

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMT
DER STADT ZÜRICH :: NR. 17

DER
WOHNUNGSMARKT
IN ZÜRICH UND UMGEBUNG

AM 1. DEZEMBER 1913

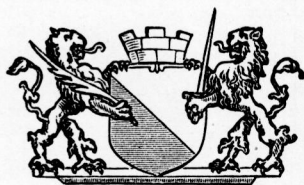


ZÜRICH 1914 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.
PREIS 50 RAPPEN

STATISTIK DER STADT ZÜRICH
HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMT
DER STADT ZÜRICH :: NR. 17

DER
WOHNUNGSMARKT
IN ZÜRICH UND UMGEBUNG

AM 1. DEZEMBER 1913



ZÜRICH 1914 :: KOMMISSIONSVERLAG RASCHER & CIE.
PREIS 50 RAPPEN

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorbemerkung	5
I. Die leerstehenden Wohnungen in der Stadt Zürich . . .	7—16
Die Leerwohnungen überhaupt	7
Wohnungsverbrauch, Wohnungsbedarf und notwendiger Leer- wohnungsvorrat im Jahre 1913	8
Der Wohnungsverbrauch im Jahre 1913 nach Stadtkreisen und Wohnungsgrössenklassen	9
Die Häufigkeit des Leerstehens nach dem Alter der Wohnungen	10
Die reinen Leerwohnungen nach Grössenklassen	11—12
Die Mietpreise der reinen Leerwohnungen	13
Dauer des Leerstehens und Mietzinsverluste der reinen Leer- wohnungen	14
Die auf später vermieteten reinen Leerwohnungen nach Stadt- kreisen und Grössenklassen	15
II. Die leerstehenden Wohnungen in der Umgebung Zürichs	17—21
Die Leerwohnungen überhaupt	17
Der Wohnungsverbrauch im Jahre 1913 nach Gemeinden und Wohnungsgrössenklassen	18
Die reinen Leerwohnungen nach Grössenklassen	19
Dauer des Leerstehens und Mietzinsverluste der reinen Leer- wohnungen	20
Die auf später vermieteten reinen Leerwohnungen nach Ge- meinden und Grössenklassen	21
III. Die im Jahre 1914 voraussichtlich beziehbaren Neu- bauten in Zürich und Umgebung	22—27
Allgemeines	22
Örtliche Verteilung der Neubauten und ihre Bezugstermine .	23
Die im Bau begriffenen Wohnbauten nach der Wohnungszahl .	24
Die Neuwohnungen nach der Grösse	25
Die Neuwohnungen nach ihrer Benützungsart	26
Die Mietpreise der Neuwohnungen	27
Schlusswort	27—28
Urteile zürcherischer Hypothekar-Institute über den Bau- und Wohnungsmarkt im Jahre 1913	29
Übersichtsplan der Stadt Zürich	30

Introduction

The purpose of this study is to investigate the effects of various factors on the growth and development of the human body. The study is designed to provide a comprehensive overview of the factors that influence human growth and development, including genetic, environmental, and nutritional factors. The study is divided into three main sections: a review of the literature, a description of the study design and methods, and a presentation of the results and conclusions.

The first section of the study is a review of the literature on human growth and development. This section provides a comprehensive overview of the current state of knowledge in this field, including the latest research findings and theories. The second section of the study is a description of the study design and methods. This section provides a detailed account of the study's design, including the selection of participants, the measurement of growth and development, and the statistical analysis of the data.

The third section of the study is a presentation of the results and conclusions. This section provides a detailed account of the study's findings, including the effects of various factors on human growth and development. The study concludes that human growth and development is a complex process that is influenced by a variety of factors, including genetic, environmental, and nutritional factors. The study also provides a number of recommendations for further research in this field.

The study is designed to provide a comprehensive overview of the factors that influence human growth and development, including genetic, environmental, and nutritional factors. The study is divided into three main sections: a review of the literature, a description of the study design and methods, and a presentation of the results and conclusions. The study is designed to provide a comprehensive overview of the factors that influence human growth and development, including genetic, environmental, and nutritional factors.

The study is designed to provide a comprehensive overview of the factors that influence human growth and development, including genetic, environmental, and nutritional factors. The study is divided into three main sections: a review of the literature, a description of the study design and methods, and a presentation of the results and conclusions. The study is designed to provide a comprehensive overview of the factors that influence human growth and development, including genetic, environmental, and nutritional factors.

The study is designed to provide a comprehensive overview of the factors that influence human growth and development, including genetic, environmental, and nutritional factors. The study is divided into three main sections: a review of the literature, a description of the study design and methods, and a presentation of the results and conclusions. The study is designed to provide a comprehensive overview of the factors that influence human growth and development, including genetic, environmental, and nutritional factors.

The study is designed to provide a comprehensive overview of the factors that influence human growth and development, including genetic, environmental, and nutritional factors. The study is divided into three main sections: a review of the literature, a description of the study design and methods, and a presentation of the results and conclusions. The study is designed to provide a comprehensive overview of the factors that influence human growth and development, including genetic, environmental, and nutritional factors.

Vorbemerkung

Die vorliegende Untersuchung über den Wohnungsmarkt beruht wiederum auf der Zählung der leerstehenden Wohnungen und der im Bau begriffenen Gebäude. Als Stichtag für beide Erhebungen, die in bisherigem Umfang und in gewohnter Art durchgeführt wurden, galt der 1. Dezember 1913. Die textliche Darstellung der Ergebnisse hält sich im grossen und ganzen an die hergebrachte Form. Einzelne Abschnitte wurden allerdings etwas gekürzt. Dafür ist dem Verlauf des Mietgeschäftes im Berichtsjahre vermehrte Aufmerksamkeit geschenkt worden.

Die Leitung der Erhebung und der tabellarischen Aufarbeitung lag beim Unterzeichneten; mit der textlichen Bearbeitung war der Adjunkt des Amtes, *Carl Brüscheiler*, betraut.

Zürich, im März 1914.

Statistisches Amt der Stadt Zürich:

Dr. Thomann.

Vorbereitung

Die Vorbereitung der Schüler ist von großer Wichtigkeit, da sie die Grundlage für das Verständnis der Aufgaben und die Ausführung der Arbeiten bildet. Die Schüler müssen sich mit den Grundlagen der Mathematik und der Naturwissenschaften vertraut machen, um die Aufgaben der Vorbereitung zu bewältigen. Die Vorbereitung ist ein wichtiger Bestandteil der Ausbildung und sollte ernst genommen werden. Die Schüler sollten sich Zeit nehmen, um die Aufgaben der Vorbereitung zu bearbeiten und sich mit den Grundlagen der Mathematik und der Naturwissenschaften vertraut zu machen. Die Vorbereitung ist ein wichtiger Bestandteil der Ausbildung und sollte ernst genommen werden.

Die Aufgabe der Vorbereitung ist es, die Schüler auf die Aufgaben der Ausbildung vorzubereiten. Die Schüler müssen sich mit den Grundlagen der Mathematik und der Naturwissenschaften vertraut machen, um die Aufgaben der Vorbereitung zu bewältigen. Die Vorbereitung ist ein wichtiger Bestandteil der Ausbildung und sollte ernst genommen werden.

Wien, den 1. März 1900.

Dr. J. J. Thoma

Dr. J. J. Thoma

I. Die leerstehenden Wohnungen in der Stadt Zürich

Tab. 1. Die Leerwohnungen überhaupt

Stadtkreise	Gesamt- wohnungs- bestand am 1. Dez. 1913	Anzahl der Ende 1913 leerstehenden				Anzahl der Ende 1912 leerstehenden Wohnungen überhaupt	
		reinen Woh- nungen	Woh- nungen mit Ge- schäfts- lokalen	Wohnungen überhaupt		absolut	in % aller Wohngn.
				absolut	in % aller Wohngn.		
1	5226	65	6	71	1,36	62	1,19
2	3866	64	1	65	1,68	65	1,71
3	6317	40	1	41	0,65	103	1,65
4	7732	66	6	72	0,92	125	1,63
5	3467	19	1	20	0,58	29	0,85
6	7702	156	2	158	2,05	335	4,48
7	5673	67	—	67	1,18	143	2,62
8	4847	63	5	68	1,40	95	1,98
Ganze Stadt	44830	540	22	562	1,25	957	2,17

Unseren vorjährigen Bericht über die Lage des Wohnungsmarktes haben wir mit der Voraussage geschlossen, dass „ohne erneutes kräftiges Einsetzen der Wohnbautätigkeit die Stadt Zürich in absehbarer Zeit wieder jene Wohnungsknappheit haben wird, aus der wir noch nicht allzu lange heraus sind und die zuerst die Kleinmieter (und unter diesen wieder vor allem die Arbeiterfamilien des III. Stadtkreises) zu spüren bekommen werden“.

