

Entwicklung in der Stadt Zürich

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden im Laufe des Jahres 1976 auf Stadtgebiet 2193 Wohnungen fertiggestellt. Im Vergleich zum Jahre 1975 erhöhte sich damit die Wohnungsproduktion um 911 Einheiten oder 71 Prozent. Gegenüber dem Fünfjahresmittel 1971/75 betrug die Zunahme 384 Wohnungen oder mehr als ein Fünftel. Seit dem Jahre 1969 mit 2563 neuerstellten Wohnungen stellt die Wohnungsproduktion des Berichtsjahres das höchste Ergebnis dar. Infolge des sich in den letzten Jahren ständig zurückbildenden baulichen Überhangs (erteilte Baubewilligungen 1969: 3287, 1975: 1342; baubewilligte, aber am Jahresende noch nicht angefangene Wohnungen 1971: 4242, 1975: 2190) wurde für das Berichtsjahr, gegenüber dem vorjährigen Ergebnis, eine so starke Zunahme der fertiggestellten Wohnungen nicht erwartet.

1. Wohnungsbestand 1931–1976¹

Jahres- mittel Jahre	Veränderung durch					Im ganzen	End- bestand ⁴	Veränderung in Prozent ⁵
	Neubau	Abbruch	Umbau ²	Zweck- änderung ³				
1931/35	+3066	-136	+ 71	+ 67	+3068	90 636	+4,7	
1936/40	+1355	-132	+ 77	+ 29	+1329	97 284	+1,5	
1941/45	+1709	- 77	+124	-172	+1584	105 203	+1,6	
1946/50	+2589	-171	- 1	-283	+2134	115 874	+2,0	
1951/55	+3846	-310	- 54	- 42	+3440	133 095	+3,0	
1956/60	+2782	-413	- 43	- 77	+2249	144 659	+1,7	
1961/65	+2044	-367	- 52	- 43	+1582	152 568	+1,1	
1966/70	+2144	-393	- 81	- 42	+1628	156 827	+1,1	
1971/75	+1809	-360	-113	- 82	+1254	163 095	+0,8	
1961	+2269	-439	+ 15	- 77	+1768	146 427	+1,2	
1962	+2046	-401	- 48	- 59	+1538	147 965	+1,1	
1963	+1785	-454	- 92	- 33	+1206	149 171	+0,8	
1964	+2079	-309	- 82	- 46	+1642	150 813	+1,1	
1965	+2042	-231	- 54	- 2	+1755	152 568	+1,2	
1966	+2361	-359	- 58	- 31	+1913	154 481	+1,3	
1967	+1839	-197	-134	- 9	+1499	155 980	+1,0	
1968	+2307	-377	- 46	- 11	+1873	157 853	+1,2	
1969	+2563	-534	- 19	- 87	+1923	159 776	+1,2	
1970	+1648	-498	-146	- 70	+ 934	156 827	+0,6	
1971	+1858	-825	-149	- 33	+ 851	157 678	+0,5	
1972	+2071	-282	-178	- 9	+1602	159 280	+1,0	
1973	+1891	-215	-184	- 4	+1488	160 768	+0,9	
1974	+1942	-143	- 62	-270	+1467	162 235	+0,9	
1975	+1282	-337	+ 9	- 94	+ 860	163 095	+0,5	
1976	+2193	-265	+ 42	- 75	+1895	164 990	+1,2	

¹ Ergebnisse der Wohnungsfortschreibung, ab 1970 bereinigter Bestand auf Grund der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1970 ² Saldo ³ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne Vornahme baulicher Veränderung (Saldo) ⁴ Jahresmittel 1931/1935 bis 1971/1975: Mittel der Jahresbestände; einzelne Jahre: Bestand Ende Dezember des Jeweiligen Jahres ⁵ Gegenüber dem vorjährigen Wohnungsbestand

Die hohe Zahl der im Jahre 1976 gebauten Wohnungen in der Stadt Zürich darf indessen nicht als Zeichen einer allgemeinen Belebung der Wohnbautätigkeit bewertet werden. Sie ergab sich weitgehend zufällig daraus, dass im Berichtsjahr die zwei grossen, in den Hochkonjunkturjahren 1969 und 1972 projektierten Überbauungen, Hardau und Grünau, grossenteils abgeschlossen wurden. In der Überbauung Hardau wurden 641 von 687 projektierten und in der Überbauung Grünau 443 von 520 projektierten Wohnungen, das ergibt insgesamt 1084 Einheiten, fertiggestellt.

Im Berichtsjahr wurden dem Statistischen Amt der Stadt Zürich von der kantonalen Gebäudeversicherung 265 Wohnungsabbrüche gemeldet, 72 Einheiten oder 21 Prozent weniger als im Jahre 1975; gegenüber dem Fünfjahresmittel 1971/75 beträgt der Rückgang 95 Wohnungen oder 26 Prozent. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Stadtgebiet seit November 1974 dem kantonalen «Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien» (Wohnerhaltungsgesetz vom 30. Juni 1974) unterstellt ist, welches für Abbruch, Umbau oder Zweckänderung von Wohnungen für Familien (Wohnungen mit 2½ und mehr Zimmern) eine Bewilligungspflicht vorsieht. Von den Wohnungsabbrüchen 1976 entfallen 55 Einheiten oder 21 Prozent (Vorjahr 12,5 Prozent) auf die Klein- und 210 Einheiten oder 79 Prozent (Vorjahr: 87,5 Prozent) auf die Familienwohnungen. Das Wohn-erhaltungsgesetz verbietet nämlich den Wohnungsabbruch nicht generell, sondern es schreibt vor, welche Gründe für die Abbruchbewilligung zwingend sind und aus welchen diese nach baupolizeilichem Ermessen zu erfolgen hat. Die Wohnungsabbrüche im Jahre 1976 verteilten sich auf viele kleine Objekte.

Durch Umbau ergab sich 1976 per Saldo ein Gewinn von 42 Wohnungen, 33 mehr als im Vorjahr. Abgesehen von den kleinen Umbaugewinnen in den Jahren 1961 und 1975 (15 bzw. 9 Einheiten) ist ein annähernd gleich hoher Umbaugewinn das letztmal im Jahre 1945 (45 Einheiten) ermittelt worden. Die Saldorechnung der Umbauwohnungen nach Zimmerzahl zeigt für die Jahre von 1974–1976 folgendes Bild.

