

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1932/33

LEERSTEHENDE WOHNUNGEN IN ZÜRICH UND VORORTEN AM 1. DEZEMBER 1932

Das Jahr 1932 hat in weitgehendem Maße eine Entspannung des Wohnungsmarktes gebracht. Während sich der Wohnungszuwachs noch genau auf der Höhe des Vorjahres hielt, ist die Zahl der leerstehenden Wohnungen rasch gestiegen und hat die dreiprozentige Leerwohnungsziffer überschritten. Wie weit nun die erreichte Liquidität des Wohnungsmarktes die Mietpreise beeinflußt hat, wird erst die Mietpreiserhebung vom Frühjahr 1933 zeigen. Angesichts der großen Unterschiede in den Mietpreisen von Wohnungen derselben Größe wäre es völlig aussichtslos, über das Ausmaß der Mietpreissenkung eine generelle Schätzung zu versuchen. Die Entwicklung der Marktlage, wie sie durch die regelmäßig am 1. Dezember vorgenommene Zählung der leerstehenden Wohnungen in Erscheinung tritt, wird durch folgende Hauptzahlen belegt.

Leerwohnungsbestand 1928 bis 1932

Zähl- termin 1. Dezember	Stadt Zürich			Vororte 1)		
	Wohnungs- bestand	Leere Wohnungen	Vorrat in %	Wohnungs- bestand	Leere Wohnungen	Vorrat in %
1928	58 637	340	0,58	12 100	95	0,8
1929	61 635	332	0,54	12 800	69	0,6
1930	64 770	504	0,78	13 700	192	1,4
1931	68 104	935	1,37	14 900	222	1,5
1932	71 430	2168	3,04	16 000	478	3,0

1) Affoltern b. Zeh., Albisrieden, Altstetten, Höngg, Kilchberg, Oberengstringen, Örlikon, Schlieren, Schwamendingen, Seebach, Witikon, Zollikon

Am 1. Dezember 1932 sind in der Stadt Zürich 2168 Wohnungen leergestanden, das entspricht bei einem Bestand von 71430 Wohnungen einem Vorrat von 3,04 Prozent, und entspricht ferner zwei Dritteln der im Jahre 1932 neu erstellten Wohnungen.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist in sämtlichen Stadtkreisen gestiegen, relativ am stärksten in den Kreisen 7 und 8, obwohl gerade in diesen Kreisen der Wohnungszuwachs in beschei-

Stadt Zürich

Leerstehende Wohnungen nach Stadtkreisen 1. Dezember 1932

Stadtkreise	Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen		Leerstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl					Davon Geschäftswohnungen
		im ganzen	in % aller Wohnungen	1 u. 2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zim.	
1	4 769	120	2,52	21	30	31	26	12	4
2	7 404	398	5,38	19	120	157	52	50	3
3	11 916	255	2,14	14	151	73	15	2	1
4	11 185	290	2,59	18	162	83	22	5	4
5	4 601	94	2,04	7	33	50	2	2	3
6	16 886	449	2,66	21	161	163	76	28	6
7	8 363	317	3,79	19	60	123	63	52	5
8	6 306	245	3,89	9	70	96	44	26	4
Stadt	71 430	2168	3,04	128	787	776	300	177	30

Leerstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl 1. Dezember 1932

Wohnungsgröße	Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen		Wohnungen nach der Dauer des Leerstehens			Leere Verkaufsobjekte ¹⁾	Leere Mietwohnungen ²⁾	
		im ganzen	in % aller Wohnungen	bis 1 Monat	1½-2 Monate	über 2 Monate		im ganzen	bereits vermietet
1 Zimmer	1 136	15	1,32	8	3	4	—	15	3
2 »	9 410	113	1,20	33	67	13	—	113	26
3 »	30 511	787	2,58	88	482	217	—	787	165
4 »	19 276	776	4,03	53	542	181	—	776	136
5 »	6 350	300	4,72	17	191	92	13	287	42
6 u. mehr Z.	4 747	177	3,73	10	90	77	21	156	26
Überhaupt	71 430	2168	3,04	209	1375	584	34	2134	398

1) Zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser — 2) Inbegriffen Geschäftswohnungen

Leerstehende Mietwohnungen nach Preislage 1. Dezember 1932

Wohnungsgröße	Reine Mietwohnungen	Davon haben einen Jahresmietpreis von Franken							
		bis 1000	1001 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	2501 bis 3000	3001 bis 3500	3501 bis 4000	über 4000
1 Zimmer	10	8	2	—	—	—	—	—	—
2 »	99	37	49	11	2	—	—	—	—
3 »	782	31	436	244	53	10	7	1	—
4 »	774	2	110	367	178	87	21	8	1
5 »	286	—	8	27	59	76	48	33	35
6 u. mehr Z.	153	—	—	2	4	20	11	21	95
Überhaupt	2104	78	605	651	296	193	87	63	131

denem Rahmen blieb. Die Vorratsziffern der Altstadt und des Industriequartiers sind auf über 2 Prozent gestiegen, trotzdem an beiden Orten der Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahre abgenommen hat.

Wiederum weist der zweite Stadtkreis mit 5,38 den höchsten Leerwohnungsprozentsatz auf. Während vor Jahresfrist die eigentlichen Arbeiterwohnkreise 3, 4 und 5 noch ausgesprochen an Wohnungsmangel litten, deuten ihre Vorratsziffern heute auf eine ungefähr normale Marktlage hin. Trotz dem respektablen Wohnungszuwachs von nahezu 800 Wohnungen ist der Leerwohnungssatz des sechsten Stadtkreises (wenn wir absehen von der Altstadt) am wenigsten gestiegen. Mit 2,66 Prozent hält er sich ungefähr auf der Höhe der Ziffer von Außersihl.

Von den am Zähltag in der Stadt Zürich als leerstehend gemeldeten 2168 Wohnungen sind 398 bereits wieder auf einen spätern Bezugstermin vermietet. 2104 sind reine Mietwohnungen, 30 Wohnungen mit Geschäftslokalen und 34 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Knapp zwei Drittel der Mietwohnungen stehen seit dem 1. Oktober 1932 leer. Die Zahl derjenigen Wohnungen, die ein halbes Jahr und noch länger leerstehen, ist mit 356 recht beträchtlich.

Den höchsten Leerwohnungsprozentsatz (4,72 Prozent) weisen die Fünfstückwohnungen auf. Sehr groß ist mit 4,03 Prozent auch der Vorrat an Vierstückerwohnungen. Während vor Jahresfrist die Leerwohnungsreserve von Dreistückerwohnungen noch ganz ungenügend war, ist sie heute mit 787 Wohnungen oder 2,58 Prozent reichlich. Dafür ist die Marktlage der Ein- und Zweistückerwohnungen mit Vorratsziffern von 1,32 und 1,20 Prozent nach wie vor gespannt. Bei einem Gesamtbestand von 9400 Zweistückerwohnungen ist eine Auswahlreserve von 113 Wohnungen bescheiden.

Es ließe sich denken, daß mangelnder Komfort ein wichtiger Grund des Leerstehens von Wohnungen wäre. Nun zeigt sich aber, daß gerade die Zahl von unbesetzten modernen Neubauwohnungen groß ist. Von den 2104 leerstehenden reinen Mietwohnungen sind 1172 Nachkriegswohnungen, wovon 288 erst im Jahre 1932 fertiggestellt worden und, von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen, überhaupt noch nie vermietet gewesen sind. Sozusagen alle leeren Nachkriegswohnungen besitzen eigenes Badzimmer und von den Altwohnungen ist nur ein Drittel damit nicht ausgerüstet; außerdem ist in mehr als zwei Dritteln aller Neuwohnungen Zentralheizung installiert. Es ist also nicht die ungenügende Ausstattung der Wohnungen,