Ein Blick auf Tabelle 1 zeigt, dass sich diese Voraussage zum Teil bereits im Jahre 1913 erfüllt hat. Innert Jahresfrist sank nämlich der Leervorrat von 957 Wohnungen oder 2,17 % auf

562 Wohnungen oder 1,25 %.

Mit Ausnahme des 1. und 2. Kreises ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen überall stark, zum Teil um über die Hälfte, zurückgegangen. Als charakteristisches Ergebnis der diesjährigen Zählung möchten wir bezeichnen, dass im 6. (ehemaligen IV.) Stadtkreis, wo während etwa 2 Jahren ein überdurchschnittlicher Wohnungsvorrat vorhanden war, wieder normale Verhältnisse eingetreten sind und dass im 3., 4. und 5. (ehemaligen III.) Stadtkreis der durchschnittliche Leerwohnungsvorrat mit 0,76 % neuerdings

einen Tiefstand erreicht hat, der für die Mieter nichts gutes verheisst. Die Befriedigung des Wohnbedürfnisses, die während des Jahres 1913 im Arbeiterviertel noch leidlich gut von statten ging, wird im Jahre 1914 ernststen Schwierigkeiten begegnen, weil der Zuwachs an Neuwohnungen nur gering ist.

Abgesehen von diesem Endergebnis hat das Mietgeschäft während des abgelaufenen Jahres einen guten Verlauf genommen. Angebot und Nachfrage standen in einem günstigen Verhältnis zueinander, sodass sich weder die Vermieter über einen schlechten Absatz, noch die Mieter über eine ungenügende Wohnungsversorgung beklagen konnten. Diese Feststellung stützt sich auf folgende Berechnungen über den

**Wohnungsverbrauch, Wohnungsbedarf und notwendigen
Leerwohnungsvorrat im Jahre 1913**

Leerwohnungen Ende November 1912		957
Zuwachs an neuen Wohnungen (Dez. 1912 bis Nov. 1913)	831	
Abgang an alten Wohnungen durch Abbrüche und Umbauten	97	
Reiner Wohnungszuwachs		734
Gesamtes Wohnungsangebot		1691
Leerwohnungen am 1. Dezember 1913		562
Wohnungsverbrauch 1913		1129

Nach der im letztjährigen Bericht ¹⁾ aufgestellten Methode bedurften die in der Zeit vom 1. Dezember 1912 bis 30. November 1913 neu entstandenen 1052 Haushaltungen ebensoviele Wohnungen. Der Wohnungsverbrauch war also grösser als der durch den Haushaltungszuwachs bedingte *Wohnungsbedarf* und zwar entspricht einem Bedarf von 100 ein Verbrauch von 108 Wohnungen. Im Jahre 1912 war das Verhältnis wie 100:87; von den 13 % Haushaltungen, die im Vorjahre keine eigene Wohnung beanspruchten, haben 8 % ihr Wohnbedürfnis nachträglich befriedigt und damit die Wohnungsnachfrage im Jahre 1913 über den laufenden Haushaltungszuwachs hinaus vermehrt. Auf alle Fälle ist angesichts der wirtschaftlichen Depression der Wohnungsabsatz im Jahre 1913 sehr gut gewesen. Rund zwei Drittel aller angebotenen Wohnungen sind aufgebraucht worden.

Wir haben für unsere Stadt auf Grund einlässlicher Berechnungen festgestellt, dass die Lage des Wohnungsmarktes befriedigend und normal ist, wenn das *statistische Wohnungsangebot* im Minimum das zweifache, im Maximum das $2\frac{1}{4}$ -fache des *Verbrauchs- und Bedarfsmittels* beträgt. Das Mittel des Wohnungsverbrauches (1129) und des Wohnungsbedarfes (1052) war 1090. Dementsprechend hätte das statistische Wohnungsangebot minimal $2 \cdot 1090 = 2180$, maximal $2\frac{1}{4} \cdot 1090 = 2453$ Wohnungen betragen sollen.

¹⁾ Die Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt, Statistik der Stadt Zürich, No. 15, Seite 33.

In Wirklichkeit setzte es sich im Jahre 1913 wie folgt zusammen:

Leerwohnungen Ende 1912	957
Reiner Wohnungszuwachs vom 1. Dez. 1912 bis 30. Nov. 1913	734
Leerwohnungen Ende 1913	562
Zusammen	2253

Das wirkliche statistische Wohnungsangebot war also um 73 grösser als das Minimum und um 200 kleiner als das Maximum des notwendigen Leerwohnungsvorrates. Normalerweise hätten Ende 1913 mindestens 489, höchstens 762 Wohnungen leerstehen müssen, das sind — bezogen auf den Gesamtbestand von 44,830 Wohnungen — 1,09 bis 1,69 % aller Wohnungen. Seit 10 Jahren war der notwendige Leerwohnungsprozentsatz nicht mehr so klein wie in der Berichtsperiode. Nur diesem Umstand ist es zuzuschreiben, wenn der bescheidene Leerwohnungsvorrat von 1,25 %, wie er Ende 1913 bestanden hat, die Lage des Wohnungsmarktes im abgelaufenen Jahr als befriedigend erscheinen lässt. Das schliesst nicht aus, dass der vorhandene Vorrat für die Wohnungsversorgung der nächsten Zukunft unter Umständen bei weitem nicht ausreichen kann, weil das Angebot an neuen Wohnungen sehr gering ist.

**Der Wohnungsverbrauch im Jahre 1913
nach Stadtkreisen und Wohnungsgrössenklassen**

Tab. 2.

Stadtkreise Wohnungsgrössen- klassen	Leer- stehende Woh- nungen Ende 1912	Reiner Wohnungs- zuwachs Dez. 1912 bis Nov. 1913	Gesamt- wohnungs- angebot	Leer- stehende Woh- nungen Ende 1913	Verbrauchte Wohnungen	
					absolut	in % des Gesamt- angebotes
Stadtkreis 1	62	— 6	56	71	— 15	— 26,8
„ 2	65	59	124	65	59	47,6
„ 3	103	86	189	41	148	78,3
„ 4	125	47	172	72	100	58,1
„ 5	29	68	97	20	77	79,4
„ 6	333	219	552	158	394	71,4
„ 7	144	221	365	67	298	81,6
„ 8	96	40	136	68	68	50,0
Ganze Stadt	957	734	1691	562	1129	66,8
Woh- nungen mit	1 Zimmer	13	9	22	9	59,1
	2 Zimmern	63	56	119	49	58,8
	3 „	318	348	666	165	75,2
	4 „	333	195	528	178	66,3
	5 „	118	39	157	81	48,4
	6 u. mehr Z.	112	87	199	80	59,8

Ausserordentlich gut angelassen hat sich der Wohnungsabsatz im 7. Stadtkreis, in welchem — dank einem verhältnismässig grossen Zuwachs an neuen Dreizimmerwohnungen — 81,6 % aller angebotenen Wohnungen vermietet werden konnten. Relativ annähernd gleich gross wie im 7. Stadtkreis war der Wohnungsverbrauch in den Stadtkreisen 3 und 5. Absolut weitaus am meisten Wohnungen wurden im 6. Stadtkreis abgesetzt; mehr als ein Drittel des Wohnungsverbrauches der ganzen Stadt entfällt auf diesen Stadtkreis.

Am leichtesten gestaltete sich auch im Berichtsjahre wieder der Absatz der Dreizimmerwohnungen; das Gesamtangebot der Dreizimmerwohnungen wurde bis auf ein Viertel aufgebraucht. Auch der Verbrauch von Vierzimmerwohnungen kann befriedigen: er macht zwei Drittel des Angebotes aus. Über Erwarten klein war dagegen mit 58,8 % der Verbrauch an Zweizimmerwohnungen. Damit ist keineswegs gesagt, dass die Nachfrage nach Zweizimmerwohnungen zurückgegangen sei. Vielmehr fanden Zweizimmerwohnungen, die den heutigen Ansprüchen an die Wohnkultur auch nur einigermaßen genügen, glatte Abnahme. Das geht daraus hervor, dass von den 56 neuen Zweizimmerwohnungen des Jahres 1913 alle bis auf eine abgesetzt wurden. Leer blieben fast ausschliesslich nur billigere Objekte aus einer früheren Bauperiode. Dieses Ergebnis ist umso bemerkenswerter, weil sich im allgemeinen feststellen lässt, dass die älteren Wohnungen viel weniger unbesetzt bleiben als die Wohnungen in neuen Häusern. Den Beweis liefert folgende Tabelle über:

Die Häufigkeit des Leerstehens nach dem Alter der Wohnungen

Tab. 3.

