

Zürcher Wohnverhältnisse 1980

Aus den Ergebnissen der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980

Methodisches

Die amtliche Statistik kennt zwei Quellen, welche über den Wohnungsbestand und seine Struktur Angaben liefern: die alle zehn Jahre mit der eidgenössischen Volkszählung verbundene Gebäude- und Wohnungszählung und die jährliche Fortschreibung.

In der Stadt Zürich hat das Statistische Amt im Jahre 1896 erstmals eine Wohnungszählung durchgeführt. Seit 1910 fand jeweils gleichzeitig mit der eidgenössischen Volkszählung auch eine Wohnungszählung statt; sie erstreckte sich aber in den Jahren 1910, 1930 und 1941 nur auf Städte, 1920 und 1950 nur auf Gemeinden mit 5000 und mehr Einwohnern. Erst seit 1960 wird die Wohnungszählung in allen Gemeinden als Bestandteil der eidgenössischen Volkszählung durchgeführt.

Die Wohnungszählung stellt jeweils eine neue Bestandesaufnahme mittels direkter Befragung dar. Im Gegensatz dazu werden in der Wohnungsfortschreibung die monatlichen und jährlichen Veränderungen an einem bestimmten Wohnungsanfangsbestand durch Auswertung von verschiedenen amtlichen, hauptsächlich baupolizeilichen, Belegen erfasst, aufgrund derer ein neuer Bestand ermittelt wird. Als Veränderungen werden in der allgemeinen Baustatistik die Neu- und Umbauten, die Abbrüche und die Zweckänderungen von Wohnungen berücksichtigt, wobei die Neubauwohnungen jeweils einen Zugang, die Wohnungsabbrüche jeweils einen Abgang und die Umbauten und Zweckänderungen per Saldo entweder einen Zugang oder einen Abgang bewirken können. Schon wegen dieser unterschiedlichen Erhebungsmethoden ist nicht zu erwarten, dass nach zehn Jahren die Ergebnisse der Wohnungszählung einerseits und der Wohnungsfortschreibung andererseits miteinander übereinstimmen.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Nichtübereinstimmung der Ergebnisse der beiden erwähnten Erhebungsarten ergibt sich auch aus dem unterschiedlich gehandhabten Wohnungsbegriff, der sich zudem noch von Zählung zu Zählung ändert. So wurde z. B. bei der Wohnungszählung 1970 die sogenannte Haushaltswohnung (Gesamtheit von Räumen, die durch eine Haushalt bewohnt waren) gezählt; 1980 wollte man dagegen die eigentliche Bauwohnung erfassen, ungeachtet dessen, ob darin eine oder mehrere Haushalte untergebracht waren. Der Wohnungsbegriff wandelte sich aber auch in der Fortschreibung, indem er entsprechend den neuen Bestimmungen des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes angepasst wurde.

Für die Wohnungszählung 1980 wurde die Wohnung wie folgt definiert: «Als Wohnung gilt die Gesamtheit der Räume, die zur Unterbringung einer oder mehrerer Privathaushalte bestimmt sind, und die im Zeitpunkt der Zählung nicht ausschliesslich anderen als Wohnzwecken dienen. Von der Zählung ausgeschlossen sind somit die zweckentfrem-

deten Wohnungen (Büros, Arzt-, Rechtsanwaltpraxen, usw.)¹». Erfasst wurden aber auch Gebäude, in denen Kollektivhaushaltungen untergebracht waren (oder Gebäude, die zur Unterbringung von solchen bestimmt sind); doch wurden deren Räumlichkeiten nicht als Wohnungen betrachtet. Ebenfalls nicht als Wohnungen im Sinne der Zählung gelten bewohnte Räumlichkeiten in sonstigen oder mobilen Unterkünften. Demgegenüber gilt in der Fortschreibung gegenwärtig die folgende Definition der Wohnung: «Eine geschlossene bauliche Einheit von zusammenhängenden Räumen, die eine eigene Küche beinhaltet mit einer Mindestfläche von 4 m² in Ein- und 6 m² in Mehrzimmerwohnungen. Die ausserhalb von Wohnungen registrierten und dem Wohnzweck dienenden Zimmer werden als Einzelzimmer bezeichnet.»

Nebst dem unterschiedlichen Wohnungsbegriff ist noch der Umstand zu erwähnen, dass bei der Wohnungszählung das Vorhandensein und die Grösse der Wohnung aufgrund der Erklärung des Gebäudeeigentümers oder einer Liegenschaftenverwaltung registriert wurde, wogegen in der Fortschreibung eine Wohnung und ihre Zimmerzahl durch eine amtliche Fachstelle gemeldet wird.

Die im vorliegenden Aufsatz behandelten Themen stellen eine Auswahl der im Zeitpunkt seiner Abfassung bereits vorhandenen Auswertungen dar. In den noch ausstehenden Tabellen befinden sich weitere wertvolle Informationen über die Zürcher Wohnsituation. Diese betreffen die Wohnverhältnisse der Wohnungsinhaber z.B. nach sozio-ökonomischen Gruppen (Erwerbspersonen nach Stellung im Beruf, Nichterwerbspersonen), nach Alter und Haushaltungsgrösse. Es ist vorgesehen, diese Themen in einem späteren Aufsatz ergänzend zu beschreiben.

Vergleich zwischen den Ergebnissen der Wohnungszählung und der Fortschreibung

Im Anschluss an die Wohnungszählungen 1960 und 1970 hat das Statistische Amt der Stadt Zürich die gebäude- und wohnungsstatistischen Angaben der Wohnungszählung und der Fortschreibung miteinander verglichen. Der Vergleich hat gezeigt, dass 1970 der Wohnungsbestand gemäss Fortschreibung um rund 3000 Einheiten oder zwei Prozent höher war als der durch Wohnungszählung ermittelte. Da man sowohl 1960 wie auch 1970 der Wohnungszählung einen besseren Erfassungsgrad und mehr Genauigkeit zuschrieb, wurden in der Regel die Gebäudekarten des Statistischen Amtes, auf welcher die Ergebnisse der weiter oben beschriebenen Fortschreibung festgehalten sind, den Zählbogen der Wohnungszählung angepasst. Es war aus den bereits erwähnten Gründen naheliegend, dass man als neue Basis die durch Wohnungszählung 1970 ermittelte Wohnungszahl für die weitere Fortschreibung genommen hat.

Obwohl durch die 1974 erfolgte Unterstellung des Zürcher Stadtgebietes unter das kantonale «Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für

¹ Eidgenössische Wohnungszählung 1980, Wohnungen I. Teil, Statistische Quellenwerke der Schweiz/Heft 706

Familien» (Wohnerhaltungsgesetz vom 30. Juni 1974) und die weiter ausgebaute Baustatistik die Veränderungen des Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich durch die Fortschreibung viel genauer erfasst werden als zuvor, wäre zu erwarten gewesen, dass 1980 der Unterschied zwischen den Ergebnissen der Fortschreibung und der Wohnungszählung kleiner wäre als 1970. Er war aber – wie aus Texttabelle 1 ersichtlich – wesentlich höher. Dass dies anders gekommen ist, bedarf einer Erklärung.

1. Wohnungsbestand gemäss Wohnungszählung und Fortschreibung 1980

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						im ganzen	Appartementzimmer mit Kochnische	Übrige Einzelzimmer
	1	2	3	4	5	6 u.m.			
Eidgenössische Wohnungszählung¹									
Wohnungen mit Küche	19 443	34 460	65 561	33 814	8 307	5 564	167 149	–	–
Wohnungen mit Kochnische	8 868	1 082	213	100	30	20	10 313	–	–
Wohnungen ohne Küche bzw. Kochnische	4 326	186	102	70	45	44	4 773	–	–
Wohnungen im ganzen	32 637	35 728	65 876	33 984	8 382	5 628	182 235	–	–
Fortschreibung des Statistischen Amtes²									
Wohnungen im ganzen (mit Küche)	18 094	35 717	68 465	34 328	7 620	5 086	169 310	–	–
Andere Wohnstätte	–	–	–	–	–	–	–	9 945	17 876
Abweichung der Wohnungszählung³									
Wohnungen mit Küche	+ 1 349	–1 257	–2 904	–514	+687	+478	– 2 161	.	.
Wohnungen im ganzen	+14 543	+ 11	–2 589	–344	+762	+542	+12 925	–9 945	–17 876

¹ Stand am 2.12.1980 (mit Küche)

² Definitive Ergebnisse, Stand Ende Dezember 1980

³ Gegenüber der Fortschreibung (Wohnungszählung minus Fortschreibung)

Während die Wohnungszählung 182 235 Wohnungen auswies, ergab sich aus der Fortschreibung ein wesentlich niedrigerer Bestand von 169 310 Wohnungen und eine zusätzliche Zahl von 27 821 Appartement- und übrigen Einzelzimmern. Bei näherer Betrachtung ist allerdings festzustellen, dass unter den durch die Wohnungszählung erfassten 182 235 Wohnungen deren 10 313 nicht mit einer Küche, sondern nur mit einer Kochnische ausgestattet waren und 4 773 Wohnungen weder Küche noch Kochnische aufwiesen, die alle in der Fortschreibung nicht als Wohnungen anerkannt und somit auch nicht berücksichtigt werden. Dadurch dürfte eindeutig nachgewiesen sein, dass die grösste Differenz hauptsächlich auf den bereits erwähnten unterschiedlichen Wohnungsbegriff zurückzuführen ist. Ein kleinerer Teil der Differenz ist daneben dem ungleichen Erfassungsgrad zuzuschreiben.

Im Hinblick auf die Durchleuchtung der Wohnverhältnisse haben die Zahlen der Wohnungszählung gegenüber jener der Fortschreibung einen Vorteil: Ihre Erhebung war mit der Volkszählung gekoppelt, d. h.

bei der Zählung konnte man fast für jeden erfassten Einwohner auch seine Wohnsituation miterheben. Die nichtbewohnten oder nur zeitweise bewohnten Wohnungen, die also keine oder keine solchen Bewohner aufwiesen, die in der Zürcher Wohnbevölkerung mitgezählt waren, konnten dabei gesondert erfasst werden.

In die Analyse der Zürcher Wohnverhältnisse werden aber im folgenden nur die 176 809 sogenannten besetzten Wohnungen, d.h. jene Wohnungen einbezogen, denen auch ein Zürcher Einwohner zugeteilt werden konnte. Die Zahl der in diesen Wohnungen erfassten Bewohner belief sich auf 355 036 oder 96,1 Prozent der gesamten Wohnbevölkerung. In der vorliegenden Untersuchung werden zudem nicht alle Wohnungsmerkmale behandelt, sondern nur jene, die das Besitzverhältnis, die Wohnungs- und Zimmerbelegung, die Wohnfläche und den Jahresmietzins der Mietwohnungen betreffen. Das Eigentumsverhältnis am Gesamtwohnungsbestand sowie Grösse, Gebäudeart, Baujahr, Lage (nach Zonenarten und Geschosszahl der Gebäude) und die Bruttogeschossfläche aller Wohnungen wurden für 1979 in einem früheren Aufsatz¹ bereits ausführlich behandelt. Auch das Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich enthält seit 1977 die wichtigsten wohnungsstatistischen Angaben.

Besitzverhältnis

Entwicklung 1960–1980

Eine Wohnung kann man z.B. als ihr Eigentümer, als Mieter oder als Pächter bewohnen. Aber auch Arbeits- oder andere Verträge können zur Benützung einer Wohnung berechtigen.

