

Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich

Begriff des Stockwerkeigentums

Unter Eigentumswohnungen¹ versteht man Wohnungen im Stockwerkeigentum. Dieses wird im Zivilgesetzbuch (ZGB), Art. 712a, definiert «als ... Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.» Dies bedeutet, dass beim Stockwerkeigentum nicht – wie beim gewöhnlichen Miteigentum – die ganze Liegenschaft den Miteigentümern gemeinsam gehört, sondern dass jeder der Stockwerkeigentümer auf einen genau umschriebenen Teil der Liegenschaft ein ausschliessliches Nutzungsrecht hat. Die nicht zur Sondernutzung ausgegliederten Teile der Liegenschaft nutzen dagegen die Stockwerkeigentümer gemeinsam. Die Bezeichnung Stockwerkeigentum ist allerdings nicht ganz glücklich gewählt, da nach Art. 712b ZGB Gegenstand des Stockwerkeigentums nicht nur ganze Stockwerke, sondern auch ihre Teile, wie Wohnungen und Räume zu geschäftlichen und anderen Zwecken, sein können. Diese Gebäude- oder Stockwerkteile müssen allerdings einen eigenen Zugang haben und in sich abgeschlossen sein, können aber auch getrennte Nebenräume umfassen. In seiner jetzigen Ausgestaltung besteht in der Schweiz das Stockwerkeigentum erst seit dem 1. Januar 1965, als das Bundesgesetz vom 19. Dezember 1963 über die Änderung des vierten Titels des Zivilgesetzbuches (ZGB) in Kraft getreten war. Durch dieses Gesetz wurden in das Zivilgesetzbuch die neuen Artikel 712a–712t über das Stockwerkeigentum eingeführt. Man müsste eigentlich von einer Wiedereinführung² sprechen, da vor dem Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches am 1. Januar 1912 in einzelnen Teilen der Schweiz, wo die Rechtsordnung auf dem französischen Code civil beruhte, so z. B. im Kanton Wallis, das Stockwerkeigentum bestand, doch wurde es durch das Zivilgesetzbuch (ZGB) aufgehoben.

Das Stockwerkeigentum stellt auch keine Besonderheit der schweizerischen Rechtsordnung dar, sondern es ist auch im Ausland, namentlich im romanischen Kulturkreis, bekannt und verbreitet. Eine besondere Bewandnis hat es mit dem Stockwerkeigentum in der Bundesrepublik Deutschland, das ungefähr die gleiche Entwicklung wie das schweizerische durchmachte. Auch in Deutschland bestand das Stockwerkeigentum schon im 19. Jahrhundert, und es war vor allem in den süddeutschen Ländern von einer gewissen Bedeutung. Wegen unklarer gesetzlicher Bestimmungen geriet es jedoch in Misskredit (die Häuser im Stockwerkeigentum wurden als «Streithäuser» bekannt), so dass durch das am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) die Begründung von neuem Stockwerkei-

¹ Von diesen muss man die sog. Eigentümer- und Miteigentümerwohnungen unterscheiden. Als solche werden in der Wohnungsstatistik Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern bezeichnet, die von Hauseigentümern und -miteigentümern bewohnt werden, ohne dass für diese Häuser ein Stockwerkeigentum bestünde.

² Siehe dazu Walter E. Hindermann, Leiffaden zu Baurecht und Stockwerkeigentum, Seite 34, 3. überarbeitete Auflage, Verlag Organisator AG, Glattbrugg 1975.

gentum ausgeschlossen wurde. In die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland wurde es erneut durch das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 aufgenommen.¹

In Österreich wurde das Stockwerkeigentum noch früher eingeführt, nämlich durch das Bundesgesetz Nr. 149 vom 8. Juli 1948 betreffend das Eigentum an Wohnung und Geschäftsräumen in der Fassung des Bundesgesetzes Nr. 28 vom 15. September 1950. Für die frühere Einführung des Stockwerkeigentums in der Bundesrepublik Deutschland, und zum Teil auch in Österreich als in der Schweiz waren vor allem die unerfreulichen Wohnverhältnisse in den ersten Nachkriegsjahren ausschlaggebend, die ihrerseits durch die umfangreichen Kriegszerstörungen und die Kapitalknappheit mitbedingt waren. Da vorerst kein genügendes Angebot an Mietwohnungen bestand, musste der Wiederaufbau nach Möglichkeit unter finanzieller Beteiligung der zukünftigen Bewohner erfolgen.

Bei der Einführung des Rechtsinstituts Stockwerkeigentum in der Schweiz standen dagegen eher vermögenspolitische Ziele im Vordergrund, nämlich die sowohl in politischer als auch ökonomischer Hinsicht als erstrebenswert betrachtete breitere Streuung des Liegenschaftsbesitzes zu eigener Nutzung.² Dabei ging man von der Vorstellung aus, dass durch die Aufteilung der Grundstück- und Baukosten auf mehrere Stockwerkeigentümer der Erwerb von Eigentumswohnungen auch den Bevölkerungsschichten, vor allem in den städtischen Verhältnissen, ermöglicht werden sollte, für die ein eigenes Einfamilienhaus aus finanziellen Gründen kaum in Frage käme. Mit der fortschreitenden Verstädterung der Schweiz ging nämlich eine Verknappung der Reserven an erschlossenem Bauland einher, welche die Grundstückpreise in den Städten und in ihrem Umland in die Höhe trieb. Da auch die Wohnbaukosten infolge der Baukonjunktur zwischen 1939 und 1970 auf annähernd das Vierfache gestiegen waren, war es immer weniger Einwohnern der Schweiz, namentlich in den Städten, möglich, ein Einfamilienhaus zu bauen oder zu erwerben. Während in der Stadt Zürich von den im Jahre 1946 erstellten 2310 Wohnungen – wie aus der Anhangtabelle 1 ersichtlich – sich deren 590 oder rund ein Viertel in Einfamilienhäusern befanden, waren von den 1952 rund 4400 neuerstellten Wohnungen nur deren rund 150 oder weniger als vier Prozent in Einfamilienhäusern erstellt. Nach dem Jahre 1953, in dem wiederum etwas mehr, nämlich 212 Wohnungen in Einfamilienhäusern erbaut wurden – rund sechs Prozent der gesamten jährlichen Wohnungsproduktion –, hörte in Zürich der Bau von Einfamilienhäusern praktisch auf. So wurden in den Jahren 1970 und 1976 nur je zwei Wohnungen in Einfamilienhäusern erstellt, rund ein Promille aller in diesen Jahren neuerstellten Wohnungen. In den letzten zwei Jahren 1977 und 1978 hat sich der Bau von Einfamilienhäusern in der Stadt Zürich wieder etwas belebt: 1977 wurden 18 und 1978 35 Wohnungen in Einfamilienhäusern fertiggestellt.

Auch wenn man berücksichtigt, dass sich unter den in früheren Jahren neugebauten Wohnungen in Einfamilienhäusern zahlreiche im genossenschaftlichen Eigentum und im Eigentum der Stadtgemeinde befanden und dass die Stadt und die Baugenossenschaften seitdem auf diese Bauweise

¹ Zum Stockwerkeigentum in der Bundesrepublik Deutschland siehe das Stichwort «Eigentumswohnung» im Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, 12. Band, Ausgabe 1965.

² Postulat von Nationalrat Cottier, Lausanne, vom 30. März 1951 betreffend die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums

verzichtet haben, ist der Rückgang des privaten Hauseigentums zur Eigennutzung in der Stadt Zürich offensichtlich. Diese Entwicklung hat auch dazu beigetragen, dass immer weniger Zürcher in ihren eigenen Wohnungen, d. h. sogenannten Eigentümerwohnungen, wohnen. Dies geht aus der nachstehenden Übersicht der Ergebnisse der letzten vier Wohnungszählungen deutlich hervor.

Besetzte Wohnungen in Zürich nach Besitzverhältnis 1941–1970 – Ergebnisse der Wohnungszählungen

Jahre	Wohnungen im ganzen	Eigentümerwohnungen ¹	Anteil am gesamten Wohnungsbestand Prozente
	Grundzahlen	Grundzahlen	
1941	98 260	12 652	12,9
1950	115 194	13 374	11,6
1960	150 310	12 899	8,6
1970	168 988	11 163	6,6

¹ Von Eigentümern der Ein- und Mehrfamilienhäuser bewohnte Wohnungen, 1970 einschliesslich 230 Eigentumswohnungen

Die vorstehende Tabelle beweist deutlich, dass unter der Zürcher Bevölkerung der Anteil der von ihren Eigentümern bewohnten Wohnungen in knapp dreissig Jahren nahezu auf die Hälfte gesunken ist. Aber nicht nur die Zürcher, sondern auch die Einwohner der Schweiz schlechthin, werden immer mehr zum Mietervolk. In der gesamten Schweiz hat sich nur in den zehn Jahren von 1960 bis 1970 der Anteil der von Mietern besetzten Wohnungen von rund 57 auf 69 Prozent erhöht. Einem von der Europäischen Wirtschaftskommission der UNO (ECE) 1977 ausgearbeiteten internationalen Vergleich weist die Schweiz den grössten Anteil der Mieter und dementsprechend die kleinste Quote der in der eigenen Wohnung Wohnenden auf. Sogar für die ausgesprochen ärmeren Länder wie Spanien, Italien und Portugal ergaben sich 1970 mit 64, 51 und 49 Prozent grössere Anteile der von Eigentümern besetzten Wohnungen als für die Schweiz, wo 1970 nur 28 Prozent aller Wohnungen von ihren Eigentümern besetzt waren.¹ Auch wenn man berücksichtigt, dass im erwähnten internationalen Vergleich die unterschiedlichen Wohngewohnheiten und zum Teil auch das mangelnde Angebot an Mietwohnungen wie auch der unterschiedliche Entwicklungsstand des Baugenossenschaftswesens zum Ausdruck kommen, ist es offensichtlich, dass in der Schweiz der Liegenschaftsbesitz zur Eigennutzung weniger breit gestreut ist als im übrigen Europa. Aus dieser Sicht war die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums in die schweizerische Rechtsordnung als eines «neuen Weges zum Liegenschaftsbesitz»² sicher gerechtfertigt.

Im nachstehenden Beitrag soll anhand der leider nur spärlich vorhandenen statistischen Angaben untersucht werden, inwieweit die vermögenspolitischen Zielsetzungen, die für die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums in der Schweiz massgeblich waren, bis anhin in der Stadt Zürich realisiert wurden.

¹ Aufsatz «Eigentumsförderung durch den Bund wird attraktiver». Vom Bundesamt für Wohnungswesen. Die Volkswirtschaft 3/1978, S. 154 ff., Bern.

