

Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich 1979

Ganze Stadt

Gemäss Fortschreibung des Statistischen Amtes befanden sich Ende 1979 auf dem Gebiet der Stadt Zürich 3 246 Eigentumswohnungen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand von 167 516 bedeutet dies, dass von allen Wohnungen auf Stadtgebiet Ende 1979 deren nur knapp zwei Prozent Eigentumswohnungen waren.

Gegenüber dem Stand Ende 1978 von 2 950 hat sich die Zahl der Eigentumswohnungen in Zürich um 296 oder rund zehn Prozent erhöht. Dieser Zuwachs ist ein Saldo aus einem Zugang um 304 und einem durch Auflösung des Stockwerkeigentums bedingten Abgang um acht Einheiten. Vom erwähnten Zugang um 304 Eigentumswohnungen entfallen deren 138 oder rund 45 Prozent auf die im Jahre 1979 erstellten Wohnungen. Vergleicht man diese Zahl mit der Gesamtwohnungsproduktion des Jahres 1979 von 1291 Einheiten, bedeutet dies, dass mehr als ein Zehntel der Neubauwohnungen des Jahres 1979 dem Stockwerkeigentum zugeführt wurden. Die restlichen 166 im Jahre 1979 neu ermittelten Eigentumswohnungen wurden in den früheren Jahren, alleamt vor 1976, 42 davon sogar vor dem Jahre 1941, erbaut. Dies bestätigt die Gültigkeit der bereits in einer früheren Untersuchung¹ gemachten Feststellung, dass ein grosser Teil der Eigentumswohnungen durch Umwandlung von früher erstellten Mietwohnungen entsteht.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass von insgesamt 14 690 Wohnungen, die in den Jahren 1971–1979 in Zürich erstellt wurden, deren 1998, d.h. rund 14 Prozent, sich Ende 1979 im Stockwerkeigentum befanden. – Die Gliederung des Bestandes an Eigentumswohnungen nach den Merkmalen Erstellungsjahr und Jahr der Begründung des Stockwerkeigentums ist aus der Anhangtabelle 1 ersichtlich.

Stadtquartiere

Die im Jahre 1979 durch Neubau oder Umwandlung entstandenen 304 Eigentumswohnungen verteilen sich ungleichmässig auf die einzelnen Stadtquartiere. Der grösste Zuwachs, nämlich um 56 Einheiten, ergab sich im Stadtquartier Seebach, der zweitgrösste, um je 47 Eigentumswohnungen, in den Stadtquartieren Sihlfeld und Saaten. Vor einem Jahr gab es im Stadtquartier Saaten noch keine Eigentumswohnungen. In 15 der 34 Stadtquartiere wurde 1979 kein Zuwachs an Eigentumswohnungen ermittelt. Nebst den Stadtquartieren der Stadtkreise 4 und 5, die nur relativ wenige attraktive Wohnlagen bieten, befinden sich darunter zum Beispiel auch die Stadtquartiere Höngg und Altstetten, in denen in früheren Jahren zahlreiche Eigentumswohnungen entstanden. Wie vor einem Jahr befanden sich auch 1979 die meisten Eigentumswohnungen, nämlich 400, im Stadtquartier Albisrieden, überhaupt keine dagegen

¹ Z. Lomecky, Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich, Zürcher Statistische Nachrichten 1979/1.

in den innerstädtischen Stadtquartieren City und Werd sowie im typischen Industriequartier Escher Wyss.

Der grösste relative Anteil der Eigentumswohnungen am Gesamtwohnungsbestand ergab sich Ende 1979, wie bereits vor einem Jahr, im Altstadtquartier Lindenhof mit 7,5 Prozent des allerdings nur kleinen Gesamtwohnungsbestandes von 668. Unter den typischen Wohnquartieren wiesen mit 5,9 Prozent Fluntern und mit 5,0 Prozent Albisrieden die grössten Anteile der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand des Stadtquartiers auf. Detaillierte Angaben über den Bestand an Eigentumswohnungen in einzelnen Stadtquartieren enthält die Anhangtabelle 2.

Zimmerzahl

Unter allen neuerstellten Wohnungen wie auch unter den neuentstandenen Eigentumswohnungen waren 1979 mit einem Anteil von rund 33 bzw. 26 Prozent die Zweizimmerwohnungen am zahlreichsten. Am zweithäufigsten kamen mit einem Anteil von je rund 22 Prozent unter allen neuerstellten Wohnungen die Einzimmer-, bei den neuentstandenen Eigentumswohnungen dagegen die Dreizimmerwohnungen vor. Auf die Wohnungen mit vier und mehr Zimmern entfielen von allen 1979 neuerstellten Wohnungen rund ein Viertel, von den im gleichen Jahr neu ermittelten Eigentumswohnungen dagegen rund ein Drittel.

