



Erste Ergebnisse zum Stockwerkeigentum in der Stadt Zürich, 2000–2010

INHALT

	IN KÜRZE	3
1	WORUM ES GEHT	4
2	STRUKTUREN DES STOCKWERKEIGENTUMS	5
3	ENTWICKLUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2000 – 2010	8
4	WER WOHT IM STOCKWERKEIGENTUM?	10
	ANHANG	11
	GLOSSAR	11
	QUELLEN	11

Herausgeberin, Redaktion und
Administration
Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autor
Michael Böniger

Auskunft
Michael Böniger
Telefon 044 412 08 12

E-Mail
statistik@zuerich.ch

Internet
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Preis
Einzelverkauf Fr. 5.–
Artikel-Nr. 1 004 422

Abonnement
Artikel-Nr. 1 000 473
Die Reihe erscheint
von Zeit zu Zeit

Reihe
ZurZeit

ISSN 1662-5234

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

Copyright
Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2011
Abdruck – ausser für
kommerzielle Nutzung – unter
Quellenangabe gestattet

1.9.11/bom

Committed to Excellence
nach EFQM

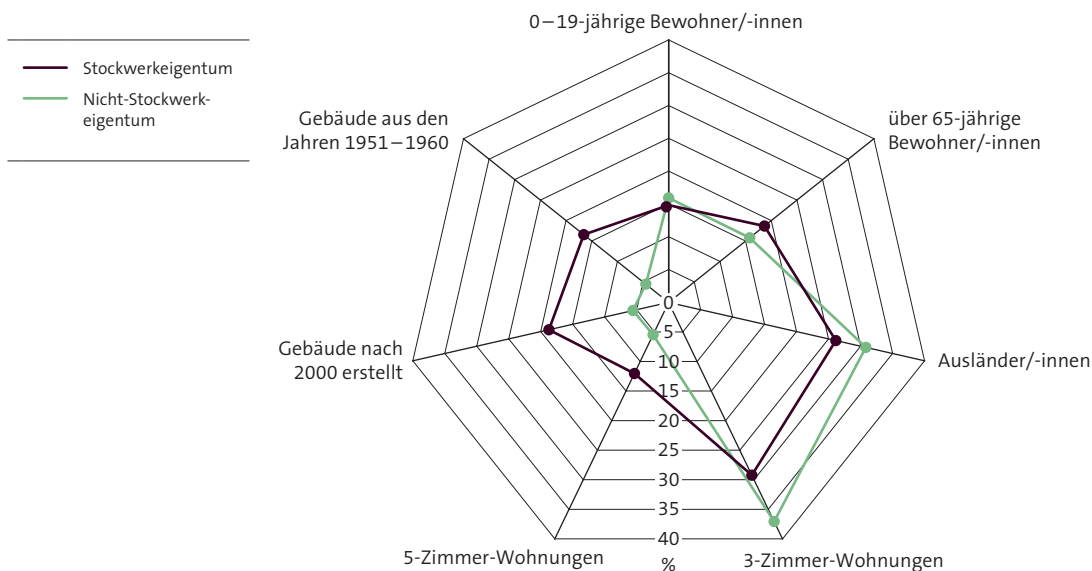
IN KÜRZE

Ende 2010 liegt der Anteil der Wohnungen im Stockwerkeigentum bei 7,9 Prozent. Zehn Jahre zuvor betrug dieser Anteil noch 5,9 Prozent. Insgesamt sind beim Stockwerkeigentum die grossen Wohnungen (ab 4 Zimmern) im Vergleich zum Gesamtwohnungsbestand überdurchschnittlich stark vertreten: Der Anteil an 4-Zimmer-Wohnungen ist mit 28,5 Prozent gegenüber 20,6 Prozent beim Nicht-Stockwerkeigentum wesentlich höher. Zudem gibt es in Eigentumsobjekten pro Zimmer im Durchschnitt 2,6 Quadratmeter mehr Wohnfläche.

Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Dies wirkt sich auf die Bautätigkeit aus: Im Jahr 2010 waren mehr als 37 Prozent der neu erstellten Wohnungen Stockwerkeigentum.

Mit zunehmendem Alter lässt die Vermögenssituation den Erwerb von Wohnungseigentum eher zu. Deshalb ist der Anteil von im Stockwerkeigentum lebenden Personen im Alter zwischen 20 und 39 Jahren (27,9 %) deutlich tiefer als in den anderen Wohnungen (38,1%). Von der Altersgruppe der 40- bis 44-Jährigen wohnt beinahe jede zehnte Person im Stockwerkeigentum.