2. Besitzverhältnis der besetzten Wohnungen 1960, 1970 und 1980

Wohnungsinhaber nach Besitzverhältnis	Grundzahlen			Prozentanteile		
	1960	1970	1980	1960	1970	1980
Hauseigentümer	*	8 824	7 580	*	5,2	4,3
Miteigentümer	*	2 109	2 519	*	1,3	1,4
Stockwerkeigentümer	–	230	1 852	–	0,1	1,1
Eigentümer zusammen	12 899	11 163	11 951	8,6	6,6	6,8
Mieter	109 719	127 264	132 968	73,0	75,3	75,2
Genossenschafter	23 840	28 339	29 914	15,9	16,8	16,9
Pächter	1 432	65	67	0,9	0,0	0,0
Dienst- und Freiwohnungen	2 420	2 157	1 909	1,6	1,3	1,1
Im ganzen	150 310	168 988	176 809	100,0	100,0	100,0

Die Zahlen in Texttabelle 2 zeigen, dass in der Stadt Zürich in allen drei Volkszählungsjahren nur wenige Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt waren. 1960 waren es noch 8,6 Prozent, 1970 gingen sowohl ihre absolute Zahl als auch ihr Anteil wegen Abbruch von Einfamilienhäusern auf 6,6 Prozent zurück und 1980 stieg er leicht auf 6,8 Prozent wieder

¹ J. Dobszay: Grösse und Belegung der Wohnungen in der Stadt Zürich 1979, Zürcher Statistische Nachrichten, Heft 1/1980

an, was grösstenteils auf eine starke Zunahme des im Jahre 1965 rechtlich ermöglichten Stockwerkeigentums zurückzuführen ist. Die überwiegende Zahl der besetzten Wohnungen wird in der Stadt Zürich im Mietverhältnis bewohnt. Ihr Anteil betrug 1980 gut drei Viertel, genau 75,2 Prozent (1960: 73,0 Prozent; 1970: 75,3 Prozent). Die zweitgrösste Gruppe der Wohnungsinhaber bilden die Genossenschafter; ihre Quote erhöhte sich von 15,9 Prozent im Jahre 1960 auf 16,8 Prozent im Jahre 1970 und auf 16,9 Prozent im Jahre 1980. Die übrigen Besitzverhältnisse sind in Zürich unbedeutend: Der Anteil der Pächter ging von 0,9 Prozent 1960 auf weniger als 0,1 Prozent in den Jahren 1970 und 1980 zurück. Auch die absolute Zahl und die Quote der Dienst- und Freiwohnungen nehmen von Zählung zu Zählung ab.

Nach der Wohnungsgrösse

Das Besitzverhältnis weist nach der Zimmerzahl der Wohnungen grosse Unterschiede auf.

3. Besitzverhältnis der Wohnungen nach der Zimmerzahl 1980 – Prozente

Wohnungsinhaber nach Besitzverhältnis	Wohnungen nach der Zimmerzahl						
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	im ganzen
Eigentümer ¹	1,0	1,9	3,2	10,7	31,1	52,2	6,8
Mieter	93,4	84,7	72,5	63,6	56,5	42,2	75,2
Genossenschafter	4,8	12,9	23,6	23,6	10,2	2,0	16,9
Übrige ²	0,8	0,5	0,7	2,1	2,2	3,6	1,1
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

¹ Einschliesslich Mit- und Stockwerkeigentümer

² Pächter-, Frei- und Dienstwohnungen

Die Wohnungseigentümer bewohnen gemäss Texttafel 3 hauptsächlich die grösseren Wohnungen. Überdurchschnittlich ist ihre Quote in Vierzimmerwohnungen und grösseren: Von allen besetzten Einzimmerwohnungen bewohnen sie lediglich 1,0 Prozent, aber in den Fünzimmerwohnungen erhöht sich ihre Quote schon auf fast einen Drittel (31,1 Prozent) und in den Sechs- und Mehrzimmerwohnungen sogar auf mehr als die Hälfte (52,2 Prozent). Bei den Mietern ist das Verhältnis genau umgekehrt: Ihr Anteil beträgt in den Einzimmerwohnungen 93,4 Prozent, reduziert sich aber allmählich und sinkt in den Sechs- und Mehrzimmerwohnungen auf 42,2 Prozent. Die Genossenschafter weisen in den kleinen (Ein- und Zweizimmerwohnungen) und grossen Wohnungen (Fünf-, Sechs- und Mehrzimmerwohnungen) unter ihrem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende Quoten auf, während ihre Anteile in den Drei- und Vierzimmerwohnungen mit je 23,6 Prozent am höchsten sind. An der Gesamtzahl der besetzten Wohnungen beträgt ihr Anteil 16,9 Prozent. Die Bewohner von Pächter-, Frei- und Dienstwohnungen erlangen erst in den grösseren Wohnungen eine nennenswerte Quote. Sie ist bei den Sechs- und Mehrzimmerwohnungen mit 3,6 Prozent am höchsten.

Nach Stadtquartieren

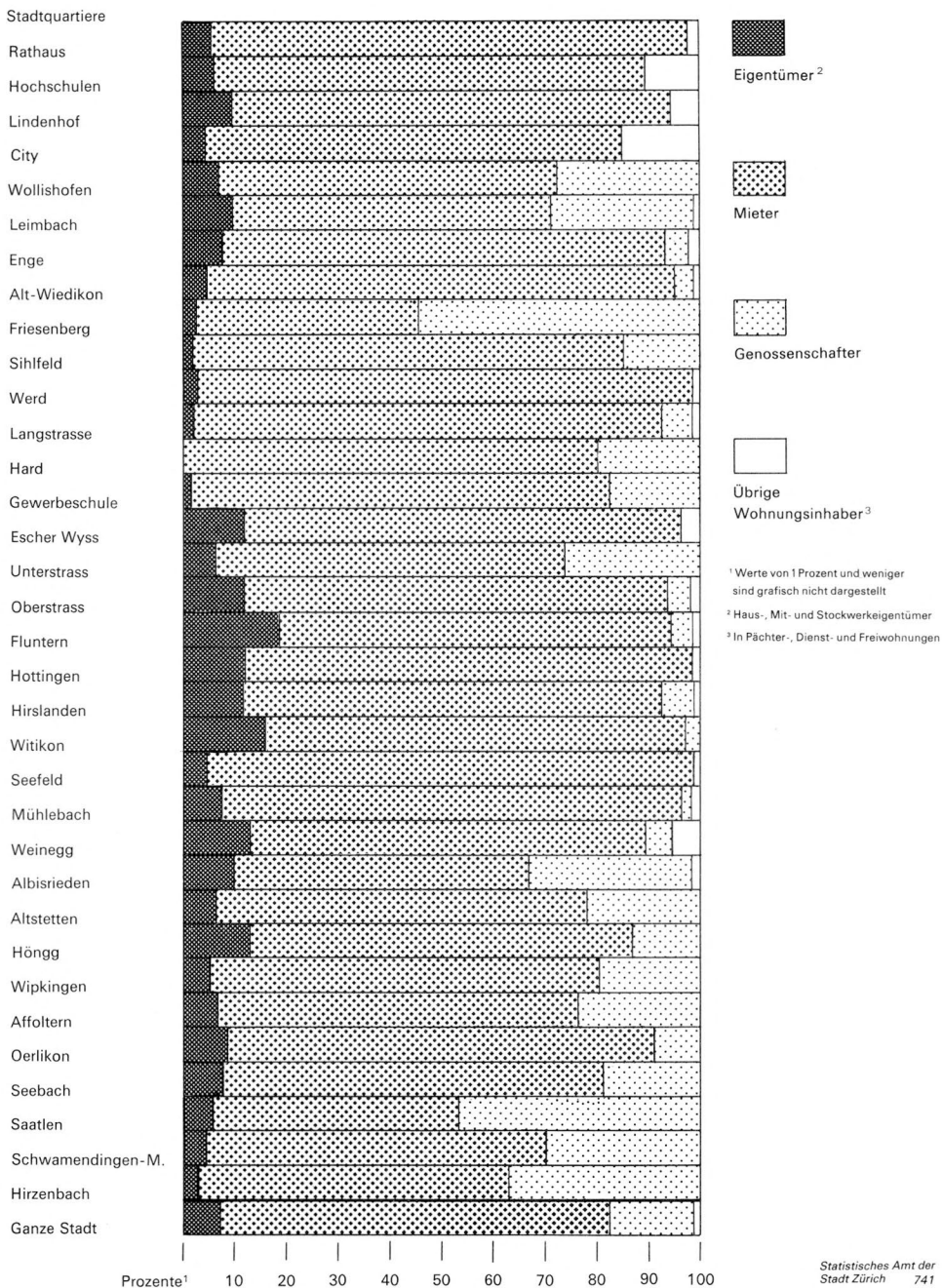
Die Anhangtabelle 1 orientiert über die Besitzverhältnisse in den einzelnen Stadtquartieren. Die Eigentümerwohnungen weisen bei einem städtischen Durchschnitt von 6,8 Prozent überdurchschnittlich hohe Anteile in den folgenden Stadtquartieren auf: Fluntern (18,6 Prozent), Witikon (15,6 Prozent), Höngg (12,8 Prozent), Weinegg (12,7 Prozent), Hottingen (11,9 Prozent), Oberstrass (11,8 Prozent), Escher Wyss (11,7 Prozent) und Hirslanden (11,5 Prozent). Weniger als zwei Prozent macht dagegen ihre Quote in den Quartieren Hard (1,0 Prozent), Gewerbeschule (1,4 Prozent) sowie Langstrasse und Sihlfeld (je 1,9 Prozent) aus. Der Anteil der Mieterwohnungen beträgt mehr als 90 Prozent in den Stadtquartieren Werd (96,0 Prozent), Seefeld (94,2 Prozent), Rathaus (92,2 Prozent), Langstrasse (91,1 Prozent) und Alt-Wiedikon (90,4 Prozent). Extrem niedrig ist ihre Quote dagegen in den Quartieren Friesenberg (42,5 Prozent), Saatlen (47,8 Prozent), Albisrieden (57,3 Prozent) und Hirzenbach (59,9 Prozent). Es zeigt sich, dass die niedrigen Mieterquoten in den aufgezählten Quartieren darauf zurückzuführen sind, dass in diesen die Baugenossenschaften besonders stark vertreten sind. Die höchsten Anteile der Baugenossenschaftlerwohnungen ergaben sich demnach für die Stadtquartiere Friesenberg (54,4 Prozent), Saatlen (46,0 Prozent), Hirzenbach (37,1 Prozent) und Albisrieden (31,4 Prozent). Sechs Stadtquartiere (Rathaus, Hochschulen, Lindenhof, City, Werd und Escher Wyss) weisen keinen und zwei (Hottingen mit 0,1 Prozent und Seefeld mit 0,3 Prozent) lediglich einen vergleichsweise unbedeutenden Bestand an Genossenschaftlerwohnungen auf. Die Quote der Dienst- und Freiwohnungen ist nur in den Quartieren City (14,8 Prozent), Hochschulen (10,3 Prozent), Lindenhof (5,6 Prozent) und Weinegg (5,5 Prozent) von Bedeutung. Dies sind Zentrumsquartiere mit besonders hohem Anteil an Geschäftshäusern, in denen vor allem Hauswartwohnungen vorkommen.

Zwischenörtlicher und internationaler Vergleich

Aus der Texttabelle 4 ist ersichtlich, dass unter den fünf grössten Schweizer Städten die Quote der Wohnungseigentümer in der Stadt Zürich im Mittelfeld liegt. Am niedrigsten ist ihr Anteil mit 3,2 Prozent in Genf und am höchsten mit 9,7 Prozent in Basel. Im Kanton Zürich liegt der entsprechende Wert mit 19,7 Prozent an der drittletzten Stelle unter den Kantonen. Noch kleinere Anteile liegen in den Kantonen Genf (11,2 Prozent) und Basel-Stadt (11,5 Prozent) vor. Die höchste Wohneigentumsquote mit 59,5 Prozent wurde für den Kanton Wallis ausgewiesen. Diese Zahlen zeigen deutlich, dass die Anteile der Eigentümerwohnungen in den Städten und verstäderten Kantonen niedrig, in den ländlichen Verhältnissen dagegen beträchtlich höher sind.

Im internationalen Vergleich zeigt sich, dass in den Nachbarländern Bundesrepublik Deutschland und Frankreich mit 39 bzw. 48 Prozent sowie in den Vereinigten Staaten mit 66 Prozent viel mehr Wohnungsinhaber in ihren eigenen Wohnungen wohnen als in der Schweiz.