Veränderung des Wohnungsbestandes durch Umbau von 1974–1976

	Abgang durch Umbau			Zugang durch Umbau			Saldo		
	1974	1975	1976	1974	1975	1976	1974	1975	1976
Kleinwohnungen ¹	92	72	32	119	207	106	+ 27	+135	+ 74
Familienwohnungen ²	202	254	119	113	128	87	- 89	-126	- 32
Im ganzen	294	326	151	232	335	193	- 62	+ 9	+ 42
Zimmer in Kleinwohnungen ¹	164	127	54	173	305	164	+ 9	+178	+110
Zimmer in Familienwohnungen ²	842	1011	482	436	502	349	-406	-509	-133
Im ganzen	1006	1138	536	609	807	513	-397	-331	- 23

¹ Wohnungen mit 1–2 Zimmern

² Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern

Die vorstehende Aufstellung zeigt, dass sich 1976 ein Umbaugewinn nur bei den Kleinwohnungen ergab; die Familienwohnungen verzeichneten dagegen einen Umbauverlust von 32 Einheiten mit 133 Zimmern. Trotzdem ist die Bilanz für 1976 unvergleichbar günstiger als in den Jahren 1974 und 1975, was den Auswirkungen des Wohn-erhaltungsgesetzes zuzuschreiben ist. Von den 1976 durch Umbau verlorengegangenen 536 Zimmern wurden

61 oder rund ein Zehntel von Büros und Geschäften, 37 Einheiten oder rund sieben Prozent von Banken und anderen Benützern (Praxen, Verwaltung usw.) beansprucht. Der grösste Teil, 438 Zimmer oder mehr als vier Fünftel, wurden wiederum dem Wohnzweck in Form von Wohnungserweiterungen oder Appartement-, Personal- und Einzelzimmern zugeführt.

Durch Zweckänderung ohne bauliche Massnahme wurde 1976 per Saldo ein Verlust von 75 Wohnungen verursacht, 19 Einheiten oder rund ein Fünftel weniger als im Vorjahr (1975: 94, 1974: 270 Einheiten). Baupolizeilich wurden gemäss dem erwähnten Wohnerhaltungsgesetz Zweckänderungen von 64 Familienwohnungen (1975: 21) bewilligt.

Im Jahre 1976 ergab sich mit 1895 Einheiten oder 1,2 Prozent ein gegenüber dem Vorjahr mehr als doppelt so hoher Reinzugang an Wohnungen (1975: 860 Einheiten oder 0,5 Prozent), was zur Hauptsache auf die bereits erwähnte hohe Wohnungsproduktion, zum kleineren Teil aber auch auf die verminderten Zahlen der Wohnungsabbrüche und -zweckänderungen sowie auf den Umbaugewinn zurückzuführen ist. Vom Wohnungszuwachs 1976 entfallen 547 Einheiten oder 28,9 Prozent auf die Familienwohnungen (1975: 208 Wohnungen oder 24,2 Prozent) und 1348 Einheiten oder 71,1 Prozent auf die Kleinwohnungen (1975: 652 Wohnungen oder 75,8 Prozent).

Zusammensetzung der neuerstellten Wohnungen in der Stadt Zürich

Eine Aufgliederung der neuerstellten Wohnungen nach Gebäudearten zeigt, dass wie in den vergangenen Jahren, der weitaus grösste Teil auf reine Mehrfamilienhäuser entfiel. Ihr Anteil am Gesamtbestand ist indessen von 81,8 Prozent im Jahre 1975 auf 79,3 Prozent zurückgegangen, und zwar zugunsten der Wohnungen in Wohnhäusern mit Geschäftslokalen, deren Quote von 13,7 auf 19,1 Prozent anstieg. Der Anteil der anderen Gebäudearten (Einfamilienhäuser und andere Gebäude mit Wohnungen) bildete sich ebenfalls zugunsten der Wohnungen in Wohnhäusern mit Geschäftslokalen, von 4,5 auf 1,6 Prozent, zurück.

Die Zusammensetzung der Wohnungen hinsichtlich der Zimmerzahl hat sich stark verändert: Der Anteil der Ein- und Zweizimmerwohnungen erhöhte sich von 24,3 bzw. 20,4 Prozent im Jahre 1975 auf 34,3 bzw. 27,2 Prozent im Jahre 1976, d.h. die Kleinwohnungsquote stieg von 44,7 auf 61,5 Prozent. Die starke Erhöhung des Kleinwohnungsanteils ist vor allem auf die hohe Zahl der in der Überbauung Hardau neuerstellten Ein- und Zweizimmerwohnungen zurückzuführen (von 641 Einheiten waren deren 529 Kleinwohnungen). Die Drei- und Vierzimmerwohnungen verzeichneten demgegenüber in der gleichen Zeit spürbare Quotenrückbildungen; die Anteile der Dreizimmerwohnungen gingen von 30,5 auf 26,1 Prozent und die der Vierzimmerwohnungen von 21,1 auf 10,1 Prozent zurück. Die Quote der Fünf- und Mehrzimmerwohnungen sank von 3,7 im Vorjahr auf 2,3 Prozent im Berichtsjahr. Die 1976 gebauten Wohnungen enthalten einschliesslich Küche 7025 Räume, d.h. 2377 Einheiten oder rund die Hälfte mehr als 1975. Ausserdem wurden im Berichtsjahr noch 475 Appartement-, Personal- und Einzelzimmer erstellt (1973: 1027, 1974: 734, 1975: 322). Im Jahre 1975 wurden somit insgesamt 7500 Räume für Wohnzwecke fertiggestellt, d.h. 2530 oder rund 50 Prozent mehr als im Jahre 1975.

