

## Der Wohnungsmarkt und die Mietpreise in der Stadt Zürich in den Jahren 1914 und 1915.

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

In der Entwicklung der beiden ersten Kriegsjahre zeigte sich die Volkswirtschaft viel widerstandsfähiger, als man vordem anzunehmen wagte. Der charakteristischen, kolossalen Unruhe im wirtschaftlichen Leben ist allmählich eine Beruhigung und der Übergang zu relativ normalen Verhältnissen gefolgt. Das gleiche zeigt sich auch auf dem Wohnungsmarkt, der in den Jahren 1914 und 1915 einer ausserordentlich starken Schwankung unterworfen war. Die bei Kriegsausbruch nach wenigen Wochen sich sofort fühlbar machende Erschütterung wurde in ihrem ersten Stadium im IV. Heft 1914 der Zeitschrift für schweizerische Statistik festgestellt. Vorliegender Bericht soll die weitere Entwicklung, namentlich den Einfluss, den die Marktlage

auf die Mietpreise auszuüben vermochte, schildern. In Zusammenhang damit ist eine kurze Übersicht über die Bevölkerungsbewegung und über die Mietpreisbewegung der Wohnungen anhand der amtlichen Erhebungen von 1896 und 1910 geboten.

**I. Die Bevölkerungsbewegung.** In einer Stadt von der Bedeutung wie Zürich ist der Wohnungsmarkt abhängig von der Bevölkerungsbewegung. Seine hauptsächlichsten Faktoren bilden die Familienwanderungen und die Eheschliessungen. Beide Elemente sind naturgemäss der wirtschaftlichen Prosperität, weit mehr aber noch einem Krieg, in der Grösse des gegenwärtigen, unterworfen. Gemäss den Aufzeichnungen des städtischen statistischen Amtes Zürich ergibt sich folgendes Bild über:

### Die Familienwanderungen in den Jahren 1914 und 1915.

Jahr und Quartale	Familienzuzug				Familienwegzug				Mehr Zu-(+) oder Wegzug (-)	
	Schweizer	Ausländer	Total		Schweizer	Ausländer	Total		Familien	Personen
	Familien		Familien	Personen	Familien		Familien	Personen		
<b>1914</b>										
I.	312	330	542	10,103	299	384	683	9,793	— 141	+ 310
II.	458	507	965	14,391	322	406	728	12,191	+ 237	+ 2200
III.	400	711	1111	11,771	266	1550	1816	20,116	— 705	— 8345
IV.	381	594	975	10,534	280	562	842	10,754	+ 133	— 220
<b>Total 1914</b>	<b>1451</b>	<b>2142</b>	<b>3593</b>	<b>46,799</b>	<b>1167</b>	<b>2902</b>	<b>4069</b>	<b>52,854</b>	<b>— 476</b>	<b>— 6055</b>
<b>1915</b>										
I.	261	342	603	7,752	290	418	708	9,632	— 105	— 1880
II.	442	430	872	11,369	311	390	701	9,608	+ 171	+ 1761
III.	318	498	816	9,857	308	417	725	8,568	+ 91	+ 1289
IV.	443	465	908	11,130	251	363	614	9,289	+ 294	+ 1841
<b>Total 1915</b>	<b>1464</b>	<b>1735</b>	<b>3199</b>	<b>40,108</b>	<b>1160</b>	<b>1588</b>	<b>2748</b>	<b>37,097</b>	<b>+ 451</b>	<b>+ 3011</b>

Es wanderten also im Jahre 1914 4069 Familien (1913: 3006), wovon 2902 auf die Fremden entfallen, von Zürich fort. Die Abwanderung vollzog sich am stärksten im III. Quartal. Während im I. Halbjahr nur 1411 Familien fortzogen, stieg die Zahl im III. Quartal, infolge der allgemeinen Mobilmachungen, allein auf

1816 und im IV. Quartal auf 842 mit zusammen 2112 ausländischen Familien. Auch der Familienzuzug hat im Jahr 1914, wohl aus denselben Gründen wie beim Wegzug, gegenüber dem Vorjahr eine stärkere Frequenz erfahren. Es zogen 3593 Familien (1913: 3034), wovon 2142 auf die Fremden entfallen, nach Zürich.

Das Jahr 1914 hatte somit einen Wanderungsverlust von 476 Familien und 6055 Personen. Eine Änderung brachte das Jahr 1915, wo die Wanderungen bei den Zu- und Wegzügen ganz bedeutend hinter den Ergebnissen von 1914 zurückblieben. Der Familienzuzug erreichte nur die Höhe von 3199, also 394 Familien weniger als im Vorjahr. Aber auch der Familienwegzug sank von 4069 auf 2748 und blieb um 1321 hinter dem Ergebnis von 1914 zurück. Im ganzen hatte das Jahr 1915 einen Wanderungsgewinn von 451 Familien und 3011 Personen, wodurch der Wanderungsverlust von 1914 bis auf 25 Familien und 3044 Personen wieder gedeckt wurde.

Ein für die Frequenz des Wohnungsmarktes ebenso wichtiger Faktor sind die Eheschliessungen, die infolge der Verhältnisse von 2055 im Jahr 1912 auf 1642 im Jahr 1914 und 1170 im Jahr 1915 gesunken sind. Im

Vergleich zu den Jahren 1900—1912, wo jährlich im Durchschnitt auf 1000 Einwohner 9.84 Eheschliessungen entfielen, sind letztere im Jahr 1914 auf 8.34 und 5.93 im Jahr 1915 gesunken.

**II. Der Wohnungsmarkt.** Die dem Krieg vorausgegangene wirtschaftliche Depression, dann die von den Nachbarstaaten getroffenen Mobilisationen, sowie der Übergang von der Friedens- zur Kriegsindustrie, bedingten die allgemeine Existenzunsicherheit Mitte 1914 und die ausserordentlich starke Familienwanderung. Diese Ereignisse mussten den Wohnungsmarkt, der bis dahin seit einigen Jahren sehr stabil blieb, zu einer Erschütterung führen, deren Wirkung, Grösse und Dauer nicht vorauszusehen war. Die Zu- und Abnahme des beim städt. Wohnungsamt notierten Leerwohnungsbestandes vom 30. Juni 1914 an zeigt, auf die einzelnen Wohnungsgrössen verteilt, folgende Schwankungen :

**Zahl der leerstehenden Wohnungen bestehend aus Küche und . . . Zimmern.**

Bestand am	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
1. Juli 1914 . . . . .	8	29	77	122	54	58	348
1. Oktober „ . . . . .	18	142	476	414	150	121	1321
1. Januar 1915 . . . . .	22	145	534	384	144	113	1342
1. April „ . . . . .	10	117	573	511	211	138	1560
1. Juli „ . . . . .	12	148	566	508	185	136	1555
1. Oktober „ . . . . .	18	118	491	413	165	94	1299
1. Januar 1916 . . . . .	23	113	451	330	127	53	1097
1. April „ . . . . .	16	93	347	284	72	43	855
1. Juli „ . . . . .	10	74	221	151	44	20	520

Betrachten wir vorerst den Leerwohnungsbestand zu Ende des II. Quartals 1914 im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand, der Ende des gleichen Jahres 45,621 Wohnungen betrug, so ergibt sich, dass noch kurz vor Kriegsausbruch ein für unsere Verhältnisse anormaler Zustand von bedeutend unter 1 % Leerwohnungen bestand. Nur diesem Umstand ist es zuzuschreiben, dass die Lage des Wohnungsmarktes nicht noch eine empfindlichere wurde. Der höchste, am Schlusse des I. Quartals 1915 notierte Leerwohnungsbestand von 1560 Wohnungen sank auf 1299 im III. Quartal und auf 1097 zu Ende des Jahres. Infolge der anhaltenden Verminderung der Bautätigkeit und des ausserordentlich günstigen Wohnungsabsatzes im I. Quartal 1916 — den 1951 Neuanmeldungen stehen 2451 Abmeldungen gegenüber — sank der Leerwohnungsbestand von Ende 1915 abermals ganz beträchtlich von 1097 auf 855 zu Ende des I. und auf 520 zu Ende des II. Quartals 1916 herab.

Die Krise ist somit in bezug auf die Vermietungsmöglichkeit als gehoben zu betrachten. Sie hatte ihren Anfang Mitte des III. Quartals 1914, erreichte ihre Höhe im I. Quartal 1915, woselbst sie stabil blieb bis zu Ende des II. Quartals. Von da an kam die Umkehr zu wieder normalen Verhältnissen, die zu Ende des I. Quartals 1916 als erreicht zu betrachten sind. Im Zusammenhang damit hat auch die Senkung der Mietzinse nachgelassen. Wenn letztere im I. Quartal 1916 nur schwach und noch nicht ganz beseitigt ist, so ist doch im II. Quartal eine bedeutende Besserung und sind im III. Quartal 1916 nur noch vereinzelt Fälle von Zinsreduktionen zu verzeichnen. Gleichzeitig ist aber schon im II. Quartal die Tendenz zur Steigerung der Mietpreise zu konstatieren, was in der raschen Abnahme des Leerwohnungsbestandes begründet ist. Der Rückgang der Leerwohnungen vom 1. Juli 1915 bis 1916 ergibt im Durchschnitt *pro Quartal eine Abnahme von rund 250 Wohnungen.* Es dürfte

somit nur noch eine Frage der Zeit sein, ob die Krise in der Stadt Zürich *am Ende nicht noch in einer eklatanten Wohnungsnot ausläuft*. Dies wird bis Frühjahr 1917 — wenn nicht schon früher — zur Tatsache werden, sofern die Bevölkerungsbewegung ihren bisherigen Kurs nicht ändert und vorausgesetzt, dass die private Bautätigkeit in der Wohnungsproduktion weiter zurückhält, was in Anbetracht *der schwierigen Beschaffung der Baugelder und Plazierung der Hypotheken* nicht anders zu erwarten ist.

Im Vergleich zu der Krise der Jahre 1896, 1900 und 1902 ist die jüngst abgelaufene sowohl an Umfang als auch der Dauer nach die weit mildere gewesen. Die amtliche Leerwohnungserhebung stellte auf einen bedeutend geringern Wohnungsbestand 1896: 1401 = 4.8 %, 1900: 1914 = 5.6 % und 1902: 1658

= 4.7 % leerstehende Wohnungen fest. Diesen Ergebnissen gegenüber stehen die amtlichen Zählungen von 1. Dezember 1914 mit 1690 = 3.7 % und 1. Dezember 1915 mit 1494 = 3.2 % weit zurück.

*Der gesamte Wohnungsmarkt* kombiniert sich aus den jährlich übriggebliebenen Leerwohnungen, dazu die im Laufe des Jahres erstellten Neuwohnungen und den *bewohnten*, aus irgendeinem Grunde *gewechselten Wohnungen*. Die Frequenz des Angebots besteht aus den Familienzuzügen, den Eheschliessungen und aus dem *Bedarf, den der Wohnungswechsel wiederum beansprucht*. Eine Übersicht, in welchem Masse sich auf dem städtischen Wohnungsamt Angebot und Nachfrage der Jahre 1914 und 1915 zum Gesamtwohnungsbestand bewegte, zeigt ungefähr folgende Tabelle:

### Der Gesamtwohnungsbestand, das Angebot und die Nachfrage nach Wohnungen.

Wohnungsbestand	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 u. mehr Zimmer	Total Wohnungen
von Ende 1914. . . . .	838	5628	17,328	12,800	4810	2049	2168	45,621
Wohnungs- angebot } 1914 . . . . .	212	1206	3194	2356	691	300	144	8103
} 1915 . . . . .	188	1290	3774	2582	815	285	158	9102
Wohnungs- absatz } 1914 . . . . .	190	1059	2688	1953	531	210	95	6726
} 1915 . . . . .	164	1182	3335	2275	715	277	150	8098

Das so erhaltene Verhältnis ist natürlich nur ein fiktives. Um einen prozentualen Wechsel der Wohnungen einwandfrei feststellen zu können, müssten vom Gesamt-Bauwohnungsbestand die Eigentümer-, Dienst- und Freiwohnungen und auch die auf den Markt kommenden Neuwohnungen ausgeschieden werden. In Wirklichkeit ist aber die Zahl der gewechselten Wohnungen grösser, als das beim städtischen Wohnungsnachweis notierte Angebot zeigt. Da kein Zwang besteht, die auf den Markt kommenden Wohnungen bei der amtlichen Vermittlungsstelle anzumelden

und, der Aftermiete wegen, die Zahl der Familienwanderungen nicht identisch ist mit der Zahl der gewechselten Wohnungen, so muss der Anteil, den der städtische Wohnungsnachweis am gesamten Wohnungsmarkt hat, abgeleitet werden von den jährlich je am 1. Dezember festgestellten Leerwohnungen und den, zur gleichen Zeit beim städtischen Wohnungsnachweis zur Vermittlung angemeldeten *sofort beziehbaren* Wohnungen. Eine Gegenüberstellung der Ergebnisse von 1913—1915 ergibt folgendes Verhältnis:

### Zahl der amtlich festgestellten und der beim städtischen Wohnungsamt angemeldeten Leerwohnungen.

Wohnungen bestehend aus Küche und . . . Zimmern	Amtlich gezählte Leerwohnungen am 1. Dezember			Davon beim städtischen Wohnungsamt angemeldet			Verhältniszahlen		
	1913	1914	1915	1913	1914	1915	1913	1914	1915
1 und 2 Zimmer . . . . .	48	205	169	34	175	146	70.8	85.4	86.1
3 Zimmer . . . . .	157	650	522	123	491	450	78.3	75.5	86.2
4 Zimmer . . . . .	177	455	450	172	367	352	97.2	80.7	78.2
5 Zimmer . . . . .	81	175	188	57	144	142	70.4	82.3	75.5
6 und mehr Zimmer . . . . .	77	131	109	45	122	64	58.4	93.2	58.7
<b>Total Leerwohnungen</b>	<b>540</b>	<b>1616</b>	<b>1438</b>	<b>431</b>	<b>1299</b>	<b>1154</b>	<b>79.8</b>	<b>80.4</b>	<b>80.3</b>

Der Vergleich auf diese Art ergibt somit, dass die amtliche Vermittlungstätigkeit im Verlaufe der letzten drei Jahre im Durchschnitt mit rund 80.0% am gesamten Wohnungsmarkt teilnimmt. Das Minus der 20.0% ist darin zu suchen, dass billige und gute Wohnungen oft unter der Hand oder an Angehörige vermietet werden. Auch bringen die Auftraggeber, wenn sie zu gleicher Zeit mehrere Wohnungen leerstehend bzw. zu vermieten haben, davon nur 1—2 der amtlichen Vermittlungsstelle zu Kenntnis, was namentlich häufig bei den Neuwohnungen der Fall ist. Diese erscheinen dann aber solange im amtlichen Wohnungsanzeiger, bis auch die übrigen, unangemeldeten vermietet sind. Der grosse Unterschied bei den einzelnen Wohnungsgrössenklassen dürfte in der verschiedenartigen Marktlage bei den einzelnen Wohnungsgrössen zu suchen sein. Eine noch bessere Marktübersicht kann jedenfalls, ohne die Einführung der Meldepflicht, kaum geboten werden. (Tabellen 1 und 2.)

