

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT 1936/37

Zu den wichtigsten Aufgaben der kommunalen Statistik gehört die Verfolgung des Wohnungsmarktes. Zu diesem Zwecke führt das Statistische Amt am 1. Dezember jedes Jahres eine Zählung der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Zürich durch. Bei diesen jährlichen Erhebungen wird vom Material des städtischen Wohnungsnachweises ausgegangen, auf Grund dessen von unserem Amt für jede Leerwohnung eine Zählkarte erstellt wird, die alle wesentlichen Angaben betreffend Stadtlage, Wohnungsgröße, Ausstattung, Mietpreishöhe usw. enthält. Da jedoch, trotzdem die Anmeldung obligatorisch ist und auch im Interesse der Vermieter liegt, stets eine Anzahl leere Objekte beim Wohnungsnachweis nicht gemeldet sind, findet vor der eigentlichen Zählung eine Vorerhebung durch die Briefträger statt, mit Hilfe derer auch diese nicht angemeldeten Leerwohnungen möglichst vollständig erfaßt werden. In den allerersten Tagen des Dezembers werden sodann von Angestellten unseres Amtes die Vermieter aller als leer ermittelten Wohnungen aufgesucht und durch sie die Angaben auf den Zählkarten kontrolliert und eventuell ergänzt. Bei dieser eigentlichen Erhebung ergibt sich stets ein gewisser Abgang an Zähleinheiten, da manche Wohnungen, die auf dem Wohnungsnachweis noch als leer geführt werden, bereits wieder besetzt sind. Im großen und ganzen gleicht sich trotz manchen Abweichungen im einzelnen die Zahl der beim Wohnungsnachweis nicht gemeldeten aber leeren, und der dort noch gemeldeten aber bereits wieder besetzten Wohnungen ungefähr aus. Daher dürften auch die von unserem Amte regelmäßig veröffentlichten summarischen Zahlen über die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes im Laufe des Jahres, die sich ausschließlich auf die Angaben des Wohnungsnachweises stützen, für praktische Zwecke genügend genau sein, zumal unsere jährliche Erhebung jeweils wieder zur Berichtigung des Materials des Wohnungsnachweises dient. —

Nach der am 1. Dezember 1936 vorgenommenen Leerwohnungs-zählung standen an diesem Tage in der Stadt Zürich 3356 Mietwohnungen und zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser leer; das sind 233 Objekte mehr als vor einem Jahre. Bei einem Gesamtbestande von 90827 Wohnungen betrug die Leerwohnungs-ziffer 3,69

Prozent gegen 3,46 am 1. Dezember 1935. Entgegen allen Erwartungen ist somit der Leerwohnungsvorrat im Laufe des Jahres 1936 noch weiter gestiegen und hat einen neuen Höchststand erreicht.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich (heutiges Stadtgebiet) 1930 bis 1936

Zähltermin 1. Dezember	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Wohnungs- verbrauch des Jahres	Leer- woh- nungen	Vorrat in Prozent
1930	75 186	.	.	678	0,90
1931	79 515	4329	3872	1135	1,43
1932	83 950	4435	2980	2590	3,09
1933	85 712	1762	2352	2000	2,33
1934	88 492	2780	2168	2612	2,95
1935	90 258	1766	1255	3123	3,46
1936	90 827	569	336	3356	3,69

Die Zahl der Neubauwohnungen weicht wegen der Abbrüche und Umbauten von dem Wohnungszuwachs etwas ab

Wie aus der vorstehenden Zusammenstellung hervorgeht, rührt das Steigen des Leerwohnungsvorrates keineswegs von einer stärkeren Bautätigkeit her, vielmehr ist der Wohnungszuwachs unter dem anhaltenden Druck der Krise erneut stark zurückgegangen. Insgesamt hat der Wohnungsbestand im Wohnungsmarktjahr 1936 nur um 569 Wohnungen zugenommen; das ist nur knapp ein Drittel der vorjährigen und gut der achte Teil der Rekordzunahme des Jahres 1932. Man muß bis in die Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegsjahre zurückgehen, um einer gleich geringen Bautätigkeit zu begegnen. Der Wohnungsverbrauch, der sich aus der Zahl der besetzten Wohnungen (Wohnungsbestand abzüglich Leerwohnungen) an je zwei aufeinander folgenden Zählterminen ergibt, vermochte aber nicht einmal mit dieser geringen Produktion Schritt zu halten. Er betrug nur 336 Wohnungen gegen noch immer 1255 im Vorjahre und 3872 im Jahre 1931. Dieser Rückgang hat verschiedene Ursachen. Einmal hat der Mehrzuzug von Familien nach Zürich aufgehört. Während 1931 ein Wandergewinn von über 1300 Haushaltungen zu verzeichnen war, sind 1936 umgekehrt 272 Familien mehr weg- als zugezogen. Zum andern ist die Heiratsfrequenz merklich zurückgegangen; 2672 Eheschließungen zwischen Ledigen im letzten noch einigermaßen normalen Jahr 1934 stehen nur rund 2200 im Jahre 1936 gegenüber. Drittens zwingt die Krise viele Kreise zu einer Einschränkung des Wohnungsaufwandes. Immer häufiger werden die Fälle, in denen junge Ehepaare auf die Übernahme einer

eigenen Wohnung verzichten und in Untermiete ziehen, oder sogar längst bestehende Haushaltungen aufgelöst bzw. zusammengelegt werden.

