

Wohnungsbau in der Stadt und Agglomeration Zürich 1975

Starker Rückgang der Wohnungsproduktion

Die Wohnbautätigkeit des Jahres 1975 in der Stadt Zürich war durch einen Rückbildungsprozess der Bauleistungen gekennzeichnet. Der bauliche Überhang des Wohnungsbaus, d.h. die Zahl der am Jahresanfang im Bau stehenden Wohnungen, der nebst der Zahl der erstellten Wohnungen für die Gesamtbeurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt von Bedeutung ist, war am 1. Januar 1976 um 14 Prozent kleiner als vor Jahresfrist.

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden im Laufe des Jahres 1975 in der Stadt Zürich 1282 Wohnungen fertiggestellt; diese Zahl lag um 660 Einheiten oder gut ein Drittel unter dem Ergebnis des Vorjahres. Gegenüber dem Fünfjahresmittel 1971/75 betrug der Rückgang 527 Wohnungen oder rund 29 Prozent. Im Vergleich zum Jahre 1969 (höchste Wohnungsproduktion seit 1960 mit 2563 Einheiten) ergab sich eine Rückbildung sogar um genau 50 Prozent.

Entwicklung des Wohnungsbestandes 1931–1975¹

Jahres- mittel Jahre ²	Neuerstellte Woh- nungen	Veränderung durch				Reinzuwachs ⁵		End- bestand ⁶
		Abbruch Brand	Um- bau ³	Zweckän- derung ⁴	zusam- men	absol- ut	Pro- zent	
1931/35	3066	-136	+ 71	+ 67	+ 2	3068	4,7	90 636
1936/40	1355	-132	+ 77	+ 29	- 26	1329	1,5	97 284
1941/45	1709	- 77	+124	-172	-125	1584	1,6	105 203
1946/50	2589	-171	- 1	-283	-455	2134	2,0	115 874
1951/55	3846	-310	- 54	- 42	-406	3440	3,0	133 095
1956/60	2782	-413	- 43	- 77	-533	2249	1,7	144 659
1961/65	2044	-367	- 52	- 43	-462	1582	1,1	152 568
1966/70	2144	-393	- 81	- 42	-516	1628	1,1	156 827
1971/75	1809	-360	-113	- 82	-555	1254	0,8	163 095
1961	2269	-439	+ 15	- 77	-501	1768	1,2	146 427
1962	2046	-401	- 48	- 59	-508	1538	1,1	147 965
1963	1785	-454	- 92	- 33	-579	1206	0,8	149 171
1964	2079	-309	- 82	- 46	-437	1642	1,1	150 813
1965	2042	-231	- 54	- 2	-287	1755	1,2	152 568
1966	2361	-359	- 58	- 31	-448	1913	1,3	154 481
1967	1839	-197	-134	- 9	-340	1499	1,0	155 980
1968	2307	-377	- 46	- 11	-434	1873	1,2	157 853
1969	2563	-534	- 19	- 87	-640	1923	1,2	159 776
1970	1648	-498	-146	- 70	-714	934	0,6	156 827
1971	1858	-825	-149	- 33	-1007	851	0,5	157 678
1972	2071	-282	-178	- 9	-469	1602	1,0	159 280
1973	1891	-215	-184	- 4	-403	1488	0,9	160 768
1974	1942	-143	- 62	-270	-475	1467	0,9	162 235
1975	1282	-337	+ 9	- 94	-422	860	0,5	163 095

¹ Ergebnisse der Wohnungsforschreibung, ab 1970 bereinigter Bestand auf Grund der Wohnungszählung vom 1. Dez. 1970
² Seit 1931 heutiges Stadtgebiet ³ Saldo ⁴ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt
⁵ Gegenüber dem vorjährigen Wohnungsbestand ⁶ Jahresmittel
 1931/1935 bis 1971/1975: Mittel der Jahresbestände; einzelne Jahre: Bestand Ende Dezember des jeweiligen Jahres

Im Berichtsjahr wurden dem Statistischen Amt der Stadt Zürich von der kantonalen Gebäudeversicherung 337 Wohnungsabbrüche gemeldet, 194 Einheiten oder fast zweieinhalbmal mehr als im Jahre 1974 und um fast sieben Prozent weniger als im Mittel der Jahre 1971/75. Im Vergleich zum Jahre 1971 (höchste Anzahl der Wohnungsabbrüche von 825 Einheiten, die in der Stadt Zürich je ermittelt wurde) betrug der Rückgang rund drei Fünftel. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass im Berichtsjahr das Stadtgebiet dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien (Wohnerhaltungsgesetz vom 30. Juni 1974) unterstellt wurde, welches für den Abbruch, den Umbau oder die Zweckänderung von Wohnungen für Familien (d. h. Wohnungen mit drei und mehr Zimmern) eine Bewilligungspflicht vorsieht. Eine ausführliche statistische Erfassung der Auswirkungen dieser Massnahme ist im Gange; ihre vollständigen Ergebnisse werden in einigen Monaten vorliegen. Die bereits vorhandenen Zahlen zeigen, dass von den 337 Wohnungsabbrüchen 42 Einheiten (mit 77 Zimmern) oder 12,5 Prozent auf die Kleinwohnungen und 295 Einheiten (mit 1099 Zimmern) oder 87,5 Prozent auf die Familienwohnungen entfallen. Dass im Jahre 1975 Wohnungsabbrüche in grösserer Zahl vorkamen als 1974, erklärt sich durch die Bestimmungen des erwähnten Gesetzes, welches gewisse Ausnahmen vorsieht, u. a. bei Erstellung von preisgünstigen Familien- oder Betagtenwohnungen oder im öffentlichen Interesse. So werden z. B. in der genossenschaftlichen Überbauung Saatlenzelg, Saatlenstrasse, Oberried, Unterried und Unterfeldstrasse im Stadtquartier Saatlen die durch Abbruch verlorengegangenen 85 Wohnungen (1974: 32, 1975: 53) durch 234 neuprojektierte mehr als wettgemacht. Dem Strassenbau im Quartier Schwamendingen-Mitte (Umfahrungsstrasse) sind im Berichtsjahr 45 Wohnungen zum Opfer gefallen.

