

Wohnungsbau in der Stadt und in der Agglomeration Zürich 1973

Schwache Abnahme der Wohnungsproduktion

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden im Laufe des Jahres 1973 in der Stadt Zürich 1891 Wohnungen fertiggestellt. Im Vergleich zum Jahre 1972 ging damit die Wohnungsproduktion um 180 Einheiten oder 9 Prozent zurück; gegenüber dem Fünfjahresmittel 1966/70 betrug der Rückgang 253 Wohnungen oder 12 Prozent. Dabei ist zu beachten, dass auch die mittlere Beschäftigtenzahl im engeren Baugewerbe auf dem Platz Zürich von 1972 auf 1973 eine Abnahme um 6 Prozent verzeichnete. Der bauliche Überhang, d.h. die Zahl der am Jahresanfang im Bau stehenden Objekte (Wohn- und Nutzbauen), der für die Beurteilung der Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkt ausser den fertiggestellten Wohnungen von Bedeutung ist, war am 1. Januar 1974 etwas höher als vor Jahresfrist.

Entwicklung des Wohnungsbestandes 1931 bis 1973

Jahres- mittel Jahre ¹	Zuwachs durch Neubau	Wohnungsabgang				Reinzuwachs		End- bestand ⁷
		Abbruch Brand	Um- bau ²	Zweckän- derung ³	zusam- men	absolut	Pro- zent ⁴	
1931/35	3066	136	71 ⁵	67 ⁵	2 ⁵	3068	4,1	90 636
1936/40	1355	132	77 ⁵	29 ⁵	26	1329	1,5	97 284
1941/45	1709	77	124 ⁵	172	125	1584	1,6	105 203
1946/50	2589	171	1	283	455	2134	2,0	115 874
1951/55	3846	310	54	*	406	3440	3,0	133 095
1956/60	2782	413	43	77	533	2249	1,7	144 659
1961/65	2044	367	51	174	592	1452	1,0	151 922
1966/70	2144	393	82	169	644	1500	1,0	159 419
1961	2269	439	12 ⁵	204	631	1638	1,1	146 297
1962	2046	401	34	202	637	1409	1,0	147 706
1963	1785	454	83	171	708	1077	0,7	148 783
1964	2079	309	74	183	566	1513	1,0	150 296
1965	2042	231	74	111	416	1626	1,1	151 922
1966	2361	359	66	152	577	1784	1,2	153 706
1967	1839	197	132	140	469	1370	0,9	155 076
1968	2307	377	62	124	563	1744	1,1	156 820
1969	2563	534	17	218	769	1794	1,1	158 614
1970	1648	498	134	211	843	805	0,5	159 419
1971	1858	825	178	117	1120	738	0,5	160 157
1972	2071	282	176	138	596	1475	0,9	161 632
1973	1891	215	184	211 ⁶	610	1281	0,8	⁶ 162 913

¹ Seit 1931 heutiges Stadtgebiet ² Saldo ³ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne Vornahme baulicher Veränderungen (Saldo). Ab 1961 bereinigte Zahlen aufgrund der Gebäude- und Wohnungszählung 1970 ⁴ Reinzuwachs in Prozenten des Wohnungsbestandes am vorangehenden Jahresende ⁵ Wohnungszuwachs ⁶ Provisorische Zahlen ⁷ Jahresmittel 1931/1935 bis 1966/1970: Mittel der Jahresbestände; einzelne Jahre: Bestand Ende Dezember des jeweiligen Jahres

