



4/2009

NEUBAUSIEDLUNGEN VERJÜNGEN DIE STADT

Erhebung über die Auswirkungen von
Neubausiedlungen in der Stadt Zürich

→ **Mensch und Gesellschaft**

Raum und Umwelt

Wirtschaft und Arbeit

INHALT

	ZUSAMMENFASSUNG	3
	SUMMARY	4
1	EINLEITUNG	5
2	BEFRAGUNG	6
3	DIE BEWOHNERSCHAFT DER NEUBAUSIEDLUNGEN	10
3.1	Alters- und Familienstruktur in den Neubausiedlungen	10
3.2	Finanzielle Situation der Bewohnerschaft von Neubauten	17
3.3	Nationalität und Herkunft der Zuziehenden	23
4	CHARAKTERISTIK DER WOHNUNGEN	29
4.1	Mietpreis	29
4.2	Wohnungsgrösse	31
4.3	Energiestandard der Gebäude	34
4.4	Ausstattung der Wohnungen	35
4.5	Rollstuhlgängigkeit der Wohnungen	35
5	FAZIT	36
	QUELLE	37
	GLOSSAR	37
	VERZEICHNIS DER TABELLEN, GRAFIKEN UND KARTEN	39

Herausgeberin, Redaktion und Administration
Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich
Stadtentwicklung Zürich

Autoren
Thomas Glauser
Statistik Stadt Zürich
Alex Martinovits
Stadtentwicklung Zürich

Auskunft
Thomas Glauser
Telefon 044 250 48 27
Alex Martinovits
Telefon 044 216 36 90

Internet
www.stadt-zuerich.ch/statistik
www.stadt-zuerich.ch/stadtentwicklung

Preis
Einzelverkauf Fr. 15.–
Artikel-Nr. 1 000 616
Abonnement Fr. 85.–
Artikel-Nr. 1 000 459
umfasst ca. acht Analysen jährlich

Reihe
Analysen
ISSN 1660-6981

Bezugsquelle
Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
Telefon 044 250 48 00
Telefax 044 250 48 29

Copyright
Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2009
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Quellenangabe gestattet
10.09.2009

Committed to Excellence
nach EFQM

Zeichenerklärung

Ein Strich (–) anstelle einer Zahl bedeutet, dass nichts vorkommt (= Null).

Eine Null (0 oder 0,0) anstelle einer anderen Zahl bezeichnet eine Grösse, die kleiner ist als die Hälfte der kleinsten verwendeten Einheit.

Drei Punkte (...) anstelle einer Zahl bedeuten, dass diese nicht erhältlich ist oder dass sie weggelassen wurde, weil sie keine Aussagekraft hat.

ZUSAMMENFASSUNG

Das generelle Ziel einer altersmässigen Verjüngung der Stadt und insbesondere das familienpolitische Kernziel der Förderung von Haushalten mit Kindern werden mit Neubauten klar erreicht: Seit der Jahrtausendwende ist sowohl das Total wie der relative Anteil von Kleinkindern unter fünf Jahren gesamtstädtisch gestiegen. Ohne Neubauten wäre dies nicht der Fall gewesen, und die Anzahl schulpflichtiger Kinder wäre wohl deutlicher gesunken und nicht einigermaßen stabil geblieben. Zudem steigt im ersten Jahrzehnt in Neubausiedlungen der Anteil der Schulkinder kontinuierlich an, um danach etliche Jahre auf hohem Niveau zu verbleiben.

Das fiskalpolitische Ziel, höhere Steuererträge zu generieren, wird ebenso erreicht: Die durchschnittlichen Steuereinnahmen sind in den Neubauten der Jahre 2004 bis 2008 deutlich höher als im städtischen Mittel. Dank Neubauten konnten vermehrt Personen mit überdurchschnittlicher Steuerkraft in der Stadt gehalten werden. Zudem zeigen sich die positiven Auswirkungen von Neubausiedlungen auf die städtischen Steuereinnahmen mittelfristig klarer als kurzfristig, d.h. in den ersten Jahren nach dem Erstbezug der Wohnungen (eine Zeit, in der viele Familien noch in der Kleinkinderphase sind).

Der durchschnittliche Mietpreis typischer Familienwohnungen mit 4 bis 4½ Zimmern ist innerhalb von vier Jahren (2004–2008) nur moderat gestiegen, von 2065 auf 2111 Franken. Die These von immer teurer werdenden Neubauwohnungen kann für die letzten vier Jahren nur bedingt bestätigt werden, denn auch die durchschnittliche Wohnfläche ist gestiegen. Gemessen an den realen Kosten sind solche Wohnungen somit nicht teurer als vor vier Jahren. Auch bei den übrigen Wohnungstypen hat die durchschnittliche Wohnfläche nochmals deutlich zugenommen. Schliesslich ist zu erwähnen, dass die Nachfrage nach grossen Wohnungen trotz hohem Mietpreinsniveau in der Stadt Zürich ungebrochen hoch ist.

Bezüglich Nachhaltigkeit besteht beim Wohnungsbau weiterhin grosser Handlungsbedarf. Nur gerade 13 Prozent der Wohnungen in privat erstellten Neubausiedlungen genügen dem MINERGIE®-Standard. Die gemeinnützigen Wohnbauträger haben immerhin die Hälfte der Wohnungen in Neubausiedlungen nach MINERGIE® oder MINERGIE-ECO®-Standard gebaut. Angesichts des aktuellen Legislaturziels einer 2000-Watt-Gesellschaft sind diese Ergebnisse jedoch ernüchternd und zeigen, dass in diesem Bereich noch grosse Anstrengungen nötig sind.

SUMMARY

New housing developments clearly meet the overall goals of urban renewal and particularly the central family policy goal of promoting households with children: since the turn of the millennium both the total and relative share of children under age five has risen in urban areas. This would not have happened without new housing estates, and the number of school-age children would probably have sunk more markedly and not stayed relatively stable. In addition, during the first decade after the construction of new housing estates, the proportion of school-age children increases steadily and remains at a high level for several years thereafter.

The fiscal policy goal of generating higher tax revenues is also achieved thereby: between 2004 and 2008, average tax receipts were significantly higher in new residential areas than in city centres. Thanks to new housing estates, more above-average taxpayers were kept in the city. Moreover, the positive effects of new housing estates on tax revenues are even more distinct in the medium term than in the short term, i.e. during the first few years after the dwellings are first occupied (a period when many families are still in the baby and toddler stage).

The average rent of a typical family flat with 4 to 4½ rooms has risen only moderately in the past four years (2004 to 2008), from CHF 2065 to CHF 2111. The assumption that newly built flats are becoming ever more expensive can only be confirmed to a limited degree, because average living spaces have also become larger. Therefore, if real costs are taken into account, such flats are not more expensive than they were four years ago. The average living space has also increased for other types of dwelling. Lastly, it should also be noted that despite high rental price levels, the demand for large flats remains very high in the city of Zurich.

Much remains to be done in residential construction with respect to sustainability. Only 13% of privately built new housing estates meet the Swiss MINERGIE® standard. That said, half of non-profit developers have built new housing estates according to the MINERGIE® or MINERGIE-ECO® standard. But in view of the current legislative goal of a 2000-watt society, these are sobering results and show that considerable efforts are still needed in this area.

1

EINLEITUNG

1 Siehe insbesondere die Medienmitteilung «Über 13 000 neue Wohnungen in 10 Jahren» von Stadtentwicklung Zürich vom 13.7.2009.

Angesichts eines Mangels insbesondere an grossen Familienwohnungen sowie der Abwanderung durchschnittlicher bis besserer Steuerzahler setzte der Stadtrat 1998 den Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» (1998–2002) fest. Diesem folgte von 2002 bis 2006 unter dem Legislatorschwerpunkt «Wohnen für alle» eine Fortsetzung und Ausweitung auf weitere Zielgruppen (Auszubildende, ältere Personen, Personen in Notlagen). Seit 2006 wird diese bewährte Wohnpolitik weitergeführt, wenn auch nicht mehr als Legislatorschwerpunkt, und in der «Plattform Wohnen» nach wie vor überdepartemental koordiniert.

Seit den ersten Umsetzungsbestrebungen der Legislatorschwerpunkte (ab 1999) sind zehn Jahre vergangen. Die im damaligen Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» definierte Zeitperiode ist damit beendet. Dies gibt Gelegenheit, ein Fazit der letzten zehn Jahre städtischer Wohnpolitik zu ziehen.¹

Bereits im Jahr 2006 analysierten Statistik Stadt Zürich und Stadtentwicklung Zürich anlässlich des damals zu Ende gehenden Legislatorschwerpunktes «Wohnen für alle» (2002–2006) die Auswirkungen der Neubauten der Jahre 1993 bis 2004 auf städtischem Gebiet und publizierten die Ergebnisse unter dem Titel «Neubausiedlungen erleichtern Familien den Verbleib in der Stadt».

Die vorliegende Publikation knüpft an die frühere Studie an und erweitert sie insbesondere um die Analyse der Neubauten der Jahre 2005 bis 2008. Der Bericht gliedert sich in einen methodischen Teil, der die Befragung erläutert, einen Analyseteil, der die Bewohnerschaft und die Wohnungen unter die Lupe nimmt, und ein Fazit, das die Ergebnisse vor dem Hintergrund der von der Stadt Zürich definierten wohnpolitischen Ziele interpretiert.

2

BEFRAGUNG

1 Siehe Analyse 1/2008
«Mietpreise Stadt Zürich»
von Statistik Stadt Zürich.

Für die Studie wurde eine Befragung bei allen Eigentümern und Verwaltungen der zwischen 2005 und 2008 erstellten Neubausiedlungen durchgeführt. Neben den Nettomietpreisen und Nebenkosten wurden der Energiestandard der Gebäude und die Rollstuhlgängigkeit sowie die wichtigsten Ausbaumerkmale der Wohnungen erhoben. Bezüglich Aus-

baustandard wurden die Fragen analog zur Mietpreis-Strukturerhebung 2006 formuliert.¹ Somit ist ein Vergleich zwischen beiden Befragungen möglich.

Die Neubausiedlungen wurden entsprechend der Analyse 8/2006 «Neubausiedlungen erleichtern Familien den Verbleib in der Stadt» definiert. Eine Neubausiedlung ist demnach definiert als ein Bau-

Wohnungsbestand

► nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008

T_2.1

	Neubausiedlungen		Neubauten			Ganze Stadt	
			total	übrige Neubauten	total	übrige Wohnungen	
Ganze Stadt	4 704	6 487	1 783	206 728	200 241		
Kreis 1	–	–	–	3 939	3 939		
Rathaus	–	–	–	2 312	2 312		
Hochschulen	–	–	–	334	334		
Lindenhof	–	–	–	842	842		
City	–	–	–	451	451		
Kreis 2	251	403	152	16 122	15 719		
Wollishofen	–	115	115	8 671	8 556		
Leimbach	173	180	7	2 429	2 249		
Enge	78	108	30	5 022	4 914		
Kreis 3	309	492	183	25 404	24 912		
Alt-Wiedikon	212	351	139	9 230	8 879		
Friesenberg	97	116	19	4 328	4 212		
Sihlfeld	–	25	25	11 846	11 821		
Kreis 4	–	114	114	14 933	14 819		
Werd	–	55	55	2 280	2 225		
Langstrasse	–	45	45	6 061	6 016		
Hard	–	14	14	6 592	6 578		
Kreis 5	145	153	8	6 729	6 576		
Gewerbeschule	–	8	8	5 139	5 131		
Escher Wyss	145	145	–	1 590	1 445		
Kreis 6	142	155	13	17 482	17 327		
Unterstrass	142	142	–	11 804	11 662		
Oberstrass	–	13	13	5 678	5 665		
Kreis 7	42	254	212	19 446	19 192		
Fluntern	42	77	35	4 021	3 944		
Hottingen	–	46	46	5 924	5 878		
Hirslanden	–	8	8	3 945	3 937		
Witikon	–	123	123	5 556	5 433		
Kreis 8	80	118	38	9 882	9 764		
Seefeld	–	10	10	3 555	3 545		
Mühlebach	–	6	6	3 653	3 647		
Weinegg	80	102	22	2 674	2 572		
Kreis 9	919	1 202	283	25 355	24 153		
Albisrieden	348	464	116	9 695	9 231		
Altstetten	571	738	167	15 660	14 922		
Kreis 10	46	224	178	20 232	20 008		
Höngg	46	196	150	11 416	11 220		
Wipkingen	–	28	28	8 816	8 788		
Kreis 11	2 558	3 051	493	33 072	30 021		
Affoltern	1 236	1 503	267	10 601	9 098		
Oerlikon	538	635	97	11 431	10 796		
Seebach	784	913	129	11 040	10 127		
Kreis 12	212	321	109	14 132	13 811		
Saatlen	99	99	–	2 953	2 854		
Schwamendingen-Mitte	84	134	50	5 635	5 501		
Hirzenbach	29	88	59	5 544	5 456		

projekt mit mindestens 25 Wohnungen, die demselben Eigentümer gehören. Die Tabelle T_2.1 zeigt, dass von den 6487 in diesem Zeitraum fertiggestellten Wohnungen 73 Prozent (4704) zu einer Neubausiedlung gehören. Die Wohnungen befinden sich in 45 Siedlungen, welche sich auf zehn Stadtkreise verteilen.

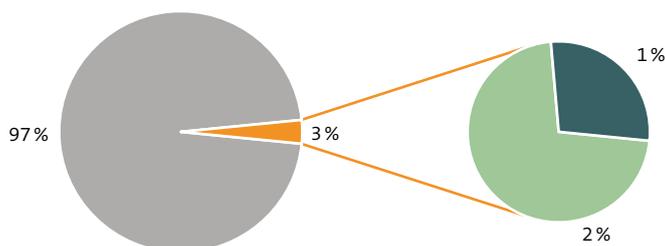
Von den 45 erfassten Neubausiedlungen wurden die Fragebogen in 35 Fällen für alle Wohnungen, in dreien nur für einen Teil der Wohnungen und in sieben Fällen gar nicht beantwortet. Insgesamt wurden die Fragebogen für 78 Prozent der Wohnungen ausgefüllt (G_2.2). Angesichts der kurzen Zeit, in der die Befragung durchgeführt wurde (9.–30. Mai 2009), ist dies ein sehr gutes Resultat.

