

## Gebäude- und Wohnungsbau 2002 Gebäude- und Wohnungsbestand Ende 2002 Grundeigentumswechsel 2002

- Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes
  - Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke
-

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>Zusammenfassung</b>	1
<b>1. Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes</b>	2
1.1 Neubautätigkeit	2
1.2 Andere Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes	3
1.3 Struktur des Wohnungsbestandes	8
1.4 Entwicklung nach Stadtquartieren	8
1.5 Aussichten für den Wohnungsbau 2003 auf Stadtgebiet	9
<b>2. Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke</b>	10
<b>Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten</b>	19

### Allgemeiner Hinweis

Unter dem Titel <ANALYSEN> erscheinen jährlich acht bis zehn Berichte, herausgegeben von Statistik Stadt Zürich. Sie beinhalten Kommentare zu neuen statistischen Erhebungen und Ergebnissen, informieren über das Jahresgeschehen in den statistischen Sachgebieten Bevölkerung, Wohnungsbau, Hotellerie u.a. oder analysieren aktuelle statistische Themen.

Der Abonnementspreis beträgt Fr. 45.–, einschliesslich das Jahrbuch "Statistik Stadt Zürich" Fr. 80.–. Einzelne Berichte kosten Fr. 10.–, einzelne INFOS Fr. 5.–.

**ISSN 1013-5847**

Redaktion und Administration:

Statistik Stadt Zürich  
Napfgasse 6, 8001 Zürich  
E-mail: [statistik@stat.stzh.ch](mailto:statistik@stat.stzh.ch)  
[www.statistik-stadt-zuerich.info](http://www.statistik-stadt-zuerich.info)

Telefon 01 250 48 00  
Telefax 01 250 48 29

## Gebäude- und Wohnungsbau 2002

### Gebäude- und Wohnungsbestand Ende 2002

### Grundeigentumswechsel 2002

Im Jahre 2002 wurden 989 Wohnungen neu erstellt, d.h. rund 13 Prozent weniger als im Vorjahr (1'140). Diese Zahl liegt jedoch nur knapp unter dem Mittel der fünf letzten Jahre (1'021).

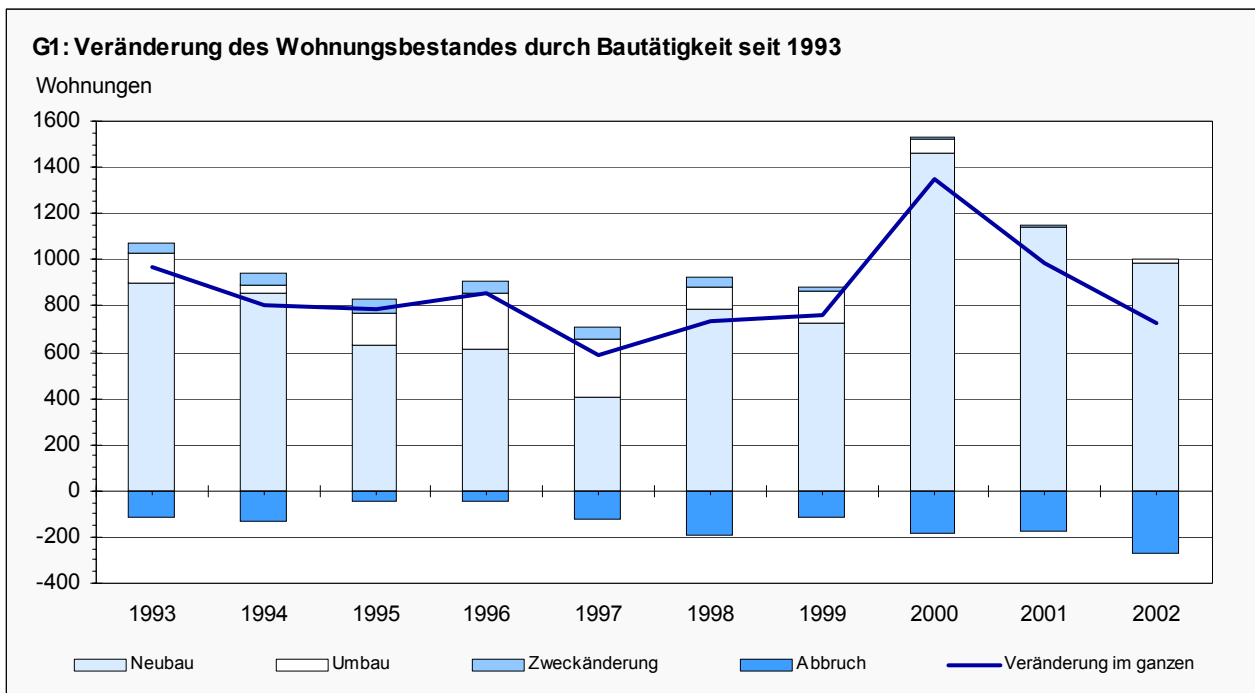
Vor allem wegen der intensiven Abbruchtätigkeit (271 Wohnungen oder 63,3% mehr als im Vorjahr) stieg die Zahl der Wohnungen per Saldo um nur 0,4% (2001: 0,5%). Dank der Umbau- und vor allem der Neubautätigkeit nahm die Zahl der grösseren Wohnungen weiterhin überproportional zu: 62,0% der neu angebotenen Wohnungen verfügten über vier oder mehr Zimmer (2001: 51,3%). Zum Vergleich: Ende 2002 hatten nur 29,1% aller Wohnungen in der Stadt mehr als drei Zimmer.

Wie im Vorjahr war die Neubautätigkeit im Kreis 11 am stärksten (2002: 31,3%; 2001: 35,8% aller neuen Wohnungen), dieses Jahr vor allem in Seebach; ebenfalls sehr intensiv war sie – wie im Vorjahr – im Quartier Escher Wyss (Zürich-West): Dort nahm der Wohnungsbestand innert Jahresfrist um 20,4% (Vorjahr: 8,9%) zu. In den letzten fünf Jah-

ren hat sich die Zahl der Wohnungen um 4'692 Einheiten oder 2,5% auf 189'353 erhöht. Am höchsten war die Zunahme im Quartier Escher Wyss mit 72,4%.

