

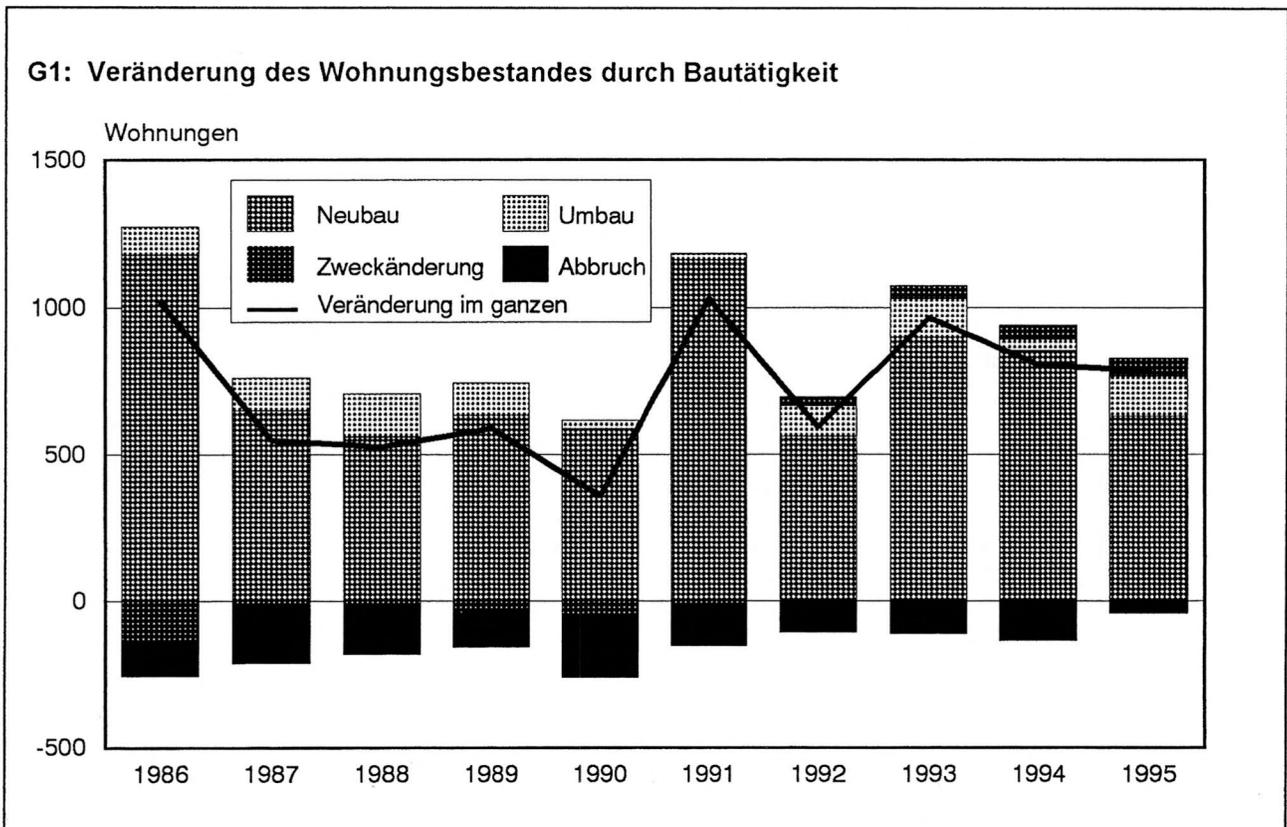
Gebäude- und Wohnungsbau 1995

Gebäude- und Wohnungsbestand Ende 1995

Das Wichtigste in Kürze

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden im Laufe des Jahres 1995 auf Stadtgebiet 189 Gebäude neuerstellt, davon 83 Bauten mit insgesamt 630 Wohnungen. Im Vergleich mit der Vorjahresproduktion entspricht dies einer Abnahme von 40 Gebäuden bzw. 224 Wohnungen. Durch Abbruch gingen 142 Gebäude mit 42 Wohnungen verloren, dies gegenüber 139 Gebäuden mit 135 Wohnungen im Vorjahr. Durch Umbau und Zweckänderungen erhöhte sich der Wohnungsbestand per Saldo um 198 Einheiten; im Vorjahr waren es deren 86. Der Wohnungsbestand hat sich in den letzten 30 Jahren um fast 20 Prozent erhöht; seit 1985 um 4,6 Prozent und in den letzten 5 Jahren um 2,8 Prozent.

Der vorliegende Bericht unterscheidet sich im Vergleich zu den früheren Nachrichten zum gleichen Thema, indem wir diesmal einen Überblick über den neuen Bestand an Gebäuden und Wohnungen nach verschiedenen Kriterien präsentieren. Wir geben ausserdem einen kleinen Einblick in die Art und Weise unserer Erhebungen und weisen dabei auf die Schwierigkeiten hin, die wir bei dieser Arbeit antreffen. Dies geschieht zum besseren Verständnis für die in den Tabellen ausgewiesenen Korrekturen, die meist die Folge verspäteter oder unvollständiger Meldungen sind. Um die Verspätungen etwas aufzufangen, werden wir künftig den Redaktionsschluss für diesen Bericht etwas hinausschieben.



Gebäude- und Wohnungsbau - Allgemeine Entwicklung

Wie einleitend erwähnt, wurden gemäss den Erhebungen unseres Amtes im Laufe des Jahres 1995 auf Stadtgebiet 189 Gebäude neuerstellt, davon 83 Bauten mit insgesamt 630 Wohnungen. Im Vergleich mit der Vorjahresproduktion entspricht dies einer Abnahme von 40 Gebäuden oder 17,5 Prozent bzw. 224 Wohnungen oder 26,2 Prozent. Diese Produktion entspricht recht gut der letztjährigen Prognose von 500 bis 700 Wohneinheiten, die aufgrund des damaligen baulichen Überhanges erstellt wurde.

