

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

**Herausgeber:** Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Band:** 27 (1911)

**Heft:** 11

  

**Artikel:** Die Wohnhausbauten und der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-580277>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Schutz zu gewähren und demjenigen, die Stellung der Dienstpflichtigen möglichst zu wahren.

Die verschiedensten Beschränkungen sind proponiert worden; Zulässigkeit über eine gewisse Zeit nur gegen Entschädigung, Zulässigkeit nur bei höheren Salarien, z. B. über Fr. 4000, Wegfall bei Nichtfortsetzung der Anstellung durch den Dienstherrn nach Vertragsablauf ohne wichtige Gründe etc. Die einzelnen Schlussnahmen der Räte und ihrer Kommissionen sind unsicher zwischen den kasuistischen Vorschlägen und den Grundsätzen hin- und hergeschwenkt.

Erst zuletzt hat die ständerätliche Kommission ihre vom Räte angenommenen endgültigen Vorschläge festgestellt. Wir möchten zwar keine Gewähr dafür übernehmen, daß nun die endgültige Lösung gefunden worden sei, glauben aber doch, daß diese Beschlüsse im großen und ganzen nicht mehr angefochten werden.

Die hauptsächlichsten Grundsätze sind folgende:

**Das Konkurrenzverbot ist zulässig bei Dienstverhältnissen, welche dem Dienstpflichtigen einen Einblick in den Kundenkreis oder Geschäftsgeheimnisse gewähren und deren Bekanntgabe den Geschäftsherrn schädigen könnte. Es muß schriftlich vereinbart werden und ist für einen minderjährigen Dienstpflichtigen verboten.**

Durch örtliche und zeitliche Begrenzung ist dafür zu sorgen, daß dem Dienstpflichtigen das Fortkommen dadurch nicht unbillig erschwert werde. Verletzung des Verbotes hat Schadenersatzpflicht bzw. Fälligkeit der Konventionalbuße zur Folge. Uebermäßige Konventionalstrafen können vom Richter ermäßigt werden. Hat der Dienstherr kein Interesse mehr an der Aufrechterhaltung des Konkurrenzverbotes, so fällt es dahin. Ebenso, wenn der Dienstherr ohne wichtigen, dem Dienstpflichtigen nicht zur Last fallenden Grund den Vertrag aufgehoben oder selbst dem letzteren durch sein Verschulden einen wichtigen Grund zur Aufhebung desselben gegeben hat, es sei denn, der Dienstpflichtige erhalte für die ganze Zeit der Dauer des Verbotes entsprechende Entschädigung.

Man sieht, daß die Räte bestrebt waren, die einzelnen Fragen auf grundsätzlichem Boden zu lösen und dem Leben den nötigen Spielraum zu lassen. Denn die Verhältnisse, welche da in Betracht kommen, weisen eine tausendfache Mannigfaltigkeit auf und die Entwicklung

ist keineswegs auf dem Wege zur Vereinfachung und Uebersichtlichkeit.

## Die Wohnhausbauten und der Wohnungsmarkt in Zürich und Umgebung.

Die Ergebnisse der seit Jahren jeweilen im Dezember üblichen Zählung der leerstehenden Wohnungen und Geschäftslöcher, sowie der Neubauten gelangen diesmal erheblich später als sonst zur Veröffentlichung. Der Grund liegt hauptsächlich darin, daß die Zählung zwar nach dem Stande vom 1. Dezember, aber nicht wie bisher als besondere Erhebung in der ersten Hälfte des Monats Dezember durchgeführt wurde, sondern mit der erst gegen Ende Dezember begonnenen Grundstücks- und Gebäudenzählung verbunden war. Diese Zählung hatte infolge der mangelnden Bereitwilligkeit zahlreicher Hauseigentümer, das ihnen zugestellte Erhebungsformular, den Grundstücksbogen, auszufüllen, mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen und zog sich deshalb zeitlich sehr in die Länge, so daß wir erst jetzt in der Lage sind, die Ergebnisse der Leerwohnungszählung mitzuteilen.

