

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1934/35

LEERSTEHENDE WOHNUNGEN AM 1. DEZEMBER 1934

Vor Jahresfrist ist vom Statistischen Amt eine weitere Vermehrung des Wohnungsangebotes für das Jahr 1934 vorausgesagt worden. Diese Voraussage hat sich als richtig erwiesen, indem der Leerwohnungsbestand infolge der Zunahme der Wohnungsproduktion um über ein halbes Prozent gestiegen ist.

Die übliche Leerwohnungs-zählung vom 1. Dezember 1934 ergab einen Bestand von 2612 vermietbaren Objekten und zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäusern. Der Leerwohnungs-vorrat ist also um 612 höher als im Vorjahr; in Prozenten des Gesamtwohnungsbestandes ist er von nur 2,33 im Jahre 1933 auf jetzt 2,95 gestiegen. Im Vergleich zur Zählung des Jahres 1932 ist der Vorrat an leeren Wohnungen heute um 22 Wohnungen größer; die Leerwohnungs-ziffer dagegen ist damals mit 3,09 noch um eine Kleinigkeit höher gewesen.

Die folgenden Zahlen geben eine Übersicht über die Verhältnisse in den letzten vier Jahren.

Leerwohnungsbestand in der Stadt Zürich¹⁾ 1931 bis 1934

Zähl-termin 1. Dezember	Wohnungs- bestand	Wohnungsbau im Laufe des Jahres	Leere Wohnungen	Vorrat in Prozent
1931	79 515	4376	1135	1,43
1932	83 950	4560	2590	3,09
1933	85 712	2045	2000	2,33
1934	88 492	2780	2612	2,95

1) Gebiet der Stadterweiterung von 1934

Abgesehen vom 8. Kreis, wo der Leerwohnungsbestand leicht abgenommen hat, ist in sämtlichen Kreisen eine Steigerung zu verzeichnen. Wie in früheren Jahren zeigt sich wiederum, daß die Auswahl in den Arbeiterkreisen relativ am beschränktesten ist, indem hier die Vorratsziffer am niedrigsten steht. Den höchsten Leerwohnungsbestand weist wie seit Jahren stets der 2. Stadtkreis auf. Während im Vorjahr noch in mehreren Stadtkreisen weniger als 2 Prozent der Wohnungen leer standen, ist diesmal diese Grenze auf der ganzen Linie überschritten.

Leerstehende Wohnungen in Zürich, 1. Dezember 1934

Nach Stadtkreisen

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	4 774	135	2,83	34	36	30	24	11	6
2	8 131	362	4,45	42	121	111	44	44	1
3	12 591	267	2,12	39	146	75	6	1	7
4	11 572	309	2,67	35	183	80	9	2	13
5	4 823	102	2,11	16	44	37	2	3	4
6	11 429	389	3,40	23	122	159	64	21	7
7	8 821	316	3,58	18	74	119	66	39	3
8	6 569	240	3,65	25	84	72	40	19	8
9	4 519	132	2,92	28	74	27	3	—	—
10	7 783	196	2,52	15	101	67	11	2	2
11	7 480	164	2,19	27	75	45	15	2	1
Stadt	88 492	2612	2,95	302	1060	822	284	144	52

Nach Wohnungsgröße

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	1 528	36	2,36	15	12	9	—	36	10
2 »	12 811	266	2,08	63	155	48	—	266	82
3 »	37 913	1060	2,80	126	714	220	—	1060	249
4 »	23 130	822	3,55	61	494	267	3	819	143
5 »	7 694	284	3,69	12	134	138	14	270	42
6 u. mehr Z.	5 416	144	2,66	8	53	83	18	126	23
Überhaupt	88 492	2612	2,95	285	1562	765	35	2577	549

1) Zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser — 2) Inbegriffen Geschäftswohnungen

