



08 / 2006

# NEUBAUSIEDLUNGEN ERLEICHTERN FAMILIEN DEN VERBLEIB IN DER STADT

- Mensch und Gesellschaft
- Raum und Umwelt
- Wirtschaft und Arbeit

# INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	3
<b>2</b>	<b>Analyseteil</b>	4
2.1	Wohnungs- und Bevölkerungsbestand	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Charakteristik der Wohnungen	6
2.4	Charakteristik der Wohnbevölkerung	8
<b>3</b>	<b>Fazit aus den vorgefundenen Ergebnissen</b>	14
3.1	Die wohnbaupolitischen Ziele des Stadtrats	14
3.2	War die Zürcher Wohnungspolitik erfolgreich?	14
<b>4</b>	<b>Anhang</b>	16
4.1	Methoden	16
4.2	Glossar	16
4.3	Quellen	17
4.4	Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten	18

## Herausgeber und Redaktion

Stadt Zürich  
Präsidialdepartement  
Statistik Stadt Zürich  
Stadtentwicklung Zürich

## Autoren

Thomas Glauser  
Statistik Stadt Zürich

Alex Martinovits  
Stadtentwicklung Zürich

## Bezugsquelle

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

## E-Mails

statistik@asz.stzh.ch  
stadtentwicklung@zuerich.ch

## Internet

www.statistik-stadt-zuerich.info  
www.stadtentwicklung-zuerich.ch

## Auskunft

Thomas Glauser  
Telefon 044 250 48 27

Alex Martinovits  
Telefon 044 216 36 90

## Preis

Einzelausgabe Fr. 10.–  
Artikel-Nr. 101301  
Jahresabonnement Fr. 45.–  
Artikel-Nr. 101300

## Copyright

Statistik Stadt Zürich,  
Stadtentwicklung Zürich,  
Zürich 2006

Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung – unter Quellenangabe gestattet

11.4.2006/glt

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.

## 1

## EINLEITUNG

Vor dem Hintergrund fehlender grosser Familienwohnungen setzte der Stadtrat 1998 den Legislaturschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» fest. Von 2002 bis 2006 führte er diesen Schwerpunkt unter dem neuen Titel «Wohnen für alle» weiter, wobei der Fokus breiter wurde und weitere Zielgruppen umfasste (Auszubildende, ältere Personen, Personen in Notlagen).

Die vorliegende gemeinsame Studie von Statistik Stadt Zürich und Stadtentwicklung Zürich soll am konkreten Beispiel der Neubausiedlungen und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner untersuchen, ob die Politik der letzten Jahre erfolgreich war oder nicht.

Im Rahmen dieser Analyse wurden 63 Neubausiedlungen in der Stadt Zürich untersucht und mit dem Total aller Neubauten und dem Total aller Wohn-

bauten in der Stadt Zürich verglichen. Dieser Vergleich geschieht aufgrund von ausgewählten Kennzahlen, welche die sozioökonomischen Eigenheiten der Bewohnerschaft und deren Wohnverhältnisse charakterisieren.

Als Neubausiedlungen wurden Ansammlungen von mindestens 25 Wohnungen definiert, die alle in derselben statistischen Zone liegen, denselben Eigentümer haben und zwischen 1993 und 2004 gebaut wurden. Als Neubauten gelten im vorliegenden Fall Wohnungen, die zwischen 1993 und 2004 gebaut wurden. Die Neubausiedlungen sind somit eine Teilmenge der Neubauten und diese sind wiederum eine Teilmenge des Gesamtbestandes, welcher alle Wohnungen in der Stadt Zürich umfasst.

**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

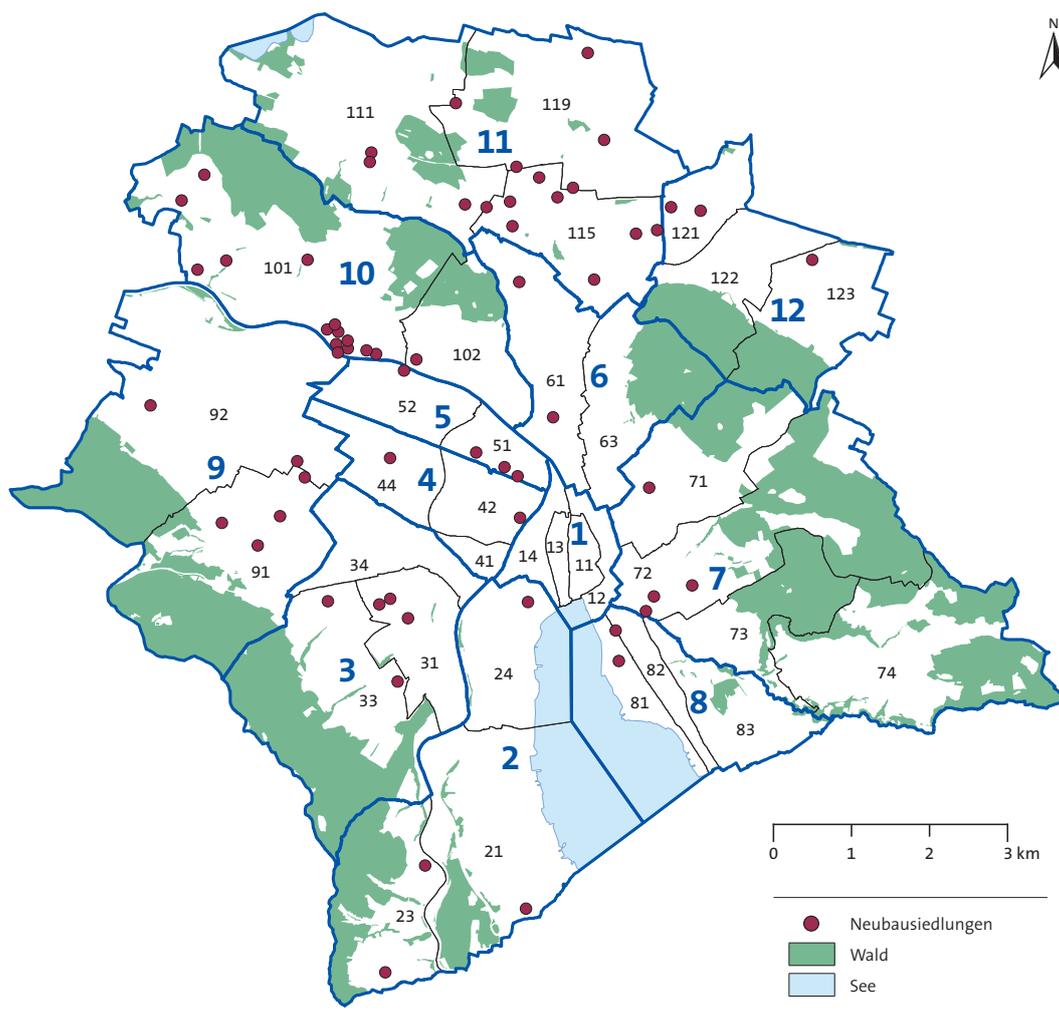
**Kreis 12**

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach

**Neubausiedlungen**

► nach Stadtquartier, 1993–2004

K\_1.1



## 2 ANALYSETEIL (STATISTIK STADT ZÜRICH)

### 2.1 Wohnungs- und Bevölkerungsbestand

In der Stadt Zürich wurden zwischen 1993 und 2004 total 10 820 neue Wohnungen gebaut, wovon sich 3630 in den von Statistik Stadt Zürich und Stadtentwicklung Zürich untersuchten Neubauesiedlungen befinden. Die Neubauesiedlungen verteilen sich geografisch auf 22 Stadtquartiere. Mit 552 Wohnungen entfällt der grösste Anteil auf das Quartier Oerlikon, gefolgt von Höngg mit 497 und Altstetten mit 380 Wohnungen.