2. Neuerstellte Wohnungen in der Stadt Zürich 1972 bis 1976

Gliederungsmerkmale	Grundzahlen					Promilleverteilung				
	1972	1973	1974	1975	1976	1972	1973	1974	1975	1976
Nach Gebäudearten										
Einfamilienhäuser ¹	37	13	21	12	2	18	7	11	10	1
Mehrfamilienhäuser ¹	1502	1456	1740	1049	1740	725	770	896	818	793
Wohnhäuser mit Geschäftslok.	507	376	164	176	418	245	199	84	137	191
Andere Gebäude m. Wohnungen	25	46	17	45	33	12	24	9	35	15
Nach der Zimmerzahl										
1 Zimmer	728	472	462	312	752	351	250	238	243	343
2 Zimmer	424	378	604	262	597	205	200	311	204	272
3 Zimmer	479	511	451	391	573	231	270	232	305	261
4 Zimmer	300	469	335	270	222	145	248	173	211	101
5 Zimmer	74	46	82	34	37	36	24	42	27	17
6 und mehr Zimmer	66	15	8	13	12	32	8	4	10	6
Nach Erstellern										
Natürliche Personen	888	803	548	453	506	429	425	282	353	231
Baugenossenschaften	234	381	706	435	540	113	201	364	339	246
Private Unternehmungen	289	368	255	158	125	139	195	131	123	57
Stadtgemeinde	565	193	164	79	643	273	102	84	62	293
Kommunaler Wohnungsbau	554	187	158	69	641	268	99	81	54	292
Wohnungen in öff. Gebäuden ²	11	6	6	10	2	5	3	3	8	1
Städtische Stiftungen ³	–	–	89	77	181	–	–	46	60	83
Andere Ersteller ⁴	95	146	180	80	198	46	77	93	63	90
Nach der Finanzierung										
Eigenbau der Stadt	565	193	164	79 ⁵	643	273	102	84	62	293
Anderer öffentlicher Bau	1	100	23	16	11	–	53	12	12	5
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	317	406	758	510	638	153	215	390	398	291
Ohne öffentliche Finanzbeihilfe	1188	1192	997	677	901	574	630	514	528	411
Nach Zonenarten										
Kernzone	*	*	56	38	110	*	*	29	30	50
Wohnzone ⁶ A	*	*	276	147	–	*	*	142	115	–
Wohnzone ⁶ B	*	*	48	31	758	*	*	25	24	346
Wohnzone ⁶ C	*	*	864	370	827	*	*	445	289	377
Wohnzone ⁶ D	*	*	624	646	466	*	*	321	504	212
Wohnzone ⁶ E	*	*	47	2	–	*	*	24	1	–
Wohnzonen zusammen	*	*	1859	1196	2051	*	*	957	933	935
Industriezone J I	*	*	22	4	28	*	*	11	3	13
Industriezone J II	*	*	2	3	2	*	*	1	2	1
Freihaltezone	*	*	3	41	2	*	*	2	32	1
Waldzone	*	*	–	–	–	*	*	–	–	–
Ausgesparte Gebiete	*	*	–	–	–	*	*	–	–	–
Ganze Stadt	2071	1891	1942	1282	2193	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 Geschosshöhen: A = 5, B = 4, C = 3, D = 2–3, E = 2 Geschosse

Die Aufteilung der 1976 gebauten Wohnungen nach Erstellergruppen zeigt im Vergleich zum Vorjahr insofern eine Änderung, als der Anteil der Stadtgemeinde Zürich von 6,2 auf 29,3 Prozent sehr stark anstieg. Dies hängt mit dem bereits erwähnten Bauabschluss der städtischen Überbauung Hardau und der Wohnsiedlung Grünau zusammen, an der die Stadtgemeinde stark beteiligt war. Steigende Quoten verzeichneten noch die städtische Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich von 6,0 auf 8,3 Prozent und die sog. anderen Ersteller (Bund, Kanton, Kirchgemeinden

usw.) von 6,3 auf 9,0 Prozent. Demgegenüber weisen die natürlichen Personen (von 35,3 auf 23,1 Prozent), die Baugenossenschaften (von 33,9 auf 24,6 Prozent) und die privaten Unternehmungen (von 12,3 auf 5,7 Prozent) stark abnehmende Quoten auf.

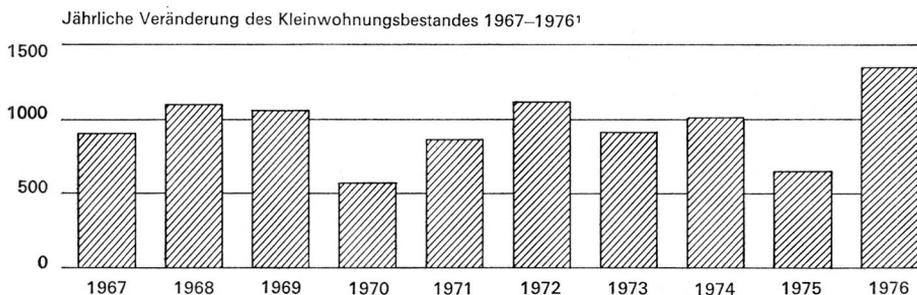
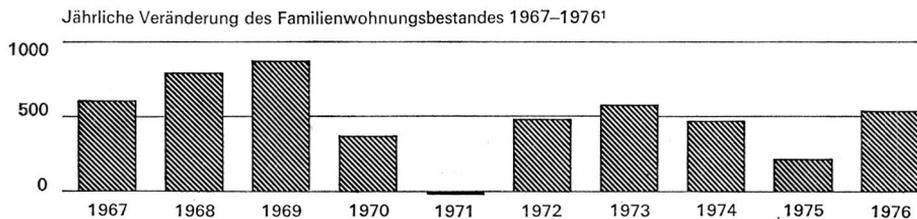
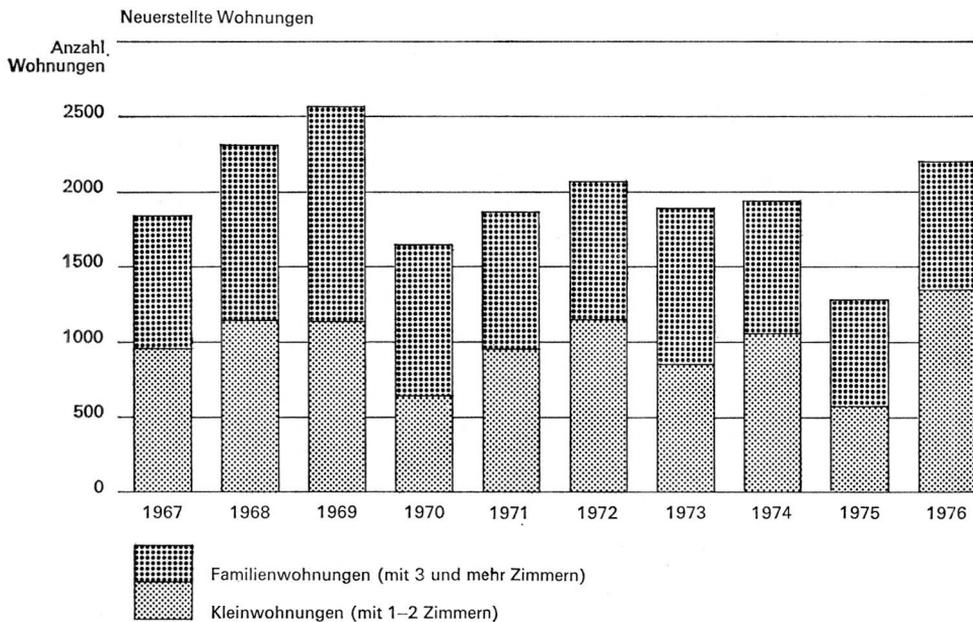
3. Neuerstellte Wohnungen in der Stadt Zürich 1976

