

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT

1935 / 36

LEERWOHNUNGEN

Die am 1. Dezember 1935 in üblicher Weise durchgeführte Leerwohnungszählung ergab in der Stadt Zürich einen Bestand von 3123 leeren Mietwohnungen und zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäusern; das sind über 500 Objekte mehr als vor einem Jahre. Von je hundert Wohnungen überhaupt standen am Stichtage 3,46 leer gegen 2,95 am 1. Dezember 1934. Damit hat der Leerwohnungsvorrat nach den alljährlichen Dezemberzählungen einen neuen Höchststand erreicht, doch bleibt dieser hinter dem Stande von 3,69 Prozent am 1. Oktober bereits wieder etwas zurück.

Leerwohnungsbestand in der Stadt Zürich¹⁾ 1931 bis 1935

Zähltermin 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
1935	90 258	1766	3123	3,46

1) Heutiges Stadtgebiet

Der Mieter interessiert sich naturgemäß nicht so sehr für das Angebot der Wohnungen überhaupt als für das an Wohnungen bestimmter Stadtlage, Größe, Ausstattung und Mietpreishöhe. Die nebenstehenden Tabellen geben daher über die Zusammensetzung des Leerwohnungsbestandes nach den wichtigsten Merkmalen Auskunft.

Was die einzelnen Stadtkreise betrifft, so war die Auswahl wie schon in den Vorjahren auch diesmal im allgemeinen in den Arbeiterquartieren relativ geringer als in den Mittelstands- und namentlich den Wohlstandsvierteln. Die Gliederung der Wohnungen nach der Zimmerzahl ergibt den größten Prozentsatz leerer Objekte bei den Vier-, den kleinsten bei den Zweizimmerwohnungen. Verglichen mit dem Vorjahre ist der Leerwohnungsbestand aller Größenklassen stark angewachsen. Damals wiesen nur die Vier- und die Fünfzim-

Leerstehende Wohnungen in Zürich, 1. Dezember 1935

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	4 762	186	3,91	49	51	45	26	15	7
2	8 339	353	4,23	42	106	119	40	46	7
3	12 897	326	2,53	48	178	88	10	2	3
4	11 840	426	3,60	49	235	120	18	4	13
5	4 848	150	3,09	20	67	57	3	3	4
6	11 496	423	3,68	39	125	158	73	28	6
7	8 963	364	4,06	23	87	122	74	58	5
8	6 603	279	4,23	24	104	95	39	17	4
9	4 654	118	2,54	19	55	37	7	—	3
10	8 102	270	3,33	39	129	89	6	7	2
11	7 754	228	2,94	31	122	56	16	3	—
Stadt	90 258	3123	3,46	383	1259	986	312	183	54

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	1 671	55	3,29	15	23	17	—	55	13
2 »	13 516	328	2,43	76	187	65	—	328	89
3 »	38 569	1259	3,26	136	795	327	1	1258	254
4 »	23 274	986	4,24	68	544	371	3	983	168
5 »	7 772	312	4,01	9	153	138	12	300	50
6 u. mehr Z.	5 456	183	3,35	3	52	93	35	148	24
Überhaupt	90 258	3123	3,46	307	1754	1011	51	3072	598

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	41	32	7	2	—	—	—	—	—
2 »	313	126	176	8	2	1	—	—	—
3 »	1245	161	916	143	15	7	2	1	—
4 »	976	31	415	388	88	41	7	5	1
5 »	295	1	16	67	95	68	22	20	6
6 u. mehr Z.	148	—	1	2	16	25	17	25	62
Überhaupt	3018	351	1531	610	216	142	48	51	69

merwohnungen Vorratsziffern über 3 Prozent auf, während die übrigen Kategorien unter diesem Satze blieben; heute stehen von den Wohnungen mit vier und fünf Zimmern über 4 und von den übrigen — mit Ausnahme der Zweizimmerwohnungen — mehr als 3 Prozent leer. 2258 leerstehende Wohnungen (das sind knapp drei Viertel) waren mit eigenem Bad und 1334 mit Zentralheizung ausgestattet. Bemerkenswert ist, daß von den älteren Wohnungen verhältnismäßig weniger leerstehen als von den neueren. So betrug die Leerwohnungsziffer bei den vor 1917 gebauten Wohnungen 3,1, bei den 1917 bis 1930 gebauten 3,4, und bei den 1931 bis 1934 gebauten 3,8 Prozent. Von den erst im Berichtjahr erstellten Wohnungen waren sogar 6,9 Prozent noch zu vermieten.

Die durchschnittlichen Mietpreise der Leerwohnungen sind in den letzten Jahren erheblich gefallen. Dies gilt besonders für die Vierzimmerwohnungen.