² Walter E. Hindermann, a.a.O. S. 8

Statistische Erfassung der Eigentumswohnungen

Wohnungszählungen

Die wichtigste Quelle der wohnungsstatistischen Angaben stellen die Wohnungszählungen dar. In der Schweiz finden sie alle zehn Jahre im Rahmen der Eidgenössischen Volkszählungen statt. Ihre Aufgabe ist es, die wichtigsten Daten über den Wohnungsbestand, die Grösse, die Ausstattung, die Eigentums- und Besitzverhältnisse der Wohnungen und dergleichen in Kombination mit den wichtigsten demographischen Merkmalen der darin wohnenden Haushalte zu ermitteln. Diese Angaben werden teils bei den Haushalten selbst, teils bei den Haus- und Wohnungseigentümern erhoben. Die letzte Wohnungszählung fand in der Schweiz am 1. Dezember 1970 statt. Durch sie wurden erstmals auch die Angaben über die Eigentumswohnungen ermittelt. Ihre summarische Zusammenfassung für die ganze Schweiz und die Schweizer Grossstädte ist in der nachstehenden Tabelle enthalten.

Eigentumswohnungen 1970¹

Einzugsjahre	Basel	Bern	Genf	Lausanne	Zürich	übrige Schweiz	Im ganzen
Grundzahlen							
vor 1965	16	1	132	14	13	*	*
1965	14	2	14	1	6	*	*
1966	22	3	16	8	10	*	*
1967	18	12	33	8	48	*	*
1968	17	56	38	15	35	*	*
1969	30	124	78	12	36	*	*
1970	57	19	118	20	69	*	*
ohne Angabe	6	9	16	2	13	*	*
im ganzen	180	226	445	80	230	11 209	12 370
Promille							
Anteil am Total aller Wohnungen ²	2	4	6	1	1	7	6

¹ Statistische Quellenwerke der Schweiz/Heft 537. Eidgenössische Volkszählung 1970, Band 11, Schweiz 6, Gebäude und Wohnungen. Eidgenössisches Statistisches Amt. Bern 1974.

² des jeweiligen Gebiets.

Es ist begreiflich, dass 1970, d. h. nach erst sechs Jahren seit der Wiedereinführung des Stockwerkeigentums in der Schweiz, der Bestand an Eigentumswohnungen mit rund 12 000 Einheiten und einem Anteil von nur sechs Promille am Gesamtbestand aller Wohnungen relativ niedrig war. Nur vergleichsweise sei erwähnt, dass in der Bundesrepublik Deutschland 1968, d. h. 17 Jahre seit dem Inkrafttreten des Gesetzes über das Wohnungseigentum, rund 380 000 Eigentumswohnungen, d. h. nahezu zwei Prozent aller Wohnungen, gezählt wurden. Wenn sich auch aus der Anzahl der Eigentumswohnungen am 1. Dezember 1970 kaum allgemein gültige Schlüsse in bezug auf die Entwicklung und Bedeutung des Stockwerkeigentums in der Schweiz ziehen lassen, kann man an ihnen trotzdem erkennen, dass sich das Rechtsinstitut des Stockwerkeigentums – vor allem in den Grossstädten – nur mühsam durchsetzte.

An sich wäre es zu erwarten, dass das Stockwerkeigentum als ein eher auf die städtische Bevölkerung zugeschnittenes Mittel zum Erwerb von Liegen-

schaftseigentum hauptsächlich in grösseren Städten stärker aufträte, doch ist es interessant festzustellen, dass es vor allem in den ländlichen Teilen der Schweiz verbreitet war. Es liegt der Schluss nahe, dass die Stadtbewohner ihre Eigentumswohnungen nicht in der Stadt selber, sondern in der Agglomeration oder im weiteren städtischen Umland erwarben. Ein Hinweis darauf ergibt sich auch aus dem Umstand, dass in der Stadt Zürich am 1. Dezember 1970 230 Eigentumswohnungen und in der Zürcher Agglomeration deren 890 ermittelt wurden, wobei der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand in der Kernstadt 1,4 Promille, in der Agglomeration aber 3,4 Promille betrug. Auch die nachstehende Übersicht, in der nebst den Angaben für die Schweiz Vergleichszahlen für die Bundesrepublik Deutschland ausgewiesen sind, bestätigt die Konzentration der Eigentumswohnungen in der Schweiz auf die Landgemeinden deutlich.

Eigentumswohnungen nach Gemeindegrössenklassen in der Schweiz und in der Bundesrepublik Deutschland

Gemeindegrössen- klasse Einwohner	Stockwerkeigentü- mer- wohnungen Prozente	Anteil am gesamten Wohnungsbestand Prozente
Schweiz¹		
bis 1 999	37,0	1,1
2 000– 4 999	14,5	0,5
5 000–19 999	26,0	0,6
20 000–99 999	13,0	0,5
100 000 u. m.	9,4	0,3
Schweiz im ganzen	100,0	0,6
Bundesrepublik Deutschland²		
bis 1 999	3,7	0,4
2 000– 4 999	5,6	0,9
5 000–19 999	17,3	1,9
20 000–99 999	22,2	2,5
100 000 u. m.	51,2	2,8
Bundesrepublik im ganzen	100,0	1,9

¹ Statistische Quellenwerke der Schweiz/Heft 537. Eidgenössische Volkszählung 1970, Band 11, Schweiz 6, Gebäude und Wohnungen. Eidgenössisches Statistisches Amt. Bern 1974.

² Wirtschaft und Statistik, Heft 11/1970, Wohnungen nach Besitzverhältnis, Belegung und öffentlicher Förderung (Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968), und Heft 12/1971, Eigentumswohnungen (Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 1968). Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.

Nahezu zwei Fünftel aller 1970 in der Schweiz gezählten Eigentumswohnungen befanden sich in Gemeinden mit unter 2000 Einwohnern, auf die gesamtschweizerisch 1970 nur 22 Prozent aller Einwohner entfielen. In diesen Gemeinden war auch gut jede hundertste Wohnung eine Eigentumswohnung. Auf die Schweizer Grossstädte mit rund 18 Prozent der gesamten Schweizer Bevölkerung entfiel kein Zehntel der Schweizer Eigentumswohnungen, und nur jede dreihundertdreissigste grossstädtische Wohnung war eine Eigentumswohnung. Aus der Tabelle auf Seite 6 sind die 1970 in den Schweizer Grossstädten ermittelten Zahlen der Eigentumswohnungen aufgeführt. Einzig in Genf entspricht der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand dem gesamtschweizerischen, was unter anderem auch auf den Einfluss des benachbarten Frankreichs, wo das Stockwerkeigentum sehr verbreitet ist, zurückzuführen sein dürfte.

In der Bundesrepublik Deutschland ergab die letzte Wohnungszählung von 1968 ein unterschiedliches Bild. Mehr als die Hälfte aller Eigentumswohnungen befand sich in den Grossstädten, wo auch ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand mit rund drei Prozent am höchsten war. Die deutschen Gemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern waren am gesamtdeutschen Total der Eigentumswohnungen mit knapp vier Prozent beteiligt. In diesen Gemeinden war der Anteil der Eigentumswohnungen am Gesamtbestand aller Wohnungen mit 0,4 Prozent siebenmal kleiner als in den deutschen Grossstädten. Den Ursachen dieser von der Schweiz so unterschiedlichen Verteilung nachzugehen, würde den Rahmen der vorliegenden Arbeit sprengen. Es lässt sich aber ohne weiteres unterstellen, dass die Bodenpreise in den deutschen Grossstädten relativ günstiger waren als in den Grossstädten der Schweiz und dass in den deutschen Grossstädten der Erwerb von Wohnungseigentum in einem gewissen Mass auch behördlicherseits gefördert worden sein dürfte.

Die Angaben für das Jahr 1970 sind sicher in jeder Hinsicht überholt und vermögen über die Bedeutung des Stockwerkeigentums in der Schweiz und in der Stadt Zürich kein wahrheitsgemässes Bild zu vermitteln. Erst die Ergebnisse der nächsten Wohnungszählung von 1980 werden eine tiefere Analyse der Entwicklung und des Standes des Stockwerkeigentums ermöglichen.

Fortschreibung

Die im zehnjährigen Turnus stattfindenden Volks- und Wohnungszählungen haben die Aufgabe, vor allem Strukturdaten in allen wichtigen Merkmalskombinationen zu erheben. Als Orientierungs- und Entscheidungshilfe für planerische Zwecke sowie für wirtschafts- und sozialpolitische Massnahmen bedarf es jedoch bevölkerungs- und wohnungsstatistischer Angaben in kürzeren, mindestens jährlichen Zeitabständen. Diese Angaben werden durch die sog. Fortschreibung der Zählungsergebnisse gewonnen. Die Fortschreibung besteht im wesentlichen darin, dass zu den durch die Zählungen erhobenen Beständen die Zugänge hinzugezählt und die Abgänge von ihnen abgezogen werden. Die Fortschreibung ist allerdings nur dann und dort möglich, wo die dafür notwendigen Angaben laufend zur Verfügung stehen. In der Stadt Zürich werden auf die geschilderte Weise durch das städtische Statistische Amt seit Jahren sowohl die Wohnbevölkerung als auch der Gebäude- und Wohnungsbestand monatlich fortgeschrieben. Die notwendigen Angaben für die Fortschreibung der Wohnbevölkerung liefern das Zivilstandsamt (Geburten- und Sterbefälle) und die Einwohnerkontrolle (Zu- und Wegzüge); die Daten für die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes werden von der Baupolizei übernommen. Von der Baupolizei müssen nämlich alle Projekte für Neubauten und Umbauten, alle Wohnungsabrüche, und seit der Unterstellung des Stadtgebietes unter das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien im Oktober 1974 bis auf weiteres auch alle Zweckänderungen bewilligt werden, und der Bezug von neuerstellten Gebäuden und Wohnungen ist erst nach der baupolizeilichen Abnahme zulässig. Über alle baupolizeilichen Massnahmen liegen schriftliche Belege vor, deren Kopien dem Statistischen Amt zur Verfügung gestellt werden. Sie werden entsprechend statistisch

ausgewertet, um aus ihnen die für die Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes notwendigen Angaben zu gewinnen.

Die von der städtischen Baupolizei übernommenen Angaben sind aber nicht für die Fortschreibung von Eigentumswohnungen geeignet, da aus ihnen nicht ersichtlich ist, ob es sich bei den zum Bau bewilligten, neuerstellten, umgebauten oder abgebrochenen Wohnungen um Mieter-, Eigentümer- oder Eigentumswohnungen handelt, da die Besitzart zur Zeit der baupolizeilichen Massnahmen entweder nicht bekannt ist oder sonst als irrelevant von der Baupolizei nicht erfasst wird. Aus diesem Grund konnte jahrelang der Bestand an Eigentumswohnungen nicht fortgeschrieben werden.

