

STATISTIK DER STADT ZÜRICH . HEFT 43

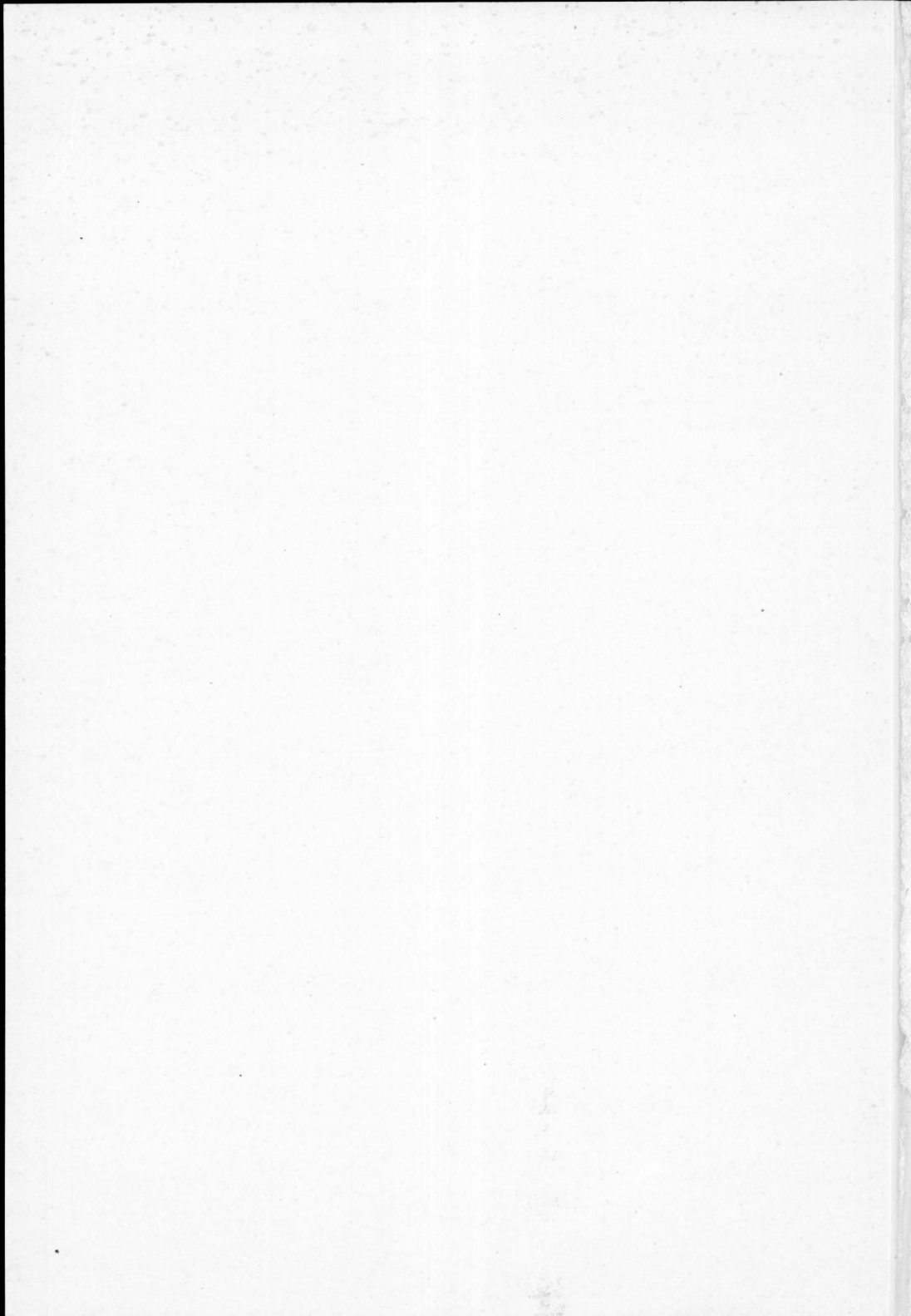
WOHNUNGEN UND MIETPREISE IN ZÜRICH

**ERGEBNISSE DER WOHNUNGSZÄHLUNG 1930
UND DER MIETPREISERHEBUNG 1933**

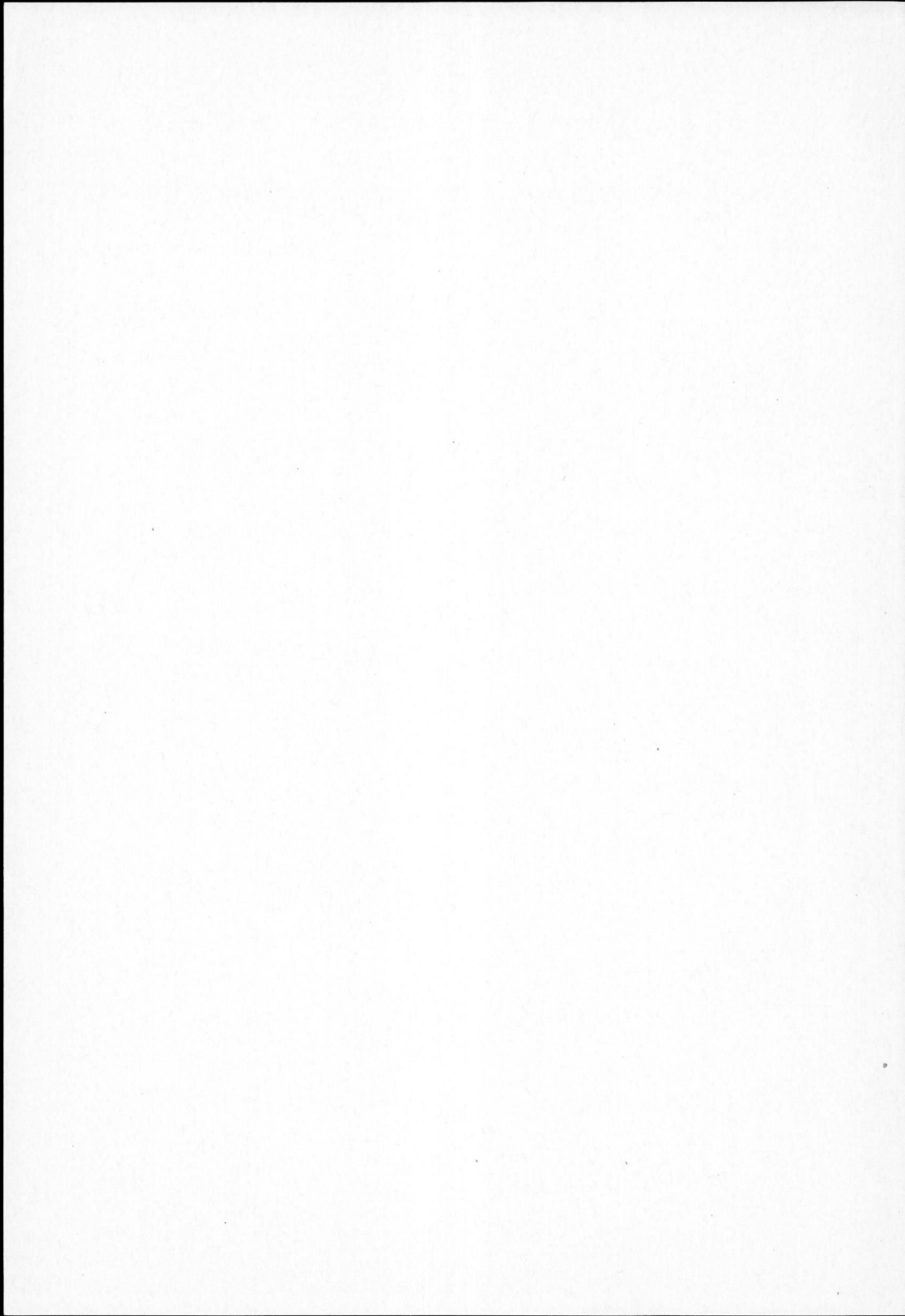


STATISTISCHES AMT DER STADT ZÜRICH

Preis 3 Franken



Wohnungen und Mietpreise in Zürich



STATISTIK DER STADT ZÜRICH * HEFT 43

WOHNUNGEN UND MIETPREISE IN ZÜRICH

ERGEBNISSE DER WOHNUNGSZÄHLUNG 1930
UND DER MIETPREISERHEBUNG 1933

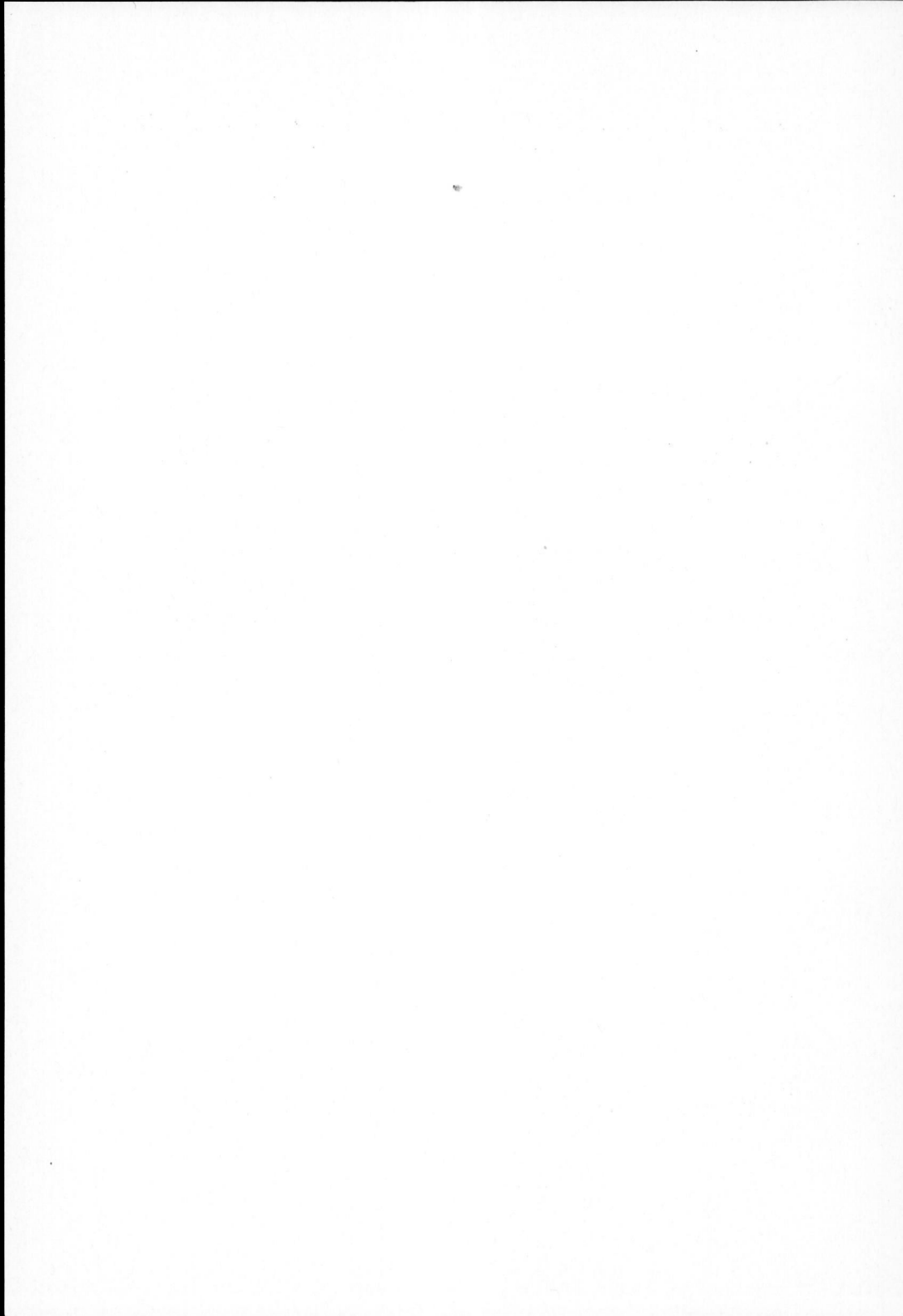


1 9

3 4

STATISTISCHES AMT DER STADT ZÜRICH

Preis 3 Franken



VORWORT

Die Wohnungsfrage bildet in den größeren Städten eines der wichtigsten Probleme kommunaler Politik und vor allem ist die Höhe des Mietzinses ein unerschöpfliches Diskussionsthema für Mieter und Vermieter. So ist es verständlich, daß sich schon früh das Bedürfnis regte, die amtliche Statistik in den Dienst der Wohnungsfürsorge zu stellen und sie mit der Beschaffung zuverlässiger Unterlagen für die Beurteilung der Wohn- und Mietpreisverhältnisse zu betrauen. Die statistischen Ämter suchten diesen Anforderungen bis zu einem gewissen Grade fortlaufend durch die Statistik des Bau- und Wohnungsmarktes und der Mietzinse zu genügen. Umfassende, in mancher Hinsicht erschöpfende Auskünfte liefern die periodisch vorgenommenen Wohnungszählungen. Solche sind in Zürich im Jahre 1896 und jeweilen 1910, 1920 und 1930 in Verbindung mit den Eidgenössischen Volkszählungen durchgeführt worden. Die vorliegende Veröffentlichung soll die Ergebnisse der neuesten am 1. Dezember 1930 stattgefundenen Bestandesaufnahme der Wohnungen und gleichzeitig einer im letzten Vierteljahr 1933 erfolgten Mietpreiserhebung vermitteln. Die vielfach eingestreuten zeitlichen und interlokalen Vergleiche werden jedem willkommen sein, der nicht nur wissen will, wie man heute in Zürich wohnt, sondern auch ob und inwiefern sich die zürcherische Wohnkultur gegenüber früher verbessert hat und wie sich die hiesigen Wohnverhältnisse im Vergleich zu denen in den andern größeren Schweizerstädten ausnehmen.

In Verbindung mit der Volkszählung 1930 wurden in insgesamt 104 schweizerischen Gemeinden auch die Wohnungen gezählt und die Mietpreise erhoben. Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit der dabei gewonnenen Daten zu erzielen, wurde vor der Zählung in wiederholten Besprechungen zwischen dem Eidgenössischen Statistischen Amt und den kantonalen und kommunalen Statistischen Ämtern von Basel, Bern und Zürich im Schoße des Verbandes

Schweizerischer Statistischer Ämter die verwendete Wohnungskarte weitgehend vereinheitlicht. Ebenso ist später zum gleichen Zwecke ein gemeinsames minimales Aufarbeitungsprogramm vereinbart worden.

Im Kanton Zürich und in den deutschschweizerischen Großstädten (in Genf fand keine Wohnungszählung statt) haben die zuständigen Statistischen Ämter die Aufarbeitung besorgt und dem Eidgenössischen Statistischen Amt Doppel der Aufarbeitungstabellen geliefert. Im Hinblick auf die mit Beginn des Jahres erfolgte Eingemeindung von acht Vororten war es gegeben, daß das Statistische Amt auch das Zählmaterial von Albisrieden, Altstetten, Höngg, Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen, Seebach und Witikon aufarbeitete. Wie schon 1920 bediente man sich dabei mit Vorteil des maschinellen Auszählverfahrens mittels einer Hollerithanlage.

Die Leitung der Auszählungsarbeiten sowie die Veröffentlichung der Ergebnisse lag in den Händen von Dr. W. Spühler, Adjunkt des Statistischen Amtes.

Zürich, Mitte November 1934

STATISTISCHES AMT DER STADT ZÜRICH

Dr. Senti

INHALTSVERZEICHNIS

	Text Seite	Tabellen Nummern
Vorwort	V	.
Die Wohnungen		
Entwicklung des Wohnungsbestandes	1	.
Besitzverhältnis und Stadtlage	7	1
Wohnungsgröße	9	1- 4
Baualter der Wohnungen	17	5- 9
Ausstattung der Wohnungen	22	10-13
Wohnungen nach Hauseigentümerarten	33	.
Einfamilienhäuser	37	14
Stockwerklage der Wohnungen	40	15-17
Die Wohnungen und ihre Bewohner		
Wohndichte	49	17-18
Die Wohnungen nach dem Beruf der Wohnungsinhaber .	59	19-27
Bezugsdauer	73	.
Die Mietpreise	76	.
Die Mietpreise im Jahre 1930	77	28-37
Mietpreisverhältnisse nach Berufsgruppen u. sozialen Klassen	87	35-37
Die Mietpreise im Jahre 1933	94	38-46
Wohnungen und Mietpreise in den Vororten . .	102	47-53
Schlußwort	108	.
* *		
Tabellen	112	1-53
Graphische Darstellungen	174	.



DIE WOHNUNGEN

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Beim Wachstum einer Stadt halten normalerweise Bevölkerungszunahme, Ausbreitung der Häuser und Zunahme des Wohnungsbestandes miteinander Schritt. Das gilt unter der Voraussetzung, daß im Laufe der Entwicklung keine grundlegenden Änderungen in den Wohnbräuchen eingetreten sind. Die Auflockerung der Wohndichtigkeit durch besseres Wohnen, durch den Rückgang der Untermiete, durch Verringerung der Familiengröße, ebenso der Übergang vom Mehrfamilienhochhaus zur Flachbauweise und zum Einfamilienhaus führt zu einer stärkern räumlichen Ausdehnung der Quartiere, als es die Bevölkerungszunahme erwarten ließe.

Ganz deutlich zeigt sich diese Wandlung in den Größenverhältnissen zwischen Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszahl für die Stadt Zürich. Aus den folgenden Zahlen ergibt sich, daß sich diese Verhältnisse von 1896 bis 1910 nicht geändert haben. Später aber, speziell in den letzten Jahren, hat die Zahl der Wohngebäude, der Wohnungen und der Wohnräume viel rascher zugenommen als die Bevölkerung. Die Einwohnerschaft ist 1930 um vier Fünftel größer gewesen als 1896, die Zahl der Wohngebäude aber war bereits doppelt so groß, und die Zahl der Wohnungen vollends hatte um fünf Viertel zugenommen. Nur schon aus diesem ersten Überblick läßt sich erkennen, daß die Wohndichte allgemein zurückgegangen ist.

Wohnbevölkerung, Wohngebäude, Wohnungsbestand, Wohnräume 1896 bis 1930

Jahre	Grundzahlen				Indices (1896 = 100)			
	Wohnbevölkerung ¹⁾	Wohngebäude ²⁾	Bauwohnungen ³⁾	Wohnräume ³⁾	Wohnbevölkerung	Wohngebäude	Bauwohnungen	Wohnräume
1896	139 452	7 866	28 935	122 229	100	100	100	100
1910	190 733	10 294	40 242	172 769	137	131	139	141
1920	207 161	11 935	48 488	194 309	149	152	168	159
1930	249 820	16 187	65 406	257 683	179	206	226	211

1) Für das Jahr 1896 Jahresendbevölkerung, für die übrigen Jahre Volkszählungsergebnisse

2) Seit 1910 fortgeschrieben auf Grund der Gebäudezählung 1910

3) Ergebnisse der Wohnungszählungen. Bauwohnungen mit und ohne eigene Küche

Die Zahl der Wohnräume hat ungefähr dieselbe Zunahme erfahren wie die Zahl der Wohngebäude, während die der Wohnungen wesentlich größer ist. Daraus läßt sich schließen, daß auf ein Ge-

bäude heute etwas mehr Wohnungen entfallen als Ende des letzten Jahrhunderts, daß dafür aber die Wohnungen kleiner geworden sind. Diese Tatsache wird später noch näher zu besprechen sein.

Unsere Aufstellung spricht von Bauwohnungen, und ebenso ist in den folgenden Tabellen und textlichen Ausführungen immer wieder von Bauwohnungen die Rede. Darunter ist die Wohnung als Gruppe von baulich zusammenhängenden Räumen verstanden, also die vom Architekten und Baumeister als bauliche Einheit konstruierte Wohnung. Die Regel ist, daß die Bauwohnung die Behausung einer Haushaltung ist. Wo aber in einer Bauwohnung zwei oder mehr Haushaltungen wohnen, da teilt sie sich auf in eine entsprechende Zahl von Haushaltungswohnungen. Eine Haushaltungswohnung umfaßt nur die von einer einzigen Haushaltung belegten Räume. Sie gründet sich immer auf das Bestehen eines Untermietverhältnisses. In der Regel ist ein Merkmal der Bauwohnung die eigene Küche. Ausnahmsweise gibt es aber auch Bauwohnungen ohne eigene Küche, die durch Aufteilung von größeren Bauwohnungen oder durch Zusammenfassung von ehemaligen einzelnen Mansardenzimmern oder auf andere Weise entstanden sind.

Am 1. Dezember 1930 wurden in Zürich 65406 Bauwohnungen gezählt, davon verfügten 64770 über eigene Küche. Von den 636 ohne eigene Küche sind 434 nur einzimmerig. Wenn in der Folge von Bauwohnungen schlechthin ohne nähere Bezeichnung die Rede ist, so werden darunter immer Bauwohnungen mit eigener Küche verstanden. Um Klarheit zu schaffen, werden alle übrigen Wohnungsarten immer genau bezeichnet werden.

Zürichs Großstadtwerdung manifestiert sich im Innern durch die zunehmende Entvölkerung der Altstadt und die entsprechende Umbildung des Stadtkerns zur City: an der Bahnhofstraße und in ihrer direkten Umgebung sind Wohnungen geräumt oder ganze Wohnhäuser niedergelegt worden und an ihrer Stelle sind, neben präntiösen Monumentalbauten, Bureaux- und Verkaufshäuser von schlichter Eindrücklichkeit entstanden. Die Zahl der Wohnungen im ersten Kreis ist denn auch seit 1896 von Zählung zu Zählung zurückgegangen. 1896 gab es hier 5418 Wohnungen, 1930 nur noch 4753. Um die Mitte der Neunzigerjahre stand rund ein Fünftel aller Wohnungen in der Altstadt, 1930 gerade noch ein Vierzehntel. Besonders ausgeprägt ist die Citybildung links der Limmat gewesen, wo innert dieser Zeit der Wohnungsbestand von 2416 auf 1825 zurückgegangen ist.

Zahl der Bauwohnungen 1896, 1910, 1920 und 1930

Statistische Bezirke	Grundzahlen				Prozentzahlen			
	1896	1910	1920	1930	1896	1910	1920	1930
1 Rechts d. Limmat								
innerer Teil ¹⁾ .	2566	2489	2466	2475	9,2	6,3	5,1	3,8
äußerer Teil ²⁾ .	436	481	465	453	1,6	1,2	1,0	0,7
Links d. Limmat								
innerer Teil ³⁾ .	1284	1156	1085	1027	4,6	2,9	2,3	1,6
äußerer Teil ⁴⁾ .	1132	959	852	798	4,1	2,4	1,8	1,2
Kreis 1	5418	5085	4868	4753	19,5	12,8	10,2	7,3
2 Wollishofen . .	664	1003	1293	2568	2,4	2,5	2,7	4,0
Leimbach . . .	45	57	78	169	0,1	0,1	0,2	0,2
Enge	1798	2433	2625	3217	6,5	6,2	5,5	5,0
Kreis 2	2507	3493	3996	5954	9,0	8,8	8,4	9,2
3 Südlicher Teil ⁵⁾ .	2678	5414	2927	4409	9,7	13,7	6,2	6,8
Nördlicher Teil ⁶⁾			4437	6018			9,3	9,3
Kreis 3	2678	5414	7364	10427	9,7	13,7	15,5	16,1
4 Oberer Teil ⁷⁾ . .	1461	1591	1716	1689	5,3	4,0	3,6	2,6
Mittlerer Teil ⁸⁾ .	3789	4608	4680	5013	13,6	11,6	9,9	7,7
Unterer Teil ⁹⁾ .	307	987	1478	3025	1,1	2,5	3,1	4,7
Kreis 4	5557	7186	7874	9727	20,0	18,1	16,6	15,0
5 Oberer Teil ¹⁰⁾ . .	1686	2890	3233	3924	6,1	7,3	6,8	6,1
Unterer Teil ¹¹⁾ .	164	313	395	617	0,6	0,8	0,8	0,9
Kreis 5	1850	3203	3628	4541	6,7	8,1	7,6	7,0
6 Wipkingen . . .	832	1992	2859	5900	3,0	5,1	6,0	9,1
Untersträß . . .	1319	2137	3207	5923	4,8	5,4	6,7	9,2
Obersträß . . .	1097	2028	2843	3580	3,9	5,1	6,0	5,5
Kreis 6	3248	6157	8909	15403	11,7	15,6	18,7	23,8
7 Fluntern	641	835	1023	1494	2,3	2,1	2,1	2,3
Hottingen . . .	1818	2721	3291	3668	6,6	6,9	6,9	5,7
Hirslanden . . .	730	1130	1547	2689	2,6	2,8	3,3	4,1
Kreis 7	3189	4686	5861	7851	11,5	11,8	12,3	12,1
8 Unterer Teil ¹²⁾ .	1405	1997	2344	2756	5,1	5,0	4,9	4,3
Mittlerer Teil ¹³⁾ .	1352	1710	1844	2166	4,9	4,3	3,9	3,3
Oberer Teil ¹⁴⁾ .	535	703	891	1192	1,9	1,8	1,9	1,9
Kreis 8	3292	4410	5079	6114	11,9	11,1	10,7	9,5
Stadt	27739	39634	47579	64770	100,0	100,0	100,0	100,0

1), 2) usw. bis 14) siehe Umschreibung der statistischen Bezirke Seite 118 und 119

Alle übrigen Kreise haben seit 1896 eine mächtige bauliche Entwicklung erfahren, wobei sich jedoch in den einzelnen Jahrzehnten recht große Tempounterschiede bemerkbar machen. Sowohl absolut wie relativ verzeichnen die Stadtkreise 3 und 6 den imponierendsten Aufschwung. Wiedikon hat seinen Wohnungsbestand auf 10427 vervierfacht. Der sechste Kreis ist heute mit 15403 Wohnungen beinahe fünf mal stärker als zur Zeit der ersten Zählung. Fast ein Viertel aller Wohnungen Zürichs steht in diesem Kreise. Zu dieser Stellung hat vor allem Wipkingen beigetragen, das seine Wohnungszahl in den letzten zehn Jahren verdoppelt hat. Dasselbe gilt für Wollishofen und das äußere Sihlfeld, die beide zur Zeit der ersten Eingemeindung noch rein landwirtschaftlich waren. Wo vor dreieinhalb Dezennien noch Getreide im Winde wogte und Kühe weideten, da steht heute Haus an Haus: 1896 gab es im untern Sihlfeld 307 Wohnungen, 1930 aber 3025. Für alle übrigen Aufschlüsse über die Verteilung der Bauwohnungen auf die einzelnen Quartiere in den verschiedenen Jahren verweisen wir auf die ausführliche umstehende Tabelle Seite 3.

Die Periode der intensivsten Bautätigkeit liegt zwischen 1920 und 1930, wo der jahresdurchschnittliche Zuwachs sich auf 1719 Wohnungen bezifferte. Wie dieses Mittel zustande gekommen ist, sagt die Baustatistik, aus der ersichtlich wird, daß zu Beginn der Zwanzigerjahre nur wenige hundert Wohnungen, in der zweiten Hälfte des Jahrzehntes aber bis mehr als 3200 Wohnungen gebaut wurden. Auf Grund der Wohnungszählungen können wir über das Zuwachstempo in den einzelnen Stadtkreisen folgenden Aufschluß geben.

Jahresdurchschnittlicher Zuwachs an Bauwohnungen 1896/10, 1910/20, 1920/30

Stadtkreise	Zuwachs in den Jahren		
	1896/1910	1910/1920	1920/1930
1	— 24	— 22	— 12
2	70	50	196
3	196	195	306
4	116	69	185
5	97	42	91
6	208	275	650
7	107	118	199
8	80	67	104
Ganze Stadt	850	794	1719

Den stärksten Zuwachs erfuhren in allen Beobachtungsperioden die Kreise 3 und 6, auf die gut die Hälfte der gesamten Zunahme entfällt. Eine ständige Abnahme verzeichnet die Altstadt. —

Hochbauweise und Massenmiethaus drücken den Anteil der Eigentümerwohnungen am Gesamtwohnungsbestand stark herunter. Wo Flachbau und Einfamilienhaus eine bedeutende Rolle spielen, ist die Möglichkeit einer stärkern Verbreitung der Eigentümerwohnungen eher gegeben. In Zürich sind etwas mehr als der achte Teil aller Wohnungen, nämlich 8576, von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Mietwohnungen wurden 54516 gezählt. Bei der Betrachtung des Verhältnisses zwischen Eigentümer- und Mietwohnungen darf nicht außer acht gelassen werden, daß sich unter den letztern — neben den städtischen Wohnungen — über 8000 Mietwohnungen in Kolonien von gemeinnützigen Baugenossenschaften befinden, so daß die Mieter in diesem Falle in einem Miteigentümerverhältnis stehen. Wie weit allerdings dieses Besitz- oder Gemeinschaftsgefühl vom Einzelnen empfunden wird, soll hier nicht untersucht werden.

Aus der folgenden Tabelle ist ersichtlich, daß der Anteil der Eigentümerwohnungen von 1896 auf 1910 erheblich und seither schwach zurückgegangen ist. 1896 entfielen auf sie noch 17,0 Prozent aller Wohnungen, 1930 nur mehr 13,2 Prozent.

Bauwohnungen nach dem Besitzverhältnis 1896, 1910, 1920, 1930

Jahre	Besetzte Wohnungen				Leer- stehende Woh- nungen	Woh- nungen überhaupt
	Eigen- tümer- wohnungen	Dienst- u. Frei- wohnungen	Miet- wohnungen	Zusam- men		
	Grundzahlen					
1896	4722	487	21 178	26 387	1352	27 739
1910	5521	728	32 778	39 027	607	39 634
1920	6368	810	40 315	47 493	86	47 579
1930	8576	1178	54 516	64 270	500	64 770
	Prozentzahlen					
1896	17,0	1,8	76,3	95,1	4,9	100
1910	13,9	1,9	82,7	98,5	1,5	100
1920	13,4	1,7	84,7	99,8	0,2	100
1930	13,2	1,8	84,2	99,2	0,8	100

Die 1178 Dienst- und Freiwohnungen fallen so wenig ins Gewicht wie bei den früheren Zählungen, machen sie doch nicht einmal zwei Prozent des Gesamtbestandes aus. Die Leerwohnungsziffer ist mit 0,8 Prozent 1930 noch sehr niedrig gewesen. Die Angabe aus dem Jahre 1920 bekundet scharfe Wohnungsnot, die des

Jahres 1896 Überfluß und Liegenschaftenkrise. Damals standen 1352 Wohnungen leer, 1920 bloß 86 und 1930 erst 500. —

Der Größe nach haben die Drei- und Vierzimmerwohnungen als repräsentativ für die stadtzürcherischen Wohnverhältnisse zu gelten. Reichlich zwei Drittel aller Wohnungen entfallen auf diese beiden Kategorien, nämlich 27091 auf die Wohnungen mit drei Zimmern und 17934 auf solche mit vier Zimmern. Zweizimmerwohnungen wurden 8087 und fünfzimmerige 6086 gezählt; auf alle übrigen Kategorien zusammen entfallen noch 5572 Wohnungen. Während der Anteil der Vierzimmerwohnungen am Gesamtbestand seit 1896 konstant blieb, ist derjenige der Dreizimmerwohnungen um 10 Prozent größer. Mehr als je müssen diese als typisch für die Wohnungshaltung der breiten Masse des Volkes angesehen werden; seit dem Jahre 1927 besteht die ganze Wohnungsproduktion mehr als zur Hälfte aus Dreizimmerwohnungen. Diese Entwicklung ist vor allem auf Kosten der größeren Wohnungen (zu fünf und mehr Zimmern) gegangen und hat ihre tiefere Ursache in der Verringerung der Familiengröße, d. h. im Geburtenrückgang, und in der stärkern Besetzung der Altersstufen zwischen 20 und 35 Jahren infolge der intensiven Zuwanderung der letzten Jahre. Mitgewirkt hat sicher auch eine gewisse Änderung in den Ansichten über zweckmäßiges Wohnen, die sich in der Abkehr von der Großwohnung seitens wohlhabender Bevölkerungskreise äußert. Diese ziehen häufig eine höchst komfortable und rationell eingerichtete kleinere Wohnung einer größeren, mit Mühe und Geld belastenderen Wohnung vor. Die folgende Übersicht gibt Aufschluß über die Entwicklung der hauptsächlichsten Wohnungsgrößen und ihre prozentualen Anteile.

Bauwohnungen nach der Wohnungsgröße 1896 bis 1930

Jahre	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer	Zusammen
Grundzahlen							
1896	675	4016	8897	7556	3330	3265	27739
1910	535	4827	14717	11340	4405	3810	39634
1920 ¹⁾	801	6291	18806	13220	4762	3728	47579
1930	992	8087	27091	17934	6086	4580	64770
Prozentzahlen							
1896	2,4	14,5	32,1	27,2	12,0	11,8	100
1910	1,4	12,2	37,1	28,6	11,1	9,6	100
1920	1,7	13,2	39,5	27,8	10,0	7,8	100
1930	1,5	12,5	41,8	27,7	9,4	7,1	100

1) 1920 für die Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern (aber nicht auch in der Spaltenspalte) einschließlich 29 Wohnungen ohne eigene Küche

Wenn die berüchtigte «gute Stube» auch dort in Mißkredit gekommen ist, wo man sich ihretwegen nicht einzuschränken brauchte, so wird der Ansporn zum Bau von Großwohnungen gelähmt. Ein Vergleich der Bestandeszahlen und der prozentualen Verteilung der verschiedenen Größenklassen in den vier Wohnungszähljahren läßt leicht erkennen, wie wenig die Großwohnungen zugenommen haben.

Die Zahl der Zweizimmerwohnungen hat sich seit 1896 verdoppelt, sie belief sich 1930 auf 8087. Der Bau dieser Kleinwohnungen hat aber nicht Schritt gehalten mit der Gesamtwohnungsproduktion, ihr Anteil ist deshalb leicht zurückgegangen auf 12,5 Prozent. In den auf die Wohnungszählung folgenden drei Jahren hat sich die Bautätigkeit dann allerdings in ungewöhnlichem Maße dieser Kleinwohnungen angenommen, entfallen doch von den 8258 Neubauwohnungen der Jahre 1931 bis 1933 über 22 Prozent auf diese Kategorie. Die Einzimmerwohnung spielt in Zürich eine durchaus untergeordnete Rolle.

BESITZVERHÄLTNIS UND STADTLAGE

(Anhangtabelle 1)

Eine Großstadt ist nicht nur ein eintöniges Häusermeer, ein unterschiedsloses Gewirr von Gebäuden, Straßen und Plätzen. Ganze Straßenzüge und Quartiere haben ihre Eigenart. Eigentliche Geschäftsviertel trennen sich von Wohnquartieren, von denen die einen deutliche Merkmale des Wohlstandes und Reichtums, die andern unleugbare Zeichen der Armut und Bedürftigkeit aufweisen.

Wenn man weiß, daß der Eigenbesitz eines Hauses meistens auf Wohlstand hindeutet, so erhält man schon aus der Kenntnis der örtlichen Verteilung der Eigentümerwohnungen nähern Aufschluß über den Charakter der einzelnen Stadtteile.

Der Kreis 7 weist mit 24,9 Prozent relativ am meisten Eigentümerwohnungen auf. Speziell das Villenquartier Fluntern ist reich mit solchen (36,3 Prozent) bedacht. Einen überdurchschnittlichen Prozentsatz zeigen auch die Kreise 2, 6 und 8, besonders Obersträß und der obere Teil des achten Kreises. Sehr geringe Kontingente von Eigentümerwohnungen haben die Arbeiterkreise ennet der Sihl; am wenigsten das untere Sihlfeld mit 2,4 Prozent. In welchem Maße die sozial besser gestellten Wohnungsinhaber mehr in Eigentümerwohnungen hausen als die untern

Schichten der Bevölkerung, wird die Ausgliederung nach dem Beruf ihrer Inhaber ergeben. Nachstehend sei lediglich auf die Gliederung in den einzelnen Stadtkreisen in bezug auf das Besitzverhältnis hingewiesen. Wie die Verhältnisse in den Quartieren liegen, ist der Anhangtabelle 1 Seite 112 zu entnehmen.

Bauwohnungen der einzelnen Stadtkreise nach Besitzverhältnis

Von je 100 Wohnungen sind:						
Stadt- kreise	Eigentümer- wohnungen	Dienst- und Frei- wohnungen	Reine Miet- wohnungen	Mietw. mit Geschäfts- räumen	Leer- stehende Wohnungen	Zu- sam- men
1	12,5	6,1	75,0	5,3	1,1	100
2	16,5	3,0	76,9	1,7	1,9	100
3	8,1	0,8	87,2	3,4	0,5	100
4	7,3	1,3	85,6	5,6	0,2	100
5	8,5	2,5	84,1	4,7	0,2	100
6	14,1	0,9	82,1	2,2	0,7	100
7	24,9	1,6	70,1	2,5	0,9	100
8	15,5	1,9	78,4	3,1	1,1	100
Stadt	13,2	1,8	80,8	3,4	0,8	100

Ihrem ganz verschiedenen Charakter entsprechend sind bei den Mietwohnungen zwei Kategorien unterschieden worden: Reine Mietwohnungen und Mietwohnungen mit Geschäftsräumen. Zu den reinen Mietwohnungen werden alle jene Mietwohnungen gerechnet, die ausschließlich aus Wohnräumen bestehen. Eine Mietwohnung mit Geschäftslokal liegt gemäß Beschluß einer Konferenz schweizerischer Statistiker stets dann vor, wenn sich Wohnung und Geschäftslokal des Mieters im gleichen Gebäude (einschließlich Neben- oder Hintergebäude) befinden und gemeinsam vermietet sind. Am 1. Dezember 1930 wurden 52324 reine Mietwohnungen und 2192 Mietwohnungen mit Geschäftsräumen gezählt. Jene sind in den Kreisen 3, 4, 5 und 6 am stärksten verbreitet. Diese findet man begreiflicherweise in den Geschäftsvierteln der Kreise 1, 4 und 5 am häufigsten. Von den 1178 Dienst- und Freiwohnungen entfällt ein Viertel auf die City; in den meisten Fällen wird es sich hier um Hauswartwohnungen handeln.

Um die Wohnungsverhältnisse in Zürich richtig einschätzen zu können, ist es gut, wenn wir die Hauptergebnisse der Wohnungszählung von 1930 für die größten Schweizerstädte miteinander vergleichen. Für alle bezüglichen interlokalen Vergleiche wählen wir die Städte mit über 50000 Einwohnern, ausgenommen Genf, wo im Jahre 1930 keine Zählung durchgeführt worden ist. Es sei ausdrück-

lich bemerkt, daß sich die Angaben für Basel auf die Stadt und nicht auf den Kanton Basel-Stadt beziehen.

Zürich zählt etwas mehr Wohnungen als Bern, Lausanne und Winterthur zusammen, wie aus der folgenden Übersicht über die Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Besitzarten hervorgeht.

Bauwohnungen einiger Schweizerstädte nach dem Besitzverhältnis

Besitzverhältnis	Zürich	Basel	Bern	Lausanne	St. Gallen	Winterthur
Grundzahlen						
Eigentümerwohnungen . .	8576	8782	4705	1892	2971	5059
Dienst- u. Freiwohnungen .	1178	1074	631	546	354	813
Reine Mietwohnungen . .	52324	30219	22897	16950	12980	7825
Mietwohnngn mit Geschäfts-	2192	933	653	728	647	300
Leerstehende . . [räumen	500	1044	523	141	231	89
Zusammen	64770	42052	29409	20257	17183	14086
Prozentzahlen						
Eigentümerwohnungen . .	13,2	20,9	16,0	9,3	17,3	35,9
Dienst- u. Freiwohnungen .	1,8	2,5	2,1	2,7	2,1	5,8
Reine Mietwohnungen . .	80,8	71,9	77,9	83,7	75,5	55,6
Mietwohnngn mit Geschäfts-	3,4	2,2	2,2	3,6	3,8	2,1
Leerstehende . . [räumen	0,8	2,5	1,8	0,7	1,3	0,6
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Aus den vorstehenden Prozentzahlen sticht sofort hervor, daß in Zürich die Mietwohnungen eine verhältnismäßig viel größere Rolle spielen als in irgendeiner der andern Städte, abgesehen von Lausanne, wo ihr Anteil noch mehr ins Gewicht fällt. Basel, Bern, St. Gallen und Winterthur weisen entsprechend mehr Eigentümerwohnungen auf. In Basel ist ein volles Fünftel der Wohnungen vom Hauseigentümer bewohnt, in Winterthur, wo wir teilweise noch stark ländliche Verhältnisse antreffen und wo die moderne Eigenheimsiedelung festen Fuß gefaßt hat, sogar über ein Drittel. Auffällig ist der geringe Prozentsatz von Eigentümerwohnungen in Lausanne.

WOHNUNGSGRÖSSE

(Anhangtabellen 1 bis 4 und Graphische Darstellungen Seite 174 bis 175)

Unterscheidungsmerkmal zur Feststellung der Wohnungsgröße ist in der schweizerischen Statistik ausschließlich das zu Wohn- oder Schlafzwecken benutzbare Zimmer und nicht etwa schlechthin der Wohnraum. Die Mansarde, die ja mit der übrigen Wohnung keine

räumliche Einheit bildet, zählt nicht als Zimmer, vielmehr als Zubehör zur Wohnung, wie Küche, Badezimmer, Speisekammer. Sie wird aber als Wohnraum anerkannt, was für die Berechnung der Wohndichte wesentlich ist. Die Küche, auch wenn sie als sogenannte Wohnküche gebaut ist und so benützt wird, gilt nicht als Wohnraum. Die nicht vollgewerteten «halben» Zimmer der sogenannten Zweieinhalb-, Dreieinhalbzimmerwohnungen usw. werden nur als Zimmer gezählt, wenn sie wirklich als Wohnraum betrachtet werden können und ein Fenster ins Freie besitzen. Dasselbe gilt für den Alkoven.

Es ist offensichtlich, daß eine derartige Messung der Größe einer Wohnung sehr schematisch und oberflächlich ist. Zwischen einem Zimmer mit bloß 20 Kubikmeter Raum und einem mit 100 Kubikmeter besteht ein gewaltiger qualitativer Unterschied. Ein genaues Bild von der Größe einer Wohnung erhielte man erst bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Zahl der Zimmer und ihres Rauminhaltes. Die Ausmessung von rund 65 000 Wohnungen mit über 257 000 Wohnräumen verursacht aber einen solchen Aufwand an Zeit und Kosten, daß sie praktisch außer Frage steht. Die früher (1896) in Zürich und auch schon in andern Städten durchgeführten Raumausmessungen werden zu Wiederholungen nicht Anlaß geben können. Das Ergebnis steht allzusehr im Mißverhältnis zu den Kosten. Bei der großen Masse der Wohnungen nähern sich übrigens die Zimmer einem gewissen Durchschnittstypus, der sich als einfach zu handhabende Zähl-einheit aufdrängt. Im praktischen Leben ist es nicht anders: beim Vermieten einer Wohnung wird ihre Größe immer durch die Zahl der Zimmer angegeben, alles andere ist Zubehör. Für den Konsumenten einer Wohnung ist es normalerweise viel wichtiger, statt eines Zimmers von 30 Quadratmeter Grundfläche, zwei mit je 15 Quadratmeter Fläche benützen zu können.

Wir haben gesehen, daß 70 Prozent aller Wohnungen drei oder vier Zimmer umfassen und daß die übrigen Kategorien einen bescheidenen Platz einnehmen. Gilt nun die Größengliederung des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes auch für die einzelnen Kreise? Ein rascher Blick auf die Übersicht auf der folgenden Seite zeigt, daß die Unterschiede teilweise beträchtlich sind.

Die Altstadt nimmt eine besondere Stellung ein, indem in ihr die Ein- und Zweizimmerwohnungen verhältnismäßig viel stärker und die Drei- und Vierzimmerwohnungen relativ viel geringer vertreten sind als in allen andern Stadtkreisen. Genau gesprochen gilt

das eigentlich nur für den innern Stadtkern rechts und links der Limmat, die äußern Quartiere entsprechen eher dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Bauwohnungen der einzelnen Stadtkreise nach Wohnungsgröße

Von je 100 Wohnungen jedes Stadtkreises hatten:							
Stadtkreise	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer	Zusammen
1	4,0	18,4	26,8	24,7	14,9	11,2	100
2	1,0	8,9	33,6	30,5	13,6	12,4	100
3	1,6	15,7	53,2	24,1	4,4	1,0	100
4	1,8	14,7	48,5	27,9	5,1	2,0	100
5	1,4	14,7	50,1	28,7	3,5	1,6	100
6	1,2	11,1	42,3	29,5	10,0	5,9	100
7	1,2	8,0	29,4	28,2	14,7	18,5	100
8	1,0	10,0	40,3	27,3	12,1	9,3	100
Stadt	1,5	12,5	41,8	27,7	9,4	7,1	100

Die Arbeiterkreise 3, 4 und 5 sind die Domäne der Kleinwohnungen (nur ungefähr ein Drittel ihrer Wohnungen hat mehr als drei Zimmer). Auch in den Kreisen 6 und 8 entfällt über die Hälfte auf diese Kategorie. Größere Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern finden sich vor allem in den Kreisen 1, 2 und besonders in den Villenvierteln des Stadtkreises 7, in dem allein zwei Fünftel aller Wohnungen mit 8 und mehr Zimmern liegen. Im zweiten Kreis besteht aber ein scharfer Unterschied zwischen dem Wohlstandsquartier Enge und dem ausgedehnt genossenschaftlich besiedelten Wollishofen: dort reichlich ein Drittel Großwohnungen, hier hingegen nur ein Siebentel (vgl. dazu Tabelle 1). Die folgende Tabelle gibt darüber Auskunft wie weit zwischen Größe und Besitzverhältnis der Wohnungen ein Zusammenhang besteht.

Bauwohnungen nach Wohnungsgröße und Besitzverhältnis

Besitzverhältnis	Wohnungsgröße								Zusammen
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8 u. m. Zimmer	
Eigentümerwohnngn	23	279	1521	2541	1835	823	559	995	8576
Dienst-,Freiwohnngn	37	160	409	366	106	34	23	43	1178
Reine Mietwohnngn	786	7048	24401	14351	3833	1252	338	315	52324
Mietw. m. Geschäftsr.	132	573	645	498	220	81	22	21	2192
Leerstehende Whg.	14	27	115	178	92	26	24	24	500
Zusammen	992	8087	27091	17934	6086	2216	966	1398	64770

Wer sich eine Großwohnung leisten kann, ist auch leichter imstande, sich gleich ein eigenes Haus zu kaufen: die größeren Appartements sind besonders zahlreich bei den Eigentümerwohnungen. Ungefähr die Hälfte von ihnen zählt fünf und mehr Zimmer, von den reinen Mietwohnungen hingegen nur etwa der neunte Teil. Schon bei den siebenzimmerigen Wohnungen sind mehr als die Hälfte Eigentümerwohnungen, nachher steigt ihr Anteil noch mehr. Die Dienst- und Freiwohnungen konzentrieren sich auf die zu drei bis fünf Zimmern, während die Mietwohnungen mit Geschäftslokal eine auffallend große, aber leicht erklärliche Zahl von Wohnungen mit ein und zwei Zimmern aufweisen.

Gegenüber der Zeit vor dem Kriege, als die einer Wohnung zugehörige Mansarde in weitem Umfange als bloßes Akzessorium galt und in zahlreichen Fällen nicht ständig für Wohnzwecke benützt wurde — wie manche Mansarde war doch vollgestopfte Gerümpelkammer —, haben sich die Verhältnisse gründlich gewandelt. Während der Wohnungsnot in den Kriegs- und Nachkriegsjahren sind zwecks Ausnützung der günstigen Konjunktur in sehr vielen Miethäusern die Mansarden den Wohnungsmietern weggenommen und zu eigentlichen Dachwohnungen vereinigt und ausgebaut worden. Die neuere Bauweise verpönt weitgehend den Ausbau des Dachstockes. Aber dort, wo dieser ausgebaut wird, werden in den großen Miethäusern meist von vornherein ganze Dachwohnungen und nicht bloß einzelne Mansarden hergerichtet. Bei den stark gestiegenen Mietpreisen ist der Mieter nicht mehr gewillt, für einen Raum, den er meistens ungenügend ausnützen kann, Miete zu zahlen. Mit der Mansarde ist es teilweise ähnlich wie mit der «guten Stube»: beide sind ein Luxus, deren Verzicht nicht schwer fällt.

Die folgende Tabelle zeigt deutlich, wie ungleich die Entwicklung bei den Wohnungen mit und ohne Mansarde verlaufen ist. Die Zahl der Wohnungen ohne Mansarde beträgt 48581, d. i. das Doppelte von 1910; die Wohnungen mit Mansarde sind in derselben Zeit nur um ein Zehntel auf 16189 gestiegen. Mit dem zweiten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts sind immer weniger Mansarden gebaut worden. In den letzten zwanzig Jahren hat der Bestand an Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Mansarde sogar absolut abgenommen, während sich dieselben Wohnungskategorien ohne Mansarde mehr als verdoppelt haben. Gerade umgekehrt ist die Tendenz bei den eigentlichen Großwohnungen, von denen die ohne Mansarde auch absolut erheblich zurückgegangen sind.

Bauwohnungen nach Wohnungsgröße und Mansardenzubehör 1896, 1910, 1920 und 1930

Jahre	Wohnungsgröße									Zusammen
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8-10 Zimmer	11 u.m. Zimmer	
	Ohne Mansarde									
1896	455	3189	7163	5099	1612	579	263	290	130	18780
1910	422	3790	11185	6705	1723	557	186	188	76	24832
1920 ¹⁾	644	5382	15722	8862	2008	623	197	207	48	33670
1930	867	7263	24074	12899	2525	595	175	157	26	48581
	Mit Mansarde									
1896	220	827	1734	2457	1718	937	462	451	153	8959
1910	113	1037	3529	4635	2682	1318	640	629	219	14802
1920 ¹⁾	157	909	3084	4358	2754	1308	587	579	179	13909
1930	125	824	3017	5035	3561	1621	791	947	268	16189
¹⁾ 1920 für die Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern (aber nicht auch in der Spalte) einschließlich 29 Wohnungen ohne eigene Küche (23 ohne und 6 mit Mansarde). Daher die Differenz in der Summe.										

Ein Viertel aller Wohnungen ist heute mit Mansarden versehen. Die größte Zahl von Wohnungen mit Mansarde weisen die vierzimmerigen auf. Die Zahl der dreizimmerigen wird außerdem noch von den mit fünf Zimmern übertroffen. Die Größengliederung ist bei dieser Kategorie also ganz anders als bei denen ohne Mansarde. Die Mansarde ist mehr und mehr ein charakteristisches Zubehör der größeren Wohnungen geworden und hat meistens als Dienstboten- oder Reservezimmer zu dienen. Von den 294 Wohnungen mit 11 und mehr Zimmern z. B. haben nur 26 keine Mansarde und auch wenn wir die mit 8, 9 und 10 Zimmern noch einbeziehen, bleibt die Quote von 13 Prozent, die auf die Wohnungen ohne Mansarde entfällt, sehr gering.

Die folgende Zusammenstellung verdeutlicht, wie sehr die Mansarde bei den Klein- und Mittelwohnungen im Laufe der Zeit an Bedeutung verloren hat. Von den Dreizimmerwohnungen besitzen gerade noch 11 Prozent eine Mansarde, 1910 immerhin noch 24 Prozent, ähnlich bei den noch kleinern Appartements. Einzig bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist der Anteil der mit Mansarden ausgestatteten Wohnungen wieder etwas gestiegen. Er beträgt volle zwei Drittel. Je größer eine Wohnung ist, desto eher hat sie auch eine Mansarde.

Bauwohnungen nach Wohnungsgröße und Mansardenzubehör 1896 bis 1930

Von je 100 Wohnungen waren solche mit Mansarde:

Jahre	1-2 Zimmer- wohnungen	3 Zimmer- wohnungen	4 Zimmer- wohnungen	5 u.mehr Z.- wohnungen	Wohnungen überhaupt
1896	22,3	19,5	32,5	56,4	32,3
1910	21,4	24,0	40,9	66,8	37,3
1920	15,0	16,4	33,0	63,8	29,2
1930	10,5	11,1	28,1	67,4	25,0

Wenn die Mansarde vorwiegend der größern Wohnung eigen ist, muß von vornherein erwartet werden, daß die Zahl der Wohnungen mit Mansarde in den Arbeiterquartieren ennet der Sihl am geringsten und in den Quartieren der Wohlhabenden an der Lehne des Zürichberges am größten ist. Dabei ist mit in Betracht zu ziehen, daß hier auch am meisten Einfamilienhäuser stehen. Während der siebente Kreis 3480 Wohnungen mit und 4371 ohne Mansarde zählt, hat es in Wiedikon nur 842 Wohnungen mit, dagegen 9585 ohne Mansarde. Dieses Zurücktreten der Wohnungen mit Mansarde in den Arbeiterkreisen gilt ganz allgemein für alle Größenklassen. Stark vertreten sind die Wohnungen mit Mansarde auch in den Kreisen 1, 2 und 8, wie aus der folgenden Zusammenstellung ersichtlich ist. Für die absoluten Zahlen verweisen wir auf die Tabelle der folgenden Seite.

Prozentanteil der Wohnungen mit Mansarde nach Stadtkreisen

1	2	3	4	5	6	7	8	Ganze Stadt
39,8	37,6	8,1	17,3	13,5	22,6	44,3	32,0	25,0

Insgesamt sind in der Stadt Zürich 234087 Zimmer und 22680 Mansarden gezählt worden, zusammen also 256767 Wohnräume, von denen am Erhebungstage 2331 leer standen. Diese Raumzahl entspricht für das gesamte Stadtgebiet einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 3,61 Zimmern oder 3,96 Wohnräumen. Die geringste Größe weisen die Mietwohnungen mit Geschäftsräumen auf; im Mittel verfügen sie über 3,3 Zimmer (3,8 Wohnräume), die reinen Mietwohnungen über 3,4 (3,6), die Dienst- und Freiwohnungen über 3,7 (4,0) Zimmer, während die Eigentümerwohnungen mit 5,0 (6,1) die andern um mehr als ein Zimmer übertreffen.

Im Jahre 1896 bestand eine Wohnung durchschnittlich aus 3,85 Zimmern bzw. 4,32 Wohnräumen, 1910 aus 3,78 Zimmern oder 4,33 Wohnräumen. Seither hat die durchschnittliche Wohnraumzahl

Bauwohnungen nach Wohnungsgröße, Mansardenzubehör und Stadtkreisen

Stadt- kreise	Wohnungsgröße									Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8-10 Zim- mer	11 u. m. Zim- mer	
	Ohne Mansarde									
1	154	688	969	653	266	72	21	29	9	2861
2	52	469	1692	1137	261	62	22	18	2	3715
3	155	1559	5224	2218	364	43	9	13	—	9585
4	148	1284	4144	2090	304	50	13	15	—	8048
5	58	593	2064	1073	102	26	6	4	2	3928
6	161	1605	5932	3398	581	160	50	28	2	11917
7	83	532	1928	1267	375	111	36	33	6	4371
8	56	533	2121	1063	272	71	18	17	5	4156
Stadt	867	7263	24074	12899	2525	595	175	157	26	48581
	Mit Mansarde									
1	38	187	303	519	444	201	76	91	33	1892
2	7	59	309	678	551	277	146	160	52	2239
3	12	79	320	290	101	25	7	7	1	842
4	30	148	569	618	196	72	18	22	6	1679
5	6	73	212	231	57	24	8	2	—	613
6	15	108	582	1149	963	363	152	135	19	3486
7	10	94	380	947	779	462	295	412	101	3480
8	7	76	342	603	470	197	89	118	56	1958
Stadt	125	824	3017	5035	3561	1621	791	947	268	16189
	Überhaupt									
1	192	875	1272	1172	710	273	97	120	42	4753
2	59	528	2001	1815	812	339	168	178	54	5954
3	167	1638	5544	2508	465	68	16	20	1	10427
4	178	1432	4713	2708	500	122	31	37	6	9727
5	64	666	2276	1304	159	50	14	6	2	4541
6	176	1713	6514	4547	1544	523	202	163	21	15403
7	93	626	2308	2214	1154	573	331	445	107	7851
8	63	609	2463	1666	742	268	107	135	61	6114
Stadt	992	8087	27091	17934	6086	2216	966	1104	294	64770

viel rascher abgenommen als die Zimmerzahl. 1920 traf es 3,64 und im Jahre 1930 immer noch 3,61 Zimmer auf eine Wohnung; die Zahl der Wohnräume hingegen ist in den beiden Jahren auf 4,05 bzw. 3,96 gesunken.

Könnte man die Raummaße der Nachkriegswohnungen mit denen der Vorkriegswohnungen vergleichen, so wäre die daraus resultierende Verkleinerung der Wohnungen wahrscheinlich noch viel beträchtlicher, als in der Verringerung der Zimmerzahl zum Ausdruck kommt. Unter dem Zwang der hohen Baukosten sind in der ersten Nachkriegszeit allgemein viel kleinere Räume gebaut worden. Insbesondere die nicht Wohnzwecken dienenden Räume, wie Korridor, Abort, Bad und auch die Küche, sind meist auf Minimalmaße berechnet worden. Selbst später, als die Baukosten wieder sanken, hat man sich von dieser räumlichen Beschränkung nicht abgekehrt. Die Bauherren und Architekten haben vorgezogen, die durch die Senkung der Baukosten ermöglichte Ersparnis durch bessern Innenausbau zu kompensieren.

Zahl der Wohnräume und durchschnittliche Wohnungsgröße 1896 bis 1930

Jahre	Zahl der Wohnräume			Pro Wohnung	
	Zimmer	Mansarden	zusammen	Zimmer	Wohnräume
1896	106 735	13 214	119 949	3,85	4,32
1910	149 899	21 661	171 560	3,78	4,33
1920	173 217	19 670	192 887	3,64	4,05
1930	234 087	22 680	256 767	3,61	3,96

Die Größengliederung der Wohnungen ist von Stadt zu Stadt ganz verschieden. In keiner Schweizerstadt ist der dreizimmerige Typus so sehr herrschend wie in Zürich, ausgenommen etwa in Basel, wo jedoch im Gegensatz zu Zürich die Zweizimmerwohnung sehr stark vertreten ist. In Basel zählen 29,7 Prozent der Wohnungen nur zwei Zimmer, in Zürich 12,5 Prozent. Dafür ist dort der Anteil der Vierzimmerwohnungen nicht einmal halb so groß wie in Zürich. Ungefähr dieselben Verhältnisse wie in Basel treffen wir in Bern an. In Lausanne steht die Dreizimmerwohnung nicht mehr so im Vordergrund, die Appartements mit zwei und vier Zimmern sind relativ zahlreich und auch die Großwohnungen beanspruchen einen stärkeren Anteil. In Winterthur sind wie in Zürich der drei- und vierzimmerige Typus dominierend. In der Stadt St. Gallen, die seit Kriegsende baulich stagniert, treffen wir nur 5,6 Prozent Ein- bis Zweizimmerwohnungen, während ungefähr ein Drittel über fünf und mehr Zimmer verfügt.

Bauwohnungen einiger Schweizer Städte nach der Wohnungsgröße

Städte	Von je 100 Wohnungen hatten:							zusammen	Mansarden
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. m. Zimmer			
Zürich . .	1,5	12,5	41,8	27,7	9,4	7,1	100	25,0	
Basel . . .	3,9	29,7	40,8	12,7	6,9	6,0	100	36,2	
Bern . . .	5,4	28,4	38,8	14,6	6,6	6,2	100	38,5	
Lausanne .	4,8	21,7	34,1	18,4	10,8	10,2	100	11,3	
St. Gallen .	0,5	5,1	22,1	40,5	21,1	10,7	100	23,4	
Winterthur	1,2	9,7	37,5	32,1	12,0	7,5	100	23,2	

Stellen wir auf die durchschnittliche Wohnungsgröße ab, so überflügelt Zürich die Städte Basel, Bern und Lausanne, bleibt jedoch hinter St. Gallen und Winterthur zurück.

Die vorstehenden Angaben lassen in der letzten Kolonne erkennen, daß in Zürich, St. Gallen und Winterthur rund ein Viertel der Wohnungen mit Mansarden ausgestattet ist, in Bern und Basel erheblich mehr als ein Drittel und in Lausanne nur etwa ein Zehntel.

BAUALTER DER WOHNUNGEN

(Anhangtabellen 5 bis 9)

Der Rhythmus der baulichen Entwicklung einer Stadt wird aufs genaueste durch die Baustatistik erfaßt, die den jährlichen Zuwachs und Abgang von Wohnungen registriert. Ähnliche, wenn auch nicht so genaue Einblicke vermittelt die Bestandesaufnahme einer Wohnungszählung durch die Gliederung der Wohnungen nach ihrem Alter. Dabei wird jedoch nur der reine Zuwachs ersichtlich. Will man auch den Wohnungsabgang im Laufe einer bestimmten Reihe von Jahren kennen, muß man schon die Altersgliederung der Wohnungen von verschiedenen Wohnungszählungen miteinander vergleichen. Während die Wohnungszählung von 1910 im ganzen 39634 Bauwohnungen feststellte, ergab diejenige von 1930 nur noch 38340 Wohnungen aus der Zeit von 1910 und früher. Rund 1300 Wohnungen sind also im Laufe der letzten zwanzig Jahre entweder abgebrochen oder ihrem Zwecke entfremdet worden.

Von den am 1. Dezember 1930 gezählten 64770 Bauwohnungen stammen 30942 oder 48 Prozent noch aus dem letzten Jahrhundert und 19913 oder 31 Prozent aus der Nachkriegszeit (genauer seit 1917, aber 1917 und 1918 betrug der reine Zuwachs nur einige

hundert Wohnungen). Was die Baustatistik lehrt, bekräftigt die Wohnungszählung: die größte Wohnungsproduktion weisen die Jahre von der ersten Eingemeindung bis zur Jahrhundertwende und die Zwanzigerjahre auf. Nachstehend sind der Wohnungsbestand am 1. Dezember 1930 nach seiner Altersgliederung und die Produktion an neuen Wohnungen für die entsprechenden Zeitabschnitte nebeneinander angeführt.

Wohnungsbestand am 1. Dezember 1930 und Produktion von Neubauwohnungen nach Bauperioden

Bauperioden	Wohnungsbestand am 1. Dez. 1930	Produktion von Neubauwohnungen
I vor 1863	7 714	*
II 1863-1892	10 425	*
III 1893-1900	12 803	13 038
IV 1901-1910	7 398	7 387
V 1911-1916	6 517	6 540
VI 1917-1930	19 913	20 063

Die Gliederung nach sechs Bauperioden entspricht der anlässlich früherer Wohnungszählungen vorgenommenen Abgrenzung. Sie ist daraus zu erklären, daß mit dem Jahre 1863 das erste zürcherische Baugesetz für städtische Verhältnisse erlassen wurde, das bis zur ersten Eingemeindung von 1893 Gültigkeit hatte. Zu jener Zeit trat auch ein neues Baugesetz in Kraft. Die Zäsur des Jahres 1917 ergab sich aus der damaligen Stockung des Wohnungsbaues und der gewaltigen Steigerung der Baukosten.