Baualter der Wohnungen	Gesamtzahl der Wohnungen	Leerstehende reine Woh- nungen mit eigener Küche	
		absolut	prozentual
vor 1901	32630	250	0,8
1901—1910	7320	155	2,1
nach 1910	4880	132	2,7
Wohnungen überhaupt	44830	537	1,2

Es ist zu beachten, dass hier nur die reinen Leerwohnungen mit eigener Küche berücksichtigt wurden, weil die leerstehenden Wohnungen mit Gewerberäumen und solche ohne Küchen nicht nach Bauperioden ausgeschieden werden. An der Beweiskraft der Zahlen ändert diese Einschränkung indessen nichts. Tabelle 3 zeigt nun, dass die nach 1901 erstellten

Wohnungen verhältnismässig dreimal häufiger unbesetzt waren als die im vorigen Jahrhundert erbauten Wohnungen. Der Grund liegt in den Mietpreisunterschieden zwischen den alten und neuen Wohnungen. Da die Wohnungsfrage für den Mieter in erster Linie eine wirtschaftliche Frage ist, gibt er der billigeren, wenn auch älteren Wohnung den Vorzug und erst wenn an solchen Objekten keine genügende Auswahl mehr vorhanden ist, wird er sich zur Mietung einer teureren neuen Wohnung entschliessen. Wenn im Gegensatz zu dieser Erfahrungstatsache die neuen Zweizimmerwohnungen grösseren Absatz fanden als die älteren, so ist aus diesem Umstand nur zu erkennen, dass im abgelaufenen Jahre das Angebot an solchen Wohnungen äusserst knapp gewesen sein muss.

Die reinen Leerwohnungen nach Grössenklassen

Auch im Berichtsjahre tritt wieder die alte Erscheinung zu Tage, dass die grösseren Wohnungen verhältnismässig häufiger leerstehen als die Kleinwohnungen. Nach Grössenklassen betrachtet, waren nämlich unbesetzt:

	absolut		prozentual	
	1912	1913	1912	1913
Wohnungen mit 1—2 Zimmern	58	48	0,92	0,75
Wohnungen mit 3 Zimmern	312	157	1,88	0,92
Wohnungen mit 4 Zimmern	328	177	2,66	1,41
Wohnungen mit 5 Zimmern	116	81	2,49	1,72
Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern	111	77	2,74	1,86
Reine Leerwohnungen überhaupt	925	540	2,10	1,20

Wir haben schon mehrfach darauf hingewiesen, dass erst dann von einem normalen Stand des Wohnungsmarktes gesprochen werden kann, wenn sich die Leerwohnungsvorräte ungefähr gleichmässig auf die verschiedenen Wohnungsgrössenklassen verteilen. Diese Bedingung wird Ende 1913 nur noch zum Teil erfüllt. An ganz kleinen Wohnungen herrscht entschieden Mangel. Aber auch die Zahl der leerstehenden Dreizimmerwohnungen, an welchen im Vorjahre noch ein genügender Vorrat vorhanden war, ist bereits erheblich unter den notwendigen Prozentsatz gesunken. Sogar die Vierzimmerwohnungen nähern sich stark der untern Grenze des Normalvorrates. An grösseren Wohnungen ist vorläufig noch kein Mangel; ob ihr Vorrat aber für die nächste Zukunft ausreichen wird, ist angesichts des grossen Verbrauches an solchen Wohnungen im abgelaufenen Jahre fraglich. Die Aussichten sind für alle Mieterklassen nicht gerade verheissungsvoll.

Tab. 4. Die reinen Leerwohnungen nach Grössenklassen

Stadtkreise Quartiere Statistische Bezirke			Anzahl der reinen Leerwohnungen mit ... Zimmer(n)								Zu- sammen Woh- nungen
			1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr	
1	rechts der Limmat	inn. Teil ¹⁾	1	13	10	9	2	4	—	3	42
		äuss. Teil ²⁾	—	—	—	1	2	1	1	—	5
		zus.	1	13	10	10	4	5	1	3	47
	links der Limmat	inn. Teil ³⁾	3	1	—	1	2	—	—	—	7
		äuss. Teil ⁴⁾	—	—	—	2	3	3	3	—	11
Summe 1			3	1	—	3	5	3	3	—	18
			4	14	10	13	9	8	4	3	65
2	Quart. Wollishofen		—	1	16	7	5	—	—	1	30
	" Leimbach		—	—	3	3	—	—	—	—	6
	" Enge		—	2	4	4	8	7	2	1	28
	Summe 2		—	3	23	14	13	7	2	2	64
3			—	3	20	14	3	—	—	—	40
4	oberer Teil ⁵⁾		—	1	—	4	—	1	2	—	8
	mittlerer Teil ⁶⁾		1	1	10	6	1	—	1	—	20
	unterer Teil ⁷⁾		—	3	27	8	—	—	—	—	38
	Summe 4		1	5	37	18	1	1	3	—	66
5	oberer Teil ⁸⁾		—	2	4	7	—	1	—	—	14
	unterer Teil ⁹⁾		—	—	2	3	—	—	—	—	5
	Summe 5		—	2	6	10	—	1	—	—	19
6	Quart. Wipkingen		—	3	15	26	4	—	—	1	49
	" Unterstrass		—	3	10	37	11	6	—	2	69
	" Oberstrass		1	—	5	14	10	3	3	2	38
	Summe 6		1	6	30	77	25	9	3	5	156
7	Quart. Fluntern		—	—	1	3	3	—	—	1	11
	" Hottingen		—	2	6	5	4	9	1	5	32
	" Hirslanden		1	—	3	9	10	—	—	1	24
	Summe 7		1	2	10	17	17	12	1	7	67
8	unterer Teil ¹⁰⁾		—	3	10	5	7	—	2	1	28
	mittlerer Teil ¹¹⁾		—	—	4	7	4	1	1	1	18
	oberer Teil ¹²⁾		1	2	7	2	2	—	2	1	17
	Summe 8		1	5	21	14	13	1	5	3	63
Ganze Stadt . . 1913			8	40	157	177	81	39	18	20	540
" " . . 1912			9	49	312	328	116	61	24	26	925
" " . . 1911			11	32	148	207	128	43	18	26	613
" " . . 1910			5	22	78	98	103	36	14	27	383
" " . . 1909			1	15	18	44	36	18	12	25	169

¹⁾ Zwischen Limmat und Rämistrasse, Hirschengraben und Seilergraben linke Seite (ungerade Nummern). ²⁾ Das übrige Gebiet. ³⁾ Zwischen Limmat und Bahnhofstrasse rechte Seite (gerade Nummern). ⁴⁾ Das übrige Gebiet. ⁵⁾ Zwischen Badenerstrasse linke Seite (ungerade Nummern bis Nr. 173) und Grenze gegen den Kreis 3. ⁶⁾ Zwischen Badenerstrasse rechte Seite (gerade Nummern) und linksufriger Zürichseebahn. ⁷⁾ Gebiet unterhalb der linksufrigen Zürichseebahn. ⁸⁾ Oberhalb des Viaduktes der Eisenbahnlinie nach Örlikon. ⁹⁾ Unterhalb des Viaduktes der Eisenbahnlinie nach Örlikon. ¹⁰⁾ Zwischen See und Seefeldstrasse rechte Seite (gerade Nummern). ¹¹⁾ Zwischen Seefeldstrasse linke Seite (ungerade Nummern) und Kreuzbühl- und Zollikerstrasse rechte Seite (gerade Nummern). ¹²⁾ Zollikerstrasse linke Seite (ungerade Nummern) und Gebiet oberhalb davon.

Die Mietpreise der reinen Leerwohnungen

In der nachstehenden Übersicht beschränken wir uns auf jene Wohnungsgruppen, für die nach Zahl und Art der vorhandenen Objekte ein Mietpreisvergleich einigermaßen brauchbare Zahlen ergibt. Für die Durchschnittsberechnungen wurden nur die *Wohnungen mit eigener Küche* herangezogen.

Tab. 5.

