

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 19 (1944)

Heft: 1

Artikel: Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-101591>

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: 21.02.2026

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

geschützt werde oder nicht, und es ist manchmal schwer, ihnen verständlich zu machen, daß eine Antwort nur das Mietschiedsgericht geben könne. Einige Grundsätze, nach denen entschieden werden soll, sind in den Artikeln 5 und 6 des Bundesratsbeschlusses betreffend Maßnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941 enthalten. Es ist Sache der Praxis, sie zu verfeinern und neue zu entwickeln. Im folgenden soll auf Grund der stadtzürcherischen Praxis hierauf näher eingetreten werden.

Die Vorschrift, daß eine Kündigung als unzulässig erklärt werden kann, wenn sie nach den Umständen des Falles als ungerechtfertigt erscheint, geht von einer Abwägung der Interessen zwischen Vermieter und Mieter aus. Diese wiederum wird von dem allgemeinen Gedanken des Mietnotrechts beherrscht, daß jeder einzelne Mieter angesichts des Mangels an Mietobjekten ein berechtigtes Interesse daran habe, sein bisheriges Mietverhältnis beizubehalten. Diesem allgemeinen und erheblichen Interesse gegenüber genügt es nicht, wenn ein Vermieter aus einer weiter nicht begründeten Animosität gegenüber dem Mieter, aus andern, nicht im Mietverhältnis liegenden, persönlichen Gründen eine Kündigung ausspricht. Will er insbesondere die dem Mieter zur Verfügung stehenden Räume einem andern Mieter zuhalten, so kann er in diesem Willen nur geschützt werden, wenn er in seinen persönlichen oder materiellen Interessen durch das weitere Verbleiben des Mieters erheblich verletzt würde.

Bei Verletzung von Vertragspflichten ist in der Regel der Mieter zunächst in aller Form aufzufordern, diese pünktlicher zu erfüllen unter der Androhung der Kündigung. Erst bei abermaliger Verletzung kann die Kündigung geschützt werden.

Ein Mieter, dem infolge Streits mit andern Mietern gekündigt wird, hat Anspruch darauf, daß die Schuldfrage bezüglich der Differenzen geprüft wird. Die Kündigung des Vermieters gegenüber einem am Streite unschuldigen oder in erheblich geringerem Maße schuldigen Mieter ist ungerechtfertigt. In den Fällen, wo sich zweifelsfrei ergibt, daß zwischen einzelnen Mietern oder Gruppen von Mietern erhebliche Differenzen bestehen, welche die gemeinsame Fortsetzung des Mietverhältnisses aller Mieter als nicht mehr tragbar erscheinen lassen und das Verschulden an den Differenzen nicht einwandfrei als einseitig abgeklärt werden kann, muß dem Vermieter das Recht zugestanden werden, eine Lösung der auf die Dauer unhaltbaren Zustände durch die Kündigung einzelner Mieter herbeizuführen.

Das Mietamt darf in derartigen Fällen dem Vermieter nicht vorschreiben, welchen Mietern oder welcher Gruppe von Mietern gekündigt werden soll, es muß ihm vielmehr das Wahlrecht überlassen.

Ein unseriöser Lebenswandel eines Mieters, der bei Vermieter oder Mitmieter Anstoß erregt, berechtigt den Vermieter zur Kündigung.

Der Bundesratsbeschuß vom 15. Oktober 1941 erklärt, daß eine Kündigung insbesondere dann gerechtfertigt sei, wenn der Eigentümer nachweist, daß er, ohne den Bedarf selbst spekulativ verursacht zu haben, in seinem Hause für sich oder nächste Verwandte eine Wohnung benötigt. Diese Bestimmung findet auch auf die Untermiete Anwendung. Ein Eigenbedarf liegt deshalb vor, wenn der Vermieter der Untermiete, der bisher allein gelebt und aus diesem Grunde die unvermieteten Räumlichkeiten nicht benötigt hat, nunmehr einen Hausstand gründen will. Dagegen liegt kein Eigenbedarf vor, wenn ein Vermieter in dem ihm gehörenden Häuserblock einen Hauswart unterbringen will. Die Vorschrift des Eigenbedarfs bezweckt nämlich den Schutz erheblicher persönlicher Interessen des Vermieters, deren Durchsetzung ungeachtet allfälliger entgegenstehender Interessen sich grundsätzlich rechtfertigt. Eine Aktiengesellschaft kann die Inanspruchnahme von Geschäftsräumen in ihrer Liegenschaft für ihre Tochtergesellschaft nicht auf den Eigenbedarf stützen, da sie mit dieser nicht «verwandt» ist. Dagegen kann sowohl im Falle des Hauswarts wie im Falle der Tochtergesellschaft aus einer allgemeinen Abwägung der gegenseitigen Interessen die Kündigung unter Umständen als gerechtfertigt erscheinen.