Als man in den letzten Jahren im Zusammenhang mit dem sinkenden Hypothekenzins und den weitgehend stabilen Wohnbaukosten – aber auch im Hinblick auf den vorübergehend gestiegenen Leerwohnungsbestand – vermehrt über die Lage und die Aussichten des Stockwerkeigentums wieder zu diskutieren begann, entschloss sich das Statistische Amt der Stadt Zürich, eine zumindest behelfsmässige Fortschreibung des Bestandes an Eigentumswohnungen aufzubauen. Da die Ergebnisse der Wohnungszählung 1970 zu weit zurücklagen, wurde eine Neuerfassung der Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich aufgrund der Unterlagen des städtischen Steueramtes vorgenommen. Da für jede Eigentumswohnung Grundsteuer bezahlt und auch ihr Eigenmietwert versteuert werden muss, sind alle Eigentümerwohnungen in einem Register des städtischen Steueramtes erfasst. Das Steueramt ermöglichte im Laufe des Jahres 1977 dem Statistischen Amt die im Register der Eigentumswohnungen vorhandenen Angaben unter strikter Wahrung der Bestimmungen des Datenschutzes statistisch zu erfassen. Aus dieser Erfassung ergab sich für den Juli 1977 ein Bestand von 2790 Eigentumswohnungen auf dem Zürcher Stadtgebiet. Dieser Bestand wird seitdem aufgrund der Angaben der Notariate (Grundbuchämter) über Handänderungen von Eigentumswohnungen weitergeschrieben. Die einmal ermittelte Eigentumswohnung wird in der Gebäudekartei des Statistischen Amtes registriert, so dass auch ihr allfälliger spätere Umbau oder Abbruch bzw. ihre Zweckänderung erfasst werden können. Aus dieser Fortschreibung ergab sich für Ende 1978 ein Bestand von 2950 Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich, der im nachfolgenden Abschnitt näher untersucht wird.

Bestand an Eigentumswohnungen Ende 1978

Nach Begründungsjahren des Stockwerkeigentums und Erstellungsjahren Ende 1978 befanden sich gemäss der vorstehend erwähnten Fortschreibung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich auf dem Zürcher Stadtgebiet 2950 Eigentumswohnungen, d.h. 1,8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Gegenüber dem durch die Wohnungszählung am 1. Dezember 1970 ermittelten Bestand von 230 Eigentumswohnungen entspricht dies einer Zunahme auf das rund Dreizehnfache.

Das Wohnungseigentum in der Stadt Zürich hat sich in den 14 Jahren seines Bestehens allerdings ziemlich ungleichmässig entwickelt. Nach einer gewissen Anlaufzeit erreichte es den bisherigen Höhepunkt seiner Entwicklung – wie aus der nachstehenden Übersicht hervorgeht – in den Jahren 1974

und 1975, in denen Stockwerkeigentum für je rund 500 Wohnungen begründet wurde. Rund ein Drittel aller Ende 1978 bestehenden Eigentumswohnungen stammt aus diesen zwei Jahren.

Eigentumswohnungen nach Begründungsjahren des Stockwerkeigentums – Stand Ende 1978

	Begründungsjahre										im ganzen
	1965–70	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978		
Grundzahlen	246	160	216	439	499	484	333	459	114		2 950
Promille	83	54	73	149	169	164	113	156	39		1 000

Im Jahre 1976 folgte eine spürbare Abschwächung, abgelöst durch einen Wiederanstieg im Jahre 1977. Dieser lässt sich dadurch erklären, dass in diesem Jahr die in der Hochkonjunktur begonnenen Projekte realisiert wurden. Im Jahre 1978 wurde Stockwerkeigentum für nur 114 Wohnungen begründet. Da für die Mehrfamilienhäuser – praktisch nur in diesen kommen die Eigentumswohnungen vor – mit einer Zeitspanne zwischen der Baubewilligung und der Bauvollendung von zwei bis drei Jahren gerechnet werden muss¹, konnten sich die Hypothekarzinsenkungen und die Stabilisierung der Baukosten der letzten Jahre auf die Entwicklung des Wohnungseigentums im Jahre 1978 noch nicht auswirken. Es lässt sich auch nicht schätzen, wieviel von den 1892 Wohnungen, die sich Ende 1978 im Bau befanden, nach ihrer Vollendung zu Eigentumswohnungen werden.

Bei der Analyse des Bestandes an Eigentumswohnungen nach den Begründungsjahren des Stockwerkeigentums muss man sich dessen bewusst sein, dass die Begründungsjahre mit den Erstellungsjahren nicht zusammenfallen müssen. Die Eigentumswohnungen werden nicht immer als solche erstellt, sondern das Stockwerkeigentum wird grossenteils auch an Wohngebäuden begründet, die als Miethäuser erstellt wurden. Deutlich kommt dies zum Vorschein, wenn die in der nachstehenden Tabelle enthaltenen Angaben über den Bestand an Eigentumswohnungen nach Erstellungsjahren mit den bereits aufgeführten nach Begründungsjahren verglichen werden.

Eigentumswohnungen nach Erstellungsjahren – Stand Ende 1978

	Erstellungsjahre												im ganzen
	vor 1941	1941–1964	1965–1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978		
Grundzahlen	462	313	417	326	386	331	236	123	129	156	71		2 950
Promille	157	106	141	110	131	112	80	42	44	53	24		1 000

Aus der obenstehenden Tabelle erhellt, dass 775 oder mehr als ein Viertel aller Eigentumswohnungen in Zürich vor dem 1. Januar 1965 erstellt wurden, d. h. bevor das Rechtsinstitut Stockwerkeigentum in der Schweiz neu zugelassen wurde. Aus der Anhangtabelle 2 geht auch deutlich hervor, dass in keinem Jahr seit 1971 Stockwerkeigentum nur an neuerstellten Wohnungen begründet wurde. Von den 114 Wohnungen mit dem Begründungsjahr des Stockwerkeigentums 1978 wurden 43 oder nahezu zwei Fünftel vor 1970, 37 oder fast ein Drittel sogar vor dem Jahre 1941 erstellt.

¹ Siehe dazu J. Dobszay: Durchschnittliche Baudauer von Wohn- und Geschäftshäusern in der Stadt Zürich. Zürcher Statistische Nachrichten, Heft 3/1977.

Nach der Zimmerzahl

Aus der nachstehenden Tabelle ist die Verteilung der Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl im Vergleich mit der gleichen Verteilung des gesamten Wohnungsbestandes Ende 1978 ersichtlich.

Eigentumswohnungen und alle Wohnungen nach der Zimmerzahl – Stand Ende 1978

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u. m.	
	Grundzahlen						
Eigentumswohnungen	659	519	575	623	431	143	2 950
Wohnungen im ganzen	17 215	34 781	68 128	33 917	7 404	5 170	166 615
	Promille						
Eigentumswohnungen	223	176	195	211	146	49	1 000
Wohnungen im ganzen	103	209	409	204	44	31	1 000
Anteil der Eigentums- wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	38	15	8	18	58	28	18

Unter den Eigentumswohnungen waren Ende 1978 mit einem Anteil von rund 22 Prozent die Einzimmerwohnungen am stärksten vertreten, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen, deren Anteil sich auf rund 21 Prozent belief. Am schwächsten war mit rund fünf Prozent der Anteil der Eigentumswohnungen mit sechs und mehr Zimmern.

Der Vergleich mit der entsprechenden Verteilung des gesamten Wohnungsbestandes zeigt, dass der Anteil der Einzimmerwohnungen unter den Eigentumswohnungen gut zweimal so hoch war als am gesamten Wohnungsbestand. Bei den Dreizimmerwohnungen war dies genau umgekehrt, was darauf zurückzuführen ist, dass diese Wohnungsgrösse in der Stadt Zürich die am meisten verbreitete ist. Erwartungsgemäss waren Ende 1978 die Anteile der Fünzimmerwohnungen und grösseren an der Gesamtzahl der Eigentumswohnungen höher als am Wohnungsgesamtbestand.

Dementsprechend variieren die Anteile der Eigentumswohnungen verschiedener Zimmerzahl am Gesamtbestand der Wohnungen der gleichen Grösse. Während – wie bereits erwähnt – der Anteil der Eigentumswohnungen an der Gesamtzahl aller Wohnungen Ende 1978 knapp zwei Prozent ausmachte, betrug er in bezug auf die Einzimmerwohnungen rund das Doppelte; auf die Eigentumswohnungen mit fünf und mehr Zimmern entfielen sogar rund neun Prozent aller Wohnungen dieser Zimmerzahl. Andererseits belief sich der Anteil der Dreizimmerwohnungen im Stockwerkeigentum auf knapp ein Prozent aller Dreizimmerwohnungen auf Stadtgebiet. In der Anhangtafel 3 sind auch Angaben in Kombination Zimmerzahl und Erstellungsjahr aufgeführt.

Zur Gliederung des Wohnungsbestandes nach der Zimmerzahl ist noch zu ergänzen, dass in der Zürcher Bau- und Wohnungsstatistik die Küche nicht als Zimmer gezählt wird und allfällige Zimmerzahlangaben mit halben Zimmern auf ganze Zimmer abgerundet werden. Eine Wohnung, die beim Verkauf oder bei der Vermietung zum Beispiel als Dreieinhalbzimmerwohnung bezeichnet wird, geht somit in die Bau- und Wohnungsstatistik als eine Dreizimmerwohnung ein.

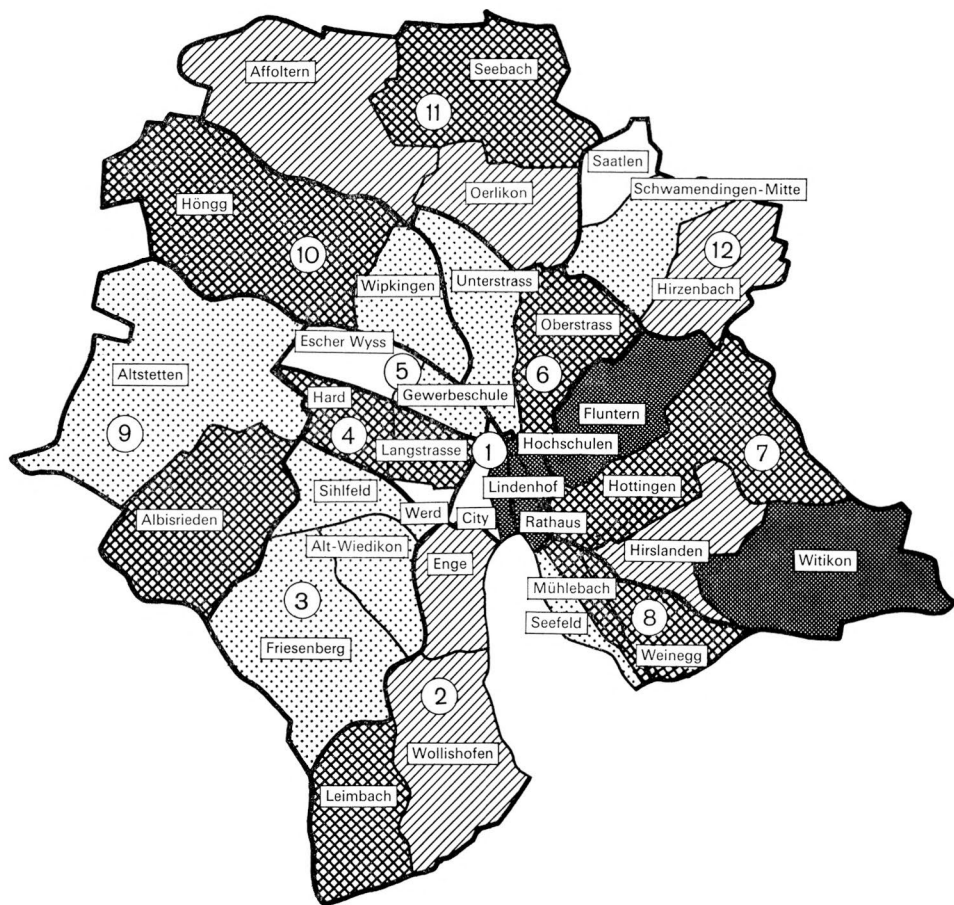
Nach Stadtquartieren

Die Eigentumswohnungen waren Ende 1978 ungleichmässig auf das Stadtgebiet verteilt. Aus der Anhangtabelle 4, in der die Anzahl der Eigentumswohnungen nach den zwölf Stadtkreisen und 34 Stadtquartieren ausgewiesen ist, geht dies deutlich hervor. Nebst der Fläche und der unterschiedlichen Nutzungsstruktur der einzelnen Stadtquartiere schlugen sich in dieser ungleichmässigen Verteilung vor allem auch die unterschiedliche Lage und der spezifische sozioökonomische Charakter des jeweiligen Stadtquartiers nieder.

