

# Ergebnisse der Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich vom 1. Dezember 1977

## Erhebungsmethode

Die von 1902 an jeweils Anfang Dezember durchgeführte Zürcher Leerwohnungserhebung ist seit 1937 ein Bestandteil der vom Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (BIGA) organisierten jährlichen Zählung der am 1. Dezember leerstehenden Wohnungen und Einfamilienhäuser, die sich nun auf alle Schweizer Gemeinden erstreckt. Diese Bundesstatistik entbehrt aber trotz ihrer Bedeutung einer klaren gesetzlichen Grundlage, so dass die Erhebungsstellen auf indirekte Erhebungsformen angewiesen sind. In der Stadt Zürich bildeten seit Jahren die Register des Städtischen Wohnungsnachweises die einzige Erhebungsgrundlage, nachdem die früher üblichen Meldungen der Briefträger bzw. Milchmänner weggefallen waren. In den Hochkonjunkturjahren gab es allerdings wenig Leerwohnungen, so dass die erwähnte Datenquelle mehr oder weniger genügte.

In der jüngsten Rezessionszeit gewann das Leerwohnungsproblem landesweit wieder an Bedeutung. Auch die in den letzten Jahren gewachsene Zahl der leerstehenden Eigentumswohnungen trug dazu bei, dass sich bei der Ermittlung des Leerwohnungsbestandes eine Überprüfung der bisherigen Erhebungsmethoden und -quellen aufdrängte. So wurden für den 1. Dezember 1976 mit Hilfe des Adressenmaterials des Steueramtes erstmals auch leerstehende, im Wohnungsnachweis nicht aufgeführte Stockwerkeigentumswohnungen ermittelt, deren Zahl damals 45 betrug. Obwohl für die Erfassung der leerstehenden Mietwohnungen der zuletzt am 29. Dezember 1961 revidierte Stadtratsbeschluss die obligatorische Meldepflicht an den Wohnungsnachweis aufrechterhielt, war es offensichtlich, dass viele Vermieter oder ihre Beauftragten der Meldepflicht nicht nachkommen. Diese Umstände veranlassten das Statistische Amt der Stadt Zürich, im Hinblick auf die Leerwohnungserhebung des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit (BIGA) vom 1. Dezember 1977, neue Datenquellen zu erschliessen. Eine Inseratenkampagne, die die Öffentlichkeit zur freiwilligen Mithilfe aufforderte, blieb praktisch ohne Erfolg. Die Auswertung des Abonnenregister des Städtischen Elektrizitätswerkes EWZ brachte dagegen eine wesentliche Ergänzung. So konnten für den 1. Dezember 1977, nebst den 57 beim Städtischen Wohnungsnachweis gemeldeten leerstehenden Mietwohnungen, noch weitere 186 Leerwohnungen ermittelt werden. Die verbesserte Erhebungsmethode bringt es mit sich, dass die neueste Leerwohnungszahl mit den früheren nicht vergleichbar ist.

Die Leerwohnungserfassung bezieht sich in der Regel auf einen Stichtag, nämlich den 1. Dezember. Da die EWZ-Unterlagen jedoch nur Hinweise lieferten, wurde ein Erhebungszeitraum gewählt, der sich vom 25. November bis zum 5. Dezember erstreckte. Es wurden alle Wohnungen mit installiertem Stromzähler aufgelistet, für die in diesem Zeitraum ein Auszug, jedoch kein Einzug von Abonnenten registriert wurde. Ob die Wohnungen wirklich leer standen, wurde durch telefonische Umfrage des Statistischen Amtes abgeklärt. Die Zahl der abzuklärenden Hinweise belief sich auf rund 1100. Bis

die ungenaue und ungenügende Rechtsbasis verbessert wird, ist es beabsichtigt, die Leerwohnungszählung jährlich auf diese Art und Weise ein- bis zweimal durchzuführen.