Neubauten sind immer bewilligungspflichtig. Aufgrund der Beschlüsse der Bausektion des Stadtrates ist unser Amt über die Vorhaben orientiert. Meldungen über die Fertigstellungen mit Angaben über die Ausgestaltung (Anzahl Wohnungen, usw.) erfragt unser Amt beim Architekten oder beim Bauherrn. Um laufend über den Stand der Arbeiten orientiert zu sein, werden diese Anfragen vierteljährlich bis zur Fertigstellung des Baus wiederholt. Die entsprechenden Informationen werden schliesslich in die Gebäude- und Wohnungsdatei aufgenommen.

T1: Entwicklung der Wohnbautätigkeit¹

Jahr	Neubau	Umbau ² (Saldo)	Zweck- änderung ³ (Saldo)	Abbruch	Gesamt- verän- derung	Bestandes- Korrekturen ⁴	ausgewiesener Bestand am Jahresende	Verän- derung in % ⁵
1985							174 858	
1986	1 180	94	-143	-113	1 018	-18	175 858	0,57
1987	649	113	-10	-202	550	84	176 492	0,36
1988	561	147	-18	-163	527	41	177 060	0,32
1989	635	110	-35	-121	589	14	177 663	0,34
1990	587	31	-45	-215	358	-47	177 974	0,18
1991	1 162	21	-11	-141	1 031	-23	178 982	0,57
1992	562	104	32	-106	592	-197	179 377	0,22
1993	900	132	44	-111	965	402	180 744	0,76
1994	854	39	47	-135	805	464	182 013	0,70
1995	630	138	60	-42	786	187	182 986	0,53

¹ Wohnung: eine geschlossene bauliche Einheit von zusammenhängenden Räumen, die eine eigene Küche beinhaltet mit einer Mindestfläche von 4 m² in Ein- und von 6 m² in Mehrzimmerwohnungen ² Mit oder ohne Zweckänderung ³ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung oder umgekehrt ⁴ Infolge laufenden Datenbankbereinigungen werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen (vergl. Text) ⁵ gegenüber Vorjahr

Die Strukturdaten der im Berichtsjahr fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudearten, Zimmerzahl, Erstellern, Finanzierung und Zonenarten findet man in der Tabelle T2. Gegliedert nach Gebäudearten sind die meisten Neubauwohnungen in Wohnhäusern mit Geschäftsräumen erstellt worden; im Durchschnitt trifft es hier zwischen 10 und 11 Wohnungen auf ein Gebäude, während es in Mehrfamilienhäusern lediglich rund 7 Wohnungen pro Haus sind. Einfamilienhäuser wurden nurmehr 9 gebaut, sodass deren Anteil an den neuerstellten Wohnungen auf unter 2 Prozent fiel. Für Wohnzwecke wurden im Jahr 1995 insgesamt 2072 Zimmer neugebaut, 695 oder 25,1 Prozent weniger als im Vorjahr. In diesen Zahlen sind 6 Appartement-, Personal- und Einzelzimmer enthalten, 1994 waren es noch deren 42.

Hinsichtlich der Ersteller sind es die natürlichen Personen, welche den grössten Beitrag an die neugebauten Wohnungen liefern (229 Wohnungen oder 36,3%). Ihnen folgen die Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften mit 136 (21,6%) und die Stadtgemeinde mit 112 Wohnungen (17,8%), während die Baugenossenschaften mit 65 (10,3%) und die Pensionskassen mit 30 Wohnungen (4,8%) partizipieren. 84 (13,3%) Wohnungen wurden mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt.

Die im Jahre 1995 neugebauten Wohnungen finden sich logischerweise vor allem in den Wohnzonen, diesmal mit 247 (39,2%) am häufigsten in der Wohnzone C (dreigeschossige Gebäude), aber auch die Wohnzone D (zwei- bis dreigeschossige Gebäude) weist mit 208 Wohnungen (33,0%) einen grossen Zuwachs aus. In allen Wohnzonen zusammen sind mit 531 Einheiten 84,3 Prozent

T2: Neuerstellte Gebäude und Wohnungen

Merkmale	Gebäude 1995	Wohnungen				Wohnungen 1995 nach Zimmerzahl					
		1995	1994	1993	1992	1	2	3	4	5	6 u.m.
Im Ganzen	189	630	854	900	562	12	168	190	169	79	12
Nach Gebäudearten											
Einfamilienhäuser ¹	9	9	19	31	17	-	-	-	-	6	3
Mehrfamilienhäuser ¹	39	272	411	595	257	2	78	101	63	24	4
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ²	30	323	214	249	279	7	74	86	105	46	5
Uebrige Wohnhäuser ³	1	19	196	12	-	3	15	-	-	1	-
Nutzbauten mit Wohnungen	4	7	14	13	9	-	1	3	1	2	-
Reine Nutzbauten	106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nach Erstellern											
Natürliche Personen ⁴	75	229	226	281	249	4	50	76	59	29	11
Aktien- und übrige private Gesellschaften	44	136	89	268	233	3	25	59	39	10	-
Pensionskassen	4	30	133	139	-	-	7	11	12	-	-
Zusammen	123	395	448	688	482	7	82	146	110	39	11
Baugenossenschaften	9	65	12	86	3	-	30	19	14	2	-
Stadtgemeinde ⁵	24	112	61	5	-	2	17	20	35	37	1
Uebrige ⁶	33	58	333	121	77	3	39	5	10	1	-
Nach Finanzierung											
Städtische	17	64	2	5	-	2	14	14	23	10	1
Uebrige öffentliche	8	20	134	-	25	-	11	2	7	-	-
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	13	84	107	30	3	3	29	6	18	28	-
Ohne öffentliche Finanzbeihilfe	151	462	611	865	534	7	114	168	121	41	11
Nach Zonenarten⁷											
Wohnzone A	6	13	85	11	27	-	12	-	1	-	-
Wohnzone B	13	52	60	100	34	1	14	25	12	-	-
Wohnzone C	49	247	172	160	224	4	66	68	69	39	1
Wohnzone D	68	208	409	272	96	3	54	65	56	23	7
Wohnzone E	9	11	-	12	9	-	-	2	-	6	3
Wohnzonen zusammen	145	531	726	555	390	8	146	160	138	68	11
Kernzone	25	98	118	263	88	4	22	30	31	10	1
Industriezone J I	3	1	-	-	1	-	-	-	-	1	-
Industriezone J II	10	-	10	82 ⁸	83 ⁸	-	-	-	-	-	-
Ausgesparte Gebiete	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freihaltezone	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ Reine Wohngebäude ² Wohnzweck überwiegend ³ Personal-, Appartement-, Alterswohnheim-, Schwestern- und Studentenhäuser
⁴ Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften ⁵ Einschliesslich städtischer Stiftungen ⁶ Genossenschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Ersteller, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, gemischte Ersteller ⁷ Maximale zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2 - 3, E = 2 Geschosse ⁸ Sonderbauvorschriften, Tiergarten-/Gehrenholz-Areal, Wiedikon