Durch Umbau ergab sich für 1975 per Saldo ein Gewinn von 9 Wohnungen gegenüber einem Verlust von 62 Wohnungen im Jahre 1974. Seit 1961 ist dies das erstmal, dass durch den Umbau wieder eine Wohnungszunahme ausgewiesen wird. Die Saldorechnung der Umbauwohnungen zeigt für 1974 und 1975 folgendes Bild:

	Abgang durch Umbau		Zugang durch Umbau		Saldo	
	1974	1975	1974	1975	1974	1975
Kleinwohnungen ¹	92	72	119	207	+ 27	+135
Familienwohnungen ²	202	254	113	128	- 89	-126
Alle Wohnungen	294	326	232	335	- 62	+ 9
Zimmer in Kleinwohnungen ¹	164	127	173	305	+ 9	+178
Zimmer in Familienwohnungen ²	842	1011	436	502	-406	-509
Zimmer in allen Wohnungen	1006	1138	609	807	-397	-331

¹ Wohnungen mit 1-2 Zimmern

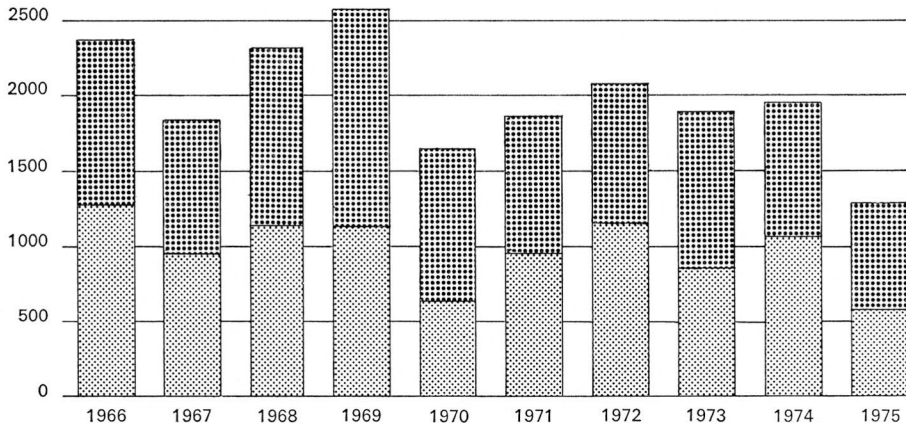
² Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern

Diese Aufstellung zeigt, dass die Verluste durch den Wohnungsumbau ausschliesslich die Familienwohnungen betrafen. Von den 1975 durch Umbau verlorengegangenen 1138 Zimmern wurden deren 232 oder rund ein Fünftel von Büros und Geschäften, 114 Einheiten oder ein Zehntel von Banken und anderen Benützern (Arztpraxis, Verwaltung usw.) beansprucht; 792 Zimmer oder 70 Prozent wurden weiterhin den Wohnzwecken in Form von Appartement-, Personal- und Einzelzimmern (116 Einheiten) sowie Küchen und Badezimmern (676 Einheiten) zugeführt.

Entwicklung des Wohnungsbaues in der Stadt Zürich 1966–1975

Neuerstellte Wohnungen

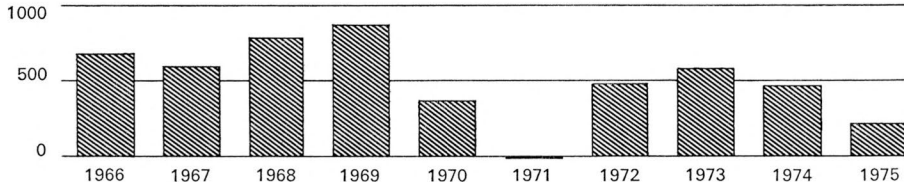
Anzahl
Wohnungen



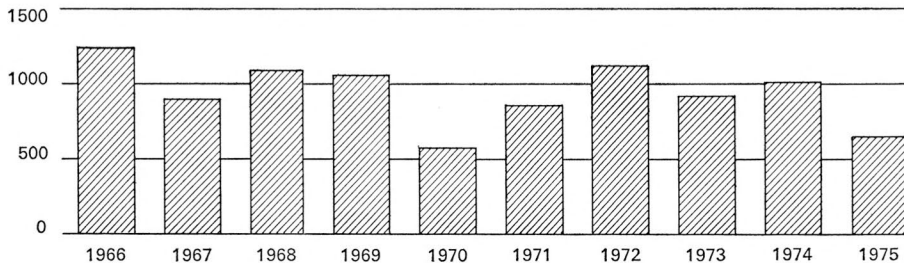
Familienwohnungen (mit 3 und mehr Zimmern)

Kleinwohnungen (mit 1-2 Zimmern)

Jährliche Veränderung des Familienwohnungsbestandes 1966–1975¹



Jährliche Veränderung des Kleinwohnungsbestandes 1966–1975¹



¹ Saldo aus Neubau sowie Umbau, Abbruch, Brand und Zweckänderungen



Familienwohnungen
(mit 3 und mehr Zimmern)



Kleinwohnungen
(mit 1-2 Zimmern)

Durch Zweckänderung wurde für 1975 per Saldo ein Verlust von 94 Wohnungen ausgewiesen, 176 Einheiten oder zwei Drittel weniger als im Vorjahr. Die bereits erwähnte Statistik in bezug auf das Wohnerhaltungsgesetz wird über die Zweckänderung von Wohnungen Näheres ermitteln. Immerhin lässt der starke Rückgang von Zweckänderungen feststellen, dass die verschärfte baupolizeiliche Bewilligungspflicht wirksam war.