Etwas genauer läßt sich die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes noch an Hand der nachstehenden Tabelle verfolgen, welche die Leerwohnungszahlen am 1. jedes Monates seit dem 1. Januar 1934 nach den Angaben des Wohnungsnachweises wiedergibt.

Der Leerwohnungsbestand in der Stadt Zürich 1934 bis 1936 nach Monaten

Stichtage	Leerwohnungen			Vorrat in Prozent		
	1934	1935	1936	1934	1935	1936
1. Januar . . .	*	2478	3020	*	2,80	3,34
1. Februar . . .	1878	2318	2955	2,18	2,62	3,27
1. März	1780	2195	2850	2,07	2,48	3,15
1. April	2285	3233	3706	2,62	3,61	4,09
1. Mai	2183	3103	3498	2,50	3,47	3,86
1. Juni	2050	2945	3346	2,35	3,29	3,69
1. Juli	2264	3246	3543	2,59	3,62	3,91
1. August	2109	3077	3408	2,41	3,43	3,76
1. September . .	1963	2940	3222	2,25	3,28	3,55
1. Oktober . . .	2593	3332	3700	2,93	3,69	4,07
1. November . .	2564	3183	3475	2,90	3,53	3,83
1. Dezember . .	2612	3123	3356	2,95	3,46	3,69

Zweimal hat danach der Leerwohnungsbestand im Laufe des Jahres 1936 die Grenze von 4 Prozent überschritten, nämlich an den beiden Hauptumzugsterminen, dem 1. April und dem 1. Oktober. Wie aus dem Vergleich mit früheren Jahren hervorgeht, handelt es sich hierbei um regelmäßig wiederkehrende saisonale Spitzen. Auch am 1. Juli, der in den letzten Jahren gleichfalls eine gewisse Bedeutung als Umzugstermin gewonnen hat, geht der Leerwohnungsbestand jeweils fühlbar in die Höhe. Im übrigen zeigt die Tabelle, daß sich der Unterschied zwischen den Leerwohnungsziffern des Jahres 1936 und jenen des Vorjahres nach und nach stark verringert hat. —

Für den einzelnen Mieter ist nicht so sehr das gesamte Angebot an Wohnungen von Interesse, als das an Wohnungen bestimmter Stadtlage, Größe, Ausstattung und Mietpreishöhe. Die umstehenden Tabellen geben daher über die Zusammensetzung des Leerwohnungsbestandes nach den wichtigsten Merkmalen Auskunft.

Von den einzelnen Stadtkreisen weisen die Kreise 2 und 6 die höchsten, die Kreise 5 und 9 die niedrigsten Vorratzsiffern auf. Die Entwicklung seit dem Vorjahre ist nicht in allen Kreisen die gleiche.

Leerstehende Wohnungen in Zürich, 1. Dezember 1936

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	4 792	186	3,88	53	51	55	19	8	2
2	8 388	361	4,30	55	107	120	50	29	4
3	12 901	406	3,15	64	211	122	8	1	4
4	11 886	457	3,84	52	253	128	22	2	10
5	4 849	145	2,99	12	64	63	5	1	3
6	11 562	531	4,59	36	187	200	71	37	3
7	9 037	351	3,88	25	80	111	67	68	1
8	6 580	253	3,84	24	102	74	32	21	5
9	4 713	133	2,82	14	82	30	7	—	2
10	8 295	257	3,10	37	124	85	9	2	—
11	7 824	276	3,53	52	130	75	15	4	—
Stadt	90 827	3356	3,69	424	1391	1063	305	173	34

Nach Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen		Mietwohnungen n. d. Dauer des Leerstehens			Leere Verkaufobjekte ¹⁾	Leere Mietwohnungen ²⁾	
		im ganzen	in % aller Wohnungen	bis 1 Monat	1½-2 Monate	über 2 Monate		im ganzen	bereits vermietet
1 Zimmer	1 700	56	3,29	22	23	11	—	56	8
2 »	13 724	368	2,68	66	208	94	—	368	84
3 »	38 802	1391	3,58	146	856	389	—	1391	332
4 »	23 345	1063	4,55	75	559	427	2	1061	225
5 »	7 787	305	3,92	16	147	134	8	297	50
6 u. mehr Z.	5 469	173	3,16	7	50	87	29	144	27
Überhaupt	90 827	3356	3,69	332	1843	1142	39	3317	726

1) Zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser — 2) Inbegriffen Geschäftswohnungen

Reine 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	48	42	5	1	—	—	—	—	—
2 »	355	164	180	9	2	—	—	—	—
3 »	1385	222	1020	121	18	3	1	—	—
4 »	1055	50	513	368	92	20	6	4	2
5 »	296	3	26	86	77	62	25	14	3
6 u. mehr Z.	144	—	1	1	12	33	18	37	42
Überhaupt	3283	481	1745	586	201	118	50	55	47

In den Kreisen 1, 5, 7, 8 und 10 hat sich die Zahl der Leerwohnungen etwas vermindert, in allen andern Kreisen hat sie zugenommen. Die Gliederung der Wohnungen nach der Zimmerzahl ergibt wie schon im Vorjahre den größten Prozentsatz leerer Objekte bei den Vier-, den kleinsten bei den Zweizimmerwohnungen. 505 leerstehende Wohnungen waren mit Mansarde, 2489 mit eigenem Bad und 1371 mit Zentralheizung ausgestattet. Die durchschnittlichen Mietpreise der leerstehenden reinen Mietwohnungen betragen (Zahlen des Vorjahres in Klammern): 2 Zimmer 1024 (1051), 3 Zimmer 1227 (1279), 4 Zimmer 1492 (1540) Franken.

Bei der Dezemberzählung werden neben den leeren Wohnungen regelmäßig auch die leerstehenden Geschäftslokale aller Art erhoben. Ihre Zahl hat seit dem Vorjahre zugenommen, nämlich von 402 mit 32 471 m² Bodenfläche vor Jahresfrist auf 431 mit 39 127 m² am 1. Dezember 1936. Hierunter befinden sich 129 Läden und Verkaufslokale, 102 Bureaux, 81 Werkstätten und Fabrikräume, 69 Garagen und 50 Lokale anderer Art. 34 Objekte waren mit einer leeren Wohnung verbunden, die als solche gleichfalls gezählt wurde.

Schließlich seien noch zum Vergleich die Verhältnisse von Basel und Bern herangezogen, wo gleichfalls jeweils am 1. Dezember Leerwohnungszählungen stattfinden.

Leerwohnungsbestand in Basel, Bern und Zürich¹⁾ 1932 bis 1936

Am 1. Dez. ²⁾	Leere Wohnungen in			Vorrat in Prozent in		
	Basel	Bern	Zürich	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	3,9	3,5	3,0
1935	1918	1213	3123	3,7	3,6	3,5
1936	1672	1158	3356	3,2	3,4	3,7

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

Bis 1935 hatten Basel und Bern einen größeren prozentualen Leerwohnungsbestand als Zürich. In beiden Städten aber hat die Zahl der Leerwohnungen im Berichtsjahre abgenommen, so daß Zürich heute an erster Stelle steht.

Wie schon seit vielen Jahren hat sich die Leerwohnungszählung auch diesmal auf die Vororte Kilchberg, Oberengstringen, Schlieren und Zollikon erstreckt. In diesen vier Gemeinden hat der Leerwohnungsbestand ein wenig abgenommen, denn insgesamt wurden in ihnen 71 leerstehende Wohnungen gezählt gegen 77 vor Jahresfrist.

Das sind 1,74 gegen 1,91 Prozent. Im übrigen ist der prozentuale Leerwohnungsvorrat von Gemeinde zu Gemeinde stark verschieden, wobei wegen der Kleinheit der Zahlen der Zufall eine gewisse Rolle spielt.

Leerstehende Wohnungen in den Vororten, 1. Dezember 1936

Gemeinden	Wohnungs- bestand	Leerstehende Wohnungen		
		im ganzen	in % aller Wohnungen	davon bereits vermietet
Kilchberg . . .	1242	2	0,16	—
Oberengstringen	185	13	7,03	1
Schlieren . . .	1265	30	2,37	1
Zollikon	1390	26	1,87	5
Zusammen . . .	4082	71	1,74	7

Die weitere Entwicklung des Zürcher Wohnungsmarktes läßt sich heute schwerer voraussagen als je zuvor, gerade weil die wirtschaftlichen Aussichten nicht mehr so eindeutig trübe sind wie in den letzten Jahren. Die Wohnungsproduktion des Jahres 1937 dürfte die des Vorjahres kaum übertreffen. Am 1. Dezember 1936 waren in der Stadt Zürich 460 Wohnungen im Bau begriffen, das sind 48 mehr als im Vorjahre. Wie sich diese Wohnungen nach Stadtlage, Zimmerzahl und Erstellern verteilen, geht aus den Tabellen auf Seite 197 hervor. Überdies waren im gleichen Zeitpunkt 212 weitere Wohnungen baubewilligt, aber noch nicht begonnen. Umfragen bei den Architekten ergaben, daß bei 122 dieser Projekte die Ausführung zurzeit noch fraglich erscheint, während der Bau der übrigen 90 Wohnungen bestimmter in Aussicht genommen ist. Man darf daher für 1937 wohl wieder mit der Erstellung von 500 bis 600 Wohnungen rechnen.