der Neubauwohnungen zu finden, in der Kernzone finden wir den Rest von 98 Wohnungen oder 15,6%, wenn wir von der einen Wohnung in der Industriezone absehen.

Im Berichtsjahr wurden von der kantonalen Gebäudeversicherung 142 Gebäude- und 42 Wohnungsabbrüche auf Stadtgebiet gemeldet. In

diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Stadt Zürich seit 1974 dem kantonalen «Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien» (Wohnerhaltungsgesetz vom 30. Juni 1974) weiterhin unterstellt ist. Dieses schreibt für Abbruch, Umbau und Zweckänderung von Familienwohnungen von 2½ und mehr Zimmern eine Bewilligungspflicht vor.

T3: Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Umbau

Wohnungsgrösse	Abgang durch Umbau			Zugang durch Umbau			Saldo		
	1995	1994	1993	1995	1994	1993	1995	1994	1993
	Wohnungen								
1 und 2 Zimmer	45	72	62	175	109	135	130	37	73
3 und mehr Zimmer	141	135	159	149	137	218	8	2	59
Im ganzen	186	207	221	324	246	353	138	39	132
	Zimmer								
1 und 2 Zimmer	80	110	102	258	185	241	178	75	139
3 und mehr Zimmer	560	570	675	587	552	837	27	-18	162
Im ganzen	640	680	777	845	737	1 078	205	57	301

Aus Umbau, mit oder ohne Zweckänderung, ergab sich 1995 per Saldo ein Gewinn von 138 Wohnungen, indem hier vor allem die kleinen Wohnungen den Grossteil der Zunahmen ausmachen. Die Gründe dafür liegen hauptsächlich in folgenden Umbauarten:

- a) Dachgeschosse werden zu kleinen Wohnungen ausgebaut;
- b) Einzelzimmer werden in kleine Wohnungen umgewandelt;
- c) oder es werden grosse Wohnungen in kleine aufgeteilt.

Dies erklärt, weshalb der umbaubedingte Gewinn hauptsächlich die kleinen 1- und 2-Zimmerwohnungen (+130) trifft und seltener die 3-Zimmer- und grösseren Wohnungen (+8). Diese Verhältnisse spiegeln sich auch in der Zahl der betroffenen Zimmer wieder, indem von den 1995 umgebauten 640 Zimmern der weitaus grösste Teil, 615 Zimmer oder 96,1 Prozent, wiederum als Wohnraum in Wohnungen, Appartement-, Personal- oder Einzelzimmern dem Wohnzweck erhalten wurden. Der Umstand, dass die nach dem Umbau ermittelte Zimmerzahl von 845 signifikant höher ist als vor dem Umbau (+205), lässt auf bauliche Erweiterungen schliessen.

T4: Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Zweckänderung

Wohnungsgrösse	Abgang			Zugang			Saldo		
	1995	1994	1993	1995	1994	1993	1995	1994	1993
	Wohnungen								
1 und 2 Zimmer	-59	-25	-26	67	46	43	8	21	17
3 und mehr Zimmer	-73	-74	-54	125	100	81	52	26	27
Im ganzen	-132	-99	-80	192	146	124	60	47	44
	Zimmer								
1 und 2 Zimmer	-103	-44	-46	91	78	73	-12	34	27
3 und mehr Zimmer	-299	-292	-197	451	397	296	152	105	99
Im ganzen	-402	-336	-243	542	475	369	140	139	126

Bei Umbauten, die der Bewilligung durch die Baupolizei unterstehen, wird der Stand der Arbeiten jährlich beim Bauherrn oder Architekten erfragt. Nach Vollendung des Umbaus werden die neuen Gegebenheiten in unsere Datei aufgenommen.

Durch *Zweckänderung* ohne bauliche Veränderung entstand bei 132 Abgängen und 192 Zugängen per Saldo wiederum ein Gewinn an Wohnungen, diesmal von 60 Einheiten. Die Ein- und Zweizimmerwohnungen nahmen dabei um 8 und die Dreizimmer und grösseren Wohnungen um 52 Einheiten zu. Von diesen Zweckänderungen waren 402 Zimmer betroffen, von denen 142 oder 35,3 Prozent neu als Büro-, Praxis-, Laden- oder Lager Räume verwendet wurden und 260 oder 64,7 Prozent dem Wohnzweck erhalten bleiben.

Entwicklung nach Stadtquartieren

141 der 630 Neubauwohnungen finden wir im Quartier Höngg, gefolgt von Oerlikon, das 91 neugebaute Einheiten ausweist. Die Tabelle T5 zeigt ausserdem, dass in 15 Quartieren (1994: 12) keine neuen Wohnungen fertiggestellt wurden.