1. Besetzte Wohnungen nach Besitzverhältnis und Stadtquartieren 1980



4. Besitzverhältnis im zwischenörtlichen und internationalen Vergleich 1980

Grossstädte, Kantone, Länder	Wohnungsinhaber nach Besitzverhältnis, Procente				Im ganzen
	Eigentümer ¹	Mieter	Genossens- schafter	Übrige ²	
Zürich	6,8	75,2	16,9	1,1	100,0
Basel	9,7	79,9	9,3	2,1	100,0
Bern	9,2	86,5	2,9	1,4	100,0
Genf	3,2	90,1	4,5	2,2	100,0
Lausanne	4,8	92,3	2,2	0,7	100,0
Kanton Zürich	19,7	68,9	9,5	1,9	100,0
Kanton Genf	11,2	83,0	3,6	2,2	100,0
Kanton Wallis	59,5	36,7	0,7	3,1	100,0
Ganze Schweiz	29,9	63,2	3,9	3,0	100,0
Bundesrepublik Deutschland	39,0	*	*	*	100,0
Frankreich	48,0 ³	*	*	*	100,0
USA	66,0	*	*	*	100,0

¹ Einschliesslich Mit- und Stockwerkeigentümer

² Pächter-, Frei- und Dienstwohnungen

³ 1981

Der überwiegende Teil der Schweizer Bevölkerung wohnt in Mietwohnungen; ihr Anteil ist in der Stadt Zürich unter den fünf Schweizer Grossstädten mit 75,2 Prozent am niedrigsten und in Lausanne mit 92,3 Prozent am höchsten. In der ganzen Schweiz waren gemäss Wohnungszählung 1980 von allen besetzten Wohnungen deren 63,2 Prozent von Mietern bewohnt.

Dank der jahrelangen Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist die Quote jener Wohnungsinhaber, die in einer Genossenschaftswohnung wohnen, unter allen Schweizer Gemeinden in der Stadt Zürich die fünfthöchste. Noch höher ist sie lediglich in den Zürcher Gemeinden Bachenbülach mit 33,6 Prozent, Dänikon mit 32,0 Prozent und Rümlang mit 21,7 Prozent sowie in Biel mit 17,1 Prozent. In der ganzen Schweiz beläuft sich die Genossenschafterquote durchschnittlich auf 3,9 Prozent, im Kanton Zürich auf 9,5 Prozent. Damit verzeichnet der Kanton Zürich unter den Kantonen den höchsten Wert, was eindeutig auf den oben erwähnten hohen Anteil der Genossenschafterwohnungen in Zürich zurückzuführen ist. Unter den grössten fünf Städten ist nebst Zürich die Quote der Genossenschafterwohnungen mit 9,3 Prozent nur noch in Basel von Bedeutung.

Die Quote der übrigen Besitzverhältnisse von Pächter-, Frei- und Dienstwohnungen ist in Zürich mit 1,1 Prozent unbedeutend, der gesamtschweizerische Durchschnitt beläuft sich auf 3,0 Prozent.

Wohnungs- und Zimmerbelegung

Entwicklung 1960–1980

Die Kennziffern der Wohnungsbelegung und der Zimmerbelegung geben an, wieviele Personen durchschnittlich in Wohnungen bzw. in den dazugehörigen Zimmern wohnen. Sie widerspiegeln im grossen und ganzen den Wohnkomfort. Da die Wohnungsgrösse nach der Zimmerzahl gemessen wird und je nach Ort, Baujahr, Eigentümerart usw. variiert, ist für den Vergleich die Zimmerbelegung besser geeignet.

5. Kennziffern der Wohnverhältnisse 1960, 1970 und 1980

	Wohnungen je Gebäude	Zimmer je Gebäude	Zimmer je Wohnung	Bewohner je Gebäude	Bewohner je Wohnung	Bewohner je Zimmer
1960	4,3	13,5	3,1	12,0	2,8	0,89
1970	4,8	14,3	2,9	11,4	2,4	0,80
1980	5,1	14,5	2,9	10,2	2,0	0,70

Obwohl die durchschnittliche Zahl der besetzten Wohnungen und Zimmer je Gebäude zwischen 1960 und 1980 in der Stadt Zürich tendenziell zunahm, geht gemäss Texttafel 5 die je Wohnung ausgewiesene durchschnittliche Zimmerzahl zum Teil zurück, zum Teil stagniert sie, was auf die überdurchschnittliche Zunahme von Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern zurückzuführen ist. Deutlich rückläufig ist dagegen die Belegung der Gebäude, der Wohnungen und auch der Zimmer. Wohnten 1960 in einer Wohnung noch durchschnittlich 2,8 Personen, so waren es 1970 2,4 und 1980 sogar nur 2,0 Personen. Damit parallel verminderte sich auch die Zimmerbelegung von 0,89 im Jahre 1960 auf 0,80 im Jahre 1970 und auf 0,70 im Jahre 1980. Die bekannte Mehrbeanspruchung von Wohnraum je Kopf der Wohnbevölkerung kommt in diesen Zahlen deutlich zum Ausdruck.

Nach der Wohnungsgrösse

Von den Einflussfaktoren, die sich auf die Wohnungs- und Zimmerbelegung auswirken, ist die Wohnungsgrösse, d. h. die Zimmerzahl, nebst dem Besitzverhältnis – diese Merkmalkombination wurde bisher leider nicht ausgewertet – der wichtigste.

6. Wohnungs- und Zimmerbelegung nach der Zimmerzahl der Wohnungen 1980

Kennziffern	Wohnungen nach der Zimmerzahl						Im Mittel
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
Bewohner je Wohnung	1,11	1,44	2,10	2,84	3,00	2,88	2,00
Bewohner je Zimmer	1,11	0,72	0,70	0,71	0,60	0,48	0,70

Wie aus der Texttafel 6 ersichtlich, waren 1980 in Zürich die Wohnungen durchschnittlich von zwei Personen bewohnt. Die Wohnungsbelegung schwankte dabei zwischen 1,11 Personen in den Einzimmerwohnungen und 3,00 Personen in den Fünzimmerwohnungen. Dabei ist

festzustellen, dass sich die Zunahme zwischen den Vier- und Fünzimmerwohnungen stark abschwächt und die Belegung der Sechs- und Mehrzimmerwohnungen mit 2,88 Personen gegenüber den Fünzimmerwohnungen sogar einen Rückgang aufweist. Die nach Wohnungsgrösse je Zimmer berechnete Belegung zeigt dies noch deutlicher: Obwohl in allen besetzten Wohnungen je Zimmer durchschnittlich 0,70 Personen wohnten, ergab sich in den Einzimmerwohnungen mit 1,11 Personen eine überdurchschnittliche und in den Fünf- sowie Sechs- und Mehrzimmerwohnungen mit 0,60 bzw. 0,48 Personen eine unter dem Durchschnitt liegende Zimmerbelegung. Demgegenüber wurde für die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit 0,72, 0,70 und 0,71 Personen je Zimmer eine fast gleichmässige und dem Gesamtdurchschnitt nahe liegende Zimmerbelegung ausgewiesen. Es sei festgehalten, dass bei diesen Berechnungen die halben Zimmer nicht berücksichtigt worden sind.

Nach Stadtquartieren

Die nach Stadtquartieren errechneten durchschnittlichen Zimmerbelegungen weisen keine extremen Schwankungen auf, wie dies aus der Anhangtabelle 2 ersichtlich ist. Bei dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 0,70 Personen je Zimmer beziffert sich der Höchstwert im Quartier Saatlen auf 0,83 und der niedrigste Wert für das Stadtquartier Fluntern auf 0,54. Diese Werte lassen sich mit dem Besitzverhältnis der Wohnungen in diesen Quartieren begründen: Die höchste Quote der Wohnungseigentümer wurde, wie bereits erwähnt, für das Quartier Fluntern ausgewiesen, und es ist allgemein bekannt, dass im Eigenheim die Wohnverhältnisse grundsätzlich komfortabler sind. Dagegen gibt es in den Genossenschaftswohnungen u.a. auch Vorschriften, welche eine minimale Personenzahl für die Wohnungsbelegung festlegen, was automatisch eine höhere Belegung bewirkt. Dies lässt sich am Beispiel des Stadtquartiers Saatlen mit dem zweithöchsten Anteil der Genossenschaftswohnungen, und mit einer durchschnittlichen Zimmerbelegung von 0,83 Personen je Zimmer, besonders deutlich nachweisen. Im allgemeinen ist festzustellen, dass in jenen Stadtquartieren, in welchen die Quote der Baugenossenschaftswohnungen besonders hoch ist, sich in der Regel eine überdurchschnittliche Zimmerbelegung ergibt.

Zwischenörtlicher Vergleich

Da die Wohnungszählung 1980 die Zimmerbelegung für alle Schweizer Gemeinden ausgewiesen hat, kann diese für Zürich im Vergleich mit den anderen Gemeinden besser beurteilt werden.

7. Zimmerbelegung im zwischenörtlichen Vergleich

Gebiet	Personen je Zimmer	Gebiet	Personen je Zimmer
Zürich	0,70	Kanton Zürich	0,70
Basel	0,69	Kanton Wallis	0,81
Bern	0,68	Kanton Appenzell AR	0,58
Genf	0,77	Ganze Schweiz	0,70
Lausanne	0,73		

Unter den fünf grössten Schweizer Städten ist die Zimmerbelegung in Zürich, Basel und Bern mit 0,70, 0,69 bzw. 0,68 Personen ungefähr gleich hoch, in Lausanne mit 0,73 und in Genf mit 0,77 Personen deutlich höher als in Zürich. Die Zimmerbelegung in Zürich entspricht interessanterweise ganz genau dem Durchschnitt des Kantons Zürich und jenem der ganzen Schweiz. Der höchste kantonale Durchschnitt ergab sich mit 0,81 für den Kanton Wallis und der niedrigste mit 0,58 für den Kanton Appenzell AR.

In den meisten, vor allem aber in den bevölkerungsreicheren Gemeinden, ergeben sich ziemlich ähnliche Zimmerbelegungen wie in Zürich. Die Zimmerbelegung war in den beiden Walliser Gemeinden Lalden und Törbel mit je 1,06 die höchste in der ganzen Schweiz. Die niedrigste Zimmerbelegung ergab sich für die kleine Bündner Gemeinde Augio mit 0,39 Personen je Zimmer.

Bruttowohnfläche

Methodisches

Die Bruttowohnfläche wurde im Gebäudebogen der Volkszählung 1980 wie folgt definiert: «Die Bruttowohnfläche einer Wohnung ist die Summe der Fläche sämtlicher Wohnräume, Küchen, Kochnischen und Nebenräume (Länge×Breite). Offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbar ausgestattete Keller- oder Dachgeschossräume fallen bei der Berechnung ausser Betracht. Dagegen sind Flächen von innerhalb der Wohnung liegenden Treppen miteinzubeziehen.» Wo keine Angaben ermittelt werden konnten, durften auch Schätzwerte angegeben werden. Die Bruttowohnfläche ist demnach die Summe der Fläche sämtlicher innerhalb der Wohnung liegenden Räume sowie Korridore und Treppen. Sie wurde 1980 das erste Mal erhoben.

Obwohl die Bruttowohnfläche für die Siedlungsplanung im allgemeinen eine sehr gute Grundlage liefert, kann sie für Zürich nicht ohne weiteres verwendet werden. In Zürich wird nämlich seit 1970 jährlich die sogenannte Wohnbruttogeschossfläche durch das Stadtplanungsamt erhoben. Dieser Flächenbegriff wird nicht nur in statistischen Publikationen, sondern auch für verschiedene siedlungspolitische Massnahmen (Wohnanteilplan, WAP) verwendet, und es wird mit ihm auch in öffentlichen Diskussionen operiert. Die Bruttogeschossfläche wird im Unterschied zu der Bruttowohnfläche definiert als die Summe der Gebäudeschossflächen, einschliesslich Mauern und Nebenräume, soweit die Geschosse gemäss den gesetzlichen Bestimmungen dauernd für Wohnen oder Arbeiten verwendet werden dürfen. Davon wird der für das Wohnen benutzte Teil als Wohnbruttogeschossfläche bezeichnet. Zu dieser zählen die Flächen der Wohn-, Ess-, Schlaf-, Bade- und Vorzimmer, der Küchen, der Toiletten, der Korridore und dergleichen. Demgegenüber wird die Fläche von Waschküchen, Estrichen, Geräte- und Bastelräumen, Kellern, offenen Balkonen, Garagen und von ähnlichen Räumen nicht zu der Wohnbruttogeschossfläche gerechnet. Diese Formulierung wurde in Zürich aus dem Grund gewählt, weil sie nur so bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer verwendet werden kann.