Wohnungsbestand

► nach Wohnungskategorien, 2008

G_2.1

- Wohnungen in Neubausiedlungen
- Wohnungen in übrigen Neubauten
- Neubau (2005–2008)
- Übrige Wohnungen

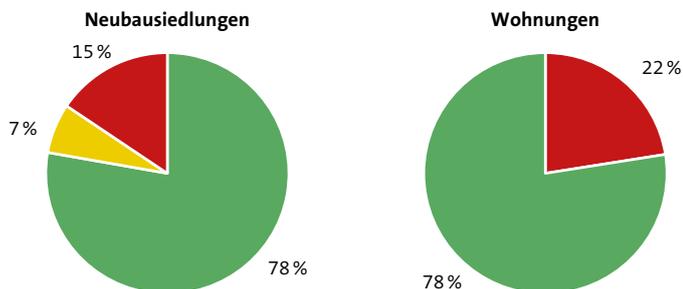


Rücklauf Befragung

► nach Neubausiedlung und Wohnungen, 2008

G_2.2

- Vollständig beantwortet
- Teilweise beantwortet
- Nicht beantwortet



Wohnbevölkerung

► nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008

T_2.2

	Neubau- siedlungen		Neubauten			Ganze Stadt	
			total	übrige Neubauten	total	übrige Wohnungen	
Ganze Stadt	10 569	14 661	4 092	380 499	365 838		
Kreis 1	–	–	–	5 536	5 536		
Rathaus	–	–	–	3 051	3 051		
Hochschulen	–	–	–	702	702		
Lindenhof	–	–	–	940	940		
City	–	–	–	843	843		
Kreis 2	577	925	348	29 531	28 606		
Wollishofen	–	273	273	15 794	15 521		
Leimbach	476	503	27	5 185	4 682		
Enge	101	149	48	8 552	8 403		
Kreis 3	695	1 120	425	46 595	45 475		
Alt-Wiedikon	500	764	264	15 727	14 963		
Friesenberg	195	277	82	10 325	10 048		
Sihlfeld	–	79	79	20 543	20 464		
Kreis 4	–	179	179	27 354	27 175		
Werd	–	88	88	4 015	3 927		
Langstrasse	–	75	75	10 455	10 380		
Hard	–	16	16	12 884	12 868		
Kreis 5	292	308	16	12 722	12 414		
Gewerbeschule	–	16	16	9 751	9 735		
Escher Wyss	292	292	–	2 971	2 679		
Kreis 6	606	786	180	30 757	29 971		
Unterstrass	606	758	152	20 655	19 897		
Oberstrass	–	28	28	10 102	10 074		
Kreis 7	87	602	515	35 240	34 638		
Fluntern	87	151	64	7 542	7 391		
Hottingen	–	128	128	10 548	10 420		
Hirslanden	–	16	16	6 967	6 951		
Witikon	–	307	307	10 183	9 876		
Kreis 8	116	260	144	15 315	15 055		
Seefeld	–	19	19	4 863	4 844		
Mühlebach	–	9	9	5 491	5 482		
Weinegg	116	232	116	4 961	4 729		
Kreis 9	1 920	2 453	533	47 295	44 842		
Albisrieden	768	1 004	236	17 555	16 551		
Altstetten	1 152	1 449	297	29 740	28 291		
Kreis 10	–	471	471	36 686	36 215		
Höngg	–	419	419	21 186	20 767		
Wipkingen	–	52	52	15 500	15 448		
Kreis 11	5 713	6 740	1 027	64 283	57 543		
Affoltern	2 876	3 484	608	22 044	18 560		
Oerlikon	1 045	1 210	165	20 853	19 643		
Seebach	1 792	2 046	254	21 386	19 340		
Kreis 12	563	817	254	29 185	28 368		
Saatlen	196	196	–	6 843	6 647		
Schwamendingen-Mitte	255	385	130	10 864	10 479		
Hirzenbach	112	236	124	11 478	11 242		

Im Folgekapitel werden die Bewohner der Neubausiedlungen mit den Bewohnern der übrigen Neubauten und den übrigen Wohnungen verglichen. Als Datengrundlage wird das städtische Personenregister herangezogen. Somit können die Bewohner aller 45 Siedlungen untersucht werden, also auch die Bewohner jener Siedlungen, die nur teilweise

oder gar nicht auf die Befragung geantwortet haben. Von den Ende 2008 in der Stadt Zürich wohnhaften 380 499 Personen lebten 14 661 in Neubauwohnungen, die in den Jahren 2005 bis 2008 erstellt wurden. Fast drei Viertel davon, nämlich 10 569, lebten in einer, der in dieser Studie genauer untersuchen Neubausiedlungen.

Neubausiedlungen
 ► nach Stadtquartier, 2005–2008

K_2.1

Kreis 1

- 11 Rathaus
- 12 Hochschulen
- 13 Lindenhof
- 14 City

Kreis 2

- 21 Wollishofen
- 23 Leimbach
- 24 Enge

Kreis 3

- 31 Alt-Wiedikon
- 33 Friesenberg
- 34 Sihlfeld

Kreis 4

- 41 Werd
- 42 Langstrasse
- 44 Hard

Kreis 5

- 51 Gewerbeschule
- 52 Escher Wyss

Kreis 6

- 61 Unterstrass
- 63 Oberstrass

Kreis 7

- 71 Fluntern
- 72 Hottingen
- 73 Hirslanden
- 74 Witikon

Kreis 8

- 81 Seefeld
- 82 Mühlebach
- 83 Weinegg

Kreis 9

- 91 Albisrieden
- 92 Altstetten

Kreis 10

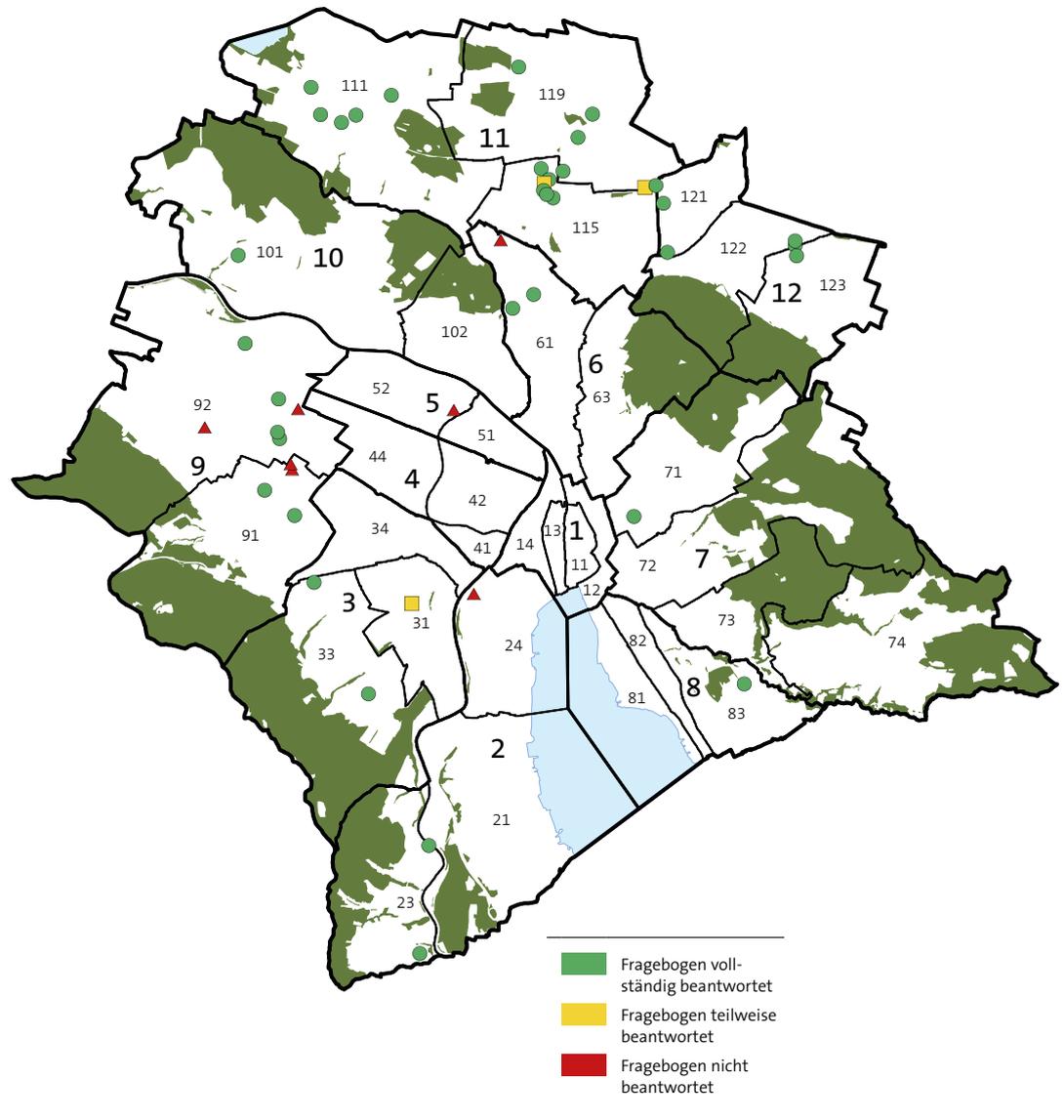
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Im Kapitel 4 werden die Resultate der Befragung analysiert. Für dieses Kapitel wurden die 38 Siedlungen berücksichtigt, deren Fragebogen vollständig oder teilweise beantwortet wurden (Karte K_2.1).

3

DIE BEWOHNERSCHAFT DER NEUBAUSIEDLUNGEN

3.1

Alters- und Familienstruktur in den Neubausiedlungen

1 Die städtische Schülerprognose wird von der Fachstelle für Schulraumplanung in Zusammenarbeit mit Statistik Stadt Zürich berechnet.

Bis weit in die 1990er Jahre galten die von Lärm, schlechter Luft und Drogenproblemen geplagten Stadtgebiete als unwirtliche Lebensräume, denen den Rücken kehrte, wer dazu in der Lage war. 1990 prägte der Wirtschaftswissenschaftler René L. Frey den Begriff der A-Stadt als einem Gebiet, in dem sich sozial marginalisierte Gruppen konzentrieren. Dazu zählen Alte, Arme, Arbeitslose, Auszubildende, Ausländerinnen und Ausländer. Eine bessere Durchmischung, insbesondere eine Verjüngung der Wohnbevölkerung, war deshalb ein zentrales politisches Ziel, auch in Zürich. Neubausiedlungen spielen hier eine wichtige Rolle.

Das Durchschnittsalter der Bewohnerschaft in den Neubausiedlungen ist mit 31 Jahren sehr viel tiefer als der städtische Durchschnitt (41 Jahre). Auch die Bewohner der übrigen Neubauten sind mit durchschnittlich 37 Jahren jünger als im städtischen Mittel. Je nach Quartier differiert das Alter allerdings deutlich: So kann das Durchschnittsalter in Neubausiedlungen durchaus bei über 40 Jahren und z.T. auch höher als im Quartierdurchschnitt liegen. So etwa in Quartieren mit tendenziell kleineren Neubauvolumen und weniger Siedlungen (z. B. Seefeld). Sind die Neubauten hingegen von grossen familienorientierten Siedlungen geprägt, kann das Durchschnittsalter deutlich tiefer sein. Dies ist beispielsweise in Unterstrass mit der Siedlung Brunnenhof der «Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien» der Fall. Bei der Neubausiedlung im Quartier Enge dagegen handelt es sich um eine Altersresidenz, weshalb das hohe Durchschnittsalter von 83 Jahren nicht erstaunt (T_3.1).

Der Kleinkinderanteil (unter 5 Jahren) ist in den Neubausiedlungen der Quartiere Hirzenbach, Leimbach, Alt-Wiedikon und Unterstrass besonders hoch (T_3.2). Einen hohen Anteil schulpflichtiger Kinder weisen die Quartiere Unterstrass, Weinegg, Hirzenbach, Leimbach, Sihlfeld und Mühlebach auf (T_3.3). Sehr wenige Schulkinder finden sich hingegen in Neubauten der urbanen Quartiere Langstrasse und Escher Wyss sowie im Seefeld.

Vergleicht man die Kinderanteile der Neubauten der Jahre 2005 bis 2008 mit den vorangehenden Bauperioden (1999–2004 und 1993–1998), so zeigt sich mit zunehmendem Alter der Siedlung eine deutliche Abnahme des Kleinkinderanteils (T_3.4, T_3.5):

Die Kinder der Erstbezügler werden langsam älter, und bereits nach 10 bis 15 Jahren sinkt der Kleinkinderanteil etwa auf den gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Anteil an Kindern im schulpflichtigen Alter nimmt hingegen während den ersten fünf bis zehn Jahren zu und geht dann langsam zurück, bleibt aber noch lange über dem städtischen Durchschnitt. Das heisst, dass Familien mit Kindern im Normalfall relativ lange in den betreffenden Neubauten bleiben.

Ähnliche Ergebnisse zeigen die Auswertungen nach Anteil Personen im Familienverband: Vorab in Neubausiedlungen ist diese Wohnform klar überdurchschnittlich vertreten, während ihr Anteil in den übrigen Neubauten nur noch knapp über dem städtischen Mittel liegt (T_3.6). Der Zusammenhang zwischen dem bisherigen Familienanteil im Quartier und dem Familienanteil in den Neubauten des betreffenden Quartiers ist hingegen eher gering: Ist ein Quartier grundsätzlich familienfreundlich, aber etwa aufgrund von Bauzyklen zunehmend überaltert, kann es demnach dank Neubauten wieder deutlich familienorientierter werden.

Allerdings führen Neubauten nicht zwingend zu einem höheren Kinderanteil. Gerade sehr urbane Quartiere ziehen immer noch vorwiegend Personen an, welche das reichhaltige Kultur- und Freizeitangebot direkt vor der Haustüre schätzen. Der Kinderanteil bleibt deshalb in diesen Quartieren, auch in Neubauten, eher gering.