Durch Abbruch gingen im Berichtsjahr nur 42 Wohnungen verloren (1994: 135), wobei die Verteilung auf die einzelnen Quartiere sicher auch zufälligen Charakter hat. Mit 9 und 6 Abbrüchen finden sich die grössten Verluste in den Quartieren Oerlikon bzw. Albisrieden. Durch Umbau wurden per Saldo 138 Wohnungen gewonnen, wobei der höchste Gewinn mit 50 Wohnungen in Fluntern gegenüber dem grössten Verlust von 25 Wohnungen im Quartier Lindenhof kontrastiert. Durch Zweckänderung ohne bauliche Veränderung wurden dem Wohnungsbestand per Saldo 60 Einheiten zugeführt, soweit unser Amt davon Kenntnis erhalten hat.

Hinweise über Zweckänderungen, soweit diese nicht bewilligungspflichtig sind, erhält unser Amt über Meldungen des Elektrizitätswerkes, weil damit in der Regel eine Tarifänderung verbunden ist. Im Anschluss daran wendet sich das Statistische Amt an die Verwalter oder Eigentümer und erfragt die neuen Verhältnisse. Oftmals werden bei dieser Gelegenheit auch Unstimmigkeiten in den Registern gefunden, die dann lediglich zu Korrekturen Anlass geben. Solange keine Meldepflicht seitens der Eigentümer besteht und das Amt nicht mit grossem Aufwand Nachforschungen anstellen soll, ist dieses Vorgehen zweckmässig. Es muss aber gleichzeitig eingeräumt werden, dass auf dieser Basis eine fehlerlose Statistik nicht möglich ist.

Die letzte Bemerkung verrät, dass wir oftmals erst zu einem späteren Zeitpunkt auf Veränderungen im Wohnungsbestand stossen, den es dann in unseren Statistiken zu korrigieren gilt. Diese, nicht das Berichtsjahr betreffenden Änderungen findet man in Tabelle T6 in der Kolonne 'Korrektur', die für die ganze Stadt einen Zuwachs von 187 Wohnungen ausweist. Diese Zahl in der Grössenordnung der jährlich ausgewiesenen Saldi von Umbau und von Zweckänderungen zeigt die Schwierigkeit, diese Statistik à jour zu halten.

Die in der letzten Spalte der genannten Tabelle eingetragenen relativen Veränderungen sind in der Karte auf Seite 9 visualisiert. Nur vier Quartiere - Lindenhof, Escher Wyss, Hard und Mühlebach - weisen einen Verlust aus, den grössten absoluten Zuwachs registriert man in Oerlikon mit $108 + 36 = 144$ Wohnungen.

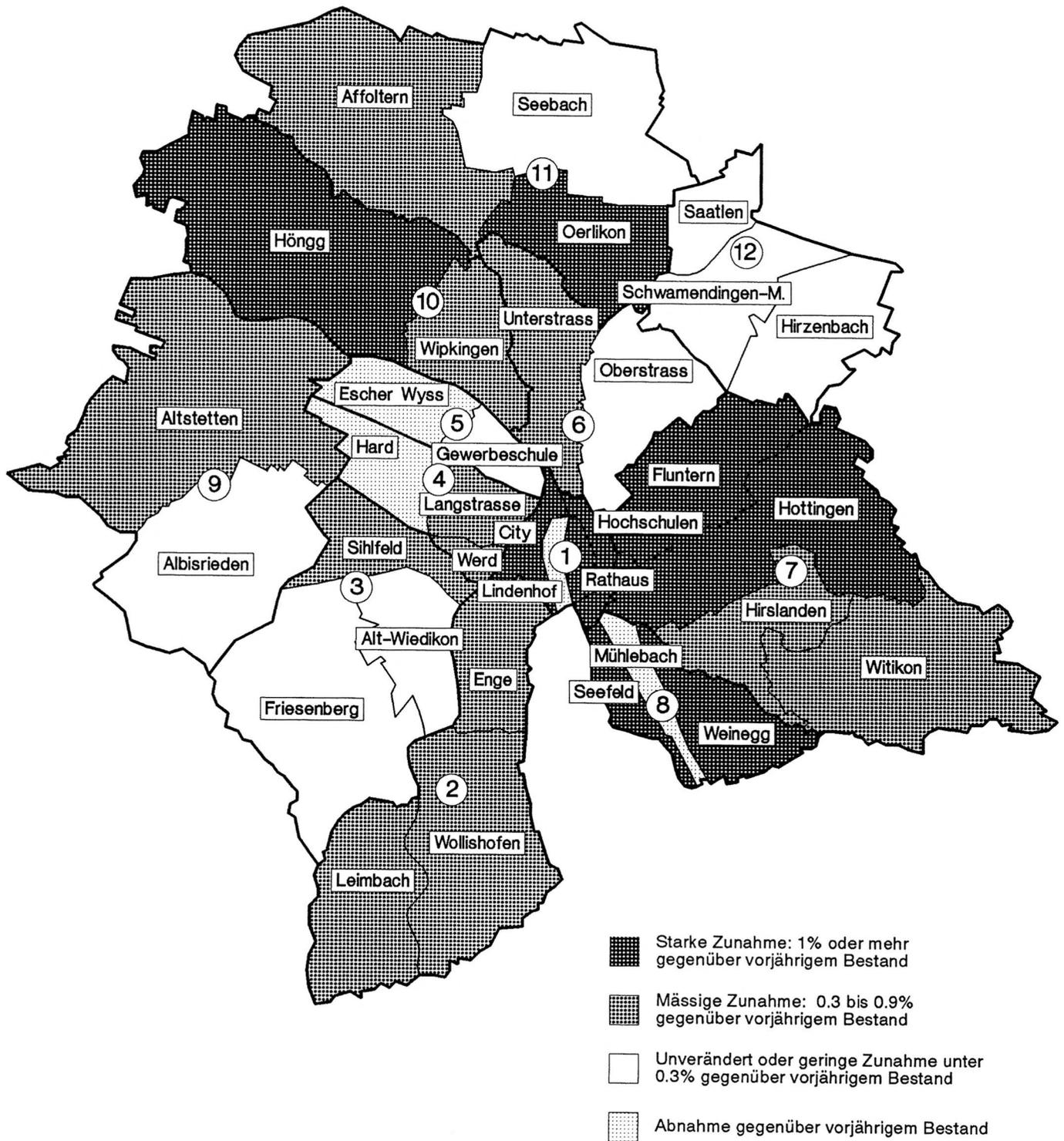
T6: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 1995

