

Die Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1960

Allgemeines

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen wird vom Statistischen Amt der Stadt Zürich seit der Jahrhundertwende regelmässig ermittelt. Anfänglich erfolgte die Meldung der leerstehenden Objekte an das Statistische Amt durch die Polizei, später durch die Briefträger und neuerdings durch den Städtischen Wohnungsnachweis.

Seit 1937 figurieren die Ergebnisse der zürcherischen Leerwohnungszählungen auch in der damals neu eingeführten jährlichen Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit (BIGA), die sich zuerst auf 27 Städte und heute auf fast alle schweizerischen Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohner erstreckt.

Als Leerwohnung gelten alle zur Benützung zugelassenen, am Stichtag leerstehenden Wohnungen, die sofort bezogen werden können; auch die bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermieteten Wohnungen sind mitzuzählen. Den Wohnungen gleichgestellt sind leerstehende, zur Vermietung oder zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Nicht als Leerwohnungen gelten Wohnungen, die auf den Stichtag vermietet, aus irgend einem Grunde aber nicht besetzt sind, ferner leerstehende Wohnungen in Abbruch- und Umbauobjekten, von den Behörden gesperrte Wohnungen sowie baupolizeilich noch nicht abgenommene Neubauwohnungen; auch die nur für einen beschränkten Personenkreis bestimmten Dienst- und Werkwohnungen werden nicht berücksichtigt.

Unbereinigter und tatsächlicher Leerwohnungsbestand

In Zürich sind die Hauseigentümer, Verwalter und Pächter gemäss der Verordnung über den Wohnungsnachweis der Stadt Zürich vom 26. Juli 1930 verpflichtet, vermietbare Wohnungen sofort beim Wohnungsnachweis anzumelden. Die am 1. Dezember 1960 durchgeführte Eidgenössische Volks- und Wohnungszählung bot Gelegenheit, die Leerwohnungsmeldungen beim Wohnungsnachweis auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen. Jeder Zähler musste nämlich auf der Kontrollliste die leerstehenden Wohnungen und Einfamilienhäuser vermerken. Nach Ausschaltung jener zahlreichen Fälle, bei denen der Zähler eine tatsächlich besetzte Wohnung irrtümlich als leer meldete, blieben immer noch 223 Wohnungen, die, soweit der Zähler feststellen konnte, als leer angesprochen werden mussten. Auf Grund des Materials des Wohnungsnachweises standen jedoch am Stichtag der Volkszählung nur 40 Wohnungen leer. In Anbetracht der erheblichen Differenz wurden alle zweifelhaften Fälle, insgesamt 170, durch Rückfrage beim Hauseigentümer oder Verwalter abgeklärt. Der Zürcher Hauseigentümerverband unterstützte unsere Umfrage bei seinen Mitgliedern in dankenswerter Weise.

Die Abklärungen ergaben, dass die Zähler in vielen Fällen eine Leerwohnung meldeten, wenn es sich um keine solche im Sinne unserer Umschreibung handelte. Es waren einmal alle jene Wohnungen auszuseiden, bei denen auf 1. Dezember ein Mieterwechsel stattfand, und die wegen vorzeitigen Auszugs des bisherigen oder wegen verspäteten Einzugs des neuen Mieters während einigen Tagen nicht besetzt waren. Verhältnismässig zahlreich waren auch unbesetzte Wohnungen in Häusern, die vor dem Abbruch standen oder einem grösseren Umbau unterzogen wurden. Manchmal meldeten die Zähler unbesetzte Einzelzimmer, Dienstwohnungen oder gewerblichen Zwecken dienende Logis als Leerwohnungen. Recht zahlreich waren ferner die Fälle, wo der Wohnungsinhaber für längere Zeit abwesend war (Auslandreise, Spitalaufenthalt usw.) und der Zähler daher eine besetzte Wohnung ohne Bewohner vorfand, die er als leerstehend meldete. Eine vom Wohnungsnachweis als leerstehend gemeldete Neubauwohnung war am Stichtag von der Baupolizei noch nicht zum Bezuge frei gegeben und musste daher gestrichen werden. Der unbereinigte Bestand enthielt ferner einige Leerwohnungen, die sowohl vom Wohnungsnachweis als auch von den Zählern gemeldet worden waren, und die zur Vermeidung von Doppelzählungen in Abzug gebracht werden mussten.

