

Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe**

Band (Jahr): **32 (1916)**

Heft 43

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-577273>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

hält man mit der Zeit sehr wertvolle Vergleichszahlen. Die Maßresultate sind in Journale einzutragen. Sie sind für spätere Erweiterungen, Verbesserungen zc. sehr wichtig und geben im Verein mit periodisch angeordneten chemisch-bakteriologischen Untersuchungen ein Bild über Beständigkeit oder Wechsel im Charakter einer Quelle oder eines Grundwassers.

Schon der Umstand, daß die betreffenden Einrichtungen zur Vornahme von Messungen zc. besucht werden müssen, während sie sonst viellecht jahrelang nicht nachgesehen würden, gibt solchen periodischen Aufzeichnungen einen großen Wert.

Der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung am 1. Dezember 1916.

(Mitteilungen des städtischen statistischen Amtes.)

Die jeweilen am 1. Dezember statistischen Zählungen der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Zürich ergaben für die letzten Jahre folgendes Bild:

Jahre	Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen	
	absolut	in % aller Wohnungen
1913	562	1,2
1914	1690	3,7
1915	1492	3,2
1916	349	0,7

Wir haben in unserm letztjährigen Bericht der Meinung Ausdruck verliehen, daß — trotzdem am 1. Dez. 1915 die Zahl der leerstehenden Wohnungen mit 3,2% den für Zürich als notwendig erachteten Leerwohnungs-vorrat von etwa 2% überstieg — zu Bedenken über die Lage des Wohnungsmarktes kein Anlaß vorlag. Die Entwicklung der Verhältnisse hat dieser Auffassung recht gegeben. Rund drei Viertel des großen Leerwohnungsbestandes vom Vorjahre sind im Jahre 1916 aufgebracht worden. Außer den 1492 leeren Wohnungen vom 1. Dez. 1915 gelangten bis zum 1. Dezember 1916 noch 423 neuerstellte Wohnungen auf den Markt, so daß im letzten Jahre im ganzen 1915 Wohnungen zur Verfügung standen. Von diesem Gesamtangebot blieben bis zum 1. Dezember 1916 349 Wohnungen übrig; in der Zwischenzeit sind also 1566 Wohnungen in Gebrauch genommen worden oder doppelt so viele wie im Jahre 1915. Einz'g die Jahre 1911 und 1912 mit ihrer sehr lebhaften Bautätigkeit verzeichnen bisher einen ähnlich großen Wohnungsverbrauch wie das abgelauene Jahr.

Hat der Leerwohnungs-Prozentsatz neuerseits den tiefen Stand der Jahre 1905 bis 1909 auch noch nicht erreicht — es waren damals 0,3 bis 0,5% aller Wohnungen unbesezt — so besteht heute in Zürich doch ein ausgesprochener Wohnungsmangel. Es liegt im natürlichen Lauf der Dinge, daß die Hausbesitzer die günstige Konjunktur benutzen werden, den in den ersten beiden Kriegsjahren erlittenen Schaden wenigstens teilweise wieder einzubringen. Bereits ist damit der Anfang gemacht worden. Die Möglichkeit ist aber nicht ausgeschlossen, daß in den gegenwärtigen Teuerungsjahren die Erhöhung der Mietpreise leicht ein engeres Zusammenrücken der Bevölkerung in Form von einer Überhandnahme der Untermieterverhältnisse bewirken und damit ein vermehrtes Leerstellen von Wohnungen zur Folge haben kann. Ob die auf diese Weise frei werdenden Wohnungen an neue Mieter abgesetzt werden können oder auf dem Markt bleiben, dürfte dann wesentlich von der weiteren Gestaltung der Bevölkerungsentwicklung abhängen.

Auffallend ist die Gleichmäßigkeit, mit der sich die Liquidation der Leerwohnungsbestände in den einzelnen

Stadtkreisen vollzogen hat. Darüber gibt folgende Zusammenstellung nähern Aufschluß:

Stadt-kreise	Zahl der leerstehenden Wohnungen			Abnahme 1915/16 in %	Von 100 Wohnungen überhaupt waren leer		
	1914	1915	1916		1914	1915	1916
1	190	236	56	76,3	3,7	4,5	1,1
2	95	137	43	68,6	2,4	3,5	1,1
3	237	184	51	72,3	3,7	2,8	0,8
4	293	225	51	77,3	3,8	2,9	0,7
5	108	103	27	73,8	3,0	2,9	0,8
6	412	319	55	82,8	5,2	3,9	0,7
7	154	125	25	80,0	2,7	2,1	0,4
8	201	163	41	74,8	4,1	3,3	0,8

