

Zweitwohnungen in der Stadt Zürich 1980

Aus den Ergebnissen der Eidg. Wohnungszählung 1980

Einleitung und Begriffsumschreibung

Die trotz ständiger Bevölkerungsabnahme einerseits und Wohnungsbestandszunahme andererseits angespannte Lage am Zürcher Wohnungsmarkt gibt Anlass zu den verschiedensten Erklärungsversuchen. Nebst der stark gewachsenen Wohnraumbeanspruchung – von geschätzt 25 m² je Einwohner im Jahre 1958 auf schätzungsweise 47 m² je Einwohner im Jahre 1979¹ – und der angenommenen versteckten Zweckentfremdung von Wohnungen, wird die Ursache des knappen Wohnungsangebots auch darin erblickt, dass der in der Stadt Zürich verfügbare Wohnraum zusätzlich durch Personen beansprucht wird, die ihre Wohnungen auf Stadtgebiet nur zeitweise bewohnen und die entweder in Zürich oder in einer anderen Schweizer Gemeinde bzw. im Ausland noch eine zweite Wohnung haben².

Die laufende Statistik liefert leider keine Angaben, welche die Art der Nutzung des auf Zürcher Stadtgebiet verfügbaren Wohnraums zahlenmässig beleuchten könnten. Erst die Gebäude- und Wohnungszählung, die gleichzeitig mit der Eidg. Volkszählung vom 2. Dezember 1980 durchgeführt wurde, hat in dieser Hinsicht einige, wenn auch nur rudimentäre Angaben ermittelt. Im entsprechenden Gebäudefragebogen wurde nämlich unter anderem auch die Frage gestellt, ob die im gezählten Gebäude befindlichen Wohnungen dauernd, zeitweise oder gar nicht bewohnt werden. Als zeitweise bewohnt galten gemäss Erläuterungen zum Fragebogen «... vor allem Ferien- und Wochenendwohnungen, die Ferien- und Wochenendhäuser, die von ihren Besitzern selbst benutzt oder für kürzere bzw. längere Zeit vermietet werden, aber keinem dauernden Wohnzweck dienen.» In dieser Umschreibung werden zwar die Zweitwohnungen nicht ausdrücklich erwähnt, aber sinngemäss müssen sie dieser Wohnungskategorie definitorisch zugeordnet werden. Die nunmehr vorliegenden Angaben der Wohnungszählung 1980 über zeitweise bewohnte Wohnungen können somit ohne weiteres als solche über Zweitwohnungen interpretiert werden, allerdings mit dem Vorbehalt, dass einige davon auch «Hauptwohnungen» sein dürfen, die zur Zeit der Zählung als unbesetzt galten, weil sich ihre Besitzer z.B. länger im Ausland aufhielten oder sonst langfristig abwesend waren.

Zahlenmässige Bedeutung von Zweitwohnungen

Durch die Wohnungszählung vom 2. Dezember 1980 wurden auf Zürcher Stadtgebiet 3514 zeitweise bewohnte Wohnungen, d.h. Zweitwohnungen, ermittelt. Ihr Anteil am Total aller durch die Wohnungszählung auf

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

² Siehe dazu Interpellation von Gemeinderätin Dr. Kathy Riklin und zwölf Mitunterzeichnern vom 16. November 1983 betreffend Wochenaufhalter und Zweitwohnungen in der Stadt Zürich.

Stadtgebiet erfassten Wohnungen¹ beläuft sich auf 1,9 Prozent. Vergleichsweise beträgt der Anteil der Zweitwohnungen am gesamtschweizerischen Wohnungsbestand bei einer absoluten Zahl von 239 446 Zweitwohnungen 8,8 Prozent. Der niedrige Anteil der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand ist nicht nur für die Stadt Zürich, sondern – wie aus Texttabelle 1 erhellt – auch für alle Grossstädte und grösseren Städte überhaupt charakteristisch.

1. Zweitwohnungen im zwischenörtlichen Vergleich 1980¹

Gemeinde	Zweitwohnungen Grundzahlen	Anteil am gesamten Wohnungsbestand, Promille
Grossstädte und ausgewählte grössere Städte		
Zürich	3 514	19
Basel	2 575	28
Bern	2 035	29
Genève	7 072	80
Lausanne	2 176	34
Biel	803	32
Chur	505	41
Fribourg	143	9
La Chaux-de-Fonds	596	33
Luzern	886	31
Neuchâtel	479	31
Schaffhausen	301	21
St. Gallen	779	24
Thun	392	25
Winterthur	551	15
Ausgewählte Ferienorte		
Davos	3 402	473
Engelberg	1 828	635
Flims	1 630	681
Grindelwald	1 688	557
Klosters-Serneus	1 666	557
Locarno	1 110	165
Lugano	2 198	143
Montreux	1 730	171
St. Moritz	1 627	478
Ganze Schweiz	239 446	88

¹Ergebnisse der Eidgenössischen Wohnungszählung vom 2. Dezember 1980

Aus der Texttabelle 1 geht deutlich hervor, dass mit Ausnahme von Genf, wo sich der Zweitwohnungsanteil auf 8,0 Prozent beläuft, die entsprechenden Quoten in den Schweizer Grossstädten und grösseren Städten relativ unbedeutend sind. Der hohe Genfer Anteil dürfte durch die Bedeutung Genfs als Mittelpunkt internationaler Beziehungen bedingt sein, indem verschiedene internationale tätige Personen, Organisationen oder Unternehmen dort eine Art « *pied-à-terre*» in Form einer Zweitwohnung unterhalten. Alle Grossstädte und alle grossen Städte weisen einen beträchtlich – Genf allerdings nur mässig – niedrigeren

¹ Durch die Eidg. Wohnungszählung vom 2. Dezember 1980 wurden in der Stadt Zürich 182 235 Wohnungen erfasst. Diese Zahl ist um rund 13 000 höher als der durch die Fortschreibung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich ermittelte Wohnungsbestand am Ende Dezember 1980 von 169 310 Einheiten. Der Unterschied ist vor allem dadurch bedingt, dass durch die Wohnungszählung auch Unterkünfte ohne Küche als Wohnungen erfasst wurden, während die Fortschreibung nur Wohnungen mit Küche einer bestimmten Flächengrösse berücksichtigt. Der vorliegende Aufsatz stützt sich ausschliesslich auf die Ergebnisse der Wohnungszählung.

Zweitwohnungsanteil am gesamten Wohnungsbestand auf als das gesamtschweizerische Mittel von 8,8 Prozent.

Wie aus Texttabelle 1 weiter hervorgeht, konzentrieren sich die Zweitwohnungen vor allem in den Ferienorten und Fremdenverkehrszentren. So betragen die Anteile der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Flims rund 68 Prozent, in Engelberg rund 64 Prozent und in Grindelwald sowie Klosters je rund 56 Prozent. Dabei fällt es auf, dass die Anteile besonders gross sind in den Ferienorten, die relativ spät ausgebaut worden sind, während in den traditionellen Fremdenverkehrszentren und auch dort, wo nebst Fremdenverkehr auch andere Erwerbszweige von Bedeutung sind, die Zweitwohnungsanteile zum Teil merklich tiefer liegen.

Es darf angenommen werden, dass in den Ferienorten durch die Zweitwohnungen keine potentielle Wohnbevölkerung verdrängt wird, wobei das Vorhandensein von Zweitwohnungen sicher nicht ohne teils positive, teils negative Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der jeweiligen Wohnbevölkerung bleibt. Eine gewisse Verdrängung der Wohnbevölkerung durch Entzug des in Zweitwohnungen vorhandenen Wohnraums der dauernden Wohnnutzung kann eher in den grossen Städten und Grossstädten unterstellt werden, in denen eine grosse Nachfrage nach Wohnraum besteht. Würde man für die 3514 Zweitwohnungen in Zürich die gleiche durchschnittliche Belegungsdichte wie für alle Wohnungen der entsprechenden Zimmerzahl auf Stadtgebiet annehmen, käme man zum Ergebnis, dass darin immerhin 6 200 Personen, d. h. rund 1,7 Prozent der am 2. Dezember 1980 in Zürich gezählten Wohnbevölkerung, untergebracht werden könnten. Es kann jedoch nicht genug hervorgehoben werden, dass diese Rechnung in Unkenntnis aller näheren Angaben über die Zweitwohnungen als nur hypothetisch zu betrachten ist.

Zürcher Zweitwohnungen nach Baualter, Zimmerzahl und Ausstattung

Bei der Erfassung bzw. Auswertung der Angaben über Zweitwohnungen musste aus Rücksicht auf die nur beschränkte Auskunftsbereitschaft und auch aus Kostengründen auf verschiedene aussagekräftige Merkmale verzichtet werden. Somit fehlen z. B. Angaben über den Wohnort der zeitweisen Benützer von Zweitwohnungen, die Daten über die Eigentumsart (Eigentums- oder Mietwohnung), allfällige Mietpreise, u. dgl. Bekannt sind einzig das Baujahr, die Zimmerzahl sowie das Vorhandensein von Küche und Bad. Auf diese Merkmale, die für die Nutzungsanalyse von Zweitwohnungen an sich wenig ergiebig sind, soll anhand der in Texttabelle 2 enthaltenen Zahlen kurz eingegangen werden.

2. Zweitwohnungen in der Stadt Zürich nach Bauperioden, Zimmerzahl, Ausstattung und Bruttowohnfläche 1980¹

Merkmale	Grundzahlen	Promilleverteilung nach Merkmalen	Promilleanteil am gesamten Wohnungsbestand der gleichen Merkmalsgruppe
Nach Bauperioden			
Vor 1900	792	225	35
1900–1920	552	157	27
1921–1946	855	243	16
1947–1960	584	166	13
1961–1970	346	99	16
1971–1975	242	69	21
Nach 1975	143	41	18
Nach der Zimmerzahl			
1 Zimmer	1 110	316	34
2 Zimmer	823	234	23
3 Zimmer	973	277	15
4 Zimmer	427	122	13
5 Zimmer	110	31	13
6 und mehr Zimmer	71	20	13
Nach der Bruttowohnfläche²			
Unter 30 m ²	516	189	46
30 bis unter 40 m ²	343	126	30
40 bis unter 50 m ²	315	116	25
50 bis unter 60 m ²	369	135	16
60 bis unter 80 m ²	645	236	13
80 bis unter 100 m ²	285	105	14
100 bis unter 120 m ²	113	41	14
120 m ² und mehr	141	52	16
Durchschnittliche Wohnungsfläche			
Alle Wohnungen	68	.	.
Zweitwohnungen	58	.	.
Durchschnittliche Wohnraumfläche			
Alle Wohnungen	24	.	.
Zweitwohnungen	24	.	.
Nach der Ausstattung			
Mit Küche	2 955	840	18
Mit Kochnische	559	160	54
Mit eigenem Bad	2 951	840	*
Ohne Bad	563 ³	160	*
Im ganzen	3 514	1 000	19

¹ Ergebnisse der Eidg. Wohnungszählung vom 2. Dezember 1980

² Summe der Fläche sämtlicher Wohnräume, Küchen, Kochnischen und Nebenräume, einschliesslich der innerhalb der Wohnung liegenden Treppen. Nicht mitgezählt werden Flächen von offenen Balkonen, Terrassen sowie Flächen von nicht bewohnbaren Kellern und Dachgeschossräumen. – Flächenangaben konnten nur für 2 727 Zweitwohnungen, d. h. 78 Prozent des Gesamtbestandes von 3 514, ermittelt werden.

³ Einschliesslich 305 Zweitwohnungen ohne Badangabe

Baualter

Die Auswertung nach dem Baualter zeigt, dass rund 63 Prozent der Zweitwohnungen vor 1947 erstellt wurden. Im Hinblick darauf, dass auf die gleiche Baualtersklasse nur rund 53 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes auf Zürcher Stadtgebiet entfallen, zeigt sich eine starke Konzentration von Zweitwohnungen in den sogenannten Altbauten. Diese Feststellung wird auch dadurch bestätigt, dass der Anteil von Zweitwohnungen an den vor 1947 erstellten Wohnungen 2,3 Prozent, an allen Wohnungen – wie bereits erwähnt – dagegen nur rund 1,9 Prozent beträgt. Die nachgewiesene merkliche Konzentrationstendenz der Zweitwohnungen auf ältere Häuser darf aber nicht ohne weiteres dahin interpretiert werden, dass ihr Ausstattungsniveau deswegen niedriger wäre als jenes der dauernd bewohnten Wohnungen. Das Baujahr ist nämlich ein festes Merkmal eines jeden Gebäudes und wird beibehalten, auch wenn später das betreffende Gebäude durch einen Totalumbau auf den allerletzten Komfortstand gebracht wird.

Zimmerzahl

Auch die Gliederung nach der Zimmerzahl zeigt eine relativ ungleichmässige Verteilung der Zürcher Zweitwohnungen. Der grösste Teil von ihnen – rund 32 Prozent – sind Einzimmerwohnungen, während auf diese Kategorie vom gesamten am 2. Dezember 1980 erfassten Wohnungsbestand lediglich rund 18 Prozent entfallen. Auch Zweizimmerwohnungen sind mit einem Anteil von rund 23 Prozent unter den Zweitwohnungen deutlich stärker vertreten als im Gesamtwohnungsbestand, in dem sie einen Anteil von nur rund 20 Prozent beanspruchen. Insgesamt rund 55 Prozent der Zürcher Zweitwohnungen sind somit Kleinwohnungen mit einem oder zwei Zimmern, die als Familienwohnungen – und vor allem an diesen mangelt es in Zürich – ungeeignet sind. Dies dürfte ein wesentlicher Grund dafür sein, dass die direkte Verdrängung der Wohnbevölkerung durch Zweitwohnungen kein grösseres Ausmass angenommen hat.

Bruttowohnfläche

Entsprechend der Tatsache, dass unter den Zweitwohnungen die sog. Kleinwohnungen überwiegen, weisen die Zweitwohnungen auch niedrigere Wohnungsflächen auf. Fast ein Drittel der Zweitwohnungen hat eine Wohnungsfläche von weniger als 40 m², während der Anteil der gleichen Flächenklasse am Total aller Wohnungen nur knapp 16 Prozent beträgt. Dementsprechend beläuft sich die durchschnittliche Bruttowohnfläche der Zweitwohnungen auf 58 m², jene aller Wohnungen dagegen auf 68 m². Der Flächenunterschied besteht allerdings nur in bezug auf die Wohnungsfläche: die durchschnittliche Wohnraumfläche der Zweitwohnungen entspricht mit 24 m² praktisch genau jener des gesamten Wohnungsbestandes. Im Zusammenhang mit diesem Ver-

gleich ist darauf hinzuweisen, dass Flächenangaben nur für rund 80 Prozent der Wohnungen ermittelt werden konnten.

Ausstattung mit Küche und Bad

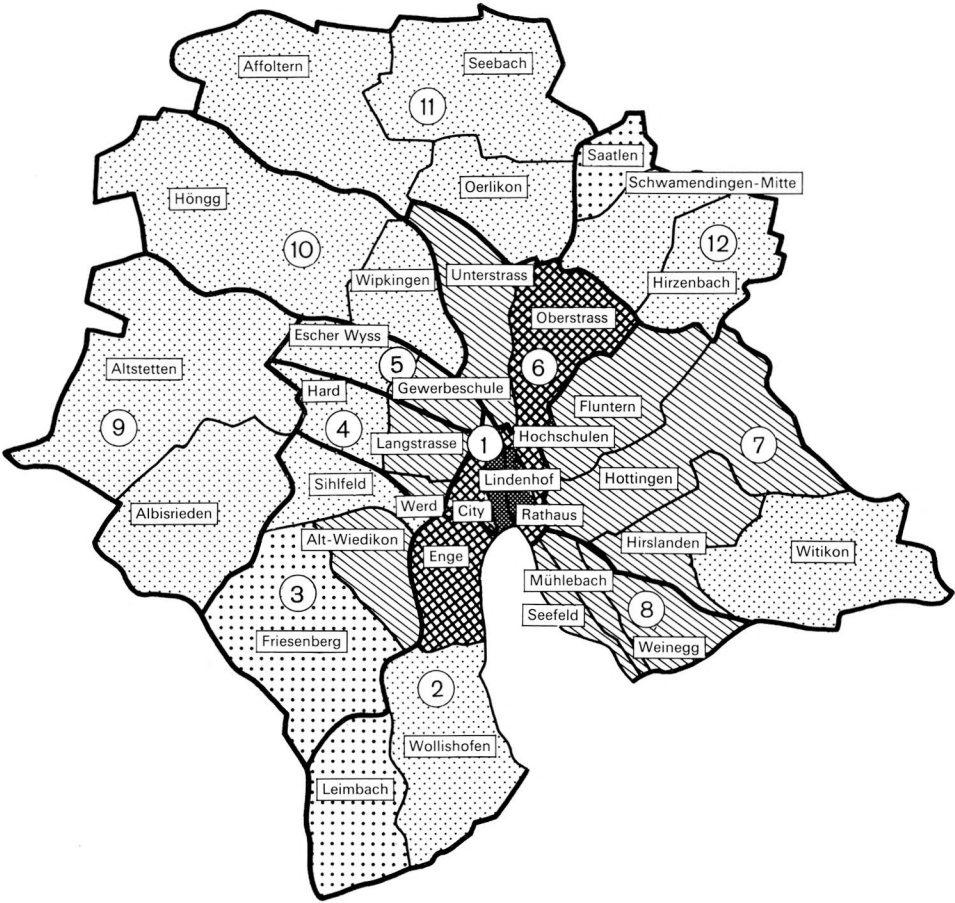
Im Einklang mit der schon früher gemachten Feststellung, dass überdurchschnittlich viele Zweitwohnungen Kleinwohnungen mit einem oder zwei Wohnräumen sind, steht auch die relativ hohe Zahl der Zweitwohnungen, die statt Küche nur über eine Kochnische verfügen. Während der Anteil der Wohnungen mit Kochnische am gesamten gezählten Wohnungsbestand nur rund sechs Prozent beträgt, beläuft er sich bei Zweitwohnungen auf 16 Prozent. Aus Texttabelle 2 geht auch hervor, dass der Anteil der Zweitwohnungen an Wohnungen mit nur Kochnische mit 5,4 Prozent mehr als dreimal so hoch ist als jener am Gesamtwohnungsbestand von 1,9 Prozent.

Von allen erfassten 3514 Zweitwohnungen hatten nur 2951 oder rund 84 Prozent ein eigenes Bad, die übrigen haben entweder kein Bad oder es wurde für sie die entsprechende Angabe unterlassen. Vergleichsweise sei erwähnt, dass vom gesamten gezählten Wohnungsbestand auf die Wohnungen mit eigenem Bad gut 92 Prozent entfallen. Dies, kombiniert mit dem hohen Anteil der Zweitwohnungen mit nur Kochnische, dürfte als ein Hinweis darauf interpretiert werden, dass es sich bei einem bedeutenden Teil der Zweitwohnungen um keine eigentlichen Wohnungen, sondern um Appartmentzimmer handelt.

Zürcher Zweitwohnungen nach Stadtquartieren

Da die Wohnungszählung gebäudeweise erfolgte, ist es ohne weiteres möglich, die Zweitwohnungen nach zwölf Stadtkreisen und 34 Stadtquartieren, in welche das Zürcher Stadtgebiet für statistische Zwecke eingeteilt ist, auszuweisen. Die entsprechenden Zahlenangaben sind in der Anhangtabelle auf Seite 24 enthalten. Aus dieser, wie auch aus der Grafik auf Seite 22, erhellt, dass sich die Zweitwohnungen vor allem in Zentrums- oder zentrumsnahen Stadtquartieren konzentrieren. So beträgt der Anteil der Zweitwohnungen am Total aller Wohnungen im Stadtkreis 1, in dem das eigentliche Zürcher Geschäftszentrum liegt, durchschnittlich sieben Prozent, wobei einzelne Stadtquartiere dieses Stadtkreises noch höhere Anteile, so das Stadtquartier Rathaus 7,6 Prozent und das Stadtquartier Lindenhof 8,4 Prozent, aufweisen. Demgegenüber sind die Anteile von Zweitwohnungen in den typischen Wohnquartieren eher unbedeutend, so zum Beispiel in den Stadtrandquartieren Leimbach und Friesenberg je 0,6 Prozent, Saatlén 0,7 Prozent und Hirzenbach 1,1 Prozent. Dies dürfte auch als Hinweis darauf interpretiert werden, dass die Benutzer der nur zeitweise bewohnten Wohnungen auf Zürcher Stadtgebiet aus geschäftlichen oder beruflichen Gründen ein «pied-à-terre» in der Stadt- und Geschäftszentrumsnähe bevorzugen.