Für 1975 ergab sich mit 860 Einheiten oder 0,5 Prozent ein schwächerer Reinzugang an Wohnungen als 1974 (1467); 1974 hatte der Nettozugang noch 0,9 Prozent betragen. Nach der Fortschreibung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich belief sich der Wohnungsbestand der Stadt Zürich Ende 1975 auf 163 095 Wohnungen.

Veränderte Zusammensetzung der neuerstellten Wohnungen

Eine Aufgliederung der neuerstellten Wohnungen nach Gebäudearten zeigt, dass sich, wie in den vorangehenden Jahren, der weitaus grösste Teil in reinen Mehrfamilienhäusern befindet. Ihr Anteil ist aber von 89,6 Prozent im Jahre 1974 auf 81,8 Prozent zurückgegangen, und zwar zugunsten der Wohnungen in Wohnhäusern mit Geschäftslokalen, deren Quote von 8,4 Prozent auf 13,7 Prozent anstieg. Die Anteile der anderen Gebäudearten blieben mit kleineren Verschiebungen nach wie vor unbedeutend: der Anteil der Einfamilienhäuser nahm von 1,1 auf 1,0 Prozent ab und jener der anderen Gebäude erhöhte sich von 0,9 auf 3,5 Prozent.

Die Zusammensetzung der Wohnungen hinsichtlich der Zimmerzahl hat sich insofern verändert, als sich der Anteil der Zweizimmerwohnungen stark zurückbildete: er ging von 31,1 Prozent im Jahre 1974 auf 20,4 Prozent im Jahre 1975 zurück. Die Drei- und Vierzimmerwohnungen verzeichneten demgegenüber Zunahmen, und zwar von 23,2 auf 30,5 Prozent bzw. von 17,3 auf 21,1 Prozent. Die Quoten der Ein- sowie Fünf- und Mehrzimmerwohnungen blieben mit 24,3 bzw. 3,7 Prozent praktisch unverändert. Die 1975 erstellten Wohnungen enthalten einschliesslich Küche 4648 Räume, d. h. 2128 Einheiten bzw. fast ein Drittel weniger als 1974. Ausserdem wurden im Berichtsjahr noch 322 (1972: 1066, 1973: 1027, 1974: 734) Appartement-, Personal- und Einzelzimmer erstellt. Im Jahre 1975 wurden somit insgesamt 4970 Räume für Wohnzwecke fertiggestellt, d. h. 2540 Räume oder über ein Drittel weniger als 1974.

Die Aufteilung der 1975 gebauten Wohnungen nach Erstellergruppen zeigt im Vergleich zum Vorjahr insofern eine Änderung, als der Anteil der natürlichen Personen von 28,2 auf 35,3 Prozent anstieg. Einen steigenden Anteil verzeichnete noch die städtische Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich von 4,6 auf 6,0 Prozent. Demgegenüber weisen die Baugenossenschaften, die privaten Unternehmungen, die Stadt Zürich und die übrigen Ersteller mässig abnehmende Quoten auf.

Bei der Finanzierung der Neubauwohnungen wurden nur geringfügige Verschiebungen ausgewiesen: der Anteil des städtischen Eigenbaus bildete sich von 8,4 auf 6,2 Prozent zurück, während jener der mit und ohne Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen von 39,0 auf 39,8 bzw. von 51,4 auf 52,8 Prozent zunahm.

Neuerstellte Wohnungen in der Stadt Zürich 1971 bis 1975

Gliederungsmerkmale	Grundzahlen					Promilleverteilung				
	1971	1972	1973	1974	1975	1971	1972	1973	1974	1975
Nach Gebäudearten										
Einfamilienhäuser ¹	12	37	13	21	12	6	18	7	11	10
Mehrfamilienhäuser ¹	1417	1502	1456	1740	1049	763	725	770	896	818
Wohnhäuser mit Geschäftslok.	405	507	376	164	176	218	245	199	84	137
Andere Gebäude m. Wohnungen	24	25	46	17	45	13	12	24	9	35
Nach der Wohnungsgrösse										
1 Zimmer	478	728	472	462	312	257	351	250	238	243
2 Zimmer	473	424	378	604	262	255	205	200	311	204
3 Zimmer	428	479	511	451	391	230	231	270	232	305
4 Zimmer	398	300	469	335	270	214	145	248	173	211
5 Zimmer	58	74	46	82	34	31	36	24	42	27
6 und mehr Zimmer	23	66	15	8	13	13	32	8	4	10
Nach Erstellern										
Natürliche Personen	659	888	803	548	453	355	429	425	282	353
Baugenossenschaften	325	234	381	706	435	175	113	201	364	339
Private Unternehmungen	661	289	368	255	158	356	139	195	131	123
Stadtgemeinde	7	565	193	164	79	4	273	102	84	62
Kommunaler Wohnungsbau	7	554	187	158	69	4	268	99	81	54
Wohnungen in öff. Gebäuden ²	-	11	6	6	10	-	5	3	3	8
Städt. Stift. Wohnungsfürsorge ³	170	-	-	89	77	91	-	-	46	60
Andere Ersteller ⁴	36	95	146	180	80	19	46	77	93	63
Nach der Finanzierung										
Eigenbau der Stadt	7	565	193	164	79 ⁵	4	273	102	84	62
Anderer öffentlicher Bau	25	1	100	23	16	14	.	53	12	12
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	495	317	406	758	510	266	153	215	390	398
Ohne öffentliche Finanzbeihilfe	1331	1188	1192	997	677	716	574	630	514	528
Nach Zonenarten										
Kernzone	*	*	*	56	38	*	*	*	29	30
Wohnzone ⁶ A	*	*	*	276	147	*	*	*	142	115
Wohnzone ⁶ B	*	*	*	48	31	*	*	*	25	24
Wohnzone ⁶ C	*	*	*	864	370	*	*	*	445	289
Wohnzone ⁶ D	*	*	*	624	646	*	*	*	321	504
Wohnzone ⁶ E	*	*	*	47	2	*	*	*	24	1
Industriezone J I	*	*	*	22	4	*	*	*	11	3
Industriezone J II	*	*	*	2	3	*	*	*	1	2
Freihaltezone	*	*	*	3	41	*	*	*	2	32
Wald	*	*	*	-	-	*	*	*	-	-
Ausgesparte Gebiete	*	*	*	-	-	*	*	*	-	-
Ganze Stadt	1858	2071	1891	1942	1282	1000	1000	1000	1000	1000