In der ganzen Stadt hat die Zahl der leerstehenden Wohnungen im letzten Jahre um rund 77% abgenommen. Von diesem allgemeinen Prozentsatz weichen die Ergebnisse in den einzelnen Stadtkreisen nur wenig ab. In den meisten Stadtkreisen ist der Leerwohnungs-vorrat auf einen Viertel oder Fünftel seines letztjährigen Bestandes zusammengeschmolzen. Am stärksten abgenommen hat die Zahl der leerstehenden Wohnungen im 6. Stadtkreis, der längere Zeit hindurch das Sorgenkind der Vermieter war, jetzt aber für sie gleich günstig dasteht wie die andern Stadtkreise. Absolut und prozentual den kleinsten Wohnungs-vorrat hat heute der 7. Stadtkreis (0,4%). Verhältnismäßig am meisten unbesezte Wohnungen finden wir in den Stadtkreisen 1 und 2; doch genügt auch hier das Angebot der Nachfrage nicht mehr. Die andern Stadtkreise gruppieren sich mit 0,7 bis 0,8% leerstehenden Wohnungen dicht um den städtischen Durchschnitt.

Nach Größenklassen betrachtet ist die Verteilung der leerstehenden Wohnungen folgende:

Wohnungen mit	Absolute Zahl der leerstehenden Wohnungen			Abnahme 1915/16 in %	Leerwohnungs-Prozentsatz (von 100 Wohnungen überhaupt waren leer)		
	1914	1915	1916		1914	1915	1916
1 Zimmer	29	26	13	50,0	3,5	3,1	1,5
2 "	213	165	62	62,4	3,8	2,9	1,1
3 "	678	538	138	74,3	3,9	3,1	0,8
4 "	462	461	84	81,8	3,6	3,6	0,6
5 "	176	191	23	88,0	3,7	3,9	0,5
6 u. mehr Z.	132	111	29	73,9	3,1	2,6	0,7

Abgesehen von den Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern sind die Leerwohnungs-vorräte um so kleiner, je größer die Wohnungen sind. In früheren Jahren war das Verhältnis eher umgekehrt. Leichteren Absatz gefunden haben im letzten Jahre vor allem die Vier- und Fünfzimmernwohnungen. Besonders die Fünfzimmernwohnungen waren stark begehrt; ist doch der letztjährige Vorrat an solchen Wohnungen bis auf einen Behälter aufgebraucht worden.

In den acht Nachbar-Gemeinden Albisrieden, Altstetten, Höngg, Kilchberg, Dettikon, Schwamendingen, Seebach und Bollikon betrug

im Jahre	die Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen	
	absolut	in % aller Wohnungen
1913	218	3,2
1914	306	4,4
1915	285	4,1
1916	110	1,6

In der Umgebung sind die Leerwohnungs-Bestände heute etwa um 60% kleiner als vor Jahresfrist. Wie im Vorjahre, so finden wir auch dieses Jahr wieder die höchste Zahl der leerstehenden Wohnungen in Altstetten; doch ging der Vorrat seit 1915 von 120 auf 32 Wohnungen oder von 8,7 auf 2,3% zurück. Altstetten verzeichnet im letzten Jahre also einen Wohnungs-absatz, der verhältnismäßig gleich groß ist wie in der Stadt. Eine ganz ähnliche Entwicklung weisen die Ge-

Verband Schweiz. Dachpappen-Fabrikanten E. G.

Verkaufs- und Beratungsstelle: **ZÜRICH** Peterhof :: Bahnhofstrasse 30

Telegramme: DACHPAPPVERBAND ZÜRICH - Telephon-Nummer 3636

3027

Lieferung von:

Asphaltdachpappen, Holzzement, Klebmassen, Filzkarton

meinden Seebach und Dettikon auf, wo die Zahl der unbefetzten Wohnungen seit dem Vorjahre von 42 und 36 auf je 11 zurückgegangen ist. Unter den 8 Nachbargemeinden hat heute Kilchberg mit 2,9% am meisten und Dettikon mit 0,7% am wenigsten leerstehende Wohnungen.

