

DER ZÜRCHER LIEGENSCHAFTENMARKT 1912-1923 *

Der gesamte Grund- und Häuserbesitz in der Stadt Zürich stellt heute schätzungsweise einen Wert von rund 2 Milliarden Franken dar. Mindestens $1\frac{1}{2}$ Milliarden davon sind in privaten Händen. Daraus läßt sich ermessen, welche hervorragende wirtschaftliche Bedeutung den Liegenschaften zukommt, nicht nur als Produktivgütern im nationalökonomischen Sinne, sondern auch als Handelsobjekten des täglichen Verkehrs. Umfang und Tempo des Liegenschaftenshandels hängen in starkem Grade ab von der tatsächlichen Lage am Geschäfts- und Kapitalmarkt. Kraft dieser Wechselbeziehung stellt der Liegenschaftensmarkt ein empfindliches Barometer dar, an dem sich die allgemeinen Konjunkturschwankungen eines bestimmten Wirtschaftsgebietes deutlich ablesen lassen.

Auch die Bautätigkeit kann den Liegenschaftenshandel stark beeinflussen, vor allem dann, wenn sie für den Absatz produziert und im Verkauf der Häuser ihr Geschäft zu machen sucht. Dieser spekulative Charakter der Bautätigkeit ist in Zürich nun allerdings ein gutes Jahrzehnt lang nicht mehr zur Geltung gekommen. An Stelle des privaten Unternehmertums trat der kommunale Wohnungsbau und die genossenschaftliche Selbstversorgung, die den geschäftsmäßigen Grundstücksverkehr unmittelbar nur wenig zu steigern vermag und auf ihn höchstens mittelbar zurückwirkt.

Außer der allgemeinen Wirtschaftskonjunktur und ihren Ausstrahlungen machen sich gelegentlich noch andere Einflüsse im Liegenschaftensverkehr bemerkbar. Bloße Imponderabilien, Hoffnungen oder Befürchtungen auf kommende bessere oder schlechtere Zeiten können zahlreiche Handänderungen herbeiführen. Unzukömmlichkeiten in der Wohnungsbeschaffung infolge anhaltender Wohnungsnot werden ebenfalls nicht ohne Rückwirkungen bleiben. Darüber hinaus können fiskalische oder andere behördliche Maßnahmen auf dem Liegenschaftensmarkte Bewegungen von größerem Umfange auslösen. In neuerer Zeit muß bei der Beurteilung der Umsatzziffern bis zu einem gewissen Grade auch die Veränderung des Geldwertes mitberücksichtigt werden. Diese Vielgestaltigkeit der bewegenden Kräfte verleiht der Beobachtung des Grundstücksmarktes einen besonderen Reiz, namentlich jetzt, wo auf ihm Werte von ungewöhnlichem Ausmaß umgesetzt werden.

* Vgl. hiezu Heft 22 der Statistik der Stadt Zürich: «Der Grundstücksverkehr in der Stadt Zürich und ihren Vororten 1914 bis 1917». Kommissionsverlag Rascher & Cie., Zürich. Preis 1 Fr.

GESAMTUMSÄTZE NACH RECHTSTITELN

Die Jahre 1910/12 umfassen die letzte Hochkonjunkturperiode der stadtzürcherischen Bautätigkeit. Die große Baulust der damaligen Zeit leistete dem Grundstücksverkehr kräftig Vorschub. Mit 133 Millionen Franken erreichte der Gesamtumsatz im Jahre 1911 einen Gipfelpunkt, von dem es rasch abwärts ging bis zum Jahre 1915, das als erstes volles Kriegsjahr bloß noch 51 Millionen Franken Umsatz aufwies. Die Gesamtentwicklung des Grundstücksverkehrs seit 1912 ist aus folgender Tabelle ersichtlich:

Jahre	Frei- hand- käufe	Frei- händige Abtre- tungen	Zwangs- verwer- tungen	Erb- gang	Andere Hand- ände- rungen	Handände- rungen im ganzen	Frei- handum- sätze in % aller Umsätze
	Umsatzsummen in 1000 Franken						
1912	70,627	3,304	15,130	2,754	1,559	93,374	75,6
1913	63,119	553	12,038	4,028	1,239	80,977	77,9
1914	47,921	5,400	9,413	3,970	1,638	68,342	70,1
1915	25,794	2,069	15,076	6,026	1,939	50,904	50,7
1916	43,118	3,770	10,920	10,299	2,518	70,625	61,1
1917	73,339	3,326	3,966	12,009	6,149	98,789	74,2
1918	158,677	6,482	3,106	18,165	3,788	190,218	83,4
1919	98,492	4,046	2,884	7,338	2,682	115,442	85,3
1920	102,094	4,870	2,469	8,349	1,842	119,624	85,3
1921	54,625	8,804	2,780	10,236	1,944	78,389	69,7
1922	60,848	8,058	6,336	17,031	1,346	93,619	65,0
1923	134,490	8,959	2,338	22,795	1,081	169,663	79,3

Die Wirtschaftskonjunktur spiegelt sich nicht bloß in der absoluten Höhe der Freihandkäufe wider, sondern auch in ihrem Verhältnis zum Gesamtumsatz. Je günstiger die Geschäftslage, um so größer ist in der Regel der Anteil des freien Liegenschaftenhandels am Gesamtverkehr. In den guten Wirtschaftsperioden 1910/11 und 1918/20 sind durchschnittlich 85 % aller Umsätze freihändig getätigt worden. Den Gegensatz dazu bildet das Krisenjahr 1915, in welchem die freihändigen Umsätze auf 51 % herabsinken.

Auch die Zwangsverwertungen sind in wirtschaftlicher Hinsicht außerordentlich aufschlußreich. Im Depressionsjahr 1915 sind 30 % aller Umsätze auf zwangsweise Versteigerungen zurückzuführen. Die verhältnismäßig umfangreichen Zwangsverwertungen in den Jahren 1912/16 zeugen ebenfalls von einem Nachlassen der geschäftlichen Konjunktur. Sogar im Jahre 1922 findet die Verschlechterung der Wirtschaftslage ihren Niederschlag in einer Zunahme der Zwangsversteigerungen und zwar trotz der im allgemeinen guten Verfassung des Grund- und Häuserbesitzes.

In den beiden letzten Jahren ist der Anteil der Freihandkäufe zurückgedrängt worden durch ein starkes Anschwellen der Handänderungen durch Erbgang, auf welchem Rechtstitel in den Jahren 1922/23 Besitzübertragungen im Werte von je rund 20 Millionen Franken stattfanden. Mit Ausnahme des Jahres 1918 sind nie zuvor so große Liegenschaftswerte durch Erbgang auf neue Besitzer überschrieben worden. Es ist schwer, für diese zeitweise Anhäufung der erbrechtlichen Handänderungen eine sichere Begründung zu finden. Die Annahme, daß eine ungewöhnliche Sterblichkeit eine starke Zunahme von Erbübertragungen verursacht hat, reicht bestenfalls für das Grippe-Jahr 1918 aus; für 1922/23 dagegen trifft sie nicht zu, es sei denn, der Tod hätte in diesen Jahren eine besondere Auslese unter den Haus- und Grundeigentümern gehalten. Wahrscheinlicher indessen ist, daß verhältnismäßig viele Erbgänge der beiden letzten Jahre materiell schon früher erfolgt, aber erst jetzt formell bereinigt worden sind. Die Schwankungen am Hypothekarmarkt in der letzten Zeit haben zweifellos häufiger als sonst einer Neuregelung der Hypothekarschuldverhältnisse gerufen, für die — ähnlich wie für die Veräußerung ungeteilter Verlassenschaften — der Erbübergang vielfach nachträglich erst grundbuchamtlich zu vollziehen war, bevor die Rechtshandlung durch die gesetzlichen Erben vorgenommen werden konnte. Nach der Auffassung der Zürcher Kantonalkasse ist auch möglich, daß die ungewöhnliche Geldflüssigkeit dieses Zeitraums es dem übernehmenden Erben erleichtert hat, Hypotheken aufzunehmen und daraus die übrigen Miterben abzufinden. Daß im Jahre 1923 ein einziger Erbgang nahezu 3 Millionen Franken ausmachte, mag als Ausnahmefall erwähnt werden.

