

## EINIGE BETRACHTUNGEN ZUR LEERWOHNUNGSSTATISTIK

Die Zürcher Wohnungsmarktstatistik ist heute im allgemeinen gut ausgebaut. Schon seit 1902 hat das Statistische Amt regelmäßig jedes Jahr am 1. Dezember eine Leerwohnungszählung durchgeführt. Als sich mit der Einführung des obligatorischen Wohnungsnachweises im Jahre 1930 die Möglichkeit einer häufigeren Berichterstattung über die Lage des Wohnungsmarktes ergab, ist das Amt dazu übergegangen, den Leerwohnungsbestand monatlich zu ermitteln. Die Unterlagen hierfür lieferten die An- und Abmeldungen leerer Wohnungen beim städtischen Wohnungsnachweis. Zwei Punkte haben jedoch bisher in der Zürcher Wohnungsmarktstatistik verhältnismäßig wenig Beachtung gefunden; das sind die Dauer des Leerstehens der einzelnen Leerwohnungen und, damit zusammenhängend, die Mietzinsverluste, die die Hausbesitzer durch das Leerstehen von Wohnungen erleiden. Im folgenden sollen diese beiden Punkte einmal etwas näher untersucht werden.

Die Dauer des Leerstehens ist bei den bisherigen Erhebungen stets erfragt, aber nur summarisch ausgewertet worden. Wenn wir diesem an sich wichtigen Merkmal keine große Aufmerksamkeit geschenkt haben, so deshalb, weil den vorhandenen Zahlen der Nachteil anhaftete, daß daraus wohl hervorging, wie lange eine Wohnung am Tage der Zählung leerstand, nicht aber wie lange es dauerte, bis die betreffende Wohnung wieder einen Mieter fand. Dies aber scheint uns die eigentlich interessante Frage zu sein.

Am besten würde man zur Ermittlung der Leerstehensdauer wohl von der Gesamtzahl der in einem bestimmten Zeitraum leerwerdenden Wohnungen ausgehen und jede einzelne Wohnung bis zu dem Momente verfolgen, in dem sie wieder besetzt wird. Da jedoch manche Wohnungen anderthalb bis zwei Jahre und länger leerstehen, würden die Ergebnisse einer solchen Statistik bei ihrem Erscheinen bereits veraltet sein. Anstatt die in einem gegebenen Zeitraum leerwerdenden kann man aber auch die in diesem Zeitraum wieder besetzten Wohnungen als statistische Masse wählen und untersuchen, wie lange diese Wohnungen vor dem Besetztwerden leerstanden.

Es schien von Interesse, eine solche Auszählung einmal vorzunehmen. Zu diesem Zwecke wurde im Jahre 1937 — hier und im

folgenden ist unter dem Jahre 1937 stets das vom 1. Dezember 1936 bis zum 1. Dezember 1937 reichende Wohnungsmarktjahr 1937 verstanden — an Hand der Meldefomulare des städtischen Wohnungsnachweises auf den Zählkarten der Leerwohnungszählung 1936 das Datum vermerkt, an dem die betreffende Wohnung wieder besetzt wurde. Ferner wurde für jede im Jahre 1937 leerwerdende Wohnung eine besondere Zählkarte erstellt, auf der gleichfalls das Datum des Leerwerdens und der Wiederbesetzung eingetragen wurde. Die Zählkarten, die am Ende des Jahres den Wiederbesetzungsvermerk nicht trugen, dienten dann mit als Grundlage der üblichen Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1937. — Die Auszählung aller dieser Karten ergab die folgende kleine Tabelle.

Die Leerwohnungen in der Stadt Zürich im Wohnungsmarktjahr 1937

Wohnungsgröße	Leer- wohnungs- bestand am 1. Dez. 1936	im Laufe des Jahres 1937 leer- gewordene Wohnungen	im Laufe des Jahres 1937 besetzte Wohnungen	Leer- wohnungs- bestand am 1. Dez. 1937	Vorrat in Prozent am 1. Dez. 1937
1 Zimmer . . . . .	56	191	193	54	3,06
2 » . . . . .	368	1209	1225	352	2,50
3 » . . . . .	1391	2925	3116	1200	3,06
4 » . . . . .	1063	1456	1626	893	3,82
5 » . . . . .	305	311	384	232	2,98
6 und mehr Zimmer . .	173	152	171	154	2,80
Zusammen . . . . .	3356	6244	6715	2885	3,14
Davon:					
Zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser . .	39	12	15	36	*
Wohnungen mit Ge- schäftslokalen . . . .	34	72	64	42	*