Über 41 Prozent aller Wohnungen aus der ersten Bauperiode (vor 1863 erbaute) stehen in der Altstadt. In der zweiten und dritten Bauperiode (bis 1900) dominiert die mächtige Entwicklung der Arbeiterquartiere ennet der Sihl: von 23 228 Wohnungen jener Zeitspanne gehören 11 817 zu Außersihl, Wiedikon und Industriequartier. Der starke und wachsende Anteil des sechsten Kreises an der baulichen Entwicklung Zürichs setzt erst nach der Jahrhundertwende ein. Ein Drittel aller Wohnungen in jeder der folgenden drei Bauperioden entstand auf dem Boden des sechsten Kreises.

Betrachten wir die Tabelle 5 im Anhang näher, so wird deutlich, daß die Entwicklung innerhalb der einzelnen Kreise für die Quartiere ganz verschieden verläuft. Für alle Teile der Altstadt ist der Ausbau mit der Eingemeindung deutlich abgeschlossen. Mit dem Jahre 1900 ist Außersihl oberhalb der linksufrigen Zürichseebahn (d. i. der obere Teil des Kreises 4) angefüllt. Die Enge und das Industriequartier, die in diesem Zeitpunkt ihre kräftigste Ent-

faltung bereits hinter sich haben, erfahren in den Zwanzigerjahren nochmals einen neuen Aufschwung. Ähnliches ist zu sagen vom achten Kreis. An den die Stadt im Süden und Norden begrenzenden Berglehnen und in dem nach dem Limmattal geöffneten flachen Lande ist im letzten Jahrzehnt mächtig gebaut worden: in Wollishofen, im Sihlfeld, in Wipkingen und Unterstraß stammen mehr als die Hälfte aller Wohnungen aus der Nachkriegsperiode, in Hirslanden nahezu die Hälfte. Für die Stadtkreise allein mag die folgende Zusammenstellung genügen.

Bauwohnungen der einzelnen Stadtkreise nach Bauperioden

Bauperioden	Auf die vorstehenden Bauperioden entfallen von je 100 Bauwohnungen im Stadtkreis:								Ganze Stadt
	1	2	3	4	5	6	7	8	
I vor 1863	67,3	9,2	3,1	4,4	1,4	6,2	14,4	17,4	11,9
II 1863-1892	26,2	15,7	6,3	26,4	20,8	8,0	18,4	22,8	16,1
III 1893-1900	3,2	23,4	28,5	31,3	35,9	9,3	12,9	19,2	19,8
IV 1901-1910	1,3	7,0	13,1	9,9	11,7	15,5	12,5	11,2	11,4
V 1911-1916	0,9	8,0	12,0	6,1	7,3	13,8	14,0	9,8	10,1
VI 1917-1930	1,1	36,7	37,0	21,9	22,9	47,2	27,8	19,6	30,7
Zusammen . .	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Die Bedarfsverschiebung im Sinne einer wachsenden Bevorzugung der kleineren Wohnung gelangt auch in der Altersgliederung der verschiedenen Größenkategorien zum Ausdruck. Von Bauperiode zu Bauperiode nimmt der Anteil der dreizimmerigen Wohnungen zu, derjenige der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern seit der zweiten Bauperiode ab. Einzig die dritte Bauperiode, in die der erste Ausbau der Arbeiterkreise jenseits der Sihl fällt, stört diese ganz eindeutige Entwicklung insofern, als damals eine besonders große Zahl von Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut wurde. In der ersten Bauperiode ist der Anteil der ein- und zweizimmerigen Wohnungen mit 25 Prozent abnorm hoch.

Bauwohnungen jeder Bauperiode nach Wohnungsgröße

Bauperioden	Von je 100 Bauwohnungen einer Bauperiode waren solche mit:						überhaupt
	1-2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern	6 u. mehr Zimmern		
I vor 1863	25,2	33,0	22,4	10,3	9,1		100
II 1863-1892	12,7	30,7	32,7	13,9	10,0		100
III 1893-1900	12,1	42,8	32,0	8,4	4,7		100
IV 1901-1910	11,7	40,3	27,4	10,2	10,4		100
V 1911-1916	12,3	46,6	25,6	8,4	7,1		100
VI 1917-1930	13,0	49,4	25,2	7,4	5,0		100
Zusammen	14,0	41,8	27,7	9,4	7,1		100

Halten wir uns an die Zeit, die begrenzt wird durch die zweite und sechste Bauperiode, so ergibt sich ein Ansteigen des Anteils der Dreizimmerwohnungen von 31 auf 49 Prozent und ein Sinken der Wohnungen mit vier Zimmern von 33 auf 25 Prozent, derjenigen mit 5 Zimmern von 14 auf 7 Prozent.

Je älter eine Wohnung ist, desto eher hat sie auch eine Mansarde. Von den Dreizimmerwohnungen der zweiten Bauperiode hatten 19 Prozent Mansarden, von der sechsten Bauperiode hingegen nur noch 4 Prozent; bei den Vierzimmerwohnungen ist der Anteil von 33 auf 19 Prozent heruntergegangen, bei der Gesamtheit der Wohnungen von 35 auf 15.

Auch die nachstehenden Angaben über die Zahl der Wohnräume lassen die zunehmende Verkleinerung der Wohnung leicht erkennen. Nicht nur die durchschnittliche Mansardenzahl, sondern auch die Zimmerzahl ist zurückgegangen.

Wohnräume und durchschnittliche Wohnungsgröße nach Bauperioden

Bauperioden	Zahl der			Pro Wohnung		
	Zimmer	Mansarden	Wohnräume	Zimmer	Mansarden	Wohnräume
I vor 1863	27252	3012	30264	3,5	0,4	3,9
II 1863-1892	40624	5261	45885	3,9	0,5	4,4
III 1893-1900	45402	5228	50630	3,6	0,4	4,0
IV 1901-1910	28090	3114	31204	3,8	0,4	4,2
V 1911-1916	23521	2089	25610	3,6	0,3	3,9
VI 1917-1930	69198	3976	73174	3,5	0,2	3,7
Zusammen . .	234087	22680	256767	3,6	0,4	4,0

Der Hausbesitz ist ein Wohlstandsmerkmal — in einer großen Stadt viel mehr als in kleinen ländlichen Gemeinden, wo Bodenpreise und Baukosten wesentlich niedriger sind. In kleinen Orten ist er fast immer nur eine bevorzugte Art, sich eine Wohnung zu beschaffen, in der Stadt aber, wo das Mehrfamilienhaus dominiert, ist er weit mehr Kapitalanlage. Die Frage, welche Änderungen im Besitzverhältnis der Wohnungen im Laufe der Jahre eingetreten sind, begegnet deshalb einem berechtigten sozialen Interesse.

Von den Eigentümerwohnungen stammen 55 Prozent noch aus dem verflossenen Jahrhundert, von den reinen Mietwohnungen hingegen nur 45 Prozent. Es werden heute mehr Miet- und weniger Eigentümerwohnungen gebaut. Von den Wohnungen aus der zweiten Bauperiode z. B. sind 18 Prozent Eigentümerwohnungen, aus der sechsten Bauperiode hingegen 10 Prozent. Der Anteil der reinen Mietwohnungen steigt in derselben Zeit von 74 auf 87 Prozent.

Besetzte Bauwohnungen der einzelnen Bauperioden nach Besitzverhältnis

Von je 100 besetzten Wohnungen einer Bauperiode waren:		
Bauperioden	Eigentümer- wohnungen	Reine Miet- wohnungen
I vor 1863	15,5	76,3
II 1863–1892	18,4	73,9
III 1893–1900	12,7	80,3
IV 1901–1910	14,2	81,2
V 1911–1916	12,3	83,5
VI 1917–1930	10,3	87,5
Zusammen . .	13,3	81,4

Vergleichen wir noch rasch die Entwicklung des Wohnungsbestandes in andern Schweizerstädten, so ergibt sich, wenn wir die Betrachtung auf den Anteil der in der Nachkriegszeit gebauten Wohnungen beschränken, folgendes Bild.

Bauwohnungen einiger Schweizerstädte nach Wohnungsgröße und Bauperiode

Städte	Auf die 1917 bis 1930 erstellten Bauwohnungen entfallen von je 100 Wohnungen mit:					
	1–2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern	6 u. m. Zimmern	über- haupt
Zürich . . .	28,6	36,3	28,0	24,1	21,7	30,7
Basel . . .	19,8	22,7	19,0	37,3	10,6	21,5
Bern . . .	26,2	30,0	26,3	24,5	13,1	26,8
Lausanne . .	13,6	24,0	17,7	14,7	9,9	17,7
St. Gallen . .	0,6	0,9	0,8	1,4	5,5	1,5
Winterthur .	16,9	23,8	18,7	25,2	15,8	21,0

In keiner der angeführten Städte ist in den Nachkriegsjahren so rege gebaut worden wie in Zürich. Auch Bern beweist mit 26,8 Prozent Wohnungen aus der Nachkriegszeit eine äußerst lebhafte Bautätigkeit. In Basel und in Winterthur stammt gut ein Fünftel aller Wohnungen aus der letzten Bauperiode. In Lausanne ist die Entwicklung etwas weniger rasch vor sich gegangen und in St. Gallen hat die Abwanderung infolge des Zusammenbruches der Stickereiindustrie den Wohnungsbau vollständig lahmgelegt. Die Intensität der Bautätigkeit auch in den einzelnen Größenklassen ist von Stadt zu Stadt verschieden. In Bern ist wie in Zürich die Zwergwohnung mit ein bis zwei Zimmern in hohem Maße eine Erscheinung der Nachkriegszeit. Aber auch die mittleren Wohnungen haben dort starke Förderung erfahren. Für Basel fällt auf, daß von mehr als einem Drittel der Fünfzimmerwohnungen die Entstehungszeit nur wenige Jahre zurückliegt.

AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

(Anhangtabellen 10 bis 13)

Die Ausstattung einer Wohnung hinsichtlich der Abort-, Bade-, Heizungs-, Licht-, Küchenverhältnisse usw. spielt bei der Beurteilung der Frage, wie die Bevölkerung einer Stadt wohnt, eine große Rolle. Das Vorhandensein oder Fehlen des einen oder andern dieser Merkmale wirft intensiver als jede andere Aussage ein rasches Schlaglicht auf die gesamte Wohnkultur. Eine Wohnungszählung kann indessen nur ein summarisches Bild geben von allfälligen Mißständen. Auch wenn wir wissen, daß sozusagen alle Bauwohnungen eine eigene Küche und in der Regel auch einen eigenen Abtritt besitzen, so ist damit noch nichts Erschöpfendes gesagt über die sanitarischen Zustände, z. B. über Lüftungsverhältnisse und Größe der Küchen und Abtritte im einzelnen. Die Wohnungszählung gibt uns nur die Grundlagen zu einer allgemeinen Beurteilung der Wohnkultur, nicht aber zu einer Feststellung einzelner sanitärlich bedenklicher Wohnungen. Dazu wäre allein die Wohnungsenquete imstande, die durch direkte Befundaufnahme seitens der Erhebungsorgane an Ort und Stelle ein detaillierteres Bild zu vermitteln vermag.

Eine solche Erhebung ist vom Gesundheitsamt Ende 1933 für das Gebiet der Altstadt rechts der Limmat innerer Teil, das durch die Straßenzüge Limmatquai, Rämistraße, Seilergraben eingeschlossen ist, durchgeführt worden. Diese Kontrolle diente der Feststellung der sanitarischen Verhältnisse im wohnhygienisch schlimmsten Teile der Altstadt in Hinblick auf eventuell zu ergreifende Sanierungsmaßnahmen, für die seit dem Frühjahr 1932 durch die kantonale Verordnung über die Wohnungspflege und Wohnungsaufsicht vom 4. Mai 1931 gesetzliche Grundlagen — wenn auch in beschränktem Umfange — geschaffen worden sind.

Es sind im ganzen 804 Liegenschaften der Kontrolle des Gesundheitsamtes unterzogen worden. Wir entnehmen dem Bericht über die Inspektion folgende Angaben.

«Die 2560 besichtigten Wohnungen enthalten insgesamt 9422 Wohnräume, von denen 212 Räume (stark 2 Prozent) als Alkovenräume und 582 Räume (6 Prozent) als Wohnräume mit indirekter Belichtung und Lüftung und ungenügenden Fensterflächen zu beunstanden waren. 2547 kontrollierte Wohnungen enthalten je eine Küche mit Gas, Wasser und elektrischer Beleuchtung. Der Zu-

stand von 99 Küchen war mangelhaft, 117 Küchen haben eine ungenügende Grundfläche und 523 Küchen (über 20 Prozent aller Küchen) sind mit indirekter Lüftung und Belichtung versehen. Ohne Wasser, Gas und elektrische Beleuchtung sind vier Küchen festgestellt worden.

Eigene Aborte sind in 1502 Wohnungen (60 Prozent) eingerichtet, gemeinsame Aborte wurden insgesamt 760 gezählt.

116 Treppenhäuser (12 Prozent aller Treppenhäuser) waren in baulich mangelhaftem Zustand. Nur vereinzelte Treppenhäuser sind mit ungenügender Beleuchtung versehen.

Die Stockwerkhöhen sind in den einzelnen Häusern sehr verschieden; sie bewegen sich von 1,8 m bis 2,7 m lichter Höhe; die mittlere lichte Höhe der gemessenen Räume beträgt etwa 2,2 m. In 63 Fällen hat das Verbot der Bewerbung verfügt werden müssen.»

Die Feststellung dieser unerfreulichen Verhältnisse vermag den Eindruck nicht abzuschwächen, daß die Wohnkultur in der Stadt Zürich auf recht beachtlicher Höhe steht. Besonders wenn die heutige Wohnungsausstattung mit den früheren Zuständen verglichen wird, kann nur ein günstiges Urteil über sie abgegeben werden. Der Vergleich muß sich dabei größtenteils auf die Ergebnisse der letzten drei Erhebungen beschränken, da für das Jahr 1896 nur wenige Angaben vorliegen. Die Vergleichsmöglichkeit wird dadurch etwas gestört, daß es sich das eine Mal um Haushaltungswohnungen, das andere Mal um Bauwohnungen handelt.

Die Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abtritt sind nicht nur relativ, sondern auch absolut weniger zahlreich. 1896 mußte noch in einem Drittel der Wohnungen der Abtritt mit andern Haushaltungen geteilt werden, heute trifft dies nur noch für jede vierzehnte Wohnung zu. Die Zahl von 4440 Bauwohnungen ohne eigenen Abtritt muß immerhin noch als groß erscheinen. Der größte Teil von ihnen (3854) stammt aus der Zeit vor der ersten Stadtvereinigung. Es ist deswegen nicht verwunderlich, daß sich nahezu ein Drittel aller Bauwohnungen mit gemeinschaftlichem Abtritt, nämlich 1395, in der Altstadt befindet. 1896 wurden dort noch 2373 besetzte Haushaltungswohnungen ohne eigenen Abtritt gezählt. Das entsprach 42 Prozent; heute sind es noch 29 Prozent. In den übrigen Stadtkreisen schwankte der Prozentsatz der Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abtritt 1896 zwischen 25 und 33 Prozent, 1930 zwischen 3 und 9 Prozent. Wie der sanitarische Zustand der Aborte ist, läßt sich aus den Ergebnissen der Wohnungszählung

nicht entnehmen, doch darf das Vorhandensein der Wasserspülung als nahezu allgemein angesehen werden; 1910 waren noch in 18 Prozent der Haushaltungswohnungen die Abtritte ohne Wasserspülung.

Während 1896 erst 12,4 Prozent aller Haushaltungswohnungen ein eigenes Bad besaßen, sind heute 38646 Wohnungen oder volle drei Fünftel damit ausgestattet. Ein gemeinschaftliches Bad haben 10965 Wohnungen, das sind 17,1 Prozent. Über gar keine Badegelegenheit verfügen 14659 Wohnungen, also 22,8 Prozent. Die Badewanne, die bei ihrem Aufkommen im puritanischen neuen England als sträflicher Luxus mit einer hohen Gebühr belastet wurde und das ganze neunzehnte Jahrhundert hindurch als ein Vorrecht der Wohlhabenden galt, hat nun in allen Bevölkerungsschichten Zürichs Einzug gehalten. Das samstägliches Idyll der «Holzgelte», in der die Kinder gescheuert und gefegt wurden, um rein in den Sonntag einzugehen, wie die armen Seelen aus dem Purgatorium in die himmlischen Gefilde, ist größtenteils verschwunden. Bereits wird die raue Zinnbadewanne verschmäht und blankes Emaille verlangt, ganz zu schweigen vom Traum des «eingebauten Bades»... Von den 8258 in den Jahren 1931 bis 1933 neu erstellten Wohnungen haben nur 45 kein eigenes Bad!

Die besetzten Wohnungen nach ihrer Ausstattung

Ausstattung	Grundzahlen				In Prozent aller Wohnungen			
	1910	1920	1930		1910	1920	1930	
	Haus- haltg.- whg. 1)	Bau- wohnungen 1)	dav. mit eigener Küche		Haus- haltg.- whg. 1)	Bauwoh- nungen 1)	mit eigener Küche	
Eigener Abtritt . . .	32787	42384	60000	59849	78,8	87,6	92,4	93,1
Gemeinschaftl. Abtritt	8834	6017	4906	4421	21,2	12,4	7,6	6,9
Eigenes Bad	10863	17144	38687	38646	26,1	35,4	59,6	60,1
Gemeinschaftl. Bad . .	2525	3831	11059	10965	6,1	7,9	17,0	17,1
Kein Bad	28235	27426	15160	14659	67,8	56,7	23,4	22,8
Etagen- od. Zentralheiz.	3207	4613	15645	15503	7,7	9,5	24,1	24,1
Elektrisches Licht . .	4988	42889	64534	63916	12,0	88,6	99,4	99,4
Gasbeleuchtung . . .	24792	*	282	282	59,6	*	0,4	0,4
Warmwasserversorgung	*	*	13937	13897	*	*	21,5	21,6
Waschküche	31538	39479	60387	60142	75,8	81,6	93,0	93,6
Wohnungen im ganzen	41623	48401	64906	64270	100,0	100,0	100,0	100,0

1) Inbegr. Wohnungen ohne eigene Küche

Aus dem letzten Jahrhundert stammen: von den 14730 Bauwohnungen ohne Bad 86,3 Prozent, von den 10981 Wohnungen mit gemeinschaftlichem Bad 67,8 Prozent und von den 39059 Wohnungen mit eigenem Bad nur 27,6 Prozent. Beinahe die Hälfte der Wohnungen mit eigenem Bad (45,6 Prozent) befindet sich in Nachkriegsbauten. Der Unterschied zwischen alten und neuen Wohnungen in bezug auf die Ausstattung mit Bad wäre noch viel größer, wenn im Laufe der Jahre nicht auch die alten Wohnungen modernisiert worden wären. Nach der Wohnungszählung von 1896 gab es damals 2742 besetzte Bauwohnungen mit eigenem Bad, heute zählen wir mehr als doppelt so viele Wohnungen mit eigenem Bad, die schon vor 1892 erstellt waren. Von den Wohnungen mit und ohne eigene Küche, die vor 1910 erbaut worden sind, hatten im Jahre 1930 insgesamt 15853 eigenes Bad, 1910 erst 10863. In etwa 5000 Wohnungen aus jener Zeit ist also im Laufe der Jahre noch das Bad eingebaut worden. Allgemein darf infolgedessen gesagt werden, daß die nachträgliche Einrichtung des Bades in recht ausgedehntem Maße erfolgte.

Das ist möglich geworden, weil die Sitte, Bad und Abort im selben Raum zu vereinigen, sich in Zürich aus Gründen der Baukostenminderung in der Nachkriegszeit sehr verbreitet hat. Selbst in den ganz alten Wohnungen, die schon vor 1863 standen, sind nur noch drei Fünftel ohne jede Badegelegenheit. Auch da, wo das Bestreben vorhanden war, nachträglich die Wohnungen mit Badezimmern auszustatten, standen dem oft zu große bauliche Schwierigkeiten entgegen. Als Ersatz wurde deshalb vielfach im Keller oder im Dachstock für sämtliche Wohnungen eines Hauses ein gemeinschaftliches Bad gebaut. Dieser Ausweg wurde besonders in den aus dem verflorenen Jahrhundert stammenden Wohnungen beschritten. So haben von den Wohnungen aus der dritten Bauperiode 28,7 Prozent ein gemeinschaftliches Bad. In der neueren Zeit wird, wo immer möglich, diese Notlösung zugunsten des eigenen Bades vermieden. Von den 19913 Wohnungen der letzten Bauperiode besitzen 1858 ein gemeinschaftliches Bad und nur 258 sind überhaupt ohne irgendwelche Badegelegenheit. In den meisten Fällen handelt es sich bei diesen um ganz kleine Wohnungen. Die nachstehenden Zahlen zeigen für die neueste Zeit mit aller Deutlichkeit die Abkehr von der badelosen Wohnung und auch von der mit gemeinschaftlichem Bad. Je älter die Wohnungen sind, desto weniger besitzen sie eigenes Bad.

Bauwohnungen der einzelnen Bauperioden nach Badezubehör

Bauperioden	Zahl der Wohnungen			Von je 100 Wohnungen waren:		
	Ohne Bad	Mit gemeinsch. Bad	Mit eigenem Bad	Ohne Bad	Mit gemeinsch. Bad	Mit eigenem Bad
I vor 1863	4687	1331	1696	60,8	17,2	22,0
II 1863-1892	3983	2429	4013	38,2	23,3	38,5
III 1893-1900	4039	3680	5084	31,6	28,7	39,7
IV 1901-1910	1049	1151	5198	14,2	15,5	70,3
V 1911-1916	714	532	5271	10,9	8,2	80,9
VI 1917-1930	258	1858	17797	1,3	9,3	89,4
Zusammen . .	14730	10981	39059	22,7	17,0	60,3

Der Anteil der Wohnungen ohne Bad sinkt von Bauperiode zu Bauperiode, von der dritten Bauperiode an ebenso der Anteil der Wohnungen mit gemeinsamem Bad, während der Prozentsatz der Wohnungen mit eigenem Bad rasch und nachhaltig steigt. Der Unterschied zwischen Eigentümer- und Mietwohnungen hinsichtlich Badezubehör ist in den eigentlichen Nachkriegsbauten nur noch gering. Die Modernisierung der Altwohnungen ist aber in erster Linie bei den Eigentümerwohnungen durchgeführt worden. Von den Eigentümerwohnungen aus der ersten Bauperiode sind 42,4 Prozent mit eigenem Bad ausgerüstet, von den reinen Mietwohnungen hingegen nur 16,0 Prozent. Für die dritte Bauperiode sind die entsprechenden Zahlen 65,3 Prozent für die Eigentümer- und 36,4 Prozent für die reinen Mietwohnungen. Die Eigentümerwohnung ist ihrem Inhaber Mittel zum behaglichen Wohnen, die Mietwohnung ist dem Vermieter eine bloße Kapitalanlage. Im einen Falle wird der moderne Komfort auch nachträglich noch eingebaut, im andern Falle entscheiden die Marktverhältnisse über die Modernisierung der Wohnung. Diese Erscheinung läßt sich auch bei den übrigen Ausstattungsmerkmalen leicht nachweisen.

Im Zusammenhang mit der Einrichtung des eigenen Bades steht heute meist auch die Installation der Warmwasserversorgung. Als Warmwasserspender dient in der weit überwiegenden Zahl der Fälle der elektrische Boiler. Wo nicht eine besondere, für das ganze Haus oder gar für einen ganzen Häuserblock bestimmte gemeinsame Warmwasseranlage vorhanden ist, speist in der Regel doch ein einziger elektrischer Boiler alle Zapfstellen einer Wohnung, also Bad, Toilette und Küche. Welche Verbreitung die Warmwasserversorgung im Jahre 1920 bereits hatte, läßt sich nicht sagen, da die damalige Erhebung diese Frage nicht gestellt hat. Aus dieser Tat-

sache allein schon ließe sich schließen, daß die Warmwasserversorgung noch vereinzelt war — nicht zuletzt aus rein technischen Gründen. Der Anschluß von Heißwasserspendern durch das städtische Elektrizitätswerk hat denn auch erst seit Mitte der Zwanzigerjahre einen großen Umfang angenommen. Eine geschickte Tarif- und Subventionspolitik hat die Einrichtung solcher Boiler sehr gefördert. Im Jahre 1930 waren 14043 Bauwohnungen, also 21,7 Prozent, mit Warmwasserversorgung ausgestattet.

Ungefähr dieselbe Verbreitung hat auch die Zentralheizung gefunden. 13008, also ein volles Fünftel aller Wohnungen, sind einer außerhalb der Wohnung befindlichen zentralen Heizanlage angeschlossen. Wenn diese im Hause selbst untergebracht ist, handelt es sich um eigentliche «Zentralheizung», wenn sie sich in einem andern Gebäude befindet, um «Fernheizung»; jene finden wir in 10130, diese in 2878 Wohnungen. Beim gleichzeitigen oder auch etappenweisen Bau von größern Wohnkolonien, die vor allem von gemeinnützigen Genossenschaften ausgeführt wurden, ist von der Möglichkeit der Einrichtung der Fernheizung weitgehend Gebrauch gemacht worden. Nicht unerwähnt seien jene Fälle, wo das Heißwasser vom Ofen zu den Radiatoren einen besonders langen Weg zurückzulegen hat: die Wohnkolonie der Baugenossenschaft Röntgenhof an der Ottostraße wird (ebenso wie die Lokomotivremise der Bundesbahnen und das Sihlpostgebäude) mit der Abwärme der städtischen Kehrrichtverbrennungsanstalt geheizt; die Fernheizungsanlage der Eidgenössischen Technischen Hochschule heizt neben den dortigen Schul- und Verwaltungsgebäuden eine größere Zahl von Wohnungen in benachbarten Privathäusern. Für den zeitlichen Vergleich müssen Zentral-, Fern- und Etagenheizung in eine Gruppe zusammengefaßt werden. Dann zeigt sich, daß der Anteil der so ausgestatteten besetzten Wohnungen von 1910 auf 1930 von 7,7 auf 24,1 Prozent angestiegen ist. Etagenheizung weisen 1930 2725 Wohnungen auf.

Eigenes Bad, Warmwasserversorgung und Zentralheizung sind heute die selbstverständlichen Requisiten einer «neuezeitlich komfortablen Wohnung». Ein Fünftel aller Wohnungen in der Stadt Zürich vereinigt alle drei Erfordernisse. In den drei Jahren 1931 bis 1933 ließen von 8258 neuerstellten Wohnungen nur 553 die Zentralheizung vermissen.

Wenn wir das Gebiet der Stadt nach den drei typischen Merkmalen des Wohnkomfortes — Bad, Zentralheizung und Warm-

wasserversorgung — kreisweise untersuchen, so erscheinen die Kreise 1, 3, 4 und 5 als die unkomfortabelsten und der zweite Kreis als der am meisten bevorzugte. In der Altstadt besitzen bloß 37,8 Prozent der Bauwohnungen eigenes Bad; nur unbedeutend größer ist der Prozentsatz im Industriequartier und in Außersihl. Im sechsten Kreis, der weitgehend Mittelstandsquartier ist und die größte Bautätigkeit zu verzeichnen hatte, haben 79,7 Prozent eigenes Bad. Hinsichtlich Zentral- und Fernheizung ist der zweite Kreis mit 38,3 Prozent führend; in Wiedikon erfreut sich nicht einmal jede zehnte Wohnung der Zentralheizung und auch in den andern beiden Arbeiterkreisen ist diese Bequemlichkeit nicht viel verbreiteter. In bezug auf die Warmwasserversorgung steht wiederum der zweite Kreis mit 37,3 Prozent an erster Stelle, während in der Altstadt, in Außersihl und im Industriequartier nur 10 beziehungsweise 11 Prozent der Wohnungen über Heißwasserspeicher verfügen.

Bauwohnungen der einzelnen Stadtkreise nach der Ausstattung

Stadtkreise	Wohnungen mit:			Wohnungen überhaupt	Von je 100 Wohnungen besaßen:		
	eigenem Bad	Zentral- u. Fernheizung	Warmwasserversorgung		eigenes Bad	Zentral- u. Fernheizung	Warmwasserversorgung
1	1798	788	479	4753	37,8	16,6	10,1
2	4408	2282	2219	5954	74,0	38,3	37,3
3	5505	939	1567	10427	52,8	9,0	15,0
4	3888	1277	1069	9727	40,0	13,1	11,0
5	1756	527	517	4541	38,7	11,6	11,4
6	12276	3725	4735	15403	79,7	24,2	30,7
7	5808	2338	2330	7851	74,0	29,8	29,7
8	3620	1132	1127	6114	59,2	18,5	18,4
Stadt	39059	13008	14043	64770	60,3	20,1	21,7

In den Komfortunterschieden zwischen den einzelnen Kreisen zeigt sich eine weitgehende Parallelität im Vorhandensein der drei Ausstattungsmerkmale. Wo das eigene Bad schwach vertreten ist, da sind auch Zentralheizung und Warmwasserversorgung noch wenig verbreitet und umgekehrt. Wer in einem Hause die Zentralheizung einrichtet, kommt um die Installation des Bades in jeder Wohnung nicht herum.

Einen Siegeszug sondergleichen hat in Zürich die elektrische Beleuchtung hinter sich. Im Jahre 1910 besaßen nur 12,0 Prozent der Wohnungen elektrisches Licht, 1930 hingegen 99,4 Prozent. 64416 Wohnungen sind dem elektrischen Lichtnetz angeschlossen.

Der Zürcher hält das bereits für eine absolute Selbstverständlichkeit und jedes Kind glaubt, es sei immer so gewesen. Dabei hatten noch im Jahre 1910 drei Fünftel aller Wohnungen Gasbeleuchtung und in etwa 11800 Haushaltungswohnungen, das sind 28,4 Prozent aller Fälle, mußte man sich mit der trüben Petrollampe begnügen. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß auch in jenen Wohnungen, die Gasbeleuchtung aufwiesen, die Leitungen vielfach nicht in alle Zimmer führten. Heute besitzen noch 282 Wohnungen ausschließlich Gaslicht und 72 haben gar keine Lichtinstallation, von diesen sind 30 Wohnungen allein im 6. Kreis gelegen.

4155 Wohnungen steht keine Waschküche zur Verfügung. Im Jahre 1896 besaßen erst 57 Prozent der Haushaltungswohnungen eine Waschküche, 1930 jedoch 94 Prozent aller Bauwohnungen. Volle zwei Fünftel der Wohnungen ohne Waschküche befinden sich in der Altstadt, wo deshalb die Forderung nach einem kommunalen Waschhaus nachdrücklich erhoben wird. In den übrigen Kreisen ist ihre Zahl gering; sie schwankt zwischen 200 und 500 Wohnungen.

Elektrische Kochherde sind in 3027 Wohnungen, meistens in ganz neuen Bauten der letzten Jahre, aufgestellt. Nahe an die Hälfte gehören zum sechsten Kreis. Bei den 60129 Wohnungen mit Gaskochherd ließ sich die Unterscheidung zwischen eigentlichem Gaskochherd mit Backofen und dem gewöhnlichen Gasréchaud, der ja in der Regel bewegliches Eigentum des Mieters ist, nicht durchführen. Es läßt sich deshalb nicht sagen, wie stark die Verbreitung der festinstallierten Gaskochherde ist.

Die Kombination zwischen den verschiedenen Ausstattungsmerkmalen ist nur in bezug auf die Badezubehör durchgeführt worden. Aber schon diese einzige Kombination zeigt deutlich genug das, was wir als Kumulation des Komfortes bezeichnen möchten. Darunter verstehen wir die Erscheinung, daß die Wohnung mit einem gewissen minimalen Komfort die Tendenz nach weiterer Steigerung des Komfortes hat: wo Zentralheizung ist, da ist in der Regel auch eigenes Bad und Warmwasserspeicher, wo aber nur gemeinschaftlicher Abtritt vorhanden ist, da sucht man vergeblich Zentralheizung usw. Von 4440 Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abtritt besaßen nur 199 eigenes Bad, von 4155 Wohnungen ohne Waschküche 433 und von 282 Wohnungen mit Gasbeleuchtung nur 12. Umgekehrt hatten von 15733 Wohnungen mit Zentral-, Fern- oder Etagenheizung bloß 596, von 14043 Wohnungen mit Warmwasserversorgung 465 und von 3027 Wohnungen mit elektri-

schem Kochherd 98 kein eigenes Bad. Dieselbe Erscheinung der Komfortkumulierung ergäbe sich zweifellos bei einer weiteren Kombination von Ausstattungsmerkmalen. Sie läßt sich auch aus dem Komfortunterschied in den einzelnen Kreisen folgern. In jenen Stadtkreisen, in denen irgendeine zum Begriff des Komfortablen gehörende Zubehör schwach vertreten ist, sind auch alle übrigen Komfortmerkmale wenig zahlreich vorhanden, und umgekehrt. Was wir für Bad, Zentralheizung und Warmwasserversorgung bereits feststellten, gilt nicht minder auch für die übrigen Zubehören.

Bei den ständigen Fortschritten auf dem Gebiete des Wohnungsbaues, speziell im Installationswesen, ist es selbstverständlich, daß eine Wohnung im allgemeinen um so komfortabler ist, je jünger sie ist. Man spricht nicht umsonst von «neuzeitlichem Komfort». Von den 4440 Wohnungen mit gemeinschaftlichem Abtritt stehen zwei Drittel schon seit der Zeit vor 1863. Von den 4155 Wohnungen, denen keine Waschküche zur Verfügung steht, entfallen auf die erste Bauperiode drei Viertel. Von den 282 Wohnungen, die sich immer noch mit Gasbeleuchtung zufrieden geben müssen, stammen ebenfalls drei Viertel aus derselben Periode, aus den beiden letzten hingegen keine einzige. Während die Etagenheizung schon mit der Wende des Jahrhunderts starken Anklang fand, entfallen zwei Drittel der mit Zentralheizung versehenen Wohnungen auf die Bauzeit der letzten vierzehn Jahre. Noch stärker konzentriert sich die Installation der Warmwasserversorgung auf diese Wohnungsalterstufe. Da bereits an die zwei Drittel aller Wohnungen mit eigenem Bad ausgestattet sind, verteilen sich diese auf alle Bauperioden. Wir verweisen auf die nachstehenden Zahlen.

Bauwohnungen nach Ausstattung und Bauperioden

Ausstattung	Von je 100 Bauwohnungen mit der angegebenen Ausstattung stammen aus den Bauperioden:					
	I vor 1863	II 1863-92	III 1893-00	IV 1901-10	V 1911-16	VI 1917-30
Gasbeleuchtung . . .	78,7	16,7	2,5	2,1	—	—
Keine Waschküche . .	73,8	17,6	4,7	1,6	0,8	1,5
Gemeinschaftl. Abtritt .	63,7	23,1	8,3	2,6	0,8	1,5
Gemeinschaftl. Bad . .	12,1	22,1	33,5	10,5	4,9	16,9
Eigenes Bad	4,3	10,3	13,0	13,3	13,5	45,6
Etagenheizung	1,8	6,2	7,4	26,2	23,1	35,3
Zentral- u. Fernheizung	3,4	9,2	7,5	7,6	6,4	65,9
Warmwasserversorgung	3,0	7,3	6,4	6,4	5,6	71,3
Elektrischer Kochherd .	1,4	2,8	2,0	2,6	2,1	89,1
Alle Wohnungen . . .	11,9	16,1	19,8	11,4	10,1	30,7

Mit der Größe einer Wohnung variiert auch ihre Ausstattung. Da die eigentliche Großwohnung fast ausnahmslos Appartement des Wohlhabenden ist, finden in ihr die neuesten Errungenschaften des Innenausbauens am raschesten Einlaß. Demgegenüber wurde die Kleinwohnung mit maximal zwei Zimmern bis vor wenigen Jahren recht stiefmütterlich behandelt, galt sie doch meist als Armeleute-behausung. Die nachstehende Zusammenstellung zeigt mit aller Schärfe, daß mit zunehmender Wohnungsgröße die minderwertigen Ausstattungsmerkmale rasch abnehmen und der Komfort entsprechend steigt.

Bauwohnungen nach Ausstattung und Wohnungsgröße

Ausstattung	Die angegebene Zubehör wiesen auf von je 100 Wohnungen mit:						
	1 Zimmer	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern	6 u. mehr Zimmern	über- haupt
Gemeinschaftl. Abtritt .	41,9	21,1	5,9	3,0	1,9	1,4	6,9
Kein Bad	59,1	41,6	24,8	17,7	10,1	6,1	22,7
Gemeinschaftl. Bad . .	26,2	25,2	20,9	13,9	6,7	2,7	17,0
Eigenes Bad	14,7	33,2	54,3	68,4	83,2	91,2	60,3
Zentral- u. Fernheizung	11,9	14,9	16,2	16,3	29,3	56,9	20,1
Warmwasserversorgung	9,7	14,3	19,0	21,1	29,1	45,7	21,7

Während 41,6 Prozent der Zweizimmerwohnungen überhaupt keine Badegelegenheit haben, vermindert sich dieser Anteil schon bei den Dreizimmerwohnungen auf 24,8 Prozent. Von den Zweizimmerwohnungen verfügen nur ein Drittel über ein eigenes Bad, von den Wohnungen zu vier Zimmern bereits reichlich zwei Drittel, von denjenigen mit mindestens sechs Zimmern mehr als neun Zehntel. Auch Zentralheizung und Warmwasserversorgung sind in den Großwohnungen bedeutend stärker verbreitet als in Kleinwohnungen, wenn auch nicht in einem Maße, wie vielleicht angenommen werden könnte.

Wer eine Wohnung als Eigentümer benützt, ist normalerweise darauf bedacht, sie schon beim Bau so komfortabel als möglich einzurichten. Aber auch später ist der Besitzer eines Hauses im allgemeinen rascher bereit, seine eigene Wohnung zu modernisieren als die an Dritte vermietete. Das zeigt sich ja häufig in Miethäusern, in denen ein vom Hausbesitzer bewohntes Stockwerk oft komfortabler eingerichtet ist als diejenigen der Mieter. Das vom Eigentümer nicht bewohnte Miethaus vollends erhält natürlich nur diejenige Ausstattung, die den momentan allgemein üblichen Wohnbräuchen entspricht und der herrschenden Wohnungsmarktlage an-

gepaßt ist. Heute wird in einem neuen Haus ein eigenes Bad als selbstverständlich vorausgesetzt. Das war vor dreißig Jahren noch nicht der Fall; dem Eigentümer war die Möglichkeit gegeben, seine Wohnung, über das durchschnittliche Maß an Komfort hinausgehend, durch die Installation eines eigenen Bades auszuzeichnen. Die Unterschiede, die wir heute in den hier berücksichtigten Zubehörten der Eigentümer- und Mietwohnungen konstatieren, stammen meist aus früheren Jahren oder resultieren aus nachträglichen Verbesserungen. In der jüngsten Zeit, wo Bad, Warmwasserspeicher und Zentralheizung allgemein installiert werden, äußern sich die Unterschiede in andern Dingen.

Eigentümer- und Mietwohnungen und Wohnungen überhaupt nach der Ausstattung

Ausstattung	Grundzahlen			Die angegebene Ausstattung hatten von je 100:		
	Eigentümerwohnungen	Mietwohnungen	Wohnungen überhaupt	Eigentümerwohnungen	Mietwohnungen	Wohnungen überhaupt
Eigener Abtritt	8240	50517	60330	96,1	92,7	93,1
Gemeinschaftl. Abtritt	336	3999	4440	3,9	7,3	6,9
Eigenes Bad	6329	31612	39059	73,8	58,0	60,3
Gemeinschaftl. Bad	1067	9734	10981	12,4	17,9	17,0
Ofenheizung	5550	42645	49032	64,7	78,2	75,7
Etagenheizung	435	2213	2725	5,1	4,1	4,2
Zentral- u. Fernheizung	2591	9654	13008	30,2	17,7	20,1
Elektrisches Licht	8536	54209	64416	99,5	99,4	99,5
Gasbeleuchtung	39	237	282	0,5	0,4	0,4
Elektrischer Kochherd	441	2523	3027	5,1	4,6	4,7
Gaskochherd	7970	50609	60129	92,9	92,8	92,8
Warmwasserversorgung	2602	11062	14043	30,3	20,3	21,7
Waschküche	8030	51125	60615	93,6	93,8	93,6

Die bessere Ausstattung der Eigentümerwohnungen zeigt sich in der vorstehenden Tabelle durchwegs. Überall bleiben die Mietwohnungen hinter den Eigentümerwohnungen zurück. Am größten sind die Unterschiede beim eigenen Bad, bei der Zentralheizung und bei der Warmwasserversorgung.

Der Komfort der Zürcher Wohnungen übertrifft im allgemeinen denjenigen der andern Schweizerstädte auf der ganzen Linie. Nirgends sind eigenes Bad, Zentral- und Fernheizung, elektrischer Kochherd und Waschküche so stark vertreten wie in Zürich. Einzig hinsichtlich Warmwasserversorgung wird es von Basel übertroffen, die andern Städte halten aber einen Vergleich in keiner Hinsicht aus.

Bauwohnungen einiger Schweizerstädte nach der Ausstattung

Ausstattung	Die angegebene Ausstattung hatten von je 100 Wohnungen in:					
	Zürich	Basel	Bern	Lausanne	St.Gallen	Winterthur
Eigener Abtritt	93,1	92,6	90,5	91,5	89,8	88,8
Gemeinschaftlicher Abtritt	6,9	7,4	9,5	8,5	10,2	11,2
Ohne Bad	22,7	55,8	42,2	55,4	66,9	52,9
Gemeinschaftliches Bad . .	17,0	4,7	3,7	1,1	5,8	21,5
Eigenes Bad	60,3	39,5	54,1	43,5	27,3	25,6
Ofenheizung	75,7	89,2	74,8	70,9	88,5	87,0
Etagenheizung	4,2	2,7	14,9	17,6	2,2	4,3
Zentralheizung	15,7	8,1	10,3	11,4	9,3	8,7
Fernheizung	4,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Elektrisches Licht	99,5	99,7	99,7	99,9	97,0	99,9
Gasbeleuchtung	0,4	0,2	0,1	0,0	2,5	0,1
Elektrischer Kochherd . .	4,7	0,6	0,2	0,1	0,3	1,2
Gaskochherd	92,8	98,2	96,4	96,7	95,8	77,5
Warmwasserversorgung . .	21,7	28,9	8,7	*	4,3	7,3
Waschküche	93,6	88,2	82,4	82,2	84,0	75,8

Während in Zürich nur 23 Prozent der Wohnungen keine Badegelegenheit besitzen, sind in Bern, wo die Verhältnisse am nächst günstigsten liegen, 42 Prozent und in St. Gallen gar 67 Prozent ohne jedes Bad. Ein Fünftel der Zürcher Wohnungen ist mit Zentral- oder Fernheizung ausgestattet, von den Wohnungen der andern Städte zum Teil nur knapp ein Zehntel. Der elektrische Kochherd spielt andernorts fast gar keine Rolle.

WOHNUNGEN NACH HAUSEIGENTÜMERARTEN

Noch im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts wäre die Frage nach dem Hauseigentümer nur insofern berechtigt gewesen, als man damit die berufliche und soziale Stellung des privaten Hausbesitzers hätte kennen wollen. Darüber hinaus zu fragen, wieviele Wohnungen in den Händen von Privaten, von Gesellschaften, von Genossenschaften, des Staates, der Gemeinde usw. sich befinden, wäre weniger interessant gewesen, weil die erdrückende Mehrzahl im Besitze von privaten Eigentümern war. Heute hat sich das wesentlich geändert. Schon vor dem Kriege hat die Stadt aus sozialpolitischen und städtebaulichen Erwägungen selbst begonnen, Wohnungen zu erstellen. Als die Wohnungsnot in der zweiten Hälfte der Kriegszeit und in den folgenden Jahren immer drücken-

der wurde, begann sich die Selbsthilfe der Mieter zu regen. Es wurden Mieterbaugenossenschaften gegründet, die Jahr für Jahr eine große Zahl von Wohnungen erstellten. Auch die Stadt beteiligte sich wiederum an der Wohnungsproduktion. Außerdem sind Erwerbsgesellschaften auf den Plan getreten, die zum Teil große Wohnkolonien bauten. Manchmal verbirgt sich hinter einer solchen Gesellschaft nur ein einzelner Bauunternehmer, häufiger aber eine Gruppe von Handwerkern oder Kapitalisten.

46891 oder nahezu drei Viertel aller Wohnungen gehören «persönlichen Eigentümern», d. h. Einzelpersonen oder Erbgemeinschaften. Bau- und Immobiliengesellschaften mit Erwerbscharakter verfügen über 4789 und übrige Erwerbsgesellschaften über 1575 Wohnungen. Unbedeutend ist der Wohnungsbesitz der Vereine und Privatstiftungen mit 270, der Kirchgemeinden mit 229, des Kantons Zürich mit 174 und des Bundes mit 98 Objekten. Ansehnlicher ist der Besitz der politischen Gemeinde Zürich: sie nennt auf Stadtgebiet 2627 Wohnungen ihr eigen. Ein volles Achtel aller Wohnungen, 8117, liegt in den Händen der gemeinnützigen Mieterbaugenossenschaften. Rechnen wir die Wohnungen von Bund, Kanton, Stadt, Kirchgemeinden und gemeinnützigen Baugenossenschaften zusammen, so erhalten wir einen Bestand von 11245 Wohnungen, die ihrer Zweckbestimmung nach dem Zugriff des privaten Liegenschaftenhandels entfremdet sind. Lassen wir die Eigentümer- und Dienst- und Freiwohnungen, die ja nicht auf dem Wohnungsmarkte erscheinen, ganz außer acht, so können wir sagen, daß jede fünfte Mietwohnung in Zürich der privaten Spekulation entzogen ist.

Die folgende Tabelle gibt Aufschluß über die Verteilung der Wohnungen nach Hauseigentümerarten auf die einzelnen Stadtkreise.

Bauwohnungen nach Hauseigentümerarten

Stadtkreise	Persönl. Eigentümer	Bau- u. Immobilien-ges.	Übr. Erwerbs-gesellsch.	Gemeinnütz. Baugenoss.	Kirchgemeinden	Vereine u. Privatstiftungen	Bund und Kanton	Stadt Zürich	Zusammen
1	3628	404	291	—	42	69	68	251	4753
2	4074	628	193	944	26	14	10	65	5954
3	7026	711	187	1791	28	1	4	679	10427
4	6952	661	343	1241	36	90	60	344	9727
5	2982	267	209	736	2	14	8	323	4541
6	10318	1188	162	2869	46	12	33	775	15403
7	6701	471	105	379	30	40	45	80	7851
8	5210	459	85	157	19	30	44	110	6114
Stadt	46891	4789	1575	8117	229	270	272	2627	64770
Proz.	72,4	7,4	2,4	12,5	0,4	0,4	0,4	4,1	100,0

Die eigentliche Domäne des gemeinnützigen genossenschaftlichen Bauens ist der sechste Kreis, wo 2869 oder 35,3 Prozent aller Genossenschaftswohnungen stehen. Auf ihn folgt Wiedikon mit 1791 oder 22,1 Prozent der Wohnungen. In der Altstadt sind die Mieterbaugenossenschaften gar nicht vertreten, sehr schwach nur im siebenten und achten Kreis, in denen übrigens die «persönlichen Eigentümer» am stärksten überwiegen. Diese sind in den Quartieren, die in den letzten Jahren besonders intensiv erweitert wurden, relativ am dünnsten gesät. Der Wohnungsbesitz der Stadtgemeinde Zürich verteilt sich auf alle Stadtteile. Im sechsten und dritten Kreis ist er am bedeutendsten, im Kreis 2 am geringsten. Ansehnlich ist er auch in der Altstadt, wo manche Häuser zwecks Sanierung der Quartiere oder Führung von Straßen im Laufe der Zeit von der Stadt gekauft worden sind.

Bei der Hälfte des Wohnbesitzes der Stadtgemeinde handelt es sich um sogenannte Altwohnungen, d. h. um vor 1917 erstellte Objekte. Aus den Jahren 1918–1920 stammen rund 700 und aus den Jahren 1926–1929 rund 450 Wohnungen. 1931 hat die Stadt dann nochmals zwei Kolonien von 278 Wohnungen gebaut. Von den Genossenschaftswohnungen sind nur 413 Altbesitz, alle andern datieren aus der Nachkriegszeit. Die intensivste genossenschaftliche Bautätigkeit fällt in das Jahrzehnt 1928–1932. Mit der einsetzenden Entspannung des Wohnungsmarktes sind die Genossenschaften im Bau neuer Häuser stark zurückhaltend geworden.

Artikel 91 der Gemeindeordnung vom 8. September 1907 erklärt: «Die Stadt fördert die Erstellung gesunder und billiger Wohnungen.» In Nachachtung dieses Grundsatzes hat die Stadt ihre Aufgabe während der Zeit der Wohnungsnot und der Mietpreissteigerung nach dem Kriege besonders darin gesehen, Wohnungen bereitzustellen, die auch für Leute mit geringerem Einkommen erschwinglich sind. So sind die Wohnkolonien Zurlinden, Nordstraße, Rebhügel, Sihlfeld, Birkenhof, Utohof, Erismannhof, Heuried und Bullingerhof entstanden, von denen verschiedene Subventionen zur Herabsetzung der Miete für weniger bemittelte Familien erhielten. (Wir verweisen in diesem Zusammenhange auf den reichdokumentierten Aufsatz von Stadtpräsident Dr. Klöti «Gemeinnütziger Wohnungsbau und städtische Finanzen» im 4. Heft 1931 der Zürcher Statistischen Nachrichten.) Die Stadt hat sich deshalb, auch bei strenger Innehaltung des Prinzips des gesunden und fortschrittlichen Bauens, genötigt gesehen, auf manchen nicht

absolut notwendigen Komfort und Luxus der innern Wohnungsausstattung zu verzichten. Dieser Zwang erklärt das völlige Fehlen der Zentralheizung und größtenteils auch der Warmwasserversorgung und des eigenen Bades in den städtischen Nachkriegsbauten. Es muß jedoch betont werden, daß von den 1306 seit 1917 erstellten Wohnungen nur 7 überhaupt keine Badegelegenheit haben, 923 verfügen über gemeinschaftliches und 376 über eigenes Bad. Nehmen wir die Gesamtheit der städtischen Wohnungen, so ergibt sich, daß von 100 Wohnungen 5 Zentralheizung besitzen, 32 eigenes Bad, 50 gemeinschaftliches Bad und 7 Warmwasserversorgung. Elektrische Kochherde sind nur in 17 Wohnungen installiert; bloß 264 besitzen eine Mansarde.

Wesentlich anders liegen die Verhältnisse bei den Genossenschaftswohnungen. Bei diesen hat nicht eine so betonte Rücksicht auf die Minderbemittelten genommen werden müssen. Große Teile der Mitglieder von gemeinnützigen Baugenossenschaften rekrutieren sich aus den Kreisen des öffentlichen Personals und der privaten Angestelltenschaft, die eher in der Lage sind, die aus der komfortableren Ausstattung der Wohnungen sich ergebende Verteuerung der Miete auf sich zu nehmen. Die folgende Aufstellung gibt Auskunft über die Ausstattung dieser Wohnungen und gleichzeitig auch über die fortschreitende Zunahme im Wohnkomfort.

Wohnungen von Gemeinnützigen Baugenossenschaften nach Ausstattung und Baualter

Ausstattung	Die angegebene Ausstattung wiesen auf von je 100 Wohnungen aus den Jahren:							
	vor 1917	1917-1925	1926	1927	1928	1929	1930	überhaupt
Eigenes Bad	16,5	75,9	92,1	89,2	97,8	95,6	98,7	86,4
Gemeinschaftliches Bad	53,0	22,5	7,8	10,7	—	4,3	1,2	11,2
Warmwasserversorgung	0,5	8,9	36,7	36,6	57,9	85,1	80,2	46,7
Zentralheizung	—	0,1	1,5	16,6	36,6	21,5	13,2	13,3
Fernheizung	0,2	—	7,2	11,3	18,3	51,5	77,5	26,4
Elektr. Kochherd	0,5	0,2	0,2	8,7	24,0	53,6	56,2	23,2
Mansarde	26,4	4,9	0,3	1,5	2,3	2,3	1,0	3,7
Zahl der gebauten Wohnungen (Grundzahl) .	413	2029	875	825	1217	1448	1310	8117

Beim Betrachten der Schlußspalte wird es eindrucklich klar, daß die gemeinnützigen Baugenossenschaften streng darauf bedacht sind, ihre Mieter der Erleichterungen, die das moderne Bauen zu bieten vermag, teilhaftig werden zu lassen. 86,4 Prozent besitzen eigenes Bad, fast die Hälfte Warmwasserversorgung, zwei Fünftel

Zentral- oder Fernheizung und beinahe ein Viertel elektrische Kochherde. Höchst aufschlußreich ist es, die Zahlen von links nach rechts zu verfolgen. Während nur ein Sechstel der Altwohnungen eigenes Bad besitzt, wird dieses in den jüngern Wohnungen sozusagen ausnahmslos installiert. Von Jahr zu Jahr werden die Wohnungen komfortabler: 80 Prozent der 1930 erbauten Wohnungen haben Warmwasseranlagen, 91 Prozent Zentral- oder Fernheizung und 56 Prozent einen elektrischen Kochherd. Die Mansarde ist in der Nachkriegszeit fast völlig verschwunden. Daß trotz dieses Ausbaues die Mietpreise unter dem allgemeinen Durchschnitt stehen, wird später noch zu zeigen sein.

EINFAMILIENHÄUSER

(Anhangtabelle 14)

In der Kleinstadt mit ländlichem Einschlag kann das Einfamilienhaus im Zentrum so gut dominieren wie in irgendeinem andern Zipfel der Stadt. In der aufstrebenden Großstadt mit typischer City aber drängen die mächtigen Geschäftsbauten die Einfamilienhäuser pietätlos aus dem Zentrum an die Stadtränder wie der groß werdende Kuckuck seine Pflegegeschwister aus dem Neste. Die große Masse der 3953 Einfamilienhäuser von Zürich befindet sich an den Hängen der beiden südlichen und nördlichen Höhenzüge. In der Altstadt gibt es noch 66 Einfamilienhäuser; Außersihl zählt bloß 29 und das Industriequartier 175. Aber auch bei den letzterwähnten handelt es sich überwiegend um ausgesprochene Randsiedelungen, um Genossenschaftskolonien aus den letzten Jahren. Die meisten Einfamilienhäuser weisen die Wohlstandskreise 6 und 7 mit 1064 beziehungsweise 1090 Wohnungen auf. Im siebenten Kreis stammen sie zu drei Fünfteln aus der Vorkriegszeit, im sechsten jedoch sind es zu zwei Dritteln Nachkriegsbauten. Die Einfamilienhäuser des zweiten Kreises sind ungefähr je zur Hälfte vor und nach dem Kriege gebaut worden. Von den 696 Häusern in Wiedikon wurden weitaus die meisten von gemeinnützigen Genossenschaften oder von der Stadt im Friesenberg erstellt. Seit dem Jahre 1930 hat das Friesenbergdörfli bekanntlich eine weitere Ausdehnung erfahren. Für die ganze Stadt entfallen 1690 Einfamilienhäuser auf die Bauzeit vor 1917 und 2263 auf die Nachkriegszeit.

Einfamilienhäuser nach Wohnungsgröße und Stadtkreisen

Stadt- kreise	Wohnungsgröße									Zusam- men
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8-10 Zimmer	11 u. m. Zimmer	
1	—	2	5	8	10	2	3	15	21	66
2	—	4	26	102	148	52	53	94	39	518
3	—	3	139	305	217	16	9	6	1	696
4	—	2	2	7	5	4	2	6	1	29
5	—	1	9	108	46	5	3	2	1	175
6	—	3	37	268	373	134	123	114	12	1064
7	—	6	23	43	193	155	219	364	87	1090
8	—	1	24	42	55	30	47	71	45	315
Stadt	—	22	265	883	1047	398	459	672	207	3953

Die größten Kategorien von Einfamilienhäusern sind die zu vier und fünf Zimmern. Beide zusammen stellen rund die Hälfte aller Wohnungen. Daneben gibt es noch eine größere Zahl Dreizimmerhäuser. Für den sozialen Charakter der Einfamilienhäuser beziehungsweise ihrer Bewohner in den einzelnen Kreisen sind folgende Feststellungen von hohem Interesse: in Wiedikon und im Industriequartier haben rund 95 Prozent aller Einfamilienhäuser maximal fünf Zimmer, im 6. und im 2. Kreis 64 bzw. 55 Prozent und im siebenten Kreis knapp 25 Prozent. In Wiedikon und im Industriequartier sind die Einfamilienhäuser Arbeiter- und Angestelltenwohnungen. In der Enge und in Wollishofen, in Wipkingen, in Ober- und Untersträß rekrutieren sich die Bewohner der Einfamilienhäuser zu ungefähr gleichen Teilen aus einerseits Arbeitern und Angestellten und anderseits Angehörigen des wohlhabenden Mittelstandes und reichen Leuten. In Fluntern, Hottingen und Hirslanden überwiegt die Villa des reichen Mannes; gut zwei Fünftel haben Wohnungen mit mindestens acht Zimmern.

Das kleine, bescheidene Einfamilienhaus ist in Zürich durchaus eine Nachkriegerscheinung. Die Wandlungen in der Bauauffassung, das vermehrte Bestreben zur Dezentralisation und zur lockern Bebauung, die Absicht, gerade den Arbeiter und Angestellten wieder stärker mit dem Boden und der Natur zu verknüpfen, schuf die Grundlage zu den Erfolgen der hiesigen Gartenstadtbewegung. Aber ohne den solidarischen Zusammenschluß großer Bevölkerungskreise zu gemeinnützigen Baugenossenschaften, ohne deren Initiative, vor allem aber ohne die nachhaltige moralische und finanzielle Unterstützung durch die Stadt hätten diese Be-

strebungen nicht diese imponierenden Resultate erzielt. Diese Verhältnisse erklären die Tatsache, daß von den kleinen Einfamilienhäusern mit höchstens fünf Zimmern beinahe drei Viertel erst aus der Nachkriegszeit stammen, während z. B. von den großen Häusern mit elf und mehr Zimmern nicht einmal ein Fünftel in diesen Jahren gebaut worden ist. Aus den folgenden Zahlen ist das Vordringen des Kleinhauses in der neuesten Zeit ersichtlich. Der Begriff des Einfamilienhauses hat sich insofern gewandelt, als wir nicht mehr die Vorstellung einer großartigen, nach allen Seiten durch Gärten isolierten Villa damit verbinden dürfen. Besonders in genossenschaftlichen Kolonien handelt es sich häufig bloß um bescheidene Reihenhäuser.

Bauperiode	Zahl der Einfamilienhäuser mit:				
	2-5 Zimmern	6-7 Zimmern	8-10 Zimmern	11 u. m. Zimmern	über- haupt
vor 1917	608	449	463	170	1690
seit 1917	1609	408	209	37	2263

Das Einfamilienhaus ist früher meistens vom Eigentümer persönlich bewohnt worden. Mit der Änderung im sozialen Charakter des Einfamilienhauses hat sich auch das Besitzverhältnis weitgehend geändert. Von den vor 1917 erstellten Häusern sind nur 17 Prozent Mietwohnungen, von den seit 1917 gebauten hingegen 34 Prozent. Insgesamt wurden 2721 Eigentümerwohnungen und 1056 Mietwohnungen gezählt. Die Dienst- und Freiwohnungen sind verhältnismäßig stärker vertreten als bei den Mehrfamilienhäusern. Die folgenden Zahlen machen leicht ersichtlich, daß das vom Besitzer bewohnte Einfamilienhaus meistens größer ist als das vermietete. Während nur 17 Prozent der Mietwohnungen in Einfamilienhäusern über mehr als fünf Zimmer verfügen, gehören von den Eigentümerwohnungen 54 Prozent zu diesen Großwohnungen. Von den Großwohnungen mit acht und mehr Zimmern sind beinahe neun Zehntel Eigentümerwohnungen, von den Kleinwohnungen (zwei und drei Zimmer) nur der vierte Teil.

Einfamilienhäuser nach Wohnungsgröße und Besitzverhältnis

Besitzverhältnis	Wohnungsgröße (Zimmerzahl)							zus.
	2-3	4	5	6	7	8-10	11 u. m.	
Eigentümerwohnungen .	74	431	749	316	390	585	176	2721
Dienst- u. Freiwohnungen	20	23	14	9	11	21	6	104
Mietwohnungen	193	417	267	68	38	51	22	1056
Leerstehende Wohnungen	—	12	17	5	20	15	3	72
Zusammen	287	883	1047	398	459	672	207	3953

Durch die starke Zunahme der Kleinhäuser hat sich die Zahl der Einfamilienhäuser ohne Mansarde stark vermehrt. Über Mansarden verfügen 2334 Einfamilienhäuser, ohne Mansarde sind 1619. Von den Häusern mit maximal vier Zimmern besitzen reichlich drei Viertel keine Mansarde, die Fünfstückwohnungen verteilen sich ungefähr hälftig auf beide Kategorien, während von den Großwohnungen nur ein kleiner Teil mansardenlos ist.

Es wäre zu erwarten, daß die Einfamilienhäuser sozusagen ausnahmslos mit eigenem Bad ausgestattet sind. Das ist aber nicht der Fall. 465 Wohnungen, also knapp 12 Prozent verfügen nicht über ein eigenes Bad. Davon stammen 307 noch aus der Vorkriegszeit. Von den 158 Nachkriegshäusern ohne eigenes Bad sind die meisten Häuser der städtischen Kolonie Utohof in Wiedikon, wo die Stadt zur Tiefhaltung der Mietzinse sich mit der Einrichtung von gemeinschaftlichen Bädern begnügt hat.

Der Zahl der Einfamilienhäuser nach wird Zürich von Basel überflügelt. Relativ groß ist der Bestand an Einfamilienhäusern in Winterthur, wie aus den folgenden Angaben zu entnehmen ist.

Einfamilienhäuser in einigen Schweizerstädten

Städte	Einfamilienhäuser		Von je 100 Einfamilienhäusern sind:	
	Anzahl	von je 100 Wohnungen	1917-1930 erstellt worden	Eigentümerwohnungen
Zürich	3953	6,1	57,2	68,8
Basel	4152	9,9	42,7	76,3
Bern	2257	7,7	39,2	57,9
Lausanne	924	4,6	31,9	62,0
St. Gallen	717	4,2	18,0	56,9
Winterthur	2086	14,8	47,6	76,3

Während in allen andern Städten die Mehrzahl der Einfamilienhäuser aus den Vorkriegsjahren stammt, sind in Zürich weit mehr als die Hälfte erst seit 1917 gebaut worden. Der Anteil der Eigentümerwohnungen ist kleiner als in Basel und Winterthur, aber größer als in Bern, Lausanne und St. Gallen.

