

8050 ZÜRICH



Quelle: IAZI

Gemeindebeschreibung

8050 Zürich liegt im Bezirk Zürich, im Kanton Zürich. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Zürich hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.0% pro Jahr auf 423'193 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 11.0% (Kanton: 10.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +28.0% verändert (Kanton: +23.2%).

Quellen: BFS, IAZI

Gemeindeinformation

Gemeinde	Zürich
BFS-Nr.	261
Gemeindetyp	Zentren

Bezirk	Bezirk Zürich
MS-Region	Zürich
Kanton	Kanton Zürich

Quelle: BFS

LOCATION REPORT

8050 ZÜRICH

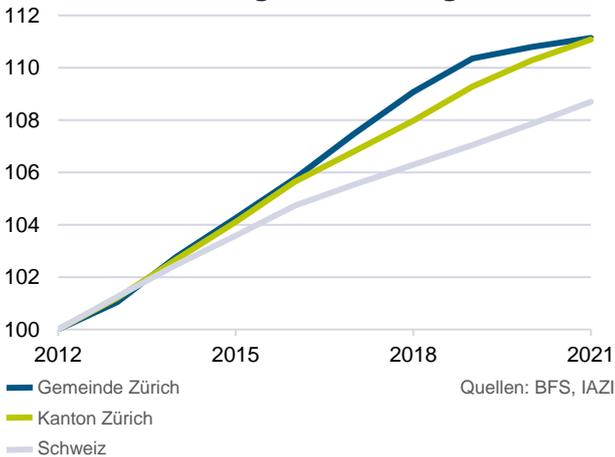
Allgemeine Informationen

Aktuelle Kennzahlen	Gemeinde	Bezirk	Kanton
Bevölkerung	423'193	423'193	1'564'662
Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre*	1.0%	1.0%	1.0%
Ausländerquote	32.4%	32.4%	27.4%
Steuerbelastung	11.0%	11.0%	10.5%
Durchschnittliches steuerbares Einkommen	87'515	87'515	89'755
Arbeitslosenquote	1.7%	1.7%	1.6%
Wohnbautätigkeit über 5 Jahre*	0.9%	0.9%	1.1%
Eigentumswohnungspreis	1'912'000	1'912'000	1'282'000
Einfamilienhauspreis	2'875'000	2'875'000	1'757'000

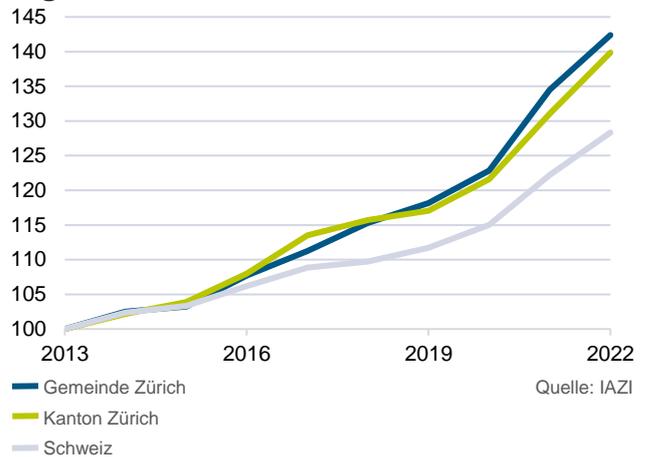
*Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Quellen: BFS, ESTV, SECO, IAZI

