Fragezeichen zur Leerwohnungsstatistik

Autor(en): **M.S.-P.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **44 (1969)**

Heft 12

PDF erstellt am: **10.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-103901

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Fragezeichen zur Leerwohnungsstatistik

Da die jeweils veröffentlichten Leerwohnungsziffern eine nicht unwesentliche Rolle in der Bewertung des Wohnungsmarktes darstellen — sei es im Hinblick auf die Wohnbautätigkeit oder auf allfällig zu ergreifende Massnahmen seitens der Behörden —, stellen wir den nachfolgenden Beitrag zur Diskussion. Interessant wäre die Stellungnahme von Statistikern zu der kritisierten Berechnungsart des Leerwohnungsbestandes. Immerhin möchten wir festhalten, dass sich die bisherige Art der Berechnung des Leerwohnungsbestandes als Mass bewährt hat, um bezüglich der Marktlage einen guten Überblick und Vergleichsmöglichkeiten zu schaffen.

Red.

Der Delegierte für Arbeitsbeschaffung legt eine aufschlussreiche Schrift über die Bautätigkeit 1968 in der Schweiz vor. Neben umfangreichem statistischem Material, an dessen Gültigkeit wir keine Zweifel hegen, wird auf Seite 17 die Leerwohnungsziffer angegeben. Sie beträgt für 1968 0,08 für die fünf Schweizer Grossstädte. Es ist diese immerhin für weitere Erörterungen sehr bedeutsame Zahl, die wir kritisch untersuchen möchten.

Es ist schwierig und birgt Fehlerquellen in sich, wenn solche Untersuchungen von vorneherein auf das gesamte Gebiet der Schweiz ausgedehnt werden. Wir halten uns lieber an das klar begrenzte Gebiet einer Stadtgemeinde und greifen Bern (1969, 168 488 Einwohner) heraus, weil diese Gemeinde zu denjenigen gehört, welche in einem statistischen Jahrbuch alle notwendigen Angaben zu vermitteln vermögen. Die oben genannte Leerwohnungsziffer beträgt für die Stadt Bern 0,19.

Wir greifen ins Wespennest und stellen folgende Frage: Sind in Bern bei einem Totalwohnungsbestand von 58 633 Wohnungen wirklich bloss 109 Logis frei? (Stichtag 1. Dezember 1967.) Aus diesen beiden Zahlen wird ja die Leerwohnungsziffer von 0,19 abgeleitet.

Unsere Zweifel werden von zwei Seiten genährt: 1. Die Art und Weise, wie der Leerwohnungsbestand ermittelt wird. 2. Die Divergenz zu andern statistischen Angaben.

Untersuchen wir zunächst Punkt 1: Was ist überhaupt eine Leerwohnung? Eine Leerwohnung im statistischen Sinne dürfte nicht einfach eine «unbewohnte» Wohnung sein. Es muss eine Wohnung sein, für welche unmittelbar ein Mieter gesucht wird, aber noch nicht gefunden ist. Schon hier liegt ein Unsicherheitsfaktor. Das Resultat kann buchstäblich von Stunde zu Stunde ändern. Wenn man nun noch auf «angemeldete» Leerwohnungen abstellt, so kommt man zu stets bereits überholten, also unzuverlässigen Werten. Es darf auch nicht übersehen werden, dass der Stichtag, 1. Dezember, unglücklich ist. Er steht in gar keinem Zusammenhang zu den unsinnigen, aber offiziellen Zügelterminen vom 1. Mai und 1. November. Überhaupt: wie man bei einem in ständigem Umbruch befindlichen Wertschriftenkonto nicht auf den Zins eines einzigen Tages abstellen kann, um die Rendite zu ermitteln, so kann man den Fluktuationen des Wohnungsmarktes nicht mit einer Stichtagzählung — die erst noch ungenau ist — beikommen. Damit, wird der Statistiker sagen, ist aber der Beweis noch nicht erbracht, dass die schöne Zahl von 0,19 nicht stimmt.