Durchschnittliche Jahresmietzinse für leerstehende Wohnungen ohne Mansarde in Zürich¹⁾

1. Dezember	2 Zimmer Fr.	3 Zimmer Fr.	4 Zimmer Fr.
1932	1114	1439	1842
1933	1073	1361	1716
1934	1099	1330	1655
1935	1051	1279	1540

1) Heutiges Stadtgebiet

Die Mietpreise der leerstehenden Wohnungen sind an sich von Interesse, da sie darüber unterrichten, in welcher Preislage leere Wohnungen zu mieten sind. Sie dürfen jedoch keineswegs als repräsentativ für Höhe und Entwicklung der Mietpreise überhaupt angesehen werden. Einerseits sind die leeren Wohnungen wohl durchschnittlich teurer als die besetzten, da von einer Anzahl gleichwertiger Wohnungen die teuersten am ehesten leerstehen. Andererseits werden, je größer der Leerwohnungsvorrat, desto häufiger auch billigere Wohnungen unvermietet bleiben. Daher führt schon das Steigen der Leerwohnungsziffer zu einer Verbilligung der durchschnittlichen Mietpreise der leerstehenden Wohnungen, ohne daß sich daraus ohne weiteres auf die Entwicklung der Preise der besetzten Wohnungen schließen läßt.

Ursachen der Zunahme an Leerwohnungen. Wie aus den Zahlen über den Wohnungsbau auf Seite 196 hervorgeht, rührt die Zunahme des Leerwohnungsbestandes nicht etwa von einer Ver-

stärkung der Bautätigkeit her, vielmehr wurden in den letzten zwölf Monaten tausend Wohnungen weniger unter Dach gebracht als im vorhergehenden Jahre. Aber die Nachfrage nach Wohnungen vermochte nicht einmal mit dem verringerten Angebot Schritt zu halten. Von 3872 Wohnungen im Jahre 1931 ist der Wohnungsverbrauch sukzessive auf 2168 im Jahre 1934 und schließlich nur 1255 im Berichtsjahre gefallen. Dieser Rückgang hat folgende Ursachen. Einmal hat die Zuwanderung von Familien nach Zürich immer mehr nachgelassen und ist im Berichtsjahre sogar in einen Wanderverlust umgeschlagen. 1931 betrug der Familienwanderungsgewinn nicht weniger als 1338 Haushaltungen, 1934 noch 261; 1935 aber sind 94 Familien mehr weg- als zugezogen. Zum andern hat die Heiratsfrequenz abgenommen; 2672 Eheschließungen zwischen Ledigen im Wohnungsmarktjahre 1934 stehen nur 2450 im letzten Jahre gegenüber. Drittens endlich verzichten immer mehr Familien auf den Alleinbesitz einer Wohnung und begnügen sich damit, in Untermiete zu gehen oder mit Eltern und Geschwistern zusammenzuwohnen.

Zum Vergleich seien hier noch die Verhältnisse von Basel und Bern herangezogen, wo gleichfalls jeweilen am 1. Dezember Leerwohnungszählungen stattfinden. (Bern hat dieses Jahr die Zählung aus unbekannten Gründen auf den 15. November vorgeschoben, wodurch die Vergleichbarkeit etwas beeinträchtigt ist.)

Leerwohnungsbestand in Basel, Bern und Zürich¹⁾

Am 1. Dez. 2)	Leere Wohnungen in			Vorrat in Prozent in		
	Basel	Bern	Zürich	Basel	Bern	Zürich
1933	1671	930	2000	3,4	2,9	2,3
1934	2028	1183	2612	3,9	3,5	3,0
1935	1918	1213	3123	3,7	3,6	3,5

1) Heutiges Stadtgebiet — 2) Bern 1935 am 15. November

In Zürich hat der Leerwohnungsvorrat nun nahezu die gleiche Höhe erreicht wie in Basel und Bern, wo er in den beiden Vorjahren noch fühlbar größer war.

Ein wesentlich stärkeres Überangebot an Wohnungen, als es die deutschschweizerischen Großstädte aufweisen, wird aus Genf gemeldet; doch werden die Zählungen dort nach einer andern Methode durchgeführt, so daß ein Vergleich nicht statthaft ist.

Wie schon in früheren Jahren, hat sich unsere Zählung auch diesmal auf die Vororte Kilchberg, Oberengstringen, Schlieren und Zol-

likon erstreckt. Insgesamt wurden in diesen vier Gemeinden 77 leerstehende Wohnungen gezählt gegen 67 vor Jahresfrist; das sind 1,91 gegen 1,74 Prozent. Auch in den Vororten hat also der Leerwohnungsbestand etwas zugenommen.