Wesentlichere Unterschiede als im Hinblick auf den Zuwachs ergeben sich – wie aus der untenstehenden Tabelle erhellt – nach der Zimmerzahl hinsichtlich des Bestandes aller Wohnungen einerseits und der Eigentumswohnungen andererseits. Dank dem Umstand, dass in den früheren Jahren am häufigsten Dreizimmerwohnungen erstellt wurden, entfielen auf diese Ende 1979 gut zwei Fünftel aller Zürcher Wohnungen, aber weniger als ein Fünftel der Eigentumswohnungen. Den grössten Anteil am Bestand der Eigentumswohnungen von 22 Prozent wiesen dagegen die Einzimmerwohnungen auf, die sich aber am Gesamtwohnungsbestand mit nur etwas mehr als zehn Prozent beteiligten. Zusammenfassend kann man sagen, dass unter den Eigentumswohnungen die Ein- und die Vierzimmer- unter allen Wohnungen dagegen die Dreizimmerwohnungen überwiegen.

Eigentumswohnungen 1978 und 1979 nach der Zimmerzahl

Wohnungen mit ... Zimmern	1978 Stand	1979 Stand	Veränderung gegenüber 1978		Prozentverteilung des Gesamtbestandes		Prozentanteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand ²
			absolut	Prozentanteil ¹	Eigentumswohnungen	alle Wohnungen	
1	659	717	+ 58	19,6	22,1	10,5	4,1
2	519	595	+ 76	25,7	18,3	21,0	1,7
3	575	640	+ 65	22,0	19,7	40,7	0,9
4	623	681	+ 58	19,6	21,0	20,3	2,0
5	431	459	+ 28	9,4	14,1	4,4	6,2
6 und mehr	143	154	+ 11	3,7	4,8	3,1	3,0
Im ganzen	2950	3246	+ 296	100,0	100,0	100,0	1,9

¹ an der Gesamtveränderung

² der gleichen Zimmerzahl

Aus der unterschiedlichen Verteilung des Gesamtwohnungsbestandes und des Bestandes an Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl ergeben sich auch unterschiedliche Anteile der Eigentumswohnungen mit einer bestimmten Zimmerzahl am gesamten Wohnungsbestand der gleichen Grösse. Befanden sich 1979 von allen Wohnungen auf Stadtgebiet 1,9 Prozent im Stockwerkeigentum, belief sich ihr Anteil am Gesamtbestand aller Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern auf 4,9 Prozent. Am Total der Einzimmerwohnungen waren die Eigentumswohnungen mit 4,1 Prozent beteiligt, von den Dreizimmerwohnungen waren dagegen nur 0,9 Prozent Eigentumswohnungen. Einzig bei den Eigentumswohnungen mit zwei Zimmern entsprach der Anteil von 1,7 Prozent ungefähr dem mittleren aller Wohnungsgrössen von 1,9 Prozent.

Preise

In der bereits zitierten früheren Untersuchung¹ wurde verwiesen auf die Problematik einer Preisstatistik der Eigentumswohnungen, die sich voneinander im Hinblick auf das Baujahr, den Bauzustand, Ausstattung, Fläche, Lage und dergleichen stark unterscheiden. Nichtsdestoweniger dürften aber die in der nachstehenden Tabelle und in der Anhangtabelle 3 enthaltenen Zahlen von Interesse sein.

Niedrigste, höchste und häufigste Preise der 1979 umgesetzten Eigentumswohnungen

Wohnungen mit ... Zimmern	Niedrigste Preisklasse		Höchste Preisklasse		Häufigste Preisklasse	
	1000 Fr.	Anzahl Wohnungen	1000 Fr.	Anzahl Wohnungen	1000 Fr.	Anzahl Wohnungen
1	unter 100	13	220–259	2	unter 100	13
2	100–139	1	300–339	2	140–179	11
3	140–179	6	500–539	1	180–219	17
4	140–179	3	600–699	1	260–299	10
5	340–379	2	800–899	1	380–419	7

Zur ergänzenden Information seien auch die absolut niedrigsten und höchsten 1979 bezahlten Preise für Eigentumswohnungen mit einem bis fünf Zimmern aufgeführt.

Absolut niedrigste und höchste Preise für 1979 umgesetzte Eigentumswohnungen

Wohnungen mit ... Zimmern	Absolut niedrigster Preis			Absolut höchster Preis		
	1000 Fr.	Baujahr	Stadtquartier	1000 Fr.	Baujahr	Stadtquartier
1	77	1974	Seebach	254	1979	Hottingen
2	139	1934	Wiedikon	339	1979	Saatlen
3	152	1974	Seebach	525	1979	Hottingen
4	175	1974	Seebach	658	1979	Hottingen
5	355	1974	Seebach	800	1972	Witikon

Die vorstehende Tabelle zeigt deutlich die Abhängigkeit des Preises vom Baujahr und der Lage der Wohnung. Über weitere Einflussfaktoren, die sich auf

¹ Z. Lomecky, a. a. O. S. 18 ff

den Wohnungspreis auswirken, stehen der amtlichen Statistik keine Angaben zur Verfügung.