die den Mieter zur Kündigung veranlaßt, es ist vor allem der Mietpreis. Es zeigt sich, daß die neuesten leerstehenden Objekte im allgemeinen einige Hundert Franken teurer sind als die früher erstellten nicht nur Alt-, sondern auch Neuwohnungen. Während für eine 1932 gebaute leere Dreizimmerwohnung ohne Mansarde mit Bad im Mittel 1800 Franken gefordert werden, kosten die früher erstellten Nachkriegswohnungen dieser Kategorie 1510 Franken, die Vorkriegswohnungen 1441 Franken. Auch ein Vergleich der durchschnittlichen Mietpreise der leerstehenden Wohnungen im gesamten mit den durch die Wohnungszählung von 1930 errechneten Mietpreisen zeigt, daß jene bedeutend höher sind.

Vororte

Leerstehende Wohnungen 1. Dezember 1932

Gemeinden	Leerstehende Wohnungen		Leerstehende Mietwohnungen		Leerstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl				
	im ganzen	in % aller Wohg.	im ganzen	bereits vermietet	1-2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer
Affoltern b.Z. . .	18	2,69	18	3	4	7	6	—	1
Albisrieden . . .	21	2,31	20	1	4	9	6	2	—
Altstetten . . .	145	5,00	144	12	14	116	11	4	—
Höngg	17	1,08	10	2	2	2	3	1	9
Örlikon	166	4,15	164	30	26	90	37	10	3
Schwamendingen	17	2,50	15	3	2	10	2	—	3
Seebach	32	2,18	30	5	3	12	14	3	—
Witikon	6	3,53	6	4	—	2	4	—	—
Acht Vororte . .	422	3,41	407	60	55	248	83	20	16
Kilchberg . . .	3	0,27	3	1	1	—	1	1	—
Oberengstringen	1	0,65	1	—	—	—	1	—	—
Schlieren . . .	18	1,55	18	1	1	13	4	—	—
Zollikon	34	2,76	31	8	3	6	11	4	10
Weitere Vororte	56	1,54	53	10	5	19	17	5	10
Alle Vororte . .	478	2,98	460	70	60	267	100	25	26

In der Umgebung der Stadt hat sich im Verlauf eines Jahres der Leerwohnungsbestand verdoppelt; er bezieht sich auf 478 Wohnungen, was einem Vorrat von 2,98 Prozent entspricht. Die höchsten Leerwohnungsziffern weisen Altstetten mit 5,0 und Örlikon mit 4,1 Prozent auf.

WOHNUNGSBAU IN ZÜRICH UND VORORTEN

In dem verflossenen Jahrfünft 1928–1932 hat die Stadt Zürich eine Bautätigkeit ohne gleichen erlebt. In diesen fünf Jahren sind insgesamt 16480 Wohnungen erstellt worden. Am höchsten beläuft sich mit 3449 Wohnungen die Jahresproduktion von 1932. Wie aus der folgenden Aufstellung ersichtlich ist, haben auch die Vororte einen nicht minder starken baulichen Aufschwung erfahren.

Jahre	Neuerstellte Wohnungen	
	Stadt	Zwölf Vororte
1928	3154	936
1929	3242	699
1930	3238	996
1931	3399	1189
1932	3449	1300 (geschätzt)

Der Wohnungsbau ist in allen diesen Jahren angeregt worden durch einen kräftigen und andauernden Zuwachs an Haushaltungen. Im ganzen Jahrfünft ergab sich aus den Eheschließungen zwischen Ledigen und dem Mehrzuzug von Familien eine Zunahme um rund 14800 Haushaltungen. Die Verlangsamung des Haushaltungszuwachses im Jahre 1932 bei unverminderter Bautätigkeit hat dann zu der vorher geschilderten Entspannung der Marktlage geführt und die Baulust in der zweiten Hälfte 1932 stark gemindert. Die am 1. Dezember 1932 durchgeführte Zählung der im Bau befindlichen Wohnungen hat denn auch eine im Vergleich zu den Vorjahren ganz bedeutend geringere Wohnungsproduktion ergeben. Am Stichtage waren nur 931 Wohnungen im Bau gegenüber 2800 vor Jahresfrist (vgl. Tabellen am Schluß des Aufsatzes); 69 sind noch im Dezember fertiggestellt worden. Durch eine Nacherhebung, die Mitte März durchgeführt wurde, sind wir instand gesetzt, die Zahl der im Laufe des Jahres 1933 auf den Markt gelangenden Wohnungen zu ermeszen.