Stadtkreise	2-Zimmer- wohnungen ohne Mans.		3-Zimmer- wohnungen ohne Mans.		4-Zimmer- wohnungen ohne Mans.		4-Zimmer- wohnungen mit Mans.		5-Zimmer- wohnungen mit Mans.	
	Zahl	Miet- preis Fr.	Zahl	Miet- preis Fr.	Zahl	Miet- preis Fr.	Zahl	Miet- preis Fr.	Zahl	Miet- preis Fr.
1	11	391	9	486	8	792	5	1241	5	2110
2	2	395	21	501	12	763	2	1175	9	2067
3	3	440	18	686	10	767	4	788	1	1700
4	5	411	27	637	15	780	3	987	—	—
5	1	360	5	616	8	791	2	950	—	—
6	6	384	27	677	52	835	25	1215	17	1535
7	2	450	6	695	10	958	7	1129	13	1515
8	4	383	18	579	6	732	8	1114	12	1679
Ganze Stadt 1913	34	399	131	614	121	815	56	1138	57	1698
" " 1912	41	453	282	667	209	859	119	1077	68	1689
" " 1911	26	435	132	681	140	850	67	1185	91	1531

Die leerstehenden Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen ohne Mansarden sind im Jahre 1913 billiger als in den beiden Vorjahren. Daraus aber auf einen Rückgang der Wohnungspreise zu schliessen geht ebenso wenig an, wie aus der Gestaltung der Mietpreise der Vier- und Fünzimmerwohnungen mit Mansarden eine Preissteigerung abzuleiten. Die Veränderungen der Durchschnittspreise lassen lediglich erkennen, in welcher Weise die Auswahl der Wohnungen vor sich gegangen ist, indem sie zeigen, wie von den kleineren Wohnungen mehr die minderwertigen, von den grösseren Wohnungen dagegen vornehmlich die teureren Objekte auf dem Markte verblieben sind. Ein Vergleich mit den Durchschnittspreisen aller Wohnungen im Jahre 1910 bietet in dieser Hinsicht ein ganz interessantes Bild:

Wohnungsgrösse	Durchschnittspreis (in Fr.) nach der		Die Leerwohnung	
	Wohnungs- zählung 1910	Leerwohnungs- zählung 1913	war teurer in Fr.	in %
2 Zimmer ohne Mans.	394	399	5	1,3
3 Zimmer ohne Mans.	547	614	67	12,2
4 Zimmer ohne Mans.	723	815	92	12,7
4 Zimmer mit Mans.	980	1138	158	16,1
5 Zimmer mit Mans.	1432	1698	266	18,6

Die leere Zweizimmerwohnung stand im Jahre 1913 ziemlich genau auf dem allgemeinen Preisniveau des Jahres 1910; je grösser die Wohnung ist, umso mehr entfernt sich ihr Preis von dem vor drei Jahren festgestellten Mittelpreis. Der Absatz der teureren grösseren Wohnungen gestaltet sich also jedenfalls schwerer als der Absatz der teureren Kleinwohnungen.

Dauer des Leerstehens und Mietzinsverluste der reinen Leerwohnungen

Tab. 6.

Wohnungsgrösse	Wohnungen mit bekanntem Mietzins und bekannter Dauer des Leerstehens	Davon standen über 2 Monate leer		Mittlere Dauer des Leerstehens in Tagen	Mietzinsverluste (in Franken)		
		absolut	prozentual		im ganzen	per Wohnung	
						1913	1912
1 Zimmer . . .	8	3	37,5	43	270	34	43
2 Zimmer . . .	40	20	50,0	46	2049	51	82
3 Zimmer . . .	157	118	75,2	146	33,016	210	173
4 Zimmer . . .	177	161	91,0	125	57,877	327	277
5 Zimmer . . .	81	76	93,8	136	49,439	610	441
6 und mehr Zimmer	77	71	92,2	237	192,012	2494	1118
überhaupt	540	449	83,1	142	334,663	620	.
1912	923	305	33,0	104	323,449	.	350

Auch die Dauer des Leerstehens zeigt, dass im Berichtsjahre die Ein- und Zweizimmerwohnungen leicht Absatz gefunden haben; denn sie standen etwa drei- bis fünfmal weniger lang leer als die grösseren Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahre verzeichnen die Kleinwohnungen mit 1 bis 2 Zimmern nicht nur eine Abnahme der mittleren Dauer des Leerstehens, sondern auch einen Rückgang des Mietzinsverlustes, während sonst allgemein eine Steigerung der Mietzinsausfälle zu Tage tritt. Diese Zunahme der Mietzinsverluste ist in der Regel umso stärker, je grösser die Wohnung ist; denn der Mietzinsverlust ist gegenüber dem Vorjahre gestiegen

für die Dreizimmerwohnung um	21,4 ‰
für die Vierzimmerwohnung um	18,1 ‰
für die Fünzimmerwohnung um	38,3 ‰
für die Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern um	123,1 ‰

Der erhebliche Mietzinsverlust der Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern rührt in der Hauptsache von grösseren Einfamilienhäusern her, die schon über ein Jahr leer stehen und einen mittleren Zinsausfall von über 6000 Franken erlitten haben. Verschiedene dieser Objekte werden übrigens nicht mietweise abgegeben, sondern sind zum Verkauf bestimmt,

sodass von einem Mietzinsverlust im eigentlichen Sinne des Wortes nicht gut gesprochen werden kann. Dennoch haben wir die zum Verkauf bereit gestellten Einfamilienhäuser der Vollständigkeit halber in unsere Übersichten einbezogen.

Sehr ungleich sind die Mietzinsverluste in den verschiedenen *Stadtkreisen*, wie folgende Zahlen beweisen:

Stadtkreis	Mietzinsverlust pro Wohnung
1	416 Franken
2	754 "
3	240 "
4	150 "
5	186 "
6	521 "
7	1017 "
8	1380 "

Die Stadtkreise 3, 4 und 5 stehen ausserordentlich günstig da; die niederen Verluste sind ein neuer Beweis für die guten Absatzverhältnisse der Wohnungen im Arbeiterwohnviertel. Auch der Mietzinsverlust im 6. Stadtkreis muss, wenn die bisherige prekäre Lage des Wohnungsmarktes in diesem Stadtgebiet in Berücksichtigung gezogen wird, als mässig bezeichnet werden. Die höchsten Zinsausfälle haben die Stadtkreise 7 und 8 zu tragen, wo eine grössere Anzahl von teuren Grosswohnungen schon längere Zeit auf einen Mieter oder Käufer warten.

Im ganzen betrug der Mietzinsverlust der Ende 1913 leerstehenden Wohnungen bis zum Zähltermin rund 335,000 Franken oder 11,000 Franken mehr als im Vorjahre.

Die auf später vermieteten reinen Leerwohnungen nach Stadtkreisen und Grössenklassen

Tab. 7.

Stadtkreise	Leer- stehende Woh- nungen im ganzen	Davon waren auf später vermietet		Wohnungs- grösse (Zimmerzahl)	Leer- stehende Woh- nungen im ganzen	Davon waren auf später vermietet	
		absolut	pro- zentual			absolut	pro- zentual
1	65	15	23,1	1	8	1	12,5
2	64	17	26,6	2	40	16	40,0
3	40	8	20,0	3	157	42	26,8
4	66	13	19,7	4	177	45	25,5
5	19	4	23,2	5	81	28	34,6
6	156	50	32,1	6 und mehr	77	15	19,5
7	67	23	34,3	zus. 1913	540	147	27,2
8	63	17	27,0	zus. 1912	925	293	31,7

27,2 Prozent oder über ein Viertel der Ende 1913 leerstehenden reinen Wohnungen waren am Zähltag bereits auf einen spätern Termin vermietet. Die Zahl ist etwas kleiner als im Vorjahre (31,7 %), aber angesichts der geringen Auswahlmöglichkeit und der gedrückten Wirtschaftslage dennoch ganz ansehnlich.

Unter den einzelnen Wohnungsgrössenklassen liegen für die Zweizimmerwohnungen verhältnismässig am meisten Mietverträge vor. Auch die Fünfstückwohnungen haben in nennenswerter Zahl bereits ihren Mieter gefunden. Etwas schlimmer sind die Aussichten für den Absatz der Grosswohnungen von 8 und mehr Zimmern (meist Einfamilienhäuser), von denen vorläufig noch keine vermietet ist.

