

Der Wohnungsmarkt auf dem Platze Zürich im 3. Quartal 1914.

Von E. Billeter, Verwalter des Wohnungsnachweises der Stadt Zürich.

I. Der Wohnungsmarkt. Als zu Ende des II. Quartals 1914 der Marktwohnungsbestand von 1190 im Jahre 1912 auf 842 Wohnungen sank, wovon nur 348 leer standen, wurde allgemein von einer im Anzug begriffenen Wohnungsnot gesprochen. Die seit einigen Jahren stark im Rückgang begriffene Bautätigkeit, sowie der in Aussicht stehende Umbau der linksufrigen Zürichseebahn, wonach in einzelnen Quartieren meistens Miethäuser niedergelegt werden, liess die obenerwähnte Befürchtung aufkommen. Wenn das Vorausgesagte nun nicht eingetroffen ist, so ist dies der plötzlichen Unterbrechung der wirtschaftlichen Entwicklung zu zuschreiben. Inwieweit nun die Ereignisse den zürcherischen Wohnungsmarkt beeinflussen, ist anhand des III. Quartalberichtes von 1914 des städtischen Wohnungsnachweises mit einem Vergleich des gleichen Zeitraumes der Jahre 1912 und 1913 ersichtlich.

Während der Übertrag vom Ende des II. Quartals 1912 einen Bestand von 1190 Wohnungen (inklusive 701 Leerwohnungen) vormerkt, zeigt derjenige im gleichen Zeitraum des Jahres 1914 nur noch einen solchen von 842 (inklusive 348 Leerwohnungen), also eine Verminderung des Leerwohnungsbestandes von 353 Objekten. Im Gegensatz zu der Senkung des Markt- und Leerwohnungsbestandes auf Ende des II. Quartals 1914, weisen die Neuanmeldungen der im III. Quartal des gleichen Jahres auf den Markt gelangten Wohnungen eine Steigerung von 675 Wohnungen nach. Es betragen die Neuanmeldungen im III. Quartal 1912 = 1802, 1913 = 1950 und im Jahre 1914 = 2477 Wohnungen. Wiederum im Gegensatz zum Angebot steht der Absatz im III. Quartal 1914 um 255 Objekte hinter demjenigen von 1912 und um 409 hinter demjenigen von 1913 zurück. Als vermietet wurden im III. Quartal 1912 = 2177, 1913 = 2331 und im Jahre 1914 nur noch 1922 Wohnungen ge-

meldet. *Die Folge davon war, dass eine Anschwellung des Wohnungsangebotes auf dem Wohnungsmarkte eintreten musste, wie dies seit Jahren in Zürich nicht mehr der Fall war.* Der Marktwohnungsbestand zu Ende des III. Quartals 1912 betrug 815 Objekte (inklusive 746 Leerwohnungen), sank im gleichen Quartal 1913 auf 662 (inklusive 564 Leerwohnungen) und stieg auf Ende des III. Quartals 1914 mit 735 Wohnungen auf den Bestand von 1397 Wohnobjekte an, wovon 1321 für sofort beziehbar gemeldet wurden. Das Charakteristische bei der Zunahme des Marktwohnungsbestandes ist, dass die Steigerung der Fünf-, Sechs-, Sieben- und Mehrzimmerwohnungen bedeutend unter derjenigen der Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen steht. Dagegen zeigt der Leerwohnungsbestand bei allen Wohnungsgrössen und in allen Kreisen eine starke Steigerung. Derselbe hat sich in der ganzen Stadt bei den Zweizimmerwohnungen, die stets am meisten gesucht waren, um 389.6%, bei den Dreizimmerwohnungen um 518.1%, bei den Vierzimmerwohnungen um 239.3% vermehrt. Ferner weist der Wohnungsmarkt zu Ende Oktober 1914, obschon die Abmeldungen gegenüber dem gleichen Monat des Vorjahres um 114 Wohnungen zugenommen haben, abermals eine beträchtliche Steigerung auf, an der nun auch die grösseren Wohnungsklassen stark teilnehmen. Am 31. Oktober 1914 betrug der beim städtischen Wohnungsnachweis angemeldete Marktwohnungsbestand 1618 Wohnungen, wovon 1335 als sofort beziehbar bezeichnet sind. *Es ist dies, seit die Zählung der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Zürich amtlich vorgenommen wird, mit Ausnahme der Jahre 1900 und 1902, der höchste Leerwohnungsbestand.* Auf den Gesamtwohnungsbestand der Stadt Zürich, der am 1. Dezember 1913 44,830 Wohnungen betrug, würde somit, angenommen, dass im Jahr 1914 keine Neuwohnungen hinzugekommen sind, rund 3% un-