Während es unter den 34 Zürcher Stadtquartieren keines ohne Wohnungen gab, wiesen Ende 1978 vier von ihnen, nämlich die Stadtquartiere City, Werd, Escher Wyss und Saatlén, keine Eigentumswohnung auf. Die Stadtquartiere City und Werd sind typische Geschäftsviertel mit nur ganz wenigen Wohnungen (City 326, Werd 1795), in denen die Bodenpreise überdurchschnittlich hoch sind und die an sich keine attraktiven Wohnlagen bieten. Das Stadtquartier Escher Wyss ist ein typisches Industriequartier mit ebenfalls nur wenigen Wohnungen (697), und das Stadtquartier Saatlén ist weitgehend mit genossenschaftlichen Wohnbauten überbaut und als solches für das Stockwerkeigentum weder günstig noch attraktiv. Die Stadtquartiere mit den meisten Eigentumswohnungen waren Ende 1978 die folgenden: Albisrieden mit 358, Höngg mit 284 und Witikon mit 203 Eigentumswohnungen. Diese Stadtquartiere liegen am Stadtrand und weisen – vor allem Witikon und Höngg – einige der besten Wohnlagen auf Stadtgebiet auf. Sie verfügen auch über grössere Baulandreserven, die den Neubau von Eigentumswohnungen ermöglichen. Allein auf diese drei Stadtquartiere entfielen rund 29 Prozent aller Eigentumswohnungen, aber nur rund zwölf Prozent aller Wohnungen auf Stadtgebiet.

Besonders aussagekräftig ist auch der Vergleich der Anteile der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand in den einzelnen Stadtquartieren. Während – wie bereits mehrmals erwähnt – der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand 1,8 Prozent ausmachte, bewegte er sich in den einzelnen Stadtquartieren mit Eigentumswohnungen zwischen 7,3 und 0,1 Prozent. Die grössten Anteile des Stockwerkeigentums am gesamten Wohnungsbestand wiesen mit Werten zwischen 7,3 und 5,1 Prozent die Altstadtquartiere Rathaus und Lindenhof, das Stadtquartier Hochschulen wie auch die Sonnenhang-Quartiere Witikon und Fluntern auf. An sich überraschend ist der hohe Anteil der Eigentumswohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen in den Altstadtquartieren. Wenn er auch weitgehend auf die niedrigen Gesamtwohnungszahlen zurückzuführen ist, ist er trotzdem kennzeichnend für den Wandel der Wohnungssubstanz in der Altstadt. Charakteristisch ist auch, dass die volkstümlicheren, weitgehend überbauten Stadtquartiere, namentlich die mit einer grossen Zahl von Genossenschaftswohnungen und städtischen Wohnungen, nur kleine Anteile des Stockwerkeigentums am gesamten Wohnungsbestand aufwiesen. Die wichtigsten Gründe dafür dürften der Mangel an erschlossenen Baureserven und auch die nur beschränkte Möglichkeit zur Errichtung des Stockwerkeigentums an bereits bestehenden Wohnungen sein. Aber auch der Umstand, dass diese Stadtquartiere lage- und prestigemässig als weniger begehrte Standorte für Eigentumswohnungen gelten, dürfte mit von Bedeutung sein.

Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand nach Stadtquartieren – Stand Ende 1978



Anteil in Prozenten:



0



0,01–0,99



1,0–1,99



2,0–4,99



5,0–7,99

Statistisches Amt der
Stadt Zürich 457

In der Anhangtabelle 4 sind die Eigentumswohnungen auch nach der Merkmalskombination Zimmerzahl/Stadtquartiere ausgewiesen. Dies ermöglicht zu untersuchen, ob sich bestimmte Wohnungsgrössen auf bestimmte Stadtquartiere konzentrieren und wie sich die Eigentumswohnungen innerhalb eines Stadtquartiers nach der Zimmerzahl verteilen. Die schmale Datenbasis, die sich vor allem aus der Aufsplitterung der an sich schon relativ kleinen Grundgesamtheit auf die einzelnen Teilmengen ergeben hat, macht eine kausale Erklärung mit Hilfe von Methoden der analytischen Statistik unmöglich, doch lassen sich aus den vorhandenen Zahlen gewisse interessante Hinweise entnehmen. Auf den ersten Blick fällt die starke Konzentration der Einzimmerwohnungen im Stockwerkeigentum auf die innerstädtischen Stadtquartiere auf. Vor allem in der Altstadt sind sie besonders stark vertreten. Obwohl nur rund fünf Prozent aller Eigentumswohnungen im Kreis 1 liegen, befinden sich dort zwölf Prozent aller Eigentumswohnungen mit einem Zimmer. Mehr als die Hälfte aller Eigentumswohnungen im Kreis 1 sind dementsprechend Einzimmerwohnungen. In diesen Zahlen kommen die erwähnte Verlagerung in der Wohnsubstanz der Altstadt und der Strukturwandel seiner Bevölkerung besonders deutlich zum Ausdruck. Eine auffallende Ungleichmässigkeit zeigt sich auch in der Verteilung der Eigentumswohnungen mit fünf Zimmern. 15 bzw. 30 Prozent aller Eigentumswohnungen mit fünf Zimmern befinden sich in den Stadtquartieren Witikon und Albisrieden, auf die sonst nur rund sieben bzw. zwölf Prozent aller Eigentumswohnungen auf Stadtgebiet entfielen. In beiden Fällen handelt es sich um Stadtrandquartiere, wo sich die Baupreise noch in einem angemessenen Rahmen halten dürften, so dass dort auch Eigentumswohnungen mit einer grösseren Zimmerzahl zu verhältnismässig noch erschwinglichen Preisen erstellt und erworben werden können.

Stockwerkeigentümer

Erhebungsmethode

Bei den Wohnungszählungen, die im Rahmen von Volkszählungen stattfinden, werden die wohnungsstatistischen Daten gleichzeitig mit den demographischen erfasst, so dass sie in verschiedenen Merkmalskombinationen mit diesen ausgewertet werden können. Die Fortschreibung dieser Merkmalskombinationen ist aber nur sehr beschränkt möglich und wird deswegen – und auch im Hinblick auf den damit verbundenen beträchtlichen Arbeitsaufwand – nicht vorgenommen. Um jedoch wenigstens einige Anhaltspunkte über die Eigentümer der Zürcher Eigentumswohnungen zu erhalten, wurden bei der Ersterfassung des Bestandes der Eigentumswohnungen gemäss dem Stand des Registers des Steueramtes der Stadt Zürich Ende Juli 1977 auch die darin vorhandenen Angaben über die Stockwerkeigentümer herausgeschrieben. Dies war allerdings nur für die 2576 Eigentumswohnungen sinnvoll, die vom Hersteller bereits verkauft wurden. Die restlichen 214 von den damals vorhandenen 2790 Eigentumswohnungen befanden sich Ende Juli 1977 noch im Eigentum des Herstellers und waren somit für die Untersuchung betreffend die Stockwerkeigentümer nicht von Interesse. Diese Wohnungen standen zur Zeit der Erhebung entweder leer

oder sie waren vermietet, was sich allerdings aufgrund der vorhandenen Angaben nicht feststellen liess.

Sofern es sich bei den ermittelten Stockwerkeigentümern um natürliche Personen mit Wohnsitz in der Stadt Zürich handelte, wurden über sie auch weitere, jedermann zugängliche Angaben, z. B. über Geschlecht, Alter, Zivilstand und dergleichen bei der Einwohnerkontrolle der Stadt Zürich erhoben. Für diese Merkmale reduzierte sich die ursprüngliche Erhebungsgesamtheit weiter auf die Eigentümer von nur 1320 Eigentumswohnungen. Wenn auch die über sie vorhandenen Angaben vor nahezu zwei Jahren erhoben wurden und nur fragmentarisch sind, haben sie trotzdem einen unbestreitbaren Informationswert, so dass es sich lohnt, auf sie im Sinne eines Kommentars einzugehen. Bei allen nachstehend erörterten Zahlenangaben muss man sich immer dessen bewusst sein, dass die Erhebungseinheit die Eigentumswohnung ist und dass alle Angaben über Stockwerkeigentümer eigentlich als Merkmale von Eigentumswohnungen aufzufassen sind. Auch muss man sich vergegenwärtigen, dass ein Stockwerkeigentümer mehrere Eigentumswohnungen besitzen kann, so dass in den nachstehenden Zahlenangaben unter Umständen eine Person mehrmals miterfasst sein dürfte.

Heimat und Wohnort

Eingangs sei erwähnt, dass Ende Juli 1977 von den 2576 Eigentumswohnungen, die von ihren Herstellern bis zum erwähnten Datum an die Stockwerkeigentümer veräussert wurden, deren 488 oder nahezu ein Fünftel sich im Eigentum von juristischen Personen befanden. Ob sie von diesen als Dienstwohnungen oder für ihre Geschäftszwecke verwendet wurden, leerstanden oder vermietet waren, lässt sich auch in diesem Fall aufgrund der vorhandenen Angaben nicht ermitteln. Die Gliederung nach der Heimat und dem Wohnsitz der Eigentümer der restlichen Wohnungen, die sich im Eigentum von natürlichen Personen befanden, erhellt aus der folgenden Tabelle.

