

ZÜRCHER BAU- UND WOHNUNGSMARKT

1937/38

Das Jahr 1937 hat mit der allgemeinen Besserung der wirtschaftlichen Verhältnisse auch eine fühlbare Entspannung der Wohnungsmarktlage gebracht. Wie die folgende Zusammenstellung zeigt, hat sich der Leerwohnungsvorrat in der Stadt Zürich im Laufe des Jahres wesentlich verringert.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich (heutiges Stadtgebiet) 1930 bis 1937

Zähltermin 1. Dezember	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs im Laufe des Jahres	Wohnungs- verbrauch	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
1937	91 750	923	1412	2867	3,12
1938	93 503	1573		2267	3,43

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

Nach der Leerwohnungszählung des Statistischen Amtes vom 1. Dezember 1937 standen in Zürich an diesem Tage 2867 Mietwohnungen und zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser leer; das sind 489 Objekte weniger als ein Jahr vorher. Bei einem Wohnungsbestande von insgesamt 91 750 Wohnungen betrug die Vorratsziffer 3,12 Prozent gegen 3,69 Prozent am 1. Dezember 1936 und 3,46 Prozent am 1. Dezember 1935.

Der Rückgang des Leerwohnungsvorrates ist einer wesentlichen Zunahme des Wohnungsverbrauches zu verdanken, der nach der abnormalen Schrumpfung im Vorjahre wieder auf rund 1400 Wohnungen stieg. Die Ursachen dieser Entwicklung wurden in dem vor kurzem erschienenen Heft 46 der Statistik der Stadt Zürich über die «Wohnungsbaupolitik der Stadt Zürich 1907—1937» dargestellt, worauf hiermit verwiesen sei. Auch die Bautätigkeit war 1937 wieder lebhafter als im Vorjahre; die Zahl der neuerstellten Wohnungen betrug 934 gegen 505 (Kalenderjahr).

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. Februar 1934 nach den beim städtischen Wohnungsnachweis eingegangenen Meldungen wiedergibt.

Der Leerwohnungsbestand in der Stadt Zürich 1934 bis 1937 nach Monaten

Stichtage	Leerwohnungen				Vorrat in Prozent			
	1934	1935	1936	1937	1934	1935	1936	1937
1. Januar . .	*	2478	3020	3372	*	2,80	3,34	3,71
1. Februar . .	1878	2318	2955	3237	2,18	2,62	3,27	3,56
1. März . . .	1780	2195	2850	3087	2,07	2,48	3,15	3,40
1. April . . .	2285	3233	3706	3756	2,62	3,61	4,09	4,12
1. Mai	2183	3103	3498	3346	2,50	3,47	3,86	3,67
1. Juni	2050	2945	3346	3130	2,35	3,29	3,69	3,44
1. Juli	2264	3246	3543	3190	2,59	3,62	3,91	3,50
1. August . . .	2109	3077	3408	3052	2,41	3,43	3,76	3,35
1. September .	1963	2940	3222	2874	2,25	3,28	3,55	3,15
1. Oktober . .	2593	3332	3700	3381	2,93	3,69	4,07	3,69
1. November .	2564	3183	3475	3036	2,90	3,53	3,83	3,31
1. Dezember .	2612	3123	3356	2867	2,95	3,46	3,69	3,12

Den Höhepunkt erreichte danach der Leerwohnungsvorrat am 1. April 1937 mit 4,12 Prozent. Seit dem 1. Mai liegen die Zahlen für 1937 unter denen des Vorjahres und seit 1. Juli auch unter jenen des Jahres 1935. In den letzten Monaten ist die Leerwohnungsziffer noch weiter gefallen. Sie betrug am 1. Januar 1938 noch 2,98, am 1. Februar 2,85 und am 1. März 2,78 Prozent.

Vergleichsweise sei erwähnt, daß der Leerwohnungsvorrat am 1. Dezember 1937 in Basel 1489 Wohnungen gleich 2,8 (Vorjahr 3,2) Prozent und in Bern 1148 Wohnungen gleich 3,3 (Vorjahr 3,4) Prozent betrug. Auch in Basel hat sich somit die Marktlage etwas gebessert, während in der Bundesstadt keine wesentliche Änderung zu verzeichnen ist.

Der Mieter interessiert sich naturgemäß nicht so sehr für das Angebot an Wohnungen überhaupt als für das an Wohnungen bestimmter Größe, Ausstattung, Mietpreishöhe und Stadtlage. Die Tabellen auf Seite 247 geben daher über die Zusammensetzung des Leerwohnungsbestandes nach den wichtigsten Merkmalen Auskunft.