Zusammenfassung

Im Jahre 1979 erhöhte sich der Bestand an Eigentumswohnungen von bisher 2950 um 296 auf 3246. Dieser Zuwachs ergab sich als Saldo einer Zunahme um 304 Einheiten und einer Abnahme um acht Einheiten. Von der Zunahme entfallen 45 Prozent auf die 1979 neuerstellten Wohnungen, der Rest von 55 Prozent ergab sich aus einer Umwandlung von früher erbauten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand Ende 1979 von 167 516 belief sich auf 1,9 Prozent. Er variierte nach Stadtquartieren zwischen null in den Stadtquartieren City, Werd und Escher Wyss und 7,5 Prozent im Altstadtquartier Lindenhof.

Nach der Zimmerzahl ergab sich der höchste Anteil der Eigentumswohnungen mit 4,9 Prozent an den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern und der kleinste von 0,9 Prozent an der Gesamtzahl der Wohnungen mit drei Zimmern.

Im Hinblick auf die Preise der 1979 umgesetzten Eigentumswohnungen können höchstens die häufigsten Preise eine gewisse Aussagekraft beanspruchen. Sie lagen unter 100 000 Franken für die Einzimmerwohnungen, zwischen 140 000 und 179 000 Franken für Zweizimmerwohnungen, 180 000 und 219 000 Franken für Dreizimmerwohnungen, 260 000 und 299 000 Franken für Wohnungen mit vier und zwischen 380 000 und 419 000 für solche mit fünf Zimmern.

Z. Lomecky

1. Eigentumswohnungen nach Begründungs- und Erstellungsjahren – Stand Ende 1979

Erstellungs- jahre	Begründungsjahre des Stockwerkeigentums										Im ganzen
	1965-70	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	
Grundzahlen											
Vor 1941	20	25	32	60	56	62	51	114	37	42	499
1941-1964	49	41	5	17	10	30	98	59	4	16	329
1965-1970	176	59	22	79	28	48	-	3	2	3	420
1971	-	35	54	48	135	31	-	23	-	20	346
1972	-	-	100	122	144	17	-	-	-	26	409
1973	-	-	-	113	121	92	5	-	-	-	331
1974	-	-	-	-	5	202	29	-	-	57	293
1975	-	-	-	-	-	2	106	15	-	2	125
1976	-	-	-	-	-	-	44	85	-	-	129
1977	-	-	-	-	-	-	-	156	-	-	156
1978	-	-	-	-	-	-	-	-	71	-	71
1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138	138
Im ganzen	245	160	213	439	499	484	333	455	114	304	3246

Promilleverteilung nach Begründungsjahren

Vor 1941	40	50	64	120	112	125	102	229	74	84	1000
1941-1964	149	125	15	52	30	91	298	179	12	49	1000
1965-1970	419	141	52	188	67	114	-	7	5	7	1000
1971	-	101	156	139	390	90	-	66	-	58	1000
1972	-	-	244	298	352	42	-	-	-	64	1000
1973	-	-	-	341	366	278	15	-	-	-	1000
1974	-	-	-	-	17	689	99	-	-	195	1000
1975	-	-	-	-	-	16	848	120	-	16	1000
1976	-	-	-	-	-	-	341	659	-	-	1000
1977	-	-	-	-	-	-	-	1000	-	-	1000
1978	-	-	-	-	-	-	-	-	1000	-	1000
1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1000	1000
Im ganzen	76	49	65	135	154	149	103	140	35	94	1000

Promilleverteilung nach Erstellungsjahren

Vor 1941	82	156	150	137	112	128	153	250	324	138	154
1941-1964	200	256	23	39	20	62	295	130	35	53	101
1965-1970	718	369	103	180	56	99	-	7	18	10	129
1971	-	219	254	109	271	64	-	50	-	66	107
1972	-	-	470	278	289	35	-	-	-	85	126
1973	-	-	-	257	242	190	15	-	-	-	102
1974	-	-	-	-	10	418	87	-	-	187	90
1975	-	-	-	-	-	4	318	33	-	7	38
1976	-	-	-	-	-	-	132	187	-	-	40
1977	-	-	-	-	-	-	-	343	-	-	48
1978	-	-	-	-	-	-	-	-	623	-	22
1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	454	43
Im ganzen	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