## Begriff «Leerwohnung»

Der Begriff der leerstehenden Wohnung hat im Laufe der Jahrzehnte einige Korrekturen erfahren. Die heute allgemein gültige Definition wurde durch das BIGA wie folgt festgelegt: Es sollen gezählt werden alle bewohnbaren, aber am Stichtag leerstehenden Wohnungen, einschliesslich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die zu dauernder Vermietung oder zum Kauf angeboten werden. Als Leerwohnungen gelten auch jene, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind. Nicht berücksichtigt werden dagegen leerstehende Wohnungen, die sich in Abbruch- und Umbauobjekten befinden, die Dienst- und Werkwohnungen, Notwohnungen in Baracken, baupolizeilich nicht abgenommene Neubauwohnungen sowie die möblierten Wohnungen. Dazu sei noch zu ergänzen, dass in der Praxis eine gewisse Zahl von an sich leerstehenden Wohnungen deswegen nicht mitgezählt wird, weil nicht in jedem Fall einwandfrei abgeklärt werden kann, ob eine Wohnung leer steht oder besetzt ist.

## Ergebnisse vom 1. Dezember 1977 – ganze Stadt

Die Zahl der für den 1. Dezember 1977 in der Stadt Zürich aufgrund der BIGA-Kriterien ermittelten Leerwohnungen beträgt insgesamt 243. Wie sie sich nach der Zimmerzahl auf die Miet- und Eigentumswohnungen verteilen, ist der Texttabelle 1 zu entnehmen. Leerstehende, zur Vermietung oder zum Kauf angebotene Einfamilienhäuser wurden am 1. Dezember 1977 keine ermittelt.

### 1. Leerwohnungen nach der Zimmerzahl

Leerwohnungen	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. m. Zimmer	Im ganzen
Grundzahlen							
Mietwohnungen	111	23	40	24	3	3	204
Eigentumswohnungen	3	3	9	11	10	3	39
Im ganzen	114	26	49	35	13	6	243
Prozente							
Leerwohnungen	46,9	10,7	20,2	14,4	5,3	2,5	100,0
Gesamter Wohnungsbestand	10,3	20,8	41,0	20,3	4,5	3,1	100,0
Leerwohnungsziffer <sup>1</sup>	0,665	0,075	0,072	0,104	0,176	0,115	0,146

<sup>1</sup> Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorie

In der Kategorie der Einzimmerwohnungen ist die Leerwohnungsziffer mit 0,665 am höchsten und in jener der Dreizimmerwohnungen mit 0,072 am niedrigsten. Mit anderen Worten heisst das, dass nur rund jede 150. Einzimmerwohnung und rund jede 1400. Dreizimmerwohnung als leerstehend ausgewiesen waren. Durchschnittlich war rund jede 700. Wohnung leer. Die

Prozentverteilungen der Leerwohnungen und des gesamten Wohnungsbestandes veranschaulichen ebenfalls die unterschiedlichen «Vorräte» an den einzelnen Wohnungsgrössenkategorien.

Wie Texttabelle 1 zeigt, waren unter den unbesetzten Mietwohnungen die Kleinwohnungen mit 134 (111 Einzimmer- und 23 Zweizimmerwohnungen) oder 66 Prozent stark vertreten; auf die Familienwohnungen, d.h. Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, entfielen insgesamt 70 (40 Dreizimmer-, 24 Vierzimmer- und 6 Fünf- und Mehrzimmerwohnungen) oder 34 Prozent.

## 2. Leerstehende Mietwohnungen nach Nettojahresmietzinsen, Erstellungsjahren und Dauer des Leerstehens

	Zimmerzahl						Im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u.m.	
Nettojahresmietzinse							
bis 5 000 Fr.	26	12	7	10	—	—	55
5 001– 6 000 Fr.	32	2	4	1	—	—	39
6 001– 7 000 Fr.	21	1	2	—	—	—	24
7 001– 8 000 Fr.	23	4	—	1	—	—	28
8 001– 9 000 Fr.	7	1	3	4	—	—	15
9 001–10 000 Fr.	1	—	3	1	—	—	5
10 001–11 000 Fr.	—	—	3	2	—	—	5
11 001–12 000 Fr.	1	2	4	2	1	—	10
12 001–15 000 Fr.	—	1	10	2	—	1	14
über 15 000 Fr.	—	—	4	1	2	2	9
Erstellungsjahren							
vor 1940	19	15	23	12	4	3	76
1940–1960	3	4	1	6	—	—	14
1961–1976	86	2	10	6	1	3	108
1977	3	2	6	—	—	—	11
Dauer des Leerstehens							
bis 1 Monat	33	14	14	13	—	—	74
1 – 2 Monate	33	4	8	3	2	1	51
über 2 Monate	45	5	18	8	1	2	79
Im ganzen	111	23	40	24	3	3	204