Leerstehende Wohnungen in den Vororten, 1. Dezember 1935

Gemeinden	Wohnungs- bestand	Leerstehende Wohnungen		
		im ganzen	in % aller Wohnungen	davon bereits vermietet
Kilchberg	1233	8	0,65	3
Oberengstringen . .	182	9	4,95	—
Schlieren	1254	25	1,99	1
Zollikon	1365	35	2,56	7
Zusammen	4034	77	1,91	11

Von Gemeinde zu Gemeinde wechselt der Leerwohnungsvorrat stark, da bei der Kleinheit der Zahlen in einzelnen Gemeinden der Zufall eine entscheidende Rolle spielt. — Unter den 77 Wohnungen befinden sich 36 mit drei und 26 mit vier Zimmern.

WOHNUNGSBAU

Nach dem Rekordjahr der Bautätigkeit, 1932, ist der Wohnungsbau im folgenden Jahre auf weniger als die Hälfte gefallen. 1934 hat die Bautätigkeit wieder etwas angezogen, im Berichtjahre aber ist sie unter dem anhaltenden Drucke der Wirtschaftskrise und des hohen Leerwohnungsvorrates erneut stark zurückgegangen. Insgesamt wurden im Wohnungsmarktjahre 1935 nur 1766 Wohnungen schlüsselfertig gegen 2780 im Vorjahre. Die vom Statistischen Amte vor etwa einem Jahre vorgenommene Schätzung der Wohnungsproduktion 1935 auf rund 1750 Wohnungen hat sich somit als richtig erwiesen.

Für die nächste Zukunft wird mit einem weiteren Rückgang der Bautätigkeit zu rechnen sein. Am 1. Dezember 1935 waren in der Stadt nur 412 Wohnungen im Bau begriffen gegenüber 1231 am gleichen Tage des Vorjahres, also genau ein Drittel. Der größte Teil dieser Wohnungen dürfte im zweiten Quartal 1936 bezugsfertig werden. Dazu kommen noch weitere 667 Wohnungen, die am 1. Dezember baubewilligt, aber noch nicht in Angriff genommen waren. Diese Zahl ist etwas größer als die vorjährige (557). Bis 1. Januar 1936 hat sie sich auf 690 Wohnungen erhöht.

In Zürich neuentstehende Wohnungen, 1. Dezember 1935

Nach Stadtkreisen

Stadt- kreise	Neue Woh- nungen im ganzen	Davon in		Wohnungsgröße (Zimmerzahl)					
		Einfam- ilien- häusern	Um- bauten	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 u.m. Zim- mer
1	12	—	1	1	3	1	5	1	1
2	49	2	6	4	22	15	4	2	2
3	3	—	1	—	—	—	3	—	—
4	48	—	—	—	24	24	—	—	—
5	1	—	1	—	1	—	—	—	—
6	23	2	—	—	18	2	1	1	1
7	55	8	—	4	10	21	7	6	7
8	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9	42	24	—	—	2	14	22	3	1
10	147	3	—	—	51	69	24	2	1
11	32	18	2	—	3	12	12	5	—
Stadt	412	57	11	9	134	158	78	20	13

Nach der Zimmerzahl

Wohnungs- größe	Bezugstermin				Eigentümer- woh- nungen 1)	Dienst- woh- nungen	Mietwohnungen		
	im Dez. 1935	im 1. Quart. 1936	im 2. Quart. 1936	später od. un- bekannt			im ganzen	Ge- schäfts- wohnun-	bereits ver- mietet
1 Zimmer	—	—	9	—	—	—	9	—	2
2 »	—	16	102	16	4	—	130	—	50
3 »	1	39	99	19	3 12	—	146	1	62
4 »	1	10	62	5	5 36	5	37	—	17
5 »	1	3	14	2	2 14	1	5	—	4
6 u. mehr Z.	—	8	4	1	1 7	1	5	1	4
Überhaupt	3	76	290	43	11 73	7	332	2	139

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

Nach Erstellern

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen mit					Neu- woh- nun- gen im ganzen	Mietwohnun-	
	1 u.2 Zim- mern	3 Zim- mern	4 Zim- mern	5 Zim- mern	6 u.m. Zim- mern		im gan- zen	bereits ver- mietet
Einzelpersonen	92	106	33	18	10	259	215	83
Mehrere Private	6	14	9	—	—	29	28	10
Bau- u. Immo- (gemeinnütz.)	20	32	4	—	—	56	56	33
liengenossensch. (andere . .	24	2	26	1	—	53	31	12
Übr. Handelsgesellschaften .	1	4	2	—	2	9	2	1
Stadtgemeinde	—	—	3	1	—	4	—	—
Andere	—	—	1	—	1	2	—	—
Überhaupt	143	158	78	20	13	412	332	139

Unter den 412 bereits im Bau befindlichen Wohnungen sind 57 Einfamilienhäuser. Bei 11 Wohnungen handelt es sich um Umbauten. 134 Objekte haben je zwei, 158 je drei Zimmer. Am meisten wird noch im Kreis 10 gebaut, wo die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich 56 Wohnungen erstellt. Es sind dies die einzigen Neubauten, die von einer gemeinnützigen Baugenossenschaft errichtet werden. Öffentliche Finanzbeihilfe wurde angesichts des großen Überangebotes an Wohnungen weder bei diesen noch bei irgendwelchen andern Bauten gewährt.