Aus den beiden Definitionen geht deutlich hervor, dass die Bruttowohnfläche kleiner sein muss als die Wohnbruttogeschossfläche. Während für die erstere die Flächen der erwähnten Räume innerhalb einer Wohnung aufsummiert werden, erfolgt die Ermittlung der Bruttogeschossfläche geschossweise, wobei die Flächen der Mauern, der Wände, der Lüftungsschächte, der Treppenhäuser, der Lifte und dergleichen zusätzlich miteinbezogen werden.

In einer kleinen Stichprobe im Stadtquartier Wollishofen wurden die beiden Wohnflächenarten – Bruttowohnfläche und Wohnbruttogeschossfläche – in rund 160 reinen Wohnhäusern (Ein- und Mehrfamilienhäuser) miteinander verglichen. Der Anteil der Bruttowohnfläche an der gesamten erfassten Wohnbruttogeschossfläche bezifferte sich dabei auf 67 Prozent. Obwohl je nach Bauperiode, Geschosszahl, Bauqualität usw. gewisse Schwankungen auftreten dürften, darf die Faustregel aufgestellt werden, dass die in der Wohnungszählung 1980 ausgewiesene Bruttowohnfläche rund zwei Drittel der in der Zürcher Geschossdatei erfassten Wohnbruttogeschossfläche ausmacht. Dementsprechend ist auch die in den Texttabellen 10 und 11 ausgewiesene Bruttowohnfläche je Einwohner von besetzten Wohnungen in der Stadt Zürich, die sich gemäss Wohnungszählung 1980 ergab, mit 33 m² um 14 m² oder rund 30 Prozent niedriger als die für das Jahr 1979 geschätzte und veröffentlichte¹ Wohnbruttogeschossfläche je Einwohner von 47 m².

Bruttowohnfläche je Wohnung

Die Flächengrösse der Wohnungen wird hauptsächlich durch die Zimmerzahl beeinflusst. Auch andere Faktoren können auf sie einwirken, so z. B. ob die Wohnungen mit öffentlicher Finanzbeihilfe oder von Baugenossenschaften gebaut worden sind. Subventionierte und von Baugenossenschaften gebaute Wohnungen weisen nämlich in der Regel aufgrund der entsprechenden Vorschriften kleinere Flächen auf als Eigenheime und freitragend erstellte Wohnungen. Auch hinsichtlich der Bauperiode zeigen sich starke Unterschiede in der Flächengrösse der Wohnungen.

8. Durchschnittliche Bruttowohnfläche nach der Wohnungsgrösse 1980

Kennziffern	Wohnungen nach der Zimmerzahl						Im Mittel
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
Bruttowohnfläche je Wohnung, m ²	29	53	68	88	115	172	68
Bruttowohnfläche je Zimmer, m ²	29	27	23	22	23	*	24

Die Bruttowohnfläche der Zürcher Wohnungen beträgt gemäss Texttafel 8 durchschnittlich 68 m². Nach der Zimmerzahl gliedert erhöht sie sich von 29 m² für die Einzimmerwohnungen auf 172 m² für die Sechs- und Mehrzimmerwohnungen. Die Flächengrösse der Dreizimmerwohnungen entspricht mit 68 m² genau dem städtischen Durch-

¹ Siehe Fussnote auf Seite 188

schnitt. Die in allen Wohnungen je Zimmer berechnete durchschnittliche Bruttowohnfläche beziffert sich auf 24 m². Sie ist in den Ein- und Zweizimmerwohnungen mit 29 bzw. 27 m² überdurchschnittlich, was durch die Grundausstattung dieser Wohnungen mit Bade- und Vorzimmern, Küchen und Toiletten verursacht werden dürfte. Interessanterweise weisen die Zimmer in den Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen mit 23 bzw. 22 m² eine ungefähr gleiche Fläche auf. Es ist anzunehmen, dass dabei der steigende Wohnkomfort (zweite Toilette, zweites Bad, mehr Korridor) durch eine kleinere Fläche der zusätzlichen Zimmer kompensiert wird.

Um den Einfluss der zeitlich unterschiedlichen Bauweise auf die Bruttowohnfläche erfassen zu können, werden im folgenden als Beispiel die Dreizimmerwohnungen nach Bauperioden und Grösse der Bruttowohnfläche näher analysiert.

9. Dreizimmerwohnungen nach Bauperiode und Bruttowohnfläche 1980, Procente

Bruttowohnfläche Klassen, m ²	Wohnungen erstellt							Im Mittel
	vor 1900	1900- 1920	1921- 1946	1947- 1960	1961- 1970	1971- 1975	nach 1975	
bis 19	-	-	-	-	-	-	-	-
20- 39	3,0	0,9	0,5	0,1	0,1	0,3	0,1	0,6
40- 59	30,5	28,0	17,9	24,4	17,4	3,5	7,4	21,0
60- 79	44,6	49,0	65,0	68,1	68,1	64,4	45,1	62,5
80- 99	15,4	17,3	13,5	5,8	11,5	25,9	40,1	12,7
100-119	3,8	3,1	1,7	0,9	2,4	4,0	5,8	2,0
120-139	1,3	0,8	0,6	0,1	0,3	1,1	0,9	0,5
140 u. mehr	1,4	0,9	0,8	0,6	0,2	0,8	0,6	0,7
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Der überwiegende Anteil der Dreizimmerwohnungen (62,5 Prozent) hat eine Bruttowohnfläche zwischen 60 und 79 m²: Die höchsten Quoten ergeben sich für die Bauperioden 1947-1960 und 1961-1970 mit je 68,1 Prozent. In den darauffolgenden Zeitabschnitten nimmt der Anteil dieser Grössenklasse ab und beträgt an den nach 1975 gebauten Wohnungen nur 45,1 Prozent. Der Umstand, dass in jüngster Zeit die Dreizimmerwohnungen grösser gebaut werden als früher, wird im weiteren noch dadurch bestätigt, dass die Quoten der Bauperioden 1971-1975 bzw. nach 1975 in der Bruttowohnflächen-Klasse 80-99 m² bereits 25,5 bzw. 40,1 Prozent ausmachen, obwohl auf diese Flächenstufe durchschnittlich nur 12,7 Prozent aller erfassten Dreizimmerwohnungen entfallen.

Aus den bereits erwähnten Gründen schwankt die durchschnittliche Bruttowohnfläche der Wohnungen auch nach Stadtquartieren sowohl für alle Wohnungen wie auch für die ausgewiesenen Wohnungsgrössen. Aus Anhangtabelle 3 ist ersichtlich, dass die durchschnittliche Bruttowohnfläche der Wohnungen im Stadtquartier Fluntern mit 108 m² die grösste, im Quartier Rathaus mit 53 m² die kleinste ist, wobei der gesamtstädtische Durchschnitt 68 m² beträgt. Auch nach der Zimmerzahl können erhebliche Schwankungen festgestellt werden: Bei den Einzim-

merwohnungen zwischen 19 m² (Stadtquartier Gewerbeschule) und 36 m² (Witikon), bei den Zweizimmerwohnungen zwischen 47 m² (Rathaus und Friesenberg) und 62 m² (Hochschulen), bei den Dreizimmerwohnungen zwischen 59 m² (Friesenberg) und 87 m² (Hochschulen), bei den Vierzimmerwohnungen zwischen 73 m² (Friesenberg) und 116 m² (Hochschulen), bei den Fünzimmerwohnungen zwischen 91 m² (Friesenberg) und 134 m² (Hochschulen) sowie bei den Sechs- und Mehrzimmerwohnungen zwischen 124 m² (Saatlen) und 254 m² (Hochschulen). Bei diesen Vergleichen fällt auf, dass vor allem Stadtquartiere mit hohen Anteilen von Genossenschaftswohnungen die kleinsten Bruttowohnflächen aufweisen.

Bruttowohnfläche je Einwohner nach der Wohnungsgrösse

Weder die Wohnungsfläche noch die Zimmerzahl sind geeignete Indikatoren für den Wohnkomfort, solange sie nicht mit der Zahl ihrer Bewohner durch Berechnung der Kennziffer Bruttowohnfläche je Bewohner in Beziehung gebracht werden, wie dies in Texttabelle 10 geschieht.

10. Bruttowohnfläche je Bewohner und Zimmerbelegung nach der Wohnungsgrösse

Kennziffern	Wohnungen nach der Zimmerzahl						im Mittel
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
Bruttowohnfläche je							
Bewohner, m ²	27	37	33	30	38	51	33
Index, Mittel = 100	82	112	100	91	115	155	100
Bewohner je Zimmer	1,11	0,72	0,70	0,71	0,60	0,48	0,70
Index, Mittel = 100	159	103	100	101	86	69	100

Gemäss Wohnungszählung 1980 beanspruchte ein Bewohner Zürichs durchschnittlich 33 m² Bruttowohnfläche: Die kleinste Fläche ergab sich mit 27 m² für die Bewohner der Einzimmerwohnungen und die grösste entfiel mit 51 m² auf die Bewohner der Sechs- und Mehrzimmerwohnungen. In den Dreizimmerwohnungen hatten die Bewohner eine gleich grosse Bruttowohnfläche zur Verfügung wie im städtischen Durchschnitt. Wenn man die zwei Kennziffern des Wohnkomforts, Bruttowohnfläche je Bewohner und Bewohner je Zimmer, nach der Wohnungsgrösse indiziert (Mittel = 100), wobei Indexwerte unter 100 bei der Bruttowohnfläche weniger und jene bei der Zimmerbelegung mehr Wohnkomfort bedeuten, kann festgestellt werden, dass die Unterschiede dieser Kennziffern nicht für jede Wohnungsgrösse die gleiche Wertung erlauben.

Bruttowohnfläche je Einwohner nach Stadtquartieren

Die je Bewohner berechnete Bruttowohnfläche zeigt auch nach Stadtquartieren zum Teil grosse Differenzen, wie dies aus der Anhangtabelle 4 ersichtlich ist. Die kleinste Fläche mit 25 m² ergab sich für das Quartier Friesenberg, und die grösste ist mit 52 m² für das Stadtquartier Fluntern ausgewiesen. Nach der Zimmerzahl der Wohnungen treten folgende Schwankungen auf: bei den Einzimmerwohnungen zwischen 17 m²

(Stadtquartier: Gewerbeschule) und 35 m² (Witikon), bei den Zweizimmerwohnungen zwischen 30 m² (Friesenberg) und 44 m² (Fluntern und Witikon), bei den Dreizimmerwohnungen zwischen 26 m² (Friesenberg) und 49 m² (Fluntern), bei den Vierzimmerwohnungen zwischen 23 m² (Friesenberg, Saatlen und Hirzenbach) und 48 m² (Fluntern), bei den Fünzimmerwohnungen zwischen 22 m² (Friesenberg) und 53 m² (Fluntern), bei den Sechs- und Mehrzimmerwohnungen zwischen 26 m² (Saatlen) und 70 m² (City). Bei diesen Schwankungswerten fällt auf, dass Stadtquartiere mit hohen Anteilen an Genossenschaftswohnungen in der Regel die kleinsten und jene mit verhältnismässig hohen Anteilen an Eigentümerwohnungen die grössten Bruttowohnflächen aufweisen.

Bruttowohnfläche je Einwohner im zwischenörtlichen Vergleich

Auch im zwischenörtlichen Vergleich ergeben sich nur zum Teil starke Unterschiede hinsichtlich der je Bewohner berechneten Flächenwerte.

11. Bruttowohnfläche je Bewohner im zwischenörtlichen Vergleich

Gebiet	Bruttowohnfläche je Bewohner, m ²	Gebiet	Bruttowohnfläche je Bewohner, m ²
Zürich	33	Kanton Zürich	34
Basel	35	Kanton Genf	37
Bern	36	Kanton Appenzell AR	37
Genf	36	Kanton Uri	29
Lausanne	34	Ganze Schweiz	34

Gemäss Texttabelle 11 ermittelte die Wohnungszählung 1980 unter den fünf grössten Schweizer Städten für Zürich mit 33 m² die kleinste Bruttowohnfläche je Bewohner, die grösste ergab sich mit je 36 m² für die Städte Bern und Genf. Unter den Kantonen verzeichneten Genf und Appenzell AR mit je 37 m² den höchsten und Uri mit 29 m² den niedrigsten Wert. Nur die gemeindeweise berechneten Werte zeigen extreme Abweichungen: die höchsten weisen die zwei kleinen Gemeinden Dully (Kanton Waadt) und Presinge (Kanton Genf) mit 57 bzw. 56 m² auf, während die niedrigsten mit je 17 m² je Bewohner für die ebenfalls ganz kleinen Gemeinden Riemenstalden (Kanton Schwyz) und Morlens (Kanton Fribourg) berechnet worden sind.

Mietpreis

Methodisches

Als Mietpreis wurde in der Wohnungszählung 1980 der jährliche Nettomietpreis, d. h. ohne die Kosten für Heizung, Warmwasser und Garage, der von Mietern und Genossenschaftlern bewohnten Wohnungen erhoben. Obwohl in den Auswertungen der Mietpreis auch je Wohnung und je Wohnraum vorhanden ist, wird im folgenden nur der jährliche Nettomietpreis je m² Bruttowohnfläche näher untersucht. Nur die Verwendung dieser Kennziffer garantiert einen echten Vergleich nach den ver-

schiedenen Merkmalen, wie Wohnungsgrösse, Bauperiode, Geschosszahl, Ausstattung mit Lift, sowie Bad und Dusche und nach Stadtquartieren. Obwohl sich die in Frankenbeträgen ausgewiesenen Mietpreise je m² auf Ende 1980 beziehen und damit ihre Aktualität bereits eingebüsst haben, sind sie nach wie vor bestens geeignet, auch die bestehenden Mietpreisunterschiede zwischen Wohnungen verschiedener Alters-, Gröszen- und Komfortstufen wenn nicht zu erklären, doch zumindest aufzuzeigen. Es sei jedoch einschränkend darauf hingewiesen, dass von den in Zürich 1980 erfassten rund 162 900 Mieter- und Genossenschafterwohnungen für deren rund 138 000 oder 85 Prozent die Mietpreisangaben ermittelt werden konnten. Je nach Merkmalgliederung kann der Erfassungsgrad noch tiefer liegen, was aber den Aussagewert dieser Berechnungen nur unwesentlich schmälern dürfte.

Nach der Wohnungsgrösse

Der Nettomietpreis je m² Bruttowohnfläche betrug – wie aus Texttafel 12 hervorgeht – gemäss Wohnungszählung 1980 im Durchschnitt aller erfassten Zürcher Mieter- und Genossenschafterwohnungen jährlich 87 bzw. monatlich 7,25 Franken.

12. Jährlicher Nettomietpreis je m² Bruttowohnfläche nach Wohnungsgrösse, Bauperioden, Geschosszahl und Ausstattung 1980 – Franken

Merkmale	Wohnungen mit..... Zimmern								Im Mittel
	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr	
Wohnungen erstellt	Nach Bauperioden								
vor 1900	174	100	79	72	77	73	82	61	84
1900-1920	176	94	75	74	79	79	96	94	82
1921-1946	128	85	72	71	84	83	96	107	77
1947-1960	125	88	74	73	82	104	108	104	80
1961-1970	136	104	94	92	107	121	133	132	103
1971-1975	141	120	112	106	136	149	187	127	120
nach 1975	142	134	139	133	152	170	196	111	138
Geschosszahl	Nach Geschosszahl								
Untergeschoss	136	102	86	94	90	114	122	-	102
Erdgeschoss	127	90	75	76	90	95	112	91	83
1. Obergeschoss	139	94	79	80	90	98	100	107	87
2. Obergeschoss	143	97	80	79	91	94	95	98	88
3.-4. Obergeschosse	148	100	82	81	90	90	100	87	91
5.-6. Obergeschosse	130	107	95	94	118	121	115	97	103
7.-8. Obergeschosse	110	106	94	103	136	177	130	-	103
9. u. weitere Obergeschosse	126	95	98	100	136	-	-	-	102
	Nach Ausstattung								
Ohne Bad, Dusche	61	54	46	44	45	40	125	35	51
Mit Bad, Dusche	143	97	80	79	90	93	102	96	88
Mit Einzelofenheizung	103	60	53	53	54	52	84	61	55
Mit Zentralheizung ¹	139	97	81	80	91	95	103	97	89
Ohne Lift, 3.-4. Obergeschosse	154	91	75	73	79	74	80	62	80
Mit Lift, 3.-4. Obergeschosse	146	109	99	99	107	103	109	110	109
Im ganzen	138	96	80	79	90	93	102	95	87

¹ Etagen-, Zentral- und Fernheizung

Relativ am teuersten wohnte man in den Einzimmerwohnungen, wo sich der entsprechende Mietzins je m² auf 138 Franken bezifferte. Den niedrigsten Mietzins zahlte man in den Drei- und Vierzimmerwohnungen mit 79 bzw. 80 Franken je m² Bruttowohnfläche. Die höheren Mietpreise in den Ein- und Zweizimmerwohnungen dürften zum Teil auf die verhältnismässig höheren Grundausstattungskosten für Küchen, Bäder, Toiletten usw., zum Teil auf den häufigeren Wechsel in diesen Wohnungen zurückzuführen sein. Die niedrigsten Mietpreise in den Drei- und Vierzimmerwohnungen lassen sich einerseits damit erklären, dass die Baugossenschaften in diesen Wohnungskategorien überdurchschnittliche Anteile aufweisen. Andererseits findet man in Drei- und Vierzimmerwohnungen weniger aufwendigere Grundausstattung (2. Bad, Dusche, WC) als in den Fünzimmerwohnungen und grösseren.

Nach Bauperioden

Das Baualter der Wohnungen hat einen direkten Einfluss auf den Mietpreis: Dieser war im Jahresmittel mit 77 Franken je m² Bruttowohnfläche für zwischen 1921–1946 gebaute Wohnungen am niedrigsten und mit 138 Franken für die nach 1976 erstellten am höchsten. Dass der jährliche Mietpreis für die vor 1921 gebauten Wohnungen etwas höher ausfiel als für die Wohnungen der Bauperioden 1921–1946, dürfte durch die Modernisierung dieser Wohnungen begründet sein. Der höchste ausgewiesene jährliche Nettomietpreis je m² Bruttowohnfläche ergab sich mit 196 Franken für die nach 1975 erstellten Siebenzimmerwohnungen.

Nach der Geschoszahl

Wie Texttabelle 12 im weiteren zu entnehmen ist, erhöht sich die Wohnungsmiete im allgemeinen auch nach der Geschoszahl. Während im Erdgeschoss der durchschnittliche jährliche Nettomietzins je m² Bruttowohnfläche 83 Franken beträgt, steigt er für das 5.–8. Obergeschoss auf je 103 Franken. Interessanterweise ist der entsprechende Mietzins im Untergeschoss mit durchschnittlich 102 Franken ebenfalls viel höher als im Erdgeschoss. Dies dürfte damit begründet sein, dass sich diese Wohnungen mehrheitlich am Sonnenhang befinden dürften. Der niedrigste Mietpreis ergab sich mit 75 Franken je m² Bruttowohnfläche für die Dreizimmerwohnungen im Erdgeschoss und der höchste mit 177 Franken für die Sechszimmerwohnungen in den 7. und 8. Obergeschossen.

Nach der Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale der Wohnungen, die den Mietzins stark beeinflussen können, sind Bad, Dusche, Zentralheizung und Lift. Obwohl nur 2,5 Prozent der besetzten Wohnungen weder mit Bad noch mit Dusche ausgestattet sind – weitere 4,8 Prozent verfügen nur über gemeinschaftliche Bäder oder Duschen – kann nachgewiesen werden, in welchem Ausmass diese sanitären Einrichtungen den Mietpreis verteuern. In mit Bad oder Dusche ausgestatteten Wohnungen betrug 1980 der jährliche durchschnittliche Nettomietpreis je m² Bruttowohnfläche 88 Franken – in den Einzimmerwohnungen war er mit 143 Franken am höchsten und in den Vierzimmerwohnungen mit 79 Franken am nie-

drigsten –, während der entsprechende Mietpreis in Wohnungen ohne Bad oder Dusche 51 Franken betrug und damit um 42 Prozent niedriger war.

Hinsichtlich der Heizungsart ist festzustellen, dass gemäss Wohnungszählung 1980 in Zürich alle besetzten Wohnungen mit Heizung ausgestattet waren. Von ihnen verfügten lediglich fünf Prozent über eine Einzelofenheizung, während 95 Prozent mit Zentralheizung, einschliesslich Etagen- und Fernheizung (mit 0,8 bzw. 27,2 Prozentanteilen), ausgerüstet waren. In allen erfassten Wohnungen mit Zentralheizung bezifferte sich der durchschnittliche jährliche Nettomietpreis je m² Bruttowohnfläche auf 89 Franken – der höchste Wert ergab sich mit 139 Franken für die Einzimmerwohnungen und der niedrigste mit 80 Franken für die Vierzimmerwohnungen –, und in Wohnungen mit Einzelofenheizung betrug er durchschnittlich 55 Franken, d. h. 34 Franken oder 38 Prozent weniger.

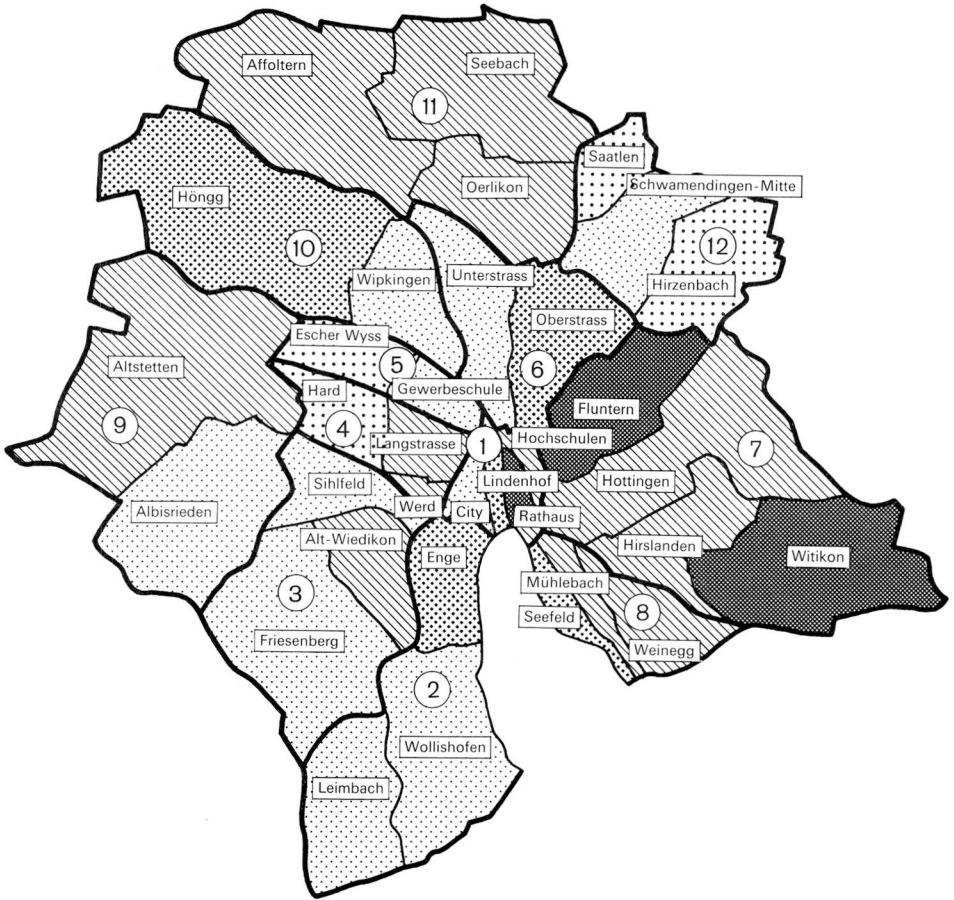
Der Lift spielt selbstverständlich nur in oberen Geschossen eine wichtige Rolle. In den Auswertungen wurden daher Vergleiche nur für Wohnungen in den 3. und 4. Obergeschossen angestellt. Es zeigt sich gemäss Texttabelle 12, dass der durchschnittliche Jahresmietpreis je m² Bruttowohnfläche in Wohnungen, die mit Lift ausgestattet waren, mit 109 Franken um 29 Franken oder 26,6 Prozent höher war als in jenen Wohnungen auf den 3. und 4. Obergeschossen, zu denen kein Lift führte und deren Mietpreis sich auf 80 Franken bezifferte. Mit Ausnahme der Einzimmerwohnungen wirkte der Lift sich in allen ausgewiesenen Wohnungsgrössen erhöhend auf den Mietpreis aus.

Nach Stadtquartieren

Nach Stadtquartieren schwanken die je m² Bruttowohnfläche berechneten Nettojahresmietpreise erheblich, wie dies aus der Anhangtabelle 5 ersichtlich ist. Die Höhe der Mietzinse ist durch die bereits beschriebenen Faktoren, wie Baualter, Geschoszahl, Ausstattung sowie weitere Indikatoren, die statistisch nicht erfasst werden konnten, wie z. B. Besonnung, Waldnähe, Verkehrslärm, Erreichbarkeit usw., je nach Quartier unterschiedlich stark beeinflusst. Die höchsten Mietpreise je m² Bruttowohnfläche weisen die Stadtquartiere Rathaus mit 113 Franken, Witikon mit 107 Franken, Fluntern mit 106 Franken und Hochschulen mit 105 Franken auf. Die niedrigsten Mietpreise ergaben sich für die Quartiere Escher Wyss mit 63 Franken, Saatlen mit 69 Franken, Hirzenbach mit 73 Franken und Hard mit 74 Franken je m² Bruttowohnfläche. Diese Stadtquartiere sind teils Industriequartiere (Escher Wyss, Hard), teils weisen sie einen überdurchschnittlichen Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen auf (Saatlen, Hirzenbach). Der gesamtstädtische Durchschnitt beträgt, wie bereits erwähnt, 87 Franken.

Die Schwankungen nach der Wohnungsgrösse sind noch grösser: Die Quadratmeterpreise bewegen sich bei den Einzimmerwohnungen zwischen 96 Franken (Stadtquartier: Hirzenbach) und 274 Franken (Hochschulen), bei den Zweizimmerwohnungen zwischen 70 Franken (Escher Wyss) und 125 Franken (Lindenhof), bei den Dreizimmerwohnungen zwischen 65 und 102 Franken, bei den Vier- und Fünzimmerwohnungen zwischen je 56 und je 109 Franken, bei den Sechs- und Mehrzimmerwoh-

2. Mittlerer Nettojahresmietpreis je m² Bruttowohnfläche der besetzten Wohnungen nach Stadtquartieren



Mietpreis je m² Bruttowohnfläche – Franken



bis 75



76- 85



86- 95



96-105



106 u. mehr

nungen zwischen 32 und 119 Franken. Bei diesem Vergleich fällt auf, dass sich der niedrigste Mietpreis mit Ausnahme der Einzimmerwohnungen für alle übrigen Wohnungsgrößen für das Stadtquartier Escher Wyss und der höchste für die Drei-, Vier-, Fünf-, Sechs- und Mehrzimmerwohnungen für das Quartier Witikon ergeben hat. Für beide Extremwerte dürften hauptsächlich die Lage und das Baualter verantwortlich sein: Die grösste Zahl der im Industriequartier Escher Wyss ausgewiesenen Wohnungen wurde in früheren Bauperioden (46 Prozent vor 1921 und 45 Prozent zwischen 1921–1946) gebaut, während im Stadtrandquartier Witikon, das auf einer Sonnenterrasse in Waldnähe liegt, 86 Prozent der erfassten besetzten Wohnungen nach 1946 erstellt wurden.

Zwischenörtlicher Vergleich

Im zwischenörtlichen Mietpreisvergleich kommen die Mietpreisdifferenzen zwischen einzelnen Regionen und auch den städtischen und ländlichen Verhältnissen deutlich zum Vorschein.

13. Mietpreise im zwischenörtlichen Vergleich

Gebiet	Jährlicher Nettomietpreis je m ² Bruttowohnfläche, Fr.	Gebiet	Jährlicher Nettomietpreis je m ² Bruttowohnfläche, Fr.
Zürich	87	Kanton Zürich	86
Basel	81	Kanton Genf	86
Bern	74	Kanton Jura	50
Genf	87	Ganze Schweiz	72
Lausanne	75		

Von den fünf grössten Schweizer Städten zahlt man gemäss Wohnungszählung 1980 in Zürich und in Genf mit je 87 Franken je m² Bruttowohnfläche den durchschnittlich höchsten und in Bern mit 74 Franken den durchschnittlich niedrigsten Jahresmietpreis. Unter den Kantonen stehen ebenfalls Zürich und Genf an der Spitze, wo der entsprechende Mietzins je 86 Franken beträgt. Am billigsten wohnt man im Kanton Jura, wo sich der durchschnittliche jährliche Mietpreis je m² Bruttowohnfläche auf 50 Franken bezifferte. Spitzenwerte wurden vor allem in einigen Gemeinden der Kantone Waadt, Genf und Zürich ermittelt, wo die je m² Bruttowohnfläche berechneten durchschnittlichen Nettojahresmietpreise mehr als 100 Franken erreichten, wie z. B. in den Waadtländer Gemeinden Chavannes-de-Bogis (144 Franken), Commugny (131 Franken) und Boussens (129 Franken), in den Genfer Gemeinden Coligny (135 Franken) und Collonge-Bellerive (129 Franken) und in den Zürcher Gemeinden Uitikon (125 Franken), Zollikon (118 Franken) und Zumikon (117 Franken). Bei den genannten Gemeinden handelt es sich vorwiegend um Ortschaften in reizvollen Landschaften in unmittelbarer Grosse stadtnähe und mit vorteilhaften Steuerverhältnissen. Demgegenüber gibt es kleinere ländliche und Berggemeinden, wo der Mietpreis extrem niedrig ist und weniger als 30 Franken je m² beträgt, wie z. B. in den Gemeinden Russo (Kanton Tessin) 20 Franken, Safien (Kanton Graubünden) 21 Franken, La Côte-aux-Fées (Kanton Neuenburg) 23 sowie Ferden (Kanton Wallis) und Muggio (Kanton Tessin) je 24 Franken.

Zusammenfassung

Die Wohnungszählung ist ein Bestandteil der alle zehn Jahre stattfindenden eidgenössischen Volkszählung. Sie liefert nebst Wohnungsbestand und seiner Struktur auch Angaben über die Benutzung der Wohnungen und deren Mietpreise. Aus den zahlreichen Auswertungen wurden in diesem Aufsatz hauptsächlich jene Aspekte ausgewählt, die geeignet erscheinen, die Zürcher Wohnverhältnisse zu durchleuchten. Diese sind das Besitzverhältnis, die Wohnungs- und Zimmerbelegung, die Bruttowohnfläche je Bewohner und der Mietpreis je m² Bruttowohnfläche.

Von den 176 809 erfassten besetzten Wohnungen waren 1980 lediglich deren 11 951 oder 6,8 Prozent von ihren Eigentümern (Haus-, Stockwerk- oder Miteigentümer) bewohnt. Der überwiegend grösste Teil der Zürcher Wohnungsinhaber, nämlich 132 968 oder 75,2 Prozent, mietete seine Wohnung, 29 914 oder 16,9 Prozent bewohnten ihre Wohnung als Genossenschafter, und 1976 Wohnungen oder 1,1 Prozent wurden von ihren Inhabern aufgrund eines Pacht- oder Arbeitsvertrages oder aus einem anderen Grund (Freiwohnungen) in Besitz genommen.

Unter den fünf grössten Schweizer Städten weist Genf mit 3,2 Prozent die niedrigste und Basel mit 9,7 Prozent die höchste Eigentümerquote auf. Sie bezieht sich im Kanton Zürich durchschnittlich auf 19,7 Prozent und in der ganzen Schweiz auf 29,9 Prozent. Vergleichsweise beträgt der Anteil der Eigentümerwohnungen in der Bundesrepublik Deutschland 39 Prozent, in Frankreich 48 Prozent und in den USA 66 Prozent. Im zwischenörtlichen Vergleich nimmt die Stadt Zürich insofern eine Sonderstellung ein, als die Quote der Genossenschafterwohnungen unter den rund 3 100 Schweizer Gemeinden in Zürich mit 16,9 Prozent die fünfthöchste ist. Nur in den Zürcher Gemeinden Bachenbülach, Däniken und Rümlang sowie in Biel ist sie mit 33,6, 32,0, 21,7 bzw. 17,1 Prozent noch höher.

Gemäss Wohnungszählung 1980 waren die besetzten Wohnungen in Zürich durchschnittlich mit 2,0 Personen und die Zimmer durchschnittlich mit 0,70 Personen bewohnt. Dabei weisen die Zimmer nach der Wohnungsgrösse unterschiedliche Belegung auf: In den Einzimmerwohnungen lag die Belegung mit 1,11 Personen stark über dem Durchschnitt, während sie in den Fünf- sowie Sechs- und Mehrzimmerwohnungen mit 0,60 bzw. 0,48 wesentlich darunter war. Die Zimmer waren in den Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit durchschnittlich 0,72, 0,70 bzw. 0,71 Personen ziemlich gleichmässig belegt, was auch dem Gesamtdurchschnitt entsprach.

Nebst der Zimmerbelegung gibt es eine noch bessere Kennziffer für die Messung des Wohnkomforts, die sogenannte Bruttowohnfläche je Bewohner, welche das erste Mal in der Wohnungszählung 1980 erhoben wurde. Die Bruttowohnfläche ist die Summe der Flächen aller innerhalb einer Wohnung liegenden Räume. Sie bezifferte sich je Wohnung durchschnittlich auf 68 m² und je Zimmer auf 24 m². Es lässt sich nachweisen, dass die Bruttowohnfläche der gleiche Zimmerzahl aufweisenden Wohnungen je nach Bauperiode unterschiedlich gross ist: Sie nimmt in den jüngeren Bauperioden tendenziell zu. Auch die Finanzie-

rungsart beeinflusst die Flächengrösse der Wohnungen: Subventionierte und von Baugenossenschaften erstellte weisen kleinere, freitragende und als Eigenheim gebaute Wohnungen grössere Flächen auf. Gemäss Wohnungszählung 1980 beanspruchte in Zürich ein Bewohner durchschnittlich 33 m² Bruttowohnfläche. Der entsprechende Wert war mit 27 m² in den Einzimmerwohnungen am kleinsten, mit 51 m² in den Sechs- und Mehrzimmerwohnungen am grössten. Im zwischenörtlichen Vergleich ist festzuhalten, dass, obwohl die Bruttowohnfläche je Bewohner unter den fünf grössten Schweizer Städten in Zürich die kleinste ist, die Differenzen nicht gross sind. Die Städte Bern und Genf weisen mit je 36 m² die höchsten Flächenwerte auf. Die entsprechende Kopfquote beziffert sich sowohl für den Kanton Zürich wie auch für die ganze Schweiz auf je 34 m².

In Zürich wird seit 1970 noch eine andere Wohnfläche, die sogenannte Wohnbruttogeschossfläche, ausgewiesen. Sie umfasst nebst der Bruttowohnfläche noch die Flächen von Mauern, Wänden, Treppenhäusern, Liften und dergleichen, also alle solchen Flächen, welche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ebenfalls mitberücksichtigt werden. Eine Zufallstichprobe zeigt, dass in Zürich die Bruttowohnfläche rund zwei Drittel der Wohnbruttogeschossfläche ausmacht. Somit darf gefolgert werden, dass die 1979 für Zürich publizierte Wohnbruttogeschossfläche von 47 m² je Bewohner bezüglich Grössenordnung ungefähr das Gleiche bedeutet wie 33 m² Bruttowohnfläche für 1980 (33 m² + 16,5 m² = 49,5 m²).

In der Wohnungszählung 1980 wurde auch der jährliche Nettomietpreis, d. h. ohne die Kosten für Heizung, Warmwasser und Garage, in Mieter- und Genossenschaftswohnungen erhoben. Damit ein echter Vergleich ermöglicht werde, wurde er auf die gleich grosse Einheit, nämlich auf m² Bruttowohnfläche, bezogen. In Zürich zahlte man Ende 1980 je m² Bruttowohnfläche einen durchschnittlichen Jahresnettomietpreis von 87 Franken, wobei er für die Vier- und Dreizimmerwohnungen mit 79 bzw. 80 Franken am niedrigsten und in den Einzimmerwohnungen mit 138 Franken am höchsten war. Das Baualter der Wohnungen weist einen direkten Einfluss auf den Mietpreis auf: Er war 1980 in den zwischen 1921 und 1946 erstellten Wohnungen mit 77 Franken je m² Bruttowohnfläche am günstigsten und in jenen, die nach 1975 gebaut worden sind, mit 138 Franken am teuersten. Dass der entsprechende Mietpreis in vor 1900 und zwischen 1900 und 1920 erstellten Wohnungen mit 84 bzw. 82 Franken höher ausfiel als in jenen, die zwischen 1921 und 1946 fertiggestellt wurden, ist damit zu erklären, dass viele dieser Wohnungen bereits renoviert worden sind, was sich auf den Mietpreis erhöhend auswirkt.

Das Geschoss und die Ausstattung beeinflussen ebenfalls den Mietpreis. Im Erdgeschoss betrug gemäss Wohnungszählung 1980 der durchschnittliche jährliche Nettomietpreis je m² Bruttowohnfläche 83 Franken, während er sich in den 5.-8. Obergeschossen bereits auf 103 Franken bezifferte. Der entsprechende Mietpreis belief sich in Wohnungen ohne Bad oder Dusche auf 51 Franken und erhöhte sich in Wohnungen mit Bad oder Dusche auf durchschnittlich 88 Franken. In Wohnungen mit Einzelofenheizung zahlte man je m² Bruttowohnfläche einen

jährlichen Nettomietpreis von 55 Franken und in jenen mit Zentral-, Etagen- oder Fernheizung 89 Franken.

Zudem zeigt es sich, dass das Vorhandensein eines Liftes sich auf den Mietpreis ebenfalls erhöhend auswirkt. So betrug der Mietpreis je m² Bruttowohnfläche in jenen Wohnungen auf den 3. und 4. Obergeschossen, die über einen Lift verfügten, 109 Franken, und in jenen ohne Lift 80 Franken.

Im zwischenörtlichen Vergleich ist festzustellen, dass der Nettojahresmietpreis unter den fünf grössten Schweizer Städten in Zürich und Genf mit 87 Franken je m² Bruttowohnfläche am höchsten und in Bern mit 74 Franken am niedrigsten war. In der ganzen Schweiz betrug der entsprechende Mietpreis durchschnittlich 72 Franken. Unter den Schweizer Gemeinden weist der Mietpreis extreme Schwankungen auf. Vor allem in einigen Agglomerationsgemeinden der Kantone Waadt, Genf und Zürich beläuft sich der je m² Bruttowohnfläche ausgewiesene durchschnittliche jährliche Nettomietpreis auf mehr als 100 Franken. Am höchsten ist er mit 144 Franken in der kleinen Waadtländer Gemeinde Chavannes-de-Bogis. Unter den Zürcher Gemeinden verzeichnen Uetikon, Zollikon und Zumikon mit 125, 118 bzw. 117 Franken die höchsten Quadratmetermietpreise. Demgegenüber gibt es kleinere Land- und Berggemeinden, wo der Nettojahresmietpreis je m² Bruttowohnfläche weniger als 30 Franken beträgt.

Die einzelnen Zürcher Stadtquartiere weisen hinsichtlich der ausgewerteten Merkmale der Wohnungszählung 1980 grosse Unterschiede auf, die vor allem auf das unterschiedliche Baualter und die Besitzverhältnisse der darin befindlichen Wohnungen sowie auf die jeweilige geographische Lage zurückzuführen sind. Einzelheiten können den entsprechenden Abschnitten der vorliegenden Arbeit entnommen werden.

J. Dobszay

1. Besetzte Wohnungen nach Besitzverhältnis und Stadtquartieren 1980

Stadtquartiere	Grundzahlen Haus- eigen- tümer	Mit- eigen- tümer	Stock- werk- eigen- tümer	Eigentümer- wohnungen zusammen	Mieter	Genos- sen- schafter	Pächter	Dienst- und Frei- wohnun- gen	Besetzte Wohnungen im ganzen
Kreis 1	104	85	40	229	3 189	-	10	176	3 604
Rathaus	56	39	26	121	1 959	-	8	37	2 125
Hochschulen	9	9	2	20	276	-	-	34	330
Lindenhof	28	29	12	69	599	-	1	40	709
City	11	8	-	19	355	-	1	65	440
Kreis 2	688	227	164	1 079	10 256	2 889	2	181	14 407
Wollishofen	367	119	67	553	5 173	2 179	1	68	7 974
Leimbach	122	19	37	178	1 170	517	-	18	1 883
Enge	199	89	60	348	3 913	193	1	95	4 550
Kreis 3	378	201	76	655	17 855	4 084	6	184	22 784
Alt-Wiedikon	201	95	49	345	6 836	281	1	101	7 564
Friesenberg	87	10	-	97	1 692	2 166	1	24	3 980
Sihlfeld	90	96	27	213	9 327	1 637	4	59	11 240
Kreis 4	113	73	45	231	12 356	1 580	8	133	14 308
Werd	36	19	-	55	1 922	-	1	25	2 003
Langstrasse	60	46	10	116	5 450	335	6	77	5 984
Hard	17	8	35	60	4 984	1 245	1	31	6 321
Kreis 5	112	36	1	149	4 356	816	1	70	5 392
Gewerbeschule	40	24	1	65	3 748	816	1	44	4 674
Escher Wyss	72	12	-	84	608	-	-	26	718
Kreis 6	868	315	112	1 295	11 676	3 122	8	166	16 267
Unterstrass	477	156	38	671	7 326	2 892	4	75	10 968
Oberstrass	391	159	74	624	4 350	230	4	91	5 299
Kreis 7	1 404	507	377	2 288	13 288	461	9	194	16 240
Fluntern	382	124	104	610	2 485	134	1	50	3 280
Hottingen	365	188	76	629	4 579	7	4	85	5 304
Hirslanden	251	108	41	400	2 842	214	1	39	3 496
Witikon	406	87	156	649	3 382	106	3	20	4 160
Kreis 8	348	165	144	657	7 848	173	3	206	8 887
Seefeld	92	52	8	152	3 339	11	2	39	3 543
Mühlebach	75	56	99	230	2 851	54	1	49	3 185
Weinegg	181	57	37	275	1 658	108	-	118	2 159
Kreis 9	957	245	377	1 579	14 028	5 412	-	278	21 297
Albisrieden	377	99	305	781	4 714	2 590	-	146	8 231
Altstetten	580	146	72	798	9 314	2 822	-	132	13 066
Kreis 10	928	256	223	1 407	11 849	2 633	11	114	16 014
Höngg	662	150	196	1 008	5 734	1 019	5	61	7 827
Wipkingen	266	106	27	399	6 115	1 614	6	53	8 187
Kreis 11	1 309	317	252	1 878	18 665	4 155	7	152	24 857
Affoltern	402	65	28	495	5 300	1 815	3	34	7 647
Oerlikon	526	175	41	742	7 105	746	3	64	8 660
Seebach	381	77	183	641	6 260	1 594	1	54	8 550
Kreis 12	371	92	41	504	7 602	4 589	2	55	12 752
Saatlen	96	19	33	148	1 254	1 208	-	13	2 623
Schwamendingen-Mitte	156	63	8	227	3 378	1 540	1	20	5 166
Hirzenbach	119	10	-	129	2 970	1 841	1	22	4 963
Ganze Stadt	7 580	2 519	1 852	11 951	132 968	29 914	67	1 909	176 809

Promille Haus- eigen- tümer	Mit- eigen- tümer	Stock- werk- eigen- tümer	Eigentümer- wohnungen zusammen	Pächter	Mieter	Genos- sen- schafter	Dienst- und Frei- nun- gen	Besetzte Wohnungen im ganzen	Stadtquartiere
29	23	11	63	3	885	-	49	1 000	Kreis 1
26	18	12	56	4	922	-	18	1 000	Rathaus
27	27	6	60	-	837	-	103	1 000	Hochschulen
40	41	17	98	1	845	-	56	1 000	Lindenhof
25	18	-	43	2	807	-	148	1 000	City
48	16	11	75	0	712	200	13	1 000	Kreis 2
46	15	8	69	0	649	273	9	1 000	Wollishofen
65	10	20	95	-	621	274	10	1 000	Leimbach
44	20	13	77	0	860	42	21	1 000	Enge
17	9	3	29	0	784	179	8	1 000	Kreis 3
27	13	6	46	0	904	37	13	1 000	Alt-Wiedikon
22	3	-	25	0	425	544	6	1 000	Friesenberg
8	9	2	19	0	830	146	5	1 000	Sihlfeld
8	5	3	16	1	864	110	9	1 000	Kreis 4
18	9	-	27	1	960	-	12	1 000	Werd
10	8	1	19	1	911	56	13	1 000	Langstrasse
3	1	6	10	0	788	197	5	1 000	Hard
21	7	0	28	0	808	151	13	1 000	Kreis 5
9	5	0	14	0	802	175	9	1 000	Gewerbeschule
100	17	-	117	-	847	-	36	1 000	Escher Wyss
54	19	7	80	0	718	192	10	1 000	Kreis 6
44	14	3	61	0	668	264	7	1 000	Unterstrass
74	30	14	118	1	821	43	17	1 000	Oberstrass
87	31	23	141	1	818	28	12	1 000	Kreis 7
116	38	32	186	0	758	41	15	1 000	Fluntern
69	36	14	119	1	863	1	16	1 000	Hottingen
72	31	12	115	0	813	61	11	1 000	Hirslanden
98	21	37	156	1	813	25	5	1 000	Witikon
39	19	16	74	0	883	20	23	1 000	Kreis 8
26	15	2	43	1	942	3	11	1 000	Seefeld
24	18	31	73	0	895	17	15	1 000	Mühlebach
84	26	17	127	-	768	50	55	1 000	Weinegg
45	11	18	74	-	659	254	13	1 000	Kreis 9
46	12	37	95	-	573	314	18	1 000	Albisrieden
44	11	6	61	-	713	216	10	1 000	Altstetten
58	16	14	88	1	740	164	7	1 000	Kreis 10
84	19	25	128	1	733	130	8	1 000	Höngg
33	13	3	49	1	747	197	6	1 000	Wipkingen
53	13	10	76	0	751	167	6	1 000	Kreis 11
53	9	4	66	0	693	237	4	1 000	Affoltern
61	20	5	86	0	821	86	7	1 000	Oerlikon
45	9	21	75	0	732	187	6	1 000	Seebach
29	7	3	39	0	596	360	5	1 000	Kreis 12
37	7	13	57	-	478	460	5	1 000	Saatlen
30	12	2	44	0	654	298	4	1 000	Schwamendingen-Mitte
24	2	-	26	0	599	371	4	1 000	Hirzenbach
43	14	11	68	0	752	169	11	1 000	Ganze Stadt