Von den Ende 2004 in der Stadt Zürich wohnhaften 364 977 Personen lebten 6,2 Prozent oder 22 806 in Neubauwohnungen. In den Neubauesiedlungen waren es 8147 Personen, wovon wiederum der grösste Anteil in Oerlikon lebte, ebenfalls gefolgt von Höngg und Altstetten.

#### Wohnbevölkerung

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T.2.1

	Neubauesiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>8 147</b>	<b>22 806</b>	<b>364 977</b>
Wollishofen	75	409	15 499
Leimbach	158	477	4 778
Enge	76	356	8 209
Alt-Wiedikon	342	780	14 551
Friesenberg	400	446	10 326
Langstrasse	49	137	10 319
Hard	196	242	12 804
Gewerbeschule	800	976	9 773
Escher Wyss	235	897	2 624
Unterstrass	55	260	19 742
Fluntern	43	459	7 285
Höttingen	165	423	9 926
Seefeld	44	96	4 993
Albisrieden	490	1 121	17 087
Altstetten	882	1 974	28 368
Höngg	1 246	2 630	20 856
Wipkingen	111	377	15 428
Affoltern	503	1 370	18 886
Oerlikon	1 424	2 933	19 375
Seebach	477	2 609	19 501
Saatlen	154	781	6 697
Hirzenbach	222	628	11 336

#### Wohnungsbestand

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T.2.2

	Neubauesiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>3 630</b>	<b>10 820</b>	<b>201 166</b>
Wollishofen	28	183	8 702
Leimbach	85	192	2 304
Enge	24	148	4 918
Alt-Wiedikon	182	464	8 816
Friesenberg	173	195	4 320
Langstrasse	27	97	6 042
Hard	62	95	6 581
Gewerbeschule	366	474	5 176
Escher Wyss	189	705	1 455
Unterstrass	43	165	11 809
Fluntern	31	275	3 947
Höttingen	96	254	5 815
Seefeld	37	79	3 606
Albisrieden	241	533	9 529
Altstetten	380	918	15 006
Höngg	497	1 152	11 227
Wipkingen	57	181	8 759
Affoltern	219	540	9 181
Oerlikon	552	1 328	10 644
Seebach	247	1 167	10 101
Saatlen	70	285	2 931
Hirzenbach	24	160	5 567

### 2.2 Eigentumsverhältnisse

Betrachtet man die Neubauesiedlungen, die übrigen Neubauten und den gesamten Wohnungsbestand nach der Eigentumskategorie, so sind erhebliche Unterschiede in der Eigentümerstruktur feststellbar. Bei den Neubauesiedlungen befindet sich mit 28 Prozent der Wohnungen der grösste Anteil im Besitz von Baugenossenschaften, dicht gefolgt von den Gesellschaften, die 25 Prozent der Wohnungen in Neubauesiedlungen besitzen, und den Pensionskassen mit 19 Prozent. Erst auf dem vierten Platz folgen die natür-

lichen Personen mit 17 Prozent. Bei Siedlungen überwiegen naturgemäss die grösseren, professionellen Wohnbauakteure mit genügend Finanzkraft. Ganz anders sieht die Eigentumsstruktur bei den Neubauten und beim Gesamtbestand aus, wo jeweils die natürlichen Personen mit Abstand den grössten Anteil der Wohnungen besitzen. An zweiter Stelle folgen die Baugenossenschaften, gefolgt von den Gesellschaften. Bei den Neubauten liegen die Pensionskassen mit immerhin 14 Prozent der Wohnungen auf

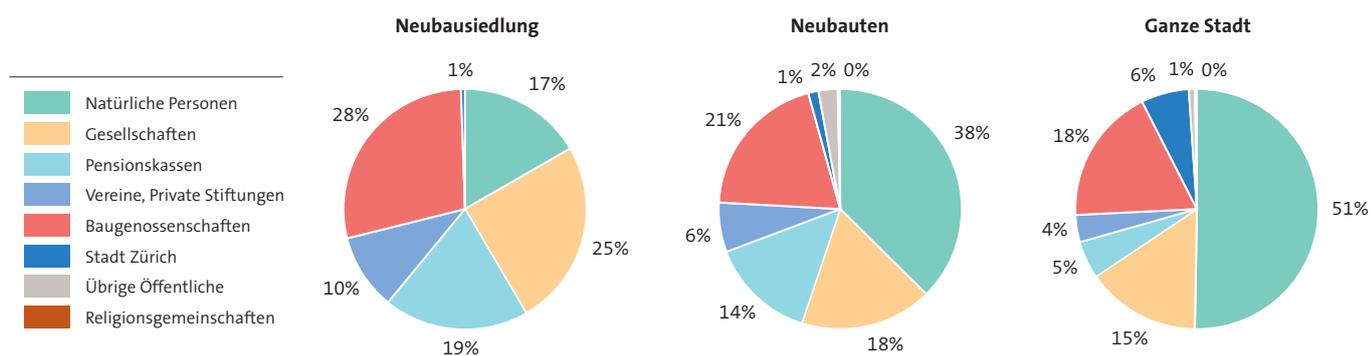
dem vierten Platz. Vom gesamten Wohnungsbestand besitzen die Pensionskassen jedoch lediglich 5 Prozent und liegen somit noch hinter der Stadt Zürich (6% der Wohnungen) und nur knapp vor den übrigen öffentlichen Eigentümern (4% der Wohnungen). Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger ist sowohl beim Bestand wie bei den Neubauten sehr ungleichmässig über die Quartiere verteilt: Ausser in

Albisrieden, wo ihr Anteil beim Bestand überdurchschnittlich, bei den Neubauten aber unterdurchschnittlich ist, und in Oerlikon, wo ihr Anteil deutlich steigend ist, wurden gemeinnützige Neubauwohnungen und -siedlungen schwerpunktmässig in Quartieren erstellt, in denen diese Wohnform bereits stark verankert ist (Friesenberg, Affoltern).

### Wohnungen

► nach Wohnungskategorie und Eigentumsart, 2004

G\_2.3



### Anteil Genossenschaftswohnungen und Wohnungen im öffentlichen Besitz (%)

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T\_2.3

	Neubauesiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>28,9</b>	<b>24,1</b>	<b>25,6</b>
Wollishofen	100,0	14,8	32,3
Leimbach	50,0	21,9	43,1
Enge	–	–	7,0
Alt-Wiedikon	–	–	9,5
Friesenberg	100,0	87,2	69,1
Langstrasse	–	5,2	12,4
Hard	–	12,6	47,4
Gewerbeschule	–	4,0	31,0
Escher Wyss	–	16,0	12,4
Unterstrass	–	21,2	30,4
Fluntern	–	–	7,1
Hottingen	–	–	3,6
Seefeld	–	–	4,1
Albisrieden	30,2	32,1	38,7
Altstetten	3,7	4,2	28,7
Höngg	57,4	40,7	22,2
Wipkingen	–	1,7	27,6
Affoltern	100,0	46,5	38,5
Oerlikon	30,0	24,9	14,3
Seebach	–	24,3	26,6
Saatlen	85,7	55,4	69,3
Hirzenbach	100,0	63,1	47,0