Gliederungsmerkmale	Wohnungen nach der Zimmerzahl						Promilleverteilung nach Merkmalen	
	1	2	3	4	5	6 u. m.	Im ganzen	nach Merkmalen
Nach Gebäudearten								
Einfamilienhäuser ¹	–	–	–	1	–	1	2	1
Mehrfamilienhäuser ¹	574	459	478	186	36	7	1740	793
Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	170	135	90	21	–	2	418	191
Andere Gebäude mit Wohnungen	8	3	5	14	1	2	33	15
Nach Erstellern								
Natürliche Personen	134	135	162	58	10	7	506	231
Baugenossenschaften	53	117	237	120	13	–	540	246
Private Unternehmungen	49	35	18	16	2	5	125	57
Stadtgemeinde	289	224	123	7	–	–	643	293
Kommunaler Wohnungsbau	289	224	123	5	–	–	641	292
Wohnungen in öff. Gebäuden ²	–	–	–	2	–	–	2	1
Städtische Stiftungen ³	154	27	–	–	–	–	181	83
Andere Ersteller ⁴	73	59	33	21	12	–	198	90
Nach der Finanzierung								
Eigenbau der Stadt	289	224	123	7	–	–	643	293
Anderer öffentlicher Bau	1	3	–	4	3	–	11	5
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	158	122	231	114	13	–	638	291
Ohne öffentliche Finanzbeihilfe	304	248	219	97	21	12	901	411
Nach Zonenarten								
Kernzone	57	34	18	–	1	–	110	50
Wohnzone ⁵ A	–	–	–	–	–	–	–	–
Wohnzone ⁵ B	396	242	119	1	–	–	758	346
Wohnzone ⁵ C	152	211	314	122	26	2	827	377
Wohnzone ⁵ D	147	104	116	79	10	10	466	212
Wohnzone ⁵ E	–	–	–	–	–	–	–	–
Wohnzonen zusammen	695	557	549	202	36	12	2051	935
Industriezone J I	–	6	6	16	–	–	28	13
Industriezone J II	–	–	–	2	–	–	2	1
Freihaltezone	–	–	–	2	–	–	2	1
Waldzone	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausgesparte Gebiete	–	–	–	–	–	–	–	–
Ganze Stadt	752	597	573	222	37	12	2193	1000

¹ Reine Wohngebäude ² Verwaltungsgebäude, Schulhäuser usw. ³ Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich ⁴ Bund, Kanton, Kirchengemeinden, Vereine, private Stiftungen ⁵ Maximale Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2-3, E = 2 Geschosse

Bei der Finanzierung der Neubauwohnungen ergaben sich ebenfalls bedeutende Quotenverschiebungen: der Anteil des städtischen Eigenbaus erhöhte sich im gleichen Verhältnis wie bei der Gliederung nach Erstellern, nämlich von 6,2 auf 29,3 Prozent. Die Quote der mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellten Wohnungen ging von 39,8 auf 29,1 Prozent zurück und jene der ohne Finanzhilfe erstellten verminderte sich von 52,8 auf 41,1 Prozent.

Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich 1967–1976



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



Die Gruppierung der 1976 fertiggestellten Wohnungen nach Zonenarten weist gegenüber dem Vorjahr beträchtliche Verschiebungen in den Wohnzonen auf: die Anteile der Wohnzonen B (viergeschossige Bauten) und C (dreigeschossige Bauten) stiegen von 2,4 auf 34,6 Prozent bzw. von 28,9 auf 37,7 Prozent, während die Quoten der Wohnzonen A und D (fünf- bzw. zwei- bis dreigeschossige Bauten) von 11,5 Prozent auf Null bzw. von 50,4 auf 21,2 Prozent zurückgingen. Es ist zu erwähnen, dass von den zwei grossen Überbauungen die eine (Hardau) in der Wohnzone B und die andere (Grünau) in der Wohnzone C liegen. Von allen 1976 erstellten Wohnungen entfielen 93,5 Prozent auf die Wohnzonen (Vorjahr: 93,3 Prozent), 5,0 Prozent (3,0 Prozent) auf die Kernzone und 1,5 Prozent (3,7 Prozent) auf die Industrie- und Freihaltezonen.

