

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 19 (1944)
Heft: 3

Artikel: Zur Lage des Zürcher Wohnungsmarktes
Autor: H.G.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101606>

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: 02.04.2025

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

Wohnungen an gegen 162 im Vorjahre; in der Stadt Genf wurden im ganzen letzten Jahre nur 3 Wohnungen gebaut! Eine Belebung ist dagegen zu beobachten in Freiburg, Yverdon und Le Locle. Lugano meldet keinen einzigen Neubau für 1943 gegen 85 Wohnungen im Vorjahre.

Die künftige Wohnbautätigkeit

Wie sich der Wohnungsbau im Jahre 1944 ungefähr entwickeln wird, läßt sich auf Grund der Baubewilligungen der letzten beiden Vierteljahre ersehen. Die Zahl der baubewilligten Wohnungen war in jedem Quartal 1943 erheblich höher als im Vergleichsquarter des Vorjahres, und im zweiten Halbjahr war die Zunahme noch stärker als im ersten. Es kann daher mit einem Anhalten der relativ günstigen Wohnbautätigkeit gerechnet werden, jedenfalls vorläufig für das erste Halbjahr 1944.

Die Entwicklung verläuft aber auch in diesem Jahr nicht überall parallel, wie folgende Zahlen einiger Städte dartun:

	Baubewilligte Wohnungen in einzelnen Städten	
	2. Halbjahr 1942	2. Halbjahr 1943
Zürich	846	1190
Basel	137	422
Bern (inkl. Köniz)	202	444
St. Gallen	2	136
Winterthur	214	91
Luzern	116	130
Biel	121	158
Schaffhausen	56	119
Thun	48	231

	2. Halbjahr 1942	2. Halbjahr 1943
Solothurn	45	1
Olten	26	41
Aarau	60	11

Die Zahl der Baubewilligungen hat sich gegenüber dem Vorjahre beträchtlich vermehrt in Bern, Biel und besonders in Thun. Eine Zunahme der Wohnbautätigkeit ist namentlich auch in Basel zu erwarten, wo sich die Zahl der Baubewilligungen verdreifacht hat, und in St. Gallen, wo seit Jahren oder Jahrzehnten erstmals wieder ein nennenswerter Wohnungsbau in Aussicht steht. Auch in Zürich, Luzern, Schaffhausen, Olten hält die verhältnismäßig günstige Baukonjunktur an, während Winterthur, Solothurn, Aarau rückläufige Zahlen melden.

Die sporadische Vermehrung und Abnahme der Zahl der Baubewilligungen hängt zusammen mit dem Charakter der gegenwärtigen Baukonjunktur; diese stützt sich in der Hauptsache auf den von Bund, Kantonen und Gemeinden subventionierten Wohnungsbau, der vor allem von *Wohnbaugenossenschaften* getätigt wird, und zwar meist durch Erstellung größerer Wohnkolonien. Die private Bautätigkeit ist immer noch recht klein.

Die Belebung des Wohnungsbaues bringt auch unseren Sektionsvorständen und Funktionären vermehrte Arbeit, denn alle Baustellen müssen periodisch kontrolliert werden in bezug auf die Einhaltung der vertraglichen Arbeitsbedingungen und die Zugehörigkeit der beschäftigten Arbeiter zu unserer Gewerkschaft. Unsere Kollegen sollen sich dieser Aufgabe energisch annehmen.

W.

Nach «Bau- und Holzarbeiterzeitung».

Zur Lage des Zürcher Wohnungsmarktes

Obwohl durch die Aufhebung der Freizügigkeit in Zürich der Run auf die Wohnungen in unserer Metropole ganz erheblich abgedrosselt werden konnte, spitzt sich die Lage auf dem Markt der Mietwohnungen immer schärfer zu und nähert sich mit Riesenschritten dem verhängnisvollen Zustand vor 25 Jahren, wie sich überhaupt in diesem Krieg eine merkwürdige Parallelität mit dem Verlauf der Wohnungskrise im ersten Weltkrieg zeigt. Wenn auch jener Tiefstand vom Jahre 1918 noch nicht erreicht ist, so mahnt die steile Abwärtsbewegung der Leerwohnungskurve zum Aufsehen.