Im Berichtsjahr wurden dem Statistischen Amt der Stadt Zürich von der kantonalen Gebäudeversicherung 215 Wohnungsabbrüche gemeldet, 67 Einheiten oder 24 Prozent weniger als im Jahre 1972 und 45 Prozent weniger

als im Mittel der Jahre 1966/70. Der weitere Rückgang der Wohnungsabbrüche ist eindeutig eine Folge des Abbruchverbotes gemäss Bundesbeschluss über Massnahmen zur Stabilisierung des Bauparkes vom Juni 1971. Dass nach wie vor Wohnungsabbrüche vorkommen, erklärt sich durch die im erwähnten Bundesbeschluss vorgesehenen Ausnahmen vom Abbruchverbot, u.a. bei Erstellung von preisgünstigen Wohnungen. So werden z.B. auf den baugenossenschaftlichen Liegenschaften Goldbrunnen-/Halden-/ Gertrudstrasse im Stadtquartier Sihlfeld die durch Abbruch verlorengegangenen 78 Wohnungen durch die 144 projektierten mehr als wettgemacht.

Durch Umbau ergab sich für 1973 per Saldo ein Verlust von 184 Wohnungen. Er hielt sich im Rahmen des Vorjahres, war aber gut doppelt so gross wie im Fünfjahresmittel 1966/70. Die Saldorechnung der Umbauobjekte zeigt für 1973 folgendes Bild:

	Abgang durch Umbau	Zugang durch Umbau	Nettoabgang durch Umbau
Anzahl Wohnungen	465	281	184
Anzahl Zimmer	1537	662	875

Von den durch Umbau verlorengegangenen 1537 Zimmern wurden deren 194 oder 12 Prozent von Büros und Geschäften, je 25 oder 2 Prozent von Banken und anderen Benützern (Arztpraxis, Verwaltung usw.) beansprucht und der Rest von 1293 Zimmern oder 84 Prozent weiterhin Wohnzwecken in Form von Appartement-, Personal- und Einzelzimmern zugeführt.

Eine weitere Quelle des Wohnungsverlustes bildet die Zweckänderung, die per Saldo in der Regel negativ ausfällt. Es ist zu beachten, dass von der Zweckänderung einer Wohnung ohne Umbauarbeiten die zuständige Behörde nur selten informiert wird, obwohl auch diese Fälle der Baupolizei zu melden wären. Bei der zahlenmässigen Ermittlung der Zweckänderung ist das Statistische Amt daher zum Teil auf nachträgliche Berechnungen auf Grund der alle zehn Jahre durchgeführten Wohnungszählung angewiesen. Die bei der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1970 ermittelten Zweckänderungen von Wohnungen konnten in der Baustatistik 1973 erst teilweise berücksichtigt werden, weshalb die entsprechenden Ergebnisse in der vorstehenden Tabelle noch provisorisch sind. Mit dem Vorliegen endgültiger Zahlen ist Ende 1974 zu rechnen. Für 1973 ergab sich somit provisorisch ein Reinzuwachs von 1281 Wohnungen, was einer Zunahme von 0,8 Prozent entsprach; 1972 hatte der Nettozugang 0,9 Prozent, 1970 und 1971 je 0,5 Prozent betragen. Nach der teilweise bereinigten Fortschreibung belief sich der Wohnungsbestand in der Stadt Zürich Ende 1973 auf 162913 Wohnungen.

Veränderte Zusammensetzung der neuerstellten Wohnungen

Eine Aufgliederung der neuerstellten Wohnungen nach Gebäudearten zeigt, dass sich wie in den vorangegangenen Jahren der weitaus grösste Teil in reinen Mehrfamilienhäusern befindet. Ihr Anteil ist von 73 Prozent im Jahre 1972 auf 77 Prozent im Jahre 1973 leicht gestiegen, und zwar zuungunsten der Wohnungen in Wohnhäusern mit Geschäftslokalen, deren Quote von rund 25 Prozent auf rund 20 Prozent zurückging. Auch der Anteil der Ein-

familienhäuser nahm von 1,8 Prozent auf 0,7 Prozent ab. Die Quote der Wohnungen in anderen Gebäuden stieg von 1,2 Prozent auf 2,4 Prozent.