Auch in den Stadtkreisen ist die Zahl der am Zähltag bereits vermietet gewesenen Leerwohnungen verschieden gross. Absolut und relativ am wenigsten Mietabschlüsse verzeichnet das Arbeiterviertel (Stadtkreise 3, 4 und 5), was offenbar mit der beschränkten Wohnungsauswahl zusammenhängt. Besser scheint sich das Mietgeschäft in den Stadtkreisen 6 und 7 anzulassen, wo Ende 1913 bereits für jede dritte leerstehende Wohnung ein Abnehmer vorhanden war.

Nun ist aber zu berücksichtigen, dass die Zahl der Ende 1913 bereits vermieteten Wohnungen nicht identisch ist mit dem absoluten Wohnungsabsatz; denn unter den Mietern, die in eine Ende 1913 leerstehende Wohnung einziehen, befinden sich auch solche, die bereits eine Wohnung innehaben und mit dem Umzug in die neue Wohnung eine alte leerstellen. Die Zahl dieser Fälle ist uns zwar nicht bekannt, dürfte aber kaum gross sein.

II. Die leerstehenden Wohnungen in der Umgebung Zürichs

Die Leerwohnungen überhaupt

Der heutige Stand des Wohnungsmarktes in den acht Nachbargemeinden von Zürich im Vergleich zu der vorjährigen Lage ist aus folgender Zusammenstellung ersichtlich:

Tab. 8.

Gemeinden	Gesamt- Wohnungs- bestand Ende 1913	Anzahl der Ende 1913 leerstehenden				Anzahl der Ende 1912 leerstehenden	
		reinen Woh- nungen	Woh- nungen mit Ge- schäfts- lokalen	Wohnungen überhaupt		Wohnungen überhaupt	
				absolut	in % aller Wohngn.	absolut	in % aller Wohngn.
Albisrieden . .	409	14	—	14	3,4	17	4,3
Altstetten . . .	1418	69	7	76	5,4	88	6,3
Höngg	955	10	—	10	1,0	15	1,6
Kilchberg . . .	739	26	—	26	3,5	19	2,7
Örlikon	1553	40	3	43	2,8	37	2,5
Schwamendingen .	300	8	—	8	2,7	8	2,8
Seebach	941	22	—	22	2,3	27	2,9
Zollikon	651	18	1	19	2,9	19	3,0
Ganze Umgebung	6966	207	11	218	3,1	230	3,4

Die Lage des Wohnungsmarktes in der Umgebung Zürichs hat im Berichtsjahre keine nennenswerten Verschiebungen erfahren; denn am 1. Dezember 1913 standen absolut und prozentual fast gleich viele Wohnungen leer wie Ende 1912. Umso grösser ist der Unterschied im Vergleich mit der Stadt Zürich, die nach der letzten Zählung verhältnismässig etwa dreimal weniger Wohnungen unbesetzt hat als ihre Umgebung.

Abgesehen von Höngg und Altstetten weichen die Leerwohnungsprozentsätze in den einzelnen Gemeinden nur wenig vom allgemeinen Mittel (3,1 %) ab. Den kleinsten Wohnungsvorrat hat, wie schon im Vorjahre, auch diesmal wieder Höngg; die Zahl der Leerwohnungen ist hier relativ noch kleiner als in der Stadt und mit 1 % auf dem notwendigen Minimum angelangt. Andererseits besteht in Altstetten mit 5,4 % leeren Wohnungen immer noch ein ausgesprochener Wohnungsüberfluss, der allerdings nicht mehr so gross ist wie Ende 1912.

Wie in Altstetten und Höngg, so ist auch in Albisrieden und Seebach die Zahl der leerstehenden Wohnungen gegenüber dem Vorjahre etwas zurückgegangen. Kildherg und Örlikon dagegen verzeichnen eine Zunahme des Leerwohnungsvorrates. In Schwamendingen und Zollikon sind sich die Verhältnisse seit dem Vorjahre gleich geblieben.

Der Wohnungsverbrauch im Jahre 1913 nach Gemeinden und Wohnungsgrößenklassen

Tab. 9.

Gemeinden Wohnungsgrößenklassen	Leer- stehende Woh- nungen Ende 1912	Zuwachs an neuen Woh- nungen 1913	Gesamt- Woh- nungs- angebot	Leer- stehende Woh- nungen Ende 1913	Verbrauchte Wohnungen	
					absolut	in % des Gesamt- ange- botes
Albisrieden	17	13	30	14	16	53,3
Altstetten	88	24	112	76	36	32,1
Höngg	15	32	47	10	37	78,7
Kildherg	19	46	65	26	39	65,0
Örlikon	37	51	88	43	45	51,1
Schwamendingen	8	18	26	8	18	69,2
Seebach	27	13	40	22	18	45,0
Zollikon	19	16	35	19	16	45,7
Ganze Umgebung	230	213	443	218	225	50,8
Wohnungen mit 1 Zimmer . .	—	1	1	1	—	—
„ „ 2 Zimmern . .	17	7	24	24	—	—
„ „ 3 „ . .	86	107	193	91	102	52,8
„ „ 4 „ . .	94	62	156	74	82	52,6
„ „ 5 „ . .	23	25	48	18	30	62,5
„ mit 6 und mehr Zimmern	10	11	21	10	11	52,4

Zum erstenmal bringen wir auch für die Ausgemeinden eine Zusammenstellung über den Wohnungsverbrauch. Die Berechnung ist insofern nicht ganz so genau wie für die Stadt, als der Zuwachs an neuen Wohnungen nicht für die zwischen den beiden Leerwohnungszählungen liegende Zeit (1. Dezember 1912 bis 30. November 1913) angegeben ist, sondern für das Kalenderjahr; auch ist nicht der reine Wohnungszuwachs eingesetzt, sondern der Bruttozuwachs an neuen Wohnungen ohne Abzug der abgebrochenen Wohnungen. Doch dürften diese beiden Umstände auf das Ergebnis kaum einen nennenswerten Einfluss haben.

Der Wohnungsverbrauch war im Jahre 1913 in der Umgebung verhältnismässig kleiner als in der Stadt; er macht dort nur die Hälfte, hier aber zwei Drittel des gesamten Wohnungsangebotes aus. Einzelne Vorortgemeinden (Kilchberg und Schwamendingen) stehen zwar nicht hinter der Stadt zurück; Höngg übertrifft sie sogar ganz erheblich. Sehr gering war der Wohnungsverbrauch in dem Arbeiterwohnort Altstetten. Überhaupt weisen die Gemeinden mit starker Arbeiterbevölkerung ungünstige Absatzverhältnisse auf; in keiner dieser Gemeinden erhebt sich der Verbrauch merklich über die Hälfte des Gesamtangebotes. Auf gleicher Stufe mit den Arbeitervororten steht in dieser Hinsicht auch der Villenvorort Zollikon.

Trotz des geringen Wohnungsverbrauches in den Arbeiterorten muss auffallen, dass nach Zweizimmerwohnungen gar keine Nachfrage bestand. Man ersieht auch daraus, wie verschieden sich der Wohnungsmarkt im Jahre 1913 in Stadt und Umgebung entwickelt hat.

Tab. 10. Die reinen Leerwohnungen nach Grössenklassen

Gemeinden	Anzahl der reinen Leerwohnungen mit ... Zimmer(n)						Reine Leerwohnungen zusammen	Davon in	
	1	2	3	4	5	6 und mehr		Ein-familienhäusern	Neubauten
Albisrieden . . .	1	2	3	7	1	—	14	1	1
Altstetten . . .	—	8	32	26	3	—	69	3	8
Höngg	—	—	6	2	2	—	10	1	2
Kilchberg	—	—	13	5	3	5	26	5	13
Örlikon	—	3	10	23	3	1	40	1	12
Schwamendingen .	—	—	8	—	—	—	8	—	7
Seebach	—	3	13	5	1	—	22	—	—
Zollikon	—	5	2	4	4	3	18	5	—
Umgebung 1913	1	21	87	72	17	9	207	16	43
„ 1912	—	14	81	92	23	10	220	16	55

Im Gegensatz zu der Stadt weist die Umgebung eine Zunahme der kleineren und eine Abnahme der mittleren und grösseren Leerwohnungen auf. Die vorgekommenen Verschiebungen treten noch deutlicher in folgenden Zahlen hervor:

Wohnungsgrösse	Reine Leerwohnungen auf je 100 Wohnungen überhaupt		Wohnungsgrösse	Reine Leerwohnungen auf je 100 Wohnungen überhaupt	
	Ende 1912	Ende 1913		Ende 1912	Ende 1913
1 Zimmer	—	0,4	4 Zimmer	4,8	3,6
2 Zimmer	1,7	2,5	5 Zimmer	4,0	2,8
3 Zimmer	3,1	3,2	6 und mehr Zimmer	1,7	1,5

Waren Ende 1912 die Vier- und Fünzimmerwohnungen am häufigsten leer, so entfällt diesmal die grösste Leerwohnungsquote auf die Drei- und Vierzimmerwohnungen. Günstig ist das Prozentverhältnis für die Grosswohnungen, von denen in der Umgebung relativ nur etwa halb so viel unbesetzt sind wie Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Neubauten ist gegenüber dem Vorjahre etwas zurückgegangen, während die Zahl der leerstehenden Einfamilienhäuser gleich blieb.