## 2.3

## Charakteristik der Wohnungen

Erwartungsgemäss sind die Neubauwohnungen mit durchschnittlich 98,7 m<sup>2</sup> wesentlich grösser bemessen als die Wohnungen des Gesamtbestandes (74,1 m<sup>2</sup>). Ähnlich grosszügig wie die Wohnungen in Neubauten werden Wohnungen in Neubausiedlungen gebaut. Allerdings gibt es auch hier Unterschiede. So ist in Affoltern die durchschnittliche Wohnung in Neubausiedlungen mit 88,2 m<sup>2</sup> bedeutend kleiner als die durchschnittliche Wohnung in Neubauten (99,3 m<sup>2</sup>). Dieser Unterschied könnte auf eine Abhängigkeit der Wohnungsgrösse vom Eigentümer zurückzuführen sein. In Affoltern sind nämlich 100 Prozent der Wohnungen in Neubausiedlungen im öffentlichen Besitz oder sie gehören Baugenossenschaften, während nur gerade 46,5 Prozent der Wohnungen in Neubauten diesen beiden Eigentümerkategorien zugeschrieben werden können.

Der Unterschied in der Durchschnittsgrösse der Wohnungen könnte also teilweise durch die These erklärt werden, dass im gemeinnützigen Wohnungsbau weniger grosszügig gebaut werde. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Wohnungsgrösse natürlich

auch von der Wohnlage abhängig. So sind die Wohnungen in Quartieren mit bevorzugten Wohnlagen, wie zum Beispiel Hottingen (89,6 m<sup>2</sup>), durchschnittlich erheblich grosszügiger bemessen als in der gesamten Stadt (74,1 m<sup>2</sup>).

Der durchschnittliche Mietzins von 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen in Neubausiedlungen, die in Genossenschafts- oder öffentlichem Besitz sind, liegt bei 1746 Franken pro Monat. Neubausiedlungswohnungen derselben Grösse, die im Besitz der übrigen Eigentümernkategorien sind, kosten durchschnittlich 2234 Franken Miete pro Monat und sind damit knapp 500 Franken teurer als Wohnungen, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern angeboten werden. Dieser Unterschied kann lediglich teilweise mit der unterschiedlichen Lage der Wohnsiedlungen erklärt werden, die wiederum mit der Wohnfläche der Wohnungen gekoppelt ist. Auffällig ist zudem, dass in einigen Quartieren (z.B. Oerlikon) die Preisunterschiede zwischen Genossenschaften und Privaten deutlich höher sind als in anderen.

Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m<sup>2</sup>)

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T 2.4

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>95,1</b>	<b>98,7</b>	<b>74,1</b>
Wollishofen	82,4	108,4	77,0
Leimbach	93,4	103,7	79,0
Enge	90,5	124,5	85,4
Alt-Wiedikon	112,8	96,9	68,1
Friesenberg	85,2	84,3	78,5
Langstrasse	114,9	99,8	63,3
Hard	104,5	97,9	65,7
Gewerbeschule	85,5	85,6	69,5
Escher Wyss	89,9	94,5	87,3
Unterstrass	60,8	85,4	72,1
Fluntern	82,0	122,1	103,9
Hottingen	113,4	121,2	89,6
Seefeld	86,4	71,5	71,6
Albisrieden	89,8	97,2	70,7
Altstetten	86,0	94,7	68,9
Höngg	99,1	100,1	83,3
Wipkingen	98,9	74,0	69,4
Affoltern	88,2	99,3	73,8
Oerlikon	100,2	98,1	73,4
Seebach	103,6	99,2	70,6
Saatlen	97,9	102,1	77,2
Hirzenbach	116,8	105,1	66,9

## Anteil Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern (%)

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T 2.5

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>49,1</b>	<b>48,7</b>	<b>28,8</b>
Wollishofen	50,0	54,6	30,8
Leimbach	46,4	54,2	45,1
Enge	25,0	62,8	38,7
Alt-Wiedikon	61,2	52,2	20,2
Friesenberg	33,5	33,3	39,0
Langstrasse	55,6	33,0	16,2
Hard	31,6	27,4	14,3
Gewerbeschule	54,2	48,3	22,4
Escher Wyss	40,1	42,0	36,3
Unterstrass	–	26,7	28,6
Fluntern	25,8	43,6	51,9
Hottingen	41,2	51,6	41,6
Seefeld	29,7	16,5	24,4
Albisrieden	46,8	51,6	26,9
Altstetten	38,8	45,3	22,7
Höngg	52,7	53,1	38,9
Wipkingen	22,2	30,9	21,6
Affoltern	42,7	51,9	35,4
Oerlikon	59,9	51,4	29,2
Seebach	53,7	49,9	28,9
Saatlen	61,4	64,9	39,5
Hirzenbach	91,7	65,6	28,8

**Durchschnittsfläche der 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen (m<sup>2</sup>)**

T\_2.6

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>117,1</b>	<b>124,5</b>	<b>109,3</b>
Wollishofen	104,4	138,9	110,7
Leimbach	111,4	120,5	101,3
Enge	148,7	153,4	121,6
Alt-Wiedikon	126,3	117,2	105,1
Friesenberg	110,5	109,3	104,8
Langstrasse	122,5	126,1	101,3
Hard	134,6	132,5	93,8
Gewerbeschule	110,9	111,2	103,3
Escher Wyss	117,5	124,0	117,1
Unterstrass	–	123,5	105,8
Fluntern	119,5	171,7	142,0
Hottingen	156,1	163,2	131,4
Seefeld	125,5	129,2	113,2
Albisrieden	110,5	123,6	101,9
Altstetten	106,3	119,4	100,8
Höngg	121,4	122,3	111,8
Wipkingen	135,0	104,3	103,8
Affoltern	109,4	122,0	99,3
Oerlikon	115,5	117,3	105,8
Seebach	124,5	119,0	99,3
Saatlen	107,6	116,2	101,2
Hirzenbach	124,5	121,3	91,8

**Durchschnittsmieten der 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen in Neubausiedlungen (Franken)**

T\_2.7

► nach Eigentumsart und Quartier, 2004

	Total	Genossenschaften und öffentliches Eigentum	Übriges Eigentum
<b>Ganze Stadt</b>	<b>2 065</b>	<b>1 746</b>	<b>2 234</b>
Wollishofen	1 871	1 871	–
Leimbach	2 258	1 970	2 376
Enge	4 950	–	4 950
Alt-Wiedikon	2 527	–	2 527
Friesenberg	1 842	1 842	–
Langstrasse	3 003	–	3 003
Hard	1 769	–	1 769
Gewerbeschule	1 733	–	1 733
Escher Wyss	2 404	–	2 404
Unterstrass	2 147	–	2 147
Fluntern	2 929	–	2 929
Hottingen	4 534	–	4 534
Seefeld	3 984	–	3 984
Albisrieden	2 246	1 857	2 317
Altstetten	1 915	2 237	1 899
Höngg	1 831	1 803	1 870
Wipkingen	2 224	–	2 224
Affoltern	1 667	1 667	–
Oerlikon	2 056	1 283	2 447
Seebach	2 252	2 292	2 185
Saatlen	1 730	1 730	–
Hirzenbach	1 310	1 310	–

## 2.4

**Charakteristik der Wohnbevölkerung**

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in der Stadt Zürich liegt bei 41,5 Jahren. Deutlich unter diesem gesamtstädtischen Wert liegt mit 35,7 Jahren das Durchschnittsalter in Neubauten und mit 34 Jahren gar noch tiefer in den Neubausiedlungen. Wohnungen in Neubauten scheinen somit vor allem für ein jüngeres Publikum, insbesondere auch für junge Familien, attraktiv zu sein.