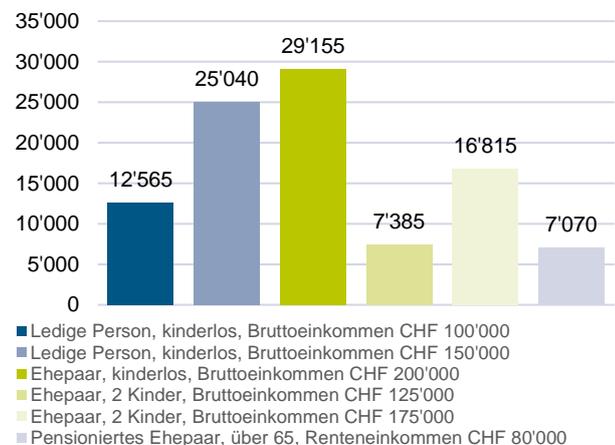
Index Bevölkerungsentwicklung



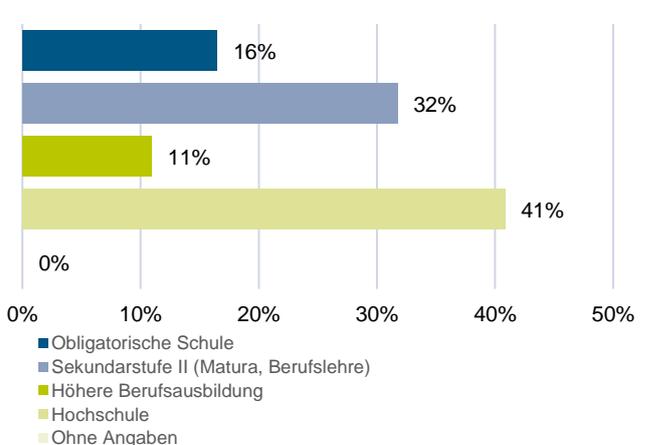
Eigenheimindex



Steuerbelastung (Gemeinde)



Höchste absolvierte Ausbildung (Gemeinde)