**III. Die Mietzinsreduktionen.** Bei der Betrachtung des Wohnungsmarktes im III. Quartal 1914 wurde an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass mit Sicherheit auf dem Platze Zürich eine vorübergehende Senkung der Wohnungsmietpreise, und zwar nicht nur bei den auf den Markt kommenden, sondern auch bei den besetzten Wohnungen, eintreten werde. Inwieweit dies nun bei den auf den Markt gekommenen Wohnungen zutrifft, geht aus dem Material des städtischen Wohnungsnachweises hervor. Für die besetzten bzw. nicht gewechselten Wohnungen kann der durch Zinsnachlass verursachte Ausfall nur schätzungsweise ermittelt werden. In der Hauptsache dürfte sich hier die Zinsfrage nach freier Übereinkunft und der Marktlage entsprechend geregelt haben. Da wo das Einkommen der Mieter uneingeschränkt geblieben ist, wie z. B. bei den Staats-, Gemeinde- und Bankbeamten und -angestellten etc. wird, wenn der Wert der Wohnung dem geforderten Mietzins entsprach, keine Änderung eingetreten sein. War letzteres nicht der Fall, so bot die Marktlage die günstige Gelegenheit, sein Wohnungsbedürfnis besser zu befriedigen. Anders war es bei den langfristigen Mietverträgen, speziell auch bei den Geschäftslokalen. Hier dürfte, mit wenigen Ausnahmen, trotz teilweise schlechtem Geschäftsgang, vor Ablauf des Mietvertrages keine Reduktion am Mietzins vorgenommen worden sein.

Zur Ermittlung der Zinsreduktionen sind die vermieteten Wohnungen vom II. Halbjahr 1914 an bis zu Ende 1915 streng gesichtet und in drei Kategorien, bestehend aus mit- und ohne Reduktionen und ohne Angabe derselben, eingeteilt worden. Die Reduktionen

(I. Kategorie) wurden ermittelt durch die Differenz der Mietzinse bei der Wohnungsanmeldung und auf der Abmeldungskarte, die die Vermietung der Wohnung anzeigt. Auch sind bei den Reduktionen diejenigen Wohnungen mitinbegriffen, deren Zins schon vor der Vermietung herabgesetzt wurde. Die zweite Kategorie bezieht sich auf vermietete Wohnungen, bei denen der angegebene Mietzins bei der Anmeldung und bei der Anzeige der Vermietung derselbe geblieben ist. Endlich die dritte Kategorie enthält die Wohnungen, bei denen die Zinsangabe nur bei der Anmeldung, nicht aber bei der Anzeige der Vermietung, notiert ist. Bei letzteren sind auch die Streichungen von doppelten oder durch Korrekturen illusorisch gewordenen Anmeldungen inbegriffen.

Das Ergebnis, inwieweit die Mietpreise der beim städtischen Wohnungsamt als vermietet gemeldeten Wohnungen vom August 1914 bis Ende 1915 durch die Verhältnisse beeinflusst worden sind, ist nun folgendes:

Auf die 8098 im Jahr 1915 vermieteten Wohnungen entfallen 2650 im Mietzins reduzierte und 2534 zum alten bzw. festen Preis vermietete Wohnungen. Von 2473 Wohnungen (exklusive 540 annullierte Objekte) ist nur der geforderte, nicht aber der vertraglich vereinbarte Mietzins ersichtlich. In Verhältniszahlen ausgedrückt, entfallen 35.1% auf die Reduktionen, 33.5% auf die im Mietzins gleich gebliebenen und 31.4% auf die Wohnungen mit vertraglich unbekannter Mietzinshöhe. Die Zinsreduktionen haben im II. Halbjahr 1914 im August begonnen und im gleichen Monat die Höhe von 19.1% und im September 21.9% erreicht. Schon im IV. Quartal 1914 stieg der Prozentsatz auf 31.6%. In den darauf folgenden Quartalen von 1915 blieb sich das Verhältnis ungefähr gleich bis zum IV. Quartal, wo der Prozentsatz auf 37.6% stieg. Die Mietzinsnachlasse sind somit stark bei einem Drittel der beim städtischen Wohnungsnachweis als vermietet gemeldeten Wohnungen eingetreten. Zieht man jedoch in Betracht, dass bei der III. Kategorie Wohnungen mit reduziertem Mietzins vorhanden sind, und dass von 100 auf den Markt kommenden Wohnungen nur 80 bei der amtlichen Vermittlungsstelle angemeldet werden, so dürfte die Schätzung, dass im ganzen 50.0% der im Jahr 1915 auf den Markt gekommenen Wohnungen unter dem früheren Mietzins abgegeben worden sind, nicht zu hoch gegriffen sein.

Die im Zins reduzierten Wohnungen verteilen sich auf die einzelnen Stadtkreise und Wohnungsgrössenklassen folgendermassen:

**Die im Zins reduzierten Wohnungen nach Grössenklassen und Stadtkreisen.**

Stadtkreise	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 Zimmer		6 und mehr Zimmer		Total Wohnungen	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
1	5	14.4	51	17.8	68	6.4	81	9.6	47	17.1	34	23.3	286	10.8
2	—	—	19	6.7	52	4.9	51	6.1	20	7.3	15	10.8	157	5.9
3	11	31.4	64	22.4	258	24.1	126	15.0	5	1.8	—	—	464	17.5
4	6	17.1	44	15.4	209	19.6	127	15.1	19	6.9	6	4.1	411	15.5
5	4	11.4	9	3.1	85	7.9	51	6.1	1	0.4	1	0.7	151	5.7
6	6	17.1	50	17.5	223	20.9	228	27.2	74	26.9	40	27.4	621	23.4
7	1	2.9	17	5.9	70	6.5	78	9.3	59	21.4	36	24.6	261	9.9
8	2	5.7	32	11.2	104	9.7	97	11.6	50	18.2	14	9.6	299	11.3
<b>Ganze Stadt</b>	<b>35</b>	<b>100.0</b>	<b>286</b>	<b>100.0</b>	<b>1069</b>	<b>100.0</b>	<b>839</b>	<b>100.0</b>	<b>275</b>	<b>100.0</b>	<b>146</b>	<b>100.0</b>	<b>2650</b>	<b>100.0</b>
in Prozent	1.3		10.8		40.3		31.7		10.4		5.5		100.0	

Es waren also vorwiegend die *Drei- und Vierzimmerwohnungen den Reduktionen ausgesetzt*. Während die Zwei- und Fünfzimmerwohnungen nur mässig daran teilnehmen, fallen die Durchschnittszahlen der Klein- und Grosswohnungen fast ausser Betracht. Den Stadtkreisen nach *steht der 6. Kreis an erster Stelle*. Dann folgen die Kreise 3 und 4. Am wenigsten waren die Wohnungen im 5. und 2. Stadtkreis den Reduktionen ausgesetzt. Während im 6. Stadtkreis alle Wohnungsgrössenklassen sehr stark daran teilnehmen, entfallen letztere im 3. Kreis ausschliesslich auf die Ein- bis Vierzimmerwohnungen.

Sodann dürfte noch zu untersuchen sein, welche Preislagen der Wohnungen in den einzelnen Stadtkreisen am häufigsten den Reduktionen unterworfen waren. Die Tatsache, dass die Kreise 6 und 3 den

grössten Prozentsatz der Reduktionen aufweisen, könnte zu der Vermutung führen, dass hauptsächlich die Neuwohnungen betroffen wurden. Dies dürfte jedoch nicht die Regel sein, denn es sind auch bei Wohnungen von älteren Häusern Zinsnachlasse gewährt worden. Zudem besteht das ausserordentlich starke Wohnungsangebot und die Vermietungen vorwiegend aus Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen, was in Anbetracht der unsicheren Existenz und der zunehmenden Verteuerung der Lebensmittel für das wohnungssuchende Publikum zum Vorteil war, aber nicht ohne Einfluss auf die Mietpreise der teureren Wohnungen der gleichen Grössenklasse bleiben konnte. Zerlegen wir die im Zins reduzierten Zwei- bis Vierzimmerwohnungen nach Mietzinsklassen, so ergibt sich folgendes Verhältnis:

**Zahl und Preislage der im Zins reduzierten Wohnungen (2—4 Zimmer).**

<i>Zweizimmer - Wohnungen</i>	bis zu 400 Fr.	401 bis 500 Fr.	über 500 Fr.	Total	bis zu 400 Fr.	401 bis 500 Fr.	über 500 Fr.	Total
	Absolute Zahlen				Verhältniszahlen			
	69	148	69	286	24.1	51.8	24.1	100.0
<i>Dreizimmer - Wohnungen</i>	bis zu 600 Fr.	601 bis 800 Fr.	über 800 Fr.	Total	bis zu 600 Fr.	601 bis 800 Fr.	über 800 Fr.	Total
	Absolute Zahlen				Verhältniszahlen			
	485	485	99	1069	45.4	45.4	9.2	100.0
<i>Vierzimmer - Wohnungen</i>	bis zu 800 Fr.	801 bis 1000 Fr.	über 1000 Fr.	Total	bis zu 800 Fr.	801 bis 1000 Fr.	über 1000 Fr.	Total
	Absolute Zahlen				Verhältniszahlen			
	371	222	246	839	44.2	26.5	29.3	100.0

Bei den *Zweizimmerwohnungen* entfallen rund 52.0% der Zinsnachlasse auf die Preislage von Franken 401—500, an denen der Kreis 3 mit 27.7%, der Kreis 1 mit 19.0% und die Kreise 4 und 6 mit 18.2 bzw. 16.8% partizipieren. Rund 48.0% entfallen zu gleichen Teilen auf die niedrige und höchste Preislage. Erstere verteilen sich mit 18.8% auf den 1. Kreis und 17.4% auf den 6. Stadtkreis, während von letzteren wieder 23.3% im Kreis 3 und 18.8% im Kreis 6 liegen. Auf die 1069 Reduktionen bei den *Dreizimmerwohnungen* entfallen rund 91.0% je zur Hälfte auf die Preislage bis zu 600 Fr. und von 601—800 Fr. Dabei sind die Reduktionen der beiden Preislagen hauptsächlich im Kreis 3 mit 28.6 und 23.7%, sowie im 4. und 6. Stadtkreis mit rund je 23.0% zu finden. Die Reduktionen der Preislage von über 800 Fr. Mietzins entfallen vorwiegend auf die Kreise 6 und 8 mit je 33.0% und auf den 7. Kreis mit 22.0%. Bei den *Vierzimmerwohnungen* entfallen rund 44.0% der Zinsnachlasse auf die Mietzinse bis zu 800 Fr. Dieselben verteilen sich auf die Kreise 3, 4 und 6 mit 24.5, 22.6 und 14.6%. Auf die Preislage von 801—1000 Fr. entfallen 26.5%, an denen die Kreise 6, 4 und 3 mit 30.2, 16.2 und 14.4% teilnehmen. Bei den Reduktionen der vierzimmerigen Wohnungen mit über 1000 Fr. Mietzins entfallen rund 29.0%, die fast zur Hälfte (43.5%) im 6. Kreis, 20.0% im 7. Kreis und 14.0% im 8. Kreis liegen. Die Zinsreduktionen der Grosswohnungen (5, 6 und mehr zimmerigen) entfallen vorwiegend auf die Preislage von 1400 bis und über 2000 Fr. Mietzins. Sie verteilen sich hauptsächlich auf die Kreise 6 und 7; aber auch die Kreise 1 und 8 nehmen nicht unerheblich daran teil.

Die Höhe der *Mietzinsreduktionen* ist im Durchschnitt von 10.6% im Jahr 1914 auf 11.6% im Jahr 1915 gestiegen. Im Gegensatz zu der Zahl der Reduktionen stehen bei den Ein-, Sechs- und mehr Zimmerwohnungen die höchsten Reduktionen an erster Stelle. Während im Jahr 1914 die Grosswohnungen (6 und mehr Zimmer) rund 10.6% im Mietzins gesunken sind, stieg die Senkung im Jahr 1915 auf 14.5% oder pro Wohnung und Betrag von 225 Fr. auf 365 Fr. Im Verhältnis zum früheren Mietzins sind die Einzimmerwohnungen am stärksten, nämlich auf 15.7% im Jahr 1914 und 15.2% im Jahr 1915 gesunken, was in Anbetracht der hohen Mietzinse bei dieser Grössenklasse nicht zu verwundern ist. Alle übrigen Grössenklassen weichen nur wenig von der durchschnittlichen Reduktion ab. Am häufigsten sind die Reduktionen von 5.1—10.0%; auf über 20.0% Zinsnachlass entfallen nur rund 9.0% der im Zins reduzierten Wohnungen. Möglich ist, dass letztere, namentlich bei den 1—4-Zimmerwohnungen im Zusammenhang stehen mit den

Vereinbarungen, die das städtische Mietnotbureau zwischen Mieter und Vermieter getroffen hat. In bezug auf die einzelnen Stadtkreise sind die höchsten Reduktionen in den Kreisen 1, 2, 6, 7 und 8; mit zwei Ausnahmen entfallen die niedrigsten Reduktionen ausschliesslich auf die Kreise 3—5.