Insgesamt zeigen die Zahlen, dass Neubauten das Ziel einer generellen altersmässigen Verjüngung der Stadt und insbesondere das wohnpolitische Kernziel der Förderung von Haushalten mit Kindern klar unterstützen: Ohne Neubauten wären das Total und der relative Anteil von Kleinkindern unter fünf Jahren nicht gestiegen, wie dies seit der Jahrtausendwende gesamtstädtisch der Fall war. Und die Anzahl schulpflichtiger Kinder wäre wohl deutlicher gesunken und nicht einigermassen stabil geblieben. Aufgrund der langen Verweildauer von Familien in ihren Wohnungen ist zudem davon auszugehen, dass die Anzahl der Schulkinder in den nächsten Jahren, in denen die jetzigen Kleinkinder zunehmend ins schulpflichtige Alter kommen, kontinuierlich steigen wird. Dieses Szenario sieht auch die städtische Schülerprognose vor.¹

Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung
 ► nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008

T_3.1

	Neubausiedlungen		Übrige Neubauten		Übrige Wohnungen	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
Ganze Stadt	31,5	31,0	36,6	37,0	40,9	38,0
Kreis 1						
Rathaus	–	–	–	–	42,8	41,0
Hochschulen	–	–	–	–	45,4	41,0
Lindenhof	–	–	–	–	45,8	45,0
City	–	–	–	–	39,2	39,0
Kreis 2						
Wollishofen	–	–	36,2	37,0	43,7	41,0
Leimbach	30,1	32,0	23,8	30,0	43,5	43,0
Enge	83,1	85,0	33,3	37,0	40,4	38,0
Kreis 3						
Alt-Wiedikon	29,8	33,0	35,0	37,0	38,8	35,0
Friesenberg	32,0	35,0	47,8	53,0	39,3	39,0
Sihlfeld	–	–	23,3	18,0	39,1	35,0
Kreis 4						
Werd	–	–	38,3	35,0	38,0	34,0
Langstrasse	–	–	33,4	36,0	38,3	35,0
Hard	–	–	34,1	33,5	38,5	35,0
Kreis 5						
Gewerbeschule	–	–	38,4	35,0	37,8	35,0
Escher Wyss	33,7	33,0	–	–	38,0	37,0
Kreis 6						
Unterstrass	22,6	16,0	31,9	34,0	40,2	37,0
Oberstrass	–	–	35,3	36,0	41,1	38,0
Kreis 7						
Fluntern	34,5	38,0	38,8	39,5	43,2	42,0
Hottingen	–	–	33,7	37,0	41,7	40,0
Hirslanden	–	–	33,7	35,0	44,3	42,0
Witikon	–	–	37,3	41,0	47,3	47,0
Kreis 8						
Seefeld	–	–	47,0	49,0	41,5	39,0
Mühlebach	–	–	35,3	33,0	41,4	39,0
Weinegg	32,2	37,0	32,8	36,0	42,4	41,0
Kreis 9						
Albisrieden	31,6	32,0	36,6	37,5	45,5	44,0
Altstetten	30,1	31,0	51,0	46,0	41,1	39,0
Kreis 10						
Höngg	–	–	37,7	40,0	44,2	43,0
Wipkingen	–	–	29,5	35,5	40,0	36,0
Kreis 11						
Affoltern	30,2	29,0	34,7	35,0	39,9	37,0
Oerlikon	37,2	32,0	33,8	36,0	39,1	35,0
Seebach	31,7	30,0	36,9	39,0	39,3	37,0
Kreis 12						
Saatlen	34,3	32,0	–	–	36,6	35,0
Schwamendingen-Mitte	30,6	27,0	33,7	35,0	40,9	38,0
Hirzenbach	22,9	23,5	34,8	32,0	39,1	36,0

Anteil unter 5-Jährige (%)

► nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008

T_3.2

	Neubausiedlungen	Übrige Neubauten	Übrige Wohnungen
Ganze Stadt	10,0	8,8	4,5
Kreis 1			
Rathaus	–	–	2,0
Hochschulen	–	–	2,0
Lindenhof	–	–	2,0
City	–	–	3,0
Kreis 2			
Wollishofen	–	8,1	4,0
Leimbach	16,6	14,8	4,8
Enge	–	12,5	5,6
Kreis 3			
Alt-Wiedikon	15,4	8,0	4,6
Friesenberg	12,8	3,7	4,9
Sihlfeld	–	17,7	4,9
Kreis 4			
Werd	–	1,1	5,0
Langstrasse	–	8,0	2,7
Hard	–	–	4,2
Kreis 5			
Gewerbeschule	–	–	4,2
Escher Wyss	3,1	–	4,1
Kreis 6			
Unterstrass	15,2	12,5	4,7
Oberstrass	–	7,1	4,6
Kreis 7			
Fluntern	11,5	14,1	5,1
Hottingen	–	14,8	4,6
Hirslanden	–	12,5	4,2
Witikon	–	9,1	4,6
Kreis 8			
Seefeld	–	–	3,6
Mühlebach	–	–	3,8
Weinegg	11,2	15,5	4,1
Kreis 9			
Albisrieden	9,6	7,6	3,8
Altstetten	8,0	4,7	4,7
Kreis 10			
Höngg	–	9,5	4,8
Wipkingen	–	13,5	4,2
Kreis 11			
Affoltern	11,1	7,7	4,9
Oerlikon	5,9	8,5	4,1
Seebach	8,1	8,3	5,3
Kreis 12			
Saatlen	8,7	–	5,8
Schwamendingen-Mitte	8,6	14,6	4,8
Hirzenbach	21,4	5,6	5,8

Anteil 5- bis 14-Jährige (%)

► nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008

T_3.3

	Neubausiedlungen	Übrige Neubauten	Übrige Wohnungen
Ganze Stadt	8,3	8,8	7,1
Kreis 1			
Rathaus	–	–	3,3
Hochschulen	–	–	2,1
Lindenhof	–	–	3,1
City	–	–	7,5
Kreis 2			
Wollishofen	–	11,7	7,4
Leimbach	9,9	33,3	10,9
Enge	–	6,3	6,9
Kreis 3			
Alt-Wiedikon	5,4	9,5	5,9
Friesenberg	7,2	4,9	13,9
Sihlfeld	–	25,3	6,3
Kreis 4			
Werd	–	1,1	4,8
Langstrasse	–	1,3	3,3
Hard	–	–	7,6
Kreis 5			
Gewerbeschule	–	6,3	5,2
Escher Wyss	0,7	–	5,2
Kreis 6			
Unterstrass	31,7	7,2	6,4
Oberstrass	–	7,1	6,5
Kreis 7			
Fluntern	11,5	4,7	6,9
Hottingen	–	8,6	6,2
Hirslanden	–	6,3	6,5
Witikon	–	11,1	7,6
Kreis 8			
Seefeld	–	–	4,3
Mühlebach	–	22,2	5,3
Weinegg	21,6	9,5	6,1
Kreis 9			
Albisrieden	3,9	7,2	6,0
Altstetten	11,2	6,4	7,4
Kreis 10			
Höngg	–	5,7	7,5
Wipkingen	–	9,6	4,9
Kreis 11			
Affoltern	8,0	9,0	8,7
Oerlikon	1,6	14,5	6,0
Seebach	5,6	10,2	8,5
Kreis 12			
Saatlen	2,6	–	14,6
Schwamendingen-Mitte	11,4	6,2	7,5
Hirzenbach	20,5	8,1	10,6

Anteil unter 5-Jährige (%)
 ► nach Bauperioden und Quartier, 2008

T_3.4

	Bauperiode		
	1993–1998	1999–2004	2005–2008
Ganze Stadt	5,1	7,2	9,7
Kreis 1			
Rathaus	–	–	–
Hochschulen	12,5	–	–
Lindenhof	–	–	–
City	2,9	–	–
Kreis 2			
Wollishofen	12,3	4,1	8,1
Leimbach	5,3	2,7	16,5
Enge	4,9	9,6	4,0
Kreis 3			
Alt-Wiedikon	7,0	10,8	12,8
Friesenberg	3,0	3,9	10,1
Sihlfeld	6,7	–	17,7
Kreis 4			
Werd	7,7	–	1,1
Langstrasse	–	9,5	8,0
Hard	4,1	–	–
Kreis 5			
Gewerbeschule	0,7	8,5	–
Escher Wyss	–	4,8	3,1
Kreis 6			
Unterstrass	–	8,0	14,6
Oberstrass	4,9	9,5	7,1
Kreis 7			
Fluntern	4,9	6,9	12,6
Hottingen	3,3	11,5	14,8
Hirslanden	6,1	4,0	12,5
Witikon	2,8	12,7	9,1
Kreis 8			
Seefeld	4,9	5,9	–
Mühlebach	4,8	5,3	–
Weinegg	4,1	2,1	13,4
Kreis 9			
Albisrieden	5,3	8,4	9,2
Altstetten	5,2	5,6	7,3
Kreis 10			
Höngg	6,3	9,4	9,5
Wipkingen	7,5	6,8	13,5
Kreis 11			
Affoltern	5,6	8,4	10,5
Oerlikon	1,3	6,9	6,3
Seebach	5,2	7,6	8,1
Kreis 12			
Saatlen	1,8	7,5	8,7
Schwamendingen-Mitte	5,7	4,3	10,6
Hirzenbach	3,3	3,3	13,1

Anteil 5- bis 14-Jährige (%)

► nach Bauperioden und Quartier, 2008

T_3.5

	Bauperiode		
	1993 bis 1998	1999 bis 2004	2005 bis 2008
Ganze Stadt	9,2	10,6	8,5
Kreis 1			
Rathaus	8,3	–	–
Hochschulen	–	–	–
Lindenhof	–	–	–
City	5,8	–	–
Kreis 2			
Wollishofen	14,2	13,6	11,7
Leimbach	8,4	4,1	11,1
Enge	7,3	17,1	2,0
Kreis 3			
Alt-Wiedikon	5,3	5,8	6,8
Friesenberg	6,0	19,7	6,5
Sihlfeld	1,7	–	25,3
Kreis 4			
Werd	–	–	1,1
Langstrasse	–	–	1,3
Hard	8,1	–	–
Kreis 5			
Gewerbeschule	0,7	10,2	6,3
Escher Wyss	–	4,8	0,7
Kreis 6			
Unterstrass	–	5,2	26,8
Oberstrass	9,1	4,8	7,1
Kreis 7			
Fluntern	4,9	14,8	8,6
Hottingen	7,0	14,3	8,6
Hirslanden	5,1	17,2	6,3
Witikon	9,2	13,1	11,1
Kreis 8			
Seefeld	2,4	5,9	–
Mühlebach	9,5	13,0	22,2
Weinegg	5,7	20,8	15,5
Kreis 9			
Albisrieden	8,6	10,3	4,7
Altstetten	6,3	9,6	10,2
Kreis 10			
Höngg	14,9	11,7	5,7
Wipkingen	7,5	0,4	9,6
Kreis 11			
Affoltern	12,4	8,0	8,2
Oerlikon	1,5	11,4	3,4
Seebach	5,7	10,6	6,2
Kreis 12			
Saatlen	5,4	18,4	2,6
Schwamendingen-Mitte	8,3	4,3	9,6
Hirzenbach	30,7	15,2	14,0

Anteil Personen im Familienverband (%)
 ► nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008

T_3.6

	Neubausiedlungen	Übrige Neubauten	Übrige Wohnungen
Ganze Stadt	59,9	67,2	53,0
Kreis 1			
Rathaus	–	–	33,1
Hochschulen	–	–	29,2
Lindenhof	–	–	36,6
City	–	–	42,5
Kreis 2			
Wollishofen	–	72,2	55,2
Leimbach	83,8	96,3	68,0
Enge	27,7	83,3	50,7
Kreis 3			
Alt-Wiedikon	55,6	64,0	45,8
Friesenberg	65,6	61,0	73,3
Sihlfeld	–	87,3	46,4
Kreis 4			
Werd	–	34,1	35,1
Langstrasse	–	28,0	31,3
Hard	–	–	52,4
Kreis 5			
Gewerbeschule	–	37,5	40,2
Escher Wyss	28,1	–	40,1
Kreis 6			
Unterstrass	94,9	61,8	48,4
Oberstrass	–	64,3	48,2
Kreis 7			
Fluntern	78,2	68,8	55,6
Hottingen	–	70,3	48,9
Hirslanden	–	37,5	47,6
Witikon	–	84,0	61,1
Kreis 8			
Seefeld	–	52,6	36,0
Mühlebach	–	44,4	40,6
Weinegg	91,4	77,6	48,5
Kreis 9			
Albisrieden	47,4	66,5	56,5
Altstetten	58,7	53,2	59,8
Kreis 10			
Höngg	–	68,3	58,4
Wipkingen	–	65,4	41,9
Kreis 11			
Affoltern	65,8	69,2	64,5
Oerlikon	36,2	74,5	47,3
Seebach	53,4	75,2	60,5
Kreis 12			
Saatlen	56,6	–	77,0
Schwamendingen-Mitte	72,5	65,4	58,3
Hirzenbach	96,4	58,1	68,1

3.2

Finanzielle Situation der Bewohnerschaft von Neubauten

Eine 1998 vom Stadtrat in Auftrag gegebene Studie zeigte, dass die Stadt Zürich in den 1990er Jahren viele gute Steuerzahler aufgrund des ungenügenden Wohnungsangebots an die Agglomerationsgemeinden verloren hatte. Deshalb wurde im Rahmen des Legislatorschwerpunkts «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» auch ein fiskalisches Ziel definiert: Neubauten sollten auch wieder Wohnraum für sozial starke Schichten bieten, welche zuvor mangel geeigneter Wohnungen in die Agglomerationsgemeinden gezogen waren.

Gesamthaft sind die durchschnittlichen Steuereinnahmen in den übrigen Neubauten (Definition siehe Glossar) deutlich höher als im städtischen Mittel. Bei Ehepaaren (Tarif V) beträgt der Median des steuerbaren Einkommens beispielsweise 94 100 Franken im Vergleich zu 60 000 Franken bei den übrigen Wohnungen. Bei den Neubausiedlungen bewegt sich der Wert für den Tarif V in der Grössenordnung des städtischen Durchschnitts, beim Tarif G ist er bereits deutlich höher (T_3.7).

Auffällig ist zudem, dass die Steuereinnahmen in den «älteren Neubauten», also denjenigen, die über fünf Jahre alt sind, deutlich ansteigen (T_3.8): Während in der Kleinkinderphase in den ersten Jahren nach dem Einzug in eine Neubauwohnung das Erwerbsarbeitsvolumen und somit das Erwerbseinkommen der Familien häufig abnimmt, nimmt es oftmals wieder deutlich zu, sobald die Kinder in der Schule sind. Mittelfristig kann somit mit einer positiven Entwicklung der städtischen Steuereinnahmen gerechnet werden.

Die Steuereinnahmen bei Neubausiedlungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus liegen tiefer als bei Siedlungen des privaten Wohnungsmarktes. Vergleicht man die Einnahmen innerhalb eines Quartiers, fallen die Steuerkraftunterschiede weniger stark aus und das durchschnittliche Steuereinkommen kann bei Siedlungen gemeinnütziger Wohnbauträger teilweise höher liegen als bei privaten Siedlungen, so etwa in Affoltern.

Die gesamtstädtischen Unterschiede zwischen gemeinnützigen und privaten Wohnungsneubauten können demnach zu einem bedeutenden Teil auch lagebedingte Unterschiede abbilden (T_3.9).