Eigentumswohnungen¹ nach der Heimat und dem Wohnsitz des Eigentümers – Stand Ende Juli 1977

Wohnsitz des Eigentümers	Eigentumswohnungen von		im ganzen
	Schweizern	Ausländern	
	Grundzahlen		
In der Wohnung	817	85	902
Sonst in Zürich	382	36	418
Übrige Schweiz	645	57	702
Schweiz zusammen	1 844	178	2 022
Ausland	53	13	66
Im ganzen	1 897	191	2 088
	Promilleverteilung nach dem Wohnsitz der Eigentümer		
In der Wohnung	431	445	432
Sonst in Zürich	201	189	200
Übrige Schweiz	340	298	336
Schweiz zusammen	972	932	968
Ausland	28	68	32
Im ganzen	1 000	1 000	1 000

¹ Nur im Eigentum von natürlichen Personen

Die interessanteste Angabe in der vorstehenden Tabelle ergab sich aus der Kombination des Standortes der Wohnung und des Wohnsitzes des Eigentümers. Durch diese konnte man ermitteln, wieviele Eigentumswohnungen von ihren Eigentümern bewohnt werden. Ende Juli 1977 waren es 902, d. h. nur rund 35 Prozent aller verkauften Eigentumswohnungen und rund 43 Prozent der verkauften Eigentumswohnungen im Eigentum von natürlichen Personen.

Aus diesen Zahlen geht hervor, dass das Stockwerkeigentum – zumindest in der Stadt Zürich – weniger der Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse des Stockwerkeigentümers dient, sondern eher als reine Kapitalanlage in Erscheinung tritt. 768 Zürcher Eigentumswohnungen, d. h. rund 28 Prozent aller Eigentumswohnungen und rund 37 der im Eigentum von natürlichen Personen, gehörten Ende Juli 1977 natürlichen Personen, die in Zürich überhaupt nicht wohnhaft waren, wovon sich 66 Wohnungen im Eigentum von im Ausland wohnhaften Eigentümern befanden. Es fehlen Angaben darüber, ob die von ihren Eigentümern nicht bewohnten Eigentumswohnungen als Zweitwohnungen benützt oder vermietet werden. In bezug auf die 191 Wohnungen im Eigentum von Ausländern muss man sich dessen bewusst sein, dass die meisten davon den in der Schweiz wohnhaften Ausländern gehörten. Nur 13 Eigentumswohnungen gehörten den im Ausland wohnhaften Ausländern.

Alter, Geschlecht und Zivilstand

Wie bereits erwähnt, konnten die persönlichen Merkmale nur für die in der Stadt Zürich wohnhaften Stockwerkeigentümer ermittelt werden, die Ende Juli 1977 1320 Eigentumswohnungen auf Stadtgebiet besaßen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Zahl der Eigentümer kleiner sein kann als die der ihnen gehörenden Eigentumswohnungen, da eine Person mehrere Eigentumswohnungen besitzen kann.

Erwartungsgemäss befanden sich die meisten Eigentumswohnungen im Besitz von Personen in den mittleren Jahren. Auf die Altersgruppe 41–65 Jahre entfielen nahezu zwei Drittel aller Eigentumswohnungen im Eigentum von natürlichen Personen. Dies leuchtet ein, da die wichtigsten Voraussetzungen für den Erwerb einer Eigentumswohnung, d. h. ein angemessenes Einkommen und Vermögen wie auch ein gewisses Mass an Sesshaftigkeit, normalerweise erst in diesem Alter erreicht werden.

Im Hinblick auf den Zivilstand der Eigentümer überwogen deutlich Wohnungen im Eigentum von Verheirateten mit 925 Einheiten oder 70 Prozent. Mit rund 30 Prozent war allerdings der Anteil der Eigentumswohnungen im Eigentum von Alleinstehenden trotzdem relativ hoch. Interessanterweise herrschten darin die Wohnungen im Eigentum von weiblichen Alleinstehenden vor, allerdings nur im Alter von 41 Jahren an. Unter den Wohnungen im Eigentum von Verheirateten waren gemäss den Grundsätzen des gültigen Vermögensrechts die männlichen Eigentümer im deutlichen Uebergewicht. Nichtsdestoweniger gehörten 104 Wohnungen oder acht Prozent aller Eigentumswohnungen im Eigentum von natürlichen Personen den verheirateten Frauen.

Eigentumswohnungen¹ nach Geschlecht, Zivilstand und Alter der Eigentümer² – Stand Ende Juli 1977

Alter der Eigentümer in vollendeten Jahren	Wohnungen im Eigentum von Alleinstehenden			Verheirateten ³			Im ganzen
	Männer	Frauen	zusammen	Männer	Frauen	zusammen	
Grundzahlen							
Unter 31	17	9	26	13	3	16	42
31–40	38	25	63	131	17	148	211
41–50	50	55	105	282	26	308	413
51–65	48	78	126	265	38	303	429
Über 65	17	58	75	130	20	150	225
Im ganzen	170	225	395	821	104	925	1 320

Promilleverteilung nach dem Alter

Unter 31	100	40	66	16	29	17	32
31–40	224	111	159	160	163	160	160
41–50	294	244	266	343	250	333	313
51–65	282	347	319	323	366	328	325
Über 65	100	258	190	158	192	162	170
Im ganzen	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

Promilleverteilung nach dem Geschlecht

Unter 31	654	346	1 000	812	188	1 000	.
31–40	603	397	1 000	885	115	1 000	.
41–50	476	524	1 000	916	84	1 000	.
51–65	381	619	1 000	875	125	1 000	.
Über 65	227	773	1 000	867	133	1 000	.
Im ganzen	430	570	1 000	888	112	1 000	.

¹ Nur verkaufte Wohnungen ² Nur natürliche in der Stadt Zürich wohnhafte Personen ohne andere Miteigentümer

³ Wohnungen von Ehepaaren sind unter Wohnungen im Eigentum von verheirateten Männern ausgewiesen.

Von Interesse ist auch die Kombination der Merkmale Zivilstand der Eigentümer und die Zimmerzahl der Wohnungen.

Eigentumswohnungen¹ nach der Zimmerzahl und dem Zivilstand der Eigentümer² – Stand Ende Juli 1977

Zimmerzahl	Wohnungen im Eigentum von Alleinstehenden		Verheirateten ³	
	Grundzahlen	Promille	Grundzahlen	Promille
1	72	182	107	116
2	100	253	90	97
3	92	233	177	191
4	73	185	255	276
5	42	106	230	249
6 u. m.	16	41	66	71
Im ganzen	395	1 000	925	1 000

¹ Nur verkaufte

² Nur in Zürich wohnhafte natürliche Personen

³ Einschliesslich Ehepaare

172 oder rund 44 Prozent aller den Alleinstehenden gehörenden Wohnungen wiesen ein bis zwei Zimmer auf, rund 42 Prozent hatten drei bis vier Zimmer, und immerhin nahezu 15 Prozent der Eigentumswohnungen im Eigentum von Alleinstehenden hatten fünf und mehr Zimmer. Auf der anderen Seite überrascht, dass von den 925 den Verheirateten gehörenden Wohnungen

gut ein Fünftel nur ein oder zwei Zimmer hatte. Diese Angaben haben allerdings eine nur beschränkte Aussagekraft, da schon früher darauf hingewiesen wurde, dass nur ein kleinerer Teil der Stockwerkeigentümer in den ihnen gehörenden Wohnungen tatsächlich wohnt.

Stellung im Beruf

Im Hinblick auf die eingangs erwähnte vermögenspolitische Zielsetzung der Wiedereinführung des Stockwerkeigentums im Sinne einer breiteren Streuung des Wohneigentums ist vor allem die Verteilung des Stockwerkeigentums auf die einzelnen sozialen Schichten von besonderem Interesse. Aus diesem Grund versuchte das Statistische Amt die soziale Zugehörigkeit der in Zürich wohnhaften natürlichen Personen, die Ende Juli 1977 auf Stadtgebiet Eigentumswohnungen besaßen, bei der Einwohnerkontrolle zu ermitteln. Als geeignetes Merkmal wurde dafür die Zugehörigkeit zu den breiten Berufsgruppen, die in der statistischen Terminologie als Stellung im Beruf bezeichnet werden, verwendet. Durch eine Gliederung nach an sich vorhandenen genaueren Berufsangaben wäre die Erhebungsgesamtheit allzu sehr aufgesplittert worden. Man muss sich auch dessen bewusst sein, dass die bei der Einwohnerkontrolle registrierten genaueren Berufsangaben zum Teil veraltet sind, da sie nicht bei jedem Berufswechsel der erfassten Personen korrigiert werden, wogegen die Zugehörigkeit zu breiteren sozialen Gruppen von grösserer Beständigkeit sein dürfte.

Eigentumswohnungen nach der Stellung im Beruf ihrer Eigentümer¹ – Stand Ende Juli 1977

Stellung im Beruf	Grundzahlen	Promille
Selbständige zusammen	354	307
Akademische Berufe ²	195	169
Leitende Beamte und Angestellte	121	105
Übrige Beamte und Angestellte	249	216
Arbeiter	26	23
Unselbständige zusammen	396	344
Nichterwerbstätige	207	180
Im ganzen ³	1 152	1 000

¹ Nur in Zürich wohnhafte natürliche Personen die Stellung im Beruf unbekannt.

² Selbständige und Unselbständige

³ Bei 168 Eigentümern war

Obwohl die selbständig Erwerbenden nur einen sehr kleinen Teil der Zürcher Wohnbevölkerung bilden – 1970 waren nur rund sieben Prozent aller berufstätigen Zürcher selbständig – entfielen auf sie rund 30 Prozent aller Zürcher Eigentumswohnungen im Eigentum von natürlichen Personen. Der hohe Anteil der Wohnungen im Eigentum von Unselbständigen ergibt sich daraus, dass die Unselbständigen den grössten Teil der Zürcher Berufstätigen darstellen. Unsicher ist die Zuteilung der Gruppe «Akademische Berufe». Sie musste gebildet werden, da zahlreiche Stockwerkeigentümer in den Registern der Einwohnerkontrolle mit dem akademischen Grad ohne jegliche weitere Berufsangabe registriert sind, wobei sie genauso selbständig oder unselbständig berufstätig sein dürften.

Nicht überraschend ist, dass nur 26 Eigentumswohnungen den Arbeitern gehörten. Die Gründe dafür dürften einerseits in den Wohnungspreisen, andererseits in den Verdienst- und Vermögensverhältnissen der meisten Arbeiter liegen. Der relativ hohe Anteil von Eigentumswohnungen im Eigentum von Nichterwerbstätigen entspricht ungefähr dem der Altersgruppe von 65jährigen und älteren Stockwerkeigentümern und lässt mindestens indirekt auf die Funktion des Stockwerkeigentums als Altersvorsorge schliessen. Bei 168 Eigentümern konnte die Stellung im Beruf nicht ermittelt werden.