Im Laufe des Jahres 1937 ist bekanntlich eine fühlbare Besserung der Wohnungsmarktlage eingetreten. Der Leerwohnungsvorrat fiel nach der vorstehenden Aufstellung von 3356 auf 2885 Wohnungen, die Vorratsziffer von 3,7 auf 3,1 Prozent<sup>1)</sup>. Dementsprechend war

<sup>1)</sup> Die übliche Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1937, deren Ergebnisse bereits in Heft 3/1937 der Z. St. N. veröffentlicht wurden, ergab folgende Zahlen: 1 Zimmer 55, 2 Zimmer 331, 3 Zimmer 1179, 4 Zimmer 903, 5 Zimmer 242, 6 und mehr Zimmer 157, zusammen 2867 leere Wohnungen. Die Differenzen zwischen Zählung und Fortschreibung zeigen, daß das Material des Wohnungsnachweises genügend genau ist, um die monatlichen summarischen Zwischenzählungen darauf zu stützen, daß aber andererseits eine eigentliche Erhebung der Leerwohnungen einmal im Jahre zur Kontrolle der Fortschreibung unbedingt notwendig ist.

natürlich auch die Zahl der während des Jahres leerwerdenden Wohnungen nicht so groß wie die der wiederbesetzten Wohnungen. Zählen wir die schon am Jahresbeginn leerstehenden und die im Laufe des Jahres leerwerdenden Wohnungen zusammen, so erhalten wir eine Gesamtzahl von 9600 Wohnungen, die irgendwann einmal während des Jahres leerstanden. Das sind 10,5 Prozent der 91750 Zürcher Wohnungen Ende 1937.

Doch betrachten wir nunmehr die im Jahre 1937 wiederbesetzten Wohnungen nach der Dauer ihres Leerstehens. Wir beschränken uns dabei auf die 6636 reinen Mietwohnungen ohne die 15 zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäuser und die 64 mit Geschäftslokalen verbundenen Wohnungen, denn diese Wohnungskategorien, die nur für eine kleine Zahl von Wohnungsuchenden in Frage kommen, bilden einen Markt für sich und stehen im allgemeinen erheblich länger leer als die reinen Mietwohnungen.

Die im Jahre 1937 wieder besetzten Leerwohnungen nach der Dauer des Leerstehens

Wohnungs- größe	Dauer des Leerstehens in Monaten							Zusam- men
	bis 3	über 3 bis 6	über 6 bis 9	über 9 bis 12	über 12 bis 18	über 18 bis 24	über 24	
Wohnungen								
1 Zimmer . . .	148	24	3	4	—	1	—	180
2 » . . .	720	327	64	41	33	7	3	1195
3 » . . .	1405	1116	225	201	110	25	20	3102
4 » . . .	506	642	158	180	85	33	18	1622
5 » . . .	94	130	40	65	27	15	8	379
6 u. mehr Zimmer	32	48	10	32	23	10	3	158
Zusammen . . .	2905	2287	500	523	278	91	52	6636
Prozentzahlen								
1 Zimmer . . .	82,2	13,3	1,7	2,2	—	0,6	—	100
2 » . . .	60,3	27,4	5,3	3,4	2,8	0,6	0,2	100
3 » . . .	45,3	36,0	7,2	6,5	3,6	0,8	0,6	100
4 » . . .	31,2	39,6	9,8	11,1	5,2	2,0	1,1	100
5 » . . .	24,8	34,3	10,6	17,1	7,1	4,0	2,1	100
6 u. mehr Zimmer	20,3	30,4	6,3	20,3	14,5	6,3	1,9	100
Zusammen . . .	43,8	34,4	7,5	7,9	4,2	1,4	0,8	100

Wie ersichtlich, blieben 44 Prozent der Leerwohnungen höchstens drei und weitere 34 Prozent über drei bis sechs Monate unbesetzt. 809 Wohnungen gleich 12 Prozent waren sogar nur einen Monat frei. Immerhin dauert es mitunter auch recht lange, bis eine einmal leergewordene Wohnung wieder einen Mieter findet.

91 Wohnungen standen vor der Wiedervermietung über anderthalb bis zwei Jahre und 52 weitere Wohnungen länger als zwei Jahre leer.