besetzte Wohnungen fallen, eine Norm, die vor Jahren noch als normal bezeichnet, nach der kürzlich vom Statistischen Amt der Stadt Zürich erschienenen Untersuchung aber als „übersetzt“ zu betrachten ist. Von diesen 1335 leerstehenden Wohnungen sind 743 von den Hausbesitzern und -verwaltern, sowie durch die Mieter selbst als sofort beziehbar angemeldet worden, was auf eine rasche und starke Familienabwanderung schliessen lässt. Inwieweit letzteres der Fall ist, geht aus den Monatsberichten des städtischen Statistischen Amtes vom Juli, August und September hervor, wonach im III. Quartal 1914 total 1111 Familienzu- und 1816 Familienabwanderungen stattgefunden haben, also eine Mehrabwanderung von 705 Familien, die in der Hauptsache im Monat August vor sich gegangen ist (Tabellen 1 und 2).

II. Die Marktpreise der Wohnungen. Dass dieser gewaltige Umschwung auf dem Wohnungsmarkt nicht ohne Einfluss auf die Marktpreise der Wohnungen bleiben kann, dürfte von dem bekannten Gesetz von Angebot und Nachfrage herrühren, das sich auch beim Wohnungsmarkt geltend macht. Es ist sogar anzunehmen, dass die Zinse nicht nur bei den auf den Markt kommenden Wohnungen, sondern auch bei den besetzten Wohnungen teilweise gesunken sind und noch sinken werden. Letzteres wird namentlich bei den Wohnungen zutreffen, bei denen die Zinse besonders stark gestiegen sind und die nun, infolge des grossen Angebotes leerstehender Wohnungen, Gefahr laufen, auf den nächsten Termin gekündigt zu werden, wenn nicht vorher eine Zinsreduktion vereinbart wird. Allgemein genommen, treten Zinsreduktionen nicht nur bei den für die Hausbesitzer als schlecht, sondern auch bei den als gut geltenden Jahren ein. Dies kommt häufig bei Neubauten, sodann aber auch in den Fällen vor, wo der Zins im Verhältnis zum Werte der Wohnung zu hoch steht. Alle diese Fälle stehen jedoch vereinzelt da und können kaum auf die Marktpreise der Wohnungen irgendeinen Einfluss ausüben. Anders stehen die Verhältnisse jetzt, wo infolge der starken Familienabwanderung der Leerwohnungsbestand in dem kurzen Zeitraum von drei Monaten von 348 auf 1321 Wohnungen gestiegen ist. Die vom 1. August bis 31. Oktober als vermietet gemeldeten 1561 Wohnungen zeigen denn auch, in welchem Masse die Marktpreise der Wohnungen beeinflusst worden sind, was besonders deutlich und immer stärker zum Vorschein kommt, wenn das Material nach den Monaten, in denen die Wohnungen vermietet wurden, ausgeschieden wird. Um dabei keine spekulative Berechnung zu erhalten, wurde das Material, streng gesichtet, in drei Kategorien eingeteilt. Die I. Kategorie betrifft solche vermietete Wohnungen, bei denen der

