	6,9	8,1	13,0	9,2
4 mit "	8,2	7,5	9,3	5,7	9,2	6,1	2,0	4,3	7,5	4,9
5 " "	10,3	11,8	2,6	3,8	3,9	3,4	2,6	1,6	7,5	5,2
Im Zeitraum 1914 II/15 war der wirkliche Durchschnittspreis niedriger als der indirekte Durchschnittspreis im Zeitraum 1913/14 I um Prozent										
1 ohne Mans.	8,9	1,9	15,5	11,6	11,8	13,6	9,6	+2,6	13,1	10,2
2 " "	12,1	7,8	9,2	11,1	7,5	9,7	10,2	+9,7	10,9	9,4
3 " "	8,1	3,4	6,8	10,2	8,5	8,3	6,6	4,6	6,8	7,3
4 " "	5,5	3,0	8,6	10,6	8,1	9,2	5,9	8,0	10,3	7,7
4 mit "	8,2	7,5	7,5	5,9	5,0	5,2	1,4	4,1	8,5	5,3
5 " "	9,2	10,1	6,4	5,1	4,5	5,3	3,6	1,4	5,9	5,7

Fassen wir in der vorstehenden Tabelle zunächst die Ergebnisse für die ganze Stadt ins Auge, so sehen wir, dass der von 1913/14 I auf 1914 II/15 eingetretene Preisrückgang nach den wirklichen und nach den indirekten Durchschnittspreisen ziemlich gleich gross ist; denn er betrug

für die Wohnungen mit	in Wirklichkeit %	bei Qualitätsgleichheit %
1 Zimmer ohne Mansarden .	11,3	10,2
2 Zimmern ohne Mansarden	10,0	9,4
3 Zimmern ohne Mansarden	8,3	7,3
4 Zimmern ohne Mansarden	9,2	7,7
4 Zimmern mit Mansarden .	4,9	5,3
5 Zimmern mit Mansarden .	5,2	5,7

Unter den Einwirkungen des Krieges sind die Preise der kleinsten Wohnungen am stärksten, diejenigen der grösseren Wohnungen am wenigsten gesunken. Die Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden nehmen eine Mittelstellung ein. Den Kleinmietern wurden relativ fast doppelt so grosse Preisreduktionen gewährt wie den Mietern von grösseren Wohnungen. Es ist dabei aber nicht zu vergessen, dass die Mietpreise der Kleinwohnungen im Gegensatz zu den meisten andern Wohnungsgrössenklassen von 1910 bis Mitte 1914 eine leicht steigende Tendenz hatten und infolgedessen vor Kriegsausbruch sehr hoch standen. Unter dem Einfluss des Krieges ist den Kleinmietern in der Hauptsache einfach jene Preisermässigung zugekommen, die den Mietern von grösseren Wohnungen schon früher bewilligt worden war. Von dieser Kriegswirkung ist bereits auf Seite 19 die Rede gewesen.

In den Stadtkreisen lassen die Preisreduktionen die Regelmässigkeit, wie wir sie für die ganze Stadt fanden, im grossen und ganzen vermissen, weil die Zahlengruppen — ihre Grösse ist aus Tabelle 1 im Anhang zu ersehen — für so weitgehende Nachweise zum Teil zu klein sind. Immerhin zeigt uns die wichtigste Wohnungsgrössenklasse, die Dreizimmerwohnung ohne Mansarden, dass die Preise in den Arbeiter-Stadtkreisen 3, 4 und 5 etwas mehr gesunken sind als in den meisten übrigen Stadtgegenden, was unsere Auffassung, es hätten der minder bemittelten Bevölkerung grössere Preisbegünstigungen zugestanden werden müssen, bis zu einem gewissen Grade bestätigt.

Tabelle 8 zeigt uns auch, wie für die einzelnen Wohnungsgrössenklassen die Mietpreise von Stadtkreis zu Stadtkreis verschieden sind. Durch die niedrigsten Mietpreise zeichnet sich im allgemeinen der 5. Stadtkreis, durch die höchsten der 7. Stadtkreis aus. Wie stark aber auch innerhalb ein und desselben Stadtkreises die Mietpreise je nach der Wohnungsqualität wieder voneinander abweichen, darüber belehrt uns die Tabelle 9 über die Wohnungspreise in den Stadtkreisen nach Bauperioden.

Der Preisrückgang nach dem Baualter der Wohnungen unter dem Einfluss des Krieges

Für die drei wichtigsten Wohnungsgrößenklassen haben wir untersucht, ob der Preisrückgang, wie er unter dem Einfluss des Krieges eingetreten ist, irgendwelche charakteristische Unterschiede nach dem Baualter der Wohnungen aufweist oder nicht. Dabei beschränkten wir uns auf die drei alten Stadtkreise III, IV und V, weil diese nach Grösse und Homogenität der Beobachtungsmassen die sichersten Vergleichsgrundlagen darbieten.

Folgendes sind die Ergebnisse dieser Preisuntersuchung:

Tab. 9

Tab. 9

Stadt- kreise	Wohnungen ohne Mansarden mit	Im Zeitraum 1913/14 I				Im Zeitraum 1914 II/15			
		betrug der Durchschnittspreis (in Fr.) einer Wohnung aus der Bauperiode							
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
3, 4, 5 (III)	2 Zimmern . . .	412	441	484	521	378	400	434	465
	3 " . . .	554	593	633	671	506	546	569	623
	4 " . . .	729	738	807	823	641	679	726	772
6 (IV)	2 Zimmern . . .	405	444	480	531	361	412	421	483
	3 " . . .	551	602	643	730	469	595	606	682
	4 " . . .	753	835	882	977	707	796	830	918
7, 8 (V)	2 Zimmern . . .	411	485	514	548	361	449	493	517
	3 " . . .	537	657	741	808	516	598	685	763
	4 " . . .	751	883	943	1058	667	802	873	992
3, 4, 5 (III)	2 Zimmern . . .	Von 1913/14 I auf 1914 II/15 nahm der Durchschnittspreis ab							
		in Franken				in Prozenten			
		34	41	50	56	8,3	9,3	10,3	10,7
6 (IV)	3 " . . .	48	47	64	48	8,7	7,9	10,1	7,2
	4 " . . .	88	59	81	51	12,1	8,0	10,0	6,2
	2 Zimmern . . .	44	32	59	48	10,9	7,2	12,3	9,0
7, 8 (V)	3 " . . .	82	7	37	48	14,9	1,2	5,8	6,6
	4 " . . .	46	39	52	59	6,1	4,7	5,9	6,0
	2 Zimmern . . .	50	36	21	31	12,2	7,4	4,1	5,7
3, 4, 5 (III)	3 " . . .	21	59	56	45	3,9	9,0	7,6	5,6
	4 " . . .	84	81	70	66	11,2	9,2	7,4	6,2

Irgend eine Regelmässigkeit ist nicht zu erkennen. Die Wohnungen aller vier Bauperioden verzeichnen neben kleineren auch grössere Preisrückschläge. Es kann also nicht gut behauptet werden, die neueren Wohnungen seien weniger im Preise gesunken als die älteren Wohnungen oder umgekehrt.

Zu dem gleichen Ergebnis gelangen wir auch, wenn wir die Untersuchung auf die ganze Stadt ausdehnen. Wir verzichten daher auf die Wiedergabe dieser Zahlen.

Im übrigen ist aus der Tabelle 9 zu ersehen, wie stark die Mietpreise innerhalb der gleichen Grössenklasse vom Baualter der Wohnungen abhängen. Die Preisspanne zwischen den alten (vor 1893 erstellten) Wohnungen und den ganz neuen (nach 1910 erstellten) Wohnungen ist in den verschiedenen Stadtkreisen allerdings sehr ungleich. So kosten die Drei- und Vierzimmerwohnungen der jüngsten Bauperiode im III. Stadtkreis nur rund 100 Franken, im IV. (6.) Stadtkreis etwa 200 Franken, im V. Stadtkreis aber 300 Franken mehr als jene aus der ältesten Bauperiode. Diese Ungleichheiten lassen sich indessen leicht durch die grossen Altersunterschiede erklären, die die Wohnungen der I. Bauperiode in den verschiedenen Stadtkreisen wieder aufweisen.

Die Verteilung der Wohnungen nach Mietpreisstufen in den Jahren 1912 bis 1915

Die Tabellen 8/9 im Anhang geben Aufschluss darüber, wie sich die Wohnungen der einzelnen Grössenklassen in den verschiedenen Erhebungsperioden nach Mietpreisstufen absolut verteilen. Für die zwei wichtigsten Wohnungsgrössenklassen, die Drei- und Vierzimmerwohnungen, wurde dieser Nachweis auch nach Stadtkreisen durchgeführt. Aus Tabelle 8 sind folgende Verhältniszahlen abgeleitet, denen wir vergleichshalber auch jene aus dem Jahre 1911 beifügen:

Tab. 10

Wohnungs- grösse	Erhebungs- perioden	Von je 100 Wohnungen der gleichen Wohnungsgrössenklasse und derselben Erhebungsperiode 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
2 Zimmer ohne Mans.	1911	4,6	25,3	45,3	21,2	3,0	0,6	—	—	—	—	—	—
	1912	5,6	20,9	46,4	23,7	1,9	1,5	—	—	—	—	—	—
	1913/14 I	3,4	23,9	46,5	23,0	2,3	0,7	0,2	—	—	—	—	—
	1914 II/15	10,6	35,7	42,9	9,4	1,1	0,3	—	—	—	—	—	—
3 Zimmer ohne Mans.	1911	0,3	2,1	8,6	21,2	38,5	22,0	7,0	0,3	—	0,0	—	—
	1912	0,1	2,2	10,5	28,5	36,8	15,2	6,1	0,4	0,1	0,1	—	—
	1913/14 I	0,3	2,2	11,0	29,8	34,9	15,2	6,4	0,1	0,1	—	—	—
	1914 II/15	0,5	6,4	23,0	35,9	20,9	9,4	3,7	0,2	0,0	—	—	—
4 Zimmer ohne Mans.	1911	—	0,3	1,9	5,4	11,0	25,4	41,0	11,5	3,2	0,2	0,1	—
	1912	—	0,5	2,2	6,6	17,5	31,5	28,8	10,8	1,7	0,4	—	—
	1913/14 I	0,0	0,3	2,3	7,9	16,7	29,1	29,6	10,9	3,0	0,2	—	—
	1914 II/15	0,1	0,9	7,4	17,6	20,8	25,5	19,2	7,0	1,3	0,2	—	—
4 Zimmer mit Mans.	1911	—	—	0,5	0,6	2,4	8,8	26,8	31,4	26,6	2,9	—	—
	1912	—	—	0,2	0,8	1,4	9,6	27,3	32,5	24,3	3,9	—	—
	1913/14 I	—	—	0,3	0,9	3,3	9,3	28,2	28,6	26,8	2,4	0,1	0,1
	1914 II/15	—	—	0,4	3,2	6,4	12,9	30,1	25,2	18,7	2,8	0,3	—
5 Zimmer mit Mans.	1911	—	—	—	—	0,2	0,2	4,0	11,4	33,8	45,4	4,0	1,0
	1912	—	—	—	—	—	1,3	4,9	11,1	32,3	43,3	6,0	1,1
	1913/14 I	—	—	—	0,2	0,3	1,7	6,2	8,8	27,7	46,0	7,4	1,7
	1914 II/15	—	—	—	0,5	1,0	1,3	7,4	14,6	32,5	36,0	5,3	1,4

Die Besetzung der Mietpreisstufen durch die einzelnen Grössenklassen ist in den Jahren 1911 bis 1913/14 I ungefähr gleich. Wohl treten auch in dieser Zeit da und dort Verschiebungen ein; am belangreichsten ist

jene für die Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden von 1911 auf 1912, die auf ein stark vermindertes Angebot an Neuwohnungen im Jahre 1912 zurückgeführt werden muss. Von einer geradezu auffallenden Gleichmässigkeit ist die Verteilung der Wohnungen in den Erhebungsperioden 1912 und 1913/14 I. Die Zahlen beweisen mit aller Deutlichkeit, dass die Übereinstimmung der Durchschnittspreise in der Zeit von 1911 bis 1914 I nicht etwa bloss auf Zufälligkeiten beruht, sondern durch eine mehr oder weniger gleichmässige Struktur des Wohnungsangebotes bedingt ist.