	Wohnungen im ganzen	Davon sollen 1933 fertig werden
Am 1. Dezember 1932 im Bau (ohne die bis Jahresende fertiggestellten 69 Wohnungen)	862	860
Vom 2. Dez. 1932 bis 15. März 1933 neu in Angriff genommen	371	300
Baubewilligt, am 15. März 1933 noch nicht angefangen	725	290
Projekte	390	150
Voraussichtliche Wohnungsproduktion 1933		1600

In den beiden Monaten Januar und Februar sind 100 Wohnungen fertig erstellt worden, so daß Mitte März noch 1133 Wohnungen im Bau befindlich waren. Die Angabe, daß von den baubewilligten, aber noch nicht begonnenen und von den projektierten Wohnungen 440 noch im Jahre 1933 bezugsfertig sein sollen, stützt sich auf Erkundigungen, die bei den Bauleitungen und Bauherrschaften eingezogen wurden. Daß diese Bauten wirklich auch fertig werden, ist natürlich nicht absolut sicher. Auf alle Fälle darf angenommen werden, daß mit einer Jahresproduktion von 1600 Wohnungen eine obere Grenze angegeben ist. Es werden somit im Jahre 1933 nicht einmal halb so viele Wohnungen auf den Markt kommen wie im Vorjahre.

Von den Mitte März im Bau befindlichen 1133 Wohnungen stehen die meisten, nämlich 328, im Kreis 2; stark beteiligt sind auch Wiedikon mit 258 und Außersihl mit 228 Wohnungen. Mehr als vier Fünftel aller Wohnungen sind eigentliche Kleinwohnungen: 61 Einzimmer-, 474 Zweizimmer- und 400 Dreizimmerwohnungen. Mit öffentlicher Finanzbeihilfe sind im Februar 42 Wohnungen fertiggestellt worden, gegenwärtig befinden sich nur 162 solche Wohnungen in den Kreisen 3, 4 und 6 im Bau, wie aus der folgenden Zusammenstellung über die örtliche Verteilung und die Art der Finanzierung der Wohnungsproduktion für 1933 ersichtlich ist.

Voraussichtliche Wohnungsproduktion 1933

Stadt- kreise	Fertiggestellte u. im Bau befindliche Wohnungen		Projektierte Wohnungen reiner Privatbau	Wohnungen im ganzen	
	mit Finanzbeihilfe	ohne		absolut	in %
1	—	4	—	4	0,2
2	—	263	127	390	24,2
3	74	184	44	302	18,8
4	40	204	33	277	17,2
5	—	2	57	59	3,7
6	48	147	135	330	20,5
7	—	96	8	104	6,5
8	42	62	39	143	8,9
Stadt	204	962	443	1609	100,0

Wie sehr sich die gemeinnützigen Baugenossenschaften der veränderten Marktlage anzupassen suchen, geht daraus hervor, daß sie ihren Anteil an der voraussichtlichen Wohnungsproduktion von 43 Prozent im Jahre 1930 auf 26 Prozent im Jahre 1931 und schließlich auf knapp 13 Prozent im Jahre 1932 reduzierten.

Wie sich die voraussichtliche Produktion des Jahres 1933 auf die einzelnen Wohnungskategorien verteilt, geht aus den nachstehenden Angaben hervor:

Wohnungs- größe	Voraussichtliche Wohnungsproduktion 1933	
	absolut	Prozent
1 Zimmer	91	5,7
2 Zimmer	649	40,3
3 Zimmer	626	38,9
4 Zimmer	186	11,6
5 Zimmer	41	2,5
6 u. m. Zi.	16	1,0
Zusammen	1609	100,0