Ungerechtfertigt ist die Kündigung, wenn sie erfolgt, weil der Mieter ihm seitens des Vermieters zugemutete direkte oder indirekte Mehrleistungen, denen keine entsprechende Gegenleistung gegenüberstand, abgelehnt oder sich bei der Preiskontrolle beschwert hat. Ein vom Mieter nicht angenommener Mietzinsaufschlag kann so lange nicht als Kündigungsgrund gelten, als die Bebilligung der zuständigen Mietzinskontrollstelle nicht vorliegt.

Das Leben ist so reich, daß es immer schwer hält, präzise Grundsätze aufzustellen, nach denen Konflikte entschieden werden sollen. Das gilt vor allem für den Mieterschutz. Die Fälle sind meistens so verschieden gelagert, daß sich die bange Frage «Kann ich in meiner Wohnung bleiben?» in der Regel nach keinem Rezept beantworten läßt.

K.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich

Das Statistische Amt teilt mit:

Die *Wohnungsproduktion* hat sich im abgelaufenen Baujahr (1. Dezember 1942 bis 1. Dezember 1943) gegenüber dem vorjährigen abermals erhöht. Der Nettozuwachs beträgt nämlich 1823 Wohnungen gegen 1750 im Baujahr 1942/43. Davon

wurden 1624 in Neubauten erstellt und 223 durch Umbau gewonnen; 24 Wohnungen wurden abgebrochen. Aber auch der Wohnungsverbrauch war mit 2337 (2143) Wohnungen größer als im Vorjahr. Er übertraf auch die Wohnungsproduktion wiederum ganz bedeutend, so daß der Leerwohnungsvorrat

nunmehr auf ein Minimum zusammengeschrumpft ist. Die nachfolgende Zusammenstellung enthält in üblicher Weise die wichtigsten Daten über den Wohnungsmarkt in den zurückliegenden sechs Jahren, wobei als Wohnungsbestand erstmals die auf Grund der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1941 korrigierten Ergebnisse der Fortschreibung eingesetzt wurden.

Der Wohnungsmarkt 1938 bis 1943

Zähltermin 1. Dezember	Wohnungs- bestand	Wohnungs- zuwachs	Wohnungs- verbrauch	Leer- wohnungen	Vorrat in Prozent
im Laufe des Jahres					
1938	93 708	1588	2188	2267	2,42
1939	96 216	2508	2445	2330	2,42
1940	97 236	1020	1119	2231	2,29
1941	98 260	1024	2033	1222	1,24
1942	100 010	1750	2143	829	0,83
1943	101 833	1823	2337	315	0,31

Die mit Stichtag 1. Dezember durchgeführte Leerwohnungszählung ergab einen Leerwohnungsbestand von zurzeit noch 315 Wohnungen. Am 1. Dezember 1942 wurden noch 829 leere Wohnungen gezählt, so daß sich gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme um 514 Wohnungen ergibt. Auf den Gesamtbestand der vorhandenen Wohnungen bezogen, beträgt der Leerwohnungsvorrat gegenwärtig bloß noch 0,31 Prozent, während er im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres noch 0,83 Prozent betragen hat. Die Leerwohnungszählung umfaßt alle am Stichtage leerstehenden Wohnungen einschließlich die zum Verkauf bestimmten Einfamilienhäuser. Desgleichen sind in der Zahl 315 auch alle leeren, aber bereits auf einen späteren Zeitpunkt vermieteten Wohnungen mit enthalten; dafür werden aber die zurzeit noch besetzten, aber auf einen späteren Termin leer werdenden Objekte nicht gezählt.

