ZÜRCHER STATISTISCHE NACHRICHTEN

2. Jahrgang 1925 * 5. Heft Jahresübersicht

WOHNUNGSSTATISTISCHE IRRTÜMER

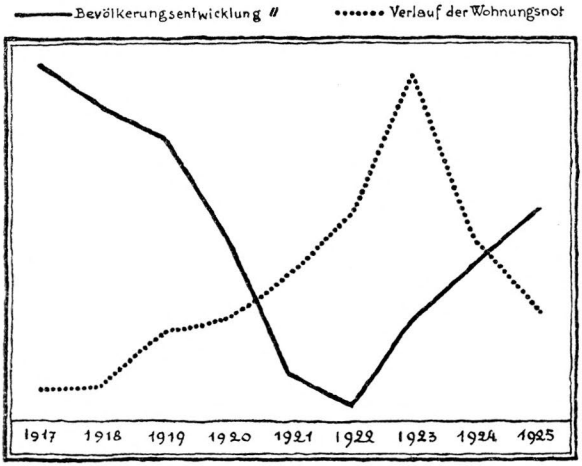
Vielen Leuten ist es einfach unbegreiflich, wie in einer Stadt Wohnungsmangel oder gar Wohnungsnot entstehen könne, wenn die Einwohnerzahl zurückgeht. Natürlich wird man dem Laien nicht zumuten wollen, daß er die verwickelten Vorgänge und Zusammenhänge, die die Wohnungsmarktlage bestimmen, in ihrer Bedeutung und gegenseitigen Auswirkung erkennt und versteht. Damit muß man sich abfinden. Merkwürdigerweise aber fehlt der richtige Einblick manchmal auch solchen Leuten, die die Wohnungsfrage «eingehend studiert» haben. Drei Irrtümer namentlich sind es, die immer wieder von neuem auftauchen.

Der erste Irrtum besteht darin, daß angenommen wird, ein Zuwachs oder Rückgang der Gesamtbevölkerung müsse unmittelbar auf dem Wohnungsmarkte zum Ausdrucke kommen. Gewiß kann eine Bevölkerungszunahme zu einer Belastung des Wohnungsmarktes führen; ebenso gut aber ist das Gegenteil möglich. Gerade das letzte Jahr bietet ein Beispiel dafür. Im Jahre 1925 hat Zürich um gut 2000 Einwohner zugenommen; gleichzeitig aber wurden durch Familienwanderungen etwa 200 Wohnungen frei gestellt. Umgekehrt war im Jahre 1921 trotz eines Rückganges der Bevölkerung um mehr als 5000 Personen ein Neubedarf von mehreren hundert Wohnungen vorhanden. Woher dieser scheinbare Widerspruch kommt? Daher, weil der Wohnungsbedarf in erster Linie von den Eheschließungen und nicht von den Wanderungen oder Geburten abhängt. Von den Gewanderten sind weitaus die meisten, nämlich 80 Prozent, Einzelpersonen, ledige Leute. Nun beanspruchen aber die Ledigen bekanntlich nur in ganz seltenen Fällen eine eigene Wohnung. Tausende von ledigen Einzelpersonen — von Angestellten und Arbeitern, von Lehrlingen und Dienstboten, von Schülern und Studierenden — können aus einer Stadt wegziehen, ohne daß eine einzige Wohnung leergestellt

wird. Der Ledige ist Zimmermieter, Schlafgänger; zieht er fort, dann wird höchstens ein Zimmer, oft nur eine Schlafstelle frei. Und die Neugeborenen verlangen, soviel wir wissen, ebenfalls keine eigene Wohnung. Durch Familienzuwachs kann wohl eine größere Wohnung nötig werden; dafür aber wird die kleinere Wohnung für eine andere Familie frei. Das alles sind Dinge, die eigentlich selbstverständlich sind, aber immer wieder übersehen werden.

Zürich hatte Ende 1917 mit rund 213 000 Einwohnern den höchten Bevölkerungsstand. Dann sank die Einwohnerzahl andauernd, bis sie Ende 1922 um 13 000 bis 14 000 kleiner war als vorher. Gleichzeitig und trotz dieses Rückganges der Gesamtbevölkerung nahm aber die Wohnungsnot immer schärfere Formen an*). Diese gegensätzliche Entwicklung soll graphisch veranschaulicht und durch die Wahl des Maßstabes gleichsam im Vergrößerungsglas gezeigt werden; vielleicht prägt sie sich durch das Bild dann etwas stärker ins Bewußtsein ein als durch bloße Worte und Zahlen.