2. Eigentumswohnungen nach Stadtquartieren 1978 und 1979

Stadtquartiere	1978 Stand	1979 Stand	Veränderung gegenüber 1978		Promille- verteilung ² nach Stadt- quartieren	Promilleanteil am Woh- nungsge- samtbestand
			absolut	Prozent- anteil ¹		
Rathaus	86	92	+ 6	+ 2,0	28	56
Hochschulen	16	17	+ 1	+ 0,4	5	61
Lindenhof	48	54	+ 6	+ 2,0	17	75
City	–	–	–	–	–	–
Kreis 1 zusammen	150	163	+ 13	+ 4,4	50	55
Wollishofen	83	83	–	–	26	11
Leimbach	48	48	–	–	15	27
Enge	82	85	+ 3	+ 1,0	26	19
Kreis 2 zusammen	213	216	+ 3	+ 1,0	67	15
Alt-Wiedikon	44	62	+ 18	+ 6,1	19	9
Friesenberg	18	18	–	–	6	5
Sihlfeld	65	112	+ 47	+ 15,9	34	10
Kreis 3 zusammen	127	192	+ 65	+ 22,0	59	9
Werd	–	–	–	–	–	–
Langstrasse	103	103	–	–	32	22
Hard	163	163	–	–	50	27
Kreis 4 zusammen	266	266	–	–	82	21
Gewerbeschule	16	16	–	–	5	4
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–
Kreis 5 zusammen	16	16	–	–	5	4
Unterstrass	97	101	+ 4	+ 1,4	31	10
Oberstrass	98	95	– 3	– 1,0	29	20
Kreis 6 zusammen	195	196	+ 1	+ 0,4	60	13
Fluntern	168	182	+ 14	+ 4,8	56	59
Hottingen	116	135	+ 19	+ 6,4	42	27
Hirslanden	56	56	–	–	17	16
Witikon	203	206	+ 3	+ 1,0	63	49
Kreis 7 zusammen	543	579	+ 36	+ 12,2	178	37
Seefeld	22	22	–	–	7	7
Mühlebach	102	116	+ 14	+ 4,7	36	39
Weinegg	41	41	–	–	12	19
Kreis 8 zusammen	165	179	+ 14	+ 4,7	55	21
Albisrieden	358	400	+ 42	+ 14,1	123	50
Altstetten	116	116	–	–	36	9
Kreis 9 zusammen	474	516	+ 42	+ 14,1	159	25
Höngg	284	284	–	–	87	36
Wipkingen	41	44	+ 3	+ 1,0	14	6
Kreis 10 zusammen	325	328	+ 3	+ 1,0	101	21
Affoltern	83	85	+ 2	+ 0,7	26	12
Oerlikon	126	134	+ 8	+ 2,7	42	17
Seebach	188	244	+ 56	+ 18,9	75	29
Kreis 11 zusammen	397	463	+ 66	+ 22,3	143	19
Saatlen	–	47	+ 47	+ 15,9	14	18
Schwamendingen-Mitte	6	12	+ 6	+ 2,0	4	2
Hirzenbach	73	73	–	–	23	14
Kreis 12 zusammen	79	132	+ 53	+ 17,9	41	10
Ganze Stadt	2950	3246	+ 296	100,0	1000	19

¹ an der Gesamtveränderung gegenüber 1978 ² des gesamten Bestandes an Eigentumswohnungen

3. Umgesetzte Eigentumswohnungen nach Umsatzwert und Zimmerzahl 1979

Umsatzwertklassen 1000 Fr.	Wohnungen nach der Zimmerzahl					Wohnungen nach der Zimmerzahl				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
	Grundzahlen					Prozente kumuliert				
unter 100	13	-	-	-	-	40,6	-	-	-	-
100-139	9	1	-	-	-	68,8	3,0	-	-	-
140-179	8	11	6	3	-	93,8	36,4	12,2	5,5	-
180-219	-	6	17	6	-	-	54,5	46,9	16,4	-
220-259	2	4	9	6	-	100,0	66,7	65,3	27,3	-
260-299	-	9	6	10	-	-	93,9	77,6	45,5	-
300-339	-	2	5	6	-	-	100,0	87,8	56,4	-
340-379	-	-	4	9	2	-	-	95,9	72,7	9,5
380-419	-	-	1	5	7	-	-	98,0	81,8	42,9
420-459	-	-	-	2	3	-	-	-	85,5	57,1
460-499	-	-	-	-	3	-	-	-	-	71,4
500-539	-	-	1	4	-	-	-	100,0	92,7	-
540-599	-	-	-	3	4	-	-	-	98,2	90,5
600-699	-	-	-	1	1	-	-	-	100,0	95,2
700-799	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
800-899	-	-	-	-	1	-	-	-	-	100,0
Im ganzen	32	33	49	55	21					