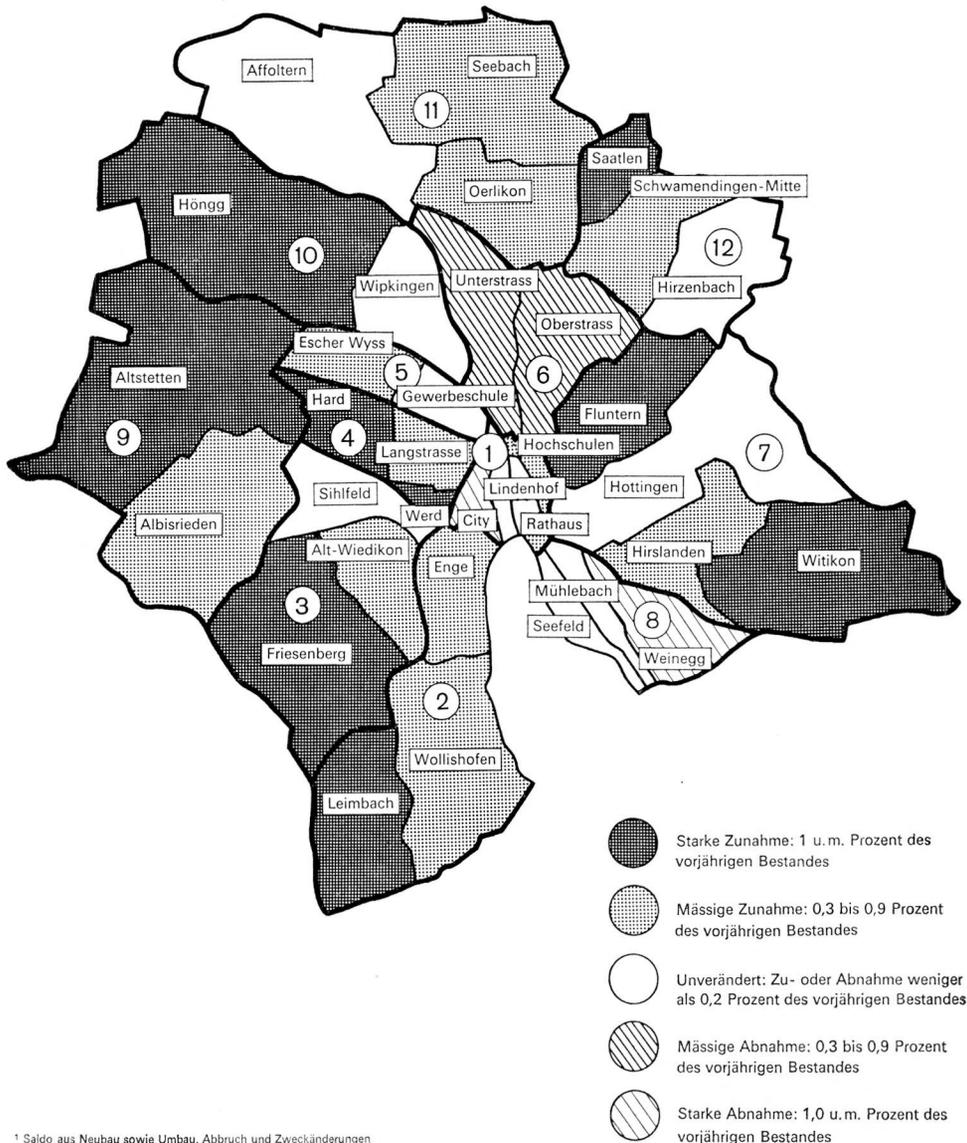
Leerwohnungsbestand in der Stadt Zürich

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen bildet einen geeigneten Massstab für die Beurteilung der Versorgungslage auf dem Wohnungsmarkt. In Anbetracht des Umstandes, dass in der Stadt Zürich im Berichtsjahr die Wohnungsproduktion einen neuen Rekord verzeichnete, wäre eine Erhöhung des Leerwohnungsbestandes zu erwarten. Dass das Gegenteil eintrat, ist ein Beweis für die nach wie vor vorhandene Nachfrage nach Wohnungen. Der amtliche Wohnungsnachweis, als einzige offizielle Stelle der Leerwohnungserfassung, ermittelte für Ende 1976 121 leerstehende Wohnungen, d. h. 139 Einheiten oder halb soviel wie vor Jahresfrist (260 Einheiten). Diese Zahl umfasst nur Mietwohnungen. Eine weitere, mit Hilfe des Adressenmaterials des Steueramtes durchgeführte spezielle Erhebung des Statistischen Amtes erfasste zusätzlich 45 Wohnungen im Stockwerkeigentum, die infolge Nichtzustandekommens eines Verkaufsvertrages am Jahresende zur Miete angeboten wurden, jedoch leer standen. Somit belief sich die ermittelte Zahl der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Zürich am Jahresende im ganzen auf 166 Einheiten.

Von den 121 durch den Städtischen Wohnungsnachweis als leerstehend ausgewiesenen Wohnungen standen 67 oder 56 Prozent seit einem Monat, 10 oder 8 Prozent seit zwei Monaten und 44 oder 36 Prozent seit länger als zwei Monaten leer. Nach der Zimmerzahl entfielen 57 Prozent (49 Ein- und 20 Zweizimmerwohnungen) auf Klein- und 43 Prozent (28 Drei-, 21 Vier- und 3 Fünf- und Mehrzimmerwohnungen) auf Familienwohnungen. Der Nett Jahresmietzins betrug bei 20 Wohnungen mehr als 12 000 Franken, bei 87 zwischen 6000 und 12 000 Franken und bei 14 weniger als 6000 Franken.

Im Laufe des Monats Dezember 1976 reduzierte sich der Zürcher Leerwohnungsbestand von 202 am Anfang auf 166 Einheiten am Monatsende oder von 0,122 auf 0,101 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Da die Zahl der am Jahresende im Bau befindlichen Wohnungen einen Rekordtiefstand erreicht hat, ist im Jahre 1977 kaum mit einer wesentlichen Zunahme der leerstehenden Wohnungen zu rechnen. Damit kennt die Stadt Zürich gegenwärtig noch kein Leerwohnungsproblem und es ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage, vor allem nach preisgünstigen Familienwohnungen, in den nächsten Jahren eher zunehmen wird.

Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartieren 1976¹



¹ Saldo aus Neubau sowie Umbau, Abbruch und Zweckänderungen

Die Entwicklung nach Stadtquartieren

Unter den Stadtquartieren lag im Jahre 1976 das Quartier Hard (Überbauung Hardau) mit 641 neuerstellten Wohnungen an der Spitze, gefolgt von Altstetten (Überbauung Grünau) mit 567, Leimbach mit 129 und Oerlikon mit 108 Wohnungen. In fünf Stadtquartieren (Lindenhof, City, Sihlfeld, Gewerbeschule und Hirzenbach) wurde 1976 keine Wohnung gebaut.

In 24 Quartieren wurden Wohnungsabbrüche ermittelt; ihre höchste Zahl ergab sich in den Stadtquartieren Unterstrass mit 58 und Oerlikon mit 40 Einheiten. Wohnungsumbau wurde im Berichtsjahr in 23 Quartieren ermittelt. Davon weisen 16 Quartiere Wohnungsgewinne (an der Spitze stehen Alt-Wiedikon und Werd mit 12 bzw. 11 Einheiten) und 7 Stadtquartiere Wohnungsverluste aus Umbau auf (Höchstwert mit 8 Einheiten im Quartier Hard). Durch Zweckänderung, d.h. durch Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume oder umgekehrt ohne Vornahme baulicher Veränderung, wurde der Wohnungsbestand in 16 Stadtquartieren verändert; in zwei von ihnen entstand per Saldo ein Gewinn und in 14 Quartieren wurde ein Verlust aus Zweckänderung ermittelt, der im Stadtquartier Hottingen mit 19 Wohnungen am höchsten war.

Nach Berücksichtigung aller Fortschreibungsmerkmale der Zürcher Wohnungsstatistik ergibt sich nach Stadtquartieren das folgende Bild: in zehn Quartieren bleibt der Wohnungsbestand 1976 gegenüber Ende 1975 praktisch unverändert (Veränderung weniger als 0,2 Prozent des vorjährigen Bestandes), für 20 werden Wohnungsgewinne (0,3 Prozent und mehr) und für vier Wohnungsverluste (0,3 Prozent und mehr) ausgewiesen. Die grössten Gewinne resultieren in den Stadtquartieren Hard (629 Einheiten oder 11,8 Prozent), Altstetten (544 Einheiten oder 4,7 Prozent) und Leimbach (126 Einheiten oder 7,9 Prozent); die höchsten Verluste ergaben sich in den Quartieren Unterstrass (38 Einheiten oder 0,4 Prozent) und Oberstrass (14 Einheiten oder 0,3 Prozent).

