

# ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1933/34

## LEERSTEHENDE WOHNUNGEN IN ZÜRICH UND VORORTEN AM 1. DEZEMBER 1933

Die Beurteilung des Bau- und Wohnungsmarktes gab dem Statistischen Amt vor einem Jahr Veranlassung, eine weitere Verschlechterung der Wohnungsmarktlage im Jahre 1933 für unwahrscheinlich zu halten. Die seitherige Entwicklung hat dieser Auffassung in der Tat recht gegeben. Das Jahr 1932 bezeichnet im Ablauf der Leerwohnungskurve einen Höhepunkt, an den das Jahr 1933 nicht mehr heranreicht. Der neue Bedarf an Wohnungen hat die Jahresproduktion wesentlich übertroffen. Die Zählung der am 1. Dezember leerstehenden Wohnungen ergab bei einem reinen Jahreszuwachs um 1230 Wohnungen eine Abnahme des Wohnungsvorrates um 400 auf 1768 Wohnungen. Die Leerwohnungsziffer ist damit von 3,04 auf 2,43 Prozent gesunken.

### Leerwohnungsbestand 1930 bis 1933

Zähl- termin 1. Dezember	Stadt Zürich			Vororte 1)		
	Wohnungs- bestand	Leere Wohnungen	Vorrat in %	Wohnungs- bestand	Leere Wohnungen	Vorrat in %
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
1933	72 660	1768	2,43	16 600	298	1,8

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

Mit Ausnahme des ersten Stadtkreises stehen in sämtlichen Kreisen weniger Wohnungen leer als vor Jahresfrist. Während damals in keinem Kreis der Leerwohnungsprozentsatz unter 2 stand, haben die Vorratsziffern in Wiedikon, Außersihl und im Industriequartier diese Grenzen erheblich unterschritten. Für das Industriequartier muß bereits wieder von einer gewissen Wohnungsknappheit gesprochen werden. Einzig in den Kreisen 2 und 8 stehen noch mehr als drei Prozent leer.

## Stadt Zürich

### Leerstehende Wohnungen nach Stadtkreisen 1. Dezember 1933

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 Zimmer	
1	4 722	133	2,82	30	43	28	18	14	3
2	7 722	322	4,17	23	87	114	46	52	2
3	12 134	166	1,37	28	87	47	3	1	1
4	11 447	200	1,75	29	84	71	9	7	8
5	4 656	55	1,18	3	26	22	2	2	2
6	17 112	413	2,41	27	133	176	58	19	10
7	8 453	236	2,79	6	44	82	62	42	1
8	6 415	243	3,79	12	83	85	43	20	3
Stadt	72 661	1768	2,43	158	587	625	241	157	30

### Leerstehende Wohnungen nach der Zimmerzahl 1. Dezember 1933

Wohnungsgröße	Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen		Wohnungen nach der Dauer des Leerstehens			Leere Verkaufsobjekte <sup>1)</sup>	Leere Mietwohnungen <sup>2)</sup>	
		im ganzen	in % aller Wohnungen	bis 1 Monat	1½-2 Monate	über 2 Monate		im ganzen	bereits vermietet
1 Zimmer	1 229	20	1,63	5	11	4	—	20	3
2 »	9 960	138	1,39	34	86	18	—	138	31
3 »	30 940	587	1,90	83	380	124	—	587	121
4 »	19 419	625	3,22	36	377	212	—	625	111
5 »	6 356	241	3,79	9	138	94	6	235	52
6 u. mehr Z.	4 757	157	3,30	6	58	93	15	142	28
Überhaupt	72 661	1768	2,43	173	1050	545	21	1747	346

1) Zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser — 2) Inbegriffen Geschäftswohnungen

### Leerstehende Mietwohnungen nach Preislage 1. Dezember 1933

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	13	12	1	—	—	—	—	—	—
2 »	126	50	75	1	—	—	—	—	—
3 »	580	56	351	150	17	3	3	—	—
4 »	623	4	145	290	116	51	11	1	5
5 »	235	1	5	39	61	68	29	22	10
6 u. mehr Z.	140	—	2	1	12	19	15	25	66
Überhaupt	1717	123	579	481	206	141	58	48	81

In den bisherigen Vororten ist der Leerwohnungsvorrat stärker zurückgegangen als in der alten Stadt. Örlikon und Affoltern weisen noch Prozentsätze von 2,9 respektive 2,45 auf, Höngg nur einen solchen von 0,56, Albisrieden von 1,09 und Altstetten von 1,25.