Der Ausländeranteil beträgt in der gesamten Stadt 30,2 Prozent, schwankt jedoch zwischen den einzelnen Quartieren beträchtlich. Der Spitzenwert wird mit 47,7 Prozent im Quartier Hard erreicht, in Höngg beträgt er hingegen lediglich 19,5 Prozent. In den Neubauten liegt der Anteil mit durchschnittlich 25,5 Prozent beinahe 5 Prozentpunkte unter dem städtischen Mittel. In einzelnen Quartieren liegt der Ausländeranteil in Neubauten allerdings über dem städtischen Wert. Dies ist insbesondere in den Quartieren Unterstrass, Fluntern und Hottingen der Fall, wo die Deutschen einen hohen Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner in Neubauten ausmachen. In den Neubausiedlungen liegt der Anteil ausländischer Personen mit 28 Prozent zwischen demjenigen der gesamten Stadt und demjenigen der Neubauten. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren sind logischerweise bei diesen Siedlungen noch ausgeprägter als bei den Neubauten und dem gesamten Wohnungsbestand, da diese Berechnungen auf weniger Einzelbeobachtungen beruhen.

Während bei Deutschen Neubauwohnungen in den Quartieren Unterstrass, Fluntern und Hottingen begehrt sind, sind es bei den Italienerinnen und Italienern Neubauwohnungen in den Quartieren Altstetten, Affoltern, Seebach, Saatlen und Hirzenbach, wo sie jeweils zwischen 5,1 und 7 Prozent der Bewohnerschaft ausmachen. Personen aus Serbien und Montenegro bevorzugen hingegen Neubauwohnungen in den Quartieren Gewerbeschule und Hirzenbach. Ihr Anteil beträgt jeweils zwischen 7,9 und 12 Prozent.

Die Neubauwohnungen mit dem höchsten Anteil von im Familienverband lebenden Personen sind in den Quartieren Friesenberg und Saatlen zu finden, wo der Anteil ca. 80 Prozent beträgt. Der Anteil von Personen im Familienverband ist in den Neubausied-

lungen dieser Quartiere zumeist nochmals höher. In Seebach und vor allem im Quartier Escher Wyss ist der Anteil von Personen im Familienverband hingegen klar unterdurchschnittlich.

Generell ist der prozentuale Anteil von Kindern in den Neubauten grösser als im gesamten Wohnungsbestand, noch höher ist er allerdings in den Neubausiedlungen. Der Anteil von Kleinkindern unter 5 Jahren ist in den Neubauten und Neubausiedlungen, die nach 2000 erstellt wurden, höher als in denjenigen, die vor 2001 gebaut wurden. Beim Anteil der Kinder von 5 bis 14 Jahren verhält sich die Grössenordnung genau umgekehrt. Dies lässt den Schluss zu, dass der Einzug in eine Neubauwohnung oft mit einer Familiengründung verbunden ist.

Bewohnerinnen und Bewohner von Neubauwohnungen versteuern im Mittel Einkommen, die wesentlich über dem städtischen Mittel liegen. Sowohl beim Tarif G, mit dem unverheiratete Personen besteuert werden, wie auch beim Tarif V, mit dem Ehepaare oder Personen, die einen Sozialabzug geltend machen können, besteuert werden, liegen die jeweiligen Werte der Neubauten über denjenigen der Neubausiedlungen. Allerdings ist der Unterschied beim Tarif G mit 50 900 gegenüber 51 700 Franken eher gering, wogegen er beim Tarif V mit 70 000 gegenüber 79 900 Franken doch beträchtlich ausfällt. Beim steuerbaren Vermögen liegen ebenfalls die Neubauten an der Spitze, allerdings vor dem städtischen Mittel. Erst an dritter Stelle folgen die Neubausiedlungen. Allerdings sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren beim steuerbaren Vermögen viel ausgeprägter als bei den steuerbaren Einkommen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner von Neubausiedlungen und Neubauten sind zu rund 30 Prozent ausserstädtische Zuzügerinnen und Zuzüger. Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern des gesamten Wohnungsbestandes sind beinahe 40 Prozent von ausserhalb der Stadt Zürich in die entsprechende Wohnung gezogen. Von Neubauwohnungen werden somit primär Personen angezogen, die bereits in der Stadt Zürich wohnhaft sind, ihre Wohnsituation jedoch innerhalb der Stadt verbessern wollen. Besonders ausgeprägt tritt dieses Phänomen in genossenschaftsorientierten Quartieren wie Friesenberg auf.

**Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T\_2.8

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>34,0</b>	<b>35,7</b>	<b>41,5</b>
Wollishofen	32,5	35,5	44,1
Leimbach	40,5	48,8	44,1
Enge	43,4	35,6	41,6
Alt-Wiedikon	34,9	37,1	39,7
Friesenberg	41,0	41,6	40,2
Langstrasse	38,3	35,4	38,2
Hard	33,6	33,9	39,5
Gewerbeschule	31,5	32,9	37,4
Escher Wyss	35,6	34,0	37,4
Unterstrass	39,1	41,5	41,2
Fluntern	47,9	38,9	44,2
Hottingen	37,8	39,6	43,1
Seefeld	40,9	41,2	42,3
Albisrieden	34,9	36,3	45,7
Altstetten	32,7	35,3	41,8
Höngg	34,1	35,8	44,5
Wipkingen	32,4	36,1	40,6
Affoltern	35,1	35,6	40,4
Oerlikon	31,9	31,5	39,6
Seebach	33,1	33,4	39,8
Saatlen	40,2	30,9	37,2
Hirzenbach	23,3	31,7	40,6

**Anteil ausländische Personen (%)**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T\_2.9

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>28,0</b>	<b>25,5</b>	<b>30,2</b>
Wollishofen	14,7	18,1	22,9
Leimbach	24,8	21,6	23,0
Enge	52,6	30,9	24,9
Alt-Wiedikon	23,5	24,0	32,4
Friesenberg	8,3	9,4	22,7
Langstrasse	24,5	16,8	41,4
Hard	68,4	58,7	47,7
Gewerbeschule	36,3	33,7	40,4
Escher Wyss	16,9	21,9	26,4
Unterstrass	32,7	28,1	22,9
Fluntern	14,3	27,0	22,9
Hottingen	38,8	32,6	22,3
Seefeld	25,0	39,6	27,3
Albisrieden	20,9	21,1	25,1
Altstetten	39,7	28,8	37,3
Höngg	20,5	18,7	19,5
Wipkingen	21,8	17,8	31,0
Affoltern	25,7	24,8	31,0
Oerlikon	24,9	26,0	33,9
Seebach	31,2	32,8	35,9
Saatlen	32,0	27,8	31,6
Hirzenbach	38,3	30,7	37,0