Vergleich Stockwerkeigentum und Nicht-Stockwerkeigentum
 ► Ausgewählte Merkmale im Vergleich, 2010 G_1



1 WORUM ES GEHT

1 Im Folgenden werden für das Stockwerkeigentum auch die Begriffe Eigentumswohnung und Wohneigentum verwendet, welche entsprechend der Definition keine Einzel-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser beinhalten.

Die eigenen vier Wände zu besitzen wird immer beliebter. Ein günstiges Zinsumfeld, eine sichere Anlage zu finden sowie der gestiegene Wohlstand sind ökonomische Gründe für die ungebremste Nachfrage nach Stockwerkeigentum in der Stadt Zürich. Aber auch die Möglichkeit beim Bau der «eigenen Wohnung» mitbestimmen zu können, machen das Wohneigentum attraktiv. All diese Aspekte führen zu einem immer weiter zunehmenden Anteil des Stockwerkeigentums¹ bei neu erstellten Wohnungen, welcher im Jahr 2010 über einen Drittel betrug.

Doch ebenso erfüllt das Stockwerkeigentum das zunehmende Bedürfnis nach grossen Wohnungen, da zahlreiche Wohnungen in diesem Segment über 4 und mehr Zimmer verfügen. Zudem sind die Wohnungsflächen im Durchschnitt grösser als diejenigen des Nicht-Wohneigentums. Wer also eine komfortable Wohnung in der Stadt Zürich sucht und es sich leisten kann, der kommt nicht um den Einbezug der Frage des Kaufs von Wohneigentum herum.

Mit der Einführung des Gebäude- und Wohnungsregisters Zürich (GWZ) wurde die Datenbasis geschaffen, mit welcher detaillierte Angaben zum Stockwerkeigentum möglich sind. In dieser Publikation werden nun erste Ergebnisse zum Thema Stockwerkeigentum präsentiert.

Der Begriff des Stockwerkeigentums:

Stockwerkeigentum ist ein Sonderrecht, um bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen, verbunden mit gemeinschaftlichem Recht an Gebäude und Boden. Dabei werden keine Einzel-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser mitgezählt.

Die letzten Angaben über die Vermietung des Stockwerkeigentums oder die Selbstnutzung stammen aus den Volkszählungen der Jahre 1990 und 2000. Aktuell führt das Gebäude- und Wohnungsregister Zürich (GWZ) nur Angaben zur Eigentümerkategorie der Wohnung. Ob das Wohneigentum auch selbstbewohnt ist, kann damit nicht ausgesagt werden.

2

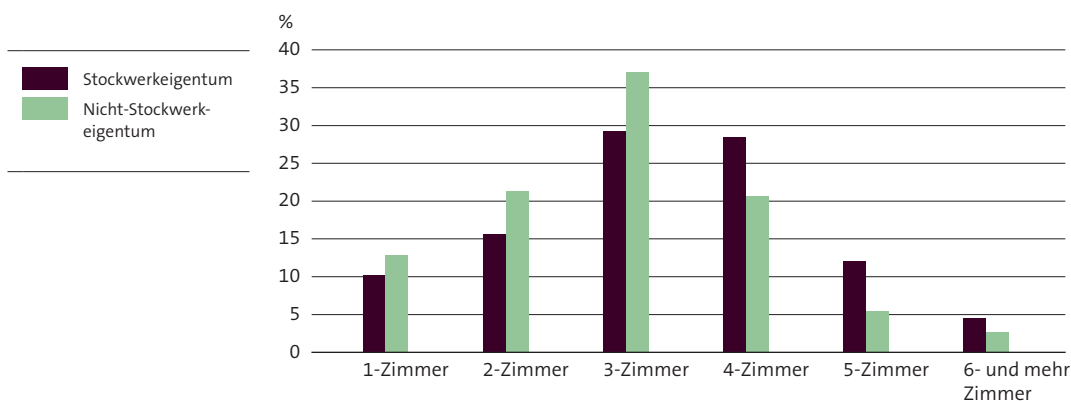
STRUKTUREN DES STOCKWERKEIGENTUMS

Das Stockwerkeigentum ist mit einem Anteil von 7,9 Prozent am gesamten Wohnungsbestand eine bedeutende Wohnform in der Stadt Zürich. Es unterscheidet sich dabei in zwei wichtigen Merkmalen vom Gesamtwohnungsbestand: Einerseits weist es überdurchschnittlich viele grosse Wohnungen (mit 4 und mehr Zimmern) auf. Andererseits stammen die Wohnungen im Durchschnitt aus jüngeren Bauperioden.