STOCKWERKLAGE DER WOHNUNGEN

(Anhangtabellen 15 bis 17)

Wenn der Volksmund in Zürich wie anderwärts sagt, es sei schon dafür gesorgt, daß die Bäume nicht in den Himmel wachsen, so sorgt die Baupolizei in Zürich mehr als andernorts dafür, daß auch

die Häuser nicht in den Himmel wachsen. Die Höhe der Häuser auch in den dicht besiedelten Quartieren reicht im allgemeinen nicht an die der entsprechenden Bauten in vielen Großstädten des Auslandes heran. Das kantonale Baugesetz von 1893 stellt die Vorschrift auf, daß ein Wohngebäude nicht mehr als fünf bewohnbare Geschosse enthalten darf. Die Novelle des Jahres 1907 hat für die Stadt Zürich die Möglichkeit geschaffen, an den Straßen mit wenigstens 18 Meter Baulinienabstand sechs Geschosse aufzurichten. Dieses Recht ist von der Stadt aber selbst insoweit eingeschränkt worden, als im sechsten Stockwerk nicht ganze Wohnungen, sondern nur einzelne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume untergebracht werden durften. Erst unter dem Einfluß der drückenden Wohnungsnot hat der Große Stadtrat im Jahre 1918 diese Einschränkung aufgehoben, so daß seither das sechste Geschoß als ausgebaute Dachwohnung ungehindert benützt werden kann. Vom Recht, Ausnahmen von dieser Begrenzung der Stockwerkhöhe zu bewilligen, ist vom Stadtrat nur in vereinzelten, besonders Fällen Gebrauch gemacht worden. Der Bau sechsgeschossiger Häuser ist beschränkt auf das Gebiet der sogenannten geschlossenen Bebauung. Für die beiden Zonen der offenen Bebauung gilt die Vorschrift des höchstens drei- bzw. zweigeschossigen Hauses mit ausgebautem Dachstock. Die seit dem Jahre 1933 eingetretenen Änderungen sind hier nicht mehr zu berücksichtigen, da sie erst nach der Wohnungszählung wirksam geworden sind.

Diese Bauvorschriften machen es erklärlich, daß in der ganzen Stadt nur 966 Wohnungen gezählt wurden, die sich im sechsten Geschoß oder höher, d. h. im fünften Stockwerk über dem Erdgeschoß befinden. Reichlich ein Viertel von diesen, nämlich 251, gehören zur Altstadt, die damit auch prozentual das größte Kontingent stellt. In den innern Teilen links der Limmat sind 7,1 und rechts der Limmat 5,7 Prozent der Wohnungen so «hochgestellt». Infolge Fehlens neuer Bauplätze sind hier am Limmatquai und an einigen Plätzen der eigentlichen Altstadt häufig die bestehenden Häuser noch weiter aufgestockt worden, bis das erste Baugesetz von 1863 dieser schrankenlosen, häßlichen und oft auch unverantwortlichen Stockwerkhäufung ein Ende setzte.

Das Baugesetz von 1893 enthält die Vorschrift: «Räume, die in den Erdboden hinabreichen, dürfen nicht zu Wohn- und Schlafräumen benützt werden». Dadurch ist dem Aufkommen der Untergeschoßwohnung von vornherein ein Riegel gestossen. Wenn die Statistik

trotzdem 216 Wohnungen im Souterrain aufweist, so handelt es sich in der Regel um Wohnungen in Häusern, die an einem Hange stehen. Bergwärts sind diese Wohnungen souterrain gelegen, talwärts hingegen erdgeschossig. Es ist deshalb kein Zufall, daß allein auf die Kreise 6 und 7 gut vier Fünftel aller Untergeschoßwohnungen entfallen. Unter keinen Umständen dürfen sie deshalb den sanitärisch so bedenklichen Kellerwohnungen, wie sie in ausländischen Städten zum Teil massenhaft vorkommen, gleichgestellt werden.

Besetzte Bauwohnungen der einzelnen Stadtkreise nach Stockwerklage

Stockwerklage	Auf die angegebene Stockwerklage entfallen von je 100 Bauwohnungen in den Stadtkreisen:								
	1	2	3	4	5	6	7	8	Stadt
Souterrain	0,3	0,3	—	0,0	—	0,8	0,7	0,0	0,3
Erdgeschoß	4,2	19,0	16,0	13,5	12,8	21,0	20,1	18,3	16,7
1. Stock	19,0	24,9	21,2	22,8	22,1	24,3	23,6	25,5	23,1
2. »	23,1	22,9	20,9	22,9	22,0	23,0	21,3	22,9	22,4
3. »	23,7	14,9	18,0	21,6	20,1	16,2	12,8	16,3	17,7
4. »	16,6	5,5	13,3	14,3	14,7	5,6	3,6	8,5	9,6
5. Stock und höher.	5,3	0,8	2,0	2,3	2,4	0,4	0,3	0,8	1,5
Mehrere Stockwerke	6,4	3,2	1,9	2,3	2,0	1,9	3,8	2,6	2,7
Ganzes Haus	1,4	8,5	6,7	0,3	3,9	6,8	13,8	5,1	6,0
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Recht ungleich ist das Vorkommen der Erdgeschoßwohnungen in den einzelnen Quartieren. In der ganzen Stadt sind 10732 im Erdgeschoß liegende Wohnungen gezählt worden. Das entspricht einem Anteil von 16,7 Prozent. Das Stadttinnere und die dicht besiedelten angrenzenden Quartiere weisen natürlich viel weniger Parterrewohnungen auf, da hier das Erdgeschoß, zum mindesten an den wichtigeren Straßen, meist als Ladenlokal benutzt wird. Im innern Teil der Altstadt links und rechts der Limmat sind nur 1,9 bzw. 3,2 Prozent der Wohnungen im Erdgeschoß; schwach vertreten sind solche auch im Industriequartier und im obern und mittleren Teil von Außersihl mit 11,6 bis 12,8 Prozent. Enge und Wiedikon bleiben ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Gegensatz dazu liegt in den ausgesprochenen Wohnquartieren von Wollishofen, des sechsten und des siebenten und des obern Teiles des achten Kreises durchwegs ein Fünftel der Wohnungen zu ebener Erde.

Die Zahl der im ersten und zweiten Obergeschoß liegenden Wohnungen differiert mit 14845 und 14364 nicht stark. Auch in den

einzelnen Kreisen sind die Unterschiede nicht sehr groß. In der Altstadt, in der der Bereich der Geschäftslokale sehr häufig über das Erdgeschoß hinausgeht, befinden sich nur 19 Prozent der Wohnungen im ersten Stock, in den übrigen Quartieren schwankt ihr Anteil zwischen einem Fünftel und einem Viertel. Ähnlich liegen die Verhältnisse in bezug auf den zweiten Stock.

Bedeutend geringer ist die Zahl der im dritten Obergeschoß gelegenen Wohnungen und auch die Unterschiede zwischen den einzelnen Kreisen sind wieder größer. In der Altstadt dominiert diese Stockwerklage; auf ihr finden sich 23,7 Prozent aller Wohnungen. Auch in Außersihl, im Industriequartier und im nördlichen Teil von Wiedikon sind noch über ein Fünftel der Wohnungen auf dieser Höhe, in Wollishofen hingegen nur ein Zehntel, in Fluntern sogar noch weniger, ganz zu schweigen von Leimbach.

6188 Wohnungen oder 9,6 Prozent liegen im vierten Stockwerk. Anteilmäßig treten hier nur noch die Kreise 1, 3 (nördlicher Teil), 4 und 5 stärker hervor. Die Quartiere am Zürichberg und in Wollishofen stellen nur niedrige Kontingente.

Über mehrere Stockwerke verteilen sich 1751 Wohnungen, das sind 2,7 Prozent. Die Kombination von Stockwerklage und Wohnungsgröße wird zeigen, daß es sich hier durchaus nicht etwa nur um Großwohnungen handelt, wie vielleicht auf den ersten Blick zu vermuten wäre. Die Zahl der kleinen und mittleren Wohnungen, deren Zimmer auf verschiedenen Stockwerken liegen, ist im Gegenteil beträchtlich. In diesen Fällen handelt es sich meistens um jene alten ineinandergeschachtelten Häuser mit schmalen Fronten, die noch die letzten Zeugen der einstigen Dörfer sind und die auch in der Altstadt noch zahlreich vorkommen. Bei Großwohnungen kommt der Fall, daß sich eine Wohnung auf mehr als ein Stockwerk verteilt, relativ häufig vor, desgleichen dort, wo die Wohnung mit einem Geschäftslokal verbunden ist. Alle diese Umstände erklären, weshalb gerade der erste Kreis den größten Prozentsatz an solchen auf mehreren Geschossen liegenden Wohnungen zu verzeichnen hat.

Die Zahl der das ganze Haus okkupierenden Wohnungen entspricht definitionsgemäß der Zahl der 3881 besetzten Einfamilienhäuser. Was dort hinsichtlich örtlicher Verteilung, Besitzverhältnis und Wohnungsgröße gesagt worden ist, braucht hier nicht wiederholt zu werden.

Vergleichen wir die besetzten Bauwohnungen nach ihrer Stockwerklage in den Jahren 1910 und 1930, so ergibt sich eine über-

durchschnittliche Zunahme der Erdgeschoßwohnungen und der im fünften Stock und höher gelegenen und der das ganze Haus beanspruchenden Wohnungen. Diese Entwicklung hängt zusammen einerseits mit der Ausdehnung der Stadtrandsiedelungen, in denen oft Einfamilienhäuser und nur wenig Ladenlokale gebaut werden, anderseits mit der seit 1918 ausgesprochenen Bewilligung, auch den im sechsten Geschoß liegenden Dachstock als Wohnung auszubauen und zu verwenden.

Besetzte Bauwohnungen nach ihrer Stockwerklage 1910 und 1930

Stockwerklage	Grundzahlen		Prozentzahlen	
	1910 ¹⁾	1930	1910	1930
Souterrain	80	216	0,2	0,3
Erdgeschoß	6178	10732	15,8	16,7
1. Stock	9560	14845	24,5	23,1
2. »	8952	14364	22,9	22,4
3. »	7026	11327	18,0	17,7
4. »	3778	6188	9,7	9,6
5. Stock und höher . .	251	966	0,7	1,5
Mehrere Stockwerke .	1929	1751	4,9	2,7
Ganzes Haus	1288	3881	3,3	6,0
Zusammen	39042	64270	100,0	100,0

1) 1910 einschließlich 15 Wohnungen ohne eigene Küche

Wie sehr die Mietwohnung mit Geschäftslokal hinsichtlich Lage nach unten tendiert, nach möglichst enger Verbindung mit den Geschäftsräumen selbst, geht aus der folgenden Tabelle hervor. Beinahe die Hälfte dieser Wohnungen liegt im Erdgeschoß und bildet somit eine Einheit mit dem Geschäft selbst. Weitere drei Zehntel liegen im ersten Stock und 12 Prozent beanspruchen mehrere Stockwerke — in der Regel wohl die hinter den Geschäftsräumen im Erdgeschoß liegenden Wohnräume und ein höheres Stockwerk dazu. Die «übrigen Wohnungen», unter denen die Eigentümer- und die Dienst- und Freiwohnungen zusammengefaßt sind, halten mit Vorliebe die bisher bevorzugteste Stockwerkwohnung im ersten Obergeschoß, die sogenannte «Beletage» inne. Wohnungen im Erdgeschoß oder auch im zweiten Stock werden von den Eigentümern womöglich gemieden, noch höher gelegene werden von ihnen fast ganz verschmäht. Während 31,7 Prozent aller reinen Mietwohnungen im dritten oder vierten Stock liegen, finden sich hier nur 8,9 Prozent aller Eigentümer- oder Dienst- und Freiwohnungen. Das ganze Haus oder mehrere Stockwerke beanspruchen von ihnen 39,8 Prozent, von den reinen Mietwohnungen dafür nur 2,7 Prozent.

Besetzte Bauwohnungen nach Stockwerklage und Besitzverhältnis

Stockwerklage	Grundzahlen				Prozentzahlen			
	Reine Miet-wohnungen	Miet-wohng. mit Geschäfts-lokalen	Übrige Wohn-ungen	Alle Wohn-ungen	Reine Miet-wohnungen	Miet-wohng. mit Geschäfts-lokalen	Übrige Wohn-ungen	Alle Wohn-ungen
Souterrain	176	8	32	216	0,3	0,4	0,3	0,3
Erdgeschoß	8492	1009	1231	10732	16,2	46,1	12,6	16,7
1. Stock	11881	643	2321	14845	22,7	29,3	23,8	23,1
2. »	12906	115	1343	14364	24,7	5,2	13,8	22,4
3. »	10629	59	639	11327	20,3	2,7	6,6	17,7
4. »	5933	31	224	6188	11,4	1,4	2,3	9,6
5. Stock und höher .	873	8	85	966	1,7	0,4	0,9	1,5
Mehrere Stockwerke	431	266	1054	1751	0,8	12,1	10,8	2,7
Ganzes Haus	1003	53	2825	3881	1,9	2,4	28,9	6,0
Zusammen	52324	2192	9754	64270	100,0	100,0	100,0	100,0

Bemerkenswerte Unterschiede ergeben sich auch bei der Kombination von Wohnungsgröße und Stockwerklage. Je kleiner eine Wohnung ist, desto tiefer liegt sie: 41,2 Prozent der Einzimmerwohnungen befinden sich im Erdgeschoß, ein Viertel davon sind Mietwohnungen mit Geschäftsräumen. Die Wohnungen zu ein und zwei Zimmern konzentrieren sich aber nicht nur nach unten, sondern auch nach oben: zu 3,7 bzw. 3,3 Prozent sind sie im fünften Stock und höher bei einem Gesamtdurchschnitt von 1,5 Prozent. Man wird nicht fehl gehen, wenn darunter vorwiegend Dachwohnungen vermutet werden. Die ein- bis zweizimmerige Zwergwohnung ist also allgemein am schlechtesten placiert. Während von den Zweizimmerwohnungen 28,3 Prozent im Erdgeschoß oder im Dachstock liegen, sind die Dreizimmerwohnungen bloß mit 19,7 Prozent und die Vierzimmerwohnungen gar nur mit 14,5 Prozent in diesen Lagen vertreten.

Je größer eine Wohnung ist, desto eher beansprucht sie mehrere Stockwerke oder gar ein ganzes Haus. Das zeigt die Betrachtung der letzten beiden Zeilen in der nachstehenden Tabelle ganz eindeutig. Während noch von den Sechszimmerwohnungen erst 17,9 Prozent «ganzhausig» sind, trifft dies bei den Siebenzimmerwohnungen schon zu 46,6 Prozent zu. Daß es sich bei diesen Großwohnungen, die auf mehr als einer Etage liegen, meistens um Eigentümerwohnungen handelt, ist aus der Tabelle 16 im Anhang leicht ersichtlich.

Besetzte Bauwohnungen nach Stockwerklage und Wohnungsgröße

Stockwerklage	Wohnungsgröße (Zimmerzahl)								
	1	2	3	4	5	6	7	8-10	11 u.m.
	Grundzahlen								
Souterrain . . .	21	77	69	36	9	2	2	—	—
Erdgeschoß . . .	403	2021	4919	2374	724	232	48	10	1
1. Stock . . .	199	1716	6404	4492	1398	461	112	59	4
2. » . . .	140	1667	6191	4430	1285	474	111	63	3
3. » . . .	99	1312	5312	3393	840	257	73	37	4
4. » . . .	80	921	3188	1604	286	68	18	21	2
5. Stock u. höher	36	269	418	195	33	8	4	3	—
Mehrere Stockw.	—	55	210	361	389	295	135	233	73
Ganzes Haus . .	—	22	265	871	1030	393	439	657	204
Zusammen . . .	978	8060	26976	17756	5994	2190	942	1083	291
	Prozentzahlen								
Souterrain . . .	2,1	1,0	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	—	—
Erdgeschoß . . .	41,2	25,0	18,2	13,4	12,1	10,6	5,1	0,9	0,3
1. Stock . . .	20,4	21,3	23,7	25,3	23,3	21,1	11,9	5,5	1,4
2. » . . .	14,3	20,7	23,0	25,0	21,4	21,6	11,8	5,8	1,0
3. » . . .	10,1	16,3	19,7	19,1	14,0	11,7	7,8	3,4	1,4
4. » . . .	8,2	11,4	11,8	9,0	4,8	3,1	1,9	1,9	0,7
5. Stock u. höher	3,7	3,3	1,5	1,1	0,6	0,4	0,4	0,3	—
Mehrere Stockw.	—	0,7	0,8	2,0	6,5	13,5	14,3	21,5	25,1
Ganzes Haus . .	—	0,3	1,0	4,9	17,2	17,9	46,6	60,7	70,1
Zusammen . . .	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Die obigen Feststellungen betreffend Stockwerklage und Wohnungsgröße werden bestätigt durch die Ausrechnung der durchschnittlichen Wohnraumzahl pro Wohnung in den einzelnen Stockwerken. Die Souterrainwohnung verfügt durchschnittlich nur über 2,78 Räume, die Wohnung im Erdgeschoß hingegen über 3,41 und die im ersten Stock über 3,83. Je höher wir die Treppen über das erste Obergeschoß hinaufsteigen, desto kleiner wird wieder die durchschnittliche Wohnraumzahl: 3,79 im zweiten, 3,66 im dritten, 3,39 im vierten und 3,04 im fünften und höhern Stockwerk.

Wenn auch von der Wohndichte und der Bewohnerzahl im folgenden größeren Abschnitt die Rede sein wird, ist es des Zusammenhanges wegen besser, wenn wir an dieser Stelle noch einen Blick auf die Bewohnerzahl in den einzelnen Etagen werfen. Man wird nicht behaupten können, daß die zürcherische Bevölkerung «hoch hinaus wolle», wenn von 239455 Einwohnern nur 25173 höher als im dritten Ober-

geschoß wohnten. Mehrere Stockwerke oder ein ganzes Haus bewohnten 29839 Bewohner. Die größte Bewohnerzahl weisen der erste und der zweite Stock auf. Sie sind die bevorzugtesten Etagen, sie haben von allen Stockwerkwohnungen auch die niedrigste Besetzung mit 0,96 bzw. 0,94 Bewohnern pro Wohnraum. Souterrain und Erdgeschoß, vierter und besonders fünfter Stock sind am dichtesten besetzt, Erdgeschoß und Dachstock werden eben von den weniger bemittelten Schichten bevölkert. Die mehrere Stockwerke oder ein ganzes Haus beanspruchende Wohnung ist in der Regel Zeugnis höherer Wohnkultur oder gehobener Lebenslage des Inhabers, deshalb die geringe Besetzung.

Wohnräume und Bewohner der besetzten Bauwohnungen mit anwesenden Bewohnern nach der Stockwerklage

Stockwerklage	Wohnräume überhaupt	Bewohner überhaupt	Bewohner pro Wohnraum in:			
			Reinen Miet- wohnungen	Mietwohn- gn m. Gesch.- räumen	Übrigen Wohn- nungen	Allen Wohn- nungen
Souterrain	600	635	1,11	1,04	0,89	1,06
Erdgeschoß	36 567	37 827	1,05	1,18	0,88	1,03
1. Stock	56 887	54 475	0,98	1,14	0,84	0,96
2. »	54 392	50 922	0,96	1,02	0,77	0,94
3. »	41 441	40 584	0,99	1,05	0,80	0,98
4. »	20 959	21 895	1,05	1,08	0,89	1,04
5. Stock u. höher . .	2 937	3 278	1,13	1,14	1,02	1,12
Mehrere Stockwerke	11 535	10 072	0,87	1,16	0,82	0,87
Ganzes Haus	27 922	19 767	1,03	1,05	0,63	0,71
Zusammen	253 240	239 455	1,00	1,14	0,75	0,95

Die Mietwohnungen mit Geschäftsräumen zeigen überall eine stärkere Besetzung als alle übrigen Wohnungskategorien. Merkwürdig ist die Belegungsziffer bei den «übrigen Wohnungen», unter denen ja neun Zehntel Eigentümerwohnungen sind. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Stockwerken sind aber nur gering. Wenn in dieser Gruppe der fünfte Stock am dichtesten besetzt ist, so erklärt sich das wahrscheinlich daraus, daß sich hier unter der kleinen Zahl von 85 Wohnungen verhältnismäßig viele Dienstwohnungen (Hauswarte!) befinden.

Die in den vorstehenden Durchschnittszahlen zum Ausdruck gelangende Regel gilt nicht nur für die Gesamtheit aller Wohnungen, sondern auch für die einzelnen Wohnungsgrößenklassen, wie leicht aus Tabelle 17 im Anhang ersehen werden kann. Die in den höheren Stockwerken oder auch im Erdgeschoß liegenden Wohnungen weisen durchwegs eine stärkere Wohndichte auf.

Die folgende Aufstellung gibt Aufschluß über die Verteilung der Wohnungen in einigen Schweizerstädten auf die verschiedenen Stockwerke.

Besetzte Bauwohnungen einiger Schweizerstädte nach der Stockwerklage

Stockwerklage	Auf die angegebene Stockwerklage entfallen von je 100 Bauwohnungen in:					
	Zürich	Basel	Bern ¹⁾	Lausanne	St.Gallen	Winterthur
Souterrain	0,3	0,1	0,5	1,5	0,6	0,1
Erdgeschoß	16,7	17,4	17,7	16,7	17,5	20,4
1. Stock	23,1	23,7	29,2	24,1	25,6	29,3
2. »	22,4	22,7	23,5	21,8	24,0	19,8
3. »	17,7	16,0	14,1	17,2	16,8	6,3
4. »	9,6	5,9	5,1	9,3	5,9	0,7
5. Stock und höher .	1,5	0,1	0,5	2,3	0,3	—
Mehrere Stockwerke .	2,7	3,7	1,7	2,5	5,1	8,6
Ganzes Haus	6,0	10,4	7,7	4,6	4,2	14,8
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹⁾ inbegriffen leere Wohnungen

Im allgemeinen zeigen sich keine großen Unterschiede zwischen den einzelnen Städten. Basel, Bern und St. Gallen weisen denselben Haustypus auf, von dem derjenige von Zürich und Lausanne insofern abweicht, als hier die Erdgeschoßwohnungen etwas weniger und die in den oberen Stockwerken gelegenen Wohnungen stärker vertreten sind. Die Stockwerklage in Winterthur bestätigt einen gewissen ländlichen Einschlag dieser Stadt.

DIE WOHNUNGEN UND IHRE BEWOHNER

WOHNDICHTE

(Anhangtabellen 17 und 18 und Graphische Darstellungen Seite 176 bis 178)

Die Frage nach der Wohndichte liefert neben derjenigen über die Wohnungsausstattung die wichtigsten Aussagen über die Wohnkultur der städtischen Bevölkerung. Der Begriff der Wohndichte ist in der Literatur kein einheitlicher. Manchmal wird darunter einfach die Zahl der Einwohner einer Stadt bezogen auf ihre Grundfläche, also z. B. die Zahl der Einwohner pro Hektar, verstanden. In diesem Falle spricht man aber richtiger von Bevölkerungsdichte. Oder es wird auch etwa auf die effektive Wohnfläche in Quadratmetern oder auf den Luftraum in Kubikmetern abgestellt. In der Regel versteht man aber unter Wohndichte die Zahl der Bewohner pro Wohnung oder pro Wohnraum. Der eine Begriff wäre genauer mit Wohnungsdichte, der andere mit Wohnraumdichte zu bezeichnen. Gelegentlich ist es auch wertvoll, das Berechnungsverhältnis umzukehren und die Zahl der Wohnräume pro Bewohner festzustellen. Als Wohnraum gelten in der schweizerischen Statistik bekanntlich alle bewohnbaren Zimmer und Mansarden, nicht aber die übrigen zugehörigen Räume wie Küche und Bad. In Deutschland und den meisten Ländern wird die Küche als Wohnraum mitgerechnet.

Von den 64270 besetzten Bauwohnungen beherbergten 44290, also die große Mehrheit, zwei bis vier Personen. Der in einer Wohngemeinschaft vereinigte Personenkreis ist demnach im allgemeinen ein sehr beschränkter. Die Zahl der Wohnungen mit einem einzigen Bewohner ist mit 2637 beträchtlich. In rund 9000 Wohnungen hausen fünf, in knapp 4000 mehr als sechs Personen. Die rasche Abnahme im Bestand der Wohnungen mit zahlreichen Bewohnern kommt in der nachfolgenden Aufstellung deutlich zum Ausdruck. Diese gibt außerdem die durchschnittliche Bewohnerzahl pro Wohnraum nach Maßgabe der Gesamtzahl der eine Wohnung bewohnenden Personen an. Dabei zeigt sich folgendes. Je mehr Personen in einer Wohnung zusammenhausen, desto größer wird auch die Zahl der auf einen Wohnraum entfallenden Bewohner. Oder anders ausgedrückt: je mehr Leute beieinander leben, um so enger leben sie räumlich zusammen. Die Wohnungsgröße nimmt also nicht in demselben Maße zu wie die Bewohnerzahl.

Wohnungen und Bewohner pro Wohnraum nach der Wohnungsbesetzung

Bewohner pro Wohnung	Wohnungen	Bewohner pro Wohnraum
0	278	.
1	2637	0,39
2	13160	0,64
3	16766	0,83
4	14364	0,99
5	8707	1,10
6	4367	1,18
7	1978	1,23
8	961	1,30
9	465	1,32
10	216	1,46
11 u. mehr	371	1,29
überhaupt	64270	0,95

Reine Mietwohnungen ohne Weitervermietung und Dienst- und Freiwohnungen weisen durchwegs eine geringere durchschnittliche Bewohnerzahl auf als die Mietwohnungen mit Weitervermietung oder mit Geschäftsräumen und auch als die Eigentümerwohnungen. Mehr als vier Bewohner hatten von den Mietwohnungen ohne Weitervermietung nur 17 Prozent, von denen mit Weitervermietung oder mit Geschäftsräumen 39 bzw. 38 Prozent. Die volkreichsten Wohnungen sind die Eigentümerwohnungen, von denen ein volles Viertel sechs und mehr Personen beherbergt.

Besetzte Wohnungen mit anwesenden Bewohnern nach Bewohnerzahl und Besitzverhältnis

Besitzverhältnis	Von je 100 Wohnungen hatten:				zus.
	1-2 Bewohner	3-4 Bewohner	5-6 Bewohner	7 u. m. Bewohner	
Eigentümerwohnungen . . .	15,3	42,7	28,0	14,0	100
Dienst- und Freiwohnungen	26,6	49,7	18,3	5,4	100
Reine Mietwohnungen ohne Weitervermietung	35,0	48,2	14,2	2,5	100
Reine Mietwohnungen mit Weitervermietung	6,9	54,0	29,9	9,2	100
Mietwohnungen m. Geschäfts- räumen	22,5	39,4	24,3	13,8	100

Die relativ große Bewohnerzahl der Eigentümerwohnungen erklärt sich wohl daraus, daß nicht der kleine, wohl aber der große Haushalt Anlaß gibt, ein eigenes Haus käuflich zu erwerben. Außerdem ist der Kreis der Familienglieder in den Eigentümerwohnungen sehr häufig um ein oder mehrere Hausgehilfen erweitert. Es ist deshalb richtig, gleich auch die Größe der Wohnungen mit in Be-

rücksichtigung zu ziehen. Aus früheren Beobachtungen wissen wir, daß gerade die Eigentümerwohnungen die größte Zimmerzahl aufweisen. Von ihren Bewohnern sind denn auch bloß 7,8 Prozent in ein- bis dreiräumigen Wohnungen untergebracht. Es verwundert deswegen nicht, daß sich zum mindesten bei den kleineren und mittleren Wohnungen in der Eigentümerwohnung die besten Verhältnisse hinsichtlich Wohndichte vorfinden. So weist von den dreizimmerigen Eigentümerwohnungen nur ein Viertel vier und mehr Bewohner auf und von den Dienst- und Freiwohnungen und den Mietwohnungen ohne Weitervermietung ein Drittel, dagegen von den reinen Mietwohnungen mit Weitervermietung und denen mit Geschäftsräumen genau die Hälfte. Wir verweisen für alle nähern Angaben auf die Tabelle 18 im Anhang, wo die Bauwohnungen nach Bewohnerzahl, Wohnraum- und Besitzverhältnis ausgeschieden sind. Dort ist auch ersichtlich, daß die extremen Fälle mit besonders hohen Bewohnerzahlen bei den Eigentümerwohnungen und den Mietwohnungen mit Weitervermietung absolut und verhältnismäßig am zahlreichsten sind. Wie weit die Weitervermietung von Zimmern auch bei den Eigentümerwohnungen eine Rolle spielt, ist nicht zu erkennen, da dieses Merkmal nur bei den Mietwohnungen ausgeschieden ist.

Die Zahl der Bewohner pro Wohnung, die nachstehend nur der Vollständigkeit halber gegeben sei, nimmt begreiflicherweise mit zunehmender Wohnungsgröße zu, während die eigentliche Wohnraumdichte, d. h. die Zahl der Bewohner pro Wohnraum, kleiner wird.

Bewohner pro besetzte Wohnung und pro Wohnraum nach Wohnungsgröße

Wohnungsgröße (Wohnräume)	Bewohner pro Wohnung	Bewohner pro Wohnraum
1	1,63	1,63
2	2,34	1,17
3	3,29	1,10
4	4,07	1,02
5	4,36	0,87
6	4,67	0,78
7	5,12	0,73
8-10	5,64	0,65
11 u. mehr	7,58	0,57
überhaupt	3,74	0,95

Insbesondere die einräumige Wohnung fällt durch ihre abnorm hohe Belegungsziffer von 1,63 Personen pro Wohnraum auf. Hier zeigt sich das Wort von der Armut, die sich einschränken muß, in

seiner ganzen Bildhaftigkeit. Je kleiner die Wohnung ist, desto enger stoßen sich die Menschen im Raum. Schon bei den Wohnungen mit zwei Wohnräumen sind die Verhältnisse weitaus günstiger. Unter den Gesamtdurchschnitt von 0,95 Bewohnern sinkt die Wohndichte erst von der fünfzimmigen Wohnung an.

Wie nach den früheren Angaben nicht anders zu erwarten war, weisen die Eigentümerwohnungen die geringste Wohndichte auf, indem es bei ihnen auf einen Wohnraum nur 0,74 Personen trifft. Ungünstig beeinflußt die Zimmervermietung die Wohndichte. Während in einer reinen Mietwohnung ohne Weitervermietung nur 0,94 Personen auf einen Raum kommen, trifft es in einer reinen Mietwohnung mit Weitervermietung deren 1,10. Dieser Unterschied trifft nicht nur auf die kleinen Wohnungen zu, sondern auch auf die größeren. In der fünfzimmigen Wohnung z. B. sind die entsprechenden Ziffern 0,76 und 1,01 Bewohner pro Wohnraum. Die Verbindung der Wohnung mit Geschäftslokalitäten gibt im allgemeinen noch mehr Anlaß zu starker Belegung der Wohnungen. Mit 1,14 Bewohnern pro Raum repräsentieren die Mietwohnungen mit Geschäftsräumen die größte Wohndichte. Der nachstehenden Tabelle kann entnommen werden, daß die letztgenannte Wohnungskategorie nur in einer einzigen Klasse unter die Belegungsdichte von einer Person pro Wohnraum fällt. Auch die großen Wohnungen mit Weitervermietung kommen dieser Ziffer immer sehr nahe.

Bewohner pro Wohnraum nach Wohnungsgröße und Besitzverhältnis

Wohnungs- größe (Wohnräume)	Eigen- tümer- wohnungen	Dienst- und Frei- wohnungen	Reine Mietwohnungen ohne mit Weitervermietung		Mietwoh- nungen mit Geschäfts- räumen	Besetzte Wohnungen überhaupt
1	1,10	1,45	1,64	—	1,72	1,63
2	1,08	1,18	1,14	1,38	1,29	1,17
3	0,96	1,05	1,05	1,23	1,20	1,10
4	0,94	0,93	0,96	1,12	1,17	1,02
5	0,85	0,86	0,76	1,01	1,07	0,87
6	0,78	0,70	0,67	0,91	1,04	0,78
7	0,72	0,66	0,60	0,91	0,93	0,73
8-10	0,63	0,61	0,54	0,87	1,06	0,65
11 u. mehr	0,52	0,56	0,48	0,93	1,18	0,57
überhaupt	0,74	0,89	0,94	1,10	1,14	0,95

So verschieden der soziale Charakter der einzelnen Stadtteile ist, so unterschiedlich ist auch ihre Wohndichte. In den dicht besiedelten Arbeiterquartieren ennet der Sihl stoßen sich die Leute am engsten

im Raum. Am höchsten ist die Belegungsziffer im Industriequartier, wo in einem Wohnraum im Mittel 1,13 Personen hausen, während im Kreis 7 am Zürichberg ein Wohnraum durchschnittlich von bloß 0,75 Personen bewohnt ist.

Bei diesen Wohnraumdichteberechnungen wird immer die Größe des einzelnen Raumes völlig vernachlässigt. Das ist zweifellos ein schwerwiegender Mangel, der aber nicht zu umgehen ist, wenn man nicht die Bewohnerzahl auf den Quadratmeter Wohnfläche beziehen will, was die Ausmessung aller Wohnungen zur Voraussetzung hätte. Daran ist jedoch nicht zu denken. Dieses Moment ist aber bei Betrachtungen über die Wohndichte in den verschiedenen Stadtkreisen oder Wohnungskategorien zu berücksichtigen. Von den größeren und komfortabler ausgestatteten Wohnungen an sogenannter bevorzugter Wohnlage wissen wir aus Erfahrung, daß die einzelnen Zimmer im allgemeinen eine größere Fläche aufweisen als die auf ein Minimum eingestellten kleinen Wohnungen in Arbeiter- und Angestelltenquartieren. Es darf daher ohne weiteres angenommen werden, daß die Unterschiede in der Enge des Beisammenwohnens in einer dreiräumigen Wohnung in Auersihl und einer zehnräumigen in Fluntern effektiv noch größer sind, als sie in den folgenden Belegungsziffern erscheinen.

Bewohner pro Wohnraum in den besetzten Wohnungen nach Stadtkreisen und nach Wohnungsgröße

Stadtkreise	Wohnungsgröße (Wohnräume)									
	1	2	3	4	5	6	7	8-10	11 u.m.	überh.
1	1,66	1,15	1,08	0,98	0,88	0,82	0,80	0,76	0,79	0,92
2	1,27	1,04	0,99	0,93	0,81	0,73	0,65	0,60	0,50	0,81
3	1,77	1,21	1,16	1,12	1,04	0,89	0,87	0,94	0,60	1,13
4	1,89	1,23	1,19	1,10	0,99	0,92	0,92	0,83	0,95	1,11
5	1,74	1,26	1,17	1,13	1,05	0,91	0,87	0,90	0,78	1,13
6	1,46	1,17	1,05	0,98	0,86	0,77	0,75	0,66	0,66	0,94
7	1,47	0,99	0,97	0,88	0,74	0,72	0,66	0,59	0,52	0,75
8	1,44	1,12	1,01	0,93	0,82	0,75	0,70	0,61	0,53	0,85
Stadt	1,63	1,17	1,10	1,02	0,87	0,78	0,73	0,65	0,57	0,95

Die ungünstigern Dichteverhältnisse von Wiedikon, Auersihl und Industriequartier sind in allen Größenkategorien offenbar. Erst in den Wohnungen mit sechs Räumen sinkt die Besetzungsziffer unter eine Person pro Wohnraum.

Jede Wohndichteberechnung sollte streng genommen auf der effektiv benützten Wohnfläche basieren. Denn es ist ein wesentlicher Unterschied in der tatsächlichen Wohndichte von zwei dreiräumigen Wohnungen, wenn im einen Fall alle drei Zimmer von vier Personen benützt werden, im andern Fall aber nur zwei Zimmer, während die dazugehörige Mansarde unbewohnt bleibt. Auf so feine Unterschiede kann die Wohnungsstatistik jedoch nicht eingehen, beide Male wird deshalb die Wohndichte mit 1,3 Bewohnern pro Wohnraum angegeben, während es doch im zweiten Falle effektiv zwei Bewohner auf einen bewohnten Wohnraum trifft. Unsere Wohndichteziffern geben also eigentlich nur die mögliche Belegung einer Wohnung und nicht ihre tatsächliche an.

Eine weitere Fehlerquelle ist im Umstand zu suchen, daß häufig Wohnräume nicht für Wohn-, sondern für gewerbliche Zwecke benützt werden, sei es als Bureaux, als Konsultationsräume, für die Ausübung eines Handwerkes oder einer Heimarbeit usw. Es scheint nun allerdings, daß es möglich sein sollte, alle Fälle von Berufsausübung in der Wohnung festzustellen und aus den Wohndichteberechnungen zu eliminieren. Die Wohnungskarte hatte denn auch in Punkt 6 die Frage gestellt, ob einzelne Räume der Wohnung «ausschließlich zu gewerblichen oder andern beruflichen Zwecken» verwendet werden. Bei der Überprüfung der Karten hat man aber den Eindruck gewonnen, daß die Beantwortung dieser Frage nicht absolut einwandfrei ist. In manchen Fällen wird eben dem Kriterium, ob es sich um ausschließliche Benützung zu andern als Wohnzwecken handelt, nicht die nötige Beachtung geschenkt. Wir haben deshalb vorgezogen, diese Wohnungen aus der Wohndichteberechnung nicht auszuschließen. Wir konnten das um so eher tun, als durch sie das Bild nicht getrübt wird. Wir haben nämlich die Berechnung probeweise durchgeführt für die Gesamtheit der Wohnungen unter Weglassung aller jener, in denen einzelne Räume ausschließlich zu beruflichen Zwecken verwendet werden. Die Zahl der Bewohner pro Wohnraum erhöht sich dadurch in den einzelnen Größenkategorien nur um 0,01 Bewohner, so daß bei den Wohndichteberechnungen der Umstand der gewerblichen Benutzung von Wohnräumen füglich vernachlässigt werden darf.

Im übrigen werden wir auf sie im Zusammenhang mit dem Beruf der Wohnungsinhaber zu sprechen kommen. Hier sei lediglich gesagt, daß 3660 Wohnungen mit 4902 ausschließlich gewerblich benutzten Räumen gezählt worden sind.

Um den Mängeln, die allen Durchschnittszahlen anhaften, aus dem Wege zu gehen, haben wir die Wohnungen und ihre Bewohner nach verschiedenen Graden der Belegung gruppiert. Für die Bewertung der Wohnungsbelegung ist schon eine ganze Reihe von Skalen aufgestellt worden, die von Stadt zu Stadt teilweise wesentlich von einander abweichen. Im allgemeinen wird ein Wohnraum pro Person als ausreichend betrachtet und auch das Kriterium von Bertillon angenommen, wonach Wohnungen mit mehr als zwei Bewohnern pro Wohnraum für überbevölkert gelten. Wenn wir diesen Maßstab an die zürcherischen Wohndichteverhältnisse anlegen, so dürfen sie als erfreulich bezeichnet werden. 56,9 Prozent aller Bewohner in 68,3 Prozent der Wohnungen leben in durchaus geräumigen häuslichen Verhältnissen, indem durchschnittlich jedem mindestens ein Wohnraum zum Wohnen zur Verfügung steht. In den überfüllten Wohnungen mit mehr als zwei Bewohnern pro Wohnraum hausen 5175 Personen, das sind 2,2 Prozent aller Bewohner. Im Vergleich zu manchen Städten des Auslandes ist das zweifellos ein bemerkenswert niedriger Prozentsatz. Über 1,5, aber weniger als zwei Bewohner pro Wohnraum zählen nur 8,3 Prozent aller Wohnungen. Legen wir einen strengeren Maßstab an, als es üblich ist, und bezeichnen wir auch diese Wohnungen als zu stark besetzt, so wohnen 14,6 Prozent der Bevölkerung unter räumlich gedrängten Bedingungen.

Die Tabelle auf der folgenden Seite bekräftigt die bekannte Tatsache, daß nur ganz vereinzelte Eigentümerwohnungen überbevölkert sind. In reichlich vier Fünfteln der Wohnungen dieser Kategorie trifft es auf einen Bewohner wenigstens einen Wohnraum. Bei den Dienst- und Freiwohnungen gilt das für nahezu drei Viertel und bei den Mietwohnungen ohne Weitervermietung für sieben Zehntel. Von den reinen Mietwohnungen mit Weitervermietung fallen nur 57 Prozent unter so günstige Bedingungen und von den Mietwohnungen mit Geschäftsräumen gar nur 52 Prozent. In der letztgenannten Gruppe wohnen 23,6 Prozent ihrer Bewohner gedrängt (über 1,5 Bewohner pro Wohnraum), in den Mietwohnungen ohne Weitervermietung bloß 15,1 Prozent und in den Eigentümerwohnungen gar nur 6,4 Prozent ihrer Insassen. Die Einschränkung des Wohnraumes ist offenkundig nirgends so groß wie dort, wo Geschäftslokale mit der Wohnung verbunden sind. Häufig sind die bewohnten Teile einer solchen Wohnung bloß die vom Laden, von der Werkstatt oder von der Gastwirtschaft nicht beanspruchten und von der Straße abgekehrten Zimmer einer Erdgeschoßwohnung.

Besetzte Bauwohnungen nach dem Grade ihrer Belegung

1. Zahl der Wohnungen

Bewohner pro Wohnraum	Eigen- tümer- wohnungen	Dienst- und Frei- wohnungen	Reine Mietwohnungen		Mietwo- nungen mit Geschäfts- räumen	Alle Wohnungen
			ohne Weitervermietung	mit		
	Grundzahlen					
2,01 u.m.	35	12	430	206	61	744
1,51–2,0	262	56	2 891	1 800	301	5 310
1,01–1,5	1194	238	7 124	4 947	680	14 183
0,51–1,0	4863	701	20 640	8 835	1020	36 059
bis 0,5	2199	165	4 806	402	124	7 696
Zusammen	8553	1172	35 891	16 190	2186	63 992
	Prozentzahlen					
2,01 u.m.	0,4	1,0	1,2	1,3	2,8	1,2
1,51–2,0	3,1	4,8	8,1	11,1	13,7	8,3
1,01–1,5	14,0	20,3	19,8	30,5	31,1	22,2
0,51–1,0	56,8	59,8	57,5	54,6	46,7	56,3
bis 0,5	25,7	14,1	13,4	2,5	5,7	12,0
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

2. Zahl der Bewohner

Bewohner pro Wohnraum	Eigen- tümer- wohnungen	Dienst- und Frei- wohnungen	Reine Mietwohnungen		Mietwo- nungen mit Geschäfts- räumen	Alle Wohnungen
			ohne Weitervermietung	mit		
	Grundzahlen					
2,01 u. m.	364	69	2 700	1 620	422	5 175
1,51–2,0	2 111	287	14 870	10 716	1811	29 795
1,01–1,5	7 922	1121	30 411	25 264	3565	68 283
0,51–1,0	21 643	2365	59 525	32 432	3440	119 405
bis 0,5	6 495	362	8 764	959	217	16 797
Zusammen	38 535	4204	116 270	70 991	9455	239 455
	Prozentzahlen					
2,01 u. m.	0,9	1,6	2,3	2,3	4,5	2,2
1,51–2,0	5,5	6,8	12,8	15,1	19,1	12,4
1,01–1,5	20,6	26,7	26,2	35,6	37,7	28,5
0,51–1,0	56,2	56,3	51,2	45,7	36,4	49,9
bis 0,5	16,8	8,6	7,5	1,3	2,3	7,0
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Wir haben die 744 übertölkerten Wohnungen mit über zwei Bewohnern pro Wohnraum einer besonders detaillierten Auszählung unterzogen und sind dabei zu folgenden Ergebnissen gelangt. Während 45,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes auf die Kreise 1, 3, 4 und 5 entfallen, verteilen sich auf die genannten Stadtkreise 70,3 Prozent der überfüllten Wohnungen mit mehr als zwei Bewohnern pro Wohnraum. Die typischen Arbeiterquartiere Wiedikon und Außersihl stellen allein genau die Hälfte dieser übertölkerten Wohnungen. Die Zahl der überfüllten Eigentümerwohnungen ist mit 35 nur gering; in der weit überwiegenden Zahl der Fälle handelt es sich um Mietwohnungen. Von den 744 zu stark belegten Wohnungen hatten 483 maximal 2,5 Bewohner pro Wohnraum, 228 höchstens 3 und 33 über 3 Bewohner pro Wohnraum. Wenn man berücksichtigt, daß in einem Drittel der überfüllten Mietwohnungen Zimmer an Drittpersonen weitervermietet sind, so bedeutet das nichts anderes, als daß die Familie des Wohnungsinhabers in noch viel engeren Verhältnissen wohnt, als es hier erscheint. Bei Weglassung der vermieteten Räume würde die Zahl der einzimmerigen Wohnungen mit drei bis fünf Bewohnern und der zweizimmerigen mit sechs und mehr Bewohnern fühlbar. Wenn in einer Einzimmerwohnung drei Personen hausen, so ist das vom hygienischen Standpunkt aus durchaus zu beanstanden und in sittlicher Beziehung meist auch höchst bedenklich. Schlimm ist es, daß es 20 Einzimmerwohnungen gibt, in denen Eltern und zwei Kinder eng zusammengepfercht leben müssen. In acht Zweizimmerwohnungen hausen Eltern mit fünf, sechs und gar sieben Kindern. Besonders erwähnt sei jene Dreizimmerwohnung, in der Vater und Mutter mit zehn Kindern wohnen, oder ein vierzimmeriges Einfamilienhaus in Wiedikon, in dem der Eigentümer zwei Zimmer an elf Schlafgänger ausgemietet hat!

Eine eingehendere Darstellung der Wohnverhältnisse in diesen überfüllten Wohnungen wäre zweifellos sehr aufschlußreich und würde wohl manche unerfreulichen Verhältnisse aufdecken können. Für die Beurteilung des Wohnungsstandards genügt es eben nicht, lediglich die Zahl der Bewohner einer Wohnung zu kennen, man sollte auch über ihre Zusammensetzung nach Geschlecht, Alter und verwandtschaftlichen Beziehungen unterrichtet sein. Da läßt uns der Fragebogen der Wohnungszählung weitgehendst im Stich. Über Geschlecht und Alter schweigt er sich aus, ebenso über die Besetzung der einzelnen Räume. Einzig hinsichtlich des Wohnens

der gewerblichen Gehilfen, die in der Haushaltung des Arbeitgebers leben, sind einige knappe Andeutungen möglich. Beim Durchblättern der Karten der Wohnungen mit über zwei Bewohnern pro Raum sind wir auf verschiedene Fälle gestoßen, wo für vier und fünf Bäckerei- oder Wirtschaftsgehilfen nur ein einziger Mansardenraum zur Verfügung stand. Solche Fälle ließen sich wohl auch bei den weniger stark belegten Wohnungen feststellen. Im übrigen aber muß eben betont werden, daß der Wohnungsstatistik die Unmittelbarkeit der Schilderung der Wohnungszustände abgeht, da sie die einzelnen Fälle nach der persönlichen Seite hin gar nicht kennt. Die lebendige Schilderung von Einzelbildern ist ihr versagt. Eine solche kann nur die Enquete liefern.

Wohnungsausstattung und Wohndichte sind die maßgebendsten Indizien der Wohnkultur. Haben wir im Laufe der letzten Jahre und Jahrzehnte in bezug auf die Ausstattung der Wohnungen eine Hebung der Wohnkultur feststellen können, so dürfen wir dasselbe vermerken hinsichtlich der Auflockerung der Wohndichte. Das vorhandene Material der beiden vorangegangenen Wohnungszählungen erlaubte uns, die Haushaltungswohnungen mit maximal sechs Räumen nach dem Grade ihrer Belegung zu gruppieren. Das Fehlen der größeren Wohnungen, die nicht in die Berechnung einbezogen werden können, spielt deswegen keine Rolle, weil ihre Zahl nicht stark ins Gewicht fällt. Während 1910 noch 3192 Haushaltungswohnungen überfüllt waren, d. h. über zwei Bewohner pro Wohnraum aufwiesen, wurden zehn Jahre später 2079 und 1930 gar bloß 919 gezählt. Der Anteil dieser überfüllten Wohnungen ist von 8,5 auf 4,4 und 1,5 Prozent aller Wohnungen mit ein bis sechs Räumen gesunken. 1910 lebten 22191 Personen in engen, unbefriedigenden Verhältnissen, 1930 noch 5432.

Bewohner in Haushaltungswohnungen mit über zwei Bewohnern pro Wohnraum
1910, 1920 und 1930

Wohnungsgröße (Wohnräume)	Grundzahlen			Von je 100 Bewohnern in jeder Wohnungsgröße		
	1910	1920	1930	1910	1920	1930
1	2017	1894	982	44,6	35,6	27,1
2	4739	3172	982	28,9	16,3	5,1
3	9624	5279	1984	19,3	8,6	2,4
4	4336	1950	1178	9,6	4,0	1,9
5	1210	358	232	4,3	1,3	0,8
6	265	40	74	1,7	0,3	0,4
Zusammen	22191	12693	5432	13,9	7,2	2,6

Aus der vorstehenden Zusammenstellung ist ersichtlich, daß in allen Größenklassen die Belegung der Wohnungen kräftig nachgelassen hat. Von jeher war sie in den kleinsten Wohnungen am größten.

Die folgenden Zahlen bezwecken, die Wohndichte der größeren Schweizerstädte miteinander in Vergleich zu ziehen.

Städte	Bewohner pro Wohn- raum	Wohndichte in einigen Schweizerstädten					
		Von je 100 Bauwohnungen entfallen auf solche mit					
		... Bewohnern pro Wohnraum:					
		bis 0,5	0,51 -1,0	1,01 -1,5	1,51 -2,0	2,01 -2,5	über 2,5
Zürich . . .	0,95	12,0	56,3	22,2	8,3	0,8	0,4
Basel . . .	0,92	15,0	51,2	20,6	10,2	1,8	1,2
Bern . . .	1,01	12,2	49,4	20,8	12,6	2,7	2,3
Lausanne . .	0,97	13,8	52,0	20,6	10,6	1,7	1,3
St. Gallen . .	0,80	24,4	57,0	14,4	3,7	0,4	0,1
Winterthur .	0,91	15,0	57,5	19,9	6,6	0,7	0,3

Es ergibt sich, daß Zürich im Durchschnitt aller Wohnungen eine geringere Wohndichte als Bern und Lausanne und eine höhere als St. Gallen, Winterthur und Basel besitzt. Dabei ist aber zu betonen, daß Zürich absolut weniger überfüllte Wohnungen zählt als Basel und relativ weniger als Bern und Lausanne.

DIE WOHNUNGEN NACH DEM BERUF DER| WOHNUNGS- INHABER

(Anhangtabellen 19 bis 27)

Die Untersuchung der Wohnverhältnisse einer Stadt hat Größe, Lage und Beschaffenheit einer Wohnung immer auch in Beziehung zu bringen zu ihren Bewohnern. Als Gruppierungsmerkmal der Bewohner wird dabei neben Alter, Zivilstand oder Familiengröße in erster Linie ihr Beruf zu berücksichtigen sein. Denn im Beruf und in der Stellung im Beruf läßt sich am ehesten der soziale Habitus festhalten. Er ordnet den Menschen auf der sozialen Stufenleiter ein, viel mehr als bloß die Höhe des Einkommens. Wie sich die verschiedenen Gruppen in der Art der Kleidung anders geben, so auch in der Art des Wohnens. Wer sich «standesgemäß» kleidet, will auch «standesgemäß» wohnen — die Beweise des standesgemäßen Lebensstiles wollen immer allen Augen sichtbar sein. Es ist zuzugeben, daß in zürcherischen Verhältnissen dank dem allgemein

hohen Wohnniveau die Unterschiede nicht so scharf sein mögen wie in der ausländischen Großstadt, aber sie sind doch deutlich erkennbar.

Will man irgendwie zu allgemeinen Schlußfolgerungen über die Wohnverhältnisse der verschiedenen sozialen Gruppen gelangen, so kommt es sehr darauf an, daß die Wohnungsinhaber beruflich richtig gruppiert werden. An den Konferenzen der Städtestatistiker und des Eidgenössischen Statistischen Amtes, die das Programm für die Wohnungszählung von 1930 aufgestellt haben, ist deshalb auch ein einheitliches Berufsschema geschaffen worden, das sich in seinen Grundzügen stark an das Berufsschema der Zürcher Wohnungszählung von 1910 anlehnt. Für Zürich haben wir dieses Schema bedeutend erweitert, indem wir die große Gruppe der «Gelernten Arbeiter in der Privatwirtschaft» auf zehn eigentliche Berufsgruppen und die «Ungelernten Arbeiter in der Privatwirtschaft» auf drei Gruppen aufteilten. Für die Publikation der Ergebnisse sind jedoch einige schwach besetzte Berufe mit andern, verwandten Berufen zusammengezogen worden. Die Aufteilung der Privatwirtschaft auf eine größere Zahl von Berufen, die uns besonders wünschenswert zu sein scheint, ist aber auch in den publizierten Tabellen beibehalten worden. Insgesamt sind auf fünf Sozialklassen verteilt 35 Berufe bzw. Berufsgruppen unterschieden worden.

Die Sozialklasse I besteht aus den Großunternehmern in Industrie, Handel und Verkehr, den Direktoren in den entsprechenden Unternehmungen, den höheren öffentlichen Beamten, den Selbständigen in Freien Berufen (Ärzte, Zahnärzte, Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure, Künstler), soweit nicht ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse die Einreihung in die zweite Sozialklasse nahelegen. Zur Sozialklasse II gehört die große Masse der Selbständig-erwerbenden mit Ausnahme der der ersten Sozialklasse zugeteilten. Die dritte Sozialklasse umfaßt die ganze Gruppe der kaufmännischen, technischen und andern Privatangestellten, der öffentlichen Beamten (ohne die «höheren») und Angestellten, der Geistlichen und der Mittel- und Volksschullehrer. In der Sozialklasse IV figurieren sämtliche gelernte und ungelernte Privatarbeiter, das öffentliche Fahr- und Zugspersonal, Briefträger und alle übrigen Arbeiter in öffentlichen Diensten. In der fünften Sozialklasse sind die Rentner, Partikulare und Pensionierten mit den Wohnungsinhabern ohne oder mit unbestimmbarem Beruf zusammengefaßt. Für eine genauere Kenntnis des Berufsschemas sei ausdrücklich auf die Tabelle 19 im

Anhang verwiesen. Wegen ihrem Umfang mußten diese Berufstabellen ausnahmslos in den Anhang zurückgestellt werden. Im Text selbst werden wir meistens nur die Sozialklassen oder bloß einzelne Berufsgruppen aufführen können.

Jede Stadt hat ihre bestimmte soziologische Topographie. Mit einer gewissen Berechtigung läßt sich deshalb der Satz aufstellen «Sage mir, wo Du wohnst und ich sage Dir, wer Du bist». Diese Behauptung gilt immerhin nur beschränkt. Denn die Zeiten sind vorbei, wo umgrenzte Gebiete sozusagen ausschließlich vom städtischen Patriziat bewohnt, oder wo bestimmte Straßenzüge einzelnen Volksschichten reserviert waren; vorbei auch die Zeit des Ghettos. Die Niederreissung ständischer Schranken und die Niederlassungsfreiheit haben hierin längst Wandel geschaffen. Aber trotzdem ist ganzen Quartieren sehr oft ein bestimmter sozialer Charakter eigen. Arbeiterviertel und Wohlstandskreise mit durchaus eindeutigem Gepräge sind leicht erkennbar neben Quartieren, in denen die sozialen Grenzen der Bevölkerungsschichten verwischt sind. Die kommunale Siedelungspolitik und die Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaues der Nachkriegszeit haben diese territoriale Vermengung der verschiedenen Bevölkerungsteile stark gefördert.

Für die ganze Stadt ergibt sich folgendes Bild. Volle zwei Fünftel aller Wohnungen, nämlich 26168, sind besetzt von Arbeitern, ungefähr je ein Fünftel von der dritten Sozialklasse, den Angestellten (13524 Wohnungen), und von den mittleren und kleineren Selbständigen (12701). Die fünfte Sozialklasse, jene der Rentner, Pensionierten und Wohnungsinhaber ohne oder mit unbestimmbarem Beruf, stellt mit 9663 Wohnungen 15 Prozent. Die Sozialklasse I ist mit 2214 Wohnungen zahlenmäßig weitaus am schwächsten vertreten.

Am ausgesprochensten einseitige Züge weisen die Kreise 3, 4 und 5 auf, deren Wohnungen zu 56 bis 64 Prozent von Arbeitern besetzt sind. Im 1. Kreis dominieren zu ungefähr gleichen Teilen die Arbeiterwohnungen und die Wohnungen der mittleren und kleineren Selbständigen mit zusammen 70 Prozent. In allen übrigen Stadtkreisen ist die soziale Mischung stärker.

Sowohl absolut als relativ die meisten Angestelltenwohnungen zählt der sechste Stadtkreis mit 4715 oder 30,8 Prozent Wohnungen der Sozialklasse III. Dieser Kreis hat zweifellos den stärksten «mittelständischen» Charakter. Immerhin sind ein volles Drittel

Arbeiterwohnungen, meist wohl in Wipkingen gelegen. Im zweiten Kreis sind Arbeiter und Angestellte etwas weniger stark vertreten, dafür ist der Anteil der beiden ersten Sozialklassen stärker. Das gilt in noch viel höherem Maße für den ausgesprochenen Wohlstandskreis 7, in dem 10,6 Prozent aller Wohnungen von Angehörigen der Sozialklasse I besetzt sind. Knapp ein Fünftel entfällt auf Arbeiterwohnungen. Eingehenderen Aufschluß vermittelt die folgende Übersicht.

Besetzte Bauwohnungen nach Sozialklassen der Wohnungsinhaber und Stadtkreisen

Sozial- klassen	Stadtkreise								Ganze Stadt
	1	2	3	4	5	6	7	8	
	Grundzahlen								
I	166	423	49	42	18	455	826	235	2214
II	1588	1118	1430	1968	691	2725	1660	1521	12701
III	556	1664	1840	1091	386	4715	2029	1243	13524
IV	1690	1557	5827	5499	2915	5165	1526	1989	26168
V	701	1078	1232	1103	520	2232	1740	1057	9663
Zus.	4701	5840	10378	9703	4530	15292	7781	6045	64270
	Prozentzahlen								
I	3,5	7,2	0,5	0,4	0,4	3,0	10,6	3,9	3,4
II	33,8	19,1	13,8	20,3	15,3	17,8	21,3	25,1	19,8
III	11,8	28,5	17,7	11,2	8,5	30,8	26,1	20,6	21,1
IV	36,0	26,7	56,1	56,7	64,3	33,8	19,6	32,9	40,7
V	14,9	18,5	11,9	11,4	11,5	14,6	22,4	17,5	15,0
Zus.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Einige Besonderheiten über die örtliche Verteilung einzelner Berufe seien hier noch angefügt. Wohnungsinhaber, die ihren Erwerb aus der Vermietung von Zimmern ziehen, sind besonders namhaft in den Kreisen 1, 4 und 6 vertreten. Von den Angestellten scheinen die Kreise 1, 4 und 5 als Wohnort weitgehend gemieden zu werden. In diesen drei Kreisen sind nur 1433 Wohnungen von Privatangestellten besetzt, im sechsten Kreis hingegen allein 3330. Von den 474 Volksschullehrern wohnen nur hundert in dem mächtigen Schulkreis ennet der Sihl, im Industriequartier allein gar nur drei und in der Altstadt auch bloß acht. Überdurchschnittlich stark ist die Arbeiterschaft in öffentlichen Diensten im fünften Kreis vertreten. Dasselbe gilt für die Ungelernten in der Altstadt.

Für einen zeitlichen Vergleich der beruflichen Struktur der einzelnen Stadtkreise mit der Vorkriegszeit stehen uns nur Angaben über die Haushaltungswohnungen zur Verfügung. Der Ver-

gleich ist im übrigen nur zulässig für die Selbständigen in den beiden ersten Sozialklassen zusammen und für die dritte und vierte Sozialklasse. Die Gruppe der Personen ohne Beruf von 1910 bzw. die Sozialklasse V muß außer Acht gelassen werden. Entsprechend der Veränderung des allgemeinen Bevölkerungsaufbaues hat sich das Gewicht der selbständigen Wohnungsinhaber stark verschoben zu Gunsten der Angestellten, die heute ein Viertel der berufstätigen Wohnungsbesitzer ausmachen. Diese «Verangestellung» ist am stärksten in den Kreisen 2, 6 und 7. In den Kreisen links der Sihl, wo schon 1910 die Arbeiterschaft in Mehrheit war, hat diese ihre Stellung weiterhin verbessert, dazu im besondern in der Altstadt.

Die besetzten Haushaltswohnungen in den einzelnen Stadtkreisen nach Sozialklassen 1910 und 1930

Stadt- kreise	I und II		III		IV	
	1910	1930	1910	1930	1910	1930
1	55,6	43,0	10,3	14,0	34,1	43,0
2	43,6	32,1	19,9	34,7	36,5	33,2
3	25,3	16,0	15,3	19,9	59,4	64,1
4	32,0	22,9	11,1	12,6	56,9	64,5
5	19,0	17,3	11,7	9,8	69,3	72,9
6	36,0	24,3	24,6	35,7	39,4	40,0
7	49,4	40,9	20,5	33,3	30,1	25,8
8	40,8	34,9	16,7	24,6	42,5	40,5
Stadt	37,1	27,1	15,9	24,4	47,0	48,5
Grundzahlen	13499	15247	5794	13771	17080	27314

Eigener Hausbesitz ist in der Regel Merkmal des persönlichen Wohlstandes des Wohnungsinhabers. Es verwundert deshalb nicht, daß die auf der obersten Sprosse der sozialen Stufenleiter Stehenden weitaus die meisten Eigentümerwohnungen stellen. Von den Großunternehmern in Industrie, Handel und Verkehr wohnen zwei Drittel in eigenen Häusern, von den Hausierern und dem privaten Dienstpersonal jedoch nur ein gutes Prozent. Die hohe Zahl der Eigentümerwohnungen bei den selbständig Erwerbenden erklärt sich häufig aus der Berufsausübung. Da sich bei Bäckern, Konditoren, Metzgern, Kleinhändlern, Wirten usw. die Wohnung mit Vorteil im gleichen Hause befindet, wo auch der Betrieb ist, weist die Sozialklasse der kleineren und mittleren Selbständigerwerbenden besonders starke Kontingente von Eigentümerwohnungen auf, insgesamt ungefähr ein Viertel. Bei den Angestellten und Arbei-

tern ist der Besitz einer Wohnung im eigenen Haus weit mehr Sache persönlichen Wohlstandes. Die Eigentümerwohnungen sind deshalb bei den Arbeitern mit 3,7 Prozent erheblich schwächer vertreten als bei den Angestellten, die immerhin noch 11,1 Prozent aufweisen. Von den höheren kaufmännischen Angestellten wohnen 21,8 Prozent in eigenen Häusern, von den untern kaufmännischen Angestellten nur 6,3 Prozent. Ungefähr gleich ist das Verhältnis bei den technischen und andern Privatangestellten. Eine große Quote von Eigentümerwohnungen, nämlich 28,3 Prozent, ergibt sich für die Volksschullehrer. Bei den Arbeitern finden sich in dieser Hinsicht keine sehr großen Unterschiede zwischen den einzelnen Berufskategorien. Absolut und relativ am meisten Eigentümerwohnungen sind hier vom öffentlichen Fahr- und Zugspersonal und von den Arbeitern in öffentlichen Diensten besetzt. Für nähere Details sei auf Tabelle 19 verwiesen. Für die Sozialklassen sind die entsprechenden Zahlen hier zusammengestellt.

