

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMTE
DER STADT ZÜRICH

HEFT 25

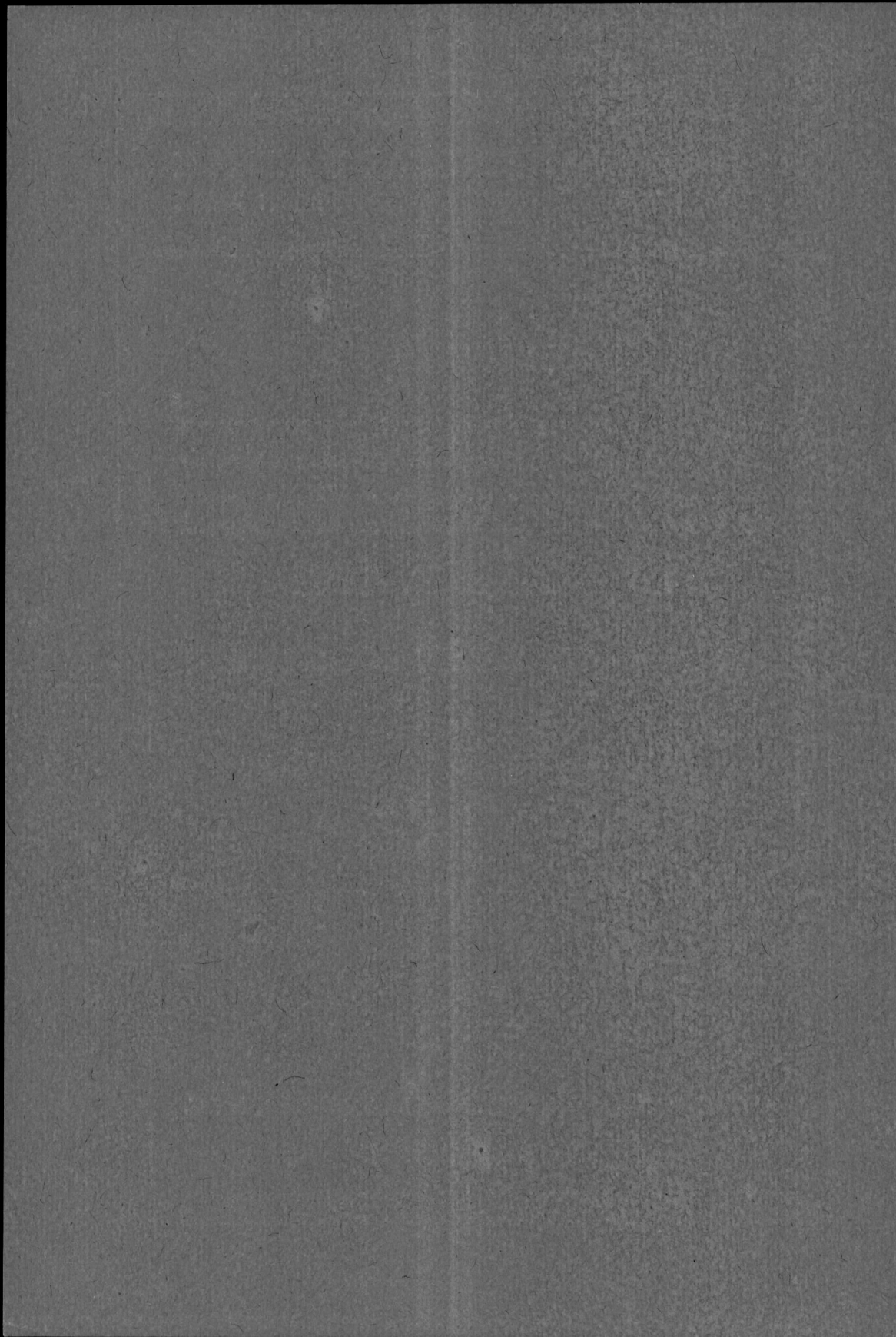
DIE MIETPREISE
IN DER STADT ZÜRICH
IM JAHRE 1919

MIT VERGLEICHENDEN RÜCKBLICKEN



ZÜRICH 1920 — KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.

PREIS 1 FRANKEN

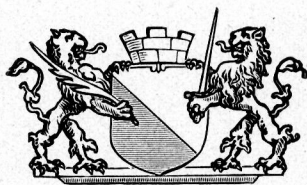


STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMTE
DER STADT ZÜRICH

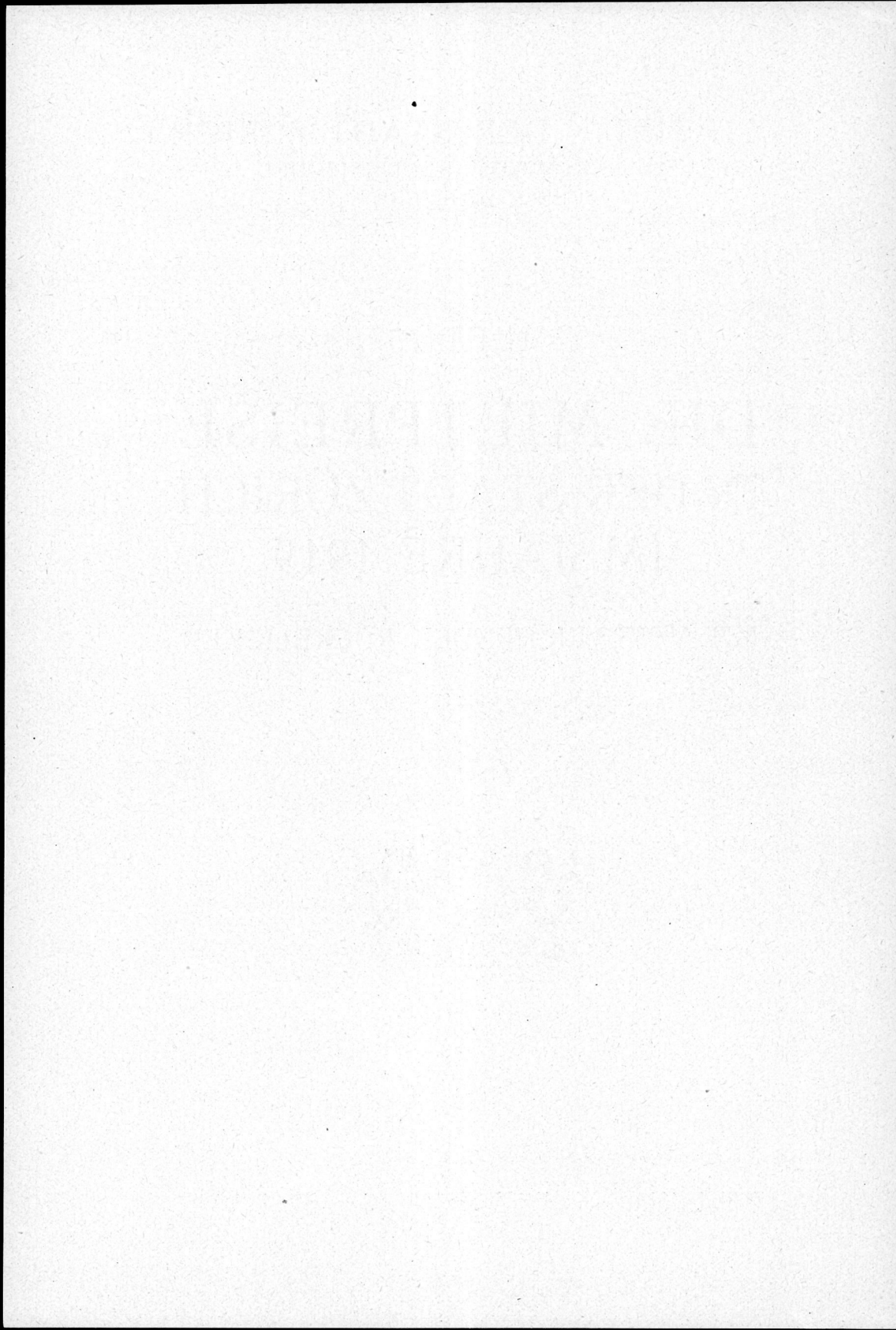
HEFT 25

DIE MIETPREISE
IN DER STADT ZÜRICH
IM JAHRE 1919

MIT VERGLEICHENDEN RÜCKBLICKEN



ZÜRICH 1920 — KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.



INHALT

	Seite
Vorbemerkung	4
Einleitung	
Allgemeines; neue Preisbildungsfaktoren	5—7
Grundlagen der Mietpreisstatistik	7
Die Mietpreise der Marktwohnungen	
Allgemeine Preistendenz von 1910 bis 1919	8—10
Städtische Durchschnittspreise nach Wohnungsgrößenklassen, 1910 bis 1919 (mit einer graphischen Darstellung)	11—14
Preisvergleich mit Basel, 1912 bis 1919	14—16
Durchschnittspreise nach dem Baualter der Wohnungen	16—19
Durchschnittspreise nach Stadtkreisen	20—21
Verteilung der Wohnungen nach Mietpreisstufen, 1913/14 I und 1918/19 (mit einer graphischen Darstellung)	22—25
Die Mietpreise in den neuen städtischen Wohnkolonien, 1918/19	25—26
Schlusswort	27—29
Tabellenanhang	
Tabelle 1 Durchschnittliche Jahresmietpreise der Marktwohnungen in den Stadtkreisen, 1913 bis 1919	
a) Wohnungen ohne Mansarden	30
b) Wohnungen mit Mansarden	31
Tabelle 2 Die Marktwohnungen nach Mietpreisstufen, 1913/14 I bis 1919, ganze Stadt	
a) Wohnungen ohne Mansarden	32
b) Wohnungen mit Mansarden	33
Tabelle 3 Die Marktwohnungen mit drei und vier Zimmern ohne Mansarden nach Mietpreisstufen in den Stadtkreisen, 1913/14 I und 1918/19	
a) Absolute Zahlen	34
b) Verhältniszahlen	35

Vorbemerkung

Als wir im Jahre 1913 zum ersten Mal eine zusammenfassende Darstellung der Mietpreise in der Stadt Zürich für die Jahre 1907 bis 1911 veröffentlichten (als Heft 14 der „Statistik der Stadt Zürich“), bestand die Absicht, nach Ablauf eines weitem Jahrfünfts wiederum einen ähnlichen Überblick herauszugeben. Indessen verursachte der Krieg eine so tiefgreifende Änderung der Lage des Wohnungsmarktes und damit auch der Mietpreise, dass wir uns veranlasst sahen, schon im Jahre 1916 die Mietpreisentwicklung für die vier Jahre 1912 bis 1915 zur Darstellung zu bringen (im Heft 20 der „Statistik der Stadt Zürich“). Seither haben wir die Mietpreise jeweils im Anhang zu unserem Monatsbericht kurz behandelt (für die Jahre 1916 und 1917 im Februarbericht 1918 und für das Jahr 1918 im Februarbericht 1919). Die stete Nachfrage nach der Höhe der Mietpreise, als einem der gewichtigsten Bestandteile der Lebenskosten, ist der Grund, weshalb wir die Untersuchung über die Mietpreise im Jahre 1919 etwas weiter ausgestalteten als in den Vorjahren. Eine vor kurzem erschienene Veröffentlichung des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt bot uns auch Gelegenheit, die Zürcher Mietpreise mit denen der Stadt Basel zu vergleichen.

Die Grundlage unserer Mietpreisstatistik bildet nach wie vor das von uns alljährlich bearbeitete Material des städtischen Wohnungsnachweises. Vom Jahre 1917 an wurde die Bearbeitung durch einen Nachweis der Mietpreise der Wohnungen ohne und mit Badezimmer erweitert, der in dieser Untersuchung erstmalig verwertet ist. Zahl und Mietpreise der von der Stadtgemeinde Zürich erstellten Wohnungen sind in der allgemeinen textlichen Besprechung und in den Tabellen nirgends inbegriffen, da für die Preisgestaltung dieser Wohnungen andere Gründe gelten als für die privaten Wohnungen. Die Mietpreise der in den letzten Jahren erbauten städtischen Wohnungen wurden deshalb getrennt behandelt.

Vorliegende Arbeit ist vom Adjunkten des Amtes, Carl Brüscheiler, verfasst.

Zürich, Anfang Mai 1920.

Statistisches Amt der Stadt Zürich:

Dr. Thomann.

Einleitung

Allgemeines; neue Preisbildungsfaktoren

Die fortlaufenden Mietpreisuntersuchungen in der Stadt Zürich reichen mit der vorliegenden Statistik nun auf dreizehn Jahre zurück. Ihre Ergebnisse zeigen unzweideutig, dass zwischen Wohnungsmarktlage und Mietpreisgestaltung ein tiefer Zusammenhang besteht. Ja, das volkswirtschaftliche Gesetz von Angebot und Nachfrage kommt auch in unseren neuesten Zahlen unvermindert zum Ausdruck, weil sich unsere Erhebungen nur auf jene Wohnungen beziehen, die in freier Konkurrenz auf den Markt gelangen und deren Preise nicht auf Grund der gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen durch das städtische Mietamt gebunden worden waren. Welchen Einfluss dieses letztere auf die allgemeine Preisgestaltung ausgeübt hat, lässt sich erst beurteilen, wenn einmal die Preisfestsetzungen durch das städtische Mietamt bei der jährlichen Mietpreisstatistik berücksichtigt werden können. Doch will uns fast scheinen, dass die künstliche Beschränkung der Mietpreise durch das Mietamt weder zu übertriebenen Befürchtungen, noch zu überschwenglichen Hoffnungen Anlass geben kann. Wenigstens bisher dürfte dies kaum der Fall gewesen sein. Wir stützen uns hiebei auf die Tatsache, dass im Jahre 1919 beim städtischen Wohnungsnachweis im freien Verkehr rund 2500 Wohnungen abgesetzt worden sind, für die keinerlei Preisbindung bestand und dass von den vom städtischen Mietamt in der gleichen Zeit behandelten 1665 Einsprachen gegen eine Mietpreissteigerung nur 431 vollständig im Sinne der Mieter erledigt worden sind; in 484 Fällen trat die Mietzinssteigerung ganz, in 750 Fällen teilweise in Kraft. Bedenkt man ferner, dass auch heute noch die meisten Wohnungen — trotz der Anmeldepflicht — unter der Hand weitervermietet und dass zahlreiche bestehende Mietverträge ohne Inanspruchnahme des Mietamtes abgeändert werden, so wird erst recht klar, dass der Einfluss des städtischen Mietamtes auf die allgemeine Mietpreisgestaltung in der Stadt Zürich nicht gross sein kann. Die Annahme des Haus- und Grundeigentümerverbandes der Stadt Zürich, dass alljährlich etwa 12,000 Mietverhältnisse erneuert oder abgeändert werden, dürfte nach unserer Schätzung nicht weit von der Wirklichkeit entfernt sein¹⁾. Die 1200 Mietzinsforderungen, die das Mietamt im Jahre 1919 abgewiesen oder nur teilweise geschützt hat, würden demnach

¹⁾ Vgl. hiezu die Ausführungen über die „Grundlagen der Preisstatistik“ auf Seite 7.

nur einen Zehntel aller neuen Mietpreisabmachungen umfassen; neun Zehntel der Mietvertragsänderungen kämen nach wie vor auf Grund freier Vereinbarungen zwischen den Parteien zustande.

