

WOHNUNGSBAU IN DER STADT ZÜRICH IM 1. HALBJAHR 1992

Starke Abnahme der Wohnungsproduktion

Neugebaute Wohnungen

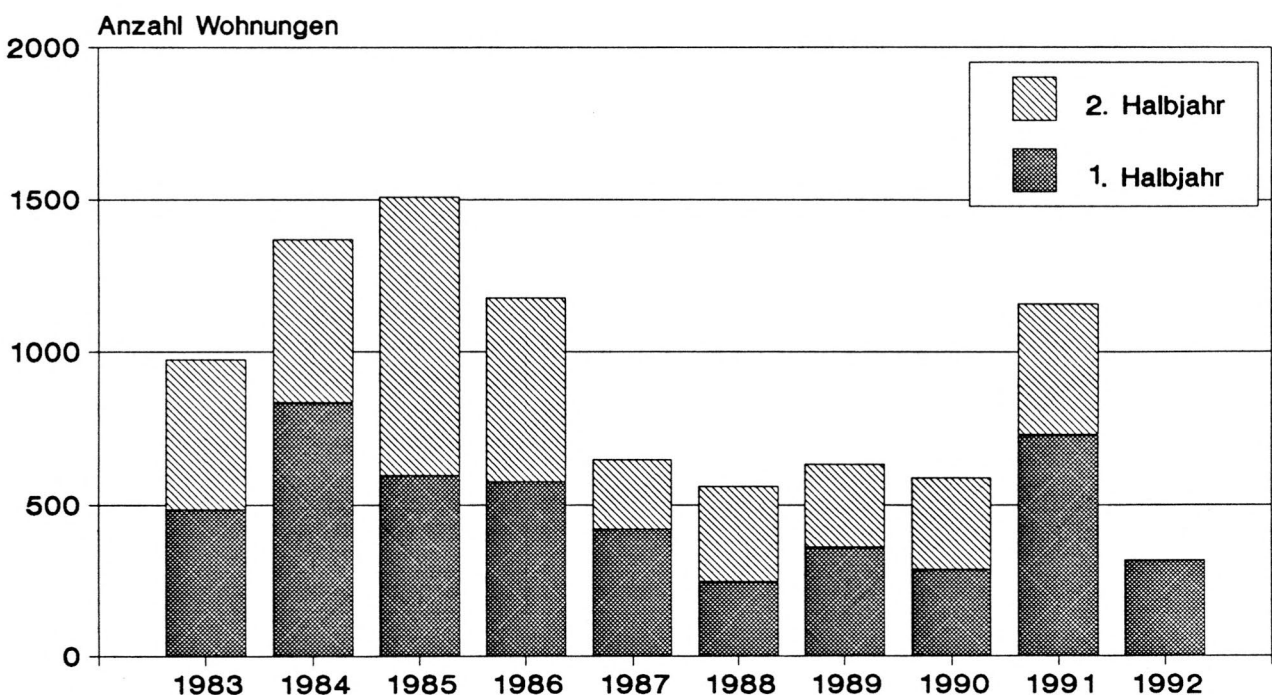
Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden im 1. Halbjahr 1992 auf Stadtgebiet 315 Wohnungen *neuerstellt*. Diese Zahl liegt um 412 Einheiten oder 56,7 Prozent unter dem Ergebnis des vorjährigen Vergleichszeitraums und

stellt das dritt niedrigste Ergebnis der letzten zehn Jahre dar. Auch gegenüber dem Fünfjahresmittel 1987/91 von 408 Einheiten ergibt sich eine Abnahme von 93 Wohnungen oder 22,8 Prozent.

Neuerstellte Wohnungen seit 1983

Jahre	1. Halbjahr Grundzahlen	2. Halbjahr Grundzahlen	Ganzes Jahr Grundzahlen	je 1 000 Personen ¹
1983	486	488	974	2,7
1984	830	543	1 373	3,8
1985	598	913	1 511	4,2
1986	574	606	1 180	3,3
1987	420	229	649	1,8
1988	244	317	561	1,6
1989	359	276	635	1,8
1990	287	300	587	1,6
1991	727	435	1 162	3,2
1992	315	...	...	...