**Anteil deutsche Personen (%)**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T\_2.10

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>4,4</b>	<b>5,6</b>	<b>4,7</b>
Wollishofen	5,3	5,4	4,7
Leimbach	11,5	7,5	4,0
Enge	15,8	6,5	6,6
Alt-Wiedikon	7,3	6,9	5,0
Friesenberg	–	–	2,4
Langstrasse	4,1	4,4	4,9
Hard	–	0,4	2,6
Gewerbeschule	4,4	5,0	5,0
Escher Wyss	6,1	8,7	5,5
Unterstrass	3,6	8,8	5,7
Fluntern	7,1	12,9	9,7
Hottingen	8,8	10,4	8,1
Seefeld	6,8	11,5	8,0
Albisrieden	4,5	4,5	3,3
Altstetten	2,6	4,9	2,8
Höngg	4,5	4,8	4,8
Wipkingen	8,2	7,2	5,9
Affoltern	1,4	3,8	3,4
Oerlikon	4,9	5,8	5,6
Seebach	6,5	5,6	3,3
Saatlen	2,6	2,4	2,1
Hirzenbach	–	1,3	1,8

**Anteil italienische Personen (%)**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T\_2.11

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>4,9</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>
Wollishofen	2,7	2,0	3,1
Leimbach	1,3	2,7	2,1
Enge	9,2	2,5	2,9
Alt-Wiedikon	3,2	3,3	4,2
Friesenberg	4,0	4,3	3,4
Langstrasse	8,2	3,6	5,3
Hard	4,1	4,5	7,1
Gewerbeschule	2,3	1,9	5,6
Escher Wyss	3,0	1,9	3,8
Unterstrass	5,5	1,9	2,6
Fluntern	–	2,0	1,3
Hottingen	1,3	0,5	1,6
Seefeld	2,3	1,0	2,6
Albisrieden	2,3	2,8	4,3
Altstetten	8,4	5,5	6,1
Höngg	6,1	4,2	2,6
Wipkingen	2,7	2,4	4,1
Affoltern	9,4	5,4	5,0
Oerlikon	4,2	3,9	4,4
Seebach	5,7	5,1	4,7
Saatlen	3,3	7,2	6,6
Hirzenbach	6,3	7,0	5,0

**Anteil serbische und montenegrinische Personen (%)**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T\_2.12

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>3,7</b>	<b>2,6</b>	<b>3,8</b>
Wollishofen	–	–	2,4
Leimbach	–	–	2,2
Enge	–	1,4	1,1
Alt-Wiedikon	–	0,5	3,6
Friesenberg	0,3	0,2	3,5
Langstrasse	–	–	3,9
Hard	9,7	7,9	8,3
Gewerbeschule	13,7	12,0	5,9
Escher Wyss	0,4	0,1	2,6
Unterstrass	–	–	1,9
Fluntern	–	0,4	0,5
Hottingen	1,3	0,5	0,8
Seefeld	–	–	0,9
Albisrieden	3,9	2,4	2,7
Altstetten	3,6	1,7	6,0
Höngg	1,5	1,0	1,5
Wipkingen	–	–	3,8
Affoltern	1,8	2,8	4,9
Oerlikon	2,1	1,9	4,1
Seebach	3,6	5,5	7,2
Saatlen	6,5	4,1	5,4
Hirzenbach	15,3	11,0	7,7

**Anteil Personen im Familienverband (%)**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T\_2.13

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>65,7</b>	<b>63,4</b>	<b>55,1</b>
Wollishofen	81,3	73,3	56,9
Leimbach	65,6	62,1	68,5
Enge	32,9	62,6	49,9
Alt-Wiedikon	55,4	52,7	47,9
Friesenberg	83,2	81,6	72,9
Langstrasse	40,8	40,1	35,4
Hard	83,2	78,9	56,1
Gewerbeschule	55,0	49,4	42,1
Escher Wyss	32,0	31,1	41,1
Unterstrass	27,3	54,2	49,6
Fluntern	40,5	61,2	54,6
Hottingen	51,9	60,5	48,0
Seefeld	56,8	45,8	36,6
Albisrieden	60,2	67,0	59,8
Altstetten	71,4	63,3	62,4
Höngg	73,3	71,6	59,9
Wipkingen	40,0	35,5	45,4
Affoltern	79,5	73,8	67,1
Oerlikon	66,5	53,3	50,6
Seebach	48,8	65,2	63,5
Saatlen	73,9	83,4	77,1
Hirzenbach	98,6	90,0	69,6

**Anteil unter 5-Jährige (%)**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T\_2.14

	Neubausiedlung			Neubauten			Ganze Stadt
	total	mit Baujahr vor 2001	mit Baujahr nach 2000	total	mit Baujahr vor 2001	mit Baujahr nach 2000	
<b>Ganze Stadt</b>	<b>7,4</b>	<b>6,5</b>	<b>8,9</b>	<b>6,7</b>	<b>5,7</b>	<b>8,0</b>	<b>4,4</b>
Wollishofen	10,7	10,7	–	8,8	9,3	5,5	4,0
Leimbach	7,0	7,0	–	4,8	6,1	3,4	4,6
Enge	2,6	2,6	–	7,3	4,7	10,4	4,5
Alt-Wiedikon	5,9	5,1	6,7	5,5	5,3	6,3	4,3
Friesenberg	8,8	5,1	13,0	8,3	5,0	13,0	5,2
Langstrasse	2,0	–	2,0	6,6	8,7	4,4	3,0
Hard	5,6	5,6	–	5,4	5,5	–	4,5
Gewerbeschule	6,9	6,9	–	6,4	6,6	4,1	4,0
Escher Wyss	4,8	3,1	8,3	4,3	2,5	4,9	4,1
Unterstrass	–	–	–	4,2	0,8	7,5	4,4
Fluntern	–	–	–	6,5	2,7	11,8	4,6
Hottingen	8,8	6,1	9,4	5,7	3,9	8,3	3,3
Seefeld	4,5	4,5	–	3,1	3,1	–	3,3
Albisrieden	7,4	1,8	10,2	6,2	3,8	9,2	3,9
Altstetten	7,7	5,8	8,7	7,0	5,1	9,3	4,7
Höngg	7,8	7,8	8,1	7,8	7,8	7,9	4,6
Wipkingen	7,3	7,3	–	4,5	4,8	–	4,0
Affoltern	9,0	8,7	10,1	7,1	6,4	8,1	5,0
Oerlikon	9,6	7,7	11,0	7,3	5,7	8,5	4,5
Seebach	5,7	2,9	5,9	7,1	4,3	8,1	5,4
Saatlen	3,3	–	3,8	7,3	7,9	6,9	6,1
Hirzenbach	4,1	4,1	–	4,5	5,7	2,5	5,8