Es war vorauszu sehen, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen im Dezember 1910 sich bedeutend über den Tiefstand erheben würde, den wir seit 1905 von Jahr zu Jahr festzustellen hatten. Immerhin hat sich unsere letzte Jahr geäußerte Vermutung, daß die diesjährige Leerwohnungszählung angesichts der stark gesteigerten Bautätigkeit einen Wohnungsvorrat ergeben werde, der sich dem normalen Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestande nähere, noch nicht erfüllt. Es sind nämlich in der Stadt allerdings mehr als doppelt so viele Leerwohnungen gezählt worden wie im Vorjahre, 403 gegen 182, aber von dem bei der Wohnungszählung am 1. Dezember 1910 ermittelten Bestande von rund 40,000 Wohnungen machen sie nicht mehr als 1% aus, während bekanntlich 3% als das Normale angesehen werden. In den einzelnen Stadtkreisen ist, wie nachstehende Uebersicht zeigt, der Anteil der Leerwohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen ein sehr verschiedener.

Glas- und Spiegel-Manufaktur

Facetier-, Schleif- und Polierwerke in Seebach

Belege-Anstalt und Aetzerei

Kunstglaserei :: Glasmalerei

Spezialität: **Spiegelglas** unbelegt  
u. belegt

Reichhaltiges Lager in sämtlichen Artikeln  
der Glasbranche (Hohlglas ausgenommen)

**GRAMBACH & MÜLLER** □ ZÜRICH □ WEINBERG-  
STRASSE 31

## Leerstehende Wohnungen:

im Kreis	1906	1907	1908	1909	1910	absolut	%
I	14	18	14	31	41	0,8	
II	9	12	20	18	49	1,4	
III	19	11	37	16	47	0,3	
IV	27	40	36	47	137	2,3	
V	36	28	64	70	129	1,4	
in der Stadt	105	109	171	182	403	1,0	
8 Nachbargemeinden	23	18	44	42	111	1,8	

Erheblich über dem Stadtdurchschnitt steht nur der IV. Kreis mit 2,3% Leerwohnungen, während sich der II. und V. Kreis ungefähr auf dem gleichen Niveau halten wie jener. Dagegen weisen der I. und namentlich der III. Kreis nach wie vor einen ganz minimalen Wohnungsverrat auf, sodaß hier immer noch von einem Wohnungsmangel gesprochen werden muß.

Nach Größenklassen betrachtet, standen am 1. Dezember 1910 leer:

Wohnungen mit	in % aller Wohnungen	
1 Zimmer	11	1,3
2 Zimmer	24	0,5
3	86	0,6
4	100	0,9
5	104	2,4
6 und mehr	78	2,1

Wenn wir von den 11 einzimmerigen Wohnungen absehen, unter denen sich 6 mit Geschäftslokalen verbundene befinden, so ist nur an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ein halbwegs nennenswerter Vorrat vorhanden, während an 4-, vor allem aber an 3- und 2-Zimmerwohnungen immer noch ein ausgesprochener Mangel herrscht.

In den acht Nachbargemeinden Albisrieden, Altstetten, Höngg, Kilchberg, Derlikon, Schwamendingen, Seebach und Zollikon hat sich die Zahl der Leerwohnungen gegen das Vorjahr von 42 auf 111 gehoben oder von 0,7 auf 1,8% des Gesamtbestandes. Absolut am meisten Wohnungen standen leer in Derlikon, nämlich 36, dann folgen Altstetten mit 23, Zollikon mit 16, Höngg und Kilchberg mit je 11, Seebach mit 7, Albisrieden mit 5 und Schwamendingen, das gar keine leerstehende Wohnung aufweist. Im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand stehen obenan Zollikon mit 3,1, Derlikon mit 2,8, Altstetten mit 1,9 und Kilchberg mit 1,7% Leerwohnungen.