Kurzfristig werden weiterhin zahlreiche neue Wohnungen auf den Markt kommen; am 31. Dezember waren 2'136 Wohnungen im Bau, eine Zahl, die seit 1980 nie mehr erreicht wurde. Weniger erfreulich ist jedoch die längerfristige Entwicklung: Im Berichtsjahr wurden nur 1'172 Wohnungen neu bewilligt und Ende Jahr waren nur 1'497 Wohnungen bewilligt aber noch nicht im Bau; diese Zahlen liegen 21,4% bzw. 5,8% tiefer als im Vorjahr.

Das Handänderungsvolumen schwächte sich gegenüber dem Vorjahr um 4,0% ab; ebenfalls rückläufig waren die im Freihandverkauf gehandelten Quadratmeterpreise für bebaute Grundstücke: Nur in den Gewerbe- und Industriezonen nahmen sie leicht zu (6,8%); in der Kernzone betrug die Abnahme fast fünfzig Prozent.



## 1. Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

### 1.1 Neubautätigkeit

Das Berichtsjahr 2002 war weiterhin durch eine recht rege Bautätigkeit geprägt. So wurden 186 neue Gebäude erstellt gegenüber 178 im Vorjahr bzw. 186 im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Weiterhin am höchsten war die Produktion von Mehrfamilienhäusern mit 82 Gebäuden (2001: 73), gefolgt von 60 Gebäuden ohne Wohnungen (2001: 69). Im Berichtsjahr wurden wieder mehr Einfamilienhäuser gebaut, nämlich 29 (2001: 16). Der Ende 2002 ausgewiesene Gebäudebestand von 55'069 umfasst auch alle unterirdischen Gebäude,

die sehr kleinen Gebäude sowie Gebäudeteile mit eigener Hausnummer.

2002 wurden 989 Wohnungen neu erstellt. Diese Zahl ist niedriger als jene des Vorjahres (1'140), jedoch immer noch höher als das Mittel der letzten zehn Jahre (850). Die Strukturdaten der im Berichtsjahr fertig gestellten Wohnungen nach Gebäudeart, Zimmerzahl, Ersteller, Finanzierung und Zonenart sind in der Tabelle T11 auf Seite 15 zusammengestellt.

**T1: Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes seit 1993**

Jahr	Gebäude Neubau		Abbruch		Veränderung		Jahresend- bestand	Veränderung zum Vorjahr in %
	Wohn- gebäude	Nutz- gebäude <sup>1</sup>	Wohn- gebäude	Nutz- gebäude <sup>1</sup>	durch Bautätigkeit	durch Korrekturen <sup>2</sup>		
1993		126	30	63	168	208	50 619	0.75
1994	136	93	43	96	90	236	50 945	0.64
1995	79	110	24	118	47	347	51 339	0.77
1996	72	66	23	91	24	362	51 725	0.75
1997	61	74	31	140	- 36	622	52 311	1.13
1998	109	54	49	139	- 25	597	52 883	1.09
1999	92	50	35	236	- 129	720	53 474	1.12
2000	142	94	90	236	- 90	717	54 101	1.17
2001	108	70	89	160	- 71	655	54 685	1.08
<b>2002</b>	<b>126</b>	<b>60</b>	<b>62</b>	<b>284</b>	<b>- 160</b>	<b>544</b>	<b>55 069</b>	<b>0.70</b>
Mittel								
1993-1997	97	94	30	102	59	...	...	...
1998-2002	115	66	65	211	- 95	...	...	...

Jahr	Wohnungen <sup>3</sup>		Zweck- änderung <sup>5</sup> (Saldo)	Abbruch	Veränderung		Jahresend- bestand	Veränderung zum Vorjahr in %
	Neubau	Umbau <sup>4</sup> (Saldo)			durch Bautätigkeit	durch Korrekturen <sup>2</sup>		
1993	900	132	44	111	965	402	180 744	0.76
1994	854	39	47	135	805	464	182 013	0.70
1995	630	138	60	42	786	187	182 986	0.53
1996	614	241	50	47	858	85	183 929	0.52
1997	404	252	49	121	584	148	184 661	0.40
1998	787	95	44	193	733	23	185 417	0.41
1999	723	142	14	116	763	25	186 205	0.42
2000	1 465	54	14	182	1 351	31	187 587	0.74
2001	1 140	- 5	12	166	981	28	188 596	0.54
<b>2002</b>	<b>989</b>	<b>10</b>	<b>- 2</b>	<b>271</b>	<b>726</b>	<b>31</b>	<b>189 353</b>	<b>0.40</b>
Mittel								
1993-1997	680	160	50	91	800	...	...	...
1998-2002	1 021	59	16	186	911	...	...	...

<sup>1</sup> Darunter auch Nutzbauten mit Wohnungen <sup>2</sup> Infolge laufender Datenbankbereinigungen und inhaltlicher Anpassungen werden stets Korrekturen am Gebäude- und Wohnungsbestand vorgenommen <sup>3</sup> Wohnung: Eine geschlossene bauliche Einheit von zusammenhängenden Räumen, die eine eigene Küche beinhaltet mit einer Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> in Ein- und von 6 m<sup>2</sup> in Mehrzimmernwohnungen <sup>4</sup> Mit oder ohne Zweckänderung <sup>5</sup> Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung oder umgekehrt.

### Gliederung nach Zimmerzahl

Erfreulich ist die Feststellung, dass weiterhin vor allem die grösseren Wohnungen zulegen konnten. 613 oder 62,0% der neu erstellten Wohnungen verfügen über vier oder mehr Zimmer (2001: 51,3%). Zudem kamen 238 Dreizimmer-Wohnungen (2001: 340) und 133 Wohnungen mit zwei Zimmern (2001: 194) neu auf den Markt. Nur noch 5 Wohnungen hatten nur ein Zimmer (2001: 21; 2000: 118).

### Gliederung nach Gebäudeart

83,8% der neu erstellten Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern zu finden (2001: 67,1%; 2000: 77,7%). Offensichtlich handelt es sich weiterhin um grössere Gebäude, denn im Durchschnitt trifft es pro Mehrfamilienhaus 10,1 Wohnungen (Vorjahr: 10,5). Wieder mehr Einfamilienhäuser kamen auf den Markt, nämlich 29 (2001: 16). Die restlichen 131 Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die auch Geschäftsräume enthalten (2001: 359).