**Anteil 5- bis 14-Jährige (%)**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T\_2.15

	Neubausiedlung			Neubauten			Ganze Stadt	
	total	mit Baujahr vor 2001	mit Baujahr nach 2000	total	mit Baujahr vor 2001	mit Baujahr nach 2000		
<b>Ganze Stadt</b>	<b>11,3</b>	<b>13,6</b>	<b>7,6</b>	<b>10,1</b>	<b>10,7</b>	<b>9,2</b>	<b>7,5</b>	
Wollishofen	18,7	18,7	–	13,0	12,1	18,2	8,4	
Leimbach	6,4	6,4	–	5,2	6,5	3,9	10,3	
Enge	2,6	2,6	–	11,8	13,5	9,8	6,9	
Alt-Wiedikon	6,7	10,7	2,4	5,5	6,6	2,1	6,6	
Friesenberg	14,3	18,2	9,7	13,0	15,3	9,7	13,5	
Langstrasse	2,0	–	2,0	2,2	1,4	2,9	3,9	
Hard	14,3	14,3	–	13,2	13,4	–	8,0	
Gewerbeschule	9,7	9,7	–	8,2	9,1	–	5,3	
Escher Wyss	2,6	2,5	2,8	4,1	2,5	4,6	5,0	
Unterstrass	3,6	3,6	–	3,5	3,1	3,8	6,7	
Fluntern	7,1	7,1	–	8,7	8,3	9,2	6,4	
Hottingen	5,6	3,0	6,3	8,7	6,7	11,8	7,0	
Seefeld	4,5	4,5	–	2,1	2,1	–	3,9	
Albisrieden	9,0	18,3	4,3	9,4	13,2	4,7	6,8	
Altstetten	12,9	14,6	12,0	9,5	7,2	12,1	8,0	
Höngg	16,8	18,1	8,7	14,1	15,6	8,9	7,6	
Wipkingen	4,5	4,5	–	1,9	2,0	–	5,5	
Affoltern	11,8	13,1	5,6	10,3	12,8	6,6	9,6	
Oerlikon	10,1	10,3	9,9	8,2	7,4	8,8	6,2	
Seebach	3,6	8,8	3,2	8,4	7,1	8,9	8,6	
Saatlen	6,5	–	7,5	20,2	12,7	25,7	15,3	
Hirzenbach	36,5	36,5	–	23,1	28,6	14,2	10,9	

**Steuerbares Einkommen (Median Grundtarif GT)**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, (1000 Franken), 2004

T\_2.16

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>50,9</b>	<b>51,7</b>	<b>39,4</b>
Wollishofen	42,5	60,2	40,0
Leimbach	45,0	41,3	38,7
Enge	102,1	94,3	45,8
Alt-Wiedikon	62,5	62,2	40,0
Friesenberg	43,4	46,9	34,2
Langstrasse	81,8	66,7	33,1
Hard	54,1	46,2	30,0
Gewerbeschule	45,0	47,3	35,5
Escher Wyss	57,6	51,7	44,5
Unterstrass	50,0	56,7	40,0
Fluntern	64,0	61,0	50,7
Hottingen	71,5	64,2	47,2
Seefeld	110,5	80,6	45,9
Albisrieden	48,9	46,6	38,4
Altstetten	47,4	51,1	37,7
Höngg	54,4	57,1	46,2
Wipkingen	58,0	58,5	39,2
Affoltern	47,4	47,4	36,8
Oerlikon	54,4	50,0	40,0
Seebach	44,7	44,5	35,6
Saatlen	53,3	47,7	33,4
Hirzenbach	15,6	35,4	31,0

**Steuerbares Einkommen (Median Verheiratetentarif VT)**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, (1000 Franken), 2004

T\_2.17

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>70,0</b>	<b>79,9</b>	<b>62,5</b>
Wollishofen	93,2	109,4	68,6
Leimbach	105,0	94,0	65,3
Enge	147,4	129,9	85,7
Alt-Wiedikon	93,7	98,1	61,0
Friesenberg	70,0	71,7	59,1
Langstrasse	129,6	113,8	50,0
Hard	66,1	65,8	50,5
Gewerbeschule	54,7	54,8	53,2
Escher Wyss	90,4	90,4	70,0
Unterstrass	94,2	100,9	63,5
Fluntern	101,9	164,4	113,8
Hottingen	102,0	175,5	95,4
Seefeld	122,0	90,0	77,3
Albisrieden	69,8	71,8	61,8
Altstetten	66,2	75,5	59,7
Höngg	77,8	88,5	75,7
Wipkingen	91,5	85,5	60,0
Affoltern	67,3	79,8	60,6
Oerlikon	70,0	72,0	63,6
Seebach	67,9	66,7	56,6
Saatlen	67,2	60,6	52,9
Hirzenbach	29,2	57,9	54,7

**Steuerbares Vermögen (Median Grundtarif GT)**► nach Wohnungskategorie und Quartier,  
(1000 Franken), 2004

T\_2.18

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>19,0</b>	<b>22,0</b>	<b>21,0</b>
Wollishofen	42,0	43,0	34,0
Leimbach	53,0	56,5	38,0
Enge	121,0	76,5	28,0
Alt-Wiedikon	42,5	31,5	19,0
Friesenberg	42,0	58,0	31,0
Langstrasse	94,0	34,0	1,0
Hard	29,0	20,0	5,0
Gewerbeschule	12,0	14,0	7,0
Escher Wyss	12,5	13,0	9,0
Unterstrass	9,0	36,0	28,0
Fluntern	89,0	35,0	70,0
Hottingen	44,5	52,0	47,0
Seefeld	187,0	42,5	26,0
Albisrieden	21,0	20,5	31,0
Altstetten	7,0	14,0	15,0
Höngg	33,0	41,0	43,0
Wipkingen	10,0	17,0	18,0
Affoltern	16,0	18,0	18,0
Oerlikon	23,0	17,0	18,0
Seebach	5,0	6,0	11,0
Saatlen	20,0	7,0	14,0
Hirzenbach	0,0	24,5	15,0

**Steuerbares Vermögen (Median Verheiratetentarif VT)**► nach Wohnungskategorie und Quartier,  
(1000 Franken), 2004

T\_2.19

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>35,0</b>	<b>59,0</b>	<b>49,0</b>
Wollishofen	117,0	153,0	88,0
Leimbach	82,0	114,0	78,0
Enge	45,0	297,5	129,0
Alt-Wiedikon	105,0	103,0	30,5
Friesenberg	74,0	82,0	43,0
Langstrasse	34,5	25,5	0,0
Hard	0,0	1,0	0,0
Gewerbeschule	0,0	0,0	3,0
Escher Wyss	44,0	67,0	33,0
Unterstrass	20,0	85,5	65,0
Fluntern	0,0	467,0	321,5
Hottingen	143,5	503,0	190,5
Seefeld	8,0	0,0	95,0
Albisrieden	48,0	67,0	75,0
Altstetten	4,0	29,5	25,0
Höngg	55,0	91,0	115,0
Wipkingen	18,0	56,5	35,0
Affoltern	53,0	63,0	44,0
Oerlikon	38,0	39,0	46,5
Seebach	27,5	24,0	24,5
Saatlen	22,0	10,0	18,0
Hirzenbach	0,0	33,0	21,0

**Anteil ausserstädtische Zuzüge (%)**

► nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004

T\_2.20

	Neubausiedlung	Neubauten	Ganze Stadt
<b>Ganze Stadt</b>	<b>28,9</b>	<b>30,2</b>	<b>39,6</b>
Wollishofen	16,0	30,3	40,0
Leimbach	29,9	27,0	38,1
Enge	43,4	34,6	45,1
Alt-Wiedikon	31,4	35,5	41,3
Friesenberg	13,8	14,3	28,9
Langstrasse	34,7	36,5	37,7
Hard	21,4	22,3	34,1
Gewerbeschule	32,7	31,7	36,9
Escher Wyss	28,6	34,3	37,5
Unterstrass	34,5	24,6	40,7
Fluntern	45,2	34,4	46,2
Hottingen	34,4	32,4	44,0
Seefeld	43,2	43,8	47,2
Albisrieden	16,0	17,8	36,5
Altstetten	30,6	30,5	37,6
Höngg	31,3	29,0	39,5
Wipkingen	57,3	40,1	38,7
Affoltern	25,5	27,0	37,3
Oerlikon	28,8	35,2	43,9
Seebach	41,3	34,7	40,0
Saatlen	20,3	22,8	31,5
Hirzenbach	14,4	17,8	38,3

## 3

## FAZIT AUS DEN VORGEFUNDENEN ERGEBNISSEN (STADTENTWICKLUNG ZÜRICH)

## 3.1

### Die wohnbaupolitischen Ziele des Stadtrats

Bereits 1997 zeigte eine Wegzugerbefragung der Fachstelle für Stadtentwicklung, dass die Stadt kontinuierlich Familienhaushalte an das Umland verlor – und zwar in erster Linie, weil es in der Stadt zu wenige grosse, attraktive Familienwohnungen gibt. Vor diesem Hintergrund setzte der Stadtrat 1998 den Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren». Er zielte damit zum einen auf eine generelle Ankurbelung der Neubautätigkeit, die in den neunziger Jahren deutlich zurückgegangen war. Zum anderen ging es aber auch um eine Beeinflussung des Wohnungsspiegels im Hinblick auf einen grösseren Anteil an geräumigen Wohnungen mit mindestens vier Zimmern bzw. einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>.