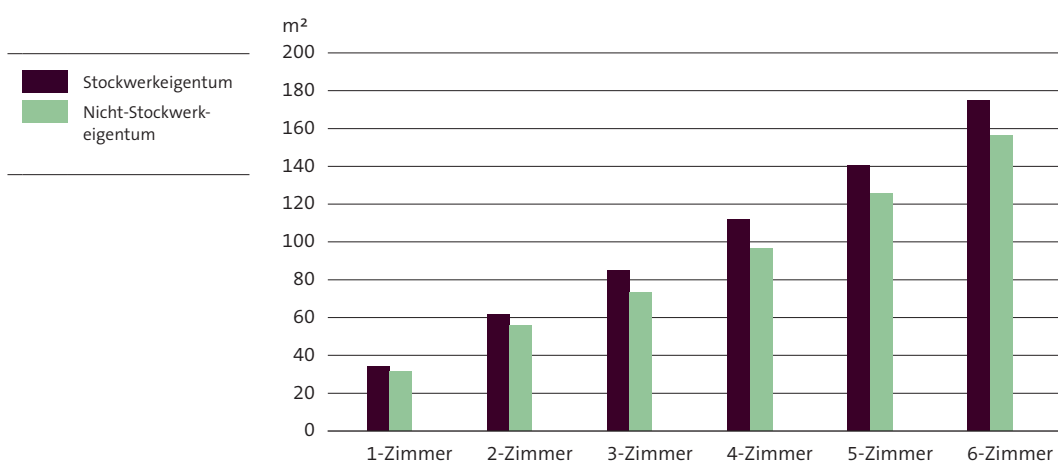
Beim Stockwerkeigentum haben Wohnungen mit 5- und mehr Zimmern einen Anteil von 16,5 Prozent (Grafik G_2). Zum Vergleich: Der Anteil dieses Wohnungssegments beim Nicht-Stockwerkeigentum beträgt 8,1 Prozent. Auch 4-Zimmer-Wohnungen sind mit 28,5 gegenüber 20,6 Prozent beim Nicht-Stockwerkeigentum wesentlich stärker vertreten.

Im Durchschnitt ist ein Zimmer in einer Stockwerkeigentums-Wohnung um rund 2,6 Quadratmeter grösser. Dies führt beim Stockwerkeigentum in allen Wohnungskategorien zu mehr Wohnfläche als beim Nicht-Stockwerkeigentum. Die 6-Zimmer-Wohnungen sind um durchschnittlich 18,7 Quadratmeter grösser, gefolgt von den 4-Zimmer-Objekten, welche 15,2 Quadratmeter mehr aufweisen als beim Nicht-Stockwerkeigentum (Grafik G_3).