Eine besondere Form der Handänderungen bilden die freihändigen Abtretungen, auf die in den letzten drei Jahren mit je etwa 8 bis 9 Millionen Franken erheblich größere Umsätze entfallen als früher. Da die freihändigen Abtretungen zumeist zwischen Parteien mit nahen Beziehungen und gemeinsamen privaten oder geschäftlichen Interessen stattfinden, ist bei dieser Art von Handänderungen die Preiskalkulation und Wertschätzung der Liegenschaften eine andere als bei den eigentlichen Freihandkäufen, von denen sie sich nicht nur rechtlich, sondern auch privat- und volkswirtschaftlich abheben.

Unter den «anderen Handänderungen» stehen Tauschgeschäfte und Expropriationen obenan. Vornehmlich auf die letzteren zurückzuführen sind die größeren Beträge um das Jahr 1917, zu welcher Zeit eine Reihe von Liegenschaften für die Verlegung der linksufrigen Zürichseebahn expropriert werden mußte.

FREIHANDKÄUFE

Die Freihandkäufe bilden das eigentliche Handelsgeschäft auf dem Liegenschaftenmarkte; in ihnen vor allem kommt die Nachfrage — gleichgültig, ob sie einem wirklichen Bedürfnis oder der Spekulation entspringt — am reinsten zum Ausdruck. Darum ist das Steigen und Fallen der freihändigen Umsätze besonders kennzeichnend für die Konjunkturverfassung eines städtischen Gemeinwesens, zumal dessen Handel und Wandel mit Haus und Boden aufs engste verknüpft ist.

Ein kurzer Rückblick auf die Höhen- und Tiefenpunkte des Liegenschaftenmarktes im heutigen Zürich ist nicht uninteressant und an Hand folgender Angaben möglich.

Jahre	Freihändige Umsätze in 1000 Fr.	Konjunkturmerkmale
1895	165,000*	Gipfel der großen Spekulationsperiode nach der Stadtvereinigung
1901	43,556	Entfaltung der großen Liegenschaftenkrisis
1911	112,212	Günstige Wirtschaftslage; lebhaftige Bautätigkeit
1915	25,794	Kriegs-Krisenjahr; Wohnungsüberfluß, Mietzinsverluste
1918	158,677	Glänzende Kriegswirtschaft; Steuerflucht der Grundstücksgewinner
1921	54,625	Wirtschaftsdepression
1923	134,490	Andauernde Wohnungsnot, gesteigerte Hausrendite, vermehrte Spekulations- und Versorgungsankäufe

* geschätzt

In immer kürzer werdenden Intervallen lösen sich Hausse und Baisse auf dem zürcherischen Liegenschaftenmarkt ab. Der Gründerperiode des neuen Groß-Zürichs mit ihren wilden Spekulationsauswüchsen folgt um die Jahrhundertwende der große Liegenschaften-krach, von dem sich der Grundstücksmarkt nur langsam wieder erholt. Erst nach zehn Jahren wird ein neuer Höhepunkt erreicht. Der Ausbruch des europäischen Krieges bringt den Sturz in die Tiefe des Jahres 1915. Doch die schwere Depression ist verhältnismäßig rasch überwunden, und bereits das Jahr 1918 zeigt Umsatzziffern, wie sie seit den neunziger Jahren nie mehr erreicht wurden. Die glänzend florierende Kriegswirtschaft in Verbindung mit neuen Vermögensbildungen drückt ihren Stempel auch dem Liegenschaftenmarkt auf. Drei Jahre lang hält sich der Grundstücksverkehr auf beträchtlicher Höhe. Von 1921 an wird die Kauflust durch den wirtschaftlichen Rückschlag vorübergehend gedämpft, um sich dann im Jahre 1923 um so ungehemmter zu entfalten. Es muß auffallen, wie rasch im Vergleich zu früher Ebbe und Flut in neuerer Zeit aufeinander folgen und man wird auch daraus ermessen können, wie heftigen Schwankungen unser Wirtschaftsleben durch den Krieg und seine Nachwirkungen unterworfen wurde. Die Entwicklung im einzelnen seit 1912 ist aus folgender Tabelle ersichtlich:

Freihandkäufe

Jahre	Zahl der Liegenschaften			Fläche der Bau- plätze Ar	Umsatzwert in 1000 Franken		
	im ganzen	Haus- grund- stücke 1)	Bau- plätze 2)		alle Liegen- schaften	Haus- grund- stücke 1)	Bau- plätze 2)
1912	874	579	207	4011	70,627	53,491	8,815
1913	832	573	159	2308	63,119	47,290	10,458
1914	683	438	174	3507	47,921	37,032	6,782
1915	388	269	68	1117	25,794	21,603	1,913
1916	568	332	157	2408	43,117	29,746	6,513
1917	700	478	121	2220	73,339	63,657	4,797
1918	1274	989	113	2334	158,677	137,795	4,935
1919	1036	845	84	1525	98,492	86,549	2,745
1920	1005	804	110	2060	102,094	90,901	4,495
1921	696	498	99	1354	54,625	45,532	3,651
1922	766	551	132	1850	60,848	50,690	3,273
1923	1576	1097	309	3975	134,490	110,789	8,288

1) Bebaute Liegenschaften ohne weiteres Bauland — 2) Baureife Liegenschaften

Eine besondere Betrachtung verdienen die Jahre 1918 und 1923. Bei einem Gesamtwert des privaten Liegenschaftenbesitzes von 1½ Milliarden Franken wären bei dem Umsatz von rund 160 Millionen Franken im Jahre 1918 allein mindestens 10% des gesamten Privateigentums in andere Hände übergegangen. Doch hat es damit seine eigene Bewandtnis. Der große Umsatz im Jahre 1918 ist nämlich kein natürliches Gebilde des Wirtschaftslebens, sondern zu einem guten Teil zurückzuführen auf die kantonale Volksabstimmung vom 25. November 1917, durch die die Gemeinden zur Einführung der Grundstücksgewinnsteuer ermächtigt wurden. Damit war die fiskalische Belastung des Wertzuwachses in greifbare, bedrohliche Nähe gerückt. Mit einem Schlage geriet der Grundstücksmarkt in lebhaftere Bewegung, die gegen Jahresende in einer geradezu fieberhaften Geschäftigkeit ihren ebenso plötzlichen Abschluß fand. Im Dezember 1918 allein wurden für 50 Millionen Franken Liegenschaftenverkäufe gefertigt. Nie zuvor war ein so gewaltiger Monatsumsatz erzielt worden. In vielen Fällen aber erfolgte der «Besitzwechsel» lediglich zum Zwecke der Aufwertung der Liegenschaften. Durch Scheinverkauf an eine pro forma gebildete Gesellschaft wurde der bisherige Grundstücksgewinn realisiert und damit der steuerlichen Belastung entzogen. So ist der Liegenschaftsverkehr im Jahre 1918 ein Gradmesser nicht nur in wirtschaftlicher, sondern vor allem auch in steuermoralischer Hinsicht!

Der neueste Aufschwung des Liegenschaftenshandels kann aus der Wirtschaftskonjunktur allein nicht erklärt werden. Wohl hat sich im Jahre 1923 die Geschäftslage leicht gebessert und auch die private