Der *Gesamtbetrag* durch die am Mietzins erlassenen Reduktionen betrug im *II. Halbjahr 1914* bei den 606 Wohnungen 54,387 Fr. auf die gesamte Jahresmietzinssumme von Fr. 513,178. Das Jahr 1915 hatte 2650 im Zins reduzierte Wohnungen mit einem *Zinsrückschlag* von 276,103 Fr. Der bei den 2650 Wohnungen ermittelte Jahresmietzins beträgt zusammen 2,378,780 Fr.; auf den Abmeldungskarten betreffender Wohnungen ist der Betrag von 2,102,677 Fr. notiert. Nun ist in Betracht zu ziehen, dass die Beträge von 54,387 Fr. und 276,103 Fr. auf die *Mietzinssumme eines ganzen Jahres Bezug haben*. Diese Beträge können aber deshalb nicht als Faktum angesehen werden, weil sich die im Jahre 1914, durch die Zinsreduktionen verursachten Ausfälle nicht auf das ganze Jahr 1914, sondern nur auf fünf oder weniger Monate beziehen und je nach dem *Mietvertragverhältnis* auf das nächste Jahr hinüber gehen. Gleich ist es im Jahre 1915. Diejenigen Wohnungen, die erst im Monat April oder Oktober gewechselt worden sind und bis zu diesem Termin noch den vollen Mietzins abwarfen, haben im Jahr 1916 nur einen Ausfall durch Zinsrückgang von neun oder drei Monaten erlitten. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass die im Zins reduzierten Wohnungen auf einen späteren Termin wieder gewechselt oder durch finanzielle Besserstellung betreffender Mieter die Reduktion gekürzt oder ganz aufgehoben worden ist. Die Mietverträge sind in dieser Beziehung verschieden abgefasst; bei den einen ist die Reduktion vertraglich „während der Kriegszeit“ festgesetzt, andere wieder waren vorsichtiger und haben am früheren Mietzins im neuen Vertrag festgehalten, sind dann aber, ohne schriftliche Vereinbarung, am Zinstag den Mietern entgegengekommen. Da eine gewisse Spannung zwischen den zu zahlenden Kapitalzinsen und den eingenommenen Mietzinsen besteht, dürfte ein vorübergehender Mietzinsrückgang, namentlich dann, wenn ein festes und gesichertes Mietvertragsverhältnis zustande kam, wenigstens nicht allgemein als ein *effektiver Verlust*, sondern nur auf *Konto einer vorübergehenden verringerten Rentabilität* gebucht werden.

Einen Überblick über die Einbusse, die der zürcherische Hausbesitz von August 1914 bis Ende 1915 infolge des Krieges zu ertragen hatte, kann nur schätzungsweise geboten werden. Der Versuch soll hier für das Jahr 1915 gemacht werden, jedoch ohne Anspruch auf die volle Richtigkeit zu erheben. Voraus-

geschickt soll noch werden, dass für die verringerte Vermietungsmöglichkeit hauptsächlich das IV. Quartal 1914 und das Jahr 1915 in Betracht fällt. Die Zeit vor dem IV. Quartal 1914 und nach dem Jahr 1915 ist als Anfang und Ausläufer der Krise zu betrachten. Festgestellt soll auch noch sein, dass es sich hierbei *nur um die Wohnungen* handelt. Verlustbeträge zu ermitteln bei den gewerblichen Räumen, muss, da betreffendes Material sehr mangelhaft ist, aufgegeben werden.

Um eine Feststellung der mutmasslichen Ziffern machen zu können, sind folgende Ausscheidungen notwendig:

I. *Zinsausfälle*, die infolge Leerstehen der Wohnungen verursacht worden sind.

II. *Zinsrückgang*, verursacht durch Reduktion am Mietzins:

- a) bei den auf den Markt gekommenen Wohnungen,
- b) bei den besetzten Wohnungen,
- c) laut Vereinbarungen, die durch das städtische Mietnotbureau zwischen Mieter und Vermieter getroffen worden sind.

I. *Die Zinsausfälle*, verursacht durch das Leerstehen der Wohnungen, bilden den eigentlichen Schaden für den Hausbesitz. Derselbe wird alljährlich durch das städtische Statistische Amt, anhand der Leerwohnungszählung, ermittelt. Für das Jahr 1915 sind auf 1438 am 1. Dezember als leerstehend gezählten Wohnungen *653,081 Fr.* berechnet worden.

II. *Der Zinsrückgang* ist festgestellt und berechnet worden bei den durch den städtischen Wohnungsnachweis vermieteten Wohnungen. Dazu kommen nun noch die auf den Markt gekommenen Wohnungen, die unter der Hand vermietet, d. h. nicht bei der amtlichen Vermittlungsstelle zur Vermietung angemeldet worden sind. Durch die Annahme, dass der städtische Wohnungsnachweis mit 80.0% am Wohnungsmarkt beteiligt ist, dürfte für das Jahr 1915 das Ergebnis das sein, dass rund 9450 Wohnungen (80.0%=7558) vermietet worden sind. Legen wir nun der Berechnung, um die *Gesamtzahl der zu reduziertem Mietzins vermieteten Wohnungen* zu erhalten, das bei den Zinsreduktionen geschätzte Verhältnis von 50.0% zugrunde, so erhalten wir die Zahl von 4725 (die Hälfte von 9450) im Mietzins reduzierten Marktwohnungen. Bei den 2650 im Jahr 1915 ermittelten Zinsreduktionen entfällt im Durchschnitt pro Jahr auf eine Wohnung 104.2 Fr. Zinsnachlass. Der Gesamtbetrag für a) dürfte sich somit auf  $4725 \times 104.2 = 492,345$  Fr. belaufen.

b) *Der Mietzinsrückgang bei den besetzten Wohnungen.* Um den Umfang und die Höhe desselben mutmasslich feststellen zu können, muss zu der Annahme

einer Regel Zuflucht genommen werden. Es steht fest, dass die auf den Markt gekommenen Wohnungen, den wirtschaftlichen Verhältnissen und der Marktlage entsprechend, zum Teil nur mit Zinsnachlassen haben vermietet werden können. Die Regel dürfte nun, wenn auch nicht allgemein, die sein, dass bei den Häusern, von denen 1 oder 2 Wohnungen auf den Markt kamen und gezwungenermassen zu reduziertem Mietzins vermietet worden sind, *auch die besetzt gebliebenen Wohnungen im Zins reduziert werden mussten.* Eine Nichtreduzierung der Mietzinse hätte sonst zur Folge gehabt, dass diese Wohnungen ebenfalls auf den Markt geworfen und der eventuellen Nichtvermietung — was einen grösseren und *wirklichen Schaden* verursacht hätte — ausgesetzt worden wären. Belegen wir nun jedes Haus im Durchschnitt mit 5 Wohnungen und multiplizieren die 4725 zu reduziertem Mietzins vermieteten Wohnungen mit 5, so erhalten wir die Gesamtzahl von *23,625* zu reduziertem Mietzins *neu vermieteten und besetzt gebliebenen Wohnungen.* Wird nun der Erfassung des Gesamtbetrages der ermittelte Durchschnittsbetrag von 104.2 Fr. zurunde gelegt und denselben mit der Gesamtzahl von 23,625 im Zins reduzierten Wohnungen multipliziert, so ergibt sich die durch den Zinsrückgang verursachte Totalsumme von 2,461,725 Fr. Hiervon die bei den Marktwohnungen ermittelte Summe von 492,345 Fr. Zinsrückgang subtrahiert, und es verbleibt der Betrag von *1,969,380 Fr. Mietzinsreduktionen bei den besetzten Wohnungen.*

c) *Der Zinsrückgang*, der laut Vereinbarung durch das städtische Mietnotbureau zwischen Mieter und Vermieter zu Lasten der Vermieter fällt, beträgt für das Jahr 1915 *149,080 Fr.*

Addieren wir die genannten Beträge für:

I. Mietzinsausfall, verursacht durch Leerstehungen . . . . .	Fr. 653,081
II. Mietzinsrückgang	
a) bei den Marktwohnungen . . . . .	„ 492,345
b) bei den besetzten Wohnungen . . . . .	„ 1,969,380
c) laut Vereinbarung mit dem Mietnotbureau . . . . .	„ 149,080
so erhalten wir für das Jahr 1915 die mutmassliche Totalsumme von	<u>Fr. 3,263,886</u>

Es mag nun von fachmännischer Seite darüber gestritten werden, ob die Summe zu hoch oder zu niedrig ist. Selbst wenn nur als effektiver Verlustbetrag die unter I. notierte Summe veranschlagt wird, so dürfte doch ein hier nicht erörterter Faktor — nämlich die Hypothekarzinserrhöhung — nicht ausser acht gelassen werden. Die dadurch verursachte Mehrausgabe musste, zur Zeit einer schlechten Marktlage,

die zum Teil einen Rückgang der Mietzinse zur Folge hatte, beängstigend wirken. Die Erhöhung der Kapitalzinse ist aber keine neue Erscheinung; sie ist früher schon vorgekommen. Diesmal kam sie jedoch zu einer höchst ungünstigen Zeit, weil es den Verhältnissen entsprechend nicht möglich war — die Mietzinse darnach zu regulieren. (Tab. 3—7.)

**IV. Die Mietzinsbewegung der Wohnungen.**

Vorliegenden Bericht abzuschliessen, ohne einen Überblick zu geben auf die Mietzinsbewegungen bei den Wohnungen, würde den jüngsten Ereignissen auf dem Wohnungsmarkte zu wenig Rechnung tragen. Es soll deshalb in Kürze das zur Verfügung stehende Material herangezogen und behandelt werden. Dabei kann natürlich nicht die Meinung vorhanden sein, dass die Materie erschöpfend erörtert und auf die verschiedenen Faktoren der Wohnungsverteuerung eingetreten werde. Dem Raume entsprechend soll nur versucht werden, zu ermitteln, in welchem Masse in der Stadt Zürich eine Verteuerung des Wohnens eingetreten ist, ganz unbekümmert darum, ob auch eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse herbeigeführt wurde und in welchem Masse eine Verteuerung der Wohnungserstellung durch höhere Baukosten etc. dazu beigetragen haben.

Zur Verfügung steht uns hierzu das Material der erstmals im Jahre 1896 amtlich durchgeführten Wohnungsenquete und die anlässlich der Volkszählung von 1910 — welche in der Stadt Zürich gleichzeitig mit einer Erhebung des Wohnungsbestandes und der Mietpreise verbunden wurde — gewonnenen Angaben. Daran anschliessend soll auch das Material vom städtischen Wohnungsnachweis von 1907—1915 berücksichtigt werden, um so gleichzeitig den Gegensatz der Durchschnittspreise der besetzten Mietwohnungen und der auf den Markt kommenden Wohnungen vergleichen

und erklären zu können. Vorausgeschickt soll noch werden, dass bei der Untersuchung nur die Bauwohnungen, d. h. die Wohnungen mit eigener Küche berücksichtigt und die Haushaltungswohnungen, d. h. diejenigen Wohnungen ohne Küche oder nur Küchenanteil ausser acht gelassen wurden. Ebenso sind der Reinlichkeit wegen die Eigentümer-, Dienst- und Freiwohnungen von der Beurteilung der Mietpreisbewegung ausgeschlossen und nur die besetzten Mietwohnungen berechnet worden. Dagegen sind die im Jahr 1910 ermittelten 896 besetzten Mietwohnungen mit Zentralheizung mitverrechnet worden, weil dieselben vom Jahre 1896 ebenfalls nicht ausgeschlossen sind und die Höhe der Heizungskosten oft verschieden berechnet und in der Regel nicht im Mietzins inbegriffen bzw. nicht als Teil desselben in Betracht kommen können. Ausserdem beträgt ihr Anteil am gesamten Material nur 2.7 % und verteilt sich auf die Mittel- und Grosswohnungen; bei den Kleinwohnungen (1—3-zimmerigen) fallen sie fast gänzlich ausser Betracht. Sodann soll noch festgestellt sein, dass im Gegensatz zu Abschnitt II und III, dessen Ergebnisse von uns selbst statistisch erfasst und verarbeitet wurden, die Unterlagen für den IV. Abschnitt durchweg den Arbeiten des städtischen Statistischen Amtes — und im Einverständnis desselben — entnommen sind.