Der im ganzen immer noch knappe, in bezug auf die Kleinwohnungen geradezu ungenügende Wohnungsverrat wird nun allerdings ergänzt durch eine ungemein lebhafte, diejenige des Vorjahres noch übertreffende Bautätigkeit. Die Zählung der Wohnungen in Neubauten, das heißt in solchen Gebäuden, die im Dezember 1910 im Bau begriffen waren, hat nämlich ergeben, daß in der Stadt Zürich im Laufe des Jahres 1911 voraussichtlich 2225 Neuwohnungen beziehbar werden oder 600 mehr als im Dezember 1909 für das Jahr 1910 gezählt wurden. Damit hat die Bautätigkeit an Intensität diejenige in den Jahren unmittelbar nach der Stadtvereinigung erreicht. Am lebhaftesten wird wiederum im IV. Stadtkreis gebaut, wo während des Jahres 1911 rund 860 Wohnungen (gegen 660 im Jahr 1910) auf den Markt kommen, davon die Hälfte allein im Quartier Wipfingen. Auch im III. Kreis wird mehr gebaut als im Vorjahr; es sollen dort rund 800 Wohnungen erstellt werden oder 250 mehr als im Jahre 1910. Verhältnismäßig am stärksten ist die Zunahme der Bautätigkeit im II. Kreis, wo 150 neue Wohnungen errichtet werden gegen nur 40 im Vorjahr.

Die Gestaltung der Bautätigkeit im Jahre 1911 nach der Größe der zu erstellenden Wohnungen zeigt die folgende Uebersicht, in der wir die tatsächliche Bautätigkeit des Jahres 1910 zum Vergleiche heranziehen:

Zimmerzahl der Wohnungen	1911 beziehbare Wohnungen		1910 erstellte Wohnungen	
	absolut	%	absolut	%
1	14	0,7	13	0,7
2	225	10,1	116	6,7
3	1011	45,4	729	42,1
4	667	30,0	538	31,1
5	189	8,5	174	10,0
6 und mehr	119	5,3	162	9,4
zusammen	2225	100,0	1732	100,0

Es kann mit Befriedigung konstatiert werden, daß sich die diesjährige Wohnungsproduktion im Vergleich zur vorjährigen und noch mehr zu der früherer Jahre in stärkerem Maße der Herstellung von Kleinwohnungen zuwendet. Nicht weniger als 1250 oder 56% der 2225 im Laufe dieses Jahres beziehbaren Wohnungen sind solche mit einem bis drei Zimmern gegen 858 oder 49,5% im Jahr 1910. Speziell vom Zürcher Hauptwohnungstypus, der Dreizimmerwohnung, werden dieses Jahr 1011 erstellt, das sind 45,4% der Jahresproduktion (1910: 42,1%). Dagegen wird der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern, der im Vorjahr 19,4% betrug, 1911 nur 13,8% ausmachen.

In den Nachbargemeinden hat die Bautätigkeit gegenüber 1910 etwas nachgelassen. Es werden dort 277 neue Wohnungen erstellt; im Vorjahr waren es 310. Und zwar konzentriert sich die Wohnungsproduktion hauptsächlich auf Altstetten mit 105 und Derlikon mit 104 Wohnungen.

Die 2225 im Bau begriffenen Wohnungen in der Stadt und die 277 in den Nachbargemeinden ergeben zusammen ein für das Jahr 1911 zu erwartendes Angebot von 2500 Neuwohnungen gegen 1900 für das Jahr 1910. Mit den rund 500 leerstehenden Wohnungen werden also für den Bedarf des Jahres 1911 in Zürich und Umgebung im ganzen 3000 Wohnungen vorhanden sein. Wie viele von diesen Wohnungen verbraucht werden, wird uns die nächste Zählung der leerstehenden Wohnungen lehren.

— Mitgeteilt vom städtischen statistischen Amt. —

## Die Schadenersatzansprüche für Lieferung von Bauarbeiten und Materialien vor dem st. gallischen Kantonsgericht.

Es handelte sich um die Verantwortlichkeit eines Beamten für grob-fahrlässiges Unterlassen bezüglich Art. 20 Hypothekengesetz, ferner um Rechtsunterschlag und Charakter der Befristung desselben. Kläger A. in Tablat

## Säge, Hobelwerk und Holzhandlung P. Vieli & Co., Rhäzüns (Graub.).

Grosses Lager in feinjährigem

Alpenfichtenholz, Föhren- u. Lärchenbretter, „Schreinerware“, Bauholz nach Liste, rohgefräste und gehobelte Bretter, englische Riemen, Krallenstäber, Fusslambris, Kehlleisten, Latten

∴ Pallisadenholz ∴

Schwarten- und Bündelbrennholz ∴ Sägemehl etc. Moderne Trockenanlage (4154) Telephone