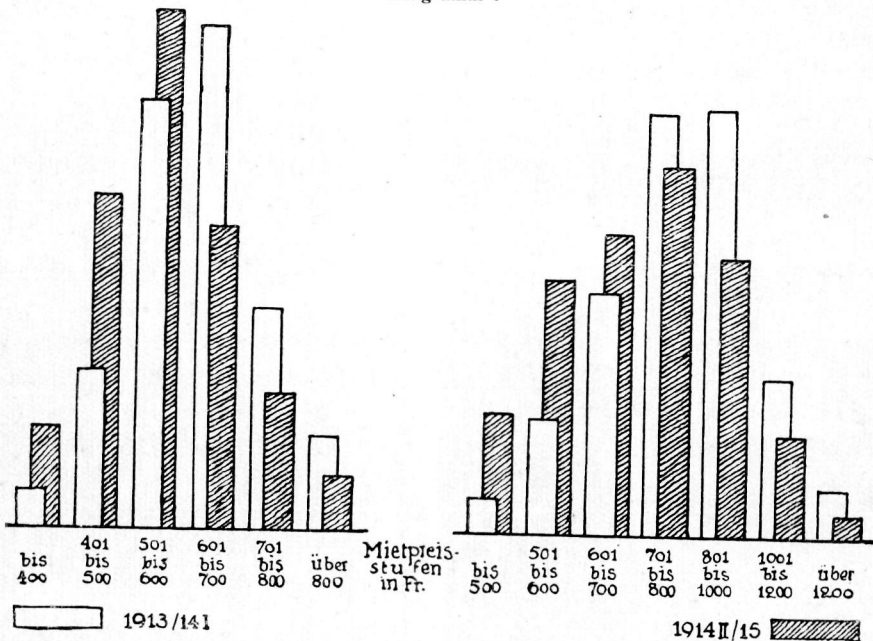
Von 1913/14 I auf 1914 II/15 tritt bei allen Wohnungsgrössenklassen eine starke Abwanderung von den obern in die untern Mietpreisstufen ein. Für die beiden wichtigsten Grössenklassen haben wir diese Verschiebungen in folgenden zwei Diagrammen graphisch dargestellt:

**Die Abwanderung der Wohnungen in die untern Mietpreisstufen
von 1913/14 I auf 1914 II/15**

Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden

Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden

Diagramm 5



Zu ganz ähnlichen Bildern würden wir gelangen, wenn wir auch die Zahlen der übrigen Grössenklassen graphisch darstellen wollten. Die beiden vorstehenden Figuren sind also typisch in ihrer Art und sprechen für sich selbst.

Die Mietzinsverluste während der Kriegszeit

Anfang August 1914 bis Ende 1915

Es ist hier im allgemeinen nur von den Mietzinsverlusten die Rede, die dem Hausbesitzer durch das Leerstehen von Wohnungen und durch die unter dem Kriegseinfluss vorgenommenen Reduktionen von Wohnungsmietzinsen entstanden sind.

Statistisch festgestellt worden sind diese Mietzinsverluste nicht. Vielmehr hat der Stadtrat eine vom stadtzürcherischen Verbands der Haus- und Grundeigentümer gewünschte allgemeine Erhebung über die durch den Krieg verursachte Belastung des städtischen Hausbesitzes aus verschiedenen Gründen abgelehnt. Wir sind also auf Schätzungen angewiesen, ein Aushilfsmittel, zu dem wir nur ungern Zuflucht nehmen, weil dabei der subjektiven Anschauung ein weiter Spielraum gegeben ist. Wenn wir trotz der eigenen grossen Bedenken eine solche Schätzung vornehmen, so geschieht es nicht, um in den Streit der Meinungen einzugreifen, sondern in der Hoffnung, zur Abklärung dieser Frage beitragen zu können.

Es sind zweierlei Arten von Mietzinsverlusten zu unterscheiden: erstens die Mietzinsausfälle durch das vermehrte Leerstehen der Wohnungen, und zweitens die Mietzinsverluste infolge der Preisreduktionen, die unter dem Einfluss des Krieges vorgenommen werden mussten.

Die Grösse der durch das vermehrte Leerstehen der Wohnungen verursachten Mietzinsverluste lässt sich nach dem uns zur Verfügung stehenden Material ziemlich genau berechnen. Wir gehen dabei von der Erwägung aus, dass die beim städtischen Wohnungsnachweis sofort beziehbaren Wohnungen 77 Prozent¹⁾ des gesamten Leerwohnungsbestandes darstellen. Zählen wir die beim Wohnungsnachweis im Mittel der ersten zwölf Kriegsmomente sofort beziehbar gewesenen Wohnungen zusammen und dividieren wir diese Summe durch 12 (Anzahl der Monate), so erhalten wir die mittlere Zahl der beim Wohnungsnachweis im ersten Kriegsjahr stets beziehbar gewesenen Wohnungen, aus der sich die mutmassliche Zahl aller Leerwohnungen durch eine einfache Rechnung feststellen lässt.²⁾ Durch Multiplikation der

¹⁾ Wir können hier nur die reinen Leerwohnungen in Betracht ziehen, weil wir die Grösse der Wohnungen mit Geschäftslokalen nicht kennen; darum kommen wir nur auf 77 und nicht auf 80 Prozent, wie auf Seite 13.

²⁾ Bezeichnen wir die gefundene mittlere Zahl der beim Wohnungsnachweis sofort beziehbar gewesenen Wohnungen mit a und die gesuchte Gesamtzahl der Leerwohnungen mit x , so ist $x = a : 77 \cdot 100$.

Gesamtzahl der Leerwohnungen mit dem durchschnittlichen Mietpreis, wie er sich auf Grund unserer Mietpreisstatistik für die Zeit vor dem Kriege ergab, finden wir den gesamten Mietwert dieser Leerwohnungen, der indentisch ist mit dem durch das Leerstehen dieser Wohnungen im ersten Kriegsjahr entstandenen Mietzinsausfall.

Alle diese Operationen haben wir der grösseren Genauigkeit wegen für jede Wohnungsgrössenklasse (allerdings ohne Unterscheidung nach der Mansardenzubehör) einzeln durchgeführt, wie aus der nachstehenden Tabelle zu ersehen ist.

Die Mietzinsverluste durch das Leerstehen der Wohnungen im ersten Kriegsjahr

Tab. 11

Wohnungen (ohne und mit Mansarden) mit ... Zimmern	Mittlere Zahl der vom 1. Aug. 1914 bis 31. Juli 1915		Wirklicher Durchschnittspreis einer Wohnung ²⁾ vor dem Krieg 1913/14 l Fr.	Gesamt-Mietwert der leerstehenden Wohnungen überhaupt Fr.
	sofort beziehbaren reinen Wohnungen beim Wohnungs- nachweis	leerstehenden Wohnungen überhaupt ¹⁾		
1	15	20	321	6,420
2	119	155	466	72,230
3	449	583	654	381,282
4	380	494	922	455,468
5	144	187	1,453	271,711
6	72	94	2,046	192 324
7 und mehr	39	51	2,924	149,124
Überhaupt	1,218	1,584	.	1,528,559
¹⁾ Wenn die beim städtischen Wohnungsnachweis sofort beziehbaren reinen Wohnungen 77 Prozent aller Leerwohnungen ausmachen.				
²⁾ Ohne und mit Mansarden überhaupt.				

Aus Tabelle 3 wissen wir, dass Ende 1914 rund 1700 Wohnungen und Ende 1915 rund 1500 Wohnungen leerstanden. Die Annahme, es seien während des ganzen ersten Kriegsjahres durchschnittlich 1584 Wohnungen unbesetzt gewesen, wird also kaum bestritten werden können. Diese 1584 Leerwohnungen repräsentierten in Friedenszeiten einen Gesamtmietwert von rund 1,5 Millionen Franken. Selbstverständlich kann aber nicht dieser ganze Betrag als Kriegsausfall gebucht werden; denn Wohnungen stehen immer leer und müssen leerstehen, wenn den Bedürfnissen des Tages Rechnung getragen werden soll. Wir schätzen den im Jahre vor Kriegsausbruch vorhanden gewesenen mittleren Leerwohnungsvorrat auf rund 550 Wohnungen. Der eigentliche Kriegsverlust beschränkt sich also allerhöchstens auf den Mietzinsausfall für die 1000 Wohnungen, um die sich der Leerwohnungsvorrat nach Kriegs-

ausbruch vermehrt hat, das heisst auf nahezu zwei Drittel des in Tabelle 11 ausgerechneten Gesamtverlustes oder rund auf 1,000,000 Franken. Nun ist allerdings nicht zu übersehen, dass die Lage des Wohnungsmarktes im letzten Friedensjahr für die Hausbesitzer ausserordentlich günstig war. Würden wir das Jahr 1912 mit einer mittleren Leerwohnungszahl von etwa 750 zum Vergleiche heranziehen, so ergäbe sich ein Kriegsverlust von rund 800,000 Franken.

In den letzten fünf Monaten des Jahres 1915 ist eine kleine Entlastung des Wohnungsmarktes festzustellen. Nehmen wir aber der Einfachheit halber an, die Marktlage sei bis Ende 1915 gleich geblieben, so entspricht dem Mietzinsausfall in den ersten zwölf Kriegsmonaten im Betrage von 800,000 bis 1,000,000 Franken für die fünf Monate August bis und mit Dezember 1915 ein solcher von etwa 300,000 bis 400,000 Franken, sodass der durch die Zunahme des Leerwohnungsvorrates verursachte Kriegsverlust für die Zeit vom 1. August 1914 bis Ende 1915 auf rund 1,100,000 bis 1,400,000 Franken zu veranschlagen ist.

Bedeutend schwieriger zu schätzen ist jener Teil des Kriegsverlustes, der sich aus den freiwillig oder unfreiwillig gewährten Preisreduktionen zusammensetzt. Wir kennen die Mietpreise vor und während des Krieges von je rund 10,000 Wohnungen, die durch den städtischen Wohnungsnachweis abgesetzt wurden. Für die von Kriegsausbruch bis Ende 1915 abgemeldeten 10,000 Wohnungen können wir also berechnen, wie gross der Jahresmietertrag nach den Friedenspreisen hätte sein müssen. Ziehen wir von der erhaltenen Summe den tatsächlichen Jahresmietertrag ab, so erhalten wir den ungefähren Betrag der durch die Preisreduktionen erlittenen Mietzinseinbusse. Auf dieser Grundlage ist folgende Rechnung durchgeführt:

Tab. 12

Die Mietzinseinbusse infolge der Preisreduktionen

Wohnungen mit ... Zimmern	Zahl der vom 1. August 1914 bis 31. Dezember 1915 abgemeldeten Wohnungen		Vor dem Krieg (1913/14 I) betrug der Marktpreis (in Fr.) pro Jahr einer Wohnung		Nach diesen Friedenspreisen wäre der Jahresmietertrag (in Fr.) gewesen für die Gesamtzahl der abgemeldeten Wohnungen	
	ohne Mans.	mit Mans.	ohne Mans.	mit Mans.	ohne Mans.	mit Mans.
1	216	5	319	409	68,904	2,045
2	1,415	134	462	509	653,730	68,206
3	3,463	579	635	752	2,199,005	435,408
4	1,767	1,010	822	1,088	1,452,474	1,098,880
5	234	624	1,096	1,580	256,464	985,920
6	58	287	1,578	2,143	91,524	615,041
7 und mehr	18	140	2,731	2,974	49,158	416,360
Überhaupt	7,171	2,779	.	.	4,771,259	3,621,861

Der Jahresmietertrag der in der Zeit vom 1. August 1914 bis Ende 1915 auf dem öffentlichen Wohnungsmarkte abgesetzten Wohnungen überhaupt hätte nach den Friedenspreisen rund 8,393,000 Fr. ausmachen sollen. Der wirkliche Jahresertrag aber war . . 7,833,000 Fr., sodass sich ein Mietzinsausfall pro Jahr von rund . . . 560,000 Fr. ergibt.