Die geschilderten Bereinigungen wirkten sich zahlenmässig wie folgt aus:

Unbereinigter Leerwohnungsbestand		223
Auf 1. Dezember 1960 neu vermietete Wohnungen, wobei der bisherige Mieter vorzeitig auszog, oder der neue Mieter erst später einzog	56	
Leere Wohnungen in Häusern, die abgebrochen oder umgebaut werden	47	
Leerstehende Einzelzimmer, Dienstwohnungen und gewerbliche Räume	29	
Besetzte Wohnungen, deren Bewohner für längere Zeit abwesend waren	36	
Neubauwohnung, für welche die Bezugsbewilligung am 1. Dezember 1960 noch nicht erteilt war	1	
Doppelt gezählte Leerwohnungen	13	182
Tatsächlicher Leerwohnungsbestand		41

Statt der mehr als 200 gemeldeten «Leerwohnungen» verbleiben nach Ausscheidung der irrtümlich als leer bezeichneten Wohnungen und der Doppelzählungen noch 41 Wohnungen, die im Sinne unserer Umschreibung am 1. Dezember 1960 tatsächlich leerstanden. Bis auf drei Wohnungen entspricht dieser bereinigte Bestand den vom Städtischen Wohnungsnachweis gemeldeten Fällen. Zwei dem Wohnungsnachweis nicht gemeldete Leerwohnungen wurden durch die Volkszählung zusätzlich ermittelt; anderseits war eine am 1. Dezember 1960 noch nicht bezugsbewilligte Neubauwohnung vorzeitig in den Leerwohnungsbestand des Wohnungsnachweises aufgenommen worden. Pro Saldo ergibt sich die erwähnte Differenz von einer Leerwohnung zwischen dem beim Wohnungsnachweis gemeldeten und dem überprüften Bestand. Die hin und wieder geäusserte Vermutung, dass viele Hauseigentümer von der Meldung ihrer leerstehenden Wohnung beim Wohnungsnachweis heute absehen, trifft somit im vorliegenden Fall nicht zu.

Von den 41 leerstehenden Wohnungen waren am 1. Dezember 1960 neun bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet, so dass die Zahl der tatsächlich freien Marktwohnungen noch 32 betrug.

