

# Wohnungszählungs-Ergebnisse aus dem Kanton Zürich

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **28 (1953)**

Heft 2

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102488>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Die Leerwohnungen im Kanton Zürich am 1. Dezember 1952

Mitteilung des Statistischen Büros des Kantons Zürich

Nach den Meldungen der Städte Zürich und Winterthur und den Erhebungen des kantonalen Statistischen Büros in den übrigen Gemeinden standen am 1. Dezember 1952 im Kanton Zürich 832 Wohnungen leer. Das sind 0,35 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Obwohl in den letzten zwei Jahren rund 14 600 Wohnungen gebaut wurden, hat sich, wie die nebenstehende Übersicht zeigt, die Wohnungsmarktlage kaum entspannt.

Hinzu kommt, daß ein Teil der 832 Leerwohnungen für die große Masse der Wohnungsuchenden im vornherein außer Betracht fällt. So sind 155 Wohnungen – meist Einfamilienhäuser – überhaupt nicht mietbar, sondern nur durch Kauf der Liegenschaft erhältlich. Ferner stehen unter den Leerwohnungen der Landgemeinden 53 im Eigentum von Firmen, die sie nur an ihr Personal abgeben. Einige weitere

Wohnungen endlich werden nur mit einem Geschäftslokal zusammen vermietet. Von den 619 verbleibenden Wohnungen aber ist ein großer Teil für die meisten Wohnungsuchenden unerschwinglich, werden doch für mehr als die Hälfte Mietpreise von über 2000 Franken verlangt.

Die leerstehenden Wohnungen im Kanton Zürich 1941, 1950 und 1952:

Gebiete	1. Dez. 1941	1. Dez. 1950	1. Dez. 1952
Stadt Zürich . . . . .	1222	140	249
Stadt Winterthur . . . . .	41	49	19
Landgemeinden . . . . .	597	540	564
Kanton Zürich { absolut	1860	729	832
{ Prozente	0,99	0,33	0,35

## Wohnungszählungs-Ergebnisse aus dem Kanton Zürich

Nach einer Mitteilung des Statistischen Büros des Kantons Zürich

Am 1. Dezember 1950 fand in Verbindung mit der Volkszählung eine eidgenössische Wohnungszählung statt. Nachdem das Eidgenössische Statistische Amt im vergangenen Frühjahr bereits die Zahl der Wohnungen für alle Gemeinden bekanntgab, hat es nun dem Statistischen Büro des Kantons Zürich für Winterthur und 42 vorwiegend größere Zürcher Landgemeinden weitere Ergebnisse geliefert, und zwar namentlich über die Wohndichte und die Mietpreise. Die wichtigsten Resultate sind in den nachstehenden Übersichten zusammengestellt. Vorausgeschickt sei noch, daß die 43 Gemeinden nahezu drei Viertel aller Wohnungen der Zürcher Landschaft umfassen und über vier Fünftel der vermieteten, das heißt der Mieter- und Genossenschaftlerwohnungen<sup>1</sup>.

Aufschlußreicher noch als die vorstehenden Durchschnittszahlen ist eine Gliederung der Wohnungen nach Dichtestufen, wie sie im folgenden für den Wohnungsbestand von 1950 vorgenommen wird.

Wohnungen mit .. Bewohnern pro Wohnraum	Absolute Zahlen			Prozentzahlen		
	Winter- thur	42 Land- gemeinden	Ganzes Gebiet	Winter- thur	42 Land- gemeinden	Ganzes Gebiet
bis 0,5	4 174	13 324	17 498	21,5	24,1	23,4
0,51—1,0	11 384	30 905	42 289	58,5	55,8	56,6
1,01—1,5	3 065	8 552	11 617	15,8	15,5	15,5
1,51—2,0	734	2 301	3 035	3,8	4,2	4,1
2,01 u. mehr	72	249	321	0,4	0,4	0,4
Zusammen	19 429	55 331	74 760	100,0	100,0	100,0

### Die Wohndichte

Um die Wohndichte zu messen, wird gelegentlich die Zahl der Bewohner auf die Zahl der Wohnungen bezogen (Wohndichte), doch ist dies insofern ein grobes Verfahren, als es der Größe der Wohnungen nicht Rechnung trägt. Es sei hier deshalb lediglich erwähnt, daß am 1. Dezember 1950 in Winterthur durchschnittlich 3,33 und in den 42 Landgemeinden 3,53 Bewohner auf eine Wohnung entfielen und damit fast genau gleich viel wie bei der Wohnungszählung von 1941.