Allein diese Berechnung geht von der Voraussetzung aus, die Preisreduktionen seien mit einem Schlage und zwar gleich nach Kriegsausbruch eingetreten und hätten die ganze Zeit über unverkürzt angedauert. Diese Voraussetzung ist natürlich falsch. Auch ist, wie wir auf Seite 26 nachgewiesen haben, der Rückgang des Durchschnittspreises von 1913/14 I auf 1914 II/15 teilweise eine Folge der geringeren Qualität der in der Kriegszeit aufgeführten Wohnungen. Der Betrag der eigentlichen Zinsnachlässe für die 10,000 Wohnungen dürfte höchstens auf 500,000 Franken pro Jahr oder auf 4.15 Franken pro Monat und Wohnung zu veranschlagen sein. Auf dieser Annahme fusst folgende Berechnung:

Tab. 13

Monate	Anzahl der vom Wohnungsnachweis selbst vermittelten Wohnungen		Nach diesem Prozentverhältnis verteilen sich die 10,000 abgemeldeten Wohnungen	Anzahl der Monate bis Ende 1915	Bei einem monatlichen Zinsnachlass v. 4.15 Fr. pro Wohnung beträgt die Summe aller Zinsnachlässe Fr.
	absolut	prozentual			
August 1914	153	2,6	260	17	18,300
September "	440	7,4	740	16	49,100
Oktober "	255	4,3	430	15	26,800
November "	184	3,1	310	14	18,000
Dezember "	266	4,5	450	13	24,300
Januar 1915	526	8,8	880	12	44,200
Februar "	470	7,9	790	11	36,100
März "	778	13,1	1,310	10	54,400
April "	239	4,0	400	9	14,900
Mai "	165	2,8	280	8	9,300
Juni "	289	4,8	480	7	13,900
Juli "	484	8,1	810	6	20,200
August "	407	6,8	680	5	14,100
September "	664	11,1	1,110	4	18,400
Oktober "	215	3,6	360	3	4,500
November "	192	3,2	320	2	2,700
Dezember "	233	3,9	390	1	1,600
Total	5,950	100,0	10,000	.	370,800

Nach dieser Berechnung beträgt der durch Preisreduktionen entstandene Mietzinsausfall für 10,000 Wohnungen in den ersten 17 Kriegsmonaten rund 370,000 Franken oder 37 Franken pro Wohnung. Da nicht alle Wohnungen im Preise ermässigt wurden, ist der Mietzinsnachlass im einzelnen Fall natürlich grösser.

Grössere Mietzinsausfälle sind dem Hausbesitzer auch entstanden auf jenen Wohnungen, für die die städtische, die deutsche und österreichische Mietnothilfe in Anspruch genommen werden musste. Genaue Zahlen sind uns indessen nur vom städtischen Mietnotbureau bekannt. Dieses bezahlte bis Ende 1915 für rund 2900 Wohnungen eine Gesamtunterstützung von gegen 200,000 Franken, wofür die Hausbesitzer einen gleich grossen Betrag an der Mietschuld nachlassen mussten. Die durchschnittliche Unterstützungsdauer dieser Wohnungen ist auf etwa 4 Monate zu veranschlagen. Während der übrigen Zeit konnten die Mieter ihren Verpflichtungen von sich aus nachkommen. Es ist aber anzunehmen, dass auch in dieser Zeit mehr oder weniger grosse Zinsnachlässe gewährt wurden, für die wir einen weitem Betrag von 200,000 Franken¹⁾ einsetzen, sodass der Gesamtverlust auf diesen 2900 Wohnungen sich in den ersten 17 Kriegsmonaten auf 400,000 Franken beziffern würde.

Unbekannt ist uns die Zahl der durch die deutschen und österreichischen und andern Hilfsvereine unterstützten Wohnungen und der auf sie entfallende Mietzinsverlust. Wir stellen dafür 600 Wohnungen und einen Mietzinsausfall von 100,000 Franken in unsere Rechnung.

Der Gesamtverlust der eigentlichen Kriegsfälle würde demnach in den ersten 17 Kriegsmonaten für 3500 Wohnungen etwa 500,000 Franken ausmachen.

Nun zählte die Stadt Zürich im Jahre 1915 rund 39,000 Mietwohnungen. Bringen wir von dieser Gesamtzahl die 1600 leerstehenden Wohnungen und die 3500 Wohnungen mit Kriegsunterstützung in Abzug und nehmen wir für die verbleibenden 33,900 Wohnungen eine gleiche Mietzinsreduktion an wie für die auf den öffentlichen Wohnungsmarkt gelangten Wohnungen -- also 37 Franken pro Wohnung -- so beträgt der gesamte Zinsnachlass etwa 1,250,000 Franken.

¹⁾ Zu diesem Betrage kommen wir auf folgendem Wege: die 2,900 unterstützten Wohnungen stellen einen Mietwert von rund 1,6 Millionen Franken pro Jahr oder von etwa 2,3 Millionen Franken in 17 Monaten dar. Von diesem Betrag wurden annähernd 0,6 Millionen Franken mit Unterstützung des Mietnotbureaus getilgt, sodass die oben eingesetzten 200,000 Franken einem Zinsnachlass von etwa 12 % auf die verbleibende Mietschuld gleichkommen.

Wir kommen damit zu folgendem

Schlussergebnis:

Mietzinsausfall durch vermehrtes Leerstehen von Wohnungen	1,250,000 Fr.
Mietzinsnachlässe für 3500 Wohnungen mit Kriegsunterstützung	500,000 „
Mietzinsnachlässe für die übrigen Wohnungen	<u>1,250,000 „</u>
Gesamtverlust auf den Wohnungen in den ersten	
17 Kriegsmonaten	3,000,000 Fr. ¹⁾

Dieser Gesamtverlust verteilt sich auf rund 7000 Hausbesitzer, sodass nach unserer Schätzung auf einen Hausbesitzer in den ersten 17 Kriegsmonaten für die Wohnungen ein Kriegsverlust von durchschnittlich etwa 430 Franken entfällt. Nach unserer vollen Überzeugung ist dieser Betrag eher zu hoch als zu tief gegriffen; auf alle Fälle dürfte er ein Maximum darstellen.

Die Frage, ob auch die durch Erhöhung des Hypothekarzinsfusses eingetretene Mehrbelastung des Haus- und Grundbesitzes als eigentlicher Kriegsverlust in Anrechnung gebracht werden soll, können wir nicht bejahen. Die Verteuerung des Hypothekarkapitals geht schon auf die Friedenszeiten zurück und war in erster Linie eine Folge des grossen Bedarfes an Industriekapital mit seinen hohen Zinsfussansätzen. Wollten wir auch nur einen Teil der Hypothekarzinserhöhungen als Kriegsverluste taxieren, so müssten wir auf der andern Seite auch die Zinsnachlässe in Anschlag bringen, die der Hypothekargläubiger dem bedrängten Schuldner gewährt hat.

¹⁾ Nachdem die vorliegende Arbeit bereits in Druck gegeben war, kam uns der Aufsatz zu Gesicht, den der Verwalter des städtischen Wohnungsnachweises in der Zeitschrift für Schweizerische Statistik und Volkswirtschaft (52. Jahrgang, 1916, Heft 3) über „Der Wohnungsmarkt und die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1914 und 1915“ veröffentlicht hat. In diesem Aufsatz stellt E. Billeter auch Berechnungen an über die Einbusse, die der zürcherische Hausbesitz an Wohnungsmiete erlitten hat und zwar gelangt er für das Jahr 1915 zu einem Totalverlust von 3,263,886 Franken. Dieser Betrag ist etwa um 50 Prozent höher als der von uns gefundene Jahresverlust. Eine Nachprüfung der von E. Billeter angewandten Methode und seiner Berechnungsgrundlagen veranlasst uns aber, an unseren Schätzungen in allen Teilen festzuhalten.

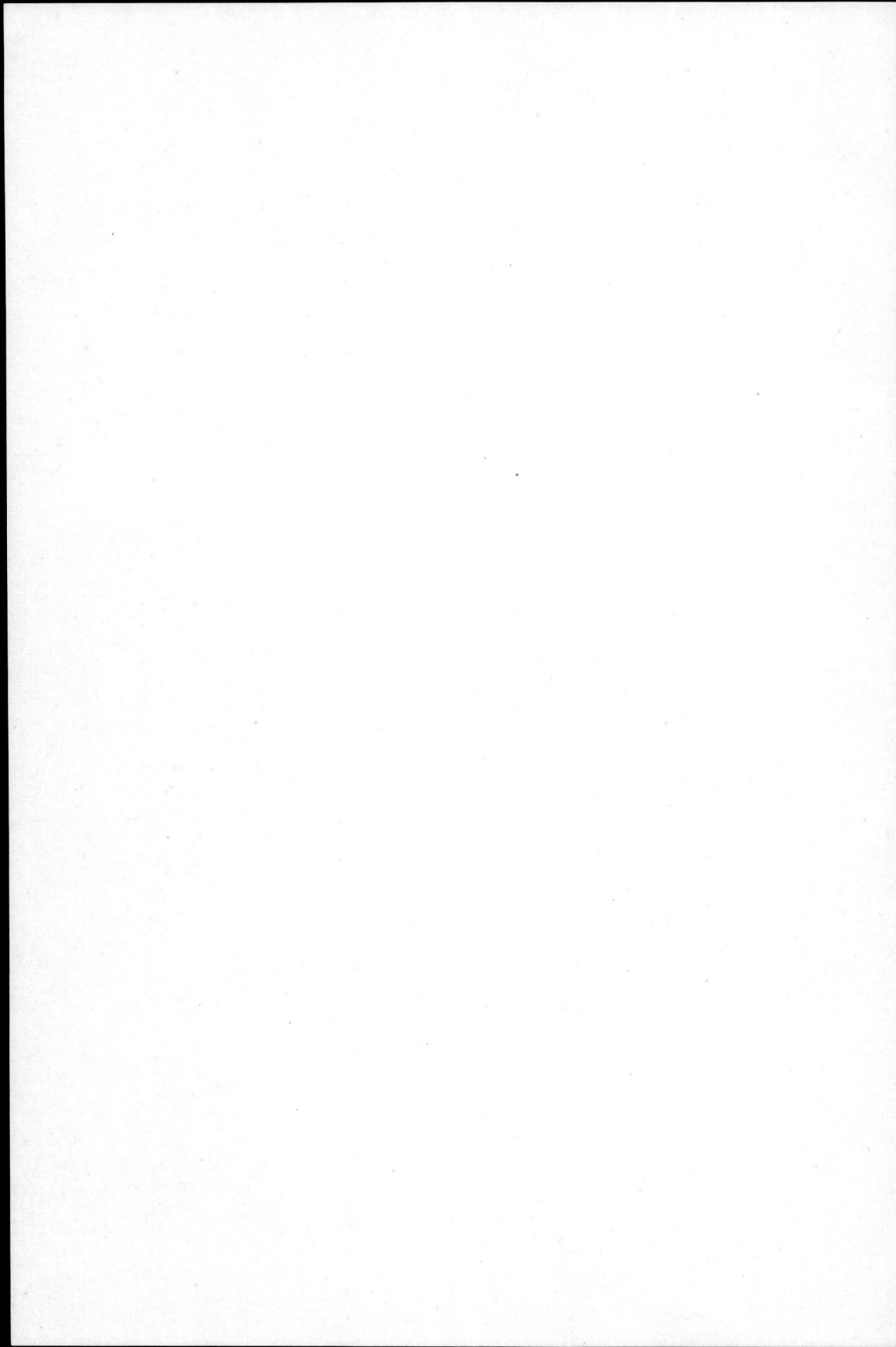
Schlusswort

Unsere Untersuchung hat ergeben, dass die Mietpreisgestaltung in viel engerem Zusammenhang mit der Konjunktur des Wohnungsmarktes steht, als wir bisher angenommen haben. Das Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage regelt die Preisfrage automatisch.