Bautätigkeit wagt sich wieder etwas mehr hervor. Doch beide Faktoren waren gewiß nicht stark genug, um die ganz bedeutende Steigerung des Grundstücksverkehrs herbeizuführen, wie sie das Jahr 1923 aufweist. Seit 1922 haben sich die Umsätze mehr als verdoppelt und übertreffen im Jahre 1923 mit rund 135 Millionen Franken unbedingt die eigentlichen Freihandkäufe des Jahres 1918, wenn für die damaligen Scheinverkäufe — die wir in der Altstadt allein auf mindestens 25 Millionen Franken schätzen — ein Abstrich gemacht wird. Die lebhaftere Nachfrage im Jahre 1923 muß also noch auf anderen Ursachen beruhen. Wir sind geneigt, sie als Auswirkung der andauernden Wohnungsnot zu betrachten, die ihrerseits eine erhebliche Steigerung der Mietpreise zur Folge hatte und damit eine erhöhte Rentabilität der Liegenschaften begründete. Verhältnismäßig leichte Geldbeschaffung und die Aussicht auf guten Gewinn förderten die Spekulation im Liegenschaftshandel. Daneben aber kam es häufig genug vor, daß Wohnungsmieter und Geschäftsinhaber zum Erwerb eigener Liegenschaften schritten, um sich geeignete Räume zu verschaffen oder um sich vor Mietzinssteigerungen und Kündigungen zu schützen. Es ist kein Zufall, daß unter den im Jahre 1923 gehandelten Objekten die eigentlichen Miethäuser einen hervorragenden Platz einnehmen, wie folgende Zahlen zeigen:

Freihandkäufe 1923, bebaute Liegenschaften	Zahl	Wert in 1000 Fr.
Einfamilienhäuser	164	13,823
Reine Wohn-Miethäuser	393	34,545
Wohn- und Geschäfts-Miethäuser	529	57,846
Andere bebaute Liegenschaften	117	19,058
Zusammen bebaute Liegenschaften	1203	125,272

Ein besonderer Typus auf dem Liegenschaftsmarkt ist das Wirtshaus. Früher, unter dem Regime der «Hektoliterjagd», kauften die Bierbrauereien zahlreiche Liegenschaften mit Wirtschaftspatenten zusammen, um ihren Absatz zu vergrößern. Seit einigen Jahren nun besteht unter den Brauereien ein Kundenschutzvertrag und die Folge davon ist, daß die Wirtshäuser wieder abgestoßen werden. Im Jahre 1923 allein sind aus diesem Grunde für rund 5 Millionen Franken Wirtshausliegenschaften veräußert worden.

Auch in der Verteilung der Umsätze auf die Stadtkreise machen sich im Jahre 1923 charakteristische Verschiebungen bemerkbar. Das zeigt sich am deutlichsten bei den abgeschlossenen Hausgrundstücken, also bei den Häusern im engeren Sinne des Wortes, die für die Spekulation und Vorsorgeankäufe in erster Linie in Betracht kommen. Es sei auf folgende Zahlen verwiesen:

Häuser-Verkäufe nach Stadtkreisen

Stadtkreise	Wert in 1000 Franken			
	1918	1920	1922	1923
1	56,785	27,003	10,334	21,030
2	9,478	8,923	2,663	9,208
3	6,712	5,571	5,919	13,015
4	7,949	9,214	6,717	17,017
5	3,600	2,858	2,158	5,999
6	19,254	15,780	9,431	21,935
7	20,184	11,788	8,225	12,533
8	13,833	9,764	5,243	10,052
Stadt	137,795	90,901	50,690	110,789

In den guten Wirtschaftsjahren 1918 und 1920 steht der 1. Stadtkreis, das Geschäftsviertel unserer Stadt, mit seinen Umsätzen allen andern Stadtkreisen weit voran, selbst wenn berücksichtigt wird, daß im Jahre 1918 die Verkäufe zur Umgehung der Grundstücksgewinnsteuer vor allem in der City getätigt wurden. Im Gegensatz zu 1918/20 hat sich im Jahre 1923 das Schwergewicht des Häuserhandels in die Wohnquartiere der Stadt verlegt. Namentlich die Stadtkreise 6 und 4 rücken mit bedeutenden Umsätzen auf. Am wenigsten zugenommen hat der Häuserhandel im 7. Stadtkreis, wo das Miethaus verhältnismäßig nur geringe Verbreitung hat, was wiederum darauf hinweist, daß sich im Jahre 1923 die Nachfrage vor allem auf das Renditenhaus, das vermeintliche oder wirkliche, erstreckte.

Neben dem eigentlichen Häuserhandel hat im Jahre 1923 auch der Bauplatzhandel einen ansehnlichen Aufschwung genommen. Nie mehr seit der Vorkriegszeit sind nach Zahl, Fläche und Wert so umfangreiche Bauplatzkäufe abgeschlossen worden wie im abgelaufenen Jahr. Sie bilden den Auftakt zu der neuestens wieder stärker einsetzenden Bautätigkeit, die ja von jeher bestimmenden Einfluß auf die Gestaltung des Bauplatzhandels hatte.