Da von nun an die Verhältnisse in den Kreisen des erweiterten Zürich und nicht mehr bloß der bisherigen Stadt interessieren, haben wir nachstehend die bezüglichen Zahlen für die Jahre 1932 und 1933 zusammengestellt.

Stadt- kreise	Wohnungs- bestand am 1. Dez. 1933	Leerstehende Wohnungen		Vorratsziffern in Prozent	
		am 1. Dezember 1932	1933	1932	1933
1	4722	120	133	2,52	2,82
2	7722	398	322	5,38	4,17
3	12134	255	166	2,14	1,37
4	11447	290	200	2,59	1,75
5	4656	94	55	2,04	1,18
6	11178	276	254	2,49	2,27
7	8640	323	239	3,78	2,77
8	6415	245	243	3,89	3,79
9	3961	166	48	4,31	1,21
10	7573	190	168	2,57	2,22
11	7135	233	172	3,37	2,41
Stadt	85583	2590	2000	3,08	2,34

Für das heutige Stadtgebiet ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Verminderung des Leerwohnungsbestandes um 600 auf 2000 Wohnungen. Das entspricht einer Senkung der Leerwohnungsziffer von 3,08 auf 2,34 Prozent.

Von den am Zähltag in der Stadt Zürich als leerstehend gemeldeten 1768 Wohnungen (erweiterte Stadt 2000) sind 346 (402) bereits wieder auf einen spätern Bezugstermin vermietet. Reine Mietwohnungen wurden 1717 (1943) gezählt, Wohnungen mit Geschäftslokalen und zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser 51 (57). Reichlich zwei Drittel der Mietwohnungen stehen erst seit dem 1. Oktober 1933 leer, 169 Wohnungen schon ein Jahr und noch länger. Die durchschnittliche Dauer des Leerstehens eines Objektes beträgt  $4\frac{1}{2}$  Monate, der daraus für alle reinen Mietwohnungen resultierende gesamte Mietzinsverlust 1,48 Millionen Franken.

Abgesehen von den Ein- und Zweizimmerwohnungen, deren Vorrat im Laufe des Jahres etwas größer geworden ist, weisen alle Wohnungskategorien einen zum Teil wesentlich geringeren Leerbestand auf. Der Vorrat an Dreizimmerwohnungen (1,9 %)

muß heute als durchaus normal betrachtet werden, der an Zweizimmerwohnungen als bescheiden, der an Wohnungen mit vier, fünf und mehr Zimmern als reichlich. Wie groß die Vorratsziffern für die einzelnen Wohnungsgrößenklassen in der erweiterten Stadt sind, ist im Moment nicht zu sagen, da die darauf bezügliche Fortschreibung des Wohnungsbestandes für die Vororte noch nicht vollendet ist. Immerhin darf erfahrungsgemäß angenommen werden, daß die Verhältnisse in der erweiterten Stadt im allgemeinen denen der bisherigen entsprechen.

Drei Viertel aller leerstehenden Wohnungen sind solche mit eigenem Bad und nahezu zwei Fünftel besitzen Zentralheizung. Vorkriegswohnungen stehen 950 leer, Nachkriegswohnungen 767. Unter diesen befinden sich 180, die erst in den letzten zwei Jahren gebaut worden sind. Für die Hälfte der leerstehenden Zweizimmerwohnungen wird ein Mietzins von über 1100 Franken verlangt, der Zentralwert der Dreizimmerwohnungen liegt bei 1400 und jener der Vierzimmerwohnungen bei 1800 Franken. Die durchschnittlichen Mietpreise betragen für leerstehende Wohnungen mit 2 Zimmern 1085, mit 3 Zimmern 1415, und mit 4 Zimmern 1887 Franken; bei Wohnungen mit eigenem Bad und mit Zentralheizung erhöhen sich die bezüglichen Preise auf 1283, respektive 1663 und 2235 Franken.

