

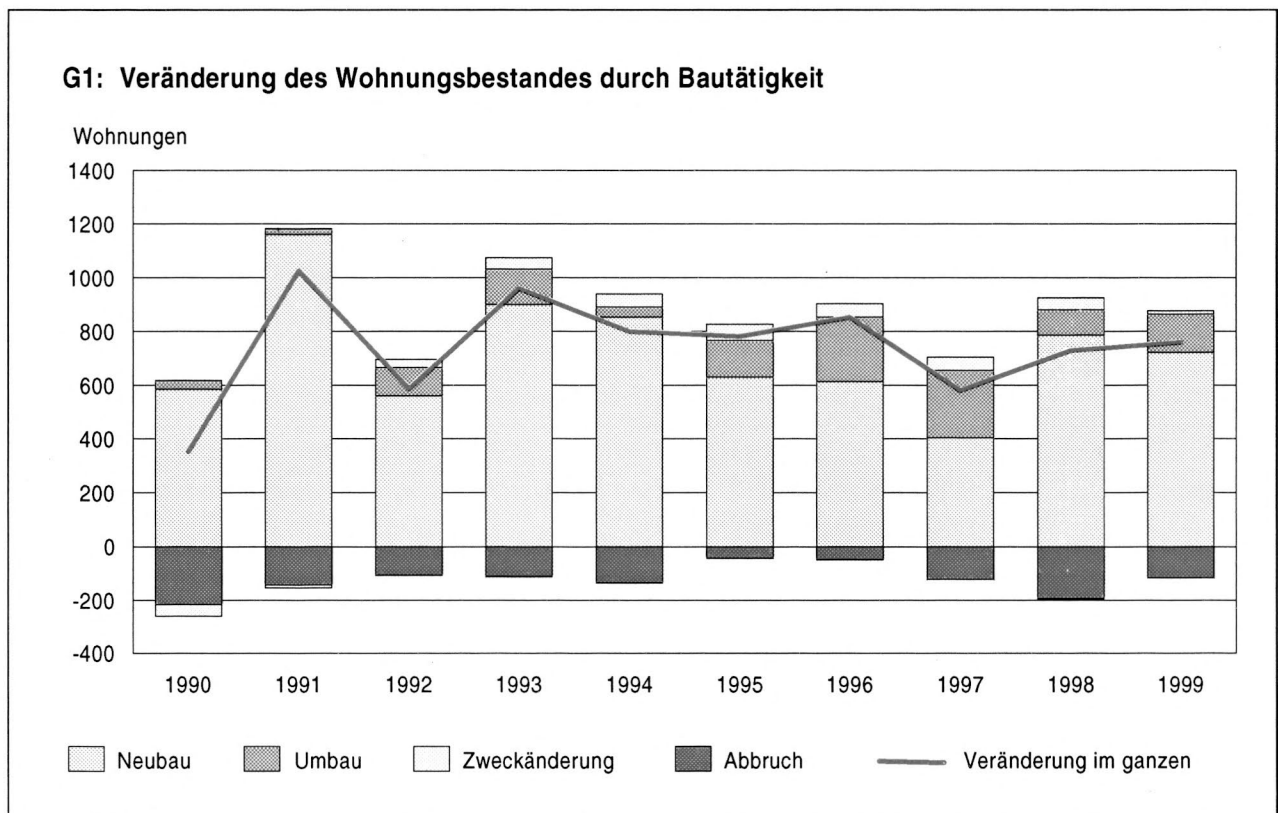
Gebäude- und Wohnungsbau 1999 Gebäude- und Wohnungsbestand Ende 1999

Das Wichtigste in Kürze

1999 war in Bezug auf den Gebäude- und Wohnungsbau ein recht durchschnittliches Jahr: 142 Gebäude bereichern neu das Stadtbild, 92 davon mit Wohnungen. In diesen 92 Wohngebäuden befinden sich 723 Wohnungen: 259 mit 3 Zimmern, 230 mit 4 Zimmern, 131 mit einem oder zwei Zimmern und 103 Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. Durch Abbruch gingen im Berichtsjahr 236 Nutz- und 35 Wohngebäude mit 116 Wohnungen verloren, dafür erhöhte sich der Wohnungs-

bestand durch Umbau und Zweckänderung per Saldo um 156 Einheiten.

Per Jahresende 1999 zählte man in Zürich 186'205 Wohnungen, rund 10 Prozent davon mit 1 Zimmer, 22 Prozent mit 2 Zimmern, 39 Prozent mit 3 Zimmern, 21 Prozent sind 4-Zimmerwohnungen, und der Rest von knapp 8 Prozent sind Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern. In den letzten 5 Jahren hat sich der Wohnungsbestand um 4192 Einheiten oder um 2.3 Prozent erhöht.



1. Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Im Berichtsjahr 1999 registrierte unser Amt den Neubau von 15 Einfamilien- und 67 Mehrfamilienhäusern, 13 anderen Gebäuden mit Wohnungen sowie 47 reinen Nutzbauten. Demnach stehen insgesamt 142 neue Gebäude in der Stadt, in welchen sich zusammen 723 Wohnungen¹ befinden. Gegenüber dem Mittelwert der letzten 10 Jahre, als durchschnittlich 189 Gebäude und 714 Wohnungen pro Jahr neu erstellt wurden, bedeuten die Zahlen aus dem Berichtsjahr einen Rückgang von 47 Gebäuden (rund 25 Prozent) bzw. eine leichte Zunahme von 9 Wohnungen (rund 1 Prozent). Entsprechend durchschnittlich verhalten sich auch

die festgestellten Zunahmen des Wohnungsbestandes durch Umbau und Zweckänderungen, wo im 10-Jahres-Durchschnitt 140 Wohnungen registriert wurden gegenüber 156 im Berichtsjahr (Zunahme 16 bzw. 11%). Verglichen mit dem Verlust an Wohnungen durch durchschnittlich 123 Abbrüche wurde 1999 ein solcher von 116 Einheiten (7 Wohnungen weniger entsprechend 6%) festgestellt. Mit andern Worten: Bezüglich der Bautätigkeit hielt sich das Berichtsjahr im Rahmen der durchschnittlichen Werte der letzten 10 Jahre. Diese Daten sind in der Tabelle T1 zusammengestellt.

T1: Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes seit 1989

Jahr	Gebäude				Veränderung		Jahresendbestand	Veränderung zum Vorjahr in %
	Neubau		Abbruch		durch Bautätigkeit	durch Korrekturen ²		
	Wohngebäude	Nutzgebäude	Wohngebäude	Nutzgebäude				
1989	77	50	48	96	- 17	85	49 817	0.14
1990	117	58	65	102	8	84	49 909	0.18
1991	200	90	41	131	118	99	50 126	0.43
1992	86	102	57	98	33	84	50 243	0.23
1993	135	126	30	63	168	208	50 619	0.75
1994	136	93	43	96	90	236	50 945	0.64
1995	79	110	24	118	47	347	51 339	0.77
1996	72	66	23	91	24	362	51 725	0.75
1997	61	74	31	140	- 36	622	52 311	1.13
1998	109	54	49	139	- 25	597	52 883	1.09
Mittelwert 1989-98	107	82	41	107	41
1999	92	50	35	236	- 129	720	53 474	1.12

Jahr	Wohnungen ¹				Veränderung		Jahresendbestand	Veränderung zum Vorjahr in %
	Neubau	Umbau ³	Zweckänderung ⁴	Abbruch	durch Bautätigkeit	durch Korrekturen ²		
		(Saldo)	(Saldo)					
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
1996	614	241	50	47	858	85	183 929	0.52
1997	404	252	49	121	584	148	184 661	0.40
1998	787	95	44	193	733	23	185 417	0.41
Mittelwert 1989-98	714	116	24	123	730
1999	723	142	14	116	763	25	186 205	0.42

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 Infolge laufenden Datenbankbereinigungen und inhaltlichen Anpassungen werden stets Korrekturen am Gebäude- und Wohnungsbestand vorgenommen (vergl. Text) ³ Mit oder ohne Zweckänderung ⁴ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung oder umgekehrt

Woher stammen diese Daten? Nun, Neubauten sind prinzipiell bewilligungspflichtig. Auf Grund 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.) erhalten wir durch die 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 dienen auch zur Aktualisierung unserer Bestandesdateien über Gebäude und Wohnungen. Seit einigen Jahren werden auf Wunsch des Amtes für Städtebau vermehrt grössere und komplexe Gebäude zur Erhöhung der Übersichtlichkeit bei Nutzungen in statistische Teilgebäude zerlegt. Dieses Vorgehen lässt die

Bestandeszahl an Gebäuden unverhältnismässig ansteigen und vermittelt dadurch einen falschen Eindruck über die effektive Zahl der Gebäude. Die Behebung dieses auch von uns als Missstand empfundenen Problems ist nicht so einfach, weil verschiedene Gebäudedefinitionen für die jeweiligen Bedürfnisse kaum unter einen Hut zu bringen sind. Eine erste Bestandeskorrektur lässt sich bei reinen Nutzgebäuden auf Grund ihrer Grösse vornehmen, wo sehr kleine oder unterirdische Bauten ausgeschieden werden. Dazu verweisen wir auf die Ausführungen und die Tabelle T7 auf Seite 9 dieses Berichtes. – Die Meldungen über die Abbrüche erhalten wir von der kantonalen Gebäudeversicherung, weil für diese Objekte die bestehende Versicherung aufgelöst wird.

2. Struktur der neu gebauten Wohnungen

Die Strukturdaten der im Berichtsjahr fertig gestellten Wohnungen nach Gebäudearten, Zimmerzahl, Erstellern, Finanzierung und Zonenarten findet man in der Tabelle T2. Gegliedert nach *Gebäudearten* sind die meisten Neubauwohnungen diesmal nur zu knapp zwei Dritteln in Mehrfamilienhäusern zu finden (457). Rund ein Drittel (235) befinden sich in Wohnhäusern, die auch Geschäftsräume enthalten. Hier trifft es im Durchschnitt gar 26 Wohnungen pro Gebäude. Bei den reinen Wohnhäusern errechnet man so nur sechs bis sieben Wohnungen. Zudem wurden im Berichtsjahr noch 15 Einfamilienhäuser gebaut, 14 davon mit 6 und mehr Zimmern.

