Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 30 (1955)

Heft: 1

Artikel: Ergebnisse der Leerwohnungszählung in Zürich vom 1. Dezember 1954

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102763

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Produktion und Absatz auf ein erfreuliches Niveau gebracht werden. Seither entwickelte sich die Fabrik günstig, besonders in den Jahren der erhöhten Bautätigkeit, und sie verdankt ihre Erfolge nicht nur den modernen, künstlerisch hochentwickelten Dessins, sondern auch der Tatsache, daß ihre Produkte billig sind und dem Bauherrn Einsparungen erlauben. Giubiasco-Linoleum ist sozusagen Tessiner Boden. Es ist ein Produkt ersprießlicher Zusammenarbeit zwischen Deutschschweizern und Tessinern und trägt dazu bei, den schweizerischen Qualitätsbegriff im In- und Ausland in Ehren zu halten. *HRS*

Abb. 8: Linoleum verlegen erfordert Kenntnisse und große Geschicklichkeit — denn ein Schnitt mit dem Hakenmesser kann nicht mehr rückgängig gemacht werden. Hier wird eines der modernen Gittermuster von Super-Ombré verlegt.

VOLKSWIRTSCHAFTLICHES

Ergebnisse der Leerwohnungszählung in Zürich vom 1. Dezember 1954

Das Statistische Amt der Stadt Zürich teilt mit:

Am 1. Dezember 1954 hat das Statistische Amt der Stadt Zürich wiederum eine Leerwohnungszählung durchgeführt. In der ganzen Stadt wurden insgesamt 148 am Stichtag leerstehende Wohnungen ermittelt, worunter 10 zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Als leerstehend galten die am 1. Dezember unbesetzten und sofort bezugsbereiten Mietwohnungen einschließlich der auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermieteten Wohnungen, die bei dieser Zählung 29 betragen haben. Bei einem Bestand von 130 074 Wohnungen ergibt sich eine Leerwohnungsziffer von 0,11 Prozent, was gegenüber dem schon außerordentlich niedrigen Stand des Vorjahres von 0,13 Prozent nochmals einem leichten Rückgang entspricht. Aus der folgenden Übersicht ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes seit 1945 ersichtlich. Der Bestand an Leerwohnungen war in den Jahren 1951 und 1952 mit fast 250 Wohnungen (0,20 Prozent) am höchsten.

Leerwohnungsbestand 1945—1954

Jahre (1. Dezember)	Wohnungsbestand	Leerstehende Wohnungen	Leerwohnungsziffer (Prozente)
1945	105 102	142	0,13
1946	106 979	51	0,05
1947	108 616	36	0,03
1948	111 246	40	0,04
1949	113 235	52	0,05
1950	115 575	107	0,09
1951	119 331	235	0,20
1952	123 726	249	0,20
1953	126 786	161	0,13
1954	130 074	148	0,11

Wie schon letztes Jahr, so waren auch dieses Jahr die leerstehenden reinen Mietwohnungen zur Hauptsache *Neubauwohnungen.* Vom Gesamtbestand von 138 Wohnungen (ohne verkäufliche Einfamilienhäuser) sind nicht weniger als 82 oder fast 60 Prozent im Jahre 1954 und 23 (rund 17 Prozent) im Jahre 1953 erstellt worden. Die restlichen 33 Wohnungen entstanden größtenteils zwischen 1950 und 1952.

Hinsichtlich der *Zimmerzahl* stehen die leeren Dreizimmerwohnungen (76) an erster, die Zweizimmerwohnungen (26) an zweiter und die Einzimmerwohnungen (21) an dritter Stelle. Von größeren Wohnungen standen 10 Vierzimmerwohnungen, eine Fünfzimmerwohnung sowie 4 Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern leer.

Sieben Zehntel der erfaßten Mietwohnungen wiesen jährliche *Mietpreise* zwischen 2000 und 3000 Franken auf; es waren somit vorwiegend teure Wohnungen, die leer standen. Die teuerste Wohnung betraf eine im Jahre 1952 erstellte 7½-Zimmer-Wohnung mit einem ausgeschriebenen jährlichen Mietpreis von 6000 Franken, die billigste eine im Jahre 1941 gebaute Einzimmerwohnung mit einem jährlichen Mietpreis von 1200 Franken.

In den Kreisen 1, 4 und 5 sind überhaupt keine Leerwohnungen gezählt worden. Der 11. Kreis weist mit 75 am meisten Leerwohnungen auf; an zweiter Stelle folgt der Kreis 2 mit 26 Leerwohnungen. In entsprechender Weise sind diese Stadtkreise auch durch hohe Leerwohnungsziffern von 0,37 und 0,22 Prozent gekennzeichnet (ganze Stadt 0,11 Prozent). Eine Leerwohnungsziffer von über einem Zehntel Prozent ergab sich einzig noch im Kreis 10.