Das vom Statistischen Amt der Stadt Zürich herausgegebene Bulletin mit den Zahlen der diesjährigen Erhebung über den Leerwohnungsbestand vom 1. Dezember gibt über die Lage aufschlußreiche Auskunft. Demnach standen an diesem Zeitpunkt 315 Wohnungen leer, die einem Prozentanteil von 0,31 entsprechen. Zeigt schon diese Zahl einen absolut ungenügenden Vorrat an sofort verfügbaren Objekten, wird die ganze Sache noch kritischer, wenn man sie etwas näher beleuchtet. In der Zahl der gezählten Leerwohnungen von 315 sind nämlich noch 60 Einfamilienhäuser inbegriffen, die gar nicht vermietet, sondern nur verkauft werden. Diese kommen daher für den Mietwohnungssuchenden gar nicht in Frage. Ganz abgesehen davon, daß diese Nur-Verkaufsobjekte in der Regel weit über die üblichen Mietzinse zu stehen kommen, nützen sie einem Wohnungssuchenden, der nur von der Hand in den Mund lebt, gar nichts, sie stehen ja nur Käufern zur Verfügung. Man darf sie demnach füglich aus der Zahl der leerstehenden Wohnungen streichen, so daß sich dann ein Vorrat von 255 ergibt. Stünden wir in einer Periode großen Wohnungsüberflusses, hätten diese 60 Verkaufsobjekte keinen

großen Einfluß auf die Vergleichsziffer, bei der heutigen Lage jedoch vermischen sie das endgültige Resultat ganz erheblich und täuschen einen Vorrat vor, der tatsächlich nicht vorhanden ist.

Noch katastrophaler zeigt sich die ganze Sachlage, wenn man die Anzahl der verbliebenen 255 Wohnungen abermals siebt. Das Statistische Amt zählt interessanterweise zu diesen Objekten auch 115 Wohnungen, die bereits auf einer spätem Termin vermietet, also gar nicht mehr greifbar sind. Da man mit Recht annehmen darf, das Statistische Amt nehme die jeweiligen am 1. Dezember stattfindende Zählung der leerstehenden Wohnungen peinlich genau, ergibt sich, daß am letzten Stichtag nur 140 Mietwohnungen leer standen und nicht 315. Das ist ein gewaltiger Unterschied! Auf die Stadtkreise verteilt, zeigt sich dann folgendes Bild:

Stadtkreise	Zahl der Wohnungen	in %
1	1	0,01
2	5	0,06
3	4	0,03
4	—	—
5	2	0,04
6	46	0,35
7	16	0,16
8	8	0,11
9	18	0,29
10	4	0,04
11	36	0,39
Ganze Stadt	140	0,14

Nach Wohnungsgrößen ergeben sich natürlicherweise ebenfalls ganz andere Ziffern und lauten:

Einzimmerwohnungen	0,18 ‰
Zweizimmerwohnungen	0,23 ‰
Dreizimmerwohnungen	0,10 ‰
Vierzimmerwohnungen	0,10 ‰
Fünzimmerwohnungen	0,21 ‰
6- und Mehrzimmerwohnungen	0,11 ‰

Wir wissen nicht, welche Voraussetzungen das genannte Amt veranlassen, die bereits auf einen späteren Termin vermieteten Wohnungen zu den «Leerstehenden» zu zählen und in die Ziffern einzubeziehen, es ist uns nur klar, daß sie für den Wohnungssuchenden auf keinen Fall mehr in Frage kommen und daher unmöglich zu den sofort verfügbaren Objekten gehören. Wer daher die veröffentlichten Zahlen über die erfolgte Leerwohnungszählung ohne weiteres und ohne nähere

Prüfung für bare Münze nimmt, erhält ein *falsches Bild*. Es zeigt, daß es für Zürich dringend nötig ist, die Zahl des Neuwohnungsbedarfes ganz erheblich heraufzusetzen. Es darf bei der von uns neu errechneten Leerwohnungszahl nicht vergessen werden, daß laut der Wohnungsfortschreibung des Statistischen Amtes im Laufe der letzten 12 Monate 1746 Neubauwohnungen erstellt worden sind, die somit glatt «ausverkauft» wurden. Die Zahl der Eheschließungen wird erfahrungsgemäß in Kriegszeiten immer größer und schnell ruckweise in die Höhe, so daß sich auf das Frühjahr, wenn in der Regel die meisten Ehen geschlossen werden, ein katastrophaler Wohnungsmangel herauschälen wird. Nicht zu reden von den Zuzüglern, die zufolge der Verlegung ihres Arbeitsplatzes nach Zürich, hier Wohnsitz nehmen möchten. Trotz den Anstrengungen des Büros für Wohnbewilligungen dürfte es ganz unmöglich sein, den Zuzug ganz zu unterbinden.