Im Gegensatz zum Vorjahr sind 1999 wieder mehr 3- als 4-Zimmerwohnungen gebaut worden, wie man der Gliederung nach *Wohnungsgrösse* entnehmen kann. Den 259 Wohnungen mit 3 Zimmern (1998: 243) stehen 230 Einheiten mit 4 Zimmern (1998: 276) gegenüber. Ausserdem sind noch 120 Wohnungen mit 2 Zimmern (1998: 142) und 11 Einzimmer-Wohnungen (1998: 14) gebaut worden. Von den grösseren Wohnungen finden wir 76 mit 5 Zimmern (1998: 72) und nur 27 mit 6 und mehr Zimmern (1998: 40). Insgesamt entfallen 46.1 Prozent der neu gebauten Wohnungen (1998: 49.3%)

auf solche mit 4 und mehr Zimmern bei einem unveränderten Anteil am Bestand von 28.4 Prozent. – Für Wohnzwecke wurden im Berichtsjahr insgesamt 2490 Zimmer neu gebaut (1998: 2746). In diesen Zahlen sind keine Appartement-, Personal- und Einzelzimmer enthalten; solche zählte man nur 3 gegenüber 52 im Vorjahr.

Hinsichtlich der *Ersteller* sind es diesmal zu je fast gleichen Teilen die 'natürlichen Personen' sowie die 'Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften', die mit 257 bzw. 251 neuen Wohnungen das Angebot bereicherten (1998: 315 bzw. 72). Die Baugenossenschaften steuerten 136 Wohnungen (1998: 367) bei, 'übrige' (Pensionskassen, öffentliche Ersteller, Vereine, Stiftungen usw.) deren 79 (1998: 33). 105 Wohnungen in 11 Gebäuden wurden mit öffentlicher Finanzbeihilfe erstellt.

Nichts Überraschendes finden wir hinsichtlich der Gliederung nach *Zonenarten*: Fast alle der neuen Wohnungen wurden in den Wohnzonen gebaut, nämlich 686 von den insgesamt 723 Einheiten. 35 neue Wohnungen fanden ihre Lage in der Gewerbezone, 2 in einer Freihaltezone. 1999 wurde keine einzige Wohnung in einer Kernzone erstellt.

T2: Neuerstellte Gebäude und Wohnungen

Merkmale	Gebäude	Wohnungen				Wohnungen 1999 nach Zimmerzahl					
	1999	1999	1998	1997	1996	1	2	3	4	5	6 u.m.
Im Ganzen	142	723	787	404	614	11	120	259	230	76	27
Nach Gebäudearten											
Einfamilienhäuser ¹	15	15	34	20	7	-	-	1	-	-	14
Mehrfamilienhäuser ¹	67	457	666	309	448	3	56	170	166	51	11
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ²	9	235	87	67	158	8	51	86	64	25	2
Übrige Wohnhäuser ³	1	11	-	-	-	-	11	-	-	-	-
Nutzbauten mit Wohnungen	3	5	-	8	1	-	2	3	-	-	-
Reine Nutzbauten	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nach Erstellern											
Natürliche Personen ⁴	83	257	315	186	258	1	18	101	73	41	23
Aktien- und übrige private Gesellschaften	22	251	72	91	133	8	52	95	70	22	4
Pensionskassen	1	14	5	-	78	-	-	4	10	-	-
Zusammen	106	522	392	277	469	9	70	200	153	63	27
Baugenossenschaften	13	136	367	86	136	2	27	33	61	13	-
Stadtgemeinde ⁵	11	-	-	20	1	-	-	-	-	-	-
Übrige ⁶	12	65	28	21	8	-	23	26	16	-	-
Nach Finanzierung											
Städtische	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Übrige öffentliche	6	52	-	4	-	-	10	26	16	-	-
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	11	105	164	81	89	2	26	32	35	10	-
Ohne öffentl. Finanzbeihilfe	125	566	623	319	524	9	84	201	179	66	27
Nach Zonenarten⁷											
Wohnzone 2	66	172	358	112	132	-	13	75	27	35	22
Wohnzone 3	45	264	366	197	261	3	47	71	124	16	3
Wohnzone 4	8	45	18	22	28	-	9	32	4	-	-
Wohnzone 5	6	187	24	-	84	8	45	59	51	22	2
Wohnzone 5Z, 6Z, 6D	4	18	-	-	-	-	1	6	8	3	-
Wohnzonen zusammen	129	686	766	331	505	11	115	243	214	76	27
Kernzonen	2	-	21	73	107	-	-	-	-	-	-
Industriezone	2	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Gewerbezone	4	35	-	-	-	-	3	16	16	-	-
Zonen für öffentliche Bauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freihaltezonen	5	2	-	-	1	-	2	-	-	-	-
Reservezone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewässerzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 Gemäss Zonenplan 1992

T3: Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Umbau

Wohnungsgrösse	Abgang durch Umbau			Zugang durch Umbau			Saldo		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Wohnungen									
1 und 2 Zimmer	146	104	87	181	140	191	35	36	104
3 und mehr Zimmer	243	219	215	350	278	363	107	59	148
Im ganzen	389	323	302	531	418	554	142	95	252
Zimmer									
1 und 2 Zimmer	185	165	135	325	234	326	140	69	191
3 und mehr Zimmer	1 026	855	894	1 450	1 147	1 496	424	292	602
Im ganzen	1 211	1 020	1 029	1 775	1 381	1 822	564	361	793