¹ Reine Wohngebäude ² Verwaltungsgebäude, Schulhäuser usw. ³ Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich ⁴ Bund, Kanton, Kirchgemeinden, Vereine, private Stiftungen ⁵ Davon wurden 29 Wohnungen mit öffentlicher Finanzbeihilfe gebaut ⁶ Maximale Geschosszahlen: A = 5 Geschosse, B = 4, C = 3, D = 2-3, E = 2 Geschosse

Die Gruppierung der neugebauten Wohnungen nach Zonenarten weist in zwei Wohnzonen beträchtliche Verschiebungen gegenüber dem Vorjahr auf: der Anteil der in der Wohnzone C (dreigeschossige Bauten) fertiggestellten Wohnungen ging von 44,5 auf 28,9 Prozent stark zurück, und jener der in der Wohnzone D (zwei- bis dreigeschossige Bauten) gebauten Wohnungen stieg von 32,1 auf 50,4 Prozent bedeutend an. Die Quoten der Wohnzonen A und E (fünf- bzw. zweigeschossige Bauten) bildeten sich 1975

gegenüber 1974 von 14,2 auf 11,5 Prozent bzw. von 2,4 auf 0,1 Prozent zurück, während der Anteil der Wohnzone B mit 2,4 Prozent praktisch unverändert blieb. Von allen 1975 erstellten Wohnungen entfielen 93,3 Prozent (Vorjahr: 95,7 Prozent) auf die Wohnzonen, 3,0 Prozent (2,9 Prozent) auf die Kernzone und 3,7 Prozent (1,4 Prozent) auf die Industrie- und Freihaltezonen.

Neuerstellte Wohnungen in der Stadt Zürich 1975

Gliederungsmerkmale	Wohnungen mit ... Zimmern				Alle Wohnungen		
	1	2	3	4	5	6 u. m.	
Nach Gebäudearten							
Einfamilienhäuser ¹	–	–	2	2	–	8	12
Mehrfamilienhäuser ¹	188	233	345	250	29	4	1049
Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	94	26	41	10	5	–	176
Andere Gebäude mit Wohnungen	30	3	3	8	–	1	45
Nach Erstellern							
Natürliche Personen	53	91	193	87	17	12	453
Baugenossenschaften	55	98	141	128	13	–	435
Private Unternehmungen	108	18	30	2	–	–	158
Stadtgemeinde	13	17	4	45	–	–	79
Kommunaler Wohnungsbau	8	17	4	40	–	–	69
Wohnungen in öffentl. Gebäuden ²	5	–	–	5	–	–	10
Städtische Stiftung Wohnungsfürsorge ³	67	9	–	–	1	–	77
Andere Ersteller ⁴	16	29	23	8	3	1	80
Nach der Finanzierung							
Eigenbau der Stadt	13	17	4	45	–	–	79
Anderer öffentlicher Bau	–	–	14	1	–	1	16
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	130	124	145	127	13	–	510
Ohne öffentliche Finanzbeihilfe	177	138	232	97	21	12	677
Nach Zonenarten							
Kernzone	15	10	12	1	–	–	38
Wohnzone ⁶ A	37	44	33	30	3	–	147
Wohnzone ⁶ B	4	14	9	1	3	–	31
Wohnzone ⁶ C	157	59	114	34	5	1	370
Wohnzone ⁶ D	97	135	221	160	23	10	646
Wohnzone ⁶ E	–	–	–	1	–	1	2
Industriezone J I	–	–	1	3	–	–	4
Industriezone J II	2	–	1	–	–	–	3
Freihaltezone	–	–	–	40	–	1	41
Wald	–	–	–	–	–	–	–
Ausgesparte Gebiete	–	–	–	–	–	–	–
Ganze Stadt	312	262	391	270	34	13	1282

¹ Reine Wohngebäude ² Verwaltungsgebäude, Schulhäuser usw. ³ Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich ⁴ Bund, Kanton, Kirchgemeinden, Vereine, private Stiftungen ⁵ Davon wurden 29 Wohnungen mit öffentlicher Finanzbeihilfe gebaut ⁶ Maximale Geschosshöhen: A = 5 Geschosse, B = 4, C = 3, D = 2–3, E = 2 Geschosse

Der amtliche Wohnungsnachweis der Stadt Zürich ermittelte für Ende 1975 260 leerstehende Wohnungen, d. h. 168 Einheiten oder rund dreimal mehr als vor Jahresfrist (92 Einheiten). Diese Zahl umfasst nur Mietwohnungen, d. h. sie schliesst jene Wohnungen nicht ein, die zum Kauf oder mit Kaufrecht zur Miete angeboten werden. 165 Leerwohnungen oder fast zwei Drittel wurden im Jahre 1975, 45 Einheiten oder rund 17 Prozent in den Jahren 1971–1974 und die restlichen 50 leerstehenden Wohnungen vor 1971 gebaut.