Neuerstellte Wohnungen in der Stadt Zürich 1973

Gliederungsmerkmale	Wohnungen mit ... Zimmern				5	6 u.m.	Alle Wohn- nungen
	1	2	3	4			
Nach Gebäudearten							
Einfamilienhäuser ¹	–	–	–	2	1	10	13
Mehrfamilienhäuser ¹	290	260	446	419	40	1	1456
Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	172	114	64	19	4	3	376
Andere Gebäude mit Wohnungen	10	4	1	29	1	1	46
Nach Erstellern							
Privatpersonen	191	164	249	147	38	14	803
Baugenossenschaften	105	117	62	91	6	–	381
Private Unternehmungen	88	81	129	69	–	1	368
Stadtgemeinde	66	–	36	91	–	–	193
Kommunaler Wohnungsbau	66	–	36	85	–	–	187
Wohnungen in öffentl. Gebäuden ²	–	–	–	6	–	–	6
Städtische Stiftung Wohnungsfürsorge	–	–	–	–	–	–	–
Andere Ersteller ³	22	16	35	71	2	–	146
Nach der Finanzierung							
Eigenbau der Stadt	66	–	36	91	–	–	193
Anderer öffentlicher Bau	1	–	29	69	1	–	100
Bau mit } öffentliche(r)	121	123	63	92	7	–	406
Bau ohne } Finanzbeihilfe	284	255	383	217	38	15	1192
Nach Stadtkreisen							
1. Stadtkreis	–	–	–	1	–	–	1
2. Stadtkreis	10	20	28	15	–	–	73
3. Stadtkreis	63	18	57	77	1	–	216
4. Stadtkreis	3	4	–	4	1	–	12
5. Stadtkreis	–	–	29	58	–	1	88
6. Stadtkreis	11	5	5	–	2	–	23
7. Stadtkreis	37	27	78	79	23	11	255
8. Stadtkreis	7	26	1	2	2	1	39
9. Stadtkreis	109	79	173	108	–	–	469
10. Stadtkreis	56	51	66	45	10	–	228
11. Stadtkreis	152	124	74	80	7	2	439
12. Stadtkreis	24	24	–	–	–	–	48
Ganze Stadt	472	378	511	469	46	15	1891

¹ Reine Wohngebäude

² Verwaltungsgebäude, Schulhäuser usw.

⁴ Bund, Kanton, Kirchgemeinden, Vereine, private Stiftungen

Die Zusammensetzung der Wohnungen hinsichtlich der Zimmerzahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr insofern verändert, als der Anteil der Einzimmerwohnungen ziemlich stark abnahm; er ging von 35 Prozent auf 25 Prozent zurück. Demgegenüber stieg die Quote der Dreizimmerwohnungen von 23 auf 27 Prozent und jene der Vierzimmerwohnungen sogar von 15 auf 25 Prozent, während der Anteil der Zweizimmerwohnungen mit 20 Prozent fast unverändert blieb. Der Anteil der Grosswohnungen (mit 5 und mehr Zimmern) bildete sich von 7 Prozent im Jahre 1972 auf 3 Prozent im Jahre 1973 zurück. Die im Jahre 1973 gebauten Wohnungen enthalten einschliesslich Küche 6863 Räume, das heisst 223 bzw. 3,1 Prozent weniger als im Vorjahr. Ausserdem wurden im Jahre 1973 noch 1027 (1970: 686, 1971: 471, 1972: 1066)

Appartement-, Personal-, und Einzelzimmer erstellt, die in der Wohnungsfortschreibung nicht berücksichtigt werden. So wurden im Berichtsjahr insgesamt 7890 Räume, das heisst 262 Einheiten oder 3,2 Prozent weniger als im Jahre 1972 gebaut.