Die *Dauer des Leerstehens* war, wie im Vorjahr, im allgemeinen kurz. So standen 40 Mietwohnungen höchstens einen Monat, 86 einen bis zwei Monate und 12 Objekte mehr als zwei Monate leer.

Die jüngste Leerwohnungszählung zeigt somit eine nach wie vor angespannte Lage des Zürcher Wohnungsmarktes. Bemerkenswert ist aber, daß von den 138 leeren Mietwohnungen diesmal nur 29 oder 21 Prozent im Zeitpunkt der Zählung bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermietet waren, vor einem Jahr dagegen noch 36 Prozent.

Zum Schlusse sei darauf hingewiesen, daß die ebenfalls kürzlich durchgeführten Leerwohnungszählungen in den Städten Basel und Bern — im Gegensatz zu Zürich — eine Zunahme des Leerwohnungsbestandes ergeben haben.

Die Gebäudeunterhaltskosten in den Vorkriegs-, Kriegs- und Nachkriegsjahren

Die Unterhaltskosten an Wohnhäusern bilden einen wesentlichen Teil der Ausgaben, die der Hauseigentümer aus den Mietzinseinnahmen bestreiten muß. Über die Höhe dieser Kosten war man vor dem Krieg einigermaßen im Bild. Sie betrugen bei ältern Häusern und bei den damaligen Baukosten etwa 20 Prozent der Mietzinseinnahmen. Nach Ausbruch des Krieges sind die Baukosten allmählich angestiegen und betragen heute rund das Doppelte der Baukosten des Jahres 1939. Um wieviel sind die Gebäudeunterhaltskosten in dieser Zeit angestiegen? Haben sie sich wie die Baukosten verdoppelt? *Der Hauseigentümerverband stellt sich auf den Standpunkt, daß sich die Unterhaltskosten verdoppelt haben, und begründet damit seine Forderungen nach Mietzinsaufschlägen.* Wie sind die tatsächlichen Verhältnisse?

Zur Abklärung dieser Frage wurde der Verlauf der Unterhaltskosten in den Vorkriegs-, Kriegs- und Nachkriegsjahren bei einer größern Anzahl von Wohnungen untersucht. Dadurch, daß eine große Zahl Wohnungen in die Untersuchung einbezogen wurde, konnten Zufälligkeiten bei den Unterhaltskosten, sei es, daß in der einzelnen Wohnung außerordentlich viele oder außerordentlich wenig Unterhaltsarbeiten ausgeführt wurden, ausgeschaltet werden. Der Kostendurchschnitt einer Vielzahl von Wohnungen dürfte ein brauchbares, der Wirklichkeit nahekommendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse ergeben.

Untersucht wurden 271 genossenschaftlich erstellte und verwaltete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen befinden sich in der Stadt Zürich und sind auf vier Wohnkolonien verteilt. Die Wohnhäuser wurden in den Jahren 1921, 1923, 1924 und 1925 erstellt. Es handelt sich um 2 Einzimmer-, 18 Zweizimmer-, 130 Dreizimmer- und 121 Vierzimmerwohnungen. Um eine Vergleichsbasis mit andern Verhältnissen zu bekommen, wurden die Unterhaltskosten nicht einfach für eine Wohnung ausgerechnet, sondern für *eine Dreizimmerwohnung* umgerechnet.

Zur Charakterisierung der genannten Wohnungen sei erwähnt, daß sie zur Hauptsache von Familien mit Kindern bewohnt sind. Die Abnützung der Wohnungen und damit der Aufwand für den Unterhalt sind bei diesen Verhältnissen naturgemäß größer als dort, wo Familien ohne Kinder zu Hause sind. Bekanntlich gibt es leider private Hauseigentümer, die gerade deswegen kinderlose Familien als Mieter bevorzugen. Die untersuchten Wohnungen und Häuser werden gut unterhalten, und sämtliche Unterhaltskosten, mit Ausnahme der Kosten für das Weißeln der Küchen, gehen zu Lasten der Genossenschaft, die die Wohnungen erstellt hat. Das ist durchaus nicht selbstverständlich in der heutigen Zeit, da viele Hauseigentümer den Mietern die Übernahme eines Teiles der Unterhaltskosten zumuten. Unter dem Druck der Wohnungsnot wird diese bittere Pille von vielen Mietern geschluckt.