Der Mietzinsbewegung eine Betrachtung über den Wohnungsbestand von 1896 und 1910 vorzuschicken, dürfte notwendig sein, um vorerst feststellen zu können, ob eine Verschiebung zuungunsten der Klein- und zugunsten der Grosswohnungen eingetreten sei, die eine Verschiebung der Mietzinsklassen von den untern in die oberen Preisstufen rechtfertigen. Der Gesamtwohnungsbestand und die besetzten Mietwohnungen der beiden Jahre eingeteilt in Grössenklassen, ergeben folgendes Verhältnis:

**Zahl der Bauwohnungen und der besetzten Mietwohnungen nach Grössenklassen.**

Jahre	Bauwohnungen bestehend aus eigener Küche und . . . Zimmern					Besetzte Mietwohnungen				
	1 und 2 Z.	3 Z.	4 und 5 Z.	6 u. mehr Z.	Total	1 und 2 Z.	3 Z.	4 und 5 Z.	6 u. mehr Z.	Total
<b>Absolute Zahlen</b>										
1896	4,797	8,490	10,249	3,206	26,742	4,006	7,342	8,213	1,617	21,178
1910	5,591	14,152	14,916	3,727	38,386	4,840	13,244	12,717	1,977	32,778
<b>Verhältniszahlen</b>										
1896	18.0	31.7	38.3	12.0	100.0	18.9	34.7	38.3	7.6	100.0
1910	14.6	36.9	38.8	9.7	100.0	14.7	40.4	38.8	6.1	100.0
Prozentuale Zu- oder Abnahme	— 3.4	+ 5.2	+ 0.5	— 2.3	—	— 4.2	+ 5.7	—	— 1.5	—

Der Bauwohnungsbestand ist somit von 26,742 im Jahr 1896 auf 38,386 Wohnungen im Jahr 1910 gestiegen. Mit Ausnahme der Einzimmerwohnungen, deren Zahl von 707 auf 639 gesunken ist, haben alle Woh-

nungsgrössenklassen absolut eine Zunahme erhalten, die am geringsten ist bei den Zweizimmer- und am stärksten bei den Dreizimmerwohnungen. *Relativ* sind die Ein-, Zwei- und die Sechs- und mehr Zimmerwohnungen um 5.7% zurückgegangen, während die Zahl der 4- und 5zimmerigen Wohnungen auf gleicher Höhe geblieben ist. Der Rückgang kommt ausschliesslich den Dreizimmerwohnungen zu gut, die von 8490 auf 14,152 oder von 31.7 auf 36.9% des Gesamtwohnungsbestandes gestiegen sind. Dies festzustellen, ohne auf eine nähere und örtliche Zergliederung einzugehen, dürfte genügen, um dem folgenden Abschnitt die richtige Grundlage zu schaffen, um so mehr, als auch das

gleiche Verhältnis bei den besetzten Mietwohnungen vorhanden ist.

*Die Mietpreise der besetzten Mietwohnungen von 1896 und 1910.* Die Angaben der Mietzinse sind von den Wohnungsinhabern selbst gemacht und vom städtischen Statistischen Amte verarbeitet worden. Um die Übersicht einheitlich geben zu können, ist dieselbe in zwei Teile dargestellt, nämlich in gleiche Mietzinssklassen der ganzen Stadt und der einzelnen Stadtkreise, wozu das Material von 1896 nach der neuen Kreiseinteilung umgearbeitet wurde, und in Preislagen, die den verschiedenen Grössenklassen der Wohnungen entsprechen. In der ganzen Stadt betrug die

**Zahl der besetzten Mietwohnungen mit einem Jahresmietzins von Franken:**

im Jahr	bis 500 Fr.	501 bis 800	801 bis 1000	1001 bis 1400	1401 bis 2000	2001 bis 2500	2501 bis 3000	über 3000 Fr.	Total Wohnungen
<b>Absolute Zahlen</b>									
1896 . . . . .	11,036	6,436	1,442	1,097	763	182	113	109	21,178
1910 . . . . .	9,881	13,889	3,622	2,549	1,842	423	259	313	32,778
<b>Verhältniszahlen</b>									
1896 . . . . .	52.1	30.5	6.8	5.1	3.6	0.9	0.5	0.5	100.0
1910 . . . . .	30.1	42.4	11.1	7.8	5.6	1.3	0.8	0.9	100.0
Prozentuale Zu- oder Abnahme . . . . .	-22.0	+11.9	+4.3	+2.7	+2.0	+0.4	+0.3	+0.4	+22.0

Innerhalb 14 Jahren ist die Zahl der Wohnungen mit einem Jahresmietzins bis zu 500 Fr. absolut von 11,036 auf 9881 und relativ von 52.1 auf 30.1%, also um rund 22.0% gesunken. Die Verschiebung ist in der Hauptsache zugunsten der Wohnungen mit einem Jahresmietzins von Fr. 501—1000 eingetreten. Letztere zählten im Jahre 1896 7878 und sind auf 17,511 im Jahre 1910 gestiegen. Relativ ist die Zunahme 16.3%, nämlich von 37.3 auf 53.5%. Während die Preislage

von 1001—2000 Fr. um 4.7% zugenommen hat, sind die Wohnungen mit einem Mietzins von über 2000 Fr. nur schwach, um 1.1% gestiegen. In den einzelnen Stadtkreisen gestaltet sich die Verschiebung nicht gleichartig. Der Massstab hierfür dürfte in der Bevölkerungsbewegung und in der Entwicklung der Erwerbs- und Bautätigkeit zu suchen sein. Die Abwanderung der untern in die oberen Mietzinssklassen in den einzelnen Stadtkreisen vollzog sich folgenderweise:

**Die prozentuale Ab- und Zunahme nebenstehender Mietzinssklassen in den einzelnen Stadtkreisen von 1896—1910.**

Preislage in Franken	Ab- und Zunahme	Kreis 1	Kreis 2	Kreis 3	Kreis 4	Kreis 5	Kreis 6	Kreis 7	Kreis 8	Ganze Stadt
I. bis 500 . . . . .	Abnahme . . . . .	7.0	17.5	41.7	25.4	24.6	30.9	23.7	18.9	22.0
II. 501—800 . . . . .	Zunahme . . . . .	0.4	7.9	33.5	13.8	20.4	8.3	3.5	5.1	11.9
III. 801—1000 . . . . .	„ . . . . .	0.3	—0.3	6.7	8.7	3.8	5.7	5.5	4.0	4.3
IV. 1001—2000 . . . . .	„ . . . . .	4.0	6.5	1.5	2.7	0.4	15.4	10.7	7.4	4.7
V. 2001—3000 . . . . .	„ . . . . .	1.5	1.6	0.0	0.2	0.0	1.3	2.8	1.2	0.7
VI. über 3000 . . . . .	„ . . . . .	0.8	1.8	0.0	0.0	0.0	0.2	1.2	1.2	0.4
<b>Total Zunahme gleich der Abnahme . . . . .</b>		<b>7.0</b>	<b>17.8</b>	<b>41.7</b>	<b>25.4</b>	<b>24.6</b>	<b>30.9</b>	<b>23.7</b>	<b>18.9</b>	<b>22.0</b>

Auffallend tritt das Ergebnis von Kreis 1 hervor. Hier ist die niedrigste Mietzinssklasse dreimal weniger

zurückgegangen als im Durchschnitt der ganzen Stadt. Auch ist die Zunahme der oberen Preislagen, mit Aus-

nahme der Wohnungen mit einem Mietzins von 1001 bis 2000 Fr., ganz unbedeutend. Die Erklärung dürfte im Rückgang der Mietwohnungen von 19.5 auf 12.2% und in der sehr geringen Wohnungsbautätigkeit zu suchen sein. Noch im Jahre 1910 gehörten rund 95.0% Wohnungen den Häusern an, die schon vor 1893 (davon 65.3% vor 1863) erstellt worden sind. Auch ist in Betracht zu ziehen, dass im 1. Kreis, namentlich rechts der Limmat, seit Jahren immer der grösste Prozentsatz leerstehender Kleinwohnungen vorhanden ist, die sich meistens in den Quartieren befinden, deren Niederlegung in Aussicht steht. Es dürfte also der Kreis 1 für die Mietzinsbewegung *der Mietwohnungen*, wenn auch nicht ganz ausser Frage, *so doch weniger in Betracht kommen* als die übrigen Kreise. Dagegen ist in diesem Kreise seit Jahren eine Umänderung der Wohnungen in Geschäftslokale, Bureaux etc. erfolgt — die in diesem Zusammenhang nicht mit Zahlen belegt werden kann, — die aber, je nach der Lage, *eine höhere Rentabilität der Häuser garantiert, als dies mit Wohnungen der Fall ist*. Durch die fortschreitende Citybildung erhalten Grund und Boden im 1. Kreis immer mehr die Monopolstellung für Geschäftszwecke, die dem Handel und Verkehr dienlich sind. Im Gegensatz zu Kreis 1 steht der 3. Kreis. Hier ist die Zahl der besetzten Mietwohnungen von 1809 im Jahr 1896 auf 4835 oder von 9.4 auf 14.7% im Jahr 1910 gestiegen. Die Zahl der Wohnungen mit einem Mietzins bis 500 Fr. ist absolut von 1484 auf 1603 gestiegen, relativ aber von 74.9 auf 33.2%, also um rund 41.7% gesunken. Der relative Rückgang der untersten Preislage kommt in der Hauptsache den Wohnungen mit einem Mietzins von 501—800 Fr. zu gut, die absolut und relativ von 482 auf 2794 bzw. von 24.3 auf 57.8% gestiegen sind. Zweifellos liegen hier der Verschiebung der Mietzinsklassen weniger die Zinssteigerungen zugrunde. Vielmehr dürfte sie in dem geringen Wohnungsbestand vor der Stadtvereinigung und der starken Wohnungsbautätigkeit nach derselben zu suchen sein. Die Zahl der vor 1892 erstellten Wohnungen betrug im Jahr 1910 1185 = 21.6%; von 1893—1900 sind 2906 = 53.1% und von 1901—1910 1381 = 25.3% Neuwohnungen erstellt worden. Wiederum im Gegensatz zu Kreis 1 und 3 steht der 4. Kreis mit seiner Mietzinsbewegung. Während der 1. Kreis absolut und relativ ein Rückgang der Wohnungen und nur eine schwache Verschiebung zugunsten der höheren Preislagen zu verzeichnen hat, und im 3. Kreis die sehr starke Verschiebung hauptsächlich auf den Zuwachs von Neuwohnungen zustande kam, dürfte im 4. Kreis die Abwanderung von der I. in die II. und III. Preislage mehr einer *Zinssteigerung* zuzuschreiben sein. Die Berechtigung zu dieser Annahme liegt in dem grossen

Wohnungsbestand (3326 = 45.3%), den Aussersihl schon vor der Stadtvereinigung besass. In den Kreisen 7 und 8 sind die Verhältnisse einander ähnlich. Beide Kreise haben schon vor der Stadtvereinigung einen Wohnungsbestand von 1835 = 59.3% und 2738 = 61.2% aufzuweisen. Die Abnahme der besetzten Mietwohnungen mit einem Mietzins bis zu 500 Fr. ist ziemlich gleichmässig zugunsten der Preislagen von 501—800 Fr. und von 801—1000 Fr. erfolgt. Auch hier dürfte die starke Zunahme der besetzten Wohnungen mit einem Mietzins von 1001—2000 Fr. mehr den Neuwohnungen zufallen. Ebenfalls im 6. Kreis dürfte die Abwanderung der untersten in die oberen Mietzinsklassen, wenn auch nicht im gleichen Masse wie im 3. Kreis, den Neuwohnungen zuzuschreiben sein. Dies ist hauptsächlich bei den Wohnungen mit einem Mietzins von 1001 bis 2000 Fr. der Fall, deren Zunahme den stärksten Prozentsatz in dieser Preislage und in allen Kreisen aufzuweisen hat. Für alle Kreise dürfte die Regel die sein, *dass die Wohnungen in älteren, aber gut erhaltenen und in der Nähe vom Zentrum der Stadt gelegenen Häusern im Mietzins gestiegen sind*.

Der Untersuchung nach Mietzinsklassen in den einzelnen Stadtkreisen lassen wir nun diejenige der einzelnen Wohnungsgrössenklassen folgen. Wohl wäre es reinlicher, wenn auch hier eine örtliche Ausscheidung erfolgte. Allein die Ausführung auf diese Art würde den Raum zu sehr in Anspruch nehmen; als Ersatz hierfür dürfte die kreisweise Behandlung der Mietzinsklassen betrachtet werden.

Wie schon erwähnt, sind die Einzimmerwohnungen in ihrem Bestand zurückgegangen. Im Jahr 1896 wurden für rund 82.0% bis zu 300 Fr. Mietzins bezahlt. Bis zum Jahr 1910 ist diese Preislage auf 65.6% gesunken; dafür ist diejenige über 300 Fr. von 18.0 auf 34.4% gestiegen. Ähnlich verhält es sich bei den Zweizimmerwohnungen. Ihre Zunahme ist am geringsten und bezieht sich fast nur auf die Quartiere an der Peripherie. Für über die Hälfte (51.3%) der besetzten Wohnungen dieser Grössenklasse wurde im Jahr 1896 bis zu 300 Fr. Mietzins bezahlt. Im Jahre 1910 waren in dieser Preislage nur noch 17.9% besetzt. Die Abnahme dürfte, abzüglich eines geringen Teiles für den Abbruch, in der Hauptsache der Zinsklasse bis zu 400 Fr. zugeführt worden sein, weshalb sich denn auch diese, im Vergleich zu 1896 gleich geblieben ist. Auch die Zunahme der Preislage von 401—500 Fr. dürfte noch zum grossen Teil auf *ältere Wohnungen* zurückzuführen sein, während diejenige über 500 Fr., die von 3.2 auf 10.9% gestiegen ist, hauptsächlich den Neuwohnungen zuzurechnen ist. *Die stärkste Veränderung* innerhalb den 14 Jahren *haben die Mietzinse der Dreizimmerwohnungen* erfahren. Fast der gesamte Wohnungsbe-

stand dieser Kategorie (93.1%) war im Jahre 1896 in der Preislage bis zu 600 Fr. besetzt, wovon noch 73.2% auf den Mietzins bis zu 500 Fr. entfallen. Bis zum Jahre 1910 ist in dieser Preislage eine Abwanderung in die höhere Preislage eingetreten, wie sie bei keiner andern Wohnungsgrössenklasse festgestellt werden kann. Um mehr als die Hälfte, von 73.2% auf 34.4%, ist die Mietzinslage gesunken. An ihre Stelle ist die Zunahme der Mietzinse von 501—600 Fr. von 19.9 auf 32.9%, von 601—700 Fr. von 4.4 auf 20.0% und diejenige von 701—800 Fr. von 1.7 auf 8.6% getreten. Zur Beurteilung muss jedoch nochmals angeführt werden, dass die Zahl der besetzten dreizimmerigen Mietwohnungen von 7342 auf 13,244 oder von 34.7 auf 40.4% gewachsen ist. Zweifellos geben die erstellten Neuwohnungen in dieser Wohnungskategorie den Ausschlag bei der Verschiebung der Mietzinslagen. Sicher ist aber auch, dass die hohen Mietpreise der neuen Dreizimmerwohnungen, die noch dazu oft an der Peripherie der Stadt zu finden sind, preiserhöhend wirkten auf

die Mietzinse der älteren Dreizimmerwohnungen. Nicht so stark ausgeprägt wie bei den dreizimmerigen ist die Entwicklung der Mietzinsbewegung bei den Vierzimmerwohnungen vor sich gegangen. Auch hier ist die niedrige Preislage um mehr als die Hälfte, von 49.1 auf 20.6% zurückgegangen. An Stelle derselben ist die Zunahme der Wohnungen mit einem Mietzins von 801—1000 und über 1000 Fr. getreten. Bei der Preisbildung der Mittel- und Grosswohnungen ist, nebst der örtlichen Lage, auch die *Beschaffenheit* der Wohnungen ausschlaggebend und deshalb eine genauere Ausscheidung notwendig.