Bei den Vermögenswerten sieht die Situation etwas anders aus: Die Vermögen von Personen in Neubausiedlungen liegen im Durchschnitt unter dem städtischen Mittel. In erster Linie ist dies wohl mit dem Durchschnittsalter und dem Lebensabschnitt (Familiengründung) der Bewohnerschaft erklärbar: Ältere Personen versteuern durchschnittlich deutlich höhere Vermögen als jüngere, welche naturgemäss in Neubauten stärker vertreten sind (T_3.10).

Gesamthaft kann davon ausgegangen werden, dass der messbare Erfolg der Neubaupolitik der letzten Jahre im Bereich der Steuereinnahmen in den kommenden Jahren zunehmen wird: Viele der Familien, welche in den vergangenen Jahren in Neubauten gezogen sind, werden in einigen Jahren nach ihrer Kleinkinderphase noch höhere Steuereinnahmen generieren.

Steuerbares Einkommen (in 1000 Franken)
 ► nach Wohnungskategorien, Steuertarif und Quartier, 2008

T_3.7

	Neubausiedlungen				Übrige Neubauten				Übrige Wohnungen			
	Tarif G		Tarif V		Tarif G		Tarif V		Tarif G		Tarif V	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
Ganze Stadt	52,7	47,9	73,8	64,5	73,0	59,3	123,9	94,1	47,0	39,8	79,8	60,0
Kreis 1												
Rathaus	–	–	–	–	–	–	–	–	57,6	41,0	117,6	85,9
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	54,1	39,4	172,3	88,8
Lindenhof	–	–	–	–	–	–	–	–	108,4	52,9	147,0	100,0
City	–	–	–	–	–	–	–	–	48,2	37,7	93,1	68,0
Kreis 2												
Wollishofen	–	–	–	–	63,8	57,6	102,9	80,0	47,5	40,3	90,7	67,3
Leimbach	53,5	45,6	87,9	85,8	–	–	77,3	80,9	43,0	38,6	69,5	62,5
Enge	81,0	57,0	96,1	85,6	97,8	50,1	292,5	246,0	62,8	47,4	131,3	82,4
Kreis 3												
Alt-Wiedikon	66,2	61,8	125,2	114,0	70,2	61,3	139,6	112,4	46,5	40,4	70,7	59,4
Friesenberg	57,4	61,5	113,8	92,6	54,9	46,6	95,7	77,5	37,3	33,6	63,5	56,6
Sihlfeld	–	–	–	–	139,0	101,1	79,1	40,0	40,2	36,3	54,9	50,0
Kreis 4												
Werd	–	–	–	–	81,9	64,0	80,0	80,4	42,4	37,6	67,2	52,1
Langstrasse	–	–	–	–	79,1	66,3	58,6	51,9	38,3	33,3	57,9	48,8
Hard	–	–	–	–	71,2	79,4	–	–	32,9	30,0	48,3	46,1
Kreis 5												
Gewerbeschule	–	–	–	–	62,9	30,5	94,2	94,2	41,2	36,4	56,7	51,4
Escher Wyss	57,8	51,3	97,8	82,9	–	–	–	–	55,5	49,9	89,4	61,0
Kreis 6												
Unterstrass	35,2	34,9	49,2	44,9	55,2	50,5	122,4	104,1	47,9	41,2	78,0	63,3
Oberstrass	–	–	–	–	96,7	54,4	96,6	75,0	61,7	48,2	132,6	95,2
Kreis 7												
Fluntern	147,9	64,6	133,7	104,7	147,0	100,0	296,2	197,0	98,7	54,9	185,4	118,2
Hottingen	–	–	–	–	116,2	71,0	246,2	119,2	67,0	47,6	162,9	100,0
Hirslanden	–	–	–	–	70,1	57,1	110,2	129,2	52,9	42,8	118,6	81,9
Witikon	–	–	–	–	98,8	75,0	173,5	129,7	57,6	46,9	113,0	84,4
Kreis 8												
Seefeld	–	–	–	–	67,3	58,0	154,5	145,3	60,0	47,4	101,8	75,3
Mühlebach	–	–	–	–	51,3	65,0	79,3	79,3	56,7	46,2	98,7	76,6
Weinegg	47,5	44,2	85,3	71,4	178,7	81,2	144,6	144,0	56,3	46,3	119,3	80,5
Kreis 9												
Albisrieden	58,5	53,1	98,0	88,9	68,7	54,1	96,3	78,1	41,9	38,0	70,8	61,3
Altstetten	55,1	49,4	60,5	53,6	60,8	56,2	94,6	81,3	40,7	37,4	62,3	56,4
Kreis 10												
Höngg	–	–	–	–	79,2	72,2	157,7	127,0	53,6	46,2	93,0	74,1
Wipkingen	–	–	–	–	75,8	73,6	170,0	145,0	44,0	40,0	69,9	58,5
Kreis 11												
Affoltern	41,0	40,0	60,5	57,2	65,8	55,9	84,4	77,4	40,3	37,0	63,9	57,8
Oerlikon	56,3	53,5	100,4	81,0	62,2	59,3	146,5	117,0	44,1	40,0	75,9	61,4
Seebach	47,6	41,1	71,4	65,5	54,5	54,7	85,0	80,0	38,7	35,3	59,2	53,6
Kreis 12												
Saatlen	56,7	51,1	65,0	64,8	–	–	–	–	35,8	35,0	52,7	49,0
Schwamendingen-Mitte	43,7	44,0	56,5	58,4	51,6	44,8	81,7	79,3	35,2	31,6	53,6	50,0
Hirzenbach	2,2	2,2	48,2	50,4	29,3	21,0	88,0	72,4	33,4	31,8	53,2	50,4

Steuerbares Einkommen (in 1000 Franken)

► nach Bauperiode, Steuertarif und Quartier, 2008

T_3.8

	Bauperiode 1993 bis 1998				Bauperiode 1999 bis 2004				Bauperiode 2005 bis 2008			
	Tarif G		Tarif V		Tarif G		Tarif V		Tarif G		Tarif V	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
Ganze Stadt	63,7	53,4	115,3	80,0	62,9	54,3	104,6	78,7	58,0	50,0	89,5	70,6
Kreis 1												
Rathaus	63,4	61,5	83,1	83,1	–	–	–	–	–	–	–	–
Hochschulen	–	–	857,7	380,3	–	–	–	–	–	–	–	–
Lindenhof	61,9	55,8	95,3	95,3	–	–	–	–	–	–	–	–
City	58,1	59,9	101,7	93,1	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 2												
Wollishofen	63,1	54,7	86,9	68,9	106,5	71,5	297,2	116,8	63,8	57,6	102,9	80,0
Leimbach	53,0	54,6	88,7	79,7	42,3	34,2	87,1	82,9	53,5	45,6	87,2	85,5
Enge	119,3	84,9	394,9	126,6	133,9	81,2	145,2	141,4	82,2	54,9	180,3	134,6
Kreis 3												
Alt-Wiedikon	64,9	59,9	101,8	90,2	70,9	65,0	119,2	107,5	67,4	61,8	130,7	114,0
Friesenberg	47,1	50,0	70,7	62,8	50,3	46,2	86,6	76,9	56,5	57,9	107,8	82,7
Sihlfeld	53,8	52,0	92,3	103,2	79,8	79,8	83,4	83,9	139,0	101,1	79,1	40,0
Kreis 4												
Werd	64,6	60,0	–	–	27,3	26,2	43,0	43,0	81,9	64,0	80,0	80,4
Langstrasse	138,3	138,3	–	–	90,3	72,2	114,0	106,9	79,1	66,3	58,6	51,9
Hard	46,1	45,0	59,9	55,4	75,7	62,6	–	–	71,2	79,4	–	–
Kreis 5												
Gewerbeschule	60,5	49,9	86,8	81,0	48,3	48,5	59,7	54,0	62,9	30,5	94,2	94,2
Escher Wyss	–	–	–	–	69,5	60,7	126,6	89,0	57,8	51,3	97,8	82,9
Kreis 6												
Unterstrass	74,6	50,0	79,9	75,3	67,2	61,5	115,2	90,7	47,1	49,2	64,5	51,1
Oberstrass	118,3	60,4	168,0	126,1	106,6	112,0	157,5	163,3	96,7	54,4	96,6	75,0
Kreis 7												
Fluntern	91,4	71,4	164,1	99,8	127,8	102,9	298,7	177,9	147,5	90,0	191,7	131,8
Hottingen	85,4	75,4	642,0	193,6	107,7	67,8	261,5	151,5	116,2	71,0	246,2	119,2
Hirslanden	116,0	94,1	137,1	127,7	74,6	63,0	202,0	199,3	70,1	57,1	110,2	129,2
Witikon	91,2	60,6	170,5	137,1	78,6	73,0	126,8	100,1	98,8	75,0	173,5	129,7
Kreis 8												
Seefeld	77,3	47,5	69,1	57,9	120,9	120,6	296,6	350,0	67,3	58,0	154,5	145,3
Mühlebach	53,9	40,7	82,4	53,1	98,8	92,6	153,1	128,3	51,3	65,0	79,3	79,3
Weinegg	85,5	61,9	234,2	135,8	168,2	61,7	133,3	128,7	147,8	74,7	107,9	80,0
Kreis 9												
Albisrieden	40,5	34,4	65,7	54,0	59,0	55,0	93,9	82,9	60,1	53,1	97,4	85,8
Altstetten	52,0	48,1	82,5	83,7	57,7	55,0	84,2	72,0	56,5	50,0	68,1	60,0
Kreis 10												
Höngg	61,3	54,9	87,6	79,7	81,7	62,7	154,7	110,3	79,2	72,2	157,7	127,0
Wipkingen	57,7	51,7	102,0	98,1	62,9	57,9	137,0	139,5	75,8	73,6	170,0	145,0
Kreis 11												
Affoltern	50,7	50,6	80,1	70,5	55,5	51,3	89,0	85,0	45,0	41,9	64,8	60,0
Oerlikon	51,4	47,8	122,1	102,1	56,8	51,8	78,8	69,7	56,7	53,9	111,6	90,0
Seebach	54,0	48,9	73,0	69,6	47,3	45,6	71,1	67,6	48,2	42,5	73,9	67,7
Kreis 12												
Saatlen	62,9	54,3	105,1	91,3	43,4	44,7	58,0	55,6	56,7	51,1	65,0	64,8
Schwamendingen-Mitte	45,5	39,9	62,5	50,6	54,9	50,3	76,8	80,9	47,4	44,3	65,1	64,1
Hirzenbach	–	–	28,3	30,0	45,0	39,8	71,7	63,3	27,6	20,0	62,0	54,2

Steuerbares Einkommen (in 1000 Franken)

► nach Wohnungskategorie, Steuertarif, Eigentümerart und Quartier, 2008

T_3.9



	Neubausiedlungen								Übrige Neubauten							
	Tarif G				Tarif V				Tarif G				Tarif V			
	private Eigentümer		gemeinnützige Eigentümer		private Eigentümer		gemeinnützige Eigentümer		private Eigentümer		gemeinnützige Eigentümer		private Eigentümer		gemeinnützige Eigentümer	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median												
Ganze Stadt	55,0	50,0	44,5	42,7	89,5	75,0	63,2	59,7	75,5	60,0	55,9	53,7	130,2	99,6	80,4	71,9
Kreis 1																
Rathaus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 2																
Wollishofen	-	-	-	-	-	-	-	-	83,3	76,4	53,4	53,8	143,3	153,5	92,1	71,7
Leimbach	-	-	53,5	45,6	-	-	87,9	85,8	-	-	-	-	77,3	80,9	-	-
Enge	81,0	57,0	-	-	96,1	85,6	-	-	97,8	50,1	-	-	292,5	246,0	-	-
Kreis 3																
Alt-Wiedikon	66,2	61,8	-	-	125,2	114,0	-	-	73,2	65,3	60,7	57,0	142,8	114,7	98,8	99,1
Friesenberg	61,2	68,4	55,7	58,8	146,0	94,0	107,0	91,3	57,2	40,0	53,2	50,2	158,4	127,0	61,9	54,1
Sihlfeld	-	-	-	-	-	-	-	-	139,0	101,1	-	-	79,1	40,0	-	-
Kreis 4																
Werd	-	-	-	-	-	-	-	-	81,9	64,0	-	-	80,0	80,4	-	-
Langstrasse	-	-	-	-	-	-	-	-	74,5	60,6	88,5	78,9	91,6	91,6	49,2	51,9
Hard	-	-	-	-	-	-	-	-	71,2	79,4	-	-	-	-	-	-
Kreis 5																
Gewerbeschule	-	-	-	-	-	-	-	-	62,9	30,5	-	-	94,2	94,2	-	-
Escher Wyss	57,8	51,3	-	-	97,8	82,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 6																
Unterstrass	-	-	35,2	34,9	-	-	49,2	44,9	55,2	50,5	-	-	122,4	104,1	-	-
Oberstrass	-	-	-	-	-	-	-	-	96,7	54,4	-	-	96,6	75,0	-	-
Kreis 7																
Fluntern	147,9	64,6	-	-	133,7	104,7	-	-	147,0	100,0	-	-	296,2	197,0	-	-
Hottingen	-	-	-	-	-	-	-	-	116,2	71,0	-	-	246,2	119,2	-	-
Hirslanden	-	-	-	-	-	-	-	-	70,1	57,1	-	-	110,2	129,2	-	-
Witikon	-	-	-	-	-	-	-	-	98,8	75,0	-	-	173,5	129,7	-	-
Kreis 8																
Seefeld	-	-	-	-	-	-	-	-	67,3	58,0	-	-	154,5	145,3	-	-
Mühlebach	-	-	-	-	-	-	-	-	51,3	65,0	-	-	79,3	79,3	-	-
Weinegg	-	-	47,5	44,2	-	-	85,3	71,4	178,7	81,2	-	-	144,6	144,0	-	-
Kreis 9																
Albisrieden	59,7	53,3	51,0	49,2	103,9	90,0	80,3	82,5	68,7	54,1	-	-	96,3	78,1	-	-
Altstetten	57,1	50,0	39,6	38,5	90,6	80,0	45,3	41,3	63,2	59,5	50,2	45,9	102,2	81,9	78,3	77,5
Kreis 10																
Höngg	-	-	-	-	-	-	-	-	79,2	72,2	-	-	157,7	127,0	-	-
Wipkingen	-	-	-	-	-	-	-	-	75,8	73,6	-	-	170,0	145,0	-	-
Kreis 11																
Affoltern	41,8	40,0	39,8	40,0	58,2	54,2	61,7	60,0	65,8	55,9	-	-	84,4	77,4	-	-
Oerlikon	56,3	53,5	-	-	100,4	81,0	-	-	62,2	59,3	-	-	146,5	117,0	-	-
Seebach	48,5	43,4	41,9	39,5	83,5	78,4	60,7	57,9	54,5	54,7	-	-	85,0	80,0	-	-
Kreis 12																
Saatlen	-	-	56,7	51,1	-	-	65,0	64,8	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	-	-	43,7	44,0	-	-	56,5	58,4	58,7	45,0	46,3	43,7	93,6	84,1	75,0	73,1
Hirzenbach	-	-	2,2	2,2	-	-	48,2	50,4	29,3	21,0	-	-	88,0	72,4	-	-