Kreis Stadtquartier	Bestand Jahres- anfang	ausge- wiesene Verän- derung	Veränderung durch				Abbruch	Korrektur ³	Bestand Jahres- ende	Verän- derung ⁴ in %
			Neubau	Umbau ¹	Zweckän- derung ²					
Ganze Stadt	182 013	786	630	138	60	42	187	182 986	0,5	
Kreis 1	3 206	65	68	-16	14	1	-14	3 257	1,6	
Rathaus	1 805	16	-	2	14	-	7	1 828	1,3	
Hochschulen	287	9	-	9	-	-	2	298	3,8	
Lindenhof	767	-25	-	-25	-	-	-6	736	-4,0	
City	347	65	68	-2	-	1	-17	395	13,8	
Kreis 2	14 883	45	34	9	7	5	8	14 936	0,4	
Wollishofen	8 269	25	22	2	5	4	-2	8 292	0,3	
Leimbach	2 118	5	5	-	-	-	1	2 124	0,3	
Enge	4 496	15	7	7	2	1	9	4 520	0,5	
Kreis 3	23 308	47	32	5	10	-	-	23 355	0,2	
Alt-Wiedikon	8 134	14	8	3	3	-	-4	8 144	0,1	
Friesenberg	4 162	-	-	-	-	-	2	4 164	0,0	
Sihlfeld	11 012	33	24	2	7	-	2	11 047	0,3	
Kreis 4	13 191	14	-	3	11	-	10	13 215	0,2	
Werd	1 908	11	-	2	9	-	-1	1 918	0,5	
Langstrasse	4 978	9	-	4	5	-	14	5 001	0,5	
Hard	6 305	-6	-	-3	-3	-	-3	6 296	-0,1	
Kreis 5	4 936	10	-	1	11	2	-12	4 934	0,0	
Gewerbeschule	4 229	9	-	1	10	2	-9	4 229	0,0	
Escher Wyss	707	1	-	-	1	-	-3	705	-0,3	
Kreis 6	15 738	12	5	12	2	7	44	15 794	0,4	
Unterstrass	10 658	2	-	5	-	3	44	10 704	0,4	
Oberstrass	5 080	10	5	7	2	4	-	5 090	0,2	
Kreis 7	17 236	158	89	67	4	2	28	17 422	1,1	
Fluntern	3 410	66	15	50	1	-	-18	3 458	1,4	
Hottingen	5 086	73	56	16	1	-	23	5 182	1,9	
Hirslanden	3 677	1	-	1	-	-	26	3 704	0,7	
Witikon	5 063	18	18	-	2	2	-3	5 078	0,3	
Kreis 8	8 893	36	25	10	1	-	28	8 957	0,7	
Seefeld	3 383	4	-	4	-	-	41	3 428	1,3	
Mühlebach	3 209	-3	-	-4	1	-	-6	3 200	-0,3	
Weinegg	2 301	35	25	10	-	-	-7	2 329	1,2	
Kreis 9	22 660	38	28	20	-2	8	16	22 714	0,2	
Albisrieden	8 708	4	1	9	-	6	9	8 721	0,1	
Altstetten	13 952	34	27	11	-2	2	7	13 993	0,3	
Kreis 10	18 299	192	200	-1	-4	3	-4	18 487	1,0	
Höngg	10 151	134	141	-2	-2	3	-5	10 280	1,3	
Wipkingen	8 148	58	59	1	-2	-	1	8 207	0,7	
Kreis 11	26 276	166	147	28	5	14	65	26 507	0,9	
Affoltern	8 478	52	49	5	1	3	26	8 556	0,9	
Oerlikon	9 031	108	91	23	3	9	36	9 175	1,6	
Seebach	8 767	6	7	-	1	2	3	8 776	0,1	
Kreis 12	13 387	3	2	-	1	-	18	13 408	0,2	
Saatlen	2 690	-1	-	-1	-	-	-	2 689	0,0	
Schwamendingen-Mitte	5 393	4	2	1	1	-	9	5 406	0,2	
Hirzenbach	5 304	-	-	-	-	-	9	5 313	0,2	

¹ Mit und ohne Zweckänderung (Saldo) ² Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne bauliche Massnahme (Saldo) ³ Infolge laufenden Datenbankbereinigungen, werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen ⁴ Gegenüber dem vorjährigen Wohnungsbestand