Am höchsten war der Leerwohnungsvorrat am 1. Dezember 1937 wie schon seit Jahren bei den Vierzimmer-, am niedrigsten bei den Zweizimmerwohnungen. Von jenen standen 3,9, von diesen 2,4 Prozent leer. Von den unbesetzten Wohnungen waren 2015, d. h. mehr als zwei Drittel, mit eigenem Bad und 1158 mit Zentralheizung ausgestattet. Die durchschnittlichen Mietpreise der leerstehenden

Leerstehende Wohnungen in Zürich, 1. Dezember 1937

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	4 790	156	3,26	58	37	31	22	8	5
2	8 433	297	3,52	38	96	97	37	29	3
3	13 147	373	2,84	46	216	104	7	—	9
4	11 931	405	3,39	32	222	135	8	8	9
5	4 849	163	3,36	17	81	62	2	1	5
6	11 638	402	3,45	31	124	165	59	23	2
7	9 163	317	3,46	28	69	103	55	62	3
8	6 639	223	3,36	27	78	64	34	20	5
9	4 886	141	2,89	51	68	21	1	—	1
10	8 385	246	2,93	35	114	83	11	3	1
11	7 889	144	1,83	23	74	38	6	3	3
Stadt	91 750	2867	3,12	386	1179	903	242	157	46

Nach Wohnungsgröße

Wohnungsgröße	Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen		Mietwohnungen n. d. 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	1767	55	3,11	14	9	19	—	55	6
2 »	14055	331	2,35	63	133	122	—	331	58
3 »	39250	1179	3,00	109	535	523	—	1179	203
4 »	23398	903	3,86	65	342	487	1	902	129
5 »	7787	242	3,11	8	98	128	8	234	34
6 u. mehr Z.	5493	157	2,86	5	42	85	25	132	21
Überhaupt	91750	2867	3,12	264	1159	1364	34	2833	451

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	42	38	2	2	—	—	—	—	—
2 »	318	172	136	9	1	—	—	—	—
3 »	1167	217	789	137	22	2	—	—	—
4 »	894	46	425	311	84	21	6	1	—
5 »	234	1	15	72	62	51	17	11	5
6 u. mehr Z.	132	—	3	2	16	21	19	19	52
Überhaupt	2787	474	1370	533	185	95	42	31	57

reinen Mietwohnungen betrugen (in Klammern Zahlen des Vorjahres): 2 Zimmer 976 (1024), 3 Zimmer 1234 (1227) und 4 Zimmer 1570 (1492) Franken. Von den 11 Stadtkreisen wiesen der zweite und der siebente mit je 3,5 Prozent den größten Leerwohnungsvorrat auf. Auffallend niedrig war dieser dagegen im Kreis 11, wo er nur 1,9 Prozent betrug.

Diesmal ist noch eine etwas weiter gehende Auszählung vorgenommen worden, um die Unterschiede, die in bezug auf den Leerwohnungsvorrat zwischen den einzelnen Quartieren der Stadt bestehen, zu ermitteln. Danach haben die ehemaligen Glattalgemeinden und die Quartiere Witikon und Albisrieden weniger als zwei Prozent leere Wohnungen zu verzeichnen, während in Leimbach und im äußeren Teile von Auersihl über 4 Prozent der Wohnungen leer stehen.

Wie üblich wurde die Leerwohnungszählung auch auf die Vororte Kilchberg, Oberengstringen, Schlieren und Zollikon ausgedehnt. Auch in diesen vier Gemeinden hat der Leerwohnungsbestand abgenommen, denn insgesamt wurden nur noch 44 leere Wohnungen gezählt gegen 71 vor Jahresfrist. Das sind 1,06 gegen 1,74 Prozent. Am größten ist der Leerwohnungsvorrat wie schon seit mehreren Jahren in Oberengstringen.

Leerstehende Wohnungen in den Vororten am 1. Dezember 1937

Gemeinden	Wohnungs- bestand	Leerstehende Wohnungen		
		im ganzen	in % aller Wohnungen	davon bereits vermietet
Kilchberg	1257	4	0,32	—
Oberengstringen .	191	14	7,33	1
Schlieren	1270	15	1,18	—
Zollikon	1426	11	0,77	1
Zusammen	4144	44	1,06	2

Gleichzeitig mit der Leerwohnungszählung führt das Statistische Amt jeweils am 1. Dezember eine Zählung der an diesem Tage im Bau befindlichen Wohnungen durch. Diese Erhebung ermöglicht es, die Wohnungsproduktion des nächsten Jahres einigermaßen abzuschätzen. Allerdings ist nicht bekannt, wieviele Wohnungen noch im Frühjahr in Angriff genommen und vor Jahresende fertig werden, doch läßt die Zahl der bis Jahresende eingeholten Baubewilligungen auch hierauf gewisse Schlüsse zu.