Die Aufteilung der im Jahre 1973 gebauten Wohnungen nach Erstellergruppen zeigt im Vergleich zum Jahre 1972 insofern eine Änderung, als der Anteil der von der Stadtgemeinde (einschliesslich städtischer Stiftungen) erstellten Wohnungen von 27 Prozent im Jahre 1972 auf 10 Prozent im Jahre

Neuerstellte Wohnungen in der Stadt Zürich 1969 bis 1973

Gliederungsmerkmale	Grundzahlen					Promilleverteilung				
	1969	1970	1971	1972	1973	1969	1970	1971	1972	1973
Nach Gebäudeart										
Einfamilienhäuser ¹	20	2	12	37	13	8	1	6	18	7
Mehrfamilienhäuser ¹	2198	1463	1417	1502	1456	887	888	763	725	770
Wohnhäuser mit Geschäftslok.	325	155	405	507	376	127	94	218	245	199
Andere Gebäude m. Wohnungen	20	28	24	25	46	8	17	13	12	24
Nach der Wohnungsgrösse										
1 Zimmer	640	243	478	728	472	250	148	257	351	250
2 Zimmer	491	396	473	424	378	192	240	255	205	200
3 Zimmer	874	529	428	479	511	341	321	230	231	270
4 Zimmer	428	372	398	300	469	167	226	214	145	248
5 Zimmer	103	98	58	74	46	40	59	31	36	24
6 und mehr Zimmer	27	10	23	66	15	10	6	13	32	8
Nach Erstellern										
Privatpersonen	1340	611	659	888	803	523	371	355	429	425
Baugenossenschaften	352	436	325	234	381	137	264	175	113	201
Private Unternehmungen	356	451	661	289	368	139	274	356	139	195
Stadtgemeinde	458	120	7	565	193	179	73	4	273	102
Kommunaler Wohnungsbau	453	119	7	554	187	177	72	4	268	99
Wohnungen in öff. Gebäuden ²	5	1	—	11	6	2	1	—	5	3
Städt. Stift. Wohnungsfürsorge ³	—	—	170	—	—	—	—	91	—	—
Andere Ersteller ⁴	57	30	36	95	146	22	18	19	46	77
Nach der Finanzierung										
Eigenbau der Stadt	458	120	7	565	193	179	73	4	273	102
Anderer öffentlicher Bau	6	—	25	1	100	2	—	14	—	53
Bau mit öffentl. Hilfe	353	441	495	317	406	138	267	266	153	215
Bau ohne öffentl. Hilfe	1746	1087	1331	1188	1192	681	660	716	574	630
Nach Stadtkreisen										
1. Stadtkreis	13	10	12	14	1	5	6	6	7	1
2. Stadtkreis	147	124	42	277	73	57	75	23	134	39
3. Stadtkreis	326	138	60	146	216	127	84	32	70	114
4. Stadtkreis	11	9	12	106	12	4	5	6	51	6
5. Stadtkreis	4	—	20	—	88	2	—	11	—	46
6. Stadtkreis	25	37	41	261	23	10	23	22	126	12
7. Stadtkreis	182	318	126	210	255	110	193	68	101	135
8. Stadtkreis	34	36	50	57	39	13	22	27	28	21
9. Stadtkreis	309	312	692	311	469	121	189	373	150	248
10. Stadtkreis	112	134	197	140	228	44	81	106	68	121
11. Stadtkreis	1300	530	362	389	439	507	322	195	188	232
12. Stadtkreis ⁵	—	—	244	160	48	—	—	131	77	25
Ganze Stadt	2563	1648	1858	2071	1891	1000	1000	1000	1000	1000

¹ Reine Wohngebäude ² Verwaltungsgebäude, Schulhäuser usw. ⁴ Für kinderreiche Familien und betagte Einwohner der Stadt Zürich ³ Bund, Kanton, Kirchgemeinden, Vereine, private Stiftungen ⁵ 12. Stadtkreis ab 1. Januar 1971

1973 zurückging, und zwar zugunsten der von Baugenossenschaften und privaten Unternehmungen gebauten Wohnungen: Die Quote der von den Baugenossenschaften erstellten Wohnungen stieg von 11 auf 20 Prozent und jene der von privaten Unternehmungen erstellten von 14 auf 20 Prozent. Der Anteil der von Privatpersonen gebauten Wohnungen blieb mit 43 Prozent unverändert. Die sogenannten anderen Ersteller (Bund, Kanton, Kirchgemeinden usw.) verzeichneten für 1973 gegenüber dem Vorjahr einen ansehnlichen Zuwachs der Wohnungsproduktion, indem sie 1972 nur 95, 1973 jedoch 146 Wohnungen erstellten, wodurch sich ihr Anteil von 5 auf 8 Prozent erhöhte.