Besetzte Bauwohnungen nach Sozialklassen der Wohnungsinhaber und Besitzverhältnis

Sozialklassen	Eigentümerwohnungen	Dienst- und Freiwohnungen	Reine Mietwohnungen	Mietw. mit Geschäftsräumen	Alle Wohnungen
Grundzahlen					
I	1066	34	1084	30	2214
II	2924	35	7902	1840	12701
III	1506	364	11590	64	13524
IV	976	657	24307	228	26168
V	2104	88	7441	30	9663
Zusammen	8576	1178	52324	2192	64270
Prozentzahlen					
I	48,1	1,5	49,0	1,4	100
II	23,0	0,3	62,2	14,5	100
III	11,1	2,7	85,7	0,5	100
IV	3,7	2,5	92,9	0,9	100
V	21,8	0,9	77,0	0,3	100
Zusammen	13,3	1,8	81,5	3,4	100

Die Quote der Eigentümerwohnungen sinkt von Stufe zu Stufe, während die der reinen Mietwohnungen von Sozialklasse zu Sozialklasse steigt. Einzig die fünfte Sozialklasse macht insofern eine Ausnahme, als sie mehr als ein Fünftel Eigentümerwohnungen aufweist. Nahezu die Hälfte der Rentner und Partikulare wohnt eben im eigenen Hause.

Die Inhaber von Dienst- und Freiwohnungen rekrutieren sich vor allem aus den öffentlichen Beamten, Angestellten und Arbeitern und aus den Arbeitern der Gruppe Metallbearbeitung (Chauffeure!). Von den 56 Wohnungen von Geistlichen sind 37 Dienst- und Freiwohnungen. Die Mietwohnungen mit Geschäftsräumen entfallen begreiflicherweise fast ausschließlich auf die Gruppe der mittleren und kleineren Selbständigen. Wo der Wohnungsinhaber ein Arbeiter ist, wird der zur Wohnung gehörige Geschäftsraum wohl in den meisten Fällen ein von einem Familienangehörigen in Betrieb übernommenes Verkaufslokal sein.

Für die Beurteilung der Wohnverhältnisse und der gesamten Wohnkultur ist die Frage von Bedeutung, ob eine Wohnung ausschließlich von der Familie des Inhabers bewohnt wird, oder ob Teile davon an Dritte weitervermietet werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Zimmervermietung an einzelne Zimmermieter oder Schlafgänger, die häufig ganz oder teilweise in der Haushaltung des Vermieters leben, und der eigentlichen Untermiete an Personen, die unabhängig von der Haushaltung des Vermieters innerhalb dessen Wohnung selbständig Haushalt führen. Man kann ruhig sagen, daß überall dort, wo nicht ein Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnis zwischen Untermieter und Wohnungsinhaber vorliegt, das Bestreben nach Erleichterung der Last der Wohnungsmiete Anlaß zur Weitervermietung gibt. Die Berücksichtigung dieses Momentes ist deshalb vor allem bei der Betrachtung der Mietpreisverhältnisse angezeigt. Aus diesem Grunde haben wir uns darauf beschränkt, die Weitervermietung nur bei den reinen Mietwohnungen auszuscheiden.

Es zeigt sich nun, daß die Zahl der Wohnungen mit Weitervermietung recht groß ist, sind doch von den 52324 besetzten reinen Mietwohnungen 16191 solche mit Weitervermietung, das sind 31 Prozent. In nahezu jeder dritten Mietwohnung sind einzelne Räume an haushaltsfremde Personen weitervermietet! Die Unterschiede von Berufsgruppe zu Berufsgruppe sind beträchtlich. Großunternehmer, Generaldirektoren und akademische Berufe haben es nicht nötig, Zimmer zu vermieten; mit 6,5 Prozent aller Mietwohnungen dieser Sozialklasse ist die Weitervermietung eine Ausnahme. Bei den mittleren und kleineren Selbständigen spielt sie hingegen eine große Rolle, auch wenn die gewerbsmäßige Zimmervermietung und das Wirtschaftsgewerbe unberücksichtigt bleiben. So weisen 35 Prozent der von Selbständigen in Industrie und Handwerk besetzten

Mietwohnungen Zimmervermietung auf. Abgesehen von der ersten Sozialklasse machen sich die Volksschullehrer mit 10,9 Prozent das Leben am wenigsten sauer mit Zimmervermieteten. Die Kategorie der «Übrigen kaufmännischen Angestellten» marschiert mit 22,6 Prozent an der Spitze der ganzen Angestelltengruppe. Die Prozentzahlen der verschiedenen Arbeitergruppen sind überaus instruktiv, indem sie die Stufenfolge in der sozialen Lage der Berufe deutlich widerspiegeln: beginnend mit den Hausierern (46,8 Prozent), dem Gastgewerbepersonal (44,1), den Heimarbeitern und den Händlern und endend mit den Typographen (25,8), den Arbeitern in öffentlichen Diensten (27,5 Prozent) und dem öffentlichen Fahr- und Zugspersonal (21,3). In der Sozialklasse V sind die übrigen Wohnungsinhaber ohne oder mit unbekanntem Beruf, unter denen ja viele alleinstehende Frauen figurieren, zu 39,0 Prozent an der Weitervermietung beteiligt. Für die einzelnen Berufe verweisen wir auf Tabelle 19 im Anhang; für die Sozialklassen sind im folgenden die Verhältniszahlen zusammengestellt.

Von 100 reinen Mietwohnungen waren solche mit Weitervermietung
in den Sozialklassen

I	II	III	IV	V	überhaupt
6,5	40,2	19,6	33,9	32,7	30,9

Bedeutend mehr als die Hälfte jener Wohnungen, in denen einzelne Wohnräume ausschließlich zu gewerblichen Zwecken verwendet werden, sind von den Selbständigerwerbenden aus der zweiten Sozialklasse besetzt. Rechnen wir auch noch die «obern» Selbständigen dazu, so erhöht sich die Zahl der Wohnungen Selbständigerwerbender, in denen ein Beruf ausgeübt wird, auf 2378 von insgesamt 3660. Ein Viertel der Wohnräume aller dieser Wohnungen wird zu gewerblichen Zwecken verwendet: in 1442 Fällen als Bureau, 1026 mal für die Ausübung eines Handwerks, 522 mal für die Ausübung der Heimarbeit, in 308 Fällen als Konsultationsräume und in 362 Malen für eine Reihe von andern gewerblichen Zwecken. In der ersten Sozialklasse werden diese Räume fast ausschließlich zu Bureau- und Konsultationszwecken verwendet, in der zweiten Sozialklasse ungefähr gleichmäßig für Bureau und Handwerk, in der dritten für Bureauzwecke und in der vierten besonders zur Ausübung von Heimarbeit. Die folgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über die Verteilung dieser Wohnungen und ihrer Wohnräume auf die einzelnen Sozialklassen.

Bauwohnungen mit ausschließlich gewerblich benutzten Wohnräumen nach der Sozialklasse der Wohnungsinhaber

Sozial- klassen	Woh- nungen	Wohnräume		Bewoh- ner
		über- haupt	gewerblich benutzte	
I	487	4037	1021	2140
II	1969	9980	2519	7268
III	348	2075	446	1434
IV	662	2478	679	2388
V	194	1026	237	684
Zusammen	3660	19596	4902	13914

Die Größe einer Wohnung richtet sich nach der Zahl der Familienglieder, mehr noch aber nach dem Einkommen. Je weiter der Lebensraum einer Familie ist, desto geräumiger ist auch ihre Wohnung. Der Unbemittelte lebt nicht nur einfacher, weniger komfortabel, sondern auch räumlich gedrängter. In der oberen Klasse, bei den Großunternehmern, den Akademikern und hohen Beamten, hatten von hundert Wohnungsinhabern nur 3 weniger als vier Zimmer, bei den mittleren und kleineren Selbständigen jedoch 40, bei den Angestellten, Beamten und Lehrern 50 und bei den Arbeitern gar 75. Ein volles Fünftel der Arbeiterhaushaltungen muß mit Ein- bis Zweizimmerwohnungen Vorlieb nehmen, von den Angestellten jedoch nicht einmal ein Zehntel.

Besetzte Bauwohnungen nach Sozialklassen der Wohnungsinhaber und Wohnungsgröße

Sozial- klassen	Wohnungsgröße					
	1-2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. m. Zimmer	über- haupt
Grundzahlen						
I	2	55	335	508	1314	2214
II	1312	3745	4170	2038	1436	12701
III	1174	5542	4647	1551	610	13524
IV	5450	14134	5626	789	169	26168
V	1100	3500	2978	1108	977	9663
Zusammen	9038	26976	17756	5994	4506	64270
Prozentzahlen						
I	0,1	2,5	15,1	22,9	59,4	100
II	10,3	29,5	32,9	16,0	11,3	100
III	8,7	41,0	34,3	11,5	4,5	100
IV	20,9	54,0	21,5	3,0	0,6	100
V	11,4	36,2	30,8	11,5	10,1	100
Zusammen	14,1	42,0	27,6	9,3	7,0	100

Während die Vierzimmerwohnung in allen Sozialgruppen verhältnismäßig noch stark vertreten ist, erscheint die fünfzimmerige bereits schon als «Klassenwohnung», die sich der Bessergestellte eher leisten kann. Vollends bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern folgt der Riß ziemlich scharf den sozialen Grenzen. Von den Wohnungen der ersten Sozialklasse gehören 59,4 Prozent dieser Größenkategorie an, von den Arbeiterwohnungen hingegen bloß 0,6 Prozent. Die Selbständigerwerbenden halten von den 4506 Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern 2750 besetzt.

Dieselbe Erscheinung der zunehmenden Erweiterung des Wohnraumes mit der Verbesserung der sozialen Stellung wird auch durch die folgenden Zahlen über die durchschnittliche Wohnungsgröße erhärtet. In der obersten Sozialklasse entfallen auf eine Wohnung 8,1 Räume, in der vierten nur noch 3,2. Die überdurchschnittliche Wohnungsgröße von 4,3 Räumen in der fünften Sozialklasse erklärt sich aus der heterogenen Zusammensetzung dieser Gruppe, der sowohl vermögliche Partikulare als auch Pensionierte in den bescheidensten Verhältnissen angehören.

Durchschnittliche Wohnungsgröße nach Sozialklassen der Wohnungsinhaber und Besitzverhältnis

Sozial- klassen	Zahl der Wohnräume pro Wohnung					Alle Wohnun- gen
	Eigen- tümer- wohnung	Dienst- u. Frei- wohnung	Reine Mietwohnungen ohne Weitervermietung	Mietwohnungen mit Weitervermietung	Mietwngn m. Gesch.- räumen	
I	9,6	6,8	6,6	7,2	7,4	8,1
II	5,7	3,7	4,0	4,8	3,9	4,6
III	5,6	4,8	3,6	4,3	3,3	4,0
IV	4,2	3,4	2,9	3,6	3,0	3,2
V	6,2	4,5	3,8	4,0	3,2	4,3
Zusammen	6,1	4,1	3,4	4,0	3,8	4,0

Was für die Gesamtheit der Wohnungsinhaber früher schon festgestellt worden ist, läßt sich aus den vorstehenden Zahlen nun auch für die einzelnen sozialen Schichten der Bevölkerung ablesen: daß nämlich die Eigentümerwohnungen immer am größten und die Mietwohnungen, insbesondere die ohne Weitervermietung, am kleinsten sind. Für eingehende Auskünfte über die Wohnungen nach Beruf und Wohnungsgröße sei ausdrücklich auf die Tabellen 20 bis 23 im Anhang verwiesen.

Die Größe einer Wohnung hängt bekanntlich wesentlich davon ab, ob Zimmer weitervermietet werden oder nicht. Während beispielsweise in der dritten Sozialklasse von den Mietwohnungen ohne

Weitervermietung nur 8,7 Prozent fünf und mehr Zimmer haben, steigt die Bedeutung dieser Größenkategorie auf 20,7 Prozent bei den Wohnungen mit Weitervermietung. Zur Illustration dieser Sachlage seien noch folgende Zahlen angeführt.

Zahl der Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern auf 100 reine Mietwohnungen

Sozial- klassen	Ohne Weiter- vermietung	Mit Weiter- vermietung
I	4,0	—
II	49,0	29,7
III	59,3	34,9
IV	84,4	61,1
V	58,9	44,0
Zusammen	67,5	48,4

Die Frage, welche Schichten der zürcherischen Bevölkerung in den neuen Wohnungen und welche in den alten, d. h. vor 1917 erstellten hausen, darf mehr als bloße Neugier erwecken. Denn das Innehaben einer neuen Wohnung ist nicht ein bloßer Zufall. In erster Linie ist es eine Frage des Mietzinses. Darüber hinaus hängt es aber ab von der Intensität des Verlangens nach begrüßenswertem Komfort oder etwa auch nur nach einem bloßen Schein der Modernität. Dem mittleren und kleineren Selbständigen, der häufig Inhaber eines Ladengeschäftes ist, sind naturgemäß gewisse Schranken in der Freizügigkeit gezogen. Er wohnt in den geschäftlich günstigeren, schon in der Vorkriegszeit dicht besiedelten Quartieren. Nur etwas über ein Fünftel der Angehörigen dieser Schicht wohnt in Nachkriegsbauten. Speziell das Wirtschaftsgerwerbe, die gewerbliche Zimmervermietung und das Handwerk sind an die ältern Wohnungen gebunden. Das stärkere Hervortreten der Eigentümerwohnungen in dieser Sozialklasse wirkt zweifellos ebenfalls im Sinne eines ausgeprägten Beharrens in den Altwohnungen. Ähnliches wäre zu sagen von den Partikularen und Pensionierten. Die Arbeiterschaft hält zu drei Zehnteln neue Wohnungen besetzt, was dem Mengenverhältnis zwischen alten und neuen Wohnungen überhaupt entspricht. Zwischen den einzelnen Berufsgruppen bestehen aber recht bemerkenswerte Unterschiede. Von den Wohnungen des öffentlichen Fahr- und Zugpersonals sind 53,4 Prozent Nachkriegswohnungen, von den Tagelöhner- und Handlangerwohnungen hingegen bloß 16,7 Prozent und von den Wohnungen der Hausierer und in persönlichen Diensten Stehenden gar nur 10,7 Prozent. Die gehobenere und gesicherte Lebenslage der Bundesbahner und

Straßenbahner ermöglicht es ihnen, in neuen komfortableren Häusern zu wohnen, wobei ihnen der genossenschaftliche Wohnungsbau stark zu Hilfe kommt. Der ungelernte Arbeiter in der Privatwirtschaft muß infolge seiner drückenderen Existenzverhältnisse mit den ältern, weniger guten, dafür häufig billigeren Wohnungen vorlieb nehmen.

Besetzte Bauwohnungen nach Sozialklassen der Wohnungsinhaber u. Bauperioden

Sozialklassen	Grundzahlen		Prozentzahlen	
	vor 1917 erstellte	seit 1917 Wohnungen	vor 1917 erstellte	seit 1917 Wohnungen
I	1440	774	65,0	35,0
II	9994	2707	78,7	21,3
III	7492	6032	55,4	44,6
IV	18087	8081	69,1	30,9
V	7587	2076	78,5	21,5
Zusammen	44600	19670	69,4	30,6

Daß die dritte Sozialklasse, die der Angestellten, Beamten und Lehrer, zu rund 45 Prozent in neuen Gebäuden haust, braucht nicht zu verwundern. Hier handelt es sich um eine Schicht, die zu großen Teilen finanziell in der Lage ist, die etwas höheren Preise für neue Wohnungen aufzubringen. Außerdem ist es diejenige Gruppe, die wohl am ausgesprochensten das Verlangen nach dem «Neuzeitlichen», manchmal auch nach dem «Modischen», nach steter Abwechslung und Erneuerung hat. Dieser Wesenszug trifft auch ihre Wohnbedürfnisse, die am intensivsten auf eine «moderne Wohnung» tendieren.

Das zeigt sich deutlich auch in den nachstehenden Zahlen, die die Ausstattung der Wohnungen mit eigenem Bad für die verschiedenen Sozialklassen angeben. Von den Angestelltenwohnungen haben volle 83 Prozent eigenes Bad, in den von Angehörigen der II. Sozialklasse besetzten Wohnungen nur 64 und in den Arbeiterwohnungen bloß 43 Prozent. Auch hier stoßen wir auf dieselben Unterschiede zwischen den einzelnen Gruppen der Arbeiterschaft, wie wir sie schon in bezug auf das Baualter ihrer Wohnungen konstatierten. Wir verweisen auf Tabelle 24 im Anhang. Während beispielsweise vom öffentlichen Fahr- und Zugspersonal nur 36 Prozent Wohnungen ohne eigenes Bad besitzen, sind von den Tagelöhnern und Handlangern 78 Prozent ohne diesen Komfort. Die Verhältnisse für die übrigen Sozialklassen sind der folgenden Zusammenstellung zu entnehmen.

Besetzte Bauwohnungen nach Sozialklassen der Wohnungsinhaber u. Badezubehör

Sozialklassen	Zahl der Wohnungen		Von je 100 Wohnungen in jeder Sozialklasse waren:	
	ohne eig. Bad	mit eig. Bad	ohne eig. Bad	mit eig. Bad
I	27	2187	1,2	98,8
II	4571	8130	36,0	64,0
III	2304	11220	17,0	83,0
IV	14908	11260	57,0	43,0
V	3814	5849	39,5	60,5
Zusammen	25624	38646	39,9	60,1

Nachdem die Wohnungen in ihrem Verhältnis zu den einzelnen Berufen einer Betrachtung unterzogen worden sind, ist es angebracht, in aller Kürze dasselbe für die Bewohnerzahl zu tun. Einige Hinweise mögen genügen. Für eingehendere Aufschlüsse sei auf die Tabellen 25 bis 27 verwiesen.

Von den 239455 Bewohnern von Bauwohnungen mit eigener Küche leben 38535 oder 16 Prozent in Eigentümerwohnungen. Dienst- und Freiwohnungen sind von 4204 Personen, d. h. knapp 2 Prozent aller Bewohner besetzt, Mietwohnungen mit Geschäftsräumen von 9455 Personen oder rund 4 Prozent. Die große Masse der Bevölkerung, nämlich 187261 Personen, haust in reinen Mietwohnungen.

Wir wissen, daß die Ausstattung der Wohnungen mit Bad in Zürich große Fortschritte gemacht hat. 147515 Personen haben in ihrer Wohnung ein eigenes Bad, 39968 müssen im Hause die Badegelegenheit mit andern Bewohnern teilen und nur 51972 Personen haben überhaupt kein Bad im Hause. In jenen Sozialklassen, in denen das Fehlen jeglicher Badegelegenheit am stärksten hervortritt, ist auch das gemeinschaftliche Bad am meisten vertreten, also in der zweiten, vierten und fünften Sozialklasse. Wir verweisen auf die folgende Übersicht.

Bewohner nach Sozialklassen der Wohnungsinhaber

Sozialklassen	Bewohner im ganzen	Von je 100 Bewohnern der genannten Sozialklasse sind in Wohnungen:		
		ohne Bad	mit gemeinsch. Bad	mit eigenem Bad
I	10 534	0,3	0,6	99,1
II	54 876	21,8	12,5	65,7
III	47 240	7,5	8,4	84,1
IV	96 875	30,9	25,1	44,0
V	29 930	21,8	15,7	62,5
Zusammen	239 455	21,7	16,7	61,6

Die Zahl der Bewohner, die in vor 1917 erstellten Häusern leben, beträgt 169716, in Nachkriegswohnungen hausen 69739.

Große Unterschiede bestehen zwischen den einzelnen Sozialklassen in bezug auf ihre Wohndichte. Mit nur 0,59 Bewohnern auf den Wohnraum steht die erste Sozialklasse obenan. An zweiter Stelle folgt nicht etwa der Rest der mittleren und kleineren Selbständigen, die eine Belegungsziffer von 0,95 verzeichnen, sondern die Gruppe der Angestellten. Zwei besondere Schichten treten dabei deutlich hervor: einerseits die höheren kaufmännischen und technischen Angestellten und die Lehrer der Volks- und Mittelschulstufe mit 0,71 bis 0,74 Bewohnern pro Wohnraum; andererseits die übrigen kaufmännischen und technischen Angestellten und die öffentlichen Beamten und Angestellten mit 0,92 bis 0,93 Personen auf einen Wohnraum. Während keine dieser Angestelltengruppen eine Dichte von einem Bewohner pro Raum erreicht, sinkt in den Arbeiterwohnungen keine Berufsgruppe unter diese Belegungsziffer. Wenn die Arbeiter des Bekleidungsgewerbes wider alles Erwarten die niedrigste Wohndichte haben, so erklärt sich das aus dem Umstand, daß wir hier sehr häufig gewerblich benutzte Räume für Kunden- oder Heimarbeit antreffen (Arbeiten nach Feierabend und Arbeiten der Ehefrau). Dasselbe gilt selbstverständlich auch für die Heimarbeiter, deren Belegungsziffer 1,03 beträgt. Die höchste Wohndichte haben die Tagelöhner und Handlanger und die Bauarbeiter mit 1,28 bzw. 1,26 Personen pro Raum. Die Wohndichte der Rentner, Partikulare und Pensionierten ist begreiflicherweise niedrig, weil es sich hier ja meist um kleine Familien von ältern Leuten ohne Kinder handelt. Die lockerste Wohndichte von allen Gruppen überhaupt hat die der «Rentner und Partikulare». Die nachstehende Tabelle gibt Aufschluß über die Wohndichte der einzelnen Sozialklassen für die verschiedenen Besitzverhältnisse.

Wohndichte nach Sozialklassen der Wohnungsinhaber und Besitzverhältnis

Sozial- klassen	Bewohnerzahl pro Wohnraum in:					Besetzten Wohn- nungen überhaupt
	Eigen- tümer- wohnungen	Dienst- und Frei- wohnungen	Reinen Mietwohnungen ohne Weitervermietung	Mietw- ohnungen mit Geschäfts- räumen		
I	0,56	0,74	0,61	0,66	1,08	0,59
II	0,90	1,02	0,86	1,02	1,14	0,95
III	0,78	0,82	0,87	1,02	1,06	0,88
IV	1,02	1,00	1,15	1,23	1,26	1,17
V	0,55	0,52	0,71	0,95	0,87	0,71
Zusammen	0,73	0,88	0,93	1,10	1,14	0,94

Die Belegungsziffern der Sozialklassen folgen im allgemeinen der Gesamttendenz steigender Dichte von den Eigentümerwohnungen über Dienst- und Freiwohnungen und reine Mietwohnungen zu den Mietwohnungen mit Geschäftsräumen. Arbeiterwohnungen haben auch dort, wo sie ihrem Inhaber zu eigen gehören, Belegungsziffern von über einer Person pro Raum.

Betrachten wir rasch die überfüllten Wohnungen allein, d. h. die mit über zwei Bewohnern pro Wohnraum. Von den 744 Wohnungen sind 542 (das sind fast drei Viertel) von Arbeitern und 118 von kleinern Selbständigerwerbenden besetzt. Der Anteil dieser beiden Sozialklassen ist hier viel stärker als im Gesamtbestand der Wohnungen. Die ungelernten Arbeiter weisen 183, die gelernten 275 und das öffentliche Personal 99 übevölkerte Wohnungen auf. Insgesamt leben 5175 Personen in solchen höchst unbefriedigenden Verhältnissen, davon 190 in Behausungen, wo es über drei Bewohner auf einen Wohnraum trifft.

Ein Vergleich über die durchschnittliche Wohnungsgröße nach den Sozialklassen der Wohnungsinhaber in den größern Schweizerstädten ergibt keine markanten Unterschiede.

Durchschnittliche Wohnungsgröße und Wohndichte in einigen Schweizerstädten nach Sozialklassen der Wohnungsinhaber

Städte	Wohnräume pro Wohnung in den Sozialklassen:					Bewohner pro Wohnraum in den Sozialklassen:				
	I	II	III	IV	V	I	II	III	IV	V
Zürich . .	8,1	4,6	4,0	3,2	4,3	0,59	0,95	0,88	1,17	0,71
Basel . . .	9,3	4,7	4,1	2,8	4,3	0,52	0,86	0,84	1,24	0,65
Bern . . .	6,8	4,3	4,0	2,7	4,0	0,63	1,00	0,88	1,36	0,79
Lausanne .	7,5	4,2	3,8	2,8	4,1	0,64	1,00	0,90	1,26	0,66
St. Gallen .	8,4	5,0	4,7	3,8	4,6	0,56	0,84	0,75	0,94	0,56
Winterthur	8,2	4,9	4,4	3,5	4,1	0,58	0,93	0,81	1,07	0,67

Hervorzuheben ist lediglich, daß die Arbeiterwohnungen in Zürich durchschnittlich größer sind als in Basel, Bern und Lausanne, aber kleiner als in St. Gallen und Winterthur. Die Wohndichte ist am niedrigsten in St. Gallen.

BEZUGSDAUER

Bis ins Jahr 1932 hinein war die Wohnungsmarktlage gespannt. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen blieb weit unter der als normal geltenden Höhe. Dank der intensiven Bautätigkeit war

aber 1930 bereits reiche Gelegenheit zum Wohnungswechsel gegeben. In jenem Jahr sind denn auch nicht weniger als 10516 Familien innerhalb der Stadt umgezogen, 3070 sind nach Zürich zugewandert und 2260 haben die Stadt verlassen. Alles in allem ein Kommen und Gehen von 15846 Familien. Dieser ewige Wechsel der Behausung ist charakteristisch für die Unrast des Lebens und die geringe Seßhaftigkeit der großstädtischen Bevölkerung. Viele haben zur Wohnung kein anderes Verhältnis als zu ihrer Kleidung — die da ist, um nach einiger Zeit wieder gewechselt zu werden. Doch es wäre sicher unrecht, die große Umzugshäufigkeit einfach dem großstädtischen Wandertrieb zuzuschreiben und nicht auch sachlich begründete Motive anzuerkennen.

Die Frage nach der Seßhaftigkeit der zürcherischen Einwohnerschaft sollte durch die Frage 11 der Wohnungskarte abgeklärt werden. Die Bearbeitung ist auf die reinen Mietwohnungen und die Eigentümerwohnungen beschränkt worden. Für die Mietwohnungen mit Geschäftsräumen ist ja nicht die «Anhänglichkeit» zur Wohnung das Entscheidende, sondern die zum Geschäftslokal; und bei den Dienst- und Freiwohnungen ist in der Regel das Arbeits- und Dienstverhältnis und nicht das Wohnverhältnis maßgebend. Wir haben unsere Untersuchung auf einen einzigen Punkt beschränkt: auf den Zusammenhang von Bezugsdauer und Beruf der Inhaber von Eigentümerwohnungen und reinen Mietwohnungen.

Daß der Eigentümer einer Wohnung viel seßhafter ist als ein Mieter, versteht sich ohne weiteres. Wenn der Eigentümer die Wohnung wechselt, so muß er entweder für die Wohnung einen Mieter oder für das Haus einen Käufer suchen. Von den Eigentümerwohnungen sind nur 31,1 Prozent, von den reinen Mietwohnungen jedoch 68,8 Prozent erst im Laufe der der Untersuchung vorangegangenen fünf Jahre bezogen worden. Reichlich ein Fünftel aller Eigentümerwohnungen besitzt seit mehr als zwanzig Jahren denselben Inhaber, von den Mietwohnungen ist nur ein Zwanzigstel schon so lange ohne Inhaberwechsel.

	Von je 100 Bauwohnungen wurden bezogen in den Jahren:						
	1900 u. früher	1901 - 1905	1906 - 1910	1911 - 1915	1916 - 1920	1921 - 1925	1926 - 1930
Eigentümerwohnungen	9,8	3,9	8,8	9,1	13,7	23,6	31,1
Reine Mietwohnungen	1,3	1,3	2,6	6,1	7,8	12,1	68,8

Wie kurzfristig die Aufenthaltsdauer mancher Mieter auf ihrer Reise durch die Stadt ist, beweist der Umstand, daß in 22,8 Prozent der Fälle der Wohnungsbezug erst im Laufe des Jahres 1930 erfolgte.

Die Frage, ob ein Arbeiter oder Angestellter weniger «Sitzleder» hat als ein Gewerbetreibender oder Angehöriger der Freien Berufe, läßt sich an Hand der folgenden Zahlen einigermaßen feststellen.

Bezugsdauer der reinen Mietwohnungen nach dem Beruf der Wohnungsinhaber

Sozial- klassen	Von je 100 Mietwohnungen jeder Sozialklasse wurden bezogen in den Jahren:										
	1900 u. früher	1901– 1905	1906– 1910	1911– 1915	1916– 1920	1921– 1925	1926	1927	1928	1929	1930
I	1,1	0,7	2,1	3,5	7,4	19,2	6,5	10,8	12,2	16,9	19,6
II	1,6	1,5	2,9	7,0	8,7	12,9	6,8	9,1	12,2	15,9	21,4
III	0,7	0,6	1,7	4,6	6,5	13,2	6,3	9,8	14,3	18,6	23,7
IV	0,6	1,0	2,1	5,5	7,6	11,3	6,1	9,0	14,5	17,9	24,4
V	4,5	3,2	5,5	10,0	9,6	11,3	5,4	7,5	10,8	13,9	18,3
Zus.	1,3	1,3	2,6	6,1	7,8	12,2	6,2	9,0	13,5	17,2	22,8

Es ist in der Tat so, daß die Angehörigen der dritten und der vierten Sozialklasse eine kürzere Bezugsdauer aufweisen als die der übrigen Sozialklassen. Die Unterschiede sind aber nicht so groß, wie mancher vielleicht anzunehmen geneigt war. In der obersten Klasse weisen 36,5 Prozent, in der vierten hingegen 42,3 Prozent der Wohnungsinhaber eine Niederlassung von maximal zwei Jahren in derselben Wohnung auf. Ganz aus dem gewohnten Rahmen fällt die fünfte Klasse, die zu einem großen Teil Rentner und Pensionierte umfaßt. Hier, wo bei den Wohnungsinhabern das höhere Alter überwiegt, ist auch die Seßhaftigkeit am größten: 13,2 Prozent aller Mietwohnungen dieser Klasse sind schon mehr als zwanzig Jahre von demselben Mieter bewohnt.

DIE MIETPREISE

Alle im Gebiete der Stadt Zürich durchgeführten Wohnungszählungen haben immer auch die Erfassung der Mietpreise zu einer ihrer wichtigsten Aufgaben gemacht. Das war auch bei der Wohnungszählung 1930 der Fall.

In der ganzen Nachkriegszeit und insbesondere in den letzten Jahren rückgängiger Lebenskosten und auch sinkender Löhne ist das Mietzinsproblem im Vordergrund des öffentlichen Interesses gestanden. Während die Kosten für Nahrungsmittel, Brennstoffe und Bekleidung erheblich heruntergingen, kletterten die Mietpreise weiter in die Höhe, bis im Frühjahr 1932 langsam die Umkehr einsetzte. Damals ist der Mietindex, der drei Vierteljahre auf 208 stand, erstmals um einen Punkt gesunken. Seither ist er bis Mitte 1934 um weitere neun Punkte heruntergegangen. Die Diskrepanz zwischen Mietindex und übrigen Lebenskosten ist aber nach wie vor so groß, daß die Senkung der Mieten weiterhin als drängendes wirtschaftliches und soziales Problem gestellt bleibt.

Unter diesen Umständen kommt der genauen zahlenmäßigen Feststellung der Mietpreisverhältnisse in Verbindung mit den übrigen Untersuchungen über den Wohnungsstand erhöhte Bedeutung zu. Wenn auch die Gültigkeit der hier verarbeiteten Mietpreise auf den Dezember 1930 beschränkt ist, so darf gesagt werden, daß sie ihren Gegenwartswert in verschiedener Beziehung bewahrt haben. Zudem haben wir im vierten Vierteljahr 1933 eine außerordentliche allgemeine Mietpreiserhebung durchgeführt und können so allen Anforderungen der Aktualität gerecht werden und genießen außerdem noch den Vorteil eines über die letzten drei Jahre reichenden zeitlichen Vergleichs.

In die Mietpreisstatistik sind nur die reinen Mietwohnungen, nicht auch diejenigen mit Geschäftsräumen einbezogen worden. Es wurde der für die unmöblierte Wohnung an sich bezahlte Jahresmietpreis, ausschließlich aller Nutzungen, zugrunde gelegt. Alle jene Fälle, wo die Separierung der Nutzungen nicht möglich war, oder wo offenkundig Vorzugspreise vorlagen (an Verwandte vermietete Wohnungen, Werkwohnungen), wurden als nicht verwertbar aus den Berechnungen ausgeschaltet. Auf diese Weise glauben wir alle Zufälligkeiten, die das Bild trüben könnten, eliminiert zu haben.

DIE MIETPREISE IM JAHRE 1930

(Anhangtabellen 28 bis 37)

Eine knappe, auf wenige Angaben konzentrierte Darstellung der Mietpreisverhältnisse wird in erster Linie versuchen, mit Durchschnittspreisen für die einzelnen Wohnungsgrößenkategorien zu operieren. Denn solche Durchschnittszahlen sind ebenso bequem durch ihre Prägnanz wie scheinbar leicht verständlich. Tatsächlich geben sie nicht selten nur ungenügende Auskunft und erwecken sogar häufig unrichtige Vorstellungen. So ist der durchschnittliche Mietpreis nur dann wirklich repräsentativ, wenn die beträchtlichen Abweichungen von ihm nicht zu zahlreich sind. Die Gliederung der Wohnungen nach Mietpreisstufen gibt deshalb ein weitaus treueres Bild, weil wir dadurch erst die Streuung der Wohnungen auf die einzelnen Mietpreispositionen zu beobachten vermögen. Die Angabe des Durchschnittspreises gewinnt an Wert wesentlich, wenn gleichzeitig auch der Zentralwert und die sogenannten oberen und unteren Quartile mitgeteilt werden, d. h. die obere und untere Preisgrenze, zwischen denen die Hälfte aller dem Preise nach geordneten Wohnungen liegt. In den folgenden Ausführungen wird von allen drei Ausdrucksformen Gebrauch gemacht. Der Zentralwert nimmt die mittelste Stellung in der so geordneten Reihe ein.

Die Anhangtabellen 28 bis 32 geben Aufschluß über die Verteilung der reinen Mietwohnungen auf Mietpreisstufen, die bis zu einem Jahreszins von höchstens 2000 Franken um hundert Franken und für die Wohnungen höherer Preislagen um je zweihundert Franken ansteigen. Eine solche Gliederung der Wohnungen hat nur einen Sinn, wenn sie auf die Größe der Wohnungen abstellt und womöglich auch auf die wichtigsten, die Preishöhe stark beeinflussenden Zubehöre, wie Mansarde und eigenes Bad, Rücksicht nimmt. Das ist in den erwähnten Anhangtabellen auch ausnahmslos geschehen; es ist außerdem auf die Unterscheidung zwischen «Alt-» und «Neu-Wohnungen» Bedacht genommen worden. Die nachstehende Tabelle gibt lediglich einen Überblick über die Besetzung der einzelnen Mietpreisstufen ohne Rücksicht auf Ausstattungsmerkmal oder Baualter. Die Wohnungen mit höchstens siebenhundert Franken Mietzins sind darin zusammengefaßt; bis zu 500 Franken Mietzins bezahlten 388 Wohnungen, solche mit 501 bis 600 Franken Miete wurden 755, und mit 601 bis 700 Franken 912 ermittelt.

Alle reinen Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 1930

Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
über 5000	—	—	—	7	66	232	120	229	654
4001–5000	—	—	2	42	240	254	82	30	650
3001–4000	—	1	59	379	937	372	79	21	1848
2801–3000	—	3	28	272	335	93	22	8	761
2601–2800	—	—	44	381	324	65	5	3	822
2401–2600	—	3	80	587	329	50	5	1	1055
2201–2400	—	4	121	909	275	35	5	4	1353
2001–2200	—	2	219	1141	284	24	—	1	1671
1901–2000	—	14	348	1071	217	26	5	1	1682
1801–1900	—	9	367	839	84	3	—	1	1303
1701–1800	—	30	917	1448	168	17	1	—	2581
1601–1700	—	37	1193	1388	77	7	—	1	2703
1501–1600	—	53	1627	1330	82	11	1	1	3105
1401–1500	2	156	2903	1435	97	6	—	—	4599
1301–1400	1	260	3627	971	76	5	—	1	4941
1201–1300	2	402	3019	458	32	2	—	—	3915
1101–1200	7	659	3744	715	49	8	1	—	5183
1001–1100	20	912	2021	280	30	1	1	—	3265
901–1000	47	1157	1634	218	25	6	1	—	3088
801– 900	87	1265	1240	136	16	3	—	—	2747
701– 800	192	901	585	96	5	1	—	—	1780
bis 700	406	1106	468	69	6	—	—	—	2055
Zusammen	764	6974	24246	14172	3754	1221	328	302	51761

Die Einzimmerwohnungen konzentrieren sich zu drei Fünfteln auf die Mietpreise von 501–800 Franken, die Zweizimmerwohnungen ebenfalls zu drei Fünfteln auf die Preise von 701–1100 Franken und die dreizimmerigen Wohnungen zu beinahe zwei Dritteln auf die von 1101–1500 Franken reichenden Jahreszinse. Bei den Wohnungen mit vier und noch mehr Zimmern ist die Dispersion sehr groß und die Masse dieser Kategorien läßt sich nicht mehr auf so enge Preisspannen zusammendrängen wie die Kleinwohnungen. Rund die Hälfte aller Vierzimmerwohnungen liegt dem Preise nach zwischen 1401 und 2000 Franken.

Bei den folgenden Prozentzahlen, welche die Wohnungen mit und ohne Mansarde auseinanderhalten, ist zu beachten, daß der Bestand an Zweizimmerwohnungen mit Mansarde so gering ist (479 mit verwertbaren Mietzinsangaben), daß dieser Kategorie keine praktische Bedeutung zukommt. Die Zusammenstellung selbst bedarf keiner weiteren Erläuterung. Während die Masse der Drei-

zimmerwohnungen mit Mansarde im allgemeinen ungefähr um zweihundert Franken höher liegt als diejenigen ohne Mansarde, ist die Differenz bei den größeren Wohnungen bedeutender. Das erklärt sich daraus, daß die Vier- und Fünfzimmerwohnungen ohne Mansarde im Durchschnitt wesentlich einfacher sind als die mit Mansarde.

Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen nach Mansarden und Mietpreisstufen 1930

Mietpreis- stufen	Auf die angegebenen Mietpreisstufen entfallen von je 100 Wohnungen:							
	ohne Mansarde mit				mit Mansarde mit			
	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern
über 3000	—	0,0	0,8	9,6	0,2	2,9	9,9	50,4
2601–3000	0,0	0,1	1,9	10,2	—	2,0	13,0	23,0
2201–2600	0,1	0,5	6,3	18,4	0,6	4,4	23,7	14,4
2001–2200	0,0	0,7	6,7	12,0	0,2	3,6	12,0	4,3
1801–2000	0,3	2,6	13,0	13,8	1,5	6,3	15,1	3,8
1601–1800	0,9	8,4	22,1	12,9	1,7	12,3	13,6	1,8
1401–1600	2,8	18,4	23,6	10,0	6,0	21,4	7,0	0,9
1201–1400	9,5	28,1	12,2	5,7	9,6	19,7	3,4	0,8
1001–1200	22,2	24,7	8,8	4,1	26,9	14,3	1,6	0,6
801–1000	35,2	12,4	3,1	2,6	27,6	6,4	0,5	—
bis 800	29,0	4,1	1,5	0,7	25,7	6,7	0,2	—
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Wie die einzelnen Mietpreisstufen absolut besetzt sind, ist aus den bereits erwähnten Anhangtabellen zu entnehmen. In den folgenden Angaben, die auf das Baualter und die Badeausstattung der Wohnungen Bezug nehmen, beschränken wir uns absichtlich auf die Größenkategorien der Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde. Wer ausführlichere Auskunft haben will, muß sich an die Anhangtabellen halten.

Mit aller Deutlichkeit zeigt sich, daß die seit 1917 erstellten neuen Wohnungen im allgemeinen durchwegs teurer sind als die «Altwohnungen». Während z. B. die tausendfränkige Grenze von einem Viertel der dreizimmerigen Altwohnungen nicht überschritten wird, bleibt unter dieser Limite nur ein Zwanzigstel der Neuwohnungen. Reichlich die Hälfte der Dreizimmerwohnungen aus der Vorkriegszeit figuriert in der Mietpreisstufe von 1001–1400 Franken, von den Nachkriegswohnungen hingegen in der Stufe zwischen 1201 und 1600 Franken. Von den vierzimmerigen Altwohnungen kostet ein Zehntel über 2000 Franken, von den Neuwohnungen jedoch ein Viertel. Wir verweisen auf die folgende Zusammenstellung.

Zwei- bis Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde nach Bauperioden und Mietpreisstufen 1930

Auf die angegebenen Mietpreisstufen entfallen von je 100:

Mietpreis- stufen in Franken	vor 1917 erstellten Wohnungen mit			von 1917-1930 erstellten Wohnungen mit		
	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern
über 2400	0,0	0,0	2,1	0,2	0,8	10,1
2001-2400	0,1	0,3	8,9	0,0	1,9	15,3
1601-2000	0,6	4,4	34,0	2,2	20,5	37,2
1201-1600	3,4	39,8	36,5	28,8	56,4	34,3
801-1200	58,7	48,7	16,3	55,2	20,2	3,1
bis 800	37,2	6,8	2,2	13,6	0,2	—
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Ein Vergleich der mansardenlosen Wohnungen nach ihrer Badeausstattung zeigt, daß das Schwergewicht der Wohnungen mit eigenem Bad um etwa 400 Franken höher liegt als das derjenigen ohne Bad überhaupt.

Rechnen wir die Mietpreise zusammen, die die 51761 Wohnungsmieter, von denen wir Angaben besitzen, in einem Jahre den Hausbesitzern bezahlen müssen, so kommen wir auf einen Betrag von rund 83741000 Franken. Nehmen wir an, daß die Mietpreise durchschnittlich einer 7prozentigen Verzinsung des in den Wohnungen beziehungsweise Gebäuden investierten Kapitals entsprechen, so wäre dieses in Miethäusern angelegte Kapital auf 1196,3 Millionen Franken zu veranschlagen. Diese Summe kann bei weitem nicht an den effektiven Wert des gesamten «Miethäuserkapitals» heranreichen, da ja in sehr vielen Wohnhäusern auch zahlreiche, in dieser Berechnung nicht berücksichtigte Geschäftslokale untergebracht sind, die verhältnismäßig teurer sind als Wohnungen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß Ende 1930 der Assekuranzwert sämtlicher auf dem Gebiete der Stadt Zürich gelegenen Gebäude 2573,1 Millionen Franken betrug.

Der Anteil der kleinen Wohnungen an der Mietpreissumme ist selbstverständlich viel geringer als ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand. Die Ein- bis Zweizimmerwohnungen repräsentieren einen Mietwert von 7,18 Millionen Franken, die dreizimmerigen einen solchen von 31,86 Millionen, die Vierzimmerwohnungen kosten zusammen 25,72 Millionen, die zu fünf Zimmern 10,33 Millionen, und alle übrigen den recht respektablen Wert von 8,65 Millionen Franken. Die Wohnungen mit eigenem Bad machen nahezu drei Viertel der ganzen Jahreszinssumme aus.

Im Jahre 1910 bezifferte sich die Jahresmietpreissumme auf 25,6 Millionen, im Jahre 1920 auf 44,3 Millionen und 1930, wie bereits ausgeführt, auf 83,7 Millionen — sie hat sich also allein im letzten Dezennium fast verdoppelt. Dabei muß man sich vergegenwärtigen, daß diese Jahresausgabe nur die reinen Mietwohnungen, also vier Fünftel aller Wohnungen, betrifft.

In Tabelle 33 im Anhang sind die Durchschnittspreise für sämtliche Wohnungskategorien angegeben; es sind dort Wohnungsgröße, Mansarde und Badezubehör sowie Bauperioden unterschieden. Diesen Zahlen haften alle Nachteile an, die Durchschnittsrechnungen immer aufweisen. In unserem speziellen Fall darf man sagen, daß die Durchschnittspreise im allgemeinen etwas über dem Preisniveau stehen, auf dem sich die große Masse der Wohnungen befindet. Genauer ausgedrückt: der Durchschnittspreis steht meistens über dem sogenannten Zentralwert, d. h. über der Mitte der nach der Mietpreishöhe geordneten Wohnungen. Die Streuung in die obere Preisregionen ist eben größer als nach unten, die Zahl der oberen extremen Fälle gewichtiger als die der untern. Diese Tatsache ist offenkundig, wenn wir die Tabellen 28 bis 32, wo die Wohnungen nach Mietpreisstufen gegliedert sind, überblicken. Nichtsdestoweniger sind die vorliegenden Durchschnittspreise überaus aufschlußreich, da sie sehr einfach und einprägsam sind.

Eine Zweizimmerwohnung kostete Ende 1930 durchschnittlich 954 Franken, eine Dreizimmerwohnung 1314 Franken und eine Vierzimmerwohnung 1815 Franken. Die Differenz zwischen der zwei- und dreizimmerigen Wohnung beziffert sich auf 360 Franken, diejenige zwischen der drei- und vierzimmerigen jedoch auf 500 Franken. Noch viel größer wird die Preiserhöhung, wenn wir zu den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern übergehen. Da treffen wir mittlere Preisunterschiede von 1000 und mehr Franken an.

Der Begriff einer Dreizimmerwohnung beispielsweise ist aber so wenig einheitlich, daß mindestens unterschieden werden muß, ob es sich um Wohnungen mit Mansarde oder ohne Mansarde, mit Bad oder ohne Bad handelt und ob die Wohnungen aus der Vorkriegszeit oder aus den letzten Jahren stammen. Wenn wir alle diese Merkmale berücksichtigen, erhalten wir ein ganzes Mosaik von Preisen, das am verständlichsten wird, indem die Tabellen selbst zu Rate gezogen werden. Wir verweisen deshalb auf die folgende Tabelle, in der Bad und Bauperiode, und auf die Anhangtabelle 33, in der außerdem die Mansardenzubehör berücksichtigt wird.

Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen nach Wohnungsgröße, Badezubehör und Bauperiode 1930

Beträge in Franken

Badezubehör	Wohnungsgröße								
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8-10 Zimmer	11 u. m. Zimmer
Vor 1917 erstellte Wohnungen									
Ohne Bad . . .	655	837	1088	1395	1688	2065	2623	3647	(5000)
Mit gemeins. Bad	652	875	1156	1462	1784	2348	(2460)	(3876)	.
Mit eigenem Bad	791	1105	1414	1977	2881	3975	5021	7096	8827
Überhaupt . . .	664	886	1220	1737	2641	3737	4836	6753	8509
Seit 1917 erstellte Wohnungen									
Ohne Bad . . .	780	876	1203	(1535)	(2300)	.	.	.	.
Mit gemeins. Bad	675	833	1089	1340	(2700)	(2640)	.	.	.
Mit eigenem Bad	876	1183	1514	2021	3201	4983	5800	7680	(11175)
Überhaupt . . .	787	1094	1462	1997	3198	4971	5800	7680	(11175)
Alle Wohnungen									
Ohne Bad . . .	659	838	1089	1395	1689	2065	2623	3647	(5000)
Mit gemeins. Bad	658	864	1141	1453	1796	2355	(2460)	(3876)	.
Mit eigenem Bad	845	1160	1476	1995	2957	4153	5150	7240	9189
Überhaupt . . .	687	954	1314	1815	2752	3932	4986	6964	8889

Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.

Daß die Mansarde eine Wohnung verteuert, ist ganz natürlich. Daß aber diese Zubehör mit steigender Wohnungsgröße auch mit einem steigenden Preiszuschlag verknüpft ist, mag weniger verständlich erscheinen. Der Zuschlag beträgt bei einer Wohnung mit drei Zimmern 229 Franken, bei einer vierzimmerigen 596 Franken und bei einer Fünfstückwohnung 1040 Franken, bei den Großwohnungen ist er noch höher. Es ist offensichtlich, daß die Preisunterschiede nicht einfach von der Mansardenzubehör verursacht werden können. Die bessere Ausstattung der größeren Wohnungen wird hier hineinspielen, insbesondere das vermehrte Vorkommen von Badezimmer. Aber auch wenn man dieses spezielle Moment ausschaltet, indem man nur Wohnungen aus derselben Bauperiode und mit gleicher Badeausstattung vergleicht, läßt sich feststellen, daß die Preisdifferenz zwischen Wohnungen ohne und mit Mansarde mit zunehmender Größe der Wohnung steigt; es müssen also noch andere Qualitätsmomente eine Rolle spielen. Jedenfalls darf nach

allem gesagt werden: je größer eine Wohnung ist, desto teurer ist die dazugehörige Mansarde, und je höher eine Wohnung im Preise steht, desto höher kommt auch die Mansarde zu stehen.

Welche Wohnungsverteuerung verursacht das Bad? Zwischen Wohnungen ohne Bad und solchen mit gemeinschaftlichem Bad sind die Preisunterschiede nur gering. Daß die Nachkriegswohnungen mit gemeinschaftlichem Bad sogar billiger sind als die ohne jede Badeausstattung, rührt wohl daher, daß unter jenen eine größere Zahl von städtischen Wohnkolonien für Minderbemittelte figurieren, die im Preise reduziert sind. Der Preiszuschlag für die Ausstattung mit eigenem Bad beträgt für mansardenlose, vor 1917 erstellte Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern 264 bzw. 295 bzw. 463 Franken, für Wohnungen mit Mansarde aus derselben Bauperiode 322 bzw. 511 bzw. 617 Franken. Also auch hier zeigt sich eine zunehmende Verteuerung des Bades mit der Vermehrung der Zimmerzahl infolge der damit zusammenhängenden Häufung des Komfortes.

Die folgende Tabelle gibt Aufschluß über die besonders komfortablen Wohnungen, die nicht nur eigenes Bad sondern auch Zentralheizung besitzen. Die daraus resultierende Verteuerung kann nur annäherungsweise angegeben werden, da die Mietzinse der Wohnungen ohne Zentralheizung nicht separat ausgezahlt wurden. Im Mittel mag der Zuschlag ungefähr 400 Franken für Zwei- bis Vierzimmerwohnungen betragen. (Dazu kommen selbstverständlich noch die eigentlichen Heizkosten, die in den hier angeführten Beträgen nicht enthalten sind.) Während sämtliche Wohnungen mit Mansarde aus der letzten Bauperiode einige hundert Franken teurer sind als die entsprechenden Vorkriegswohnungen, trifft das für die Wohnungen ohne Mansarde nicht allgemein zu, indem die zu zwei bis vier Zimmer billiger sind als diejenigen in Vorkriegsbauten. Das hängt zweifellos mit dem Hervortreten des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaues in diesen Jahren zusammen. Wenn für eine zweizimmerige Wohnung mit Bad und Zentralheizung aber ohne Mansarde 1215 Franken, für eine dreizimmerige 1535, für eine vierzimmerige 2034 und für eine fünfzimmerige gar 2933 Franken bezahlt werden müssen, so sind das Beträge, die das Haushaltungsbudget stark belasten. Sobald noch eine Mansarde dazu kommt, steigen die Preise in Höhen, die man noch vor wenigen Jahren als «schwindelnd» bezeichnet hätte.

Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen mit eigenem Bad und mit Zentralheizung nach Wohnungsgröße und Bauperiode 1930

Beträge in Franken

Mansarden- zubehör	Wohnungsgröße								
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8-10 Zim- mer	11 u. m. Zim- mer
Vor 1917 erstellte Wohnungen									
Ohne Mansarde	(1005)	1435	1664	2166	2871	3559	(4300)	(5120)	(10750)
Mit Mansarde .	.	1317	1999	2674	3472	4697	5999	8287	10135
Überhaupt . .	(1005)	1410	1778	2463	3359	4567	5900	8140	10237
Seit 1917 erstellte Wohnungen									
Ohne Mansarde	942	1203	1528	2015	2979	4128	(3957)	(5289)	(12650)
Mit Mansarde .	.	2041	2667	3062	4237	5585	7186	8431	(10683)
Überhaupt . .	942	1216	1576	2251	3818	5287	6672	7991	(11175)
Alle Wohnungen									
Ohne Mansarde	948	1215	1535	2034	2933	3828	4129	5218	(11383)
Mit Mansarde .	.	1693	2406	2905	3765	4971	6292	8330	10262
Überhaupt . .	948	1229	1591	2295	3556	4806	6107	8093	10472
Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.									

Die Antwort auf die Frage nach dem «teuersten Pflaster» in Zürich ist zu differenzieren nach der Ausstattung der Wohnungen. Generell darf einzig gesagt werden, daß in der Altstadt im allgemeinen die höchsten Mietpreise gefordert werden, insbesondere im äußeren Teil links der Limmat, dem der Citycharakter am meisten eigen ist. Die weniger komfortabeln Wohnungen ohne Bad und ohne Mansarde sind durchschnittlich am teuersten in den Arbeiterkreisen ennet der Sihl, speziell in Außersihl, während die gut ausgestatteten Wohnungen mit eigenem Bad in den Villenquartieren und Wohlstandsvierteln der Kreise 7, 8 und 2 im Preise am höchsten sind. Innerhalb der einzelnen Kreise bestehen oft bemerkenswerte Preisunterschiede zwischen den verschiedenen Quartieren, so zwischen Wollishofen oder Leimbach und der Enge im zweiten Kreis, oder auch zwischen Wipkingen und Oberstraß im sechsten Kreis. Die Anhangtabelle 34 gibt darüber für die Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen erschöpfende Auskunft.

Angesichts der großen Bedeutung der gemeinnützigen Bau-genossenschaften in der Stadt Zürich erhebt sich die Frage nach der Preislage der von ihnen gebauten Wohnungen im Vergleich zu

den vom privaten Hausbesitz geforderten Mietpreisen. Für die kleinen Wohnungen ohne eigenes Bad mit zwei und drei Zimmern ergibt sich die eigenartige Ausnahme, daß die Baugenossenschaften etwas teurer sind als die privaten Vermieter. Hier spielt zweifellos der Umstand mit, daß die Baugenossenschaften anfangs der Zwanzigerjahre zur Zeit der höchsten Baukosten eine respektable Zahl von Wohnungen erstellten, während die private Bautätigkeit sozusagen völlig lahmgelegt war. Bei den viel zahlreicheren Nachkriegswohnungen mit eigenem Bad ist aber die niedrigere Preisposition der Genossenschaftswohnungen ganz eindeutig. Eine Privatwohnung mit eigenem Bad und ohne Mansarde mit zwei Zimmern ist 260, eine dreizimmerige 286 und eine vierzimmerige 524 Franken teurer als eine entsprechende Genossenschaftswohnung. Bei den Wohnungen mit Mansarde ist der Preisunterschied erheblich größer, doch wird hier zweifellos der Qualitätsunterschied stark zugunsten der privaten Wohnungen sprechen.

Durchschnittspreise der seit 1917 erstellten reinen Mietwohnungen mit 1 bis 5 Zimmern nach der Eigentümerart 1930

Beträge in Franken

Mansardenzubehör Eigentümerarten	Wohnungsgröße				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Ohne eigenes Bad					
Wohnungen ohne Mansarde					
Privater Hausbesitz	741	860	1167	2047	(2200)
Gemeinnütz. Baugenossenschaften	673	955	1206	1352	(2300)
Stadt Zürich	(504)	707	1012	1253	.
Wohnungen mit Mansarde					
Privater Hausbesitz	.	(1250)	.	(2000)	(3800)
Gemeinnütz. Baugenossenschaften	.	(1100)	.	(1700)	(2100)
Stadt Zürich	.	(720)	(1236)	(1640)	.
Mit eigenem Bad					
Wohnungen ohne Mansarde					
Privater Hausbesitz	935	1297	1637	2144	2978
Gemeinnütz. Baugenossenschaften	820	1037	1351	1620	1745
Stadt Zürich	.	1034	1260	1507	1655
Wohnungen mit Mansarde					
Privater Hausbesitz	.	1651	2364	3001	4120
Gemeinnütz. Baugenossenschaften	.	.	1544	2031	2208
Stadt Zürich	.	.	(1770)	1388	.
Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.					

Die voranstehende Tabelle zeigt außerdem, daß die von der Stadtgemeinde Zürich gebauten Wohnungen bedeutend unter dem Preise der Genossenschaftskolonien stehen. Eine Dreizimmerwohnung mit eigenem Bad zu einem Jahreszins von 1260 Franken muß für zürcherische Verhältnisse als besonders billig gelten. Der kommunale Wohnungsbau hat sich in den letzten Jahren zur besonders Aufgabe gemacht, für weniger bemittelte Kreise der Bevölkerung einfache aber gesunde Wohnungen bereitzustellen.

Die Mietpreise der Einfamilienhäuser sind im allgemeinen niedriger als die der Mietwohnungen entsprechender Größe. Das erklärt sich daraus, daß es sich bei den zur Vermietung gelangenden Einfamilienhäusern meist um bescheidenere Objekte handelt, die zum guten Teil in den Händen von Baugenossenschaften sind. Die weit überwiegende Mehrzahl sind ja private Eigentümer- und nicht Mietwohnungen.

Die Mietindices von Zürich, Basel und Bern weichen bekanntlich nicht stark voneinander ab. Aber damit ist über das in Franken ausgedrückte wirkliche Preisniveau der Wohnungen noch nichts gesagt, da ja der Mietindex nur die prozentuale Steigerung der Mieten in den einzelnen Städten angibt. In der Tat zeigen sich zwischen den wichtigsten Schweizerstädten zum Teil große Preisdifferenzen. Was in der folgenden Tabelle vor allem in die Augen springt, ist die Tatsache, daß der Einwohner Zürichs das zweifelhafte Privileg für sich in Anspruch nehmen kann, durchschnittlich die höchsten Preise für eine Wohnung berappen zu müssen, während der St. Galler in diesem Punkte als eigentlicher «Krisengewinner» relativ recht niedrige Zinsen zahlen muß. Die Abwanderung aus dem st. gallischen Stickereigebiet hat viele Wohnungen entvölkert und den Mut zum Bauen gelähmt. Den zürcherischen Mietpreisen kommen die von Bern am nächsten, während Basel das erheblich «billigere Pflaster» ist. Zwischen Basel und Lausanne bestehen, wenigstens hinsichtlich der mansardenlosen Wohnungen, keine nennenswerten Unterschiede. In der Stadt Winterthur, in die ja ländliche Verhältnisse noch stark hineinspielen, werden durchwegs einige hundert Franken weniger für die Miete bezahlt als in Zürich. Während z. B. eine Dreizimmerwohnung ohne Mansarde mit eigenem Bad in Zürich 1446 und in Bern 1414 Franken kostet, muß man in Basel und Lausanne dafür 1321 bzw. 1322 Franken erlegen, in Winterthur jedoch 1106, und in St. Gallen gar nur 912 Franken. Im übrigen gibt die nachstehende Tabelle weiteren Aufschluß.

Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern in einigen Schweizerstädten 1930

Beträge in Franken

Städte	Zwei-Zimmerwohnungen		Drei-Zimmerwohnungen		Vier-Zimmerwohnungen	
	ohne Bad	m. eig. Bad	ohne Bad	m. eig. Bad	ohne Bad	m. eig. Bad
	Ohne Mansarde					
Zürich	840	1151	1103	1446	1375	1829
Basel	698	1028	940	1321	1120	1579
Bern	781	1081	1044	1414	1310	1795
Lausanne	661	1023	896	1322	1139	1586
St. Gallen	434	690	611	912	779	1119
Winterthur	552	791	748	1106	941	1351
	Mit Mansarde					
Zürich	938	1379	1215	1838	1675	2409
Basel	763	1068	1082	1480	1402	1973
Bern	884	1196	1252	1695	1745	2232
Lausanne	701	1156	945	1458	1249	1836
St. Gallen	546	806	704	1068	952	1384
Winterthur	635	833	931	1318	1126	1808

Die starke Divergenz der Mietpreise von Basel und Zürich ist nicht das Resultat der Entwicklung der jüngsten Zeit. Ein Vergleich mit den Ergebnissen der Wohnungszählung von 1920 liefert den Nachweis, daß damals schon die zürcherischen Wohnungen erheblich kostspieliger waren als die der Rheinstadt. Denselben Schluß läßt übrigens der Verlauf des Mietindexes im allgemeinen auch für die andern Städte mit niedrigerem Wohnungsmieten zu.

MIETPREISVERHÄLTNISSE NACH BERUFSGRUPPEN UND SOZIALEN KLASSEN

(Anhangtabellen 35 bis 37)

Deutlicher als es die Untersuchung der Wohnungshaltung der einzelnen Berufsgruppen und sozialen Schichten der Bevölkerung auf Grund der Größengliederung und der Ausstattung der Wohnungen erkennen ließ, macht die verschiedenartige Besetzung der Mietpreisstufen seitens der Berufskategorien der Wohnungsinhaber den Zusammenhang zwischen sozialer Lage und Wohnverhältnis

klar. Das Einkommen des Mieters zieht diesem von vornherein die Preisgrenzen, innerhalb welcher er vernünftigerweise die Befriedigung seines Wohnbedürfnisses vorzunehmen hat. So wenig der Mieter frei ist, diese Grenzen nach Belieben hinaufzuschieben, so gehemmt ist er in der Herabdrückung des Betrages, den er für eine Wohnung auszulegen hat. Der Berliner Statistiker Schwabe hat 1865 festgestellt, daß mit steigendem Einkommen die Wohnungsausgabe verhältnismäßig abnimmt, daß die Wohnungsmiete einen umso größeren Prozentsatz des Einkommens beansprucht je ärmer eine Familie ist. Es wäre außerordentlich interessant, diesen Beziehungen zwischen Miete und Einkommen nachzugehen. Es muß darauf verzichtet werden, weil uns die Wohnungszählung wohl über die Miete, nicht aber auch über die Höhe des Einkommens unterrichtet. Die Frage nach dem Einkommen ist eine der heikelsten, und es ist nicht ratsam, sie anlässlich der Wohnungszählung anzubringen. Die nachträgliche Herübernahme der Daten der Einkommensteuer kann nicht ganz befriedigen, da versteuertes Einkommen und wirkliches Einkommen ja nicht dasselbe sind und weil auf das gesamte Familieneinkommen und nicht bloß das des Haushaltungsvorstandes und Wohnungsinhabers abgestellt werden müßte. Die genauesten Anhaltspunkte bieten wohl die Haushaltsrechnungen, allerdings mit dem großen Nachteil, daß es sich hier immer nur um eine kleine Zahl von Untersuchungsobjekten handelt.