Da die Durchschnittspreise, wie wir sie auf Grund des uns zur Verfügung stehenden Materials des städtischen Wohnungsnachweises berechnen, von der Qualität des Wohnungsangebotes abhängt, geht es nicht an, aus dem Gleichbleiben oder einer Veränderung der Durchschnittspreise ohne weiteres auf eine feste oder veränderliche Preistendenz zu schliessen. Um diese zu erkennen, müssen die durch Qualitätsverschiebungen herbeigeführten Preiseinflüsse so weit als möglich ausgeschaltet werden, was wir hier zum erstenmal versucht haben.

Auf Grund dieser ausgleichenden Berechnungen haben wir gefunden, dass die Wohnungspreise — es kommen hier lediglich die Markt- oder Handelspreise in Betracht — in der Stadt Zürich von 1910 bis zum Kriegsausbruch im allgemeinen eine feste Tendenz bewahrten. Nur für ganz wenige Wohnungsgrössenklassen nahmen die Preise in dieser Zeit etwas, doch kaum merklich, ab. Dagegen hatte der Krieg einen allgemeinen und deutlich spürbaren Preisrückgang zur Folge. Die Marktpreise erlitten eine Einbusse von durchschnittlich 7 Prozent. Für die kleineren Wohnungen gingen sie etwas stärker zurück als für die grösseren Wohnungen. Ohne Einfluss auf die Höhe der Preisreduktion blieb das Baualter der Wohnungen, das heisst, die Ermässigung war für ältere und neuere Wohnungen ziemlich gleich.

Wir glauben aber, dass die Preisermässigungen nur vorübergehender Art sind, weil der Wohnungsmarkt im Jahre 1916 ganz gewaltig entlastet worden ist. Heute besteht in Zürich bereits wieder ein ausgesprochener Wohnungsmangel, der sicher bald ein Anziehen der Mietpreise zur Folge haben wird, umso mehr, als die Bautätigkeit darniederliegt und eine vermehrte Wohnungsproduktion nicht in Aussicht steht.



Tabellarischer Teil

Die Zahl der beim städtischen Wohnungs- Wohnungen ohne Mansarden

Tab. I a

Jahre	Stadt- kreise	Absolute Zahl der in die Mietpreisstatistik einbezogenen Wohnungen bestehend aus ... Zimmern							
		1	2	3	4	5	6	7 u. mehr	überhaupt
1912	1	27	101	103	67	21	5	1	325
	2	14	41	136	91	7	2	—	291
	3	19	186	511	179	11	2	—	908
	4	19	91	321	166	22	3	—	622
	5	17	68	178	98	5	1	—	367
	6	23	144	495	361	48	22	8	1,101
	7	12	41	114	84	21	7	3	282
	8	2	74	182	98	13	3	1	373
	Stadt	133	746	2,040	1,144	148	45	13	4,269
1913	1	15	113	121	64	24	10	6	353
	2	9	35	115	66	13	3	—	241
	3	20	165	443	192	10	—	—	830
	4	26	117	331	169	10	2	—	655
	5	5	38	137	85	2	—	—	267
	6	22	128	482	336	46	12	6	1,032
	7	11	42	158	91	23	10	7	342
	8	10	54	147	80	17	2	1	311
	Stadt	118	692	1,934	1,083	145	39	20	4,031
1914 I	1	16	79	82	43	19	1	5	245
	2	5	27	90	54	6	3	2	187
	3	16	104	383	142	3	—	—	648
	4	14	110	265	122	9	4	—	524
	5	12	37	109	62	7	1	1	229
	6	16	78	277	228	25	8	—	632
	7	8	26	86	67	14	3	7	211
	8	6	41	125	70	6	1	1	250
	Stadt	93	502	1,417	788	89	21	16	2,926
1914 II	1	12	78	67	32	6	5	—	200
	2	2	22	29	19	1	—	1	74
	3	15	85	149	62	3	—	—	314
	4	17	75	144	76	11	—	—	323
	5	5	23	80	31	4	—	—	143
	6	11	70	137	89	21	4	2	334
	7	6	12	54	29	6	3	2	112
	8	5	43	88	29	3	1	—	169
	Stadt	73	408	748	367	55	13	5	1,669
1915	1	24	173	190	127	25	6	3	548
	2	9	49	137	93	6	5	1	300
	3	34	211	615	234	8	—	—	1,102
	4	19	169	496	230	22	5	—	941
	5	11	70	220	101	7	—	—	409
	6	20	176	574	356	50	17	4	1,197
	7	14	58	210	117	40	9	3	451
	8	12	101	273	142	21	3	2	554
	Stadt	143	1,007	2,715	1,400	179	45	13	5,502

1914 I = vom 1. Januar bis 31. Juli; 1914 II = vom 1. August bis 31. Dezember

nachweis abgemeldeten Wohnungen, 1912 bis 1915

Wohnungen mit Mansarden

Tab. 1 b

Jahre	Stadt- kreise	Absolute Zahl der in die Mietpreisstatistik einbezogenen Wohnungen bestehend aus ... Zimmern							
		1	2	3	4	5	6	7 u. mehr	überhaupt
1912	1	1	18	32	62	71	24	19	227
	2	—	8	22	58	62	17	15	182
	3	1	16	84	61	13	2	—	177
	4	1	9	82	75	31	10	4	212
	5	2	7	49	35	5	3	—	101
	6	2	16	67	193	118	43	22	461
	7	1	5	31	74	70	34	36	251
	8	—	8	32	80	97	25	14	256
	Stadt	8	87	399	638	467	158	110	1,867
1913	1	—	15	19	73	60	36	17	220
	2	—	3	20	51	58	26	18	176
	3	—	13	78	47	12	—	1	151
	4	1	15	82	77	23	5	7	210
	5	—	6	39	30	8	1	2	86
	6	—	7	60	211	116	45	17	456
	7	—	4	25	86	66	46	19	246
	8	—	7	42	89	56	21	9	224
	Stadt	1	70	365	664	399	180	90	1,769
1914 I	1	—	10	18	49	43	19	6	145
	2	—	3	15	41	33	18	9	119
	3	1	11	47	39	4	1	—	103
	4	—	13	54	68	17	—	2	154
	5	1	6	17	33	5	1	—	63
	6	2	7	65	117	74	29	9	303
	7	—	3	19	61	37	30	13	163
	8	—	3	25	56	49	12	10	155
	Stadt	4	56	260	464	262	110	49	1,205
1914 II	1	—	6	13	24	24	10	4	81
	2	—	5	7	32	14	9	2	69
	3	—	5	27	7	2	—	—	41
	4	—	10	22	26	3	1	—	62
	5	—	7	11	8	1	—	—	27
	6	—	4	19	67	35	26	1	152
	7	—	2	12	25	12	11	7	69
	8	—	4	19	32	14	3	5	77
	Stadt	—	43	130	221	105	60	19	578
1915	1	1	10	41	108	99	43	32	334
	2	—	6	27	63	56	30	24	206
	3	2	22	67	51	8	—	—	150
	4	1	19	99	124	23	8	—	274
	5	1	10	50	38	5	1	—	105
	6	—	8	65	191	139	71	15	489
	7	—	7	44	107	99	48	35	340
	8	—	9	56	107	90	26	15	303
	Stadt	5	91	449	789	519	227	121	2,201

1914 I = vom 1. Januar bis 31. Juli; 1914 II = vom 1. August bis 31. Dezember

Die Jahresmietpreissummen der Wohnungen

Tab. 2 a

Wohnungen ohne Mansarden

Jahre	Stadt- kreise	Mietpreissummen (in Franken) der Wohnungen mit ... Zimmern							
		1	2	3	4	5	6	über 6	überhaupt
1912	1	9,092	46,369	61,570	55,093	24,270	6,730	1,600	204,724
	2	4,232	19,354	87,097	69,725	7,800	2,500	—	190,708
	3	6,598	87,438	320,095	134,512	10,240	2,500	—	561,383
	4	6,124	42,776	193,957	128,156	21,300	4,500	—	396,813
	5	5,278	31,575	110,880	75,010	4,100	1,300	—	228,143
	6	7,440	67,626	327,632	312,009	56,835	31,570	19,100	822,212
	7	3,376	16,690	79,139	78,535	23,605	11,750	10,700	223,795
	8	720	33,309	123,414	84,917	13,400	3,180	2,500	261,440
	Stadt	42,860	345,137	1,303,784	937,957	161,550	64,030	33,900	2,889,218
1913	1	4,896	51,872	72,600	48,305	24,620	17,460	11,000	230,753
	2	2,508	16,145	71,809	48,286	15,225	3,950	—	157,923
	3	6,717	78,195	276,069	145,788	9,450	—	—	516,219
	4	8,618	53,043	204,385	130,703	8,350	3,000	—	408,099
	5	1,604	16,323	82,937	62,794	1,620	—	—	165,278
	6	7,146	60,464	320,102	304,283	56,860	21,640	13,100	783,595
	7	3,237	17,830	114,055	84,869	25,929	15,860	23,900	285,680
	8	3,140	25,033	96,957	65,589	18,600	2,290	1,850	213,459
	Stadt	37,866	318,905	1,238,914	890,617	160,654	64,200	49,850	2,761,006
1914 I	1	4,883	37,134	47,393	34,260	20,660	1,850	14,300	160,480
	2	1,380	12,305	56,817	43,395	6,350	3,500	12,800	136,547
	3	5,372	47,933	237,285	110,992	2,750	—	—	404,332
	4	4,616	51,751	159,130	93,711	7,880	4,950	—	322,038
	5	3,718	16,335	65,615	45,635	5,926	1,300	1,450	139,979
	6	5,030	36,280	182,906	201,235	30,245	12,550	—	468,246
	7	2,268	11,019	59,137	60,250	15,330	4,500	17,300	169,804
	8	2,160	19,422	81,753	57,173	6,700	1,800	2,600	171,608
	Stadt	29,427	232,179	890,036	646,651	95,841	30,450	48,450	1,973,034
1914 II	1	3,421	32,091	37,556	23,840	4,670	6,350	—	107,928
	2	454	8,888	17,460	15,780	1,700	—	1,500	45,782
	3	4,464	37,982	91,989	45,269	3,800	—	—	183,504
	4	5,316	31,398	81,180	53,500	9,100	—	—	180,494
	5	1,286	9,284	43,991	20,240	3,250	—	—	78,051
	6	3,136	30,021	86,322	75,138	26,220	6,750	4,900	232,487
	7	1,864	4,738	35,618	25,530	6,560	4,200	7,100	85,610
	8	1,324	18,377	57,000	21,070	3,100	1,400	—	102,271
	Stadt	21,265	172,779	451,116	280,367	58,400	18,700	13,500	1,016,127
1915	1	6,924	69,847	102,157	91,321	27,440	8,110	10,000	315,799
	2	2,378	20,624	80,823	66,525	5,430	8,200	1,500	185,480
	3	9,634	89,937	351,280	162,580	8,650	—	—	622,081
	4	5,152	68,508	268,290	155,682	18,150	5,650	—	521,432
	5	2,996	27,475	120,166	67,624	5,590	—	—	223,851
	6	5,587	73,908	353,577	295,973	53,756	25,650	7,970	816,421
	7	3,716	23,825	132,598	97,650	44,370	13,800	4,400	320,359
	8	3,400	41,459	156,750	100,691	19,020	4,200	9,000	334,520
	Stadt	39,787	415,583	1,565,641	1,038,046	182,406	65,610	32,870	3,339,943