Die Mietpreise der neu entstehenden Wohnungen sind im Durchschnitt niedriger als diejenigen der ein Jahr früher im Bau befindlichen Wohnungen, müssen aber immer noch als hoch bezeichnet werden, soweit es sich um den Privatbau handelt. Eine Zweizimmerwohnung kommt auf durchschnittlich 1344 Franken, eine zu drei Zimmern auf 1689 Franken und eine Vierzimmerwohnung auf 2286 Franken zu stehen. —

Auch in der Umgebung der Stadt hat die Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr erheblich abgenommen. Im Eingemeindungsgebiet waren am 1. Dezember 224 Wohnungen (im Vorjahr 874) im Bau, von denen drei Fünftel Kleinwohnungen mit höchstens drei Zimmern sind. Am meisten gebaut wird in Örlikon und Altstetten. Wir verweisen auf die am Schluß befindliche Tabelle.

AUSSICHTEN FÜR 1933

Der noch vor zwei Jahren vorhandene Wohnungsmangel hat Ende 1932 einem gewissen Wohnungsüberfluß Platz gemacht. Wie rasch sich das auf die Bautätigkeit auswirkte, haben wir gesehen. Während vor Jahresfrist rund 3400 Wohnungen im Bau waren, ist heute nur der dritte Teil dessen im Entstehen begriffen. Die für das ganze Jahr zu erwartende Produktion wird keinesfalls 1600 Wohnungen überschreiten. Wird der Bedarf imstande sein, diese voll zu beanspruchen oder besteht gar die Aussicht, daß auch der Leerwohnungsvorrat noch zur Deckung herangezogen werden muß?

Der Wohnungsverbrauch ist im Jahre 1932 gegenüber dem Vorjahre um einige Hundert weiter zurückgegangen auf rund 2100 Wohnungen (Gesamtangebot von 4265 — Leerwohnungsvorrat von 2168). Infolge der Wirtschaftskrise ist die Zahl der Eheschließungen etwas kleiner ausgefallen als im Vorjahr. Am meisten ins Gewicht fällt, daß der Wanderungsgewinn an Familien vollständig ausgeblieben ist. Wir verweisen auf die nachstehende Tabelle.

Wohnungsverbrauch 1928 bis 1932

Wohnungs- markt- jahre	Reiner Woh- nungs- zuwachs	Wohnungsverbrauch nach der Einwohnerkontrolle			Wohnungs- verbrauch nach der Bau- statistik	Ehen zwischen Ledigen	Wande- rungs- gewinn an Familien
		durch Ansäßige	durch Zuzug	im ganzen			
1928	3000	2430	450	2880	2990	2052	807
1929	3080	2380	620	3000	3090	2205	943
1930	3220	2560	560	3120	3050	2354	839
1931	3330	2600	200	2800	2900	2563	634
1932	3330	2450	-180	2270	2090	2425	2

Es ist selbstverständlich sehr schwer, die Nachfrage im Jahre 1933 abzuschätzen. Sicher darf angenommen werden, daß die Zahl der Ledigenheiraten mit Rücksicht auf die Arbeitslosigkeit weiter abnehmen wird. Dafür spricht besonders auch der Rückgang im Zuzug von Einzelwandernden, von denen ja der größere Teil ledig ist und in dem Alter steht, in dem Eheschließungen am häufigsten sind. Über den Verlauf der Familienwanderungen ist jede Voraussage unsicher. Mit einem Gewinn rechnen zu können, ist jedenfalls nicht wahrscheinlich.

Die Tatsache, daß die gegenwärtige Bautätigkeit stark reduziert ist, macht das Bild der künftigen Wohnungsmarktlage weniger düster. Während sich nämlich das Gesamtangebot des Jahres 1932 (Leerwohnungen + Wohnungszuwachs) auf 4265 Wohnungen bezifferte, beträgt das voraussichtliche Wohnungsangebot des Jahres 1933 höchstens 3768 Wohnungen, also volle 500 Wohnungen weniger. Der Wohnungsverbrauch kann also im Jahre 1933 noch um dieses halbe Tausend hinter dem des verflossenen Jahres 1932 zurückstehen, ohne daß eine Verschärfung der heutigen Wohnungsmarktlage eintritt. Unter diesen Umständen ist für das laufende Jahr vom wohnungsmarktpolitischen Gesichtspunkte aus eine starke Verschlimmerung der Lage kaum zu befürchten.