Die *Durchschnittspreise* der besetzten Mietwohnungen von 1896 und 1910. Die Tabelle hierzu entnehmen wir dem jüngst erschienenen Statistischen Jahrbuch von 1912/13 der Stadt Zürich. Der besetzte Mietwohnungsbestand der Jahre 1896 und 1910 nach Wohnungsgrössenklassen und Baualter bzw. Erstellungsjahre der Wohnungen ausgeschieden, weist folgende Durchschnittspreise und *Steigerung* derselben auf:

**Das Baualter der Wohnungen und die Mietzinssteigerung derselben.**

Bauperiode (Erstellungsjahre der Wohnungen)	Erhebungsjahr und Preisveränderung	Durchschnittlicher Jahresmietzins (in Fr.) einer besetzten Miets- wohnung, bestehend aus eigener Küche und ... Zimmern					
		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer
<b>I:</b> vor 1863 erstellte Wohnungen	Durchschnittspreise in Fr. im Jahr 1896 . . . . .	238	304	406	556	793	1045
	" " 1910 . . . . .	267	369	477	644	901	1246
	Steigerung { absolut . der Mietzinse { in % .	29	65	71	88	108	201
		12.2	21.4	17.5	15.8	13.6	19.1
<b>II:</b> von 1863—1892 er- stellte Wohnungen	Durchschnittspreise in Fr. im Jahr 1896 . . . . .	246	327	461	657	1012	1490
	" " 1910 . . . . .	287	394	531	788	1182	1701
	Steigerung { absolut . der Mietzinse { in % .	41	67	70	131	170	211
		16.7	20.5	15.2	19.9	16.8	14.2
<b>III:</b> von 1893—1896 und 1893—1900 erstellte Wohnungen	Durchschnittspreise in Fr. im Jahr 1896 . . . . .	262	376	502	695	1108	1711
	" " 1910 . . . . .	301	434	588	831	1328	1907
	Steigerung { absolut . der Mietzinse { in % .	39	58	86	136	220	196
		14.9	15.4	17.1	19.6	19.9	11.5
<b>IV:</b> von 1901—1910 erstellte Wohnungen	Durchschnittspreise in Fr. im Jahr 1910 . . . . .	297	460	654	966	1502	2139

Das Ergebnis dieser Darstellung zeigt die ausserordentliche Schwierigkeit, die der Erfassung eines einheitlichen Durchschnittspreises für alle Wohnungen zugrunde liegt und wie sehr es bei der Bewertung einer Wohnung auf die Lage und Beschaffenheit derselben ankommt. Gleichzeitig kommt aber auch der Beweis klar und deutlich zum Vorschein, dass die Mietpreise der Neuwohnungen, die unzweifelhaft höhere Er-

stellungskosten aufweisen als die Wohnungen der älteren Bauperioden, eine Rückwirkung *im Sinne einer Mietzinssteigerung* auf die Mietpreise der älteren Wohnungen zur Folge hatten. In welcher Höhe und zeitlichen Abschnitten diese Steigerungen vor sich gehen, liegt in den Chancen des Wohnungsmarktes, der immer *einen Gradmesser* der Mietzinsbewegung bildet. Freilich können aus der Marktlage auch falsche Schlüsse

gezogen werden. Eine Möglichkeit, dies zu verhindern und eine einwandfreie Mietzinsstatistik der auf den Markt kommenden Wohnungen zu schaffen, kann nur durch eine fortlaufende Beobachtung der Mietpreise auf das einzelne Objekt erzielt werden. Die Grundlage für ein solches System bietet ein gut frequentiertes, den Markt beherrschendes Wohnungsamt, mit zweckentsprechender Einrichtung. Indessen begnügen wir uns vorläufig mit der Feststellung nach obiger Art, die zeigt, dass bei den Wohnungen der I. Bauperiode, also in Häusern, die schon vor dem Jahre 1863 erstellt wurden, die Mietpreise vom Jahr 1896—1910 im Durchschnitt gestiegen sind: am höchsten bei den Zweizimmerwohnungen, nämlich um 21.4 %, bei den Sechszimmerwohnungen um 19.1 % und bei den Dreizimmerwohnungen um 17.5 %. In der II. Bauperiode, in den von 1863—1892 erstellten Häusern, sind wieder an erster Stelle die Zweizimmerwohnungen mit 20.5 %, dann die Vierzimmerwohnungen mit 19.9 % und die Ein- und Fünfzimmerwohnungen mit 16.7 bzw. 16.8 % Mietzinssteigerung. Von der III. Bauperiode (1893—1900) sind hauptsächlich die Drei-, Vier- und Fünfzimmer-

wohnungen um 17.1, 19.6 und 19.9 % im Mietzins gestiegen.

Bis anhin ist nun ausschliesslich das Material der beiden Wohnungserhebungen von 1896 und 1910 der Erfassung der Mietzinsbewegung zugrunde gelegt worden. Zur Verfügung steht uns weiter noch das von 1907—1915 durch den städtischen Wohnungsnachweis gewonnene Material (Tab. 10 und 11). Nachdem nun aber eine Wohnungsverteuerung in der Stadt Zürich nachgewiesen worden ist, dürfte es überflüssig sein, ein weiteres, durch den Markt gewonnenes Material nach der gleichen Richtung hin zu besprechen. An dessen Stelle soll aber versucht werden, den Unterschied und die Anwendung der Durchschnittspreise der besetzten und der auf den Markt kommenden Wohnungen zu erklären.

Bekanntlich stehen die Durchschnittspreise des gesamten, besetzten Mietwohnungsbestandes bedeutend unter dem Durchschnittspreis der auf den Markt kommenden Wohnungen. Folgende Zusammenstellung bietet den Vergleich und die Differenzen:

Durchschnittspreise der besetzten Miet- und der auf den Markt kommenden Wohnungen.

Wohnungskategorien und Durchschnittspreise derselben	Durchschnittspreise (in Franken) der Wohnungen in nebenstehenden Kategorien, bestehend aus Küche und Zimmern					
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer
aller besetzten Mietwohnungen von 1910. . .	284	407	568	811	1208	1667
der von 1901—1910 erstellten Mietwohnungen	297	460	654	966	1502	2139
der im Jahre 1910 auf den Markt gekommenen Wohnungen. . . . .	308	461	670	981	1488	2084

Wie schon ausgeführt, bestehen in der Bewertung der Wohnungen innerhalb einer Stadt grosse Unterschiede und ein einheitlicher Massstab dürfte überhaupt kaum gefunden werden. Die Wissenschaft des Wohnungswesens stellt grundsätzliche Unterschiede von dauernder Art fest, die für jede Grossstadt Geltung haben. Sie unterscheidet allgemein drei Wohn- und Preisklassen folgender Art:

1. Wohnungen in älteren, *schlecht* erhaltenen Gebäuden,
2. Wohnungen in älteren, *gut* erhaltenen Gebäuden,
3. Wohnungen in *neuen* Gebäuden.

Auch in unseren Wohnungsverhältnissen finden wir in allen Kreisen, je der örtlichen Entwicklung entsprechend, diese drei Wohnungs- bzw. Mietpreisklassen. Ein Vergleich der Zahlen obiger Zusammenstellung zeigt, wie gross die Differenz der Durchschnittspreise von allen besetzten Mietwohnungen im Jahr 1910

gegenüber den von 1901—1910 erstellten Neuwohnungen ist. Ziehen wir jedoch nur die Zahlen der ersten und dritten Linie in Vergleich, so erhalten wir — mit Ausnahme bei den Grosswohnungen —, im Gegensatz zu der zweiten und dritten Linie, eine noch grössere Differenz. Der Gegensatz ist auch bei den Durchschnittspreisen der Mietwohnungen nach Bauperioden ausgeschieden zu finden und zu erklären. Durch diese Darstellung dürfte aber bewiesen sein, dass zwischen den Durchschnittspreisen der besetzten und der auf den Markt kommenden Wohnungen eine *grundsätzliche Ausscheidung* gemacht werden muss. Die Anwendung der allgemeinen Durchschnittspreise kann u. a. als Vergleichsbasis der Mietpreise mit andern Städten dienen; niemals und in keiner Stadt können diese aber für die geltenden Preise der auf den Markt kommenden Wohnungen in Anwendung gebracht wer-

den. Dies kann schon aus Rücksicht auf die verschiedenartige Marktlage nicht der Fall sein. Für das wohnungsuchende Publikum fallen nur die Preise der frei werdenden bzw. auf den Markt kommenden Wohnungen in Betracht; Durchschnittspreise von Wohnungen, die besetzt sind bzw. nicht frei werden, haben für den Wohnungsmarkt keine Bedeutung. Ein weiterer grundsätzlicher Unterschied zwischen den Durchschnittspreisen der besetzten und der auf den Markt kommenden Wohnungen besteht darin, dass die Durchschnittspreise der ersteren nach jeder Erhebung höher bzw. gestiegen sind, dagegen diejenigen bei den Marktwohnungen steigen und sinken. Die Erklärung ist darin zu suchen, dass der Wohnungsbestand in einer Stadt mit starker Bevölkerungszunahme von Jahr zu Jahr zunimmt, dass aber infolge der verteuerten Wohnungsproduktion der Zuwachs an Neuwohnungen nur auf Wohnungen mit höheren Mietpreisen fällt und die Zahl der billigen Wohnungen, sei es durch Abbruch oder durch Steigerung der Mietzinse, immer kleiner wird. Der Marktwohnungsbestand dagegen weist, je nach der wirtschaftlichen Prosperität, Wohnungen von allen Mietzinsklassen auf. Kommen ausschliesslich nur Neuwohnungen auf den Markt, so ist der Durchschnittspreis am höchsten. Je mehr Wohnungen von älteren Gebäuden, also billige Wohnungen, auf den Markt kommen, desto mehr sinkt der Durchschnittspreis und kommt dem allgemeinen Durchschnittspreis näher. Daraus zu schliessen, dass die Mietpreise im Sinken begriffen seien, wäre ein Trugschluss. Den Beweis hierfür liefern die Durchschnittspreise der im Jahre 1912 auf den Markt gekommenen Wohnungen (siehe Tab. 11), die gegenüber dem Vorjahr bei allen Grössenklassen (mit Ausnahme der Ein- und Zweizimmerwohnungen) gesunken sind. Es darf gewiss als ausgeschlossen betrachtet werden, dass, nachdem die städtische Liegenschaftsteuer von 2 auf 5 Einheiten erhöht worden ist, die für den Hausbesitz eine jährliche Mehrbelastung von Fr. 751,837 brachte und der Hypothekarzinsfuss von  $4\frac{1}{2}$  auf  $4\frac{3}{4}$  % stieg, die Wohnungen dennoch billiger werden können. Die Ursache dürfte vielmehr darin zu suchen sein, dass durch das überaus starke Angebot von zwar billigen, *aber im Preis gestiegenen Wohnungen* der Durchschnittspreis zum Sinken gebracht wurde. Wenn nur teure Wohnungen auf den Markt kommen, aus der Marktlage zu schliessen, betreffendes Material hätte keine Gültigkeit, geht nicht an, sondern dürfte vielmehr als Gradmesser der Mietpreisbewegung der besetzten Wohnungen betrachtet werden (Tab. 8—11).

**V. Schlussbetrachtungen.** Folgen wir der aufsteigenden Entwicklung der Wohnungsmietpreise in der Stadt Zürich von 1896—1910 und ziehen wir dabei in

Betracht, dass von 1911 an keine Änderung des Kurses eingetreten ist, so eröffnet sich der Zukunft eine Perspektive, die für grosse Schichten der Wohnungskonsumenten wenig verheissungsvoll ist. Unter dem Drucke der zunehmenden Bevölkerung, der gegenüber sich die Wohnungsproduktion oft zu wenig nach dem Bedarfe eingerichtet hat, wanderten immer mehr Wohnungen, gleich einem Gesetze folgend, von den vorausgegangenen Preislagen in die höheren Mietzinsstufen ab. Ob dieser Verschiebung einzig und allein nur die erhöhten Materialspesen und veränderten Lohnbedingungen zugrunde liegen, oder ob erstere in einem weit höherem Masse erfolgte, als durch letztere bedingt wurde, bedarf einer besonderen Untersuchung. Tatsache ist jedoch, dass von 1896—1910 Wohnungen von Häusern, deren Erstellungskosten keineswegs mit den in letzten Jahren erstellten parallesiert werden können, im Durchschnitt um 18.0—20.0 und mehr Prozente im Mietzins gestiegen sind. Wenn auch nicht verneint werden kann, dass der Steigerung des Mietaufwandes z. T. auch eine qualitativ bessere Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses zugrunde liegt — was hauptsächlich bei den Neuwohnungen zutrifft —, so muss doch in Frage gezogen werden, ob sich die Einkommensverhältnisse auf dem Platze Zürich derart gebessert haben, dass sie im Einklang stehen mit dem sehr hohen Mietaufwand. Ist letzteres jedoch nicht der Fall, und schreitet die Steigerung der Mietzinse bzw. die Verteuerung des Wohnens im gleichen Tempo und Richtung wie bis anhin weiter, *dann werden wir trotz guten Wohnungen schlechte Wohnungsverhältnisse erhalten*, wie sie in andern europäischen Grosstädten längst vorhanden sind. Dass im Bauwesen, *ausser einer Einschränkung des Komfortes*, noch ungeahnte technische Fortschritte gemacht werden können, die die Möglichkeit einer Verbilligung der Wohnungen in Aussicht stellen, ist kaum zu erwarten. Wie schon in früheren Jahren die neuerstellten Wohnungen durchschnittlich teurere Mietpreise aufweisen, zeigt folgende Zusammenstellung (siehe Seite 302).