G2: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 1995

Veränderung gegenüber dem Vorjahresbestand

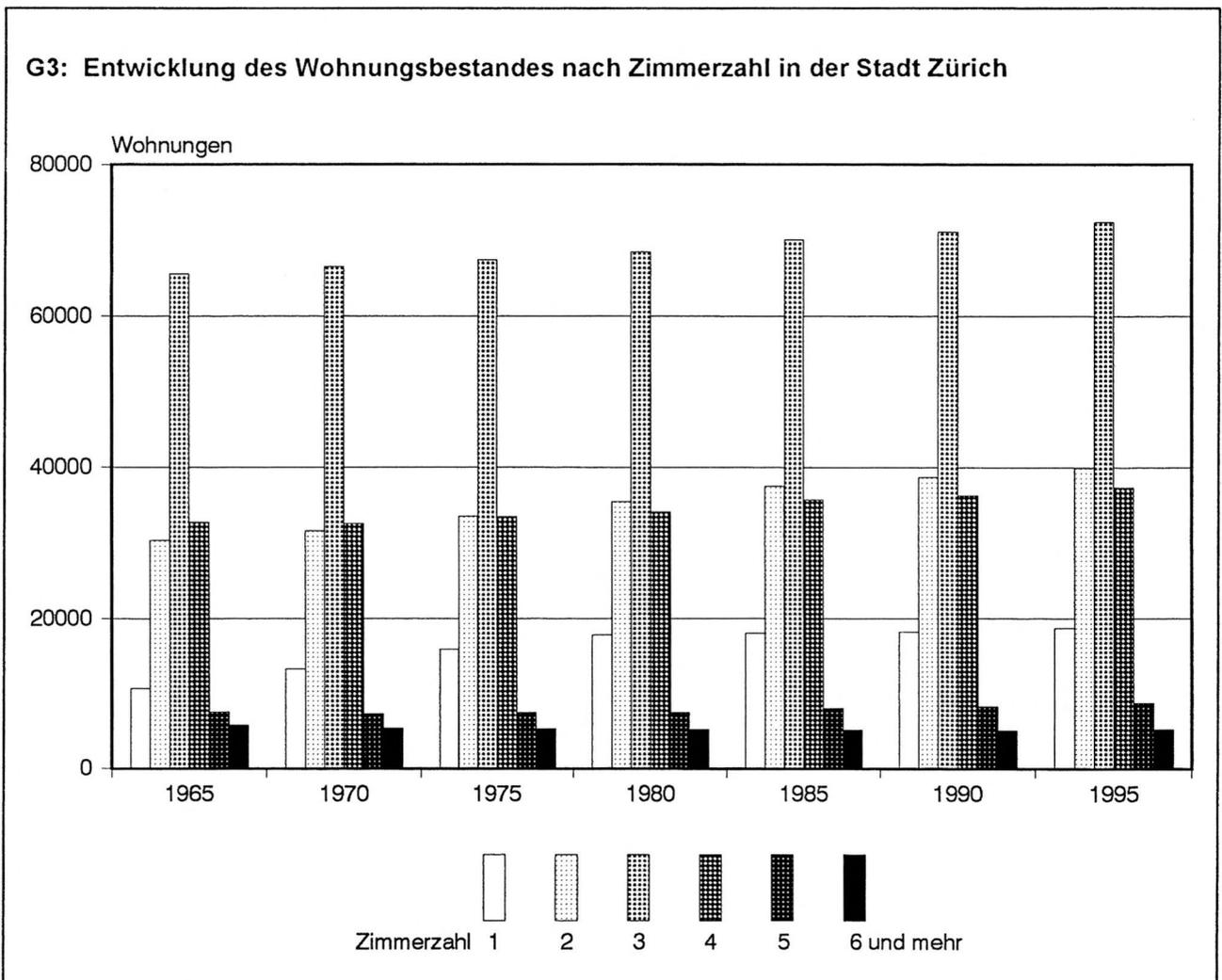


Gebäude- und Wohnungsbestand - Allgemeine Entwicklung

Tabelle T7 zeigt die Entwicklung des Gebäudebestandes in den letzten 30 Jahren. Man erkennt die starke Zunahme der reinen Nutzbauten um 43 Prozent, die mässigen Zunahmen der Wohnhäuser mit Geschäftsräumen sowie der Mehrfamilienhäuser um 20 bzw. um 5,9 Prozent sowie die Abnahme der Einfamilienhäuser um 5,7 Prozent. Letztere stammen zur Hauptsache aus der Bauperiode 1931 bis 1950, die Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit, während die reinen Nutzbauten eher der neueren Zeit entstammen. Wohnhäuser mit Geschäftsräumen haben demgegenüber zur Hälfte bereits ein Alter von über 65 Jahren (Bauperioden vor 1931). Der Gesamtgebäudebestand nahm seit 1965 um 15,2 Prozent zu und beträgt Ende 1995 51'339 Einheiten.

Aus der analogen Tabelle T8 über den Wohnungsbestand entnehmen wir eine Zunahme an Wohneinheiten von 19,9 Prozent gegenüber 1965. Am stärksten beigetragen haben hier die Einzim-

merwohnungen, die insbesondere bis anfang der 80er Jahre stark zugelegt haben und heute 78 Prozent stärker vertreten sind als 1965. Am Gesamtbestand machen sie etwas über 10 Prozent aus, rund halb soviel wie die Zweizimmerwohnungen mit einem Anteil von 22 Prozent und einer immer noch beachtlichen Zunahme von 32,4 Prozent gegenüber 1965. Die grösste Gruppe der 3-Zimmerwohnungen, deren Bestand heute knapp 40 Prozent aller Einheiten ausmacht, legte in der gleichen Zeitspanne nur um gut 10 Prozent zu. Die 4-Zimmerwohnungen sind etwa halb so stark wie die 3-Zimmerwohnungen vertreten; ihre Zunahme seit 1965 beträgt rund ein Siebtel. Mit knapp 5 Prozent bzw. knapp 3 Prozent sind die 5- bzw. 6- und-mehr-Zimmerwohnungen vertreten, wobei letztere in den vergangenen 30 Jahren gut 10 Prozent ihres Bestandes einbüssten. Der Gesamtbestand zählt heute 182'986 Wohnungen, davon sind 8281 Eigentumswohnungen.



T7: Gebäudebestand nach Art, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart

		Gebäude im ganzen	Anteil	Ein- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäfts- räumen	Nutz- bauten
Bestand am Jahresende							
1965	(Fortschreibung)	44 582		10 446	15 586	6 701	11 849
1970	(Fortschreibung)	45 157		10 316	16 024	6 569	12 248
1975	(Fortschreibung)	46 475		9 915	15 853	6 586	14 121
1980	(Fortschreibung)	47 776		9 864	16 114	6 595	15 203
1985		49 491		9 896	16 391	6 822	16 382
1990		49 909		9 873	16 456	7 000	16 580
1995		51 339		9 852	16 501	8 043	16 943
1995	Verteilung		100,0%	19,2%	32,1%	15,7%	33,0%
Index per Jahresende (100 per Ende 1965)							
1965	(Fortschreibung)	100,0		100,0	100,0	100,0	100,0
1970	(Fortschreibung)	101,3		98,8	102,8	98,0	103,4
1975	(Fortschreibung)	104,2		94,9	101,7	98,3	119,2
1980	(Fortschreibung)	107,2		94,4	103,4	98,4	128,3
1985		111,0		94,7	105,2	101,8	138,3
1990		111,9		94,5	105,6	104,5	139,9
1995		115,2		94,3	105,9	120,0	143,0
1995 nach Stadtkreis							
Kreis	1	2 189	4,3%	24	53	616	1 496
Kreis	2	4 826	9,4%	1 057	1 515	679	1 575
Kreis	3	5 112	10,0%	1 262	1 688	892	1 270
Kreis	4	2 569	5,0%	3	648	899	1 019
Kreis	5	1 433	2,8%	134	218	365	716
Kreis	6	4 495	8,8%	824	1 609	856	1 206
Kreis	7	6 517	12,7%	1 303	2 075	927	2 212
Kreis	8	2 585	5,0%	204	680	646	1 055
Kreis	9	5 609	10,9%	955	2 195	541	1 918
Kreis	10	4 711	9,2%	703	2 087	573	1 348
Kreis	11	7 549	14,7%	1 820	2 514	862	2 353
Kreis	12	3 744	7,3%	1 563	1 219	187	775
1995 nach Bauperiode							
	vor 1893	4 581	8,9%	345	765	1 570	1 901
	1893-1930	13 482	26,3%	2 868	4 519	3 304	2 791
	1931-1950	12 472	24,3%	5 126	4 236	1 175	1 935
	1951-1970	11 148	21,7%	965	4 750	972	4 461
	1971-1990	8 214	16,0%	420	1 930	803	5 061
	1991-1995	1 442	2,8%	128	301	219	794
1995 nach Eigentümerart							
	Natürliche Personen	25 951	50,5%	5 907	8 336	5 083	6 625
	Aktien- und übrige						
	private Gesellschaften	6 519	12,7%	127	1 660	1 099	3 633
	Pensionskassen	1 688	3,3%	17	932	310	429
	Baugenossenschaften	7 896	15,4%	3 306	3 645	323	622
	Stadtgemeinde	4 594	8,9%	287	926	470	2 911
	übrige	4 691	9,1%	208	1 002	758	2 723

T8: Wohnungsbestand nach Grösse, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart

		Wohnungen im ganzen	Anteil	Wohnungen nach Zimmerzahl:					
				1	2	3	4	5	6 u.mehr
Bestand am Jahresende									
1965	(Fortschreibung)	152 568		10 630	30 354	65 594	32 761	7 504	5 725
1970	(Fortschreibung)	156 827		13 246	31 695	66 568	32 670	7 289	5 359
1975	(Fortschreibung)	163 095		15 910	33 571	67 462	33 515	7 390	5 247
1980		169 310		18 094	35 717	68 465	34 328	7 620	5 086
1985		174 858		18 221	37 599	69 957	35 783	8 168	5 130
1990		177 974		18 349	38 797	70 949	36 367	8 426	5 086
1995		182 986		18 917	40 190	72 350	37 523	8 864	5 142
1995	Verteilung		100,0%	10,3%	22,0%	39,5%	20,5%	4,8%	2,8%
Index per Jahresende (100 per Ende 1965)									
1965	(Fortschreibung)	100,0		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1970	(Fortschreibung)	102,8		124,6	104,4	101,5	99,7	97,1	93,6
1975	(Fortschreibung)	106,9		149,7	110,6	102,8	102,3	98,5	91,7
1980		111,0		170,2	117,7	104,4	104,8	101,5	88,8
1985		114,6		171,4	123,9	106,7	109,2	108,8	89,6
1990		116,7		172,6	127,8	108,2	111,0	112,3	88,8
1995		119,9		178,0	132,4	110,3	114,5	118,1	89,8
1995 nach Stadtkreis									
Kreis	1	3 257	1,8%	474	973	909	568	235	98
Kreis	2	14 936	8,2%	1 257	3 105	5 354	3 582	991	647
Kreis	3	23 355	12,8%	2 264	6 017	10 313	3 889	710	162
Kreis	4	13 215	7,2%	1 328	3 364	6 162	2 094	202	65
Kreis	5	4 934	2,7%	274	1 130	2 321	1 018	141	50
Kreis	6	15 794	8,6%	1 613	3 014	5 859	3 619	954	735
Kreis	7	17 422	9,5%	1 519	2 923	5 219	4 222	1 814	1 725
Kreis	8	8 957	4,9%	1 147	2 056	3 246	1 710	482	316
Kreis	9	22 714	12,4%	2 631	5 176	9 869	4 098	775	165
Kreis	10	18 487	10,1%	1 815	3 866	7 410	3 966	910	520
Kreis	11	26 507	14,5%	3 205	5 844	10 031	5 668	1 268	491
Kreis	12	13 408	7,3%	1 390	2 722	5 657	3 089	382	168
1995 nach Bauperiode									
	vor 1893	9 670	5,3%	750	2 078	3 107	2 353	867	515
	1893-1930	46 688	25,5%	1 894	6 791	21 619	11 318	2 728	2 338
	1931-1950	41 358	22,6%	1 993	10 133	18 155	8 168	1 886	1 023
	1951-1970	53 519	29,2%	9 193	12 869	20 597	8 875	1 372	613
	1971-1990	27 646	15,1%	4 872	7 383	7 616	5 765	1 543	467
	1991-1995	4 105	2,2%	215	936	1 256	1 044	468	186
1995 nach Eigentümerart									
	Natürliche Personen	89 642	49,0%	9 217	19 825	32 918	18 023	5 526	4 133
	Aktien- und übrige private Gesellschaften	22 657	12,4%	2 535	6 273	8 793	4 008	783	265
	Pensionskassen	11 032	6,0%	1 163	2 929	4 359	2 082	424	75
	Baugenossenschaften	33 838	18,5%	1 671	5 489	17 020	8 480	1 008	170
	Stadtgemeinde	12 402	6,8%	2 771	2 321	4 119	2 426	595	170
	übrige	13 415	7,3%	1 560	3 353	5 141	2 504	528	329
1995 nach Gebäudeart									
	Einfamilienhäuser	9 858	5,4%	2	30	538	4 110	2 352	2 826
	Mehrfamilienhäuser	120 054	65,6%	11 677	27 201	53 053	22 816	4 036	1 271
	übrige Wohnhäuser	50 573	27,6%	7 075	12 580	18 136	9 698	2 236	848
	Nutzbauten	2 501	1,4%	163	379	623	899	240	197