¹ der mittleren Wohnbevölkerung



Seit 1983 wurden in der 1. Jahreshälfte nur 1988 und 1990 mit 244 bzw. 287 Einheiten noch weniger Wohnungen gebaut als 1992. Dieses Ergebnis war einerseits aufgrund des Umstandes zu erwarten, als die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen Ende Dezember 1991 - gegenüber dem vorangehenden Jahr - bedeutend niedriger war. Andererseits stellte die relativ hohe Wohnungsproduktion des 1. Semesters 1991 - und des ganzen Jahres 1991 - ein Sonderergebnis dar, was zu einem Grossteil auf die Fertigstellung mehrerer Grossüberbauungen zurückzuführen war.

Gliederung der neuerstellten Wohnungen

Die im Zeitraum Januar bis Juni 1992 in der Stadt Zürich fertiggestellten Wohnungen und die Fünfjahresmittel 1987/1991 sind in der Anhangtabelle 1 nach Gebäudeart, Zimmerzahl, Erstellergruppen, Finanzierung sowie Zonenart und in der Anhangtabelle 2 in Gliederung nach Zimmerzahl und Stadtquartieren ausgewiesen.

Die Aufgliederung nach *Gebäudearten* zeigt für alle Gebäudearten einen Rückgang: In Einfamilienhäusern von 42 auf 4, in reinen Mehrfamilienhäusern von 428 auf 175 Einheiten, in Wohnhäusern mit Geschäftslokalen von 252 auf 132 und in Nutzbauten von 5 auf 4 Einheiten. Dabei weisen ihre Anteile insofern Verschiebungen auf, als dass die Quote der Mehrfamilienhäuser von 58,9 auf 55,5 Prozent abnahm und jene der Wohnhäuser mit Geschäftsräumen sich von 34,6 auf 41,9 Prozent erhöhte.

Analysiert man die neuerstellten Wohnungen nach der *Zimmerzahl*, so stellt man gegenüber dem 1. Halbjahr 1991 auch nur mässige Veränderungen fest.

Nach *Erstellern* gegliedert kann man im Berichtssemester sehr grosse Verschiebungen gegenüber dem Vorjahr feststellen: Die Quote der natürlichen Personen erhöhte sich von 36,8 auf 53,3 Prozent, jene der Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften von 31,1 Prozent auf 45,4 Prozent. Die Pensionskassen, die letztes Jahr noch 87 Wohnungen gebaut haben, erstellten ebenso wie die Stadtgemeinde keine neuen Wohnungen; letztere stellte im Vorjahr noch 37 Neubauwohnungen fertig. Die Quote der Baugenossenschaften ging von 11,8 Prozent auf lediglich 1,0 Prozent zurück, jene der sog. 'übrigen Ersteller' reduzierte sich von 3,2 Prozent im auf 0,3 Prozent im Berichtszeitraum.

Hinsichtlich der *Finanzierung* ist festzuhalten, dass im 1. Halbjahr 1992 nur 1,0 (1. Halbjahr 1991: 11,8) Prozent der Wohnungen mit öffentlicher und 98,7 (83,1) Prozent ohne öffentliche Finanzbeihilfe erstellt wurden. Die öffentliche Hand, die im Vorjahr 5,1 Prozent der Neubauwohnungen errichtet hat, erreichte im 1. Halbjahr 1992 einen Anteil von lediglich 0,3 Prozent.

Die Aufteilung der Zahl der im 1. Halbjahr 1992 neugebauten Wohnungen nach *Zonenarten* zeigt gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum die folgenden Verlagerungen: Wohnzone A (wie im 1. Semester 1991) keine Veränderung, Wohnzone B 10,8 (5,8) Prozent, Wohnzone C 36,5 (27,4) Prozent, Wohnzone D 14,6 (20,4) Prozent, Wohnzone E 1,6 (3,8) Prozent und Kernzone 9,8 (12,1) Prozent. Von allen neugebauten Wohnungen befinden sich 63,5 (57,4) Prozent in den Wohnzonen. Auf die Industrie- und Gewerbezone entfallen 26,9 (27,5) Prozent der Neubauwohnungen, die eigentlich auf Sonderbauvorschriften zurückzuführen sind.