Die untersuchten Wohnungen haben eine Küche mit Gasherd, Schüttstein und Küchenbuffet, ein Bad mit Gasbadofen, und die Zimmer haben Ofenheizung. Jedes Haus besitzt eine Waschküche, die mit Waschherd, Waschmaschine, Zentrifuge und Waschtrog ausgerüstet ist. Diese Ausstattungsdetails werden deshalb erwähnt, weil die Unterhaltskosten davon beeinflußt werden. Es ist zum Beispiel selbstverständlich, daß Wohnungen ohne eigene Bäder oder Waschküchen ohne vollständige Ausrüstung mit Apparaten weniger Unterhaltskosten bringen würden.

1. Vorkriegsjahre: Sie umfassen für die vorliegende Untersuchung die fünf Jahre von 1935 bis 1939. Die in Frage stehenden Häuser, die, wie oben erwähnt, in den Jahren 1921 bis 1925 gebaut worden sind, waren in diesem Zeitraum im Mittel 12 bis 16 Jahre alt. Sie waren damit ins eigentliche «Reparaturenalter» gekommen. Der mittlere Baukostenindex für dieses Jahrfünft beträgt 97, wenn das Jahr 1939 = 100 gesetzt wird. Die durchschnittlichen Auslagen für Unterhaltskosten betrugen in diesem Zeitraum für eine Dreizimmerwohnung und pro Jahr 213 Fr. Bei Umrechnung auf die heute allgemein übliche Ausgangsbasis 1939, unter Berücksichtigung des erwähnten Baukostenindexes 97, ergeben sich *jährliche Unterhaltskosten von 220 Fr.*

2. Kriegsjahre: Dieser Zeitraum umfaßt die Jahre von 1940 bis 1945, also sechs Jahre. Die untersuchten Häuser waren während dieser Zeit im Mittel 17 bis 22 Jahre alt. *Die Unterhaltskosten beliefen sich im Mittel auf 182 Fr. pro Dreizimmerwohnung und Jahr.* Sie reduzierten sich also gegenüber dem Jahr 1939 von 220 Fr. auf 182 Fr., und das obschon der Baukostenindex in der gleichen Zeit kräftig anstieg! Der Baukostenindex kletterte von 100 auf 139 (Mittel der Jahre 1940 bis 1945). Diese auf den ersten Blick unverständliche Entwicklung der Unterhaltskosten, indem sie sich seit 1939 um 17 Prozent verringerten, während gleichzeitig die Baukosten um 39 Prozent anstiegen, hat, wenn man näher zusieht, ihre gute und verständliche Erklärung. Während der Kriegszeit fehlte es wegen der Mobilisation an Arbeitskräften und außerdem an gutem Material. Die Unterhaltsarbeiten wurden deshalb wegen der Kriegsverhältnisse abgebaut und zum Teil für spätere Jahre zurückgestellt. Einschneidende kriegswirtschaftliche Vorschriften für die Ausführung von Gebäudeunterhaltsarbeiten, wie zum Beispiel teilweises Verbot von Ölfarbanstrichen, beschränkte Verwendung von Kupfer und Kupferlegierungen usw. wirkten sich in der gleichen Richtung aus. Hinzu kam der Rückgang an Leerwohnungen; es entstand allmählich ein Wohnungsmangel, wodurch viel weniger Wohnungswechsel stattfanden, was sich ebenfalls in einer Reduktion der Unterhaltsarbeiten ausdrückte.

3. Nachkriegsjahre: Sie umfassen die Zeit von 1946 bis 1953, einen Zeitraum also von acht Jahren. Die untersuchten Häuser wiesen während dieses Zeitabschnittes ein mittleres Alter von 23 bis 30 Jahren auf. Das Alter wird hier immer angeführt, weil jeder Hauseigentümer weiß, daß die Häuser mit dem Alter nicht weniger, sondern eher mehr Reparaturkosten bringen. *Die Unterhaltskosten erreichten in diesem Zeitabschnitt ein Jahresmittel von 277 Fr. pro Dreizimmerwohnung.* Verglichen mit dem Stand von 1939 (220 Fr.) war eine Kostensteigerung um 26 Prozent eingetreten. Die Unterhaltskosten hatten sich wegen der Baukostenteuerung und eines gewissen Nachholbedarfes von der Kriegszeit her erhöht, was zu erwarten war. Die Erhöhung der Unterhaltskosten war aber keineswegs parallel mit der Erhöhung der Baukosten verlaufen. In der gleichen Zeit, wo der Baukostenindex von 100 auf 189 (Mittel der Jahre 1946 bis 1953) anstieg, die Baukosten sich also um 89 Prozent verteuerten,

(Fortsetzung Seite 16)