### Gliederung nach Ersteller und Finanzierung

374 oder fast vier von zehn Wohnungen wurden durch Baugenossenschaften erstellt (Vorjahr: 20,1%), über die Hälfte davon (57,5%) mit öffentlicher Beihilfe. Ebenfalls fast vier Zehntel der 228 von Privaten erstellten Wohnungen waren im Stockwerkeigentum (2001: 16,7). Seit 1981<sup>1</sup> wurden absolut und prozentual nie so viele Eigentumswohnungen fertig gestellt (siehe Grafik G2 auf dieser Seite und Tabelle T2 auf Seite 4). Beide Fakten bedeuten auch, dass per Saldo nur 39,1% der neuen Wohnungen (397) zu mieten sind (2001: 71,5%), eine Zahl, die angesichts der ausserordentlich niedrigen Leerquotenziffer (0,04% am 1. Juni 2002) zu denken gibt.

### Gliederung nach Zonenart

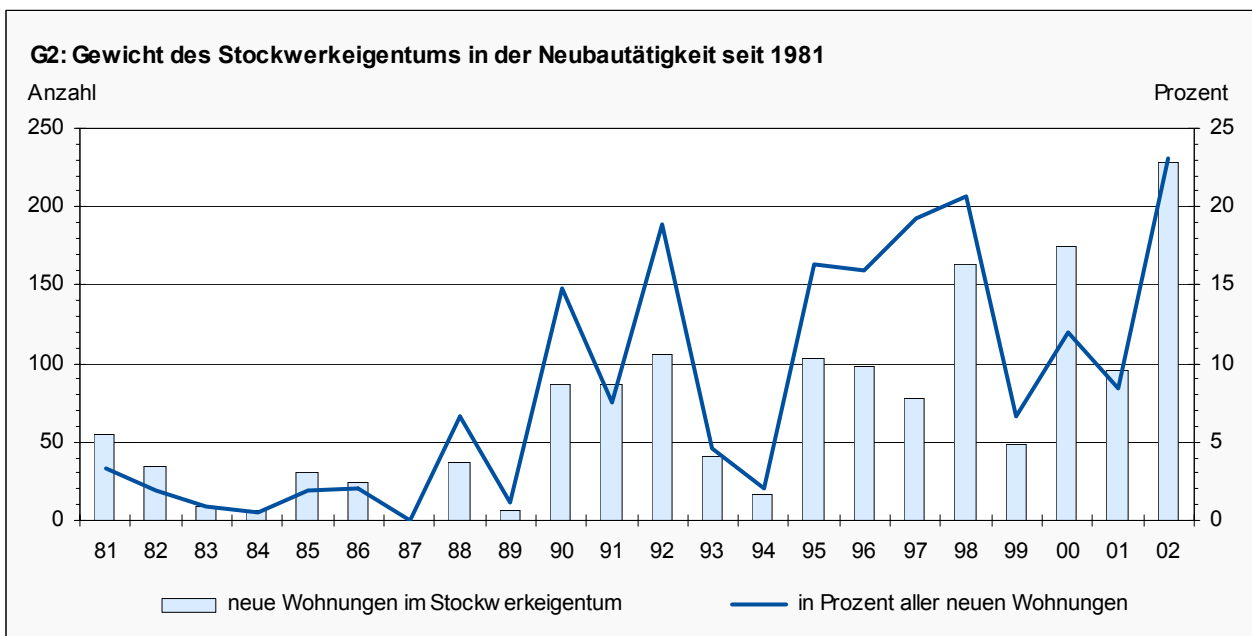
Über drei Viertel der neu erstellten Wohnungen befinden sich in einer Wohnzone (2001: 82,8%). Dazu kommen 189 Wohnungen in der Industriezone (alle im Kreis 11); nach dem heutigen Zonenplan liegen diese Wohnungen aber in Wohnzonen.

<sup>1</sup> Erst seit diesem Jahr verfügt Statistik Stadt Zürich über Angaben zu diesem Thema.

## 1.2 Andere Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes

Durch *Abbruch* gingen 271 Wohnungen verloren; es sind 63,3% mehr als im Vorjahr. Seit 1981 (379 Wohnungen) war diese Zahl nie mehr überschritten worden. 62,7% der abgebrochenen Wohnungen hatten drei Zimmer und 45,0% wurden vor 1931 erstellt. Über ein Drittel der abgebrochenen Wohnungen wurde mit öffentlicher Beihilfe erstellt.

Etwas weniger auffällig sind die Mutationen beim *Umbau* von Wohnungen (siehe Tabelle T3 auf Seite 4): Statistik Stadt Zürich hat ermittelt, dass aus Umbauten im Jahr 2002 bei 572 Ab- und 562 Zugängen per Saldo ein Gewinn von 10 Wohnungen entstanden ist (Vorjahr: Verlust von 5 Wohnungen); erfreulicherweise ergab sich dadurch ein