In der Anhangtabelle 35 ist die Besetzung der Mietpreisstufen nach dem Beruf der Wohnungsinhaber angegeben. Daraus ist ersichtlich, daß sich die Wohnungen in zunehmendem Maße in den oberen Stufen konzentrieren, wenn wir von der vierten Sozialklasse zur ersten aufsteigen. In der Sozialklasse I kosten 95,1 Prozent aller Wohnungen über 2000 Franken, in der zweiten Klasse 36,6, in der dritten 23,6 und in der vierten nur noch 2,4 Prozent. Die Sozialklassen II und III (die mittleren und kleineren Selbständigen und die Angestellten und Lehrer) kommen sich in ihrer Mietpreisgliederung am nächsten. Aber während die dritte Klasse ziemlich einheitlich erscheint und die Streuung nach oben und unten nicht unregelmäßig ist — zwischen 1201 und 2000 Franken liegen 61,3 Prozent —, tritt in der Gruppe der nicht zur obersten Klasse gehörigen Selbständigen ihre heterogene Zusammensetzung deutlich hervor. Die extremen Plätze sind viel stärker besetzt — nicht nur die oberen, auch die unteren — und in der genannten mittleren Stufe von 1201–2000 Franken figurieren nur 45,2 Prozent. Drei

Viertel der Arbeiterwohnungen kosten 801–1600 Franken. In der fünften Klasse streben die Gruppen der Partikulare und der Pensionierten auseinander, so daß sich neben einer starken Besetzung der untern Preisstufen auch eine beträchtliche Belegung der obern zeigt. Fast die Hälfte der «obern Tausend» Mieter, jener der ersten Sozialklasse, zahlt einen 4000 Franken überschreitenden Jahreszins. Wo Weitervermietung vorliegt, verschiebt sich das zahlenmäßige Schwergewicht in sämtlichen Sozialklassen nach oben.

Reine Mietwohnungen nach Mietpreisstufen u. Sozialklassen der Wohnungsinhaber

Mietpreis- stufen in Franken	Auf die angegebenen Mietpreisstufen entfallen von je 100 Wohnungen in den Sozialklassen:					
	I	II	III	IV	V	zus.
über 3000	73,3	13,4	5,2	0,3	8,9	6,1
2601–3000	10,0	7,4	4,5	0,4	4,1	3,1
2201–2600	8,7	10,4	7,7	0,8	5,6	4,7
2001–2200	3,1	5,4	6,2	0,9	3,9	3,2
1801–2000	2,2	8,6	10,6	2,5	6,6	5,8
1601–1800	1,9	12,3	16,4	7,0	10,0	10,2
1401–1600	0,5	13,2	19,3	14,5	13,2	14,8
1201–1400	0,3	11,1	15,0	21,9	13,8	17,1
1001–1200	—	9,1	8,7	23,7	13,9	16,3
801–1000	—	5,8	4,2	17,2	10,3	11,3
bis 800	—	3,3	2,2	10,8	9,7	7,4
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Innerhalb der einzelnen Sozialklassen bestehen teilweise große Abweichungen zwischen den verschiedenen Berufsgruppen. Als Beispiel seien hier nur folgende Fälle angeführt: während von den Wohnungen der mittleren und kleineren Selbständigen in Industrie und Handwerk ein Viertel über 2000 Franken kostet, ist von den Wohnungen der Selbständigen in Handel und Verkehr nahezu die Hälfte in dieser Preislage. Von den höheren kaufmännischen Angestellten zahlen drei Viertel über 2000 Franken, von den übrigen kaufmännischen Angestellten nur ein Sechstel. Höchstens 1000 Franken Miete zahlen 41,3 Prozent der Tagelöhner und Handlanger, 28,9 Prozent der gelernten Bauarbeiter, 19,0 Prozent des öffentlichen Fahr- und Zugspersonals und 17,5 Prozent der Arbeiter des graphischen Gewerbes.

Die Durchschnittspreise variieren von Beruf zu Beruf im allgemeinen ziemlich stark. Selbst dann, wenn man die Mansardenzubehör und die Tatsache der Weitervermietung berücksichtigt, wie das in der Anhangtabelle 36 geschieht, sind die Unterschiede noch beträchtlich. Einzig in der Sozialklasse der Arbeiter treffen

wir die größte Einheitlichkeit an. Es mag genügen, auf die beiden Tabellen 36 und 37 hinzuweisen, aus denen die Preise der Wohnungen ohne und mit Weitervermietung, ohne und mit Mansarde zu entnehmen sind. Abgesehen von der ersten Sozialklasse, in der die Zimmervermietung unbedeutend ist, weisen die Wohnungen mit Weitervermietung auf der ganzen Linie höhere Preise auf als die ohne. Der Hauptgrund liegt darin, daß jene meistens mehr Zimmer haben als diese. Wie weit umgekehrt der hohe Preis Anlaß zur Zimmervermietung gibt, ist natürlich nicht zu erkennen.

Die großen Mietpreisunterschiede zwischen den einzelnen Berufsgruppen erklären sich zur Hauptsache aus der großen Verschiedenartigkeit in der Wohnungshaltung in bezug auf die Größe der Wohnung, ihre Ausstattung mit Bad, Mansarde. Aber auch wenn wir diese Momente ausschalten und die Preise innerhalb einer bestimmten Wohnungskategorie miteinander vergleichen, bleiben die Differenzen groß.

Der Mietzins ist normalerweise ein Reflex der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Haushaltungsvorstandes. Bei gegebener Wohnungsgröße beschränkt sich die Wahlmöglichkeit des Mieters auf die Wohnungsausstattung und die Wohnlage. Wer einen höheren Wohnkomfort haben will, wird auch mit höheren Preisen rechnen müssen. Daß in der Tat mit dem Emporsteigen auf der sozialen Stufenleiter auch die verfügbaren Wohnbequemlichkeiten sich mehrten, haben ja frühere Bemerkungen eindeutig dargetan. Für das Ausmaß der Mietzinsdifferenzen seien einige Beispiele angeführt. Für eine mansardenlose Dreizimmerwohnung zahlt ein Volksschullehrer durchschnittlich 1539 Franken, ein selbständiger Kaufmann 1509, ein kaufmännischer Angestellter (ohne die «höheren») 1478, ein mittlerer Selbständigerwerbender in Industrie und Handwerk 1352, ein gelernter Arbeiter in der Privatwirtschaft 1243 und ein ungelernter 1161 Franken. Eine vierzimmerige mansardenlose Wohnung stellt sich im Durchschnitt auf 1971 Franken für einen selbständigen Kaufmann (ohne Großunternehmer), 1825 Franken für einen kaufmännischen Angestellten, 1788 Franken für einen Volksschullehrer, 1519 für einen gelernten und 1434 Franken für einen ungelernten Privatarbeiter. Mehr der Kuriosität halber mag erwähnt werden, daß von der gesamten jährlichen Mietpreissumme von 83,7 Millionen Franken 4,8 Millionen von der ersten, 16,0 von der zweiten, 20,4 von der dritten, 29,7 von der vierten und 12,8 von der fünften Sozialklasse aufgebracht werden.

Um die den Vergleich störenden Wohnungsgrößenunterschiede auszuschalten, kann man auch auf die durchschnittlichen Mietpreise pro Zimmer oder pro Wohnraum abstellen, wie das in der Anhangtabelle 37 geschehen ist. Während in der obersten Sozialklasse durchschnittlich 677 Franken für einen Wohnraum bezahlt werden, ist der entsprechende Betrag in der zweiten und dritten Klasse 477 Franken, in der vierten jedoch nur 396 Franken. In der letztgenannten kommen mittlerer Zimmerpreis und Wohnraumpreis einander am nächsten, weil hier die Zahl der Wohnungen mit Mansarde relativ gering ist. Wenn man sich nun vergegenwärtigt, daß ein gelernter Bauarbeiter 393 Franken, ein Metallarbeiter 405 Franken pro Wohnraum bezahlen muß, ein Volksschullehrer hingegen 441 und ein höherer kaufmännischer Angestellter 554 Franken, so muß aus diesen verhältnismäßig nicht großen Preisdifferenzen geschlossen werden, daß die Wohnkosten auf dem Arbeiter viel schwerer lasten als auf den zu den Mittelschichten gerechneten Berufsgruppen.

In der Aufstellung auf Seite 93 haben wir die Durchschnittspreise, die sich für die einzelnen Berufsgruppen ergeben, aufgeführt. Was dabei auffällt, ist in erster Linie die große Einheitlichkeit in den Preisen der Wohnungen der verschiedenen Arbeiterkategorien, während in allen andern Sozialklassen die Abweichungen zum Teil recht groß sind. Außer dem Durchschnittspreis, der das einfache arithmetische Mittel aller Preise ist, haben wir aber noch den sogenannten Zentralwert sowie das untere und obere Quartil angegeben. Unter den Quartilen oder Viertelswerten versteht man «die Werte, welche in einer nach der Größe der Einzelwerte geordneten Reihe die Grenze zwischen dem ersten und zweiten sowie dem dritten und vierten Viertel der Reihe bilden» (Zizek). Die beiden Quartile begrenzen also jene Hälfte der Wohnungen, die sich ergibt, wenn man alle Wohnungen nach der Höhe ihres Mietpreises aneinanderreicht und den untern Viertel und den obern Viertel der so geordneten Wohnungen als extreme Fälle außer acht läßt¹⁾. Die auf diesem Wege

¹⁾ Die Reihe konnte nicht nach dem wirklichen Mietpreis jeder Wohnung gebildet werden, da die ganze Mietpreisstatistik nur auf hundertfränkigen Zinsstufen aufgebaut ist. Die Quartile konnten deshalb nicht durch einfaches Abzählen, sondern durch Berechnung innerhalb der „Einfallgruppen“, in welcher der jeweilige Viertelswert lag, gefunden werden. Dabei wurde angenommen, daß sich die Wohnungen einer solchen Einfallgruppe gleichmäßig über die ganze Preisstufe verteilen. Der so nach der Formel von Winkler berechnete Wert wurde auf Zehnfrankenbeträge gerundet.

durch die beiden Quartile herausgehobene Preislage darf als typisch für die Mietpreisverhältnisse der untersuchten Gruppe gelten. Das Durchschnittseinkommen wird von den extremen Fällen viel mehr beeinflußt als die beiden Viertelswerte.

Wenn wir uns erinnern, daß die Streuung der Mietpreise nach oben viel weitläufiger ist und größere Schritte mißt als gegen die untern Mietpreislagen, so ist es ohne weiteres verständlich, daß der Durchschnittspreis nicht in der Mitte zwischen den zwei Viertelswerten, sondern durchwegs etwas näher dem obern Quartil liegt. Wir haben diese Erscheinung bestätigt gefunden beim Vergleich der Durchschnittspreise mit den sogenannten Zentralwerten, d. h. jenen Mietpreisen, die in der Reihe der nach der Höhe der Mietpreise geordneten Wohnungen die mittelste Stellung einnehmen. In allen Gruppen ist der Durchschnittspreis höher als der am zentralsten gelegene Mietpreis. Das ist am ausgesprochensten dort der Fall, wo die Abweichungen nach den obern Preislagen am ausgiebigsten sind, also in den Sozialklassen I und II. Bei den Arbeiterwohnungen sind die Differenzen zwischen Zentralwert und Durchschnittspreis hingegen ganz geringfügig, wie aus den folgenden Angaben ersichtlich ist.

		Sozialklassen				
		I	II	III	IV	V
Durchschnittspreise	Franken	4488	2046	1782	1234	1749
Zentralwerte . . .	Franken	3900	1730	1610	1190	1430

Die Spannung zwischen unterm und oberem Quartil sinkt von der ersten zur vierten Sozialklasse stark, und zwar nicht nur in absoluten Beträgen, sondern auch relativ. In der ersten Sozialklasse beziffert sich die Spanne auf 2500 Franken, in der zweiten auf 1090, in der dritten beträgt sie 640 und in der vierten 450 Franken. Das obere Quartil der Sozialklassen liegt, beginnend mit der ersten Klasse, um 85 bzw. 81 bzw. 48 und 46 Prozent höher als der entsprechende untere Viertelswert.

Aus den langen Zahlenkolonnen mögen nur einige wenige Angaben herausgegriffen werden, mehr um Anlaß zum näheren Studium der übrigen Daten zu geben. In der Sozialklasse der Angestellten fällt auf, daß die öffentlichen Beamten und Angestellten mit den niedrigsten Mietpreisen aufwarten. Ob und wie weit das auf eine besonders starke Besetzung von Genossenschaftswohnungen zurückzuführen wäre, kann nicht sicher gesagt werden.

Durchschnittspreise und Quartile der reinen Mietwohnungen nach dem Berufe der Wohnungsinhaber

Berufsgruppen Sozialklassen	Jahresdurch- schnittspreis	Beträge in Franken		
		Unteres Quartil	Zentral- wert	Oberes Quartil
Großunternehmer in Industrie .	5623	3940	5250	über 6000
Großuntern. in Handel u. Verkehr	5708	4190	5430	über 6000
Direktoren in Großunternehmen	5023	3420	4250	5970
Selbständige in freien Berufen .	4167	2800	3620	4720
Höhere öffentliche Beamte . .	3429	2240	3000	4020
Sozialklasse I	4488	2940	3900	5440
Mittlere u. kleinere Selbständige				
Urproduktion	1300	890	1170	1500
Industrie und Handwerk . . .	1777	1210	1560	2040
Handel und Verkehr	2251	1480	1950	2740
Wirtschaftsgewerbe	3754	1980	2980	4480
Freie Berufe	1971	1400	1760	2360
Zimmervermietung	2141	1360	1790	2600
Sozialklasse II	2046	1340	1730	2430
Höhere kaufmänn. Angestellte .	2771	2020	2620	3240
Übrige kaufmänn. Angestellte .	1641	1310	1550	1850
Andere höhere Privatangestellte	2733	2050	2560	3080
Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	1646	1330	1570	1830
Öffentl. Beamte und Angestellte	1599	1290	1490	1770
Mittelschullehrer, Geistliche . .	2289	1630	2140	2810
Volksschullehrer	1777	1460	1720	2000
Sozialklasse III	1782	1340	1610	1980
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft				
Nahrungs- und Genußmittel .	1369	1110	1310	1520
Bekleidungs-gewerbe	1219	880	1180	1440
Baugewerbe	1223	960	1180	1400
Holzbearbeitung	1241	980	1190	1410
Metallbearbeitung, Maschinen .	1254	1010	1200	1430
Graphisches Gewerbe	1354	1110	1310	1510
Gastgewerbe	1555	1130	1430	1740
Übrige gewerbliche Berufe . .	1274	1000	1230	1450
Heimarbeiter	1295	940	1250	1520
Öffentl. Fahr- und Zugspersonal	1263	1080	1240	1420
Arbeiter in öffentlichen Diensten	1230	990	1190	1390
Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	1259	1000	1210	1440
Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	1113	860	1080	1310
Persönl. Dienste, Hausierer etc.	1069	760	1000	1300
Sozialklasse IV	1234	970	1190	1420
Rentner, Partikulare	2910	1810	2460	3400
Pensionierte . . [mit unb. Beruf	1474	1070	1340	1680
Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	1373	980	1300	1600
Sozialklasse V	1749	1090	1430	1940
Zusammen	1618	1100	1380	1760

Von den Arbeitern haben außer dem Wirtschaftspersonal die Angehörigen des Nahrungs- und Genußmittelgewerbes und die Typographen die teuersten Wohnungen. Bei den beiden ersten Kategorien spielt eben die stark verbreitete Zimmervermietung mit. Am wenigsten Geld können die Hausierer usw. für eine Wohnung auslegen, die Hälfte der von ihnen besetzten Wohnungen liegt in der Preislage zwischen 760 und 1300 Franken.

In der fünften Klasse tritt wiederum die scharfe soziale Differenz zwischen Partikularen und Pensionierten ausgeprägt in Erscheinung, indem die Hälfte der Wohnungen der ersten Gruppe zwischen 1810 und 3400 Franken liegt, die der zweiten jedoch zwischen 1070 und 1680 Franken.

DIE MIETPREISE IM JAHRE 1933

(Anhangtabellen 38 bis 46)

Es ist bereits darauf hingewiesen worden, daß im Herbst 1933 eine allgemeine Mietpreiserhebung durchgeführt worden ist. Diese erfüllte einen doppelten Zweck. Einmal wollte man überprüfen, wie weit die regelmäßigen Mietpreiserhebungen zur Berechnung des Mietindex, die sich immer nur auf eine Auswahl von Mietwohnungen mit zwei bis vier Zimmern beschränken, als repräsentativ angesehen werden können für die Mietpreisentwicklung der Gesamtheit der Mietwohnungen. Außerdem wollte man feststellen, ob und in welchem Ausmaße die Mietpreise sich in der Zeitspanne vom 1. Dezember 1930 bis zum vierten Quartal 1933 geändert haben. Diese Frage war um so wichtiger, als die Auffassungen von Mietern und Vermietern in ihrer Beurteilung zum Teil sehr stark auseinander gingen.

Die Erhebung des Jahres 1933 wurde in derselben Weise durchgeführt wie die ordentlichen Mietpreisbefragungen, die jeweils im Frühjahr zur Berechnung des Mietindex in Angriff genommen werden. Es wurden nicht Fragebogen verteilt, die nach der Ausfüllung durch die Mieter wieder eingesammelt worden wären, sondern es erfolgte eine direkte Befragung aller Mieter oder Vermieter durch Aushilfsangestellte des Statistischen Amtes. Es wurden dieselben Karten verwendet wie bei den Mietpreiserhebungen im Frühjahr. Von den Wohnungskarten der Wohnungszählung wurden die

Jahrespreise von Ende 1930 auf die Mietpreiskarten übertragen, die Preise für die folgenden Quartale bis Ende 1933 wurden dann bei den Mietern erfragt und eingetragen. Es war den Erhebungsangestellten die Instruktion erteilt worden, in allen Fällen nach eventuell seit dem Jahre 1930 vorgenommenen baulichen Veränderungen zu fragen, um bei der Bearbeitung Anhaltspunkte dafür zu haben, wie weit solche Änderungen in der Ausstattung der Wohnungen die Mietpreise beeinflussen konnten. Um wirklich Gleiches mit Gleichem vergleichen zu können, sind auch die Bauperioden «vor 1917», «1917–1930» und «1931–1933» auseinandergehalten worden.

Der Vergleichbarkeit wegen haben wir für das Jahr 1933 die Wohnungen nach den Mietpreisstufen in derselben Weise geordnet wie vorher für das Jahr 1930. Die Anhangtabellen 38 bis 43 geben darüber erschöpfende Auskunft. Einer näheren Besprechung dieser Tabellen dürfen wir uns jedoch enthalten, da die Unterschiede gegenüber den besprochenen Ergebnissen von 1930 nur darin bestehen, daß die obere Mietpreisstufe im allgemeinen etwas weniger stark besetzt sind als drei Jahre früher, woraus schon hervorgeht, daß eine Senkung des Mietpreisniveaus eingetreten sein muß.

Schon bei der Besprechung der Ergebnisse von 1930 trat ganz augenfällig in Erscheinung, daß die Wohnungen in Nachkriegsbauten teurer waren als die Vorkriegswohnungen gleicher Größe. Für die Wohnungen, die erst in den Jahren 1931–1933 erstellt worden waren, ist die Verschiebung nach oben noch viel intensiver. Das kommt ganz eindeutig in der folgenden Übersicht, die sich auf die Darstellung der Verhältnisse für die Wohnungen ohne Mansarde beschränkt, zum Ausdruck.

Zwei- bis Vierzimmerwohnungen ohne Mansarde nach Bauperioden und Mietpreisstufen 1933

Mietpreis- stufen	Auf die angegebenen Mietpreisstufen entfallen von je 100:								
	vor 1917			von 1917-1930			von 1931-1933		
	gebauten Wohnungen mit			gebauten Wohnungen mit			gebauten Wohnungen mit		
	2 Zim- mern	3 Zim- mern	4 Zim- mern	2 Zim- mern	3 Zim- mern	4 Zim- mern	2 Zim- mern	3 Zim- mern	4 Zim- mern
über 2400	0,0	0,1	1,3	0,0	0,4	5,1	0,3	1,2	14,4
2001-2400	0,1	0,1	4,7	0,1	1,0	12,5	0,4	5,1	19,9
1601-2000	0,2	2,1	26,5	0,9	11,1	36,1	3,6	22,7	34,3
1201-1600	2,1	32,8	45,4	22,9	60,6	41,3	61,5	57,1	31,0
801-1200	54,4	57,7	20,0	62,3	26,7	5,0	33,9	13,9	0,4
bis 800	43,2	7,2	2,1	13,8	0,2	0,0	0,3	.	.
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Hinsichtlich der Wohnungen mit Mansarde befanden sich von den 1917–1930 erstellten Dreizimmerwohnungen 28,1 Prozent, von den 1931–1933 erstellten jedoch 50,0 Prozent in der Preislage von über 2200 Franken. Von den Vierzimmerwohnungen mit Mansarde aus den Jahren 1917–1930 kosteten 38,2 Prozent, von denjenigen aus den Jahren 1931–1933 aber 65,9 Prozent über 2600 Franken.

Vergleichen wir die vorangegangene Zusammenstellung auf Seite 95 mit der entsprechenden für das Jahr 1930 auf Seite 80, so zeigt sich sowohl für die bis 1917, als auch für die von 1917–1930 gehende Bauperiode in allen Wohnungsgrößenklassen eine Entlastung der obern Preisstufen im Jahre 1933.

Bevor wir die Mietpreisentwicklung von 1930 bis 1933 an Hand der Durchschnittspreise verfolgen, mögen noch rasch die 1933 gültigen durchschnittlichen Mietpreise nach den verschiedenen Bauperioden miteinander verglichen werden. Die folgende Tabelle und noch viel mehr die Anhangtabelle 44 bekräftigen von neuem die Tatsache, daß eine Wohnung um so teurer ist, je näher der Zeitpunkt ihrer Entstehung liegt. Insbesondere die Durchschnittspreise der nach 1930 erstellten Wohnungen sind bedeutend höher als der von 1917–1930 gebauten, ganz zu schweigen von den Vorkriegswohnungen. Eine Sonderauszählung der in den Jahren 1932 und 1933 gebauten Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern hat immerhin ergeben, daß die 1933 erstellten billiger waren als die ein Jahr früher auf den Markt gekommenen. Dieser Umstand scheint zur Auffassung zu berechtigen, daß die Wohnungsverteuerung durch komfortableres und damit kostspieligeres Bauen ihren Höhepunkt bereits überschritten hat. Einschränkend zu dieser Folgerung muß jedoch bemerkt werden, daß die Preisangaben der Wohnungen von 1933 sich auf eine wesentlich geringere Zahl stützen als die Preisdurchschnitte für die 1932 erstellten Wohnungen.

Und nun der Vergleich der Mietpreise von 1930 und 1933! Die folgende Tabelle gibt für jede Wohnungskategorie mit zwei bis fünf Zimmern, unterschieden nach Mansarden- und Badezimmerzubehör und Bauperiode, die in den Jahren 1930 und 1933 gültigen Durchschnittspreise an.

Der Preisrückgang für Wohnungen ohne eigenes Bad ist bedeutend geringer als derjenige der Wohnungen mit eigenem Bad. Von diesen wiederum haben die Nachkriegswohnungen stärkere Preisnachlässe erfahren. In besonderem Maße gilt das für die Wohnungen mit Mansarde. Von den Wohnungen mit eigenem Bad und ohne

**Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen
mit 2 bis 5 Zimmern nach Mansarden- und Badezubehör und nach
Bauperioden am 1. Dezember 1930 und im IV. Vierteljahr 1933
Beträge in Franken**

Badezubehör Jahre	Wohnungen ohne Mansarde				Wohnungen mit Mansarde			
	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer
Vor 1917 erstellte Wohnungen								
Ohne eigenes Bad								
1930	840	1104	1376	1633	935	1215	1674	2063
1933	804	1053	1288	1553	869	1147	1591	2078
Mit eigenem Bad								
1930	1090	1374	1804	2397	1243	1674	2271	3089
1933	1049	1310	1672	2196	1245	1562	2094	2880
1917-1930 erstellte Wohnungen								
Ohne eigenes Bad								
1930	840	1093	1336	(2250)	(1067)	(1235)	(1734)	(2950)
1933	818	1064	1260	(2024)	(1001)	(1285)	(1536)	(2700)
Mit eigenem Bad								
1930	1174	1487	1855	2364	1704	2205	2820	4063
1933	1124	1397	1735	2086	1570	1999	2527	3598
Alle bis 1930 erstellte Wohnungen								
Ohne eigenes Bad								
1930	840	1103	1375	1635	938	1215	1675	2076
1933	806	1054	1287	1557	872	1148	1591	2083
Mit eigenem Bad								
1930	1151	1446	1829	2386	1379	1838	2409	3265
1933	1104	1365	1702	2160	1360	1686	2199	3014

Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.

Mansarde verzeichnen die zu zwei Zimmern eine Reduktion um 47 Franken, die zu drei und vier Zimmern eine solche um 81 bzw. 127 Franken.

Ein besseres Bild als durch diese durchschnittlichen Preisänderungen erhalten wir jedoch, wenn wir die Wohnungen nach bestimmten Stufen von Beträgen ordnen, um die sich die Mietpreise verändert haben. Vorgängig dieser Untersuchung erhebt sich die Frage, wieviele Wohnungen überhaupt Mietpreisabschläge und -steigerungen erfahren haben und ob wir dafür Anhaltspunkte in gewissen baulichen Veränderungen feststellen können.

Von den 44088 reinen Mietwohnungen, die alle Voraussetzungen zu einem Vergleich der Ergebnisse von 1930 und 1933 erfüllten, weisen 28209 Zinsreduktionen und 4881 Zinsaufschläge auf, 10998

oder ein volles Viertel der Wohnungen blieben im Preise unverändert. Komfortänderungen sind im Laufe der dreijährigen Periode nur in 3785 Wohnungen vorgenommen worden, begreiflicherweise zur Hauptsache in den Vorkriegswohnungen. In 770 Fällen ist das Bad und in 1725 Fällen die Zentralheizung eingerichtet worden. 525 Wohnungen wurden nachträglich mit Kochherd ausgerüstet und 495 wurden vollständig renoviert. Ob diese Installationen Anlaß zu Mietpreisänderungen gegeben haben, ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Die reinen Mietwohnungen nach den in den Jahren 1931–1933 erfolgten baulichen und Mietpreis-Veränderungen 1933

Bauliche Veränderung	Vor 1917 erstellte Wohnungen mit:			1917–1930 erstellte Wohnungen mit:		
	unver- ändert. Miet- preis	Miet- preis- ab- schlag	Miet- preis- steige- rung	unver- ändert. Miet- preis	Miet- preis- ab- schlag	Miet- preis- steige- rung
Einrichtung des Bades	162	299	279	11	5	14
» der Zentralheizung	302	813	315	23	235	37
Renovation von Bad und Küche . .	20	24	28	—	—	—
Einrichtung eines Kochherdes . . .	137	269	106	1	12	—
» » Boilers allein	36	94	23	1	10	2
Gesamtrenovation	56	104	317	4	7	7
Andere Veränderungen	1	6	22	2	1	—
Zusammen	714	1609	1090	42	270	60
Wohn'gen ohne bauliche Veränderung	8045	15199	2488	2197	11131	1243

Auffällig mag scheinen, daß nur in der Minderzahl der Fälle die nachträgliche bessere Ausstattung der Wohnungen Anstoß zu Mietpreissteigerungen gegeben hat. Zur Hälfte sind gar Mietzinsabschläge erfolgt. Der Vermieter scheint sich also auch durch Vornahme notwendiger oder erwünschter Neueinrichtungen oder Renovationen vor dem Preisnachlaß nicht immer schützen zu können; maßgebend für die Mietpreisgestaltung sind eben vor allem die momentanen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, die gegenwärtig dem Vermieter weniger günstig sind — ganz im Gegensatz zu den vorangegangenen zwei Jahrzehnten.

Nahezu die Hälfte aller im Preise gesenkten Wohnungen haben Mietpreisabschläge zu verzeichnen, die nicht über 100 Franken hinausgehen. Nur knapp ein Viertel wird von Preissenkungen von mehr als 200 Franken betroffen. Das Ausmaß der Abschläge ist im allgemeinen bei den Nachkriegswohnungen geringer als in den

vor 1917 erstellten Bauten. Von diesen verzeichnen sonderbarerweise die mit baulichen Veränderungen relativ größere Reduktionen als die übrigen — vielleicht daß hier häufig Mieterwechsel vorlag, der Anlaß zu Mietzinsherabsetzungen gab.

Die reinen Mietwohnungen nach der Höhe der Mietpreisabschläge von 1930 auf 1933

Jahresmietpreisabschläge in Franken	Vor 1917 erstellte Wohnungen ohne bauliche Veränderungen	mit baulichen Veränderungen	1917-1930 erstellte Wohnungen ohne bauliche Veränderungen	mit baulichen Veränderungen	Alle Wohnungen zusammen
über 500	631	93	425	17	1166
401-500	379	57	238	14	688
301-400	771	104	499	37	1411
251-300	835	124	559	36	1554
201-250	935	96	587	22	1640
151-200	2172	275	1107	39	3593
101-150	2892	263	1477	38	4670
51-100	4648	403	3650	50	8751
bis 50	1936	194	2589	17	4736
Zusammen	15199	1609	11131	270	28209

Bei reichlich drei Vierteln der im Preise gestiegenen Wohnungen können bauliche Veränderungen nicht der Grund der Preissteigerung sein, da irgendwelche Installationen oder Neueinrichtungen nicht nachgewiesen werden konnten. Die Zinsaufschläge halten sich aber in engen Grenzen. Eine Steigerung von höchstens 50 Franken betrifft 41 Prozent, und eine solche von 51 bis 100 Franken weitere 29 Prozent der Wohnungen. Im übrigen gibt die folgende Aufstellung genaue Auskunft über den Umfang der Mietpreissteigerung in den letzten drei Jahren.

Die reinen Mietwohnungen nach der Höhe der Mietpreissteigerung von 1930 auf 1933

Jahresmietpreissteigerung in Franken	Vor 1917 erstellte Wohnungen ohne bauliche Veränderungen	mit baulichen Veränderungen	1917-1930 erstellte Wohnungen ohne bauliche Veränderungen	mit baulichen Veränderungen	Alle Wohnungen zusammen
über 500	22	23	3	2	50
401-500	15	26	2	—	43
301-400	35	51	9	3	98
251-300	67	45	9	3	124
201-250	84	52	12	1	149
151-200	227	150	37	5	419
101-150	328	197	51	5	581
51-100	821	367	227	15	1430
bis 50	889	179	893	26	1987
Zusammen	2488	1090	1243	60	4881

In den öffentlichen Auseinandersetzungen über die Mietpreisgestaltung ist immer auch von seiten des privaten Hausbesitzes darauf hingewiesen worden, daß die gemeinnützigen Genossenschaften ihre Mietpreise nicht gesenkt hätten, wohl aber die privaten Vermieter. Es mag deshalb um so mehr berechtigt sein, die im Jahre 1933 gültigen Preise mit denen von 1930 zu vergleichen (vgl. Tabelle Seite 85 und Anhangtabelle 45a). Dabei zeigt sich sofort, daß nicht nur der private Hausbesitz, sondern auch die gemeinnützigen Genossenschaften und die Stadtgemeinde Zürich mit den Mietpreisen heruntergegangen sind. Die Reduktionen der privaten Vermieter sind im allgemeinen allerdings etwas stärker, was leicht daraus zu erklären ist, daß die von den Genossenschaften geforderten Mietpreise wesentlich niedriger sind als die des privaten Hausbesitzes. Noch in viel höherem Umfange gilt das ja für die von der Stadt bezogenen Mietzinse. Der private Hauseigentümer hat eine Dreizimmerwohnung ohne Mansarde mit eigenem Bad im Mittel von 1637 auf 1496 Franken gesenkt, die Genossenschaften von 1351 auf 1302 und die Stadt von 1260 auf 1229 Franken. Wir sehen: die Preisunterschiede sind nach wie vor beträchtlich.

Das unablässige Streben nach Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, nach Erhöhung des Wohlbehagens durch immer bessern Innenausbau, durch Steigerung des Komforts hat die Wohnkultur der zürcherischen Bevölkerung unzweifelhaft auf ein bemerkenswert hohes Niveau gehoben. Doch die Steigerung der Mietpreise ist die unvermeidliche Schattenseite dieses Bemühens. Vergleichen wir rasch die beiden Tabellen 45a und 45b. Die von 1931–1933 gebauten Wohnungen sind ausnahmslos teurer als die von 1917–1930 erstellten, handle es sich nun um Genossenschafts- oder Privatwohnungen. Eine private Dreizimmerwohnung ohne Mansarde mit eigenem Bad aus der von 1917–1930 reichenden Bauperiode kostet 1496 Franken, aus der darauffolgenden Bauperiode 1646 Franken; für die Genossenschaftswohnungen belaufen sich die entsprechenden Mietzinse auf 1302 bzw. 1408 Franken. Diese Angaben mögen als Anreiz zum näheren Studium der Tabellen 45 dienen.

Was bei Besprechung der Mietpreisergebnisse der Zählung von 1930 in bezug auf die Preisunterschiede in den einzelnen Kreisen gesagt worden ist, gilt selbstverständlich nicht weniger für das Jahr 1933. Die Abweichung liegt nur darin, daß das Preisniveau allgemein heruntergegangen ist. Die Preisangaben für Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen werden in der Anhangtabelle 46 angeführt.

Die nachstehende Übersicht läßt das Ausmaß der Mietpreissteigerung von 1920 bis 1930 und die seitherige Senkung der Mieten der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, mit Ausnahme der zweizimmerigen mit Bad, erkennen.

Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern
1920, 1930 und 1933

Badezubehör Jahre	ohne Mansarde			mit Mansarde		
	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer
Ohne eig. Bad						
1920	576	750	948	647	869	1196
1930	840	1103	1375	938	1215	1675
1933	807	1055	1288	872	1149	1591
Mit eig. Bad						
1920	764	966	1308	971	1208	1656
1930	1151	1446	1829	1379	1838	2409
1933	1175	1397	1732	1402	1730	2262

Während die Tabelle auf Seite 97 ausschließlich jene Wohnungen vergleicht, die bereits 1930 bestanden und die durch die Mietpreisstatistik erfaßt worden sind, fußen die obigen Angaben auf dem Preisniveau der in den betreffenden Jahren vorhandenen Mietwohnungen schlechthin.

Gemessen an der Mietpreiserhöhung des Jahrzehntes 1920 bis 1930 ist die seit 1930 eingetretene Zinsreduktion gering. Man wird allerdings nicht erwarten, daß die Mietpreise unter den heutigen Verhältnissen allgemein auf den Stand von 1920 sanken. Es ist nicht zu verkennen, daß die Frage der Mietpreisherabsetzung sehr komplexer Natur ist: neben den Altwohnungen, die ihren Besitzer nicht gewechselt haben und die diesem während einer längeren Reihe von Jahren zum Teil große Konjunkturgewinne einbrachten, ist die Zahl jener Wohnungen, die zur Zeit erhöhter Baukosten erstellt worden sind, beträchtlich.

Das Ausmaß der durch die Wohnungszählung von 1930 und durch die außerordentliche Mietpreiserhebung von 1933 festgestellten Zinsreduktion entspricht im ganzen der aus den Mietindexberechnungen sich ergebenden Senkung des Mietpreisniveaus um rund 5 Prozent. Damit ist der Nachweis geleistet, daß der Mietindex die Schwankungen der Wohnungsmieten richtig registriert und die Auswahl von ungefähr einem Drittel aller Mietwohnungen durchaus genügt für die alljährliche Berechnung des Mietindexes.

WOHNUNGEN UND MIETPREISE IN DEN VORORTEN

(Anhangtabellen 47 bis 53)

Mit Rücksicht auf die am 1. Januar 1934 erfolgte Eingemeindung der acht Vororte Albisrieden, Altstetten, Höngg, Affoltern, Örlikon, Schwamendingen, Seebach und Witikon haben wir auch die Wohnungskarten dieser Gemeinden verarbeitet. Die Zählung selbst ist von den betreffenden Gemeinden durchgeführt worden. Wir beschränken uns in der folgenden Darstellung auf die wichtigsten Ergebnisse.

Am 1. Dezember 1930 zählten die acht genannten Vororte zusammen 10416 Bauwohnungen mit eigener Küche. Örlikon und Altstetten zusammen stellten allein die Hälfte mit 3170 und 2284 Wohnungen. Im dritten und vierten Rang folgen Höngg mit 1459 und Seebach mit 1385 Wohnungen. Dem Vorortcharakter dieser Gemeinden entsprechend ist der Anteil der Eigentümerwohnungen am gesamten Wohnungsbestand bedeutend größer als in der Stadt. Hier sind 13 Prozent der Wohnungen von den Hauseigentümern besetzt, in den Vororten hingegen rund 29 Prozent. Die folgende Tabelle zeigt jedoch, daß die Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden recht beträchtlich sind. Besonders Schwamendingen und Witikon, die ihren ländlichen Einschlag noch am ehesten gewahrt haben, überschreiten den angegebenen Durchschnitt erheblich.

Bauwohnungen der Vororte nach dem Besitzverhältnis

Vororte	Besetzte Wohnungen					Leere Wohnungen	Überhaupt
	Eigentümer- woh- nungen	Dienst- und Freiwoh- nungen	Reine Miet- woh- nungen	Miet- wohnungen mit Geschäfts- räumen	Zu- sammen		
Albisrieden . . .	243	17	445	27	732	23	755
Altstetten . . .	514	47	1639	63	2263	21	2284
Höngg	558	10	841	36	1445	14	1459
Affoltern	248	13	325	23	609	9	618
Örlikon	720	47	2227	103	3097	73	3170
Schwamendingen	246	5	318	7	576	14	590
Seebach	367	27	935	36	1365	20	1385
Witikon	75	3	69	8	155	—	155
Acht Vororte . .	2971	169	6799	303	10242	174	10416

Die Wohnungsgrößenverhältnisse auf Grund der Zimmerzahl weichen im allgemeinen nicht stark von denjenigen in der Stadt ab. Die Dreizimmerwohnung ist noch betonter der herrschende Typus; sie kommt 4653 mal vor, die zweizimmerige 1256 mal und die vierzimmerige 2892 mal. Die einzimmerigen Zwergwohnungen (96) und die Großwohnungen mit 6 und mehr Zimmern (530) sind verhältnismäßig etwas weniger stark vertreten als in der Stadt. Altstetten besteht zu nahezu zwei Dritteln aus Kleinwohnungen mit 1 bis 3 Zimmern, während Höngg, Affoltern und Witikon einen überdurchschnittlichen Bestand an Großwohnungen aufweisen. Die Anhangtabelle 47 gibt darüber nähere Auskunft, ebenso über die Größenverhältnisse der Eigentümer- und der reinen Mietwohnungen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße übertrifft nur in Höngg und in Witikon diejenige der Stadt. Sie ist am kleinsten in Altstetten mit 3,38 Zimmern (oder 3,56 Wohnräumen) pro Wohnung und am größten in Witikon mit 3,95 Zimmern (4,30).

So imponierend die bauliche Entwicklung der Stadt Zürich in der Nachkriegszeit auch gewesen ist — das Zuwachstempo im Wohnungsbau ist in den Vororten noch rascher gewesen. In der Stadt sind 30,7 Prozent, in den Vororten sogar 42,2 Prozent der am 1. Dezember 1930 gezählten Wohnungen seit 1917 gebaut worden. Halb Örlikon stammt aus der Nachkriegszeit! Und auch die Wohnungen von Schwamendingen, Albisrieden und Altstetten sind zu 46,4 bzw. 43,0 und 42,7 Prozent Zeugen der jüngsten Vergangenheit. Einzig in Affoltern ist das Wachstum gemächlicher vor sich gegangen als in der Stadt selber. Die Belege enthalten die beiden ersten Kolonnen der folgenden Übersicht.

Bauwohnungen nach Bauperioden und Ausstattung

Vororte	Baualter		Ausstattung					
	Von 100 Wohnungen sind erstellt worden:		Von 100 Wohnungen besaßen:					
	vor 1917	seit 1917	Man-sarde	eigenen Abtritt	eigenes Bad	Zentral- u. Fern-heizg.	Warm-wasser-versorg.	Wasch-küche
Albisrieden . . .	57,0	43,0	19,5	90,1	45,7	13,5	21,6	85,7
Altstetten . . .	57,3	42,7	12,3	95,2	56,0	10,1	24,7	94,1
Höngg	64,6	35,4	21,9	86,7	43,9	14,8	13,8	86,1
Affoltern	75,7	24,3	12,0	91,3	16,3	1,9	6,1	78,3
Örlikon	48,0	52,0	17,8	95,9	61,2	15,2	15,9	96,6
Schwamendingen .	53,6	46,4	20,3	91,2	37,1	3,7	14,7	80,3
Seebach	67,4	32,6	14,4	92,6	34,1	4,7	4,8	88,4
Witikon	67,7	32,3	25,2	85,8	38,7	12,3	15,5	63,2
Acht Vororte . .	57,8	42,2	16,7	92,9	48,5	11,0	15,8	90,2

Der umstehenden Übersicht ist gleichzeitig auch zu entnehmen, wie weit die Wohnungen in den verschiedenen Gemeinden mit dem neuzeitlichen Komfort ausgestattet sind. Die Mansarde ist viel weniger verbreitet als in der Stadt, wo ein Viertel der Wohnungen Mansarden besitzt. Im Durchschnitt aller Vororte entsprechen die Abtrittverhältnisse den städtischen, indem auch hier um 7 Prozent der Wohnungen den Abtritt mit andern gemeinsam haben. Da die Wohnungszählung in den Vororten auf Grund der eidgenössischen Erhebungskarte durchgeführt worden ist, wissen wir, ob die Abtritte allgemein mit Wasserspülung versehen sind, wie das für die Stadt Zürich ja der Fall ist. Es zeigt sich nun, daß in verschiedenen Gemeinden die Wasserspülung noch gar nicht Allgemeingut ist. Insbesondere Affoltern, Witikon und Schwamendingen verleugnen auch in dieser Beziehung ihren landwirtschaftlichen Charakter nicht. Wenn wir die Anhangtabelle 48 nachschlagen, wo die Ausstattung nach Bauperioden unterschieden ist, erkennen wir sofort, daß es bei jenen nach Altvätersitte eingerichteten Abtritten sich sozusagen ganz um Vorkriegswohnungen handelt.

Man ist in den Vororten überhaupt zurückhaltender mit der Einrichtung der verschiedenen Mittel zum behaglichen Wohnen. Über eigenes Bad verfügen nur 48,5 Prozent der Wohnungen. Am weitesten zurückgeblieben ist Affoltern, dessen Wohnungen zu drei Vierteln aus der Vorkriegszeit stammen: eigenes Bad besitzen von hundert Wohnungen nur 16, Zentralheizung gar nur 2 und Warmwasserversorgung 6. Auch Seebach und Schwammendingen sind der alten Ofenheizung fast völlig treu geblieben. Das eigentliche Bauernhaus hat in den meisten Fällen keine besondere Waschküche. Das erklärt die Tatsache, daß keine zwei Drittel der Witikoner Wohnungen eigene Waschküche besitzen. —

Einfamilienhäuser nach Wohnungsgröße

Vororte	1-3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6-7 Zimmer	8 u. m. Zimmer	Zusam- men	Davon Eigentü- merwohn.
Albisrieden . . .	48	38	53	21	5	165	97
Altstetten . . .	15	66	74	25	8	188	148
Höngg	28	40	131	53	19	271	234
Affoltern	26	44	32	26	3	131	100
Örlikon	25	54	175	45	15	314	234
Schwamendingen.	30	32	50	22	3	137	121
Seebach	30	62	35	27	1	155	124
Witikon	9	12	18	12	4	55	42
Acht Vororte . .	211	348	568	231	58	1416	1100

Wie nicht anders zu erwarten, ist die Zahl der Einfamilienhäuser recht respektabel; in der Stadt sind 3953, in den Vororten hingegen 1416 gezählt worden. Während in der Stadt die weiträumige Villa des reichen Mannes einen gewichtigen Platz einnimmt, sind in den Vororten die kleinen bescheidenen und die mittelgroßen, nichts weniger als pompösen Einfamilienhäuser und -häuschen die Regel: dort zählt an die Hälfte sechs und mehr Zimmer, hier nur ein Fünftel.

Es hat in den Vororten aber nicht nur verhältnismäßig mehr Einfamilienhäuser, sondern auch mehr niedrige Häuser. Die vielstöckige Mietskaserne ist selten. Über dem zweiten Obergeschoß liegt nur ein Zehntel aller Wohnungen, in der Stadt hingegen reichlich ein Viertel. Aus der folgenden Tabelle ist ersichtlich, daß sich in den Mehrfamilienhäusern die Wohnungen auf das Erdgeschoß und auf den ersten und zweiten Stock zusammendrängen.

Besetzte Bauwohnungen der Vororte nach Stockwerklage

Vororte	Sou- ter- rain	Erd- ge- schoß	1. Stock	2. Stock	3. Stock	4. Stock	5. Stock und höher	Meh- rere Stock- werke	Ganzes Haus
Albisrieden . . .	1	154	207	139	29	4	—	45	153
Altstetten . . .	3	524	662	535	199	71	—	81	188
Höngg	33	286	417	256	61	4	—	121	267
Affoltern	5	144	177	91	22	—	—	41	129
Örlikon	11	668	861	686	345	131	2	105	288
Schwamendingen	—	131	163	87	14	—	—	44	137
Seebach	3	322	396	288	119	29	—	53	155
Witikon	—	27	34	18	1	—	—	20	55
Acht Vororte . .	56	2256	2917	2100	790	239	2	510	1372

Ganz anders als in der Stadt ist in den Vororten die soziale Gliederung der Wohnungsinhaber. In Altstetten, Affoltern, Schwamendingen und Seebach sind weit mehr als die Hälfte der Wohnungen von Arbeitern besetzt, in Albisrieden und Örlikon knapp die Hälfte, in Höngg zwei Fünftel; einzig in Witikon stellen diese eine ausgesprochene Minderheit. Auch die zweite Sozialklasse der mittleren und kleineren Selbständigerwerbenden ist relativ stärker vertreten, während die Angestellten, abgesehen von Örlikon und Höngg, eine kleinere Quote stellen als in der Stadt. Man wird nicht sagen können, daß die acht Gemeinden bevorzugter Wohnort von Großunternehmern und Generaldirektoren wären, zählt doch

diese erste Gruppe unter den Wohnungsinhabern nur 82 Vertreter. Auf die Sozialklasse II (mittlere und kleinere Selbständige) entfallen 1852, auf die Klasse III (Angestellte) 1868 und auf die Sozialklasse IV (Arbeiter) 5259 Wohnungen. Die fünfte Klasse rückt mit 1181 Wohnungen auf. Für die Gliederung in den einzelnen Gemeinden und nach den verschiedenen Berufen verweisen wir auf die Anhangtabelle 49.

Wenn wir feststellten, daß die Vorortwohnungen durchschnittlich weniger gut ausgestattet sind als die der Stadt, so läßt das den Schluß zu, daß auch die Mietpreise weniger hoch sind. Dem ist in der Tat so. Betrachten wir die beiden Anhangtabellen 50 und 51, in denen die reinen Mietwohnungen nach Mietpreisstufen gegliedert sind, so fällt sozusagen schon optisch die viel geringere Streuung auf. Die Wohnungen konzentrieren sich stark auf relativ wenige und erheblich tiefer als in der Stadt gelegene Preisstufen. Das wird besonders augenfällig, wenn wir die folgende Übersicht mit einer gleich angeordneten Aufstellung für die Stadt (Seite 80) vergleichen. Immerhin besteht ein Unterschied darin, daß in den folgenden Zahlen die Wohnungen mit Mansarde nicht ausgeschieden sind, da sie ja nur eine kleine Gruppe bilden.

Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in den Vororten nach Bauperioden
und Mietpreisstufen 1930

Mietpreisstufen in Franken	Auf die angegebenen Mietpreisstufen entfallen von je 100:					
	vor 1917			von 1917-1930		
	erstellten Wohnungen mit			erstellten Wohnungen mit		
	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern
über 2000	—	—	1,1	—	0,1	13,6
1601-2000	—	0,4	5,2	—	3,9	32,3
1401-1600	—	1,2	16,5	1,8	20,1	27,4
1201-1400	0,2	6,4	20,6	6,5	34,8	16,5
1001-1200	1,8	25,8	26,6	32,4	34,2	8,8
801-1000	18,9	33,9	18,1	41,4	6,0	1,3
bis 800	79,1	32,3	11,9	17,9	0,9	0,1
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

In den Vororten kosteten von den dreizimmerigen Vorkriegswohnungen 92 Prozent maximal 1200 Franken, in der bisherigen Stadt jedoch nur 56 Prozent; von den Vierzimmerwohnungen waren in den Vororten bloß 6 Prozent teurer als 1600 Franken, in der Stadt aber 45 Prozent. Ähnlich liegen die Unterschiede bei den Nachkriegswohnungen: in den Vororten sind von den dreizimme-

rigen 41 Prozent, in der Stadt aber bloß 20 Prozent in der Preislage von höchstens 1200 Franken.

Selbstverständlich kann es nach dem Gesagten nicht anders sein, als daß auch die Durchschnittspreise der Vorortwohnungen bedeutend niedriger sind als die in der Stadt geforderten. Wenig einheitlich ist das Bild, wenn wir die mittleren Preise in den verschiedenen Gemeinden miteinander vergleichen. Immerhin kann man auf Grund der beiden Tabellen 52 und 53 im Anhang sagen, daß in den Industriegemeinden im allgemeinen etwas höhere Mietzinse verlangt werden als in den mehr ländlichen Gemeinden. Das gilt aber nur *grosso modo*. So sind z. B. die Preise der Wohnungen mit eigenem Bad in dem gar nicht industriellen Höngg am höchsten. Diese Gemeinde hat eben als ausgesprochenes Wohngebiet in bevorzugter Lage seit einer Reihe von Jahren zahlungskräftigere Bevölkerungsschichten aus der Stadt angezogen, während den übrigen Gemeinden ja weit mehr die Arbeiterschaft ihren Akzent verleiht.

SCHLUSSWORT

Wenn wir rückblickend die Ergebnisse der Wohnungszählung überschauen, so haften in der Erinnerung vor allem drei Dinge: die mächtige Entwicklung des Wohnungsbestandes im Laufe der letzten Jahre, die unbestreitbare Hebung der Wohnkultur und die Höhe der Mietpreise.

Die Zahl der Wohnungen hat sich im letzten Jahrzehnt 1920–30 um reichlich ein Drittel auf 64770 erhöht. (Nach der Erweiterung Zürichs um acht Vororte mit 13160 Wohnungen weist die Limmattstadt am Jahresanfang 1934 rund 86000 Wohnungen auf — an die 6000 mehr als Basel und Bern zusammen.) Gleichzeitig ist im Wohnungsbestand ein Strukturwandel, eine Änderung im Gefüge der Masse der Wohnungen eingetreten, indem die Großwohnung an Bedeutung verloren und die Klein- und Kleinstwohnung erheblich zugenommen hat.

Aber nicht nur quantitativ hat sich vieles geändert, sondern auch qualitativ. Die Frage, ob der Zürcher unter hygienisch günstigen Bedingungen wohnt, darf sicher bejaht werden. Die Zahl der überfüllten Wohnungen ist gesunken und im Vergleich zu ausländischen Großstädten unbedeutend. Die Ausstattung einer mittleren Wohnung mit allen Bequemlichkeiten, die der Hausfrau die Arbeit erleichtern und der Familie die Behaglichkeit des Wohnens erhöhen, hat schon manche Beobachter überrascht. Drei Fünftel aller Wohnungen besitzen eigenes Bad, reichlich ein Fünftel Warmwasserversorgung und ein Viertel Zentral- oder Etagenheizung. Die rauchige Petrollampe und das Gaslicht sind völlig verschwunden. Wie die elektrische Beleuchtung finden sich Gasanschluß der Küche und Wasserspülung im Abort in nahezu allen Wohnungen.

Zum bessern Wohnen gehört schließlich nicht nur eine komfortabel eingerichtete Wohnung, sondern auch eine entsprechende Umgebung: ein gesundes Quartier und eine gesunde Stadt. Auch in dieser Hinsicht sind die Fortschritte unverkennbar. Die Bauungsart ist lockerer geworden durch Bevorzugung der Flachbauweise, an den Stadträndern sind eigentliche Gartenstadtsiedelungen entstanden, die Grünanlagen, Sport- und Spielplätze sind vermehrt worden, die staubigen Straßen sind verschwunden (Ende 1920 waren erst 28 Prozent der eigentlichen Straßenfläche mit Hartbelägen versehen, 1933 jedoch 83 Prozent). Die jährlichen Auf-

wendungen der Stadt für die Erstellung von eigenen Wohnkolonien und für die Förderung des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaues gehen in die Millionen. Ohne die tatkräftige Unterstützung der baugenossenschaftlichen Initiative durch die Stadt wäre das heutige Stadtbild mit seinen zahlreichen von Sonne und Licht umfluteten Wohnkolonien undenkbar, so wenig wie die allgemein gehobene Wohnkultur.

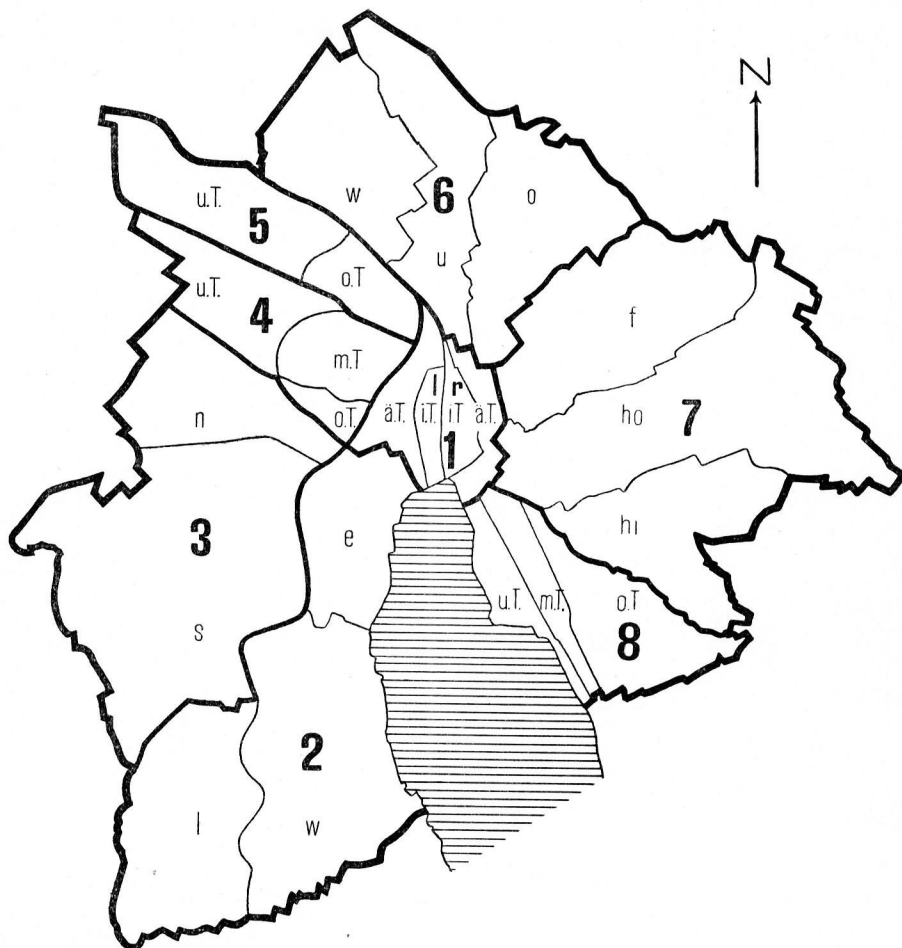
Ob all den Vorzügen und Fortschritten der Bautätigkeit des letzten Jahrzehnts seien nicht vergessen jene Hinterhäuser in lichtlosen Höfen oder jene Gebäude in düstern Altstadtgassen, hinter deren Fassaden sich ungesunde Wohnungsverhältnisse verbergen. Immer noch gibt es 4440 Wohnungen, für die die wohnungshygienisch elementare Forderung eines eigenen Abtrittes unerfüllt ist. Daran muß erinnert werden, auch wenn man berechtigt ist, zu erklären, daß «der Einwohner von Zürich» unter günstigen Wohnbedingungen lebt.

Unerfreuliche Verhältnisse im einzelnen zu belegen oder zu erörtern war nicht möglich, so wünschenswert es auch gewesen wäre. Das hätte allein die Enquete vermocht. Schon Karl Bücher hat in seiner Basler Wohnungsenquete von 1889 auf diese Mängel der generalisierenden Wohnungsstatistik aufmerksam gemacht. Nur der Weg «der unmittelbaren Beobachtung, welcher naturgemäß sich nur auf bestimmte Kategorien von Wohnungen anwenden läßt und neben der objektiven Beschaffenheit der Wohnungen auch die wirtschaftlichen, sittlichen, gesundheitlichen Verhältnisse der Bewohner ... ins Auge faßt», ist imstande, dem Hygieniker und dem Kommunalpolitiker mit eingehenden und umfangreichen Unterlagen zu dienen. Immerhin hat auch die Wohnungszählung die bereits ausgesprochene, dringende Wünschbarkeit der Sanierung der Altstadt nur bekräftigt. Das beschränkte Eingriffsrecht der städtischen Behörden macht dieses Sanierungswerk leider zu einem sehr kostspieligen und damit langsam fortschreitenden Unternehmen.

Durch die Eingemeindung der acht Vororte sind der Stadt neben der Weiterverfolgung ihrer bisherigen Wohnungspolitik neue Aufgaben städtebaulicher Planung erwachsen, die von nicht geringerer Bedeutung für die Existenzverhältnisse der Bevölkerung sind als die Ausgestaltung der Wohnungen selbst, wenn es gilt das Ziel weitsichtiger kommunaler Wohnungs- und Siedlungspolitik zu erreichen: Jeder Familie eine gesunde Wohnung in gesunder Stadt.

Kreise und Statistische Bezirke der Stadt Zürich

(Stadtgebiet vor der Eingemeindung von 1934)



- 1 Rechts d. Limmat (r)
innerer Teil (i. T.)
äußerer Teil (ä. T.)
Links der Limmat (l)
innerer Teil (i. T.)
äußerer Teil (ä. T.)

- 2 Wollishofen (w)
Leimbach (l)
Enge (e)

- 3 Südlicher Teil (s)
Nördlicher Teil (n)

- 4 Oberer Teil (o.T.)
Mittlerer Teil (m.T.)
Unterer Teil (u.T.)

- 5 Oberer Teil (o.T.)
Unterer Teil (u.T.)

- 6 Wipkingen (w)
Unterstraß (u)
Oberstraß (o)

- 7 Fluntern (f)
Hottingen (ho)
Hirslanden (hi)

- 8 Unterer Teil (u.T.)
Mittlerer Teil (m.T.)
Oberer Teil (o.T.)