Ferner geht aus der Tabelle hervor, daß die Dauer des Leerstehens mit der Wohnungsgröße stetig zunimmt. Das Schwergewicht der Zahlen rückt von Zeile zu Zeile deutlich nach rechts. Die durchschnittliche Dauer des Leerstehens betrug bei den Wohnungen mit:

1 Zimmer . . . . .	2,6 Monate
2 Zimmern . . . . .	4,1 »
3 » . . . . .	5,3 »
4 » . . . . .	6,7 »
5 » . . . . .	8,2 »
6 und mehr Zimmern	9,6 »
im Durchschnitt . .	5,6 »

Man könnte vermuten, daß die durchschnittliche Dauer des Leerstehens einer bestimmten Wohnungskategorie desto größer ist, je höher die Vorratsziffer der betreffenden Kategorie ist. Dies trifft jedoch nicht ganz zu. Wie oben gezeigt wurde, nimmt die Vorratsziffer zwar von den Zwei- zu den Drei- und von diesen zu den Vierzimmerwohnungen zu, bei den Wohnungen mit fünf und denjenigen mit sechs Zimmern aber nimmt sie wieder ab, während die durchschnittliche Dauer des Leerstehens weiter steigt. Dieser Gegensatz ist vielleicht darauf zurückzuführen, daß sich unter den Großwohnungen viele Eigentümerwohnungen befinden, die nur selten leer werden. Würde man die Vorratsziffer anstatt auf hundert Wohnungen überhaupt auf hundert Mietwohnungen berechnen, so würde sich für die Fünf- und Sechszimmerwohnungen ohne Zweifel entsprechend der längeren durchschnittlichen Dauer des Leerstehens auch eine höhere Vorratsziffer ergeben als für die Vierzimmerwohnungen. Eine genaue Berechnung dieser Art ist jedoch nicht möglich, da die Zahl der Eigentümerwohnungen und damit auch die der Mietwohnungen außer für den Zeitpunkt einer Wohnungszählung nur schätzungsweise bekannt ist.

Eine Auszählung der Leerwohnungen nach dem Baualter und der Dauer des Leerstehens ergab keine eindeutigen Resultate. Im allgemeinen scheinen die älteren Wohnungen, anders als man glauben möchte, eher weniger lang leezustehen als die neueren. Dies hängt wohl mit der durchschnittlich einfacheren Ausstattung jener zusammen. Untersucht man nämlich die Leerwohnungen nach dem

wichtigen Ausstattungsmerkmal «Badezimmer» und der Dauer des Leerstehens, so ergibt sich für die hauptsächlichsten Wohnungskategorien folgendes Bild.

Die im Jahre 1937 wieder besetzten Leerwohnungen mit zwei bis vier Zimmern ohne Mansarde nach der Dauer des Leerstehens

Wohnungsgröße	Von hundert Wohnungen standen leer					Zusammen
	bis 3 Monate	über 3 bis 6 Monate	über 6 bis 9 Monate	über 9 bis 12 Monate	über 12 Monate	
2 Zimmer ohne Bad	69,9	22,3	3,8	2,2	1,8	100
2 » mit »	53,9	31,2	6,4	4,2	4,3	100
3 » ohne »	53,2	30,0	7,5	4,1	5,2	100
3 » mit »	42,1	38,2	7,5	7,4	4,8	100
4 » ohne »	40,7	32,2	10,0	9,4	7,7	100
4 » mit »	30,2	40,2	9,3	11,7	8,6	100

Darf man hieraus schließen, daß die einfacher ausgestatteten Wohnungen heute leichter zu vermieten sind als die besser ausgestatteten? Diese Schlußfolgerung liegt nahe, doch möchten wir sie nicht ohne weiteres ziehen. Vielleicht spielen auch andere Gründe dabei mit, daß die Wohnungen ohne Bad durchschnittlich weniger lang leerstehen als diejenigen mit Bad. Letzten Endes ist für die Möglichkeit, eine bestimmte Wohnung zu vermieten, wohl weder deren Beschaffenheit (Alter, baulicher Zustand, Zimmergröße, Ausstattung usw.) allein, noch die Mietpreishöhe allein ausschlaggebend, sondern das Verhältnis von Beschaffenheit und gefordertem Mietpreis. Auch die schlechteste Wohnung dürfte sich vermieten lassen, wenn der Mietzins entsprechend niedrig angesetzt wird.