geforderte Mietzins laut Angabe auf der Abmeldungskarte ermässigt wurde und aus solchen Wohnungen, deren Mietzins schon vor der Vermietung reduziert worden ist. Bei der II. Kategorie sind diejenigen Fälle berücksichtigt, in denen der bei der Anmeldung der Wohnung geforderte Mietzins mit demjenigen auf der Abmeldungskarte übereinstimmt. Sodann die III. Kategorie, die alle vermieteten Wohnungen enthält, bei denen eine Zinsreduktion weder vor noch nach der Vermietung festgestellt werden konnte, weil die Angabe des vereinbarten Mietzinses auf der Abmeldungskarte fehlte. Das Ergebnis der Tab. 3 zeigt, dass auf die 262 im Monat August vermieteten Wohnungen erst 50 Objekte = 19.1%, auf die 864 im September vermieteten schon 189 = 21.9% und auf die 435 im Oktober vermieteten Wohnungen 140 = 32.2% mit Zinsreduktion fallen. Zweifellos wird der Prozentsatz der zu ermässigtem Mietzins vermieteten Wohnungen noch grösser sein, als der nach den vorhandenen Angaben festgestellte. Zu dieser Annahme berechtigen zwei Voraussetzungen. Die eine besteht darin, dass von den 796 Wohnungen, bei denen eine Zinsreduktion nicht ersichtlich ist, ebenfalls solche mit ermässigtem Mietzins vorhanden sind. Sodann ist die Möglichkeit vorhanden, dass, infolge des grossen Angebotes leerstehender Wohnungen, viele Auftraggeber die Zinse schon bei der Anmeldung ermässigten, um eine schnellere, bzw. sichere Vermietung auf den nächstfolgenden Bezugstermin zu erlangen. Auf alle Fälle kann die Zahl der zu ermässigtem Zins vermieteten Wohnungen nicht unter dem angegebenen Prozentsatz stehen. An den Zinsreduktionen nehmen alle Grössenklassen der Wohnungen teil; der grösste Anteil (36.2 und 31.4%) fällt auf die Drei- und die Vierzimmerwohnungen. Selbst auf die Zweizimmerwohnungen fallen 16.8%, während auf die Fünf-, Sechs- und Mehrzimmerwohnungen nur 9.0 und 4.2% kommen. Über die Höhe der Mietzinsreduktionen orientieren die Tab. 4 und 5. Die Reduktionen betragen bis zu Fr. 100 im August erst 16.0%, im September bis 18.3% und im Oktober dagegen bis 23.9% aller im Zins ermässigten Wohnungen. Wird nun in Betracht gezogen, dass im Oktober, also zu Beginn des IV. Quartals, wenige Vermietungen stattfanden, so dürfte mit Sicherheit auf eine weitere Senkung der Mietzinse gerechnet werden. Im ganzen betrafen rund 46.0% der Reduktionen bis zu Fr. 50 und 54.0% von 51 bis 150 und mehr Franken. Im Durchschnitt steht die Reduktion des früheren Mietzinses bei den Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen ziemlich in gleicher Höhe (9.4%). Während nur die Ein- und Fünfzimmerwohnungen bedeutend über dem Durchschnitt stehen, sind die Sechs- und Mehrzimmerwohnungen um rund 2.0% unter demselben. Die ausser-

ordentliche Höhe des Prozentsatzes bei den Einzimmerwohnungen ist durch zwei Fälle verursacht, bei denen die Ermässigung die Höhe von Fr. 100 und Fr. 120 auf Fr. 300 und Fr. 500 Zins betragen. Bei den Fünzimmerwohnungen, bei denen der Prozentsatz bereits 12.0 beträgt, fallen auf die 34 Reduktionen nur 15 in die Höhe von Fr. 20 bis Fr. 100, während 17 Reduktionen von Fr. 120 bis Fr. 300 und zwei Fr. 400 und Fr. 800 ausmachen. Dass die Sechs- und Mehrzimmerwohnungen nur eine Ermässigung von 7.5 % erfahren haben, liegt daran, dass in neun Fällen nur eine Reduktion bis zu Fr. 100, in vier Fällen eine solche von Fr. 150 bis Fr. 200 und nur in drei Fällen eine Reduktion von Fr. 400 und Fr. 500 vorgekommen ist. Nebst dem bedeutenden Rückgang der Nachfrage nach diesen Wohnungsgrössenklassen — es wurden vom 1. Juli bis 31. Oktober 1914 nur 90 Sechs- und Mehrzimmerwohnungen gegenüber 138 in der gleichen Zeit des Vorjahres vermietet — kommt weiter in Betracht, dass bei den betreffenden Wohnungen der Kündigungstermin in der Regel halbjährlich auf April und Oktober fällt. Indessen weisen die noch zur Vermietung stehenden Sechs- und Mehrzimmerwohnungen in bezug auf die Zahl und Höhe der Reduktion einen grossen Prozentsatz auf. Die einzelnen Kreise nehmen, wie Tab. 6 zeigt, an den Zinsverlusten nicht gleichmässig teil. Am meisten betrifft es die Hausbesitzer des 1. Kreises, was zum Teil davon abhängt, dass der 1. Kreis in den letzten zwei