Ziehen wir also Vergleiche zu andern, vielleicht genauern Zahlen der Statistik. Die freiwerdenden Wohnungen innerhalb eines Jahres sind uns bekannt:

a) durch Auflösung des Haushaltes	432
b) durch Wegzug von Bern	1886
	2318
dazu neuerstellte Wohnungen	2045
	4363
abzüglich abgebrochene Wohnungen	177
Total im Jahre 1967 vermietbare Wohnungen	4186

Wir kennen die durchschnittliche Wohnungsbelegung. Sie beträgt 2,9, was ausserordentlich niedrig ist. Demnach genügen die 4186 Wohnungen für 12 140 Menschen. Diese Zahl müsste nun dem jährlichen Bevölkerungszuwachs entsprechen. Ist dem so? Besonders interessant wäre es natürlich, die Anzahl neu zugewanderter Familien = Haushaltungen zu kennen. Unser gewissenhaftes Jahrbuch bringt auch die Zahl zugezogener Familien mit 1464, weggezogener Familien 1522, Verlust 58 Familien. Also, wie erstaunlich, auch hier werden nochmals 58 Wohnungen frei. Die Wegzügler sind, wir müssen es annehmen, bereits in der oben erwähnten Zahl 1886 enthalten. Analyse: 1886 freiwerdende Wohnungen belegt durch 1522 Familien und 364 Einzelpersonen. Haben wir uns etwa getäuscht? Zwar ist personenmässig ein Bevölkerungszuwachs von 806 zu registrieren. Dieser Zuwachs ist auf nichtberufstätige Jugendliche (Studenten, usw.) zurückzuführen; denn bei den 20- bis 30jährigen haben wir ebenfalls eine Einbusse von 470 Personen und bei den 40- bis 59jährigen von 195 Personen. Hätten wir nicht vielleicht noch den Geburtenüberschuss berücksichtigen sollen? Er beträgt 432, ist also keineswegs «explosiv» (auf 1000 Einwohner 11,8). Auf die Zahl der eine Wohnung suchenden Familien dürfte dies nicht von grossem Einfluss sein. Eine Geburt löst ja nicht automatisch einen neuen Bedarf nach Wohnraum aus.

Es bleibt damit ein Rätsel, wieso 4186 Wohnungen bei fast durchwegs rückläufigen Zahlen überhaupt belegt werden konnten?

Die Belegung erfolgte nicht von aussen, sondern durch Umstrukturierung innerhalb der bereits ansässigen Bevölkerung. Im Vordergrund stehen die Eheschliessungen von in Bern ansässigen Männern: 1584. Dadurch entsteht ein «echter» Wohnungsbedarf. Immer noch bleibt aber eine recht grosse Differenz zum Total der freien Wohnungen. Ein kleines Sätzlein im statistischen Jahrbuch hilft uns weiter: «Der Anteil der selbständigen Nichtberufstätigen (Rentner, Pensionierte, Studenten mit eigenem Haushalt, zum Teil von Fürsorgeleistungen oder AHV-Renten lebende Haushaltvorstände) ist von 8,9 % auf 12,7 % der Wohnbevölkerung gestiegen.» Bei einer Wohnbevölkerung von 168 000 ergibt dies eine Zahl von 6384 Personen, welche neu aus der Gruppe der Erwerbstätigen zu denjenigen der nicht mehr Aktiven übergetreten ist. Dies heisst nun nicht, dass damit auch automatisch neue Haushalte gegründet wurden. Aber bei der realistischen Annahme, dass die Anzahl der Arbeitsplätze gleich geblieben sei, d. h. dass die aktive Bevölkerung keine Abnahme erfahren habe, darf doch angenommen werden, dass sich die 6384 zum Teil aus den bisher unselbständigen, in einem andern Familienverband lebenden Personen rekrutieren. Dabei muss berücksichtigt werden, dass nicht bloss am obern Ende der Pyramide, d. h. bei den Alten, Neugründungen von Kleinhaushaltungen entstehen. Das gleiche gilt bei den sehr Jungen, unabhängig von der Zahl der Verehelichungen, deren Zahl wir ja bereits erfassen konnten.

