

Überlegungen zur Leerwohnungsziffer

Autor(en): **Schmid-frey, Marc**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **49 (1974)**

Heft 9

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104422>

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.

In der Hauszeitung der Schweiz. Kreditanstalt hat Mario Singer, Präsident des *Crédit Foncier*, vor einiger Zeit zu den Leerwohnungsziffern in schweizerischen Statistiken Stellung bezogen. Er wies darauf hin, dass innerhalb des Wohnungsbestandes einer Finanzgesellschaft von mehreren tausend Einheiten etwa 23% der Wohnungen jährlich einen Mieterwechsel erfahren. Schon im Hinblick auf eine solche Relation seien die statistischen Leerwohnungsziffern von weniger als 0,5% völlig unrealistisch.

Die Erhebung des Leerwohnungsbestandes erfolgt durch die statistischen Ämter auf gut Glück und recht wenig wissenschaftlich. Vielerorts wird z.B. eine erste Erhebung dem Postboten überlassen! Man kann sich nun natürlich fragen, ob es überhaupt wichtig ist, die Leerwohnungsziffer zu kennen. Wir sind der Auffassung, dass, sobald eine Wohnbaustatistik geführt wird, welche die Anzahl neuer Wohnungen festhält, doch auch die Gesamtzahl der vorhandenen Wohnungen angegeben werden sollte. Eigentlich geht es nur darum, diese Zahl der vorhandenen Wohnungen eines bestimmten Gebietes richtig zu interpretieren, d.h. ganz einfach in realistische Kategorien zu unterteilen:

- a) Bewohnte Wohnungen
- b) Vermietete, aber nicht bewohnte Wohnungen
- c) Zur Neuvermietung kommende Wohnungen

Zwischen den beiden Polen «bewohnte Wohnungen» und «Total aller Wohnungen» liegt nun jene vorläufig recht ungreifbare Grösse der effektiv leeren, der unbenützten, der bald leer werden den Wohnungen einer Region, die hier näher analysiert werden soll. Die effektiv bewohnten Wohnungen lassen sich ohne weiteres feststellen. Wir würden sagen, es sind Wohnungen, für welche die vierteljährlichen Abrechnungen für elektrischen Strom, eventuell für Gas und für Telefongespräche normale Durchschnittswerte aufweisen. In die zweite Kategorie «nicht bewohnte Wohnungen» kämen solche, die zwar für den Wohnungsmarkt nicht (oder noch nicht) verfügbar sind, in denen aber niemand mehr wohnt (und die natürlich auch nicht als Büro genützt werden). Dieser Zustand ist recht häufig: Spital- oder

Heimaufenthalt des Mieters, Auslandabwesenheit, Erbschaftsliquidation, Status der Wohnung als «Zweitwohnung». Es liegt an den Abonnentenkontrollen unserer öffentlichen Werke und des Telephons hier der Statistik Unterlagen zu liefern. Eine Wohnung ohne Energiebezug und ohne Telefongespräche über eine Frist von drei Monaten darf sicher als «unbewohnt» bezeichnet werden. Die letzte Kategorie ist schwerer feststellbar. Weit aus die meisten Wohnungen, jedenfalls alle Altwohnungen wechseln den Mieter «unter der Hand». Dieser Mieterwechsel findet weder im Inseratenteil der Presse noch viel weniger in einer öffentlichen Statistik einen Niederschlag. Aber auch hier werden die Abonnemente für Elektrisch, Gas und Telefon gekündet – und zwar gewöhnlich rechtzeitig. Die Summe dieser Kündigungen und die Dauer des «Abhängens» der Anschlüsse geben nun wertvolle Hinweise auf den effektiven Wohnungsumsatz. Natürlich wären in solchen Zahlen auch die Abbruchobjekte inbegriffen, die aber von den Bauämtern separat erfasst werden können.

So unliebsam für die Wohnungssuchenden die recht umfangreiche hier genannte zweite Kategorie der «Zweitwohnungen» sein mag, für ihn ist bloss die dritte Kategorie von Bedeutung. Zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage innerhalb einer Region müssten nun die vorerwähnten präzise erfassbaren Mutationen (z.B. bei den Strombezüglern) pro Jahr in Relation zum Gesamtwohnungsbestand dieser Region gesetzt werden. Ergeben die Mutationen einen hohen Prozentsatz der Wohnungen, so ist die Mobilität der Bevölkerung gesichert. Ist der Prozentsatz tief, dann heisst dies, dass die Bevölkerung nur schwer einen Wohnungswechsel vornehmen kann.

Hat man Angaben über diese Mobilität? Aus glücklicherweise recht präzisen Zählungen der Abonnentenkontrolle eines städtischen Elektrizitätswerkes wissen wir, dass bei einer Bevölkerung von 155000 Einwohnern jährlich innerhalb des Stadtgebietes 6100 Wohnungen gewechselt werden. Dies ergibt auf 1000 Einwohner jährlich 39 Wohnungswechsel. Wünschbar wäre eine grössere Freiheit bei der Wohnungssuche – so müssten etwa 60 Wohnungen auf 1000 Einwohner pro Jahr den Mieter wechseln können, d.h. für eine Stadt von 100000 Einwohnern müssten im Jahr etwa 6000 Umzüge möglich sein. Diese Zahl sagt

noch nichts über den «Leerwohnungsbestand» aus, denn sehr oft werden sich die Mieter am gleichen Tag ablösen – die Wohnung steht überhaupt nie leer. Die oben erwähnten Mutationen bei den öffentlichen Diensten haben aber stattgefunden und wurden registriert.

In diesen Ameisenhaufen von in Bewegung befindlichen Mietern kommen nun aber noch die Zuzüger von aussen. Wir wissen, dass unsere grösseren Städte stagnieren – eben offenbar weil die Mobilität der Mieter nicht gewährleistet ist. Wäre sie mit einem vernünftigen Prozentsatz Mutationen vorhanden, dann könnten auch wieder Neuzuzüger «geschluckt» werden. Selbst in städtischen Regionen, in welchen noch sehr viel gebaut wird, beträgt der Zuwachs nicht mehr als 5 bis 6% jährlich der bereits ansässigen Bevölkerung.

Die oben erwähnten 6100 Mutationen beziehen sich auf 64061 Wohnungen, d.h. dass jede Wohnung alle 10 Jahre gewechselt wird.

Wie eigenartig nimmt sich dagegen die berühmte statistische Leerwohnungszahl von 109 Wohnungen = 0,17% aller Wohnungen aus, immer für das oben erwähnte konkrete Beispiel von 64061 Wohnungen.

Das Einschalten öffentlicher Dienstleistungen im Beschaffen präziser statistischer Unterlagen ist nicht neu. Der Franzose J.R. Boudeville hat für seine raumplanerischen Forschungen schon vor Jahren die Zahl der Telefongespräche zwischen zwei Zentren gezählt, mit ausserordentlich überzeugenden Rückschlüssen auf den notwendigen (oder eben auch überflüssigen) Ausbau des Autobahnnetzes. Wir glauben, dass ein gezieltes und verfeinertes Erfassen der oben erwähnten Mutationen wertvolle Angaben über die Mobilität der Wohnbevölkerung innerhalb einer städtischen Region aber auch innerhalb einzelner Quartiere liefern könnte. Gerade heute, da mit den Eigentumswohnungen neue Dunkelziffern in die Statistik eingedungen sind, wären solche Erhebungen wertvoll. Ohne Zweifel vorhandene administrative Widerstände sollten sich beseitigen lassen.