## WOHNUNGSBAU IN ZÜRICH UND UMGEBUNG

Unter dem Eindruck des im Jahre 1932 rasch gestiegenen Wohnungsüberflusses ist im Jahre 1933 bei dem Bau neuer Wohnungen starke Zurückhaltung geübt worden. 1932 wurden 3449 Wohnungen erstellt, 1933 hingegen nur noch 1410. Auch in den Vororten zeigt sich dieselbe Einschränkung. Im Gebiet der heutigen Stadt Zürich sind im verflossenen Jahre etwa 1800 Wohnungen gebaut worden gegenüber 4560 ein Jahr früher.

### Neuerstellte Wohnungen

Jahre	Stadt	8 Eingemeindungsvororte	4 übrige Vororte
1930	3238	854	142
1931	3399	975	214
1932	3449	1111	182
1933	1410	400 <sup>1)</sup>	60 <sup>1)</sup>

1) Geschätzte Zahlen

Diese eindrucksvolle Anpassung der Bautätigkeit an die Wohnungsmarktlage ging sowohl vom Privatbau als vom gemeinnützigen Wohnungsbau aus. Es muß immerhin hervorgehoben werden, daß die Genossenschaften seit dem Ende der eigentlichen Wohnungsnot und mit dem ersten Anzeichen beginnender Überproduktion eine viel strengere Zurückhaltung an den Tag legen. Seit 1931 nimmt ihr Anteil am Wohnungsbau rasch ab, was aus der folgenden Übersicht, die sich auf das Gebiet der erweiterten Stadt Zürich bezieht, ersichtlich ist.

Wohnungsproduktion im Gebiet der erweiterten Stadt

Jahre	aus öffentl. Mitteln	mit Finanz- beihilfe	reiner Privatbau	zusammen
1930	15	1445	2632	4092
1931	282	1420	2672	4374
1932	8	1080	3472	4560
1933	2	204	1604 <sup>1)</sup>	1810 <sup>1)</sup>

1) Geschätzte Zahlen

Es ist nicht verwunderlich, daß infolge der starken Beschränkung im Bau neuer Wohnungen die Wohnungsproduktion nicht Schritt gehalten hat mit dem Wohnungsverbrauch, obwohl dieser ebenfalls nachhaltig zurückgegangen ist. Im abgelaufenen Jahre bezifferte er sich auf 1631 Wohnungen, war also um nahezu 500 Wohnungen geringer als im Vorjahr. Im Laufe der letzten Jahre sind immer mehr Kleinwohnungen und weniger Mittel- und Großwohnungen gebaut worden. Wenn wir die Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern ganz außer Acht lassen, so ergibt sich pro Wohnung eine durchschnittliche Zimmerzahl von 3,47 für die Bauperiode der Jahre 1906–10, eine solche von 3,25 für die Jahre 1926–30 und 2,99 für die drei letzten Jahre, 1931–33. Eine 1933 erstellte Wohnung umfaßt durchschnittlich nur 2,64 Zimmer.

Die gegenwärtige Bautätigkeit ist erheblich ausgedehnter als vor einem Jahre. Nach der am 1. Dezember durchgeführten Zählung waren 1494 (Vorjahr 862) Wohnungen im Bau begriffen, in den Kreisen 2, 3 und 6 allein je etwas über 300. Auch in den zwölf Vororten hat die Bautätigkeit im Vergleich zum Dezember des Vorjahres wieder stark angezogen. Damals waren 275 Wohnungen im Bau, diesmal 479. Am meisten wird in Höngg, Albisrieden und Altstetten gebaut. In den meisten Fällen handelt es sich um Kleinwohnungen; Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern werden relativ

wenig gebaut. Im Gebiet der erweiterten Stadt sind von den am 1. Dezember gezählten im Bau begriffenen Wohnungen 38,9 Prozent Zweizimmerwohnungen und 35,6 Prozent Dreizimmerwohnungen gewesen.