Auch in der Legislaturperiode 2002 bis 2006 führte der Stadtrat diesen wohnungspolitischen Schwerpunkt unter dem neuen Titel «Wohnen für alle» weiter. Der Fokus wurde breiter, umfasste verschiedene Zielgruppen (Wohnungen für Jugendliche in Ausbildung, Alterswohnen, Notwohnungen) und auch spezifische Massnahmen bei städtischen Wohnungen und gemeinsame Projekte mit gemeinnützigen Wohnbauträgern. Das Ziel «10 000 grosse Wohnungen in 10 Jahren» blieb aber (und bleibt genau genommen bis 2008, 10 Jahre nach 1998) bestehen und bildete ein wichtiges Teilprojekt.

## 3.2

### War die Zürcher Wohnungspolitik erfolgreich?

Im Folgenden sollen die Ergebnisse an einigen wichtigen politischen Zielen der städtischen Wohnungspolitik gemessen werden.

#### 3.2.1 Wurden die angestrebten Wohnungen gebaut?

Die 10 820 Wohnungen, die zwischen 1993 und 2004 neu erstellt wurden, verteilen sich zeitlich ungleichmässig: Während in den sechs Jahren 1993 bis 1998 nur rund 4200 Wohnungen erbaut wurden, waren es 1999 bis 2004 rund 6700 Wohnungen, womit sich die Wohnbaudynamik deutlich erhöhte. Dies insbesondere seit dem Jahre 2000, also nach Beginn des stadträtlichen Programms. Hinsichtlich Anzahl erstellter Objekte wurden die Ziele klar erreicht, und unter Berücksichtigung der sich in Planung oder Bau befindlichen Wohnbauprojekte werden bis 2008 deutlich über 10 000 Wohnungen erstellt worden sein. Auch der Anteil von Grosswohnungen mit mindestens 4 Zimmern ist deutlich grösser als im Bestand und hat innerhalb der Untersuchungsperiode zudem zugenommen. Er lag in den letzten Jahren bei mehr als der Hälfte aller neu erstellten Wohnungen.

#### 3.2.2 Wurde der Wegzug aus der Stadt verhindert?

Da der Anteil von Personen, die bereits vorher in der Stadt gewohnt haben, in den Neubauten mit 70 Prozent und den Neubausiedlungen mit 71 Prozent klar über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 60

Prozent liegt, profitiert in erster Linie die bisherige Wohnbevölkerung der Stadt von den neuen Wohnangeboten und kann sich so ihren Wohnstandard verbessern. Die dadurch leer werdenden Wohnungen ermöglichen (neben den Neubauten) auch wiederum den Zuzug in die Stadt.

#### 3.2.3 Kamen in die Neubausiedlungen Familien mit Kindern?

Die Auswertungen belegen, dass in Neubauten generell und in Neubausiedlungen im Speziellen auch tatsächlich das angestrebte Haupt-Zielpublikum, nämlich Familien mit Kindern, überproportional eingezogen ist. Zu Beginn ziehen vorab Familien mit kleineren Kindern in die Siedlungen. Der Vergleich zwischen den etwas «älteren» und etwas «neueren» Siedlungen zeigt, dass in den Neubausiedlungen die heranwachsende Kindergeneration auch weiterhin gut vertreten bleibt, wenn es in Richtung Schulalter geht. Generell scheinen zudem Neubausiedlungen etwas kinderfreundlicher zu sein als die Neubauten generell, und Genossenschafts-Siedlungen nochmals kinderfreundlicher als die übrigen Siedlungen.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Trendumkehr mit einer gestiegenen Geburtenzahl und einem (nach über 30 Jahren) seit 2004 gar wieder feststellbaren Geburtenüberschuss in der Stadt zu wesentlichen Teilen auch auf die gesteigerten Neubauaktivitäten zurückzuführen ist.

Dies hat im übrigen auch Konsequenzen für die Infrastrukturplanung: Neubausiedlungen führen, wenn auch mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung, zu einer höheren Nachfrage nach Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen. Allerdings gilt dies nicht immer: In speziellen Quartieren – vor allem im Quartier Escher Wyss – blieb der Kinderboom in den Neubauten bisher klar aus, und es wohnen relativ wenige Familien mit Kleinkindern, und noch deutlich weniger solche mit Schulkindern, in den Siedlungen. Die Lage und der Charakter des Quartiers müssen demnach bei der zu erwartenden Anzahl von Familieneinheiten mit berücksichtigt werden.

### 3.2.4 Wie stehen die Zuziehenden finanziell?

Die überdurchschnittlichen Einkommen von Personen in Neubausiedlungen und Neubauten zeigen, dass auch finanziell gut stehende Haushalte durch entsprechende Wohnungsangebote in der Stadt behalten werden können. Es handelt sich dabei um jüngere Familien mit einem guten Einkommen, das in späteren Jahren durchaus nochmals steigen kann, womit die positiven steuerlichen Folgen für die Stadt ebenfalls erst in einigen Jahren voll zum Tragen kommen dürften.

### 3.2.5 Wurde nachfragegemäss gebaut?

Die grosse Preisstreuung je nach Quartier oder Anbietergruppe zeigt die breite Palette von Angebotssegmenten, die alleine schon innerhalb der Neubausiedlungen zur Auswahl steht. So ist es einerseits für einige Anbieter möglich, für deutlich unter 2000 Franken 4-/4,5-Zimmer-Neubauwohnungen in der Stadt Zürich zu offerieren, sofern diese nicht in Hochpreisquartieren liegen und gewisse Rahmenbedingungen wie absolute Wohnungsfläche, Ausbaustandard etc. beachtet werden. Andererseits findet der Markt in einigen Quartieren auch problemlos Nachfrager für gehobene Objekte mit deutlich höherem Mietzins.

An gewisse preisliche Grenzen kann ein Teil des Angebots in Quartieren stossen, in denen die Zahlungsbereitschaft nicht gleich hoch wie in Top-Quartieren am Zürichberg ist und gleichzeitig gemeinnützige Anbieter zu deutlich tieferen Bedingungen Neubauwohnungen anbieten. Beispiel dafür ist Oerlikon, wo private 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen in Neubauten durchschnittlich rund 75 Prozent mehr kosten als genossenschaftliche. Hier können bei Erstvermietungen im Hochpreissegment mindestens temporär Schwierigkeiten auftreten.

Die insgesamt nach wie vor äusserst tiefe Leerwohnungsziffer und die generell gute Vermarktbarkeit zeigen allerdings, dass der Grossteil der in den letzten Jahren produzierten Neubauwohnungen sich am entsprechend breiten Nachfragespektrum orientiert, wie es auch in «Wohnen für alle» postuliert wurde.