Die hier gezeichnete Entwicklung ist seit dem Jahr 1910 weiter geschritten. An Stelle des 4—5-Familienhauses ist bei den Kleinwohnungen (1—3 zimmerigen) die Mietskaserne mit 8 und mehr Wohnungen gekommen. Auch bei den Vierzimmerwohnungen, die in früheren Jahren meistens in 4—5-Familienhäusern erstellt wurden, fallen die Neuwohnungen in der Regel auf Doppelwohnhäuser (2 Wohnungen auf einem Stockwerk). Dabei sind die Mietpreise nicht etwa, der intensiveren Ausnützung des Baugeländes entsprechend, billiger geworden, sondern sie stehen auf gleicher Höhe und z. T. noch höher als bei den 4—5 Familienhäusern, die in früheren Jahren erstellt worden sind.

Durchschnittspreise (in Fr.) der von 1893—1896 und von 1901—1910 erstellten Wohnungen.

Erstellungsjahre	Wohnungen bestehend aus Küche und ... Zimmern						
	1	2	3	4	5	6	
von 1893—1896 . . . . .	262	376	502	695	1108	1711	
„ 1901—1910 . . . . .	297	460	654	966	1502	2139	
Durchschnittliche Erhöhung der Mietpreise	absolut	35	84	152	271	394	428
		in % . . . . .	13.4	22.3	30.3	38.9	35.5

Kurz vor dem Krieg ist die Entwicklung noch weiter geschritten, indem die private Bautätigkeit zur Erstellung von Häusern mit 12—14 Wohnungen übergegangen ist. Die Mietpreise dieser Neuwohnungen, die zudem an der Peripherie der Stadt gelegen sind, belaufen sich durchweg: für die 2zimmerigen 450—550 u. m. Fr.; für die 3zimmerigen 700—900 und mehr Fr.

Dies ist der Stand der Bautätigkeit vor dem Krieg; wie wird dieselbe sich entwickeln können nach dem Krieg? *Das Geld wird, wenigstens in den ersten Jahren nach Friedensschluss, nicht billiger werden.* Die Folge wird vorerst die sein, dass wir auf dem Platze Zürich eine ausgesprochene und anhaltende Wohnungsnot erhalten, wie es bis anhin noch nie der Fall war. Dann wird eine noch intensivere Ausnützung von Grund und Boden eintreten, *der wiederum eine Steigerung der Boden- und auch der Mietzinse folgen wird.* Unter diesen Voraussetzungen wird es der privaten Bautätigkeit noch weniger als bisher möglich sein, das Wohnungsbedürfnis des Arbeiterstandes decken zu können. Aber auch für den Mittelstand werden durch die rasch fortschreitende Konzentration des Kapitals und der Industrie die Wohnungsverhältnisse verschlechtert bzw. verteuert. Mit diesen Verhältnissen werden wir in der Stadt Zürich zu rechnen haben, und es ist deshalb dringend notwendig, dass man sich damit befasst und Mittel und Wege zur Abhilfe erörtert. Durch das unaufhaltsame Steigen der Mietzinse und der Verteuerung der Wohnungsproduktion wird das Wohnen immer mehr eingeschränkt und einem neuerdings vermehrten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau rufen. Zuerst ist es die Stadtgemeinde, die notwendig rascher zur Ausführung der im Plan begriffenen Wohnungsbauten schreiten muss (Riedtlihäuser) und gleichzeitig die Überbauung des Friesenberg- und Lettenareals ins Auge zu fassen hat. Dann aber müsste zur Erstellung von guten und billigen Wohnungen eine

vermehrte genossenschaftliche Wohnungsproduktion einsetzen. Die verschiedenen bereits bestehenden kleineren Baugenossenschaften sollten zu einer grossen, von Gemeinde und Staat zu unterstützenden Wohnungsbau-Genossenschaft vereinigt und unter einheitlicher Leitung mit gemeinsamem Bauprogramm gestellt werden. Die Grundlage zur Unterstützung der Baugenossenschaften ist in der Stadt Zürich durch die seinerzeit diesbezüglich erlassene Verordnung gegeben. Die Verhältnisse werden aber auch dazu drängen, dass in Zukunft seitens der Gewerkschafts- und Berufsverbände — namentlich der im Staat und städtischen Gemeinwesen beschäftigten Beamten, Angestellten und Arbeiter — diesem Problem mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden muss. Aber auch Genossenschaften wie z. B. der Lebensmittel- und der Konsum-Verein Zürich dürften sich dieser Aufgabe gegenüber ebenfalls nicht mehr passiv verhalten. Eine weitere dringende Notwendigkeit ist die Sanierung der Hypothekarverhältnisse auf dem Platze Zürich. Diese Frage berührt nicht nur das alleinige Interesse der Hausbesitzer, sondern sie dürfte auch vom Standpunkte der Wohnungsmieter aus zu verlangen sein. Durch eine höhere Belehnung seitens der Zürcher Kantonalbank und durch Schaffung von Instituten zur Übernahme der so viel verschmähten II. Hypotheken zu einem mässigen Zinsfuss würde auch eine grössere Stabilität der Mietzinse erreicht werden.

Fassen wir die durch den Krieg zu erwartende Veränderung im Wohnungswesen ins Auge und ziehen zur Erstellung von billigen und guten Wohnungen nebst dem vermehrten Kommunalbau die Gründung einer grossen, durch Staat und Gemeinde subventionierten Wohnungsbau-Genossenschaft in Betracht, so kann, in Verbindung mit der anzustrebenden Sanierung der Hypothekarverhältnisse, einer Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse auf dem Platze Zürich noch rechtzeitig vorgebeugt werden.

Tab. 1.

## Der Wohnungsmarkt im Jahr 1914 und 1915.

Wohnungen bestehend aus Küche und	Jahre	Neuanmeldungen im				Total im Jahr	Abmeldungen im				Total im Jahr	Leerwohnungsbestand zu Ende des			
		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.		I.	II.	III.	IV.
		Quartal					Quartal					Quartals			
1 Zimmer . . . . .	1914	45	39	60	56	200	44	41	53	52	190	13	8	18	22
	1915	45	35	46	40	166	54	34	42	34	164	10	12	18	23
2 Zimmern . . . . .	1914	262	207	410	282	1161	309	169	322	259	1059	21	29	142	145
	1915	368	254	331	192	1145	418	206	370	188	1182	117	148	118	113
3 Zimmern . . . . .	1914	857	526	1051	605	3039	982	484	776	446	2688	159	77	476	534
	1915	1165	643	967	475	3250	1228	532	1150	425	3335	573	566	491	451
4 Zimmern . . . . .	1914	681	411	676	396	2164	761	369	547	276	1953	205	122	414	384
	1915	852	469	575	302	2198	857	321	836	261	2275	511	508	413	330
5 Zimmern . . . . .	1914	184	143	161	144	632	203	102	147	79	531	85	54	150	144
	1915	225	180	165	101	671	222	123	267	103	715	211	185	165	127
6 Zimmern . . . . .	1914	60	60	84	65	269	73	41	55	41	210	36	36	87	71
	1915	62	41	59	52	214	91	21	110	55	277	89	89	54	32
7 und mehr Zimmern . . . . .	1914	29	23	35	33	120	36	29	22	8	95	34	22	34	42
	1915	36	34	21	25	116	48	23	43	36	150	49	47	40	21
Total Wohnungen . . . . .	1913	1970	1408	1950	1173	6501	2274	1127	2331	877	6609	629	591	564	518
	1914	2118	1409	2477	1581	7585	2408	1235	1922	1161	6726	553	348	1321	1342
	1915	2753	1656	2164	1187	7760	2918	1260	2818	1102	8098	1560	1555	1299	1097

Tab. 2.

## Die Zunahme des Markt- und Leerwohnungsbestandes vom 30. Juni 1914 an bis 31. Dezember 1915.

Wohnungen bestehend aus Küche und	A. Der Marktwohnungsbestand vom 30. Juni 1914 an bis 31. Dezember 1915.																		
	Zahl der Wohnungen am:							Zunahme vom 30. Juni 1914 an:											
								absolute Zahlen						Verhältniszahlen					
	30. Juni 1914	30. Sept. 1914	31. Dez.	31. März	30. Juni 1915	30. Sept. 1915	31. Dez.	30. Sept. 1914	31. Dez. 1914	31. März 1914	30. Juni 1915	30. Sept. 1915	31. Dez. 1915	30. Sept. 1914	31. Dez. 1914	31. März 1914	30. Juni 1915	30. Sept. 1915	31. Dez. 1915
1 Zimmer . . . . .	12	19	23	14	15	19	25	7	11	2	3	7	13	58.3	91.7	16.7	25.0	58.3	108.3
2 Zimmern . . . . .	64	152	175	125	173	134	138	88	111	61	109	70	74	137.5	173.4	95.3	170.3	109.4	116.6
3 Zimmern . . . . .	222	497	656	593	704	521	571	275	434	371	482	299	349	123.9	195.5	167.1	217.1	135.1	157.2
4 Zimmern . . . . .	294	423	543	538	686	425	466	129	249	244	392	131	172	43.9	84.7	83.0	133.3	44.6	58.5
5 Zimmern . . . . .	145	159	224	227	284	182	180	14	79	82	139	37	35	9.6	54.5	56.5	95.6	27.0	24.1
6 Zimmern . . . . .	73	102	126	97	117	66	63	29	53	24	44	— 7	— 10	39.7	72.6	34.2	60.3	— 9.6	— 13.7
7 und mehr Zimmern . . . . .	32	45	70	58	69	47	36	13	38	26	37	15	4	40.6	119.0	81.2	116.0	47.0	12.5
<b>Total Marktwohnungsbestand . . . . .</b>	<b>842</b>	<b>1397</b>	<b>1817</b>	<b>1652</b>	<b>2048</b>	<b>1394</b>	<b>1479</b>	<b>555</b>	<b>975</b>	<b>810</b>	<b>1206</b>	<b>552</b>	<b>637</b>	<b>65.9</b>	<b>115.9</b>	<b>96.2</b>	<b>143.2</b>	<b>65.5</b>	<b>75.7</b>
	B. Der Leerwohnungsbestand vom 30. Juni 1914 an bis 31. Dezember 1915.																		
1 Zimmer . . . . .	8	18	22	10	12	18	23	10	14	2	4	10	15	125.0	175.0	25.0	50.0	125.0	187.5
2 Zimmern . . . . .	29	142	145	117	148	118	113	113	116	88	119	89	84	389.6	400.0	303.4	410.3	307.0	289.6
3 Zimmern . . . . .	77	476	534	573	566	491	451	399	457	496	489	414	374	518.1	593.5	644.1	635.0	537.7	485.7
4 Zimmern . . . . .	122	414	384	511	508	413	330	292	262	389	386	291	208	239.3	214.7	318.9	316.4	238.5	170.5
5 Zimmern . . . . .	54	150	144	211	185	165	127	96	90	157	131	111	73	177.8	166.6	290.7	242.6	205.5	135.2
6 Zimmera . . . . .	36	87	71	89	89	54	32	51	35	53	53	18	— 4	141.7	97.2	147.2	147.2	150.0	— 11.1
7 und mehr Zimmern . . . . .	22	34	42	49	47	40	21	12	20	27	25	18	— 1	50.0	90.9	122.7	113.6	181.8	— 4.5
<b>Total Leerwohnungsbestand . . . . .</b>	<b>348</b>	<b>1321</b>	<b>1342</b>	<b>1560</b>	<b>1555</b>	<b>1299</b>	<b>1097</b>	<b>973</b>	<b>994</b>	<b>1212</b>	<b>1207</b>	<b>951</b>	<b>749</b>	<b>279.6</b>	<b>285.3</b>	<b>348.2</b>	<b>346.8</b>	<b>373.3</b>	<b>215.2</b>

**Die vom 1. August 1914 bis 31. Dezember 1915 abgemeldeten Wohnungen, eingeteilt in Kategorien mit und ohne Zinsreduktion und ohne Angabe derselben.**

Tab. 3.

Wohnungen bestehend aus Küche und	1. Aug. bis 31. Dezember 1914				1. Januar bis 31. Dezember 1915				1. Aug. bis 31. Dezember 1914				1. Januar bis 31. Dezember 1915			
	mit	ohne	ohne	Total	mit	ohne	ohne	Total	mit	ohne	ohne	Total	mit	ohne	ohne	Total
	Zinsreduktion				Wohnungen	Zinsreduktion			Wohnungen	Zinsreduktion			Wohnungen	Zinsreduktion		
Absolute Zahlen								Verhältniszahlen								
1 Zimmer . . . . .	19	38	48	105	35	65	64	164	18.1	36.2	45.7	100.0	21.4	39.8	39.0	100.0
2 Zimmern . . . . .	105	232	244	581	286	500	396	1182	18.1	39.9	42.0	100.0	24.2	42.3	33.5	100.0
3 Zimmern . . . . .	222	427	573	1222	1069	1170	1096	3335	18.3	34.9	46.9	100.0	32.0	35.1	32.9	100.0
4 Zimmern . . . . .	184	235	404	823	839	575	861	2275	22.4	28.5	49.1	100.0	36.9	25.3	37.8	100.0
5 Zimmern . . . . .	49	68	109	226	275	153	287	715	21.7	30.1	48.2	100.0	38.5	21.4	40.1	100.0
6 und mehr Zimmern . . . . .	27	33	66	126	146	71	210	427	21.4	26.2	52.4	100.0	34.2	16.8	49.2	100.0
<b>Total Wohnungen</b>	<b>606</b>	<b>1033</b>	<b>1444</b>	<b>3083</b>	<b>2650</b>	<b>2534</b>	<b>2914</b>	<b>8098</b>	<b>19.7</b>	<b>33.5</b>	<b>46.8</b>	<b>100.0</b>	<sup>1)</sup> <b>32.7</b>	<b>31.3</b>	<b>36.0</b>	<b>100.0</b>

<sup>1)</sup> Siehe Text Seite 292.