Preise von Eigentumswohnungen

Erhebungsmethode

Eine eigentliche amtliche Statistik der Preise von Eigentumswohnungen, so wie sie zum Beispiel für die Konsumentenpreise besteht, gibt es nicht, so dass der Statistiker bei der Beschaffung von Preisangaben über Eigentumswohnungen auf sekundärstatistische Verfahren ausweichen muss. Er muss also die Preisangaben verwenden, die für andere als statistische Zwecke erfasst wurden. Als solche bieten sich vor allem die Umsatzwerte, die sich aus der Auswertung der Handänderungsanzeigen über die Handänderungen von Liegenschaften ergeben. Diese Handänderungsanzeigen werden regelmässig in Kopie dem Statistischen Amt der Stadt Zürich für die Statistik der Handänderungen von Liegenschaften zur Verfügung gestellt. Somit wäre es an sich ein Leichtes, aufgrund der in diesen Handänderungsanzeigen enthaltenen Umsatzwertangaben eine Preisstatistik der Eigentumswohnungen aufzustellen, doch ist dies mit gewissen Problemen verbunden.

So wird in den Handänderungsanzeigen jede Eigentumswohnung als Einzelfall behandelt, und es wird kein Wert darauf gelegt, sie so zu umschreiben, dass sie in eine homogene Gruppe eingereiht werden kann. Es wird zwar angegeben, an welcher Strasse sich die Wohnung befindet, aber das Stockwerk, das für den Preis ausschlaggebend ist, wird nicht aufgeführt. Festgehalten wird zum Beispiel die Zimmerzahl, nicht aber die Fläche, wobei aus der Praxis bekannt ist, dass eine Dreizimmerwohnung unter Umständen flächenmässig grösser sein kann als eine Vier- oder sogar Fünzimmerwohnung. Und was am schwerwiegendsten ist, es fehlen gänzlich alle Hinweise auf den Zustand oder die Ausstattung der Wohnungen. Der Mangel an diesen Angaben erschwert die statistische Auswertung, die vor allem auf der Bildung von homogenen Gruppen beruht, für welche dann die entsprechende Daten- und Informationsreduktion mittels Berechnung von Summen, Verteilungen und Mittelwerten vorgenommen wird. Bei der Beurteilung der im folgenden Abschnitt und in der Anhangtabelle 6 aufgeführten Preisangaben muss man sich somit der mit ihrer Erfassung und Auswertung verbundenen Probleme bewusst sein. Wenn sie trotzdem veröffentlicht werden, geschieht dies deswegen, weil sie trotz aller Mängel sehr informativ sind.

Preise der im Jahre 1978 veräusserten Eigentumswohnungen

Im Jahre 1978 hat das Statistische Amt der Stadt Zürich Handänderungen von 271 Eigentumswohnungen auf Stadtgebiet ermittelt. Ihre Verteilung nach der Zimmerzahl und Stadtquartieren ist aus der Anhangtabelle 5

ersichtlich. In dieser Tabelle sind alle Eigentumswohnungen, für die eine Handänderungsanzeige vorlag, enthalten, ungeachtet dessen, ob es sich um eine erstmalige oder eine wiederholte Handänderung bzw. um Wohnungen in Neubauten oder in älteren Gebäuden handelt. In 33 Fällen hatte die Handänderung einen nichtkommerziellen Charakter (z. B. Erbfolge oder Schenkung) oder der angegebene Umsatzwert, d. h. Preis, bezog sich erwiesenermassen nur auf den entsprechenden Landanteil. Diese Handänderungen wurden für die Berechnung von preisstatistischen Daten, wie sie in der nachstehenden Tabelle und in der Anhangtabelle 6 enthalten sind, nicht berücksichtigt.

Umgesetzte Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl 1978

Kennziffern	Wohnungen nach der Zimmerzahl ¹					
	1	2	3	4	5	6 u. m.
Anzahl	20	44	63	63	30	18
Umsatz im ganzen, 1000 Fr.	2 291	8 174	15 802	18 399	12 676	11 182
Umsatz je Wohnung, 1000 Fr.						
höchster	164	358	680	625	930	1 400
niedrigster	77	100	133	170	221	338
häufigster	80–99	120–139	160–179 ²	180–199	380–399	*
mittlerer ³	115	186	251	292	423	621
Mittlere Abweichung, absolut	26	58	70	82	137	220
relativ ⁴	22	31	28	28	32	35
Median ⁵	96	183	245	271	386	517

¹ Allfällige halbe Zimmer werden in der Wohnungsstatistik auf die angegebene Zimmerzahl abgerundet. ² Die Verteilung in dieser Gruppe ist zweipfeilig, so dass noch ein zweiter häufigster Preis zwischen 240 000 und 250 000 Franken vorkommt. ³ Arithmetisches Mittel ⁴ In Prozenten des arithmetischen Mittels ⁵ Der Zentralwert oder Median ist derjenige Wert der nach der Grösse der Einzelwerte geordneten Reihe, der die Reihe halbiert.

Für die vorstehende Preisstatistik wurden die Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl gruppiert, in der Ansicht, dass dieses Merkmal trotz allen bereits früher angebrachten Vorbehalten für den Umsatzwert, d. h. den Preis, der Wohnung das ausschlaggebendste ist. Die Einflüsse der weiteren, den Preis beeinflussenden Faktoren, wie zum Beispiel Ausstattung, Fläche und Lage, kommen in der Streuung der Preise für Wohnungen der gleichen Zimmerzahl zum Ausdruck.

Die mittleren Preise für die Wohnungen der verschiedenen Zimmerzahlen stehen zueinander in einem der subjektiven Vorstellung weitgehend entsprechenden Verhältnis. So wurde 1978 eine Sechszimmer- und grössere Wohnung zu einem gut fünfmal höheren Preis gehandelt als eine Einzimmerwohnung, eine Fünzimmerwohnung war im Mittel mehr als zweimal so teuer als eine Zweizimmerwohnung. Was die Preise innerhalb der gleichen Zimmerzahl betrifft, weisen sie eine vertretbare Streuung auf, indem – mit Ausnahme der am schwächsten besetzten Gruppe der grössten Wohnungen – der Medianwert nicht allzu weit entfernt vom Mittelwert liegt. Auch die mittlere Abweichung vom Durchschnittspreis hält sich – wieder mit Ausnahme der schwach besetzten Restgruppe der grössten Wohnungen – in vertretbaren Grenzen.

Um einige Faktoren, die die Streuung der Preise beeinflussen, zumindest beispielsweise zu veranschaulichen, wurden in der nachstehenden Aufstellung die niedrigsten und höchsten Preise für die Wohnungen der einzelnen Zimmerzahlen nach Baujahr und Stadtquartier ausgewiesen.

Niedrigster und höchster Umsatzwert von Eigentumswohnungen 1978¹

Wohnungen nach der Zimmerzahl	Niedrigster Umsatzwert			Höchster Umsatzwert		
	Franken	Bau- jahr ²	Stadtquartier	Franken	Bau- jahr ²	Stadtquartier
1-Zimmer-Wohnungen	77 000	1879	Rathaus	164 000	1972	Albisrieden
2-Zimmer-Wohnungen	100 000	1967	Altstetten	358 000	1971	Lindenhof
3-Zimmer-Wohnungen	133 000	1947	Oberstrass	680 000	1977	Weinegg
4-Zimmer-Wohnungen	170 000	1951	Alt-Wiedikon	625 000	1977	Hirslanden
5-Zimmer-Wohnungen	221 000	1976	Höngg	930 000	1977	Hirslanden
6-Zimmer-Wohnungen und grössere	338 000	1974	Oberstrass	1 400 000	1978	Hottingen ³

¹ Gemäss Handänderungsstatistik

² der Wohnung

³ Eine 7-Zimmer-Wohnung

Die billigsten Wohnungen befanden sich vorwiegend in alten Liegenschaften oder an weniger begehrten Wohnlagen. In diesem Zusammenhang sei auch auf einen Faktor hingewiesen, der den Preisvergleich erschwert. Die Eigentumswohnungen in älteren Liegenschaften werden nämlich oft in einem Zustand erworben, der nicht als definitiv betrachtet wird, und werden vom Erwerber auf eigene Rechnung modernisiert. Die Kosten dieser Modernisierung wirken sich dann nicht mehr auf den Kaufpreis aus, was u. a. auch mit wesentlichen steuerlichen Vorteilen verbunden ist.

Die teuersten, im Jahre 1978 gehandelten Eigentumswohnungen lagen in ihrer überwiegenden Mehrheit an den begehrtesten Wohnlagen und befanden sich, bis auf einige Ausnahmen, in den neuerstellten Gebäuden. Wie sich die Kombination optimale Wohnlage und Neubau auf den Preis auswirkt, ist daraus ersichtlich, dass die teuerste Wohnung, die 1978 die Hand geändert hat, eine Siebenzimmerwohnung war, die 1978 erstellt wurde und sich im zentrumsnahen, wohlfreundlichen Stadtquartier Hottingen befand.

Die einzelnen Preisangaben für Eigentumswohnungen mit einem bis fünf Zimmern sind in der Anhangtabelle 6 ausgewiesen.

Abschliessend sei nochmals darauf aufmerksam gemacht, dass es sich bei den ausgewiesenen Preisangaben um die Preise von Wohnungen handelt, die im Jahre 1978 gehandelt wurden. Diese Preise sind durch eine einmalige Kombination aller Merkmale der gehandelten Wohnungen zustande gekommen. Wenn im nächsten Jahr Wohnungen mit einer anderen Ausstattung, an anderen Standorten und dergleichen die Hand ändern, werden sich für sie ganz andere Preise ergeben, deren Vergleich mit den für 1978 ausgewiesenen nur bedingt sinnvoll sein wird.

Zusammenfassung

Die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums in der Schweiz erfolgte am 1.1.1965, nachdem sich das Stockwerkeigentum auf die Wohneigentumsstreuung in zahlreichen anderen Staaten, namentlich auch in den Nachbarländern Deutschland und Österreich, positiv ausgewirkt hatte. Auch in der Schweiz versprach man sich vom Rechtsinstitut Stockwerkeigentum, dass es den breiteren Bevölkerungsschichten, für die infolge der Kostensteigerungen Einfamilienhäuser unerschwinglich geworden sind, den Zugang zum vermögens- und staatspolitisch erwünschten Wohneigentum in Form von Eigentumswohnungen erleichtern würde.

Darüber, in welchem Ausmass sich das Stockwerkeigentum in der Schweiz verbreiterte und inwieweit die mit ihm verbundenen vermögenspolitischen Zielsetzungen erreicht wurden, liegen praktisch keine objektiven statistischen Angaben vor. Die letzten amtlichen statistischen Daten über die Wohnungen im Stockwerkeigentum, die Eigentumswohnungen, stammen aus der Wohnungszählung 1970, die keine sechs Jahre nach der Einführung des Stockwerkeigentums stattgefunden hatte. Damals wurden in der Stadt Zürich 230 und in der gesamten Schweiz rund 12 000 Eigentumswohnungen gezählt. Ihr Anteil am Gesamtbestand aller Wohnungen betrug in der Stadt Zürich 0,1 und in der Schweiz 0,6 Prozent.