Zugegeben, dass das Bestehen des Mietamtes an und für sich schon prophylaktisch wirkt und in vielen Fällen übertriebene Mietpreisforderungen unterbindet. Aber dieses Gefühlsmoment scheint uns gegen die zahlenmässige Überlegung nicht aufkommen zu können und so sind wir geneigt, dem Mieterschutz vorläufig noch keinen überlegenen Einfluss auf die allgemeine Mietpreisgestaltung zuzuerkennen. Vielleicht überschätzen wir dafür die Bedeutung eines anderen neuen Preisbildungsfaktors. Diesen neuen Faktor erblicken wir in den seit zwei Jahren ganz gewaltig ansteigenden Produktionskosten der Wohnungen. Wir möchten zur Veranschaulichung dieser Tatsache nur einige wenige Zahlen hieher setzen. Nach den amtlichen Schätzungen für die Gebäudeassekuranz stellten sich die Kosten für den Kubikmeter umbauten

Raumes	im Mittel der Jahre	für Einfamilienhäuser auf Fr.	für reine Mehrfamilien- häuser auf Fr.
	1911—1913	42.10	31.57
	1914—1916	42.79	31.65
	im Jahre		
	1917	49.93	35.83
	1918	59.42	56.94
	1919	84.46	70.99

Nach diesen Zahlen sind die Baukosten innert drei Jahren für die Einfamilienhäuser um 100 Prozent, für die reinen Mehrfamilienhäuser, die für den Wohnungsmarkt hauptsächlich in Betracht kommen, um 125 Prozent gestiegen. Dass diese unerhörte Verteuerung der Produktionskosten ihre Rückwirkung auch auf die Wohnungspreise haben muss, ist klar. Aber diese Preisverteuerung beschränkt sich nicht nur auf die neuerstellten Wohnungen, sondern sie übt ganz automatisch ihre Wirkung auch auf die älteren Wohnungen aus; denn es ist eine bekannte, durch die Höchstpreispolitik während der Kriegszeit besonders anschaulich gewordene Erscheinung im wirtschaftlichen Gütertausch, dass der Preis einer Ware das Bestreben hat, sich nach den höheren Preisen auszugleichen, sobald für diese Ware die Nachfrage grösser ist als das Angebot. Dieser Preisausgleich wird um so sicherer eintreten, wenn es sich, wie bei den Wohnungen, um ein unentbehrliches Bedarfsgut handelt und wenn die Ware infolge mangelnder Produktion zu einer Art Monopolgut wird. Dabei ist nun allerdings in Betracht zu ziehen, dass unter den sich neu herausgebildeten wirtschaftlichen Verhältnissen der Mietpreisausgleich nach oben nicht nur eine Funktion des Angebotes, also die Folge eines äusseren Anstosses allein ist, sondern seinen An-

trieb auch durch innere Kräfte erhält; zu diesen inneren Antriebskräften rechnen wir die fortschreitende Kapitalverteuerung, die gesteigerten Verwaltungs- und Unterhaltskosten, das Mehr an Gebühren und Abgaben, die den Liegenschaftenbesitz in der letzten Zeit stärker belastet haben.

Wohnungsnot, Bauverteuerung und Mehrbelastung des Grundbesitzes haben die Marktpreise der Wohnungen um so mehr in die Höhe treiben müssen, als die drei Preisbildungsfaktoren nicht nur gleichzeitig, sondern ausserdem in einer bisher ungekannten Intensität zur Auswirkung kamen.

Grundlagen der Mietpreisstatistik

Die statistischen Untersuchungen über die Entwicklung der Mietpreise stützen sich auf das Material des städtischen Wohnungsnachweises. Konnten vor Eintritt der grossen Wohnungsnot jährlich etwa 6000 bis nahezu 8000 Wohnungen in die Mietpreisstatistik einbezogen werden, so ging ihre Zahl im Jahre 1917 unter 5000 zurück und sank in den Jahren 1918 und 1919 auf 2240, beziehungsweise 2484. Da in der Stadt Zürich im ganzen etwa 37,000 Mietwohnungen¹⁾ vorhanden sind, umfasst die Mietpreisstatistik der beiden letzten Jahre nur noch einen kleinen Bruchteil sämtlicher bestehender Mietverhältnisse. Allein unsere jährliche Mietpreisstatistik will ja nicht über den allgemeinen Stand der Wohnungspreise Aufschluss geben, sondern die Marktpreise der Wohnungen feststellen. Und dies ist sicher möglich, solange von sämtlichen umgesetzten Wohnungen noch jede vierte in die Preisstatistik einbezogen werden kann. Wir wissen, dass im Jahre 1919 rund 10,000 Familien von Zürich weggezogen oder innerhalb der Stadt umgezogen sind. Infolge dieser Familien-Weg- und -Umzüge mögen etwa 8000 bis 9000 Wohnungen gewechselt worden sein (es sind hier ganze Wohnungen, nicht Teilwohnungen gemeint). Von diesen 8000 bis 9000 Wohnungen wurden nahezu 2500 oder 28 bis 30 Prozent preisstatistisch erfasst. Der Bruchteil ist gross genug, um zuverlässigen Einblick in die Preisverhältnisse zu gewähren. Die fortlaufenden Untersuchungen der Marktpreise ergeben denn auch von der zeitlichen Entwicklung der Wohnungsmarktpreise ein Bild, das mit der Erfahrungstatsache vortrefflich übereinstimmt und sie zahlenmässig veranschaulicht.

Als Marktpreise stehen unsere Mietpreise erheblich über den allgemeinen Wohnungspreisen. Sie sind massgebend für den Mieter, der eine Wohnung auf dem Markte suchen muss, nicht aber für jenen, der schon länger eine Wohnung hat.

¹⁾ Mietwohnungen mit eigener Küche und ohne Geschäftslokale.

Die Mietpreise der Marktwohnungen

Allgemeine Preistendenz von 1910 bis 1919

In gleicher Weise wie früher¹⁾ haben wir auch diesmal wieder versucht, eine mittlere Linie des Mietpreisverlaufes zu konstruieren. Diese Linie gibt an, wie sich der durchschnittliche Marktpreis der fünf wichtigsten Wohnungskategorien²⁾ entwickelt hat, wenn die Zusammensetzung der Wohnungen sowohl nach Stadtkreisen wie nach Grössenklassen in allen Jahren gleich gewesen wäre wie im Jahre 1915. Da die fünf berücksichtigten Wohnungskategorien rund 80 Prozent aller in die Mietpreisstatistik einbezogenen Wohnungen umfassen, dürften die aus ihnen gewonnenen Zahlen die allgemeine Preistendenz zuverlässig genug zum Ausdruck bringen.

Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind aus folgender Zusammenstellung ersichtlich:

Preisperioden	Für die 5 Hauptgrössenklassen ²⁾ betrug der Durchschnittspreis in Franken	die Indexziffer
1910	803	100,0
1911	799	99,5
1912	786	97,9
1913	781	97,3
1914 I	780	97,1
1914 II	746	92,9
1915	715	89,0
1916 I	709	88,3
1916 II	733	91,3
1917	796	99,1
1918	934	116,3
1919	1120	139,5

Wir können deutlich drei Etappen der Mietpreisentwicklung unterscheiden: von 1910 bis in die erste Hälfte 1914 hatte der Marktpreis eine leicht sinkende Tendenz. Nach Kriegsausbruch setzte ein scharfer Preisrückgang ein, der bis in die erste Hälfte 1916 anhielt. Von 1916 II an zogen die Preise erst langsam, dann immer stärker an, um im Jahre 1919 eine Höhe zu erreichen, die den Stand von 1910 um rund 40 Prozent übertrifft.

¹⁾ Siehe Heft 20 der Statistik der Stadt Zürich: Die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1912 bis 1915, Seite 7 bis 10. Die dort aufgestellte Forderung, den städtischen Durchschnittspreis gleichzeitig nach Stadtkreisen und nach dem Baualter der Wohnungen auszugleichen, kann fallen gelassen werden, nachdem die Mietpreisstatistik seit 1917 die Wohnungen nach der Badezimmerzubehör unterscheidet und damit einen weitergehenden Qualitätsausgleich geschaffen hat.

²⁾ Zwei-, Drei-, Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden, Vier- und Fünfzimmerwohnungen mit Mansarden.

Vergleichen wir diese Preisentwicklung mit der Wohnungsmarktlage, so ergibt sich, dass zwischen beiden ein ursächlicher Zusammenhang von zwingender Logik besteht. Das Jahr 1910 schloss eine Periode grossen Wohnungsmangels ab; die Preise standen damals verhältnismässig hoch. Dann setzte eine lebhafte Bautätigkeit ein, die zur Folge hatte, dass der Vorrat an leeren Wohnungen von Ende 1909 bis Ende 1912 von 182 auf 957 anstieg: das vermehrte Wohnungsangebot äusserte sich in einem Weichen der Marktpreise. In den Jahren 1913/1914 nahm der Wohnungsvorrat langsam ab: die Mietpreise blieben ungefähr gleich. Unmittelbar nach Kriegsausbruch trat grosser Wohnungsüberfluss ein, der bis in die erste Hälfte 1916 anhielt: die Rückwirkung zeigte sich in einem starken Preissturz. Sobald aber die Wohnungen wieder seltener wurden — zweite Hälfte 1916 — erholten sich die Preise rasch und bereits im Jahre 1917 waren sie wieder auf dem Stande des Jahres 1911 angelangt, um dann in steiler Kurve emporzuschellen.

Für unsere auf Seite 6 geäusserte Ansicht, dass die ausserordentliche Mietpreissteigerung der letzten Jahre ihre Ursache schwerlich in der Wohnungsnot allein haben könne, scheinen neben anderen Gründen auch die vorgenannten Zahlen zu sprechen. Wenn die gänzliche Umgestaltung des Wohnungsmarktes in der Zeit von 1910 bis 1915/16I — am Anfang dieser Periode bestand grosser Wohnungsmangel, an ihrem Ende krisenhafter Wohnungsüberfluss — die Mietpreise nur um 12 Prozent beeinflusste, so ist nicht recht verständlich, weshalb die entgegengesetzte Bewegung, die Rückkehr vom Wohnungsüberfluss zur Wohnungsnot, einen Preisunterschied von 50 Prozent bewirken soll. Gewiss hat in den letzten Jahren, entsprechend dem stärkeren Druck der Wohnungsnot, die Mietpreisentwicklung schärfere Formen angenommen. Aber dass unter diesem stärkeren Druck allein die Preise gleich viermal stärker ausweichen würden als unter anderen heftigen Erschütterungen des Wohnungsmarktes, ist nicht wohl anzunehmen. Ein Vergleich mit Basel ist in dieser Hinsicht ganz lehrreich. In Zürich stieg der Marktpreis im ersten Wohnungsnotjahr um durchschnittlich 8 Prozent, in Basel¹⁾ aber um 15 bis 28 Prozent. Zeitlich verteuerten sich die Wohnungen in Basel in einem einzigen Jahre, ungefähr gleich wie in Zürich in zwei Jahren, also doppelt so schnell. Das muss um so mehr auffallen, als in Basel die Mietpreise während der Kriegszeit kaum litten, während sie in Zürich ganz erheblich zurückgingen. Der Ausgleich nach oben hätte also in Zürich naturgemäss rascher und leichter

¹⁾ Siehe Seite 14.

bewerkstelligt werden können, wenn die Voraussetzungen an beiden Orten gleich gewesen wären. Allein das war eben nicht der Fall und darin erblicken wir das entscheidende Moment. In Zürich trat die eigentliche Wohnungsnot schon im Jahre 1917 ein; in Basel dagegen kam sie erst im Jahre 1919 und fiel damit in eine Zeit, in der das gewaltige Anwachsen der Baukosten bereits stimulierend auf die Wohnungspreise einwirken musste. Wir können die Einrede nicht gelten lassen, die mit erhöhten Baukosten erstellten neuen Wohnungen hätten keinen grossen Einfluss auf die Mietpreisgestaltung ausüben können, weil sie zahlenmässig kaum ins Gewicht fallen. Gewiss fallen die in den beiden letzten Jahren erstellten Wohnungen zahlenmässig kaum ins Gewicht. Ins Gewicht aber fällt die bedeutungsvolle Tatsache, dass heute die Baukosten 100 Prozent höher sind als vor drei Jahren, dass infolgedessen Mietpreise verlangt und auch bezahlt werden müssen, die vor kurzer Zeit noch als phantastisch bezeichnet worden wären. Diese Umwertung und Neuorientierung schlug Bresche in überkommene Preisbegriffe. Der Konsument — im weitesten Sinne des Wortes — hatte sich während der Kriegszeit an ganz andere Preisaufschläge gewöhnen müssen, als sie ihm jetzt auf dem Wohnungsmarkte zugemutet wurden; er mass die Wohnungsverteuerung nicht mehr an ihr selber, sondern setzte sie in Vergleich zu der allgemeinen Preisverteuerung und gab sich resigniert zufrieden.