Der Wohnungsmangel entsteht offensichtlich nicht bloss durch den Bevölkerungszuwachs oder durch eine Vermeh-

rung der Arbeitsplätze. Er entsteht auch dort, wo die Einwohnerzahlen konstant bleiben, und zwar aus dem einzigen Grund der Desintegration der Familie. Bei 4186 vermietbaren Wohnungen und 6384 präsumtiven Mietern würde also die eingangs beanstandete Zahl von 109 freien Wohnungen doch stimmen?

Die erwähnten Unsicherheitsfaktoren in der Ermittlung der Leerwohnungsziffer bleiben bestehen. Die Zahl der registrierten Umzüge auf Stadtgebiet mit 2561 im Jahr weist auf einen weit grösseren Leerwohnungsbestand hin. Er ist aber kaum erfassbar.

Um auf diesem Gebiet über mehrere Jahre genaue und wirklich von Ort zu Ort vergleichbare Zahlen zu besitzen, müsste die Statistik mit einer neuen Grösse operieren: Leerwohnungsfaktor = leere Wohnungen multipliziert mit der Anzahl Tage, an welchen sie leer standen. Die Zahl der leeren Wohnungen ist nicht durch Wohnungsämter, sondern auf Grund anderer Kriterien, z. B. durch Mitwirkung der technischen Betriebe einer Stadt (Gas, Elektrisch, Telephon), zu ermitteln. Wozu gibt es schliesslich Computer?

M. S.-F., Bern

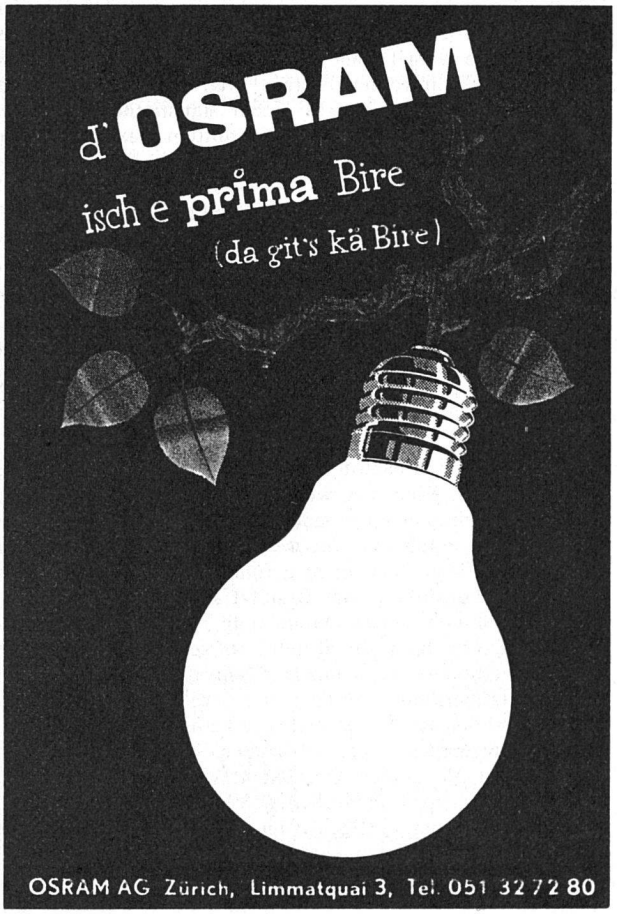
Voranzeige

Die Verbandstagung 1970

findet Samstag und Sonntag, 27. und 28. Juni, in Lausanne statt.

Anträge sind laut Artikel 18 der Statuten bis spätestens Ende März dem Zentralvorstand einzureichen.

Sparen mit gutem Zins und Sicherheit!

Sparhefte: 4% Zins
Anlagehefte: 4½% Zins
Jugendsparhefte: 5% Zins

Genossenschaftliche Zentralbank
Zürich, Uraniastrasse 6, Tel. 23 66 50
Oerlikon, Franklinstr. 14, Tel. 46 28 22