T_3.9



Übrige Wohnungen

Tarif G				Tarif V			
private Eigentümer		gemeinnützige Eigentümer		private Eigentümer		gemeinnützige Eigentümer	
Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
50,2	41,0	36,2	33,4	92,1	66,7	57,9	54,1
64,4	48,0	40,6	30,7	140,6	98,9	86,3	70,4
52,7	37,6	63,7	50,9	186,7	88,8	123,7	87,5
126,4	56,2	44,9	38,4	165,7	110,2	88,0	84,7
56,6	47,9	20,4	9,0	102,6	72,8	49,7	51,3
51,3	43,4	37,1	35,0	112,7	79,8	62,8	57,7
47,7	42,6	36,7	33,3	80,2	70,3	58,0	55,1
64,6	48,5	40,6	34,4	140,9	90,0	60,5	54,5
47,2	41,3	38,5	35,6	73,4	60,0	55,5	50,0
43,2	38,3	33,4	31,5	94,2	74,4	57,6	54,6
42,2	38,4	33,7	31,6	58,5	50,0	49,9	47,9
43,2	38,3	32,9	29,4	67,8	52,1	61,4	50,5
39,2	34,2	32,5	30,0	58,8	48,5	54,2	48,9
35,4	32,0	30,2	27,8	49,4	47,6	47,3	45,4
43,8	38,9	35,4	32,5	57,7	50,0	55,5	53,1
58,7	50,3	34,9	33,2	97,6	70,0	56,9	47,1
51,5	44,9	39,3	35,8	92,6	75,1	61,8	57,1
65,2	50,0	40,1	36,9	148,4	107,3	71,8	62,4
102,8	56,4	40,2	30,8	194,7	123,6	73,7	58,4
67,5	48,0	50,8	40,0	169,0	102,4	78,3	69,6
54,7	43,9	41,7	38,6	127,5	91,9	71,7	60,4
56,8	46,8	68,0	47,4	116,7	86,4	82,0	74,5
61,1	48,4	30,6	23,5	102,7	75,6	82,1	60,7
58,3	48,3	38,1	29,9	108,2	83,7	61,1	52,1
57,9	47,4	41,5	40,0	127,8	86,5	63,4	61,0
44,5	40,0	37,2	35,2	78,9	66,3	60,2	56,9
42,4	39,0	35,6	34,6	66,1	57,5	56,0	55,2
56,5	48,7	41,6	38,4	103,8	82,7	67,4	60,8
46,3	40,6	37,3	35,0	77,3	60,0	57,8	55,8
42,2	39,2	36,4	34,0	68,3	60,0	58,1	54,6
45,1	40,0	36,8	32,0	80,2	64,7	59,7	54,1
40,1	37,3	34,1	31,7	61,5	54,4	55,0	52,4
36,9	36,5	35,0	34,5	67,0	58,9	48,6	46,8
36,3	32,1	33,3	31,0	55,1	50,0	51,2	50,0
34,4	32,9	32,2	31,1	52,5	49,0	53,9	53,5

Steuerbares Vermögen (in 1000 Franken)
 ► nach Wohnungskategorien, Steuertarif und Quartier, 2008

T_3.10

	Neubausiedlungen				Übrige Neubauten				Übrige Wohnungen			
	Tarif G		Tarif V		Tarif G		Tarif V		Tarif G		Tarif V	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
Ganze Stadt	144,8	10,0	156,6	19,0	406,8	39,5	564,9	145,0	251,6	20,0	435,6	44,0
Kreis 1												
Rathaus	–	–	–	–	–	–	–	–	352,2	19,0	889,0	133,0
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	530,3	44,5	1270,5	152,0
Lindenhof	–	–	–	–	–	–	–	–	2959,2	26,0	1049,8	186,0
City	–	–	–	–	–	–	–	–	244,9	14,0	550,7	43,0
Kreis 2												
Wollishofen	–	–	–	–	197,9	28,0	588,7	200,0	259,9	32,0	480,5	86,0
Leimbach	93,1	25,0	157,8	41,0	–	–	226,1	203,5	204,4	41,0	247,0	63,0
Enge	2358,6	1100,5	2219,0	1511,5	1150,4	–	2636,6	776,0	445,4	29,0	1180,1	122,0
Kreis 3												
Alt-Wiedikon	85,0	24,5	427,7	77,0	102,1	10,0	342,2	200,0	130,1	16,0	226,3	34,0
Friesenberg	82,0	35,5	373,6	102,0	276,9	31,0	178,7	112,0	143,4	25,0	159,6	37,0
Sihlfeld	–	–	–	–	40,7	5,5	322,6	4,0	117,7	10,0	150,8	6,0
Kreis 4												
Werd	–	–	–	–	194,2	42,0	485,8	100,0	113,1	9,0	172,1	10,0
Langstrasse	–	–	–	–	162,2	29,0	158,0	50,0	69,0	1,0	154,9	–
Hard	–	–	–	–	11,5	–	–	–	71,3	3,0	63,1	–
Kreis 5												
Gewerbeschule	–	–	–	–	209,8	19,0	–	–	86,5	7,0	109,8	5,0
Escher Wyss	169,2	8,0	201,0	72,0	–	–	–	–	131,2	16,0	347,9	42,0
Kreis 6												
Unterstrass	107,2	–	72,8	11,0	338,9	42,0	217,5	114,5	179,4	27,0	308,4	68,0
Oberstrass	–	–	–	–	405,1	35,0	152,7	8,0	492,6	46,0	952,2	200,0
Kreis 7												
Fluntern	306,7	55,0	435,3	48,0	3649,0	558,0	1827,5	1030,0	1780,0	77,0	2397,5	373,0
Hottingen	–	–	–	–	623,3	–	3324,3	825,0	737,7	50,0	2250,9	212,0
Hirslanden	–	–	–	–	99,9	14,0	763,0	–	363,7	40,0	985,0	149,0
Witikon	–	–	–	–	861,3	395,0	1014,5	545,0	574,7	88,0	854,7	200,0
Kreis 8												
Seefeld	–	–	–	–	387,9	240,0	2242,3	2727,0	325,4	32,0	599,5	98,0
Mühlebach	–	–	–	–	176,5	3,0	213,0	213,0	384,4	32,0	576,4	121,5
Weinegg	88,1	59,5	211,4	126,5	1990,5	125,5	480,1	191,0	540,8	39,0	929,3	118,0
Kreis 9												
Albisrieden	94,6	10,0	229,0	35,5	138,5	37,0	415,4	142,0	165,8	27,0	302,8	67,0
Altstetten	51,8	3,5	114,9	10,0	592,4	289,0	464,6	192,0	120,7	11,0	180,5	14,0
Kreis 10												
Höngg	–	–	–	–	565,4	55,0	687,9	233,0	313,2	46,0	581,9	123,0
Wipkingen	–	–	–	–	91,9	43,0	68,8	13,0	146,6	18,0	233,9	36,0
Kreis 11												
Affoltern	36,5	1,0	65,0	2,0	121,2	26,0	180,4	98,0	126,8	17,0	195,5	33,0
Oerlikon	199,5	28,0	304,7	73,0	187,9	30,0	321,2	106,0	154,9	18,0	290,0	44,0
Seebach	83,5	4,0	118,3	23,0	139,9	10,0	290,4	138,5	115,9	9,0	171,1	14,0
Kreis 12												
Saatlen	86,8	15,0	75,6	22,0	–	–	–	–	85,8	13,0	100,8	9,0
Schwamendingen-Mitte	118,3	15,0	70,2	6,0	270,9	29,0	264,2	87,0	118,5	8,0	146,3	5,0
Hirzenbach	14,5	14,5	54,2	36,5	90,7	19,5	198,2	104,5	86,2	10,0	114,7	7,0

3.3

Nationalität und Herkunft der Zuziehenden

Der Ausländeranteil wird durch die Neubauten insgesamt kaum beeinflusst: In Neubausiedlungen liegt er bei 31,8 und in den übrigen Neubauten bei 29,2 Prozent, im Vergleich zu 31 Prozent in den übrigen Wohnungen. Allerdings liegt er insbesondere in Neubausiedlungen oder in den übrigen Neubauten in gehobenen Quartieren oft deutlich über dem städtischen sowie dem jeweiligen Quartiermittel. Exemplarisch dafür ist Fluntern, wo der Ausländeranteil in Neubausiedlungen 64,4, in den übrigen Neubauten 43,8 und in den übrigen Wohnungen nur 27,6 Prozent beträgt. In der Enge liegt der Ausländeranteil in den übrigen Neubauten mit 56,3 Prozent ebenfalls deutlich über dem Quartiermittel von 28,7 Prozent, während der Anteil in der Neubausiedlung, bei welcher es sich bekanntlich um eine Altersresidenz handelt, bei nur gerade 5 Prozent liegt. Mit Werten von unter 20 Prozent deutlich unter dem Durchschnitt liegen die Ausländeranteile in den Neubauten der Quartiere Friesenberg, Witikon und Mühlebach, wobei die beiden letztgenannten ebenfalls gehobene Quartiere sind (T_3.11).

Auch die Zusammensetzung nach Nationalität differiert deutlich: Personen deutscher Nationalität sind in Neubausiedlungen mit einem Anteil von 9,3 – und besonders in den übrigen Neubauten mit 9,7 Prozent – gegenüber den übrigen Wohnungen mit einem Anteil von 7,2 Prozent deutlich übervertreten (T_3.12). Bevorzugt werden gehobenere Quartiere wie Fluntern und Hottingen. Italiener sind sowohl in Neubausiedlungen wie in den übrigen Neubauten etwa durchschnittlich anzutreffen, wobei sie durchaus auch in einzelnen statushöheren Quartieren

wie dem Seefeld sehr gut vertreten sind (T_3.13). Personen aus Serbien und Montenegro wiederum ziehen etwa durchschnittlich in Neubausiedlungen, aber eher selten in die tendenziell teureren übrigen Neubauten. Am stärksten vertreten sind sie in Neubausiedlungen in Unterstrass und Schwamendingen-Mitte (T_3.14).

Der Ausländeranteil in Neubauten ist von Faktoren wie der durchschnittlichen Kaufkraft oder der Aufenthaltsdauer in der Stadt und damit dem Integrationsgrad geprägt. Aus diesem Grund ziehen Deutsche, welche höhere Durchschnittseinkommen erzielen als Schweizer, häufig in statushohe Quartiere, wo die Mietpreise überdurchschnittlich sind. Andererseits ist bei den gut integrierten Italienern, welche noch vor den Schweizern die längste durchschnittliche Aufenthaltsdauer in der Stadt Zürich haben, praktisch kein Unterschied zwischen Neubausiedlungen, übrigen Neubauten und übrigen Wohnungen feststellbar.

Betrachtet man nicht die Nationalität, sondern den vormaligen Wohnort der Bewohnerschaft, so zeigt sich Folgendes: Der Anteil von Personen, welche aus der Stadt Zürich selbst in die aktuelle respektive neue Wohnung gezogen sind, liegt bei den übrigen Neubauten mit 70,7 Prozent mit Abstand am höchsten. Aber auch bei den Neubausiedlungen liegt der Anteil innerstädtischer Zuzüger mit 63,6 Prozent klar über den 60,6 Prozent der übrigen Wohnungen. Umgekehrt ist der Anteil der Zuziehenden aus dem Ausland mit 10,7 Prozent bei den übrigen Wohnungen am höchsten (T_3.15).

Anteil ausländischer Personen (%)
 ► nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008

T_3.11

	Neubausiedlungen	Übrige Neubauten	Übrige Wohnungen
Ganze Stadt	31,8	29,2	31,0
Kreis 1			
Rathaus	–	–	27,3
Hochschulen	–	–	29,9
Lindenhof	–	–	23,4
City	–	–	32,4
Kreis 2			
Wollishofen	–	23,1	24,8
Leimbach	33,0	22,2	23,5
Enge	5,0	56,3	28,7
Kreis 3			
Alt-Wiedikon	32,8	27,3	33,0
Friesenberg	19,5	15,9	22,1
Sihlfeld	–	24,1	34,5
Kreis 4			
Werd	–	46,6	35,7
Langstrasse	–	33,3	40,8
Hard	–	37,5	44,1
Kreis 5			
Gewerbeschule	–	31,3	36,1
Escher Wyss	21,9	–	26,9
Kreis 6			
Unterstrass	29,9	38,8	25,4
Oberstrass	–	35,7	27,7
Kreis 7			
Fluntern	64,4	43,8	27,6
Hottingen	–	53,1	27,5
Hirslanden	–	–	21,6
Witikon	–	16,0	19,9
Kreis 8			
Seefeld	–	26,3	31,2
Mühlebach	–	11,1	27,5
Weinegg	8,6	37,9	28,3
Kreis 9			
Albisrieden	24,9	25,4	25,1
Altstetten	30,2	19,9	37,1
Kreis 10			
Höngg	–	22,9	21,3
Wipkingen	–	48,1	30,8
Kreis 11			
Affoltern	34,9	36,0	31,9
Oerlikon	30,3	26,7	34,7
Seebach	36,1	29,9	36,3
Kreis 12			
Saatlen	35,7	–	32,2
Schwamendingen-Mitte	36,9	19,2	40,3
Hirzenbach	17,0	41,1	37,3

Anteil deutsche Personen (%)

► nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008

T_3.12

	Neubausiedlungen	Übrige Neubauten	Übrige Wohnungen
Ganze Stadt	9,3	9,7	7,2
Kreis 1			
Rathaus	–	–	9,3
Hochschulen	–	–	7,8
Lindenhof	–	–	7,2
City	–	–	9,5
Kreis 2			
Wollishofen	–	5,1	7,9
Leimbach	12,8	22,2	5,9
Enge	4,0	20,8	9,5
Kreis 3			
Alt-Wiedikon	12,2	8,7	8,9
Friesenberg	8,7	1,2	3,2
Sihlfeld	–	10,1	6,7
Kreis 4			
Werd	–	19,3	9,8
Langstrasse	–	13,3	8,4
Hard	–	25,0	5,0
Kreis 5			
Gewerbeschule	–	6,3	6,9
Escher Wyss	11,0	–	9,0
Kreis 6			
Unterstrass	3,0	13,8	8,5
Oberstrass	–	7,1	12,4
Kreis 7			
Fluntern	27,6	26,6	13,0
Hottingen	–	28,1	11,2
Hirslanden	–	–	9,4
Witikon	–	5,5	7,4
Kreis 8			
Seefeld	–	5,3	10,7
Mühlebach	–	–	9,9
Weinegg	–	6,0	10,4
Kreis 9			
Albisrieden	10,9	10,6	5,3
Altstetten	8,2	5,1	4,9
Kreis 10			
Höngg	–	11,2	7,1
Wipkingen	–	5,8	8,7
Kreis 11			
Affoltern	7,2	7,6	5,9
Oerlikon	12,6	5,5	8,5
Seebach	11,6	9,8	5,1
Kreis 12			
Saatlen	13,3	–	2,6
Schwamendingen-Mitte	5,1	10,0	4,9
Hirzenbach	3,6	14,5	3,1

Anteil italienische Personen (%)

► nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008

T_3.13

	Neubausiedlungen	Übrige Neubauten	Übrige Wohnungen
Ganze Stadt	2,7	3,4	3,6
Kreis 1			
Rathaus	–	–	2,2
Hochschulen	–	–	2,0
Lindenhof	–	–	2,4
City	–	–	3,8
Kreis 2			
Wollishofen	–	4,0	2,8
Leimbach	4,0	–	1,9
Enge	–	–	2,3
Kreis 3			
Alt-Wiedikon	1,4	2,7	3,6
Friesenberg	1,5	1,2	3,1
Sihlfeld	–	5,1	4,1
Kreis 4			
Werd	–	3,4	3,3
Langstrasse	–	2,7	4,6
Hard	–	–	6,0
Kreis 5			
Gewerbeschule	–	–	4,9
Escher Wyss	2,1	–	3,0
Kreis 6			
Unterstrass	0,8	2,6	2,5
Oberstrass	–	3,6	1,8
Kreis 7			
Fluntern	8,0	–	1,4
Hottingen	–	0,8	1,6
Hirslanden	–	–	1,5
Witikon	–	0,7	1,5
Kreis 8			
Seefeld	–	10,5	2,3
Mühlebach	–	–	2,5
Weinegg	1,7	3,4	1,6
Kreis 9			
Albisrieden	2,7	3,4	4,2
Altstetten	4,0	4,7	5,6
Kreis 10			
Höngg	–	1,2	2,6
Wipkingen	–	7,7	3,6
Kreis 11			
Affoltern	3,5	8,6	4,4
Oerlikon	1,9	4,2	3,9
Seebach	2,3	3,1	4,0
Kreis 12			
Saatlen	0,5	–	6,2
Schwamendingen-Mitte	0,4	0,8	4,7
Hirzenbach	8,0	–	4,5

Anteil serbische und montenegrinische Personen¹ (%)

► nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008

T_3.14

	Neubausiedlungen	Übrige Neubauten	Übrige Wohnungen
Ganze Stadt	2,3	0,2	2,4
Kreis 1			
Rathaus	–	–	0,2
Hochschulen	–	–	0,4
Lindenhof	–	–	0,4
City	–	–	2,0
Kreis 2			
Wollishofen	–	–	1,2
Leimbach	1,9	–	1,6
Enge	–	–	0,7
Kreis 3			
Alt-Wiedikon	–	0,4	2,0
Friesenberg	–	–	2,6
Sihlfeld	–	–	3,0
Kreis 4			
Werd	–	–	1,6
Langstrasse	–	–	2,4
Hard	–	–	5,2
Kreis 5			
Gewerbeschule	–	–	3,5
Escher Wyss	–	–	0,9
Kreis 6			
Unterstrass	4,5	–	1,0
Oberstrass	–	–	0,4
Kreis 7			
Fluntern	–	–	0,3
Hottingen	–	–	0,4
Hirslanden	–	–	0,4
Witikon	–	–	0,6
Kreis 8			
Seefeld	–	–	0,4
Mühlebach	–	–	0,4
Weinegg	–	–	0,9
Kreis 9			
Albisrieden	0,8	–	1,7
Altstetten	2,9	–	3,6
Kreis 10			
Höngg	–	0,2	1,1
Wipkingen	–	–	2,3
Kreis 11			
Affoltern	3,4	0,2	3,4
Oerlikon	0,6	–	2,3
Seebach	2,6	1,2	4,9
Kreis 12			
Saatlen	0,5	–	5,0
Schwamendingen-Mitte	6,3	–	5,3
Hirzenbach	0,9	3,2	5,8

1 Getrennte Angaben nach Serbien, Montenegro und Kosovo beim Personenmeldeamt noch nicht verfügbar.

Zuzüge von Personen (%)

► nach Wohnungskategorien, früherem Wohngebiet und Quartier, 2008

T_3.15

	Neubausiedlungen				Übrige Neubauten				Übrige Wohnbauten			
	Stadt Zürich	Kanton Zürich	übrige Schweiz	Ausland	Stadt Zürich	Kanton Zürich	übrige Schweiz	Ausland	Stadt Zürich	Kanton Zürich	übrige Schweiz	Ausland
Ganze Stadt	63,6	17,1	12,6	6,7	70,7	15,3	7,9	6,0	60,6	18,2	10,5	10,7
Kreis 1												
Rathaus	–	–	–	–	–	–	–	–	56,8	16,6	13,3	13,3
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	51,1	14,8	16,5	17,5
Lindenhof	–	–	–	–	–	–	–	–	54,7	18,9	13,0	13,4
City	–	–	–	–	–	–	–	–	57,2	16,7	14,2	11,9
Kreis 2												
Wollishofen	–	–	–	–	74,4	13,2	6,2	6,2	60,6	19,2	9,8	10,4
Leimbach	55,0	21,8	10,9	12,2	96,3	3,7	–	–	63,3	22,0	6,7	8,1
Enge	58,4	23,8	13,9	4,0	33,3	27,1	14,6	25,0	54,3	20,3	12,0	13,4
Kreis 3												
Alt-Wiedikon	60,4	15,8	15,8	8,0	74,2	17,4	5,7	2,7	58,3	18,0	11,9	11,8
Friesenberg	72,3	16,4	7,2	4,1	84,1	6,1	–	9,8	74,2	14,4	5,7	5,8
Sihlfeld	–	–	–	–	81,0	10,1	5,1	3,8	62,1	16,7	10,7	10,5
Kreis 4												
Werd	–	–	–	–	67,0	12,5	12,5	8,0	57,0	18,4	12,5	12,1
Langstrasse	–	–	–	–	70,7	12,0	8,0	9,3	60,7	14,7	13,1	11,5
Hard	–	–	–	–	50,0	6,3	25,0	18,8	65,6	15,4	9,1	9,9
Kreis 5												
Gewerbeschule	–	–	–	–	75,0	6,3	12,5	6,3	62,7	16,2	11,2	9,9
Escher Wyss	67,1	16,8	13,0	3,1	–	–	–	–	60,8	17,5	13,3	8,5
Kreis 6												
Unterstrass	90,1	5,6	3,5	0,8	73,0	9,2	12,5	5,3	59,0	18,0	12,4	10,6
Oberstrass	–	–	–	–	75,0	17,9	–	7,1	56,6	16,6	13,1	13,7
Kreis 7												
Fluntern	58,6	19,5	6,9	14,9	59,4	18,8	7,8	14,1	53,8	19,5	11,6	15,1
Hottingen	–	–	–	–	51,6	22,7	11,7	14,1	55,4	19,9	11,5	13,3
Hirslanden	–	–	–	–	93,8	6,3	–	–	58,8	20,8	10,0	10,4
Witikon	–	–	–	–	66,8	22,8	6,2	4,2	59,1	21,4	8,6	10,9
Kreis 8												
Seefeld	–	–	–	–	63,2	21,1	5,3	10,5	53,3	21,7	10,6	14,3
Mühlebach	–	–	–	–	66,7	11,1	11,1	11,1	56,6	20,2	10,9	12,3
Weinegg	76,7	19,0	4,3	–	61,2	28,4	6,0	4,3	53,8	22,3	11,6	12,3
Kreis 9												
Albisrieden	61,1	20,3	12,0	6,6	78,0	8,9	7,6	5,5	65,0	16,8	9,0	9,3
Altstetten	70,1	14,8	10,9	4,3	78,5	12,8	6,4	2,4	62,6	18,4	9,0	9,9
Kreis 10												
Höngg	–	–	–	–	71,8	16,5	6,7	5,0	62,1	19,5	9,6	8,8
Wipkingen	–	–	–	–	73,1	3,8	11,5	11,5	60,8	16,6	12,2	10,4
Kreis 11												
Affoltern	63,6	19,0	11,6	5,8	68,4	16,4	11,0	4,1	63,5	17,5	9,0	10,1
Oerlikon	52,5	18,0	18,7	10,8	68,5	12,7	13,9	4,8	56,1	17,7	13,9	12,3
Seebach	55,9	17,5	17,0	9,6	72,0	14,2	5,5	8,3	59,7	19,1	10,7	10,5
Kreis 12												
Saatlen	60,2	17,3	15,8	6,6	–	–	–	–	69,8	18,1	5,4	6,6
Schwamendingen-Mitte	79,6	11,8	5,1	3,5	75,4	12,3	6,2	6,2	57,4	19,6	11,1	11,9
Hirzenbach	85,7	10,7	3,6	–	62,9	18,5	7,3	11,3	62,1	20,5	8,2	9,1

4

CHARAKTERISTIK DER WOHNUNGEN

4.1

Mietpreis

Da für die Familienpolitik des Stadtrates ein attraktives Angebot an grossen, familientauglichen Wohnungen zentral ist, werden in diesem Kapitel insbesondere die klassischen Familienwohnungen mit 4 bis 4½ Zimmern genauer untersucht. Der durchschnittliche Mietpreis dieser Wohnungen ist innerhalb von vier Jahren (2004–2008) nur moderat gestiegen, nämlich von 2065 auf 2111 Franken. Bei den gemeinnützigen Eigentümern stiegen die Mietpreise von 1746 auf 1868 Franken, bei den übrigen (privaten) Eigentümern deutlicher von 2234 auf 2500 Franken (T_4.1).

Dieser moderate Preisanstieg geht einher mit einer stetigen Zunahme bei der Wohnfläche (T_4.2). Deshalb kann die These von immer teurer werdenden Neubauwohnungen nur bedingt bestätigt werden. Berücksichtigt man nämlich das gestiegene Raumangebot, so sind die Wohnungen, die zwischen 2005 und 2008 erstellt wurden, nicht teurer als jene mit Baujahr 1993 bis 2004.

Zumindest teilweise kann der moderate Preisanstieg durch den gestiegenen Anteil gemeinnütziger Neubauwohnungen erklärt werden. Bei

der Untersuchung von 2004 lag der Anteil gemeinnütziger Wohnungen unter den Neubausiedlungen noch bei 29 Prozent. Bei der aktuellen Untersuchung gehören 38 Prozent der Wohnungen in Neubausiedlungen zum gemeinnützigen Wohnungsmarkt. Ausserdem kann aufgrund der deutlichen Kostensteigerung bei den Wohnbaukosten zwischen 2005 und 2008 auch vermutet werden, dass sich diese mit einer gewissen Verzögerung auf die Preise der Neubauwohnungen der Jahre 2009 und 2010 niederschlagen wird.

Die Durchschnittsmieten von 4- und 4½-Zimmer-Neubauwohnungen sind in Hirzenbach am günstigsten, gefolgt von Unterstrass, wo sich die Neubausiedlung Brunnenhof der «Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien» befindet. Ausserdem liegen die durchschnittlichen Mietpreise auch in Weingegg, Saatlen, Affoltern, Schwamendingen-Mitte und Leimbach unter 2000 Franken. Die mit Abstand teuersten Durchschnittsmieten finden sich in der Fluntern mit über 4600 Franken, gefolgt von Höngg mit rund 3500 Franken.

Durchschnittliche Mietpreise der 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen in Neubausiedlungen (Franken)

► nach Eigentümerart und Quartier, 2004 und 2008

T_4.1

	Total	Private Eigentümer		Gemeinnützige Eigentümer		
	2008	2004	2008	2004	2008	2004
Ganze Stadt	2 111	2 065	2 500	2 234	1 868	1 746
Kreis 1						
Rathaus	–	–	–	–	–	–
Hochschulen	–	–	–	–	–	–
Lindenhof	–	–	–	–	–	–
City	–	–	–	–	–	–
Kreis 2						
Wollishofen	–	1871	–	–	–	1871
Leimbach	1978	2258	–	2376	1978	1970
Enge	–	4950	–	4950	–	–
Kreis 3						
Alt-Wiedikon	2538	2527	2538	2527	–	–
Friesenberg	3165	1842	3300	–	2828	1842
Sihlfeld	–	–	–	–	–	–
Kreis 4						
Werd	–	–	–	–	–	–
Langstrasse	–	3003	–	3003	–	–
Hard	–	1769	–	1769	–	–
Kreis 5						
Gewerbeschule	–	1733	–	1733	–	–
Escher Wyss	–	2404	–	2404	–	–
Kreis 6						
Unterstrass	1721	2147	–	2147	1721	–
Oberstrass	–	–	–	–	–	–
Kreis 7						
Fluntern	4616	2929	4616	2929	–	–
Hottingen	–	4534	–	4534	–	–
Hirslanden	–	–	–	–	–	–
Witikon	–	–	–	–	–	–
Kreis 8						
Seefeld	–	3984	–	3984	–	–
Mühlebach	–	–	–	–	–	–
Weinegg	1764	–	–	–	1764	–
Kreis 9						
Albisrieden	2293	2246	2464	2317	2121	1857
Altstetten	2036	1915	2211	1899	1760	2237
Kreis 10						
Höngg	3545	1831	3545	1870	–	1803
Wipkingen	–	2224	–	2224	–	–
Kreis 11						
Affoltern	1922	1667	2012	–	1843	1667
Oerlikon	2767	2056	2767	2447	–	1283
Seebach	2072	2252	2377	2185	1987	2292
Kreis 12						
Saatlen	1836	1730	–	–	1836	1730
Schwamendingen-Mitte	1957	–	–	–	1957	–
Hirzenbach	1698	1310	–	–	1698	1310

4.2

Wohnungsgrösse

Die durchschnittliche Wohnungsgrösse von 4- und 4½-Zimmer-Wohnungen ist innerhalb des Betrachtungszeitraums (2004–2008) um rund 6 m² gestiegen: Bei den Neubausiedlungen von 109 auf 115 m², bei den übrigen Neubauten von 112 auf 119 m² (T_4.2). Eine neue 4- oder 4½-Zimmer-Wohnung ist heute beinahe 20 m² grösser als eine durchschnittliche Wohnung derselben Kategorie aus dem Wohnungsbestand der Stadt Zürich. Dies entspricht ungefähr der Fläche eines durchschnittlichen Zimmers. Eine neue 4- oder 4½-Zimmer-Wohnung verfügt somit etwa über die Fläche einer durchschnittlichen 5- oder 5½-Zimmer-Wohnung.