Zweitwohnungen in der Stadt Zürich 1980



Zweitwohnungsanteil am gesamten Wohnungsbestand - Promille



unter 10,0¹



10,0 bis 19,9



20,0 bis 29,9



30,0 bis 49,9



50,0 u. mehr²

¹ Niedrigster Wert 6‰
Statistisches Amt der Stadt Zürich 699

² Höchster Wert 84‰

Zusammenfassung

Durch die Eidg. Wohnungszählung vom 2. Dezember 1980 wurden in der Stadt Zürich insgesamt 3514 nur zeitweise bewohnte Wohnungen, sogenannte Zweitwohnungen, erfasst. Dies entspricht einem Anteil von 1,9 Prozent am durch die Wohnungszählung ermittelten Gesamtwohnungsbestand. Die Mieter bzw. Eigentümer der Zweitwohnungen haben noch eine andere Wohnung entweder in der Stadt Zürich oder in einer anderen Schweizer Gemeinde bzw. im Ausland, und nehmen somit den an sich schon knappen Wohnraum auf Zürcher Stadtgebiet zusätzlich zu ihrer Dauerwohnung in Anspruch, wodurch eine gewisse Verdrängung von potentieller Wohnbevölkerung entsteht. Würde man nämlich für die Zweitwohnungen die gleiche durchschnittliche Belegungsdichte, d.h. Einwohnerzahl je Wohnraum, wie für alle Wohnungen auf Stadtgebiet unterstellen, fänden in den Zürcher Zweitwohnungen immerhin rund 6200 Personen eine dauernde Unterkunft, was ca. 1,7 Prozent der am 2. Dezember 1980 in Zürich gezählten Wohnbevölkerung entspräche. Aus dem zwischenörtlichen Vergleich erhellt, dass nicht nur in Zürich, sondern auch in allen Schweizer Grossstädten und grossen Städten, mit Ausnahme Genfs, die Anteile der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand tief unter dem Landesdurchschnitt von 8,8 Prozent liegen. Demgegenüber erreichen die entsprechenden Anteile in typischen Ferienorten beträchtlich höhere Werte. So entfallen vom Gesamtwohnungsbestand in Flims rund 68 Prozent, in Engelberg rund 64 Prozent und in Grindelwald sowie Klosters je rund 56 Prozent auf Zweitwohnungen.

Aus der Konzentration der Zürcher Zweitwohnungen auf Zentrums- oder zentrumsnahe Stadtquartiere und auf kleinere Wohnungsgrössen – rund 55 Prozent der Zweitwohnungen sind Kleinwohnungen mit einem oder zwei Wohnräumen – lässt sich schliessen, dass sie vor allem zu geschäftlichen oder beruflichen Zwecken benutzt werden. Da aus Gründen der Erhebungsökonomie bei der Wohnungszählung nebst dem Baualter, Zimmerzahl, Fläche, Ausstattung mit Küche und Bad sowie Adresse keine weiteren Merkmale der Zweitwohnungen erhoben wurden, liegen leider auch keine Angaben über ihre Benützer, wie ihr ständiger Wohnsitz, ihre Rechtsform (natürliche oder juristische Personen) u. dgl. vor, ohne die eine tiefere Analyse der Nutzung von Zweitwohnungen kaum möglich ist.

Z. Lomecky

Zweitwohnungen in der Stadt Zürich nach Stadtquartieren 1980¹

Stadtquartiere	Grundzahlen	Promilleanteil ² an der Gesamtzahl der Zweitwohnungen auf Stadtgebiet	der Wohnungen im entsprechenden Stadtkreisquartier
Kreis 1	280	80	70
Rathaus	180	52	76
Hochschulen	14	4	40
Lindenhof	67	19	84
City	19	5	41
Kreis 2	281	80	19
Wollishofen	127	36	16
Leimbach	12	3	6
Enge	142	41	30
Kreis 3	410	117	18
Alt-Wiedikon	191	55	24
Friesenberg	26	7	6
Sihlfeld	193	55	17
Kreis 4	311	88	21
Werd	47	13	23
Langstrasse	169	48	27
Hard	95	27	15
Kreis 5	134	38	24
Gewerbeschule	122	35	25
Escher Wyss	12	3	16
Kreis 6	397	113	24
Unterstrass	234	67	21
Oberstrass	163	46	30
Kreis 7	355	101	21
Fluntern	95	27	28
Hottingen	134	38	24
Hirslanden	79	23	22
Witikon	47	13	11
Kreis 8	289	82	31
Seefeld	104	29	28
Mühlebach	126	36	38
Weinegg	59	17	26
Kreis 9	304	87	14
Albisrieden	114	33	14
Altstetten	190	54	14
Kreis 10	261	74	16
Höngg	109	31	14
Wipkingen	152	43	18
Kreis 11	358	102	14
Affoltern	90	26	12
Oerlikon	131	37	15
Seebach	137	39	16
Kreis 12	134	38	10
Saatlen	19	5	7
Schwamendingen-Mitte	61	18	12
Hirzenbach	54	15	11
Ganze Stadt	3 514	1 000	19

¹ Ergebnisse der Eidg. Wohnungszählung vom 2. Dezember 1980

² Zahlenrundungen ohne Rücksicht auf die Endsummen; deshalb können sich bei der Summierung von Einzelangaben Abweichungen in der Endsumme ergeben.