Wohnungsbestand G_2
► nach Wohnungstyp und Zimmerzahl, 2010



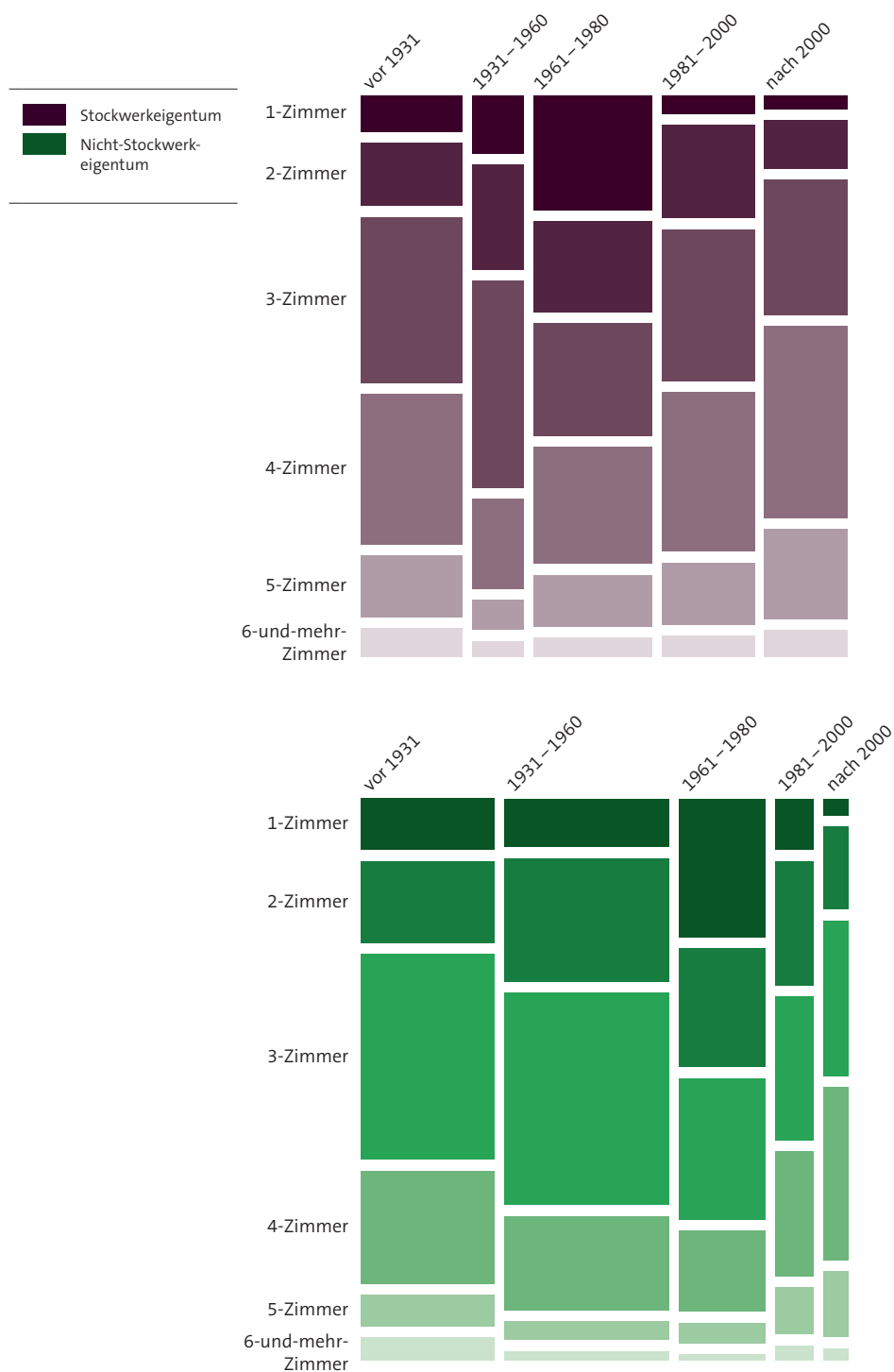
Wohnfläche G_3
► nach Wohnungstyp und Zimmerzahl, 2010



Über 65,9 Prozent der Stockwerkeigentums-Wohnungen wurden nach 1960 erstellt (Grafik G_4). Beim Nicht-Stockwerkeigentum sind es gerade mal 33,4 Prozent. Und beinahe jede fünfte Stockwerkeigentums-Wohnung (18,7%) wurde seit dem Jahr 2000 erbaut. Bei den Nicht-Stockwerkeigentums-Wohnungen liegt der Anteil bei 5,6 Prozent.

Die meisten Eigentumswohnungen gibt es im Quartier Hönegg (1638 Wohnungen; vgl. Karte K_1). Dies entspricht anteilmässig nur dem sechsten Platz (14,2%). Mit 20,7 Prozent liegt Fluntern an der Spitze, gefolgt von Escher Wyss mit 18,8 Prozent. Im Falle des ehemaligen Industriequartiers führen die zahlreichen Eigentumswohnungen bei Neubauprojekten zu diesem hohen Anteil.