Die Mietpreise der reinen Leerwohnungen

Ähnlich wie für die Stadt beschränken wir auch für die Umgebung die Mietpreisübersicht auf die wichtigsten Wohnungsgrössenklassen und auf die Leerwohnungen mit eigener Küche.

Wohnungsgrösse	Durchschnittspreis	
	Ende 1912	Ende 1913
2 Zimmer ohne Mansarden	381 Franken	349 Franken
3 Zimmer ohne Mansarden	491 "	481 "
4 Zimmer ohne Mansarden	640 "	635 "
5 Zimmer ohne Mansarden	788 "	850 "

Die Durchschnittspreise der leerstehenden Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind Ende 1913 etwas niedriger, diejenigen der Fünzimmerwohnungen höher als im Vorjahre. Das Ergebnis ist ungefähr gleich wie in der Stadt. Das auf Seite 13 Gesagte trifft also im wesentlichen auch für die Umgebung zu.

Dauer des Leerstehens und Mietzinsverluste der reinen Leerwohnungen

Tab. 11.

Wohnungsgrösse	Wohnungen mit bekanntem Mietzins und bekannter Dauer des Leerstehens	Davon standen über 2 Monate leer		Mittlere Dauer des Leerstehens in Tagen	Mietzinsverluste (in Franken)		
		absolut	prozentual		im ganzen	per Wohnung	
						1913	1912
1 Zimmer . . .	1	1	100,0	60	32	32	—
2 Zimmer . . .	21	12	57,2	96	1790	85	128
3 Zimmer . . .	87	65	74,7	130	15686	180	167
4 Zimmer . . .	69	62	89,9	160	19345	280	312
5 Zimmer . . .	15	11	73,3	107	5241	349	668
6 und mehr Zimmer	2	2	100,0	165	2375	1188	1880
überhaupt . . .	195	153	78,5	135	44469	228	.
1912	216	104	48,2	153	73074	.	338

Trotzdem von den Ende 1913 leerstehenden Wohnungen eine grössere Anzahl über zwei Monate lang unbesetzt war, ist die mittlere Dauer des Leerstehens gegenüber dem Vorjahre zurückgegangen. Dieser scheinbare Widerspruch rührt von einer Verminderung der über ein Jahr lang leer gebliebenen Wohnungen her. Damit hängt zum Teil auch die Abnahme des Mietzinsverlustes bei den meisten Wohnungsgrössenklassen zusammen. Besonders für die Wohnungen mit 5, 6 und mehr Zimmern haben sich die Mietzinsausfälle erheblich vermindert.

In Albisrieden, Kilchberg und Schwamendingen standen die Wohnungen im Jahre 1913 etwas länger leer als im Vorjahre; die übrigen Gemeinden dagegen weisen eine Abnahme der mittleren Dauer des Leerstehens und damit auch einen Rückgang des durchschnittlichen Mietzinsverlustes auf.

Die auf später vermieteten reinen Leerwohnungen nach Gemeinden und Grössenklassen

Tab. 12.

Gemeinden	Leer- stehende Woh- nungen im ganzen	Davon waren auf später vermietet		Wohnungs- grösse (Zimmerzahl)	Leer- stehende Woh- nungen im ganzen	Davon waren auf später vermietet	
		absolut	pro- zentual			absolut	pro- zentual
Albisrieden . .	14	4	28,6	1	1	1	100,0
Altstetten . .	69	19	27,5	2	21	8	38,1
Höngg . . .	10	3	30,0	3	87	19	21,8
Kilchberg . .	26	4	15,4	4	72	19	26,4
Örlikon . . .	40	13	32,5	5	17	7	41,2
Schwamendingen	8	—	—	6 und mehr	9	1	11,1
Seebach . . .	22	8	36,4	zus. 1913	207	55	26,6
Zollikon . . .	18	4	22,2	zus. 1912	220	49	22,3

Rund 27 % der Ende 1913 leerstehenden Wohnungen waren am Zähltag bereits auf einen spätern Termin vermietet. Der Prozentsatz ist etwas grösser als im Vorjahre (22 %) und entspricht dem städtischen Verhältnis ziemlich genau. Nach den vorläufigen Mietabschlüssen zu urteilen scheint sich die Lage des Wohnungsmarktes in Örlikon und Seebach am raschesten wieder zu konsolidieren. Langsamer geht der Absatz in Kilchberg vor sich.

Die lebhafte Nachfrage nach Fünfstückwohnungen, die wir schon aus dem Wohnungsverbrauch des Jahres 1913 ersehen konnten, hält weiter an. Von den leerstehenden Fünfstückwohnungen haben 40 % bereits ihren Mieter gefunden. Auch die Zweistückwohnungen werden wieder begehrt.

III. Die im Jahre 1914 voraussichtlich bezieh- baren Neubauten in Zürich und Umgebung

Allgemeines

Folgende Übersicht gibt ein Bild über den Verlauf der Bautätigkeit in Stadt und Umgebung, wie er nach den Zählungen der im Bau befindlichen Wohnbauten vorausgesagt wurde und wie er in Wirklichkeit vor sich gegangen ist.

Tab. 13.

Jahre	Anzahl der voraussichtlich bezugs- fertig werdenden Wohnungen			Anzahl der erstellten Wohnungen in Neu- und Veränderungsbauten		
	Stadt	Umgebung	zusammen	Stadt	Umgebung	zusammen
1910	1606	310	1916	1721	266	1987
1911	2225	277	2502	2174	352	2526
1912	1913	246	2159	1852	274	2126
1913	622	190	812	829	213	1042
1914	565	62	627	.	.	.

Wie diese Tabelle zeigt, vermittelt die Zählung der im Bau befindlichen Neubauten im ganzen ein ziemlich zutreffendes Bild über die wirkliche Bautätigkeit des der Erhebung nachfolgenden Jahres. Nur im Jahre 1913 liess sich die Bautätigkeit nicht ganz zum voraus erfassen. Es wurden rund 200 Wohnungen mehr erstellt als die Zählung Ende November 1912 ergab. Der Unterschied rührt vornehmlich davon her, dass für etwa 120 Wohnungen, deren Fertigstellung in das Jahr 1913 fällt, die Baubewilligung erst im Dezember 1912 oder noch später erteilt worden war. Diese Wohnungen konnten also Ende November noch gar nicht angefangen sein und somit auch nicht gezählt werden. Wohl kam es auch früher vor, dass Bauten auf Ende eines Jahres fertig wurden, für die zu Jahresanfang noch kein Spatenstich getan war. Aber die Zahl dieser Fälle war verhältnismässig viel kleiner als im Jahre 1913. Ob der gegenwärtige Stand des Hypothekenmarktes oder ob andere Ursachen an dieser Erscheinung schuld sind, muss dahingestellt bleiben. Erwähnen wollen wir nur, dass sozusagen alle nach dem 1. Dezember 1912 angefangenen und im Jahre 1913 bezugsfertig gewordenen Objekte von Bauspekulanten erstellt wurden.

Nach unserer Vorerhebung vom 1. Dezember 1913 sollen im Jahre 1914 in der Stadt 565 und in der Umgebung 62, zusammen also 627 Wohnungen unter Dach gebracht werden. Die Wohnbautätigkeit wird gegenüber dem Vorjahre eine weitere Einschränkung erfahren. Namentlich in der Umgebung ist die Wohnungsproduktion auf einem aussergewöhnlichen Tiefstand angelangt, was zur Folge haben muss, dass dort die noch vorhandenen Leerwohnungsvorräte bis Ende 1914 stark zusammenschmelzen werden.

Die örtliche Verteilung der Neubauten und ihre Bezugsstermine

Tab. 14.