Jahren immer den grössten Leerwohnungsbestand aufwies. Im Gegensatz zu Kreis 1 befindet sich der 4. Kreis mit seinen verhältnismässig sehr kleinen Reduktionen (Tab. 3—6).

Wie lange nun die kritische Lage auf dem Wohnungsmarkt anhält, hängt im Zusammenhang mit den übrigen Ereignissen. Sehr wahrscheinlich wird — selbst dann, wenn die Familienzuzugewanderungen die Familienabwanderung aufheben — auf den 1. April 1915 ein starker Wohnungswechsel eintreten. Der Leerwohnungsbestand geht natürlich dadurch noch nicht zurück. An Stelle der auf den 1. April vermieteten Leerwohnungen werden dann, aus den erwähnten Gründen, diejenigen Wohnungen leerstehend, die auf den Apriltermin nicht vermietet werden konnten. *Ein starker und rascher Rückgang des Leerwohnungsbestandes kann erst dann erwartet werden, wann wieder eine Familienzuzugewanderung in dem Masse erfolgt, wie dies zu Beginn des Krieges bei der Familienabwanderung der Fall war.* Ob dies nach dem Kriege der Fall sein wird, muss abgewartet werden. Jedenfalls wird die Familienzuzugewanderung nicht in dem Masse und in der kurzen Zeit geschehen, wie der Ausbruch des Krieges eine Familienabwanderung verursachte. Sodann ist zu befürchten, dass in Anbetracht der vielen am Krieg teilnehmenden Familienväter, deren Angehörige zurzeit aber noch hier wohnen, abermals eine starke, nicht ungewöhnliche Familienabwanderung erfolgen wird.

Übersicht des Wohnungsmarktes im III. Quartal (vom 1. Juli bis 30. September) der Jahre 1912 bis 1914.

Tab. 1.

Wohnungen bestehend aus	Übertrag vom 30. Juni			Neuanmeldungen im III. Quartal			Abmeldungen im III. Quartal			Rest am 30. September			Davon sofort zu beziehen		
	1912	1913	1914	1912	1913	1914	1912	1913	1914	1912	1913	1914	1912	1913	1914
1 Zimmer	14	7	12	39	38	60	45	36	53	8	9	19	8	7	18
2 Zimmer	51	58	64	244	281	410	252	300	322	43	39	152	40	34	142
3 Zimmer	420	346	222	736	790	1051	914	954	776	242	182	497	228	167	476
4 Zimmer	418	354	294	535	603	676	653	721	547	300	236	423	285	209	414
5 Zimmer	165	160	145	165	146	161	209	200	147	121	106	159	103	81	150
6 Zimmer	72	75	73	57	59	84	68	79	55	61	55	102	52	40	87
7 und mehr Zimmer	50	43	32	26	33	35	36	41	22	40	35	45	30	26	34
Total Wohnungen	1190	1043	842	1802	1950	2477	2177	2331	1922	815	662	1397	746	564	1321
Möblierte Wohnungen	14	29	32	20	27	83	20	38	77	14	18	38	14	18	37
Gewerbliche Räume ohne Wohnung	254	344	352	196	213	181	115	257	126	335	300	407	325	280	373
Gewerbliche Räume mit Wohnung .	20	43	36	48	53	52	38	63	42	30	33	46	25	31	46
Möblierte Einzelzimmer	270	258	235	498	496	832	536	537	579	232	217	488	232	215	488
Unmöblierte Einzelzimmer	56	94	58	131	129	170	130	156	131	57	67	97	55	67	97
Total Mietobjekte	1804	1811	1555	2695	2868	3795	3016	3382	2877	1483	1297	2473	1397	1175	2362

Tab. 2.