Wohnungsbestand
 ► nach Bauperiode und Zimmerzahl, 2010 G_4



Wohnungen im Stockwerkeigentum
 ► nach Zimmerzahl und Stadtquartier, 2010

K_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

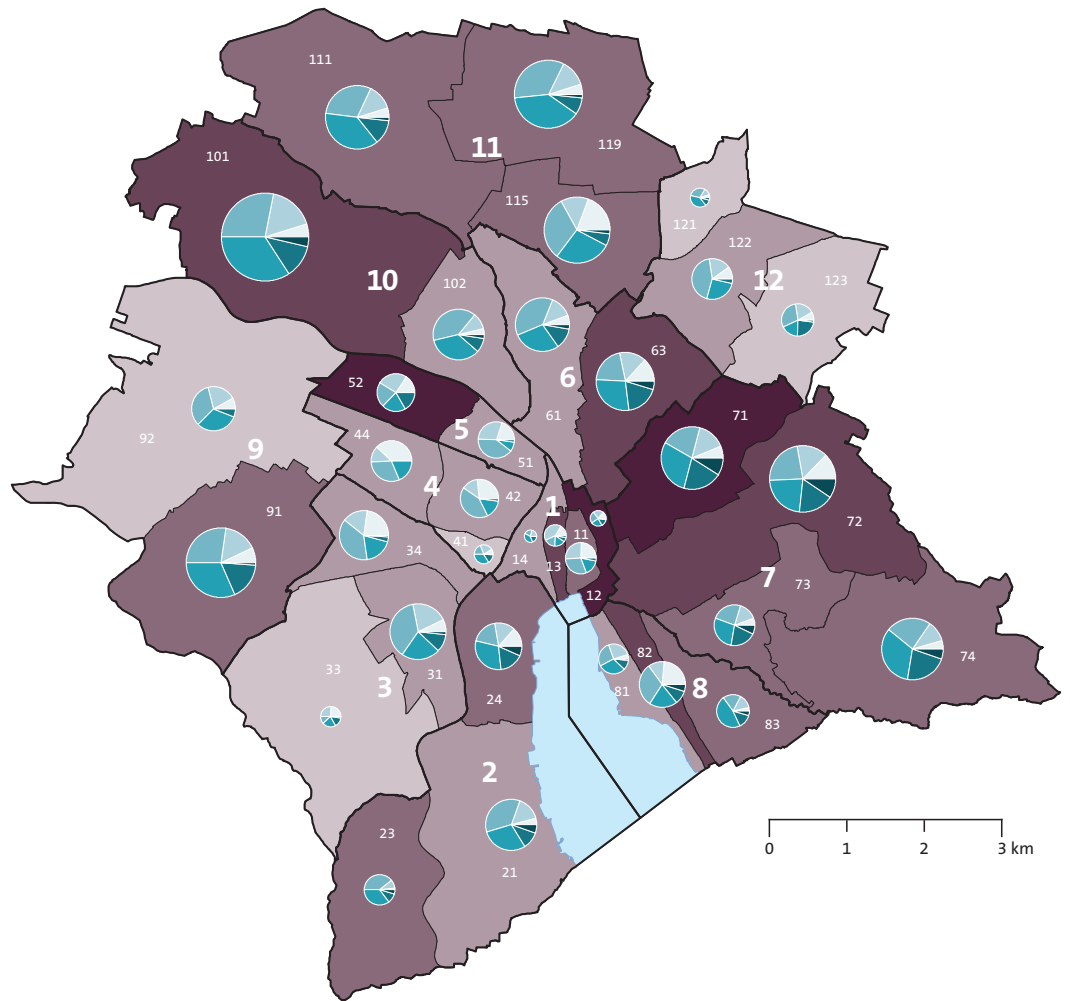
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

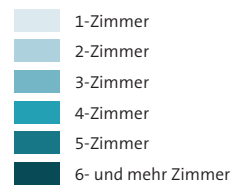
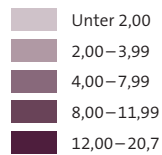
- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

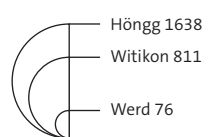
- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



Anteil des Stockwerkeigentums am Gesamtwohnungsbestand (%)



Anzahl Wohnungen



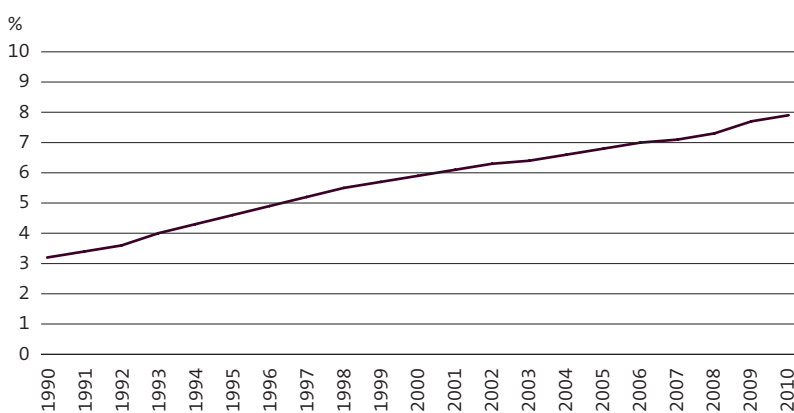
ENTWICKLUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS 2000 – 2010

Der gesamte Wohnungsbestand der Stadt Zürich ist in der Zeitperiode von 2000 bis 2010 um 5,5 Prozent gewachsen, während sich die Zahl der Nicht-Stockwerkeigentums-Wohnungen lediglich um 3,2 Prozent erhöht hat. Die Zahl der Stockwerkeigentums-Wohnungen nahm um über 40 Prozent zu. Durch dieses enorme Wachstum hat das Stockwerkeigentum seine Marktstellung deutlich verbessert: Betrag der Anteil am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2000 noch 5,9 Prozent, so liegt dieser Wert im Jahr 2010 bei 7,9 Prozent. Ende 2000 waren 11 635 Wohnungen im Stockwerkeigentum; mittlerweile sind es 16 506. Der Zuwachs an 4-Zimmer-Wohnungen betrug 1714 (+57,4% auf 4702 Wohnungen) bzw. 854 bei den 5-Zimmer-Wohnungen (+75,5% auf 1985 Wohnungen).