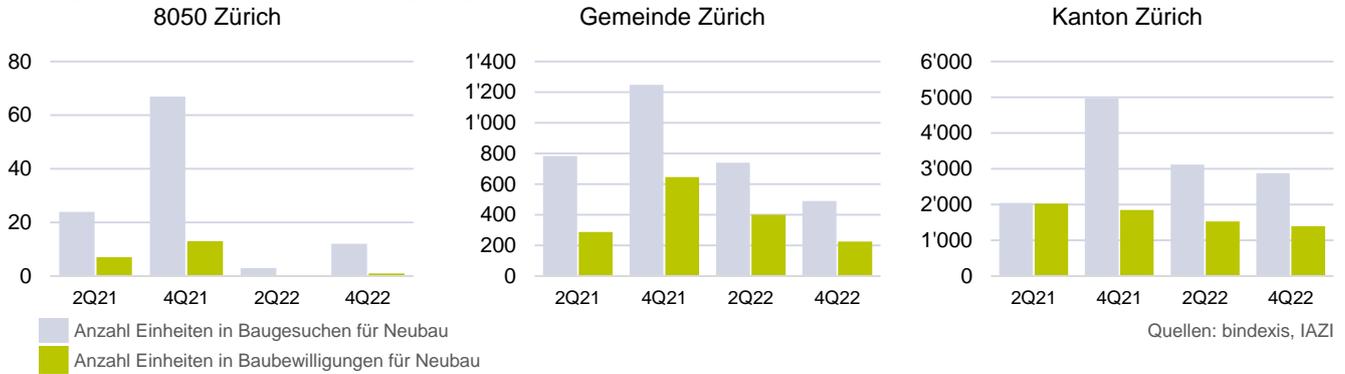


LOCATION REPORT

8050 ZÜRICH

Wohnungsmarkt

Baugesuche und Baubewilligungen



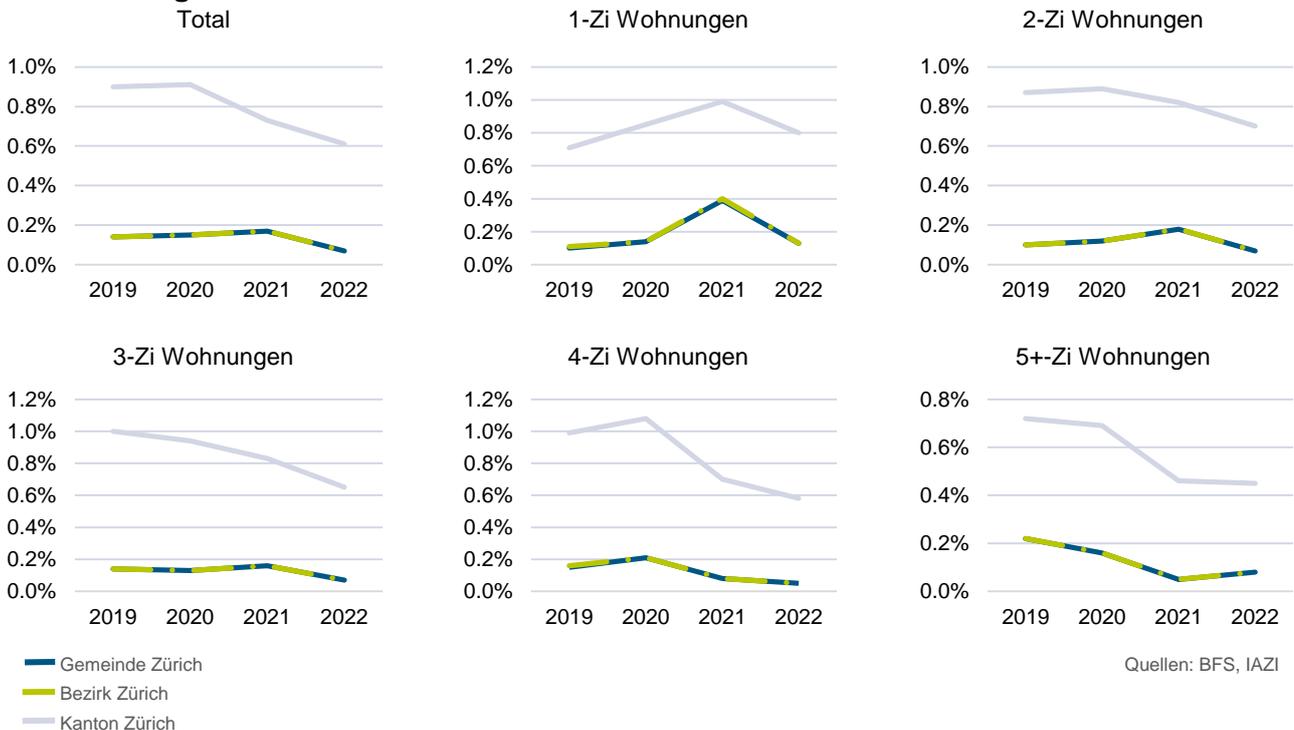
Anmerkung: Für Perioden, in denen keine Werte vorhanden sind, werden in den Grafiken keine Angaben angezeigt.

Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

Wohnen	Total	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6+-Zi
Bestand	230'525	27'408	53'341	81'838	48'376	13'417	6'145
Bestand in %	100%	12%	23%	36%	21%	6%	3%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	12'770	1'166	3'720	4'211	2'864	588	221
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100%	9%	29%	33%	22%	5%	2%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	5.5%	4.3%	7.0%	5.1%	5.9%	4.4%	3.6%

Quellen: BFS, IAZI

Leerwohnungsziffern

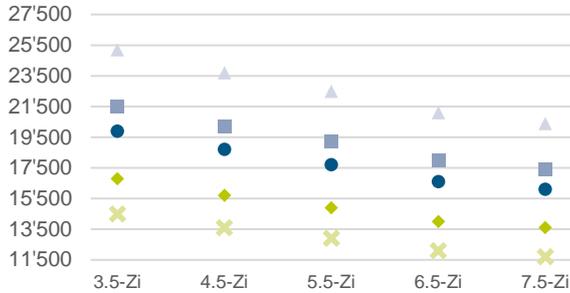


LOCATION REPORT

8050 ZÜRICH

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser

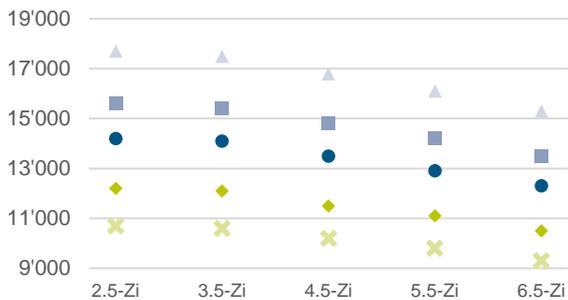


Quelle: IAZI

	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi	7.5-Zi
	25'200	23'700	22'500	21'100	20'400
	21'500	20'200	19'200	18'000	17'400
	19'900	18'700	17'700	16'600	16'100
	16'800	15'700	14'900	14'000	13'600
	14'500	13'600	12'900	12'100	11'700
CHF/m ² Nettowohnfläche					