Dies bringt uns zu der weiteren Frage, ob das Leerstehen einer Wohnung in der Regel zu einer Mietpreisreduktion führt. Die Untersuchung dieser Frage mußte sich auf die 3097 reinen Mietwohnungen beschränken, die am 1. Dezember 1936 leer standen und bis 1. März 1938 wieder vermietet werden konnten. Bei diesen Wohnungen wurde versucht, den Mietzins des letzten Mieters vor dem Leerstehen sowie den Mietzins des ersten Mieters nach dem Leerstehen zu erheben. Ein Vergleich der beiden Mietpreise war jedoch nur in 2529 Fällen möglich; die übrigen 568 Wohnungen mußten ausgeschieden werden, sei es, weil die notwendigen Angaben nicht erhältlich waren, sei es, weil während des Leerstehens bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, sei es aus irgendwelchen andern Gründen.

Vergleich der Mietpreise von 2529 am 1. Dezember 1936 leergestandenen Wohnungen vor und nach dem Leerstehen

Wohnungs- größe	Keine Mietpreis- reduktion	Mietpreisreduktion um ... Prozent					Zusam- men
		bis 5	5,1 bis 10	10,1 bis 15	15,1 bis 20	über 20	
Wohnungen							
1 Zimmer . . .	16	2	6	6	2	2	34
2 » . . .	109	42	87	22	24	14	298
3 » . . .	383	235	288	139	57	43	1145
4 » . . .	188	122	198	136	75	54	773
5 » . . .	23	29	31	56	27	31	197
6 u. mehr Zimmer	11	6	10	20	11	24	82
Zusammen . . .	730	436	620	379	196	168	2529
Prozentzahlen							
1 Zimmer . . .	47,1	5,9	17,6	17,6	5,9	5,9	100
2 » . . .	36,6	14,1	29,2	7,4	8,0	4,7	100
3 » . . .	33,4	20,5	25,2	12,1	5,0	3,8	100
4 » . . .	24,3	15,8	25,6	17,6	9,7	7,0	100
5 » . . .	11,7	14,7	15,7	28,5	13,7	15,7	100
6 u. mehr Zimmer	13,4	7,3	12,2	24,4	13,4	29,3	100
Zusammen . . .	28,9	17,2	24,5	15,0	7,8	6,6	100

Nicht ganz 30 Prozent der untersuchten Wohnungen konnten nach dem Leerstehen wieder zum gleichen Preise vermietet werden wie vorher; bei den übrigen 70 Prozent führte das Leerstehen zu einer Mietzinssenkung. Bei jeder sechsten Wohnung mußte der Mietzins um maximal 5, bei jeder vierten um über 5 bis 10 Prozent herabgesetzt werden. Deutlich geht ferner aus den obenstehenden Zahlen hervor, daß für die größeren Wohnungen im allgemeinen stärkere Mietzinsreduktionen gewährt werden mußten als für die kleineren. Dies deckt sich damit, daß diese Wohnungen durchschnittlich längere Zeit leer stehen. Wir glauben daraus schließen zu dürfen, daß die Marktlage für die Großwohnungen mit fünf und mehr Zimmern trotz der niedrigeren Vorratsziffer ungünstiger ist als für die mittleren Wohnungen mit drei und vier Zimmern. Daher auch der immer häufiger werdende Umbau von Großwohnungen in Kleinwohnungen.

Schließlich wurde noch ermittelt, wie groß die Mietzinsverluste waren, die die Hausbesitzer durch das Leerstehen von Wohnungen im Jahre 1937 erlitten, und zwar wurde für jede einzelne im Jahre 1937 leerstehende Wohnung der Mietzinsverlust aus dem geforderten Jahresmietpreis und der Dauer des Leerstehens im Jahre 1937 errechnet. Die Addition der Einzelbeträge ergab die Summe von

4879228 Franken, die sich auf die einzelnen Wohnungskategorien wie folgt verteilen:

Reine Mietwohnungen	}	1 Zimmer . . . . .	Fr.	31 336
		2 » . . . . .	»	411 246
		3 » . . . . .	»	1 670 328
		4 » . . . . .	»	1 496 411
		5 » . . . . .	»	584 406
		6 u. mehr Zimmer . .	»	516 320
		Zusammen . . . . .	Fr.	4 710 047
		Zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser <sup>1)</sup>	»	125 148
		Wohnungen mit Geschäftslokalen <sup>2)</sup> . . . . .	»	44 033
		Alle Leerwohnungen zusammen . . . . .	Fr.	4 879 228

1) Mietwert teilweise geschätzt — 2) Mietpreis für die Wohnungen allein teilweise geschätzt