Betrachtet man alle gebauten Wohnungen, so haben die Wohnflächen noch stärker zugenommen: Bei den Neubausiedlungen stieg die Durchschnittsfläche von 95 auf 105 m², bei den übrigen Neubauten von 99 auf 118 m² (T_4.3). Einerseits werden die einzelnen Wohnungen immer grösser, andererseits steigt aber auch der Anteil grosser Wohnungen mit mehr Zimmern am Bauvolumen. Dies zeigt, dass der Wohnflächenverbrauch pro Person weiter zunimmt und die Nachfrage nach grossen Wohnungen ungebrochen ist.

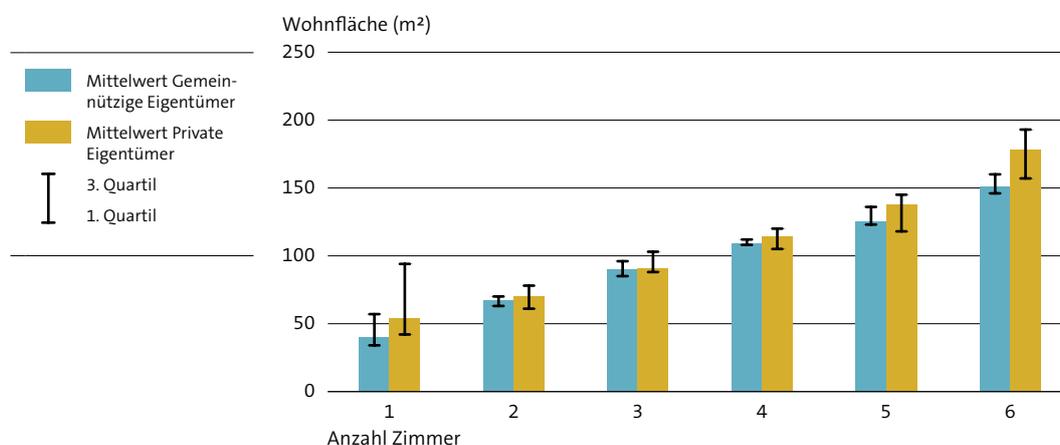
Die mit Abstand kleinste durchschnittliche Wohnfläche in einer Neubausiedlung findet sich 2008 in der Enge. Bei dieser Siedlung handelt es sich um eine Altersresidenz, die vorwiegend aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen besteht. Aus dieser Wohnungszusammensetzung resultiert die tiefe durchschnittliche Wohnfläche von 75,8 m². Dieses Beispiel zeigt, dass die Wohnungszusammensetzung in einer Siedlung oder einem Gebiet zu einer verzerrten Wahrnehmung führen kann. Vergleicht man nur 4- und 4½-Zimmer-Wohnungen, so wurden die kleinsten

in den Neubausiedlungen der Quartiere Weinegg, Unterstrass, Leimbach, Affoltern, Saatlen und Hirzenbach gebaut (jeweils zwischen 105 und 110 m²). Die grössten Neubauwohnungen finden sich dagegen im Sihlfeld mit 183 m² und im Seefeld sowie in Hottingen mit 174 m², gefolgt von der Enge (156 m²) und von Witikon (150 m²).

Die Wohnfläche nach Eigentümerart betrachtet zeigt, dass grössere Unterschiede bei den 1-, 5- und 6-Zimmer-Wohnungen bestehen (G_4.1). Diese Flächenunterschiede können mit den unterschiedlichen Bedürfnissen erklärt werden, welche diese Wohnungstypen in den beiden Marktsegmenten abdecken. Die relativ kleinen 1-Zimmer-Wohnungen der gemeinnützigen Eigentümer dürften vorwiegend von einer Mieterschaft mit begrenztem Budget bewohnt werden. Demgegenüber stehen die 1-Zimmer-Wohnungen der privaten Eigentümer: Sie verfügen über eine Wohnfläche von bis zu 134 m². Allerdings scheint bei diesen Dimensionen die Bezeichnung 1-Zimmer-Wohnung eher unpassend. Treffender wäre es, bei solchen Wohnungen von Lofts zu sprechen. Die 5- und 6-Zimmer-Wohnungen der gemeinnützigen Eigentümer sollen kinderreichen Familien eine Wohnmöglichkeit in der Stadt Zürich bieten. Damit die Mietpreise bezahlbar bleiben, muss die Wohnfläche trotz der fünf oder sechs Zimmer in einem vernünftigen Rahmen bleiben. Bei den privaten Eigentümern befriedigen diese Wohnungen hingegen in erster Linie die Nachfrage nach viel Wohnfläche. Nicht selten leben in solchen Wohnungen mit 150 Quadratmetern und mehr nur gerade zwei Personen, welche sich den Mietpreis dank doppeltem Einkommen leisten können.

Wohnfläche der Wohnungen
► nach Anzahl Zimmer und Eigentümerart, 2008

G_4.1



Durchschnittliche Wohnfläche der 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen (m²)

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004 und 2008

T_4.2

	Neubausiedlungen		Übrige Neubauten		Übrige Wohnungen	
	2008	2004	2008	2004	2008	2004
Ganze Stadt	115,0	109,5	118,7	112,1	97,6	94,6
Kreis 1						
Rathaus	–	–	–	101,0	75,0	100,0
Hochschulen	–	–	–	100,0	68,5	106,6
Lindenhof	–	–	–	136,6	81,2	96,5
City	–	–	–	–	59,0	100,2
Kreis 2						
Wollishofen	–	104,4	112,5	118,6	64,1	95,4
Leimbach	107,6	108,0	108,8	122,7	52,4	90,1
Enge	109,3	141,2	155,5	124,8	95,6	100,4
Kreis 3						
Alt-Wiedikon	129,2	117,9	129,3	100,8	89,7	95,8
Friesenberg	121,2	105,3	122,9	100,5	18,2	96,3
Sihlfeld	–	–	183,2	101,1	63,3	92,6
Kreis 4						
Werd	–	–	109,8	100,0	85,4	97,2
Langstrasse	–	122,5	138,2	109,9	82,4	94,9
Hard	–	134,6	–	–	51,4	90,7
Kreis 5						
Gewerbeschule	–	101,7	110,0	105,9	57,5	94,1
Escher Wyss	126,9	107,1	125,7	104,5	98,4	103,1
Kreis 6						
Unterstrass	107,1	–	110,1	121,4	64,2	94,7
Oberstrass	–	–	126,6	114,2	82,9	101,2
Kreis 7						
Fluntern	130,4	110,7	137,9	128,4	100,8	105,5
Hottingen	–	139,3	173,8	119,5	98,2	101,7
Hirslanden	–	–	–	132,3	90,0	99,6
Witikon	–	–	150,3	125,7	92,2	97,2
Kreis 8						
Seefeld	–	100,0	174,0	150,0	96,8	98,6
Mühlebach	–	–	–	125,3	86,0	101,0
Weinegg	105,0	–	126,3	119,4	90,0	96,9
Kreis 9						
Albisrieden	119,4	106,0	116,5	110,8	61,7	91,8
Altstetten	115,0	104,1	116,6	112,8	67,3	92,5
Kreis 10						
Höngg	138,5	112,8	131,7	109,6	76,7	97,4
Wipkingen	–	140,0	132,3	101,9	70,9	95,0
Kreis 11						
Affoltern	107,7	105,5	110,7	113,4	55,0	89,2
Oerlikon	123,3	109,1	119,7	104,2	83,0	92,9
Seebach	118,3	112,9	118,0	111,1	62,5	88,2
Kreis 12						
Saatlen	108,2	102,7	110,1	108,2	16,9	93,8
Schwamendingen-Mitte	120,5	–	116,5	102,8	52,1	89,7
Hirzenbach	109,0	110,0	111,2	106,9	40,1	84,0

Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m²)
 ► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004 und 2008

T_4.3

	Neubausiedlungen		Übrige Neubauten		Übrige Wohnungen	
	2008	2004	2008	2004	2008	2004
Ganze Stadt	104,6	95,1	117,8	100,5	74,0	72,7
Kreis 1						
Rathaus	–	–	–	96,8	64,0	63,2
Hochschulen	–	–	–	85,0	84,9	85,1
Lindenhof	–	–	90,0	50,0	70,6	69,1
City	–	–	–	125,6	88,1	77,6
Kreis 2						
Wollishofen	–	82,4	110,8	109,9	77,6	76,3
Leimbach	111,9	93,4	145,8	111,8	77,0	76,8
Enge	75,8	90,5	158,6	131,1	86,4	84,2
Kreis 3						
Alt-Wiedikon	121,7	112,8	120,5	84,7	68,3	66,6
Friesenberg	122,3	85,2	107,0	78,4	78,2	78,2
Sihlfeld	–	–	175,8	72,0	66,0	66,2
Kreis 4						
Werd	–	–	75,3	62,8	67,9	67,5
Langstrasse	–	114,9	115,8	94,0	63,9	62,7
Hard	–	104,5	96,4	65,4	66,2	65,3
Kreis 5						
Gewerbeschule	–	85,5	79,4	86,0	69,7	67,8
Escher Wyss	114,8	89,9	–	96,1	85,6	80,5
Kreis 6						
Unterstrass	117,3	60,8	114,0	93,6	72,4	71,9
Oberstrass	–	–	168,5	100,6	83,1	81,4
Kreis 7						
Fluntern	119,7	82,0	189,6	127,2	104,4	102,6
Hottingen	–	113,4	177,7	126,0	90,4	88,1
Hirslanden	–	–	141,5	109,1	84,6	83,7
Witikon	–	–	158,4	102,5	90,1	88,3
Kreis 8						
Seefeld	–	86,4	105,4	58,4	73,0	71,6
Mühlebach	–	–	170,8	110,6	73,5	71,9
Weinegg	97,9	–	146,2	109,3	81,5	79,6
Kreis 9						
Albisrieden	107,5	89,8	105,1	103,0	69,8	69,1
Altstetten	110,1	86,0	74,2	100,9	67,7	67,2
Kreis 10						
Höngg	123,4	99,1	122,0	100,9	83,7	81,4
Wipkingen	–	98,9	109,0	72,7	70,2	69,3
Kreis 11						
Affoltern	95,6	88,2	121,4	105,2	70,7	72,2
Oerlikon	98,2	100,2	95,5	96,0	72,8	69,9
Seebach	103,4	103,6	136,3	98,1	68,5	66,9
Kreis 12						
Saatlen	135,4	97,9	34,7	103,5	77,6	74,5
Schwamendingen-Mitte	111,3	–	110,7	90,6	65,7	65,5
Hirzenbach	112,1	116,8	126,3	103,1	66,6	65,8

4.3

Energiestandard der Gebäude

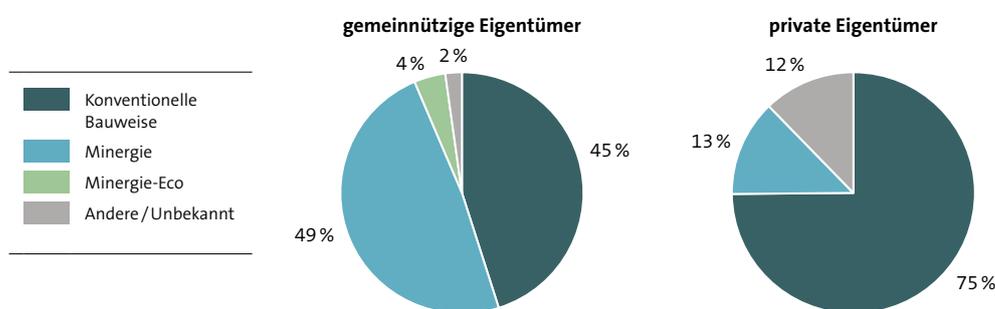
Gerade in den Städten, wo immer mehr Leute bewusst auf ein Auto verzichten und stattdessen das breite Angebot des öffentlichen Verkehrs nutzen oder das Fahrrad wiederentdeckt haben, steigt das Umweltbewusstsein stetig. Es scheint deshalb naheliegend, dass bei Neubauwohnungen ebenfalls Wert auf ein nachhaltiges Energiekonzept gelegt wird. Allerdings zeigen die Resultate der Befragung (G_4.2), dass in der Stadt Zürich nachhaltiges Bauen nach MINERGIE®-Standard noch lange nicht zur Norm geworden ist. Immerhin wurde die Hälfte der von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellten

Gebäude nach MINERGIE®- oder MINERGIE-ECO®-Standard gebaut. Dem stehen nur gerade 13 Prozent der Gebäude gegenüber, welche von Privaten erstellt wurden. Von den untersuchten Gebäuden, welche immerhin 72 Prozent der zwischen 2005 und 2008 realisierten Wohnbauten ausmachen, wurde kein einziges nach dem ambitionierteren MINERGIE-P®-Standard erstellt. Angesichts des Ziels einer 2000-Watt-Gesellschaft sind diese Ergebnisse ernüchternd, und es besteht beträchtlicher Handlungsbedarf.

Energiestandard der Neubauwohnungen

► nach Eigentümerart, 2008

G_4.2



Minergie

Der MINERGIE®-Standard ist ein freiwilliger Baustandard, der den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung ermöglicht.

Minergie-P

Der Standard MINERGIE-P® bezeichnet und qualifiziert Bauten, die einen noch tieferen Energieverbrauch als MINERGIE® anstreben. MINERGIE-P® bedingt ein eigenständiges, am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept. Als ungenügend erweist sich insbesondere, das Projekt eines MINERGIE®-Hauses lediglich mit einer zusätzlichen Wärmedämmschicht einzupacken. Ein Haus, das den sehr strengen Anforderungen von MINERGIE-P® genügen soll, ist als Gesamtsystem und in allen seinen Teilen konsequent auf dieses Ziel hin geplant, gebaut und im Betrieb optimiert.