in den Jahren 1912 bis 1915

Wohnungen mit Mansarden

Tab. 2 b

Jahre	Stadt- kreise	Mietpreissummen (in Franken) der Wohnungen mit ... Zimmern							
		1	2	3	4	5	6	über 6	überhaupt
1912	1	480	9,548	23,432	76,220	117,230	58,250	58,300	343,460
	2	—	5,154	17,648	66,178	102,480	40,150	61,850	293,460
	3	360	7,686	55,917	50,970	15,750	2,500	—	133,183
	4	360	4,920	58,170	71,544	37,960	15,550	7,300	195,804
	5	680	3,440	34,490	32,420	6,350	4,350	—	81,730
	6	570	7,850	49,611	221,927	175,780	81,070	57,500	594,308
	7	200	2,610	26,625	92,720	115,950	70,100	106,720	414,925
	8	—	3,850	27,251	92,895	154,870	49,355	40,450	368,671
	Stadt	2,650	45,058	293,144	704,874	726,370	321,325	332,120	2,425,541
1913	1	—	7,544	15,180	85,848	104,280	76,900	48,860	338,612
	2	—	1,460	17,005	60,250	107,060	68,000	66,050	319,825
	3	—	6,234	51,470	38,304	16,115	—	2,000	114,123
	4	240	7,610	57,094	71,367	26,705	8,100	12,950	184,066
	5	—	2,816	26,785	24,750	9,575	1,400	2,850	68,176
	6	—	3,590	48,775	243,005	171,550	87,480	39,200	593,600
	7	—	2,015	20,210	104,965	106,275	103,100	62,350	398,915
	8	—	3,770	40,205	102,671	82,970	45,650	30,850	306,116
	Stadt	240	35,039	276,724	731,160	624,530	390,630	265,110	2,323,433
1914 I	1	—	5,400	13,052	60,110	75,366	38,900	21,500	214,328
	2	—	1,420	11,751	46,820	61,900	43,200	33,600	198,691
	3	360	5,262	32,116	32,980	4,700	2,200	—	77,618
	4	—	7,456	37,635	61,953	17,692	—	3,450	128,186
	5	450	2,896	11,894	26,805	5,080	1,350	—	48,475
	6	996	3,595	48,500	128,570	117,290	60,000	22,700	381,651
	7	—	1,720	16,920	76,830	60,000	62,620	36,650	254,740
	8	—	1,380	21,355	61,760	77,510	22,540	30,350	214,895
	Stadt	1,806	29,129	193,223	495,828	419,538	230,810	148,250	1,518,584
1914 II	1	—	3,788	8,360	26,890	37,050	19,350	13,200	108,638
	2	—	2,720	6,520	34,860	23,550	22,200	5,600	95,450
	3	—	2,378	16,845	5,350	2,150	—	—	26,723
	4	—	4,960	14,690	24,176	3,100	1,400	—	48,326
	5	—	3,309	6,755	5,840	1,400	—	—	17,304
	6	—	1,610	15,280	76,835	55,910	52,050	2,100	203,785
	7	—	980	9,160	31,110	20,770	28,700	18,900	109,620
	8	—	2,030	17,144	34,345	20,400	7,000	14,400	95,319
	Stadt	—	21,775	94,754	239,406	164,330	130,700	54,200	705,165
1915	1	360	5,742	28,418	117,995	155,290	86,100	97,400	491,305
	2	—	2,330	19,547	67,500	91,130	64,300	87,920	332,727
	3	780	10,154	40,776	38,290	10,520	—	—	100,520
	4	336	8,640	64,425	105,806	24,676	11,900	—	215,783
	5	300	4,402	29,813	28,316	5,100	1,350	—	69,281
	6	—	3,725	49,625	210,930	201,588	136,460	41,090	643,418
	7	—	3,379	35,590	125,190	155,515	104,700	107,350	531,724
	8	—	4,814	46,807	111,427	126,700	51,750	45,800	387,298
	Stadt	1,776	43,186	315,001	805,454	770,519	456,560	379,560	2,772,056

Die durchschnittlichen Wohnungs-

Tab. 3 a

Wohnungen ohne Mansarden

Wohnungen (m. Küchen) be- stehend aus	Erhe- bungs- jahr	Durchschnittlicher Jahresmietpreis (in Fr.) einer Wohnung										
		im Stadtkreise										in der ganzen Stadt
		I 1	II 2	3	4	5	III	IV 6	7	8	V	
1 Zim- mer	1911	345	(249)	.	.	.	318	327	.	.	(312)	321
	1912	337	302	347	322	310	327	323	281	(360)	293	322
	1913	326	(279)	336	331	(320)	332	324	294	314	304	321
	1914 I	305	(276)	336	330	310	326	314	(284)	(360)	316	316
	1914 II	285	(227)	298	313	(257)	299	285	(311)	(265)	290	291
	1915	288	(264)	283	271	272	278	279	265	283	274	278
2 Zim- mern	1911	460	486	.	.	.	462	443	.	.	445	456
	1912	458	472	470	470	464	469	470	407	450	435	463
	1913	459	461	473	453	430	461	472	424	464	446	461
	1914 I	470	456	461	470	441	462	465	424	474	454	463
	1914 II	411	404	447	419	404	430	429	395	427	420	423
	1915	404	421	426	405	392	413	420	411	410	411	413
3 Zim- mern	1911	627	654	.	.	.	648	673	.	.	682	659
	1912	598	640	626	604	679	619	662	694	678	684	639
	1913	600	624	623	617	605	618	664	722	660	692	641
	1914 I	578	631	620	600	602	610	660	688	654	668	628
	1914 II	561	602	617	564	550	582	630	660	648	652	603
	1915	538	590	571	541	546	556	616	631	574	599	577
4 Zim- mern	1911	817	852	.	.	.	793	921	.	.	925	862
	1912	822	766	751	772	765	762	864	935	866	898	820
	1913	755	732	759	773	739	761	906	933	820	880	822
	1914 I	797	804	782	768	736	768	883	899	817	857	821
	1914 II	745	831	730	704	653	704	844	880	727	803	764
	1915	719	715	695	677	670	683	831	835	709	766	742
5 Zim- mern	1911	1,247	(1,550)	.	.	.	1,015	1,151	.	.	1,148	1,137
	1912	1,155	(1,114)	931	968	(820)	938	1,184	1,124	1,031	1,088	1,092
	1913	1,026	1,171	945	835	(810)	883	1,236	1,127	1,094	1,113	1,108
	1914 I	1,087	(1,058)	(917)	(876)	(847)	871	1,210	1,095	(1,117)	1,102	1,077
	1914 II	(778)	(1,700)	(1,267)	827	(813)	897	1,249	(1,093)	(1,033)	(1,073)	1,062
	1915	1,098	(905)	(1,081)	825	(799)	875	1,075	1,109	906	1,039	1,019
6 Zim- mern	1911	(1,844)	(1,350)	.	.	.	(1,167)	1,603	.	.	1,721	1,649
	1912	(1,346)	(1,250)	(1,250)	(1,500)	(1,300)	(1,383)	1,435	1,679	(1,060)	1,493	1,423
	1913	1,746	(1,317)	—	(1,500)	—	(1,500)	1,803	1,586	(1,145)	1,513	1,646
	1914 I	(1,850)	(1,167)	—	(1,238)	(1,300)	(1,250)	(1,569)	(1,500)	(1,800)	(1,575)	1,450
	1914 II	(1,270)	—	—	—	—	—	(1,688)	(1,400)	(1,400)	(1,400)	1,438
	1915	(1,352)	(1,640)	—	(1,130)	—	(1,130)	1,509	(1,533)	(1,400)	1,500	1,458
7 u. mehr Zim- mern	1911	(2,590)	—	.	.	.	—	(3,500)	.	.	(3,075)	2,932
	1912	(1,600)	—	—	—	—	—	(2,387)	(3,567)	(2,500)	(3,300)	2,608
	1913	(1,833)	—	—	—	—	—	(2,183)	(3,414)	(1,850)	(3,219)	2,492
	1914 I	(2,860)	(6,400)	—	—	(1,450)	(1,450)	—	(2,471)	(2,600)	(2,488)	3,028
	1914 II	—	(1,500)	—	—	—	—	(2,450)	(3,550)	—	(3,550)	(2,700)
	1915	(3,333)	(1,500)	—	—	—	—	(1,992)	(1,467)	(4,500)	(2,680)	2,528

1914 I = vom 1. Januar bis 31. Juli; 1914 II = vom 1. August bis 31. Dezember

preise in den Jahren 1911 bis 1915

Wohnungen mit Mansarden

Tab. 3 b

Wohnungen (m. Küchen) bestehend aus	Erhe- bungs- jahr	Durchschnittlicher Jahresmietpreis (in Fr.) einer Wohnung											in der ganzen Stadt
		im Stadtkreise											
		I 1	II 2	3	4	5	III	IV 6	7	8	V		
1 Zim- mer	1911	(337)	(480)	.	.	.	(359)	(360)	.	.	(411)	372	
	1912	(480)	—	(360)	(360)	(340)	(350)	(285)	(200)	—	(200)	(331)	
	1913	—	—	—	(240)	—	(240)	—	—	—	—	(240)	
	1914 I	—	—	(360)	—	(450)	(405)	(498)	—	—	—	(452)	
	1914 II	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	1915	(360)	—	(390)	(336)	(300)	(354)	—	—	—	—	(355)	
2 Zim- mern	1911	(504)	(641)	.	.	.	474	(587)	.	.	492	509	
	1912	530	(644)	480	(547)	(491)	501	491	(522)	(481)	497	518	
	1913	503	(487)	480	507	(469)	490	(513)	(504)	(539)	525	500	
	1914 I	540	(473)	478	574	(483)	520	(513)	(573)	(460)	(517)	520	
	1914 II	(631)	(544)	(476)	496	(473)	484	(403)	(490)	(508)	(502)	506	
	1915	574	(388)	462	455	440	455	(466)	(483)	(535)	512	475	
3 Zim- mern	1911	766	733	.	.	.	687	800	.	.	821	738	
	1912	732	802	666	709	704	691	740	859	852	855	735	
	1913	799	850	660	696	687	680	813	808	957	902	758	
	1914 I	725	783	683	697	700	692	746	891	854	870	743	
	1914 II	643	(931)	624	668	614	638	804	763	902	849	729	
	1915	693	724	603	651	596	625	763	809	836	824	702	
4 Zim- mern	1911	1,240	1,223	.	.	.	890	1,148	.	.	1,170	1,103	
	1912	1,229	1,141	836	954	926	906	1,150	1,253	1,161	1,205	1,105	
	1913	1,176	1,181	815	927	825	873	1,152	1,220	1,154	1,186	1,101	
	1914 I	1,227	1,142	846	911	812	870	1,099	1,260	1,103	1,185	1,069	
	1914 II	1,120	1,089	(764)	930	(730)	863	1,147	1,244	1,073	1,148	1,083	
	1915	1,093	1,071	751	853	745	809	1,104	1,170	1,041	1,106	1,021	
5 Zim- mern	1911	1,743	1,682	.	.	.	1,173	1,548	.	.	1,552	1,565	
	1912	1,651	1,653	1,211	1,224	(1,270)	1,226	1,490	1,656	1,597	1,622	1,558	
	1913	1,738	1,846	1,343	1,161	(1,197)	1,218	1,479	1,610	1,482	1,551	1,565	
	1914 I	1,753	1,876	(1,175)	1,041	(1,016)	1,057	1,585	1,622	1,582	1,599	1,601	
	1914 II	1,544	1,682	(1,075)	(1,033)	(1,400)	(1,108)	1,597	1,731	1,457	1,583	1,565	
	1915	1,569	1,627	(1,315)	1,073	(1,020)	1,119	1,450	1,571	1,408	1,493	1,485	
6 Zim- mern	1911	2,270	2,754	.	.	.	1,509	1,939	.	.	2,061	2,148	
	1912	2,427	2,362	(1,250)	1,555	(1,450)	1,493	1,885	2,062	1,974	2,025	2,033	
	1913	2,136	2,615	—	(1,620)	(1,400)	(1,583)	1,944	2,241	2,174	2,220	2,170	
	1914 I	2,047	2,400	(2,200)	—	(1,350)	(1,775)	2,069	2,087	1,878	2,028	2,098	
	1914 II	1,935	(2,467)	—	(1,400)	—	(1,400)	2,002	2,609	(2,333)	2,550	2,178	
	1915	2,002	1,143	—	(1,437)	(1,350)	(1,472)	1,922	2,181	1,990	2,114	2,011	
7 u. mehr Zim- mern	1911	2,921	3,876	.	.	.	(1,600)	2,745	.	.	3,357	3,256	
	1912	3,068	4,123	—	(1,825)	—	(1,825)	2,614	2,964	2,889	2,943	3,019	
	1913	2,874	3,669	(2,000)	(1,850)	(1,425)	1,780	2,306	3,282	(3,428)	3,329	2,946	
	1914 I	(3,583)	(3,733)	—	(1,725)	—	(1,725)	(2,522)	2,819	3,035	2,913	3,026	
	1914 II	(3,300)	(2,800)	—	—	—	—	(2,100)	(2,700)	(2,880)	2,775	2,853	
	1915	3,044	3,663	—	—	—	—	2,739	3,067	3,053	3,063	3,137	
Eingeklammerte Zahlen = Durchschnitte aus Mietpreissummen von weniger als 10 Wohnungen													