Schwer zu beurteilen sind die Zukunftsaussichten des Liegenschaftenshandels. Wohl haben im 1. Vierteljahr 1924 die Freihandkäufe gegenüber dem Vorjahre weiter zugenommen; aber das 2. Vierteljahr zeigt bereits einen empfindlichen Rückschlag. Die Verteuerung des Geldes und die Knappheit an flüssigem Hypothekenskapital haben den Liegenschaftensmarkt sozusagen über Nacht vor eine neue Situation gestellt. Wie er sich damit abzufinden weiß, wird sich bald genug zeigen.

ÜBERFREMDUNG DES ZÜRCHER GRUNDBESITZES 1918 & 1923/24

Die Überfremdung des Grundbesitzes kann zu ernststen Schädigungen der nationalen Volkswirtschaft führen. Das zeigt sich gerade jetzt in Deutschland, wo die Ausländer ihre in der Inflationszeit erworbenen Liegenschaften nach der Marktstabilisierung wieder an die Inländer zurückveräußern und wo durch die Realisierung der dabei erzielten Gewinne dem Nationalvermögen ansehnliche Summen verloren gehen. Auch bei uns in der Schweiz ist schon von einer Überfremdung des Grundbesitzes gesprochen worden, von einer Überfremdung, die sich allerdings ganz wesentlich unterscheidet von der schweren und akuten Form, wie sie an valutakranken Wirtschaftskörpern aufgetreten ist.

In einer Stadt wie Zürich mit ihren internationalen Wirtschaftsbeziehungen einerseits und ihren verhältnismäßig zahlreichen ausländischen Einwohnern andererseits erscheint es unvermeidlich, daß ein erheblicher Teil der Liegenschaften in fremdem Besitz ist. Unerwünschte Zustände, die zum Aufsehen mahnen, treten aber ein, wenn die Überfremdung das normale Maß übersteigt. Unbekümmert um die theoretische Erörterung, was als normales Maß allenfalls zu gelten habe, verlohnt es sich, lediglich einmal festzustellen, ob und in welchem Grade sich auf dem Grundstücksmarkt einer Stadt Überfremdungstendenzen geltend machen. Für Zürich fehlten bisher genauere zahlenmäßige Nachweise über die von Ausländern getätigten Handänderungen. Dem Mangel soll in Zukunft abgeholfen werden.

Für die erstmalige Auszählung der Handänderungen nach der Nationalität der Käufer und Verkäufer wählten wir die Jahre 1918 und 1923, also jene beiden Jahre, die seit der Vorkriegszeit den stärksten Grundstückverkehr verzeichnen. Von 1924 an werden die Freihandkäufe der Schweizer und Ausländer einer fortlaufenden Betrachtung unterzogen. Die statistischen Nachweise beschränken sich vorläufig auf die Freihandkäufe von bebauten Liegenschaften, die indessen den größten Teil des Gesamtumsatzes ausmachen. Wenn die Überfremdung des Grundbesitzes wirklich Tatsache ist, dann zeigt sie sich in erster Linie beim Häuserhandel.

Die Hauptergebnisse der bisherigen Untersuchungen sind in der nachstehenden Tabelle niedergelegt. Am meisten Interesse beanspruchen natürlich die Wertumsätze. Fassen wir diese näher ins Auge, dann zeigt sich, daß in der zweieinhalbjährigen Beobachtungsperiode im ganzen für rund 329 Millionen Franken bebaute Liegenschaften freihändig umgesetzt wurden. Schweizer unter sich schlossen allein für 256 Millionen Franken Käufe ab und behielten damit 75 % des Gesamtumsatzes in ihren Händen.