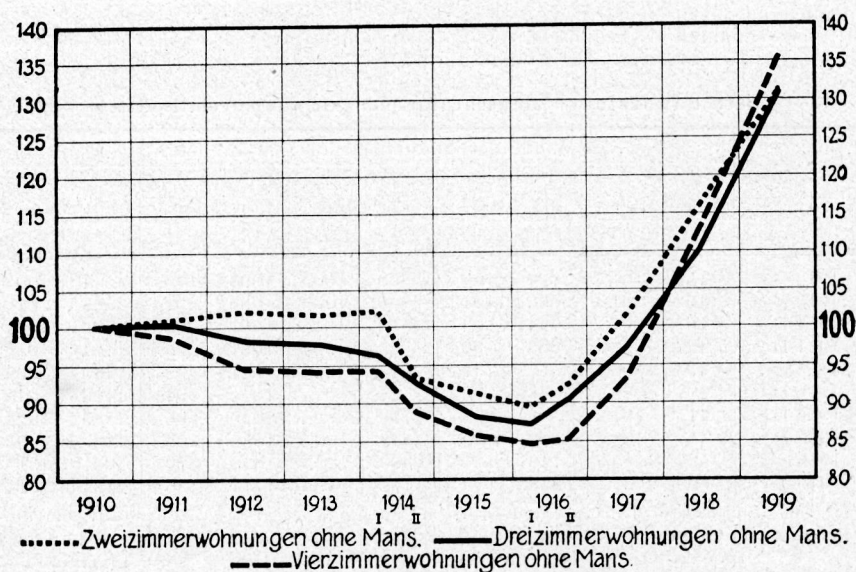
Die Hausbesitzer ihrerseits haben die günstige Konjunktur der letzten Zeit um so lieber zu Preisaufschlägen ausgenützt, weil ihnen die beiden ersten Kriegsjahre vielfach ganz erhebliche Verluste gebracht hatten, die jetzt gedeckt werden konnten. Die Verlockung war gross, die Situation günstig. Wie böse Beispiele gute Sitten verderben, so verderben hohe Mieten die billigen. Und diese hohen Mieten bestanden. Man brauchte nur auf die beispiellose Verteuerung der neuen Wohnungen hinzuweisen, um mit Preisforderungen durchzudringen, die ehe- dem als Preisüberforderungen abgelehnt worden wären. Die Mentalität der Mieter tat ein Übriges. Ja, diese sind zum Teil selber mitschuldig an der starken Preissteigerung der letzten Jahre. Die immer wiederkehrenden Klagen wegen Preisüberbietungen bestätigen es. Der kaufkräftige Mieter zahlte schliesslich lieber für eine ältere Wohnung einen stark erhöhten Preis, um dem noch höheren einer neuen Wohnung auszuweichen. Der Eigennutz des Mieters und das Interesse des Vermieters trafen sich in gleicher Richtung, und was in gewöhnlichen Zeiten der eine allein nicht erreichte, gelang jetzt dem Parallelismus der Kräfte.

Städtische Durchschnittspreise nach Wohnungsgrößenklassen, 1910 bis 1919

In Tabelle 1 haben wir die aus dem Erhebungsmaterial direkt gewonnenen Durchschnittspreise und die nach Stadtkreisen ausgeglichenen indirekten Durchschnittspreise nebeneinander gesetzt; sie finden ihre Ergänzung durch die nach Bauperioden ausgeglichenen indirekten Durchschnittspreise in Tabelle 2 (Seite 12). Bekanntlich geben diese indirekten Durchschnittspreise an, wie gross der mittlere Marktpreis ist, wenn die Zusammensetzung der in die Erhebung einbezogenen Wohnungen nach Stadtkreisen einerseits und nach Bauperioden anderseits in allen Jahren gleich gewesen wäre. Die vollständige Gleichartigkeit des Materials ist ja das Ideal jeder Preisstatistik, aber als Ideal eben unerreichbar. Wir müssen uns also mit dem Erreichbaren und Möglichen begnügen, dafür aber auch vorsichtig und bescheiden in der eigenen Einschätzung unserer Arbeit sein. Das Dogma von der Unfehlbarkeit bezieht sich nicht auf den Statistiker!

Ein Vergleich der direkten und indirekten Preise ergibt eine ziemlich weitgehende Übereinstimmung zwischen beiden. Nur bringt der direkte Durchschnittspreis das Bild in gröberen Zügen zur Darstellung, der indirekte Durchschnittspreis dagegen in etwas feineren Strichen. Darum haben wir für das nachstehende Diagramm die indirekten Preise verwendet, und zwar die nach Stadtkreisen ausgeglichenen.

Der Preisverlauf der drei wichtigsten Wohnungsgrößenklassen nach der indirekten Indexziffer, 1910 bis 1919



Wirkliche Durchschnittspreise

Tab. 1 und nach Stadtkreisen ausgeglichene indirekte Durchschnittspreise

Jahre	Wohnungen bestehend aus ... Zimmern									
	2		3		4		4		5	
	ohne Mans.		ohne Mans.		ohne Mans.		mit Mans.		mit Mans.	
	a ¹⁾	b ²⁾	a	b	a	b	a	b	a	b
Jahres-Durchschnittspreis (in Franken) in der ganzen Stadt										
1910	453	453	653	655	877	867	1113	1119	1581	1603
1911	456	457	659	658	862	856	1103	1103	1565	1575
1912	463	462	639	643	820	819	1105	1114	1555	1570
1913	461	460	641	639	822	816	1101	1094	1565	1574
1914 I	463	462	628	630	821	818	1069	1083	1601	1617
1914 II	423	423	603	606	764	769	1083	1062	1565	1559
1915	413	413	577	577	742	741	1021	1021	1485	1485
1916 I	405	405	569	570	730	733	1038	1029	1456	1467
1916 II	419	418	591	590	741	738	1049	1056	1585	1586
1917	460	459	639	636	805	806	1130	1147	1690	1715
1918	527	527	719	722	983	983	1331	1355	2037	2052
1919	593	593	854	855	1183	1173	1719	1672	2510	2541

Indexziffern: Durchschnittspreis des Jahres 1910 = 100										
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1910	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1911	100,7	100,9	100,9	100,5	98,3	98,7	99,1	98,6	99,0	98,3
1912	102,2	102,0	97,9	98,2	93,5	94,5	99,3	99,6	98,4	97,9
1913	101,8	101,5	98,2	97,6	93,7	94,1	98,9	97,8	99,0	98,2
1914 I	102,2	102,0	96,2	96,2	93,6	94,3	96,0	96,8	101,3	100,9
1914 II	93,4	93,4	92,3	92,5	87,1	88,7	97,3	94,9	99,0	97,3
1915	91,2	91,2	88,4	88,1	84,6	85,5	91,7	91,2	93,9	92,6
1916 I	89,4	89,4	87,1	87,0	83,2	84,5	93,3	92,0	92,1	91,5
1916 II	92,5	92,3	90,5	90,1	84,5	85,1	94,2	94,4	100,3	98,9
1917	101,5	101,3	97,9	97,1	91,8	93,0	101,5	102,5	106,9	107,0
1918	116,3	116,3	110,1	110,2	112,1	113,4	119,6	121,1	128,8	128,0
1919	130,9	130,9	130,8	130,5	134,9	135,3	154,4	149,4	158,8	158,5

¹⁾ a = direkter Durchschnittspreis nach der wirklichen örtlichen (stadtkreisweisen) Wohnungszusammensetzung.

²⁾ b = indirekter Durchschnittspreis bei einheitlicher Zusammensetzung der Wohnungen nach Stadtkreisen (Standard 1915).

Tab. 2 Nach Bauperioden ausgeglichene indirekte Durchschnittspreise

Jahre	Wohnungen bestehend aus ... Zimmern									
	2		3		4		4		5	
	ohne Mans.		ohne Mans.		ohne Mans.		mit Mans.		mit Mans.	
	a ¹⁾	b ²⁾	a	b	a	b	a	b	a	b
1912	456	100,0	626	100,0	800	100,0	1098	100,0	1541	100,0
1913	462	101,5	633	101,1	806	100,7	1096	99,8	1569	101,8
1914 I	461	101,3	624	99,7	810	101,1	1061	96,7	1596	103,6
1914 II	423	92,8	603	96,3	765	95,6	1081	98,5	1554	101,1
1915	413	90,6	577	92,2	741	92,6	1021	93,0	1485	96,4
1916 I	407	89,3	568	90,7	728	91,0	1041	94,8	1462	94,9
1916 II	415	91,0	586	93,6	739	92,4	1056	96,2	1583	102,7
1917	457	100,2	629	100,5	802	100,2	1132	103,1	1689	109,6
1918	527	115,6	716	114,2	980	122,5	1318	120,0	2021	131,1
1919	600	131,6	848	135,5	1172	146,5	1714	156,1	2484	161,2

¹⁾ a = indirekter Durchschnittspreis (in Franken) in der ganzen Stadt bei einheitlicher Zusammensetzung der Wohnungen nach Bauperioden (Standard 1915).

²⁾ b = Indexziffern: Durchschnittspreis des Jahres 1912 = 100 angenommen.

Die Marktpreise der verschiedenen Wohnungsarten verlaufen im grossen und ganzen in derselben Richtung, zeigen aber im einzelnen — namentlich in der Empfindlichkeit, mit der sie auf einen äusseren Druck reagieren — doch charakteristische Unterschiede. So ist bemerkenswert, dass die Preise der kleineren Wohnungen in der Baisseperiode 1915/16I stärker zurückgingen als die Preise der grösseren Wohnungen. Besonders klar ist dies aus den Indexzahlen in Tabelle 2 ersichtlich; weniger regelmässig tritt diese Erscheinung in Tabelle 1 zutage. Wir haben aber schon in unserer letzten Veröffentlichung¹⁾ über die Mietpreise in der Stadt Zürich nachgewiesen, wie sehr auch für die einzelnen Wohnungsgrössenklassen der Preisverlauf abhängig ist von der Marktlage und dass die Preisrückgänge um so unbedeutender sind, je geringer der Vorrat an Wohnungen der betreffenden Art war. Da nun bis zum Jahre 1916 die kleineren Wohnungen verhältnismässig geringere Vorräte aufwiesen, wurde ihr Preisrückgang gehemmt und das Bild etwas weniger klar.

Nichts zu wünschen übrig lässt die Klarheit des Bildes, wenn wir den Preisverlauf während der Hausseperiode 1918/19 verfolgen. Einwandfrei lässt sich aus unseren Zahlen feststellen, dass der Marktpreis um so mehr ansteigt, je grösser die Wohnung ist. Nach den indirekten Durchschnittszahlen in Tabelle 1 und 2 verzeichnen die wichtigsten Wohnungsgruppen von 1912 bis 1919 folgende Mietpreissteigerung:

	Tab. 1	Tab. 2
Wohnungen bestehend aus	0/0	0/0
2 Zimmern ohne Mansarde	28,4	31,6
3 " " "	33,0	35,5
4 " " "	43,2	46,5
4 Zimmern mit Mansarde	50,1	56,1
5 " " "	61,8	61,2

Wir stehen nicht an, aus unseren Ergebnissen folgende Regel abzuleiten: Bei sinkender Preistendenz sind die Mietpreise der kleineren Wohnungen, bei steigender Preistendenz die Mietpreise der grösseren Wohnungen stärkeren Schwankungen unterworfen. Preisrückgänge treten bei kleineren Wohnungen schneller ein; Preisaufschläge dagegen lassen sich bei grösseren Wohnungen leichter durchführen. Der Mietzins spielt im Wirtschaftsbudget des kleinen Mannes eine wichtigere Rolle als beim Bessergestellten. Jener ist darum auch hartnäckiger in der Annahme von Mietpreisaufschlägen und leichter geneigt, eine Wohnung zu wechseln, wenn ihm die Marktkonjunktur Vorteile bietet. Der

¹⁾ a. a. O., Seite 20 f.

Bessergestellte dagegen ist willfähriger, weil er von grösserer Sesshaftigkeit¹⁾ ist und lieber einen Mietzinsaufschlag in Kauf nimmt als einen Umzug riskiert, zumal sein Haushaltsbudget einen etwas grösseren Spielraum für den Ausgabenausgleich hat. Allerdings trifft ein Mietpreisaufschlag von nahezu 1000 Franken oder von rund 60 Prozent, wie er seit 1912 für eine Fünfstückwohnung mit Mansarde eingetreten ist, auch den Bessersituierten ganz empfindlich. Der Mieter einer Zweistückwohnung ohne Mansarde muss 150 Franken oder etwa 30 Prozent mehr Miete rechnen. Sein Mietpreis ist relativ nur halb so stark gestiegen wie der Mietpreis des andern. Die Behauptung, der Minderbemittelte habe unter der Teuerung der letzten Jahre stärker zu leiden gehabt als der Bessersituierte, trifft auf die Wohnungen also nicht zu; vielmehr ist das Gegenteil richtig.

Die Mietpreise in Basel²⁾ und Zürich, 1912 bis 1919

Tab. 3

	Wohnungen bestehend aus ... Zimmern											
	2		3		3		4		4		5	
	ohne Mans.		ohne Mans.		mit Mans.		ohne Mans.		mit Mans.		mit Mans.	
	Basel	Zürich	Basel	Zürich	Basel	Zürich	Basel	Zürich	Basel	Zürich	Basel	Zürich
Durchschnittlicher Jahresmietpreis in Franken												
1912	358	463	548	639	685	735	705	820	978	1105	1371	1558
1913	367	461	554	641	688	758	746	822	1032	1101	1367	1565
1914	373	445	552	619	676	738	782	803	1021	1073	1445	1591
1915	373	413	551	577	681	702	719	742	1001	1021	1410	1485
1916	362	411	544	579	675	678	738	735	982	1043	1437	1516
1917	359	460	549	639	690	710	744	805	1005	1130	1336	1690
1918	373	527	560	719	702	894	777	983	1074	1331	1467	2037
1919	426	593	644	854	847	1104	879	1183	1350	1719	1847	2510
Indexziffern: Durchschnittspreis von 1912 = 100,												
1912	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1913	102,5	99,6	101,1	100,3	100,4	103,1	105,8	100,2	105,5	99,6	99,7	100,4
1914	104,2	96,1	100,7	96,9	98,7	100,4	110,9	97,9	104,4	97,1	105,4	102,1
1915	104,2	89,2	100,5	90,3	99,4	95,5	102,0	90,5	102,4	92,4	102,8	95,3
1916	101,1	88,8	99,3	90,6	98,5	92,2	104,7	89,6	100,4	94,4	104,8	97,3
1917	101,3	99,4	100,2	100,0	100,7	96,6	105,5	98,2	102,8	102,3	97,4	108,5
1918	104,2	113,8	102,2	112,5	102,5	121,6	110,2	119,9	109,8	120,5	107,0	130,7
1919	119,0	128,1	117,5	133,6	123,6	150,2	124,7	144,3	138,0	155,6	134,7	161,1

¹⁾ Am 1. Dezember 1910 waren die Mietwohnungen im 3. Stadtkreise durchschnittlich 3,31 Jahre, im 2. Stadtkreise dagegen 4,98 Jahre vom gleichen Mieter bewohnt.

²⁾ Wir entnehmen die Basler Mietpreise der Tabelle 8 „Mietpreisbewegung in der Stadt Basel 1912 bis 1919“ in der Beilage zu Heft 4 der Statistischen Vierteljahrsberichte des Kantons Basel-Stadt, Jahrgang 1919.

Wie in Zürich, so werden auch in Basel die beim städtischen Wohnungsnachweis abgemeldeten Wohnungen alljährlich einer preisstatistischen Bearbeitung unterzogen. Ein Vergleich der Mietpreise und der Mietpreisentwicklung in beiden Städten schliesst nicht zum Vorteil Zürichs ab. Schon vor dem Kriege waren die Wohnungen in Zürich zum Teil erheblich teurer als in Basel. Heute ist das Verhältnis für Zürich noch ungünstiger; denn die Mietpreise sind hier — trotzdem sie früher schon höher standen — während der letzten Jahre weit stärker gestiegen als in Basel. Gleichzeitig vollzog sich insofern eine Preisnivellierung, als die früheren Preisunterschiede bei den verschiedenen Wohnungsarten verschwunden sind und einer ziemlich einheitlichen Preisabstufung Platz machten. Folgende Zahlen beweisen es.