Ende 1976 betrug der Wohnungsbestand in drei Stadtquartieren mehr als 10 000 Einheiten (Altstetten 12 090, Sihlfeld 10 505 und Unterstrass 10 312 Einheiten), in 11 Quartieren zwischen 5000 und 9999 Einheiten, in 16 Stadtquartieren zwischen 1000 und 4999 Einheiten und in vier weniger als 1000 Einheiten (Hochschulen 270, City 338, Lindenhof 638 und Escher-Wyss 699 Einheiten).

Aussichten für Wohnungsbau 1977 auf Stadtgebiet

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

Wie aus der Tabelle 4 deutlich hervorgeht, wurden im Laufe des Jahres 1976 für insgesamt 1015 Wohnungen Baubewilligungen erteilt, 327 Einheiten oder 24 Prozent weniger als im Vorjahr; gegenüber dem Fünfjahresmittel 1971/75 ergab sich eine Abnahme um 623 Einheiten oder 38 Prozent.

4. Projektierte und im Bau befindliche Wohnungen 1951 bis 1976

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
1976	1015	2039	1610

Der Bestand aller baubewilligten, aber am 31. Dezember 1976 noch nicht im Bau stehenden Wohnungen belief sich auf 2039 Einheiten. Er lag damit um 151 Wohnungen oder sieben Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Seit 1961 stellt dieser Wert den zweitiefsten Reservebestand an zur Ausführung bereit stehenden Wohnungen (1974: 1874 Einheiten) dar.

Die Zahl der Ende 1976 im Bau stehenden Wohnungen war mit 1610 Einheiten um mehr als zwei Fünftel niedriger als vor Jahresfrist. Sie ist der tiefste Wert, der seit 1951 überhaupt ausgewiesen worden ist. Somit ist zu erwarten, dass die Wohnungsproduktion im Jahre 1977 stark absinken wird.

Entwicklung in den Agglomerationsgebieten

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes des Kantons Zürich verzeichnete die Wohnbautätigkeit fast ausnahmslos in allen Gebieten der Zürcher Agglomeration rückläufige Zahlen. Die Einzelheiten sind aus den Texttabellen 5 und 6 ersichtlich.

Die Zahl der baubewilligten Wohnungen in der ganzen Agglomeration ging von 4525 im Jahre 1975 um 1613 Einheiten oder mehr als ein Drittel auf 2912 zurück. In der Agglomeration ohne die Kernstadt fiel die Rückbildung mit mehr als zwei Fünfteln noch stärker aus. Vom Rückgang sind alle Gebiete betroffen. Gegenüber dem Hochkonjunkturjahr 1972 (Höchststand der baubewilligten Wohnungen: 9708 Einheiten) betrug die Reduktion sogar rund 70 Prozent. Die grösste Abnahme gegenüber dem Vorjahresstand ergab sich im dritten Vorortgürtel, in dem sich die Zahl der baubewilligten Woh-

nungen um 610 zurückbildete, was einer Verringerung um rund drei Fünftel entspricht. Am schwächsten war der Rückgang – 188 Baubewilligungen oder rund ein Fünftel – im ersten Vorortgürtel. Diese unterschiedliche Entwicklung bewirkte eine Verschiebung in den Anteilen der einzelnen Agglomerationsgebiete am Total aller baubewilligten Wohnungen: im ersten Agglomerationsgürtel (gemäss Volkszählung 1950) und in der Stadt Zürich ergab sich eine Zunahme von 21,5 auf 27,0 bzw. von 29,7 auf 34,9 Prozent, die Anteile des zweiten und dritten Gürtels (gemäss Volkszählung 1960 bzw. 1970) gingen dementsprechend zurück.

5. Verschiebung der Wohnbautätigkeit nach Agglomerationsgebieten 1972–1976 – In Promille

Agglomerationsgebiete	1972	1973	1974	1975	1976
Baubewilligte Wohnungen					
Stadt Zürich	253	189	201	297	349
Erster Vorortgürtel ¹	224	209	317	215	270
Zweiter Vorortgürtel ²	301	367	81	260	237
Dritter Vorortgürtel ³	222	235	101	228	144
Agglomeration ohne Stadt	747	811	799	703	651
Ganze Agglomeration ⁴	1000	1000	1000	1000	1000
Im Bau befindliche Wohnungen am Jahresende					
Stadt Zürich	272	315	396	506	441
Erster Vorortgürtel ¹	152	248	201	214	206
Zweiter Vorortgürtel ²	369	238	298	225	261
Dritter Vorortgürtel ³	207	199	105	55	92
Agglomeration ohne Stadt	728	685	604	494	559
Ganze Agglomeration ⁴	1000	1000	1000	1000	1000
Neuerstellte Wohnungen					
Stadt Zürich	284	237	247	232	512
Erster Vorortgürtel ¹	223	221	256	225	226
Zweiter Vorortgürtel ²	324	355	281	407	205
Dritter Vorortgürtel ³	169	187	216	136	57
Agglomeration ohne Stadt	716	763	753	768	488
Ganze Agglomeration ⁴	1000	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)

Der Bestand der Ende 1976 im Bau stehenden Wohnungen verminderte sich im Vergleich zum Vorjahresstand in der ganzen Agglomeration um 1779 Einheiten oder ebenfalls um rund ein Drittel; einzig im dritten Vorortgürtel entstand eine zahlenmässig unbedeutende Zunahme (von 301 Einheiten Ende 1975 auf 336 Einheiten Ende 1976). Die anderen Gebiete zeigen Abnahmen, die in der Stadt Zürich mit mehr als zwei Fünfteln am stärksten war. Gegenüber dem absoluten Höchststand der sich im Bau befindlichen Wohnungen (1972: 10 711 Einheiten) ergab sich sogar ein Rückgang um rund zwei Drittel. Von allen 1976 im Bau stehenden Wohnungen entfielen 44,1 Prozent (Vorjahr: 50,6 Prozent) auf die Stadt Zürich, 20,6 Prozent (21,4) auf den ersten, 26,1 Prozent (22,5) auf den zweiten und 9,2 Prozent (5,5) auf den dritten Vorortgürtel.