Eingeklammerte Zahlen = Durchschnitte aus Mietpreissummen von weniger als 10 Wohnungen

Die Wohnungen der wichtigeren Grössenklassen und ihre Mietpreissummen nach Bauperioden 1912

Tab. 5 a

Wohnungs- grösse	Bau- periode	Stadtkreise								Ganze Stadt
		1	2	3	4	5	6	7	8	
		Anzahl der Wohnungen								
1	I	27	4	—	10	5	7	8	2	63
Zimmer	II	—	5	13	7	4	5	2	—	36
ohne	III	—	—	5	2	4	8	—	—	19
Mansarden	IV	—	3	—	—	4	1	1	—	9
2	I	101	11	21	34	11	35	26	25	264
Zimmer	II	—	10	56	27	26	17	6	27	169
ohne	III	—	8	41	26	16	42	7	8	148
Mansarden	IV	—	12	68	4	15	50	2	14	165
3	I	102	24	26	76	23	43	31	58	383
Zimmer	II	1	26	173	96	84	38	18	43	479
ohne	III	—	18	134	91	40	214	25	24	546
Mansarden	IV	—	68	178	58	31	200	40	57	632
4	I	67	12	15	56	20	43	27	24	264
Zimmer	II	—	32	77	56	49	44	12	29	299
ohne	III	—	11	45	20	14	135	19	22	266
Mansarden	IV	—	36	42	34	15	139	26	23	315
4	I	60	20	4	16	7	9	17	18	151
Zimmer	II	2	23	36	51	18	31	20	22	203
mit	III	—	7	11	5	2	90	23	22	160
Mansarden	IV	—	8	10	3	8	63	14	18	124
5	I	62	16	—	6	—	20	21	25	150
Zimmer	II	9	27	4	18	5	19	6	20	108
mit	III	—	4	7	5	—	49	24	21	110
Mansarden	IV	—	15	2	2	—	30	19	31	99
		Mietpreissummen (in Franken)								
1	I	9,092	1,156	—	3,102	1,392	2,072	2,248	720	19,782
Zimmer	II	—	1,236	4,404	2,350	1,020	1,580	528	—	11,118
ohne	III	—	—	1,794	672	1,180	2,938	—	—	6,584
Mansarden	IV	—	1,120	—	—	1,686	200	300	—	3,306
2	I	46,369	4,310	7,400	14,505	4,414	14,136	9,260	9,762	110,156
Zimmer	II	—	4,524	24,818	13,908	10,860	7,157	2,960	12,072	76,299
ohne	III	—	3,800	20,085	12,303	8,095	21,113	3,370	3,955	72,721
Mansarden	IV	—	6,720	35,135	2,060	8,206	25,220	1,100	7,520	85,961
3	I	60,770	12,364	13,845	42,142	13,504	22,852	14,720	34,520	214,717
Zimmer	II	800	14,843	101,072	54,844	50,824	23,428	12,030	26,952	284,793
ohne	III	—	13,140	85,370	58,526	25,722	139,081	18,705	17,332	357,876
Mansarden	IV	—	46,750	119,808	38,445	20,830	142,271	33,684	44,610	446,398
4	I	55,093	8,350	10,250	40,037	14,440	30,898	20,170	17,192	196,430
Zimmer	II	—	23,425	55,252	45,222	35,510	36,320	10,890	24,290	230,909
ohne	III	—	8,720	35,660	15,992	12,130	115,135	18,690	20,595	226,922
Mansarden	IV	—	29,230	33,350	26,905	12,930	129,656	28,785	22,840	283,696
4	I	73,850	22,160	2,870	14,614	6,330	8,750	20,360	18,070	167,004
Zimmer	II	2,370	29,050	28,590	48,070	14,810	32,730	23,690	23,645	202,955
mit	III	—	6,218	10,430	5,400	1,680	104,603	29,700	28,900	186,931
Mansarden	IV	—	8,750	9,080	3,460	9,600	75,844	18,970	22,280	147,984
5	I	101,780	24,700	—	5,820	—	24,620	30,050	33,720	220,690
Zimmer	II	15,450	45,930	4,050	21,440	6,350	29,770	10,880	31,300	165,170
mit	III	—	5,650	9,000	7,500	—	76,030	41,820	33,250	173,250
Mansarden	IV	—	26,200	2,700	3,200	—	45,360	33,200	56,600	167,260

Die Wohnungen der wichtigeren Grössenklassen 1913/14 I

Tab. 5 b

Wohnungs- grösse	Bau- periode	Stadtkreise								Ganze Stadt
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Anzahl der Wohnungen										
1	I	31	4	3	13	3	7	14	6	81
Zimmer	II	—	5	19	11	11	9	3	7	65
ohne	III	—	—	12	12	3	21	2	1	51
Mansarden	IV	—	5	2	4	—	1	—	2	14
2	I	192	26	26	70	24	54	52	47	491
Zimmer	II	—	20	98	57	31	19	9	21	255
ohne	III	—	7	79	71	11	82	7	9	266
Mansarden	IV	—	9	66	29	9	51	—	18	182
3	I	202	46	35	166	37	85	62	93	726
Zimmer	II	—	44	298	170	142	43	37	70	804
ohne	III	1	39	275	192	30	348	54	48	987
Mansarden	IV	—	76	218	68	37	283	91	61	834
4	I	100	26	33	107	41	71	55	77	510
Zimmer	II	5	51	137	99	69	62	19	38	480
ohne	III	2	23	104	45	16	219	47	18	474
Mansarden	IV	—	20	60	40	21	212	37	17	407
4	I	115	24	6	44	23	28	30	49	319
Zimmer	II	6	45	46	84	31	58	34	33	337
mit	III	1	18	30	13	9	126	36	48	281
Mansarden	IV	—	5	4	4	—	116	47	15	191
5	I	87	17	2	15	8	33	34	34	230
Zimmer	II	11	56	3	21	5	31	20	28	175
mit	III	5	4	11	2	—	94	36	19	171
Mansarden	IV	—	14	—	2	—	32	13	24	85
Mietpreissummen (in Franken)										
1	I	9,779	880	636	3,712	888	1,824	4,028	1,800	23,547
Zimmer	II	—	1,188	6,729	3,716	3,428	2,870	828	2,420	21,179
ohne	III	—	—	3,954	4,256	1,006	7,152	649	300	17,317
Mansarden	IV	—	1,820	770	1,550	—	330	—	780	5,250
2	I	89,006	10,765	9,413	30,763	9,252	21,847	20,539	20,142	211,727
Zimmer	II	—	9,720	42,461	26,361	13,219	8,436	4,430	10,106	114,733
ohne	III	—	2,985	39,360	33,430	5,157	39,369	3,880	4,347	128,528
Mansarden	IV	—	4,980	34,894	14,240	5,030	27,092	—	9,860	96,096
3	I	118,593	21,712	17,608	93,290	21,027	46,806	31,180	52,114	402,330
Zimmer	II	—	27,377	174,132	104,990	82,705	25,901	24,570	45,686	485,361
ohne	III	1,400	26,783	175,945	120,013	18,860	223,733	41,097	34,455	642,286
Mansarden	IV	—	52,754	145,669	45,222	25,960	206,568	76,345	46,455	598,973
4	I	76,385	18,400	24,339	78,722	28,826	53,474	43,059	56,104	379,309
Zimmer	II	4,680	37,295	98,813	77,061	49,193	51,760	18,440	31,880	369,122
ohne	III	1,500	17,486	84,118	36,056	12,960	193,114	44,010	17,278	406,522
Mansarden	IV	—	18,500	49,510	32,575	17,450	207,170	39,610	17,500	382,315
4	I	136,658	26,450	4,698	40,515	18,730	27,590	34,040	48,890	337,571
Zimmer	II	8,100	53,380	35,686	74,785	24,125	62,160	41,590	36,980	336,806
mit	III	1,200	21,090	27,500	13,430	8,700	148,275	44,425	61,211	325,831
Mansarden	IV	—	6,150	3,400	4,590	—	133,550	61,740	17,350	226,780
5	I	149,136	28,400	2,700	13,402	9,305	47,020	49,725	46,270	345,958
Zimmer	II	19,810	103,860	3,215	25,970	5,350	46,460	33,370	40,780	278,815
mit	III	10,700	8,200	14,900	2,275	—	143,620	61,330	29,010	270,035
Mansarden	IV	—	28,500	—	2,750	—	51,740	21,850	44,420	149,260

und ihre Mietpreissummen nach Bauperioden 1914 II/15

Tab. 5 c

Wohnungs- grösse	Bau- periode	Stadtkreise								Ganze Stadt
		1	2	3	4	5	6	7	8	
		Anzahl der Wohnungen								
1	I	36	2	6	13	2	10	14	10	93
Zimmer	II	—	4	30	9	5	5	4	7	64
ohne	III	—	1	6	12	8	13	1	—	41
Mansarden	IV	—	4	7	2	1	3	1	—	18
2	I	250	35	32	93	32	66	49	73	630
Zimmer	II	1	17	82	52	35	36	8	34	265
ohne	III	—	10	82	58	24	69	5	12	260
Mansarden	IV	—	9	100	41	2	75	8	25	260
3	I	254	46	43	208	59	96	110	175	991
Zimmer	II	1	43	277	173	165	73	30	79	841
ohne	III	2	19	180	170	49	241	41	43	745
Mansarden	IV	—	58	264	89	27	301	83	64	886
4	I	157	33	33	140	47	73	56	109	648
Zimmer	II	2	48	120	109	66	67	25	34	471
ohne	III	—	13	89	20	9	157	28	12	328
Mansarden	IV	—	18	54	37	10	148	37	16	320
4	I	125	27	—	36	17	22	27	41	295
Zimmer	II	7	47	42	95	27	56	37	23	334
mit	III	—	12	14	13	1	113	30	51	234
Mansarden	IV	—	9	2	6	1	67	38	24	147
5	I	110	18	1	8	4	25	38	49	253
Zimmer	II	13	47	—	14	2	27	13	23	139
mit	III	—	2	9	3	—	70	35	11	130
Mansarden	IV	—	3	—	1	—	52	25	21	102
		Mietpreissummen (in Franken)								
1	I	10,345	480	1,254	3,610	528	2,310	3,860	2,760	25,147
Zimmer	II	—	888	8,788	2,576	1,204	1,685	1,120	1,964	18,225
ohne	III	—	180	1,836	3,682	2,250	3,996	300	—	12,244
Mansarden	IV	—	1,284	2,220	600	300	732	300	—	5,436
2	I	101,338	12,244	11,886	36,001	11,415	23,832	17,960	26,115	240,791
Zimmer	II	600	7,616	32,084	21,864	13,734	14,820	3,810	15,061	109,589
ohne	III	—	4,912	36,087	24,332	10,746	29,076	2,670	5,710	113,533
Mansarden	IV	—	4,740	47,862	17,709	864	36,201	4,123	12,950	124,449
3	I	136,863	21,662	20,418	105,946	30,516	44,983	53,709	93,298	507,395
Zimmer	II	750	26,029	150,763	96,857	88,316	43,403	19,360	45,876	471,354
ohne	III	2,100	12,140	105,222	93,281	28,724	146,143	29,325	28,196	445,131
Mansarden	IV	—	38,452	166,866	53,386	16,601	205,370	65,822	46,380	592,877
4	I	113,361	22,500	19,974	91,562	29,440	51,584	39,190	70,908	438,519
Zimmer	II	1,800	35,575	80,054	76,050	44,234	53,340	22,520	24,795	338,368
ohne	III	—	9,620	63,889	15,230	6,490	130,343	23,940	10,998	260,510
Mansarden	IV	—	14,610	43,932	26,340	7,700	135,844	37,530	15,060	281,016
4	I	135,915	29,360	—	28,810	12,910	21,030	28,260	37,575	293,860
Zimmer	II	8,970	50,700	30,390	81,852	19,396	60,040	42,550	23,405	317,303
mit	III	—	12,050	11,640	11,850	650	125,715	36,500	57,630	256,035
Mansarden	IV	—	10,250	1,610	7,470	1,200	80,980	48,990	27,162	177,662
5	I	169,890	25,500	1,100	7,486	4,350	32,230	49,825	60,510	350,891
Zimmer	II	22,450	80,380	—	14,640	2,150	37,480	20,150	35,080	212,330
mit	III	—	4,200	11,570	4,150	—	103,328	62,260	16,200	201,708
Mansarden	IV	—	4,600	—	1,500	—	84,460	44,050	35,310	169,920