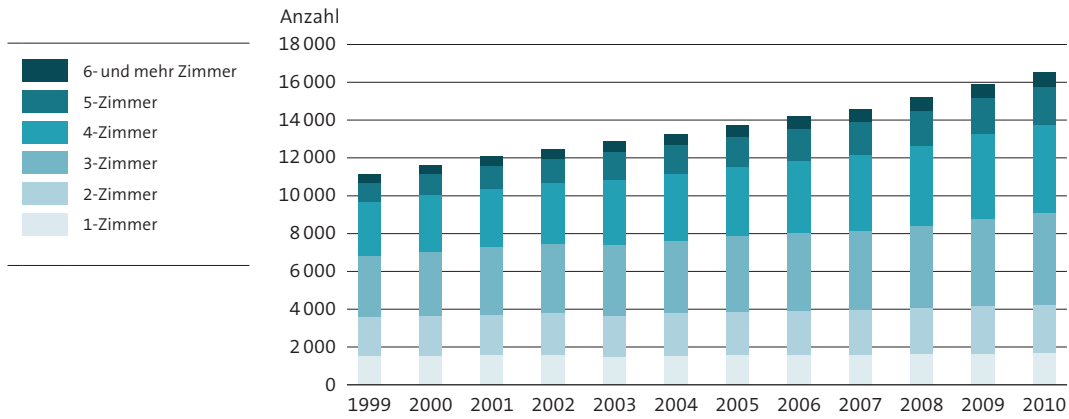
Der deutliche Zuwachs des Stockwerkeigentums in der Stadt Zürich ergibt sich einerseits durch die Neubautätigkeit (Grafik G_7) und andererseits durch Umwandlungen von Mietobjekten (bspw. beim Verkauf von Wohnungen durch Erbgemeinschaften, welche die Umwandlung in Stockwerkeigentum vorgenommen haben). Die günstige Situation auf dem Wohnungsmarkt führt bei Neubauten zunehmend zum Bau von Verkaufsanstalten anstelle von Mietobjekten. Wie die Grafik G_7 zeigt, erreichte der Anteil von im Stockwerkeigentum erstellten Neubauwohnungen in den Jahren 2008 (31,5%) und 2010 (37,3%) Spitzenwerte. Aber auch die Umwandlung in Stockwerkeigentum ist von Bedeutung: Durchschnittlich 204 Wohnungen wurden zwischen 2000 und 2010 umgewandelt (Grafik G_8). Demgegenüber wurden in der gleichen Zeitperiode durchschnittlich 260 Wohnungen im Stockwerkeigentum neu erstellt.

Wohnungen im Stockwerkeigentum in der Stadt Zürich
▶ Anteil am Gesamtwohnungsbestand, 1990–2010