Was die Finanzierung anbelangt, so ist der Anteil der durch die Stadtgemeinde erstellten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr von 27 auf 10 Prozent zurückgegangen, und zwar zugunsten aller anderen Gruppen: die Quote der ohne Finanzbeihilfe gebauten Wohnungen stieg von 57 auf 63 Prozent, jene der mit öffentlicher Finanzbeihilfe gebauten von 15 auf 22 Prozent und jene der durch andere öffentliche Bauherren (Bund, Kanton usw.) erstellten von 0 auf 5 Prozent.

Die Aufgliederung nach Stadtkreisen ergibt, dass im Jahre 1973 der Kreis 9 an der Spitze lag, wo rund ein Viertel aller auf Stadtgebiet fertiggestellten Wohnungen entstanden. In nahem Abstand folgt der Kreis 11 mit 23 Prozent, ferner verzeichneten die Kreise 7 (13 Prozent), 10 (12 Prozent) und 3 (11 Prozent) einen Anteil von mehr als 10 Prozent an der Wohnungsproduktion 1973.

Aussichten für 1974

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung in der Stadt Zürich lassen sich Anhaltspunkte gewinnen aus der Zahl der erteilten Baubewilligungen, der am Jahresende baubewilligten, aber noch nicht angefangenen Wohnungen sowie der am Jahresende im Bau befindlichen Wohnungen.

Projektierte und im Bau befindliche Wohnungen 1951 bis 1973

Jahresmittel Jahre	Im Laufe des Jahres erteilte Bau- bewilligungen	Baubewilligte, aber am Jahresende noch nicht angefangene Wohnungen	Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen
1951/55	3864	*	2606
1956/60	3425	*	2768
1961/65	2285	3244	3210
1966/70	2603	3392	2763
1961	2766	3691	2979
1962	1860	3417	2879
1963	2478	3083	3693
1964	2578	3261	3279
1965	1745	2772	3218
1966	2087	3149	2432
1967	2277	2841	3046
1968	2296	2735	2988
1969	3287	3994	2389
1970	3070	4242	2959
1971	2103	4242	2927
1972	2460	4115	2914
1973	1339	3204	3094

Demnach wurden im Laufe des Jahres 1973 nur für insgesamt 1339 Wohnungen Baubewilligungen erteilt, rund 1120 Einheiten oder 46 Prozent weniger als im Vorjahr: gegenüber dem Fünfjahresmittel 1966/70 beträgt ihr Rückgang sogar rund 1260 Wohnungen. Der Bestand aller baubewilligten, aber am 31. Dezember noch nicht im Bau stehenden Wohnungen belief sich Ende 1973 auf 3204. Er lag damit um rund 900 Einheiten oder gut ein Fünftel unter dem Vorjahresergebnis. Einzig die Zahl der Ende 1973 im Bau befindlichen Wohnungen war mit rund 3100 Einheiten um 180 Wohnungen oder 6 Prozent höher als das entsprechende Vorjahresergebnis. Es kann somit damit gerechnet werden, dass sich die Wohnungsproduktion im Jahre 1974 auf dem Stand von 1973 halten wird.