Bei *Umbauten*, die der Bewilligung durch die Baupolizei unterstehen, wird der Stand der Arbeiten monatlich beim Bauherrn oder Architekten erfragt. Mutationen werden erst nach Vollendung des Umbaus in unsere Dateien aufgenommen. So haben wir ermittelt, dass aus solchen Umbauten, ob mit oder ohne Zweckänderung, 1999 bei 389 Ab- und 531 Zugängen per Saldo ein Gewinn von 142 Woh-

nungen entstanden ist. Von den 1211 Zimmern, die im Berichtsjahr unter den Abgängen figurieren, sind schliesslich 1092 Zimmer oder 90.2 Prozent gemäss einer hier nicht aufgeführten Statistik wiederum als Wohnraum in Wohnungen, Appartement-, Personal- oder Einzelzimmer dem Wohnzweck erhalten geblieben

T4: Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Zweckänderung

Wohnungsgrösse	Abgang			Zugang			Saldo		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Wohnungen									
1 und 2 Zimmer	19	15	38	25	30	27	6	15	-11
3 und mehr Zimmer	42	39	38	50	68	98	8	29	60
Im ganzen	61	54	76	75	98	125	14	44	49
Zimmer									
1 und 2 Zimmer	33	25	62	37	50	42	4	25	-20
3 und mehr Zimmer	156	156	149	193	241	389	37	85	240
Im ganzen	189	181	211	230	291	431	41	110	220

Durch *Zweckänderung* ohne bauliche Veränderung entstand bei 61 Abgängen und 75 Zugängen per Saldo wiederum ein Gewinn an Wohnungen, diesmal von 14 Einheiten. Dabei waren 189 Zimmer betroffen, von denen 93, also knapp die Hälfte, neu als Büro-, Praxis, Laden- oder Lagerräume verwendet wurden und 96 dem Wohnzweck erhalten blieben.

Aus *Umbau und Zweckänderung* zusammen entstanden im Berichtsjahr per Saldo 41 Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern, während die Drei- und Mehrzimmerwohnungen um 115 Einheiten zulegen konnten.

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

3. Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes

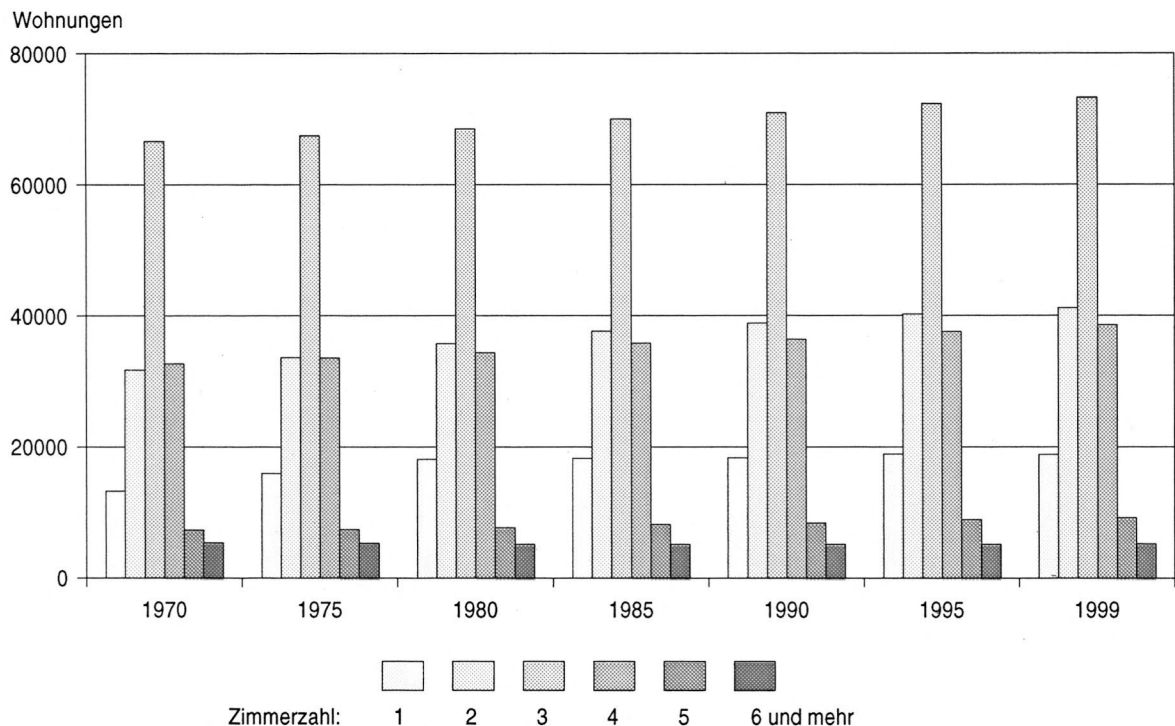
Die Tabelle T5 zeigt die Entwicklung des Gebäudebestandes seit 1970. Die starke Zunahme der reinen Nutzbauten um 53.3 Prozent wollen wir nicht weiter kommentieren, weil die Ursache zum grossen Teil technischer Natur ist. Darauf haben wir bereits weiter vorne hingewiesen und werden zudem im nächsten Abschnitt eine Teilkorrektur anbringen. Hingegen stellen wir eine Abnahme bei den Einfamilienhäusern um 4 Prozent und eine Zunahme bei den Mehrfamilienhäusern um 4.7 Prozent fest. Die Einfamilienhäuser stammen zur Hauptsache aus der Bauperiode zwischen 1931 und 1950, die Mehrfamilienhäuser sind zum Teil neueren Datums. Während in den 20 Jahren zwischen 1931 und 1950 ähnlich viele Mehrfamilienhäuser wie zwischen 1951 und 1970 gebaut wurden, finden wir in den folgenden 20 Jahren zwischen 1971 und 1990 weit weniger als die Hälfte der Bauten verglichen mit den gleich langen früheren Bauperioden. Dieser Rückgang setzt sich offensichtlich in der gegenwärtigen Periode fort.