Die Gliederung der leerstehenden Mietwohnungen nach dem Nettojahresmietzins, den Erstellungsjahren und der Dauer des Leerstehens ist aus der Texttabelle 2 ersichtlich. Der Nettojahresmietzins lag bei 55 Wohnungen oder 27 Prozent unter 5000 Franken, bei 111 oder 54,4 Prozent zwischen 5001 und 10 000 Franken und bei 38 oder 18,6 Prozent bei mehr als 10 000 Franken. Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis einer leerstehenden Dreizimmerwohnung betrug rund 9700 Franken. Vergleichsweise wurde der entsprechende Wert in der Mietpreiserhebung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich im Oktober 1977 mit rund 5400 Franken für Dreizimmerwohnungen im Eigentum von Privaten ausgewiesen. Somit liegt der Schluss nahe, dass der hohe Mietpreis für das Leerstehen der Wohnungen entscheidend ist. Von den im Jahre 1977 bis zum 1. Dezember erstellten rund 1200 Mietwohnungen standen im Stichzeitraum lediglich deren 11 noch leer. Der grösste Teil der leerstehenden Wohnungen, mit 108 Einheiten oder 53 Prozent, befand sich in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1976 gebaut wurden; die Altwohnungen, die vor 1940 erstellt worden sind, weisen einen Anteil von 37 Prozent auf. Von den 204 Mietwohnungen standen 74 oder 36 Prozent weniger als einen Monat, 51 oder 25 Prozent ein bis zwei Monate und 79 oder 39 Prozent länger als zwei Monate leer.

### 3. Leerstehende Stockwerkeigentumswohnungen nach Verkaufspreisen, Erstellungsjahren und Dauer des Leerstehens

Verkaufspreise	Zimmerzahl						Im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u. m.	
bis 250 000 Fr.	3	1	5	–	–	–	9
250 001–300 000 Fr.	–	–	2	3	–	–	5
300 001–350 000 Fr.	–	–	1	1	–	–	2
350 001–400 000 Fr.	–	2	–	4	7	–	13
400 000 Fr. u. m.	–	–	1	3	3	3	10
Erstellungsjahre							
vor 1976	–	2	4	–	2	3	11
1976	–	–	–	–	–	–	–
1977	3	1	5	11	8	–	28
Dauer des Leerstehens							
bis 1 Monat	–	–	2	3	2	3	10
1 – 2 Monate	–	–	4	2	–	–	6
über 2 Monate	3	3	3	6	8	–	23
Im ganzen	3	3	9	11	10	3	39

Wesentlich unterschiedlich ist die Struktur der Zahl der in der Texttafel 3 ausgewiesenen 39 leerstehenden Eigentumswohnungen. Bei ihnen handelte es sich – im Gegensatz zu den Mietwohnungen – grösstenteils um Familienwohnungen, d. h. um Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. 28 Einheiten oder 72 Prozent der Eigentumswohnungen wurden im Laufe des Jahres 1977 fertiggestellt. Von den 1976 gebauten Eigentumswohnungen stand keine leer; in Gebäuden, die vor 1976 erstellt waren, befanden sich 11 Wohnungen. Die Dauer des Leerstehens betrug bei zehn Wohnungen weniger als einen Monat, bei sechs zwischen einem und zwei Monaten und bei 23 Wohnungen oder 59 Prozent mehr als zwei Monate.

Nebst den ausgewiesenen 243 Leerwohnungen wurden noch weitere 51 nicht besetzte Wohnungen in Abbruch- und 140 in Umbauobjekten ermittelt. Da sie für eine dauernde Vermietung oder einen Verkauf im Erhebungszeitraum nicht in Frage kamen, wurden sie gemäss BIGA bei der Berechnung der Leerwohnungsziffer nicht berücksichtigt. Die Kenntnis dieser Zahlen ist dennoch von Interesse, weil dadurch gewisse Berechnungen, wie z. B. die der Belegungsdichte, beeinflusst werden können. Andererseits können diese Angaben wertvolle Hinweise über die Sanierungsbedürftigkeit der Wohnungen liefern.