Quelle: IAZI

Eigentumswohnungen



Quelle: IAZI

	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi
	17'700	17'500	16'800	16'100	15'300
	15'600	15'400	14'800	14'200	13'500
	14'200	14'100	13'500	12'900	12'300
	12'200	12'100	11'500	11'100	10'500
	10'700	10'600	10'200	9'800	9'300
CHF/m ² Nettowohnfläche					

Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Preise innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren aktuelle Marktpreise geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- ✕ Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

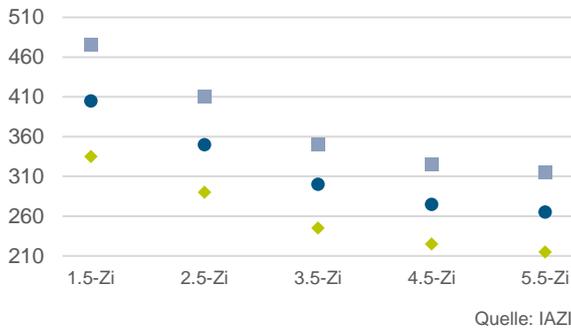
Spezialaspekte wie das Vorhandensein von Baurechten oder wertrelevanten Servituten sowie allfällige Zuschläge für Ferienobjekte in Tourismusregionen oder solche mit einem luxuriösen Ausbaustandard werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

LOCATION REPORT

8050 ZÜRICH

Angebotsmieten für Wohnungen nach Zimmerzahl

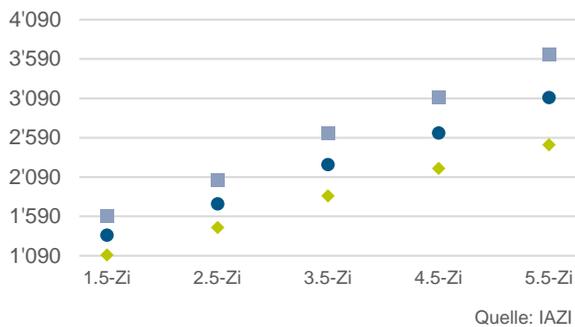
Jahresmieten pro Quadratmeter (Netto)



	1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
	475	410	350	325	315
	405	350	300	275	265
	335	290	245	225	215

CHF/m² Nettowohnfläche pro Jahr Quelle: IAZI

Monatsmieten pro Wohneinheit (Netto)



	1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
	1'600	2'050	2'650	3'100	3'650
	1'350	1'750	2'250	2'650	3'100
	1'100	1'450	1'850	2'200	2'500

CHF/Wohneinheit pro Monat Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Mieten innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Nettajahresmieten pro Quadratmeter geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt

Die Nettajahresmieten (ohne Nebenkosten) pro Quadratmeter Nettowohnfläche werden anhand von Inseraten geschätzt. Die Nettomonatsmieten pro Wohneinheit ergeben sich aus der Multiplikation mit der entsprechenden Nettowohnfläche und der Division durch 12 Monate. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

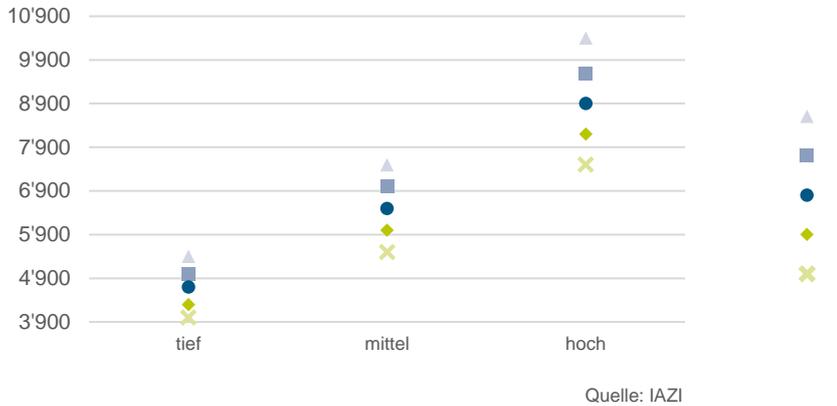
Für Neubauwohnungen sind gemäss der Definition der Musterobjekte die Werte im oberen Grafikbereich bzw. Tabellenteil als Referenz zu nehmen.