**Die Zahl der Mietzinsreduktionen und deren Höhe in Franken vom 1. August 1914 bis 31. Dezember 1915.**

Tab. 4.

Wohnungen bestehend aus Küche und	Vom 1. Aug. bis 31. Dezember 1914						Vom 1. Januar bis 31. Dezember 1915						Vom 1. Aug. bis 31. Dez. 1914					Vom 1. Jan. bis 31. Dez. 1915				
	bis	51 bis	101 bis	151 bis	über	Total	bis	51 bis	101 bis	151 bis	über	Total	bis	51 bis	101 bis	151 bis	über	bis	51 bis	101 bis	151 bis	über
	Fr. 50	100	150	200	Fr.200		Wohnungen	Fr. 50	100	150	200		Fr. 200	Wohnungen	Fr. 50	100	150	200	Fr. 200	Fr. 50	100	150
Absolute Zahlen												Verhältniszahlen										
1 Zimmer . . . . .	12	5	2	—	—	19	22	12	1	—	—	35	63.2	26.3	10.5	—	—	62.9	34.3	2.8	—	—
2 Zimmern . . . . .	67	33	4	1	—	105	184	85	15	2	—	286	63.8	31.4	3.9	0.9	—	64.3	29.7	5.3	0.7	—
3 Zimmern . . . . .	122	73	18	8	1	222	552	358	112	37	10	1069	54.9	32.0	8.2	3.6	0.4	51.7	33.5	10.4	3.5	0.9
4 Zimmern . . . . .	62	62	31	16	13	184	305	287	93	101	53	839	33.7	33.7	16.8	8.7	7.1	36.4	34.2	11.1	12.0	6.3
5 Zimmern . . . . .	4	13	8	15	9	49	34	95	21	63	62	275	8.2	26.5	16.3	30.6	18.4	12.4	34.6	7.8	22.9	22.5
6 und mehr Zimmern . . . . .	2	10	—	7	8	27	—	20	3	48	75	146	7.4	37.0	—	26.0	29.6	—	13.7	2.0	32.9	51.4
<b>Total</b>	<b>269</b>	<b>196</b>	<b>63</b>	<b>47</b>	<b>31</b>	<b>606</b>	<b>1097</b>	<b>857</b>	<b>245</b>	<b>251</b>	<b>200</b>	<b>2650</b>	<b>44.4</b>	<b>32.3</b>	<b>10.4</b>	<b>7.8</b>	<b>5.1</b>	<b>41.4</b>	<b>32.3</b>	<b>9.3</b>	<b>9.5</b>	<b>7.5</b>

Tab. 5.

### Die Mietzinsreduktionen in Prozenten berechnet vom 1. August 1914 bis 31. Dezember 1915.

Wohnungen bestehend aus Küche und	Vom 1. August bis 31. Dezember 1914								vom 1. Januar bis 31. Dezember 1915								vom 1. August bis 31. Dezember 1914								vom 1. Januar bis 31. Dezember 1915							
	Zahl der Wohnungen und deren Reduktion in % des früheren Mietzinses																Zahl der Wohnungen und deren Reduktion in % des früheren Mietzinses															
	bis 5.0 %/o	5.1 bis 10.0	10.1 bis 15.0	15.1 bis 20.0	20.1 bis 25.0	über 25.0 %/o	Total	bis 5.0 %/o	5.1 bis 10.0	10.1 bis 15.0	15.1 bis 20.0	20.1 bis 25.0	über 25.0 %/o	Total	bis 5.0 %/o	5.1 bis 10.0	10.1 bis 15.0	15.1 bis 20.0	20.1 bis 25.0	über 25.0 %/o	bis 5.0 %/o	5.1 bis 10.0	10.1 bis 15.0	15.1 bis 20.0	20.1 bis 25.0	über 25.0 %/o						
	Absolute Zahlen														Verhältniszahlen																	
1 Zimmer	1	7	2	4	4	1	19	2	11	3	13	4	2	35	5.3	36.7	10.5	21.1	21.1	5.3	5.7	31.4	8.6	37.2	11.4	5.7						
2 Zimmern	22	41	26	8	6	2	105	65	109	58	36	6	12	286	21.0	39.0	24.8	7.6	5.7	1.9	22.7	38.1	20.3	12.6	2.1	4.2						
3 Zimmern	60	78	43	27	8	6	222	231	417	193	145	48	35	1069	27.0	35.1	19.4	12.3	3.6	2.7	21.6	39.0	18.0	13.6	4.5	3.3						
4 Zimmern	43	63	31	27	10	10	184	150	327	172	105	44	41	839	23.4	34.2	16.9	14.7	5.4	5.4	17.9	39.0	20.5	12.5	5.2	4.9						
5 Zimmern	6	19	13	8	1	2	49	38	103	64	40	11	19	275	12.3	38.8	26.5	16.3	2.0	4.1	13.8	37.5	23.3	14.5	4.0	6.9						
6 u. mehr Zimmern	9	8	1	5	2	2	27	9	61	29	17	18	12	146	33.3	29.7	3.7	18.5	7.4	7.4	6.2	41.8	19.9	11.0	12.3	8.2						
<b>Total</b>	<b>141</b>	<b>216</b>	<b>116</b>	<b>79</b>	<b>31</b>	<b>23</b>	<b>606</b>	<b>495</b>	<b>1028</b>	<b>519</b>	<b>356</b>	<b>131</b>	<b>121</b>	<b>2650</b>	<b>23.3</b>	<b>35.7</b>	<b>19.1</b>	<b>13.0</b>	<b>5.1</b>	<b>3.8</b>	<b>18.7</b>	<b>38.8</b>	<b>19.6</b>	<b>13.4</b>	<b>4.9</b>	<b>4.6</b>						

### Die Gesamthöhe der Mietzinse und der Reduktionen der vom 1. August bis 31. Dezember 1914 und 1. Januar bis 31. Dezember 1915 abgemeldeten Wohnungen.

Tab. 6.

Wohnungen bestehend aus Küche und	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion		Gesamthöhe der Mietzinse bei der				Mietzinsreduktion				Reduktion in % des früheren Mietzinses	
			Anmeldung		Abmeldung		im ganzen		per Wohnung		1914	1915
	1914	1915	1914	1915	1914	1915	1914	1915	1914	1915	1914	1915
1 Zimmer	19	35	Fr. 5,753	Fr. 10,468	Fr. 4,852	Fr. 8,872	Fr. 901	Fr. 1,596	Fr. 47.4	Fr. 45.6	15.7	15.2
2 Zimmern	105	266	Fr. 48,286	Fr. 132,164	Fr. 43,427	Fr. 118,259	Fr. 4,859	Fr. 13,905	Fr. 46.3	Fr. 48.6	10.0	10.5
3 Zimmern	222	1069	Fr. 143,923	Fr. 691,799	Fr. 129,702	Fr. 619,161	Fr. 14,221	Fr. 72,638	Fr. 64.0	Fr. 67.9	9.9	10.5
4 Zimmern	184	839	Fr. 174,072	Fr. 760,709	Fr. 154,920	Fr. 675,490	Fr. 19,152	Fr. 85,219	Fr. 104.0	Fr. 101.5	11.0	11.2
5 Zimmern	49	275	Fr. 80,654	Fr. 416,080	Fr. 71,490	Fr. 366,655	Fr. 9,164	Fr. 49,425	Fr. 187.0	Fr. 179.7	11.4	11.9
6 und mehr Zimmern	27	146	Fr. 60,490	Fr. 367,560	Fr. 54,400	Fr. 314,240	Fr. 6,090	Fr. 53,320	Fr. 225.5	Fr. 365.2	10.0	14.5
<b>Total und Durchschnitt</b>	<b>606</b>	<b>2650</b>	<b>Fr. 513,178</b>	<b>Fr. 2,378,780</b>	<b>Fr. 458,791</b>	<b>Fr. 2,102,677</b>	<b>Fr. 54,387</b>	<b>Fr. 276,103</b>	<b>Fr. 89.7</b>	<b>Fr. 104.2</b>	<b>10.6</b>	<b>11.6</b>

Tab. 7.

Die Zinsreduktionen in den einzelnen Stadtkreisen.

Kreise	Zahl der Wohnungen und deren Zinsreduktion	Wohnungen bestehend aus Küche und Zimmern						Total Wohnungen und Zinsreduktion		
		1	2	3	4	5	6 und mehr	1915	1914	
Kreis 1	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	5	51	68	81	47	34	286	67	
	Zinsreduktion { in Franken {	im ganzen . . . . .	220	2,510	4,275	8,355	10,230	14,630	40,220	8,286
		per Wohnung . . . . .	44.0	49.2	63.8	103.1	217.6	430.3	140.6	123.6
Kreis 2	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	—	19	52	51	20	15	157	39	
	Zinsreduktion { in Franken {	im ganzen . . . . .	—	997	3,638	4,830	3,770	5,780	19,015	4,209
		per Wohnung . . . . .	—	52.5	70.0	94.7	188.5	385.3	121.1	107.9
Kreis 3	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	11	64	258	126	5	—	464	105	
	Zinsreduktion { in Franken {	im ganzen . . . . .	414	3,393	16,370	11,634	590	—	32,401	7,334
		per Wohnung . . . . .	37.6	53.0	63.4	92.3	118.0	—	69.8	69.8
Kreis 4	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	6	44	209	127	19	6	411	106	
	Zinsreduktion { in Franken {	im ganzen . . . . .	222	1,554	13,689	9,496	1,850	1,750	28,561	6,686
		per Wohnung . . . . .	37.0	35.8	65.5	74.8	97.4	291.7	69.5	63.0
Kreis 5	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	4	9	85	51	1	1	151	49	
	Zinsreduktion { in Franken {	im ganzen . . . . .	292	332	4,938	4,426	100	100	10,188	4,300
		per Wohnung . . . . .	73.0	37.0	58.1	86.8	100.0	100.0	67.5	87.7
Kreis 6	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	6	50	223	228	74	40	621	129	
	Zinsreduktion { in Franken {	im ganzen . . . . .	240	2,616	16,535	27,616	14,560	13,330	74,897	13,214
		per Wohnung . . . . .	40.0	52.3	74.1	121.1	196.7	333.2	120.6	102.4
Kreis 7	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	1	17	70	78	59	36	261	54	
	Zinsreduktion { in Franken {	im ganzen . . . . .	48	847	4,695	8,750	8,375	15,030	37,745	6,024
		per Wohnung . . . . .	48.0	49.8	67.1	112.2	142.0	417.5	144.6	111.6
Kreis 8	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	2	32	104	97	50	14	299	57	
	Zinsreduktion { in Franken {	im ganzen . . . . .	160	1,656	8,498	10,112	9,950	2,700	33,076	4,334
		per Wohnung . . . . .	80.0	51.7	81.7	104.2	199.0	193.0	110.6	76.0
Ganze Stadt 1915	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	35	286	1,069	839	275	146	2,650	—	
	Zinsreduktion { in Franken {	im ganzen . . . . .	1,596	13,905	72,638	85,219	49,425	53,320	276,103	—
		per Wohnung . . . . .	45.6	48.7	67.9	101.5	179.7	365.2	104.2	—
Ganze Stadt 1914	Zahl der Wohnungen mit Zinsreduktion	19	105	222	184	49	27	—	606	
	Zinsreduktion { in Franken {	im ganzen . . . . .	901	4,859	14,221	19,152	9,164	6,090	—	54,387
		per Wohnung . . . . .	47.4	46.2	64.0	104.0	187.0	225.5	—	89.7

Tab. 8.

## Die besetzten Mietwohnungen von 1896\* und 1910 nach Stadtkreisen und Mietzinsstufen.

Zahl der besetzten Mietwohnungen mit eigener Küche und einem Jahresmietzins von Franken																			
Preislage in Franken	Kreis 1		Kreis 2		Kreis 3		Kreis 4		Kreis 5		Kreis 6		Kreis 7		Kreis 8		Ganze Stadt		Preislage in Franken
	1896	1910	1896	1910	1896	1910	1896	1910	1896	1910	1896	1910	1896	1910	1896	1910	1896	1910	
bis 500 . .	1429	1107	850	773	1484	1603	2464	1880	834	920	1493	1443	1180	944	1302	1212	11,036	9,881	bis 500
501 — 800	1235	1215	368	739	482	2794	1892	3608	598	1768	626	1660	543	921	692	1184	6,436	13,889	501 — 800
801 — 1000	470	466	184	259	13	359	126	739	34	178	205	690	200	482	210	449	1,442	3,622	801 — 1000
1001—2000	806	939	281	578	3	77	50	247	21	53	147	1056	321	841	231	600	1,860	4,391	1001—2000
2001—3000	137	191	88	170	—	2	—	10	—	1	9	82	37	149	24	77	295	682	2001—3000
über 3000 .	44	75	38	103	—	—	—	—	—	—	4	18	15	64	8	53	109	313	über 3000
<b>Total</b>	<b>4121</b>	<b>3993</b>	<b>1809</b>	<b>2622</b>	<b>1982</b>	<b>4835</b>	<b>4532</b>	<b>6484</b>	<b>1487</b>	<b>2920</b>	<b>2484</b>	<b>4949</b>	<b>2296</b>	<b>3401</b>	<b>2467</b>	<b>3574</b>	<b>21,178</b>	<b>32,778</b>	<b>Total</b>
in %	19.5	12.2	8.5	8.0	9.4	14.7	21.4	19.8	7.0	8.9	11.7	15.1	10.8	10.4	11.7	10.9	100.0	100.0	in %

  

Verhältniszahlen																			
bis 500 . .	34.7	27.7	47.0	29.5	74.9	33.2	54.4	29.0	56.1	31.5	60.1	29.2	51.4	27.7	52.8	33.9	52.1	30.1	bis 500
501 — 800	30.0	30.4	20.3	28.2	24.3	57.8	41.8	55.6	40.2	60.8	25.2	33.5	23.6	27.1	28.0	33.1	30.5	42.4	501 — 800
801 — 1000	11.4	11.7	10.2	9.9	0.7	7.4	2.7	11.4	2.3	6.1	8.2	13.9	8.7	14.2	8.5	12.5	6.8	11.1	801 — 1000
1001—2000	19.5	23.5	15.5	22.0	0.1	1.6	1.1	3.8	1.4	1.8	5.9	21.3	14.0	24.7	9.4	16.8	8.7	13.4	1001—2000
2001—3000	3.3	4.8	4.9	6.5	—	0.0	—	0.2	—	0.0	0.4	1.7	1.8	4.4	1.0	2.2	1.4	2.1	2001—3000
über 3000 .	1.1	1.9	2.1	3.9	—	—	—	—	—	—	0.2	0.4	0.7	1.9	0.3	1.5	0.5	0.9	über 3000
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>Total</b>																	

\* 1896 nach der neuen Kreiseinteilung. 1910 inklusive der (896) Mietwohnungen mit Zentralheizung.