Die Mietpreise der neu entstehenden Wohnungen müssen allgemein als hoch bezeichnet werden und sind für ein Arbeiter- und unteres Angestellteneinkommen jedenfalls untragbar. Wenn für eine privatwirtschaftlich erstellte Dreizimmerwohnung im Durchschnitt 1763 Franken gefordert wird, muß der Abnehmerkreis solcher Wohnungen als recht eng gelten. Selbst der Zins von 1505 Franken für eine mit öffentlicher Finanzbeihilfe gebaute Dreizimmerwohnung ist zweifellos für das Budget eines Privatarbeiters kaum erschwinglich. Die geforderten Durchschnittspreise der Zweizimmerwohnungen betragen 1363 respektive 1199 Franken, der Vierzimmerwohnungen 2808 respektive 1849 Franken. In allen diesen Fällen handelt es sich um Wohnungen mit eigenem Bad und ohne Mansarde. Mietwohnungen mit Mansarde kommen nur noch vereinzelt auf den Markt.

### AUSSICHTEN FÜR 1934

Die künftige Wohnungsproduktion des Jahres 1934 läßt sich im gegenwärtigen Moment noch nicht abschließend beurteilen, da wir nicht wissen, wie viele Objekte bis zum Frühjahr noch in Angriff genommen werden. Immerhin erhalten wir gute Anhaltspunkte durch die Zahl der bereits bewilligten Baugesuche.

In der bisherigen Stadt waren am 1. Dezember 629 Wohnungen baubewilligt, aber noch nicht begonnen. Unter diesen befinden sich keine, die mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt werden. Weiteren 27 Projekten ist die Finanzbeihilfe zugesichert, aber es liegt die baupolizeiliche Bewilligung noch nicht vor. Wie viele von den projektierten Wohnungen wirklich zur Ausführung gelangen, ist nicht zu sagen, mit 350 ist aber sicher nicht zu hoch gegriffen. Wir können also am 1. Dezember 1934 für die Stadt Zürich mit einem Sichtangebot von 1850 Wohnungen rechnen. Im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres betrug es 1350, im Jahre 1931 noch 3250 Wohnungen. Für das Gebiet der erweiterten Stadt stellt sich das Sichtangebot auf ungefähr 2400 Wohnungen. Zu den in den Vororten bereits im Bau befindlichen Wohnungen sind noch 96 projektierte

mit öffentlicher Finanzbeihilfe (in Albisrieden und Altstetten) hinzuzurechnen. Die Zahl der erteilten, aber noch nicht benützten Baubewilligungen ist nicht bekannt; die Annahme, daß 50 weitere Wohnungen projektiert sind und zur Ausführung gelangen, ist zweifellos minimal.

Für die Beurteilung des künftigen Wohnungsverbrauches dürfen wir weitgehend auf das hinter uns liegende Jahr abstellen. Es ist im allgemeinen unbestrittene Auffassung, daß die wirtschaftliche Lage der Schweiz im Jahre 1934 kaum besser sein wird als im Jahre 1933. Die Familienwanderungsbilanz von Zürich dürfte also kaum günstiger abschließen. Die Zahl der Ledigenheiraten wird auch nicht steigen und die andauernde Not kann zu weiteren Einschränkungen in der Wohnungshaltung Anlaß geben. Es muß deshalb angenommen werden, daß der Wohnungsverbrauch des Jahres 1934 kaum größer sein wird als der des Jahres 1933. Damals betrug er 1631 Wohnungen. Das heutige Sichtangebot aber beläuft sich auf 1850 Wohnungen in der bisherigen Stadt. Die künftige Wohnungsproduktion erscheint also im Moment eher größer als der wahrscheinliche Neubedarf. Dabei ist immerhin zu beachten, daß das gegenwärtige Angebot an Kleinwohnungen etwas knapp ist und eine Steigerung verträgt. Dieselbe augenblickliche Beurteilung des Wohnungsmarktes ergibt sich auch bei Betrachtung der Verhältnisse für die erweiterte Stadt.

Dr. Willy Spühler

# In Zürich neuentstehende Wohnungen 1. Dezember 1933

## 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	55	—	1	11	23	16	5	—	—
2	331	8	3	34	152	104	26	7	8
3	306	—	—	20	155	121	7	—	3
4	63	—	—	2	18	31	11	1	—
5	167	—	1	17	75	71	4	—	—
6	301	6	—	25	149	98	23	5	1
7	138	7	1	—	36	69	21	4	8
8	133	1	35	26	47	44	13	2	1
Stadt	1494	22	41	135	655	554	110	19	21