Das Angebot an alten und neuen Wohnungen, 1907 bis 1915

Tab. 6

Nach Wohnungsgrößenklassen

Jahre	Von sämtlichen Wohnungen bestehend aus ... Zimmern					Von je 100 Wohnungen bestehend aus ... Zimmern				
	2	3	4	4	5	2	3	4	4	5
	ohne Mansarden			mit Mansarden		ohne Mansarden			mit Mansarden	
1907 1908 1909 1910 1911 1912	waren noch nicht bezogen gewesen:					waren noch nicht bezogen gewesen:				
	5	14	8	30	30	2,6	3,3	2,8	10,9	12,4
	12	104	51	68	39	4,9	17,1	13,1	18,1	14,6
	47	167	104	95	71	13,9	19,1	19,5	22,4	19,7
	47	333	199	130	87	11,8	28,1	27,6	22,6	19,7
	47	416	262	111	85	9,4	26,2	26,4	18,0	19,0
	95	361	209	69	66	12,7	17,7	18 3	10,8	14,1
1912 1913 1914 I 1914 II 1915	wurden nach 1910 erstellt:					wurden nach 1910 erstellt:				
	165	632	315	124	99	22,1	31,0	27,5	19,4	21,2
	102	493	238	92	42	14,7	25,5	22,0	13,9	10,5
	80	341	169	99	43	15,9	24,1	21,4	21,3	16,4
	75	191	59	35	18	18,4	25,5	16,1	15 8	17,1
	185	695	261	112	84	18,4	25,6	18,6	14,2	16,2

Tab. 7

Nach den alten Stadtkreisen

Jahre	Von sämtlichen Wohnungen gelegen						Von je 100 Wohnungen gelegen					
	im Stadtkreis					in der ganz. Stadt	im Stadtkreis					in der ganz. Stadt
	I	II	III	IV	V		I	II	III	IV	V	
	waren noch nicht bezogen gewesen:						waren noch nicht bezogen gewesen:					
1907	—	4	54	86	25	169	—	2,4	8,4	22,5	6,8	9,1
1908	2	19	54	174	129	378	0,6	10,6	7,1	28,4	22,0	15,2
1909	3	24	203	209	152	591	0,8	10,4	18,1	26,3	21,6	18,3
1910	2	27	338	371	175	913	0,5	10,3	23,2	29,0	21,4	21,7
1911	1	63	327	468	192	1,051	0,2	17,8	17,8	30,4	20,3	20,5
1912	—	121	251	313	203	888	—	25,6	10,5	20,0	17,5	14,5
	wurden nach 1910 erstellt:						wurden nach 1910 erstellt:					
1912	1	154	513	535	286	1,489	0,2	32,6	21,5	34,3	24,6	24,3
1913	—	88	295	485	226	1,094	—	21,1	13,4	32,6	20,1	18,9
1914 I	—	52	303	304	172	831	—	17,0	17,6	32,5	22,1	20,1
1914 II	—	20	147	157	99	423	—	14,0	16,2	32,3	23,2	18,8
1915	2	88	514	570	305	1,479	0,2	17,4	17,2	33,8	18,5	19,2

Die Wohnungen der ganzen Stadt nach Grössenklassen und Mietpreisstufen, 1912, 1913/14 I und 1914 II/15

Tab. 8

Erhebungs- perioden	Wohnungen mit ... Zim- mern	Anzahl der Wohnungen mit einem Jahresmietpreis 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		
1912		Wohnungen ohne Mansarden													
	1	70	52	8	3	—	—	—	—	—	—	—	—	133	
	2	42	156	346	177	14	11	—	—	—	—	—	—	746	
	3	2	45	215	582	750	311	124	9	1	—	—	—	2040	
	4	—	6	25	76	200	360	330	123	20	4	—	—	1144	
	5	—	—	—	2	9	14	45	34	33	11	—	—	148	
	6 u. mehr	—	—	—	1	—	3	2	3	17	22	5	5	58	
überh.	114	259	594	841	973	699	501	169	71	38	5	5	4269		
1913 bis 1914 I	1	109	92	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	211	
	2	40	285	555	275	27	9	3	—	—	—	—	—	1194	
	3	9	75	368	997	1170	508	214	5	5	—	—	—	3351	
	4	1	5	43	147	313	545	553	204	57	3	—	—	1871	
	5	—	—	—	9	12	23	68	56	46	18	2	—	234	
	6 u. mehr	—	—	—	—	—	—	2	8	26	34	7	19	96	
	überh.	159	457	976	1428	1522	1085	840	273	134	55	9	19	6957	
1914 II bis 1915	1	160	52	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	216	
	2	150	505	607	133	15	5	—	—	—	—	—	—	1415	
	3	18	221	795	1244	724	325	129	6	1	—	—	—	3463	
	4	2	16	130	311	368	450	339	124	24	3	—	—	1767	
	5	—	2	2	6	18	40	60	49	41	16	—	—	234	
	6 u. mehr	—	—	—	1	—	1	13	8	18	19	8	8	76	
	überh.	330	796	1538	1695	1125	821	541	187	84	38	8	8	7171	
1912		Wohnungen mit Mansarden													
	1	4	3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8	
	2	—	8	39	30	6	4	—	—	—	—	—	—	87	
	3	—	1	8	45	147	119	66	11	1	—	—	—	399	
	4	—	—	1	5	9	61	174	208	155	25	—	—	638	
	5	—	—	—	—	—	6	23	52	151	202	28	5	467	
	6 u. mehr	—	—	—	—	—	—	1	5	24	102	50	86	268	
überh.	4	12	49	80	162	190	264	276	331	330	78	91	1867		
1913 bis 1914 I	1	1	2	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	5	
	2	2	16	56	37	10	4	1	—	—	—	—	—	126	
	3	1	—	10	76	260	120	116	25	16	1	—	—	625	
	4	—	—	3	10	37	105	319	323	302	27	1	1	1128	
	5	—	—	—	1	2	11	41	58	183	305	49	11	661	
	6 u. mehr	—	—	—	—	—	—	3	4	27	159	104	132	429	
	überh.	4	18	70	124	310	240	480	410	528	492	154	144	2974	
1914 II bis 1915	1	1	3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5	
	2	6	29	56	29	8	4	2	—	—	—	—	—	134	
	3	—	4	43	157	155	96	90	23	10	1	—	—	579	
	4	—	—	4	32	65	130	304	255	189	28	3	—	1010	
	5	—	—	—	3	6	8	46	91	203	225	33	9	624	
	6 u. mehr	—	—	—	—	—	—	4	16	40	141	78	148	427	
	überh.	7	36	104	221	234	238	446	385	442	395	114	157	2779	

**Die Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden nach Stadtkreisen und
Mietpreisstufen, 1912, 1913/14 I und 1914 II/15**