Freihandkäufe zwischen Schweizern und Ausländern
Bebaute Liegenschaften

<i>Ver-</i> käufer	Zeit- raum	Fläche in Ar				Wert in 1000 Franken			
		<i>Ankäufer</i>				<i>Ankäufer</i>			
		Schwei- zer	Aus- länder	nation. ge- misch ¹	über- haupt	Schwei- zer	Aus- länder	national ge- misch ¹	über- haupt
Schwei- zer	1918	8605	1207	450	10262	123175	17193	1459	141827
	1923	6073	714	53	6840	92178	14964	2213	109355
	1924 I	1778	164	112	2054	40337	4373	915	45625
	zus.	16456	2085	615	19156	255690	36530	4587	296807
Aus- länder	1918	559	97	—	656	5837	2779	—	8616
	1923	338	101	27	466	8983	2238	60	11281
	1924 I	104	35	7	146	2998	867	21	3886
	zus.	1001	233	34	1268	17818	5884	81	23783
national ge- misch ¹	1918	330	11	—	341	2084	183	—	2267
	1923	235	25	5	265	3771	359	507	4637
	1924 I	44	—	—	44	1240	—	—	1240
	zus.	609	36	5	650	7095	542	507	8144
über- haupt	1918	9494	1315	450	11259	131096	20155	1459	152710
	1923	6646	840	85	7571	104932	17561	2780	125273
	1924 I	1926	199	119	2244	44575	5240	936	50751
	Total	18066	2354	654	21074	280603	42956	5175	328734
¹ National gemischte Personenverbindungen und Gesellschaften mit ausländisch-schweizerischem Charakter									

Weniger erfreulich aber gestaltet sich das Bild, wenn wir sehen, daß sich die Gesamtverkäufe der Schweizer auf rund 297 Millionen Franken belaufen, die Gesamtankäufe der Schweizer aber nur auf etwa 281 Millionen Franken, woraus sich der Schluß ergäbe, daß rund 16 Millionen Franken Liegenschaftswerte dem schweizerischen Besitz entfremdet worden wären. Die Summe ist aber in Wirklichkeit noch etwas höher, weil in ihr die Mehrverkäufe durch schweizerisch-ausländische Besitzergemeinschaften nicht inbegriffen sind. Die richtige Bilanz läßt sich durch folgende Berechnungen gewinnen:

	Ausländer			Bebaute Liegenschaften		
	An- zahl	Fläche Ar	Wert 1000 Fr.	An- zahl	Fläche Ar	Wert 1000 Fr.
Ankäufe	403	2354	42956	220	1268	23783
Verkäufe	220	1268	23783	220	1268	23783
Bilanz	+ 183	+ 1086	+ 19173			

Der sehr beträchtlichen Vermehrung des rein ausländischen Liegenschaftsbesitzes steht gegenüber eine Veränderung des national gemischten Besitzes, als welchen wir das Eigentum bezeichnen, das Schweizern und Ausländern gemeinsam gehört. Über diese Besitzverschiebungen gibt folgende Tabelle Auskunft:

Ausländisch-schweizerische Gemeinschaften	Bebaute Liegenschaften		
	Anzahl	Fläche Ar	Wert 1000 Fr.
Ankäufe	33	654	5175
Verkäufe	74	650	8144
Bilanz	- 41	+ 4	- 2969

Die Bilanz zeigt, daß die juristischen Personen gemischter Nationalität ihren Besitz nach Zahl und Wert der Liegenschaften vermindert haben. Es ist natürlich schwer zu sagen, wie sich der national gemischte Besitz auf schweizerische und ausländische Interessen verteilt. Will man annehmen, daß er den Schweizern und Ausländern je zur Hälfte gehört, dann ergibt sich folgende Schlußbilanz:

Veränderung des	Bebaute Liegenschaften		
	Anzahl	Fläche Ar	Wert 1000 Fr.
Ausländer-Besitzes	+ 183	+ 1086	+ 19173
National-gemischten Besitzes	- 20	+ 2	- 1484
Ausländer-Besitzes im ganzen	+ 163	+ 1088	+ 17689