Unter den *Stadtquartieren* weisen die Quartiere Alt-Wiedikon und Oerlikon mit je 83 Einheiten die höchste Zahl der neuerstellten Wohnungen auf, gefolgt von den Stadtquartieren Albisrieden mit 33 und Witikon mit 29 Wohnungen. In 17 Stadtquartieren wurde keine neue Wohnung gebaut.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

In den Monaten Januar bis Juni 1992 wurden dem Statistischen Amt der Stadt Zürich von der Kantonalen Gebäudeversicherung 57 *Wohnungsabbrüche* gemeldet. Diese Zahl ist um 29 bzw. 45 Einheiten niedriger als der Vorjahreswert von 86 bzw. der Fünfjahresdurchschnitt 1987/91 von 102 Abbrüchen. Von den 57 Abbrüchen im Berichtshalbjahr entfielen 46 auf Dreizimmerwohnungen oder grössere, die gemäss kantonalem 'Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien' (Wohn-erhaltungsgesetz vom 30. Juni 1974) als Familienwohnungen gelten. Dieses Gesetz, dem das ganze Stadtgebiet seit November 1974 unterstellt ist, sieht für den Abbruch, den Umbau und die Zweckänderung von Wohnungen für Familien eine Bewilligungspflicht vor. Für die erwähnten Wohnungen wurde die Abbruchbewilligung im Einklang mit den Bestimmungen des Wohn-erhaltungsgesetzes erteilt, weil dieses den Wohnungsabbruch dann zulässt, wenn der dadurch entstehende Wohnungs-

verlust durch neuprojektierte Wohnungen weitgehend ersetzt wird.

Durch *Umbau*, einschliesslich Zweckänderung, ergab sich per Saldo ein Gewinn von 34 Wohnungen, wobei die Ein- bis Vierzimmerwohnungen einen positiven und die übrigen einen negativen Saldo aufwiesen. Im Fünfjahresdurchschnitt 1987/91 verzeichnete man einen Umbaugewinn von 43 Einheiten.

Nach Berücksichtigung des Neubaus, des Abbruchs und des Saldos aus Umbau und Zweckänderung belief sich am 1. Juli 1992 der *Wohnungsbestand* in der Stadt Zürich auf 179 050 Einheiten. Aus der vorstehenden Tabelle ist seine Entwicklung für das 1. Halbjahr 1992 und die Fünfjahresperiode 1987/91 nach den Fortschreibungsmerkmalen und der Zimmerzahl ersichtlich.

Entwicklung des Wohnungsbestandes im 1. Halbjahr 1992

Fortschreibungselemente	Wohnungen nach der Zimmerzahl							im ganzen	Im ganzen 1. Halbjahr 1991
	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u.m. Zimmer	im ganzen		
1. Halbjahr 1992									
Stand am 1. Januar	18 235	38 950	71 485	36 608	8 384	5 096	178 758	177 727	
Neuerstellte Wohnungen ¹	13	43	100	118	17	24	315	727	
Umgebaute Wohnungen ¹	6	18	14	1	- 2	- 3	34	31	
Abgebrochene Wohnungen	- 2	- 9	- 17	- 12	- 15	- 2	- 57	- 86	
Veränderung im ganzen	17	52	97	107	-	19	292	672	
Stand am 1. Juli	18 252	39 002	71 582	36 715	8 384	5 115	179 050	178 339	
Grundzahlen	10,2	21,8	40,0	20,5	4,7	2,8	100,0	...	
Prozente									
Veränderung gegenüber									
1. Januar 1992 - %	0,1	0,1	0,1	0,3	-	0,4	0,2	...	
1. Juli 1991 - %	0,3	0,3	0,3	0,5	0,6	0,9	0,4	...	
Fünfjahresdurchschnitte - 1. Halbjahr 1987/91									
Neuerstellte Wohnungen ¹	18	88	158	100	34	10	408	...	
Umgebaute Wohnungen ¹	- 2	26	13	8	- 1	- 1	43	...	
Abgebrochene Wohnungen	- 4	- 18	- 43	- 23	- 7	- 7	- 102	...	
Veränderung im ganzen	12	96	128	85	26	2	349	...	