Als im Zusammenhang mit den sinkenden Hypothekarzinsen und stabilen Baukosten das Stockwerkeigentum, das in der Rezessionszeit um 1975 an Attraktivität einbüsste, wieder interessant wurde, und nachdem die Diskussion über die Änderung seiner Besteuerung im Kanton Zürich anfangs 1979 auch das politische Interesse am Stockwerkeigentum weckte, fiel der Mangel an aktuellen statistischen Angaben über die Eigentumswohnungen besonders auf. Das Statistische Amt der Stadt Zürich entschloss sich deshalb, die vorhandene Datenlücke durch eine statistische Auswertung der im städtischen Steueramt vorhandenen Angaben über die Eigentumswohnungen zu schliessen. Die wichtigsten Ergebnisse der Auswertung, die sich auf den Bestand von Eigentumswohnungen Ende Juli 1977 bezog, wie auch ihrer Fortschreibung bis Ende 1978 bilden die Datenbasis der vorliegenden Untersuchung. Da aber die ermittelten Angaben ursprünglich für andere Zwecke als Statistik erfasst wurden, genügen sie nicht allen Anforderungen – vor allem im Hinblick auf ihre Homogenität –, die an das statistische Urmaterial gestellt werden. Die Ergebnisse ihrer Auswertungen müssen deshalb mit Vorsicht beurteilt werden, doch besitzen sie trotzdem einen hohen Informationswert, der ihre Veröffentlichung rechtfertigt.

Ende 1978 gab es in Zürich 2950 Eigentumswohnungen, auf die rund 1,8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entfielen. Den Höhepunkt seiner Entwicklung hat das Stockwerkeigentum an Wohnungen in Zürich in den Jahren 1974 und 1975 erfahren, als je für rund 500 Wohnungen das Stockwerkeigentum begründet wurde. Im Jahre 1978 hat sich der Bestand an Eigentumswohnungen nur um 114 erhöht. Nicht alle Eigentumswohnungen werden als solche erstellt. Zum Beispiel ein Viertel des Bestandes der Eigentumswohnungen in Zürich Ende 1978 befand sich in Gebäuden, die noch vor 1965, d.h. vor der Einführung des Stockwerkeigentums in der Schweiz, erstellt wurden. Von den 114 Wohnungen mit dem Gründungsjahr des Stockwerkeigentums 1978 befanden sich deren 37 in Gebäuden, die vor 1941 errichtet wurden.

In bezug auf die Zimmerzahl sind unter den Eigentumswohnungen einerseits die Klein-, andererseits die Grosswohnungen besonders stark vertreten. So entfielen auf die Einzimmerwohnungen rund 22 Prozent der Eigentumswohnungen und nur rund zehn Prozent aller Wohnungen, auf die Fünfmzimmerwohnungen rund 15 Prozent der Eigentumswohnungen und nur rund vier Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Verteilung der Eigentumswohnungen auf Stadtgebiet ist sehr ungleichmässig. In vier der 34 Stadtquartiere gibt es überhaupt keine Eigentumswohnung, in den übrigen Stadtquartieren bewegt sich der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand des Stadtquartiers zwischen

7,3 Prozent im Altstadtquartier Lindenhof und 0,1 Prozent im Stadtquartier Schwamendingen-Mitte im Stadtkreis 12. Auffallend viele Eigentumswohnungen befinden sich in der Altstadt und an begehrten Wohnlagen der Stadtrandquartiere, keine oder wenig in den Geschäfts- und Industriequartieren und auch in den Stadtquartieren, wo Wohnungen im Eigentum der Stadtgemeinde und der Baugenossenschaften besonders stark vertreten sind.

Eine Untersuchung über die Stockwerkeigentümer musste sich aus technischen Gründen auf den Bestand der Eigentumswohnungen vom Ende Juli 1977 beschränken. Von den damals ermittelten 2790 Eigentumswohnungen waren allerdings noch 214 im Eigentum der Hersteller, so dass sie aus der weiteren Auswertung ausscheiden mussten. Von den verbliebenen 2576 Eigentumswohnungen befanden sich Ende Juli 1977 deren 488 oder rund ein Fünftel im Eigentum von juristischen Personen, und von den restlichen 2088 waren nur 902 Eigentumswohnungen oder rund 35 Prozent aller verkauften Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt.

Für 1320 Eigentumswohnungen, deren Eigentümer in Zürich wohnten, war es möglich, einige Angaben über ihre Eigentümer zu ermitteln. In bezug auf das Alter überwogen unter den Stockwerkeigentümern die 41- bis 65jährigen, in bezug auf das Geschlecht die Männer. Allerdings waren unter den alleinstehenden Stockwerkeigentümern in den höheren Altersgruppen die Frauen in deutlicher Mehrheit. Die Gliederung der Stockwerkeigentümer nach dem Beruf zeigt einen überproportionalen Anteil der Wohnungen im Eigentum von selbständig Erwerbenden. Nur 26 Arbeiter besaßen Ende Juli 1977 eine Eigentumswohnung in Zürich. Rund 18 Prozent der Eigentumswohnungen gehörten den Nichterwerbstätigen. Da dieser Anteil ungefähr so gross ist wie jener der 65jährigen und älteren Stockwerkeigentümer, lässt sich daraus schliessen, dass das Stockwerkeigentum auch als eine Art Altersvorsorge von Bedeutung ist.

Als Versuch einer Preisstatistik wurden die Preise für 271 Eigentumswohnungen, die im Jahre 1978 die Hand geändert haben, statistisch ausgewertet. Obwohl es sich um Preise für Wohnungen sehr unterschiedlicher Ausstattung, Fläche und Lage handelt, können die Ergebnisse eine weitgehende Plausibilität beanspruchen.

Aus den Ergebnissen der Untersuchung des Statistischen Amtes über die Eigentumswohnungen lässt sich schliessen, dass sich das Stockwerkeigentum an Wohnungen in der Stadt Zürich nur mässig durchgesetzt hat. Der Anteil von 1,8 Prozent an der Gesamtzahl der Zürcher Wohnungen ist relativ gering, so dass in der Stadt Zürich die mit dem Stockwerkeigentum verbundenen Erwartungen in bezug auf eine breitere Streuung des Wohneigentums vorläufig nicht erfüllt wurden. Der Grund dafür dürften vor allem die hohen Preise von Eigentumswohnungen sein, die ihrerseits durch die hohen Land- und Baukosten mitbedingt wurden. Dies hatte auch zur Folge, dass das Stockwerkeigentum in Zürich sich eher zu einer neuen Art Kapitalanlage als zu einer spezifischen Wohnform entwickelte. Dies geht daraus hervor, dass, wie bereits erwähnt, nur ein kleinerer Teil der Zürcher Eigentumswohnungen Ende Juli 1977 von ihren Eigentümern bewohnt war.

Mangels Vergleichsangaben werden erst die Ergebnisse der nächsten Wohnungszählung am 1. Dezember 1980 zeigen können, ob die Entwicklung des Stockwerkeigentums in der Stadt Zürich lokalspezifisch ist und inwieweit sie sich mit der in der übrigen Schweiz deckt oder von ihr unterscheidet.

Z. Lomecky

1. Neuerstellte Wohnungen in Einfamilienhäusern seit 1931

Jahre	Grundzahlen Neuerstellte Wohnungen			Promilleanteile ¹ der neuerstellten Wohnungen		
	in Einfamilien- häusern	übrige	im ganzen	in Einfamilien- häusern	übrige	im ganzen
1931	429	3 945	4 374	98	902	1 000
1932	227	4 333	4 560	50	950	1 000
1933	285	1 760	2 045	139	861	1 000
1934	302	2 325	2 627	115	885	1 000
1935	177	1 545	1 722	103	897	1 000
1936	78	427	505	154	846	1 000
1937	141	793	934	151	849	1 000
1938	182	1 545	1 727	105	895	1 000
1939	139	2 404	2 543	55	945	1 000
1940	81	986	1 067	76	924	1 000
1941	96	965	1 061	90	910	1 000
1942	35	1 573	1 608	22	978	1 000
1943	271	1 307	1 578	172	828	1 000
1944	521	1 628	2 149	242	758	1 000
1945	458	1 689	2 147	213	787	1 000
1946	590	1 720	2 310	255	745	1 000
1947	494	1 500	1 994	248	752	1 000
1948	496	2 611	3 107	160	840	1 000
1949	384	2 073	2 457	156	844	1 000
1950	186	2 890	3 076	60	940	1 000
1951	190	4 091	4 281	44	956	1 000
1952	154	4 293	4 447	35	965	1 000
1953	212	3 289	3 501	61	939	1 000
1954	76	3 733	3 809	20	980	1 000
1955	58	3 135	3 193	18	982	1 000
1956	51	2 051	2 102	24	976	1 000
1957	66	2 571	2 637	25	975	1 000
1958	16	3 116	3 132	5	995	1 000
1959	7	2 873	2 880	2	998	1 000
1960	10	3 149	3 159	3	997	1 000
1961	12	2 257	2 269	5	995	1 000
1962	16	2 030	2 046	8	992	1 000
1963	32	1 753	1 785	18	982	1 000
1964	18	2 061	2 079	9	991	1 000
1965	14	2 028	2 042	7	993	1 000
1966	11	2 350	2 361	5	995	1 000
1967	4	1 835	1 839	2	998	1 000
1968	5	2 302	2 307	2	998	1 000
1969	20	2 543	2 563	8	992	1 000
1970	2	1 646	1 648	1	999	1 000
1971	12	1 846	1 858	6	994	1 000
1972	37	2 034	2 071	18	982	1 000
1973	13	1 878	1 891	7	993	1 000
1974	21	1 921	1 942	11	989	1 000
1975	12	1 270	1 282	9	991	1 000
1976	2	2 191	2 193	1	999	1 000
1977	18	1 329	1 347	13	987	1 000
1978	35	780	815	43	957	1 000

¹ am Wohnungsgesamtbestand

2. Eigentumswohnungen nach Begründungs- und Erstellungsjahren – Stand Ende 1978

Erstellungs- jahre	Begründungsjahre des Stockwerkeigentums									im ganzen
	1965-70	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	
Grundzahlen										
Vor 1941	21	25	32	60	56	62	51	118	37	462
1941-1964	49	41	5	17	10	30	98	59	4	313
1965-1970	176	59	22	79	28	48	-	3	2	417
1971	-	35	54	48	135	31	-	23	-	326
1972	-	-	103	122	144	17	-	-	-	386
1973	-	-	-	113	121	92	5	-	-	331
1974	-	-	-	-	5	202	29	-	-	236
1975	-	-	-	-	-	2	106	15	-	123
1976	-	-	-	-	-	-	44	85	-	129
1977	-	-	-	-	-	-	-	156	-	156
1978	-	-	-	-	-	-	-	-	71	71
Im ganzen	246	160	216	439	499	484	333	459	114	2950
Promilleverteilung nach Begründungsjahren										
Vor 1941	46	54	69	130	121	134	110	256	80	1000
1941-1964	157	131	16	54	32	96	313	188	13	1000
1965-1970	422	142	53	189	67	115	-	7	5	1000
1971	-	107	166	147	414	95	-	71	-	1000
1972	-	-	267	316	373	44	-	-	-	1000
1973	-	-	-	341	366	278	15	-	-	1000
1974	-	-	-	-	21	856	123	-	-	1000
1975	-	-	-	-	-	16	862	122	-	1000
1976	-	-	-	-	-	-	341	659	-	1000
1977	-	-	-	-	-	-	-	1000	-	1000
1978	-	-	-	-	-	-	-	-	1000	1000
Im ganzen	83	54	73	149	169	164	113	156	39	1000
Promilleverteilung nach Erstellungsjahren										
Vor 1941	85	156	148	137	112	128	153	257	324	157
1941-1964	199	256	23	39	20	62	295	128	35	106
1965-1970	716	369	102	180	56	99	-	7	18	141
1971	-	219	250	109	271	64	-	50	-	110
1972	-	-	477	278	289	35	-	-	-	131
1973	-	-	-	257	242	190	15	-	-	112
1974	-	-	-	-	10	418	87	-	-	80
1975	-	-	-	-	-	4	318	33	-	42
1976	-	-	-	-	-	-	132	185	-	44
1977	-	-	-	-	-	-	-	340	-	53
1978	-	-	-	-	-	-	-	-	623	24
Im ganzen	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

3. Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl und Erstellungsjahren – Stand Ende 1978

Erstellungs- jahre	Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl						im ganzen
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
Grundzahlen							
Vor 1941	86	78	140	103	41	14	462
1941–1964	45	80	97	63	17	11	313
1965–1970	38	58	62	107	115	37	417
1971	39	44	44	76	102	21	326
1972	117	74	41	57	65	32	386
1973	191	65	36	27	12	–	331
1974	48	30	68	70	12	8	236
1975	10	22	34	26	24	7	123
1976	65	25	16	21	2	–	129
1977	17	29	17	53	29	11	156
1978	3	14	20	20	12	2	71
Zusammen	659	519	575	623	431	143	2950
Promilleverteilung nach der Zimmerzahl							
Vor 1941	186	169	303	223	89	30	1000
1941–1964	144	256	310	201	54	35	1000
1965–1970	91	139	149	256	276	89	1000
1971	120	135	135	233	313	64	1000
1972	303	192	106	148	168	83	1000
1973	577	196	109	82	36	–	1000
1974	203	127	288	297	51	34	1000
1975	81	179	277	211	195	57	1000
1976	504	194	124	163	15	–	1000
1977	109	186	109	340	186	70	1000
1978	42	197	282	282	169	28	1000
Im ganzen	223	176	195	211	146	49	1000
Promilleverteilung nach Erstellungsjahr							
Vor 1941	130	150	243	165	95	98	157
1941–1964	68	154	169	101	39	77	106
1965–1970	58	112	108	172	267	259	141
1971	59	85	76	122	237	147	110
1972	177	143	71	92	151	223	131
1973	290	125	63	43	28	–	112
1974	73	58	118	112	28	56	80
1975	15	42	59	42	55	49	42
1976	99	48	28	34	5	–	44
1977	26	56	30	85	67	77	53
1978	5	27	35	32	28	14	24
Im ganzen	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

4. Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl und Stadtquartieren – Stand Ende 1978

Stadtquartiere Kreis Ganze Stadt	Eigentumswohnungen mit ... Zimmern – Grundzahlen							Promille- verteilung nach Stadt- quartieren	Promille- anteil am Wohnungs- gesamt- bestand
	1	2	3	4	5	6 und mehr	im ganzen		
Rathaus	58	20	3	3	2	–	86	30	52
Hochschulen	9	3	2	1	1	–	16	5	54
Lindenhof	14	25	4	3	1	1	48	16	73
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 1 zusammen	81	48	9	7	4	1	150	51	51
Wollishofen	6	14	24	22	9	8	83	28	11
Leimbach	2	4	15	13	11	3	48	16	27
Enge	19	7	8	17	22	9	82	28	19
Kreis 2 zusammen	27	25	47	52	42	20	213	72	15
Alt-Wiedikon	3	6	12	23	–	–	44	15	6
Friesenberg	1	6	5	–	6	–	18	6	4
Sihlfeld	6	19	29	5	6	–	65	22	6
Kreis 3 zusammen	10	31	46	28	12	–	127	43	6
Werd	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Langstrasse	58	21	16	8	–	–	103	35	22
Hard	62	37	38	25	1	–	163	55	27
Kreis 4 zusammen	120	58	54	33	1	–	266	90	21
Gewerbeschule	–	12	4	–	–	–	16	5	4
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 5 zusammen	–	12	4	–	–	–	16	5	4
Unterstrass	17	26	30	22	1	1	97	33	9
Oberstrass	37	23	11	15	6	6	98	33	21
Kreis 6 zusammen	54	49	41	37	7	7	195	66	13
Fluntern	11	21	26	48	35	27	168	57	55
Hottingen	20	24	9	19	25	19	116	39	24
Hirslanden	6	20	4	7	10	9	56	19	16
Witikon	10	17	29	62	65	20	203	69	51
Kreis 7 zusammen	47	82	68	136	135	75	543	184	35
Seefeld	3	5	10	2	1	1	22	7	7
Mühlebach	75	7	7	8	2	3	102	35	35
Weinegg	–	–	1	17	23	–	41	14	20
Kreis 8 zusammen	78	12	18	27	26	4	165	56	20
Albisrieden	34	38	37	106	131	12	358	122	43
Altstetten	8	23	36	40	9	–	116	39	9
Kreis 9 zusammen	42	61	73	146	140	12	474	161	23
Höngg	40	50	62	75	38	19	284	96	36
Wipkingen	3	5	10	6	15	2	41	14	5
Kreis 10 zusammen	43	55	72	81	53	21	325	110	21
Affoltern	39	23	13	3	5	–	83	28	12
Oerlikon	84	9	19	9	5	–	126	43	16
Seebach	24	20	76	64	1	3	188	64	23
Kreis 11 zusammen	147	52	108	76	11	3	397	135	17
Saatlen	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Schwamendingen-M.	2	2	2	–	–	–	6	2	1
Hirzenbach	8	32	33	–	–	–	73	25	14
Kreis 12 zusammen	10	34	35	–	–	–	79	27	6
Ganze Stadt	659	519	575	623	431	143	2950	1000	18

5. Umgesetzte Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl und den Stadtquartieren 1978

Stadtquartiere	Umgesetzte Eigentumswohnungen mit ... Zimmern						im ganzen
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Rathaus	5	—	—	—	—	—	5
Hochschulen	—	2	—	—	—	—	2
Lindenhof	—	2	2	1	1	—	6
City	—	—	—	—	—	—	—
Kreis 1 zusammen	5	4	2	1	1	—	13
Wollishofen	1	2	1	—	1	1	6
Leimbach	—	—	—	—	—	1	1
Enge	—	2	1	1	2	1	7
Kreis 2 zusammen	1	4	2	1	3	3	14
Alt-Wiedikon	2	5	6	6	—	—	19
Friesenberg	—	—	—	—	—	—	—
Sihlfeld	—	1	3	—	—	—	4
Kreis 3 zusammen	2	6	9	6	—	—	23
Werd	—	—	—	—	—	—	—
Langstrasse	—	3	1	4	—	—	8
Hard	—	2	—	2	—	—	4
Kreis 4 zusammen	—	5	1	6	—	—	12
Gewerbeschule	—	1	—	—	—	1	2
Escher Wyss	—	—	—	—	—	—	—
Kreis 5 zusammen	—	1	—	—	—	1	2
Unterstrass	1	2	3	1	—	—	7
Oberstrass	2	1	1	1	—	1	6
Kreis 6 zusammen	3	3	4	2	—	1	13
Fluntern	1	3	3	10	3	2	22
Hottingen	1	—	—	2	—	4	7
Hirslanden	—	1	1	1	3	1	7
Witikon	1	1	9	9	8	4	32
Kreis 7 zusammen	3	5	13	22	14	11	68
Seefeld	—	—	3	—	—	—	3
Mühlebach	—	1	2	—	—	—	3
Weinegg	—	—	1	1	—	—	2
Kreis 8 zusammen	—	1	6	1	—	—	8
Albisrieden	2	7	5	9	6	—	29
Altstetten	—	1	3	—	—	—	4
Kreis 9 zusammen	2	8	8	9	6	—	33
Höngg	7	13	12	16	8	2	58
Wipkingen	—	—	4	6	—	—	10
Kreis 10 zusammen	7	13	16	22	8	2	68
Affoltern	2	3	5	—	1	—	11
Oerlikon	1	—	—	—	—	—	1
Seebach	—	—	2	2	—	1	5
Kreis 11 zusammen	3	3	7	2	1	1	17
Saatlen	—	—	—	—	—	—	—
Schwamendingen-M.	—	—	—	—	—	—	—
Hirzenbach	—	—	—	—	—	—	—
Kreis 12 zusammen	—	—	—	—	—	—	—
Ganze Stadt	26	53	68	72	33	19	271

6. Umgesetzte Eigentumswohnungen nach Umsatzwert und Zimmerzahl 1978

Umsatzwert- klassen 1000 Fr.	Grundzahlen					Prozente kumuliert				
	Wohnungen mit ... Zimmern					Wohnungen mit ... Zimmern				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
60- 79	1	-	-	-	-	5,0	-	-	-	-
80- 99	10	-	-	-	-	55,0	-	-	-	-
100-119	1	2	-	-	-	60,0	4,5	-	-	-
120-139	2	17	1	-	-	70,0	43,1	1,6	-	-
140-159	4	1	3	-	-	90,0	45,4	6,4	-	-
160-179	2	2	13	2	-	100,0	49,9	27,0	3,2	-
180-199	-	6	6	14	-		63,5	36,5	25,4	-
200-219	-	5	3	1	-		75,0	41,3	27,0	-
220-239	-	2	3	6	3		79,5	46,1	36,5	10,0
240-259	-	1	11	5	3		81,8	63,5	44,4	20,0
260-279	-	-	6	5	1		-	73,0	52,3	23,3
280-299	-	4	1	4	1		90,9	74,6	58,6	26,6
300-319	-	-	5	5	2		-	82,5	66,5	33,3
320-339	-	3	3	4	1		97,7	87,3	72,8	36,6
340-359	-	1	2	3	-		100,0	90,5	77,6	-
360-379	-	-	-	3	2			-	82,4	43,3
380-399	-	-	2	3	5			93,7	87,2	60,0
400-419	-	-	2	-	2			96,9	-	66,7
420-439	-	-	-	2	2			-	90,4	73,4
440-459	-	-	-	1	-			-	92,0	-
460-479	-	-	-	1	-			-	93,6	-
480-499	-	-	-	-	-			-	-	-
500-519	-	-	-	1	2			-	95,2	80,1
520-539	-	-	-	1	1			-	96,8	83,4
540-559	-	-	-	-	-			-	-	-
560-579	-	-	-	-	1			-	-	86,7
580-599	-	-	-	-	-			-	-	-
600-699	-	-	2	2	1			100,0	100,0	90,0
700-799	-	-	-	-	-					-
800-899	-	-	-	-	1					93,3
900-999	-	-	-	-	2					100,0
Im ganzen	20	44	63	63	30					