Die Zunahme des Markt- und Leerwohnungsbestandes vom 30. Juni an bis 31. Oktober 1914.

Wohnungen bestehend aus	Marktwohnungsbestand								Leerwohnungsbestand							
	Bestand am			Zunahme vom 30. Juni an					Bestand am			Zunahme vom 30. Juni an				
	30. Juni	30. September	31. Oktober	am 30. September		am 31. Oktober			30. Juni	30. September	31. Oktober	am 30. September		am 31. Oktober		
				Total	in %	Total	in %	Total				in %	Total	in %	Total	in %
1 Zimmer	12	19	24	7	58.3	12	100.0	8	18	23	10	125.0	15	187.4		
2 Zimmer	64	152	191	88	137.5	127	196.9	29	142	169	113	389.6	140	482.7		
3 Zimmer	222	497	545	275	123.9	323	145.5	77	476	481	399	518.1	404	524.7		
4 Zimmer	294	423	454	129	43.9	160	54.4	122	414	384	292	239.3	262	214.7		
5 Zimmer	145	159	203	14	9.6	58	40.0	54	150	146	96	177.8	92	170.4		
6 Zimmer	73	102	132	29	39.7	59	80.8	36	87	88	51	141.7	52	143.3		
7 und mehr Zimmer	32	45	69	13	40.6	37	115.6	22	34	44	12	50.0	22	100.0		
Total	842	1397	1618	555	65.9	776	92.1	348	1321	1335	973	279.6	987	283.6		

Die vom 1. August bis 31. Oktober 1914 abgemeldeten Wohnungen, eingeteilt in Kategorien mit und ohne Zinsreduktion und ohne Angabe derselben.

Tab. 3.

Wohnungen bestehend aus	August				September				Oktober				Total v. 1. August bis 31. Oktober 1914			
	mit Reduktion	ohne Reduktion	ohne Angabe	Total Abmeldungen	mit Reduktion	ohne Reduktion	ohne Angabe	Total Abmeldungen	mit Reduktion	ohne Reduktion	ohne Angabe	Total Abmeldungen	mit Reduktion	ohne Reduktion	ohne Angabe	Total Abmeldungen
1 Zimmer	3	1	8	12	5	6	9	20	2	10	8	20	10	17	25	52
2 Zimmer	11	24	16	51	24	45	72	141	28	25	30	83	63	94	118	275
3 Zimmer	9	41	45	95	74	78	200	352	54	46	79	179	137	165	324	626
4 Zimmer	20	26	31	77	59	39	150	248	40	18	53	111	119	83	234	436
5 Zimmer	2	8	6	16	20	6	37	63	12	6	11	29	34	20	54	108
6 und mehr Zimmer	5	1	5	11	7	3	30	40	4	3	6	13	16	7	41	64
Total Wohnungen und Prozent	50 19.1	101 38.5	111 42.4	262 100.0	189 21.9	177 20.5	498 57.6	864 100.0	140 32.2	108 24.8	187 43.0	435 100.0	379 24.2	386 24.8	796 51.0	1561 100.0

Die Höhe der Zinsreduktionen und die Zahl derselben zu den abgemeldeten Wohnungen vom 1. August bis 31. Oktober 1914.

Tab. 4.

Wohnungen bestehend aus	August								Total			September								Total			Oktober								Total		
	Zinsreduktionen								Reduktionen	Abmeldungen	in %	Zinsreduktionen								Reduktionen	Abmeldungen	in %	Zinsreduktionen								Reduktionen	Abmeldungen	in %
	bis 20 Fr.	21-30	31-50	51-70	71-100	101-120	121-150	über 150 Fr.				bis 20 Fr.	21-30	31-50	51-70	71-100	101-120	121-150	über 150 Fr.				bis 20 Fr.	21-30	31-50	51-70	71-100	101-120	121-150	über 150 Fr.			
1 Zimmer	1	—	1	—	—	1	—	3	12	25.0	—	1	3	—	1	—	—	5	20	25.0	—	2	—	—	—	—	—	2	20	10.0			
2 Zimmer	7	1	1	2	—	—	—	11	51	21.6	6	4	5	6	3	—	—	24	141	17.0	6	7	6	6	3	—	—	28	83	33.7			
3 Zimmer	3	1	4	—	1	—	—	9	95	9.6	11	12	17	11	17	—	4	74	352	23.9	9	2	13	9	11	5	2	3	54	179	30.2		
4 Zimmer	2	1	6	1	5	—	3	20	77	26.0	3	3	19	3	21	2	6	59	248	23.8	4	1	6	5	10	5	3	6	40	111	36.0		
5 Zimmer	—	—	1	—	—	—	1	2	16	12.5	—	—	—	—	9	—	5	5	20	63	31.7	—	—	—	3	—	1	8	12	29	44.4		
6 u. mehr Zimmer	—	—	1	—	3	—	1	5	11	45.4	—	—	—	4	—	—	3	7	40	17.5	—	—	—	1	—	—	3	4	13	30.8			
Total	13	3	14	3	9	1	3	4	50	262	19.1	20	20	45	20	55	2	15	12	189	864	21.0	19	12	25	20	28	10	6	20	140	435	32.2