## T2: Neu erstellte Wohnungen nach Ersteller seit 1993

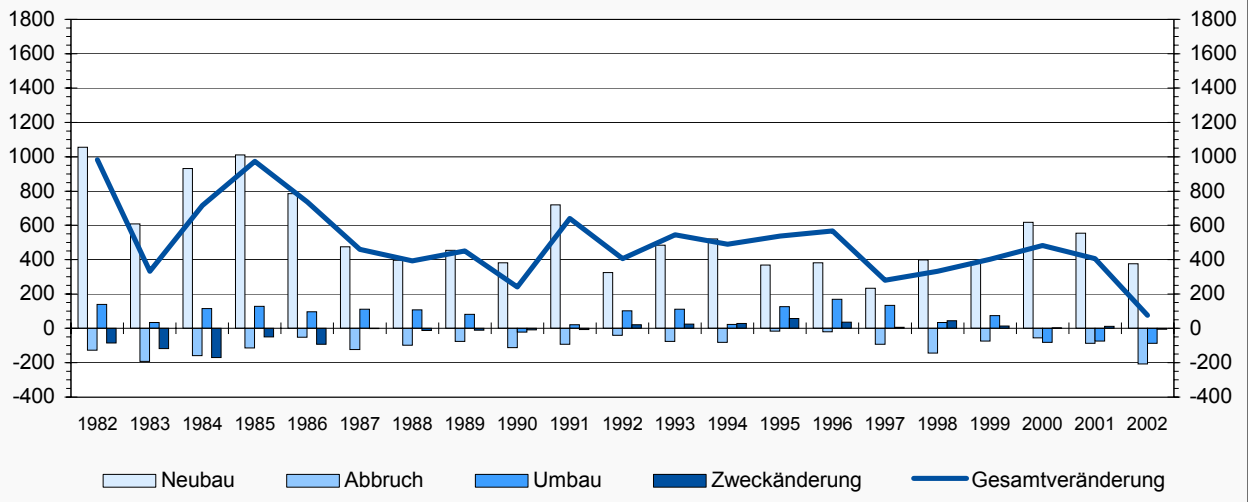
Jahr	im ganzen	natürliche Personen		Aktien- und übrige private Gesellschaften	Pensions- kassen	Zu- sammen	Bau- genossen- schaften	Stadt- gemeinde <sup>2</sup>	Übrige <sup>3</sup>
		Total <sup>1</sup>	davon: im Stockwerk- eigentum						
1993	900	281	41	268	139	688	86	5	121
1994	854	226	17	89	133	448	12	61	333
1995	630	229	103	136	30	395	84	112	39
1996	614	258	98	133	78	469	136	1	8
1997	404	186	78	91	-	277	86	20	21
1998	787	315	163	72	5	392	367	-	28
1999	723	257	48	251	14	522	136	-	65
2000	1 465	590	175	202	452	1244	209	-	12
2001	1 140	245	96	250	79	574	229	70	267
<b>2002</b>	<b>989</b>	<b>269</b>	<b>228</b>	<b>270</b>	<b>-</b>	<b>539</b>	<b>374</b>	<b>-</b>	<b>76</b>
Mittel 1993-1997	680	236	67	143	76	455	81	40	104
Mittel 1998-2002	1 021	335	142	209	110	654	263	14	90

<sup>1</sup> Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften <sup>2</sup> Einschliesslich städtischer Stiftungen <sup>3</sup> Genossenschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Ersteller, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, gemischte Ersteller.

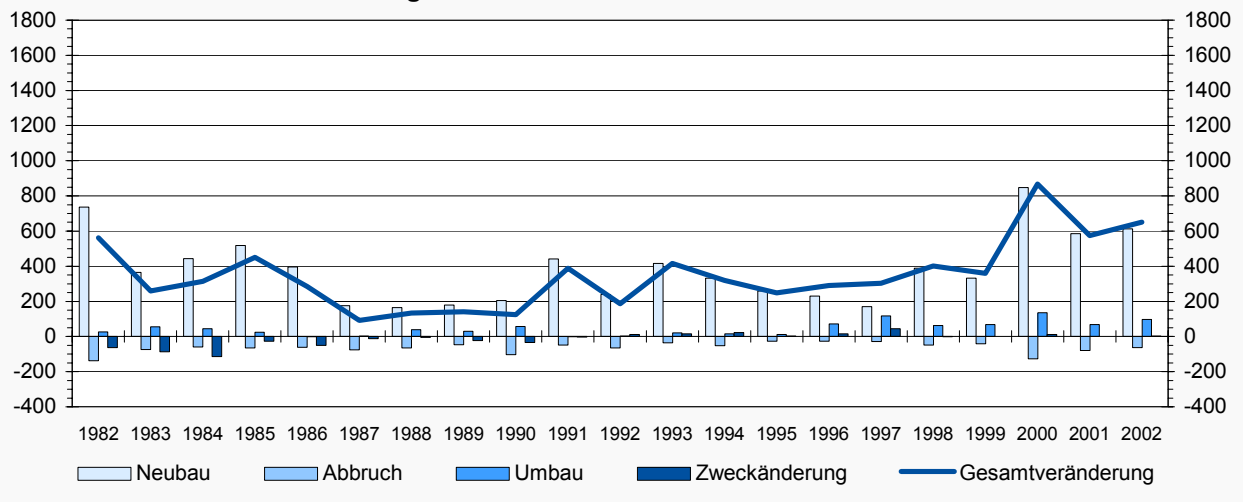
## T3: Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl und deren Ursache in den Jahren 2001 und 2002

Wohnungsgrösse	Abgang		Zugang		Saldo	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
<b>Umbau</b>						
1 bis 2 Zimmer	281	230	234	192	-47	-38
3 Zimmer	131	189	105	140	-26	-49
4 und mehr Zimmer	174	143	242	240	68	97
Im ganzen	586	562	581	572	-5	10
<b>Zweckänderung</b>						
1 bis 2 Zimmer	18	5	23	9	5	4
3 Zimmer	14	15	21	6	7	-9
4 und mehr Zimmer	26	3	26	6	0	3
Im ganzen	58	23	70	21	12	-2
<b>Neubau bzw. Abbruch</b>						
1 bis 2 Zimmer	34	38	215	138	181	100
3 Zimmer	53	170	340	238	287	68
4 und mehr Zimmer	79	63	585	613	506	550
Im ganzen	166	271	1'140	989	974	718
<b>Nettoveränderung</b>						
1 bis 2 Zimmer	333	273	472	339	139	66
3 Zimmer	198	374	466	384	268	10
4 und mehr Zimmer	279	209	853	859	574	650
Im ganzen	810	856	1'791	1'582	981	726

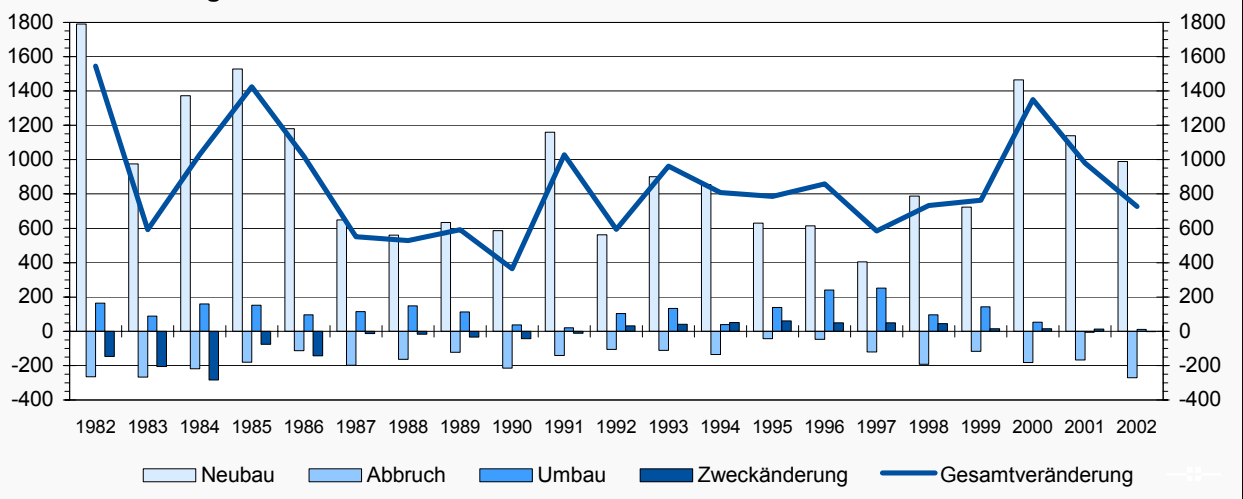
**G3: Veränderung der Zahl der Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern nach dem Grund der Veränderung seit 1982**