LOCATION REPORT

8050 ZÜRICH

Landwerte in Wohnzonen nach Ausnützung

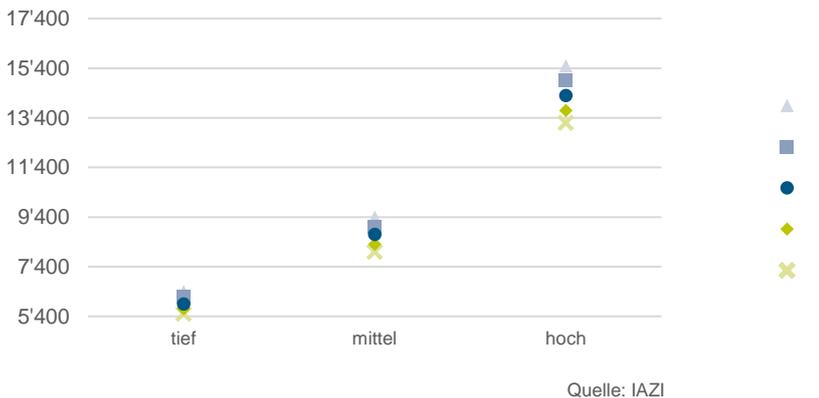
Landwerte pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser



Ausnützung		
tief	mittel	hoch
5'400	7'500	10'400
5'000	7'000	9'600
4'700	6'500	8'900
4'300	6'000	8'200
4'000	5'500	7'500

CHF/m² Grundstücksfläche Quelle: IAZI

Landwerte pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser



Ausnützung		
tief	mittel	hoch
6'400	9'400	15'500
6'200	9'000	14'900
5'900	8'700	14'300
5'700	8'300	13'700
5'500	8'000	13'200

CHF/m² Grundstücksfläche Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Landwerte innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Landwerte pro Quadratmeter geschätzt. Die Landwerte werden anhand der Residualwertmethode modelliert. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Grundstück an bester Lage
- Grundstück an überdurchschnittlicher Lage
- Grundstück an durchschnittlicher Lage
- ◆ Grundstück an unterdurchschnittlicher Lage
- ✕ Grundstück an schlechter Lage

Die Landwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb der Wohnzone. Die Abstufungen orientieren sich an der gemeindetypischen Ausnützung. Für Regionen mit geringer Marktliquidität werden die Werte nur für die mittlere Ausnützung aufgeführt.

LOCATION REPORT

8050 ZÜRICH

Mikrolage-Situation (transaktionsbasiert)



- überdurchschnittliche Mikrolage
- durchschnittliche Mikrolage
- unterdurchschnittliche Mikrolage

Quellen: IAZI, Map data ©2020 Google

Hinweis:

Die Mikrolage-Situation wird aus den Immobilieninformationen von IAZI und GIS-Informationen von externen Quellen ermittelt und entspricht einer lokalen Durchschnittsbetrachtung. Anhand der Grafik und der darin enthaltenen Durchschnittswerte sind keinerlei Rückschlüsse auf einzelne Objekte möglich.

