

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 31 (1956)

**Heft:** 4

**Artikel:** Die unterbesetzten Wohnungen

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-102819>

### **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:** 03.01.2026

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

## Die unterbesetzten Wohnungen

Die Studie, deren Ergebnisse hier zusammengefaßt wieder gegeben werden sollen, wurde von O. Wartenweiler über «Die unterbesetzten Wohnungen in Zürich, Winterthur und 42 Landgemeinden» geschrieben. Sie basiert auf der eidgenössischen Wohnungszählung vom 1. Dezember 1950. Unter den vielfältigen Aufschlüssen, welche die Zählung vermittelte, gehören jene über die Wohndichte zu den wichtigsten, bildet doch das Verhältnis zwischen Wohnräumen und Bewohnern ein wesentliches Element des Wohnstandards. Ein bereits früher veröffentlichter Aufsatz legte dar, daß im Kanton Zürich nur noch sehr wenig Wohnungen überfüllt sind – knapp 1300 – und daß in diesen nicht etwa ausschließlich Minderbemittelte leben, sondern zum Teil auch Bessergestellte, ja sogar Wohlhabende.

Aus wohnungsmarktpolitischen Gründen wird man sich gegenwärtig weit mehr für die unter- als für die überbesetzten Wohnungen interessieren. Es wurden deshalb alle Wohnungen mit mindestens zwei Wohnräumen je Bewohner zum Gegenstand einer Sonderuntersuchung gemacht. Das Erhebungsgebiet erstreckte sich nicht auf den ganzen Kanton, sondern nur auf die Städte Zürich und Winterthur und auf 42 größere Landgemeinden. Doch wurden damit nahezu neun Zehntel aller Wohnungen im Kanton Zürich erfaßt. Obwohl seit der Wohnungszählung schon über fünf Jahre verflossen sind, dürften die Ergebnisse gleichwohl im großen und ganzen auch heute noch Gültigkeit besitzen, da sich Wohnungsmarktlage und Mietpreisverhältnisse seither nicht wesentlich verändert haben. Als Maßstab der Wohndichte wurde das Verhältnis zwischen der Zahl der Wohnräume und der Zahl der Bewohner verwendet, wobei zu den Wohnräumen neben den Wohn- und Schlafzimmern auch die Mansarden, nicht aber Küche und Wohndiele gezählt wurden.

Die Gesamtzahl der Wohnungen mit höchstens 0,5 Bewohnern je Wohnraum belief sich im untersuchten Gebiet auf 33 052. Davon entfallen auf die Stadt Zürich 15 554, auf Winterthur 4174 und auf die Landgemeinden 13 324. Der prozentuale Anteil an der Gesamtzahl aller Wohnungen liegt bei einem kantonalen Durchschnitt von 17,4 in Zürich bei 13,5, in Winterthur bei 21,5 und in den Landgemeinden bei 24,1. Die vielfach geäußerte Vermutung, daß sie gegenüber früher viel häufiger geworden seien, scheint einer näheren Prüfung nicht standzuhalten. Von 1930 und 1941 bis 1950 hat sich der Anteil der unterbesetzten Wohnungen nicht stärker erhöht als von 12,0 und 12,6 auf 13,5 Prozent. Der Prozentsatz der übrigen Großstädte der Schweiz an unterbesetzten Wohnungen war höher als in Zürich. Er betrug in Genf 13,9, in Bern 15,5 und in Basel gar 20,2 Prozent. Ebenso lag der Anteil Winterthurs unter dem Durchschnitt der schweizerischen Mittelstädte.

Bei rund 12 500 unterbesetzten Wohnungen handelt es sich um Eigentümerwohnungen und bei weiteren 900 um Dienst- oder Freiwohnungen. Zusammengerechnet sind dies rund zwei Fünftel aller unterbesetzten Wohnungen. Diese beiden Katego-