TABELLEN

GRAPHISCHE DARSTELLUNGEN

Bauwohnungen nach Statistischen Bezirken und Besitzverhältnis

1 Lf. Nr.	Statistische Bezirke	Besetzte Wohnungen					Leere Woh- nungen	Über- haupt
		Eigen- tümer- woh- nun- gen	Dienst- und Frei- woh- nungen	Reine Miet- woh- nungen	Miet- wohnun- gen mit Gesch.- räumen	Zu- sammen		
1	1 Rechts d. Limmat							
2	innerer Teil ¹⁾ .	305	47	1952	139	2443	32	2475
	äußerer Teil ²⁾ .	69	48	311	21	449	4	453
3	Links d. Limmat .							
4	innerer Teil ³⁾ .	114	87	761	56	1018	9	1027
	äußerer Teil ⁴⁾ .	105	108	542	36	791	7	798
5	Kreis 1	593	290	3566	252	4701	52	4753
6	2 Wollishofen . . .	418	57	2007	39	2521	47	2568
7	Leimbach	44	8	100	2	154	15	169
8	Enge	519	112	2470	64	3165	52	3217
9	Kreis 2	981	177	4577	105	5840	114	5954
10	3 Südlicher Teil ⁵⁾ .	456	50	3756	122	4384	25	4409
11	Nördlicher Teil ⁶⁾ .	387	36	5333	238	5994	24	6018
12	Kreis 3	843	86	9089	360	10378	49	10427
13	4 Oberer Teil ⁷⁾ . .	189	30	1376	88	1683	6	1689
14	Mittlerer Teil ⁸⁾ .	444	58	4149	352	5003	10	5013
15	Unterer Teil ⁹⁾ .	74	42	2802	99	3017	8	3025
16	Kreis 4	707	130	8327	539	9703	24	9727
17	5 Oberer Teil ¹⁰⁾ .	238	58	3421	197	3914	10	3924
18	Unterer Teil ¹¹⁾ .	146	54	398	18	616	1	617
19	Kreis 5	384	112	3819	215	4530	11	4541
20	6 Wipkingen	590	51	5099	128	5868	32	5900
21	Unterstraß	791	46	4912	131	5880	43	5923
22	Oberstraß	787	44	2635	78	3544	36	3580
23	Kreis 6	2168	141	12646	337	15292	111	15403
24	7 Fluntern	542	37	877	23	1479	15	1494
25	Hottingen	899	69	2568	101	3637	31	3668
26	Hirslanden	514	23	2060	68	2665	24	2689
27	Kreis 7	1955	129	5505	192	7781	70	7851
28	8 Unterer Teil ¹²⁾ .	324	29	2290	89	2732	24	2756
29	Mittlerer Teil ¹³⁾ .	329	45	1685	74	2133	33	2166
30	Oberer Teil ¹⁴⁾ .	292	39	820	29	1180	12	1192
31	Kreis 8	945	113	4795	192	6045	69	6114
32	Zus. Wg. mit Küche	8576	1178	52324	2192	64270	500	64770
33	Wg. ohne eig. Küche	24	34	500	78	636	—	636

1), 2) usw. bis 14) siehe Umschreibung

Bauwohnungen nach Statistischen Bezirken und Wohnungsgröße

Wohnungsgröße											L.f. Nr.
1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 Zim- mer	9 Zim- mer	10 Zim- mer	11 u. m. Zim- mer	
129	599	756	564	259	90	29	20	10	5	14	1
4	13	62	117	147	64	12	15	4	5	10	2
52	212	302	234	130	49	21	14	6	3	4	3
7	51	152	257	174	70	35	20	11	7	14	4
192	875	1272	1172	710	273	97	69	31	20	42	5
36	281	1103	769	202	76	41	24	12	9	15	6
—	16	46	77	18	8	2	2	—	—	—	7
23	231	852	969	592	255	125	76	34	21	39	8
59	528	2001	1815	812	339	168	102	46	30	54	9
61	693	2082	1175	347	33	10	3	4	—	1	10
106	945	3462	1333	118	35	6	11	1	1	—	11
167	1638	5544	2508	465	68	16	14	5	1	1	12
39	196	578	675	144	33	12	9	—	—	3	13
96	677	2362	1427	330	78	18	14	5	3	3	14
43	559	1773	606	26	11	1	4	2	—	—	15
178	1432	4713	2708	500	122	31	27	7	3	6	16
61	557	2056	1084	106	46	10	2	1	—	1	17
3	109	220	220	53	4	4	3	—	—	1	18
64	666	2276	1304	159	50	14	5	1	—	2	19
82	947	3043	1494	229	59	32	6	6	2	—	20
58	518	2507	1889	665	187	51	28	8	7	5	21
36	248	964	1164	650	277	119	58	26	22	16	22
176	1713	6514	4547	1544	523	202	92	40	31	21	23
13	74	289	361	215	162	149	81	61	44	45	24
49	294	1027	1030	588	304	121	91	74	33	57	25
31	258	992	823	351	107	61	30	21	10	5	26
93	626	2308	2214	1154	573	331	202	156	87	107	27
31	258	1088	748	391	125	35	30	8	19	23	28
17	219	840	608	255	116	42	27	10	10	22	29
15	132	535	310	96	27	30	13	11	7	16	30
63	609	2463	1666	742	268	107	70	29	36	61	31
992	8087	27091	17934	6086	2216	966	581	315	208	294	32
434	156	33	10	2	1	—	—	—	—	—	33

der statistischen Bezirke Seite 118 und 119

Bauwohnungen nach Stadtkreisen,

Eigentümerwohnungen, Dienst- und Freiwohnungen, Reine Mietwohnungen

2	Stadt- kreise	Wohnungsgröße									Zusam- men
		1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8-10 Zim- mer	11 u.m. Zim- mer	
Eigentümerwohnungen											
1	8	40	107	141	141	62	27	46	21	593	
2	2	16	138	249	242	106	77	101	50	981	
3	3	33	267	322	153	37	14	13	1	843	
4	5	34	191	279	115	47	11	23	2	707	
5	—	37	94	168	59	18	3	3	2	384	
6	1	42	327	732	564	222	128	136	16	2168	
7	—	54	208	367	375	244	246	377	84	1955	
8	4	23	189	283	186	87	53	74	46	945	
Stadt	23	279	1521	2541	1835	823	559	773	222	8576	
Dienst- und Freiwohnungen											
1	5	41	103	92	30	7	3	7	2	290	
2	4	27	67	50	12	5	2	10	—	177	
3	4	9	33	23	11	1	2	3	—	86	
4	3	15	40	50	12	6	—	4	—	130	
5	4	14	46	31	11	2	3	1	—	112	
6	6	20	43	44	11	4	8	4	1	141	
7	9	19	38	38	9	6	4	5	1	129	
8	2	15	39	38	10	3	1	3	2	113	
Stadt	37	160	409	366	106	34	23	37	6	1178	
Reine Mietwohnungen											
1	160	741	990	858	494	186	59	62	16	3566	
2	48	459	1749	1440	523	214	81	59	4	4577	
3	138	1489	5094	2072	269	24	—	3	—	9089	
4	120	1213	4325	2258	331	52	16	8	4	8327	
5	46	544	2076	1050	71	25	5	2	—	3819	
6	157	1565	6019	3645	909	273	55	20	3	12646	
7	73	515	2000	1740	723	308	74	53	19	5505	
8	44	522	2148	1288	513	170	48	50	12	4795	
Stadt	786	7048	24401	14351	3833	1252	338	257	58	52324	

Wohnungsgröße und Besitzverhältnis

Mietwohnungen mit Geschäftsräumen, Leerstehende und Wohnungen überhaupt

3 Stadt- kreise	Wohnungsgröße									Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8-10 Zim- mer	11 u.m. Zim- mer	
	Mietwohnungen mit Geschäftsräumen									
1	16	40	58	73	33	17	7	5	3	252
2	4	23	23	26	15	9	2	3	—	105
3	21	106	129	71	26	6	—	1	—	360
4	48	166	151	111	41	16	4	2	—	539
5	12	69	56	52	18	5	3	—	—	215
6	11	84	106	82	36	14	4	—	—	337
7	9	38	52	51	28	10	1	2	1	192
8	11	47	70	32	23	4	1	3	1	192
Stadt	132	573	645	498	220	81	22	16	5	2192
	Leerstehende Wohnungen									
1	3	13	14	8	12	1	1	—	—	52
2	1	3	24	50	20	5	6	5	—	114
3	1	1	21	20	6	—	—	—	—	49
4	2	4	6	10	1	1	—	—	—	24
5	2	2	4	3	—	—	—	—	—	11
6	1	2	19	44	24	10	7	3	1	111
7	2	—	10	18	19	5	6	8	2	70
8	2	2	17	25	10	4	4	5	—	69
Stadt	14	27	115	178	92	26	24	21	3	500
	Wohnungen überhaupt									
1	192	875	1272	1172	710	273	97	120	42	4753
2	59	528	2001	1815	812	339	168	178	54	5954
3	167	1638	5544	2508	465	68	16	20	1	10427
4	178	1432	4713	2708	500	122	31	37	6	9727
5	64	666	2276	1304	159	50	14	6	2	4541
6	176	1713	6514	4547	1544	523	202	163	21	15403
7	93	626	2308	2214	1154	573	331	445	107	7851
8	63	609	2463	1666	742	268	107	135	61	6114
Stadt	992	8087	27091	17934	6086	2216	966	1104	294	64770

Bauwohnungen nach Stadtkreisen, Wohnungsgröße u. Badezubehör

Ohne Bad, mit gemeinschaftlichem Bad, mit eigenem Bad

4	Stadt- kreise	Wohnungsgröße									Zusam- men
		1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8-10 Zim- mer	11 u.m. Zim- mer	
		Ohne Bad									
	1	170	697	852	533	155	52	13	17	5	2494
	2	39	191	357	234	48	15	3	2	—	889
	3	65	498	1185	379	49	15	2	3	—	2196
	4	122	662	1673	833	133	31	7	9	2	3472
	5	24	226	620	358	34	8	3	1	1	1275
	6	63	532	673	300	51	14	3	4	1	1641
	7	63	272	640	252	82	29	7	7	1	1353
	8	40	286	720	276	65	15	5	2	1	1410
	Stadt	586	3364	6720	3165	617	179	43	45	11	14730
		Mit gemeinschaftlichem Bad									
	1	12	84	145	146	51	16	3	4	—	461
	2	13	81	298	225	29	7	2	2	—	657
	3	68	584	1583	449	37	5	—	—	—	2726
	4	41	405	1284	552	69	12	1	3	—	2367
	5	34	270	816	362	21	7	—	—	—	1510
	6	66	335	687	312	73	9	3	1	—	1486
	7	15	132	314	146	59	20	3	—	1	690
	8	11	144	529	309	66	18	4	2	1	1084
	Stadt	260	2035	5656	2501	405	94	16	12	2	10981
		Mit eigenem Bad									
	1	10	94	275	493	504	205	81	99	37	1798
	2	7	256	1346	1356	735	317	163	174	54	4408
	3	34	556	2776	1680	379	48	14	17	1	5505
	4	15	365	1756	1323	298	79	23	25	4	3888
	5	6	170	840	584	104	35	11	5	1	1756
	6	47	846	5154	3935	1420	500	196	158	20	12276
	7	15	222	1354	1816	1013	524	321	438	105	5808
	8	12	179	1214	1081	611	235	98	131	59	3620
	Stadt	146	2688	14715	12268	5064	1943	907	1047	281	39059

Bauwohnungen nach Bauperioden und Statistischen Bezirken

5 Statistische Bezirke	Bauperioden						Überhaupt
	I vor 1863	II 1863– 1892	III 1893– 1900	IV 1901– 1910	V 1911– 1916	VI 1917– 1930	
1 Rechts d. Limmat							
innerer Teil ¹⁾ . .	2110	351	6	3	4	1	2475
äußerer Teil ²⁾ . .	161	146	79	35	13	19	453
Links der Limmat							
innerer Teil ³⁾ . .	777	189	32	10	15	4	1027
äußerer Teil ⁴⁾ . .	152	558	33	14	13	28	798
Kreis 1	3200	1244	150	62	45	52	4753
2 Wollishofen . . .	280	178	320	210	260	1320	2568
Leimbach	29	20	5	12	9	94	169
Enge	240	736	1069	195	205	772	3217
Kreis 2	549	934	1394	417	474	2186	5954
3 Südlicher Teil ⁵⁾ .	182	231	1064	811	391	1730	4409
Nördlicher Teil ⁶⁾ .	142	430	1904	555	865	2122	6018
Kreis 3	324	661	2968	1366	1256	3852	10427
4 Oberer Teil ⁷⁾ . .	146	658	655	73	122	35	1689
Mittlerer Teil ⁸⁾ . .	255	1817	2140	285	107	409	5013
Unterer Teil ⁹⁾ . .	31	92	252	606	362	1682	3025
Kreis 4	432	2567	3047	964	591	2126	9727
5 Oberer Teil ¹⁰⁾ . .	33	933	1385	514	252	807	3924
Unterer Teil ¹¹⁾ . .	31	13	243	18	79	233	617
Kreis 5	64	946	1628	532	331	1040	4541
6 Wipkingen	275	299	451	969	586	3320	5900
Unterstraß	289	537	502	669	822	3104	5923
Oberstraß	388	391	479	753	718	851	3580
Kreis 6	952	1227	1432	2391	2126	7275	15403
7 Fluntern	274	201	135	159	194	531	1494
Hottingen	574	956	624	571	522	421	3668
Hirslanden	280	292	253	251	380	1233	2689
Kreis 7	1128	1449	1012	981	1096	2185	7851
8 Unterer Teil ¹²⁾ .	257	624	819	269	330	457	2756
Mittlerer Teil ¹³⁾ .	555	626	185	317	146	337	2166
Oberer Teil ¹⁴⁾ . .	253	147	168	99	122	403	1192
Kreis 8	1065	1397	1172	685	598	1197	6114
Stadt	7714	10425	12803	7398	6517	19913	64770

1), 2) usw. bis 14) siehe Umschreibung der statistischen Bezirke Seite 118 und 119

Bauwohnungen nach Bauperioden, Wohnungsgröße und Mansardenzubehör

6	Bauperioden	Wohnungsgröße									Zusammen
		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8-10 Zimmer	11 u. mehr Zimmer	
		Ohne Mansarde									
I vor 1863	240	1310	2044	1284	472	158	50	13	5621		
II 1863-1892	135	1006	2601	2294	572	128	42	32	5 6815		
III 1893-1900	178	1131	4506	2707	334	56	14	10	— 8936		
IV 1901-1910	87	730	2661	1377	268	65	14	14	3 5219		
V 1911-1916	55	726	2840	1153	176	65	5	14	— 5034		
VI 1917-1930	172	2360	9422	4084	703	123	50	37	5 16956		
Zusammen . .	867	7263	24074	12899	2525	595	175	157	26 48581		
		Mit Mansarde									
I vor 1863	67	323	505	446	320	213	84	93	42 2093		
II 1863-1892	21	165	602	1107	878	413	143	202	79 3610		
III 1893-1900	32	207	972	1388	740	284	98	112	34 3867		
IV 1901-1910	4	46	318	648	489	290	161	182	41 2179		
V 1911-1916	—	22	199	517	368	126	92	129	30 1483		
VI 1917-1930	1	61	421	929	766	295	213	229	42 2957		
Zusammen . .	125	824	3017	5035	3561	1621	791	947	268 16189		
		Überhaupt									
I vor 1863	307	1633	2549	1730	792	371	134	143	55 7714		
II 1863-1892	156	1171	3203	3401	1450	541	185	234	84 10425		
III 1893-1900	210	1338	5478	4095	1074	340	112	122	34 12803		
IV 1901-1910	91	776	2979	2025	757	355	175	196	44 7398		
V 1911-1916	55	748	3039	1670	544	191	97	143	30 6517		
VI 1917-1930	173	2421	9843	5013	1469	418	263	266	47 19913		
Zusammen . .	992	8087	27091	17934	6086	2216	966	1104	294 64770		

Umschreibung der statistischen Bezirke in den
(Siehe auch Stadt-

- 1) Zwischen Limmat und dem Straßenzug: Rämistraße-Hirschengraben-Seilergraben —
2) Das übrige Gebiet des Kreises 1 rechts der Limmat — 3) Zwischen Limmat und Bahnhofstraße — 4) Das übrige Gebiet des Kreises 1 links der Limmat — 5) Südlich des Straßenzuges: Zurlinden-Birmensdorferstraße — 6) Das übrige Gebiet des Kreises 3 — 7) Südlich der Badenerstraße — 8) Zwischen Badenerstraße und linksufriger Zürichseebahn —

Bauwohnungen nach Bauperioden, Besitzverhältnis und Mansardenzubehör

7 Bauperioden	Besetzte Wohnungen					Leere Woh- nun- gen	Woh- nungen über- haupt	Woh- nungen ohne eigene Küche
	Eigen- tümer- woh- nungen	Dienst- u. Frei- woh- nungen	Reine Miet- woh- nungen	Mietwoh- nungen m.Gesch.- räumen	Zu- sammen			
	Ohne Mansarde							
I vor 1863	568	167	4584	244	5563	58	5621	158
II 1863-1892	729	204	5555	302	6790	25	6815	142
III 1893-1900	612	126	7703	468	8909	27	8936	146
IV 1901-1910	346	106	4610	130	5192	27	5219	53
V 1911-1916	281	104	4517	120	5022	12	5034	31
VI 1917-1930	870	172	15529	210	16781	175	16956	92
Zusammen . .	3406	879	42498	1474	48257	324	48581	622
	Mit Mansarde							
I vor 1863	619	69	1244	146	2078	15	2093	6
II 1863-1892	1175	87	2098	210	3570	40	3610	2
III 1893-1900	1004	51	2535	250	3840	27	3867	1
IV 1901-1910	699	43	1360	55	2157	22	2179	1
V 1911-1916	521	27	910	21	1479	4	1483	1
VI 1917-1930	1152	22	1679	36	2889	68	2957	3
Zusammen . .	5170	299	9826	718	16013	176	16189	14
	Überhaupt							
I vor 1863	1187	236	5828	390	7641	73	7714	164
II 1863-1892	1904	291	7653	512	10360	65	10425	144
III 1893-1900	1616	177	10238	718	12749	54	12803	147
IV 1901-1910	1045	149	5970	185	7349	49	7398	54
V 1911-1916	802	131	5427	141	6501	16	6517	32
VI 1917-1930	2022	194	17208	246	19670	243	19913	95
Zusammen . .	8576	1178	52324	2192	64270	500	64770	636

Tabellen auf Seite 3, 112, 113, 117, 126, 127, 152 und 153
plan Seite 110)

9) Gebiet des Kreises 4 unterhalb der linksufrigen Zürichseebahn — 10) Oberhalb des Viaduktes der Eisenbahnlinie nach Örlikon — 11) Unterhalb des Viaduktes der Eisenbahnlinie nach Örlikon — 12) Zwischen See und Seefeldstraße — 13) Zwischen Seefeldstraße und dem Straßenzug: Kreuzbühl-Zollikerstraße — 14) Gebiet des Kreises 8 oberhalb der Zollikerstraße

Bauwohnungen nach Bauperioden, Besitzverhältnis und Badezubehör

8 Bauperioden	Besetzte Wohnungen					Leere Wohnun- gen	Wohn- ungen über- haupt	Wohn- ungen ohne eigene Küche
	Eigen- tümer woh- nungen	Dienst- u. Frei- woh- nungen	Reine Miet- woh- nungen	Mietwoh- nungen m. Gesch.- räumen	Zusam- men			
	Ohne Bad							
I vor 1863	484	90	3846	228	4648	39	4687	142
II 1863-1892	416	83	3226	248	3973	10	3983	117
III 1893-1900	230	59	3430	307	4026	13	4039	111
IV 1901-1910	23	37	935	48	1043	6	1049	40
V 1911-1916	13	21	654	25	713	1	714	25
VI 1917-1930	14	19	207	16	256	2	258	66
Zusammen . .	1180	309	12298	872	14659	71	14730	501
	Mit gemeinschaftlichem Bad							
I vor 1863	200	23	1052	48	1323	8	1331	17
II 1863-1892	398	55	1866	106	2425	4	2429	20
III 1893-1900	331	43	3077	227	3678	2	3680	33
IV 1901-1910	68	18	1036	27	1149	2	1151	10
V 1911-1916	24	8	487	13	532	—	532	5
VI 1917-1930	46	17	1782	13	1858	—	1858	9
Zusammen . .	1067	164	9300	434	10965	16	10981	94
	Mit eigenem Bad							
I vor 1863	503	123	930	114	1670	26	1696	5
II 1863-1892	1090	153	2561	158	3962	51	4013	7
III 1893-1900	1055	75	3731	184	5045	39	5084	3
IV 1901-1910	954	94	3999	110	5157	41	5198	4
V 1911-1916	765	102	4286	103	5256	15	5271	2
VI 1917-1930	1962	158	15219	217	17556	241	17797	20
Zusammen . .	6329	705	30726	886	38646	413	39059	41

Abgrenzung der Bauperioden

Die Gliederung der Bauperioden entspricht der anlässlich früherer Wohnungszählungen vorgenommenen Abgrenzung. Die Bauperiode I reicht bis zum Erlass des ersten zürcherischen Baugesetzes für städtische Verhältnisse im Jahre 1863, die Bauperiode II bis zum Inkrafttreten eines neuen Baugesetzes im Jahre 1893, dem Zeitpunkte der ersten Eingemeindung. Die Bauperiode III wird begrenzt durch das Jahr 1900, in dem eine jahrelang weit über den Bedarf hinausgehende Bautätigkeit durch eine Bau- und Liegenschaftskrise abgelöst wurde. Die Abgrenzung der Bauperiode IV war gegeben durch die im Jahre 1910 durchgeführte Wohnungszählung. Der Einschnitt des Jahres 1917 zwischen den Bauperioden V und VI ergab sich aus der damaligen Stockung des Wohnungsbaues und der gewaltigen Steigerung der Baukosten.

Bauwohnungen nach Bauperioden, Wohnungsgröße und Besitzverhältnis

9	Bauperioden	Wohnungsgröße									Zu- sam- men
		1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8-10 Zim- mer	11 u. mehr Zim- mer	
		Eigentümerwohnungen									
I vor 1863	12	88	278	312	212	128	53	76	28	1187	
II 1863-1892	6	88	360	599	351	188	91	156	65	1904	
III 1893-1900	4	44	405	603	268	120	57	89	26	1616	
IV 1901-1910	1	16	161	297	195	103	94	140	38	1045	
V 1911-1916	—	10	134	191	169	82	75	114	27	802	
VI 1917-1930	—	33	183	539	640	202	189	198	38	2022	
Zusammen . .	23	279	1521	2541	1835	823	559	773	222	8576	
		Dienst- und Freiwohnungen									
I vor 1863	4	23	79	82	25	9	6	7	1	236	
II 1863-1892	6	48	98	90	22	11	5	8	3	291	
III 1893-1900	10	37	59	49	12	5	—	5	—	177	
IV 1901-1910	4	14	54	42	19	2	6	8	—	149	
V 1911-1916	4	10	44	48	15	4	2	3	1	131	
VI 1917-1930	9	28	75	55	13	3	4	6	1	194	
Zusammen . .	37	160	409	366	106	34	23	37	6	1178	
		Reine Mietwohnungen									
I vor 1863	269	1429	2062	1227	498	204	66	52	21	5828	
II 1863-1892	108	934	2599	2557	988	310	81	62	14	7653	
III 1893-1900	142	1008	4796	3280	728	203	49	24	8	10238	
IV 1901-1910	79	694	2700	1629	516	234	70	43	5	5970	
V 1911-1916	43	687	2809	1400	346	102	19	19	2	5427	
VI 1917-1930	145	2296	9435	4258	757	199	53	57	8	17208	
Zusammen . .	786	7048	24401	14351	3833	1252	338	257	58	52324	
		Mietwohnungen mit Geschäftsräumen									
I vor 1863	16	76	107	94	50	28	8	6	5	390	
II 1863-1892	34	100	139	135	69	25	7	3	—	512	
III 1893-1900	51	244	208	145	56	9	4	1	—	718	
IV 1901-1910	7	51	59	39	18	9	1	1	—	185	
V 1911-1916	7	40	50	24	12	2	1	5	—	141	
VI 1917-1930	17	62	82	61	15	8	1	—	—	246	
Zusammen . .	132	573	645	498	220	81	22	16	5	2192	

Bauwohnungen nach Ausstattung, Bauperioden und Badzubehör

10 Ausstattung	Bauperioden						Überhaupt
	I vor 1863	II 1863– 1892	III 1893– 1900	IV 1901– 1910	V 1911– 1916	VI 1917– 1930	
	Ohne eigenes Bad						
Eigener Abtritt	3277	5438	7374	2105	1219	2057	21470
Gemeinschaftl. Abtritt .	2741	974	345	95	27	59	4241
Ofenheizung	5925	6260	7629	2137	1202	1958	25111
Etagenheizung	4	9	7	5	15	6	46
Zentralheizung	87	142	80	56	28	144	537
Fernheizung	—	1	1	2	1	8	13
Elektrisches Licht . . .	5745	6354	7712	2196	1246	2116	25369
Gasbeleuchtung	217	43	7	3	—	—	270
Elektrischer Kochherd .	15	16	8	11	1	47	98
Gaskochherd	5690	6025	7237	2116	1223	2063	24354
Warmwasserversorgung	72	112	94	34	18	135	465
Waschküche	3159	5788	7555	2161	1229	2097	21989
	Mit eigenem Bad						
Eigener Abtritt	1609	3961	5059	5179	5261	17791	38860
Gemeinschaftl. Abtritt .	87	52	25	19	10	6	199
Ofenheizung	1294	2797	4000	3552	3856	8422	23921
Etagenheizung	45	159	195	708	615	957	2679
Zentralheizung	349	1050	888	929	763	5614	9593
Fernheizung	8	7	1	8	37	2804	2865
Elektrisches Licht . . .	1691	4009	5084	5195	5271	17797	39047
Gasbeleuchtung	5	4	—	3	—	—	12
Elektrischer Kochherd .	27	70	52	67	64	2649	2929
Gaskochherd	1626	3862	4922	5063	5159	15143	35775
Warmwasserversorgung	342	912	808	865	775	9876	13578
Waschküche	1488	3904	5053	5172	5254	17755	38626
	Überhaupt						
Eigener Abtritt	4886	9399	12433	7284	6480	19848	60330
Gemeinschaftl. Abtritt .	2828	1026	370	114	37	65	4440
Ofenheizung	7219	9057	11629	5689	5058	10380	49032
Etagenheizung	49	168	202	713	630	963	2725
Zentralheizung	436	1192	968	985	791	5758	10130
Fernheizung	8	8	2	10	38	2812	2878
Elektrisches Licht . . .	7436	10363	12796	7391	6517	19913	64416
Gasbeleuchtung	222	47	7	6	—	—	282
Elektrischer Kochherd .	42	86	60	78	65	2696	3027
Gaskochherd	7316	9887	12159	7179	6382	17206	60129
Warmwasserversorgung	414	1024	902	899	793	10011	14043
Waschküche	4647	9692	12608	7333	6483	19852	60615
Die Wohnungen mit gemeinschaftl. Bad sind unter «Wohnungen ohne eigenes Bad» enthalten.							

Bauwohnungen nach Ausstattung, Besitzverhältnis u. Badezubehör

11	Ausstattung	Wohnungen mit eigener Küche					Wohnungen ohne eigene Küche
		Eigentümerwohnungen	Dienst- u. Freiwohnungen	Mietwohnungen	Leerstehende	Zusammen	
		Ohne eigenes Bad					
	Eigener Abtritt	1952	402	19048	68	21470	117
	Gemeinschaftl. Abtritt .	295	71	3856	19	4241	478
	Ofenheizung	2194	322	22512	83	25111	435
	Etagenheizung	3	4	39	—	46	4
	Zentralheizung	50	142	341	4	537	106
	Fernheizung	—	5	8	—	13	4
	Elektrisches Licht . . .	2215	466	22601	87	25369	577
	Gasbeleuchtung	31	6	233	—	270	—
	Elektrischer Kochherd .	15	15	68	—	98	1
	Gaskochherd	2132	417	21719	86	24354	53
	Warmwasserversorgung	122	30	311	2	465	21
	Waschküche	1811	352	19761	65	21989	231
		Mit eigenem Bad					
	Eigener Abtritt	6288	690	31469	413	38860	34
	Gemeinschaftl. Abtritt .	41	15	143	—	199	7
	Ofenheizung	3356	245	20133	187	23921	13
	Etagenheizung	432	14	2174	59	2679	1
	Zentralheizung	2532	414	6500	147	9593	27
	Fernheizung	9	31	2805	20	2865	—
	Elektrisches Licht . . .	6321	705	31608	413	39047	41
	Gasbeleuchtung	8	—	4	—	12	—
	Elektrischer Kochherd .	426	23	2455	25	2929	1
	Gaskochherd	5838	661	28890	386	35775	3
	Warmwasserversorgung	2480	203	10751	144	13578	19
	Waschküche	6219	635	31364	408	38626	14
		Überhaupt					
	Eigener Abtritt	8240	1092	50517	481	60330	151
	Gemeinschaftl. Abtritt .	336	86	3999	19	4440	485
	Ofenheizung	5550	567	42645	270	49032	448
	Etagenheizung	435	18	2213	59	2725	5
	Zentralheizung	2582	556	6841	151	10130	133
	Fernheizung	9	36	2813	20	2878	4
	Elektrisches Licht . . .	8536	1171	54209	500	64416	618
	Gasbeleuchtung	39	6	237	—	282	—
	Elektrischer Kochherd .	441	38	2523	25	3027	2
	Gaskochherd	7970	1078	50609	472	60129	56
	Warmwasserversorgung	2602	233	11062	146	14043	40
	Waschküche	8030	987	51125	473	60615	245
Die Wohnungen mit gemeinschaftl. Bad sind unter «Wohnungen ohne eigenes Bad» enthalten.							

Bauwohnungen nach Ausstattung, Stadtkreisen und Badzubehör

12 Ausstattung	Stadtkreise							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Ohne eigenes Bad								
Eigener Abtritt	1630	1247	4620	5317	2621	2534	1526	1975
Gemeinschaftl. Abtritt .	1325	299	302	522	164	593	517	519
Ofenheizung	2826	1464	4839	5763	2764	3039	1983	2433
Etagenheizung	3	2	13	6	1	9	5	7
Zentralheizung	124	76	68	65	20	77	53	54
Fernheizung	1	3	2	4	—	2	1	—
Elektrisches Licht . . .	2921	1492	4882	5797	2780	3052	1980	2465
Gasbeleuchtung	28	45	36	31	1	45	56	28
Elektrischer Kochherd .	12	8	9	8	4	45	8	4
Gaskochherd	2904	1433	4715	5273	2651	2984	1929	2465
Warmwasserversorgung	55	58	56	70	34	102	57	33
Waschküche	1469	1290	4704	5348	2591	2791	1636	2160
Mit eigenem Bad								
Eigener Abtritt	1728	4383	5499	3870	1749	12254	5776	3601
Gemeinschaftl. Abtritt .	70	25	6	18	7	22	32	19
Ofenheizung	1062	1887	4429	2643	1238	7640	2820	2202
Etagenheizung	72	318	207	37	11	990	704	340
Zentralheizung	651	1812	692	695	248	2445	2051	999
Fernheizung	12	391	177	513	259	1201	233	79
Elektrisches Licht . . .	1798	4405	5502	3887	1756	12274	5806	3619
Gasbeleuchtung	—	3	3	1	—	2	2	1
Elektrischer Kochherd .	28	549	240	335	36	1303	288	150
Gaskochherd	1731	3834	5227	3443	1702	10899	5480	3459
Warmwasserversorgung	424	2161	1511	999	483	4633	2273	1094
Waschküche	1574	4375	5494	3866	1737	12247	5754	3579
Überhaupt								
Eigener Abtritt	3358	5630	10119	9187	4370	14788	7302	5576
Gemeinschaftl. Abtritt .	1395	324	308	540	171	615	549	538
Ofenheizung	3888	3351	9268	8406	4002	10679	4803	4635
Etagenheizung	75	320	220	43	12	999	709	347
Zentralheizung	775	1888	760	760	268	2522	2104	1053
Fernheizung	13	394	179	517	259	1203	234	79
Elektrisches Licht . . .	4719	5897	10384	9684	4536	15326	7786	6084
Gasbeleuchtung	28	48	39	32	1	47	58	29
Elektrischer Kochherd .	40	557	249	343	40	1348	296	154
Gaskochherd	4635	5267	9942	8716	4353	13883	7409	5924
Warmwasserversorgung	479	2219	1567	1069	517	4735	2330	1127
Waschküche	3043	5665	10198	9214	4328	15038	7390	5739
Die Wohnungen mit gemeinschaftl. Bad sind unter «Wohnungen ohne eigenes Bad» enthalten.								

Bauwohnungen nach Ausstattung, Wohnungsgröße und Badezubehör

13 Ausstattung	Wohnungsgröße (Zimmerzahl)							
	1	2	3	4	5	6	7	8 u.mehr
	Ohne eigenes Bad							
Eigener Abtritt	442	3749	10848	5165	915	237	50	64
Gemeinschaftl. Abtritt . .	404	1650	1528	501	107	36	9	6
Ofenheizung	776	5230	12177	5551	994	263	55	65
Etagenheizung	3	12	11	13	6	—	—	1
Zentralheizung	62	152	184	99	22	10	4	4
Fernheizung	1	5	4	3	—	—	—	—
Elektrisches Licht . . .	829	5322	12235	5598	1000	260	56	69
Gasbeleuchtung	14	53	110	59	19	11	3	1
Elektrischer Kochherd . .	32	13	29	19	4	1	—	—
Gaskochherd	754	5103	11783	5367	964	264	55	64
Warmwasserversorgung	38	77	177	122	34	9	4	4
Waschküche	594	4316	10888	5021	848	220	48	54
	Mit eigenem Bad							
Eigener Abtritt	134	2635	14639	12232	5053	1938	904	1325
Gemeinschaftl. Abtritt . .	12	53	76	36	11	5	3	3
Ofenheizung	86	1606	10039	8535	2564	641	225	225
Etagenheizung	5	34	485	917	739	356	80	63
Zentralheizung	51	655	2483	2123	1715	935	599	1032
Fernheizung	4	393	1707	693	46	11	3	8
Elektrisches Licht . . .	146	2688	14715	12262	5059	1943	907	1327
Gasbeleuchtung	—	—	—	6	5	—	—	1
Elektrischer Kochherd . .	24	309	1194	899	221	60	60	162
Gaskochherd	118	2355	13399	11240	4798	1873	841	1151
Warmwasserversorgung	58	1083	4972	3654	1737	785	430	859
Waschküche	130	2630	14587	12171	4996	1912	895	1305
	Überhaupt							
Eigener Abtritt	576	6384	25487	17397	5968	2175	954	1389
Gemeinschaftl. Abtritt . .	416	1703	1604	537	118	41	12	9
Ofenheizung	862	6836	22216	14086	3558	904	280	290
Etagenheizung	8	46	496	930	745	356	80	64
Zentralheizung	113	807	2667	2222	1737	945	603	1036
Fernheizung	5	398	1711	696	46	11	3	8
Elektrisches Licht . . .	975	8010	26950	17860	6059	2203	963	1396
Gasbeleuchtung	14	53	110	65	24	11	3	2
Elektrischer Kochherd . .	56	322	1223	918	225	61	60	162
Gaskochherd	872	7458	25182	16607	5762	2137	896	1215
Warmwasserversorgung	96	1160	5149	3776	1771	794	434	863
Waschküche	724	6946	25475	17192	5844	2132	943	1359
Die Wohnungen mit gemeinschaftl. Bad sind unter «Wohnungen ohne eigenes Bad» enthalten.								

Einfamilienhäuser nach Stat.Bezirken, Besitzverhältnis, Bauperioden

14 Statistische Bezirke	Besitzverhältnis				Zusammen	Bauperioden	
	Eigentümer- wohnungen	Dienst- u. Frei- wohnungen	Miet- wohnungen	Leere Wohnungen		Vor 1917 erstellt	Seit 1917 erstellt
1 Rechts d. Limmat innerer Teil ¹⁾ .	15	1	6	—	22	22	—
äußerer Teil ²⁾ .	10	3	10	—	23	23	—
Links der Limmat innerer Teil ³⁾ .	4	1	3	—	8	8	—
äußerer Teil ⁴⁾ .	8	2	3	—	13	13	—
Kreis 1	37	7	22	—	66	66	—
2 Wollishofen . . .	164	7	116	11	298	122	176
Leimbach	31	2	20	12	65	21	44
Enge	119	12	22	2	155	129	26
Kreis 2	314	21	158	25	518	272	246
3 Südlicher Teil ⁵⁾ .	123	8	533	3	667	49	618
Nördlicher Teil ⁶⁾ .	18	2	9	—	29	25	4
Kreis 3	141	10	542	3	696	74	622
4 Oberer Teil ⁷⁾ . .	4	1	3	—	8	8	—
Mittlerer Teil ⁸⁾ .	10	1	3	—	14	14	—
Unterer Teil ⁹⁾ .	—	2	5	—	7	5	2
Kreis 4	14	4	11	—	29	27	2
5 Oberer Teil ¹⁰⁾ . .	13	2	9	—	24	17	7
Unterer Teil ¹¹⁾ .	127	9	15	—	151	11	140
Kreis 5	140	11	24	—	175	28	147
6 Wipkingen . . .	244	7	55	2	308	73	235
Unterstraß	313	5	42	8	368	100	268
Oberstraß	334	2	39	13	388	158	230
Kreis 6	891	14	136	23	1064	331	733
7 Fluntern	357	10	37	4	408	190	218
Hottingen	355	8	45	8	416	342	74
Hirslanden	226	1	36	3	266	137	129
Kreis 7	938	19	118	15	1090	669	421
8 Unterer Teil ¹²⁾ .	44	3	10	1	58	55	3
Mittlerer Teil ¹³⁾ .	61	6	18	1	86	79	7
Oberer Teil ¹⁴⁾ . .	141	9	17	4	171	89	82
Kreis 8	246	18	45	6	315	223	92
Stadt	2721	104	1056	72	3953	1690	2263

1), 2) usw. bis 14) siehe Umschreibung der statistischen Bezirke Seite 118 und 119

Besetzte Bauwohnungen nach Stockwerklage u. Statistischen Bezirken

15	Statistische Bezirke	Sou- ter- rain	Erdge- schoss	1. Stock	2. Stock	3. Stock	4. Stock	5. Stock und höher	Meh- rere Stock- werke	Gan- zes Haus
1	Rechts d. Limmat									
	innerer Teil ¹⁾ .	8	79	498	583	581	395	140	137	22
	äußerer Teil ²⁾ .	7	47	89	106	95	38	13	31	23
	Links der Limmat									
	innerer Teil ³⁾ .	—	19	165	205	256	204	72	89	8
	äußerer Teil ⁴⁾ .	1	54	142	189	181	141	26	44	13
	Kreis 1	16	199	894	1083	1113	778	251	301	66
2	Wollishofen	6	562	644	570	266	88	11	87	287
	Leimbach	—	31	37	24	2	—	—	6	54
	Enge	13	519	771	742	599	237	39	92	153
	Kreis 2	19	1112	1452	1336	867	325	50	185	494
3	Südlicher Teil ⁵⁾ .	—	729	910	873	646	428	43	91	664
	Nördlicher Teil ⁶⁾ .	—	926	1293	1292	1225	955	166	108	29
	Kreis 3	—	1655	2203	2165	1871	1383	209	199	693
4	Oberer Teil ⁷⁾ . . .	1	213	415	419	358	205	35	29	8
	Mittlerer Teil ⁸⁾ .	—	579	1131	1152	1109	730	123	165	14
	Unterer Teil ⁹⁾ . .	—	519	662	649	632	453	65	30	7
	Kreis 4	1	1311	2208	2220	2099	1388	223	224	29
5	Oberer Teil ¹⁰⁾ . .	—	533	874	883	813	609	95	83	24
	Unterer Teil ¹¹⁾ .	—	49	127	113	97	59	12	8	151
	Kreis 5	—	582	1001	996	910	668	107	91	175
6	Wipkingen	37	1292	1444	1350	936	414	11	78	306
	Unterstraß	29	1200	1440	1383	1013	337	35	83	360
	Oberstraß	56	714	831	786	536	103	10	133	375
	Kreis 6	122	3206	3715	3519	2485	854	56	294	1041
7	Fluntern	8	270	320	279	105	23	—	71	403
	Hottingen	15	714	856	799	498	191	13	143	408
	Hirslanden	33	576	656	582	394	67	9	85	263
	Kreis 7	56	1560	1832	1660	997	281	22	299	1074
8	Unterer Teil ¹²⁾ .	—	469	652	625	518	317	40	54	57
	Mittlerer Teil ¹³⁾ .	—	391	582	528	337	139	3	68	85
	Oberer Teil ¹⁴⁾ . .	2	247	306	232	130	55	5	36	167
	Kreis 8	2	1107	1540	1385	985	511	48	158	309
	Stadt	216	10732	14845	14364	11327	6188	966	1751	3881

1), 2) usw. bis 14) siehe Umschreibung der statistischen Bezirke Seite 118 und 119

Besetzte Bauwohnungen nach Stockwerklage, Wohnungsgröße und Besitzverhältnis

16 Zimmer-zahl	Sou-ter-rain	Erdge-schoß	1. Stock	2. Stock	3. Stock	4. Stock	5. Stock u. höher	Mehrere Stockwerke	Ganzes Haus	Zusam-men
Reine Mietwohnungen										
1	19	265	160	134	95	78	35	—	—	786
2	72	1417	1515	1593	1279	895	253	19	5	7048
3	56	4241	5487	5797	5098	3090	382	73	177	24401
4	23	1845	3344	3842	3124	1519	163	84	407	14351
5	6	526	935	1047	717	255	28	68	251	3833
6	—	159	325	360	220	56	7	65	60	1252
7	—	32	77	83	62	17	3	28	36	338
8-10	—	7	35	47	31	21	2	66	48	257
11 u.m.	—	—	3	3	3	2	—	28	19	58
Zus.	176	8492	11881	12906	10629	5933	873	431	1003	52324
Mietwohnungen mit Geschäftsräumen										
1	—	110	18	3	—	1	—	—	—	132
2	2	453	61	18	6	3	1	24	5	573
3	4	299	223	31	19	8	3	52	6	645
4	1	106	235	35	19	11	2	79	10	498
5	—	32	79	15	10	6	—	62	16	220
6	1	5	24	9	3	2	—	29	8	81
7	—	4	1	3	1	—	1	10	2	22
8-10	—	—	2	1	1	—	1	8	3	16
11 u.m.	—	—	—	—	—	—	—	2	3	5
Zus.	8	1009	643	115	59	31	8	266	53	2192
Übrige Wohnungen										
1	2	28	21	3	4	1	1	—	—	60
2	3	151	140	56	27	23	15	12	12	439
3	9	379	694	363	195	90	33	85	82	1930
4	12	423	913	553	250	74	30	198	454	2907
5	3	166	384	223	113	25	5	259	763	1941
6	1	68	112	105	34	10	1	201	325	857
7	2	12	34	25	10	1	—	97	401	582
8-10	—	3	22	15	5	—	—	159	606	810
11 u.m.	—	1	1	—	1	—	—	43	182	228
Zus.	32	1231	2321	1343	639	224	85	1054	2825	9754
Alle Whngn überh.	216	10732	14845	14364	11327	6188	966	1751	3881	64270

Wohnräume und Bewohner der besetzten Bauwohnungen nach Stockwerklage und Wohnungsgröße

Ohne besetzte Bauwohnungen, in denen am 1. Dezember 1930
keine Bewohner anwesend waren

17 Zimmer- zahl	Sou- ter- rain	Erd- ge- schoß	1. Stock	2. Stock	3. Stock	4. Stock	5. Stock und höher	Meh- rere Stock- werke	Gan- zes Haus	Zu- sam- men
Wohnräume										
1	21	452	232	166	113	96	37	—	—	1117
2	152	4355	3710	3460	2741	1910	551	138	59	17076
3	213	15334	20268	19283	16477	9818	1258	799	897	84347
4	147	10209	19773	19204	14526	6750	804	1658	3769	76840
5	40	4111	8126	7371	4766	1551	176	2235	6071	34447
6	12	1619	3238	3331	1798	474	53	2096	2942	15563
7	15	378	915	917	608	136	31	1094	3831	7925
8-10	—	97	572	616	358	198	27	2382	7107	11357
11 u.m.	—	12	53	44	54	26	—	1133	3246	4568
Zus.	600	36567	56887	54392	41441	20959	2937	11535	27922	253240
Bewohner										
1	39	750	326	216	162	142	67	—	—	1702
2	170	5209	4224	3825	3044	2209	677	153	60	19571
3	226	17148	21559	20125	17173	10563	1395	881	1180	90250
4	147	10037	18651	17737	14224	6981	899	1699	3970	74345
5	36	3218	6415	5634	3957	1407	170	2083	4972	27892
6	8	1132	2312	2346	1349	364	40	1802	1960	11313
7	9	257	594	601	417	76	20	821	2196	4991
8-10	—	66	359	401	212	136	10	1807	3726	6717
11 u.m.	—	10	35	37	46	17	—	826	1703	2674
Zus.	635	37827	54475	50922	40584	21895	3278	10072	19767	239455
Bewohner pro Wohnraum										
1	1,86	1,66	1,41	1,30	1,43	1,48	1,81	—	—	1,52
2	1,12	1,20	1,14	1,11	1,11	1,16	1,23	1,11	1,02	1,15
3	1,06	1,12	1,06	1,04	1,04	1,08	1,11	1,10	1,32	1,07
4	1,00	0,98	0,94	0,92	0,98	1,03	1,12	1,02	1,05	0,97
5	0,90	0,78	0,79	0,76	0,83	0,91	0,97	0,93	0,82	0,81
6	0,66	0,70	0,72	0,70	0,75	0,77	0,75	0,86	0,67	0,73
7	0,60	0,68	0,65	0,66	0,69	0,56	0,65	0,75	0,57	0,63
8-10	—	0,68	0,63	0,65	0,59	0,69	0,37	0,76	0,52	0,59
11 u.m.	—	0,83	0,66	0,84	0,85	0,65	—	0,73	0,52	0,59
Zus.	1,06	1,03	0,96	0,94	0,98	1,04	1,12	0,87	0,71	0,95

Besetzte Bauwohnungen nach Bewohnerzahl,

18 Bewohner- zahl	Wohnungsgröße (Zahl der Wohnräume)										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 u. m.
Eigentümerwohnungen											
1	9	33	86	58	34	14	7	4	1	3	—
2	1	64	296	284	194	101	56	28	21	8	7
3	—	22	314	479	353	228	128	108	50	52	58
4	—	10	154	469	423	253	184	110	89	56	114
5	—	3	58	243	323	270	176	118	87	33	125
6	—	1	16	129	196	175	121	89	49	71	108
7	—	—	6	47	86	83	63	60	41	35	93
8	—	—	3	24	36	44	45	29	32	22	53
9	—	—	—	6	11	28	27	29	13	11	29
10	—	—	—	2	7	11	14	9	6	6	13
11	—	—	—	1	3	1	9	7	10	5	15
12	—	—	—	—	2	2	2	3	4	6	7
13 u. m.	—	—	—	1	1	3	3	5	16	9	60
Zus.	10	133	933	1743	1669	1213	835	599	419	317	682
Dienst- und Freiwohnungen											
1	22	16	8	10	1	—	—	—	1	—	—
2	8	67	89	61	14	8	2	1	1	1	2
3	2	32	135	102	28	11	5	2	1	4	—
4	1	10	87	104	33	11	9	4	—	1	1
5	—	3	19	65	29	11	5	3	3	5	2
6	—	—	4	24	16	6	3	6	1	1	8
7	—	—	5	9	6	2	2	6	1	3	3
8	—	—	—	2	3	1	1	—	—	3	2
9	—	—	—	1	1	1	—	1	2	—	4
10	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1
11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	1
13 u. m.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zus.	33	128	347	378	131	51	28	24	10	18	24
Mietwohnungen mit Geschäftsräumen											
1	41	40	12	3	1	—	—	—	—	—	—
2	38	210	100	31	9	5	2	—	—	—	—
3	13	130	177	70	31	9	4	2	2	—	—
4	1	57	174	113	51	19	4	3	1	—	—
5	—	13	78	125	69	25	17	4	3	—	—
6	—	3	28	67	52	31	12	4	1	—	—
7	—	1	10	29	31	27	12	5	—	2	1
8	—	—	3	13	22	16	6	7	3	—	—
9	—	—	2	3	5	11	5	7	3	—	—
10	—	—	—	3	3	5	3	3	4	—	2
11	—	—	—	3	2	3	4	4	3	—	1
12	—	—	—	1	—	2	2	2	2	1	2
13 u. m.	—	—	—	—	1	1	—	3	5	3	9
Zus.	93	454	584	461	277	154	71	44	27	6	15

Wohnungsgröße und Besitzverhältnis

Be- wohner- zahl	Wohnungsgröße (Zahl der Wohnräume)										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 u. m.
Mietwohnungen ohne Weitervermietung											
1	377	917	588	214	82	25	5	4	—	1	1
2	230	3122	4815	1342	558	190	61	23	14	1	1
3	82	1449	5320	1831	690	370	139	68	22	6	3
4	18	436	3556	1931	703	378	138	75	32	20	13
5	1	85	1359	1163	436	320	115	60	28	13	11
6	—	14	448	589	180	119	71	48	23	8	10
7	—	4	109	238	101	44	20	23	11	5	11
8	—	1	33	93	50	16	11	7	4	1	6
9	—	1	5	39	20	8	4	3	2	1	6
10	—	—	2	22	13	3	1	—	—	—	1
11	—	—	—	5	4	1	2	—	1	—	—
12	—	—	1	1	2	—	—	2	—	—	—
13 u. m.	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—
Zus.	708	6029	16236	7468	2840	1474	567	313	137	56	63
Mietwohnungen mit Weitervermietung											
1	—	1	9	3	3	1	2	—	—	—	—
2	—	280	569	170	48	18	3	1	2	2	1
3	—	173	2658	1018	269	80	18	13	2	2	1
4	—	69	1923	1801	505	170	37	10	3	—	—
5	—	23	922	1314	592	264	63	14	4	3	2
6	—	10	276	615	379	214	93	33	8	4	3
7	—	—	73	259	162	122	84	26	7	4	6
8	—	1	30	93	96	55	51	28	9	2	4
9	—	—	3	36	40	29	22	19	9	8	10
10	—	—	—	14	21	6	17	12	3	5	3
11	—	—	—	3	6	4	5	10	4	—	9
12	—	—	—	1	2	1	3	3	3	1	7
13 u. m.	—	—	—	—	2	1	—	3	2	3	47
Zus.	—	557	6463	5327	2125	965	398	172	56	34	93
Zusammen besetzte Wohnungen mit anwesenden Bewohnern											
1	449	1007	703	288	121	40	14	8	2	4	1
2	277	3743	5869	1888	823	322	124	53	38	12	11
3	97	1806	8604	3500	1371	698	294	193	77	64	62
4	20	582	5894	4418	1715	831	372	202	125	77	128
5	1	127	2436	2910	1449	890	376	199	125	54	140
6	—	28	772	1424	823	545	300	180	82	84	129
7	—	5	203	582	386	278	181	120	60	49	114
8	—	2	69	225	207	132	114	71	48	28	65
9	—	1	10	85	77	77	58	59	29	20	49
10	—	—	2	41	44	25	36	24	13	11	20
11	—	—	—	12	15	9	20	21	18	5	25
12	—	—	1	3	6	5	7	11	9	8	17
13 u. m.	—	—	—	1	5	5	3	11	23	15	116
Zus.	844	7301	24563	15377	7042	3857	1899	1152	649	431	877

Besetzte Bauwohnungen nach Beruf der Wohnungs-

19 Beruf der Wohnungsinhaber	Eigen- tümer- woh- nungen	Dienst- u. Frei- woh- nungen	Reine Mietwohnungen		Mietwg. mit Ge- schäfts- räumen
			ohne Weitervermietung	mit	
1 Großunternehmer in Industrie .	162	—	81	7	3
2 Großuntern. in Handel u. Verkehr	207	1	111	4	10
3 Direktoren in Großunternehmen	182	21	202	4	—
4 Selbständige in freien Berufen .	372	3	442	47	17
5 Höhere öffentliche Beamte . .	143	9	178	8	—
Sozialklasse I	1066	34	1014	70	30
Mittlere u. kleinere Selbständige					
6 Urproduktion	121	2	94	27	19
7 Industrie und Handwerk . . .	1301	10	2153	1161	716
8 Handel und Verkehr	891	4	1842	632	558
9 Wirtschaftsgewerbe	381	11	52	208	516
10 Freie Berufe	91	2	584	191	29
11 Zimmervermietung	139	6	1	957	2
Sozialklasse II	2924	35	4726	3176	1840
12 Höhere kaufmänn. Angestellte .	308	19	958	128	—
13 Übrige kaufmänn. Angestellte .	414	86	4645	1356	51
14 Andere höhere Privatangestellte	106	9	312	47	—
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	117	54	1107	215	7
16 Öffentl. Beamte und Angestellte	377	158	1891	469	5
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	50	37	108	15	1
18 Volksschullehrer	134	1	302	37	—
Sozialklasse III	1506	364	9323	2267	64
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft					
19 Nahrungs- und Genußmittel .	21	13	335	240	14
20 Bekleidungsgewerbe	30	4	614	388	8
21 Baugewerbe	60	11	1334	846	24
22 Holzbearbeitung	67	12	827	446	17
23 Metallbearbeitung, Maschinen .	132	194	2301	1051	38
24 Graphisches Gewerbe	48	5	731	254	9
25 Gastgewerbe	14	3	233	184	3
26 Übrige gewerbliche Berufe . .	44	138	1125	537	20
27 Heimarbeiter	24	1	390	275	12
28 Öffentl. Fahr- und Zugpersonal	139	3	1502	406	7
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten	247	119	3157	1199	22
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	67	101	1062	626	19
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	66	30	1826	1240	28
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc.	17	23	627	551	7
Sozialklasse IV	976	657	16064	8243	228
33 Rentner, Partikulare	1576	39	1366	392	3
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf	317	14	952	326	9
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	211	35	2688	1717	18
Sozialklasse V	2104	88	5006	2435	30
Zusammen	8576	1178	36133	16191	2192

inhaber und Besitzverhältnis bzw. Stadtkreisen

Stadtkreise								Ganze Stadt	Berufs-Nr.
1	2	3	4	5	6	7	8		
11	65	9	3	2	52	85	26	253	1
30	88	5	2	1	51	127	29	333	2
18	89	2	1	2	74	176	47	409	3
90	145	27	31	12	177	297	102	881	4
17	36	6	5	1	101	141	31	338	5
166	423	49	42	18	455	826	235	2214	
3	53	50	12	8	44	66	27	263	6
631	463	701	862	286	1080	676	642	5341	7
423	412	411	550	210	991	497	433	3927	8
255	60	130	266	96	148	94	119	1168	9
116	83	56	55	16	208	197	166	897	10
160	47	82	223	75	254	130	134	1105	11
1588	1118	1430	1968	691	2725	1660	1521	12701	
38	246	63	21	19	434	373	219	1413	12
308	854	1047	602	215	2151	799	576	6552	13
12	79	16	13	1	171	129	53	474	14
47	165	212	109	48	574	207	138	1500	15
125	250	425	306	97	1126	365	206	2900	16
18	20	11	9	3	58	74	18	211	17
8	50	66	31	3	201	82	33	474	18
556	1664	1840	1091	386	4715	2029	1243	13524	
42	29	183	150	47	112	31	29	623	19
94	89	226	183	73	181	78	120	1044	20
142	99	560	588	188	355	132	211	2275	21
76	90	353	267	114	232	101	136	1369	22
244	229	761	726	436	897	165	258	3716	23
44	77	313	167	42	208	89	107	1047	24
74	19	50	80	25	104	30	55	437	25
92	201	392	341	169	313	161	195	1864	26
78	22	187	182	57	93	40	43	702	27
27	148	350	375	280	614	136	127	2057	28
157	203	1064	1046	691	1038	261	284	4744	29
147	106	469	405	220	302	95	131	1875	30
270	197	737	720	439	547	111	169	3190	31
203	48	182	269	134	169	96	124	1225	32
1690	1557	5827	5499	2915	5165	1526	1989	26168	
230	546	173	158	58	776	978	457	3376	33
68	152	228	248	141	409	239	133	1618	34
403	380	831	697	321	1047	523	467	4669	35
701	1078	1232	1103	520	2232	1740	1057	9663	
4701	5840	10378	9703	4530	15292	7781	6045	64270	

Besetzte Bauwohnungen nach Beruf der

20 Beruf der Wohnungsinhaber	Wohnungsgröße					
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer
1 Großunternehmer in Industrie .	—	—	2	13	49	54
2 Großuntern. in Handel u. Verkehr	—	—	3	16	49	67
3 Direktoren in Großunternehmen	—	1	6	48	115	77
4 Selbständige in freien Berufen .	—	1	24	176	210	159
5 Höhere öffentliche Beamte . .	—	—	20	82	85	51
Sozialklasse I	—	2	55	335	508	408
Mittlere u. kleinere Selbständige						
6 Urproduktion	2	22	79	71	43	24
7 Industrie und Handwerk	79	501	1760	1833	726	292
8 Handel und Verkehr	62	369	988	1297	726	345
9 Wirtschaftsgewerbe	31	121	285	311	188	92
10 Freie Berufe	14	99	325	271	124	38
11 Zimmervermietung	—	12	308	387	231	98
Sozialklasse II	188	1124	3745	4170	2038	889
12 Höhere kaufmänn. Angestellte .	1	8	193	561	422	135
13 Übrige kaufmänn. Angestellte .	108	693	3115	2108	438	67
14 Andere höhere Privatangestellte	—	3	58	176	146	39
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	14	153	692	481	125	20
16 Öffentl. Beamte und Angestellte	15	152	1332	1026	295	59
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	—	5	30	63	50	15
18 Volksschullehrer	4	18	122	232	75	16
Sozialklasse III	142	1032	5542	4647	1551	351
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft						
19 Nahrungs- und Genußmittel .	7	102	346	144	21	1
20 Bekleidungsgewerbe	55	258	508	186	32	4
21 Baugewerbe	50	463	1193	485	72	8
22 Holzbearbeitung	15	234	736	310	60	9
23 Metallbearbeitung, Maschinen .	42	730	2066	766	91	15
24 Graphisches Gewerbe	9	147	598	243	43	6
25 Gastgewerbe	21	83	215	89	22	3
26 Übrige gewerbliche Berufe . .	30	341	1052	369	61	7
27 Heimarbeiter	22	118	327	194	32	7
28 Öffentl. Fahr- und Zugspersonal	6	267	1260	466	45	10
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten	23	697	2720	1111	159	27
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	27	311	988	469	66	7
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	118	805	1582	615	59	9
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc.	90	379	543	179	26	5
Sozialklasse IV	515	4935	14134	5626	789	118
33 Rentner, Partikulare	8	105	640	1050	739	332
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf	10	167	642	559	165	49
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	115	695	2218	1369	204	43
Sozialklasse V	133	967	3500	2978	1108	424
Zusammen	978	8060	26976	17756	5994	2190

Wohnungsinhaber und Wohnungsgröße

Wohnungsgröße			Zusammen Wohnungen			Zim- mer	Wohn- räume	Pro Wohnung		Be- rufs- Nr.
7 Zim- mer	8-10 Zim- mer	über 10 Zim- mer	ohne Man- sarde	mit Man- sarde	über- haupt			Zim- mer	Wohn- räume	
40	76	19	13	240	253	1823	2326	7,2	9,2	1
64	107	27	22	311	333	2430	3091	7,3	9,3	2
48	92	22	39	370	409	2655	3336	6,5	8,2	3
114	161	36	163	718	881	5435	6642	6,2	7,5	4
44	40	16	66	272	338	1981	2443	5,9	7,2	5
310	476	120	303	1911	2214	14324	17838	6,5	8,1	
8	14	—	184	79	263	1100	1241	4,2	4,7	6
82	62	6	3476	1865	5341	20242	22915	3,8	4,3	7
87	50	3	2245	1682	3927	15713	17950	4,0	4,6	8
34	53	53	510	658	1168	5354	6584	4,6	5,6	9
9	14	3	604	293	897	3336	3706	3,7	4,1	10
34	25	10	607	498	1105	4836	5542	4,4	5,0	11
254	218	75	7626	5075	12701	50581	57938	4,0	4,6	
58	32	3	496	917	1413	6488	7659	4,6	5,4	12
13	6	4	5419	1133	6552	22063	23321	3,4	3,6	13
27	23	2	164	310	474	2272	2686	4,8	5,7	14
11	4	—	1234	266	1500	5175	5491	3,4	3,7	15
9	10	2	2276	624	2900	10423	11178	3,6	3,9	16
15	29	4	69	142	211	1094	1327	5,2	6,3	17
5	2	—	279	195	474	1856	2104	3,9	4,4	18
138	106	15	9937	3587	13524	49371	53766	3,7	4,0	
2	—	—	556	67	623	1950	2024	3,1	3,2	19
—	1	—	962	82	1044	3031	3125	2,9	3,0	20
3	1	—	2103	172	2275	6932	7123	3,0	3,1	21
2	3	—	1255	114	1369	4324	4452	3,2	3,3	22
4	1	1	3433	283	3716	11358	11689	3,1	3,1	23
1	—	—	929	118	1047	3327	3460	3,2	3,3	24
1	3	—	367	70	437	1349	1430	3,1	3,3	25
2	1	1	1735	129	1864	5729	5878	3,1	3,2	26
—	2	—	615	87	702	2233	2331	3,2	3,3	27
3	—	—	1908	149	2057	6490	6657	3,2	3,2	28
3	4	—	4341	403	4744	15035	15485	3,2	3,3	29
6	1	—	1674	201	1875	5911	6150	3,2	3,3	30
—	1	1	2950	240	3190	9303	9582	2,9	3,0	31
1	1	1	1129	96	1225	3385	3488	2,8	2,8	32
28	19	4	23957	2211	26168	80357	82874	3,1	3,2	
192	239	71	1271	2105	3376	16374	19711	4,9	5,8	33
8	14	4	1159	459	1618	5848	6434	3,6	4,0	34
12	11	2	4004	665	4669	15114	15875	3,2	3,4	35
212	264	77	6434	3229	9663	37336	42020	3,9	4,3	
942	1083	291	48257	16013	64270	231969	254436	3,6	4,0	

Besetzte Eigentümerwohnungen nach Beruf der

21	Beruf der Wohnungsinhaber	Wohnungsgröße					
		1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer
1	Großunternehmer in Industrie .	—	—	1	6	23	21
2	Großuntern. in Handel u. Verkehr	—	—	1	7	13	22
3	Direktoren in Großunternehmen	—	—	—	6	37	17
4	Selbständige in freien Berufen .	—	—	7	25	67	64
5	Höhere öffentliche Beamte . .	—	—	2	17	29	22
	Sozialklasse I	—	—	11	61	169	146
	Mittlere u. kleinere Selbständige						
6	Urproduktion	—	4	21	34	27	16
7	Industrie und Handwerk	2	43	247	485	267	152
8	Handel und Verkehr	4	31	127	265	239	131
9	Wirtschaftsgewerbe	10	34	96	107	63	25
10	Freie Berufe	—	4	12	25	22	16
11	Zimmervermietung	—	3	34	42	24	11
	Sozialklasse II	16	119	537	958	642	351
12	Höhere kaufmänn. Angestellte .	—	—	14	50	135	44
13	Übrige kaufmänn. Angestellte .	1	12	87	181	109	17
14	Andere höhere Privatangestellte	—	1	—	14	46	13
15	Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	—	2	18	56	28	6
16	Öffentl. Beamte und Angestellte	—	4	70	163	99	26
17	Mittelschullehrer, Geistliche . .	—	—	3	6	21	7
18	Volksschullehrer	—	—	24	52	37	14
	Sozialklasse III	1	19	216	522	475	127
	Gelernte Arb. in Privatwirtschaft						
19	Nahrungs- und Genußmittel .	—	3	11	7	—	—
20	Bekleidungsgewerbe	—	3	9	11	7	—
21	Baugewerbe	—	6	24	22	8	—
22	Holzbearbeitung	—	2	26	21	14	2
23	Metallbearbeitung, Maschinen .	—	8	47	60	14	2
24	Graphisches Gewerbe	—	—	15	20	10	2
25	Gastgewerbe	—	1	3	6	4	—
26	Übrige gewerbliche Berufe . .	—	2	15	20	6	1
27	Heimarbeiter	—	—	6	15	1	2
28	Öffentl. Fahr- und Zugspersonal	—	4	51	57	19	6
29	Arbeiter in öffentlichen Diensten	—	13	72	100	50	10
30	Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	—	4	23	30	7	1
31	Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	1	5	27	26	6	—
32	Persönl. Dienste, Hausierer etc.	—	4	5	6	2	—
	Sozialklasse IV	1	55	334	401	148	26
33	Rentner, Partikulare	3	45	270	415	306	152
34	Pensionierte . . [mit unb. Beruf	1	20	79	109	68	19
35	Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	1	21	74	75	27	2
	Sozialklasse V	5	86	423	599	401	173
	Zusammen	23	279	1521	2541	1835	823