Über die Wohnbautätigkeit in den Vororten orientiert die folgende Zusammenstellung, wonach in den vier aufgeführten Außengemeinden am 1. Dezember 1936 insgesamt 26 Wohnungen im Bau begriffen waren gegen 32 vor Jahresfrist.

In den Vororten neuentstehende Wohnungen, 1. Dezember 1936

Gemeinden	Einfamilien- häuser	Eigentümer- wohnungen	Miet- wohnungen	Zusam- men
Kilchberg . . .	—	—	—	—
Oberengstringen	4	—	—	4
Schlieren . . .	3	—	—	3
Zollikon	16	1	2	19
Zusammen . . .	23	1	2	26

In Zürich neuentstehende Wohnungen, 1. Dezember 1936

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	—	2	—	—	3	—	—	1
2	5	1	1	—	2	2	—	1	—
3	210	—	—	10	69	114	17	—	—
4	19	—	3	1	8	10	—	—	—
5	2	—	2	—	—	2	—	—	—
6	23	2	5	4	17	—	—	1	1
7	60	7	3	—	9	32	4	4	11
8	35	2	4	3	9	12	8	—	3
9	38	17	4	—	4	16	16	1	1
10	50	1	—	—	7	37	4	1	1
11	14	11	1	—	2	—	4	7	1
Stadt	460	41	25	18	127	228	53	15	19

Nach der Zimmerzahl

Wohnungsgröße	Bezugstermin				Eigentümerwohnungen ¹⁾	Dienstwohnungen	Mietwohnungen		
	im Dez. 1936	im 1. Quart. 1937	im 2. Quart. 1937	später od. unbekannt			im ganzen	Geschäftswohnngn.	bereits vermietet
1 Zimmer	1	11	1	5	—	—	18	1	4
2 »	7	74	15	31	5	3	119	2	26
3 »	13	102	34	79	5	12	211	—	41
4 »	2	18	23	10	13	20	29	—	5
5 »	—	13	2	—	5	12	3	—	1
6 u. mehr Z.	2	11	3	3	3	11	3	—	5
Überhaupt	25	229	78	128	21	53	385	3	82

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

Nach Erstellern

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen mit					Neuwohnungen im ganzen	Mietwohnngn	
	1 u.2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u.m. Zimmer		im ganzen	bereits vermietet
Einzelpersonen	48	82	13	14	16	173	133	53
Mehrere Private	10	13	—	1	—	24	24	8
Bau- u. Immobilien-gemeinnütz. liengenossensch. andere	—	—	—	—	—	—	—	—
Übr. Handelsgesellschaften	16	35	17	—	—	68	56	14
Stadtgemeinde	66	95	20	—	—	181	167	7
Andere	5	2	3	—	—	10	5	—
Überhaupt	—	1	—	—	3	4	—	—
Überhaupt	145	228	53	15	19	460	385	82

Bedeutend ungewisser als die Wohnungsproduktion ist der Wohnungsverbrauch. Sein Rückgang in den letzten Jahren hat alle Befürchtungen weit übertroffen; gerade deswegen darf man jedoch mit einem ziemlich raschen Wiederansteigen der Wohnungsnachfrage rechnen, sobald die wirtschaftliche Besserung, deren erste Anzeichen heute zu erkennen sind, sich einigermaßen fühlbar machen wird, da dann nicht nur der normale Bedarf gedeckt werden muß, sondern auch die bisher zurückgehaltene Nachfrage wieder auftauchen wird. Auch die Tendenz der für den Wohnungsverbrauch so wichtigen Familienwanderungen hat neuerdings umgeschlagen: während in den ersten neun Monaten des Jahres 1936 noch ein größerer Wanderverlust an Haushaltungen zu verzeichnen war als in der gleichen Periode des Vorjahres, hat im letzten Quartal der Wandergewinn zugenommen. Falls keine unvorhergesehenen neuen Störungen des Wirtschaftslebens eintreten, darf man daher wohl hoffen, daß der Wohnungsverbrauch im Jahre 1937 der Produktion doch mindestens gleichkommen und die Leerwohnungsziffer eher etwas sinken als steigen wird. B.