Die besetzten Mietwohnungen von 1896 und 1910 nach Grössenklassen und Mietzinsstufen.

Zahl der besetzten Mietwohnungen mit eigener Küche, bestehend aus ... Zimmern und einem Jahresmietzins von Franken																				
1 Zimmer			2 Zimmern			3 Zimmern			4 Zimmern			5 Zimmern			6 Zimmern			7 und mehr Zimmern		
Preislage	1896	1910	Preislage	1896	1910	Preislage	1896	1910	Preislage	1896	1910	Preislage	1896	1910	Preislage	1896	1910	Preislage	1896	1910
Fr. bis 200	225	113	Fr. bis 300	1775	784	Fr. bis 500	5365	4558	Fr. bis 600	2881	1958	Fr. bis 800	991	642	Fr. bis 900	242	174	Fr. bis 1200	144	83
201—300	218	192	301—400	1245	1551	501—600	1464	4360	601— 800	2109	3534	801—1000	536	617	901—1200	197	97	1201—1400	164	90
301—400	75	128	401—500	334	1566	601—700	322	2647	801—1000	667	2404	1001—1200	317	451	1201—1600	217	113	1401—1800	134	138
über 400	22	32	über 500	112	474	701—800	124	1130	1001—1200	140	897	1201—1600	383	865	1601—2000	139	282	1801—2500	89	114
						801—900	31	334	1201—1400	38	458	1601—2000	98	522	2001—2500	78	350	2501—3000	79	108
						über 900	36	215	über 1400	31	246	über 2000	22	123	über 2500	36	179	über 3000	98	249
<b>Total Wohnungen</b>	<b>540</b>	<b>465</b>		<b>3466</b>	<b>4375</b>		<b>7342</b>	<b>13,244</b>		<b>5866</b>	<b>9497</b>		<b>2347</b>	<b>3220</b>		<b>909</b>	<b>1195</b>		<b>708</b>	<b>782</b>
in % . .	2.5	1.4		16.4	13.3		34.7	40.4		27.7	29.0		11.1	9.8		4.3	3.7		3.3	2.4

  

Verhältniszahlen.																				
Fr. bis 200	41.6	24.3	Fr. bis 300	51.3	17.9	Fr. bis 500	73.2	34.4	Fr. bis 600	49.1	20.6	Fr. bis 800	42.3	19.9	Fr. bis 900	26.5	14.5	Fr. bis 1200	20.3	10.6
201—300	40.4	41.3	301—400	35.9	35.4	501—600	19.9	32.9	601— 800	36.0	37.1	801—1000	22.8	19.2	901—1200	21.7	8.1	1201—1400	10.2	11.5
301—400	13.9	27.5	401—500	9.6	35.8	601—700	4.4	20.0	801—1000	11.4	25.1	1001—1200	13.5	14.0	1201—1600	23.9	9.5	1401—1800	21.9	17.7
über 400	4.1	6.9	über 500	3.2	10.9	701—800	1.7	8.6	1001—1200	2.4	9.4	1201—1600	16.4	26.9	1601—2000	15.3	23.6	1801—2500	22.6	14.6
						801—900	0.4	2.5	1201—1400	0.7	4.8	1601—2000	4.2	16.2	2001—2500	8.6	29.3	2501—3000	11.2	13.8
						über 900	0.4	1.6	über 1400	0.4	3.0	über 2000	0.8	3.8	über 2500	4.0	15.0	über 3000	13.8	31.8
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>		<b>100.0</b>	<b>100.0</b>															

**Die Wohnungsmietpreis-Bewegung**

Tab. 10.

Die beim städtischen Wohnungsnachweis von 1907/15 als vermietet

<b>Mietpreise und Zahl der Einzimmerwohnungen mit eigener Küche.</b>												
Jahre	bis 200 Fr.	201 bis 300	301 bis 400	401 bis 500	über 500 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen	bis 200 Fr.	201 bis 300	301 bis 400	401 bis 500	über 500 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen
	Absolute Zahlen						Verhältniszahlen					
1907	4	27	3	—	—	34	11.8	79.4	8.8	—	—	100.0
1908	2	33	13	3	—	51	3.9	64.7	25.5	5.9	—	100.0
1909	4	30	18	6	—	58	6.9	51.7	31.0	10.4	—	100.0
1910	3	47	26	3	—	79	3.8	59.5	32.9	3.8	—	100.0
1911	4	40	43	11	1	99	4.0	40.5	43.4	11.1	1.0	100.0
1912	2	72	55	9	3	141	1.4	51.1	39.0	6.4	2.1	100.0
1913	6	53	53	7	—	119	5.0	44.5	44.5	6.0	—	100.0
1914	17	84	62	6	1	170	10.0	49.4	36.5	3.5	0.6	100.0
1915	18	93	34	3	—	148	12.1	62.9	23.0	2.0	—	100.0
<b>Mietpreise und Zahl der Zweizimmerwohnungen mit eigener Küche.</b>												
Jahre	bis 300 Fr.	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	über 600 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen	bis 300 Fr.	301 bis 400	401 bis 500	501 bis 600	über 600 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen
	Absolute Zahlen						Verhältniszahlen					
1907	40	95	71	10	4	220	18.2	43.2	32.3	4.5	1.8	100.0
1908	27	90	125	31	6	279	9.7	32.3	44.8	11.1	2.1	100.0
1909	30	119	164	60	13	386	7.8	30.8	42.5	15.5	3.4	100.0
1910	21	117	197	90	21	446	4.7	26.3	44.2	20.2	4.6	100.0
1911	24	138	260	123	29	574	4.2	24.0	45.3	21.4	5.1	100.0
1912	42	164	385	207	35	833	5.0	19.7	46.2	24.2	4.2	100.0
1913	24	177	354	173	34	762	3.2	23.2	46.4	22.7	4.5	100.0
1914	63	258	456	202	30	1009	6.2	25.6	45.2	20.9	3.0	100.0
1915	111	400	464	99	24	1098	10.1	36.4	42.3	9.0	2.2	100.0
<b>Mietpreise und Zahl der Dreizimmerwohnungen mit eigener Küche.</b>												
Jahre	bis 500 Fr.	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	über 800 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen	bis 500 Fr.	501 bis 600	601 bis 700	701 bis 800	über 800 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen
	Absolute Zahlen						Verhältniszahlen					
1907	266	177	81	32	16	572	46.4	30.9	14.2	5.6	2.9	100.0
1908	209	234	175	102	69	789	26.5	29.7	22.2	12.9	8.7	100.0
1909	204	313	302	176	77	1072	19.0	29.2	28.2	16.4	7.2	100.0
1910	164	301	501	317	147	1430	11.5	21.0	35.0	22.2	10.3	100.0
1911	187	374	715	442	196	1914	9.8	19.5	37.4	23.1	10.2	100.0
1912	271	627	897	430	214	2439	11.1	25.8	36.7	17.6	8.8	100.0
1913	242	610	830	368	249	2299	10.5	26.5	36.1	16.0	10.9	100.0
1914	407	732	847	370	199	2555	15.9	28.6	33.2	14.5	7.8	100.0
1915	895	1132	632	311	194	3164	28.3	35.8	20.0	9.8	6.1	100.0

in der Stadt Zürich von 1907—1915.

gemeldeten Wohnungen nach Wohnungsgrößen- und Mietzinsklassen geordnet.

Tab. 10.

Mietpreise und Zahl der Vierzimmerwohnungen mit eigener Küche.												
Jahre	bis 800 Fr.	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	über 1500 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen	bis 800 Fr.	801 bis 1000	1001 bis 1200	1201 bis 1500	über 1500 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen
	Absolute Zahlen						Verhältniszahlen					
1907	330	149	61	15	4	559	59.1	26.7	10.9	2.6	0.7	100.0
1908	324	236	115	82	8	765	42.3	30.9	15.0	10.7	1.1	100.0
1909	345	334	156	100	21	956	36.1	34.9	16.3	10.5	2.2	100.0
1910	348	473	270	181	24	1296	26.8	36.5	20.8	14.0	1.9	100.0
1911	512	572	308	196	21	1609	31.3	35.6	19.1	12.2	1.3	100.0
1912	743	504	331	175	29	1782	41.7	28.3	18.6	9.8	1.6	100.0
1913	706	477	331	211	22	1747	40.4	27.3	18.9	12.1	1.3	100.0
1914	782	545	285	213	15	1840	42.5	29.6	15.5	11.6	0.8	100.0
1915	1229	493	290	148	29	2189	56.1	22.5	13.3	6.8	1.3	100.0

Mietpreise und Zahl der Fünfzimmerwohnungen mit eigener Küche.												
Jahre	bis 1000 Fr.	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	über 2000 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen	bis 1000 Fr.	1001 bis 1200	1201 bis 1500	1501 bis 2000	über 2000 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen
	Absolute Zahlen						Verhältniszahlen					
1907	74	39	85	83	10	291	25.5	13.4	29.2	28.5	3.4	100.0
1908	68	62	94	102	21	347	19.6	17.8	27.1	29.4	6.1	100.0
1909	72	60	121	180	37	470	15.3	12.8	25.7	38.3	7.9	100.0
1910	65	94	169	231	28	587	11.2	16.0	28.8	39.3	4.7	100.0
1911	91	94	194	215	24	618	14.7	15.2	31.4	34.8	3.9	100.0
1912	99	86	184	213	33	615	16.1	14.0	29.9	34.6	5.4	100.0
1913	102	66	153	188	35	544	18.7	12.2	28.1	34.6	6.4	100.0
1914	100	72	116	188	35	511	19.6	14.1	22.7	36.8	6.8	100.0
1915	156	116	204	180	42	698	22.4	16.6	29.2	25.8	6.0	100.0

Mietpreise und Zahl der Sechs- und mehr Zimmerwohnungen mit eigener Küche.												
Jahre	bis 1200 Fr.	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen	bis 1200 Fr.	1201 bis 1500	1501 bis 2000	2001 bis 2500	über 2500 Fr.	Total abgemeldete Wohnungen
	Absolute Zahlen						Verhältniszahlen					
1907	19	18	57	56	51	201	9.4	8.9	28.4	27.9	25.4	100.0
1908	11	26	86	62	64	249	4.4	10.5	34.5	24.9	25.7	100.0
1909	14	28	72	91	78	283	4.9	9.9	25.4	32.2	27.6	100.0
1910	11	30	105	93	121	360	3.1	8.3	29.2	25.8	33.6	100.0
1911	11	33	99	72	108	323	3.4	10.2	30.7	22.3	33.4	100.0
1912	15	41	124	55	91	326	4.6	12.5	38.0	17.0	27.9	100.0
1913	9	32	125	66	97	329	2.7	9.7	38.0	20.1	29.5	100.0
1914	13	30	97	72	81	293	4.4	10.2	33.1	24.6	27.7	100.0
1915	38	44	131	64	129	406	9.3	10.8	32.3	15.8	31.3	100.0

Tab. 11. Die durchschnittlichen Marktpreise der Wohnungen von 1907 bis 1915.

Jahre	Durchschnittspreise in Franken für eine Wohnung bestehend aus Küche und											
	1 Zimmer		2 Zimmern		3 Zimmern		4 Zimmern		5 Zimmern		6 Zimmern	
	ohne Mansarde	mit Mansarde	ohne Mansarde	mit Mansarde	ohne Mansarde	mit Mansarde	ohne Mansarde	mit Mansarde	ohne Mansarde	mit Mansarde	ohne Mansarde	mit Mansarde
1907 . . . . .	262	270	384	452	514	613	687	924	991	1447	1325	2037
1908 . . . . .	293	380	423	482	589	696	791	1030	1062	1523	1650	2029
1909 . . . . .	306	321	435	472	612	721	820	1078	1163	1610	1368	2183
1910 . . . . .	308	305	453	531	653	753	877	1113	1204	1581	1631	2162
1911 . . . . .	321	372	456	509	659	738	862	1103	1137	1565	1649	2148
1912 . . . . .	322	331	463	518	639	735	820	1105	1092	1558	1423	2033
1913 . . . . .	321	240	461	500	641	758	822	1101	1108	1565	1646	2170
1914, I. Halbjahr .	316	452	463	520	628	743	821	1069	1077	1601	1450	2098
„ II. „ . . . . .	291	—	423	506	603	729	764	1083	1062	1565	1438	2178
1915 . . . . .	278	355	413	475	577	702	742	1021	1019	1485	1458	2011