6. Wohnbautätigkeit in den Agglomerationsgebieten von 1972–1976

Agglomerationsgebiete	1972	1973	1974	1975	1976
Baubewilligte Wohnungen – Grundzahlen⁵					
Stadt Zürich	2460	1339	944	1342	1015
Erster Vorortgürtel ¹	2176	1478	1493	975	787
Zweiter Vorortgürtel ²	2916	2595	1792	1178	690
Dritter Vorortgürtel ³	2156	1666	477	1030	420
Agglomeration ohne Stadt	7248	5739	3762	3183	1897
Ganze Agglomeration ⁴	9708	7078	4706	4525	2912
Baubewilligte Wohnungen – Index⁶					
Stadt Zürich	117,0	54,4	70,5	142,2	75,6
Erster Vorortgürtel ¹	118,6	67,9	101,0	65,3	80,7
Zweiter Vorortgürtel ²	118,7	89,0	69,1	65,7	58,6
Dritter Vorortgürtel ³	.	77,3	28,6	215,9	40,8
Agglomeration ohne Stadt	.	79,2	65,6	84,6	59,6
Ganze Agglomeration ⁴	.	72,9	66,5	96,2	64,4
Im Bau befindliche Wohnungen – Grundzahlen⁵					
Stadt Zürich	2914	3094	3178	2747	1610
Erster Vorortgürtel ¹	1625	2438	1614	1159	750
Zweiter Vorortgürtel ²	3958	2340	2396	1221	953
Dritter Vorortgürtel ³	2214	1963	842	301	336
Agglomeration ohne Stadt	7797	6741	4852	2681	2039
Ganze Agglomeration ⁴	10711	9835	8030	5428	3649
Im Bau befindliche Wohnungen – Index⁶					
Stadt Zürich	99,6	106,2	102,7	86,4	58,6
Erster Vorortgürtel ¹	63,4	150,0	66,2	71,8	64,7
Zweiter Vorortgürtel ²	155,9	59,1	102,4	51,0	78,1
Dritter Vorortgürtel ³	154,2	88,7	42,9	35,7	111,6
Agglomeration ohne Stadt	119,3	86,5	72,0	55,3	76,1
Ganze Agglomeration ⁴	113,2	91,8	81,6	67,6	67,2
Neuerstellte Wohnungen – Grundzahlen					
Stadt Zürich	2071	1891	1942	1282	2193
Erster Vorortgürtel ¹	1625	1760	2014	1241	967
Zweiter Vorortgürtel ²	2365	2823	2210	2243	880
Dritter Vorortgürtel ³	1232	1494	1697	750	243
Agglomeration ohne Stadt	5222	6077	5921	4234	2090
Ganze Agglomeration ⁴	7293	7968	7863	5516	4283
Neuerstellte Wohnungen – Index⁶					
Stadt Zürich	111,5	91,3	102,7	66,0	171,1
Erster Vorortgürtel ¹	80,0	108,3	114,4	61,6	77,9
Zweiter Vorortgürtel ²	137,4	119,4	78,3	101,5	39,2
Dritter Vorortgürtel ³	94,2	121,3	113,6	44,2	32,4
Agglomeration ohne Stadt	103,2	116,4	97,4	71,5	49,4
Ganze Agglomeration ⁴	105,4	109,3	98,7	70,2	77,6

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 Am Jahresende ⁶ Vorjahresbestand = 100

Die Wohnungsproduktion der ganzen Agglomeration Zürich im Jahre 1976 ging gegenüber der von 1975 um 1233 Einheiten oder 22 Prozent zurück. Für die Stadt Zürich wurde, wie schon erwähnt, eine beträchtliche Zunahme, für die übrigen Agglomerationsgebiete dagegen eine, zum Teil sehr starke Abnahme ermittelt. Der Rückgang betrug im ersten 22 Prozent, im zweiten 61 Prozent und im dritten Agglomerationsgürtel sogar 68 Prozent. In der Agglomeration ohne die Kernstadt ging die Zahl der 1976 erstellten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um rund die Hälfte zurück. Damit ergab sich bei der Verteilung der Neubauwohnungen nach Agglomerationsgebieten gegenüber dem Vorjahresergebnis eine sehr starke Verschiebung: auf die Stadt Zürich entfielen 51,2 Prozent (Vorjahr: 23,2 Prozent), auf den ersten Vorortgürtel 22,6 Prozent (22,5), auf den zweiten Vorortgürtel 20,5 Prozent (40,7) und auf den dritten Vorortgürtel 5,7 Prozent (13,6) der im Jahre 1976 fertiggestellten Wohnungen.

In Anbetracht der sehr reduzierten Bestände an baubewilligten und sich im Bau befindlichen Wohnungen ist für das Jahr 1977 in der ganzen Agglomeration mit einem weiteren Rückgang der neuerstellten Wohnungen zu rechnen, der allerdings aufgrund des bereits erreichten Tiefstandes schwächer als im Berichtsjahr ausfallen dürfte.

Dr. J. Dobszay

Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren in der Stadt Zürich 1976

Stadtquartiere	Wohnungen nach der Zimmerzahl								Im ganzen
	1	2	3	4	5	6	7	8 u. m.	
Kreis 1	–	1	4	–	1	–	–	–	6
Rathaus	–	1	4	–	–	–	–	–	5
Hochschulen	–	–	–	–	1	–	–	–	1
Lindenhof	–	–	–	–	–	–	–	–	–
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 2	58	41	55	20	2	3	1	–	180
Wollishofen	3	5	7	18	1	3	–	–	37
Leimbach	49	36	43	1	–	–	–	–	129
Enge	6	–	5	1	1	–	1	–	14
Kreis 3	34	20	4	5	2	–	–	–	65
Alt-Wiedikon	20	–	–	–	–	–	–	–	20
Friesenberg	14	20	4	5	2	–	–	–	45
Sihlfeld	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 4	356	237	122	–	–	–	–	–	715
Werd	19	10	–	–	–	–	–	–	29
Langstrasse	15	20	10	–	–	–	–	–	45
Hard	322	207	112	–	–	–	–	–	641
Kreis 5	–	–	–	4	–	–	–	–	4
Gewerbeschule	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Escher Wyss	–	–	–	4	–	–	–	–	4
Kreis 6	4	6	21	–	–	–	1	–	32
Unterstrass	4	6	19	–	–	–	–	–	29
Oberstrass	–	–	2	–	–	–	1	–	3
Kreis 7	30	38	29	21	10	–	1	5	134
Fluntern	4	3	12	9	8	–	1	4	41
Hottingen	10	15	–	1	1	–	–	–	27
Hirslanden	11	6	4	–	–	–	–	–	21
Witikon	5	14	13	11	1	–	–	1	45
Kreis 8	18	13	12	16	5	–	–	–	64
Seefeld	2	–	2	–	–	–	–	–	4
Mühlebach	1	3	1	–	–	–	–	–	5
Weinegg	15	10	9	16	5	–	–	–	55
Kreis 9	102	155	253	107	12	–	–	–	629
Albisrieden	34	15	13	–	–	–	–	–	62
Altstetten	68	140	240	107	12	–	–	–	567
Kreis 10	49	28	18	6	3	1	–	–	105
Höngg	40	23	18	6	3	1	–	–	91
Wipkingen	9	5	–	–	–	–	–	–	14
Kreis 11	87	46	22	40	2	–	–	–	197
Affoltern	1	6	2	–	–	–	–	–	9
Oerlikon	64	29	11	4	–	–	–	–	108
Seebach	22	11	9	36	2	–	–	–	80
Kreis 12	14	12	33	3	–	–	–	–	62
Saatlen	14	2	11	3	–	–	–	–	30
Schwamendingen-Mitte	–	10	22	–	–	–	–	–	32
Hirzenbach	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ganze Stadt	752	597	573	222	37	4	3	5	2193