Nach der *Wohnungsgröße* setzte sich der Leerwohnungsvorrat am 1. Dezember wie folgt zusammen:

Wohnungsgröße	Leerstehende Wohnungen	Vorrat in Prozenten	1. Dez. 1942	1. Dez. 1943	1. Dez. 1942	1. Dez. 1943
1 Zimmer	52	1,2	1,94	0,36		
2 Zimmer	268	83	1,55	0,43		
3 Zimmer	213	82	0,50	0,19		
4 Zimmer	160	81	0,67	0,35		
5 Zimmer	65	32	0,83	0,48		
6 u. mehr Z.	71	25	1,29	0,45		
Zusammen	829	315	0,83	0,31		

Der Rückgang des Leerwohnungsvorrates erstreckte sich auf alle Wohnungsgrößen. Er ist verhältnismäßig am größten bei den Ein- und Zweizimmerwohnungen, am kleinsten bei den Vierzimmerwohnungen. In den einzelnen Stadtkreisen ist der Leerwohnungsbestand sehr ungleich. Während in den Kreisen 1, 4 und 5 nur noch 3, 1 und 2 Leerwohnungen vorhanden sind, weisen der Kreis 9 noch 53, der Kreis 11 noch 75 und der Kreis 6 noch 88 leere Wohnungen auf.

Die starke Wohnungsnachfrage läßt sich auch dieses Jahr mit der anhaltend großen *Haushaltungszunahme* und der guten Wirtschaftslage erklären. Die Zahl der Heiraten zwischen Ledigen ist zwar von 2619 im Vorjahr auf rund 2450 im Berichtsjahr zurückgegangen; doch ist dieses Jahr ein Mehrzug von 198 Familien vorhanden gegenüber einem Mehrwegzug von 351 Familien im Vorjahr.

Anhaltspunkte für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes geben die Zahlen über die in den im Bau begriffenen und in den erst baubewilligten Objekten entstehenden Wohnungen. Im Bau oder Umbau befanden sich am Stichtage 1100 Wohnungen. Es sind dies fast genau gleich viele wie am 1. Dezember des Vorjahrs. Weitere rund 1000 (700) sind bereits baubewilligt, aber noch nicht angefangen, so daß angenommen werden kann, der Wohnungsbau werde sich im nächsten Jahre mindestens auf der gleichen Höhe halten wie im vergangenen.

Verglichen mit der Wohnungsmarktlage in den beiden Städten Basel und Bern stellt sich die Lage in Zürich wie folgt dar:

Leerwohnungsvorrat in Basel, Bern und Zürich in Prozenten

1. Dezember	Basel	Bern	Zürich
1940	3	0,9	2,3
1941	2,3	0,4	1,2
1942	0,9	0,1	0,8
1943	0,3	0,1	0,3

Während in Bern der Leerwohnungsvorrat unverändert auf dem verschwindend niedrigen Stand von 0,1 Prozent verblieben ist – es stehen dort noch ganze 40 Wohnungen leer –, ging er in Basel von im Vorjahr noch 497 auf nunmehr 150 Wohnungen zurück. Damit steht der Leerwohnungsvorrat von Basel, der am 1. Dezember 1941 im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand noch fast doppelt so groß wie derjenige in unserer Stadt gewesen war, nunmehr auf dem gleichen Tiefstand wie in Zürich.

Die Wohnungsnot im Kanton Baselstadt

Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1943

Nach der vom Statistischen Amt am 1. Dezember durchgeführten Zählung der leeren Wohnungen und Geschäftslokale standen an diesem Tage im Kanton Baselstadt nur noch 150 Wohnungen leer gegen immerhin 497 vor Jahresfrist und 1309 am 1. Dezember 1941. Damit ist der Leerwohnungsvorrat auf weniger als 0,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes gesunken. Der starke Rückgang erklärt sich aus der geringen Bautätigkeit. Insgesamt kamen in den vergangenen zwölf Monaten mit Einschluß der Umbauten nur 208 Wohnungen unter Dach; es ist dies eine kleinere Zahl als in irgendeinem Jahre seit 1920. Anderseits war auch der Wohnungsverbrauch mit 555 Objekten verhältnismäßig gering. Über weitere Einzelheiten orientiert die folgende Tabelle:

Der Wohnungsmarkt im Kanton Baselstadt seit 1938

Jahr (1. Dez.)	Wohnungs- bestand	Leer- wohnungen	Vorrat in Prozenten
1938	54 857	1391	2,5
1939	55 640	1572	2,8
1940	55 963	1661	3,0
1941	56 259	1309	2,3
1942	56 494	497	0,9
1943	56 702	150	0,3

Unter den am 1. Dezember leerstehenden Wohnungen befinden sich 47 (Vorjahr 59) Einfamilienhäuser und 5 (14) Wohnungen mit Geschäftsräumen. Nach der Wohnungsgröße