Bevölkerungsentwicklung und Verlauf der Wohnungsnot in Zürich 1917 bis 1925



Gegensätzlicher könnten die beiden Kurven nicht gut verlaufen. Sie durchkreuzen sich nach allen Richtungen. Einzig im Jahre 1922 besteht eine kurze Übereinstimmung. Wenn zuletzt der ungedeckte

*) Zürcher Statistische Nachrichten 1925, Heft 4, S. 127; der dort ausgewiesene Mehrzuwachs an Haushaltungen gibt den ungedeckten Wohnungsbedarf, also den Umfang der Wohnungsnot, etwas zu groß an, weil nicht alle Haushaltungen eigene Wohnungen beanspruchen. Der Verlauf der Wohnungsnot dagegen läßt sich aus den Zahlen klar erkennen.

Wohnungsbedarf bei zunehmender Bevölkerungszahl stark zurückfällt, so liegt der Grund in der lebhaften Bautätigkeit, der es zu danken ist, daß 1924/25 etwa 800 Wohnungen über den laufenden Bedarf hinaus erstellt wurden, die zur teilweisen Deckung früherer Bedürfnisse herangezogen werden konnten. Das Diagramm zeigt mit aller Eindringlichkeit, daß der Zürcher Wohnungsmarkt seit bald einem Jahrzehnt ganz unbekümmert um die Bevölkerungsentwicklung seinen eigenen Verlauf genommen hat.

Aus dem eben genannten Grunde ist auch die Schlußfolgerung nicht ohne weiteres richtig — und damit kommen wir zum zweiten wohnungsstatistischen Irrtum — die Wohnungsnot müsse unter allen Umständen die Wohndichtigkeit ungünstig beeinflussen und zu einer Überfüllung der Wohnungen führen. Vor nicht gar langer Zeit hat das Statistische Amt in einer Abhandlung über «Wohnungsgröße und Wohndichtigkeit der Mietwohnungen» nachgewiesen, daß nicht nur die allgemeine Belegung der Mietwohnungen, sondern auch die Zahl der überfüllten Wohnungen im Jahre 1920 kleiner war als vor zehn Jahren, obgleich Zürich 1920 eine ausgesprochene Wohnungsnot hatte und im Jahre 1910 keine. Vor dem Kriege wurden beispielsweise rund 3000 Mietwohnungen mit mehr als zwei Bewohnern pro Wohnraum festgestellt, nach dem Kriege noch 2000. Die Zahl der überfüllten Wohnungen hat also um rund 1000 abgenommen. Gleichzeitig ist in allen Größenklassen die durchschnittliche Bewohnerzahl zurückgegangen. Dieser Rückgang ist in erster Linie auf die Verkleinerung der Haushaltungen zurückzuführen, die ihrerseits wieder bedingt war durch den zahlenmäßigen Rückgang der Geburten, der Zimmermieter und Schlafgänger, der Dienstboten und Gewerbegehilfen. Die Wohnungsnot hat nur dann eine Zusammendrängung von Menschen, also eine Wohnungsüberfüllung zur Folge, wenn die Wohnungszahl nicht im gleichen Verhältnis zur Einwohnerzahl gestiegen ist. Heute zählt Zürich rund 17000 Einwohner mehr als Ende 1910. Diesem Bevölkerungszuwachs steht aber ein Zuwachs von 12000 Wohnungen gegenüber, in denen nicht nur 17000, sondern vielleicht etwa doppelt soviele Menschen Unterkunft gefunden haben. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist heute also mehr Wohnraum vorhanden als früher, so daß sich die Bevölkerung nicht zusammendrängen mußte, sondern im Gegenteil ausdehnen konnte. Es wäre aber verfehlt, diese Ausdehnung etwa als Zeichen größerer Mieterbegehrlichkeit auszulegen; sie ist vielmehr bis zu einem bestimmten Grade unmittelbar notwendig geworden durch die Verschiebungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung nach Alter und Zivilstand, die sich seit der Vorkriegszeit vollzogen haben. In Zürich leben heute mehr verheiratete, überhaupt mehr erwachsene

Personen als früher. Die Auflockerung der Bevölkerung in kleinere Familien hat einen größeren Wohnungsbedarf bewirkt [1]). Diese unsichtbaren Zusammenhänge näher aufzudecken, ist eine Aufgabe für sich. Hier kann nur kurz auf sie hingewiesen werden. Natürlich gibt es trotz der geringeren Wohndichtigkeit immer noch genug Einzelfälle von unbefriedigenden Wohnverhältnissen und unbefriedigten Wohnungsbedürfnissen. Aber diese Einzelfälle dürfen nicht verallgemeinert werden; sie bilden Ausnahmen, die die Regel bestätigen.