Mehr als die Hälfte des gesamten Gebäudebestandes (50.8%) gehört natürlichen Personen, 15.4

Prozent ist im Besitz von Baugenossenschaften, 13.7 Prozent von Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften. Etwa jedes elfte Gebäude ist im Besitz der Stadt Zürich, während sich im Portfolio der Pensionskassen 'nur' 3 Prozent des Immobilienbestandes der Stadt befinden. Diese Zahlen könnten allerdings eine Verschiebung erfahren, würde man sich auf den Wert und nicht auf die Anzahl der Gebäude beziehen.

In dieser Hinsicht ist die analoge Tabelle T6 über den Wohnungsbestand aussagekräftiger. Ihr entnehmen wir, dass hier knapp die Hälfte aller Wohnungen sich im Besitz von natürlichen Personen befinden (49.5%) und ein knappes Fünftel dafür den Baugenossenschaften gehört (19.1%). Der Anteil der Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften ist fast genau gleich wie bei den Gebäuden (13.6%), während die Stadt nur noch jede 16te Wohnung (6.6%) besitzt. Die Pensionskassen partizipieren mit einem Anteil von 5.5 Prozent am Wohnungsbestand. – 52.7 Prozent aller Wohnungen stammt aus Baujahren vor 1951, 3.6 Prozent aus den neun Jahren seit 1991.

G2: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl in der Stadt Zürich



T5: 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							
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
1999		53 474		9 901	16 777	8 015	18 781
1999	Verteilung		100.0%	18.5%	31.4%	15.0%	35.1%
Index per Jahresende (100 per Ende 1970)							
1970	(Fortschreibung)	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0
1975	(Fortschreibung)	102.9		96.1	98.9	100.3	115.3
1980	(Fortschreibung)	105.8		95.6	100.6	100.4	124.1
1985		109.6		95.9	102.3	103.9	133.8
1990		110.5		95.7	102.7	106.6	135.4
1995		113.7		95.5	103.0	122.4	138.3
1999		118.4		96.0	104.7	122.0	153.3
1999 nach Stadtkreis							
Kreis	1	2 270	4.2%	23	58	615	1 574
Kreis	2	4 960	9.3%	1 061	1 536	681	1 682
Kreis	3	5 190	9.7%	1 263	1 706	887	1 334
Kreis	4	2 657	5.0%	4	654	894	1 105
Kreis	5	1 444	2.7%	133	218	372	721
Kreis	6	4 647	8.7%	821	1 633	844	1 349
Kreis	7	7 049	13.2%	1 307	2 112	942	2 688
Kreis	8	2 771	5.2%	208	686	633	1 244
Kreis	9	5 891	11.0%	968	2 198	552	2 173
Kreis	10	5 032	9.4%	708	2 158	555	1 611
Kreis	11	7 732	14.5%	1 844	2 567	852	2 469
Kreis	12	3 831	7.2%	1 561	1 251	188	831
1999 nach Bauperiode							
	vor 1893	4 599	8.6%	333	761	1 542	1 963
	1893 – 1930	13 825	25.9%	2 866	4 545	3 299	3 115
	1931 – 1950	12 592	23.5%	5 107	4 255	1 144	2 086
	1951 – 1970	11 555	21.6%	966	4 757	980	4 852
	1971 – 1990	8 402	15.7%	425	1 937	790	5 250
	1991 – 1999	2 501	4.7%	204	522	260	1 515
1999 nach Eigentümerart							
	Natürliche Personen	27 159	50.8%	6 005	8 595	5 059	7 500
	Aktien- und übrige private Gesellschaften	7 304	13.7%	106	1 835	1 181	4 182
	Pensionskassen	1 586	3.0%	16	872	281	417
	Baugenossenschaften	8 210	15.4%	3 317	3 778	364	751
	Stadtgemeinde	4 869	9.1%	287	927	465	3 190
	Übrige	4 346	8.1%	170	770	665	2 741

T6: Wohnungsbestand nach Grösse, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart

		Wohnungen		Wohnungen nach Zimmerzahl					
		im ganzen	Anteil	1	2	3	4	5	6 u.mehr
Bestand am Jahresende									
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
1999		186 205		18 840	41 161	73 246	38 541	9 191	5 226
1999	Verteilung		100.0%	10.1%	22.1%	39.3%	20.7%	4.9%	2.8%
Index per Jahresende (100 per Ende 1970)									
1970	(Fortschreibung)	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1975	(Fortschreibung)	104.0		120.1	105.9	101.3	102.6	101.4	97.9
1980		108.0		136.6	112.7	102.8	105.1	104.5	94.9
1985		111.5		137.6	118.6	105.1	109.5	112.1	95.7
1990		113.5		138.5	122.4	106.6	111.3	115.6	94.9
1995		116.7		142.8	126.8	108.7	114.9	121.6	96.0
1999		118.7		142.2	129.9	110.0	118.0	126.1	97.5
1999 nach Stadtkreis									
Kreis	1	3 348	1.8%	522	999	933	571	226	97
Kreis	2	15 195	8.2%	1 279	3 150	5 407	3 661	1 037	661
Kreis	3	23 465	12.6%	2 173	6 085	10 364	3 945	722	176
Kreis	4	13 346	7.2%	1 335	3 438	6 225	2 092	200	56
Kreis	5	5 231	2.8%	284	1 208	2 450	1 084	159	46
Kreis	6	16 040	8.6%	1 690	3 104	5 862	3 673	970	741
Kreis	7	17 717	9.5%	1 508	2 982	5 282	4 314	1 883	1 748
Kreis	8	9 088	4.9%	1 153	2 080	3 271	1 753	505	326
Kreis	9	22 926	12.3%	2 635	5 242	9 870	4 204	785	190
Kreis	10	19 106	10.3%	1 662	4 073	7 608	4 257	988	518
Kreis	11	27 104	14.6%	3 207	6 002	10 221	5 860	1 291	523
Kreis	12	13 639	7.3%	1 392	2 798	5 753	3 127	425	144
1999 nach Bauperiode									
	vor 1893	9 728	5.2%	797	2 153	3 087	2 333	859	499
	1893 - 1930	47 175	25.3%	1 947	6 923	21 678	11 458	2 809	2 360
	1931 - 1950	41 298	22.2%	1 999	10 074	18 137	8 183	1 897	1 008
	1951 - 1970	53 603	28.8%	8 993	13 039	20 654	8 914	1 384	619
	1971 - 1990	27 713	14.9%	4 812	7 440	7 647	5 790	1 563	461
	1991 - 1999	6 688	3.6%	292	1 532	2 043	1 863	679	279
1999 nach Eigentümerart									
	Natürliche Personen	92 087	49.5%	9 343	20 552	33 626	18 533	5 758	4 275
	Aktien- und übrige								
	private Gesellschaften	25 355	13.6%	2 845	7 028	9 817	4 524	860	281
	Pensionskassen	10 180	5.5%	1 069	2 613	4 078	1 957	399	64
	Baugenossenschaften	35 527	19.1%	1 686	5 896	17 575	9 071	1 145	154
	Stadtgemeinde	12 376	6.6%	2 665	2 411	4 127	2 432	578	163
	Übrige	10 680	5.7%	1 232	2 661	4 023	2 024	451	289
1999 nach Gebäudeart									
	Einfamilienhäuser	9 901	5.3%	3	28	538	4 114	2 366	2 852
	Mehrfamilienhäuser	122 349	65.7%	11 438	27 913	53 688	23 666	4 310	1 334
	übrige Wohnhäuser	51 396	27.6%	7 220	12 787	18 383	9 868	2 293	845
	Nutzbauten	2 559	1.4%	179	433	637	893	222	195

Den grössten Zuwachs seit 1970 haben mit 42.2 Prozent die Einzimmer-Wohnungen erfahren, 29.9 Prozent die Zweizimmer-Wohnungen und erstaunliche 26.1 Prozent die Fünzimmer-Wohnungen. Erstaunlich deshalb, weil die grösseren Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern 2.5 Prozent unter dem Bestand von 1970 liegen. Die Vierzimmer- und die Dreizimmer-Wohnungen haben um 18 bzw. um 10 Prozent zugenommen.

Der grösste Anteil am Bestand fällt mit 39.3 Prozent auf die Dreizimmer-Wohnungen, die Zwei- und die Vier-Zimmer-Wohnungen haben mit 22.1 bzw. 20.7 Prozent einen tieferen, aber fast gleich grossen Anteil. Während die Einzimmer-Wohnungen gut 10 Prozent ausmachen, figurieren die begehrten Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern nur mit 7.7 Prozent in unseren Statistiken.

Bemerkungen zum Gebäudebestand

In der Gebäudestatistik unseres Amtes sind u.a. alle Bauten erfasst, welche von der kantonalen Gebäudeversicherung aufgenommen worden sind. Darunter befinden sich Garagengebäude über oder unter Niveau, Velounterstände, Garderobenge-

bäude bei Sport- und Badeanlagen, Transformatoren- und Wasserpumpstationen, Bedürfnisanstalten, Garten- und Weekendhäuschen, Anbauten, Schuppen, Klubhütten und vieles andere mehr, kurz: Gebäude, die im Gegensatz zu Wohn- oder

T7: Nutzgebäude unterhalb der Minimalkriterien 1999

Gebäudeart	Lage		im ganzen
	oberirdisch	unterirdisch	
<i>Öffentliche Verwaltungs- und Betriebsgebäude</i>			
Werk-, Betriebsgebäude	14	45	59
Transformator, Pumpstation	46	143	189
Bedürfnisanstalt	42	4	46
Gebäude für Feuerwehr, Militär, Zivilschutz	5	94	99
Übrige	12	22	34
VBZ (z.B. Billettkiosk)	70	8	78
Übrige für Verkehrsbetriebe	36	8	44
<i>Schulgebäude (inkl. Hochschulen), Turnhalle, Pavillon</i>	-	46	46
<i>Gebäude für Kultus- und andere Gemeinschaften</i>	8	14	22
<i>Nebengebäude für Spitäler, Heime, Anstalten</i>	-	29	29
<i>Handel und Gewerbe</i>			
Geschäftshaus, Gewerbehause, Bürohaus	7	36	43
Ladengebäude, Verkaufspavillon, Kiosk	35	18	53
Atelliergebäude	4	10	14
Gastgewerbe	3	12	15
<i>Industrie- und Landwirtschaftsgebäude</i>			
Fabrik- und Werkstattgebäude	22	55	77
Laborgebäude	18	5	23
Lager- und Magazingebäude, Silo	65	546	611
Landwirtschafts-, Gärtnereigebäude	49	1	50
Servicegebäude, Tankstelle, übrige	26	18	44
<i>Theater, Museen, usw.</i>	13	22	35
<i>Gebäude für Sport und Baden</i>	28	47	75
<i>Übrige</i>			
Garagengebäude (1 – 10 Autos)	763	1 679	2 442
Einstellhalle, Parkhaus (mehr als 10 Autos)	-	1 450	1 450
Garten-, Weekendhaus, Klubhütte	297	-	297
andere	745	1 159	1 904
Zusammen	2 308	5 471	7 779