**G4: Veränderung der Zahl der Wohnungen mit 4 Zimmern oder mehr nach dem Grund der Veränderung seit 1982**



**G5: Veränderung der Gesamtzahl der Wohnungen nach dem Grund der Veränderung seit 1982**



#### T4: Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl und Grund der Veränderung seit 1993

	1 bis 3 Zimmer					4 Zimmer und mehr				
	Neubau	Abbruch	Umbau <sup>1</sup>	Zweck- änderung <sup>1</sup>	Saldo	Neubau	Abbruch	Umbau <sup>1</sup>	Zweck- änderung <sup>1</sup>	Saldo
1993	484	-76	112	29	549	416	-35	20	15	416
1994	521	-82	23	24	486	333	-53	16	23	319
1995	370	-16	127	57	538	260	-26	11	3	248
1996	383	-20	169	35	567	231	-27	72	15	291
1997	234	-92	134	5	281	170	-29	118	44	303
1998	399	-145	33	45	332	388	-48	62	-1	401
1999	390	-74	74	13	403	333	-42	68	1	360
2000	618	-56	-81	2	483	847	-126	135	12	868
2001	555	-87	-73	12	407	585	-79	68	-	574
<b>2002</b>	<b>376</b>	<b>-208</b>	<b>-87</b>	<b>-5</b>	<b>76</b>	<b>613</b>	<b>-63</b>	<b>97</b>	<b>3</b>	<b>650</b>
<b>Mittel</b>										
1983-1987	758	-128	95	-87	638	380	-67	25	-57	280
1988-1992	455	-83	58	-4	426	246	-66	24	-11	193
1993-1997	398	-57	113	30	484	282	-34	47	20	315
1998-2002	468	-114	-27	13	340	553	-72	86	3	571

<sup>1</sup> Saldo

Plus von 97 Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern, d.h. die Abnahme erfolgte bei den kleineren Wohnungen.

Die *Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen* waren minim: bei 23 Abgängen und 21 Zugängen entstand per Saldo ein Verlust von 2 Wohnungen. In den Achtziger Jahren waren noch bis zu fast 300 Wohnungen (293 in 1984) durch Zweckänderung verloren gegangen.

Per Saldo ergibt sich einen Gewinn von 726 Wohnungen (2001: 981); fast neun Zehntel davon sind Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern (2001: 58,5%). Unter Berücksichtigung der Korrekturen beläuft sich der Wohnungsbestand Ende Berichtsjahr auf 189'353 Einheiten, 757 Wohnungen oder 0,4% mehr als Ende 2001 (siehe auch Tabelle T1 auf Seite 2)

#### Erhebungsmethode

*Neubauten* sind prinzipiell bewilligungspflichtig. Auf Grund der Beschlüsse der Bausektion des Stadtrates ist Statistik Stadt Zürich über die Vorhaben orientiert. Beim Architekten oder beim Bauherrn werden die Meldungen über die Fertigstellung mit Angaben über die Ausgestaltung (Anzahl Wohnungen, usw.) erhoben. Diese Erhebung wird vierteljährlich bis zur Fertigstellung des Baus wiederholt. Die gewonnenen Informationen dienen auch zur Aktualisierung der Bestandesdatei über Gebäude und Wohnungen.

Bei *Umbauten*, die dem Amt für Baubewilligungen unterstehen, wird der Stand der Arbeiten monatlich

Die Tabelle T4 und die Grafiken G3, G4 und G5 auf Seite 5 zeigen die langfristige Entwicklung der Neubau-, Abbruch- und Umbautätigkeit (mit oder ohne Änderung des Grundrisses) auf die Zusammensetzung der Wohnungen nach Zimmerzahl. Tendenziell wurden einerseits immer weniger Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern gebaut, andererseits wurden immer mehr Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern abgebrochen bzw. zu grösseren Wohnungen zusammengefasst. Kamen noch in der Periode 1983 bis 1987 per Saldo mehr als doppelt so viele kleinere Wohnungen neu auf den Markt (im Jahresmittel 638 1 bis 3-Zimmer-Wohnungen gegenüber 280 Wohnungen mit 4 Zimmern oder mehr), hat sich die Situation in den letzten fünf Jahren fast umgekehrt (340 zu 571), insbesondere dank der Umbautätigkeit.