Besseren Aufschluß über die Wohndichte gewinnt man, wenn man die Zahl der Bewohner auf die Zahl der Wohnräume bezieht (Wohnraumdichte). Nach der Zählung von 1950 ergeben sich für Winterthur 0,83 Bewohner pro Wohnraum, für die 42 Landgemeinden zusammen 0,81. Die höchste Ziffer weist Opfikon auf (0,96), gefolgt von Kloten, Schlieren, Oberengstringen und Dietikon. Am andern Ende der Liste stehen Zollikon (0,69), Kilchberg, Rüslikon und Küsnacht. Gegenüber 1941 haben sich die Verhältnisse im großen und ganzen kaum verändert, wohl aber gegenüber 1930, ist doch seit damals die Wohnraumdichte in Winterthur von 0,91 auf 0,83 und in den (vergleichbaren) Landgemeinden von 0,89 auf 0,81 zurückgegangen.

<sup>1</sup> Als Genossenschaftlerwohnungen gelten die Wohnungen von Baugenossenschaften, wenn sie an Mitglieder vermietet sind.

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen liegt somit in der Stufe 0,51 bis 1,0 Bewohner pro Wohnraum. Jede fünfte bis vierte Wohnung ist ausgesprochen schwach besetzt – alle jene Wohnungen nämlich mit höchstens 0,5 Bewohnern pro Wohnraum oder, umgekehrt ausgedrückt, mit mindestens zwei Wohnräumen pro Bewohner. Andererseits sind die überbesetzten Wohnungen wenig zahlreich; rechnet man als solche alle Wohnungen mit mehr als zwei Bewohnern pro Wohnraum, so sind es in Winterthur 72 und in den 42 Landgemeinden zusammen 249, was hier wie dort nur 0,4 Prozent aller Wohnungen ausmacht.

Ein Blick auf die Ergebnisse der einzelnen Gemeinden läßt freilich erkennen, daß die vorstehend zu einer Gesamtheit zusammengefaßten «Landgemeinden» eine recht uneinheitliche Masse darstellen. So liegen die Anteile der schwach besetzten Wohnungen zwischen 11,8 Prozent (Oberengstringen) und 34,4 Prozent (Zollikon), die der überbesetzten zwischen 0,06 (Zollikon) und 1,15 (Bauma).

Ein Vergleich mit den Ergebnissen von 1941 zeigt schließlich, daß sich nur die Anteile der Wohnungen in den zwei untersten Dichtestufen nennenswert verändert haben. Und zwar ist die Quote der Wohnungen mit höchstens 0,5 Bewohnern pro Wohnraum in Winterthur von 17,8 auf 21,5 und in den (vergleichbaren) Landgemeinden von 22,2 auf 23,4 Prozent gestiegen, während der Anteil der Wohnungen

mit 0,51 bis 1,0 Bewohnern pro Wohnraum von 61,2 auf 58,6, beziehungsweise von 57,9 auf 56,5 Prozente zurückgegangen ist.

## Die Mietpreise

Wie alle übrigen Ergebnisse der Wohnungszählung, beziehen sich auch die Mietpreisangaben auf den Stand vom 1. Dezember 1950. Dabei ist zu beachten, daß die im gleichen Jahr ausgesprochene Bewilligung zur Erhöhung der Mietpreise von Altwohnungen sich in den Ergebnissen kaum schon auswirkt, da die Verfügung der Eidgenössischen Preiskontrollstelle erst am 30. August erlassen wurde und die erste Erhöhung (maximal 5 Prozent) nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist und frühestens auf den nächsten Kündigungstermin verlangt werden durfte. Festgehalten sei ferner, daß in den nachstehenden Mietpreisen die Heizungskosten nicht inbegriffen sind.

Für die 42 Landgemeinden zusammen ergibt sich eine Durchschnittsmiete von 1019, für das ganze hier betrachtete Gebiet eine solche von 1021 Franken. In insgesamt 26 Gemeinden (einschließlich der Stadt Winterthur) beträgt sie mindestens 600, aber weniger als 1200 Franken. Diese 26 Gemeinden umfassen über drei Viertel aller vermieteten Wohnungen des betrachteten Gebietes.

Es braucht wohl kaum betont zu werden, daß die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes hinsichtlich Größe, Alter und Ausstattung der Wohnungen von Gemeinde zu Gemeinde sehr verschieden ist. Die Unterschiede im Mietpreisniveau erklären sich deshalb, wenn natürlich auch nicht ausschließlich, so doch zum guten Teil aus solchen Verschiedenheiten. Leider liegen für einen Mietpreisvergleich gleicher oder wenigstens ähnlicher Wohnungen die Ergebnisse noch nicht vor. Immerhin können die Durchschnittsmietpreise für die Alt- und die Neuwohnungen getrennt angegeben werden.