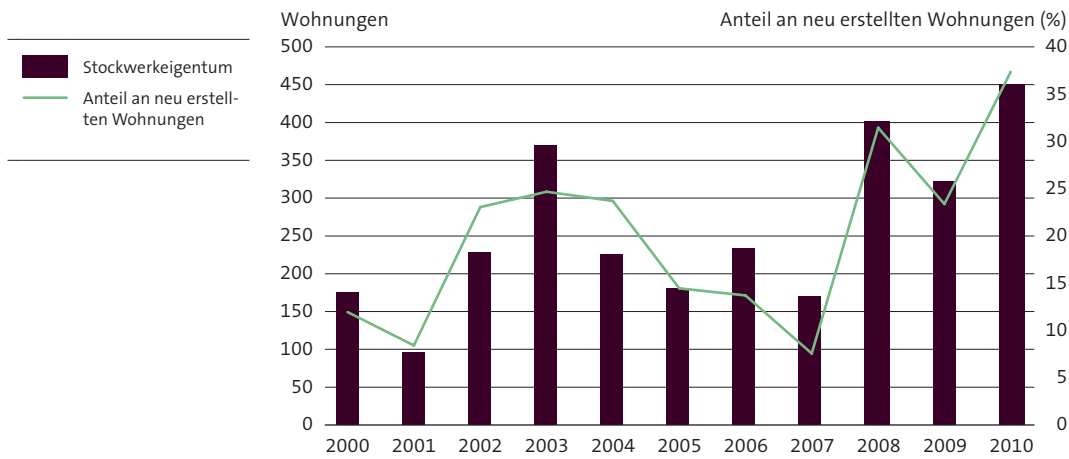
G_5



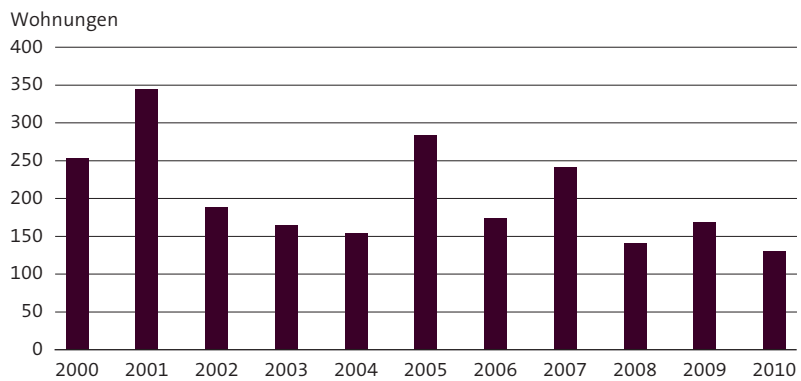
Wohnungsbestand im Stockwerkeigentum G_6
 ► nach Zimmerzahl, 2000–2010



Neu erstellte Wohnungen im Stockwerkeigentum G_7
 ► 2000–2010



Umwandlungen von Wohnungen diverser Eigentümerarten in Stockwerkeigentum G_8
 ► 2000–2010



4 WER WOHT IM STOCKWERKEIGENTUM?

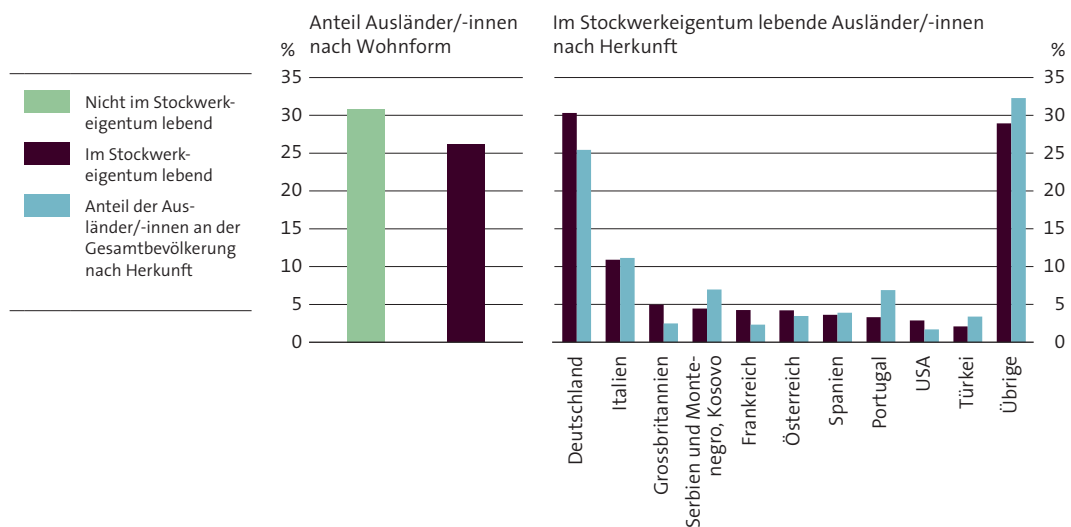
2 Als Grundlage für die Einteilung der in Stockwerkeigentum lebenden Bevölkerung diente das Gebäuderegister. Das Register enthält die Kategorie Eigentümerart. Für jedes Gebäude wird nur eine Eigentümerart ausgewiesen. Die Kategorie Eigentümerart wurde mit der Wohnbevölkerung verknüpft, um den Personen den jeweiligen Gebäudetyp zuweisen zu können. Personen, denen die Gebäude-Eigentümerkategorie «Stockwerkeigentum» zugewiesen wurde, gelten als im Stockwerkeigentum wohnhaft. Dabei ergibt sich eine gewisse Unschärfe, da Gebäude mit Mietwohnungen auch einzelne Stockwerkeigentums-Wohnungen enthalten können. Dies gilt auch im entgegengesetzten Fall bei Gebäuden, für die die Eigentümerart «Stockwerkeigentum» ausgewiesen ist, die aber auch noch Mietwohnungen aufweisen.