Wohnungsinhaber und Wohnungsgröße

Wohnungsgröße			Zusammen Wohnungen			Zimmer	Wohnräume	Pro Wohnung		Be-rufs-Nr.
7 Zimmer	8-10 Zimmer	über 10 Zimmer	ohne Mansarde	mit Mansarde	überhaupt			Zimmer	Wohnräume	
27	65	19	10	152	162	1281	1645	7,9	10,2	1
45	93	26	8	199	207	1677	2144	8,1	10,4	2
31	70	21	9	173	182	1401	1805	7,7	9,9	3
66	116	27	49	323	372	2656	3349	7,1	9,0	4
28	31	14	14	129	143	1005	1273	7,0	8,9	5
197	375	107	90	976	1066	8020	10216	7,5	9,6	
7	12	—	76	45	121	589	677	4,9	5,6	6
55	47	3	544	757	1301	5831	7172	4,5	5,5	7
52	40	2	341	550	891	4211	5133	4,7	5,8	8
6	17	23	152	229	381	1796	2298	4,7	6,0	9
3	7	2	32	59	91	453	546	5,0	6,0	10
7	12	6	38	101	139	707	909	5,1	6,5	11
130	135	36	1183	1741	2924	13587	16735	4,6	5,7	
39	25	1	56	252	308	1687	2103	5,5	6,8	12
7	—	—	231	183	414	1706	1949	4,1	4,7	13
14	16	2	26	80	106	634	776	6,0	7,3	14
5	2	—	61	56	117	509	588	4,4	5,0	15
5	8	2	186	191	377	1652	1925	4,4	5,1	16
7	6	—	9	41	50	281	359	5,6	7,2	17
5	2	—	41	93	134	600	729	4,5	5,4	18
82	59	5	610	896	1506	7069	8429	4,7	5,6	
—	—	—	16	5	21	67	74	3,2	3,5	19
—	—	—	17	13	30	112	128	3,7	4,3	20
—	—	—	44	16	60	212	234	3,5	3,9	21
—	2	—	48	19	67	265	293	4,0	4,4	22
1	—	—	97	35	132	486	536	3,7	4,1	23
1	—	—	32	16	48	194	215	4,0	4,5	24
—	—	—	7	7	14	55	67	3,9	4,8	25
—	—	—	35	9	44	165	182	3,7	4,1	26
—	—	—	20	4	24	95	103	4,0	4,3	27
2	—	—	96	43	139	534	593	3,8	4,3	28
1	1	—	187	60	247	967	1045	3,9	4,2	29
2	—	—	44	23	67	252	288	3,8	4,3	30
—	1	—	54	12	66	234	253	3,5	3,8	31
—	—	—	10	7	17	57	66	3,4	3,9	32
7	4	—	707	269	976	3695	4077	3,8	4,2	
132	184	69	542	1034	1576	8440	10441	5,4	6,6	33
7	11	3	136	181	317	1346	1616	4,2	5,1	34
4	5	2	138	73	211	806	918	3,8	4,4	35
143	200	74	816	1288	2104	10592	12975	5,0	6,2	
559	773	222	3406	5170	8576	42963	52432	5,0	6,1	

Reine Mietwohnungen ohne Weitervermietung nach

22 Beruf der Wohnungsinhaber	Wohnungsgröße					
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer
1 Großunternehmer in Industrie .	—	—	1	6	23	28
2 Großuntern. in Handel u. Verkehr	—	—	1	8	31	42
3 Direktoren in Großunternehmen	—	—	4	35	73	56
4 Selbständige in freien Berufen .	—	1	16	135	124	82
5 Höhere öffentliche Beamte . .	—	—	18	61	53	26
Sozialklasse I	—	1	40	245	304	234
Mittlere u. kleinere Selbständige						
6 Urproduktion	1	15	42	25	6	5
7 Industrie und Handwerk	35	248	911	680	209	54
8 Handel und Verkehr	11	119	575	666	309	137
9 Wirtschaftsgewerbe	—	2	20	20	8	2
10 Freie Berufe	11	78	249	161	67	13
11 Zimmervermietung	—	—	1	—	—	—
Sozialklasse II	58	462	1798	1552	599	211
12 Höhere kaufmänn. Angestellte .	—	8	169	460	238	67
13 Übrige kaufmänn. Angestellte .	82	591	2496	1318	147	10
14 Andere höhere Privatangestellte	—	2	56	144	85	15
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	11	141	595	310	46	2
16 Öffentl. Beamte und Angestellte	15	142	1077	548	94	15
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	—	5	24	50	23	3
18 Volksschullehrer	4	18	92	157	29	2
Sozialklasse III	112	907	4509	2987	662	114
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft						
19 Nahrungs- und Genußmittel .	6	85	181	57	6	—
20 Bekleidungsgewerbe	55	208	281	63	7	—
21 Baugewerbe	48	406	684	181	14	1
22 Holzbearbeitung	15	211	464	123	14	—
23 Metallbearbeitung, Maschinen .	38	624	1329	294	16	—
24 Graphisches Gewerbe	9	139	447	121	14	1
25 Gastgewerbe	20	60	124	26	3	—
26 Übrige gewerbliche Berufe . .	28	295	651	138	11	2
27 Heimarbeiter	20	91	201	65	9	3
28 Öffentl. Fahr- und Zugpersonal	5	256	976	255	10	—
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten	22	637	1916	542	37	2
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	23	264	580	175	20	—
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	112	653	816	228	15	2
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc.	85	278	215	47	2	—
Sozialklasse IV	486	4207	8865	2315	178	11
33 Rentner, Partikulare	4	54	309	474	312	124
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf	8	133	438	296	58	18
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	109	555	1339	568	86	21
Sozialklasse V	121	742	2086	1338	456	163
Zusammen	777	6319	17298	8437	2199	733

Beruf der Wohnungsinhaber und Wohnungsgröße

Wohnungsgröße			Zusammen Wohnungen			Zimmer	Wohnräume	Pro Wohnung		Be-rufs-Nr.
7 Zimmer	8-10 Zimmer	über 10 Zimmer	ohne Mansarde	mit Mansarde	überhaupt			Zimmer	Wohnräume	
13	10	—	3	78	81	483	602	6,0	7,4	1
16	12	1	10	101	111	666	820	6,0	7,4	2
16	17	1	19	183	202	1121	1376	5,5	6,8	3
41	36	7	103	339	442	2386	2826	5,4	6,4	4
12	7	1	49	129	178	872	1043	4,9	5,9	5
98	82	10	184	830	1014	5528	6667	5,5	6,6	
—	—	—	77	17	94	317	341	3,4	3,6	6
12	4	—	1645	508	2153	7470	8039	3,5	3,7	7
20	5	—	1121	721	1842	7185	8001	3,9	4,3	8
—	—	—	41	11	52	196	215	3,8	4,1	9
1	4	—	424	160	584	2010	2191	3,4	3,8	10
—	—	—	—	1	1	3	4	3,0	4,0	11
33	13	—	3308	1418	4726	17181	18791	3,6	4,0	
11	5	—	409	549	958	4075	4688	4,3	4,9	12
1	—	—	4082	563	4645	14826	15406	3,2	3,3	13
8	2	—	117	195	312	1337	1565	4,3	5,0	14
2	—	—	976	131	1107	3574	3713	3,2	3,4	15
—	—	—	1632	259	1891	6282	6565	3,3	3,5	16
2	1	—	50	58	108	437	510	4,0	4,7	17
—	—	—	223	79	302	1101	1194	3,6	4,0	18
24	8	—	7489	1834	9323	31632	33641	3,4	3,6	
—	—	—	316	19	335	977	1000	2,9	3,0	19
—	—	—	584	30	614	1601	1632	2,6	2,7	20
—	—	—	1280	54	1334	3712	3768	2,8	2,8	21
—	—	—	792	35	827	2391	2428	2,9	2,9	22
—	—	—	2221	80	2301	6529	6616	2,8	2,9	23
—	—	—	676	55	731	2188	2246	3,0	3,1	24
—	—	—	213	20	233	631	652	2,7	2,8	25
—	—	—	1081	44	1125	3190	3236	2,8	2,9	26
—	1	—	362	28	390	1136	1167	2,9	3,0	27
—	—	—	1447	55	1502	4515	4571	3,0	3,0	28
—	1	—	2999	158	3157	9417	9586	3,0	3,0	29
—	—	—	992	70	1062	3091	3164	2,9	3,0	30
—	—	—	1746	80	1826	4865	4956	2,7	2,7	31
—	—	—	597	30	627	1484	1514	2,4	2,4	32
—	2	—	15306	758	16064	45727	46536	2,8	2,9	
43	45	1	570	796	1366	5934	6941	4,3	5,1	33
—	1	—	770	182	952	3178	3386	3,3	3,6	34
7	3	—	2399	289	2688	8138	8459	3,0	3,1	35
50	49	1	3739	1267	5006	17250	18786	3,4	3,8	
205	154	11	30026	6107	36133	117318	124421	3,2	3,4	

Reine Mietwohnungen mit Weitervermietung nach

23 Beruf der Wohnungsinhaber	Wohnungsgröße					
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer
1 Großunternehmer in Industrie . .	—	—	—	—	2	4
2 Großuntern. in Handel u. Verkehr .	—	—	—	—	1	1
3 Direktoren in Großunternehmen . .	—	—	—	1	2	1
4 Selbständige in freien Berufen . .	—	—	—	10	12	11
5 Höhere öffentliche Beamte	—	—	—	4	1	—
Sozialklasse I	—	—	—	15	18	17
Mittlere u. kleinere Selbständige . .						
6 Urproduktion	1	1	9	8	6	1
7 Industrie und Handwerk	—	41	356	491	193	59
8 Handel und Verkehr	—	18	150	270	122	60
9 Wirtschaftsgewerbe	—	3	13	27	48	40
10 Freie Berufe	1	10	58	71	34	8
11 Zimmervermietung	—	9	272	343	204	87
Sozialklasse II	2	82	858	1210	607	255
12 Höhere kaufmänn. Angestellte . .	—	—	8	46	42	22
13 Übrige kaufmänn. Angestellte . .	—	49	495	587	172	39
14 Andere höhere Privatangestellte .	—	—	2	15	14	10
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.) .	—	4	66	99	36	7
16 Öffentl. Beamte und Angestellte .	—	3	155	230	63	12
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	—	—	3	6	3	2
18 Volksschullehrer	—	—	6	23	8	—
Sozialklasse III	—	56	735	1006	338	92
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft . .						
19 Nahrungs- und Genußmittel . .	—	7	142	75	14	—
20 Bekleidungsgewerbe	—	41	216	108	18	4
21 Baugewerbe	—	37	471	279	48	7
22 Holzbearbeitung	—	11	235	159	32	6
23 Metallbearbeitung, Maschinen . .	—	47	582	352	55	11
24 Graphisches Gewerbe	—	2	131	100	18	3
25 Gastgewerbe	—	18	88	56	15	3
26 Übrige gewerbliche Berufe . . .	—	21	309	161	40	3
27 Heimarbeiter	1	21	116	112	22	2
28 Öffentl. Fahr- und Zugspersonal .	—	5	231	150	16	3
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten .	—	31	680	410	60	14
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute .	—	22	328	232	33	6
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb. .	2	125	716	352	37	7
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc. .	3	92	306	121	21	5
Sozialklasse IV	6	480	4551	2667	429	74
33 Rentner, Partikulare	—	1	56	151	115	49
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf .	—	8	118	149	37	12
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od. .	1	102	785	716	90	20
Sozialklasse V	1	111	959	1016	242	81
Zusammen	9	729	7103	5914	1634	519

Beruf der Wohnungsinhaber und Wohnungsgröße

Wohnungsgröße			Zusammen Wohnungen			Zimmer	Wohnräume	Pro Wohnung		Be- rufs- Nr.
7 Zim- mer	8-10 Zim- mer	über 10 Zim- mer	ohne Man- sarde	mit Man- sarde	über- haupt			Zim- mer	Wohn- räume	
—	1	—	—	7	7	44	53	6,3	7,6	1
2	—	—	—	4	4	25	30	6,2	7,5	2
—	—	—	1	3	4	20	23	5,0	5,7	3
3	9	2	9	38	47	291	341	6,2	7,3	4
1	2	—	—	8	8	44	56	5,5	7,0	5
6	12	2	10	60	70	424	503	6,1	7,2	
—	1	—	18	9	27	106	118	3,9	4,4	6
12	7	2	776	385	1161	4599	5035	4,0	4,3	7
9	3	—	361	271	632	2625	2944	4,2	4,7	8
21	29	27	58	150	208	1420	1663	6,8	8,0	9
5	3	1	123	68	191	772	859	4,0	4,5	10
25	13	4	566	391	957	4086	4577	4,3	4,8	11
72	56	34	1902	1274	3176	13608	15196	4,3	4,8	
7	1	2	26	102	128	636	762	5,0	6,0	12
4	6	4	996	360	1356	5162	5564	3,8	4,1	13
3	3	—	17	30	47	245	278	5,2	5,9	14
3	—	—	160	55	215	845	909	3,9	4,2	15
4	2	—	341	128	469	1822	1966	3,9	4,2	16
1	—	—	6	9	15	67	77	4,5	5,1	17
—	—	—	15	22	37	150	175	4,1	4,7	18
22	12	6	1561	706	2267	8927	9731	3,9	4,3	
2	—	—	205	35	240	824	860	3,4	3,6	19
—	1	—	351	37	388	1284	1328	3,3	3,4	20
3	1	—	752	94	846	2914	3019	3,4	3,6	21
2	1	—	391	55	446	1581	1639	3,5	3,7	22
2	1	1	914	137	1051	3624	3774	3,4	3,6	23
—	—	—	209	45	254	905	957	3,6	3,8	24
1	3	—	143	41	184	650	694	3,5	3,8	25
1	1	1	478	59	537	1862	1928	3,5	3,6	26
—	1	—	221	54	275	969	1027	3,5	3,7	27
1	—	—	355	51	406	1408	1460	3,5	3,6	28
2	2	—	1044	155	1199	4160	4325	3,5	3,6	29
4	1	—	537	89	626	2193	2300	3,5	3,7	30
—	—	1	1102	138	1240	4047	4203	3,3	3,4	31
1	1	1	497	54	551	1756	1815	3,2	3,3	32
19	13	4	7199	1044	8243	28177	29329	3,4	3,6	
13	6	1	141	251	392	1797	2089	4,6	5,3	33
—	2	—	236	90	326	1242	1342	3,8	4,1	34
1	2	—	1423	294	1717	6019	6337	3,5	3,7	35
14	10	1	1800	635	2435	9058	9768	3,7	4,0	
133	103	47	12472	3719	16191	60194	64527	3,7	4,0	

Bauwohnungen nach Beruf der Wohnungsinhaber u. Bauperioden

24 Beruf der Wohnungsinhaber	Vor 1917 erstellte Wohnungen			Seit 1917 erstellte Wohnungen		
	ohne eig. Bad	mit eig. Bad	zusam- men	ohne eig. Bd.	mit eig. Bad	zusam- men
1 Großunternehmer in Industrie .	—	172	172	2	79	81
2 Großuntern. in Handel u. Verkehr	—	235	235	—	98	98
3 Direktoren in Großunternehmen	6	237	243	—	166	166
4 Selbständige in freien Berufen .	11	553	564	2	315	317
5 Höhere öffentliche Beamte . . .	6	220	226	—	112	112
Sozialklasse I	23	1417	1440	4	770	774
Mittlere u. kleinere Selbständige						
6 Urproduktion	160	56	216	9	38	47
7 Industrie und Handwerk	2023	2184	4207	68	1066	1134
8 Handel und Verkehr	1024	1900	2924	34	969	1003
9 Wirtschaftsgewerbe	571	520	1091	5	72	77
10 Freie Berufe	183	387	570	3	324	327
11 Zimmervermietung	482	504	986	9	110	119
Sozialklasse II	4443	5551	9994	128	2579	2707
12 Höhere kaufmänn. Angestellte .	32	775	807	3	603	606
13 Übrige kaufmänn. Angestellte .	1272	2391	3663	124	2765	2889
14 Andere höhere Privatangestellte	10	226	236	—	238	238
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	241	488	729	16	755	771
16 Öffentl. Beamte und Angestellte	475	1145	1620	69	1211	1280
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	15	134	149	1	61	62
18 Volksschullehrer	38	250	288	8	178	186
Sozialklasse III	2083	5409	7492	221	5811	6032
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft						
19 Nahrungs- und Genußmittel .	292	151	443	26	154	180
20 Bekleidungsgewerbe	585	212	797	41	206	247
21 Baugewerbe	1386	353	1739	107	429	536
22 Holzbearbeitung	735	233	968	71	330	401
23 Metallbearbeitung, Maschinen .	1693	785	2478	209	1029	1238
24 Graphisches Gewerbe	355	262	617	53	377	430
25 Gastgewerbe	179	129	308	7	122	129
26 Übrige gewerbliche Berufe . .	907	406	1313	92	459	551
27 Heimarbeiter	418	140	558	24	120	144
28 Öffentl. Fahr- und Zugspersonal	586	373	959	163	935	1098
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten	1918	846	2764	488	1492	1980
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	1003	390	1393	95	387	482
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	2320	336	2656	181	353	534
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc.	934	160	1094	40	91	131
Sozialklasse IV	13311	4776	18087	1597	6484	8081
33 Rentner, Partikulare	578	2066	2644	7	725	732
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf	691	569	1260	35	323	358
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	2381	1302	3683	122	864	986
Sozialklasse V	3650	3937	7587	164	1912	2076
Zusammen	23510	21090	44600	2114	17556	19670

Bewohnerzahl nach Beruf der Wohnungsinhaber

25 Beruf der Wohnungsinhaber	Bewohner in Wohnungen				
	ohne Bad	mit gemein. Bad	mit eigenem Bad	vor 1917 erstellt	seit 1917 erstellt
1 Großunternehmer in Industrie .	—	9	1415	1021	403
2 Großuntern. in Handel u. Verkehr	—	—	1746	1242	504
3 Direktoren in Großunternehmen	8	19	1965	1188	804
4 Selbständige in freien Berufen .	14	22	3825	2511	1350
5 Höhere öffentliche Beamte . .	8	12	1491	1024	487
Sozialklasse I	30	62	10442	6986	3548
Mittlere u. kleinere Selbständige					
6 Urproduktion	610	204	476	1103	187
7 Industrie und Handwerk . . .	4873	3323	13993	17858	4331
8 Handel und Verkehr	2401	1572	11534	11929	3578
9 Wirtschaftsgewerbe	2059	866	4273	6751	447
10 Freie Berufe	371	199	2378	1986	962
11 Zimmervermietung	1639	728	3377	5204	540
Sozialklasse II	11953	6892	36031	44831	10045
12 Höhere kaufmänn. Angestellte .	42	83	5551	3351	2325
13 Übrige kaufmänn. Angestellte .	2199	2145	17400	12507	9237
14 Andere höhere Privatangestellte	23	19	1913	1063	892
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	443	432	4168	2593	2450
16 Öffentl. Beamte und Angestellte	761	1189	8420	6031	4339
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	25	27	853	645	260
18 Volksschullehrer	35	77	1435	963	584
Sozialklasse III	3528	3972	39740	27153	20087
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft					
19 Nahrungs- und Genußmittel .	690	569	1165	1755	669
20 Bekleidungsgewerbe	1066	720	1351	2396	741
21 Baugewerbe	3707	2157	3130	6927	2067
22 Holzbearbeitung	1690	1351	2231	3742	1530
23 Metallbearbeitung, Maschinen .	3602	3423	6703	9307	4421
24 Graphisches Gewerbe	748	621	2269	2177	1461
25 Gastgewerbe	379	215	933	1094	433
26 Übrige gewerbliche Berufe . .	2046	1617	3196	4866	1993
27 Heimarbeiter	992	461	940	1900	493
28 Öffentl. Fahr- und Zugspersonal	1085	1696	4734	3513	4002
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten	3904	5247	9035	10468	7718
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	2413	1839	3054	5464	1842
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	5770	3610	2899	10131	2148
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc.	1842	827	948	3186	431
Sozialklasse IV	29934	24353	42588	66926	29949
33 Rentner, Partikulare	917	732	8804	8351	2102
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf	1229	1089	3053	4232	1139
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	4381	2868	6857	11237	2869
Sozialklasse V	6527	4689	18714	23820	6110
Zusammen	51972	39968	147515	169716	69739

Bewohner nach Beruf der Wohnungsinhaber und Besitzverhältnis

26 Beruf der Wohnungsinhaber	Eigen- tümer- woh- nungen	Dienst- u. Frei- woh- nungen	Reine Mietwong.		Mietw. mit Gesch. -räum.	Besetzte Wong. über- haupt
			ohne Weitervermietung	mit		
1 Großunternehmer in Industrie .	979	—	360	41	44	1424
2 Großuntern. in Handel u. Verkehr	1116	5	490	18	117	1746
3 Direktoren in Großunternehmen	981	97	893	21	—	1992
4 Selbständige in freien Berufen .	1913	19	1640	211	78	3861
5 Höhere öffentliche Beamte . .	751	49	671	40	—	1511
Sozialklasse I	5740	170	4054	331	239	10534
Mittlere u. kleinere Selbständige						
6 Urproduktion	678	8	373	136	95	1290
7 Industrie und Handwerk . . .	6719	30	7365	5102	2973	22189
8 Handel und Verkehr	3998	16	6543	2950	2000	15507
9 Wirtschaftsgewerbe	2400	43	182	1692	2881	7198
10 Freie Berufe	377	4	1668	800	99	2948
11 Zimmervermietung	816	31	3	4882	12	5744
Sozialklasse II	14988	132	16134	15562	8060	54876
12 Höhere kaufmänn. Angestellte .	1462	76	3490	648	—	5676
13 Übrige kaufmänn. Angestellte .	1645	225	13920	5781	173	21744
14 Andere höhere Privatangestellte	562	53	1117	223	—	1955
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	478	227	3367	947	24	5043
16 Öffentl. Beamte und Angestellte	1625	634	6010	2079	22	10370
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	235	228	374	63	5	905
18 Volksschullehrer	530	2	869	146	—	1547
Sozialklasse III	6537	1445	29147	9887	224	47240
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft						
19 Nahrungs- und Genußmittel .	71	42	1150	1106	55	2424
20 Bekleidungsgewerbe	109	13	1569	1420	26	3137
21 Baugewerbe	252	34	4638	3992	78	8994
22 Holzbearbeitung	306	41	2885	1983	57	5272
23 Metallbearbeitung, Maschinen .	578	649	7714	4637	150	13728
24 Graphisches Gewerbe	200	14	2345	1049	30	3638
25 Gastgewerbe	66	5	667	777	12	1527
26 Übrige gewerbliche Berufe . .	191	499	3729	2374	66	6859
27 Heimarbeiter	113	1	1139	1094	46	2393
28 Öffentl. Fahr- und Zugspersonal	581	9	5158	1734	33	7515
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten	1079	427	11291	5295	94	18186
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	289	352	3703	2888	74	7306
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	260	100	6196	5620	103	12279
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc.	72	66	1451	2004	24	3617
Sozialklasse IV	4167	2252	53635	35973	848	96875
33 Rentner, Partikulare	5330	106	3485	1520	12	10453
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf	1126	38	2856	1322	29	5371
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	647	61	6959	6396	43	14106
Sozialklasse V	7103	205	13300	9238	84	29930
Zusammen	38535	4204	116270	70991	9455	239455

Bewohner pro Wohnraum nach Beruf d. Inhaber u. Besitzverhältnis

27 Beruf der Wohnungsinhaber	Eigen- tümer- woh- nungen	Dienst- u. Frei- woh- nungen	Reine Mietwohn.		Mietw. mit Gesch. räumen	Besetzte Wohn- über- haupt
			ohne Weitervermietg.	mit		
1 Großunternehmer in Industrie .	0,60	.	0,60	0,77	1,69	0,61
2 Großuntern. in Handel u. Verkehr	0,52	0,83	0,60	0,60	1,29	0,56
3 Direktoren in Großunternehmen	0,54	0,73	0,65	0,91	.	0,60
4 Selbständige in freien Berufen .	0,57	0,86	0,58	0,62	0,75	0,58
5 Höhere öffentliche Beamte . .	0,59	0,69	0,64	0,71	.	0,62
Sozialklasse I	0,56	0,74	0,61	0,66	1,08	0,59
Mittlere u. kleinere Selbständige						
6 Urproduktion	1,00	0,89	1,09	1,15	0,99	1,04
7 Industrie und Handwerk . . .	0,94	1,11	0,92	1,01	1,13	0,97
8 Handel und Verkehr	0,78	1,45	0,82	1,00	1,07	0,86
9 Wirtschaftsgewerbe	1,04	1,16	0,85	1,11	1,22	1,09
10 Freie Berufe	0,69	0,80	0,76	0,93	0,94	0,80
11 Zimmervermietung	0,90	0,76	0,75	1,07	1,09	1,04
Sozialklasse II	0,90	1,02	0,86	1,02	1,14	0,95
12 Höhere kaufmänn. Angestellte .	0,70	0,72	0,74	0,85	.	0,74
13 Übrige kaufmänn. Angestellte .	0,84	0,92	0,90	1,04	1,09	0,93
14 Andere höhere Privatangestellte	0,72	0,79	0,71	0,80	.	0,73
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	0,81	0,88	0,91	1,04	1,00	0,92
16 Öffentl. Beamte und Angestellte	0,84	0,91	0,92	1,06	0,96	0,93
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	0,65	0,61	0,73	0,84	0,83	0,71
18 Volksschullehrer	0,73	0,33	0,73	0,83	.	0,74
Sozialklasse III	0,78	0,82	0,87	1,02	1,06	0,88
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft						
19 Nahrungs- und Genußmittel .	0,96	0,86	1,15	1,29	1,34	1,20
20 Bekleidungsgewerbe	0,85	0,93	0,96	1,07	1,13	1,00
21 Baugewerbe	1,08	1,00	1,23	1,32	1,15	1,26
22 Holzbearbeitung	1,04	1,05	1,19	1,21	1,08	1,18
23 Metallbearbeitung, Maschinen .	1,08	1,01	1,17	1,23	1,25	1,17
24 Graphisches Gewerbe	0,93	0,78	1,04	1,10	1,25	1,05
25 Gastgewerbe	0,99	0,56	1,02	1,12	1,50	1,07
26 Übrige gewerbliche Berufe . .	1,05	1,05	1,15	1,23	1,16	1,19
27 Heimarbeiter	1,10	1,00	0,98	1,07	1,39	1,03
28 Öffentl. Fahr- und Zugspersonal	0,98	1,29	1,13	1,19	1,27	1,13
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten	1,03	0,92	1,18	1,22	1,45	1,19
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	1,00	1,04	1,17	1,26	1,23	1,17
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	1,03	1,06	1,25	1,34	1,36	1,28
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc.	1,09	0,90	0,96	1,10	1,20	1,04
Sozialklasse IV	1,02	1,00	1,15	1,23	1,26	1,17
33 Rentner, Partikulare	0,51	0,47	0,50	0,73	0,75	0,53
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf	0,70	0,63	0,84	0,99	0,97	0,83
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	0,70	0,55	0,82	1,01	0,86	0,89
Sozialklasse V	0,55	0,52	0,71	0,95	0,87	0,71
Zusammen	0,73	0,88	0,93	1,10	1,14	0,94

Vor 1917 erstellte reine Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 1930

28 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
	Ohne Mansarde								
über 5000	—	—	—	—	4	1	2	14	21
4001–5000	—	—	—	—	5	15	7	3	30
3001–4000	—	—	—	16	69	65	10	6	166
2801–3000	—	1	2	21	56	35	6	5	126
2601–2800	—	—	4	33	68	26	2	2	135
2401–2600	—	—	5	82	103	24	2	1	217
2201–2400	—	1	8	217	135	18	4	1	384
2001–2200	—	1	27	418	156	13	—	1	616
1901–2000	—	4	58	437	128	14	3	1	645
1801–1900	—	1	49	386	39	1	—	—	476
1701–1800	—	11	202	831	100	11	1	—	1156
1601–1700	—	10	266	787	52	6	—	1	1122
1501–1600	—	10	443	769	56	8	1	1	1288
1401–1500	2	32	1291	905	51	4	—	—	2285
1301–1400	—	45	1986	632	48	5	—	1	2717
1201–1300	—	59	1492	317	21	2	—	—	1891
1101–1200	4	318	2508	586	39	7	—	—	3462
1001–1100	4	492	1589	249	27	1	1	—	2363
901–1000	20	735	1253	205	25	5	1	—	2244
801– 900	59	941	1031	130	16	2	—	—	2179
701– 800	136	720	509	94	5	1	—	—	1465
bis 700	325	858	387	64	6	—	—	—	1640
	Mit Mansarde								
über 5000	—	—	—	2	16	141	84	161	404
4001–5000	—	—	2	9	90	185	73	20	379
3001–4000	—	—	10	90	673	280	59	13	1125
2801–3000	—	—	2	107	249	52	12	2	424
2601–2800	—	—	4	170	217	34	2	1	428
2401–2600	—	—	9	288	186	23	3	—	509
2201–2400	—	—	24	385	112	14	1	3	539
2001–2200	—	—	38	378	81	9	—	—	506
1901–2000	—	1	50	334	68	12	2	—	467
1801–1900	—	1	43	156	13	—	—	1	214
1701–1800	—	2	97	271	33	5	—	—	408
1601–1700	—	1	127	149	7	1	—	—	285
1501–1600	—	4	132	120	11	3	—	—	270
1401–1500	—	20	241	106	9	2	—	—	378
1301–1400	—	16	253	82	12	—	—	—	363
1201–1300	—	27	138	34	6	—	—	—	205
1101–1200	2	66	192	39	10	1	1	—	311
1001–1100	3	59	90	14	3	—	—	—	169
901–1000	8	57	86	11	—	1	—	—	163
801– 900	12	69	45	6	—	1	—	—	133
701– 800	23	45	56	2	—	—	—	—	126
bis 700	21	77	81	5	—	—	—	—	184

1917-1930 erstellte reine Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 1930

29 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
	Ohne Mansarde								
über 5000	—	—	—	3	3	5	1	7	19
4001-5000	—	—	—	1	13	17	1	4	36
3001-4000	—	—	3	64	58	14	6	2	147
2801-3000	—	2	12	57	14	5	2	—	92
2601-2800	—	—	14	90	24	4	1	—	133
2401-2600	—	2	43	143	29	3	—	—	220
2201-2400	—	1	55	234	26	3	—	—	319
2001-2200	—	—	119	305	35	2	—	—	461
1901-2000	—	6	213	285	20	—	—	—	524
1801-1900	—	5	266	280	32	2	—	—	585
1701-1800	—	13	602	328	35	1	—	—	979
1601-1700	—	25	789	419	18	—	—	—	1251
1501-1600	—	38	1033	439	15	—	—	—	1525
1401-1500	—	100	1328	411	37	—	—	—	1876
1301-1400	1	196	1383	256	16	—	—	—	1852
1201-1300	2	316	1384	105	5	—	—	—	1812
1101-1200	1	272	1039	89	—	—	—	—	1401
1001-1100	13	360	339	17	—	—	—	—	729
901-1000	19	362	295	2	—	—	—	—	678
801- 900	16	252	164	—	—	—	—	—	432
701- 800	33	135	20	—	—	—	—	—	188
bis 700	60	171	—	—	—	—	—	—	231
	Mit Mansarde								
über 5000	—	—	—	2	43	85	33	47	210
4001-5000	—	—	—	32	132	37	1	3	205
3001-4000	—	1	46	209	137	13	4	—	410
2801-3000	—	—	12	87	16	1	2	1	119
2601-2800	—	—	22	88	15	1	—	—	126
2401-2600	—	1	23	74	11	—	—	—	109
2201-2400	—	2	34	73	2	—	—	—	111
2001-2200	—	1	35	40	12	—	—	—	88
1901-2000	—	3	27	15	1	—	—	—	46
1801-1900	—	2	9	17	—	—	—	—	28
1701-1800	—	4	16	18	—	—	—	—	38
1601-1700	—	1	11	33	—	—	—	—	45
1501-1600	—	1	19	2	—	—	—	—	22
1401-1500	—	4	43	13	—	—	—	—	60
1301-1400	—	3	5	1	—	—	—	—	9
1201-1300	—	—	5	2	—	—	—	—	7
1101-1200	—	3	5	1	—	—	—	—	9
1001-1100	—	1	3	—	—	—	—	—	4
901-1000	—	3	—	—	—	—	—	—	3
801- 900	—	3	—	—	—	—	—	—	3
701- 800	—	1	—	—	—	—	—	—	1
bis 700	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Reine Mietwohnungen ohne eigenes Bad nach Mietpreisstufen 1930

30 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
	Ohne Mansarde								
über 5000	—	—	—	—	2	—	—	2	4
4001-5000	—	—	—	—	—	—	—	1	1
3001-4000	—	—	—	4	2	—	2	1	9
2801-3000	—	1	—	3	2	4	2	3	15
2601-2800	—	—	2	1	3	5	1	1	13
2401-2600	—	—	2	3	6	7	2	—	20
2201-2400	—	—	1	13	24	3	1	1	43
2001-2200	—	—	3	26	49	7	—	1	86
1901-2000	—	1	4	45	42	6	3	—	101
1801-1900	—	—	5	72	20	1	—	—	98
1701-1800	—	4	24	243	56	7	1	—	335
1601-1700	—	1	34	339	35	5	—	—	414
1501-1600	—	6	88	395	43	7	1	1	541
1401-1500	1	19	480	607	39	1	—	—	1147
1301-1400	—	18	1031	483	42	4	—	1	1579
1201-1300	—	19	1170	295	19	2	—	—	1505
1101-1200	2	207	2022	526	38	7	—	—	2802
1001-1100	5	447	1545	246	26	1	1	—	2271
901-1000	20	704	1355	187	21	5	1	—	2293
801- 900	54	996	1125	125	16	2	—	—	2318
701- 800	139	792	512	92	5	1	—	—	1541
bis 700	361	1002	383	63	6	—	—	—	1815
	Mit Mansarde								
über 5000	—	—	—	—	1	1	1	2	5
4001-5000	—	—	—	—	—	3	—	6	9
3001-4000	—	—	—	5	6	7	1	2	21
2801-3000	—	—	—	7	7	5	—	—	19
2601-2800	—	—	2	6	4	6	2	—	20
2401-2600	—	—	—	11	14	8	2	—	35
2201-2400	—	—	2	14	11	6	—	—	33
2001-2200	—	—	3	34	16	6	—	—	59
1901-2000	—	1	7	61	19	6	—	—	94
1801-1900	—	—	3	47	2	—	—	1	53
1701-1800	—	1	19	98	12	4	—	—	134
1601-1700	—	1	35	77	7	1	—	—	121
1501-1600	—	—	48	73	9	3	—	—	133
1401-1500	—	9	127	84	6	1	—	—	227
1301-1400	—	12	177	62	5	—	—	—	256
1201-1300	—	19	102	29	4	—	—	—	154
1101-1200	2	51	165	35	6	1	—	—	260
1001-1100	3	51	82	13	3	—	—	—	152
901-1000	7	49	78	10	—	1	—	—	145
801- 900	10	67	41	6	—	1	—	—	125
701- 800	22	46	54	2	—	—	—	—	124
bis 700	21	77	80	5	—	—	—	—	183

Reine Mietwohnungen mit eigenem Bad nach Mietpreisstufen 1930

31 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
	Ohne Mansarde								
über 5000	—	—	—	3	5	6	3	19	36
4001-5000	—	—	—	1	18	32	8	6	65
3001-4000	—	—	3	76	125	79	14	7	304
2801-3000	—	2	14	75	68	36	6	2	203
2601-2800	—	—	16	122	89	25	2	1	255
2401-2600	—	2	46	222	126	20	—	1	417
2201-2400	—	2	62	438	137	18	3	—	660
2001-2200	—	1	143	697	142	8	—	—	991
1901-2000	—	9	267	677	106	8	—	1	1068
1801-1900	—	6	310	594	51	2	—	—	963
1701-1800	—	20	780	916	79	5	—	—	1800
1601-1700	—	34	1021	867	35	1	—	1	1959
1501-1600	—	42	1388	813	28	1	—	—	2272
1401-1500	1	113	2139	709	49	3	—	—	3014
1301-1400	1	223	2338	405	22	1	—	—	2990
1201-1300	2	356	1706	127	7	—	—	—	2198
1101-1200	3	383	1525	149	1	—	—	—	2061
1001-1100	12	405	383	20	1	—	—	—	821
901-1000	19	393	193	20	4	—	—	—	629
801- 900	21	197	70	5	—	—	—	—	293
701- 800	30	63	17	2	—	—	—	—	112
bis 700	24	27	4	1	—	—	—	—	56
	Mit Mansarde								
über 5000	—	—	—	4	58	225	116	206	609
4001-5000	—	—	2	41	222	219	74	17	575
3001-4000	—	1	56	294	804	286	62	11	1514
2801-3000	—	—	14	187	258	48	14	3	524
2601-2800	—	—	24	252	228	29	—	1	534
2401-2600	—	1	32	351	183	15	1	—	583
2201-2400	—	2	56	444	103	8	1	3	617
2001-2200	—	1	70	384	77	3	—	—	535
1901-2000	—	3	70	288	50	6	2	—	419
1801-1900	—	3	49	126	11	—	—	—	189
1701-1800	—	5	94	191	21	1	—	—	312
1601-1700	—	1	103	105	—	—	—	—	209
1501-1600	—	5	103	49	2	—	—	—	159
1401-1500	—	15	157	35	3	1	—	—	211
1301-1400	—	7	81	21	7	—	—	—	116
1201-1300	—	8	41	7	2	—	—	—	58
1101-1200	—	18	32	5	4	—	1	—	60
1001-1100	—	9	11	1	—	—	—	—	21
901-1000	1	11	8	1	—	—	—	—	21
801- 900	2	5	4	—	—	—	—	—	11
701- 800	1	—	2	—	—	—	—	—	3
bis 700	—	—	1	—	—	—	—	—	1

Alle reinen Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 1930

32 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
	Ohne Mansarde								
über 5000	—	—	—	3	7	6	3	21	40
4001-5000	—	—	—	1	18	32	8	7	66
3001-4000	—	—	3	80	127	79	16	8	313
2801-3000	—	3	14	78	70	40	8	5	218
2601-2800	—	—	18	123	92	30	3	2	268
2401-2600	—	2	48	225	132	27	2	1	437
2201-2400	—	2	63	451	161	21	4	1	703
2001-2200	—	1	146	723	191	15	—	1	1077
1901-2000	—	10	271	722	148	14	3	1	1169
1801-1900	—	6	315	666	71	3	—	—	1061
1701-1800	—	24	804	1159	135	12	1	—	2135
1601-1700	—	35	1055	1206	70	6	—	1	2373
1501-1600	—	48	1476	1208	71	8	1	1	2813
1401-1500	2	132	2619	1316	88	4	—	—	4161
1301-1400	1	241	3369	888	64	5	—	1	4569
1201-1300	2	375	2876	422	26	2	—	—	3703
1101-1200	5	590	3547	675	39	7	—	—	4863
1001-1100	17	852	1928	266	27	1	1	—	3092
901-1000	39	1097	1548	207	25	5	1	—	2922
801- 900	75	1193	1195	130	16	2	—	—	2611
701- 800	169	855	529	94	5	1	—	—	1653
bis 700	385	1029	387	64	6	—	—	—	1871
	Mit Mansarde								
über 5000	—	—	—	4	59	226	117	208	614
4001-5000	—	—	2	41	222	222	74	23	584
3001-4000	—	1	56	299	810	293	63	13	1535
2801-3000	—	—	14	194	265	53	14	3	543
2601-2800	—	—	26	258	232	35	2	1	554
2401-2600	—	1	32	362	197	23	3	—	618
2201-2400	—	2	58	458	114	14	1	3	650
2001-2200	—	1	73	418	93	9	—	—	594
1901-2000	—	4	77	349	69	12	2	—	513
1801-1900	—	3	52	173	13	—	—	1	242
1701-1800	—	6	113	289	33	5	—	—	446
1601-1700	—	2	138	182	7	1	—	—	330
1501-1600	—	5	151	122	11	3	—	—	292
1401-1500	—	24	284	119	9	2	—	—	438
1301-1400	—	19	258	83	12	—	—	—	372
1201-1300	—	27	143	36	6	—	—	—	212
1101-1200	2	69	197	40	10	1	1	—	320
1001-1100	3	60	93	14	3	—	—	—	173
901-1000	8	60	86	11	—	1	—	—	166
801- 900	12	72	45	6	—	1	—	—	136
701- 800	23	46	56	2	—	—	—	—	127
bis 700	21	77	81	5	—	—	—	—	184

Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen nach Mansarden- und Badezubehör, Wohnungsgröße und Bauperiode 1930

Beträge in Franken

33 Wohnungskategorien	Wohnungsgröße								
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	8-10 Zimmer	11. u. m. Zimmer
Vor 1917 erstellte Wohnungen									
Ohne Mansarde:									
ohne Bad . . .	640	826	1079	1341	1601	1767	2236	3106	(4500)
mit gemein. Bad	646	867	1140	1423	1692	1989	(2400)	.	.
mit eigen. Bad	783	1090	1374	1804	2397	3054	3759	4312	(9660)
überhaupt . . .	651	876	1196	1588	2085	2708	3196	3910	(8186)
Mit Mansarde:									
ohne Bad . . .	777	921	1163	1654	2045	2527	(3881)	(4420)	(5500)
mit gemein. Bad	702	991	1306	1709	2089	2617	(2520)	(3876)	.
mit eigen. Bad	(872)	1243	1674	2271	3089	4223	5157	7464	8721
überhaupt . . .	764	982	1402	2125	3014	4093	5113	7286	8564
Seit 1917 erstellte Wohnungen									
Ohne Mansarde:									
ohne Bad . . .	780	876	1203	(1499)	(2300)	.	.	.	.
mit gemein. Bad	675	830	1088	1329	(2200)	(2640)	.	.	.
mit eigen. Bad	876	1174	1487	1855	2364	3668	3845	5020	(12650)
überhaupt . . .	787	1087	1437	1834	2363	3649	3845	5020	(12650)
Mit Mansarde:									
ohne Bad . . .	.	.	.	(1750)	.	.	.	.	.
mit gemein. Bad	.	(1067)	(1235)	(1730)	(2950)	.	.	.	.
mit eigen. Bad	.	1704	2205	2820	4063	5511	6337	8330	(10683)
überhaupt . . .	.	1591	2193	2812	4057	5511	6337	8330	(10683)
Alle Wohnungen									
Ohne Mansarde:									
ohne Bad . . .	645	829	1080	1341	1603	1767	2236	3106	(4500)
mit gemein. Bad	655	857	1128	1415	1695	2023	(2400)	.	.
mit eigen. Bad	844	1151	1446	1829	2386	3191	3785	4563	(10514)
überhaupt . . .	680	949	1295	1669	2152	2873	3336	4208	(9178)
Mit Mansarde:									
ohne Bad . . .	777	921	1163	1655	2045	2527	(3881)	(4420)	(5500)
mit gemein. Bad	702	997	1305	1710	2121	2617	(2520)	(3876)	.
mit eigen. Bad	(872)	1379	1838	2409	3265	4433	5364	7663	8982
überhaupt . . .	764	1025	1524	2265	3192	4308	5290	7515	8834

Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.

Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen mit Wohnungen ohne Bad

31a Statistische Bezirke	Wohnungen ohne Mansarde				Wohnungen mit Mansarde			
	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer
1 Rechts d. Limmat	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
innerer Teil ¹⁾ .	850	1111	1402	1718	1015	1306	1702	2031
äußerer Teil ²⁾ .	(788)	909	1502	(1247)	.	(1013)	(2200)	(3300)
Links d. Limmat .								
innerer Teil ³⁾ .	870	1136	1327	1908	950	1343	1639	(2371)
äußerer Teil ⁴⁾ .	(1058)	1198	1602	(2248)	(986)	(1699)	2373	(3100)
Kreis 1	859	1112	1405	1761	1003	1336	1817	2385
2 Wollishofen . .	833	954	1015	(1197)	(888)	936	1469	(1800)
Leimbach	(625)	(758)	(846)	(973)	.	.	.	.
Enge	787	1056	1304	1665	(1112)	(1365)	1615	(1904)
Kreis 2	806	1006	1130	1441	968	999	1520	1887
3 Südlicher Teil ⁵⁾ .	841	1084	1268	(1181)	(720)	1164	(1323)	.
Nördlicher Teil ⁶⁾	862	1131	1365	1501	895	1226	1477	.
Kreis 3	853	1111	1331	1394	842	1213	1445	.
4 Oberer Teil ⁷⁾ . .	774	1072	1390	1854	(842)	1273	1510	(1450)
Mittlerer Teil ⁸⁾ .	902	1159	1386	1680	835	1090	1618	1600
Unterer Teil ⁹⁾ .	921	1123	1358	(1800)	(996)	1260	(1375)	.
Kreis 4	880	1139	1385	1703	849	1126	1588	1575
5 Oberer Teil ¹⁰⁾ . .	829	1108	1425	1612	(953)	1231	1711	(1730)
Unterer Teil ¹¹⁾ .	(609)	1039	1438	.	(879)	(937)	.	.
Kreis 5	816	1103	1426	1612	(920)	1194	1711	(1730)
6 Wipkingen	745	986	1229	(1250)	(960)	(874)	(1362)	(1500)
Unterstraß	837	976	1259	(1452)	(902)	1218	(1670)	(1825)
Oberstraß	796	998	1299	1502	775	1046	1783	(1840)
Kreis 6	768	987	1264	1464	833	1072	1676	(1747)
7 Fluntern	697	914	1254	1521	(640)	726	(1625)	(1300)
Hottingen	790	1018	1196	1437	947	1148	1549	(1864)
Hirslanden	691	909	1176	(1261)	830	1087	(1387)	.
Kreis 7	748	983	1205	1445	829	1057	1543	1783
8 Unterer Teil ¹²⁾ .	826	1069	1389	1683	1018	(1103)	(1595)	(2250)
Mittlerer Teil ¹³⁾ .	847	1027	1302	1484	(909)	1143	1637	(2060)
Oberer Teil ¹⁴⁾ .	774	980	1103	(1373)	(806)	1167	(1461)	.
Kreis 8	824	1040	1310	1532	920	1142	1595	(2114)
Stadt	829	1080	1341	1603	921	1163	1655	2045

1), 2) usw. bis 14) siehe Umschreibung der statistischen Bezirke Seite 118 und 119
Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.

zwei bis fünf Zimmern nach Statistischen Bezirken 1930
Wohnungen mit eigenem Bad

34b Statistische Bezirke	Wohnungen ohne Mansarde				Wohnungen mit Mansarde			
	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer
1 Rechts d. Limmat	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
innerer Teil ¹⁾ .	1299	1549	1943	2372	(1263)	1678	2298	2896
äußerer Teil ²⁾ .	(1550)	(1557)	2219	2584	.	(2340)	2571	3230
Links d. Limmat								
innerer Teil ³⁾ .	(1454)	1685	1942	2788	(1236)	1976	2343	3458
äußerer Teil ⁴⁾ .	1190	1669	2228	3549	1147	1980	2634	3229
Kreis 1	1336	1604	2080	2776	1230	1922	2493	3185
2 Wollishofen . .	1173	1471	1854	2066	(1420)	1821	2262	3108
Leimbach	(900)	1230	1592	(1845)	.	.	.	.
Enge	1329	1638	2063	2476	1425	2527	2687	3485
Kreis 2	1219	1525	1938	2304	1425	2346	2584	3452
3 Südlicher Teil ⁵⁾ .	1166	1409	1587	1747	.	1488	1856	2550
Nördlicher Teil ⁶⁾	1106	1398	1674	1963	(1148)	1420	1835	2175
Kreis 3	1134	1401	1631	1771	(1148)	1451	1847	2425
4 Oberer Teil ⁷⁾ . .	1143	1399	1875	2297	(1187)	1632	2108	2602
Mittlerer Teil ⁸⁾ .	1068	1346	1759	2122	(1119)	1490	1912	2570
Unterer Teil ⁹⁾ .	1031	1320	1590	(1881)	.	1318	(1748)	(2750)
Kreis 4	1043	1334	1697	2150	(1148)	1473	2017	2589
5 Oberer Teil ¹⁰⁾ . .	976	1264	1579	2038	(1350)	1462	1947	2412
Unterer Teil ¹¹⁾ .	1224	1279	1502	(1600)	.	1378	1731	.
Kreis 5	1086	1265	1572	1976	(1350)	1435	1924	2412
6 Wipkingen . . .	1101	1402	1745	2125	(1076)	1517	2059	2589
Unterstraß . . .	1146	1459	1916	2492	(1618)	1740	2363	3231
Oberstraß . . .	1155	1523	1987	2699	2452	1799	2517	3263
Kreis 6	1125	1439	1865	2509	1349	1691	2394	3214
7 Fluntern	1455	1644	2077	2771	.	2738	3088	4138
Hottingen	1249	1613	2049	2529	(1539)	1831	2581	3415
Hirslanden . . .	1341	1643	2014	2606	(1500)	2055	2403	3278
Kreis 7	1324	1634	2038	2599	1515	2020	2575	3511
8 Unterer Teil ¹²⁾ .	(1399)	1713	2175	2795	(1771)	1905	2435	3271
Mittlerer Teil ¹³⁾ .	1311	1503	1897	2815	(1519)	1955	2495	3058
Oberer Teil ¹⁴⁾ .	1153	1593	1897	(3070)	.	2170	2501	3471
Kreis 8	1333	1615	2028	2816	1663	1943	2468	3228
Stadt	1151	1446	1829	2386	1379	1838	2409	3265
1), 2) usw. bis 14) siehe Umschreibung der statistischen Bezirke Seite 118 und 119 Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.								

Die reinen Mietwohnungen nach Beruf der

35 Beruf der Wohnungsinhaber	Mietpreisstufen in Franken						
	bis 600	601 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1400	1401 bis 1600	1601 bis 1800
1 Großunternehmer in Industrie .	—	—	—	—	—	—	—
2 Großunternehm. in Handel u. Verkehr	—	—	—	—	—	—	—
3 Direktoren in Großunternehmen	—	—	—	—	—	—	1
4 Selbständige in freien Berufen .	—	—	—	—	1	3	5
5 Höhere öffentliche Beamte . .	—	—	—	—	2	3	14
Sozialklasse I	—	—	—	—	3	6	20
Mittlere u. kleinere Selbständige							
6 Urproduktion	4	12	29	16	15	16	13
7 Industrie und Handwerk	42	125	256	374	457	475	444
8 Handel und Verkehr	10	29	85	152	208	293	284
9 Wirtschaftsgewerbe	1	1	4	9	6	19	14
10 Freie Berufe	4	9	38	60	77	114	101
11 Zimmervermietung	2	16	42	101	100	115	105
Sozialklasse II	63	192	454	712	863	1032	961
12 Höhere kaufmänn. Angestellte .	—	—	4	14	21	54	72
13 Übrige kaufmänn. Angestellte .	44	140	291	576	965	1236	1062
14 Andere höhere Privatangestellte	—	—	—	—	3	13	32
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	9	15	47	130	206	283	259
16 Öffentl. Beamte und Angestellte	6	36	121	250	477	551	364
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	—	3	1	5	6	13	14
18 Volksschullehrer	—	4	12	18	34	54	77
Sozialklasse III	59	198	476	993	1712	2204	1880
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft							
19 Nahrungs- und Genußmittel .	7	21	58	128	138	113	56
20 Bekleidungsgewerbe	68	112	169	176	181	152	74
21 Baugewerbe	59	178	390	537	460	278	160
22 Holzbearbeitung	22	88	232	309	287	177	92
23 Metallbearbeitung, Maschinen .	48	205	542	856	744	523	258
24 Graphisches Gewerbe	8	36	127	196	249	180	108
25 Gastgewerbe	4	19	43	59	66	88	46
26 Übrige gewerbliche Berufe . .	40	106	262	365	368	282	121
27 Heimarbeiter	30	67	93	117	125	95	66
28 Öffentl. Fahr- und Zugspersonal	11	81	269	484	547	329	122
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten	78	263	769	1126	1064	626	246
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	46	110	268	389	387	248	139
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	167	392	688	760	501	293	142
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc.	161	183	243	221	151	107	59
Sozialklasse IV	749	1861	4153	5723	5268	3491	1689
33 Rentner, Partikulare	6	17	25	56	83	112	125
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf	30	76	149	222	223	190	138
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	236	348	578	742	704	669	471
Sozialklasse V	272	441	752	1020	1010	971	734
Zusammen	1143	2692	5835	8448	8856	7704	5284

Wohnungsinhaber und Mietpreisstufen 1930

Mietpreisstufen in Franken									Zusammen	Mietpreis unbekannt	Berufs-Nr.
1801 bis 2000	2001 bis 2200	2201 bis 2400	2401 bis 2600	2601 bis 2800	2801 bis 3000	3001 bis 4000	4001 bis 5000	über 5000			
—	—	—	1	3	2	17	17	47	87	1	1
—	1	1	1	1	2	16	27	66	115	—	2
1	2	1	3	4	17	61	41	73	204	2	3
9	20	24	34	25	33	143	85	103	485	4	4
14	10	15	13	13	7	45	26	20	182	4	5
24	33	41	52	46	61	282	196	309	1073	11	
3	1	1	3	—	—	1	1	—	115	6	6
251	181	139	118	87	84	168	47	24	3272	42	7
232	137	175	161	102	121	320	98	42	2449	25	8
11	6	8	19	9	22	54	20	51	254	6	9
83	49	50	41	41	22	51	15	3	758	17	10
87	48	57	43	39	47	97	31	23	953	5	11
667	422	430	385	278	296	691	212	143	7801	101	
92	83	99	84	101	96	268	49	26	1063	23	12
638	374	247	159	87	45	58	4	15	5941	60	13
35	21	37	41	34	37	69	17	8	347	12	14
168	68	40	24	20	10	14	5	1	1299	23	15
221	113	68	39	25	26	32	8	1	2338	22	16
12	12	10	7	8	11	16	4	—	122	1	17
52	42	17	10	8	2	4	1	—	335	4	18
1218	713	518	364	283	227	461	88	51	11445	145	
21	11	8	2	1	3	3	1	—	571	4	19
32	11	10	4	3	2	1	—	2	997	5	20
67	14	11	6	2	1	4	1	—	2168	12	21
31	14	8	5	1	1	2	1	—	1270	3	22
80	24	15	5	8	2	8	1	1	3320	32	23
35	13	7	5	3	4	5	—	1	977	8	24
29	15	10	7	7	8	6	2	2	411	6	25
56	16	10	5	8	3	2	—	1	1645	17	26
25	17	8	8	4	5	1	—	—	661	4	27
35	8	10	1	1	2	—	—	—	1900	8	28
74	32	19	9	3	5	8	1	1	4324	32	29
44	16	7	2	4	3	5	1	—	1669	19	30
42	15	10	4	2	3	1	—	—	3020	46	31
22	9	4	4	2	2	1	—	1	1170	8	32
593	215	137	67	49	44	47	8	9	24103	204	
140	130	122	117	119	95	313	124	125	1709	49	33
72	40	38	20	16	22	19	6	3	1264	14	34
271	118	67	50	31	16	35	16	14	4366	39	35
483	288	227	187	166	133	367	146	142	7339	102	
2985	1671	1353	1055	822	761	1848	650	654	51761	563	

Durchschnittspreise d. reinen Mietwohng. n. Beruf der Inhaber 1930

36 Beruf der Wohnungsinhaber	Wohng. ohne Weiterverm.			Wohng. mit Weitervermtg.		
	ohne Mansarde	mit Mansarde	über- haupt	ohne Mansarde	mit Mansarde	über- haupt
1 Großunternehmer in Industrie .	Fr. (3833)	Fr. 5759	Fr. 5687	Fr. .	Fr. (4900)	Fr. (4900)
2 Großuntern. in Handel u. Verkehr	4270	5860	5717	.	(5475)	(5475)
3 Direktoren in Großunternehmen	3619	5194	5045	(3000)	(4233)	3925
4 Selbständige in freien Berufen .	3476	4391	4182	(3267)	4200	4022
5 Höhere öffentliche Beamte . .	2178	3881	3421	.	(3606)	(3606)
Sozialklasse I	3201	4797	4512	3240	4289	4140
Mittlere u. kleinere Selbständige						
6 Urproduktion	1236	1511	1288	1321	(1385)	1342
7 Industrie und Handwerk . . .	1472	2511	1716	1635	2402	1889
8 Handel und Verkehr	1763	3030	2260	1801	2785	2224
9 Wirtschaftsgewerbe	1972	2882	2176	2789	4648	4131
10 Freie Berufe	1732	2463	1935	1745	2705	2082
11 Zimmervermietung	.	(1100)	(1100)	1708	2768	2142
Sozialklasse II	1605	2761	1952	1727	2869	2185
12 Höhere kaufmänn. Angestellte .	2207	3089	2708	2533	3410	3230
13 Übrige kaufmänn. Angestellte .	1532	1954	1582	1659	2353	1843
14 Andere höhere Privatangestellte	2162	3029	2695	2489	3244	2982
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	1544	2042	1601	1687	2420	1876
16 Öffentl. Beamte und Angestellte	1475	1933	1537	1663	2358	1852
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	1736	2760	2281	(2180)	(2453)	2344
18 Volksschullehrer	1667	2026	1760	1881	1973	1935
Sozialklasse III	1573	2437	1740	1690	2540	1955
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft						
19 Nahrungs- und Genußmittel .	1256	1820	1288	1424	1817	1481
20 Bekleidungsgewerbe	1107	1354	1119	1316	1944	1376
21 Baugewerbe	1128	1228	1132	1338	1590	1365
22 Holzbearbeitung	1157	1220	1160	1364	1597	1392
23 Metallbearbeitung, Maschinen .	1177	1237	1179	1372	1720	1417
24 Graphisches Gewerbe	1270	1456	1284	1441	2072	1553
25 Gastgewerbe	1338	2008	1397	1564	2403	1752
26 Übrige gewerbliche Berufe . . .	1189	1145	1188	1413	1788	1454
27 Heimarbeiter	1172	1313	1182	1381	1753	1455
28 Öffentl. Fahr- und Zugpersonal	1220	1280	1223	1391	1580	1414
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten	1164	1232	1167	1351	1694	1395
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	1166	1179	1167	1373	1659	1414
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	1020	1140	1025	1227	1348	1240
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc.	922	1223	936	1183	1544	1218
Sozialklasse IV	1151	1279	1157	1338	1687	1382
33 Rentner, Partikulare	1986	3675	2967	2078	3067	2714
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf	1302	2093	1450	1383	1965	1542
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	1224	2019	1309	1408	1788	1473
Sozialklasse V	1355	3065	1783	1456	2313	1679
Zusammen	1344	2829	1592	1460	2403	1676

Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.