Stadtkreise Gemeinden	Anzahl der im Bau begriffenen				Von den im Bau begriffenen Woh- nungen sollen beziehbar werden					Er- stellte Woh- nungen 1913
	Ge- bäude mit Woh- nungen	Ge- bäude ohne Woh- nungen	Ver- ände- rungs- bauten	Woh- nungen	bis 1. Jan.	bis 1. April	bis 1. Juli	bis 1. Oktob. oder später	in unbe- stimmt. Zeit	
1	1	—	3	5	—	4	—	1	—	10
2	10	2	1	47	—	21	10	16	—	79
3	13	1	2	86	9	54	5	18	—	105
4	6	2	3	36	1	27	—	8	—	47
5	8	1	1	83	—	83	—	—	—	84
6	44	—	5	167	10	131	6	19	1	227
7	40	1	2	104	8	54	39	3	—	226
8	19	—	1	37	1	34	2	—	—	51
Ganze Stadt	141	7	18	565	29	408	62	65	1	829
Albisrieden . .	2	—	1	6	—	6	—	—	—	13
Altstetten . .	3	—	—	7	—	1	6	—	—	24
Höngg . . .	3	—	—	10	—	7	3	—	—	32
Kilchberg . .	7	—	1	11	1	9	1	—	—	46
Örlikon . . .	6	—	—	13	—	3	10	—	—	51
Schwamendingen	2	—	—	2	—	1	1	—	—	18
Seebach . . .	2	—	1	6	1	3	2	—	—	13
Zollikon . . .	6	—	—	7	—	5	—	2	—	16
Umgebung	31	—	3	62	2	35	23	2	—	213
Stadt u. Umgeb.	172	7	21	627	31	443	85	67	1	1042

Wir sehen, dass die Wohnungserstellung in allen Stadtkreisen, mit Ausnahme des 5., weiter im Rückgang begriffen ist und in der ganzen Stadt nur noch 68 Prozent derjenigen des Jahres 1913 betragen wird. Das verhältnismässig günstige Ergebnis im 5. Kreise ist nicht der privaten Bautätigkeit zu danken, sondern einer Genossenschaft der Eisenbahner, die dort

im laufenden Jahre etwa 70 Wohnungen errichtet. In den Ausgemeinden tritt überall eine ganz erhebliche Abnahme der Wohnbautätigkeit zu Tage; sie ist verhältnismässig am grössten in Kilchberg, Örlikon und Schwamendingen. Auch Höngg, das doch ausserordentlich günstige Absatzverhältnisse aufweist, hat seine Wohnungsproduktion stark eingeschränkt. Von den 627 in Stadt und Umgebung voraussichtlich im Jahre 1914 bezugsfertig werdenden Wohnungen sollen weitaus die meisten, nämlich 443 oder rund 70 % bis zum April auf den Markt gelangen. In der zweiten Hälfte des Jahres 1914 sind nur noch wenige Wohnungen zu erwarten.

Die im Bau begriffenen Wohnbauten nach der Wohnungszahl

Tab. 15.

Grösse der Wohnbauten nach der Wohnungszahl	Anzahl der im Bau begriff. Wohnbauten			Anzahl der im Bau begriff. Wohnungen			Prozentuale Verteilung der Wohnungen in Stadt u. Umgeb.	
	Stadt	Um- gebung	zus.	Stadt	Um- gebung	zus.	1914	1913
Neubauten mit								
1 Wohnung . . .	62	13	75	62	13	75	12,4	8,7
2 Wohnungen . . .	8	8	16	16	16	32	5,2	7,8
3 " . . .	11	9	20	33	27	60	9,8	15,2
4 " . . .	14	1	15	56	4	60	9,8	14,8
5 " . . .	9	—	9	45	—	45	7,4	5,0
6—7 " . . .	2	—	2	13	—	13	2,1	6,0
8—9 " . . .	18	—	18	151	—	151	24,7	18,5
10 und mehr Wohngn.	17	—	17	175	—	175	28,6	24,0
Neubauten überhaupt	141	31	172	551	60	611	100,0	100,0
Veränderungsbauten	13	2	15	14	2	16	—	—
Wohnbauten überhaupt	154	33	187	565	62	627	—	—

In früheren Jahren ging mit der Abnahme der Bautätigkeit ein progressiver Rückgang der grossen Miethäuser Hand in Hand. Von dieser Regel scheint das Jahr 1914 eine Ausnahme machen zu wollen; denn von 100 Neuwohnungen befinden sich

	1913	1914
in einfachen Wohnhäusern (mit 1—5 Wohnungen)	52	45
in Doppelwohnhäusern (mit 6 und mehr Wohnungen)	48	55

Im Jahre 1914 werden also in Doppelwohnhäusern mehr Wohnungen erstellt als in sogenannten Etagenhäusern; 1913 war das Gegenteil der Fall. Das Ergebnis ist in der Hauptsache durch das Unternehmen der

Eisenbahner-Baugenossenschaft herbeigeführt worden, die in 7 Doppelwohnhäusern 70 Wohnungen erstellt. Von den privaten Wohnungen befinden sich rund 50 % in Doppelwohnhäusern, relativ also ungefähr gleich viel wie im Vorjahre.

Eine starke Einschränkung erfährt im Jahre 1914 der Bau von Drei- und Vierfamilienhäusern. In den Ausgemeinden ist überhaupt kein Haus mit mehr als 4 Wohnungen im Bau begriffen.

Tab. 16.

Die Neuwohnungen nach der Grösse

Stadtkreise Gemeinden	Neuwohnungen bestehend aus ... Zimmer(n)								Total Neuwohnungen		
	1	2	3	4	5	6	7	8 und mehr	ohne	mit	zu- sam- men
									Mansarden		
1	—	—	1	3	1	—	—	—	5	—	5
2	—	2	36	7	—	—	1	1	27	20	47
3	—	7	58	21	—	—	—	—	86	—	86
4	—	—	20	14	—	2	—	—	36	—	36
5	—	25	46	12	—	—	—	—	83	—	83
6	—	2	37	56	31	21	11	9	38	129	167
7	1	9	12	32	30	7	3	10	41	63	104
8	—	10	7	3	—	7	10	—	34	3	37
Ganze Stadt	1	55	217	148	62	37	25	20	350	215	565
Albisrieden . .	—	2	4	—	—	—	—	—	6	—	6
Altstetten . .	—	—	—	6	1	—	—	—	4	3	7
Höngg . . .	—	—	3	7	—	—	—	—	10	—	10
Kildberg . . .	—	1	—	6	—	2	1	1	7	4	11
Örlikon . . .	—	—	13	—	—	—	—	—	3	10	13
Schwamendingen	—	—	1	1	—	—	—	—	1	1	2
Seebach . . .	—	—	3	3	—	—	—	—	4	2	6
Zollikon . . .	—	—	2	—	4	1	—	—	2	5	7
Umgebung	—	3	26	23	5	3	1	1	37	25	62
Zürich u. Umgeb.	1	58	243	171	67	40	26	21	387	240	627

Trotz des stärkeren Hervortretens der Doppelwohnhäuser im Jahre 1914 beschränkt sich der Rückgang der Bautätigkeit fast ganz auf die kleineren Wohnungen; auch die Erstellung von Vierzimmerwohnungen hat erheblich abgenommen. Dagegen werden im Jahre 1914 annähernd gleich viele Fünf- und mehr-Zimmerwohnungen beziehbar wie im Vorjahre. In Stadt und Umgebung sind nämlich erstellt worden, bezw. im Bau begriffen:

	1913	1914	Abnahme	
			absolut	in %
1—2-Zimmerwohnungen	94	59	35	37,2
3-Zimmerwohnungen	467	243	224	48,0
4-Zimmerwohnungen	277	171	106	38,3
5- und mehr-Zimmerwohnungen	186	154	32	17,2
Wohnungen überhaupt	1024	627	397	38,8

Im Hinblick auf die geringen Vorräte an kleinen Wohnungen muss die starke Einschränkung des Kleinwohnungsbaues, wie sie in vorstehenden Zahlen zum Ausdruck gelangt, zu ersten Besorgnissen Veranlassung geben. Es unterliegt keinem Zweifel, dass namentlich das Angebot an Zwei- und Dreizimmerwohnungen im laufenden Jahre viel zu klein sein wird. *Es sollte daher erste Aufgabe der privaten Bautätigkeit sein, so bald als möglich wieder den Wohnbedürfnissen der weniger bemittelten Volkskreise in vermehrtem Masse Rechnung zu tragen.*

Tab. 17.