Eine Wohnung bestehend aus	kostete in Zürich mehr als in Basel	
	im Jahre 1912	im Jahre 1919
	%	%
2 Zimmern ohne Mansarde	22,7	28,2
3 Zimmern ohne Mansarde	14,2	24,6
3 Zimmern mit Mansarde	6,8	23,3
4 Zimmern ohne Mansarde	14,0	25,7
4 Zimmern mit Mansarde	11,5	21,5
5 Zimmern mit Mansarde	12,0	26,4

Der Zürcher hat heute für eine Wohnung durchschnittlich etwa 25 Prozent mehr Miete zu bezahlen als der Basler. Dieser verspürte bis zum Jahre 1919 von der Wohnungsverteuerung überhaupt kaum etwas. Etwelchen Trost könnte der Zürcher in den starken Preisrückgängen in den Jahren 1915/16 suchen, die dem Basler versagt blieben; doch waren auch in diesen Jahren die Wohnungen in Zürich teurer als in Basel.

Wir haben bereits auf Seite 9 ausgeführt, auf welche Ursachen die ungleichartige Mietpreisentwicklung in den Städten Basel und Zürich zurückzuführen ist und verweisen auf das dort Gesagte. Nur das sei beigelegt, dass der Wohnungsmarkt in Basel während der Kriegszeit bei weitem nicht jene schweren Erschütterungen durchgemacht hat wie in Zürich, was eine Erklärung für die grössere Stabilität der Mietpreise in Basel abgibt. Noch anfangs 1918 war dort ein Wohnungsvorrat vorhanden, aus dem sich das laufende Jahresbedürfnis mehr oder weniger stillen liess. Immerhin zogen schon jetzt, wenigstens für die grösseren Wohnungen, die Preise in Basel deutlich an, um dann im Jahre 1919 auf der ganzen Linie sprunghaft in die Höhe zu gehen. Gemessen am Stande 1912 waren die Preise in Basel im Jahre 1919 durchwegs höher als in Zürich im Jahre 1918, obgleich hier die Wohnungsnot zwei Jahre

früher eintrat. Doch darüber haben wir uns auf Seite 10 bereits ausgesprochen. Eine Übereinstimmung zwischen Basel und Zürich aber besteht dann wieder darin, dass in beiden Städten die Wohnungsverteuerung progressiv mit der Wohnungsgrösse geht; man vergleiche nur die Indexzahlen in Tabelle 3.

Durchschnittspreise nach dem Baualter der Wohnungen mit Unterscheidung der Mansarden- und Badezimmerzubehör

In dem Bestreben, aus möglichst gleichartigen Wohnungsgruppen möglichst einheitliche Durchschnittspreise zu gewinnen, haben wir in Tabelle 4 die wichtigeren Wohnungsgrössenklassen nach zwei Qualitätsmerkmalen ausgeschieden: nach dem Baualter der Wohnungen einerseits, nach der Wohnungsausstattung mit Mansarde und Badezimmer andererseits. Gerne hätten wir diese Ausscheidung für die einzelnen Stadtkreise durchgeführt, um auch das Moment der örtlichen Lage mit sprechen zu lassen; doch gebot die Kleinheit des Materials und die daherige Gefahr zu grosser Zersplitterung etwelche Beschränkung. Teilweisen Ersatz dafür verschafft uns Tabelle 5, in der wir die Wohnungen nach ihrer Zubehör und Stadtlage zusammengestellt haben.

In Tabelle 4 verdienen nicht nur die Durchschnittspreise Beachtung, sondern auch die Wohnungszahlen selber; denn sie zeigen, wie sich im Laufe der Zeiten die Wohnkultur verbessert hat, wie die Bedürfnisse und die Ansprüche an die Wohnungen gestiegen sind. Man vergleiche zum Beispiel nur folgende Zahlen, die die Wohnungsverteilung für die drei Jahre 1917/19 zusammen angeben:

Bau- perioden	Bauzeit	Dreizimmerwohnungen		Vierzimmerwohnungen	
		ohne Mansarde		ohne Mansarde	
		ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad
I	vor 1893	809	21	489	29
II	1893—1900	709	31	363	105
III	1901—1910	309	299	69	245
IV	nach 1910	222	724	27	269

Bis zum Jahre 1900 haben die Dreizimmerwohnungen nur in ganz seltenen Fällen ein eigenes Badezimmer erhalten; im letzten Jahrzehnt dagegen wurden sie in der überwiegenden Mehrzahl mit einem Badezimer ausgestattet. Ähnlich verhält es sich mit den Vierzimmerwohnungen: ohne eigenes Bad stammen sie fast ausschliesslich aus dem vorigen Jahrhundert; mit eigenem Bad gehören sie vornehmlich den beiden letzten Bauperioden an. Man erkennt daraus, wie wichtig die Alterszusammensetzung einer bestimmten Wohnungsgrössenklasse unter Umständen für die Ergebnisse der Mietpreisstatistik sein kann.

Durchschnittliche Jahresmietpreise der wichtigsten Wohnungsgrößenklassen nach Bauperioden, 1917 bis 1919

Tab. 4 mit Unterscheidung der Mansarden- und Badezimmer-Zubehör

Erhebungs-jahre	Bau-perioden ¹⁾	Wohnungen bestehend aus									
		1 Zi. ohne M. ²⁾	2 Zi. ohne M.	3 Zi. ohne M.	3 Zi. mit M.	4 Zi. ohne M.	4 Zi. mit M.	3 Zi. ohne M.	4 Zi. ohne M.	4 Zi. mit M.	5 Zi. mit M.
		ohne eigenes Badezimmer						mit eigenem Badezimmer			
1917		Zahl der Marktwohnungen									
	I	42	290	447	45	294	92	10	13	27	51
	II	42	137	399	114	199	58	16	55	71	48
	III	17	86	183	21	39	4	189	149	78	75
	IV	13	115	111	2	13	1	467	147	53	35
I-IV	114	628	1140	182	545	155	682	364	229	209	
1918	I	35	143	176	20	96	52	7	8	14	38
	II	15	67	161	26	99	30	4	23	35	31
	III	5	43	54	5	8	7	62	52	44	32
	IV	12	36	36	—	4	2	144	68	37	34
	I-IV	67	289	427	51	207	91	217	151	130	135
1919	I	43	168	186	34	99	52	4	8	13	27
	II	23	69	149	34	65	28	11	27	35	25
	III	14	43	72	2	22	9	48	44	33	31
	IV	5	34	75	1	10	2	113	54	29	34
	I-IV	85	314	482	71	196	91	176	133	110	117
1917		Durchschnittlicher Jahresmietpreis einer Marktwohnung, Franken									
	I	303	420	537	654	691	984	905	1272	1341	1712
	II	321	455	589	675	762	876	705	912	1241	1740
	III	341	461	590	655	737	(1055)	714	905	1182	1748
	IV	382	498	640	(625)	744	(750)	761	931	1340	2064
I-IV	324	447	574	667	721	944	749	930	1256	1790	
1918	I	329	477	635	824	830	1101	(871)	(1239)	1467	2153
	II	378	531	697	780	835	1006	(840)	1145	1450	1993
	III	(363)	534	696	(698)	(872)	(957)	665	1150	1474	2174
	IV	387	584	731	—	(917)	(1125)	867	1221	1668	2331
	I-IV	353	511	674	789	836	1059	809	1186	1522	2166
1919	I	437	544	745	961	972	1738	(822)	(1502)	2081	2519
	II	439	604	779	929	1065	1352	925	1265	1721	2556
	III	464	587	768	(1140)	1138	(1348)	949	1313	1853	2368
	IV	(494)	633	934	(1550)	1153	(1865)	1088	1542	1831	2753
	I-IV	445	573	789	959	1031	1583	1034	1408	1832	2555

¹⁾ Bauperioden siehe Seite 16. — ²⁾ M = Mansarde.

Tabelle 4 gibt sodann bestimmte Aufschlüsse über die Verteuerung der Wohnungspreise durch die Mansarden- und Badezimmerzubehör. Wir greifen nur die wichtigsten Zahlen heraus und beschränken uns der Grösse des Materials wegen auf das Jahr 1917.

Zubehör	Dreizimmerwohnung		Vierzimmerwohnung	
	Durchschnitts- preis, Fr.	Index- ziffer	Durchschnitts- preis, Fr.	Index- ziffer
keine	574	100,0	721	100,0
Mansarde	667	116,2	944	130,9
Badezimmer	749	130,5	930	129,0
Mansarde und Badezimmer	.	.	1256	174,2

Wir sehen, es sind ganz namhafte Preisunterschiede, die sich aus der Mansarden- und Badezimmerzubehör ergeben. Bemerkenswert ist, dass die Mansarde der Dreizimmerwohnung nur halb so hoch zu stehen kommt wie das Badezimmer, während die Vierzimmerwohnung durch die Mansarde ziemlich gleich stark verteuert wird wie durch das Badezimmer (je rund 30 Prozent). Nicht nur diese 60 Prozent, sondern 74 Prozent teurer aber ist die Vierzimmerwohnung, wenn sie Mansarde und Badezimmer zugleich hat, was mit der allgemein reicheren Zubehör und Ausstattung dieser Wohnungen zusammenhängen dürfte.

Bei weitem nicht so gross, wie angenommen werden könnte, sind die Preisunterschiede nach Bauperioden; wir beschränken uns auch hier wieder auf die wichtigsten, weil beweiskräftigsten Zahlengruppen.

Bauperioden	Preisindexziffer einer Wohnung (ohne Mansarde und ohne Badezimmer) bestehend aus			
	2 Zimmern		3 Zimmern	
	Jahr 1917	Jahr 1919	Jahr 1917	Jahr 1919
I	100,0	100,0	100,0	100,0
II	108,3	111,0	109,7	104,6
III	109,8	107,9	109,9	103,1
IV	118,6	116,4	119,2	125,4

Die neue Wohnung ist durchschnittlich also nur etwa 20 Prozent teurer als die Wohnung aus dem letzten Jahrhundert. Besonders auffallen mag, dass die alten und neuen Wohnungen im Jahre 1919 keine grösseren Preisunterschiede aufweisen als im Jahre 1917, sind doch gerade seit 1917 die Baukosten ganz gewaltig gestiegen. Allein, damit kommen wir zum springenden Punkt in unserer Tabelle 4. Nicht nur die neuen Wohnungen sind in der letzten Zeit teurer geworden, sondern auch die alten Wohnungen machen an der gegenwärtigen Preissteigerung tüchtig mit. Darüber gibt folgende Zusammenstellung ein einwandfreies Bild (wir lassen wiederum nur die wichtigsten Zahlen sprechen):

Wohnungen aus der Bauperiode	Die prozentuale Mietpreissteigerung von 1917 bis 1919 beträgt für eine Wohnung bestehend aus			
	2 Zimmern ohne Mans. und	3 Zimmern ohne Bad	4 Zimmern mit Mans. und	5 Zimmern mit Bad
I	29,5	38,7	55,2	47,1
II	32,7	32,3	38,7	46,9
III	27,3	30,2	56,8	35,5
IV	27,1	45,9	36,6	33,4

Die Preise der alten Wohnungen sind seit 1917 eher stärker gestiegen als die Preise der neueren, mit grösseren Kosten erstellten Wohnungen. Diese Tatsache muss stutzig machen, weil sie das Ende einer vernünftigen Preispolitik zu bedeuten scheint. Vielleicht hat sie ihre Folgen schon gezeitigt in den neuen, verschärften Mieterschutzbestimmungen¹⁾, die den Grundsatz aufstellen, dass bei Streitigkeiten die zuständige Instanz die Mietzinse in jedem einzelnen Falle nach den wirklichen Anlage- und Unterhaltskosten der Liegenschaft zu bemessen hat. Nach der bisherigen Praxis des städtischen Mietamtes war es erlaubt, den Mietzins bis zu einem generellen Prozentsatz des Kapitalwertes zu erhöhen, gleichgültig, ob dieser Maximalsatz durch die besonderen Verhältnisse gerechtfertigt war oder nicht. Die nächste Mietpreisstatistik wird den Nachweis zu erbringen haben, ob die neuen Vorschriften — nach denen auch bestehende Mietzinse auf das zulässige Mass herabgesetzt werden können — die Mietpreisentwicklung in der Stadt Zürich in neue Bahnen zu lenken vermögen.

Wir haben früher (Seite 6) die Ansicht vertreten, dass die unerhörte Produktions- und Preisverteuerung der neuerstellten Wohnungen ganz automatisch auch auf die Preise der älteren Wohnungen zurückwirke, indem sie bei diesen das Bestreben auslöse, sich nach oben auszugleichen. Die vorstehenden Übersichten beweisen die Richtigkeit dieser Anschauung. Ja, der „Ausgleich“ ging sogar so weit, dass die alten Wohnungen im Jahre 1919 teurer sind als die neuen Wohnungen im Jahre 1917 waren.

¹⁾ Bundesratsbeschluss betreffend Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot, vom 9. April 1920. Art. 11 bestimmt: Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie dem Eigentümer eine angemessene Verzinsung des in der Liegenschaft angelegten Kapitals sichern. . . . Der Mietzins für die vom Eigentümer selbst bewohnte Wohnung ist im gleichen Verhältnisse wie für die vermieteten Wohnungen im Hause zu berechnen. . . . Nach Art. 13 und 14 kann eine mit Kündigung vorgenommene Mietzinserhöhung als unzulässig erklärt und der beim Abschluss neuer Mietverträge vereinbarte Mietzins herabgesetzt werden. Art. 15 sodann bestimmt, dass bei ausdrücklicher oder stillschweigender Erneuerung eines alten Mietvertrages auch der bisherige Mietzins herabgesetzt werden kann.

Durchschnittspreise nach Stadtkreisen

Aus Tabelle 1 im Anhang lässt sich ersehen, dass die Mietpreise in den Stadtkreisen zum Teil ganz erhebliche Unterschiede aufweisen. Das hängt nicht nur mit der Wohnlage an sich, sondern auch mit der verschiedenartigen Beschaffenheit der Wohnungen in den einzelnen Stadtkreisen zusammen. Am deutlichsten treten diese Gegensätze in den Stadtkreisen 3, 4 und 5 einerseits und in den Stadtkreisen 6, 7 und 8 andererseits zutage. Jene bilden das Arbeiterquartier mit ziemlich einheitlichem Bau- und Wohncharakter; diese sind, dank ihrer günstigen Lage am Zürichberg und am See, die bevorzugten Wohnquartiere der Besserbemittelten. Doch kommen auch in dieser Stadtgegend geschlossene Arbeiteransiedelungen vor, die jenen im eigentlichen Arbeiterquartier durchaus ähnlich sind; es sei nur an gewisse dicht bevölkerte Reviere in Wipkingen, in Unterstrass und im äusseren Riesbach erinnert.