## Nach der Zimmerzahl

Wohnungsgröße	Neuentstehende Wohnungen voraussichtlich beziehbar				Eigentümerwohnungen *)	Dienstwohnungen	Mietwohnungen		
	im Dez. 1933	im 1. Quart. 1934	im 2. Quart. 1934	später od. unbekannt			im ganzen	davon sind	
								Geschäftswohnng.	bereits vermietet
1 Zimmer	—	31	55	49	—	—	135	6	21
2 Zimmer	—	46	384	225	—	—	655	2	183
3 Zimmer	—	66	312	176	3 5	3	546	1	233
4 Zimmer	—	19	66	25	6	5	99	—	49
5 Zimmer	—	1	14	4	8 8	1	10	—	2
6 u. mehr Z.	3	3	12	3	11	2	8	—	4
Überhaupt	3	166	843	482	10 30	11	1453	9	492

\*) 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 . . . . .	153	162	32	14	13	374	343	180
Mehrere Private . . . . .	226	83	5	—	—	314	314	50
Bau- u. Immo-   gemeinnütz.	31	71	22	—	—	124	124	115
liengenossensch.   andere . .	262	122	10	2	2	398	398	60
Übr. Handelsgesellschaften . .	117	116	35	3	4	275	271	87
Stadtgemeinde . . . . .	—	—	3	—	—	3	—	—
Andere . . . . .	1	—	3	—	2	6	3	—
Überhaupt . . . . .	790	554	110	19	21	1494	1453	492

## Vororte

### Leerstehende Wohnungen 1. Dezember 1933

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. . .	17	2,45	15	3	3	5	4	1	4
Albisrieden . . .	10	1,09	10	3	4	3	3	—	—
Altstetten . . . .	38	1,25	38	9	6	25	6	1	—
Höngg . . . . .	9	0,56	8	3	3	2	2	2	—
Örlikon . . . . .	120	2,90	118	28	32	48	29	9	2
Schwamendingen	13	1,79	13	4	3	5	2	3	—
Seebach . . . . .	22	1,44	22	4	1	9	10	2	—
Witikon . . . . .	3	1,60	3	2	—	—	3	—	—
<b>Acht Vororte . .</b>	<b>232</b>	<b>1,81</b>	<b>227</b>	<b>56</b>	<b>52</b>	<b>97</b>	<b>59</b>	<b>18</b>	<b>6</b>
Kilchberg . . . .	12	1,05	11	1	3	4	2	3	—
Oberengstringen	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Schlieren . . . .	29	2,48	27	7	5	15	7	1	1
Zollikon . . . . .	25	1,98	21	7	3	7	9	2	4
<b>Weitere Vororte</b>	<b>66</b>	<b>1,77</b>	<b>59</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
<b>Alle Vororte . .</b>	<b>298</b>	<b>1,80</b>	<b>286</b>	<b>71</b>	<b>63</b>	<b>123</b>	<b>77</b>	<b>24</b>	<b>11</b>

### In den Vororten neuentstehende Wohnungen 1. Dezember 1933

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. . .	32	17	—	5	10	10	7	10	—
Albisrieden . . . .	92	23	2	54	10	15	13	66	28
Altstetten . . . .	86	4	1	13	46	19	8	32	41
Höngg . . . . .	98	30	1	6	37	26	29	58	16
Örlikon . . . . .	45	22	—	14	5	8	18	20	5
Schwamendingen	19	6	—	2	6	8	3	10	3
Seebach . . . . .	31	10	2	9	9	6	7	20	13
Witikon . . . . .	10	8	—	—	2	—	8	1	—
<b>Acht Vororte . .</b>	<b>413</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>103</b>	<b>125</b>	<b>92</b>	<b>93</b>	<b>267</b>	<b>106</b>
Kilchberg . . . .	4	4	—	—	—	—	4	—	—
Oberengstringen	11	3	1	2	9	—	—	8	1
Schlieren . . . .	29	9	—	8	8	5	8	15	5
Zollikon . . . . .	22	15	1	1	1	7	13	2	—
<b>Weitere Vororte</b>	<b>66</b>	<b>31</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>6</b>
<b>Alle Vororte . .</b>	<b>479</b>	<b>151</b>	<b>8</b>	<b>114</b>	<b>143</b>	<b>104</b>	<b>118</b>	<b>292</b>	<b>112</b>