### Ergebnisse vom 1. Dezember 1977 nach Stadtquartieren

In drei Stadtquartieren, nämlich Hochschulen, City und Escher Wyss, wurde, wie aus der Anhangtafel ersichtlich, keine leerstehende Wohnung ermittelt. Die höchsten Leerwohnungsbestände ergaben sich in den Quartieren Witikon mit 25 sowie Altstetten und Seebach mit je 22 Einheiten. Während sich die 111 leerstehenden Mietwohnungen auf 31 Stadtquartiere verteilten, entfielen die 39 Eigentumswohnungen nur auf neun Quartiere, wovon mehr als die Hälfte allein auf das Stadtquartier Witikon.

Neben den erwähnten drei Stadtquartieren, wo kein Wohnungsvorrat ermittelt wurde, wiesen noch weitere 15 Leerwohnungsziffern von weniger als 0,10 auf. Das heisst, dass in diesen Quartieren weniger als jede 1000. Wohnung

leer stand. Verhältnismässig hoch war der Leerwohnungsanteil am gesamten Wohnungsbestand in den Quartieren Leimbach mit 0,92 Prozent, Witikon mit 0,64 Prozent, Lindenhof mit 0,46 Prozent, Langstrasse mit 0,36 Prozent und Saatlen mit 0,35 Prozent.

## Wohnungsvorrat in der Stadt Zürich und der übrigen Schweiz

In früheren Publikationen über Leerwohnungserhebungen stand oft der Begriff «Wohnungsvorrat», da die leerstehenden Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt als Vorrat galten. Die frühere, vor dem 2. Weltkrieg aufgestellte «Wohnungsvorrat-Norm» für grosstädtische Verhältnisse<sup>1</sup> wurde auf 1,5 bis 2,0 Prozent des Wohnungsbestandes beziffert. Für das gut funktionierende Wechselspiel zwischen Angebot und Nachfrage müsste demnach rund jede 50. Wohnung zur Vermietung oder zum Kauf angeboten werden. Neueste Überlegungen<sup>2</sup> setzen die Grenzen zwischen 0,5 und 2,0 Prozent bzw. auf 1,5 Prozent fest. Für die Stadt Zürich würde das heissen, dass nach alter Norm rund 2500 bis 3300 und nach neuer Norm rund 800 bis 3300 bzw. rund 2500 leerstehende Wohnungen – verteilt auf alle Wohnungsgrössen – auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sein sollten. Dazu muss allerdings bemerkt werden, dass schon wegen des hohen Überbauungsgrades des Zürcher Stadtgebietes eine solche «Wohnungsreserve» als unrealistisch erscheinen muss.

Gemäss der Leerwohnungserhebung des Bundesamtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit (BIGA) vom 1. Dezember 1977<sup>3</sup> betrug die Leerwohnungsziffer für die ganze Schweiz 1,54. Es gibt kleinere und mittlere Städte, deren Leerwohnungsziffer mehr als 5,00 betrug, wie in Grenchen (10,17), Lugano (7,52), Liestal (5,78) und Le Locle (5,03). Unter allen Schweizer Städten steht Zürich vor Bülach (0,09) an der zweitletzten Stelle. Unter den fünf Grossstädten ergab sich hinsichtlich der Leerwohnungsziffer die folgende Reihenfolge:

Stadt	Gesamtwohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen	Leerwohnungsziffer <sup>1</sup>
Lausanne	62 865	942	1,50
Basel	91 539	1 043	1,14
Genf	84 917	867	1,02
Bern	68 558	165	0,24
Zürich	166 067	243	0,15

<sup>1</sup> Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtbestand

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Angebot auf dem Zürcher Wohnungsmarkt nach wie vor unzureichend ist. In den nächsten Jahren kann aufgrund der stagnierenden Wohnbautätigkeit und der weiterhin grossen Nachfrage nach Wohnungen keine wesentliche Besserung der angespannten Wohnungsmarktlage erwartet werden.