Scheiden wir nun die Wohnungen, aus denen die allgemeinen Durchschnittspreise in Tabelle 1 im Anhang gewonnen sind, nach der Badezimmerzubehör in einheitlichere Qualitätsgruppen aus, so zeigt sich, dass die Preisunterschiede zwischen den Stadtkreisen zum Teil verschwinden. Es sei nur auf folgende Zusammenstellung hingewiesen.

Durchschnittspreise in den Arbeiterstadtkreisen und in den vorwiegend bürgerlichen Stadtkreisen, 1917 bis 1919

Tab. 5

Stadt- kreise	Erheb- ungs- jahre	Zwei- Zimmerwohn. ohne Mans. und ohne Bad	Dreizimmerwohnungen				Vierzimmerwohnungen				
			ohne Mans.		mit Mans.		ohne Mans.		mit Mans.		
			ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	
		Zahl der Marktwohnungen									
3, 4 und 5	1917	277	607	266	140	28	271	128	77	43	
	1918	135	240	77	30	8	117	40	45	25	
	1919	132	275	55	31	9	87	29	30	17	
6, 7 und 8	1917	203	363	381	27	33	175	209	42	146	
	1918	85	116	129	12	14	60	101	18	84	
	1919	103	125	108	22	30	63	93	24	76	
		Durchschnittlicher Jahresmietpreis einer Marktwohnung, Franken									
3, 4 und 5	1917	457	575	686	654	694	704	820	846	996	
	1918	515	682	775	735	842	825	1047	963	1205	
	1919	576	796	895	832	932	1016	1225	1165	1528	
6, 7 und 8	1917	433	573	789	720	957	745	971	1002	1313	
	1918	505	659	827	805	1165	787	1245	1173	1595	
	1919	554	788	1126	1124	1448	1049	1455	1615	1846	

Eine Vergleichung der Durchschnittspreise ergibt, dass die einfachen, bescheiden ausgestatteten Wohnungen in den bürgerlichen Stadtkreisen 6, 7, 8 nicht mehr kosten, zum Teil sogar etwas billiger sind als in den Arbeiterstadtkreisen 3, 4, 5. Das ist der Fall für die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, die weder Mansarden noch Badezimmer haben. Die meisten dieser Wohnungen in den Stadtkreisen 6, 7, 8 dürften nun aber gerade in jenen eng bebauten und dichtbevölkerten Arbeiteransiedelungen zu finden sein, die ihr Gegenstück in den Arbeiterquartieren der Stadtkreise 3, 4, 5 haben. Daraus wäre der Schluss zu ziehen, dass die Stadtlage an sich nicht genügt, eine Differenzierung der Mietpreise herbeizuführen, wenn sie nicht gleichzeitig den Bau- und Wohncharakter eines Quartieres differenziert. Auch in verschiedenartigen Stadtkreisen bedingen gleichartige Wohnverhältnisse gleichartige Mietzinse. Der Standort der Wohnungen allein fällt höchstens in der City oder anderen Geschäftszentren mit hoher Grundrente preisbildend ins Gewicht.

Für die besser ausgestatteten Wohnungen muss in den bürgerlichen Stadtkreisen 6, 7, 8 allerdings erheblich mehr bezahlt werden als in den Arbeiterwohnkreisen 3, 4, 5. So kostete im Jahre 1917 — das Material aus diesem Jahre ist am umfangreichsten, und daher auch am überzeugendsten — im bürgerlichen Stadtteil die Wohnung bestehend aus

3 Zimmern und Mansarde	10%
3 Zimmern und Bad	15%
4 Zimmern mit Mansarde oder Bad	18%
4 Zimmern mit Mansarde und Bad	31%

mehr als im Arbeiterstadtteil. Man könnte fast sagen, dass die Preisunterschiede mit der Wohnungsqualität ansteigen oder noch besser: dass sie die Qualitätsunterschiede bestimmter Wohnungsarten in den Stadtkreisen 3, 4, 5 einerseits und 6, 7, 8 andererseits in messbaren Zahlen ausdrücken. Die Stadtlage als massgebender Faktor für die Bauart der Häuser tritt preisbildend in Funktion.

Tabelle 5 bildet den Schlüssel zum näheren Verständnis der Tabelle 1 im Anhang. Wenn wir aus Tabelle 5 zum Beispiel erfahren, dass im Jahre 1917 von den Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden in den Stadtkreisen 3, 4 und 5 nur etwa 30 Prozent, in den Stadtkreisen 6, 7 und 8 aber mehr als 50 Prozent ein eigenes Badezimmer haben, dann verstehen wir auch, weshalb in der Anhangtabelle 1 die Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden in den bürgerlichen Stadtkreisen gegen 100 Franken teurer sind als in den Arbeiterstadtkreisen.

Die Verteilung der Wohnungen nach Mietpreisstufen

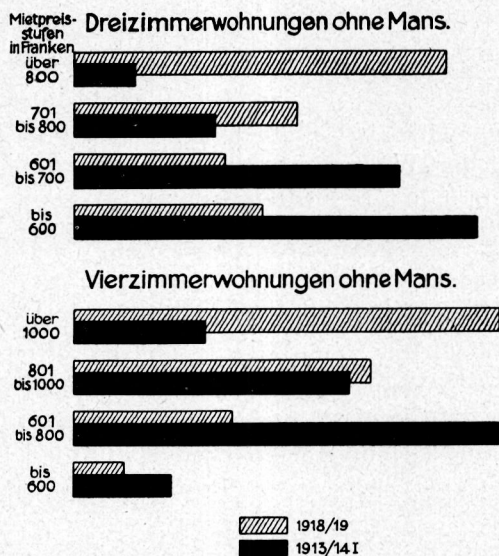
Die Tabellen 2 und 3 im Anhang geben Aufschluss darüber, wie sich die Wohnungen der einzelnen Grössenklassen in den verschiedenen Erhebungszeiten nach Mietpreisstufen absolut verteilen. Für die zwei wichtigsten Wohnungsgrössenklassen, die Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden, wurde dieser Nachweis auch für die Stadtkreise durchgeführt; die Kleinheit des Materials gebot dabei eine Zusammenziehung der Jahre 1918 und 1919, die wir als Nachkriegsperiode der Vorkriegsperiode 1913/14 I gegenüberstellen.

Die Zusammensetzung der Wohnungen nach Preisstufen ist heute eine ganz andere als vor dem Kriege. Man vergleiche nur die folgenden Zahlen, die wir aus Tabelle 2 im Anhang gewonnen haben und die sich auf die ganze Stadt beziehen.

Von je 100 Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden entfielen auf die betreffenden Preisstufen:

Mietpreisstufen	Dreizimmerwohnungen		Mietpreisstufen	Vierzimmerwohnungen	
Fr.	1913/14 I	1918/19	Fr.	1913/14 I	1918/19
über 800	6,6	39,9	über 1000	14,1	45,7
701 bis 800	15,2	23,8	801 bis 1000	29,6	31,9
601 bis 700	34,9	16,1	601 bis 800	45,8	17,0
bis 600	43,3	20,2	bis 600	10,5	5,4

Graphisch dargestellt ergeben diese Zahlen folgendes Bild:



Abwanderung der Wohnungen in die oberen Preisstufen von 1913/14 I auf 1918/19

Die Umkehrung der Verhältniszahlen ist fast vollständig: vor dem Kriege war bei den Dreizimmerwohnungen die unterste, bei den Vierzimmerwohnungen die zweitunterste Preisstufe am stärksten besetzt; heute umfasst die oberste Preisstufe am meisten Wohnungen. Vielleicht noch deutlicher ist aus dem nebenstehenden Diagramm zu ersehen, wie seit der Vorkriegszeit die Wohnungen aus den unteren Preisstufen in die oberen abgewandert sind. Die schwarzen Streifen (Vorkriegszeit) werden nach oben immer kürzer, die schraffierten Streifen (Nachkriegszeit) nach oben immer länger.

Aber wir brauchen gar nicht auf die Vorkriegszeit zurückzugehen, um ein ähnliches Beispiel völliger Umkehrung der Mietpreisverhältnisse in der Stadt Zürich zu finden. Aus den Ausführungen auf Seite 8 geht hervor, dass die Mietpreise in der Stadt Zürich im Jahre 1917 ungefähr gleich hoch standen wie unmittelbar vor Kriegsausbruch. Das Jahr 1917 bietet also ziemlich denselben Ausgangspunkt für die Preisvergleiche wie die Periode 1913/14 I, hat aber gleichzeitig den Vorzug, dass dieser Preisvergleich nicht nur nach Zimmerzahl und Mansardenzubehör (wie in den Tabellen 2 und 3 im Anhang) vorgenommen werden kann, sondern auch nach der Badezimmerzubehör¹⁾. Das ist nicht gleichgültig, wenn wir wissen, dass zum Beispiel die in die Preisstatistik einbezogenen Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden im Jahre 1917 zu 37,4 Prozent, im Jahre 1919 aber nur zu 26,7 Prozent ein eigenes Badezimmer hatten. Solche Zufälligkeiten wirken natürlich auch auf die Ergebnisse der Preisstatistik zurück; sie auszuschalten ist Zweck der Tabelle 6.

Die Zahlen auf Seite 24 zeigen schon in ihrem typographischen Bild, wie die Wohnungen aus den unteren Preisstufen (links) in die oberen Preisstufen (rechts) abwandern. Wie sich diese Abwanderung im einzelnen vollzieht, mag aus der Tabelle selbst herausgelesen werden. Hier sollen nur noch einige Hauptzahlen Platz finden, die die Verschiebungen auf die knappste Formel bringen.

Wohnungen mit	Preis- stufen Fr.	Prozentzahl der Wohnen		Wohnungen mit	Preis- stufen Fr.	Prozentzahl der Wohnen	
		1917	1919			1917	1919
2 Zimmern ohne M. B.	bis 500	77,4	31,2	3 Zimmern ohne M. B.	bis 600	65,8	20,6
	über 500	22,6	68,8		über 600	34,2	79,4
3 Zimmern mit Bad	bis 800	77,9	14,2	4 Zimmern ohne M. B.	bis 800	79,1	22,4
	über 800	22,1	85,8		über 800	20,9	77,6
4 Zimmern mit Bad	bis 1000	73,0	15,1	5 Zimmern mit M. B.	bis 2000	79,4	21,4
	über 1000	27,0	84,9		über 2000	20,6	78,6

¹⁾ Im Jahre 1917 wurde das Material zum erstenmale nach der Badezimmerzubehör verarbeitet.

Die wichtigsten Wohnungsgrößenklassen mit Unterscheidung der Mansarden- und
Badezimmerzubehör nach Mietpreisstufen, 1917 bis 1919

Tab. 6

Absolute und Verhältniszahlen

Ganze Stadt

Wohnungen bestehend aus	Miet- preis- jahre	Marktwohnungen mit einem Jahresmietpreis von ... Franken											Zus. Woh- nungen
		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 1800	1801 bis 2000	über 2000	
2 Zimmern ohne Mans. ohne Bad	1917	189	297	129	8	3	2	—	—	—	—	—	628
	1918	36	116	105	21	8	3	—	—	—	—	—	289
	1919	23	75	133	43	26	11	3	—	—	—	—	314
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
3 Zimmern ohne Mans. ohne Bad	1917	73	255	422	268	106	12	4	—	—	—	—	1140
	1918	9	51	99	97	103	59	6	3	—	—	—	427
	1919	6	21	72	74	118	136	44	6	3	—	2	482
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
3 Zimmern ohne Mans. mit Bad	1917	—	1	86	222	222	123	18	9	1	—	—	682
	1918	—	—	5	34	69	81	15	13	—	—	—	217
	1919	—	1	—	4	20	84	34	28	4	—	1	176
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
4 Zimmern ohne Mans. ohne Bad	1917	8	33	105	117	168	95	12	6	—	1	—	545
	1918	—	6	22	21	54	77	19	7	1	—	—	207
	1919	1	2	6	13	22	73	36	31	9	2	1	196
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
4 Zimmern ohne Mans. mit Bad	1917	—	—	4	26	94	142	69	25	3	—	1	364
	1918	—	—	—	3	3	50	29	53	9	3	1	151
	1919	—	—	—	—	1	19	29	51	16	8	9	133
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
5 Zimmern mit Mans. mit Bad	1917	—	—	—	—	—	4	9	45	66	42	43	209
	1918	—	—	—	—	—	—	3	14	25	13	80	135
	1919	—	—	—	—	—	—	—	2	16	7	92	117
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
2 Zimmern ohne Mans. ohne Bad	1917	30,1	47,3	20,5	1,3	0,5	0,3	—	—	—	—	—	100,0
	1918	12,5	40,1	36,3	7,3	2,8	1,0	—	—	—	—	—	100,0
	1919	7,3	23,9	42,3	13,7	8,3	3,5	1,0	—	—	—	—	100,0
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	100,0
3 Zimmern ohne Mans. ohne Bad	1917	6,4	22,4	37,0	23,5	9,3	1,0	0,4	—	—	—	—	100,0
	1918	2,2	11,9	23,2	22,7	24,2	13,8	1,4	0,7	—	—	—	100,0
	1919	1,2	4,4	15,0	15,4	24,5	28,2	9,1	1,2	0,6	—	0,4	100,0
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	100,0
3 Zimmern ohne Mans. mit Bad	1917	—	0,1	12,6	32,6	32,6	18,1	2,6	1,3	0,1	—	—	100,0
	1918	—	—	2,3	15,7	31,8	37,3	6,9	6,0	—	—	—	100,0
	1919	—	0,6	—	2,3	11,3	47,7	19,3	15,9	2,3	—	0,6	100,0
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	100,0
4 Zimmern ohne Mans. ohne Bad	1917	1,5	6,0	19,3	21,5	30,8	17,4	2,2	1,1	—	0,2	—	100,0
	1918	—	2,9	10,6	10,1	26,1	37,2	9,2	3,4	0,5	—	—	100,0
	1919	0,5	1,0	3,1	6,6	11,2	37,3	18,4	15,8	4,6	1,0	0,5	100,0
	1920	.	.	.	.	.	.	—	.	.	.	.	100,0
4 Zimmern ohne Mans. mit Bad	1917	—	—	1,1	7,1	25,8	39,0	19,0	6,9	0,8	—	0,3	100,0
	1918	—	—	—	2,0	2,0	33,1	19,2	35,1	6,0	2,0	0,6	100,0
	1919	—	—	—	—	0,8	14,3	21,8	38,3	12,0	6,0	6,8	100,0
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	100,0
5 Zimmern mit Mans. mit Bad	1917	—	—	—	—	—	1,9	4,3	21,5	31,6	20,1	20,6	100,0
	1918	—	—	—	—	—	—	2,2	10,4	18,5	9,6	59,3	100,0
	1919	—	—	—	—	—	—	—	1,7	13,7	6,0	78,6	100,0
	1920	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	100,0

Für jede Wohnungsart wurden zwei Preisgruppen gebildet und zwar wurde der Trennungsstrich so gezogen, dass im Jahre 1917 auf die untere Preisgruppe die übergrosse Mehrzahl, auf die obere Preisgruppe eine kleine Minderzahl der Wohnungen entfällt. Und nun vergleiche man damit die Ergebnisse vom Jahre 1919: Die untere Preisgruppe umfasst nur noch eine kleine Minderheit, die obere Preisgruppe die überwiegende Mehrheit der Wohnungen. Innerhalb drei Jahren hat sich eine Umgruppierung vollzogen, die an Gründlichkeit nichts zu wünschen übrig lässt!