rien zeichnen sich auch durch einen hohen Prozentanteil aus, was nicht überraschen kann, wenn man bedenkt, daß die Eigentümer eher den bessergestellten Bevölkerungsschichten angehören und daß sie, wie auch die Inhaber von Dienstwohnungen, ihre Wohnung nicht so leicht wechseln können wie die Mieter. Der geringe Prozentsatz der Genossenschaftswohnungen erklärt sich wohl zur Hauptsache damit, daß die Genossenschaften ihre Wohnungen in der Regel nur an Familien von einer bestimmten Mindestgröße abgeben. Der Anteil der unterbesetzten Marktwohnungen (Mieter- und Genossenschaftswohnungen zusammen) stieg von 1930 bis 1950 nur geringfügig von 9,8 über 10,1 auf 11,3 Prozent. Die Mietpreiskluft zwischen Alt- und Neuwohnungen dürfte demnach die Unterbesetzung nicht dermaßen beeinflussen, wie vielfach angenommen wird. Immerhin wird man wohl kaum so weit gehen können, den gegenwärtigen Mietpreisverhältnissen überhaupt jeden Einfluß auf die Häufigkeit der unterbesetzten Wohnungen abzusprechen. Denn es kann wohl nicht in Abrede gestellt werden, daß mancher Inhaber einer für seine Bedürfnisse zu groß gewordenen Wohnung von einem Wohnungswechsel so lange absicht, als sich ihm dafür keine andere Möglichkeit bietet, als eine billige Altwohnung gegen eine teure Neuwohnung eintauschen zu müssen.

### Die unterbesetzten Wohnungen nach dem Besitzverhältnis

Besitzverhältnis	Unterbesetzte Wohnungen absolut	Unterbesetzte Wohnungen in Prozent aller Wohnungen
Mieterwohnungen	18 464	15,0
Genossenschaftswohnungen	1 119	5,5
Eigentümerwohnungen	12 546	29,5
Dienst- und Freiwohnungen	923	26,1
<b>Zusammen</b>	<b>33 052</b>	<b>17,4</b>

### Die unterbesetzten Wohnungen nach dem Alter

Besitzverhältnis	Unterbesetzte Wohnungen absolut		Unterbesetzte Wohnungen in Prozent aller Wohnungen	
	vor 1940 erstellt	1940-50 erstellt	vor 1940 erstellt	1940-50 erstellt
Mieterwohnungen	16 898	1 566	15,9	9,2
Eigentümerwohnungen	11 776	770	31,0	16,7
Übrige Wohnungen	1 696	346	13,4	2,9
<b>Zusammen</b>	<b>30 370</b>	<b>2 682</b>	<b>19,3</b>	<b>8,0</b>

Sowohl bei den Mieter- wie auch bei den Eigentümerwohnungen sind Unterbesetzungen in den Vorkriegshäusern fast doppelt so häufig wie in den während und nach dem Krieg erstellten Häusern.

In bezug auf die Größe sind Unterbesetzungen bei Vierzimmerwohnungen am häufigsten. 11 100 Wohnungen, also ein Drittel, gehören dieser Größenordnung an, während die Dreibeziehungsweise Zweizimmerwohnungen an zweiter und dritter Stelle mit rund 6300 beziehungsweise 6000 folgen. Nennenswert ist schließlich, daß es sich bei 6800 um Einfamilienhäuschen handelt, von denen 5700 vom Eigentümer bewohnt werden.

Eine Gliederung dieser Wohnungen nach den Inhabern zeigt zunächst das überraschende Ergebnis, daß 14 839 oder 45 Prozent aller Wohnungsinhaber Frauen sind. Bei den unterbesetzten Mietwohnungen ist das weibliche Element mit 53 Prozent sogar in der Mehrheit. Nicht weniger als 39 Pro-

zent aller weiblichen Wohnungsinhaber leben in unterbesetzten Wohnungen.

*Die Inhaber unterbesetzter Wohnungen  
nach dem Zivilstand*

Zivilstand	Alle Inhaber unterbesetzter Wohnungen		
	Männer	Frauen	Beide Geschl.
Ledig	1 715	4 875	6 590
Verheiratet	13 817	442	14 259
Verwitwet	1 977	7 717	9 694
Geschieden	704	1 805	2 509
Zusammen	18 213	14 839	33 052

Während bei den Männern die verheirateten Wohnungsinhaber erwartungsgemäß stark dominieren, fallen bei den Frauen die ledigen und verwitweten Inhaber besonders auf. Jede zweite ledige Wohnungsinhaberin belegt eine unterbesetzte Wohnung. Gegen 94 Prozent davon sind Vorkriegswohnungen. Fast 73 Prozent entfallen auf Mieterwohnungen. Bedeutend ist auch die Zahl der verwitweten Inhaber von unterbesetzten Wohnungen, bei denen wir es zweifellos überwiegend mit älteren Haushaltungen zu tun haben. Auch bei den Verheirateten muß es sich bei mindestens etwa 10 000 Inhabern von unterbesetzten Wohnungen um Haushaltungen von alleinstehenden und daher großenteils älteren Ehepaaren handeln, da nur 5126 aller unterbesetzten Wohnungen mehr als zwei Personen beherbergen.