Die Neuwohnungen nach der Benützungsart

Wohnungsgrösse	Stadt Zürich					Umgebung				
	Eigentümer- wohnungen		Miet- woh- nungen	Davon sind bereits vermietet		Eigentümer- wohnungen		Miet- woh- nungen	Davon sind bereits vermietet	
	ab- solut	in %		ab- solut	in %	ab- solut	in %		ab- solut	in %
1—2 Zimmer . . .	2	3,6	54	8	14,8	—	—	3	1	33,3
3 Zimmer	4	1,8	213	12	5,6	1	3,8	25	1	4,0
4 Zimmer	6	4,1	142	20	14,1	4	17,4	19	3	15,8
5 Zimmer	4	6,5	58	5	8,6	3	60,0	2	—	—
6 und mehr Zimmer	35	42,7	47	1	2,1	4	80,0	1	—	—
Wohnungen überhaupt	51	9,0	514	46	8,9	12	19,3	50	5	10,0

In der Stadt werden 51 oder 9 % von den 565 im Bau begriffenen Wohnungen für den Eigenbedarf der Bauherren erstellt, relativ etwas weniger als im Vorjahre (11,4 %). Dagegen hat in den Ausgemeinden der Bau von Eigentümerwohnungen zugenommen; denn rund 19 % der im Jahre 1914 bezugsfertig werdenden Wohnungen sollen von den Eigentümern selbst benützt werden gegen 13 % im Vorjahre. Im übrigen bestätigt Tabelle 17 die alte Erfahrung von neuem, dass die Wohnungen umso häufiger vom Eigentümer beansprucht werden, je grösser die Objekte sind.

Von den *Mietwohnungen* waren zur Zeit der Zählung *bereits vermietet*:

im Jahre	in der Stadt	in der Umgebung
1912	9,0 %	2,8 %
1913	15,5 %	22,9 %
1914	8,9 %	10,0 %

Von den im Jahre 1913 neu auf den Markt gelangenden Wohnungen haben in der Stadt rund 9 %, in der Umgebung 10 % ihre Mieter bereits gefunden; das Ergebnis ist etwas ungünstiger als im Vorjahre und hauptsächlich auf die geringe Zahl von Vorausmietungen bei den Dreizimmerwohnungen zurückzuführen, ein Umstand, der am wenigsten geeignet ist, Bedenken zu erregen, weil die Dreizimmerwohnungen von jeher zu den gangbarsten Mietobjekten gehörten.

Die Mietpreise der Neuwohnungen

Die Zahl der Neuwohnungen mit bekannten Mietpreisen ist zu klein, um daraus einigermaßen zuverlässige Durchschnittspreise berechnen zu können. Wir müssen daher diesmal auf die üblichen Angaben verzichten.

Schlusswort

Für das Jahr 1914 ist folgendes Wohnungsangebot zu erwarten:

	Stadt	Umgebung	Stadt und Umgebung
Leerwohnungen Ende 1913	562	218	778
Zuwachs an Neuwohnungen im Jahre 1914	565	62	627
Zusammen	1127	280	1405

Nun betrug der Wohnungsverbrauch in den letzten Jahren in der Stadt durchschnittlich 1300, in der Umgebung etwa 200—250 Wohnungen. Die für 1914 zur Verfügung stehenden 1400 Wohnungen reichen also für eine normale Bedürfnisbefriedigung nicht aus. Die Annahme, der durch die gegenwärtige wirtschaftliche Depression bedingte Stillstand in der Zuwanderung werde ein starkes Nachlassen der Wohnungsnachfrage zur Folge haben, ist nicht haltbar; denn die Erfahrung zeigt, dass die Wanderungsbewegung für die Gestaltung des Wohnungsbedarfes nur von untergeordneter Bedeutung ist. Gerade das abgelaufene Jahr bildet in dieser Hinsicht ein typisches Beispiel: trotz einem Wanderungsverlust von rund 1500 Personen wurden im Jahre 1913 etwa 1100 Wohnungen neu in Gebrauch ge-

nommen. Die Hauptkonsumenten auf dem Wohnungsmarkt sind eben nicht die zugewanderten Haushaltungen, sondern die jungen Ehepaare in der Stadt; so lange geheiratet wird, so lange hält auch die Nachfrage nach neuen Wohnungen an. Da in der Stadt Zürich alljährlich etwa 1800 bis 1900 Paare getraut werden, von denen unter normalen Verhältnissen mindestens zwei Drittel eine eigene Wohnung beziehen, so wird die Wohnungsnachfrage im Jahre 1914 ungefähr so gross sein wie das Wohnungsangebot. Es ist also damit zu rechnen, dass der heute noch vorhandene Wohnungsvorrat im Laufe dieses Jahres bis auf einen kleinen Rest aufgebraucht wird.

In wirtschaftskritischen Zeiten können opportunistische Erwägungen allerdings zu einem kleinen Rückgang der Eheschliessungen oder zu einer vorübergehenden Einschränkung der Wohnbedürfnisse der jungen Ehepaare führen. Diese Art der künstlichen Verminderung der Wohnungsnachfrage fällt aber neben der unter dem Zwang des Wohnungsmangels vorgenommenen Einschränkung des Wohnungsverbrauches nur nebensächlich in Betracht. Es unterliegt keinem Zweifel, dass wir *Ende 1914 in der Stadt Zürich wieder eine ausgesprochene Wohnungsnot haben werden*, die in erster Linie die Arbeiterwohnkreise und die Kleinmieter treffen wird, soweit sie nicht heute schon unter Wohnungsmangel leiden. Dass es sich dabei nur um eine rasch vorübergehende Erscheinung handle, ist leider nicht anzunehmen. Die gegenwärtige Höhe des Hypothekarzinsfusses (5—5½ % für neue Darlehen!) schliesst eine Wiederbelebung der Bautätigkeit in absehbarer Zeit so gut wie aus, umsomehr, als in Folge der grossen Aufwendungen für die Sanierung auswärtiger Hypothekarinstitute auf dem Platze Zürich eine ausserordentliche Knappheit an langfristigen Geldern eingetreten ist. Auch das Bauhandwerker-Pfandrecht, wie es das Schweizerische Zivilgesetzbuch im Jahre 1912 mit sich brachte, erschwert das Bauen sehr. So sind die Aussichten für die Mieter keineswegs günstig. Angesichts dieser Verhältnisse dürfte die Stadt mit dem Bau weiterer städtischer Wohnungen nicht zuwarten; die 63 Wohnungen, die sie gegenwärtig im 3. Baublock des Riedliquartiers erstellt, werden den in Aussicht stehenden allgemeinen Wohnungsmangel allerdings nur wenig zu lindern vermögen.

Urteile zürcherischer Hypothekar-Institute über den Bau- und Wohnungsmarkt im Jahre 1913

Aktiengesellschaft Leu & Co., Hypothekar- und Handelsbank Zürich

Auszug aus dem Jahresbericht 1913:

„Die Bautätigkeit auf dem Platze Zürich ist im Jahre 1913 stark zurückgegangen; die Zahl der neu erstellten Wohnungen betrug in der Stadt 829 gegen 1852 im Jahre 1912. Der Rückgang der Bautätigkeit hat sofort auch eine Entlastung des Wohnungsmarktes zur Folge gehabt; die Zahl der leerstehenden Wohnungen verringerte sich von 957 im Jahre 1912 auf 562 im Jahre 1913, bzw. prozentual von 2,2 % auf 1,3 %. Die Krisis, die eine Zeitlang den zürcherischen Liegenschaftenmarkt bedrohte, dürfte wohl jetzt als abgewendet betrachtet werden.“

Schweizerische Bodenkredit-Anstalt in Zürich

Auszug aus dem Jahresbericht 1913:

„Der Verkehr auf dem Liegenschaftenmarkt ist nicht von Belang. Das Angebot an Häusern und Bauland übersteigt die Nachfrage bedeutend. In den letzten Jahren sind in Zürich, besonders in der innern Stadt, eine Reihe von Geschäftshäusern entstanden, so dass an solchen Räumen heute Überfluss herrscht; auch viele Ladenlokale, besonders in den Aussenquartieren und eine grössere Zahl von Wohnungen stehen leer. Ein dringendes Bedürfnis für Neubauten liegt deshalb nicht vor, ganz abgesehen davon, dass die weichen Mietzinse nicht immer eine befriedigende Verzinsung des Anlagekapitals ermöglichen.“

Übersichtsplan der Stadt Zürich