Geschäftsbauten im allgemeinen Verständnis nicht das Merkmal eines richtigen Gebäudes besitzen. Zudem mussten aus erhebungstechnischen Gründen viele Gebäude in statistische Teilgebäude zerlegt werden, um eine feinere Gliederung des Immobilienbestandes sowie mehr Transparenz im Einzelfall zu erreichen. Daher kann die Zahl der für Ende 1999 ausgewiesenen 18'781 Nutzbauten einen falschen Eindruck erwecken.

Wählt man in der Statistik alle jene Nutzgebäude, die oberirdisch nicht mehr als 25 m² Grundfläche oder weniger als 75 m³ Rauminhalt aufweisen sowie solche, die unterirdisch nicht mindestens

1000 m² Grundfläche oder weniger als 3000 m³ Rauminhalt messen, so findet man 7'779 Gebäude, die für den unbefangenen Statistikbenützer nicht dem entsprechen, was man sich landläufig unter einem Bau vorstellt (vergl. T7). Die dabei gewählten Kriterien sind willkürlich. Noch aber fehlen die statistischen Teilgebäude, die vor Ort nicht als eigenständiges Haus wahrgenommen werden. Damit ist die verbleibende Anzahl von 11'002 Nutzgebäuden (18'781-7779) immer noch zu hoch, aber doch wesentlich näher bei der Realität. Es bleibt das Ziel unseres Amtes, auch dieses Problem noch in den Griff zu bekommen!

4. Entwicklung nach Stadtquartieren

Die Wohnbautätigkeit war im Berichtsjahr am grössten im Quartier Escher Wyss, wo 187 der insgesamt 723 Neubauwohnungen erstellt wurden. Auf den nächsten Plätzen finden wir Saatlén mit 98, Höngg mit 65 und Oerlikon mit 62 Wohnungen. In den Kreisen 1 und 4 konnten keine neuen Wohnungen registriert werden, ebenso in insgesamt 15 Quartieren. Der Tabelle T8 können weitere Einzelheiten entnommen werden.

Alle Veränderungen im Wohnungsbestand eines Quartiers sind in der Tabelle T9 aufgelistet. Ihr entnehmen wir, dass der Abbruchhammer am stärksten im Kreis 4 in Langstrasse (19) und Werd (15), aber dann auch in Altstetten (18) und Seebach (17) zugeschlagen hat. Grösste Gewinner bei den Umbauten waren Weinegg mit 27 und Oerlikon mit 22 Wohnungen, grösster Verlierer

Wipkingen mit 31 Einheiten. Ueber die Ursache der Zahlen in der Kolonne 'Korrektur' haben wir bereits oben geschrieben.

Die in der letzten Spalte der genannten Tabelle eingetragenen relativen Veränderungen innerhalb der letzten 5 Jahre sind in der Karte K1 visualisiert. Die grossen Werte in den Quartieren Escher Wyss und City sind vor allem die Folge des an sich geringen Wohnungsbestandes. Abgesehen von den Quartieren im Kreis 1 finden wir die höchsten Quoten in den Quartieren Höngg (6.64%), Fluntern (4.52%) und Saatlén (4.20%). Gering sind die Veränderungen in Alt-Wiedikon (0.30%), Hirzenbach (0.38%) und Werd (0.47%). Lindenhof ist das einzige Quartier, das gar einen Rückgang meldet (-1.96%).