Statistische Erfassung der Anwendung des Wohnschutzes

Seit November 1974 ist das ganze Stadtgebiet dem kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien (Wohnerhaltungsgesetz) vom 30. Juni 1974 unterstellt. Damals wurde die Bewilligungspflicht für Abbrüche, Umbauten und Zweckänderungen von Wohnungen mit 2½ und mehr Zimmern eingeführt.

1995 behandelte die Baupolizei insgesamt 259 (1994: 219) Gesuche, die meisten für Umbau (225), aber auch für Abbruch (15) und Zweckänderung (19). Die Gesuche, von denen deren zwei abgelehnt wurden, betrafen 834 (1994: 1284) Familienwohnungen.

T9: Behandelte Gesuche und betroffene Familienwohnungen

Gesuchsart	1995	1994	1993	1995	1994	1993
	Anzahl Gesuche			Anzahl Verweigerungen		
Abbruch	15	21	13	-	-	-
Umbau	225	173	138	1	-	-
Zweckänderung	19	25	23	1	-	-
Im ganzen	259	219	174	2	-	-
	Betroffene Familienwohnungen					
Abbruch	58	53	70	-	-	-
Umbau	733	1 186	507	1	-	-
Zweckänderung	43	45	59	2	-	-
Im ganzen	834	1 284	636	3	-	-

T10: Saldo aus bewilligtem Abgang und projektiertem Zugang an Familienwohnungen 1995

	Familienwohnungen nach Zimmerzahl						Klein- woh- nungen ¹
	im ganzen	2 1/2	3	4	5	6 und mehr	
	Abbruch						
Bewilligter Abgang	58	2	18	22	9	7	...
Projektiertes Zugang	329	2	180	126	12	9	31
Saldo	271	-	162	104	3	2	...
	Umbau						
Bewilligter Abgang	732	23	316	214	120	59	...
Projektiertes Zugang	724	30	322	192	123	57	116
Saldo	-8	7	6	-22	3	-2	...
	Zweckänderung						
Bewilligter Abgang	41	-	27	6	4	4	...
	Im ganzen						
Bewilligter Abgang	831	25	361	242	133	70	...
Projektiertes Zugang	1 053	32	502	318	135	66	147
Saldo	222	7	141	76	2	-4	...

¹ Ein- und Zweizimmerwohnungen

Wie obenstehende Texttafel ausweist, stehen den 831 zum Abbruch (58), zum Umbau (732) oder zur Zweckänderung (41) bewilligten Abgängen ein projektiertes Zugangs von 1053 Familienwohnungen gegenüber. Daraus resultiert ein Gewinnsaldo von 222 Wohnungen, die meisten davon mit drei Zimmern. Einen zusätzlichen Gewinn stellen die 147 neuprojektierten Kleinwohnungen dar.

Aussichten für den Wohnungsbau 1996 auf Stadtgebiet

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Zürich lassen sich Anhaltspunkte aus dem baulichen Überhang, d.h. aus der Zahl aller im Laufe eines Jahres baubewilligten, der baubewilligten, aber am Jahresende noch nicht angefangenen und vor allem aus der

Zahl der am Jahresende im Bau stehenden Wohnungen gewinnen. Wie untenstehende Aufstellung zeigt, wurden im Laufe des Jahres 1995 für 1151 Wohnungen Baubewilligungen erteilt, 389 Einheiten oder über 50 Prozent mehr als im Vorjahr.

Der Bestand aller baubewilligten, aber am 31. Dezember 1995 noch nicht im Bau stehenden Wohnungen belief sich auf 2540 Einheiten. Er lag damit um 161 Wohnungen oder um knappe 7 Prozent über dem Vorjahresergebnis. Stärker zugenommen hat hingegen die Zahl der Ende Dezember im Bau befindlichen Wohnungen: Mit 1019 Einheiten übertrafen sie den Vorjahresstand um ziemlich genau ein Drittel.

Diese Zahlen lassen erwarten, dass die Wohnungsproduktion im laufenden Jahr wieder um 100 bis 200 Einheiten höher als 1995 ausfallen, also zwischen 700 und 850 Wohnungen liegen wird.

T11: Projektierte und im Bau befindliche Wohnungen

Jahre	Im Laufe des Jahres baubewilligte Wohnungen	Baubewilligte, aber am Jahresende noch nicht angefangene Wohnungen	Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen
1966/70	2 603	3 392	2 763
1971/75	1 638	3 125	2 972
1976/80	1 523	2 091	1 830
1981/85	1 151	1 844	1 887
1986/90	842	1 631	1 303
1991/95	915	2 073	1 231
1986	1 003	1 490	831
1987	897	1 847	919
1988	768	1 618	1 310
1989	1 097	1 752	1 661
1990	445	1 450	1 794
1991	1 029	1 599	1 487
1992	983	1 908	1 585
1993	651	1 941	1 302
1994	762	2 379	764
1995	1 151	2 540	1 019

Über den Wohnungsbau in der Agglomeration werden wir bis auf weiteres keine Zahlen mehr im Rahmen dieser Nachrichten veröffentlichen. Erhebungsschwierigkeiten in den umliegenden Gemeinden haben bereits die letztjährige Publikation derart verzögert, dass die Zahlen ohnehin nicht mehr aktuell sein können. Wir verweisen daher auf das Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich, das jeweils im 4. Quartal erscheint.