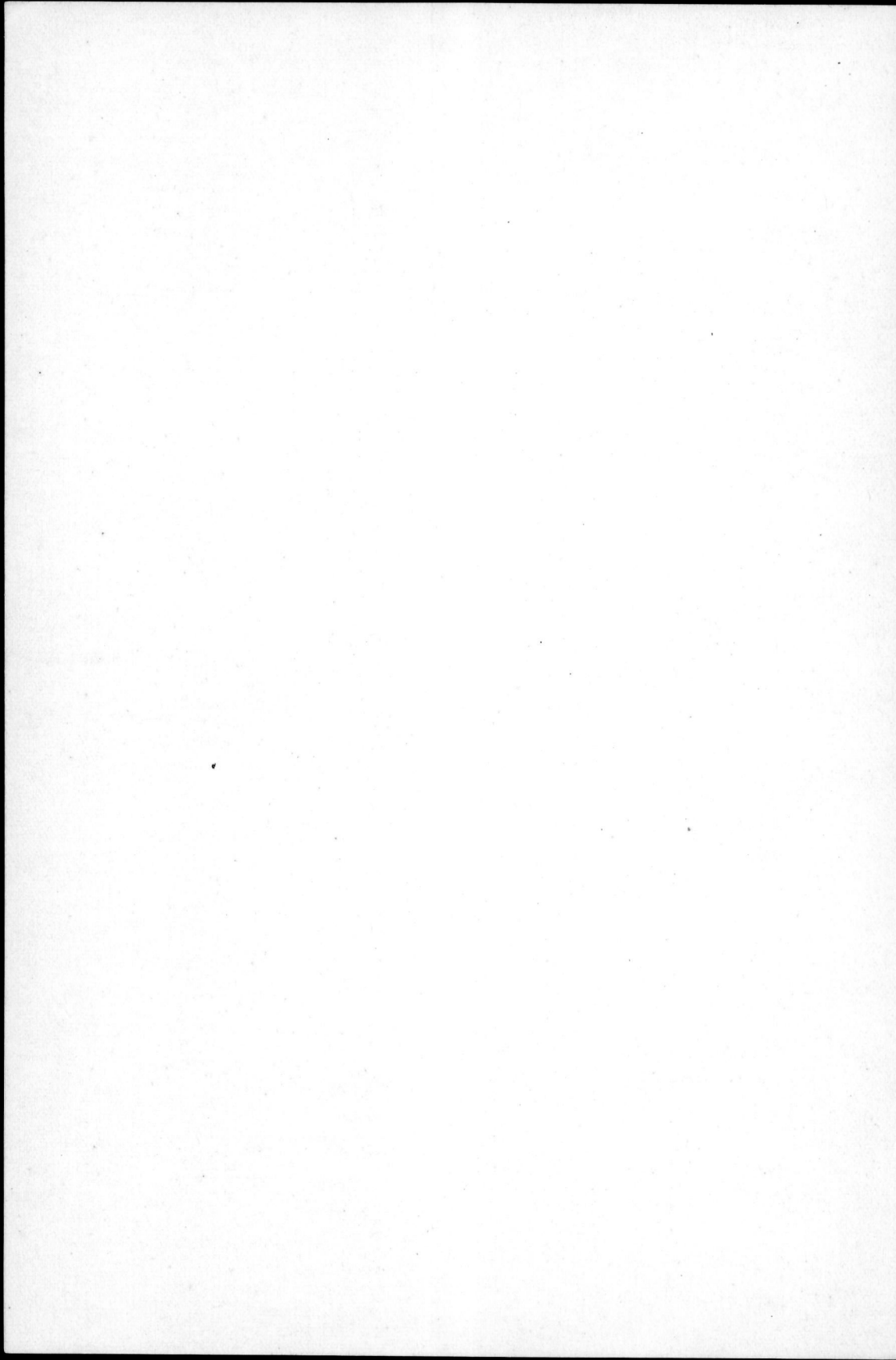
Tab. 9a

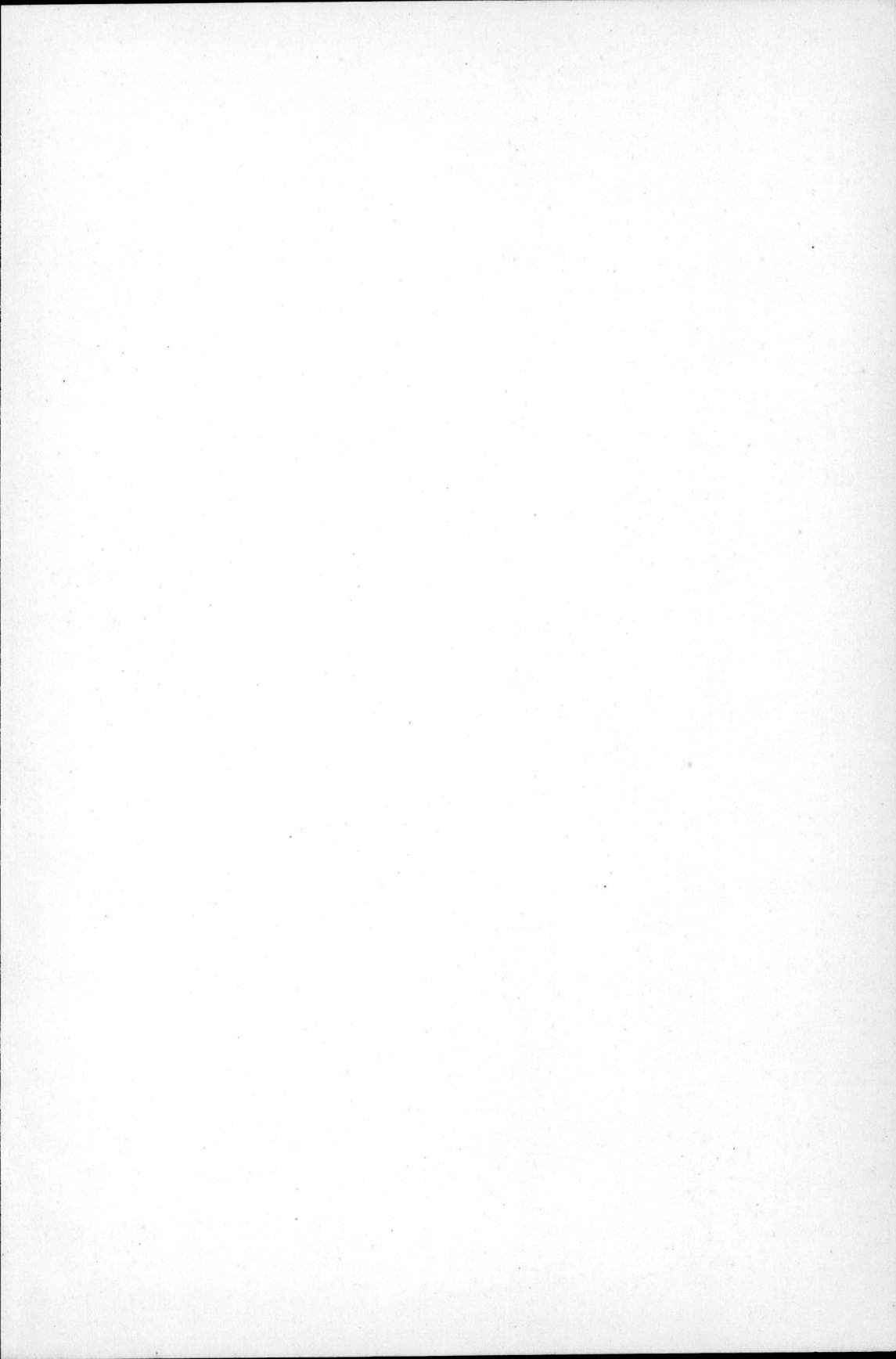
Erhebungs- peri- oden	Stadt- kreise	Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden mit einem Jahresmietpreis von ... Franken										über- haupt
		bis 300	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	
1912		Absolute Zahlen										
	1	1	8	19	41	17	10	5	1	—	1	103
	2	—	7	15	28	46	38	—	1	1	—	136
	3	—	3	46	170	229	59	4	—	—	—	511
	4	1	9	47	99	135	27	3	—	—	—	321
	5	—	—	25	52	72	28	1	—	—	—	178
	6	—	6	33	129	188	87	48	4	—	—	495
	7	—	10	11	18	19	24	29	3	—	—	114
	8	—	2	19	45	44	38	34	—	—	—	182
	Stadt	2	45	215	582	750	311	124	9	1	1	2,040
1913 bis 1914 I	1	—	8	46	82	39	18	8	—	2	—	203
	2	5	12	30	45	57	44	11	—	1	—	205
	3	—	5	74	291	349	100	7	—	—	—	826
	4	—	12	71	214	238	54	7	—	—	—	596
	5	—	1	41	83	104	13	4	—	—	—	246
	6	—	13	56	192	273	140	82	2	1	—	759
	7	3	13	18	34	39	68	65	3	1	—	244
	8	1	11	32	56	71	71	30	—	—	—	272
		Stadt	9	75	368	997	1,170	508	214	5	5	—
1914 II bis 1915	1	3	31	83	85	35	16	3	—	1	—	257
	2	1	11	37	48	43	20	5	1	—	—	166
	3	1	20	161	330	188	62	2	—	—	—	764
	4	3	39	199	260	120	17	2	—	—	—	640
	5	2	19	75	144	54	6	—	—	—	—	300
	6	—	46	111	220	175	109	48	2	—	—	711
	7	7	23	48	42	46	54	41	3	—	—	264
	8	1	32	81	115	63	41	28	—	—	—	361
		Stadt	18	221	795	1,244	724	325	129	6	1	—
1914 II bis 1915		Prozentzahlen										
	1	1,2	12,0	32,3	33,1	13,6	6,2	1,2	—	0,4	—	100,0
	2	0,6	6,6	22,3	28,9	25,9	12,1	3,0	0,6	—	—	100,0
	3	0,1	2,6	21,1	43,2	24,6	8,1	0,3	—	—	—	100,0
	4	0,5	6,1	31,1	40,6	18,7	2,7	0,3	—	—	—	100,0
	5	0,7	6,3	25,0	48,0	18,0	2,0	—	—	—	—	100,0
	6	—	6,5	15,6	30,9	24,6	15,3	6,8	0,3	—	—	100,0
	7	2,7	8,7	18,2	15,9	17,4	20,5	15,5	1,1	—	—	100,0
	8	0,3	8,9	22,4	31,9	17,4	11,3	7,8	—	—	—	100,0
	Stadt	0,5	6,4	23,0	35,9	20,9	9,4	3,7	0,2	0,0	—	100,0

**Die Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden nach Stadtkreisen und
Mietpreisstufen, 1912, 1913/14 I und 1914 II/15**

Tab. 9 b

Erhebungs- peri- oden	Stadt- kreise	Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden mit einem Jahresmietpreis von ... Franken										über- haupt
		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	
1912		Absolute Zahlen										
	1	—	1	—	6	15	20	17	5	2	1	67
	2	—	1	2	16	26	21	17	6	1	1	91
	3	—	—	5	17	36	79	41	1	—	—	179
	4	—	—	8	11	22	63	58	4	—	—	166
	5	—	—	3	6	25	37	27	—	—	—	98
	6	—	1	4	15	52	110	98	69	10	2	361
	7	—	2	2	—	10	12	29	23	6	—	84
	8	—	1	1	5	14	18	43	15	1	—	98
Stadt	—	6	25	76	200	360	330	123	20	4	1,144	
1913 bis 1914 I	1	—	2	3	10	28	28	29	5	1	1	107
	2	—	—	11	15	22	24	37	9	2	—	120
	3	1	—	4	29	65	136	93	6	—	—	334
	4	—	—	8	22	59	101	95	6	—	—	291
	5	—	—	2	16	45	54	30	—	—	—	147
	6	—	—	6	36	71	127	151	135	38	—	564
	7	—	2	5	7	7	29	64	28	15	1	158
	8	—	1	4	12	16	46	54	15	1	1	150
	Stadt	1	5	43	147	313	545	553	204	57	3	1,871
1914 II bis 1915	1	—	2	19	34	32	31	30	5	5	1	159
	2	1	1	9	25	21	27	19	6	2	1	112
	3	1	2	17	66	74	86	47	3	—	—	296
	4	—	4	29	58	80	98	33	4	—	—	306
	5	—	1	14	27	43	41	6	—	—	—	132
	6	—	4	13	51	61	103	126	76	11	—	445
	7	—	—	9	17	17	31	41	26	4	1	146
	8	—	2	20	33	40	33	37	4	2	—	171
	Stadt	2	16	130	311	368	450	339	124	24	3	1,767
1914 II bis 1915		Prozentzahlen										
	1	—	1,3	12,0	21,4	20,1	19,5	18,9	3,1	3,1	0,6	100,0
	2	0,9	0,9	8,0	22,3	18,7	24,1	17,0	5,4	1,8	0,9	100,0
	3	0,3	0,7	5,7	22,3	25,0	29,1	15,9	1,0	—	—	100,0
	4	—	1,3	9,5	19,0	26,1	32,0	10,8	1,3	—	—	100,0
	5	—	0,8	10,6	20,5	32,6	31,0	4,5	—	—	—	100,0
	6	—	0,9	2,9	11,5	13,7	23,1	28,3	17,1	2,5	—	100,0
	7	—	—	6,2	11,6	11,6	21,3	28,1	17,8	2,7	0,7	100,0
	8	—	1,2	11,7	19,3	23,4	19,3	21,6	2,3	1,2	—	100,0
Stadt	0,1	0,9	7,3	17,6	20,8	25,5	19,2	7,0	1,4	0,2	100,0	





Bisher erschienene Nummern der STATISTIK DER STADT ZÜRICH

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

- Nr. 12. Die Familienstatistik der Stadt Zürich, I. Teil. Zugleich ein Beitrag zur Methodik der Familienstatistik. Bericht an die 13. Session des Internationalen Statistischen Instituts im Haag, Sept. 1911. Sonderabdruck aus dem Bulletin de l'Institut International de Statistique. 40 S., 50 Rp.
- Nr. 13. Die Hausindustrie in der Stadt Zürich in den Jahren 1900 und 1905. Nach den Ergebnissen der Volkszählung 1900 und der Betriebszählung 1905. Nebst Vergleichen mit der Volkszählung 1894. 98 S., Fr. 1.—.
- Nr. 14. Die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1907 bis 1911. Bearbeitet nach dem Material des städtischen Wohnungsnachweises. 54 S., 50 Rp.
- Nr. 15. Die Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt. Versuch einer neuen Bestimmungsart des normalen Leerwohnungs-Prozentsatzes. Methode der Erhebungen. Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung Ende 1912. 76 S., Fr. 1.—.
- Nr. 16. Ergebnisse der schulärztlichen Tätigkeit in der Stadt Zürich 1894—1912. Von Dr. med. A. Kraft, städtischer Schularzt, und Dr. med. A. Steiger, Augenarzt. Mit 4 graphischen Tafeln. 38 S., 50 Rp.
- Nr. 17. Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung am 1. Dezember 1913. 30 S., 50 Rp.
- Nr. 18. Statistische Unterlagen für den Ideenwettbewerb zur Erlangung eines Bebauungsplanes der Stadt Zürich und ihrer Vororte. Mit 13 graphischen Tafeln. 48 S., Fr. 1.—.
- Nr. 19. Die Züricher Heiraten. Statistische Untersuchungen nebst internationalen Vergleichen und geschichtlich-methodischen Rückblicken auf die Heiratsstatistik. Mit 15 graphischen Darstellungen. 262 S., Fr. 2.—. (Erscheint demnächst.)
- Nr. 20. Die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1912 bis 1915. Mit besonderer Berücksichtigung des Kriegseinflusses. 53 S., Fr. 1.—.

Andere regelmässige Veröffentlichungen des Amtes:

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

2. Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich

bis jetzt 9 Jahrgänge, 1905—1913. Preis pro Jahrgang Fr. 2.—.