### 3.2.6 Wie veränderte sich die Wohnbau-Investitions-Landschaft?

Auffällig ist der im Vergleich zum Gesamtbestand bei den Neubauten deutlich zurückgegangene Anteil privater Liegenschaftsbesitzer. Die gestiegene Bedeutung grösserer Investoren auf dem städtischen Neubauwohnungsmarkt widerspiegelt eine generelle Professionalisierung des Immobilienmarktes, die einher geht mit einer bewussten Portfoliokonzentration der Institutionellen auf die Grossräume und insbesondere auf Zürich. Zusammen mit den wieder erhöhten Aktivitäten der Genossenschaften, die in den letzten Jahren bei der Erneuerung ihres Wohnungsbestandes aktiv von der Stadt unterstützt wurden, hat dies den Wohnungsmarkt in der Stadt in den letzten Jahren sichtlich belebt.

### 3.2.7 Kann Wohnungspolitik erfolgreich sein?

Mit den richtigen wohnbaupolitischen Rahmenbedingungen kann offenbar der Wohnungsmarkt erfolgreich belebt werden. Seit der Initiierung der beiden wohnungspolitischen Legislatorschwerpunkte wurde deutlich mehr gebaut. Es braucht deshalb auch in den kommenden Jahren anhaltende Anstrengungen der Stadt für gute Rahmenbedingungen für den privaten Wohnungsbau, Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und Massnahmen für ein gutes Wohnumfeld, damit sich die Stadt und die Bevölkerung ständig erneuern können.

## 4

## ANHANG

### 4.1

#### Methoden

Im Mai 2005 führte Statistik Stadt Zürich eine Befragung bei den Verwaltungen von 76 Neubausiedlungen durch. Die schriftliche Befragung war als Vollerhebung konzipiert; als Grundgesamtheit wurden die Neubausiedlungen definiert. Im Mittelpunkt der Fragen stand diejenige nach den Mieten der einzelnen Wohnungen. Von 76 befragten Verwaltungen antworteten 63. Die Resultate waren allesamt brauchbar und wurden ausgewertet und analysiert. Die Hauptergebnisse sind in der vorliegenden Publikation zusammengefasst.

### 4.2

#### Glossar

##### Baugenossenschaften

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

##### Familien

Als «Familien» gelten zusammenwohnende Ehepaare ohne Kinder sowie – und zwar ungeachtet des Alters und des Zivilstands des oder der Kinder – Ehepaare mit Kind(ern) sowie allein erziehende Elternteile mit Kind(ern).

##### Neubausiedlung

Als Neubausiedlungen wurden Ansammlungen von mindestens 25 Wohnungen definiert, die alle in derselben statistischen Zone liegen, denselben Eigentümer haben und zwischen 1993 und 2004 gebaut wurden.

##### Neubauten

Als Neubauten werden in dieser Publikation Wohnungen bezeichnet, die zwischen 1993 und 2004 gebaut wurden.

##### Steuertarife

**Grundtarif (GT)** Für allein stehende Personen.

**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.

##### Steuerpflichtige

Erfasst sind ausschliesslich natürliche Personen, welche aufgrund ihrer persönlichen Zugehörigkeit in der Stadt Zürich steuerpflichtig sind, d.h. die ihren steuerrechtlichen Wohnsitz oder Aufenthalt in der Stadt Zürich haben. Einen steuerrechtlichen Wohnsitz in der Stadt Zürich hat eine Person, wenn sie sich hier mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält. Unter Steuerpflichtigen werden stets die steuerpflichtigen Einheiten ausgewiesen. Ehepaare gelten als eine steuerliche Einheit. Nicht erfasst sind Personen, welche für Einkünfte einem Abzug an der Quelle unterliegen, die direkt vom Arbeitgeber oder einem Leistungsschuldner dem Gemeinwesen abgeliefert wird.

**Wohnbevölkerung**

Die Wohnbevölkerung wird nach dem wirtschaftlichen Wohnsitzbegriff ausgewiesen. Den wirtschaftlichen Wohnsitz hat eine Person in der Gemeinde, in der sie sich die meiste Zeit aufhält, deren Infrastruktur sie hauptsächlich beansprucht und von der aus sie zum Beispiel den Weg zur täglichen Arbeit oder zur Schule aufnimmt. Zur wirtschaftlichen Wohnbevölkerung gehören demnach auch Wochenaufenthalter/-innen, Kurzaufenthalter/-innen sowie Asylsuchende.

**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 in m<sup>2</sup> sämtlicher Räume (bewohnbare Fläche) inklusive Erschliessung hinter dem Wohnungsabschluss, abzüglich Wanddicken. Es sind dies Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Kochnische, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume, Gänge. Zusätzliche separate Wohnräume (z.B. Einzelzimmer), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume fallen bei der Berechnung ausser Betracht. Wo keine genauen Flächen ermittelt werden können, sind Schätzwerte (Länge × Breite) erfasst.

**4.3****Quellen**

Statistik Stadt Zürich (EAG, BVS, eigene Erhebung)

## 4.4

## Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten

<b>Tabellen</b>		
T_2.1	Wohnbevölkerung – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	4
T_2.2	Wohnungsbestand – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	4
T_2.3	Anteil Genossenschaftswohnungen und Wohnungen im öffentlichen Besitz (%) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	5
T_2.4	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (m <sup>2</sup> ) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	6
T_2.5	Anteil Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern (%) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	6
T_2.6	Durchschnittsfläche der 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen (m <sup>2</sup> ) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	7
T_2.7	Durchschnittsmieten der 4-/4,5-Zimmer-Wohnungen in Neubausiedlungen (Franken) – nach Eigentumsart und Quartier, 2004	7
T_2.8	Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	9
T_2.9	Anteil ausländische Personen (%) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	9
T_2.10	Anteil deutsche Personen (%) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	9
T_2.11	Anteil italienische Personen (%) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	9
T_2.12	Anteil serbische und montenegrinische Personen (%) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	10
T_2.13	Anteil Personen im Familienverband (%) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	10
T_2.14	Anteil unter 5-Jährige (%) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	10
T_2.15	Anteil 5- bis 14-Jährige – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	11
T_2.16	Steuerbares Einkommen (Median Grundtarif GT) – nach Wohnungskategorie und Quartier, (1000 Franken), 2004	11
T_2.17	Steuerbares Einkommen (Median Verheiratetetarif VT) – nach Wohnungskategorie und Quartier, (1000 Franken), 2004	11
T_2.18	Steuerbares Vermögen (Median Grundtarif GT) – nach Wohnungskategorie und Quartier, (1000 Franken), 2004	12
T_2.19	Steuerbares Vermögen (Median Verheiratetetarif VT) – nach Wohnungskategorie und Quartier, (1000 Franken), 2004	12
T_2.20	Anteil ausserstädtische Zuzüge (%) – nach Wohnungskategorie und Quartier, 2004	13
<b>Grafiken</b>		
G_3.1	Wohnungen – nach Wohnungskategorie und Eigentumsart, 2004	5
<b>Karten</b>		
K_1.1	Neubausiedlungen – nach Stadtquartier, 1993–2004	3



➔ [www.statistik-stadt-zuerich.info](http://www.statistik-stadt-zuerich.info)  
[www.stadtentwicklung-zuerich.ch](http://www.stadtentwicklung-zuerich.ch)