Der dritte wohnungsstatistische Irrtum beruht auf einer Verkennung des Begriffes Wohnungsvorrat. Das Statistische Amt stellt alljährlich am 1. Dezember die Zahl der leerstehenden Wohnungen fest. Leerstehende Wohnungen im Sinne der Zählung sind alle bewohnbaren, am Stichtag unbesetzten Wohnungen, die zum sofortigen Bezuge bereit stehen [2]). Zwei Kriterien sind also notwendig: Das Leerstehen an einem bestimmten Tage und die sofortige Bezugsbereitschaft an diesem Tage. Im Sinne dieser Begriffsbestimmung ergab die Zählung vom 1. Dezember 1925 einen Wohnungsvorrat von 0,2 Prozent, der vom Statistischen Amte als gänzlich ungenügend bezeichnet wurde, da nach seiner Ansicht zur normalen Abwicklung des Mietgeschäftes mindestens ein bis anderthalb Prozent leere Wohnungen vorhanden sein sollten. Inzwischen ist nun von einem Wohnungspolitiker eine neue These aufgestellt worden, die dahin lautet, «der dem Normalbedürfnis entsprechende Prozentsatz der für die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes notwendigen leeren und gekündeten Wohnungen habe 1 bis 1½ Prozent des Gesamtwohnungsbestandes» zu betragen. Und in Anwendung dieser neuen Methode wird für den 22. März 1926 ein Wohnungsvorrat von 0,4 Prozent «nachgewiesen». Wie wurde diese Zahl gefunden? Auf eine ebenso unzulässige wie fragwürdige Weise. Man nahm den Wohnungsanzeiger des städtischen Wohnungsnachweises zur Hand und zählte ganz einfach alle ausgeschriebenen Wohnungen zusammen, unbekümmert darum, ob sie sofort oder auf irgendeinen spätern Termin verfügbar waren. Auch die erst nach einem halben Jahre beziehbaren, ja sogar die möblierten Wohnungen wurden mitgezählt! So gelangte man glücklich zu einem «Vorrat von 200 leeren und gekündeten Wohnungen». Wer indessen mit den Verhältnissen des

---

[1]) Ganz ähnliche Entwicklungstendenzen machen sich auch andernorts bemerkbar. So stellt der Mannheimer Statistiker Prof. Dr. S. Schott in seiner Schrift über die Ergebnisse der dortigen Wohnungszählung vom Jahre 1925 fest: «Die Gesamtbevölkerung ist ganz anders zusammengesetzt als 1910, sie ist älter und wenn der Ausdruck gestattet ist ‚verheirateter', also in beider Hinsicht wohnraumbedürftiger geworden».

[2]) Statistik der Stadt Zürich, Heft 15: Die Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt, S. 15.

Wohnungsmarktes vertraut ist, weiß, daß die im Wohnungsanzeiger ausgeschriebenen Wohnungen nur einen kleinen Bruchteil der wirklich gekündigten Wohnungen ausmachen. Auf den 1. April waren mindestens 2000, vielleicht noch mehr besetzte Wohnungen gekündigt, die aber meistens sofort unter der Hand vermietet wurden und daher gar nicht erst ausgeschrieben werden mußten. Schon der Umstand, daß auf die beiden Hauptumzugstermine 1. April und 1. Oktober bedeutend mehr Wohnungen gekündigt werden als zu andern Zeiten, macht die nach der Zahl der «leeren und gekündeten Wohnungen» berechnet Vorratsziffer zu einer durchaus irreführenden, zur Messung der Wohnungsmarktlage völlig ungeeigneten Größe. Sie stellt formelle Rechtsvorgänge (Kündigungen) fest, die materiell nur sehr bedingt von der Marktlage abhängig sind. So kann beispielsweise die bevorstehende Aufhebung des Mieterschutzes, die dem Vermieter das freie Verfügungsrecht über seine Wohnungen zurückgibt, die Kündigung von tausenden und aber tausenden Wohnungen zur Folge haben, ohne daß nach vollzogenem Wohnungswechsel auch nur eine einzige Wohnung mehr auf dem Markte bleibt als vorher. Der «Normalvorrat an leeren und gekündeten Wohnungen» verleugnet seinen juristischen Ursprung nicht; als statistischer Begriff aber ist er entschieden abzulehnen.

Ganz allgemein ist noch folgendes beizufügen: Ließen sich an Hand des Wohnungsanzeigers die Wohnungsvorräte zu jeder beliebigen Zeit feststellen, so wäre die Sache wirklich höchst einfach und das Statistische Amt würde dann gerne darauf verzichten, alljährlich besondere zeitraubende Erhebungen durchzuführen.

Da gegenwärtig behördliche Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot beraten und öffentlich besprochen werden, glaubten wir die Gelegenheit wahrnehmen zu dürfen, auch unsererseits ein Wort zur sachlichen Abklärung zu sagen. Brüschweiler