J. Dobszay

<sup>1</sup> Handbuch der Schweizerischen Volkswirtschaft, II. S. 637: Wohnungsmarkt. <sup>2</sup> «Der Mieter ist König.» Neue Zürcher Zeitung, Nr. 56 vom 8. März 1978, S. 35 «Les logements inoccupés au 1er décembre 1977 dans le canton de Genève.» Aspects statistiques No 6, févr. 1979, Genève.

<sup>3</sup> Die Volkswirtschaft, Heft 2, 51. Jahrgang, Februar 1978, Bern

## Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren am 1. Dezember 1977

Stadtquartiere	Mietwohnungen nach der Zimmerzahl							Eigen- tums- woh- nungen	Im ganzen	Leer- wohnungs- ziffer <sup>1</sup>
	1	2	3	4	5	6 und mehr	zu- sam- men			
Kreis 1	2	2	-	-	-	-	4	2	6	0,21
Rathaus	1	2	-	-	-	-	3	-	3	0,18
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	1	-	-	-	-	-	1	2	3	0,46
City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	12	-	8	4	2	-	26	-	26	0,19
Wollishofen	-	-	2	3	1	-	6	-	6	0,08
Leimbach	9	-	6	1	-	-	16	-	16	0,92
Enge	3	-	-	-	1	-	4	-	4	0,09
Kreis 3	5	1	4	-	-	-	10	-	10	0,05
Alt-Wiedikon	2	1	2	-	-	-	5	-	5	0,07
Friesenberg	1	-	1	-	-	-	2	-	2	0,05
Sihlfeld	2	-	1	-	-	-	3	-	3	0,03
Kreis 4	18	1	3	1	-	-	23	2	25	0,20
Werd	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0,06
Langstrasse	13	1	1	-	-	-	15	2	17	0,36
Hard	5	-	1	1	-	-	7	-	7	0,12
Kreis 5	-	1	1	1	-	-	3	-	3	0,07
Gewerbeschule	-	1	1	1	-	-	3	-	3	0,08
Escher-Wyss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 6	7	-	1	4	1	2	15	2	17	0,11
Unterstrass	1	-	1	2	-	1	5	2	7	0,07
Oberstrass	6	-	-	2	1	1	10	-	10	0,21
Kreis 7	1	3	2	-	-	1	7	22	29	0,19
Fluntern	-	-	-	-	-	1	1	-	1	0,03
Hottingen	-	2	-	-	-	-	2	-	2	0,04
Hirslanden	-	1	-	-	-	-	1	-	1	0,03
Witikon	1	-	2	-	-	-	3	22	25	0,64
Kreis 8	-	2	-	1	-	-	3	5	8	0,10
Seefeld	-	-	-	1	-	-	1	2	3	0,09
Mühlebach	-	2	-	-	-	-	2	-	2	0,07
Weinegg	-	-	-	-	-	-	-	3	3	0,14
Kreis 9	21	-	3	2	-	-	26	-	26	0,13
Albisrieden	4	-	-	-	-	-	4	-	4	0,05
Altstetten	17	-	3	2	-	-	22	-	22	0,18
Kreis 10	8	3	7	3	-	-	21	2	23	0,15
Höngg	2	2	6	1	-	-	11	-	11	0,14
Wipkingen	6	1	1	2	-	-	10	2	12	0,16
Kreis 11	21	7	7	5	-	-	40	4	44	0,19
Affoltern	2	-	-	1	-	-	3	1	4	0,06
Oerlikon	6	6	5	1	-	-	18	-	18	0,22
Seebach	13	1	2	3	-	-	19	3	22	0,27
Kreis 12	16	3	4	3	-	-	26	-	26	0,20
Saatlen	5	2	1	1	-	-	9	-	9	0,35
Schwamendingen-M.	3	1	3	2	-	-	9	-	9	0,18
Hirzenbach	8	-	-	-	-	-	8	-	8	0,16
Ganze Stadt	111	23	40	24	3	3	204	39	243	0,15

<sup>1</sup> Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand