

DIE ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES IN DER STADT ZÜRICH

Erste Ergebnisse der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1950

VORBEMERKUNGEN

Seit den neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts nehmen die Wohnungszählungen einen wichtigen Platz in der schweizerischen Städtestatistik ein. Da außer der Zahl der Wohnungen noch verschiedene Merkmale wie Zimmerzahl, Ausstattung, Zahl der Bewohner und Mietpreis erhoben werden, erteilen diese Bestandesaufnahmen wertvolle Aufschlüsse über die Wohnweise der Bevölkerung, die für Verwaltung, Wirtschaft und Sozialpolitik gleicherweise von Interesse sind.

Das Statistische Amt der Stadt Zürich führte erstmals im Jahre 1896 eine Wohnungszählung durch, und seit 1910 wurde, wie in anderen Städten, mit jeder Volkszählung eine Bestandesaufnahme der Wohnungen und ihrer Bewohner verbunden. Mit Ausnahme des Jahres 1920, als in allen Gemeinden der Schweiz mit mehr als 5000 Einwohnern eine Eidgenössische Wohnungszählung stattfand, waren alle vor 1950 in Zürich durchgeführten Wohnungszählungen städtische Erhebungen. Anlässlich der Volkszählung vom 1. Dezember 1950 fand nun die zweite Wohnungszählung auf eidgenössischem Boden statt. Sie war wiederum in allen Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern obligatorisch. Es stand den kantonalen Behörden aber frei, die Wohnungszählung auch auf Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohnern auszudehnen. In der ganzen Schweiz wurde die Wohnungszählung 1950, zum Teil allerdings mit etwas vereinfachten Fragebogen, in etwa 700 Gemeinden mit rund 3 Millionen Einwohnern vorgenommen. Außerdem wurde in 233 typischen Land- und Berggemeinden eine Wohnungsenquete durchgeführt.

Im Gegensatz zu allen früheren Wohnungszählungen wird die Erhebung des Jahres 1950 für die Stadt Zürich nicht durch unser Amt, sondern durch das Eidgenössische Statistische Amt in Bern ausgewertet. Unsere Tätigkeit beschränkte sich diesmal auf die Durchführung der Zählung. Der vorliegende Aufsatz enthält nun die uns vom Eidgenössischen Statistischen Amt mitgeteilten ersten Ergebnisse der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1950 für die Stadt Zürich.

Es liegen allerdings erst Angaben vor über die Zahl der Wohnungen nach Art der Benutzung und Stadtlage.

Was wurde unter «Wohnung» im Sinne der Wohnungszählung verstanden? Auf den ersten Blick scheint diese Frage überflüssig zu sein, da doch jedermann weiß, was eine Wohnung ist. In Tat und Wahrheit kann man indessen die Erhebungseinheit «Wohnung» auf verschiedene Weise umschreiben, wobei sich je nach dem zugrundegelegten Wohnungsbegriff abweichende Zählresultate ergeben.

Nach den einschlägigen Vorschriften hatte jede von der Volkszählung erfaßte Einzel- oder Familienhaushaltung auch eine Wohnungskarte auszufüllen. Hierin zeigt sich, daß die Wohnungszählung grundsätzlich auf den Begriff der Haushaltungswohnung abstellte. Wie der Name sagt, besteht hier die Wohnung aus allen einer Haushaltung zur Verfügung stehenden Räumen. Sofern die Räume nicht dem Benützer gehören, sondern gemietet sind, deckt sich der Begriff der Haushaltungswohnung in den allermeisten Fällen mit der Wohnung im mietrechtlichen Sinne, worunter alle durch einen Hauptmietvertrag vom Hauseigentümer gemieteten Räumlichkeiten verstanden werden.

Dem Haushalts- und mietrechtlichen Wohnungsbegriff, der von der Raumnutzung ausgeht, steht der bautechnische Wohnungsbegriff gegenüber. Hier besteht die Wohnung aus den Räumen, die bauplanmäßig für eine Haushaltung vorgesehen sind, wobei das Vorhandensein einer eigenen Küche und eines separaten Wohnungseingangs vom Treppenhaus oder direkt von außen her als maßgebende Kriterien betrachtet werden. Der Begriff der Bauwohnung wird vor allem in der Baustatistik bei der Erfassung der neuerstellten, umgebauten und abgebrochenen Wohnungen verwendet.

In der eidgenössischen Wohnungszählung 1950 wird — wie erwähnt — grundsätzlich auf die Haushaltungswohnung abgestellt. Wenn somit eine Haushaltung mehr als eine Bauwohnung im gleichen Haus belegt hat, so werden alle Räume, unbekümmert um die bauliche Einteilung, zu einer einzigen Wohnung zusammengefaßt. Der Begriff der Bauwohnung ist aber auch in der Wohnungszählung nicht vollständig ausgemerzt, was sich z. B. bei der Behandlung der Untermieterwohnungen zeigt. Untermieter im Sinne der Wohnungszählung sind nach der Umschreibung des Eidgenössischen Statistischen Amtes «Haushaltungsvorstände und alleinstehende Personen, die nur einzelne Räume einer Wohnung oder abgesonderte Zimmer, Kammern oder Mansarden gemietet haben, aber einen selbständigen

Haushalt führen.» Obwohl die Untermieter eine selbständige Haushaltung bilden, werden die von ihnen benützten Räume mit den Räumen des Hauptmieters zu einer einzigen Wohnung zusammengefaßt.

Die Wohnungszählung erstreckte sich auf alle besetzten Wohnungen mit Bewohnern. Um jedoch den zur Verfügung stehenden Wohnraum möglichst vollständig zu erfassen, wurden auch die am 1. Dezember 1950 leerstehenden Wohnungen miteinbezogen. Nach der Anleitung für das Ausfüllen der Wohnungskarten gilt als leerstehende Wohnung «jede bewohnbare, am 1. Dezember 1950 aber unbesetzte Wohnung, auch wenn sie bereits vermietet ist». Für Ferien- und Wochenendhäuser sowie für Ferien- und Wochenendwohnungen waren jedoch nur dann Wohnungskarten auszufüllen, wenn sie am Zähltag bewohnt waren. Da solche Objekte in der Stadt kaum vorhanden sind, kann angenommen werden, daß die Wohnungszählung in Zürich neben den bewohnten auch alle am Zähltag unbewohnten Wohnungen erfaßte. Jedenfalls wurden in der Stadt Zürich auch jene Wohnungen berücksichtigt, die am Zähltag wohl vermietet, aber wegen längerer Abwesenheit des Inhabers nicht bewohnt waren. Diese 381 «besetzten Wohnungen ohne Bewohner» sind in den nachstehenden Ergebnissen der Wohnungszählung stets mitenthalt.

Erfaßt die Wohnungszählung in der Stadt Zürich somit neben den bewohnten Objekten auch solche ohne Bewohner, so ist festzuhalten, daß sich diese Erhebung andererseits nicht auf sämtliche vorhandenen Wohngelegenheiten erstreckt. Nicht berücksichtigt wurden die in Anstalten, Heimen, Hotels und Pensionen durch die Insassen und Gäste benützten Räume sowie die Gewerbegehilfenwohnungen. Dagegen sind die Räume der einen selbständigen Haushalt führenden Inhaber, Leiter und Angestellten von Anstalten, Hotels usw. in der Wohnungszählung mitenthalt.

Haushaltungen mit Zimmervermietung, die mehr als zehn Dienstboten, Pensionäre, Zimmermieter und Schlafgänger umfassen, werden in einen persönlichen Haushalt des Inhabers und einen Pensionshaushalt getrennt, wobei analog zur Regelung bei den Hotel- und Anstaltshaushaltungen nur die Räume des persönlichen Haushalts in der Wohnungszählung figurieren. Die Räume in Apartmenthäusern sind nur soweit in der Wohnungszählung enthalt, als die Bewohner eine eigene Haushaltung bilden. Dies wird allgemein dann angenommen, wenn sich der Mieter vom Vermieter weder das Essen zubereiten noch das Zimmer besorgen läßt und wenn er eigene

Haushaltswäsche verwendet. Eine ähnliche Regelung wie bei den Wochenend- und Ferienhäusern wurde für Wohnbaracken, Wohnwagen und -schiffe getroffen. Diese oftmals nur behelfsmäßigen Unterkünfte (Notwohnungen) sind nur insoweit von der Zählung erfaßt worden, als sie am 1. Dezember 1950 tatsächlich bewohnt waren.

Wenn wir noch erwähnten, daß alle ausschließlich für Geschäftszwecke (als Büro-, Praxisräume oder Ateliers) verwendeten Wohnungen selbstverständlich nicht erfaßt worden sind, so dürfte der Geltungsbereich der Wohnungszählung nach allen Seiten eindeutig abgegrenzt sein.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES SEIT 1896

Die Wohnungszählung vom 1. Dezember 1950 ergab für die Stadt Zürich 118123 bewohnte und leere Wohnungen, von denen die meisten, nämlich 115575, mit einer Küche ausgestattet sind. Diese Wohnungen lagen in 31578 Gebäuden. In der kleinen Zahl von 140 leerstehenden Wohnungen — 0,12 Prozent aller Wohnungen mit Küche — kommt die angespannte Lage des Wohnungsmarktes zum Ausdruck. Außerdem wurden 122 vorwiegend behelfsmäßige Unterkünfte in Wohnbaracken und Wohnwagen gezählt. Im ganzen wurden 4036 Fälle von Untermiete festgestellt; diese Räume gelten jedoch — wie erwähnt — nicht als besondere Wohnungen.

Die nachstehende Übersicht mit den Hauptergebnissen der Wohnungszählungen seit 1896 zeigt eindrucklich die bauliche Entwicklung der Stadt in der ersten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts.

Wohnbevölkerung, Bewohnte Gebäude und Wohnungen 1896 bis 1950
(Jeweiliges Stadtgebiet)

Jahre	Grundzahlen			Indices (1896 = 100)		
	Wohnbevölkerung 1)	Bewohnte Gebäude 2)	Wohnungen	Wohnbevölkerung	Bewohnte Gebäude	Wohnungen
1896	139 452	8 782	28 935	100	100	100
1910	190 733	11 053	40 242	137	126	139
1920	207 161	12 917	48 488	149	147	168
1930 3)	249 820	16 716	65 406	179	190	226
1930 4)	290 937	20 874	75 855	209	238	262
1941	336 395	25 779	99 171	241	294	343
1950	390 020	31 578	118 123	280	360	408

1) 1896 Jahresendbevölkerung, in den übrigen Jahren Volkszählungsergebnisse

2) 1896 Resultate der Wohnungszählung, in den übrigen Jahren Volkszählungsergebnisse

3) 1930 Altes Stadtgebiet — 4) 1930 Neues Stadtgebiet

Die Zahl der Wohnungen ist seit 1896 auf das Vierfache, jene der bewohnten Gebäude auf das 3,6fache gestiegen. Die ebenfalls angeführten Bevölkerungszahlen lassen ein etwas schwächeres Wachstum auf das 2,8fache erkennen. Bei diesem Rückblick auf das Wachstum unserer Stadt darf allerdings nicht übersehen werden, daß sich durch die Eingemeindung von 8 Vororten im Jahre 1934 die Bevölkerung und der Wohnungsbestand gewissermaßen über Nacht um je rund 16 Prozent vergrößerten, während sich gleichzeitig das Stadtgebiet von 4910 Hektaren auf 9188 Hektaren ausdehnte. Um die Auswirkungen dieser Gebietserweiterung besser erkennen zu können, werden in der nachstehenden Übersicht die Ergebnisse für das Stadtgebiet von 1893–1933 und für die am 1. Januar 1934 eingemeindeten Vororte getrennt bis 1910 zurück verfolgt.

Wohnbevölkerung, Bewohnte Gebäude und Wohnungen im alten und heutigen Stadtgebiet 1910 bis 1950

Jahre	Grundzahlen			Indices (1910 = 100)		
	Wohnbevölkerung	Bewohnte Gebäude	Wohnungen	Wohnbevölkerung	Bewohnte Gebäude	Wohnungen
Stadtgebiet 1893–1933						
1910	190 733	11 053	40 242	100	100	100
1920	207 161	12 917	48 488	109	117	120
1930	249 820	16 716	65 406	131	151	163
1941	277 821	19 308	80 196	146	175	199
1950	298 231	21 318	91 427	156	193	227
1934 eingemeindete Vororte						
1910	24 755	2 095	5 179	100	100	100
1920	27 647	2 465	6 145	112	118	119
1930	41 117	4 158	10 449	166	198	202
1941	58 574	6 471	18 975	237	309	366
1950	91 789	10 260	26 696	371	490	515
Heutiges Stadtgebiet						
1910	215 488	13 148	45 421	100	100	100
1920	234 808	15 382	54 632	109	117	120
1930	290 937	20 874	75 855	135	159	167
1941	336 395	25 779	99 171	156	196	218
1950	390 020	31 578	118 123	181	240	260

Gegenüber der Entwicklung auf dem jeweiligen Stadtgebiet erscheint das Wachstum auf dem heutigen Areal naturgemäß weniger stürmisch, bleibt aber auch so noch recht eindrucksvoll. Statt rund

13 000 bewohnten Gebäuden wie noch vor vier Jahrzehnten, umfaßt das Häusermeer der Stadt nun deren 32 000; die Zahl der Wohnungen hat sich von rund 45 000 auf 118 000 erhöht, was einer Zunahme auf mehr als das Zweieinhalbfache entspricht. Die Entwicklung verlief in den 8 alten Stadtkreisen naturgemäß weniger rasch als in den 1934 eingemeindeten Vororten, wo noch große Baulandreserven zur Verfügung standen. Immerhin hat sich die Zahl der Wohnungen im alten Stadtgebiet von 1910 bis 1950 mehr als verdoppelt; in den neuen Kreisen 9 bis 11 dagegen sind nun gut fünfmal so viele Wohnungen vorhanden wie vor dem ersten Weltkrieg.

In welcher Hinsicht sich die Wohnverhältnisse des Zürchers gegenüber früher gewandelt haben, wird man erst voll überblicken können, wenn die Zählergebnisse über Ausstattung, Zimmerzahl und Bewohner vorliegen werden. Aus den vorhandenen Ergebnissen der Wohnungszählung 1950 können lediglich die nachstehenden Verhältniszahlen berechnet werden, die zeigen, wie viele Wohnungen im Mittel auf ein bewohntes Gebäude entfallen und wie sich die Wohnbevölkerung zur Zahl der bewohnten Gebäude und der Wohnungen verhält.

Jahr	Wohnungen pro bewohntes Gebäude	Einwohner pro bewohntes Gebäude	Einwohner pro Wohnung
1910	3,5	16,4	4,7
1920	3,6	15,3	4,3
1930	3,6	13,9	3,8
1941	3,8	13,0	3,4
1950	3,7	12,4	3,3

Die Zahl der Wohnungen pro bewohntes Gebäude hat sich im Verlaufe von 40 Jahren kaum verändert, blieb diese Ziffer doch stets zwischen 3,5 und 3,8 Wohnungen pro Gebäude. Das rasche Wachstum der Stadt seit 1910 war somit von keiner erkennbaren Zusammenballung der Wohnungen in Mietskasernen begleitet; umgekehrt zeigt sich auch keine Abnahme der durchschnittlichen Wohnungszahl pro Gebäude, wie sie bei einem starken Vordringen des Einfamilienhauses zu erwarten wäre. Offenbar sind der Tendenz zur Auflockerung der Wohnweise wegen der Knappheit des Baugrundes und der höheren Baukosten von Einfamilienhäusern enge Grenzen gesetzt.

Das überraschend stabile Verhältnis «Wohnungszahl pro Gebäude» für die ganze Stadt darf nicht über die großen Unterschiede innerhalb der Quartiere hinwegtäuschen. Die niedrigsten Verhältniszahlen finden wir naturgemäß in den Außenquartieren, wie Leimbach mit 1,3 Wohnungen pro bewohntes Gebäude, Witikon (1,8), Affoltern

(1,9) und Schwamendingen (1,9). Die höchste Zahl von Wohnungen pro Gebäude findet sich dagegen nicht etwa im Stadtzentrum, sondern in den Kreisen 3, 4 und 5. So beträgt die Ziffer im untern Teil von Außersihl 7,9, im nördlichen Teil von Wiedikon 7,4 und im oberen Teil des Industriequartiers 6,0. In der Altstadt ergeben sich verhältnismäßig niedrige Werte (2,3 bis 3,6 Wohnungen pro bewohntes Gebäude), weil in den Geschäftshäusern oftmals nur eine einzige Wohnung (Abwartwohnung) vorhanden ist.

Die zweite und dritte Reihe unserer Verhältniszahlen sind durch ständig niedriger werdende Ziffern gekennzeichnet. Traf es vor 40 Jahren auf ein Gebäude noch rund 16 und pro Wohnung 4,7 Personen, so ermäßigten sich diese Ziffern bis 1950 auf 12,4, bzw. 3,3. Heute trifft es demnach pro Gebäude 4 Personen weniger und pro Wohnung gut eine Person weniger als vor vier Jahrzehnten; die nach dieser allerdings groben Methode berechnete Wohndichte hat somit deutlich abgenommen. Es ist jedoch zu beachten, daß die Kleinwohnungen heute zahlreicher vertreten sind als noch vor vierzig Jahren und daß sich daher auch die durchschnittliche Wohnungsgröße verringert hat. Ob und in welchem Ausmaß heute tatsächlich günstigere Wohn- und Raumverhältnisse vorliegen, kann erst gesagt werden, wenn aus der Wohnraumzahl der Wohnungen und der Zahl der Bewohner die durchschnittliche Belegung pro Wohnraum berechnet werden kann.

Während sich die bisherigen Zahlenangaben stets auf alle Wohnungen bezogen, liegen den nachfolgenden Gegenüberstellungen nur die Wohnungen mit Küche zugrunde. Vergleicht man den durchschnittlichen jährlichen Wohnungszuwachs im heutigen Stadtgebiet in den vier Zählperioden seit 1910, so zeigen sich deutliche Unterschiede. Der auf den jeweiligen Anfangsbestand bezogene durchschnittliche jährliche Zuwachs der Wohnungen mit Küche war mit 2,01 Prozent im Jahrzehnt 1910–1920 nicht besonders hoch, da die Bautätigkeit während der Kriegs- und ersten Nachkriegsjahre stark darniederlag. Der Nachholbedarf und die gute Konjunktur brachten sodann ab 1924 eine starke Belegung der Wohnbautätigkeit, die auch noch anfangs der dreißiger Jahre anhielt und sich erst von 1935 an im Gefolge der Krise wesentlich abschwächte. Der jährliche Zuwachs an Wohnungen hob sich daher im Jahrzehnt 1920/30 bis auf 4,0 Prozent, um 1930/41 auf 2,79 Prozent zu fallen. In den neun Jahren 1941/50 wiederum sank die Zuwachsquote infolge der schwachen Bautätigkeit während des zweiten Weltkriegs bis auf 1,96 Prozent.

Wie die Übersicht auf Seite 62 zeigt, hat sich der gesamte Bestand an Wohnungen mit Küche von 1941–50 um 17315 Einheiten vergrößert. Dieser Reinzuwachs an Wohnungen ist das Ergebnis der folgenden Zu- und Abgänge. In Neubauten entstanden 20181 und durch Umbau 536 neue Wohnungen. Diesem Wohnungszuwachs von zusammen 20717 Einheiten stehen 1110 Abgänge durch Abbruch und Brand sowie 2292 Ausfälle infolge Zweckentfremdung gegenüber. Durch Abzug des Wohnungsabganges von total 3402 Einheiten vom Gesamtzuwachs (20717) ergibt sich der erwähnte Reinzuwachs von 17315 Wohnungen.

DIE STADTLAGE DER WOHNUNGEN

Aus den angeführten Vergleichen geht eindrücklich hervor, wie die wachsende Stadtbevölkerung im Laufe der Jahrzehnte mehr und mehr Wohnraum benötigte. Diesem allgemeinen Wachstumsprozeß, der sich aus der Stellung Zürichs als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum erklärt, gehen Verschiebungen innerhalb des Stadtgebietes parallel. Da nämlich im Stadtzentrum das Geschäftshaus in zunehmendem Maße das Wohngebäude verdrängt, verlagern sich die Wohnstätten immer mehr in die Außenquartiere, deren Bewohnerzahlen unter diesen Einwirkungen sprunghaft ansteigen können. Um diese weittragenden Verschiebungen im Schwerpunkt der Stadtbevölkerung aufzuzeigen, seien die Ergebnisse der Wohnungszählungen auch nach der Stadtlage der Wohnungen untersucht.

Wohnungen mit Küche nach Stadtkreisen 1910 bis 1950
Heutiges Stadtgebiet

Kreise	Prozentzahlen				
	1910	1920	1930	1941	1950
1	11,4	9,1	6,3	4,8	3,6
2	7,8	7,4	7,9	9,1	8,9
3	12,1	13,7	13,9	14,5	15,0
4	16,1	14,7	12,9	12,9	10,8
5	7,1	6,7	6,0	5,0	4,1
6	9,3	11,3	12,6	12,5	12,6
7	10,7	11,1	10,7	10,2	9,3
8	9,8	9,4	8,1	7,2	6,8
9	3,3	3,3	4,1	5,8	7,7
10	6,3	7,1	9,8	9,2	8,6
11	6,1	6,2	7,7	8,8	12,6
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Die vorstehende Übersicht zeigt, wie sich unter dem Einfluß der Citybildung die Verteilung der Wohnungen mit Küche nach Stadtkreisen in den vergangenen vier Jahrzehnten verschoben hat.

Außer dem Kreis 1, dessen Anteil am Wohnungsbestand der ganzen Stadt sich weitaus am stärksten verminderte, verzeichnen vor allem die Kreise 4 und 5 heute erheblich niedrigere Quoten als noch vor 40 Jahren. Während in der Altstadt, in Außersihl und im Industriequartier zusammen im Jahre 1910 noch ein guter Drittel aller Wohnungen lag, verfügen diese drei Stadtkreise heute nur noch über rund 19 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Dafür haben die Außenquartiere an Bedeutung zugenommen. Am eindrucklichsten zeigt sich dies in dem von 9,4 auf 20,3 Prozent gestiegenen Anteil der Stadtkreise 9 und 11. Auch in den Kreisen 2, 3, 6 und 10 sind relativ mehr Wohnungen vorhanden als vor vier Jahrzehnten, während die Kreise 7 und 8 heute nicht mehr die gleiche verhältnismäßige Bedeutung als Wohnquartiere besitzen. In den vorstehenden Prozentzahlen kommen allerdings nicht alle eingetretenen Verschiebungen zum Ausdruck; weil nämlich die elf Stadtkreise verhältnismäßig große Gebiete umfassen, können sich entgegengerichtete Entwicklungstendenzen innerhalb des gleichen Kreises aufheben. In der Tabelle auf Seite 60 werden daher noch die Veränderungen im Wohnungsbestand jedes der 31 statistischen Bezirke wiedergegeben, wobei sich der Vergleich auch hier nur auf die Wohnungen mit Küche bezieht.

Gegenüber dem Ausgangsjahr 1910 verzeichnen alle vier Quartiere des ersten Stadtkreises heute eine niedrigere Wohnungszahl.

Der Rückgang, der in der ganzen Altstadt innert vier Jahrzehnten 17 Prozent beträgt, erreicht im äußeren Teil links der Limmat mit 33 Prozent den größten Umfang. Dieses zwischen Bahnhofstraße und Schanzengraben bzw. Sihl gelegene Quartier entwickelt sich bekanntlich immer mehr zum eigentlichen Geschäftszentrum. Zwischen 1941 und 1950 war hier der Prozeß der Citybildung besonders ausgeprägt; innert neun Jahren ging hier der Wohnungsbestand um 113 Einheiten oder um 15 Prozent zurück. Im Gebiet, das durch die Limmat und den Straßenzug Hirschengraben/Rämistraße begrenzt wird, hatte sich der Wohnungsbestand von 1910 bis 1941 nur wenig verringert; zwischen 1941 und 1950 dagegen ging er um nicht weniger als 246 Einheiten oder rund 10 Prozent zurück. Der gesamte Wohnungsabgang in diesem Quartier belief sich auf 243 Einheiten — davon 78 durch Abbruch, Brand und 165 infolge Zweckentfremdung.

Wohnungen mit Küche nach Statistischen Bezirken 1910 bis 1950

Statistische Bezirke	Grundzahlen					Indices (1910 = 100)	
	1910	1920	1930	1941	1950	1910	1950
1 Rechts d. (inn. Teil Limmat (äuß. » Links d. (inn. Teil Limmat (äuß. »	2 489 481 1 156 959	2 466 465 1 085 852	2 475 453 1 027 798	2 419 529 1 033 757	2 173 445 934 644	100 100 100 100	87 93 81 67
Kreis 1	5 085	4 868	4 753	4 738	4 196	100	83
2 Wollishofen . . . Leimbach Enge	1 003 57 2 433	1 293 78 2 625	2 568 169 3 217	4 529 331 4 089	5 484 577 4 226	100 100 100	547 1012 174
Kreis 2	3 493	3 996	5 954	8 949	10 287	100	295
3 Südlicher Teil . . Nördlicher Teil . .	* *	2 927 4 437	4 409 6 018	6 757 7 461	8 598 8 726	* *	* *
Kreis 3	5 414	7 364	10 427	14 218	17 324	100	320
4 Oberer Teil . . . Mittlerer Teil . . . Unterer Teil . . .	1 591 4 608 987	1 716 4 680 1 478	1 689 5 013 3 025	2 287 5 566 4 798	2 206 5 520 4 790	100 100 100	139 120 485
Kreis 4	7 186	7 874	9 727	12 651	12 516	100	174
5 Oberer Teil . . . Unterer Teil . . .	2 890 313	3 233 395	3 924 617	4 162 743	4 020 745	100 100	139 238
Kreis 5	3 203	3 628	4 541	4 905	4 765	100	149
6 Unterstraß . . . Oberstraß	2 137 2 028	3 207 2 843	5 923 3 580	8 238 4 072	10 391 4 236	100 100	486 209
Kreis 6	4 165	6 050	9 503	12 310	14 627	100	351
7 Fluntern Hottingen Hirslanden Witikon	835 2 721 1 130 92	1 023 3 291 1 547 94	1 494 3 668 2 689 155	2 082 4 279 3 382 281	2 308 4 515 3 526 414	100 100 100 100	276 166 312 450
Kreis 7	4 778	5 955	8 006	10 024	10 763	100	225
8 Unterer Teil . . . Mittlerer Teil . . . Oberer Teil . . .	1 997 1 710 703	2 344 1 844 891	2 756 2 166 1 192	3 103 2 508 1 432	3 295 2 776 1 731	100 100 100	165 162 246
Kreis 8	4 410	5 079	6 114	7 043	7 802	100	177
9 Albisrieden . . . Altstetten	361 1 101	434 1 324	755 2 284	1 795 3 940	3 310 5 557	100 100	917 505
Kreis 9	1 462	1 758	3 039	5 735	8 867	100	606
10 Höngg Wipkingen	834 1 992	972 2 859	1 459 5 900	2 232 6 772	2 745 7 183	100 100	329 361
Kreis 10	2 826	3 831	7 359	9 004	9 928	100	351
11 Affoltern Örlikon Schwamendingen . . Seebach	391 1 250 248 822	461 1 613 316 928	618 3 170 590 1 385	911 4 856 891 2 025	1 766 5 632 3 624 3 478	100 100 100 100	452 451 1461 423
Kreis 11	2 711	3 318	5 763	8 683	14 500	100	535
Zusammen	44 733	53 721	75 186	98 260	115 575	100	258

Im statistischen Bezirk rechts der Limmat, äußerer Teil, der das Gebiet zwischen Hirschengraben/oberer Rämistraße/St.Leonhardstraße sowie das Stadelhoferquartier umfaßt, gingen zwischen den beiden Zählungen 84 Wohnungen verloren, das sind fast 16 Prozent des Bestandes von 1941.

Bei der Beurteilung dieser Zahlen ist allerdings zu beachten, daß in der Wohnungszählung der Abgang an Wohngelegenheiten insofern zu stark zum Ausdruck kommt, als die Apartments in Apartmenthäusern, wie auf Seite 53 ausgeführt, durch die Wohnungszählung nur teilweise erfaßt werden. Daher zeigen auch die Zählergebnisse in diesen Quartieren einen verhältnismäßig großen Wohnungsabgang. Auf Seite 62 sind die Zu- und Abgänge an Wohnungen von 1941 bis 1950 für jeden statistischen Bezirk in Form einer Wohnungsbilanz wiedergegeben.

Bei dieser Tabelle ist zu berücksichtigen, daß als Wohnungszuwachs durch Umbau nicht der gesamte Zuwachs an Wohnungen infolge baulicher Veränderungen ausgewiesen wird, sondern daß diese Reihe den Saldo aus Zu- und Abgang durch Umbau darstellt. Hierdurch erklären sich die negativen Werte vor allem in der Altstadt. Die Zahlen über die Zweckentfremdung bei den abgehenden Wohnungen sind im Gegensatz zu den übrigen Reihen nicht statistisch erhobene Größen, sondern ergeben sich als Differenz zwischen dem durch Neu- und Umbau erhöhten und um die Abbrüche verringerten Anfangsbestand einerseits und dem Endbestand andererseits.

Bis zum Jahre 1941 beschränkten sich die Wohnungsverluste auf den ersten Stadtkreis. Zwischen 1941 und 1950 hat nun die rückläufige Bewegung auch den vierten Kreis erfaßt und sogar bereits auf den fünften Kreis übergegriffen. Für den ganzen vierten Stadtkreis ergibt sich in der genannten Zeitspanne zwar nur eine Abnahme um 135 Wohnungen oder 1,07 Prozent des Anfangsbestandes. Hievon entfallen 81 Wohnungen allein auf den der City benachbarten oberen Teil von Außersihl (Stauffacherquartier); hier war denn auch die verhältnismäßige Abnahme mit 3,5 Prozent bedeutend höher. Im Industriequartier blieb die Zahl der Wohnungen im unterhalb des Bahnviaduktes gelegenen, «unteren Teil» seit der Wohnungszählung 1941 praktisch unverändert; der gegen den Hauptbahnhof orientierte «obere Teil» dagegen verzeichnet bei der letzten Zählung 142 Wohnungen oder 3,4 Prozent weniger als 1941.

Außer in der Altstadt, in Außersihl und im Industriequartier ist der Wohnungsbestand aller übrigen Stadtkreise von 1941 bis 1950

Wohnungsbilanz nach Statistischen Bezirken 1941–1950

Statistische Bezirke	Wohnungsbestand 1. Dez. 1941	Wohnungszuwachs			Wohnungsabgang			Reinzuwachs	Wohnungsbestand 1. Dez. 1950
		Neubau	Umbau	zus.	Abbruch, Brand	Zweckentfremdung	zus.		
1 Rechts d. (innen	2419	10	- 13	- 3	78	165	243	- 246	2173
Limmat (außen	529	1	1	2	10	76	86	- 84	445
Links d. (innen	1033	1	- 6	- 5	1	93	94	- 99	934
Limmat (außen	757	16	- 13	3	47	69	116	- 113	644
Kreis 1	4738	28	- 31	- 3	136	403	539	- 542	4196
2 Wollishofen . . .	4529	1024	28	1052	27	70	97	955	5484
Leimbach	331	249	4	253	3	4	7	246	577
Enge	4089	356	20	376	73	166	239	137	4226
Kreis 2	8949	1629	52	1681	103	240	343	1338	10287
3 Südlicher Teil . .	6757	1920	9	1929	37	51	88	1841	8598
Nördlicher Teil . .	7461	1433	2	1435	62	108	170	1265	8726
Kreis 3	14218	3353	11	3364	99	159	258	3106	17324
4 Oberer Teil . . .	2287	41	- 1	40	46	75	121	- 81	2206
Mittlerer Teil . . .	5566	149	15	164	30	180	210	- 46	5520
Unterer Teil . . .	4798	44	1	45	3	50	53	- 8	4790
Kreis 4	12651	234	15	249	79	305	384	- 135	12516
5 Oberer Teil . . .	4162	6	- 14	- 8	13	121	134	- 142	4020
Unterer Teil . . .	743	6	3	9	1	6	7	2	745
Kreis 5	4905	12	- 11	1	14	127	141	- 140	4765
6 Unterstraß	8238	2320	40	2360	78	129	207	2153	10391
Oberstraß	4072	234	71	305	45	96	141	164	4236
Kreis 6	12310	2554	111	2665	123	225	348	2317	14627
7 Fluntern	2082	289	26	315	37	52	89	226	2308
Hottingen	4279	262	92	354	37	81	118	236	4515
Hirslanden	3382	196	24	220	28	48	76	144	3526
Witikon	281	129	5	134	—	1	1	133	414
Kreis 7	10024	876	147	1023	102	182	284	739	10763
8 Unterer Teil . . .	3103	267	72	339	99	48	147	192	3295
Mittlerer Teil . . .	2508	372	46	418	95	55	150	268	2776
Oberer Teil	1432	362	1	363	12	52	64	299	1731
Kreis 8	7043	1001	119	1120	206	155	361	759	7802
9 Albisrieden	1795	1569	21	1590	16	59	75	1515	3310
Altstetten	3940	1734	8	1742	41	84	125	1617	5557
Kreis 9	5735	3303	29	3332	57	143	200	3132	8867
10 Höngg	2232	537	10	547	14	20	34	513	2745
Wipkingen	6772	509	39	548	58	79	137	411	7183
Kreis 10	9004	1046	49	1095	72	99	171	924	9928
11 Affoltern	911	892	11	903	10	38	48	855	1766
Örlikon	4856	928	2	930	77	77	154	776	5632
Schwamendingen . . .	891	2816	10	2826	11	82	93	2733	3624
Seebach	2025	1509	22	1531	21	57	78	1453	3478
Kreis 11	8683	6145	45	6190	119	254	373	5817	14500
Zusammen	98260	20181	536	20717	1110	2292	3402	17315	115575