T9: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 1999

Kreis Stadtquartier	Bestand Jahres- anfang	ausge- wiesene Verän- derung	Veränderung durch				Korrektur ³	Bestand Jahres- ende	Verän- derung seit 1994 in %
			Neubau	Umbau ¹	Zweckän- derung ²	Abbruch			
Ganze Stadt	185 417	788	723	142	14	116	25	186 205	2.30
Kreis 1	3 360	- 12	-	- 7	- 3	4	2	3 348	4.43
Rathaus	1 890	- 2	-	- 2	- 2	-	2	1 888	4.60
Hochschulen	307	- 2	-	- 2	-	-	-	305	6.27
Lindenhof	754	- 2	-	- 2	-	-	-	752	-1.96
City	409	- 6	-	- 1	- 1	4	-	403	16.14
Kreis 2	15 188	7	4	21	5	7	- 16	15 195	2.10
Wollishofen	8 403	22	1	16	2	1	4	8 425	1.89
Leimbach	2 164	3	3	-	-	-	-	2 167	2.31
Enge	4 621	- 18	-	5	3	6	- 20	4 603	2.38
Kreis 3	23 406	59	46	17	- 2	2	-	23 465	0.67
Alt-Wiedikon	8 149	9	-	12	- 1	2	-	8 158	0.30
Friesenberg	4 151	46	46	-	-	-	-	4 197	0.84
Sihlfeld	11 106	4	-	5	- 1	-	-	11 110	0.89
Kreis 4	13 355	- 9	-	30	- 2	34	- 3	13 346	1.18
Werd	1 932	- 15	-	4	- 2	15	- 2	1 917	0.47
Langstrasse	5 035	- 10	-	8	2	19	- 1	5 025	0.94
Hard	6 388	16	-	18	- 2	-	-	6 404	1.57
Kreis 5	5 020	211	187	22	-	4	6	5 231	5.98
Gewerbeschule	4 280	10	-	7	-	3	6	4 290	1.44
Escher Wyss	740	201	187	15	-	1	-	941	33.10
Kreis 6	15 996	44	12	28	- 1	-	5	16 040	1.92
Unterstrass	10 860	18	-	15	-	-	3	10 878	2.06
Oberstrass	5 136	26	12	13	- 1	-	2	5 162	1.61
Kreis 7	17 651	66	51	13	5	3	-	17 717	2.79
Fluntern	3 538	26	21	1	5	0	- 1	3 564	4.52
Hottingen	5 271	21	10	12	- 1	1	1	5 292	4.05
Hirslanden	3 725	2	-	-	2	-	-	3 727	1.36
Witikon	5 117	17	20	-	- 1	2	-	5 134	1.40
Kreis 8	8 973	115	84	34	2	3	- 2	9 088	2.19
Seefeld	3 424	29	24	3	2	-	-	3 453	2.07
Mühlebach	3 192	57	57	4	-	2	- 2	3 249	1.25
Weinegg	2 357	29	3	27	-	1	-	2 386	3.69
Kreis 9	22 923	3	31	- 5	3	25	- 1	22 926	1.17
Albisrieden	8 768	- 6	3	- 2	-	7	-	8 762	0.62
Altstetten	14 155	9	28	- 3	3	18	- 1	14 164	1.52
Kreis 10	19 031	75	65	- 33	8	4	39	19 106	4.41
Höngg	10 746	79	65	- 2	7	4	13	10 825	6.64
Wipkingen	8 285	- 4	-	- 31	1	-	26	8 281	1.63
Kreis 11	27 024	80	93	21	- 1	28	- 5	27 104	3.15
Affoltern	8 774	- 4	2	1	-	6	- 1	8 770	3.44
Oerlikon	9 284	75	62	22	- 1	5	- 3	9 359	3.63
Seebach	8 966	9	29	- 2	-	17	- 1	8 975	2.37
Kreis 12	13 490	149	150	1	-	2	-	13 639	1.88
Saatlen	2 705	98	98	1	-	1	-	2 803	4.20
Schwamendingen-Mitte	5 461	51	52	-	-	1	-	5 512	2.21
Hirzenbach	5 324	-	-	-	-	-	-	5 324	0.38

¹ Mit und ohne Zweckänderung (Saldo) ² Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne bauliche Massnahme (Saldo)
³ Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen

K1: Veränderung des Wohnungsbestandes von Ende 1994 bis Ende 1999



Veränderung gegenüber dem Bestand Ende 1994

- Starke Zunahme: 3,5% bis 33,10%
- Mässige Zunahme: 1,5% bis 3,5%
- geringe Veränderung: -1,96% bis +1,5%

5. Aussichten für den Wohnungsbau 2000 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 1999 für 1265 Wohnungen Baubewilligungen erteilt, erneut am meisten innerhalb der letzten 10 Jahre.

Der Bestand aller baubewilligten, aber am 31. Dezember 1999 noch nicht im Bau stehenden Wohnungen belief sich auf 2533 Einheiten, 198 Wohnungen weniger als vor Jahresfrist. Dafür hat die Zahl der Ende Dezember im Bau befindlichen Wohnungen mit 2023 Einheiten eine Zunahme von 55 Prozent gegenüber Dezember 1998 erfahren und damit einen Höchstwert in diesem Jahrzehnt erreicht. Diese Tatsache lässt erwarten, dass die Wohnungsproduktion im laufenden Jahr deutlich höher als 1999 ausfallen wird.

T10: Projektierte und im Bau befindliche Wohnungen

Jahr	Im Laufe des Jahres baubewilligte Wohnungen	Baubewilligte, aber am Jahresende noch nicht angefangene Wohnungen	Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen
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
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
1996	426	2 265	748
1997	1 082	2 423	1 206
1998	1 210	2 731	1 304
1999	1 265	2 533	2 023

Für die Angaben zum Wohnungsbau in der Agglomeration verweisen wir auf das Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich, das jeweils im 4. Quartal erscheint.

Dr. Walter Stanek

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

Tabellen

T1:	Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes seit 1989	2
T2:	Neuerstellte Gebäude und Wohnungen	4
T3:	Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Umbau	5
T4:	Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Zweckänderung	5
T5:	Gebäudebestand nach Art, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart	7
T6:	Wohnungsbestand nach Grösse, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart	8
T7:	Nutzgebäude unterhalb der Minimalkriterien 1999	9
T8:	Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier 1999	11
T9:	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 1999	12
T10:	Projektierte und im Bau befindliche Wohnungen	14

Grafiken

G1:	Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit	1
G2:	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl in der Stadt Zürich	6

Karten

K1:	Veränderung des Wohnungsbestandes von Ende 1994 bis Ende 1999	13
-----	---	----