H. G.

UMSCHAU

Mietvertragsfragen

In Nr. 1/1944 Ihrer Zeitschrift, «Das Wohnen», wurde unter der Rubrik: Die Wohnungsnot und der Mieterschutz (Seite 5, Alinea 3) unter anderem folgendes geschrieben:

«... Eine Erleichterung tritt lediglich für die Fälle ein, wo der Vermieter ohne Kündigung bei Rückstand von Mietzinsen die Ausweisung nach Art. 265 OR verlangt. Dort kann nach einem Bundesratsbeschluß vom 26. September 1939 der Audienzrichter auf Antrag des Mieters die Ausweisungsfrist angemessen erstrecken, wenn der Mieter glaubhaft macht, daß es ihm infolge der Kriegereignisse und ohne sein Verschulden unmöglich ist, den Mietzins sofort voll zu bezahlen.»

Dieser Bundesratsbeschluß vom 26. September 1939 ist längst wieder außer Kraft gesetzt worden.

Die Verordnung des Bundesrates über vorübergehende Milderungen der Zwangsvollstreckung vom 17. Oktober 1939 schreibt in Artikel 48 unter anderem vor, daß der Bundesratsbeschluß vom 26. September 1939 über die Verlängerung der Ausweisungsfristen bei Mieten auf den Tag des Inkrafttretens dieser neuen Verordnung (das ist der 23. Oktober 1939) aufgehoben ist.

Aber auch diese letztgenannte Verordnung vom 17. Oktober 1939 ist bereits wieder durch die zweite Verordnung vom 24. Januar 1941 mit deren Inkrafttreten (1. Februar 1941) ersetzt worden, wie dies in Artikel 54 festgelegt worden ist. Dieselbe ist heute noch in Kraft.

Die Ausweisung von Mietern und Pächtern ist nun in dieser Verordnung wie folgt geregelt:

Artikel 35: Bei Mieten, die für eine kürzere Dauer als ein halbes Jahr geschlossen sind, wird die in Artikel 265, Absatz I, des OR vorgesehene sechstägige Frist zur Bezahlung des Mietzinses unter Androhung der Vertragsauflösung auf vierzehn Tage verlängert.

Artikel 36: Hat der Vermieter dem mit der Bezahlung des Mietzinses rückständigen Mieter unter Fristansetzung gemäß Artikel 265 OR und Artikel 35 dieser Verordnung, sei es durch Zahlungsbefehl oder auf andere Weise, die Auflösung des Vertrages angedroht, so kann die zuständige Be-

hörde auf Antrag des Mieters die Frist angemessen, jedoch höchstens bis auf drei Monate erstrecken, wenn

- a) der Mieter glaubhaft macht, daß er ohne eigenes Verschulden infolge der Kriegereignisse den Mietzins nicht sofort voll bezahlen kann,
- b) die vorhandenen Retentionsgegenstände dem Vermieter sowohl für den verfallenen wie für den während der Fristerstreckung auflaufenden Zins hinreichende Deckung bieten oder dem Vermieter dafür in anderer Weise hinreichende Sicherheit geleistet wird,
- c) der Mieter an den rückständigen Mietzins sofort eine Abschlagszahlung von mindestens einem Viertel leistet und sich verpflichtet, den Rest in Raten abzubezahlen; Höhe und Verfall der Raten sind so festzusetzen, daß bis zum Ablauf der verlängerten Frist der gesamte Rückstand getilgt ist.

Art. 37: Das Begehren des Mieters ist mindestens zwei Tage vor Ablauf der gesetzlichen Frist anhängig zu machen. Ist für den rückständigen Mietzins bereits ein Retentionsverzeichnis aufgenommen worden, so ist es dem Gesuche beizulegen; andernfalls ordnet die Behörde selbst die Aufnahme eines solchen an.

Sie gibt dem Vermieter Gelegenheit, sich zu dem Gesuche zu äußern und stellt die erheblichen Tatsachen von Amtes wegen fest. Der Entscheid ist binnen zehn Tagen zu fällen.

Soweit das Retentionsrecht gemäß Art. 272 des OR schon in Anspruch genommen war, verlängert sich dessen Dauer um die Fristerstreckung.

Art. 38: Die festgesetzten Mietzinsraten sind an das Betriebsamt zu entrichten, sofern der Vermieter die Betreuung bereits angehoben hat, andernfalls an den Vermieter direkt.

Werden die Raten nicht pünktlich bezahlt, so benachrichtigt das Betriebsamt oder der Vermieter die zuständige Behörde und diese schreitet zur Ausweisung des Mieters.»

A. H.