2. Wohnungs- und Zimmerbelegung nach Stadtquartieren 1980

Stadtquartiere	Bewohner je Wohnung	Bewohner je Wohnraum in Wohnungen mit..... Zimmern					6 u. mehr	Im Mittel
		1	2	3	4	5		
Kreis 1	1,7	1,11	0,71	0,61	0,63	0,56	0,53	0,70
Rathaus	1,6	1,12	0,71	0,60	0,60	0,52	0,54	0,71
Hochschulen	2,0	1,12	0,86	0,79	0,73	0,62	0,55	0,76
Lindenhof	1,7	1,07	0,66	0,57	0,60	0,51	0,52	0,63
City	1,9	1,10	0,76	0,66	0,67	0,61	0,47	0,71
Kreis 2	2,0	1,10	0,70	0,66	0,67	0,58	0,45	0,65
Wollishofen	2,0	1,08	0,70	0,66	0,66	0,58	0,46	0,65
Leimbach	2,4	1,14	0,75	0,74	0,79	0,69	0,58	0,77
Enge	1,9	1,12	0,71	0,61	0,60	0,53	0,43	0,61
Kreis 3	2,0	1,11	0,73	0,69	0,71	0,72	0,60	0,73
Alt-Wiedikon	1,8	1,10	0,73	0,68	0,67	0,59	0,57	0,71
Friesenberg	2,4	1,06	0,77	0,75	0,80	0,83	0,69	0,79
Sihlfeld	1,9	1,13	0,72	0,68	0,68	0,62	0,57	0,71
Kreis 4	1,9	1,17	0,76	0,72	0,71	0,61	0,55	0,76
Werd	1,8	1,13	0,71	0,65	0,64	0,58	0,54	0,69
Langstrasse	1,9	1,20	0,79	0,75	0,67	0,62	0,60	0,79
Hard	2,0	1,12	0,75	0,72	0,79	0,65	0,45	0,76
Kreis 5	2,0	1,16	0,77	0,73	0,72	0,67	0,44	0,76
Gewerbeschule	2,0	1,17	0,78	0,73	0,73	0,66	0,43	0,77
Escher Wyss	2,1	1,10	0,75	0,74	0,67	0,68	0,53	0,72
Kreis 6	1,9	1,08	0,68	0,64	0,65	0,56	0,46	0,65
Unterstrass	1,9	1,09	0,69	0,64	0,68	0,56	0,49	0,66
Oberstrass	1,9	1,07	0,68	0,63	0,60	0,57	0,44	0,62
Kreis 7	2,0	1,09	0,66	0,61	0,60	0,54	0,45	0,58
Fluntern	2,1	1,07	0,67	0,58	0,56	0,50	0,43	0,54
Hottingen	1,9	1,10	0,66	0,58	0,57	0,52	0,41	0,57
Hirslanden	1,9	1,10	0,65	0,60	0,58	0,54	0,45	0,59
Witikon	2,2	1,07	0,67	0,66	0,67	0,61	0,51	0,63
Kreis 8	1,8	1,09	0,68	0,62	0,62	0,54	0,47	0,65
Seefeld	1,7	1,10	0,67	0,60	0,60	0,51	0,50	0,64
Mühlebach	1,7	1,08	0,70	0,62	0,59	0,56	0,48	0,65
Weinegg	2,0	1,10	0,69	0,65	0,66	0,55	0,45	0,64
Kreis 9	2,1	1,12	0,74	0,75	0,77	0,62	0,55	0,76
Albisrieden	2,1	1,12	0,73	0,74	0,76	0,65	0,54	0,75
Altstetten	2,1	1,12	0,75	0,75	0,77	0,58	0,56	0,77
Kreis 10	2,0	1,10	0,70	0,68	0,68	0,57	0,49	0,68
Höngg	2,1	1,09	0,67	0,70	0,69	0,57	0,48	0,67
Wipkingen	1,9	1,10	0,72	0,67	0,67	0,58	0,52	0,70
Kreis 11	2,1	1,12	0,73	0,73	0,76	0,67	0,54	0,75
Affoltern	2,3	1,07	0,73	0,75	0,81	0,72	0,56	0,77
Oerlikon	1,9	1,14	0,72	0,69	0,66	0,57	0,51	0,70
Seebach	2,1	1,11	0,75	0,74	0,78	0,70	0,57	0,77
Kreis 12	2,3	1,13	0,74	0,76	0,84	0,69	0,54	0,79
Saatlen	2,6	1,14	0,75	0,77	0,89	0,78	0,65	0,83
Schwamendingen-Mitte	2,1	1,17	0,75	0,76	0,80	0,61	0,49	0,78
Hirzenbach	2,3	1,06	0,71	0,75	0,83	0,67	0,55	0,78
Ganze Stadt	2,0	1,11	0,72	0,70	0,71	0,60	0,48	0,70

3. Bruttowohnfläche nach Wohnungsgrösse und Stadtquartieren 1980 - m²

Stadtquartiere	Bruttowohnfläche je Wohnung mit Zimmern - m ²						Im Mittel	Bruttowohnfläche je Zimmer - m ²
	1	2	3	4	5	6 u. mehr		
Kreis 1	25	48	69	92	124	181	60	24
Rathaus	24	47	65	85	119	151	53	23
Hochschulen	21	62	87	116	134	254	79	28
Lindenhof	27	49	74	96	128	157	65	24
City	27	48	69	93	124	239	67	25
Kreis 2	29	55	72	91	118	175	76	24
Wollishofen	31	54	71	89	115	164	74	24
Leimbach	32	54	68	87	104	155	74	23
Enge	26	56	76	97	126	192	81	26
Kreis 3	28	50	66	82	100	154	61	22
Alt-Wiedikon	28	50	68	89	108	151	61	24
Friesenberg	31	47	59	73	91	150	61	20
Sihlfeld	28	52	67	84	115	161	61	23
Kreis 4	25	54	69	87	107	147	61	23
Werd	26	52	71	88	107	148	64	24
Langstrasse	20	52	68	91	108	140	58	23
Hard	32	55	68	84	94	162	63	24
Kreis 5	19	49	68	89	109	140	62	22
Gewerbeschule	19	49	68	88	109	144	61	22
Escher Wyss	22	53	69	93	106	129	70	23
Kreis 6	28	53	68	91	119	166	71	24
Unterstrass	28	53	67	89	112	156	68	23
Oberstrass	30	53	73	95	126	173	78	25
Kreis 7	30	55	74	99	126	194	89	26
Fluntern	31	58	81	109	133	209	108	28
Hottingen	27	52	73	98	129	203	85	26
Hirslanden	29	53	70	95	122	175	79	24
Witikon	36	58	76	97	119	172	88	25
Kreis 8	29	56	72	92	122	173	69	25
Seefeld	28	55	70	92	123	160	65	25
Mühlebach	30	55	70	92	123	165	65	25
Weinegg	32	61	76	91	121	192	82	25
Kreis 9	31	52	66	85	110	146	64	23
Albisrieden	30	53	65	82	109	143	64	23
Altstetten	31	52	67	86	111	149	63	23
Kreis 10	31	52	71	90	117	155	71	24
Höngg	34	54	74	92	117	155	77	25
Wipkingen	29	51	68	87	116	156	64	23
Kreis 11	32	54	67	84	104	147	66	23
Affoltern	33	55	65	82	102	143	68	22
Oerlikon	31	55	70	90	108	155	66	24
Seebach	31	53	66	82	102	138	63	23
Kreis 12	31	52	64	79	100	137	63	22
Saatlen	33	54	67	81	99	124	70	22
Schwamendingen-Mitte	32	54	64	80	104	137	61	23
Hirzenbach	30	49	62	77	98	145	62	21
Ganze Stadt	29	53	68	88	115	172	68	24

4. Bruttowohnfläche je Bewohner nach Wohnungsgrösse und Stadtquartieren 1980 – m²

Stadtquartiere	Bruttowohnfläche je Bewohner in Wohnungen mit Zimmern - m ²						Im Mittel
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
Kreis 1	23	35	37	37	45	49	35
Rathaus	22	34	35	37	44	44	33
Hochschulen	19	43	34	36	44	65	38
Lindenhof	24	36	43	41	49	37	39
City	25	31	35	34	44	70	35
Kreis 2	28	40	37	34	40	55	37
Wollishofen	30	40	36	34	39	51	37
Leimbach	31	38	31	27	28	38	30
Enge	24	41	41	40	47	62	42
Kreis 3	26	35	32	28	27	39	31
Alt-Wiedikon	26	35	34	33	35	41	33
Friesenberg	30	30	26	23	22	33	25
Sihlfeld	25	36	33	30	37	41	32
Kreis 4	23	36	32	30	34	41	31
Werd	24	37	36	34	35	46	34
Langstrasse	18	34	30	34	34	35	30
Hard	30	37	32	26	29	52	32
Kreis 5	17	32	31	30	32	35	30
Gewerbeschule	17	31	31	29	33	34	29
Escher Wyss	20	36	31	36	28	35	32
Kreis 6	27	39	36	34	41	51	36
Unterstrass	26	38	35	32	39	46	35
Oberstrass	28	39	39	39	44	55	41
Kreis 7	28	42	41	41	47	59	44
Fluntern	29	44	49	48	53	64	52
Hottingen	25	41	42	43	50	65	45
Hirslanden	26	41	39	40	45	53	41
Witikon	35	44	39	36	40	51	40
Kreis 8	27	41	39	37	44	52	39
Seefeld	25	41	40	40	48	47	39
Mühlebach	29	40	37	39	42	49	38
Weinegg	29	43	39	34	43	60	40
Kreis 9	28	35	30	27	35	41	30
Albisrieden	28	36	30	27	33	41	30
Altstetten	28	35	30	27	37	41	30
Kreis 10	29	38	34	33	41	46	35
Höngg	31	41	35	33	41	46	36
Wipkingen	27	36	34	32	41	46	34
Kreis 11	29	37	31	27	31	43	31
Affoltern	31	38	29	25	28	43	29
Oerlikon	27	38	34	35	37	46	35
Seebach	29	36	30	26	29	37	29
Kreis 12	30	36	28	23	28	37	27
Saatlen	31	37	29	23	24	26	26
Schwamendingen-Mitte	30	36	28	24	33	42	29
Hirzenbach	28	35	28	23	29	39	27
Ganze Stadt	27	37	33	30	38	51	33

5. Nettjahresmietpreis nach Wohnungsgrösse und Stadtquartieren 1980 - Fr.

Stadtquartiere	Nettojahresmietpreis je m ² Bruttowohnfläche in Wohnungen mit..... Zimmern - Fr.						
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	Im Mittel
Kreis 1	189	118	93	81	78	81	106
Rathaus	190	119	92	83	83	92	113
Hochschulen	274	79	88	78	67	53	95
Lindenhof	158	125	96	78	97	95	105
City	112	114	95	78	63	75	83
Kreis 2	136	97	83	80	88	91	88
Wollishofen	121	93	78	79	84	88	84
Leimbach	120	107	95	68	69	111	84
Enge	170	103	91	90	98	92	97
Kreis 3	140	92	77	77	86	78	85
Alt-Wiedikon	145	97	81	82	91	84	91
Friesenberg	102	90	79	81	84	78	83
Sihlfeld	152	89	74	71	89	69	81
Kreis 4	143	87	73	70	66	71	80
Werd	164	95	82	76	70	55	88
Langstrasse	183	96	80	70	64	70	87
Hard	111	81	68	66	69	101	74
Kreis 5	190	96	75	67	82	59	80
Gewerbeschule	194	102	76	69	86	67	83
Escher Wyss	119	70	65	56	56	32	63
Kreis 6	143	94	77	77	89	98	86
Unterstrass	130	89	75	73	86	81	80
Oberstrass	158	104	87	84	92	109	99
Kreis 7	151	110	92	92	98	104	100
Fluntern	157	116	96	100	106	107	106
Hottingen	162	113	87	81	86	94	94
Hirslanden	178	106	84	78	98	103	92
Witikon	112	108	102	109	109	119	107
Kreis 8	149	102	83	82	83	96	93
Seefeld	150	107	84	86	87	101	97
Mühlebach	149	102	82	78	75	90	93
Weinegg	148	88	82	83	98	94	87
Kreis 9	133	101	78	78	93	87	87
Albisrieden	136	96	76	79	106	94	85
Altstetten	132	103	80	77	81	83	88
Kreis 10	132	101	83	86	99	98	91
Höngg	118	110	91	93	104	106	97
Wipkingen	145	94	76	76	78	86	84
Kreis 11	130	94	82	79	84	92	88
Affoltern	120	96	84	82	82	97	87
Oerlikon	140	91	82	77	86	91	89
Seebach	127	95	81	75	85	84	87
Kreis 12	113	83	72	67	77	79	75
Saatlen	109	81	70	63	68	57	69
Schwamendingen-Mitte	124	87	77	67	92	81	81
Hirzenbach	96	80	69	70	76	86	73
Ganze Stadt	138	96	80	79	90	95	87