3 Getrennte Angaben sind beim Personenmeldeamt noch nicht verfügbar.

Über 29 000 Personen² lebten Ende 2010 in der Stadt Zürich in Stockwerkeigentum. Darunter sind 26,1 Prozent Ausländerinnen und Ausländer; beim Nicht-Stockwerkeigentum beträgt der Anteil ausländischer Personen 30,8 Prozent. Nach Herkunftsland ist die Bevölkerungsgruppe aus Deutschland am stärksten vertreten (Anteil 30,3%). Mit 5 Prozent leben Personen aus Grossbritannien überdurchschnittlich oft in Stockwerkeigentum (Anteil an der ausländischen Bevölkerung von 2,5%). Dies gilt ebenso für Personen aus den USA mit 2,9 Prozent (Anteil an der ausländischen Bevölkerung 1,7%). Stark untervertreten sind «Serbien und Montenegro, Kosovo³» (im Stockwerkeigentum lebend 4,4%; Anteil an der ausländischen Bevölkerung 7,0%) und Portugal (im Stockwerkeigentum lebend 3,9%; Anteil ausländischer Bevölkerung 6,9%).

Die Altersstruktur der in Eigentumswohnungen lebenden Personen unterscheidet sich deutlich: Kinder und Jugendliche bis 19 Jahre sind in etwa gleich stark vertreten wie in den übrigen Wohnungen (Grafik G_10). Bei den Personen zwischen 20 und 39 Jahren ist der Anteil von im Stockwerkeigentum lebenden Personen (27,9%) jedoch deutlich tiefer als in den Nicht-Stockwerkeigentums-Wohnungen (38,1%). Ab dem vierzigsten Altersjahr ändern sich die Verhältnisse: Die Vermögenssituation lässt nun einen Erwerb von Wohneigentum eher zu. Daher ist die Altersgruppe der 40- bis 44-Jährigen mit 9 Prozent am häufigsten im Stockwerkeigentum anzutreffen.

Wohnbevölkerung
▶ nach Herkunft und Wohnform, 2010 G_9



Wohnbevölkerung
▶ nach Alter und Wohnform, 2010 G_10



ANHANG

Wohnungen im Stockwerkeigentum

► nach Zimmerzahl, 1990–2010

T_1

Jahr	Wohnungen im Stockwerkeigentum							Anteil am Gesamtwoh- nungsbestand (%)
	Total	nach Zimmerzahl						
		1	2	3	4	5	6 und mehr	
1990	5 659	723	1 160	1 574	1 431	555	216	3,2
1991	6 027	733	1 221	1 714	1 540	585	234	3,4
1992	6 421	749	1 287	1 871	1 653	603	258	3,6
1993	7 580	1 384	1 366	2 059	1 811	680	280	4,0
1994	8 182	1 440	1 498	2 267	1 971	720	286	4,3
1995	8 898	1 489	1 660	2 521	2 121	785	322	4,6
1996	9 538	1 465	1 787	2 796	2 309	826	355	4,9
1997	10 119	1 480	1 884	3 001	2 479	899	376	5,2
1998	10 634	1 497	1 973	3 120	2 688	952	404	5,5
1999	11 106	1 527	2 046	3 272	2 818	1 015	428	5,7
2000	11 635	1 547	2 089	3 422	2 988	1 131	458	5,9
2001	12 071	1 605	2 129	3 557	3 109	1 173	498	6,1
2002	12 465	1 615	2 189	3 650	3 225	1 262	524	6,3
2003	12 876	1 491	2 185	3 754	3 409	1 472	565	6,4
2004	13 253	1 550	2 249	3 840	3 508	1 520	586	6,6
2005	13 744	1 576	2 313	3 977	3 668	1 606	604	6,8
2006	14 178	1 591	2 339	4 099	3 835	1 675	639	7,0
2007	14 587	1 608	2 370	4 198	3 988	1 763	660	7,1
2008	15 179	1 650	2 422	4 350	4 224	1 840	693	7,3
2009	15 897	1 667	2 506	4 610	4 502	1 901	711	7,7
2010	16 506	1 685	2 568	4 824	4 702	1 985	742	7,9

GLOSSAR

Herkunft Unterschieden wird nach Schweizer/-in und Ausländer/-in (früher als «Heimat» bezeichnet).

Mosaik-Plots Bei diesen beiden Grafiken handelt es sich um Darstellungen von Kreuztabellen. Jedes Kästchen ist in seiner Länge und Breite proportional zur Häufigkeit der betrachteten Ausprägung. Je grösser also die Fläche des Kästchens ist, desto grösser ist auch der Anteil am gesamten Merkmal.

Wirtschaftliche Wohnbevölkerung 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).

QUELLEN

Gebäude- und Wohnungsregister (GWZ), Statistik Stadt Zürich

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