In den zweieinhalb Jahren, auf die sich unsere Feststellungen beziehen, hat sich der ausländische Liegenschaftenbesitz in der Stadt Zürich um annähernd 18 Millionen Franken vermehrt. Von den auf den Markt gebrachten Liegenschaftswerten befanden sich ursprünglich rund 28 Millionen Franken in ausländischen Händen; durch die Kaufabschlüsse stieg der Ausländerbesitz auf annähernd 46 Millionen oder um mehr als 60%. Der schweizerische Besitz an den gehandelten Objekten sank von 301 auf 283 Millionen Franken oder um etwa 6%. Vom Wert aller freihändig umgesetzten Liegenschaften wurden durch die Ausländer-Ankäufe rund 5½% dem schweizerischen Einfluß entzogen. Es kommt auf den Standpunkt des Einzelnen an, wie er diese Zahlen würdigen will.

Die Überfremdung des stadtzürcherischen Grundbesitzes war nicht in allen Beobachtungsjahren gleich groß. Sie geht in neuerer Zeit etwas langsamer vor sich, was zum Teil zusammenhängt mit dem Rückgang der Ausländer in Zürich; es ist nicht zu übersehen, daß unsere Stadt im Jahre 1918 noch 54000 ausländische Einwohner zählte gegen 39000 in den Jahren 1923/24. Ziehen wir nach der vorhin angewandten Methode die Schlußbilanz für die verschiedenen Zeitabschnitte, dann erhalten wir folgendes Bild:

Zeitraum	Gesamtumsatz 1000 Fr.	Vermehrung des Ausländerbesitzes	
		absolut 1000 Fr.	vom Gesamtumsatz %
1918, ganzes Jahr	152710	11135	7,3
1923, ganzes Jahr	125273	5352	4,3
1924, 1. Halbjahr	50751	1202	2,4
Ganze Periode	328734	17689	5,4

Die stärkste Überfremdung des Grundbesitzes in Zürich fällt in das Jahr 1918. Wider Erwarten aber fanden in dieser Zeit kriegswirtschaftlicher Hochkonjunktur die Aufkäufe weniger im Geschäftsviertel, als vielmehr in den Wohnquartieren statt. Auch im Jahre 1923 vollzog sich die Überfremdung nicht in der Altstadt, sondern wiederum in den Außenquartieren. Aber während sich die Nachfrage im Jahre 1918 vor allem auf die Stadtkreise 2, 7 und 8 erstreckte, verlegt sie sich im Jahre 1923 deutlich in die Arbeiter-Stadtkreise 3, 4 und 5. Vor fünf Jahren war das Wohnhaus des Besserbemittelten bevorzugtes Kaufobjekt; jetzt kommt das Miet- und Geschäftshaus im Arbeiterquartier an die Reihe. Die Ausländer-Ankäufe bewegen sich nach Art und Lage der Objekte neuestens also in ähnlichen Bahnen wie die übrigen Freihandkäufe.

Vom national-wirtschaftlichen Standpunkte aus ist es natürlich nicht das gleiche, ob der ausländische Grundbesitzer in Zürich oder auswärts ansässig ist; und selbst bei den in Zürich wohnhaften Ausländern besteht ein großer Unterschied zwischen solchen, die schon seit langer Zeit hier niedergelassen sind, und jenen, die erst kürzlich oder vor verhältnismäßig kurzer Zeit nach Zürich kamen. Eine Probeauszählung im Jahre 1918 zeitigte das interessante Ergebnis, daß von den 11½ Millionen Franken, um die die Ausländer ihren Besitz vermehrten, rund 4½ Millionen übergingen an Ausländer, die schon vor Kriegsausbruch in Zürich wohnhaft waren. Auf die nach Kriegsausbruch zugezogenen oder auswärts wohnhaften Ausländer entfielen annähernd 7 Millionen Franken. Die weit größere Hälfte der Mehrankäufe wurde also durch Ausländer getätigt, die mit unserem Wirtschaftsleben entweder gar nicht oder nur oberflächlich verwachsen waren. Auch im Jahre 1923 kamen mehr als genug Häuserankäufe durch Spekulanten vor, die auswärts, zum Teil im Ausland wohnen. Hier scheinen die Auswüchse im Zürcher Liegenschaftenhandel zu beginnen und die Gefahren der Überfremdung am größten zu sein.

B.