Die Gesamthöhe der Mietzinse und der Reduktion der vom 1. August bis 31. Oktober 1914 abgemeldeten Wohnungen.

Tab. 5.

Wohnungen bestehend aus	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	Gesamthöhe der Mietzinse bei der		Mietzinsreduktion		Reduktion in % des früheren Mietzinses
		Anmeldung	Abmeldung	im ganzen	per Wohnung	
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	
1 Zimmer	10	3,008	2,592	416	41.6	13.8
2 Zimmer	63	29,338	26,651	2,687	42.6	9.2
3 Zimmer	137	91,518	82,721	8,797	64.2	9.6
4 Zimmer	119	113,584	102,640	10,944	92.0	9.6
5 Zimmer	34	54,794	48,720	6,074	178.6	11.9
6 und mehr Zimmer	16	38,640	35,750	2,890	180.6	7.5
Total	379	330,882	299,074	31,808	83.7	9.4

Die Zinsreduktionen in den einzelnen Stadtkreisen.

Tab. 6.

Kreise	Zahl der Wohnungen und deren Zinsreduktion	Wohnungen bestehend aus Zimmern						Total Wohnungen und Zinsreduktion
		1	2	3	4	5	6 und mehr	
Kreis 1	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion . .	3	9	9	10	5	4	40
	Zinsreduktion in Franken { im ganzen . .	168	423	700	1430	1600	900	5226
	{ per Wohnung . .	56	47.5	77.8	143	320	225	130.6
Kreis 2	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion . .	—	3	6	12	5	3	29
	Zinsreduktion in Franken { im ganzen . .	—	120	370	1150	700	800	3140
	{ per Wohnung . .	—	40	61.7	95.8	140	266.7	104.5
Kreis 3	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion . .	1	15	30	18	—	—	64
	Zinsreduktion in Franken { im ganzen . .	36	640	1905	1768	—	—	4349
	{ per Wohnung . .	36	42.7	63.5	98.2	—	—	67.8
Kreis 4	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion . .	3	15	29	20	3	—	70
	Zinsreduktion in Franken { im ganzen . .	112	538	1768	1312	284	—	4014
	{ per Wohnung . .	37.3	35.9	61	65.6	94.7	—	57.3
Kreis 5	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion . .	1	3	13	9	—	—	26
	Zinsreduktion in Franken { im ganzen . .	36	250	806	848	—	—	1940
	{ per Wohnung . .	36	83.3	62	94.2	—	—	74.6
Kreis 6	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion . .	2	5	21	28	17	7	80
	Zinsreduktion in Franken { im ganzen . .	64	201	1320	2546	2840	690	7661
	{ per Wohnung . .	32	40.2	62.8	90.9	167	98.6	95.8
Kreis 7	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion . .	—	4	12	13	2	2	33
	Zinsreduktion in Franken { im ganzen . .	—	210	724	1150	300	500	2884
	{ per Wohnung . .	—	52.5	60.3	88.5	150	250	87.4
Kreis 8	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion . .	—	9	17	9	2	—	37
	Zinsreduktion in Franken { im ganzen . .	—	300	1204	740	350	—	2594
	{ per Wohnung . .	—	33.3	70.8	82.2	175	—	70.1