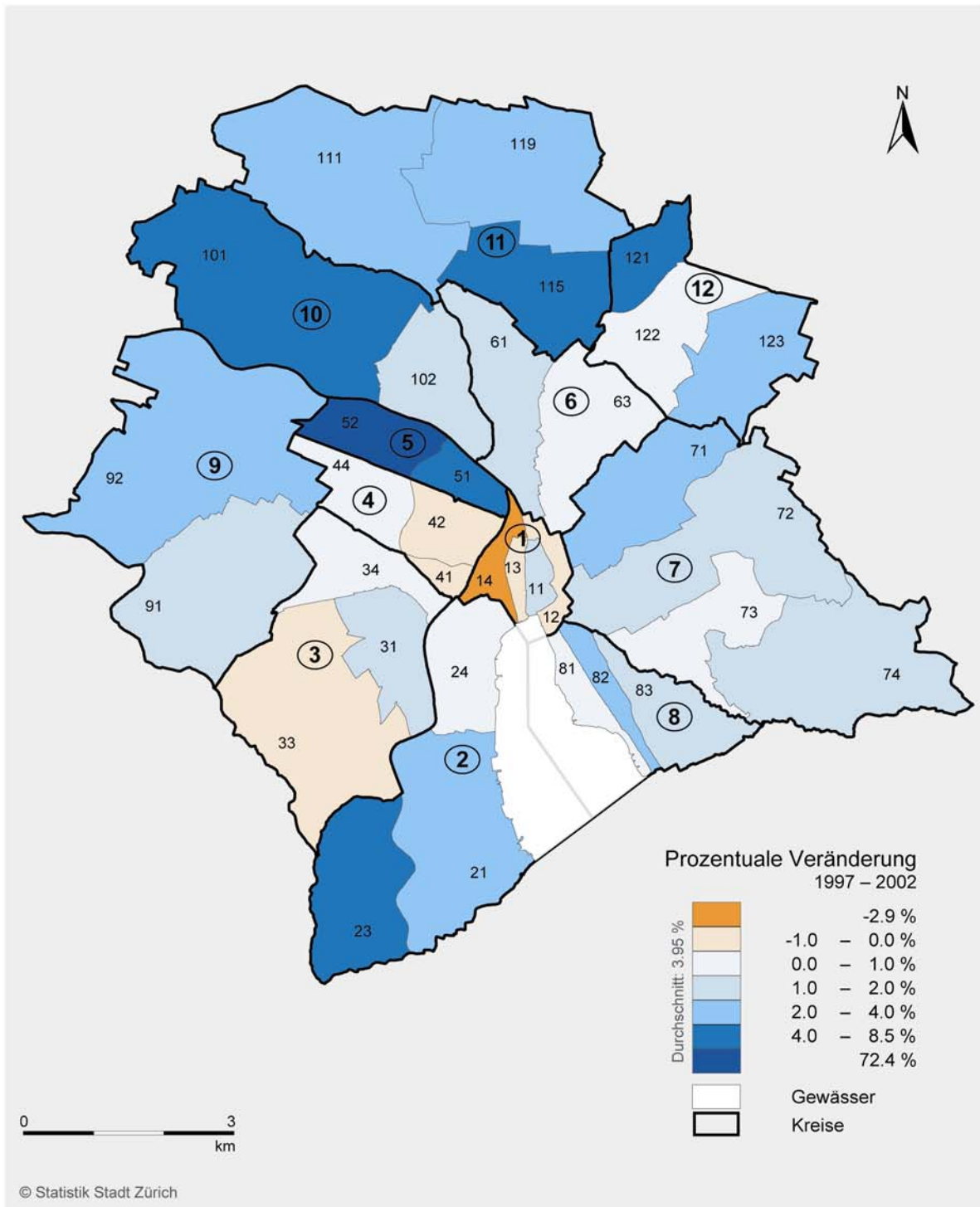
beim Eigentümer erfragt. Mutationen werden erst nach Vollendung des Umbaus in die Datei aufgenommen.

Hinweise über *Zweckänderungen*, so weit diese nicht bewilligungspflichtig sind, erhält Statistik Stadt Zürich über Meldungen des Elektrizitätswerks, weil damit in der Regel eine Tarifänderung verbunden ist. Diese Meldungen werden bei den Verwaltungen oder Eigentümern verifiziert und konkretisiert.

Meldungen über die *Abbrüche* erhält Statistik Stadt Zürich von der kantonalen Gebäudeversicherung.



**K1: Prozentuale Veränderung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier, 1997 – 2002**



<b>Kreis 1</b> 11 Rathaus 12 Hochschulen 13 Lindenhof 14 City	<b>Kreis 2</b> 21 Wollishofen 23 Leimbach 24 Enge	<b>Kreis 3</b> 31 Alt-Wiedikon 33 Friesenberg 34 Sihlfeld	<b>Kreis 4</b> 41 Werd 42 Langstrasse 44 Hard	<b>Kreis 5</b> 51 Gewerbeschule 52 Escher-Wyss	<b>Kreis 6</b> 61 Unterstrass 63 Oberstrass
<b>Kreis 7</b> 71 Fluntern 72 Hottingen 73 Hirslanden 74 Witikon	<b>Kreis 8</b> 81 Seefeld 82 Mühlebach 83 Weinegg	<b>Kreis 9</b> 91 Albisrieden 92 Altstetten	<b>Kreis 10</b> 101 Höngg 102 Wipkingen	<b>Kreis 11</b> 111 Affoltern 115 Oerlikon 119 Seebach	<b>Kreis 12</b> 121 Saaten 122 Schwamendingen 123 Hirzenbach

### 1.3 Struktur des Wohnungsbestandes

Tabelle T10 auf Seite 14 zeigt die Struktur des Wohnungsbestandes nach verschiedenen Kriterien am 31. Dezember 2002. Im letzten Jahr hat die Zahl der Einfamilienhäuser wieder etwas mehr zugenommen (+29). Dies ist aber immer noch wenig im Vergleich zur Periode 1930 bis 1950, in welcher rund die Hälfte der heute bestehenden Einfamilienhäuser im Rhythmus von durchschnittlich 250 Einheiten pro Jahr gebaut wurden.

Fast die Hälfte aller Wohnungen befinden sich im Besitz von natürlichen Personen und knapp ein Fünftel sind Genossenschaftswohnungen. Danach kommen die Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften mit einem Anteil von 14,1%. Die übrigen Eigentümergruppen teilen sich die restlichen 17,6%. Wie im Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Wohnungen im Stockwerkeigentum besonders stark (+397 oder +3,5%); Im Gegensatz zum Vorjahr war über die Hälfte dieses Zuwachses das Resultat der Neubautätigkeit (siehe auch Tabelle T2 auf Seite 4) und nur 42,6% (Vorjahr: 76,7%) dasjenige von Handänderungen.

### 1.4 Entwicklung nach Stadtquartieren

Wie im Vorjahr war die Neubautätigkeit im Norden und im Westen der Stadt am bedeutendsten. Im Quartier Escher Wyss entstanden 218 Wohnungen (zu fast einem Drittel im Stockwerkeigentum), in Seebach 187 und in Saatlen 124 (sämtliche genossenschaftliche z.T. subventionierte Wohnungen). Gar keine neuen Wohnungen wurden in den Kreisen 1, 4 und 8 neu erstellt, aber auch in den Kreisen 3, 6 und 9 war die Neubautätigkeit recht flau (maximal 29 neue Wohnungen). Detailliertere Zahlen findet man in der Tabelle T12 auf Seite 16.