Nach der Zimmerzahl entfallen rund 47 Prozent auf die Kleinwohnungen (88 Ein- und 34 Zweizimmerwohnungen) und 53 Prozent auf die Familienwohnungen (77 Drei-, 34 Vier- und 27 Fünf- und Mehrzimmerwohnungen). Leer stehen von diesen Wohnungen 125 Einheiten oder fast die Hälfte seit einem Monat, 52 Einheiten oder ein Fünftel seit zwei Monaten und 83 Einheiten oder fast ein Drittel länger als zwei Monate. Der Nettojahresmietzins betrug bei 59 Wohnungen mehr als 12000 Franken (mit Ausnahme von einer sind dies alle Familienwohnungen). Der grösste Bestand an Leerwohnungen mit 107 Einheiten entfiel auf das Stadtquartier Altstetten, gefolgt von Leimbach mit 38 und Saatlen mit 37 Einheiten. Der ganze Kreis 8 und weitere 8 Stadtquartiere verzeichneten keine leerstehende Wohnung.

Die Entwicklung nach Stadtquartieren

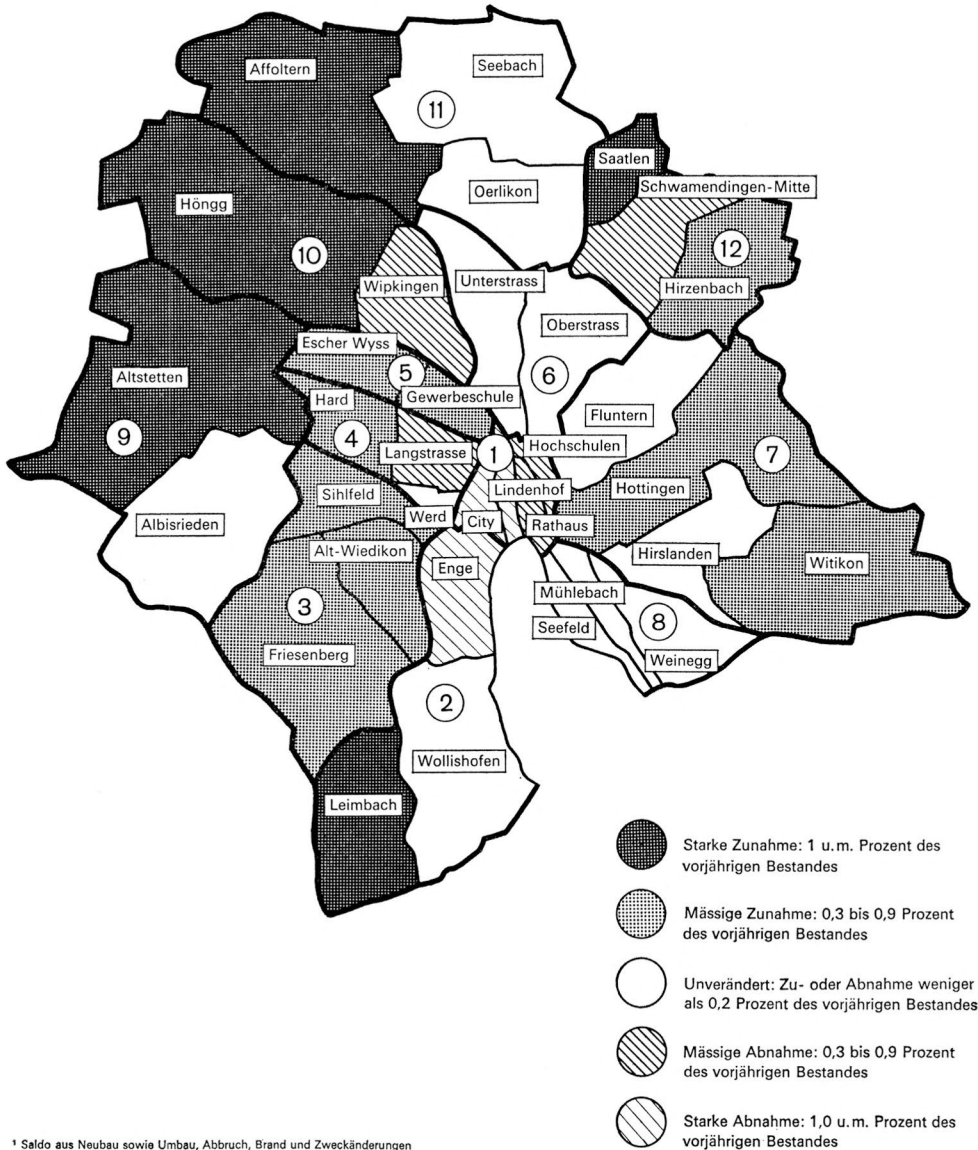
Unter den Stadtquartieren lag im Jahre 1975 das Quartier Höngg mit 291 neuerstellten Wohnungen an der Spitze, gefolgt von Altstetten mit 243, Affoltern mit 149 und Saatlen mit 123 Wohnungen. In den vier Quartieren des Kreises 1 und in sieben weiteren wurde im Berichtsjahr keine einzige Wohnung gebaut.