Die gegenüber den dreissiger Jahren und auch im Vergleich zur Zeit vor

Leerwohnungsbestand in der Stadt Zürich seit 1896

Jahre ¹	Wohnungs- bestand	Zahl der Leerwoh- nungen	Leerwoh- nungs- ziffer ³	Jahre ¹ Monate ²	Wohnungs- bestand	Zahl der Leerwoh- nungen	Leerwoh- nungs- ziffer ³
1896	27 740	1401	5,05	1938	93 708	2267	2,42
1900	33 140	1914	5,78	1939	96 216	2330	2,42
1902	34 020	1658	4,87	1940	97 236	2231	2,29
1903	34 330	933	2,72	1941	98 260	1222	1,24
1904	34 730	386	1,11	1942	100 010	829	0,83
1905	35 010	97	0,28	1943	101 836	315	0,31
1906	35 580	105	0,30	1944	103 907	331	0,32
1907	36 180	109	0,30	1945	106 008	142	0,13
1908	37 040	171	0,46	1946	108 134	51	0,05
1909	38 160	182	0,48	1947	109 987	36	0,03
1910	39 630	403	1,02	1948	112 965	40	0,04
1911	41 480	652	1,57	1949	115 217	52	0,05
1912	43 320	957	2,21	1950	117 867	107	0,09
1913	44 030	562	1,28	1951	121 623	235	0,20
1914	44 780	1690	3,77	1952	126 018	249	0,20
1915	45 340	1492	3,29	1953	126 786	161	0,13
1916	45 740	349	0,76	1954	130 074	148	0,11
1917	46 120	48	0,10	1955	133 010	155	0,12
1918	46 550	37	0,08	1956	134 488	27	0,02
1919	47 060	23	0,05	1957	136 642	17	0,01
1920	47 580	87	0,18	1958	139 491	18	0,01
1921	47 900	105	0,22	1959	141 975	19	0,01
1922	48 200	60	0,12	1960			
1923	48 890	52	0,11	Januar	142 087	23	0,02
1924	50 400	97	0,19	Februar	142 346	26	0,02
1925	51 520	120	0,23	März	142 332	14	0,01
1926	53 440	222	0,42	April	142 781	30	0,02
1927	55 710	328	0,59	Mai	143 086	22	0,02
1928	58 630	340	0,58	Juni	143 276	24	0,02
1929	61 630	332	0,54	Juli	143 399	33	0,02
1930	64 770	504	0,78	August	143 512	23	0,02
1931	79 613	1135	1,43	September	143 661	41	0,03
1932	84 147	2590	3,08	Oktober	144 171	46	0,03
1933	86 061	2000	2,32	November	144 435	41	0,03
1934	88 791	2612	2,94	Dezember	144 532	41	0,03
1935	90 596	3123	3,45	1961			
1936	91 177	3356	3,68	Januar	144 659	34	0,02
1937	92 120	2867	3,11	Februar	144 677	15	0,01
				März	144 713	10	0,01
				April	145 114	44	0,03

¹ 1896 Stand Oktober/November, übrige Jahre 1. Dezember; seit 1931 heutiges Stadtgebiet

² 1960 und 1961 Stand am 1. des Monats

³ Leerwohnungsvorrat in Prozent aller Wohnungen

dem Ersten Weltkrieg grundlegend veränderte Lage auf dem Wohnungsmarkt kommt im Auf und Ab der Leerwohnungsziffern prägnant zum Ausdruck: heute Bruchteile eines Prozents, in den dreissiger Jahren zwei bis gegen vier Prozent, in einzelnen Jahren vor dem Ersten Weltkrieg gar bis fünf und sechs Prozent. Allerdings muss beigefügt werden, dass der Leerwohnungsvorrat auch schon früher zeitweise geringfügig war; etwa in den Jahren 1905 bis 1909 mit 0,3 Prozent bis 0,5 Prozent, oder 1922 und 1923 mit nur 0,1 Prozent. Während aber früher Jahre mit niedrigem und mit grösserem Leerwohnungsbestand in verhältnismässig rascher Folge miteinander

abwechselten, kennzeichnen sich die 16 Jahre seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges durch einen andauernd niedrigen Leerwohnungsbestand. Die günstige Wirtschaftslage, die zahlreichen ausländischen Arbeitskräfte, die ständig ansteigenden Eheschliessungsziffern und nicht zuletzt auch die Umwandlungen von Wohnungen in Geschäftslokale sind die Hauptursachen dafür, dass in der Stadt Zürich trotz andauernd hoher Wohnbautätigkeit ein Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt sich nicht einstellte. Auch die Beanspruchung von Kleinwohnungen durch berufstätige Einzelpersonen, die sich früher vielleicht mit einem möblierten Zimmer begnügten sowie die Tendenz zur Beibehaltung preisgünstiger Altwohnungen durch kleiner gewordene Familien, dürften den Wohnungsmarkt zusätzlich belasten.

Gliederung des Leerwohnungsbestandes in der Stadt Zürich

Die am 1. Dezember 1960 festgestellten Leerwohnungen werden im folgenden nach Zimmerzahl, Baualter, Mietpreisstufen, Dauer des Leerstehens sowie nach Stadtkreisen gegliedert, sodass man ein anschauliches Bild ihrer Struktur erhält.