¹ Saldo; einschliesslich Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen

Aussichten für das ganze Jahr 1992

Für die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsbaus lassen sich aus der Zahl der baubewilligten und der im Bau befindlichen Wohnungen gewisse Anhaltspunkte gewinnen.

Am 1. Juli 1992 standen auf dem ganzen Stadtgebiet 1396 Wohnungen im Bau, 29 Einheiten oder 2 Prozent weniger als vor einem Jahr. Da zudem die

Zahl der im ersten Halbjahr 1992 bereits gebauten Wohnungen viel niedriger ausfiel als im Berichtszeitraum 1991, ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Neubauwohnungen 1992 stark unter dem Vorjahresergebnis liegen wird und sich voraussichtlich zwischen 600 bis 800 bewegen wird. Damit wird sich das Ergebnis für das laufende Jahr wieder in die Grössenordnungen der Jahre 1987 - 1990 einreihen.

Im Bau befindliche und baubewilligte Wohnungen seit 1983

Jahre	Im Bau befindliche Wohnungen		Baubewilligte Wohnungen		ganzes Jahr
	1. Januar	1. Juli	1. Halbjahr	2. Halbjahr	
1983	1 873	1 898	354	616	970
1984	2 081	1 786	775	225	1 000
1985	1 822	2 055	443	382	825
1986	1 563	1 142	370	633	1 003
1987	831	789	521	376	897
1988	919	1 044	442	326	768
1989	1 310	1 312	527	570	1 097
1990	1 661	1 651	229	216	445
1991	1 794	1 425	344	685	1 029
1992	1 487	1 396	241	...	...

Die Zahl der baubewilligten Wohnungen reduzierte sich im 1. Halbjahr 1992 auf Stadtgebiet um 103 auf 241. Dieses rückläufige Ergebnis lässt vermuten, dass auch in den kommenden Jahren keine

Aussicht auf massive Erhöhung der Wohnungsproduktion zu erwarten ist.

Dr. J. Dobszay

1. Neuerstellte Wohnungen in der Stadt Zürich im 1. Halbjahr 1992

Gliederungsmerkmale	Wohnungen nach der Zimmerzahl							Promille- verteilung nach Merk- malen 1992	Fünfjahresdurch- schnitte 1987/1991	
	1	2	3	4	5	6 u.m.	im ganzen		Grund- zahlen	Promille- verteilung
Nach Gebäudearten										
Einfamilienhäuser ¹	-	-	-	1	2	1	4	13	15	37
Mehrfamilienhäuser ¹	-	6	64	81	5	19	175	555	251	615
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ²	13	36	35	34	10	4	132	419	136	333
Nutzbauten mit Wohnungen	-	1	1	2	-	-	4	13	6	15
Nach Erstellern										
Natürlich Personen ³	4	22	68	37	15	22	168	533	149	365
Aktien- und übrige private Gesellschaften	9	21	32	77	2	2	143	454	166	407
Pensionskassen	-	-	-	-	-	-	-	-	24	59
Zusammen	13	43	100	114	17	24	311	987	339	831
Baugenossenschaften	-	-	-	3	-	-	3	10	33	81
Stadt Zürich ⁴	-	-	-	-	-	-	-	-	8	19
Uebrige ⁵	-	-	-	1	-	-	1	3	28	69
Nach der Finanzierung										
Städtische	-	-	-	-	-	-	-	-	8	19
Uebrige öffentliche	-	-	-	1	-	-	1	3	16	39
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	-	-	-	3	-	-	3	10	33	81
Ohne öffentliche Finanzbeihilfe	13	43	100	144	17	24	311	987	351	861
Nach Zonenarten										
Wohnzone A	-	-	-	-	-	-	-	-	12	29
Wohnzone B	-	7	13	8	-	6	34	108	15	37
Wohnzone C	6	19	39	33	7	11	115	365	150	368
Wohnzone D	-	9	13	12	9	3	46	146	83	203
Wohnzone E	-	-	-	-	1	4	5	16	9	22
Wohnzonen ⁶ zusammen	6	35	65	53	17	24	200	635	269	659
Kernzone	7	6	15	3	-	-	31	98	48	118
Industrie- und Gewerbezone J I	-	-	-	1	-	-	1	3	-	-
Industrie- und Gewerbezone J II	-	2	20	61	-	-	83 ⁷	264	86 ⁷	211
Ausgesparte Gebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freihaltezone	-	-	-	-	-	-	-	-	5	12
Waldzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Im ganzen										
Grundzahlen	13	43	100	118	17	24	315	...	...	...
Promille	41	137	317	375	54	76	...	1000	...	...
Fünfjahresdurchschnitte 1987/91 Zum Vergleich										
Grundzahlen	18	88	158	100	34	10	...	...	408	...
Promille	44	216	387	245	83	25	...	...	...	1000