Wie gewohnt, wurde gleichzeitig mit der Zählung der leerstehenden Wohnungen auch die Zahl der im Bau begriffenen Gebäude und Wohnungen ermittelt, um einen Überblick über das im Laufe des nächsten Jahres zu erwartende Wohnungsangebot zu erhalten. Für die Mieter sind die Aussichten für die Zukunft keineswegs günstig. Die Wohnbautätigkeit, die schon im abgelaufenen Jahre einen außergewöhnlichen Tiefstand aufwies, scheint noch mehr eingeschränkt zu werden. Folgende Zahlen sind sehr ausschlusreich. In der Stadt Zürich wurden neu erstellt, beziehungsweise es werden voraussichtlich beziehbar:

vom 1. Dezember bis 30. November	Wohnungen
1911/12	2031
1912/13	831
1913/14	862
1914/15	622
1915/16	482
1916/17	387

Nach unserer Vorerhebung sind für das Jahr 1917 keine 400 neuen Wohnungen zu erwarten. Damit sinkt die Wohnungsproduktion auf ein Niveau zurück, wie es seit 1905 nicht mehr beobachtet wurde. Von den im Jahre 1917 voraussichtlich beziehbaren Wohnungen entfallen die meisten, nämlich 183, auf den 6. Stadtkreis. An zweiter Stelle folgt der 3. Stadtkreis mit 106 im Bau begriffenen Wohnungen. Im großen 4. Stadtkreis werden zurzeit gar keine Wohnungen gebaut.

Die Gestaltung der Bautätigkeit des Jahres 1917 nach der Größe der voraussichtlich beziehbar werdenden Wohnungen im Vergleich zu den im Jahre 1916 (Dezember 1915 bis November 1916) tatsächlich erstellten Wohnungen zeigt die nachstehende Übersicht:

Zimmerzahl der Wohnungen	1916 erstellte Wohnungen		1917 beziehbare Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1	3	0,6	8	2,1
2	76	15,8	78	20,1
3	237	49,2	170	43,9
4	101	21,0	73	18,9
5	20	4,1	32	8,3
6 und mehr	45	9,3	26	6,7
Zusammen	482	100%	387	100%

Es werden verhältnismäßig etwas weniger Dreizimmerwohnungen, dafür mehr Zweizimmerwohnungen erstellt; der Rückgang an Vierzimmerwohnungen findet seinen Ausgleich in einer Zunahme der Fünzimmerwohnungen. Von einer bestimmten Kursänderung der Bautätigkeit kann also nicht gesprochen werden.

Die Bautätigkeit in den Nachbargemeinden ist auch im kommenden Jahre wieder unbedeutend. Es sollen im ganzen 51 Wohnungen bezugsfertig werden, d. h. genau gleich viele, wie im Mittel der beiden letzten Jahre erstellt wurden. In Albisrieden sind 27; in Dettikon 15 Wohnungen im Bau. In Höngg und Seebach entstehen gar keine, in den andern Gemeinden nur vereinzelt neue Wohnungen.

Im Laufe des Jahres 1917 sind in der Stadt 387, in der nähere Umgebung Zürichs 51, zusammen also 438 neue Wohnungen zu erwarten. Dazu kommt der Vorrat von 459 leerstehenden Wohnungen (349 in der Stadt und 110 in den Nachbargemeinden). Für den Bedarf des Jahres 1917 stehen somit in Zürich und Umgebung rund 900 Wohnungen zur Verfügung gegenüber 2500 im Mittel der beiden Vorjahre. Dieses Gesamtangebot von 900 Wohnungen muß entschieden als unzulänglich bezeichnet werden. Es reicht, ähnliche Verhältnisse wie im Jahre 1916 vorausgesetzt, kaum zur Unterbringung der Heiratenden aus. Neben den jungen Ehepaaren aber brauchen auch die neu zuziehenden Familien Wohnungen. Haben nicht die am Neujahr zum Zwecke von Mietpreiserhöhungen ergangenen Wohnungskündigungen eine Einschränkung der bestehenden Wohnbedürfnisse und damit ein Leerstellen bisher besetzter Wohnungen zur Folge, so wird die Wohnungsverföhrung im kommenden Jahre auf ernste Schwierigkeiten stoßen.

Die Vorbereitung des Holzes zur weiteren Verarbeitung.*)

In weit höherem Maße als das frisch gefällte Holz bedarf das frisch geschnittene Holz noch einer besonderen Aufmerksamkeit in der Lagerung und Behandlung, da sonst Umstände eintreten, die das schönste Holz für die technische Verwertung unbrauchbar machen. Um das Holz in einen auch für den späteren Gebrauch geeigneten Zustand zu versetzen, muß es konserviert, d. h. in solcher Weise behandelt und aufbewahrt werden, daß