Die Mietpreise in den neuen städtischen Wohnkolonien, 1918/19

Die Stadtgemeinde Zürich erstellte in den Jahren 1918 und 1919 in den vier Wohnkolonien Zurlinden-Aussersihl, Rebhügel-Wiedikon, Nordstrasse-Wipkingen und Riedtli-Unterstrass im ganzen 606 Wohnungen. Von diesen wurden 448 Wohnungen durch den städtischen Wohnungsnachweis abgesetzt. Sie sind nicht in die allgemeine Mietpreisstatistik einbezogen worden und werden darum hier gesondert behandelt.

Um das kleine Material nicht unnötig zu zersplittern, betrachten wir in den nachstehenden Übersichten die Jahre 1918 und 1919 als einheitlichen Zeitraum. Die Mietpreise beziehen sich also auf das Mittel dieser beiden Jahre. Und zwar stellen wir den Durchschnittspreisen der neuen städtischen Wohnungen gleich auch die Durchschnittspreise der von 1917 bis 1919 gebauten privaten Wohnungen gegenüber.

Wohnungen ohne Mansarden mit	Zahl der städtische	Neuwohnungen private	Durchschnittspreise in Fr.	
			städtische Neuwohnungen	private Neuwohnungen
1 Zimmer	1	4	410	475
2 Zimmern	134	20	608	609
3 Zimmern	161	51	855	975
3 Zimmern und Bad .	16	34	1147	988
4 Zimmern	22	3	1100	1433
4 Zimmern und Bad .	14	23	1520	1456

Die Preisunterschiede zwischen städtischen und privaten Neuwohnungen weisen eine bunte Mannigfaltigkeit auf. Die privaten Wohnungen sind zum Teil teurer, zum Teil billiger als die städtischen Wohnungen, zum Teil kosten sie gleich viel wie diese. Es wäre aber verfehlt, aus diesen Zahlen eilige Schlüsse auf die Konkurrenzfähigkeit oder -unfähigkeit des kommunalen Wohnungsbaues ziehen zu wollen. Vielmehr müssen sie uns veranlassen, diesen Unregelmässigkeiten näher nach-

zuforschen. Und dabei machen wir denn die Entdeckung, dass die privaten Neuwohnungen, die billiger sind als die städtischen — also die Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Bad — meistens in grossen Häuserblocks liegen und in ihrer Bauart trotz Badezimmer vielfach nur den einfachsten Ansprüchen genügen. Die städtischen Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Bad dagegen finden wir in der Riedtlikolonie, die in ihrer Anlage als vorbildlich für den privaten Miethausbau gelten darf. Auch die privaten Zweizimmerwohnungen, die dem Preisvergleich dienen, stehen qualitativ hinter den städtischen Wohnungen zurück. Dass die städtischen hochwertigen Wohnungen gleich teuer oder gar noch billiger sein sollen als die privaten Wohnungen geringerer Qualität, kann nun doch nicht gut erwartet werden. Andernfalls würden sich die privaten Bauunternehmer zuerst über eine solche scharfe Konkurrenz der Stadt beschweren. Und schliesslich ist bei der Vergleichung der vorstehenden Durchschnittspreise weiter in Betracht zu ziehen, dass die städtischen Wohnungen, für die jene Preise gelten, ausnahmslos in den Jahren 1918 und 1919 gebaut wurden, während die privaten Wohnungen zum Teil auch aus dem Jahre 1917 stammen, also aus einer Zeit, in der die Baupreise noch nicht so stark angestiegen waren.

Wir müssen darauf verzichten, hier eine vollständige tabellenmässige Darstellung über die Zusammensetzung der städtischen Wohnungen nach Mietpreisstufen zu geben. Nur die wichtigsten Zahlen seien genannt.

Wohnungen bestehend aus	Von den neuen städtischen Wohnungen entfielen in den Jahren 1918/19 auf die Mietpreisstufen von Fr.				
	501—600	601—700	701—800	801—900	901—1000
2 Zimmern ohne M. B. ¹⁾	46	85	3	—	—
3 Zimmern ohne M. B.	—	1	67	122	71

Von den 20 Zweizimmerwohnungen in privaten Neubauten kosteten die meisten 501 bis 600 Franken (es sind dies fast alles genossenschaftliche Wohnungen in einem Miethaus mit 41 (!) Wohnungen). Für 31 von 51 privaten Dreizimmerwohnungen wurde zwischen 1001 bis 1200 Franken bezahlt; sie entfielen also auf eine Preislage, die von den städtischen Wohnungen nicht erreicht wird.

Bei allen diesen Vergleichen darf nun aber nicht vergessen werden, dass die verlangten Mietzinse in den drei städtischen Wohnkolonien Zurlinden, Rebhügel und Nordstrasse zur Deckung der Kapitalverzinsung, des Unterhaltes und der Amortisation nicht ausreichen, sondern etwa einen Drittel zu niedrig sind. Für den Fehlbetrag leistet die Stadt während zehn Jahren jährlich einen ausserordentlichen Beitrag und erst nach Ablauf dieser Frist haben sich die Unternehmen selbst zu erhalten.

¹⁾ Ohne M. B. = ohne Mansarde und ohne eigenes Badezimmer.

Schlusswort

Die Hauptergebnisse der vorliegenden Arbeit fassen wir in folgende, zum Teil wörtlich wiederholte Sätze zusammen:

Die jährliche Mietpreisstatistik stützt sich auf das Material des städtischen Wohnungsnachweises; sie will nicht über den allgemeinen Stand der Wohnungspreise Aufschluss geben, sondern die Marktpreise der Wohnungen in der Stadt Zürich feststellen. Diese Marktpreise sind massgebend für den Mieter, der eine Wohnung auf dem Markte suchen muss, nicht für jenen Mieter, der schon länger eine Wohnung hat.

Aus den jährlichen Mietpreisuntersuchungen lässt sich ein Bild gewinnen über die zeitliche Bewegung der Mietpreise und zwar liesse sich deren Verlauf bis zum Jahre 1907 zurück verfolgen. Wir beschränken den Rückblick aber auf das letzte Jahrzehnt, weil das Jahr 1910 einen Höhepunkt in der Mietpreisentwicklung bedeutet und einen Wendepunkt zugleich.

Deutlich können im letzten Jahrzehnt drei Etappen der Mietpreisentwicklung unterschieden werden: von 1910 bis in die erste Hälfte 1914 hatte der Mietpreis eine leicht sinkende Tendenz; nach Kriegsausbruch setzte ein scharfer Preisrückgang ein, der bis in die erste Hälfte 1916 anhielt; von Mitte 1916 zogen die Preise erst langsam, dann immer stärker an, um im Jahre 1919 in steiler Kurve emporzuschnellen. Wird der mittlere Preisstand im Jahre 1910 gleich 100 angenommen, so betrug die Indexziffer in der ersten Hälfte 1916 nur noch 88; sie stieg im weiteren Verlaufe bis 1917 ungefähr auf den Stand der Vorkriegszeit, erreichte 1918 bereits 116 und im letzten Jahre nahezu 140 Punkte. Die Wohnungsverteuerung seit Kriegsausbruch beträgt also rund 40 Prozent. Für die einzelnen Wohnungsgrössenklassen ist die Verteuerung aber sehr verschieden; sie beträgt für die Zweizimmerwohnungen nur etwa 30 Prozent, steigt progressiv mit der Wohnungsgrösse an und erreicht für die Fünfstückwohnungen mit Mansarde rund 60 Prozent. Die Wohnungen haben sich also bedeutend weniger verteuert als die Lebens- und Bedarfsmittel, ein Umstand, der bei der überhaupt sehr schwierigen Bestimmung der allgemeinen Lebenskostenverteuerung nicht immer gebührend in Betracht gezogen wird. Die oft gehörte Ansicht, der Minderbemittelte habe unter der Teuerung der letzten Jahre stärker zu leiden gehabt als der Bessersituierte, trifft für die Wohnungsverteuerung nicht zu; vielmehr ist das Gegenteil richtig.

Die Mietpreisentwicklung hängt in hohem Masse mit der Lage des Wohnungsmarktes zusammen; sie wird diktiert von dem Gesetz von Angebot und Nachfrage. Wohnungsüberfluss bewirkt Preisrückgang, Wohnungsnot Preissteigerung. Es geht aber nicht an, die hohen Preiszuschläge im Jahre 1919 ausschliesslich auf die gegenwärtige Wohnungsnot zurückzuführen. Zu dieser gesellt sich als neuer Faktor die ganz gewaltig ansteigende Produktionsverteuerung. Innerhalb der letzten drei Jahre haben sich die Baupreise verdoppelt. Erhöhte Produktionskosten haben erhöhte Preise zur Folge. Allein die Produktionsverteuerung beschränkt sich nicht auf die neuen Wohnungen, sondern übt ganz automatisch ihre Anziehungskraft auch auf die alten Wohnungen aus, weil sich der Preis einer begehrten Ware nach den höchsten Notierungen richtet — ein Vorgang im wirtschaftlichen Güteraustausch, der durch die Höchstpreispolitik während der Kriegszeit besonders anschaulich gemacht wurde. Tatsächlich sind denn auch die Mietpreise der älteren Wohnungen verhältnismässig eher stärker gestiegen als die Mietzinse der neueren Wohnungen. Gewiss ist diese Verteuerung der alten Wohnungen nicht nur auf einen äusseren Anreiz zurückzuführen. Auch innere Gründe haben sie mitverursacht. Zu diesen inneren Gründen rechnen wir die fortschreitende Kapitalverteuerung, die höheren Unterhalts- und Verwaltungskosten, das Mehr an Abgaben und Gebühren, die den Liegenschaftenbesitz in der letzten Zeit stärker belastet haben. Wohnungsnot, Bauverteuerung und Mehrbelastung des Grundbesitzes haben die Marktpreise der Wohnungen um so mehr in die Höhe treiben müssen, als die drei Preisbildungsfaktoren nicht nur gleichzeitig, sondern ausserdem in einer bisher ungekannten Intensität zur Auswirkung kamen. Auch fällt in Betracht, dass die Hausbesitzer die ihnen günstige Marktkonjunktur um so lieber ausnützten, weil ihnen die beiden ersten Kriegsjahre vielfach ganz erhebliche Verluste gebracht hatten, die jetzt gedeckt werden konnten. Die Mentalität der Mieter kam ihnen dabei entgegen. Der Krieg bewirkte eine Umwertung aller Preisbegriffe. Der Konsument — im weitesten Sinne des Wortes — hatte sich bereits an ganz andere Preisaufschläge gewöhnt, als sie ihm jetzt auf dem Wohnungsmarkte zugemutet wurden; er mass die Wohnungsverteuerung nicht mehr an ihr selber, sondern setzte sie in Vergleich zu der allgemeinen Preisverteuerung und gab sich resigniert zufrieden. Ja, zum Teil sind die Mieter eigentlich mitschuldig an der starken Preissteigerung der letzten Zeit. Die immer wiederkehrenden Klagen wegen Preisüberbietungen bilden den Text zu diesem Lied. So trafen sich das Interesse des Vermieters und der Eigennutz des Mieters in gleicher Richtung

und was in gewöhnlichen Zeiten der eine allein nicht erreichte, gelang jetzt dem Parallelismus der Kräfte.

Gegen sie vermochte der gesetzliche Mieterschutz noch wenig auszurichten. Wir wollen nicht bestreiten, dass das Bestehen des Mietamtes und der regelmässige Hinweis auf die gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen im städtischen Amtsblatt an und für sich schon prophylaktisch wirkt und vor manchen übertriebenen Mietzinsforderungen abhält. Aber dieses Gefühlsmoment scheint uns gegen die Feststellung nicht aufkommen zu können, dass das Tätigkeitsgebiet des städtischen Mietamtes bisher noch ziemlich beschränkt war, jedenfalls viel beschränkter, als häufig angenommen wird. Im Jahre 1919 hat das Mietamt rund 1200 Mietzinsforderungen ganz oder teilweise abgewiesen. Demgegenüber ist vor Augen zu halten, dass in der Stadt Zürich alljährlich etwa 12000 Mietverhältnisse erneuert oder abgeändert werden. Die 1200 Preisvereinbarungen des Mietamtes umfassen also nur einen Zehntel aller Mietpreisabmachungen. Neun Zehntel der Mietvertragsänderungen kamen nach wie vor auf Grund freier Vereinbarungen zwischen den Parteien zustande. Die neuen, verschärften Mieterschutzbestimmungen, die der Bundesrat am 9. April 1920 erlassen hat, schaffen hierin vielleicht Wandel, nicht nur, weil inskünftig die neuen Mietpreisvereinbarungen einer strengeren behördlichen Aufsicht unterliegen, sondern weil auch bestehende Mietzinse auf das zulässige Mass herabgesetzt werden können. Sache der Kantone ist es, für die Festsetzung des Mietzinses nähere Vorschriften aufzustellen. Unseren Behörden darf das Vertrauen geschenkt werden, dass sie die Mietzinsansätze nicht im einseitigen Interesse der Mieter diktieren, sondern die wohlbegründeten Ansprüche der Hausbesitzer in gerechte Berücksichtigung ziehen werden. Ein Weg der Verständigung wird sich umso leichter finden lassen, als ja auch die Hausbesitzer „die wucherische Ausbeutung im Mietgewerbe und die skrupellose Ausnützung der Situation“¹⁾ verurteilen. Bei dieser Gelegenheit wird dann vielleicht auch die Frage geprüft werden können, ob die tatsächlichen Verhältnisse es rechtfertigen, dass — wie sich aus unserer Mietpreisstatistik ergibt — die Mietpreise der alten Wohnungen in den letzten Jahren relativ stärker gestiegen sind als die Preise der reicher ausgestatteten und mit grössern Kosten erstellten neueren Wohnungen, so dass die alten Wohnungen im Jahre 1919 bereits mehr kosten als neue Wohnungen im Jahre 1917.

¹⁾ „Der schweizerische Haus- und Grundeigentümer“, offizielles Organ des Zentralverbandes schweizerischer Haus- und Grundbesitzervereine, 1. Jahrgang Nr. 8, Seite 1.