Durchschnittspreise d. reinen Mietwohnungen u. pro Wohnraum 1930

37 Beruf der Wohnungsinhaber	Mietpreise für Wohnungen			Mietpreis	
	ohne Mansarde	mit	über- haupt	pro Zim- mer	pro Wohn- raum
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
1 Großunternehmer in Industrie .	3833	5687	5623	935	753
2 Großuntern. in Handel u. Verkehr	4270	5845	5708	950	772
3 Direktoren in Großunternehmen	3588	5179	5023	908	740
4 Selbständige in freien Berufen .	3459	4372	4167	759	641
5 Höhere öffentliche Beamte . .	2178	3865	3429	695	580
Sozialklasse I	3203	4762	4488	815	677
Mittlere u. kleinere Selbständige					
6 Urproduktion	1252	1471	1300	377	348
7 Industrie und Handwerk	1525	2464	1777	489	451
8 Handel und Verkehr	1773	2964	2251	567	509
9 Wirtschaftsgewerbe	2462	4526	3754	612	527
10 Freie Berufe	1735	2534	1971	550	502
11 Zimmervermietung	1708	2764	2141	503	448
Sozialklasse II	1650	2812	2046	526	477
12 Höhere kaufmänn. Angestellte .	2226	3140	2771	640	554
13 Übrige kaufmänn. Angestellte .	1557	2111	1641	493	470
14 Andere höhere Privatangestellte	2202	3059	2733	623	536
15 Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	1564	2158	1646	493	472
16 Öffentl. Beamte und Angestellte	1507	2074	1599	466	443
17 Mittelschullehrer, Geistliche . .	1783	2718	2283	563	484
18 Volksschullehrer	1679	2015	1777	482	441
Sozialklasse III	1593	2466	1782	510	477
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft					
19 Nahrungs- und Genußmittel .	1322	1818	1369	437	423
20 Bekleidungsgewerbe	1186	1685	1219	423	413
21 Baugewerbe	1206	1458	1223	402	393
22 Holzbearbeitung	1225	1455	1241	398	389
23 Metallbearbeitung, Maschinen .	1234	1546	1254	414	405
24 Graphisches Gewerbe	1311	1733	1354	431	417
25 Gastgewerbe	1430	2273	1555	503	478
26 Übrige gewerbliche Berufe . .	1258	1528	1274	419	411
27 Heimarbeiter	1251	1603	1295	410	393
28 Öffentl. Fahr- und Zugpersonal	1254	1421	1263	407	400
29 Arbeiter in öffentlichen Diensten	1212	1466	1230	395	386
30 Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	1239	1455	1259	403	390
31 Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	1101	1278	1113	384	373
32 Persönl. Dienste, Hausierer etc.	1041	1432	1069	388	378
Sozialklasse IV	1211	1519	1234	406	396
33 Rentner, Partikulare	2004	3528	2910	665	570
34 Pensionierte . . [mit unb. Beruf	1321	2050	1474	427	399
35 Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	1293	1902	1373	427	409
Sozialklasse V	1388	2812	1749	496	457
Zusammen	1378	2665	1618	478	449

Vor 1917 erstellte reine Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 1933

38 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
	Ohne Mansarde								
über 5000	—	—	—	—	2	—	2	14	18
4001–5000	—	—	—	—	1	9	11	5	26
3001–4000	—	—	1	10	45	43	17	8	124
2801–3000	—	—	—	10	24	25	3	3	65
2601–2800	—	—	3	22	42	26	5	2	100
2401–2600	—	1	6	45	56	19	1	2	130
2201–2400	—	—	6	90	113	22	2	—	233
2001–2200	—	3	9	225	110	16	1	2	366
1901–2000	—	1	17	236	100	12	1	—	367
1801–1900	—	2	25	245	80	2	—	—	354
1701–1800	—	3	83	601	123	11	2	—	823
1601–1700	—	5	150	680	74	8	—	1	918
1501–1600	—	5	277	790	51	5	—	—	1128
1401–1500	—	19	735	1090	55	6	1	—	1906
1301–1400	—	28	1705	786	45	5	—	—	2569
1201–1300	—	34	1475	357	20	6	—	—	1892
1101–1200	3	178	2939	659	50	4	—	—	3833
1001–1100	4	456	2071	324	27	—	—	—	2882
901–1000	6	638	1258	196	24	3	—	—	2125
801– 900	31	972	1119	156	12	1	—	—	2291
701– 800	91	887	559	85	7	1	—	—	1630
bis 700	361	894	361	57	3	—	—	—	1676
	Mit Mansarde								
über 5000	—	—	—	—	10	83	67	129	289
4001–5000	—	—	—	5	48	136	42	15	246
3001–4000	—	—	4	36	422	261	68	15	806
2801–3000	—	—	1	35	218	54	9	2	319
2601–2800	—	—	6	85	229	52	4	—	376
2401–2600	—	—	5	168	207	21	4	1	406
2201–2400	—	—	6	323	149	23	1	—	502
2001–2200	—	1	20	365	126	10	—	—	522
1901–2000	—	—	25	277	59	12	1	—	374
1801–1900	—	—	43	194	25	—	—	—	262
1701–1800	—	1	60	313	49	5	—	—	428
1601–1700	—	5	97	200	6	3	—	—	311
1501–1600	—	6	106	187	11	2	—	—	312
1401–1500	—	10	201	150	10	—	—	—	371
1301–1400	—	14	272	87	9	1	—	—	383
1201–1300	—	17	170	38	5	—	—	—	230
1101–1200	1	62	193	38	4	1	—	—	299
1001–1100	—	66	109	15	1	—	—	—	191
901–1000	2	60	72	8	—	1	—	—	143
801– 900	7	66	68	8	2	1	—	—	152
701– 800	25	35	45	2	—	—	—	—	107
bis 700	25	84	100	3	—	1	—	—	213

1917-1930 erstellte reine Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 1933

39 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
	Ohne Mansarde								
über 5000	—	—	—	1	—	2	2	6	11
4001-5000	—	—	—	3	5	3	4	3	18
3001-4000	—	—	4	23	27	16	5	1	76
2801-3000	—	—	5	28	17	3	1	—	54
2601-2800	—	—	12	43	17	8	—	—	80
2401-2600	—	1	16	73	14	2	—	—	106
2201-2400	—	—	30	167	26	2	—	—	225
2001-2200	—	3	58	256	22	—	—	—	339
1901-2000	—	1	61	237	19	1	—	—	319
1801-1900	—	1	92	224	15	3	—	—	335
1701-1800	—	5	297	359	47	1	—	—	709
1601-1700	—	15	562	402	22	2	—	—	1003
1501-1600	—	20	755	456	17	2	—	—	1250
1401-1500	—	69	1458	449	42	—	—	—	2018
1301-1400	—	146	1775	327	22	—	—	—	2270
1201-1300	3	304	1508	167	2	—	—	—	1984
1101-1200	11	373	1389	140	—	—	—	—	1913
1001-1100	4	399	479	22	1	—	—	—	905
901-1000	14	411	384	8	—	—	—	—	817
801- 900	20	288	175	—	—	—	—	—	483
701- 800	48	157	18	—	—	—	—	—	223
bis 700	54	169	1	1	—	—	—	—	225
	Mit Mansarde								
über 5000	—	—	—	1	15	39	19	32	106
4001-5000	—	—	—	7	76	47	7	2	139
3001-4000	—	—	15	109	160	28	1	—	313
2801-3000	—	1	9	49	18	4	—	—	81
2601-2800	—	—	11	70	24	—	—	—	105
2401-2600	—	2	25	81	22	1	—	—	131
2201-2400	—	2	19	103	12	1	—	1	138
2001-2200	—	—	31	66	4	1	—	—	102
1901-2000	—	1	26	34	3	—	—	—	64
1801-1900	—	1	16	17	—	—	—	—	34
1701-1800	—	2	20	20	1	—	—	—	43
1601-1700	—	4	18	15	—	—	—	—	37
1501-1600	—	2	46	28	—	—	—	—	76
1401-1500	—	1	32	4	—	—	—	—	37
1301-1400	—	4	4	11	—	—	—	—	19
1201-1300	—	4	6	—	—	—	—	—	10
1101-1200	—	5	2	2	—	—	—	—	9
1001-1100	—	1	1	—	—	—	—	—	2
901-1000	—	5	—	—	—	—	—	—	5
801- 900	—	5	—	1	—	—	—	—	6
701- 800	—	1	—	—	—	—	—	—	1
bis 700	—	—	—	—	—	—	—	—	—

1931-1933 erstellte reine Mietwohnungen nach Mietpreisstufen 1933

40	Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
		1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
		Ohne Mansarde								
über 5000	—	—	—	—	1	2	—	1	4	
4001-5000	—	—	—	2	6	1	1	1	11	
3001-4000	—	1	7	20	14	1	—	—	43	
2801-3000	—	—	1	36	5	12	2	—	56	
2601-2800	—	2	7	27	11	20	—	—	67	
2401-2600	—	3	26	89	12	12	—	—	142	
2201-2400	—	3	60	101	25	—	—	—	189	
2001-2200	—	4	119	140	21	—	—	—	284	
1901-2000	—	6	87	74	7	—	—	—	174	
1801-1900	—	9	99	90	10	—	—	—	208	
1701-1800	—	7	224	133	9	—	—	—	373	
1601-1700	3	42	386	119	16	—	—	—	566	
1501-1600	9	58	488	126	2	—	—	—	683	
1401-1500	1	89	794	121	—	—	—	—	1005	
1301-1400	—	321	500	96	—	—	—	—	917	
1201-1300	—	639	215	32	—	—	—	—	886	
1101-1200	11	362	247	3	—	—	—	—	623	
1001-1100	20	167	178	2	—	—	—	—	367	
901-1000	57	64	59	—	—	—	—	—	180	
801- 900	44	16	2	—	—	—	—	—	62	
701- 800	34	2	—	—	—	—	—	—	36	
bis 700	3	3	—	—	—	—	—	—	6	
		Mit Mansarde								
über 5000	—	—	—	1	11	10	8	12	42	
4001-5000	—	—	—	13	29	11	—	1	54	
3001-4000	—	—	4	67	51	5	—	—	127	
2801-3000	—	—	3	39	9	—	—	—	51	
2601-2800	—	—	5	29	2	—	—	—	36	
2401-2600	—	—	13	36	2	—	—	—	51	
2201-2400	—	1	15	22	2	—	—	—	40	
2001-2200	—	2	17	9	—	—	—	—	28	
1901-2000	—	—	5	5	—	—	—	—	10	
1801-1900	—	—	3	3	—	—	—	—	6	
1701-1800	—	2	13	2	—	—	—	—	17	
1601-1700	—	2	—	—	—	—	—	—	2	
1501-1600	—	1	—	—	—	—	—	—	1	
1401-1500	—	3	1	—	—	—	—	—	4	
1301-1400	—	—	1	—	—	—	—	—	1	
1201-1300	—	1	—	—	—	—	—	—	1	
1101-1200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1001-1100	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
901-1000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
801- 900	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
701- 800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
bis 700	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

Reine Mietwohnungen ohne eigenes Bad nach Mietpreisstufen 1933

41 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
	Ohne Mansarde								
über 5000	—	—	—	—	1	—	—	1	2
4001-5000	—	—	—	—	—	—	—	2	2
3001-4000	—	—	—	1	4	—	1	—	6
2801-3000	—	—	—	1	1	1	1	1	5
2601-2800	—	—	—	3	4	1	3	1	12
2401-2600	—	1	1	3	1	7	—	1	14
2201-2400	—	—	—	6	16	7	—	—	29
2001-2200	—	1	1	19	18	5	1	1	46
1901-2000	—	—	—	20	28	3	—	—	51
1801-1900	—	—	—	18	26	2	—	—	46
1701-1800	—	—	4	82	46	7	1	—	140
1601-1700	—	1	14	117	39	6	—	1	178
1501-1600	—	1	44	232	29	4	—	—	310
1401-1500	—	4	135	528	43	4	—	—	714
1301-1400	—	14	475	558	40	2	—	—	1089
1201-1300	—	13	864	271	17	5	—	—	1170
1101-1200	—	77	2243	574	46	4	—	—	2944
1001-1100	2	336	1890	310	27	—	—	—	2565
901-1000	6	579	1399	175	23	3	—	—	2185
801- 900	30	1023	1202	152	12	1	—	—	2420
701- 800	97	962	555	85	7	1	—	—	1707
bis 700	388	1041	355	57	3	—	—	—	1844
	Mit Mansarde								
über 5000	—	—	—	—	1	—	—	1	2
4001-5000	—	—	—	—	2	—	—	3	5
3001-4000	—	—	—	2	4	5	3	2	16
2801-3000	—	—	—	3	7	2	—	—	12
2601-2800	—	—	—	1	5	7	2	—	15
2401-2600	—	—	—	6	12	4	1	—	23
2201-2400	—	—	1	19	13	9	—	—	42
2001-2200	—	—	—	9	20	7	—	—	36
1901-2000	—	—	3	27	14	7	—	—	51
1801-1900	—	—	3	37	6	—	—	—	46
1701-1800	—	1	9	73	18	3	—	—	104
1601-1700	—	3	11	84	3	3	—	—	104
1501-1600	—	2	24	88	8	2	—	—	124
1401-1500	—	5	76	98	7	—	—	—	186
1301-1400	—	10	131	68	8	1	—	—	218
1201-1300	—	9	128	31	5	—	—	—	173
1101-1200	1	47	161	35	3	1	—	—	248
1001-1100	—	53	93	12	1	—	—	—	159
901-1000	2	58	65	7	—	1	—	—	133
801- 900	7	67	66	8	2	1	—	—	151
701- 800	25	36	44	2	—	—	—	—	107
bis 700	25	84	100	3	—	1	—	—	213

Reine Mietwohnungen mit eigenem Bad nach Mietpreisstufen 1933

42 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
	Ohne Mansarde								
über 5000	—	—	—	1	2	4	4	20	31
4001-5000	—	—	—	5	12	13	16	7	53
3001-4000	—	1	12	52	82	60	21	9	237
2801-3000	—	—	6	73	45	39	5	2	170
2601-2800	—	2	22	89	66	53	2	1	235
2401-2600	—	4	47	204	81	26	1	1	364
2201-2400	—	3	96	352	148	17	2	—	618
2001-2200	—	9	185	602	135	11	—	1	943
1901-2000	—	8	165	527	98	10	1	—	809
1801-1900	—	12	216	541	79	3	—	—	851
1701-1800	—	15	600	1011	133	5	1	—	1765
1601-1700	3	61	1084	1084	73	4	—	—	2309
1501-1600	9	82	1476	1140	41	3	—	—	2751
1401-1500	1	173	2852	1132	54	2	1	—	4215
1301-1400	—	481	3505	651	27	3	—	—	4667
1201-1300	3	964	2334	285	5	1	—	—	3592
1101-1200	25	836	2332	228	4	—	—	—	3425
1001-1101	26	686	838	38	1	—	—	—	1589
901-1000	71	534	302	29	1	—	—	—	937
801- 900	65	253	94	4	—	—	—	—	416
701- 800	76	84	22	—	—	—	—	—	182
bis 700	30	25	7	1	—	—	—	—	63
	Mit Mansarde								
über 5000	—	—	—	2	35	132	94	172	435
4001-5000	—	—	—	25	151	194	49	15	434
3001-4000	—	—	23	210	629	289	66	13	1230
2801-3000	—	1	13	120	238	56	9	2	439
2601-2800	—	—	22	183	250	45	2	—	502
2401-2600	—	2	43	279	219	18	3	1	565
2201-2400	—	3	39	429	150	15	1	1	638
2001-2200	—	3	68	431	110	4	—	—	616
1901-2000	—	1	53	289	48	5	1	—	397
1801-1900	—	1	59	177	19	—	—	—	256
1701-1800	—	4	84	262	32	2	—	—	384
1601-1700	—	8	104	131	3	—	—	—	246
1501-1600	—	7	128	127	3	—	—	—	265
1401-1500	—	9	158	56	3	—	—	—	226
1301-1400	—	8	146	30	1	—	—	—	185
1201-1300	—	13	48	7	—	—	—	—	68
1101-1200	—	20	34	5	1	—	—	—	60
1001-1100	—	14	17	3	—	—	—	—	34
901-1000	—	7	7	1	—	—	—	—	15
801- 900	—	4	2	1	—	—	—	—	7
701- 800	—	—	1	—	—	—	—	—	1
bis 700	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Reine Mietwohnungen überhaupt nach Mietpreisstufen 1933

43	Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße							Zusam- men
		1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	
Ohne Mansarde									
über 5000	—	—	—	1	3	4	4	21	33
4001-5000	—	—	—	5	12	13	16	9	55
3001-4000	—	1	12	53	86	60	22	9	243
2801-3000	—	—	6	74	46	40	6	3	175
2601-2800	—	2	22	92	70	54	5	2	247
2401-2600	—	5	48	207	82	33	1	2	378
2201-2400	—	3	96	358	164	24	2	—	647
2001-2200	—	10	186	621	153	16	1	2	989
1901-2000	—	8	165	547	126	13	1	—	860
1801-1900	—	12	216	559	105	5	—	—	897
1701-1800	—	15	604	1093	179	12	2	—	1905
1601-1700	3	62	1098	1201	112	10	—	1	2487
1501-1600	9	83	1520	1372	70	7	—	—	3061
1401-1500	1	177	2987	1660	97	6	1	—	4929
1301-1400	—	495	3980	1209	67	5	—	—	5756
1201-1300	3	977	3198	556	22	6	—	—	4762
1101-1200	25	913	4575	802	50	4	—	—	6369
1001-1100	28	1022	2728	348	28	—	—	—	4154
901-1000	77	1113	1701	204	24	3	—	—	3122
801- 900	95	1276	1296	156	12	1	—	—	2836
701- 800	173	1046	577	85	7	1	—	—	1889
bis 700	418	1066	362	58	3	—	—	—	1907
Mit Mansarde									
über 5000	—	—	—	2	36	132	94	173	437
4001-5000	—	—	—	25	153	194	49	18	439
3001-4000	—	—	23	212	633	294	69	15	1246
2801-3000	—	1	13	123	245	58	9	2	451
2601-2800	—	—	22	184	255	52	4	—	517
2401-2600	—	2	43	285	231	22	4	1	588
2201-2400	—	3	40	448	163	24	1	1	680
2001-2200	—	3	68	440	130	11	—	—	652
1901-2000	—	1	56	316	62	12	1	—	448
1801-1900	—	1	62	214	25	—	—	—	302
1701-1800	—	5	93	335	50	5	—	—	488
1601-1700	—	11	115	215	6	3	—	—	350
1501-1600	—	9	152	215	11	2	—	—	389
1401-1500	—	14	234	154	10	—	—	—	412
1301-1400	—	18	277	98	9	1	—	—	403
1201-1300	—	22	176	38	5	—	—	—	241
1101-1200	1	67	195	40	4	1	—	—	308
1001-1100	—	67	110	15	1	—	—	—	193
901-1000	2	65	72	8	—	1	—	—	148
801- 900	7	71	68	9	2	1	—	—	158
701- 800	25	36	45	2	—	—	—	—	108
bis 700	25	84	100	3	—	1	—	—	213

Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen nach Mansarden- und Badezubehör und nach Bauperioden 1933

Beträge in Franken

44 Wohnungs- kategorien	Wohnungsgröße								
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8-10 Zim- mer	11 u.m. Zim- mer
Vor 1917 erstellte Wohnungen									
Ohne Mansarde: ohne eigen. Bad	593	804	1053	1288	1553	1808	(2637)	(3021)	(4800)
mit eigen. Bad	764	1049	1310	1672	2196	2831	3671	4404	(10408)
überhaupt . . .	609	843	1148	1496	1941	2548	3514	4128	(8806)
Mit Mansarde: ohne eigen. Bad	684	869	1147	1591	2078	2255	(3010)	(4657)	.
mit eigen. Bad	.	1245	1562	2094	2880	3923	4852	6706	8362
überhaupt . . .	684	923	1326	1973	2810	3788	4795	6613	8362
1917-1930 erstellte Wohnungen									
Ohne Mansarde: ohne eigen. Bad	684	818	1064	1260	(2024)	(1600)	.	.	.
mit eigen. Bad	869	1124	1397	1735	2086	3116	4318	(4934)	(16000)
überhaupt . . .	786	1050	1356	1717	2086	3082	4318	(4934)	(16000)
Mit Mansarde: ohne eigen. Bad	.	(1001)	(1285)	(1536)	(2700)	.	.	.	.
mit eigen. Bad	.	1570	1999	2527	3598	4718	5653	7358	(9956)
überhaupt . . .	.	1459	1982	2524	3595	4718	5653	7358	(9956)
1931-1933 erstellte Wohnungen									
Ohne Mansarde: ohne eigen. Bad	(777)	1217	1454	1433	(1756)	.	.	.	.
mit eigen. Bad	961	1272	1517	1906	2457	2865	(3361)	(4800)	.
überhaupt . . .	956	1272	1517	1897	2426	2865	(3361)	(4800)	.
Mit Mansarde: ohne eigen. Bad	.	.	(1428)	.	.	.	.	.	.
mit eigen. Bad	.	1724	2272	2965	3964	4903	(6412)	7625	.
überhaupt . . .	.	1724	2261	2965	3964	4903	(6412)	7625	.
Alle Wohnungen									
Ohne Mansarde: ohne eigen. Bad	607	807	1055	1288	1560	1805	(2637)	(3021)	(4800)
mit eigen. Bad	906	1175	1397	1732	2196	2887	3798	4563	(11340)
überhaupt . . .	718	995	1273	1605	2016	2672	3665	4338	(9705)
Mit Mansarde: ohne eigen. Bad	684	872	1149	1591	2083	2255	(3010)	(4657)	.
mit eigen. Bad	.	1402	1730	2262	3067	4083	5003	6894	8555
überhaupt . . .	684	990	1457	2140	3000	3961	4951	6818	8555
Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.									

Durchschnittspreise der seit 1917 erstellten reinen Mietwohnungen mit 1 bis 5 Zimmern nach der Eigentümerart 1933

Beträge in Franken

Von 1917–1930 erstellte Wohnungen

45a Mansardenzubehör Eigentümerarten	Wohnungsgröße				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Ohne eigenes Bad					
Wohnungen ohne Mansarde					
Privater Hausbesitz	664	851	1090	(1585)	(2000)
Gemeinnützige Baugenossenschaft	694	918	1164	1300	(2980)
Stadt Zürich	.	702	1000	1218	(1092)
Wohnungen mit Mansarde					
Privater Hausbesitz	.	(1169)	(1360)	.	(2700)
Gemeinnützige Baugenossenschaft	.	(960)	.	.	.
Stadt Zürich	.	(720)	(1229)	(1644)	.
Mit eigenem Bad					
Wohnungen ohne Mansarde					
Privater Hausbesitz	869	1208	1496	1958	2584
Gemeinnützige Baugenossenschaft	869	1017	1302	1558	1689
Stadt Zürich	.	814	1229	1549	1807
Wohnungen mit Mansarde					
Privater Hausbesitz	.	1514	2134	2671	3611
Gemeinnützige Baugenossenschaft	.	.	1462	1864	(2454)
Stadt Zürich	.	.	.	1366	.

Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.

Von 1931–1933 erstellte Wohnungen mit eigenem Bad¹⁾

45b Mansardenzubehör Eigentümerarten	Wohnungsgröße				
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Wohnungen ohne Mansarde					
Privater Hausbesitz	1026	1308	1646	2122	3155
Gemeinnützige Baugenossenschaft	771	1171	1408	1741	2134
Stadt Zürich	.	(903)	1074	1263	.
Wohnungen mit Mansarde					
Privater Hausbesitz	.	1724	2243	3030	4089
Gemeinnützige Baugenossenschaft	.	.	.	2630	3309
Stadt Zürich	.	.	.	.	.

Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.

¹⁾ Die Wohnungen ohne eigenes Bad sind hier nicht berücksichtigt, da in jeder Größenklasse weniger als 10 vorhanden sind.

Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen mit 2 bis 5 Zimmern nach Stadtkreisen 1933

Beträge in Franken

46 Stadt- kreise	Wohnungen ohne Mansarde				Wohnungen mit Mansarde			
	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
	Ohne eigenes Bad							
1	805	1046	1370	1700	924	1248	1724	2386
2	779	1012	1214	1468	825	1053	1439	2248
3	850	1089	1283	1485	911	1196	1438	(1750)
4	845	1091	1306	1465	827	1112	1525	1590
5	782	1024	1295	1278	915	1195	1595	(1455)
6	759	1017	1258	1755	761	1070	1513	1909
7	771	1014	1256	1467	817	1058	1637	1889
8	774	1021	1259	1566	876	1193	1599	2044
Stadt	807	1055	1288	1560	872	1149	1591	2083
	Mit eigenem Bad							
1	1277	1516	2029	2563	1419	1795	2290	3016
2	1257	1487	1826	2235	1318	2142	2417	3217
3	1171	1354	1557	1728	(1293)	1451	1791	2498
4	1136	1310	1598	2007	(1143)	1436	1931	2511
5	1070	1216	1449	1761	.	1369	1728	2237
6	1146	1406	1775	2327	1273	1626	2258	2990
7	1267	1561	1952	2439	1417	1877	2443	3311
8	1292	1511	1872	2384	1694	1813	2254	2960
Stadt	1175	1397	1732	2196	1402	1730	2262	3067
	Überhaupt							
1	828	1111	1545	2052	980	1345	1997	2884
2	1128	1395	1710	2136	1080	1866	2347	3186
3	1012	1247	1490	1688	(960)	1302	1684	2452
4	1002	1212	1466	1773	(839)	1223	1793	2358
5	885	1105	1361	1489	915	1238	1672	2117
6	1001	1342	1717	2230	1039	1501	2222	2962
7	1011	1361	1814	2183	996	1606	2371	3248
8	976	1289	1648	2093	1153	1666	2154	2909
Stadt	995	1273	1605	2016	990	1457	2140	3000
Die eingeklammerten Zahlen sind Durchschnittspreise von weniger als 10 Wohnungen.								

Schluß des Tabellenteils über die Wohnungen und Mietpreise
in der Stadt Zürich

VORORTE

Bauwohnungen der Vororte nach Besitzverhältnis u. Wohnungsgröße

47	Vororte	Wohnungsgröße							Zusammen
		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer	
		Eigentümerwohnungen							
Albisrieden	—	17	62	80	52	22	5	5	243
Altstetten	1	32	155	171	108	28	13	6	514
Höngg	4	27	112	151	167	58	10	29	558
Affoltern	2	11	65	83	42	31	8	6	248
Örlikon	1	29	201	214	179	55	19	22	720
Schwamendingen .	—	19	75	60	56	19	14	3	246
Seebach	—	19	109	131	63	30	12	3	367
Witikon	—	3	14	17	20	11	5	5	75
Acht Vororte . . .	8	157	793	907	687	254	86	79	2971
		Reine Mietwohnungen							
Albisrieden	2	75	219	130	15	3	—	1	445
Altstetten	15	213	958	403	36	11	2	1	1639
Höngg	15	171	361	240	41	13	—	—	841
Affoltern	2	66	174	73	7	2	1	—	325
Örlikon	16	274	1191	637	84	15	5	5	2227
Schwamendingen .	7	55	180	67	8	1	—	—	318
Seebach	14	140	495	249	30	6	—	1	935
Witikon	—	19	33	15	2	—	—	—	69
Acht Vororte . . .	71	1013	3611	1814	223	51	8	8	6799
		Übrige Wohnungen							
Albisrieden	1	11	20	18	15	2	—	—	67
Altstetten	5	14	60	38	9	1	1	3	131
Höngg	1	9	11	20	12	4	2	1	60
Affoltern	1	4	17	13	1	5	2	2	45
Örlikon	4	32	83	54	35	8	2	5	223
Schwamendingen .	2	1	12	9	1	—	—	1	26
Seebach	3	12	41	19	5	1	2	—	83
Witikon	—	3	5	—	1	—	2	—	11
Acht Vororte . . .	17	86	249	171	79	21	11	12	646
		Alle Wohnungen							
Albisrieden	3	103	301	228	82	27	5	6	755
Altstetten	21	259	1173	612	153	40	16	10	2284
Höngg	20	207	484	411	220	75	12	30	1459
Affoltern	5	81	256	169	50	38	11	8	618
Örlikon	21	335	1475	905	298	78	26	32	3170
Schwamendingen .	9	75	267	136	65	20	14	4	590
Seebach	17	171	645	399	98	37	14	4	1385
Witikon	—	25	52	32	23	11	7	5	155
Acht Vororte . . .	96	1256	4653	2892	989	326	105	99	10416

Bauwohnungen der Vororte nach Ausstattung und Bauperioden

48	Ausstattung	Albis- rieden	Alt- stetten	Högg	Affol- tern	Örli- kon	Schwa- men- dingen	See- bach	Witi- kon
Vor 1917 erstellte Wohnungen									
Eigener Abtritt	362	1213	764	422	1404	278	834	87	
Gemeinschaftl. Abtritt . .	68	96	179	46	117	38	99	18	
Wasserspülung im Abtritt	232	1040	515	172	1284	118	660	24	
Ohne eigenes Bad	272	584	529	311	486	182	511	78	
Gemeinschaftl. Bad	83	331	181	125	432	100	309	8	
Eigenes Bad	75	394	233	32	603	34	113	19	
Ofenheizung	406	1271	877	464	1392	312	912	99	
Etagenheizung	—	8	12	—	23	1	4	3	
Zentralheizung	24	30	54	4	105	3	17	3	
Fernheizung	—	—	—	—	1	—	—	—	
Elektrisches Licht	427	1309	943	468	1521	316	933	101	
Gasbeleuchtung	2	—	—	—	—	—	—	—	
Elektrischer Kochherd . .	1	65	31	36	37	8	17	4	
Gaskochherd	411	1142	770	361	1445	255	776	59	
Warmwasserversorgung . .	20	118	39	18	95	30	31	5	
Waschküche	326	1178	744	337	1418	211	781	50	
ohne Mansarden	362	1105	793	415	1286	264	800	82	
mit Mansarden	68	204	150	53	235	52	133	23	
Seit 1917 erstellte Wohnungen									
Eigener Abtritt	318	961	501	142	1636	260	449	46	
Gemeinschaftl. Abtritt . .	7	14	15	8	13	14	3	4	
Wasserspülung im Abtritt	322	963	510	135	1646	246	445	47	
Ohne eigenes Bad	16	40	25	31	60	30	51	4	
Gemeinschaftl. Bad	39	51	84	50	252	59	42	5	
Eigenes Bad	270	884	407	69	1337	185	359	41	
Ofenheizung	232	763	324	142	1114	251	384	34	
Etagenheizung	15	11	30	—	160	4	20	—	
Zentralheizung	78	90	162	8	342	19	48	16	
Fernheizung	—	111	—	—	33	—	—	—	
Elektrisches Licht	325	975	516	149	1649	274	452	50	
Gasbeleuchtung	—	—	—	—	—	—	—	—	
Elektrischer Kochherd . .	30	128	24	19	40	21	7	5	
Gaskochherd	288	837	480	118	1604	234	418	36	
Warmwasserversorgung . .	143	446	162	20	410	57	36	19	
Waschküche	321	972	512	147	1644	263	443	48	
ohne Mansarden	246	898	347	129	1320	206	385	34	
mit Mansarden	79	77	169	21	329	68	67	16	

Besetzte Bauwohnungen der Vororte nach Beruf d. Wohnungsinhaber

49 Beruf der Wohnungsinhaber	Albis- rieden	Alt- stetten	Höngg	Affol- tern	Örli- kon	Schwa- men- dingen	See- bach	Witi- kon
Großunternehmer in Industrie .	—	—	3	1	2	—	—	—
Großuntern. in Handel u. Verkehr	—	—	2	—	—	—	—	—
Direktoren in Großunternehmen	2	1	6	—	4	—	—	—
Selbständige in freien Berufen .	2	10	13	1	21	—	4	—
Höhere öffentliche Beamte . .	1	1	3	—	3	—	1	1
Sozialklasse I	5	12	27	2	30	—	5	1
Mittlere u. kleinere Selbständige								
Urproduktion	49	66	70	61	18	43	62	24
Industrie und Handwerk	76	169	110	49	221	49	101	20
Handel und Verkehr	33	91	51	8	140	13	36	6
Wirtschaftsgewerbe	16	39	22	10	59	8	24	2
Freie Berufe	3	5	9	1	18	4	5	2
Zimmervermietung	5	11	2	4	32	—	4	1
Sozialklasse II	182	381	264	133	488	117	232	55
Höhere kaufmänn. Angestellte .	6	14	25	1	33	3	2	—
Übrige kaufmänn. Angestellte .	48	138	128	18	377	29	81	12
Andere höhere Privatangestellte	6	8	25	—	26	2	8	—
Übr. Privatangest. (Techn. etc.)	29	58	58	11	235	16	56	2
Öffentl. Beamte und Angestellte	17	60	59	8	92	12	26	5
Mittelschullehrer, Geistliche . .	1	4	5	3	5	1	2	2
Volksschullehrer	8	25	17	6	32	6	16	1
Sozialklasse III	115	307	317	47	800	69	191	22
Gelernte Arb. in Privatwirtschaft								
Nahrungs- und Genußmittel .	6	36	8	4	20	6	6	—
Bekleidungsgewerbe	6	15	8	1	26	2	9	3
Baugewerbe	33	121	46	41	115	45	86	9
Holzbearbeitung	27	102	35	28	89	18	45	3
Metallbearbeitung, Maschinen .	90	252	136	117	482	93	265	8
Graphisches Gewerbe	9	22	12	5	31	8	6	3
Gastgewerbe	—	7	—	—	7	2	2	—
Übrige gewerbliche Berufe . .	25	99	91	14	95	18	36	4
Heimarbeiter	1	8	5	—	3	—	5	—
Öffentl. Fahr- und Zugspersonal	11	23	35	2	69	3	10	4
Arbeiter in öffentlichen Diensten	48	257	61	18	121	19	50	5
Magaziner, Ausläufer, Fuhrleute	28	74	27	23	112	9	45	1
Tagelöhner, Handlanger, Erdarb.	70	267	132	108	270	88	208	10
Persönl. Dienste, Hausierer etc.	6	23	11	5	25	6	13	2
Sozialklasse IV	360	1306	607	366	1465	317	786	52
Rentner, Partikulare	23	51	71	12	73	24	37	8
Pensionierte . . [mit unb. Beruf	14	41	43	17	48	14	24	5
Übr. Wohnungsinhaber ohne od.	33	165	116	32	193	35	90	12
Sozialklasse V	70	257	230	61	314	73	151	25
Zusammen	732	2263	1445	609	3097	576	1365	155

Reine Mietwohnungen der Vororte nach Mietpreisstufen

50 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
Vor 1917 erstellte Wohnungen									
über 5000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4001–5000	—	—	—	—	—	—	—	2	2
3001–4000	—	—	—	—	—	3	1	—	4
2801–3000	—	—	—	1	4	—	1	2	8
2601–2800	—	—	—	1	1	—	2	—	4
2401–2600	—	—	—	—	1	—	1	—	2
2201–2400	—	—	—	5	3	1	1	—	10
2001–2200	—	—	—	5	8	1	—	—	14
1901–2000	—	—	—	4	11	—	—	—	15
1801–1900	—	—	1	1	2	—	—	—	4
1701–1800	—	—	1	18	11	3	—	—	33
1601–1700	—	—	5	33	11	—	—	—	49
1501–1600	—	—	5	60	9	3	—	—	77
1401–1500	—	—	18	119	16	4	—	—	157
1301–1400	—	—	44	143	6	1	—	—	194
1201–1300	—	1	78	81	9	2	—	—	171
1101–1200	—	4	194	175	18	3	—	—	394
1001–1100	—	7	296	114	4	2	—	—	423
901–1000	1	22	316	105	6	2	—	—	452
801– 900	1	94	327	92	9	2	—	—	525
701– 800	2	132	287	49	8	3	—	—	481
bis 700	45	352	325	80	10	1	—	—	813
1917–1930 erstellte Wohnungen									
über 5000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4001–5000	—	—	—	—	1	—	—	—	1
3001–4000	—	—	—	2	—	3	2	1	8
2801–3000	—	—	—	3	4	1	—	—	8
2601–2800	—	—	—	11	4	2	—	—	17
2401–2600	—	—	1	14	4	3	—	—	22
2201–2400	—	—	—	19	9	2	—	—	30
2001–2200	—	—	1	47	6	—	—	—	54
1901–2000	—	—	3	34	3	1	—	—	41
1801–1900	—	—	5	32	—	—	—	—	37
1701–1800	—	—	17	71	7	—	—	—	95
1601–1700	—	—	41	91	5	1	—	—	138
1501–1600	—	2	90	90	7	1	—	—	190
1401–1500	—	5	247	104	8	—	—	—	364
1301–1400	—	9	338	91	5	1	—	—	444
1201–1300	—	16	247	26	2	1	—	—	292
1101–1200	—	54	410	38	1	—	—	—	503
1001–1100	—	71	164	24	—	—	—	—	259
901–1000	—	82	59	5	2	—	—	—	148
801– 900	1	78	42	4	—	—	—	—	125
701– 800	1	45	10	—	—	—	—	—	56
bis 700	17	24	5	1	—	—	—	—	47

Reine Mietwohnungen der Vororte nach Mietpreisstufen

51 Mietpreis- stufen in Franken	Wohnungsgröße								Zusam- men
	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 Zim- mer	7 Zim- mer	8 u. m. Zim- mer	
	Ohne eigenes Bad								
über 5000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4001–5000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3001–4000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2801–3000	—	—	—	—	—	—	—	1	1
2601–2800	—	—	—	—	—	1	—	—	1
2401–2600	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2201–2400	—	—	—	1	—	—	—	—	1
2001–2200	—	—	—	3	—	—	—	—	3
1901–2000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1801–1900	—	—	1	1	—	—	—	—	2
1701–1800	—	—	1	2	3	1	—	—	7
1601–1700	—	—	1	2	6	1	—	—	10
1501–1600	—	—	5	13	4	2	—	—	24
1401–1500	—	—	20	55	10	2	—	—	87
1301–1400	—	2	37	75	4	—	—	—	118
1201–1300	—	1	89	54	8	1	—	—	153
1101–1200	—	13	181	139	14	1	—	—	348
1001–1100	—	19	298	113	4	2	—	—	436
901–1000	1	36	296	101	5	2	—	—	441
801– 900	1	114	338	92	7	1	—	—	553
701– 800	3	152	280	47	7	3	—	—	492
bis 700	57	359	319	80	9	—	—	—	824
	Mit eigenem Bad								
über 5000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4001–5000	—	—	—	—	1	—	—	2	3
3001–4000	—	—	—	2	—	6	3	1	12
2801–3000	—	—	—	4	8	1	1	1	15
2601–2800	—	—	—	12	5	1	2	—	20
2401–2600	—	—	1	14	5	3	1	—	24
2201–2400	—	—	—	23	12	3	1	—	39
2001–2200	—	—	1	49	14	1	—	—	65
1901–2000	—	—	3	38	14	1	—	—	56
1801–1900	—	—	5	32	2	—	—	—	39
1701–1800	—	—	17	87	15	2	—	—	121
1601–1700	—	—	45	122	10	—	—	—	177
1501–1600	—	2	90	137	12	2	—	—	243
1401–1500	—	5	245	168	14	2	—	—	434
1301–1400	—	7	345	159	7	2	—	—	520
1201–1300	—	16	236	53	3	2	—	—	310
1101–1200	—	45	423	74	5	2	—	—	549
1001–1100	—	59	162	25	—	—	—	—	246
901–1000	—	68	79	9	3	—	—	—	159
801– 900	1	58	31	4	2	1	—	—	97
701– 800	—	25	17	2	1	—	—	—	45
bis 700	5	17	11	1	1	1	—	—	36

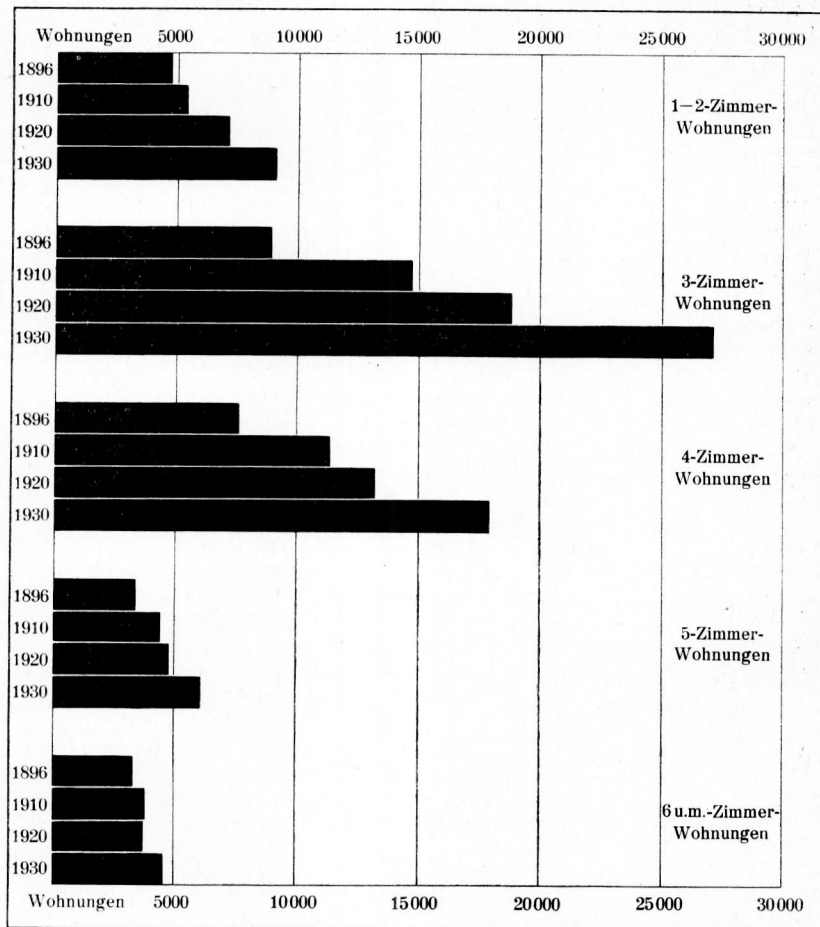
**Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen mit 2 bis 5 Zimmern
nach Mansarden- und Badezubehör in den Vororten**

52 Vororte	Wohnungen ohne Mansarde				Wohnungen mit Mansarde			
	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
	Ohne Bad							
Albisrieden	551	820	1033	(1123)	(653)	(910)	(950)	.
Altstetten	638	878	1008	1147	(658)	929	(1148)	.
Höngg	642	750	909	941	827	(672)	(680)	.
Affoltern	587	770	998	(972)	(624)	(914)	(520)	.
Örlikon	770	946	1083	1273	(816)	1049	(885)	.
Schwamendingen .	584	725	791	(1300)	(700)	(849)	(720)	.
Seebach	666	836	1046	(1306)	(701)	(950)	(820)	(850)
Witikon	(506)	607	(870)	(660)	(640)	(600)	(1200)	.
Acht Vororte . . .	658	834	990	1108	720	930	971	(850)
	Mit gemeinschaftlichem Bad							
Albisrieden	914	1032	1420	(1140)	(780)	(983)	(1730)	.
Altstetten	685	913	1165	(1380)	(840)	1088	(1400)	.
Höngg	775	965	1010	(823)	(925)	(1292)	(1500)	.
Affoltern	732	888	984	.	(1200)	(800)	.	.
Örlikon	781	1059	1240	(1475)	(930)	1127	(1635)	(1140)
Schwamendingen .	812	969	1245	(900)	(1080)	(1104)	.	.
Seebach	749	975	1099	(1468)	.	1195	(1153)	.
Witikon	(585)	(680)	.	.	(720)	(950)	.	.
Acht Vororte . . .	757	990	1161	1358	898	1136	1416	(1140)
	Mit eigenem Bad							
Albisrieden	1087	1304	1704	(1812)	(1600)	1491	2018	(2700)
Altstetten	947	1234	1449	1585	(1215)	1415	1667	(2250)
Höngg	1031	1333	1729	2173	(1440)	1601	2257	2640
Affoltern	(810)	1078	(1294)	(750)	(1360)	(1250)	.	.
Örlikon	999	1317	1566	1757	1201	1457	2171	2142
Schwamendingen .	856	1217	1439	(1448)	(984)	1266	(1230)	.
Seebach	942	1198	1440	(1627)	(930)	(1331)	1515	(1834)
Witikon	(675)	1170	(1839)	(2300)	(1380)	(720)	(3300)	.
Acht Vororte . . .	977	1268	1538	1747	1196	1439	2039	2292
	Überhaupt							
Albisrieden	733	1029	1408	(1312)	773	1367	1901	(2700)
Altstetten	769	1099	1338	1367	856	1137	1503	(2250)
Höngg	790	952	1211	1485	948	1388	2168	2640
Affoltern	652	851	1030	(909)	811	970	(520)	.
Örlikon	859	1190	1442	1653	1028	1288	2086	2079
Schwamendingen .	743	972	1155	(1349)	(960)	1173	(1060)	.
Seebach	734	1017	1205	1497	(752)	1172	1302	(1553)
Witikon	570	806	1435	(1480)	(820)	(805)	(2600)	.
Acht Vororte . . .	779	1078	1325	1492	899	1237	1853	2191

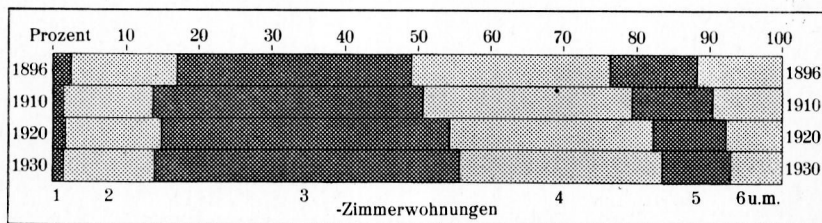
**Durchschnittspreise der reinen Mietwohnungen mit 2 bis 5 Zimmern
ohne Mansarde nach Bauperioden und Badezubehör in den Vororten**

53 Vororte	Vor 1917 erstellte Wohnungen				1917-1930 erstellte Wohnungen			
	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Ohne Bad								
Albisrieden	537	816	1021	(1123)	(713)	(933)	(1500)	.
Altstetten	627	870	1008	1147	(814)	(1091)	.	.
Höngg	625	739	903	941	(864)	(1092)	(1200)	.
Affoltern	576	739	1002	(787)	(750)	993	(840)	(1250)
Örlikon	750	932	1083	1273	834	1081	(1080)	.
Schwamendingen .	536	715	778	(1300)	(716)	(930)	(930)	.
Seebach	646	825	1040	(1383)	(856)	978	(1220)	(1000)
Witikon	(507)	607	(738)	(660)	.	.	(1400)	.
Acht Vororte . . .	637	822	986	1105	818	1034	1152	(1167)
Mit gemeinschaftlichem Bad								
Albisrieden	(786)	950	1247	(1140)	(1000)	(1290)	1629	.
Altstetten	680	895	1131	(1380)	(727)	1136	(1409)	.
Höngg	675	918	981	(823)	853	1077	(1118)	.
Affoltern	686	857	986	.	(793)	975	(950)	.
Örlikon	758	1005	1206	(1475)	828	1132	1305	.
Schwamendingen .	(637)	880	1194	(900)	924	1136	(1800)	.
Seebach	730	926	1090	(1422)	(1000)	1225	(1316)	(1740)
Witikon	(420)	(400)	.	.	(750)	(960)	.	.
Acht Vororte . . .	706	934	1117	1339	852	1129	1338	(1740)
Mit eigenem Bad								
Albisrieden	(820)	1058	(1402)	(1500)	1128	1401	1770	(1968)
Altstetten	758	1087	1358	1507	998	1270	1501	(1870)
Höngg	(844)	1155	1509	(1867)	1066	1473	1927	(2436)
Affoltern	.	(900)	(1332)	(750)	(810)	1129	(1264)	.
Örlikon	794	1139	1451	1812	1051	1365	1667	1688
Schwamendingen .	.	(930)	(1383)	(840)	856	1244	1455	(1600)
Seebach	(770)	1076	1240	(1610)	956	1214	1516	(1640)
Witikon	(600)	(1080)	(1950)	.	(900)	(1180)	(1794)	(2300)
Acht Vororte . . .	778	1109	1418	1675	1021	1309	1616	1832
Überhaupt								
Albisrieden	575	879	1123	1167	1036	1359	1738	(1968)
Altstetten	663	929	1203	1311	964	1264	1497	(1870)
Höngg	652	839	1052	1183	977	1326	1765	(2436)
Affoltern	608	791	1017	(772)	789	1032	(1132)	(1250)
Örlikon	759	836	1315	1636	972	1312	1609	1688
Schwamendingen .	576	802	989	(1013)	863	1198	1426	(1600)
Seebach	660	884	1090	1465	934	1202	1497	(1563)
Witikon	524	621	(1142)	(660)	(825)	(1158)	(1728)	(2300)
Acht Vororte . . .	667	910	1171	1380	956	1273	1578	1866

Bauwohnungen nach der Wohnungsgröße 1896, 1910, 1920, 1930

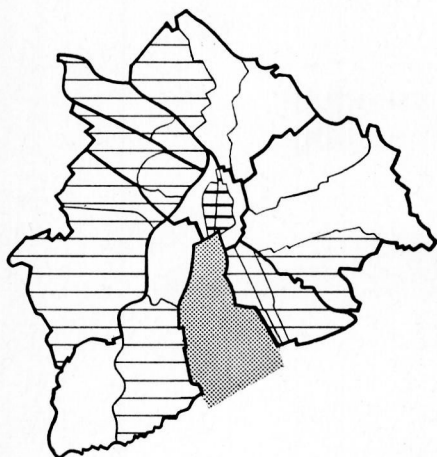


Prozentuale Verteilung



Bauwohnungen in den Statistischen Bezirken nach der Wohnungsgröße

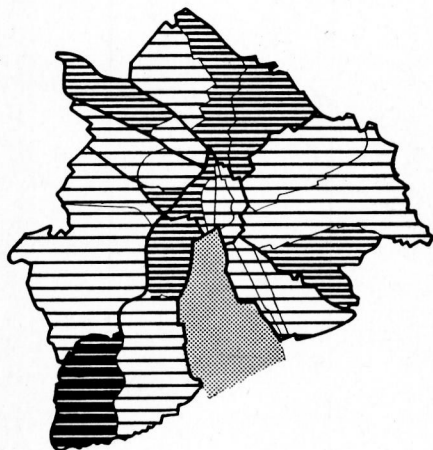
1- und 2-Zimmerwohnungen



3-Zimmerwohnungen



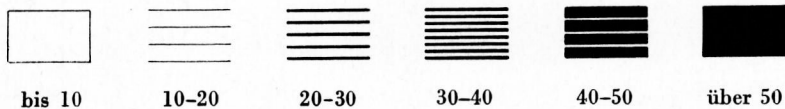
4-Zimmerwohnungen



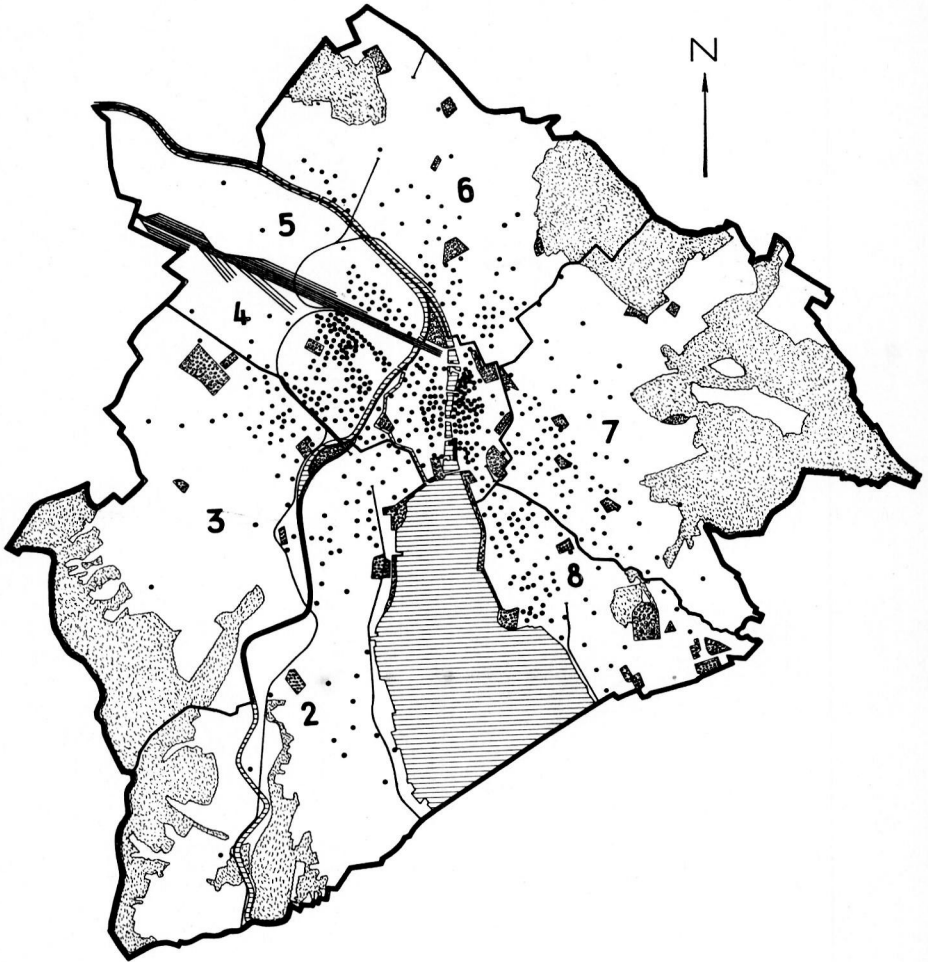
5- u. mehr-Zimmerwohnungen



Auf die angegebenen Wohnungsgrößen entfallen von je 100 Wohnungen



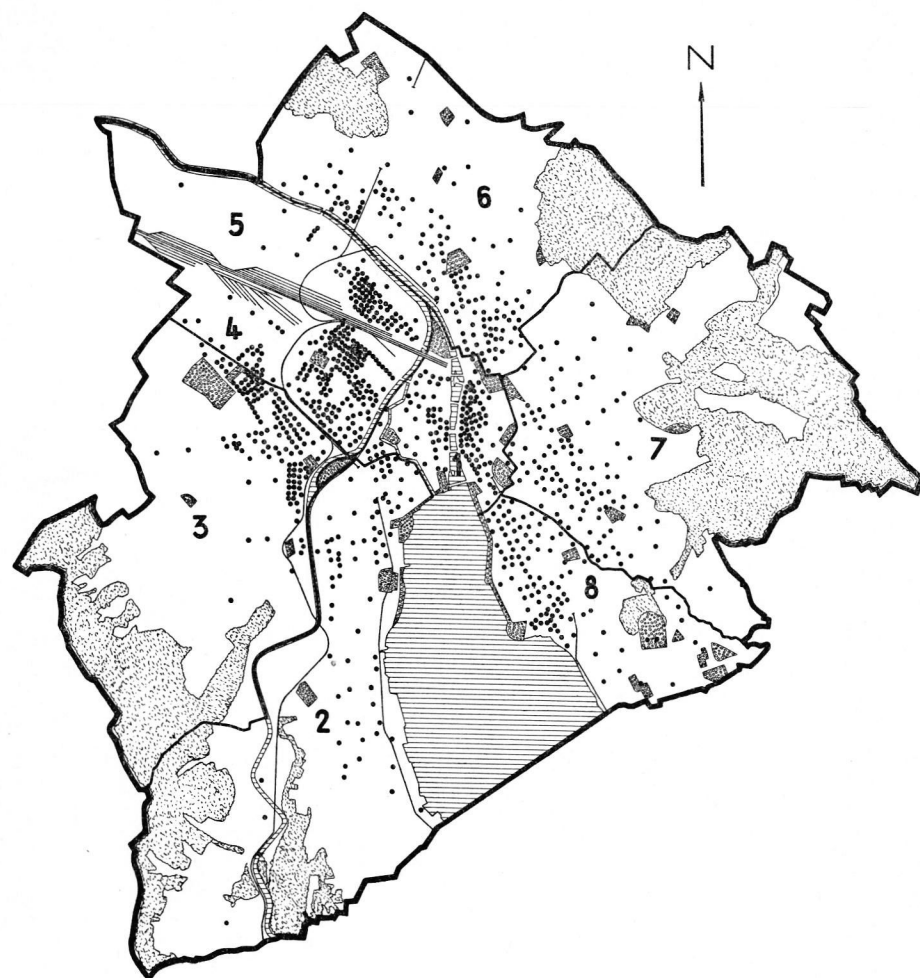
Bevölkerungsdichte 1894



- | | | | |
|---|-------------------------|---|--------------|
|  | Öffentliche Grünanlagen |  | Bahnlinien |
|  | Wald |  | Kreisgrenzen |

Ein Punkt bedeutet 200 Bewohner

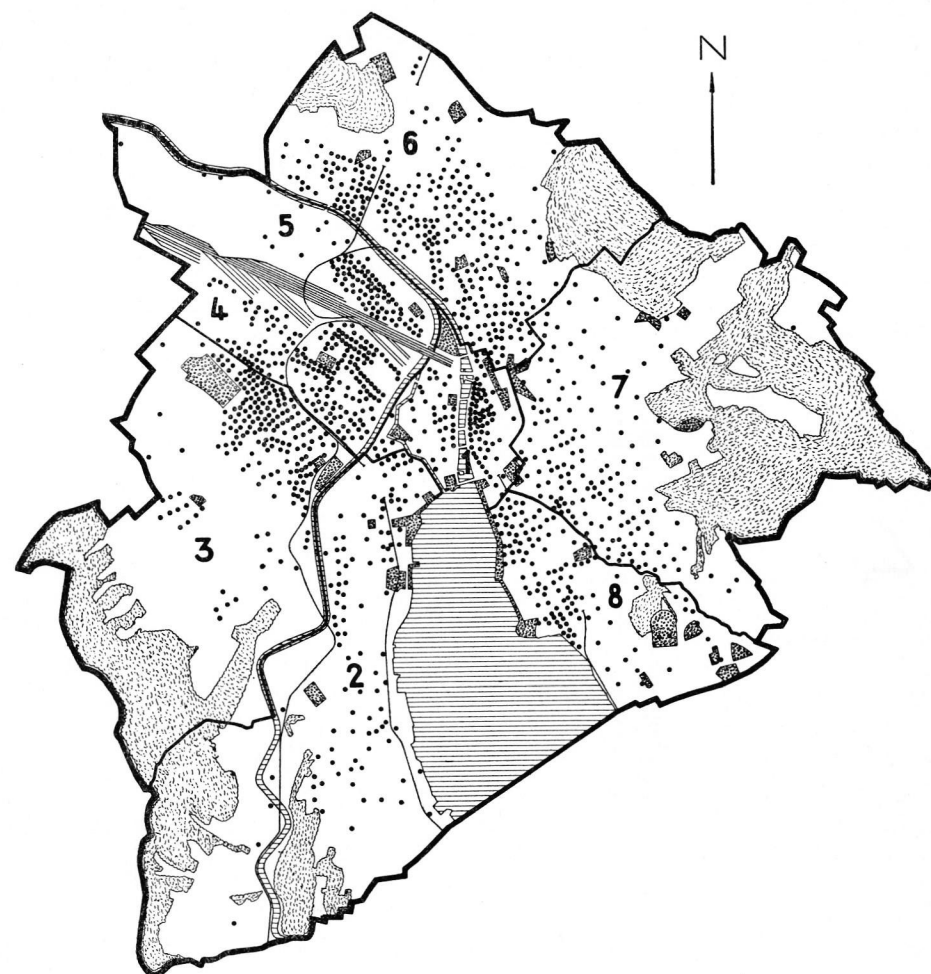
Bevölkerungsdichte 1910



Öffentliche Grünanlagen	Bahnlinien
Wald	Kreisgrenzen

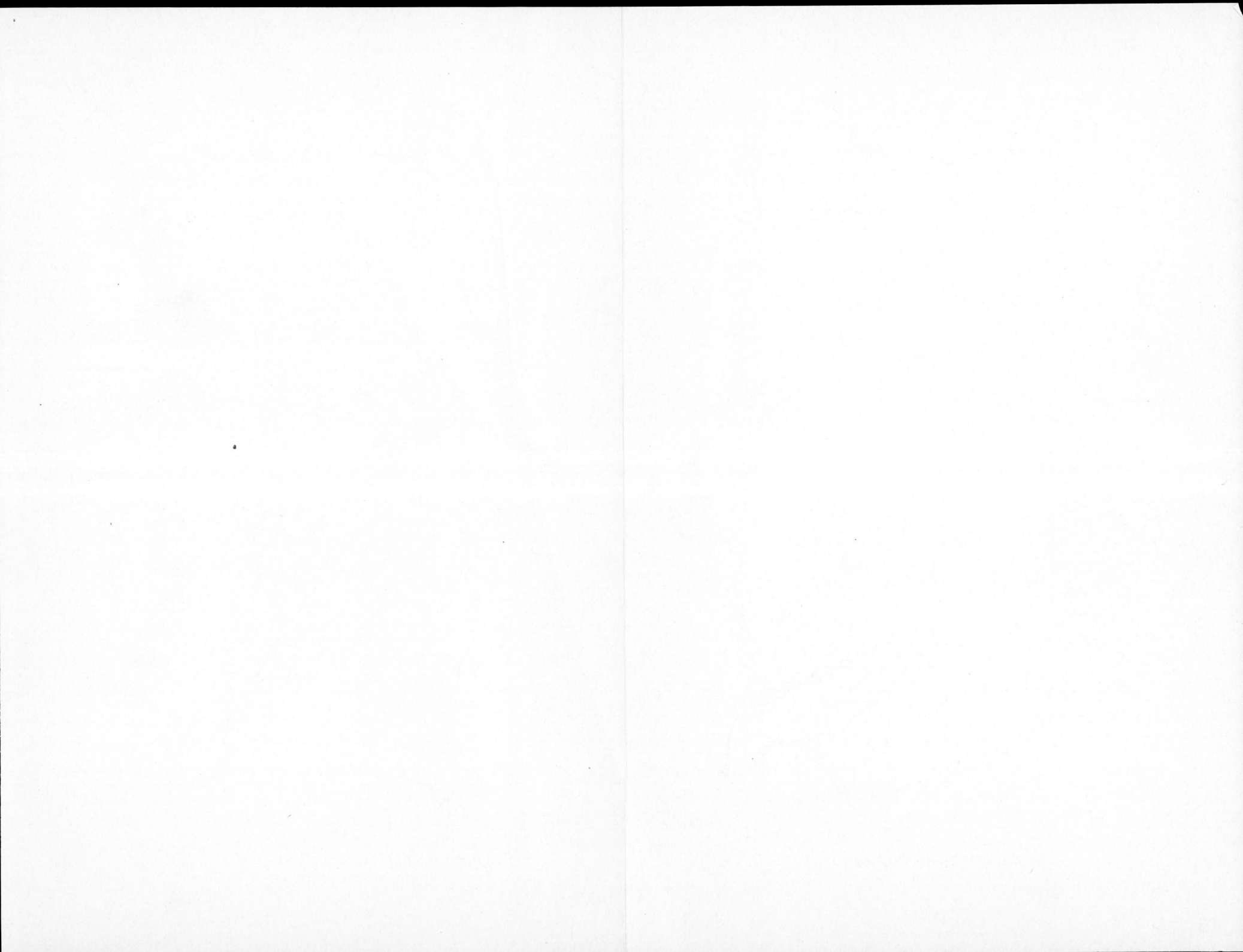
Ein Punkt bedeutet 200 Bewohner

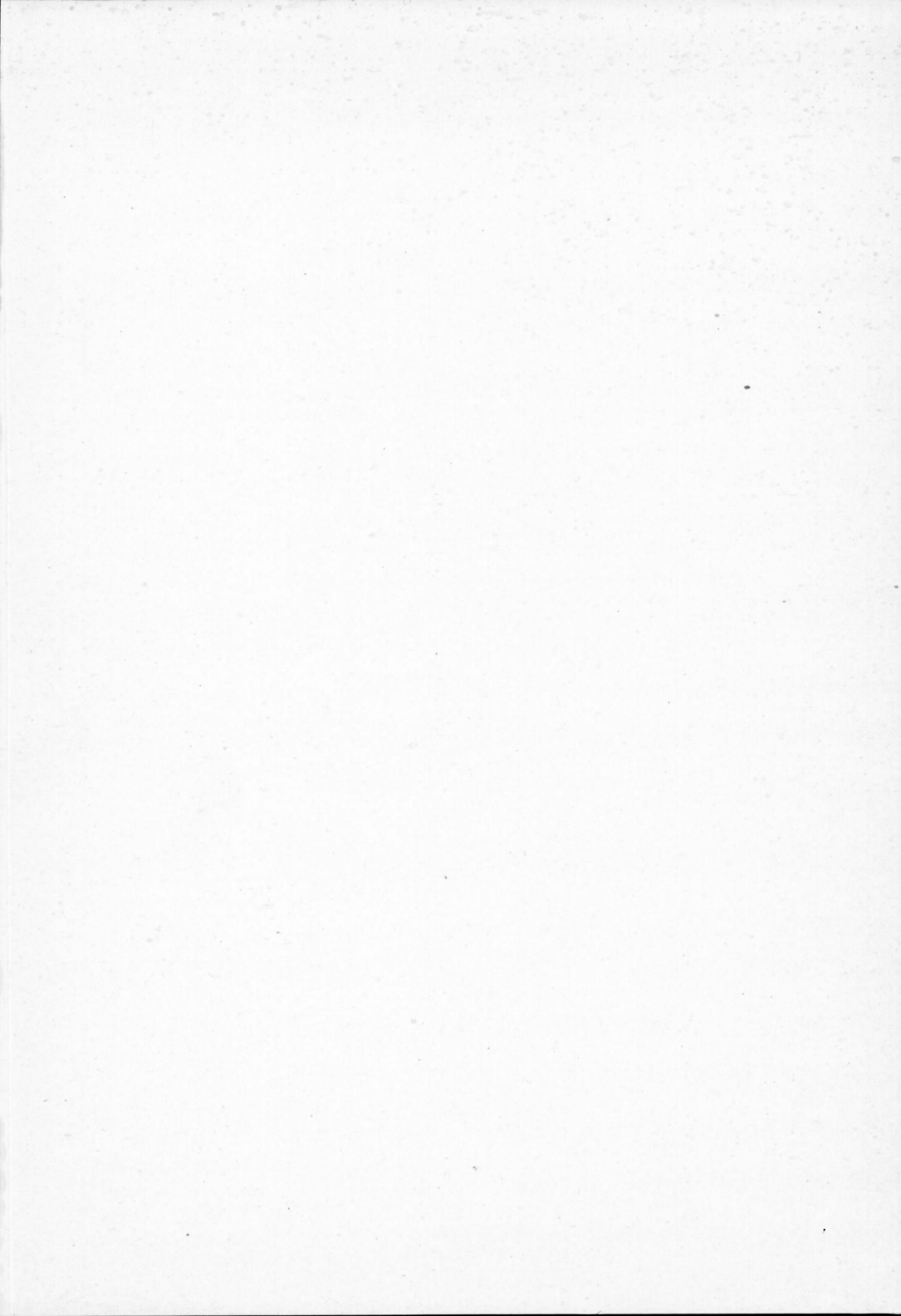
Bevölkerungsdichte 1930



Öffentliche Grünanlagen	Bahnlinien
Wald	Kreisgrenzen

Ein Punkt bedeutet 200 Bewohner





DRUCK DER
BUCHDRUCKEREI
BERICHTHAUS
ZÜRICH