angestiegen. Die Zunahme war am größten in den Kreisen 11 (67 Prozent) und 9 (55 Prozent); im Kreis 7 dagegen erhöhte sich die Zahl der Wohnungen nur um 7 und im Kreis 8 um 11 Prozent. Eine geradezu stürmische bauliche Entwicklung verraten die Zahlen für Schwamendingen, dessen Wohnungsbestand sich von nicht ganz 900 im Jahre 1941 auf rund 3600 bei der letzten Zählung vergrößerte. Mit dieser Vervierfachung der Wohnungszahl innert 9 Jahren stellt Schwamendingen alle anderen Quartiere in den Schatten, können doch die ihm am nächsten kommenden statistischen Bezirke Affoltern und Albisrieden nur mit einer knappen Verdoppelung ihres Wohnungsbestandes aufwarten.

Auch wenn man die Entwicklung in den einzelnen Quartieren während des ganzen 40-jährigen Zeitraumes betrachtet, verzeichnet Schwamendingen relativ den stärksten Zugang, besitzt doch diese frühere Bauerngemeinde heute etwa 15-mal mehr Wohnungen als im Jahre 1910. Leimbach verzeichnet heute zehnmal und Albisrieden neunmal mehr Wohnungen als vor 40 Jahren.

Nach der absoluten Zahl der Wohnungen steht heute der dritte Stadtkreis mit mehr als 17000 Einheiten an erster Stelle, gefolgt von den Stadtkreisen 6 und 11 mit je rund 14500 Wohnungen. Vor vier Jahrzehnten dagegen wies noch Außersihl mit 7200 Einheiten unter allen Stadtkreisen den größten Wohnungsbestand auf.

VERGLEICH ZWISCHEN WOHNUNGSZÄHLUNG UND WOHNUNGSFORTSCHREIBUNG

In der Baustatistik wird der Wohnungsbestand auf Grund der Meldungen über Neubauten, Umbauten und Abbrüche monatlich fortgeschrieben. Werden Wohnungen als Büros, Praxisräume usw. verwendet, ohne daß ein Umbau stattfindet, oder werden umgekehrt bisher für Geschäftszwecke benützte Wohnungen ohne Vornahme baulicher Veränderungen wieder ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung zugeführt, so beeinflußt dies ebenfalls den Wohnungsbestand. Mangels genügender Unterlagen können jedoch diese Zu- und Abgänge in der Fortschreibung nicht berücksichtigt werden. Fortschreibung und Zählung werden daher nie genau miteinander übereinstimmen. So ergab die Fortschreibung auf Grund der Baustatistik für Ende November 1950 einen Wohnungsbestand von 117867, was gegenüber dem Zählergebnis von 115575 ein Plus von 2292 Wohnungen

oder 2,0 Prozent bedeutet. Das Mehr an Wohnungen laut Fortschreibung dürfte zum allergrößten Teil darauf zurückzuführen sein, daß viele Wohnungen ohne wesentliche bauliche Veränderungen für Geschäftszwecke verwendet wurden; in geringerem Maße mögen auch die unterschiedlichen Wohnungsbegriffe — Bauwohnung in der Baustatistik, Haushaltungswohnung in der Wohnungszählung — für die abweichenden Ergebnisse verantwortlich sein. Der überragende Einfluß der Zweckentfremdung zeigt sich darin, daß die Abweichungen zwischen Fortschreibung und Zählung im Stadtzentrum am größten sind. So bleibt im ersten Kreis das Zählresultat um 9,6 Prozent hinter der Fortschreibung zurück, während die Differenz in den Kreisen 3 und 10 noch etwas unter einem Prozent bleibt. Der Verlust von rund 2300 Wohnungen infolge Zweckentfremdung erscheint auf den ersten Blick recht hoch; doch haben uns verschiedene mit den Verhältnissen vertraute Stellen bestätigt, daß nach ihren Beobachtungen in den letzten Jahren tatsächlich viele Wohnungen in Büro- und Praxisräume umgewandelt worden sind.

Dr. U. Zwingli