Am 1. Dezember 1937 waren, wie die Tabellen auf Seite 249 zeigen, 802 Wohnungen im Bau befindlich. Weitere 632 Wohnungen

In Zürich neuentstehende Wohnungen, 1. Dezember 1937

Nach Stadtkreisen

Stadt- kreise	Neue Woh- nungen im ganzen	Davon in		Wohnungsgröße (Zimmerzahl)					
		Einfam- ilien- häuser	Um- bauten	1 Zim- mer	2 Zim- mer	3 Zim- mer	4 Zim- mer	5 Zim- mer	6 u.m. Zim- mer
1	2	—	1	—	1	1	—	—	—
2	49	3	6	1	11	18	16	3	—
3	118	1	—	18	35	64	—	1	—
4	197	—	8	3	102	81	10	—	1
5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6	90	13	8	15	36	26	3	7	3
7	161	59	6	—	39	38	23	28	33
8	45	1	20	4	14	18	8	—	1
9	48	14	—	—	10	22	11	5	—
10	39	10	—	1	4	16	9	5	4
11	53	38	1	1	4	8	22	16	2
Stadt	802	139	50	43	256	292	102	65	44

Nach der Zimmerzahl

Wohnungs- größe	Bezugstermin				Eigen- tümer- woh- nungen 1)	Dienst- woh- nungen	Mietwohnungen		
	im Dez. 1937	im 1. Quart. 1938	im 2. Quart. 1938	später od. un- bekannt			im ganzen	Ge- schäfts- wohngn.	bereits ver- mietet
1 Zimmer	1	3	36	3	—	—	43	1	15
2 »	2	3	151	100	6	1	249	1	41
3 »	1	13	188	90	9	2	281	—	55
4 »	2	8	54	38	22 43	4	55	1	8
5 »	8	26	28	3	35 61	—	4	1	—
6 u. mehr Z.	—	13	29	2	19 41	1	2	—	1
Überhaupt	14	66	486	236	76 160	8	634	4	120

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

Nach Erstellern

Ersteller	Neuentstehende Wohnungen mit					Neu- woh- nun- gen im ganzen	Mietwohnngn	
	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	127	106	49	46	28	356	242	41
Mehrere Private	9	11	6	3	2	31	22	12
Bau- u. Immo- (gemeinnütz. liengenossensch. andere . .	—	—	—	—	—	—	—	—
Übr. Handelsgesellschaften . .	67	82	23	4	5	181	166	34
Stadtgemeinde	96	92	20	12	8	228	204	33
Andere	—	—	—	—	—	—	—	—
Andere	—	1	4	—	1	6	—	—
Überhaupt	299	292	102	65	44	802	634	120

waren baubewilligt, aber noch nicht begonnen. Umfragen bei den Architekten ergaben, daß von diesen Wohnungen 405 im nächsten Jahre fertig werden sollen. Für die restlichen 227 Projekte sind die Bautermine noch nicht bestimmt. Wir erhalten somit für 1938 eine wahrscheinliche Gesamtproduktion von $802 + 405 =$ rund 1200 Wohnungen.

Bedeutend ungewisser als die Wohnungsproduktion ist der Wohnungsverbrauch. Im vergangenen Jahre wurden, wie gezeigt, über 1400 Wohnungen verbraucht. Man wird es wohl kaum als allzu optimistisch ansehen, wenn wir den Verbrauch für 1938 mindestens gleich hoch veranschlagen. Danach wäre in diesem Jahre mit einem weiteren Rückgang des Leerwohnungsbestandes um einige hundert Wohnungen zu rechnen. Sollte die Bautätigkeit über Erwarten zunehmen, so wäre dies ein Zeichen eines weiteren Konjunkturaufschwunges, der wohl auch in einem etwas höheren Wohnungsverbrauch zum Ausdruck käme. Es braucht jedoch wohl kaum betont zu werden, daß angesichts der Unsicherheit der Weltlage alle Mutmaßungen äußerst ungewiß sind.

Über die Wohnbautätigkeit in den bereits genannten Vororten orientiert die folgende Zusammenstellung.

In den Vororten neuentstehende Wohnungen am 1. Dezember 1937

Gemeinden	Einfamilien- häuser	Eigentümer- wohnungen	Miet- wohnungen	Zusam- men
Kilchberg	1	—	—	1
Oberengstringen .	1	1	—	2
Schlieren	—	—	3	3
Zollikon	15	—	—	15
Zusammen . . .	17	1	3	21

Im gleichen Zeitpunkte des Vorjahres waren in den vier aufgeführten Gemeinden 26 Wohnungen im Bau befindlich. Diese Zahlen sind jedoch zu klein, als daß daraus weitgehende Schlüsse gezogen werden könnten.

B.