Dr. W. Spühler

In Zürich neuentstehende Wohnungen 1. Dezember 1932

Nach Stadtkreisen

Stadtkreise	Neuentstehende Wohnungen			Neuentstehende Wohnungen überhaupt nach der Zimmerzahl					
	im ganzen	davon in		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer
		Einfamilienhäusern	Umbauten						
1	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	274	—	11	26	138	73	24	7	6
3	87	—	1	8	48	29	1	—	1
4	249	—	7	10	140	79	20	—	—
5	2	—	—	—	—	—	2	—	—
6	145	8	1	5	33	55	31	11	10
7	77	1	—	2	18	34	18	2	3
8	97	—	—	—	1	77	19	—	—
Stadt	931	9	20	51	378	347	115	20	20

Nach der Zimmerzahl

Wohnungsgröße	Neuentstehende Wohnungen voraussichtlich beziehbar				Eigentümerwohnungen *)	Dienstwohnungen	Mietwohnungen		
	im Dez. 1932	im 1. Quart. 1933	im 2. Quart. 1933	später od. unbekannt			im ganzen	davon sind	
								Ge-schäfts-wohnng.	bereits vermietet
1 Zimmer	—	11	20	20	—	—	51	—	12
2 Zimmer	—	46	241	91	1	—	377	2	112
3 Zimmer	—	44	209	94	2	4	341	—	115
4 Zimmer	3	13	66	33	—	4	111	1	33
5 Zimmer	—	—	18	2	3	4	15	—	5
6 u. mehr Z.	—	4	7	9	6	5	9	—	3
Überhaupt	3	118	561	249	5	15	904	3	280

*) Inbegriffen die zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäuser (kleine Zahlen)

Nach Erstellern

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl					Neuwohnungen im ganzen	Mietwohnungen	
	1 u. 2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zim.		im ganzen	bereits vermietet
Einzelpersonen	89	167	51	5	7	319	307	115
Mehrere Private	47	30	14	8	1	100	96	42
Bau- u. Immobiliengemeinnützig. liengenossensch. andere	—	30	12	—	—	42	42	38
Übr. Handelsgesellschaften	174	80	30	4	1	289	289	48
Stadtgemeinde	119	40	6	2	6	173	170	37
Andere	—	—	1	—	1	2	—	—
Andere	—	—	1	1	4	6	—	—
Überhaupt	429	347	115	20	20	931	904	280

In den Vororten neuentstehende Wohnungen 1. Dezember 1932

Gemeinden	Neue Wohnungen			Neue Wohnungen nach der Zimmerzahl				Mietwohnungen	
	im ganzen	davon sind		1 u. 2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 u. mehr Zimmer	im ganzen	bereits vermietet
		Einfamilienhäuser	Geschäftswohng.						
Affoltern b. Z. . .	15	9	—	—	6	5	4	4	1
Albisrieden . . .	3	1	—	—	2	—	1	1	—
Altstetten . . .	58	11	1	16	31	7	4	47	13
Höngg	14	5	1	2	5	1	6	6	2
Örlikon	77	11	1	27	16	26	8	65	14
Schwamendingen	28	10	1	7	11	3	7	15	—
Seebach	25	5	1	1	14	6	4	18	2
Witikon	4	1	1	—	—	3	1	1	1
Acht Vororte . .	224	53	6	53	85	51	35	157	33
Kilchberg . . .	11	4	—	1	3	2	5	3	—
Oberengstringen	1	1	—	—	—	—	1	—	—
Schlieren	25	6	1	2	15	2	6	16	8
Zollikon	14	4	1	1	—	8	5	8	1
Weitere Vororte	51	15	2	4	18	12	17	27	9
Alle Vororte . .	275	68	8	57	103	63	52	184	42