Mietwohnungen nach Preisstufen

Wohnungsgröße	Reine Mietwohnungen	Davon haben einen Jahresmietpreis von Franken							
		bis 1000	1001-1500	1501-2000	2001-2500	2501-3000	3001-3500	3501-4000	über 4000
1 Zimmer	27	21	3	3	—	—	—	—	—
2 »	247	90	136	16	4	1	—	—	—
3 »	1043	101	747	155	32	3	5	—	—
4 »	815	18	250	372	123	37	7	7	1
5 »	269	—	12	46	92	65	20	20	14
6 u. mehr Z.	124	—	1	1	9	20	13	21	59
Überhaupt	2525	230	1149	593	260	126	45	48	74

Abgesehen von den Großwohnungen mit sechs und mehr Zimmern hat der Leerwohnungsbestand aller Wohnungsgrößenkategorien zugenommen. Im Vorjahr hatten die Kleinwohnungen mit ein bis drei Zimmern noch Vorratsziffern von unter 2 Prozent aufgewiesen; heute ergeben sich durchwegs höhere Ansätze.

Besonders erwähnenswert ist, daß 133 reine Mietwohnungen seit ihrem Bestehen noch gar nie einen Mieter gefunden haben. Die Dauer des Leerstehens ist in diesem Fall allerdings im allgemeinen nicht sehr lang, da nur 26 neuerstellte Wohnungen während mehr als drei Monaten unbesetzt gewesen sind.

Vergleichsweise seien hier noch die Verhältnisse in Basel und Bern herangezogen, wo auf denselben Termin Leerwohnungs-zählungen stattgefunden haben.

Leerwohnungsbestand in Basel, Bern, Zürich

Am 1. Dez.	Leere Wohnungen in			Vorrat in Prozent in		
	Basel	Bern	Zürich 1)	Basel	Bern	Zürich
1932	1594	550	2590	3,3	1,8	3,1
1933	1671	930	2000	3,4	2,9	2,3
1934	2028	1183	2612	4,0	3,5	3,0

1) Erweiterte Stadt

Der Vorrat ist in Zürich relativ am geringsten und die Marktlage in diesen drei Jahren am stabilsten geblieben.

In den vier Vororten Kilchberg, Oberengstringen, Schlieren und Zollikon, auf die sich unsere Erhebung seit Jahren ebenfalls erstreckt, sind 67 leere Wohnungen gezählt worden; das entspricht einem Vorrat von 1,74 Prozent.

Leerstehende Wohnungen in den Vororten, 1. Dezember 1934

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. m. Zimmer
Kilchberg . . .	15	1,15	14	2	2	4	7	—	2
Oberengstringen .	5	2,94	5	—	—	2	3	—	—
Schlieren	25	2,03	21	1	2	9	11	3	—
Zollikon	22	1,92	22	5	2	6	5	4	5
4 Vororte	67	1,74	62	8	6	21	26	7	7

Von Gemeinde zu Gemeinde wechselt der Leerwohnungs-vorrat sehr stark; während er in Kilchberg nur wenig über 1 Prozent beträgt, steigt er in Oberengstringen auf gegen 3 Prozent.

WOHNUNGSBAU IN ZÜRICH

Das Jahr 1932 ist als eigentliches Rekordjahr der Bautätigkeit in der Stadt Zürich anzusehen. Im darauffolgenden Jahr ist unter dem Eindruck des großen Wohnungsvorrates und der allgemeinen Wirtschaftskrise beim Bau neuer Wohnungen starke Zurückhaltung geübt worden. Im Berichtjahr 1934 hat die Wohnbautätigkeit wieder etwas angezogen. In den letzten drei Jahren sind im Gebiet der heutigen Stadt 4560, 2045 und 2780 Wohnungen erstellt worden.

Der Wohnungsverbrauch hat mit diesem Zuwachs im verflossenen Jahr nicht Schritt gehalten. Er ist vielmehr von 3872 im Jahre 1931 auf 2880 im Jahre 1932 und 2452 im Jahre 1933 und nun 2168 gesunken.