Wohnungsbestand nach Stadtquartieren 1976¹

Stadtquartiere	Anfangs- bestand 1976	Veränderung durch					Im ganzen	End- bestand 1976	Verän- derung in Prozent ⁴
		Neubau	Abbruch	Um- bau ²	Zweck- ände- rung ³				
Kreis 1	2 888	+ 6	- 8	+ 3	- 5	- 4	2 884	- 0,1	
Rathaus	1 636	+ 5	- 3	+ 4	- 4	+ 2	1 638	+ 0,1	
Hochschulen	268	+ 1	-	+ 2	- 1	+ 2	270	+ 0,7	
Lindenhof	638	-	- 1	+ 1	-	-	638	-	
City	346	-	- 4	- 4	-	- 8	338	- 2,3	
Kreis 2	13 621	+ 180	- 10	+10	- 5	+ 175	13 796	+ 1,3	
Wollishofen	7 667	+ 37	- 2	-	+ 1	+ 36	7 703	+ 0,5	
Leimbach	1 597	+ 129	- 3	-	-	+ 126	1 723	+ 7,9	
Enge	4 357	+ 14	- 5	+10	- 6	+ 13	4 370	+ 0,3	
Kreis 3	21 578	+ 65	- 3	+12	- 2	+ 72	21 650	+ 0,3	
Alt-Wiedikon	7 113	+ 20	- 3	+12	- 2	+ 27	7 140	+ 0,4	
Friesenberg	3 960	+ 45	-	-	-	+ 45	4 005	+ 1,1	
Sihlfeld	10 505	-	-	-	-	-	10 505	-	
Kreis 4	11 732	+ 715	- 16	+ 8	- 9	+ 698	12 430	+ 5,9	
Werd	1 760	+ 29	-	+11	- 1	+ 39	1 799	+ 2,2	
Langstrasse	4 643	+ 45	- 16	+ 5	- 4	+ 30	4 673	+ 0,6	
Hard	5 329	+ 641	-	- 8	- 4	+ 629	5 958	+11,8	
Kreis 5	4 312	+ 4	-	+ 1	- 3	+ 2	4 314	+ 0,0	
Gewerbeschule	3 617	-	-	+ 1	- 3	- 2	3 615	- 0,1	
Escher Wyss	695	+ 4	-	-	-	+ 4	699	+ 0,6	
Kreis 6	15 134	+ 32	- 76	-	- 8	- 52	15 082	- 0,3	
Unterstrass	10 350	+ 29	- 58	- 1	- 8	- 38	10 312	- 0,4	
Oberstrass	4 784	+ 3	- 18	+ 1	-	- 14	4 770	- 0,3	
Kreis 7	15 039	+ 134	- 15	- 2	-21	+ 96	15 135	+ 0,6	
Fluntern	2 957	+ 41	- 10	+ 1	- 2	+ 30	2 987	+ 1,0	
Hottingen	4 888	+ 27	- 1	- 5	-19	+ 2	4 890	+ 0,0	
Hirslanden	3 456	+ 21	- 3	+ 3	-	+ 21	3 477	+ 0,6	
Witikon	3 738	+ 45	- 1	- 1	-	+ 43	3 781	+ 1,2	
Kreis 8	8 277	+ 64	- 9	+ 9	-23	+ 41	8 318	+ 0,5	
Seefeld	3 290	+ 4	-	+ 3	-10	- 3	3 287	- 0,1	
Mühlebach	2 930	+ 5	-	+ 6	-12	- 1	2 929	- 0,0	
Weinegg	2 057	+ 55	- 9	-	- 1	+ 45	2 102	- 2,2	
Kreis 9	19 467	+ 629	- 35	+ 2	-	+ 596	20 063	+ 3,1	
Albisrieden	7 921	+ 62	- 10	-	-	+ 52	7 973	+ 0,7	
Altstetten	11 546	+ 567	- 25	+ 2	-	+ 544	12 090	+ 4,7	
Kreis 10	15 322	+ 105	- 15	-	-	+ 90	15 412	+ 0,6	
Höngg	7 583	+ 91	- 7	-	-	+ 84	7 667	+ 1,1	
Wipkingen	7 739	+ 14	- 8	-	-	+ 6	7 745	+ 0,1	
Kreis 11	23 182	+ 197	- 61	- 1	-	+ 135	23 317	+ 0,6	
Affoltern	7 052	+ 9	- 7	+ 1	-	+ 3	7 055	+ 0,0	
Oerlikon	8 007	+ 108	- 40	- 2	-	+ 66	8 073	+ 0,8	
Seebach	8 123	+ 80	- 14	-	-	+ 66	8 189	+ 0,8	
Kreis 12	12 543	+ 62	- 17	-	+ 1	+ 46	12 589	+ 0,4	
Saatlen	2 499	+ 30	- 2	+ 1	-	+ 29	2 528	+ 1,2	
Schwamendingen-M.	5 029	+ 32	- 15	-	+ 1	+ 18	5 047	+ 0,4	
Hirzenbach	5 015	-	-	- 1	-	- 1	5 014	- 0,0	
Ganze Stadt	163 095	+2193	-265	+42	-75	+1895	164 990	+ 1,2	

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

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