In 22 Stadtquartieren wurden Wohnungsabbrüche ermittelt; ihre höchste Zahl ergab sich in den Stadtquartieren Schwamendingen-Mitte mit 66 Einheiten, Saatlen 55 Einheiten, Wollishofen 35 Einheiten, Langstrasse 33 Einheiten und Wipkingen 31 Einheiten. Infolge Umbaus wiesen 8 Quartiere Wohnungsverluste auf: an der Spitze stehen die Stadtquartiere Langstrasse mit 30 und Unterstrass mit 12 Einheiten. Demgegenüber wurde in 18 Quartieren ein Umbaugewinn ausgewiesen, u. a. in den Stadtquartieren Gewerbeschule (11 Einheiten) und Seebach (10 Einheiten). In 8 Stadtquartieren erfolgte kein Wohnungsumbau. Durch Zweckänderung, d. h. durch Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne Vornahme baulicher Veränderung oder umgekehrt, wurde der Wohnungsbestand in 16 Stadtquartieren verändert. In allen diesen Quartieren entstand per Saldo ein Verlust, der in den Stadtquartieren Enge mit 42 und Rathaus mit 14 Wohnungen am höchsten war.

Nach Berücksichtigung aller Fortschreibungsmerkmale der Zürcher Wohnungsstatistik ergibt sich nach Stadtquartieren das folgende Bild: in zwei Quartieren bleibt der Wohnungsbestand 1975 gegenüber Ende 1974 unverändert, für dreizehn werden Wohnungsverlust und für 19 Wohnungsgewinn ausgewiesen. Die höchsten Verluste resultierten in den Stadtquartieren Schwamendingen-Mitte (45 Wohnungen oder 0,9 Prozent), Enge (42 Wohnungen oder 1,0 Prozent) und Langstrasse (26 Wohnungen oder 0,6 Prozent); die stärksten Gewinne ergaben sich in den Quartieren Höngg (288 Wohnungen oder 3,9 Prozent), Altstetten (228 Wohnungen oder 2,0 Prozent) und Affoltern (150 Wohnungen oder 2,2 Prozent).

Der Wohnungsbestand beträgt Ende 1975 in drei Stadtquartieren mehr als 10000 Einheiten (Altstetten 11546, Sihlfeld 10505 und Unterstrass 10350 Einheiten), in 11 Stadtquartieren zwischen 5001 und 9999 Einheiten, in 16 Stadtquartieren zwischen 1001 und 4999 Einheiten und in vier Stadtquartieren weniger als 1000 Einheiten (Hochschulen 268, City 346, Lindenhof 638 und Escher Wyss 695 Einheiten).

Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartieren 1975¹



¹ Saldo aus Neubau sowie Umbau, Abbruch, Brand und Zweckänderungen

Aussichten für 1976

Anhaltspunkte für die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Zürich lassen sich gewinnen aus der Zahl der baubewilligten Wohnungen, der am Jahresende baubewilligten, aber noch nicht angefangenen Wohnungen und der am Jahresende im Bau stehenden Wohnungen.

Projektierte und im Bau befindliche Wohnungen 1951 bis 1975

Jahresmittel, Jahre	Im Laufe des Jahres baubewilligte Wohnungen	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
1971/75	1638	3125	2972
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
1974	944	1874	3178
1975	1342	2190	2747

Demnach wurden im Laufe des Jahres 1975 für insgesamt 1342 Wohnungen Baubewilligungen erteilt, 398 Einheiten oder 42 Prozent mehr als im Vorjahr; gegenüber dem Fünfjahresmittel 1971/75 ergab sich eine Abnahme von 296 Einheiten oder fast einem Fünftel.

Der Bestand aller baubewilligten, aber am 31. Dezember 1975 noch nicht im Bau stehenden Wohnungen belief sich Ende 1975 auf 2190. Er lag damit um 316 Einheiten oder um 17 Prozent über dem Vorjahresergebnis. Da von 1973 auf 1974 ein sehr starker Rückgang von 3204 auf 1874 baubewilligte aber noch nicht angefangene Wohnungen ermittelt wurde, darf diese Zunahme nicht als echter Aufschwung gewertet werden.

Die Zahl der Ende 1975 im Bau stehenden Wohnungen war mit 2747 Einheiten um rund 14 Prozent niedriger als vor einem Jahr. Da in den nächsten Jahren bei der Fertigstellung von Wohnungen mit längeren Zeiten zu rechnen ist als in den früheren (auf diesen Umstand weist die Tatsache hin, dass sich die mittlere Beschäftigtenzahl der ausländischen Arbeitskräfte im engeren Baugewerbe auf dem Platz Zürich von 1974 auf 1975 stark zurückbildete), ist es wahrscheinlich, dass die Wohnungsproduktion im Jahre 1976 stagnieren oder mässig weiter absinken wird.