Der neue Rückgang ist vor allem auf das Nachlassen der Familienzuzug zurückerzuführen. Im Wohnungsmarktjahr 1934 beträgt der Familienwanderungsgewinn nur noch 261 (1933 aber 461, 1932 noch 681 und 1931 gar 1338 Familien).

Am 1. Dezember 1934 waren in der Stadt selber 1231 neue Wohnungen im Bau, davon 424 zwei- und 453 dreizimmerige. Wie sie sich auf die elf Stadtkreise und nach Wohnungsgrößen verteilen, geht aus den Tabellen Seite 282 hervor.

Ueber die gleichzeitige Wohnbautätigkeit in den vier Vororten gibt folgende Aufstellung Auskunft.

In den Vororten neuentstehende Wohnungen, 1. Dezember 1934

Gemeinden	Neue Wohnungen			Neue Wohnungen nach der Zimmerzahl				Mietwohnungen	
	im ganzen	davon sind		1 u. 2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 u. m. Zimmer	im ganzen	bereits vermietet
		Einfamilienhäuser	Gemeinschaftswohnungen						
Kilchberg . . .	12	6	—	—	6	2	4	4	—
Oberengstringen.	6	3	—	—	3	2	1	2	2
Schlieren	15	4	—	6	5	—	4	11	9
Zollikon	23	12	2	1	4	4	14	6	2
4 Vororte . . .	56	25	2	7	18	8	23	23	13

Die durch die Zählung vom 1. Dezember festgestellte Bautätigkeit ist um mehrere hundert Wohnungen weniger intensiv als vor Jahresfrist, aber noch um rund 70 Wohnungen stärker als im Jahre 1932. Von den am 1. Dezember im Bau befindlichen 1231 Woh-

In Zürich neuentstehende Wohnungen, 1. Dezember 1934

Nach Stadtkreisen

Stadtkreise	Neue Wohnungen im ganzen	Davon in		Wohnungsgröße (Zimmerzahl)					
		Einfamilienhäusern	Umbauten	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u.m. Zimmer
1	4	—	—	—	—	1	2	1	—
2	159	11	—	26	52	54	21	6	—
3	245	—	—	18	136	84	5	2	—
4	182	—	1	16	97	69	—	—	—
5	1	—	—	—	—	1	—	—	—
6	68	—	2	3	21	40	3	—	1
7	100	26	—	—	12	33	24	4	27
8	39	1	1	14	16	5	—	4	—
9	102	52	1	—	14	29	41	16	2
10	177	8	1	6	40	84	32	7	8
11	154	53	1	1	36	53	23	31	10
Stadt	1231	151	7	84	424	453	151	71	48

Nach der Zimmerzahl

Wohnungsgröße	Bezugstermin				Eigentümerwohnungen ¹⁾	Dienstwohnungen	Mietwohnungen			
	im Dez. 1934	im 1. Quart. 1935	im 2. Quart. 1935	später od. unbekannt			im ganzen	Geschäftswohnung	bereits vermietet	
1 Zimmer	—	—	69	15	—	—	84	2	34	
2 »	—	5	373	46	2	1	421	3	93	
3 »	6	43	355	49	3	21	3	429	2	136
4 »	7	8	121	15	50	66	3	82	1	20
5 »	3	11	52	5	32	55	1	15	1	5
6 u. mehr Z.	1	8	26	13	13	40	—	8	—	4
Überhaupt	17	75	996	143	98	184	8	1039	9	292

¹⁾ Inbegriffen die zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäuser (kleine Zahlen)

Nach Erstellern

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen mit					Neuwohnungen im ganzen	Mietwohnng	
	1 u.2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern	6 u.m. Zimmern		im ganzen	bereits vermietet
Einzelpersonen	90	188	65	49	41	433	309	118
Mehrere Private	103	45	12	2	2	164	154	51
Bau- u. Immo- gemeinnützl.	39	15	—	—	—	54	54	39
liengenossensch. andere	244	155	51	10	2	462	427	48
Übr. Handelsgesellschaften	29	46	19	8	1	103	89	32
Stadtgemeinde	2	4	2	—	—	8	2	—
Andere	1	—	2	2	2	7	4	4
Überhaupt	508	453	151	71	48	1231	1039	292

nungen werden nur 54 mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt, 9 sind öffentliche Bauten, die restlichen 95 Prozent sind ausschließlich Privatbauten. Zur Hauptsache handelt es sich dabei um Kleinwohnungen.

AUSSICHTEN FÜR 1935

Durch die Nacherhebung, die Ende März durchgeführt worden ist, sind wir in der Lage, die voraussichtliche Wohnungsproduktion des Jahres 1935 genau zu ermessen.

	Wohnungen im ganzen	Davon sollen 1935 fertig werden
Am 1. Dezember 1934 im Bau (ohne die bis Jahresende fertiggestellten 81 Wohnungen) .	1150	1150
Vom 2. Dezember 1934 bis 31. März 1935 neu in Angriff genommen	504	500
Baubewilligt am 1. April 1935, aber noch nicht angefangen	380	100
Voraussichtliche Wohnungsproduktion 1935 .		<u>1750</u>

Im ersten Vierteljahr 1935 sind 938 Wohnungen neu auf den Markt gekommen. Ende März waren infolgedessen weitere 712 Wohnungen im Bau begriffen, die alle noch im gleichen Jahr bezugsbereit werden sollen. Die voraussichtliche Produktion von 1750 Wohnungen im Jahre 1935 bleibt somit um volle 1000 Wohnungen hinter der Bautätigkeit des Vorjahres zurück.

Von den Ende März 1935 im Bau befindlichen Wohnungen stehen 171 im zehnten, 126 im elften und 119 im zweiten Kreis. Fünf Sechstel aller Wohnungen sind Kleinwohnungen mit höchstens drei Zimmern. Es handelt sich durchwegs um Privatbauten ohne jede öffentliche Finanzbeihilfe.

Während im Baujahr 1933/34 die Wohnungsproduktion den Verbrauch übertraf und der Leerwohnungsvorrat einen beträchtlichen Zuwachs erfuhr, wird im laufenden Jahr das Neu-Angebot an Wohnungen im besten Fall Schritt halten mit dem Bedarf. Es ist aber wahrscheinlicher, daß ein leichtes Nachlassen des Wohnungsüberflusses eintritt. Die Nachfrage läßt sich allerdings bei weitem nicht mit derselben Sicherheit voraussagen wie das Angebot, da bei dessen Berechnung eine Reihe von unbekanntten Größen in Berücksichtigung gezogen werden muß. Es kann heute natürlich nicht prog-

nostiziert werden, wie sich diese Elemente — Eheschließungen zwischen Ledigen und Haushaltsauflösungen durch Tod von verwitweten Personen und von geschiedenen Frauen — präsentieren. Im allgemeinen wird ja die Heiratsfrequenz weit weniger vom Gang des Wirtschaftslebens beeinflußt, als erwartet werden dürfte. Immerhin führt in schweren Zeiten wie den heutigen die Eheschließung viel weniger zur Beanspruchung einer eigenen Wohnung als in bessern Tagen. Die Untermiete von ganzen Haushaltungen, das Zusammenwohnen mit Eltern und Geschwistern spielt wieder eine größere Rolle.

Ganz deutlich richten sich Zu- und Wegzug nach den Verdienstmöglichkeiten. Es ist deshalb wahrscheinlich, daß der Familienwanderungsgewinn, der im Jahre 1934 um rund 200 niedriger war als im Vorjahr, noch weiter abnimmt. Es ist anzunehmen, daß sich der Verbrauch im Jahre 1935 nicht auf der Höhe des Jahres 1934 hält. Unwahrscheinlich erscheint aber, daß er auf das Niveau des Neuangebots von Wohnungen fällt. Eine leichte Reduktion der Leerwohnungsziffer bis zum Jahresende 1935 ist also, wenn auch nicht sicher, so doch leicht möglich, ja wahrscheinlich.

Dr. W. Spühler