Tabellen-Anhang

Durchschnittliche Jahresmietpreise der Marktwohnungen

Tab. 1

a. Wohnungen ohne Mansarden

Wohnungen (m. Küche) bestehend aus	Erhebungs- jahr*	Durchschnittlicher Jahresmietpreis (in Fr.) einer Marktwohnung								
		im Stadtkreise								in der ganzen Stadt
		1	2	3	4	5	6	7	8	
1 Zimmer ohne Mans.	1913	326	(279)	336	331	(321)	325	294	314	321
	1914 I	305	(276)	336	330	310	314	(284)	(360)	316
	1914 II	285	(227)	298	313	(257)	285	(311)	(265)	291
	1915	288	(264)	283	271	272	279	265	283	278
	1916	285	(278)	286	286	282	291	(263)	(333)	287
	1917	340	(360)	352	318	291	325	(252)	350	329
	1918	382	(249)	377	336	(359)	365	(345)	(353)	355
	1919	472	(450)	449	448	407	(401)	(457)	(508)	451
2 Zimmern ohne Mans.	1913	459	461	474	453	430	472	425	464	461
	1914 I	470	456	461	470	441	465	424	474	463
	1914 II	411	404	447	419	404	429	395	427	423
	1915	404	421	426	405	392	420	411	410	413
	1916	390	422	425	405	392	425	395	421	411
	1917	454	436	481	458	429	454	436	480	460
	1918	513	539	545	531	488	520	533	533	527
	1919	589	637	592	596	563	620	586	553	593
3 Zimmern ohne Mans.	1913	600	624	623	617	605	664	722	660	641
	1914 I	578	631	620	600	602	660	688	654	628
	1914 II	561	602	617	564	550	630	660	648	603
	1915	538	590	571	541	546	616	631	574	577
	1916	522	561	569	542	555	622	646	600	579
	1917	594	622	631	579	598	696	674	666	639
	1918	675	725	707	710	687	735	784	758	719
	1919	759	795	844	790	730	977	968	850	854
4 Zimmern ohne Mans.	1913	755	732	759	773	739	906	933	820	822
	1914 I	797	804	782	768	736	883	899	817	821
	1914 II	745	831	730	704	653	844	880	727	764
	1915	719	715	695	677	670	831	835	709	742
	1916	683	698	678	686	689	819	810	751	735
	1917	799	830	760	727	730	881	889	801	805
	1918	994	1037	898	899	809	1082	1095	999	983
	1919	1045	1235	1021	1174	946	1297	1343	1213	1183
5 Zimmern ohne Mans.	1913	1026	1171	945	835	(810)	1236	1127	1094	1108
	1914 I	1087	(1058)	(917)	(876)	(847)	1210	1095	(1117)	1077
	1914 II	(778)	(1700)	(1267)	827	(813)	1249	(1093)	(1033)	1062
	1915	1098	(905)	(1081)	825	(799)	1075	1109	906	1019
	1916	922	(1043)	998	773	(757)	1109	1101	839	979
	1917	933	(1230)	(1070)	(765)	903	1276	1093	972	1074
	1918	(1271)	(1470)	(867)	(803)	(1013)	1568	(1647)	1191	1398
	1919	1505	(1812)	—	(1433)	(900)	2097	1939	1718	1836

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

Anmerkung. Ausführlicheres über die Mietpreise in den Jahren 1912 bis 1915 unter besonderer Berücksichtigung des Kriegseinflusses siehe Heft 20 der „Statistik der Stadt Zürich“. Über die Mietpreise nach den Wohnungszählungen von 1896 u. 1910 siehe Jahrbuch 1912/13, S. 407 u. ff.

Die Feststellung der Mietpreise sämtlicher Marktwohnungen nach der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1910 hat ergeben, dass die Mietpreise der beim städtischen Wohnungsnachweis zur

nach Stadtkreisen, 1913 bis 1919

b. Wohnungen mit Mansarden

Tab. 1

Wohnungen (m. Küche) bestehend aus	Erhebungs- jahr	Durchschnittlicher Jahresmietpreis (in Fr.) einer Marktwohnung								in der ganzen Stadt
		im Stadtkreise								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
2 Zim- mern mit Mans.	1913	503	(487)	480	507	(469)	(513)	(504)	(539)	501
	1914 I	540	(473)	478	574	(483)	(513)	(573)	(460)	520
	1914 II	(631)	(544)	(476)	496	(473)	(403)	(490)	(508)	506
	1915	574	(388)	462	455	440	(466)	(483)	(535)	475
	1916	437	(509)	429	461	424	(402)	(431)	487	446
	1917	503	(375)	504	(532)	(300)	(497)	(570)	(639)	518
	1918	549	(720)	(604)	(555)	(561)	(540)	(951)	(697)	642
	1919	(725)	(840)	(636)	(685)	—	(571)	(893)	(588)	700
3 Zim- mern mit Mans.	1913	799	850	660	696	687	813	808	957	758
	1914 I	725	783	683	697	700	746	891	854	743
	1914 II	643	(931)	624	668	614	804	763	902	729
	1915	693	724	608	651	596	763	809	836	702
	1916	673	785	610	643	602	745	746	772	678
	1917	684	720	624	679	666	771	950	893	710
	1918	(888)	(1250)	753	781	(718)	(1106)	818	(1217)	894
	1919	1028	(1117)	795	917	(753)	1408	1184	1369	1104
4 Zim- mern mit Mans.	1913	1176	1181	815	927	825	1152	1221	1154	1101
	1914 I	1227	1142	846	911	812	1099	1260	1103	1069
	1914 II	1120	1089	(764)	930	(730)	1147	1244	1073	1083
	1915	1093	1071	751	853	745	1104	1170	1041	1021
	1916	1125	1080	776	852	783	1131	1209	1038	1043
	1917	1233	1186	849	937	871	1200	1363	1209	1130
	1918	1275	1404	1011	1081	1053	1435	1749	1460	1331
	1919	2103	1605	(1147)	1379	(1083)	1709	1920	1768	1719
5 Zim- mern mit Mans.	1913	1738	1846	1343	1161	(1197)	1479	1610	1482	1565
	1914 I	1753	1876	(1175)	1041	(1016)	1585	1622	1582	1601
	1914 II	1544	1682	(1075)	(1033)	(1400)	1597	1731	1457	1565
	1915	1569	1627	(1315)	1073	(1020)	1450	1571	1408	1485
	1916	1566	1699	(1212)	1129	(1084)	1484	1694	1395	1516
	1917	1722	1944	(1235)	1253	(1290)	1721	1880	1562	1690
	1918	2094	2108	(1750)	(1478)	(1300)	2064	2412	1764	2037
	1919	2689	2380	(1770)	(2140)	(1800)	2639	2664	2418	2510
6 Zim- mern mit Mans.	1913	2136	2615	—	(1620)	(1400)	1944	2241	2174	2170
	1914 I	2047	2400	(2200)	—	(1350)	2069	2087	1878	2098
	1914 II	1935	(2467)	—	(1400)	—	2002	2609	(2333)	2178
	1915	2002	2143	—	(1487)	(1350)	1922	2181	1990	2011
	1916	2044	2780	—	(1500)	(1417)	1966	2206	1953	2152
	1917	2476	2537	(1000)	(1435)	(1500)	2221	2237	2190	2282
	1918	(2967)	(3229)	—	(1750)	(1800)	2739	2742	(2316)	2725
	1919	(4106)	(3450)	—	(1900)	—	3387	2997	(2892)	3282

Eingeklammerte Zahlen = Durchschnitte aus Mietpreissummen von weniger als 10 Wohnungen.

Meldung gelangenden Wohnungen durchwegs über den allgemeinen Durchschnittspreisen stehen. Sie können daher für den Stand der Mietpreise in Zürich im allgemeinen nicht als massgebend betrachtet werden; wohl aber wird ihre fortlaufende Ermittlung geeignet sein, uns über die Bewegung der Mietpreise ein annähernd zutreffendes Bild zu verschaffen.

Die Marktwohnungen der ganzen Stadt

Tab. 2

a. Wohnungen ohne Mansarden

Wohnungen (mit Küche) bestehend aus	Er- hebungs- zeit*	Zahl der Wohnungen mit einem Jahresmietpreis von .. Fr.												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	
1 Zimmer ohne Mans.	1913/14 I	109	92	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	211
	1914 II/15	160	52	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	216
	1916	105	36	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	146
	1917	56	52	13	1	—	—	—	—	—	—	—	—	122
	1918	28	20	19	2	—	—	—	—	—	—	—	—	69
	1919	4	20	45	19	—	2	—	—	—	—	—	—	90
2 Zimmern ohne Mans.	1913/14 I	40	285	555	275	27	9	3	—	—	—	—	—	1194
	1914 II/15	150	505	607	133	15	5	—	—	—	—	—	—	1415
	1916	115	309	391	83	3	6	—	—	—	—	—	—	907
	1917	26	163	318	164	16	9	3	—	—	—	—	—	699
	1918	10	26	120	121	35	17	3	—	—	—	—	—	332
	1919	3	20	75	136	47	40	14	5	2	—	—	—	342
3 Zimmern ohne Mans.	1913/14 I	9	75	368	997	1170	508	214	5	5	—	—	—	3351
	1914 II/15	18	221	795	1244	724	325	129	6	1	—	—	—	3463
	1916	16	134	576	908	457	240	81	5	—	1	—	—	2418
	1917	7	66	256	508	490	328	135	22	9	1	—	—	1822
	1918	—	9	51	104	131	172	140	21	16	—	—	—	644
	1919	1	5	22	72	78	138	220	78	34	7	1	2	658
4 Zimmern ohne Mans.	1913/14 I	1	5	43	147	313	545	553	204	57	3	—	—	1871
	1914 II/15	2	16	130	311	368	450	339	124	24	3	—	—	1767
	1916	—	16	102	236	250	302	232	72	20	—	—	—	1230
	1917	2	6	33	109	143	262	237	81	31	4	—	1	909
	1918	—	—	6	22	24	57	127	48	60	13	1	—	358
	1919	—	1	2	6	13	23	92	65	82	35	8	2	329
5 Zimmern ohne Mans.	1913/14 I	—	—	—	9	12	23	68	56	46	18	2	—	234
	1914 II/15	—	2	2	6	18	40	60	49	41	16	—	—	234
	1916	—	1	4	10	14	27	55	29	22	6	1	—	169
	1917	—	—	3	6	6	11	40	18	27	11	—	—	122
	1918	—	—	1	2	—	3	9	7	20	22	5	—	69
	1919	—	—	—	1	—	4	7	4	9	37	12	11	85
6 und mehr Zimmern ohne Mans.	1913/14 I	—	—	—	—	—	—	2	8	26	34	7	19	96
	1914 II/15	—	—	—	1	—	1	13	8	18	19	8	8	76
	1916	—	—	—	—	—	4	5	8	9	11	3	4	44
	1917	—	—	—	—	1	—	4	3	7	11	10	16	52
	1918	—	—	—	—	—	—	2	1	7	8	7	16	41
	1919	—	—	—	—	—	—	—	3	1	7	8	22	41
Wohn- ungen ohne Mans. überhaupt	1913/14 I	159	457	976	1428	1522	1085	840	273	134	55	9	19	6957
	1914 II/15	330	796	1538	1695	1125	821	541	187	84	38	8	8	7171
	1916	236	496	1078	1237	724	579	373	114	51	18	4	4	4914
	1917	91	287	623	788	656	610	419	124	74	27	10	17	3726
	1918	38	55	197	251	190	249	281	77	103	43	13	16	1513
	1919	8	46	144	234	138	207	333	155	128	86	29	37	1545

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

nach Mietpreisstufen, 1913/14 I bis 1919

b. Wohnungen mit Mansarden

Tab. 2

Wohnungen (mit Küche) bestehend aus	Er- hebungs- zeit*	Zahl der Wohnungen mit einem Jahresmietpreis von .. Fr.												Total Woh- nungen
		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	
1 Zimmer mit Mans.	1913/14 I	1	2	1	—	1	—	—	—	—	—	—	—	5
	1914 II/15	1	3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5
	1916	4	2	2	1	—	—	—	—	—	—	—	—	9
	1917	2	8	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15
	1918	—	1	4	3	1	—	—	—	—	—	—	—	9
	1919	1	—	4	2	2	—	—	—	—	—	—	—	9
2 Zimmern mit Mans.	1913/14 I	2	16	56	37	10	4	1	—	—	—	—	—	126
	1914 II/15	6	29	56	29	8	4	2	—	—	—	—	—	134
	1916	2	30	45	11	4	—	—	—	—	—	—	—	92
	1917	1	10	20	22	8	2	—	—	—	—	—	—	63
	1918	—	—	11	15	2	6	2	4	—	—	—	—	40
	1919	—	3	4	10	8	6	4	2	2	—	—	—	39
3 Zimmern mit Mans.	1913/14 I	1	—	10	76	260	120	116	25	16	1	—	—	625
	1914 II/15	—	4	43	157	155	96	90	23	10	1	—	—	579
	1916	—	—	27	131	87	47	44	10	1	1	—	—	348
	1917	—	1	9	42	109	50	35	9	2	—	—	—	257
	1918	—	—	1	1	13	28	19	5	5	4	—	—	76
	1919	—	—	—	1	10	17	30	23	19	10	3	—	113
4 Zimmern mit Mans.	1913/14 I	—	—	3	10	37	105	319	323	302	27	1	1	1128
	1914 II/15	—	—	4	32	65	130	304	255	189	28	3	—	1010
	1916	—	—	2	16	42	94	151	166	129	20	—	—	620
	1917	—	—	—	3	15	48	93	83	107	34	1	—	384
	1918	—	—	—	1	2	9	48	41	59	48	13	—	221
	1819	—	—	—	—	—	2	16	21	53	61	32	16	201
5 Zimmern mit Mans.	1913/14 I	—	—	—	1	2	11	41	58	183	305	49	11	661
	1914 II/15	—	—	—	3	6	8	46	91	203	225	33	9	624
	1916	—	—	—	2	3	3	34	59	112	126	23	8	370
	1917	—	—	—	—	—	4	14	23	60	117	36	11	265
	1918	—	—	—	—	—	—	3	6	29	45	60	23	166
	1919	—	—	—	—	—	—	—	—	5	32	46	60	143
6 und mehr Zimmern mit Mans.	1913/14 I	—	—	—	—	—	—	3	4	27	159	104	132	429
	1914 II/15	—	—	—	—	—	—	4	16	40	141	78	148	427
	1916	—	—	—	—	—	1	1	9	13	66	42	83	215
	1917	—	—	—	—	—	—	1	1	9	34	44	62	151
	1918	—	—	—	—	—	1	—	—	2	12	9	75	99
	1919	—	—	—	—	—	—	—	1	3	2	9	87	102
Woh- nungen mit Mans. überhaupt	1913/14 I	4	18	70	124	310	240	480	410	528	492	154	144	2974
	1914 II/15	7	36	104	221	234	238	446	385	442	395	114	157	2779
	1916	6	32	76	161	136	145	230	244	255	213	65	91	1654
	1917	3	19	34	67	132	104	143	116	178	185	81	73	1135
	1918	—	1	16	20	18	44	72	56	95	109	82	98	611
	1919	1	3	8	13	20	25	50	47	82	105	90	163	607