Alle Veränderungen im Wohnungsbestand der Quartiere sind in der Tabelle T13 auf Seite 17 aufgelistet. Ihr entnehmen wir, dass der Abbruchhammer am stärksten in Höngg (37), Hottingen (30) und Seebach (27) zugeschlagen hat. In Höngg handelte es sich ausschliesslich um Dreizimmer-Genossenschaftswohnungen, die gerade nach dem 2. Weltkrieg mit Hilfe von finanziellen Beihilfen erstellt wurden.

Grösster Gewinner bei den Umbauten war das Quartier Oerlikon (plus 31 Wohnungen), aber auch die Quartiere Gewerbeschule (mit 19) sowie Alt-

Die Zahl der Einzimmer-Wohnungen hat im Berichtsjahr weiter abgenommen: Während ihr Anteil am Gesamtbestand 1980 noch 10,7% betrug, liegt er heute knapp unter 10%. Immer noch am stärksten vertreten sind die Dreizimmer-Wohnungen, obwohl seit 1980 ihr Anteil kontinuierlich abgenommen hat (von 40,4% auf 39,0%). Danach kommen die Zweizimmer-Wohnungen: Über alle Perioden hinweg lag deren Wachstum über oder mindestens beim Durchschnitt (z.B. im Berichtsjahr); entsprechend hat ihr Anteil am Gesamtbestand zugenommen (von 21,1% im Jahre 1980 auf 22,0%). Bei den grösseren Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern stellt man fest, dass nur in der Periode 1986 bis 1990 ihr Wachstum unter dem Durchschnitt lag; im Berichtsjahr nahm insbesondere die Zahl der Fünfstück-Wohnungen stark zu (um 3,0%), d.h. 7,5 mal mehr als im Gesamtdurchschnitt. Heute haben 29,1% der Wohnungen vier Zimmer oder mehr (verglichen mit 27,8% im Jahre 1980).

stetten und Enge (mit je 13 zusätzlichen Wohnungen) zogen aus dem Umbau Nutzen.

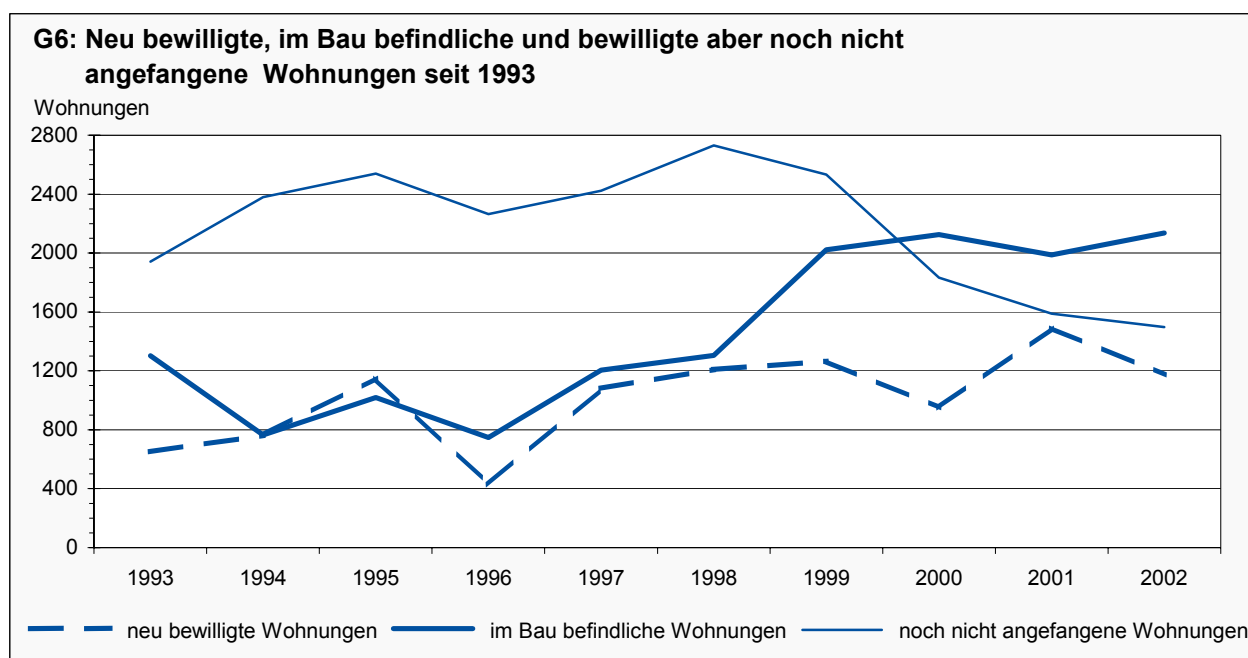
Die in der letzten Spalte der Tabelle T13 auf Seite 17 eingetragenen relativen Veränderungen innerhalb der letzten 5 Jahre sind in der Karte K1 auf Seite 7 visualisiert. Die hohen Werte in den Quartieren des Kreises 5 sind nicht nur Ausdruck des dort aktiven Wohnungsbaus, sondern mit einer Folge des an sich geringen Wohnungsbestandes: Im Quartier Escher Wyss (Zürich-West) erhöhte sich der Wohnungsbestand seit 1997 um 72,4% (wovon 20,4% allein im letzten Jahr); im Quartier Gewerbeschule war das Wachstum etwas ruhiger (8,6% innerhalb von 5 Jahren), aber doch das Zweithöchste nach Escher Wyss. Hohe Werte finden wir zudem in den Quartieren Saatlen (7,1%) und Oerlikon (6,9%). Geringe Veränderungen (unter 1%) oder Stagnation wurden hingegen in den Quartieren Hirslanden (0,9%), Oberstrass (0,7%), Seefeld (0,6%), Hard und Enge (0,4%) sowie Hochschulen und Langstrasse (0,0%) gemeldet. In den Quartieren Lindenhof, Friesenberg, Werd und vor allem City hat die Zahl der Wohnungen sogar abgenommen.