Wohnbautätigkeit in den Agglomerationsgebieten seit 1972

Nach Erhebungen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich verzeichnete die Bautätigkeit der Agglomeration Zürich in allen Gebieten durchwegs rückläufige Zahlen, wie das der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen ist:

Agglomerationsgebiete	Baubewilligte Wohnungen							
	Grundzahlen				Promilleverteilung			
	1972	1973	1974	1975	1972	1973	1974	1975
Stadt Zürich	2460	1339	944	1342	253	189	201	297
Erster Vorortsgürtel ¹	2176	1478	1493	975	224	209	317	215
Zweiter Vorortsgürtel ²	2916	2595	1792	1178	301	367	381	260
Dritter Vorortsgürtel ³	2156	1666	477	1030	222	235	101	228
Agglomeration Zürich ⁴	9708	7078	4706	4525	1000	1000	1000	1000
Im Bau befindliche Wohnungen am Jahresende								
Stadt Zürich	2914	3094	3178	2747	272	315	396	506
Erster Vorortsgürtel ¹	1625	2438	1614	1159	152	248	201	214
Zweiter Vorortsgürtel ²	3958	2340	2396	1221	369	238	298	225
Dritter Vorortsgürtel ³	2214	1963	842	301	207	199	105	55
Agglomeration Zürich ⁴	10711	9835	8030	5428	1000	1000	1000	1000
Neuerstellte Wohnungen								
Stadt Zürich	2071	1891	1942	1282	284	237	247	232
Erster Vorortsgürtel ¹	1625	1760	2014	1241	223	221	256	225
Zweiter Vorortsgürtel ²	2365	2823	2210	2243	324	355	281	407
Dritter Vorortsgürtel ³	1232	1494	1697	750	169	187	216	136
Agglomeration Zürich ⁴	7293	7968	7863	5516	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)

Die Zahl der baubewilligten Wohnungen in der ganzen Agglomeration Zürich ging von 4706 im Jahre 1974 um 181 Einheiten oder um rund 4 Prozent auf 4525 Einheiten im Jahre 1975 leicht zurück, nachdem sich ihr Bestand von Ende 1972 bis 1973 um 2630 und von Ende 1973 bis Ende 1974 um 2372 stark verringert hatte. Im Jahresvergleich Ende 1974 bis Ende 1975 ergab sich in den einzelnen Agglomerationsgebieten eine unterschiedliche Entwicklung bei den baubewilligten Wohnungen: während im ersten und zweiten Vorortsgürtel eine Abnahme von je über ein Drittel entstand, wurde in der Stadt Zürich und im dritten Vorortsgürtel eine Zunahme von 42 bzw. über 100 Prozent ausgewiesen.

Bei den Ende 1975 im Bau stehenden Wohnungen wurde gegenüber dem Vorjahresergebnis in allen Agglomerationsteilen ein Rückgang zwischen 14 Prozent (in der Stadt Zürich) und 64 Prozent (im dritten Vorortsgürtel) ermittelt; in der gesamten Agglomeration beträgt die Abnahme fast ein Drittel.

Die Zahl der im Laufe des Jahres 1975 neuerstellten Wohnungen zeigt gegenüber dem Vorjahr nur für den zweiten Vorortsgürtel eine leichte Zunahme um 1,5 Prozent, während die übrigen Agglomerationsgebiete starke Rückbildungen verzeichneten, nämlich die Stadt Zürich um 34 Prozent und der erste sowie der dritte Vorortsgürtel um 38 bzw. 56 Prozent. Für die ganze Agglomeration ergab sich eine Abnahme um rund 30 Prozent.

Für das Jahr 1976 ist in der ganzen Agglomeration mit einem weiteren Rückgang der neuerstellten Wohnungen zu rechnen, der allerdings aufgrund der bereits erfolgten «Gesund Schrumpfung» der Bauwirtschaft mässiger ausfallen dürfte als im Berichtsjahr.

Dr. J. Dobszay

Neuerstellte Wohnungen nach Stadtquartieren und Wohnungsgrösse in der Stadt Zürich 1975

Stadtquartiere	Zahl der Wohnungen mit ... Zimmern								Alle Wohnungen
	1	2	3	4	5	6	7	8 u.m.	
Kreis 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathaus	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	-	-	-	-	-	-	-	-	-
City	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	12	35	34	28	10	-	-	-	119
Wollishofen	9	9	5	1	-	-	-	-	24
Leimbach	3	26	29	27	10	-	-	-	95
Enge	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 3	33	45	29	24	2	-	1	-	134
Alt-Wiedikon	8	17	5	-	-	-	-	-	30
Friesenberg	5	3	2	6	1	-	1	-	18
Sihlfeld	20	25	22	18	1	-	-	-	86
Kreis 4	15	10	12	41	-	-	-	-	78
Werd	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Langstrasse	15	10	12	1	-	-	-	-	38
Hard	-	-	-	40	-	-	-	-	40
Kreis 5	-	-	-	2	-	-	-	-	2
Gewerbeschule	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Escher Wyss	-	-	-	2	-	-	-	-	2
Kreis 6	1	-	-	1	-	-	-	-	2
Unterstrass	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberstrass	1	-	-	1	-	-	-	-	2
Kreis 7	30	4	7	6	3	1	6	4	61
Fluntern	-	-	-	1	-	1	-	-	2
Hottingen	27	4	4	-	-	-	-	4	39
Hirslanden	-	-	1	-	1	-	-	-	2
Witikon	3	-	2	5	2	-	6	-	18
Kreis 8	-	2	2	4	-	-	-	-	8
Seefeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mühlebach	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weinegg	-	2	2	4	-	-	-	-	8
Kreis 9	140	34	45	19	5	-	-	-	243
Albisrieden	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altstetten	140	34	45	19	5	-	-	-	243
Kreis 10	37	54	147	57	4	-	-	-	299
Höngg	37	52	144	54	4	-	-	-	291
Wipkingen	-	2	3	3	-	-	-	-	8
Kreis 11	29	48	51	38	9	1	-	-	176
Affoltern	18	38	48	36	9	-	-	-	149
Oerlikon	1	-	3	2	-	-	-	-	6
Seebach	10	10	-	-	-	1	-	-	21
Kreis 12	15	30	64	50	1	-	-	-	160
Saatlen	-	21	55	47	-	-	-	-	123
Schwamendingen-Mitte	4	9	9	1	1	-	-	-	24
Hirzenbach	11	-	-	2	-	-	-	-	13
Ganze Stadt	312	262	391	270	34	2	7	4	1282

Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartieren 1975¹

Stadtquartiere	Anfangs- bestand 1975	Neu- erstellte Woh- nungen	Veränderung durch Ab- bruch Brand	Um- bau ²	Zweck- ände- rung ³	zusam- men	Wohnungs- gewinn bzw. -verlust ⁴ absolut Prozent	End- bestand 1975
Kreis 1	2 924	-	- 2	- 8	-26	- 36	- 36 -1,2	2 888
Rathaus	1 649	-	-	+ 1	-14	- 13	- 13 -0,8	1 636
Hochschulen	270	-	-	-	- 2	- 2	- 2 -0,7	268
Lindenhof	654	-	-	- 7	- 9	- 16	- 16 -2,4	638
City	351	-	- 2	- 2	- 1	- 5	- 5 -1,4	346
Kreis 2	13 584	119	- 44	+10	-48	- 82	+ 37 +0,3	13 621
Wollishofen	7 682	24	- 35	+ 2	- 6	- 39	- 15 -0,2	7 667
Leimbach	1 503	95	- 1	-	-	+ 1	+ 94 +6,3	1 597
Enge	4 399	-	- 8	+ 8	-42	- 42	- 42 -1,0	4 357
Kreis 3	21 485	134	- 42	+ 1	-	- 41	+ 93 +0,4	21 578
Alt-Wiedikon	7 095	30	- 12	-	-	- 12	+ 18 +0,3	7 113
Friesenberg	3 944	18	- 2	-	-	- 2	+ 16 +0,4	3 960
Sihlfeld	10 446	86	- 28	+ 1	-	- 27	+ 59 +0,6	10 505
Kreis 4	11 718	78	- 33	-30	- 1	- 64	+ 14 +0,1	11 732
Werd	1 760	-	-	-	-	-	-	1 760
Langstrasse	4 669	38	- 33	-30	- 1	- 64	- 26 -0,6	4 643
Hard	5 289	40	-	-	-	-	+ 40 +0,8	5 329
Kreis 5	4 299	2	-	+12	- 1	+ 11	+ 13 +0,3	4 312
Gewerbeschule	3 607	-	-	+11	- 1	+ 10	+ 10 +0,3	3 617
Escher Wyss	692	2	-	+ 1	-	+ 1	+ 3 +0,4	695
Kreis 6	15 144	2	-	- 5	- 7	- 12	- 10 -0,1	15 134
Unterstrass	10 368	-	-	-12	- 6	- 18	- 18 -0,2	10 350
Oberstrass	4 776	2	-	+ 7	- 1	+ 6	+ 8 +0,2	4 784
Kreis 7	14 978	61	- 8	+13	- 5	-	+ 61 +0,4	15 039
Fluntern	2 954	2	- 1	+ 4	- 2	+ 1	+ 3 +0,1	2 957
Hottingen	4 847	39	-	+ 2	-	+ 2	+ 41 +0,8	4 888
Hirslanden	3 451	2	- 3	+ 9	- 3	+ 3	+ 5 +0,1	3 456
Witikon	3 726	18	- 4	- 2	-	- 6	+ 12 +0,3	3 738
Kreis 8	8 279	8	- 10	+ 3	- 3	- 10	- 2 -0,0	8 277
Seefeld	3 291	-	- 5	+ 5	- 1	- 1	- 1 -0,0	3 290
Mühlebach	2 931	-	- 3	+ 4	- 2	- 1	- 1 -0,0	2 930
Weinegg	2 057	8	- 2	- 6	-	- 8	-	2 057
Kreis 9	19 238	243	- 8	- 6	-	- 14	+229 +1,2	19 467
Albisrieden	7 920	-	-	+ 1	-	+ 1	+ 1 +0,0	7 921
Altstetten	11 318	243	- 8	- 7	-	- 15	+228 +2,0	11 546
Kreis 10	15 055	299	- 37	+ 5	-	- 32	+267 +1,8	15 322
Höngg	7 295	291	- 6	+ 3	-	- 3	+288 +3,9	7 583
Wipkingen	7 760	8	- 31	+ 2	-	- 29	- 21 -0,3	7 739
Kreis 11	23 026	176	- 32	+14	- 2	- 20	+156 +0,7	23 182
Affoltern	6 902	149	- 3	+ 4	-	+ 1	+150 +2,2	7 052
Oerlikon	8 015	6	- 12	-	- 2	- 14	- 8 -0,1	8 007
Seebach	8 109	21	- 17	+10	-	- 7	+ 14 +0,2	8 123
Kreis 12	12 505	160	-121	-	- 1	-122	+ 38 +0,3	12 543
Saatlen	2 431	123	- 55	-	-	- 55	+ 68 +2,8	2 499
Schwamendingen-M.	5 074	24	- 66	- 2	- 1	- 69	- 45 -0,9	5 029
Hirzenbach	5 000	13	-	+ 2	-	+ 2	+ 15 +0,3	5 015
Ganze Stadt	162 235	1282	-337	+ 9	-94	-422	+860 +0,5	163 095

¹ Ergebnisse der Wohnungsfortschreibung ² Saldo
umgekehrt ohne Vornahme baulicher Veränderung (Saldo)

³ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und
⁴ Gegenüber dem vorjährigen Wohnungsbestand