*Die Inhaber unterbesetzter Wohnungen  
nach Berufsverhältnissen*

Berufsschichten	Alle Inhaber unterbesetzter Wohnungen	Inhaber unterbesetzter Mieter- wohnungen
Selbständigerwerbende	6 597	3 101
Angestellte und Beamte	8 179	4 884
Arbeiter	5 807	3 963
Nichtberufstätige	12 469	6 516
Zusammen	33 052	18 464

Die Gliederung der Inhaber von unterbesetzten Wohnungen nach Berufsverhältnissen liefert einen weitern Beweis dafür, daß sie vor allem bei den Betagten zu finden sind. 12 500

Wohnungsinhaber oder 38 Prozent sind nicht berufstätig. Ein Vergleich mit dem Gesamtbestand an Wohnungsinhabern zeigt, daß von den Arbeitern acht Prozent in unterbesetzten Wohnungen leben, von den Angestellten und Beamten 16 und von den Selbständigerwerbenden 19 Prozent. Eine ungleich höhere Ziffer ergibt sich für die nichtberufstätigen Wohnungsinhaber, belegen doch nicht weniger als 36 Prozent von ihnen eine unterbesetzte Wohnung.

An diese Ausbreitung des statistischen Materials knüpft Wartenweiler einige Schlußbetrachtungen an, denen im wesentlichen wohl zugestimmt werden darf. Die Tatsache, daß in jeder sechsten Wohnung im Kanton Zürich auf jeden Bewohner mindestens zwei Wohnräume kommen und elf von zwölf unterbesetzten Wohnungen aus der Vorkriegszeit stammen, legt den Schluß nahe, diese Erscheinung auf die Mietpreiskluft zwischen Alt- und Neuwohnungen zurückzuführen. Dennoch dürfte die große Häufigkeit unterbesetzter Wohnungen nicht in erster Linie eine Folge der Mietpreiskontrolle sein. Denn nicht nur haben wir es bei mehr als zwei Fünfteln aller unterbesetzten Wohnungen mit Eigentümer-, Dienst- und Freiwohnungen zu tun, mit Wohnungen also, deren Unterbesetzung mit den bestehenden Mietpreisverhältnissen nur sehr locker zusammenhängt. Gewichtiger noch ist die Tatsache, daß die unterbesetzten Wohnungen in den letzten zwanzig Jahren nicht stark zugenommen haben.

Das verhältnismäßig häufige Vorkommen von Unterbesetzung ist zunächst wohl einfach ein Ausdruck unseres im allgemeinen recht hohen Wohnungsstandards. Eine weitere Ursache ist in dem Bestreben vieler Witwen und alleinstehender Ehepaare zu sehen, ihren Haushalt, auch wenn er noch so klein geworden ist, möglichst lange weiterzuführen, womit in der Regel auch die Neigung zum Beibehalten der bisherigen Wohnung verbunden ist. Jedenfalls kann den Ergebnissen entnommen werden, daß unter den Inhabern unterbesetzter Wohnungen hinsichtlich des Zivilstandes die Witwen und alleinstehenden Ehepaare und hinsichtlich der Berufsverhältnisse die Nichtberufstätigen besonders häufig vorkommen. Wenn die Zahl der unterbesetzten Wohnungen gegenüber früher leicht angestiegen ist, so liegt dies nach der Ansicht Wartenweilers eher in der Zunahme der Betagten und der Verbesserung ihrer finanziellen Situation als in der Tiefhaltung der Mietpreise der Altwohnungen begründet. «NZZ»



HETTINGER AG. BASEL STEINENBERG 19 TELEPHON (061) 22 48 71