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

Die Marktwohnungen mit 3 und 4 Zimmern ohne Mansarden

a. Absolute Zahlen

Tab. 3

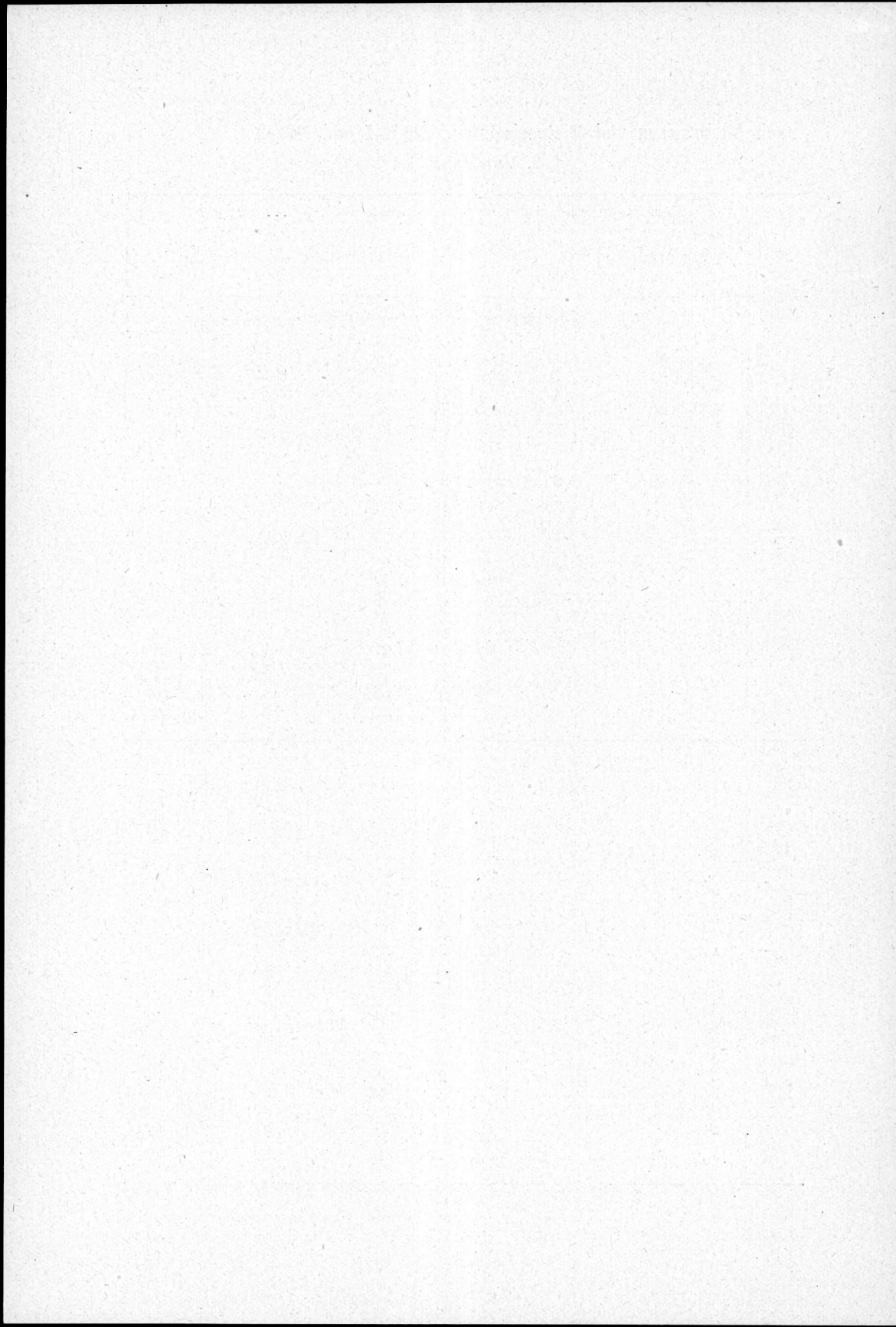
Erhebungszeit	Stadt-kreise	Marktwohnungen mit einem Jahresmietpreis von ... Franken									
		bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	über 1500	überhaupt
1913 und 1914 I		Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden									
	1	8	46	82	39	18	8	—	2	—	203
	2	17	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	16	18	34	39	68	65	3	1	—	244
	8	12	32	56	71	71	30	—	—	—	272
	Stadt	84	368	997	1170	508	214	5	5	—	3351
1918 und 1919	1	2	11	26	20	19	23	4	—	1	106
	2	—	11	5	14	13	21	5	2	—	71
	3	1	7	41	59	97	104	34	—	—	343
	4	3	9	31	37	57	57	6	2	—	202
	5	1	6	26	16	30	22	1	—	—	102
	6	3	13	20	41	58	75	33	26	6	275
	7	2	7	12	7	13	21	8	14	2	86
	8	3	9	15	15	23	37	8	6	1	117
	Stadt	15	73	176	209	310	360	99	50	10	1302
	1913 und 1914 I		Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden								
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		6	43	147	313	545	553	204	57	3	1871
1918 und 1919	1	—	—	1	4	7	20	13	4	3	52
	2	—	—	—	1	9	16	4	6	9	45
	3	—	1	5	11	17	51	21	16	—	122
	4	—	2	3	4	14	39	20	15	4	101
	5	—	—	2	6	11	23	6	2	—	50
	6	1	3	10	—	14	47	31	60	27	193
	7	—	2	4	6	2	12	6	29	11	72
	8	—	—	3	5	6	11	12	10	5	52
	Stadt	1	8	28	37	80	219	113	142	59	687

nach Stadtkreisen und Mietpreisstufen, 1913/14 I und 1918/19

b. Verhältniszahlen

Tab. 3

Erhebungszeit	Stadtkreise	Marktwohnungen mit einem Jahresmietpreis von ... Franken									Total
		bis 400	401 bis 500	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	über 1500	
1913 und 1914 I		Dreizimmerwohnungen ohne Mansarden									
	1	3,9	22,7	40,4	19,2	8,9	3,9	—	1,0	—	100,0
	2	8,3	14,6	21,9	27,8	21,5	5,4	—	0,5	—	100,0
	3	0,6	9,0	35,2	42,3	12,1	0,8	—	—	—	100,0
	4	2,0	11,9	35,9	39,9	9,1	1,2	—	—	—	100,0
	5	0,4	16,7	33,7	42,3	5,3	1,6	—	—	—	100,0
	6	1,7	7,4	25,3	35,9	18,5	10,8	0,3	0,1	—	100,0
	7	6,6	7,4	13,9	16,0	27,9	26,6	1,2	0,4	—	100,0
	8	4,4	11,8	20,6	26,1	23,1	11,0	—	—	—	100,0
	Stadt	2,5	11,0	29,8	34,9	15,2	6,4	0,1	0,1	—	100,0
1918 und 1919	1	1,9	10,4	24,5	18,9	17,9	21,7	3,8	—	0,9	100,0
	2	—	15,5	7,0	19,8	18,3	29,6	7,0	2,8	—	100,0
	3	0,3	2,0	12,0	17,2	28,3	30,3	9,9	—	—	100,0
	4	1,5	4,5	15,3	18,3	28,2	28,2	3,0	1,0	—	100,0
	5	1,0	5,9	25,5	15,7	29,4	21,5	1,0	—	—	100,0
	6	1,1	4,7	7,3	14,9	21,1	27,3	12,0	9,4	2,2	100,0
	7	2,3	8,1	14,0	8,1	15,1	24,5	9,3	16,3	2,3	100,0
	8	2,6	7,7	12,8	12,8	19,7	31,6	6,8	5,1	0,9	100,0
	Stadt	1,1	5,6	13,5	16,1	23,8	27,7	7,6	3,8	0,8	100,0
1913 und 1914 I		Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden									
	1	1,9	2,8	9,3	26,2	26,2	27,1	4,7	0,9	0,9	100,0
	2	—	9,2	12,5	18,3	20,0	30,8	7,5	1,7	—	100,0
	3	0,3	1,2	8,7	19,5	40,7	27,8	1,8	—	—	100,0
	4	—	2,7	7,6	20,3	34,7	32,6	2,1	—	—	100,0
	5	—	1,4	10,9	30,6	36,7	20,4	—	—	—	100,0
	6	—	1,1	6,4	12,6	22,5	26,8	23,9	6,7	—	100,0
	7	1,3	3,2	4,4	4,4	18,4	40,5	17,7	9,5	0,6	100,0
	8	0,7	2,7	8,0	10,6	30,6	36,0	10,0	0,7	0,7	100,0
	Stadt	0,3	2,3	7,9	16,7	29,1	29,6	10,9	3,0	0,2	100,0
1918 und 1919	1	—	—	1,9	7,7	13,4	38,5	25,0	7,7	5,8	100,0
	2	—	—	—	2,2	20,0	35,6	8,9	13,3	20,0	100,0
	3	—	0,8	4,1	9,0	14,0	41,8	17,2	13,1	—	100,0
	4	—	2,0	3,0	4,0	13,8	38,6	19,8	14,8	4,0	100,0
	5	—	—	4,0	12,0	22,0	46,0	12,0	4,0	—	100,0
	6	0,5	1,5	5,2	—	7,3	24,3	16,1	31,1	14,0	100,0
	7	—	2,8	5,5	8,3	2,8	16,7	8,3	40,3	15,3	100,0
	8	—	—	5,8	9,6	11,5	21,2	23,1	19,2	9,6	100,0
	Stadt	0,1	1,2	4,1	5,4	11,6	31,9	16,4	20,7	8,6	100,0



Bisher erschienene Hefte der STATISTIK DER STADT ZÜRICH

- Heft 1. Die Arbeits- und Lohnverhältnisse der im Dienste der Stadt Zürich stehenden Arbeiter. Nach dem Stande vom 31. Oktober 1902. 142 S., Fr. 2.—.
- Heft 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.—.
- Heft 3. Tabellarischer Nachweis der Bevölkerungsvorgänge in der Stadt Zürich für die Jahre 1901—1903. Mit besonderer Berücksichtigung der Wanderungen. Nebst einem Nachtrag zur Wanderungstatistik der Jahre 1899 und 1900. 60 S., Fr. 1.50.
- Heft 4. Die Bevölkerungsbewegung in der Stadt Zürich 1899—1903. Mit besonderer Berücksichtigung der Wanderungen und mit 2 graphischen Darstellungen. 114 S., Fr. 2.—.
- Heft 5. Nachweis der Bevölkerungsvorgänge in der Stadt Zürich im Jahre 1904. 16 S., Fr. 1.—.
- Heft 6. Zürichs Bevölkerung seit der Stadtvereinigung (1893—1906). Ein Vortrag. 26 S., 50 Rp.
- Heft 7. Die Bautätigkeit in der Stadt Zürich 1896—1905. 80 S., Fr. 1.—.
- Heft 8. Eidgenössische Betriebszählung vom 9. August 1905. Heft I. Die Betriebe und die darin beschäftigten Personen in Zürich und Umgebung. Ausgabe B. 50 S., Fr. 1.—.
- Heft 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.—.
- Heft 10. Der Zuzug in die Stadt Zürich nach der kilometrischen Entfernung der Zuzugsgebiete. Mit einer Karte. 52 S., Fr. 1.—.
- Heft 11. Zur Kenntnis der Prostitution in Zürich und zur sozialhygienischen Bekämpfung der Prostitution und ihrer Schädigungen. Von Dr. med. E. Herm. Müller, gew. Stadtarztassistent in Zürich. Mit graph. Darstellungen. 59 S. (Vergriffen.)
- Heft 12. Die Familienstatistik der Stadt Zürich, I. Teil. Zugleich ein Beitrag zur Methodik der Familienstatistik. 40 S., 50 Rp.
- Heft 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.—.

- Heft 14. Die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1907 bis 1911. Bearbeitet nach dem Material des städtischen Wohnungsnachweises. 54 S., 50 Rp.
- Heft 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.—.
- Heft 16. Ergebnisse der schulärztlichen Tätigkeit in der Stadt Zürich 1894—1912. Von Dr. med. A. Kraft, städt. Schularzt, und Dr. med. A. Steiger, Augenarzt. Mit 4 graph. Tafeln. 38 S., 50 Rp.
- Heft 17. Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung am 1. Dezember 1913. 30 S., 50 Rp.
- Heft 18. Statistische Unterlagen für den Ideenwettbewerb zur Erlangung eines Bebauungsplanes der Stadt Zürich und ihrer Vororte. Mit 13 graphischen Tafeln. 48 S., Fr. 1.—.
- Heft 19. Die Züricher Heiraten. Statistische Untersuchungen nebst internationalen Vergleichen und geschichtlich-methodischen Rückblicken auf die Heiratsstatistik. Mit 15 graphischen Darstellungen. 262 S., Fr. 2.—.
- Heft 20. Die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1912—1915. Mit besonderer Berücksichtigung des Kriegseinflusses. 53 S., Fr. 1.—.
- Heft 21. Die Ergebnisse der Wohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Dezember 1910. Mit graphischen Darstellungen. 178 S., Fr. 2.—.
- Heft 22. Der Grundstücksverkehr in der Stadt Zürich und ihren Vororten, 1914 bis 1917, zum Teil 1918. Mit vergleichenden Rückblicken und einer graphischen Darstellung. 62 S., Fr. 1.—.
- Heft 23. Zürcher Wahlstatistik. I. Wahl des Grossen Stadtrates am 26. März 1916. II. Wahl des Kantonsrates in den stadtzürcherischen Wahlkreisen am 8. Juli 1917. 49 S., Fr. 1.—.
- Heft 24. Zürcher Wahlstatistik. I. Wahl des Grossen Stadtrates am 6. April 1919. II. Wahl des Nationalrates am 26. Oktober 1919 in der Stadt Zürich. 68 S., Fr. 1.—.
- Heft 25. Die Mietpreise in der Stadt Zürich im Jahre 1919. Mit vergleichenden Rückblicken. 35 S., Fr. 1.—.

Regelmässige Veröffentlichungen des Amtes:

1. Monatsberichte, seit 1903. Jährlicher Abonnementspreis Fr. 2.—, einzelne Nummern 20 Rp.

2. Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich

Bis jetzt 13 Jahrgänge in 10 Bänden, 1905 bis 1917. Preis des Bandes Fr. 2.— (ältere Bände Fr. 1.—).