Minergie-Eco, Minergie-P-Eco

MINERGIE-ECO® ist eine Ergänzung zum MINERGIE®- bzw. MINERGIE-P®-Standard: Voraussetzung für eine Zertifizierung nach MINERGIE-ECO® ist eine konsequente Bauweise nach MINERGIE® respektive nach MINERGIE-P®. Während Merkmale wie Komfort und Energieeffizienz MINERGIE®-Gebäuden eigen sind, erfüllen zertifizierte Bauten nach MINERGIE-ECO® auch Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise. Das breite Wissen, die bewährten Planungswerkzeuge und nicht zuletzt die Erfahrungen von eco-bau bilden die Grundlage für das Planen und Bauen nach MINERGIE-ECO®. Neben den kantonalen Zertifizierungsstellen für MINERGIE® beurteilt die zentrale Zertifizierungsstelle MINERGIE-ECO® die gesundheitlichen und ökologischen Qualitäten eines Projektes. Das Nachweisverfahren MINERGIE-ECO® ist für Verwaltungsbauten, Schulen und Mehrfamilienhäuser anwendbar. Neu ist mit einem vereinfachten Verfahren der Nachweis auch für Einfamilienhäuser bzw. kleine Wohnhäuser bis 500 m² Energiebezugsfläche anwendbar. Für Sanierungen ist ein entsprechendes Angebot geplant.

4.4

Ausstattung der Wohnungen

Was die erhobenen Ausbaumerkmale der Wohnungen angeht, gibt es zwischen den privaten und gemeinnützigen Eigentümern praktisch keine Unterschiede. Somit konnten bezüglich dieser Kriterien auch keine Komfortunterschiede festgestellt werden. Auffällig ist lediglich, dass keine einzige Wohnung des privaten Marktsegments über einen Induktionskochherd verfügt, wogegen immerhin 684 Wohnungen (40%) des gemeinnützigen Marktsegments mit diesem modernen Kochgerät ausgerüstet sind.

Dafür verfügen die Wohnungen des privaten Marktes zumeist über eine komfortablere Waschgelegenheit. Während 86 Prozent der Wohnungen dieses Marktsegments über eine eigene Waschmaschine mit Tumbler verfügen, sind es beim gemeinnützigen Marktsegment lediglich 27 Prozent. Zum Standard in Neubauwohnungen zählt inzwischen ein Geschirrspüler, und auch über eine Bodenheizung verfügen praktisch alle Wohnungen.

4.5

Rollstuhlgängigkeit der Wohnungen

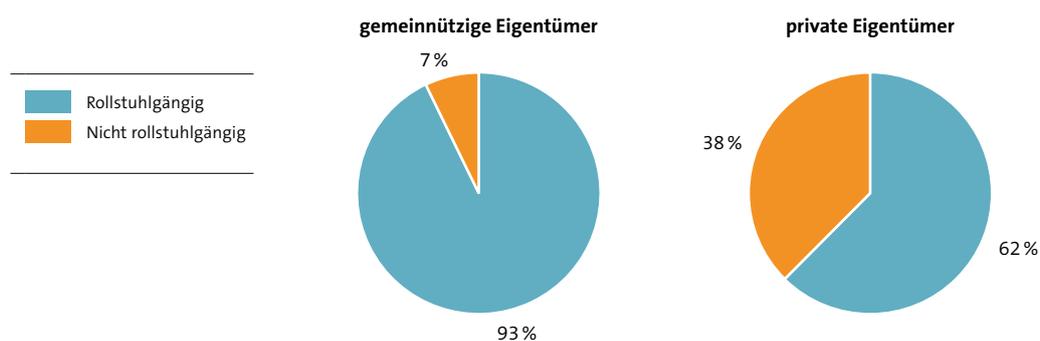
Zum Abschluss der Befragung wurde erhoben, wie viele Wohnungen sechs Kriterien der Rollstuhlgängigkeit erfüllen. Auch hier zeigte sich, dass dieser Aspekt bei den gemeinnützigen Eigentümern grö-

sere Beachtung findet. 93 Prozent der von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellten Wohnungen erfüllen alle sechs Kriterien. Bei den Privaten sind es 62 Prozent (G_4.3).

Anteil rollstuhlgängige Wohnungen

► nach Eigentümerart, 2008

G_4.3

**Kriterien der Rollstuhlgängigkeit**

- 1 Der ganze Weg von der Strasse bzw. vom Trottoir ist ohne Stufen zurückzulegen.
- 2 Die Liftkabine weist mindestens folgende Masse auf: 1,1 m breit, 1,4 m tief, Türbreite 0,8 m.
- 3 Die Wohnung liegt auf einer Ebene, bzw. die Geschosse sind mit rollstuhlgängigen Liften verbunden.
- 4 Alle Korridore sind mindestens 1,2 m breit.
- 5 Die Türen zu allen Räumen sind mindestens 0,8 m breit und schwellenlos.
- 6 WC/Bad misst mindestens 1,7 m mal 2,2 m, bzw. WC/Dusche misst mindestens 1,65 m mal 1,8 m.

FAZIT

Offensichtlich war es im letzten Jahrzehnt möglich, mit dem Wohnungsbau auf Stadtzürcher Boden gleichzeitig familienpolitische und fiskalpolitische Ziele zu erreichen.

Sowohl das Total wie auch der relative Anteil von Kleinkindern unter fünf Jahren sind gesamtstädtisch gestiegen, und die Zahlen zeigen, dass dies ohne Neubauten nicht der Fall gewesen wäre. Die Vergleiche unterschiedlich alter Neubauesiedlungen zeigen zudem, dass die Anzahl Schulkinder in den kommenden Jahren wohl kontinuierlich weitersteigen wird, wenn die jetzigen Kleinkinder ins schulpflichtige Alter kommen.

Ebenfalls erreicht wurde das fiskalpolitische Ziel: Dank Neubauten konnten auch soziale Schichten mit überdurchschnittlichem Steueraufkommen in der Stadt gehalten werden; diese Schichten waren noch in den 1980er und 1990er Jahren vermehrt in Agglomerationsgemeinden gezogen. Der messbare Erfolg der Neubaupolitik im Bereich der Steuereinnahmen dürfte – betrachtet man die Dynamik in den Neubauesiedlungen der letzten 15 Jahre – in den kommenden Jahren sogar weiter zunehmen.

Die Neubauwohnungen der letzten Jahre wurden zwar teurer, da der Anteil an grösseren Wohnun-

gen mit mindestens vier Zimmern gestiegen ist und die Wohnungen auch stetig an Wohnfläche zunehmen. Dies heisst jedoch nicht, dass Wohnen insbesondere für Familien immer unerschwinglicher wird: Eine klassische familientaugliche 4- oder 4½-Zimmer-Wohnung ist, gemessen an den realen Kosten, zwischen 2004 und 2008 kaum teurer geworden, insbesondere dank dem gestiegenen Anteil an gemeinnützigen Neubauten.

Aufgrund der deutlichen Kostensteigerungen des Wohnbaukostenindex zwischen 2005 und 2008 kann allerdings vermutet werden, dass sich diese mit einer gewissen Verzögerung auch auf die Preise der Neubauwohnungen niederschlagen werden.

Grosser Handlungsbedarf besteht weiterhin bezüglich der Energieeffizienz von Neubauwohnungen: Bauen nach MINERGIE®-Standard ist in der Stadt Zürich bei weitem noch nicht zur Norm geworden. Will man dem Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft dereinst einen entscheidenden Schritt näherkommen, sind in diesem Bereich noch grosse Anstrengungen nötig.

QUELLE

Statistik Stadt Zürich, Befragung Neubausiedlung, BVS, GWZ

GLOSSAR

Baugenossenschaft Baugenossenschaften (auch Wohnbaugenossenschaften) sind eine Eigentümerkategorie von Wohnungen. Diese ist genossenschaftlich organisiert: Die Genossenschaftsmitglieder sind dabei gleichzeitig Mieter und Genossenschaffer und wohnen in den durch die Baugenossenschaften erstellten Gebäuden.

Gemeinnütziger Wohnungsmarkt Zum gemeinnützigen Wohnungsmarkt gehören neben den Wohnbaugenossenschaften auch die öffentlichen Wohnungseigentümer wie der Bund, der Kanton und die Stadt Zürich. Diese Anbieter vermieten ihre Wohnungen vorwiegend zu Kostenmieten.

Grundtarif (GT) Für allein stehende Personen.

Neubausiedlung Eine Neubausiedlung ist definiert als ein Bauprojekt mit mindestens 25 Wohnungen, die demselben Eigentümer gehören und zwischen 2005 und 2008 fertiggestellt wurden.

Neubauten Als Neubauten werden Gebäude mit Wohnungen bezeichnet, welche zwischen 2005 und 2008 fertiggestellt wurden. Die Neubauten ergeben sich somit als Summe der Neubausiedlungen und der übrigen Neubauten.

Personen im Familienverband Als Personen im Familienverband gelten zusammenwohnende Ehepaare ohne Kinder sowie – und zwar ungeachtet des Alters und des Zivilstands des Kindes oder der Kinder – Ehepaare mit Kind(ern) sowie allein erziehende Elternteile mit Kind(ern).

Privater Wohnungsmarkt Zum privaten Wohnungsmarkt gehören die privaten Wohnungseigentümer. Diese Anbieter vermieten ihre Wohnungen vorwiegend zu Marktmieten.

Steuerbares Einkommen (gesamt) natürlicher Personen Dieses entspricht dem Reineinkommen vermindert um die Sozialabzüge (gemäss Steuergesetz ab 1999).

Steuerbares Vermögen (gesamt) natürlicher Personen Das steuerbare Vermögen entspricht dem Total der Vermögenswerte abzüglich der Schulden (gemäss Steuergesetz ab 1999).

Steuerpflicht in der Stadt Zürich, natürliche Personen Natürliche Personen sind auf Grund persönlicher Zugehörigkeit steuerpflichtig, wenn sie ihren steuerrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt in der Stadt Zürich haben. Einen steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt hat eine Person, wenn sie sich hier mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält.

Natürliche Personen ohne Wohnsitz oder Aufenthalt in der Stadt Zürich sind aufgrund wirtschaftlicher Zugehörigkeit steuerpflichtig, wenn sie entweder in der Stadt Zürich Geschäftsbetriebe oder Betriebsstätten unterhalten oder Grundeigentum haben.

Übrige Neubauten Als übrigen Neubauten werden Gebäude mit Wohnungen bezeichnet, welche zwischen 2005 und 2008 fertiggestellt wurden, jedoch nicht unter die Definition der Neubausiedlungen fallen.

Übrige Wohnungen Als übrige Wohnungen werden alle Wohnungen bezeichnet, welche vor 2005 erstellt wurden.

Verheiratetentarif (VT) Für Ehegatten, die in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe leben, sowie für verwitwete, gerichtlich oder tatsächlich getrennt lebende, geschiedene und ledige Steuerpflichtige, die mit minderjährigen Kindern oder volljährigen Kindern, welche in der beruflichen Ausbildung stehen und deren Unterhalt die Steuerpflichtigen zur Hauptsache bestreiten, zusammenleben.

Wohnung Eine Wohnung ist eine in sich abgeschlossene Einheit (Gesamtheit der Räume) innerhalb eines Gebäudes und dient der Unterbringung eines oder mehrerer Privathaushalte. Sie kann sich auf einem Geschoss befinden oder, wie zum Beispiel bei einem Einfamilienhaus oder einer Maisonette, auf mehrere Geschosse verteilt sein. Eine Wohnung muss eine Kocheinrichtung, eine Wasserversorgung und eine Heizung haben, und sie verfügt über einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus).

Wohnungsfläche Als Wohnungsfläche gilt die Fläche sämtlicher Räume (bewohnbare Fläche), abzüglich Wandquerschnitten. Es sind dies Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Kochnische, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume, Gänge. Ausser Betracht fallen bei der Berechnung zusätzliche separate Wohnräume (z.B. Einzelzimmer), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume. Wo keine genauen Flächen ermittelt werden können, sind Schätzwerte (Länge × Breite) erfasst.

VERZEICHNIS DER TABELLEN, GRAFIKEN UND KARTEN

Tabellen

T_2.1	Wohnungsbestand – nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008	6
T_2.2	Wohnbevölkerung – nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008	8
T_3.1	Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung – nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008	11
T_3.2	Anteil unter 5-Jährige (%) – nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008	12
T_3.3	Anteil 5- bis 14-Jährige (%) – nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008	13
T_3.4	Anteil unter 5-Jährige (%) – nach Bauperioden und Quartier, 2008	14
T_3.5	Anteil 5- bis 14-Jährige (%) – nach Bauperioden und Quartier, 2008	15
T_3.6	Anteil Personen im Familienverband (%) – nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008	16
T_3.7	Steuerbares Einkommen (in 1000 Franken) – nach Wohnungskategorien, Steuertarif und Quartier, 2008	18
T_3.8	Steuerbares Einkommen (in 1000 Franken) – nach Bauperiode, Steuertarif und Quartier, 2008	19
T_3.9	Steuerbares Einkommen (in 1000 Franken) – nach Wohnungskategorie, Steuertarif, Eigentümerart und Quartier, 2008	20
T_3.10	Steuerbares Vermögen (in 1000 Franken) – nach Wohnungskategorien, Steuertarif und Quartier, 2008	22
T_3.11	Anteil ausländischer Personen (%) – nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008	24
T_3.12	Anteil deutsche Personen (%) – nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008	25
T_3.13	Anteil italienische Personen (%) – nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008	26
T_3.14	Anteil serbische und montenegrinische Personen ¹ (%) – nach Wohnungskategorien und Quartier, 2008	27
T_3.15	Zuzüge von Personen (%) – nach Wohnungskategorien, früherem Wohngebiet und Quartier, 2008	28
T_4.1	Durchschnittliche Mietpreise der 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen in Neubausiedlungen (Franken) – nach Eigentümerart und Quartier, 2004 und 2008	30
T_4.2	Durchschnittliche Wohnfläche der 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen (m ²) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004 und 2008	32
T_4.3	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m ²) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004 und 2008	33

Grafiken

G_2.1	Wohnungsbestand – nach Wohnungskategorien, 2008	7
G_2.2	Rücklauf Befragung – nach Neubausiedlung und Wohnungen, 2008	7
G_4.1	Wohnfläche der Wohnungen – nach Anzahl Zimmer und Eigentümerart, 2008	31
G_4.2	Energiestandard der Neubauwohnungen – nach Eigentümerart, 2008	34
G_4.3	Anteil rollstuhlgängige Wohnungen – nach Eigentümerart, 2008	35

Karten

K_2.1	Neubausiedlungen – nach Stadtquartier, 2005–2008	9
-------	--	---

➔ **An weiteren Informationen interessiert?**
Abonnieren Sie unseren Newsletter oder die
SMS-Mitteilungen unter www.stadt-zuerich.ch/statistik