Ist der genaue Leerwohnungsbestand nur für einen Stichtag im Jahr bekannt, so wird der Mietzinsverlust mitunter in der Weise berechnet, daß man die Zahl der am Stichtage leerstehenden Wohnungen jeder Kategorie mit dem durchschnittlichen Jahresmietzins für Wohnungen der betreffenden Kategorie multipliziert. Doch erhält man so nur Annäherungswerte. So ergibt z. B. die Berechnung der Mietzinsverluste für Zürich pro 1937 nach dieser Methode nur den Betrag von 4,4 Millionen Franken. Dieser Betrag ist kleiner als der oben angeführte, da auch der Leerwohnungsbestand am Jahresende kleiner war als im Jahresdurchschnitt. Wesentlich genauere Ergebnisse erhält man, wenn mehrere Stichtagszählungen vorliegen. So haben wir für 1937 aus den 13 Zählungen vom 1. Dezember 1936 bis 1. Dezember 1937 nach der Formel

$$\frac{1}{2} \text{ Dezember} + \text{Januar} + \text{Februar} \dots + \text{November} + \frac{1}{2} \text{ Dezember}$$

12

einen durchschnittlichen Leerwohnungsbestand für die verschiedenen Wohnungskategorien berechnet und diesen mit den durchschnittlichen Mietpreisen, die sich aus den beiden Zählungen vom 1. Dezember 1936 und 1. Dezember 1937 für die einzelnen Größenklassen ergaben, multipliziert. Diese Berechnung ergab für das Jahr 1937 einen Mietzinsverlust von 4883559 Franken. Wenn auch eine so gute Übereinstimmung mit dem auf direktem Wege ermittelten Betrag von 4879228 Franken zum Teil Zufall sein mag, so dürfte diese Berechnungsweise doch stets recht genaue Resultate liefern. Wir haben daher nachstehend die Mietzinsverluste für die Jahre 1934 bis

1936 in der gleichen Weise berechnet. (Der Vergleich mit den Jahren vor 1934 wird durch die Stadterweiterung vom 1. Januar 1934 verunmöglicht.)

Wohnungsmarkt- jahre	Mietzinsverluste in Franken	
	für alle Leerwohnungen	für die über den Normal- vorrat von 2% hinaus leeren Wohnungen
1934	3 930 000	910 000
1935	4 890 000	1 920 000
1936	5 280 000	2 430 000
1937	4 880 000	2 090 000

Danach hat der Wohnungsüberfluß in den vier Jahren 1934 bis 1937 für die Hausbesitzer einen Mietzinsausfall von zusammen rund 19,0 Millionen Franken mit sich gebracht. Am höchsten war der Mietzinsverlust im Jahre 1936, in dem er 5,3 Millionen Franken erreichte. (Die Mietzinsverluste aus leerstehenden Geschäftslokalen sind in diesen Zahlen nicht mitenthalten.) Bei der Betrachtung dieser Summe muß jedoch berücksichtigt werden, daß ein Leerwohnungsvorrat von rund 2 Prozent als normal anzusehen ist, und daß dementsprechend wohl auch die sich aus einem solchen Vorrat ergebenden Mietzinsausfälle als ein normaler in die Betriebskosten einzukalkulierender Posten zu betrachten sind. Die Mietzinsverluste, die darüber hinausgingen, beliefen sich in den vier Jahren 1934 bis 1937 auf zusammen 7,4 Millionen Franken oder durchschnittlich pro Jahr 1,8 Millionen Franken.

Wieviele Prozent machen diese Beträge von der gesamten Mietsumme aller Zürcher Wohnungen aus? Diese Frage kann nicht mit Sicherheit beantwortet werden. Wir schätzen die gesamte Jahresmietpreissumme aller Zürcher Mietwohnungen heute auf 105 Millionen Franken und den Jahresmietwert aller Wohnungen überhaupt auf rund 140 Millionen Franken. 1937 hätte danach der gesamte Mietzinsverlust 4,6 Prozent der Jahresmietpreissummen der Mietwohnungen und 3,5 Prozent des Mietwertes aller Wohnungen ausgemacht, während sich der Mietpreisverlust der über den Normalvorrat hinaus leerstehenden Wohnungen auf 2,0 bzw. 1,5 Prozent belaufen hätte. Doch handelt es sich, wie noch einmal betont sei, hierbei lediglich um Schätzungen.

Dr. W. Bickel