Für die vor 1940 erbauten Wohnungen liegen die durchschnittlichen Mietpreise in 29 Gemeinden (mit vier Fünfteln aller Wohnungen) zwischen 600 und 999 Franken, für die seit 1940 erstellten hingegen in 27 Gemeinden (mit ebenfalls vier Fünfteln aller Wohnungen) in der Stufe 1200 bis 1799 Franken. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild.

### Durchschnittsmietpreise nach Bauperioden

Gebiete	Durchschnittlicher Jahresmietpreis in Franken	
	Vor 1940	Seit 1940
	erbaute Wohnungen	erbaute Wohnungen
Stadt Winterthur	937	1368
42 Landgemeinden zusammen	875	1702
Ganzes Gebiet	893	1589

Demnach sind die Neuwohnungen in Winterthur um 429 Franken oder 46 Prozent teurer als die Vorkriegswohnungen, während im übrigen Gebiet der Preisunterschied 827 Franken oder 95 Prozent erreicht. Dabei darf aber zweierlei nicht übersehen werden. Einmal ganz allgemein, daß der Mehrpreis der neuen Wohnungen nicht ausschließlich durch das Steigen der Baukosten, sondern auch durch die komfortablere Ausstattung verursacht wurde. Dann aber auch, daß die von

Gemeinde zu Gemeinde stark variierenden Preisdifferenzen zwischen den Wohnungen der beiden Bauperioden auf einer ganzen Reihe verschiedenartiger Ursachen beruhen, wie etwa den Unterschieden zwischen den Alt- und den Neuwohnungen hinsichtlich Größe und Ausstattung, dem Verhältnis der subventionierten zu den nichtsubventionierten Neuwohnungen, dem Subventionsatz usw.

Zur Ergänzung der Durchschnittszahlen soll im folgenden noch eine Gliederung der Wohnungen nach Mietpreisstufen gebracht werden. Sie umfaßt die Wohnungen beider Bauperioden wie auch aller Größenklassen.

### Anzahl Wohnungen mit nebenstehendem Mietpreis

Jahresmietpreis in Franken	Absolute Zahlen			Prozentzahlen		
	Winterthur	42 Landgemeinden	Ganzes Gebiet	Winterthur	42 Landgemeinden	Ganzes Gebiet
bis 399	195	2 205	2 400	1,6	7,6	5,8
400—799	3 613	11 023	14 636	29,1	38,1	35,4
800—1199	5 027	7 108	12 135	40,5	24,6	29,3
1200—1599	2 586	4 580	7 166	20,8	15,8	17,3
1600—1999	516	2 047	2 563	4,2	7,1	6,2
2000—2399	211	812	1 023	1,7	2,8	2,5
2400—2799	153	576	729	1,2	2,0	1,8
2800—3499	88	285	373	0,7	1,0	0,9
3500 u. mehr	23	317	340	0,2	1,0	0,8
Zusammen	12 412	28 953	41 365	100,0	100,0	100,0

So groß die Streuung der Mietpreise auch ist, so liegen sie doch zu vier Fünfteln bis zu neun Zehnteln innerhalb der Grenzen von 400 und 1599 Franken. In Winterthur weist die Stufe 800 bis 1199 Franken mit zwei Fünfteln aller Wohnungen die stärkste Besetzung auf, im übrigen Gebiet die Stufe 400 bis 799 Franken mit einem nahezu gleich hohen Anteil.

Zum Schluß seien für Winterthur und die vergleichbaren Landgemeinden noch die Durchschnittsmietpreise der Wohnungszählung 1950 jenen der Zählung von 1941 gegenübergestellt.

### Durchschnittsmietpreise 1941 und 1950 in Franken

Wohnungszählungsjahre	Winterthur	28 Landgemeinden zus.
1941: Alle Wohnungen	884	828
1950: Alle Wohnungen	1026	1065
1950: Vor 1940 erbaute Wohnungen	937	911

Daß der Gesamtdurchschnitt nach der Zählung von 1950 um etliches höher liegt als das Mittel aus der Zählung von 1941, wird in Anbetracht der in der Zwischenzeit hinzugekommenen teuren Neuwohnungen nicht überraschen. Merkwürdig mag hingegen auf den ersten Blick die Tatsache erscheinen, daß auch die vor 1940 erstellten Wohnungen am 1. Dezember 1950 durchschnittlich teurer waren als die neun Jahre vorher erfaßten Wohnungen. Doch dürfte die Erklärung darin liegen, daß einerseits für einen Teil der Altwohnungen individuelle Preiserhöhungen bewilligt wurden und andererseits in der Zwischenzeit nicht wenig Wohnungen mit besonders niedrigen Mietpreisen abgebrochen wurden.

*Baugenossenschaften abonnieren «Das Wohnen» mit Vorteil für alle Mieter*

*Auskunft über die Abonnementsbedingungen bei der Administration*