Über die gleichzeitige Wohnbautätigkeit in den Vororten orientiert folgende Zusammenstellung.

In den Vororten neuentstehende Wohnungen, 1. Dezember 1935

Gemeinden	Einfamilien- häuser	Eigentümer- wohnungen	Miet- wohnungen	Zu- sammen
Kilchberg	2	1	1	4
Oberengstringen . .	1	2	—	3
Schlieren	3	—	—	3
Zollikon	4	7	11	22
Zusammen	10	10	12	32

Im gleichen Zeitpunkte des Vorjahres waren in den vier angeführten Außengemeinden insgesamt 56 Wohnungen im Bau begriffen. Auch in den Vororten hat somit die Baulust fühlbar nachgelassen.

AUSSICHTEN FÜR 1936

Angesichts der Unsicherheit der ganzen Wirtschaftslage läßt sich die weitere Entwicklung des Zürcher Wohnungsmarktes nur schwer voraussagen. Immerhin mögen einige Mutmaßungen gewagt werden.

Was die Wohnungsproduktion betrifft, so gehören dazu in erster Linie die 412 Wohnungen, die am 1. Dezember im Bau begriffen waren. Umfragen bei den Architekten ergaben sodann, daß von den weiteren 690 am 1. Januar 1936 baubewilligten, aber noch nicht begonnenen Wohnungen 264 im Frühjahr in Angriff genommen und bis spätestens Jahresende fertiggestellt werden sollen. Für die restlichen Projekte sind die Bautermine noch nicht festgelegt, und zwar in den meisten Fällen deswegen, weil die notwendigen Baukredite nicht erhältlich sind. Selbst die Ausführung der 264 Wohnungen, deren Bau für das Frühjahr in Aussicht genommen ist,

ist nicht in allen Fällen gesichert. Andererseits dürfte eine gewisse Anzahl Wohnungen erst in den nächsten Monaten baubewilligt und sogleich begonnen werden. Wir erhalten so für 1936 eine wahrscheinliche Gesamtproduktion von 650 bis 700 Wohnungen. Eine genauere Schätzung wird erst auf Grund der üblichen, im Frühjahr vorgenommenen Nacherhebung über die Bautätigkeit möglich sein.

Bedeutend ungewisser als die Wohnungsproduktion ist der Wohnungsverbrauch. Er belief sich 1935 wie erwähnt auf 1255 Wohnungen. Damit darf aber für 1936 nicht gerechnet werden. Es ist vielmehr anzunehmen, daß die Zahl der Eheschließungen noch weiter fallen wird. Auch das Bestreben, den Wohnungsaufwand einzuschränken und in Untermiete oder zu Verwandten zu ziehen, dürfte sich verstärken. Die Umzugsstatistik der letzten Monate läßt erkennen, daß nicht nur immer mehr neuvermählte Ehepaare auf die Übernahme einer eigenen Wohnung verzichten, sondern daß auch längstbestehende Haushaltungen aufgelöst bzw. zusammengelegt werden. Wir schätzen den Minderverbrauch gegenüber 1935 aus diesen Ursachen auf rund 250 Wohnungen. Am schwierigsten ist die voraussichtliche Entwicklung der Familienwanderungen zu beurteilen. Sie hängt ganz von der Gestaltung des Arbeitsmarktes ab. Da sich diesem bei dem völligen Darniederliegen der Bautätigkeit keine günstige Prognose stellen läßt, muß damit gerechnet werden, daß die Zuwanderung von Familien 1936 im gleichen Maße zurückgehen wird, wie sie es seit einigen Jahren und auch noch in den allerletzten Monaten getan hat. Dies würde einen weiteren Minderverbrauch von gleichfalls 250 bis 300 Wohnungen bedeuten. Wir kommen daher zu dem Schlusse, daß sich der Wohnungsverbrauch im Wohnungsmarktjahre 1936 auf kaum mehr als 700 bis 750 Wohnungen veranschlagen läßt, also nicht viel höher als die Wohnungsproduktion. Eine erhebliche Verringerung des Leerwohnungsbestandes in nächster Zeit ist deshalb zum mindesten fraglich.

Dr. W. Bickel