Leerwohnungsbestand nach Zimmerzahl und Erstellungsjahren am 1. Dez. 1960

Erstellungsjahre	1 und 2 Zimmer	3 und 4 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Zusammen
1893–1910	2	1	–	3
1911–1930	–	4	1	5
1931–1946	–	2	–	2
1947–1957	2	2	–	4
1958	1	1	–	2
1959	–	–	–	–
1960	3	22	–	25
Zusammen	8	32	1	41

Rund vier Fünftel der leeren Wohnungen (32) sind solche zu drei und vier Zimmer. Die Kleinwohnungen zu 1 und 2 Zimmer machen einen Fünftel (8) aus, während nur eine einzige Grosswohnung mit 5 und mehr Zimmern leerstand.

Gut drei Fünftel der leeren Wohnungen befinden sich in im Jahre 1960 erstellten Neubauten. Vor dem 1. Januar 1947 gebaut, und daher noch der Mietpreiskontrolle unterstellt, sind 10 Leerwohnungen. Dementsprechend handelt es sich bei den leerstehenden Objekten vorwiegend um relativ teure Wohnungen.

Leere Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Mietpreisstufen am 1. Dez. 1960

Mietpreisstufen	1 und 2 Zimmer	3 und 4 Zimmer	5 und mehr Zimmer	Zusammen
1001–1500 Franken	2	1	–	3
1501–2000 Franken	–	5	–	5
2001–2500 Franken	–	–	–	–
2501–3000 Franken	4	3	–	7
3001–3500 Franken	2	9	–	11
3501–4000 Franken	–	6	–	6
über 4000 Franken	–	8	1	9
Zusammen	8	32	1	41

Annähernd zwei Drittel der Leerwohnungen haben Jahresmietpreise von mehr als 3000 Franken. Im Zeichen der Wohnungsknappheit ist länger-dauerndes Leerstehen selten geworden; gut vier Fünftel der erfassten Objekte blieben demnach auch nur bis höchstens einen Monat ohne Mieter. Nach der örtlichen Lage beschränkte sich der bescheidene Leerwohnungs-vorrat auf den 10. Stadtkreis mit 10 und den 11. Kreis mit 18 Leerwohnungen. In den Kreisen 1, 5, 8 und 9 waren überhaupt keine und im übrigen Stadt-gebiet nur vereinzelt Leerwohnungen verfügbar.

Der Leerwohnungsbestand in der Agglomeration Zürich

Zufolge der zunehmenden Baulandknappheit und der hohen Landpreise verlagerte sich die Wohnbautätigkeit zuerst in die Stadtrandquartiere und immer mehr über die Stadtgrenzen hinaus in die Vorortgemeinden. Ein zu-treffendes Bild der Lage auf dem Wohnungsmarkt lässt sich daher nur noch gewinnen, wenn auch die Agglomerationsgemeinden in den Kreis der Betrachtung einbezogen werden. Auf Grund der Erhebungen der Sektion Sozialstatistik des BIGA ergeben sich für die Agglomeration Zürich die nachstehenden Leerwohnungsziffern.

Jahre ¹	Stadt Zürich	Agglomerations-gemeinden ²	Agglomeration Zürich	Leerwohnungsziffern in der Agglomeration Zürich 1956 bis 1960
1956	0,02	0,34	0,06	
1957	0,01	0,22	0,04	
1958	0,01	0,06	0,02	
1959	0,01	0,18	0,04	
1960	0,03	0,41	0,09	

¹ Stand am 1. Dezember

² Adliswil, Dietikon, Kilchberg, Küsnacht, Langnau, Oberengstringen, Opfikon, Rüschi-lkon, Schlieren, Uitikon, Unterengstringen, Urdorf, Wallisellen, Zollikon

In den Agglomerationsgemeinden war der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen in allen aufgeführten Jahren höher als in der Stadt, doch blieb er auch in den Vororten stets unter einem halben Prozent. In der ganzen Agglomeration Zürich mit einem Bestand von rund 173100 Wohnungen standen am 1. Dezember 1960 deren 159 (0,09 Prozent) leer.

Dr. U. Zwingli