Wohnbautätigkeit in den Agglomerationsgebieten seit 1970

Die Wohnbautätigkeiten der Agglomeration Zürich, zu der gemäss Volkszählung 1970 ausser der Kernstadt noch weitere 50 Gemeinden gehören, verzeichnete für 1973 7078 baubewilligte und 7968 neuerstellte Wohnungen, am Jahresende waren 9835 Wohnungen im Bau befindlich. Die Verteilung nach einzelnen Agglomerationsgebieten zeigt folgendes Bild:

Agglomerationsgebiete	Grundzahlen				Promilleverteilung			
	1970	1971	1972	1973	1970	1971	1972	1973
Baubewilligte Wohnungen								
Stadt Zürich	3070	2103	2460	1339	353	290	253	189
Erster Vorortgürtel ¹	2201	1835	2176	1478	253	253	224	209
Zweiter Vorortgürtel ²	2609	2457	2916	2595	300	330	301	367
Dritter Vorortgürtel ³	817 ⁵	852 ⁶	2156	1666	94 ⁵	118 ⁶	222	235
Agglomeration Zürich ⁴	8697 ⁵	7247 ⁶	9708	7078	1000	1000	1000	1000
Im Bau befindliche Wohnungen am Jahresende								
Stadt Zürich	2959	2927	2914	3094	342	309	272	315
Erster Vorortgürtel ¹	2261	2562	1625	2438	261	271	152	248
Zweiter Vorortgürtel ²	2151	2538	3958	2340	248	268	369	238
Dritter Vorortgürtel ³	1296 ⁵	1436	2214	1963	149	152	207	199
Agglomeration Zürich ⁴	8667 ⁵	9463	10711	9835	1000	1000	1000	1000
Neuerstellte Wohnungen								
Stadt Zürich	1648	1858	2071	1891	223	268	284	237
Erster Vorortgürtel ¹	1394	2032	1625	1760	188	294	223	221
Zweiter Vorortgürtel ²	2364	1721	2365	2823	320	240	324	355
Dritter Vorortgürtel ³	1994	1308	1232	1494	269	189	169	187
Agglomeration Zürich ⁴	7400	6919	7293	7968	1000	1000	1000	1000

¹ 14 Agglomerationsgemeinden gemäss Volkszählung 1950 ² 25 weitere Agglomerationsgemeinden gemäss Volkszählung 1960 ³ 11 weitere Agglomerationsgemeinden gemäss Volkszählung 1970 ⁴ Abgrenzung der Agglomeration gemäss Volkszählung 1970 (Kernstadt und 50 Agglomerationsgemeinden) ⁵ ohne aargauische Gemeinden ⁶ ohne Bergdieten, Berikon, Widen

Die Zahl der baubewilligten Wohnungen in der ganzen Agglomeration Zürich ging von 9708 im Jahre 1972 um 2630 Einheiten oder um über ein Viertel auf 7078 Einheiten im Jahre 1973 zurück. Alle Gebiete der Agglomeration verzeichneten eine Abnahme, doch fiel diese in der Stadt Zürich besonders ins Gewicht: Ihr Anteil betrug 1973 noch rund 19 Prozent gegenüber rund einem Viertel im Jahre 1972. Von den 9835 Ende 1973 im Bau befindlichen Wohnungen (Abnahme gegenüber dem Bestand Ende 1972

um 8 Prozent) entfielen deren 31 Prozent auf den ersten, 24 Prozent auf den zweiten und 20 Prozent auf den dritten Vorortsgürtel, wobei die Stadt Zürich und besonders der erste Vorortsgürtel Zunahmen, der zweite und der dritte Vorortsgürtel dagegen Abnahmen aufwiesen.

Die Zahl der im Laufe des Jahres 1973 neuerstellten Wohnungen zeigt gegenüber dem Vorjahr nur für die Stadt Zürich eine kleine Rückbildung, während alle anderen Agglomerationsgebiete einen Zuwachs verzeichneten. Für die ganze Agglomeration ergab sich eine Zunahme um 675 Einheiten oder um 9 Prozent. Für das Jahr 1974 ist jedoch für die ganze Agglomeration vermutlich ein Rückgang der Zahl der neuerstellten Wohnungen zu erwarten, wiesen doch die Zahlen der erteilten Baubewilligungen und jene der im Bau befindlichen Wohnungen eine rückläufige Tendenz auf.

Dr. J. Dobszay