¹ Reine Wohngebäude ² Wohnzweck überwiegend ³ Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften
⁴ Einschliesslich städtischer Stiftungen ⁵ Uebrige : Kantone, Bund, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen usw.
⁶ Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2 - 3, E = 2 Geschosse ⁷ Sonderbauvorschriften, Tiergarten-/ Gehrenholz-Areal, Wiedikon

2. Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren im 1. Halbjahr 1992

Stadtquartiere	Wohnungen nach der Zimmerzahl							Fünfjahres- durchschnitte 1987/1991	Appartement- Personal- und Einzelzimmer
	1	2	3	4	5	6 u. m.	im ganzen		
Kreis 1	-	-	-	-	-	-	-	4	-
Rathaus	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Lindenhof	-	-	-	-	-	-	-	-	-
City	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Kreis 2	-	1	1	1	1	4	8	21	-
Wollishofen	-	-	-	-	1	4	5	16	-
Leimbach	-	-	-	1	-	-	1	-	-
Enge	-	1	1	-	-	-	2	5	-
Kreis 3	-	3	30	64	-	-	97	113	5
Alt-Wiedikon	-	2	20	61	-	-	83	81	-
Friesenberg	-	-	-	-	-	-	-	17	-
Sihlfeld	-	1	10	3	-	-	14	15	5
Kreis 4	7	4	4	-	-	-	15	8	-
Werd	7	4	4	-	-	-	15	6	-
Langstrasse	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Hard	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 5	-	-	-	1	-	-	1	14	-
Gewerbeschule	-	-	-	-	-	-	-	13	-
Escher Wyss	-	-	-	1	-	-	1	1	-
Kreis 6	-	6	4	3	-	-	13	8	-
Unterstrass	-	-	-	-	-	-	-	0	-
Oberstrass	-	6	4	3	-	-	13	8	-
Kreis 7	-	10	11	10	7	8	46	30	-
Fluntern	-	-	-	3	1	2	6	11	-
Hottingen	-	-	-	1	-	-	1	2	-
Hirslanden	-	1	2	-	3	4	10	7	-
Witikon	-	9	9	6	3	2	29	10	-
Kreis 8	4	2	2	-	1	-	9	20	-
Seefeld	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Mühlebach	-	-	-	-	-	-	-	14	-
Weinegg	4	2	2	-	1	-	9	5	-
Kreis 9	2	10	3	15	2	1	33	27	-
Albisrieden	2	10	3	15	2	1	33	6	-
Altstetten	-	-	-	-	-	-	-	21	-
Kreis 10	-	-	-	-	2	-	2	79	-
Höngg	-	-	-	-	2	-	2	72	-
Wipkingen	-	-	-	-	-	-	-	7	-
Kreis 11	-	7	45	24	4	11	91	70	-
Affoltern	-	-	4	4	-	-	8	40	-
Oerlikon	-	7	41	20	4	11	83	6	-
Seebach	-	-	-	-	-	-	-	24	-
Kreis 12	-	-	-	-	-	-	-	14	-
Saatlen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	-	-	-	-	-	-	-	13	-
Hirzenbach	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Ganze Stadt	13	43	100	118	17	24	315	...	5
Fünfjahresdurchschnitte 1987/1991 (1. Halbjahr)	18	88	158	100	34	10	...	408	...