Mikrolage-Daten



				10%	25%	50%	75%	90%
Aussicht	Hangneigung	°		0.4	0.7	1.3	2.3	4.1
Besonnung	Sonnenscheindauer Sommer	h		14.3	14.8	15.2	15.5	15.5
	Sonnenscheindauer Winter	h		6.0	6.6	7.0	7.5	7.7

Quelle: IAZI

				N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	flach
Hauptausrichtung	Himmelsrichtung	%		18	29	10	3	2	3	10	7	17

Quelle: IAZI

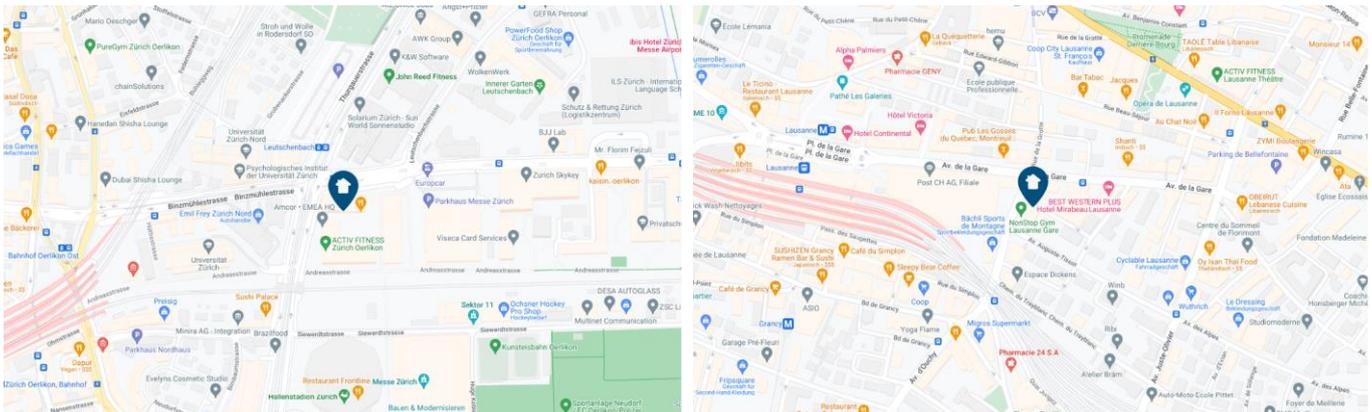
LOCATION REPORT

8050 ZÜRICH

Kontaktinformationen

IAZI AG
Thurgauerstrasse 36
CH-8050 Zürich
Tel: +41 43 501 06 00
www.iazi.ch
info@iazi.ch

CIFI SA
Avenue de la Rasude 2
CH-1006 Lausanne
Tel: +41 21 533 06 00
www.cifi.ch
info@iazi.ch



Map data ©2022 Google

Beschreibung der mittleren Musterobjekte

Das mittlere Einfamilienhaus befindet sich an guter Lage, ist freistehend und hat einen separaten Garagenplatz. Das Haus ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand des Gebäudes wird als gut bewertet.

Die mittlere Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude an guter Lage mit acht Wohneinheiten, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und hat einen Parkplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand der Wohnung wird als gut bewertet.

Die mittlere Mietwohnung befindet sich im zweiten Stock in einem Gebäude an guter Lage, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und per Lift erreichbar. Die Wohnung ist siebzehn Jahre alt und hat eine gute Bauqualität. Entsprechend wird der Zustand der Wohnung als gut bewertet.

Das mittlere Grundstück weist eine für die Gemeindetypisierung und Nutzungsart typische Ausnützung auf und liegt an einer mittleren Mikrolage. Es ist gut bebaubar und unterliegt keinen speziellen baulichen Einschränkungen.

Detaillierte Informationen zu den zugrundeliegenden Grössenangaben sind im entsprechenden Benutzerhandbuch zu finden.

Datengrundlage & Haftungsbeschränkung

Die vorliegenden Analysen und Kennziffern basieren auf statistischen Modellen, Datenerhebungen und -berechnungen von IAZI sowie öffentlich zugänglichen Datenquellen. Die Daten sind ausschliesslich zur Information und zur internen Nutzung bestimmt. Eine elektronische Weitergabe ist untersagt.

IAZI übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben.

Für eine angemessene Interpretation der Daten ist eine detaillierte Kenntnis der Grundlagen erforderlich, auf denen die aufgeführten Daten basieren. Lesen Sie dazu bitte die Erläuterungen im Benutzerhandbuch.