### 1.5 Aussichten für den Wohnungsbau 2003 auf Stadtgebiet

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Zürich lassen sich Anhaltspunkte aus dem baulichen Überhang, d.h. aus der Zahl aller im Laufe eines Jahres neu bewilligten, der bewilligten, aber am Jahresende noch nicht angefangenen sowie der am Jahresende im Bau stehenden Wohnungen gewinnen. Wie die untenstehenden Grafik G6 und Tabelle T5 zeigen, sind die kurzfristigen Perspektiven immer noch günstig: Am 31. Dezember 2002 waren 2'136 Wohnungen im Bau gegenüber 1'987 im Vorjahr. Seit 1980 waren so hohe Zahlen nie mehr registriert worden. Die mittelfristigen Perspektiven sind jedoch weniger günstig: Seit 1999 sank der Vorrat an bewilligten, aber noch nicht angefangenen Wohnungen kontinuierlich, um 45,2% seit dem

Höchststand im Jahre 1998 (siehe Tabelle T6 auf Seite 10). Auch die Anzahl der neu bewilligten Wohnungen bietet keinen Anlass für überbordenden Optimismus: Für 1'172 Wohnungen wurde eine neue Bewilligung erteilt; dies ist zwar mehr als in den Jahren 1993 bis 1997 (814), aber weniger als vor einem Jahr (-21,4%).

Die Zusammensetzung der noch nicht angefangenen Wohnungen nach Zimmerzahl bleibt günstig: 64,9% von ihnen (Vorjahr: 59,5%) haben 4 Zimmer oder mehr und bei den Wohnungen, die im Jahre 2002 neu bewilligt wurden, beträgt dieser Anteil gar 66,6%. (Zum Vergleich: Nur 29,1% aller Wohnungen in der Stadt gehören zu dieser Gruppe).



**T5: Neu bewilligte, bewilligte noch nicht angefangene sowie im Bau befindliche Wohnungen nach Zimmerzahl in den Jahren 2001 und 2002**

	Wohnungen im ganzen	nach Zimmerzahl						davon: 4 u. mehr	
		1	2	3	4	5	6 u. mehr	Anzahl	in %
<b>Neu bewilligte Wohnungen</b>									
Jahr 2001	1 492	51	217	362	505	288	69	862	57.8
Jahr 2002	1 172	23	82	287	436	271	73	780	66.6
<b>Bewilligte, noch nicht angefangene Wohnungen am</b>									
31.12.2001	1 589	51	216	377	523	297	125	945	59.5
31.12.2002	1 497	65	150	311	532	337	102	971	64.9
<b>im Bau befindliche Wohnungen am</b>									
31.12.2001	1 987	81	322	572	717	253	42	1 012	50.9
31.12.2002	2 136	47	311	675	707	298	98	1 103	51.6

**T6: Neu bewilligte, bewilligte noch nicht angefangene sowie im Bau befindliche Wohnungen seit 1993**

Jahr	Im Jahr neu bewilligte Wohnungen	Bewilligte, am Jahresende noch nicht angefangene Wohnungen	Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen
1993	651	1 941	1 302
1994	762	2 379	764
1995	1 151	2 540	1 019
1996	426	2 265	748
1997	1 082	2 423	1 206
1998	1 210	2 731	1 304
1999	1 265	2 533	2 023
2000	949	1 833	2 125
2001	1 492	1 589	1 987
<b>2002</b>	<b>1 172</b>	<b>1 497</b>	<b>2 136</b>
Mittel 1993-1997	814	2 310	1 008
Mittel 1998-2002	1 218	2 037	1 915

**2. Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke**

Vom Gesamtvolumen her verlief der Grundstückshandel etwas ruhiger als im Vorjahr (siehe Tabelle T7 auf Seite 12); 4,0% weniger Flächen wurden umgesetzt (Vorjahr: +23,3%). Nur in der Wohnzone 4 wurde eine starke Zunahme der Aktivität festgestellt (fast eine Verdoppelung); mit Ausnahme der Industrie- und Gewerbebezonen (+0,7%) nahm der Grundstückshandel in allen übrigen Zonenkategorien ab.

Je nach Zonenart sind die durchschnittlichen Preise pro m<sup>2</sup> sehr unterschiedlich. Diese Angaben und vor allem ihre Gliederung nach Kreisen sind jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, denn sie enthalten auch den Gebäudewert und zudem sind sie stark von der Qualität der einzelnen im entsprechenden Jahr gehandelten Grundstücke abhängig. Die Zahlen beruhen auf einer Auswertung der Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter auf dem Stadtgebiet.

Die Grundstückspreise sind nach wie vor am höchsten in den Kernzonen (Fr. 9'251), obwohl sie vor einem Jahr fast doppelt so hoch gewesen waren (Fr. 17'380); Spitzenwerte erreicht weiterhin der Kreis 1 (Fr. 27'406). Am tiefsten bleiben sie hingegen in den Industrie- und Gewerbebezonen mit einem Durchschnittspreis von Fr. 1'916 pro m<sup>2</sup> (Vorjahr: Fr. 1'795).

Rund die Hälfte des Grundstückshandels findet weiterhin in den Wohnzonen 3 und vor allem 2 statt. In diesen Zonen haben die Quadratmeterpreise gegenüber 2001 zugenommen (20,4% bzw. 4,2%); am höchsten sind sie in den Kreisen 7 und 8, am niedrigsten in den Kreisen 9, 11 und 12. Der in der Wohnzone 4 im Berichtsjahr sehr tief ausgewiesene Durchschnittspreis ist durch den Han-

del im Kreis 3 verursacht worden (ca. ein Drittel der Flächen in dieser Zonenart wurde zu einem Preis von knapp Fr. 1'400 gehandelt).

In der Abbildung G7 auf Seite 11 und der Tabelle 8 auf Seite 12 findet man auch eine Übersicht über die Entwicklung der Quadratmeterpreise für die im Freihandverkauf gehandelten Grundstücke nach Bebauungs- und Zonenart seit 1993. In den Wohnzonen sind die Preise bis 1998 ständig gesunken (tiefster Wert 1996 mit Fr. 2'649); ab 1999 sind sie tendenziell wieder gestiegen und erreichten im Berichtsjahr Fr. 3'773. In den Kernzonen war nach der Rezession, die Mitte der Neunziger Jahre auf dem Immobilienmarkt stattfand, ein neuer kurzer Boom bis im Jahre 2000 (Fr. 21'315) eingetreten. Seit zwei Jahren aber sind die Preise wieder um 43,4% gefallen (auf Fr. 9'251). Die Entwicklung der Preise in den Gewerbe- und Industriezonen deutet nicht auf eine rege Nachfrage hin: Seit vier Jahren schwankt ihr Preis pro m<sup>2</sup> zwischen Fr. 1'767 und Fr. 1'916 (im Berichtsjahr).

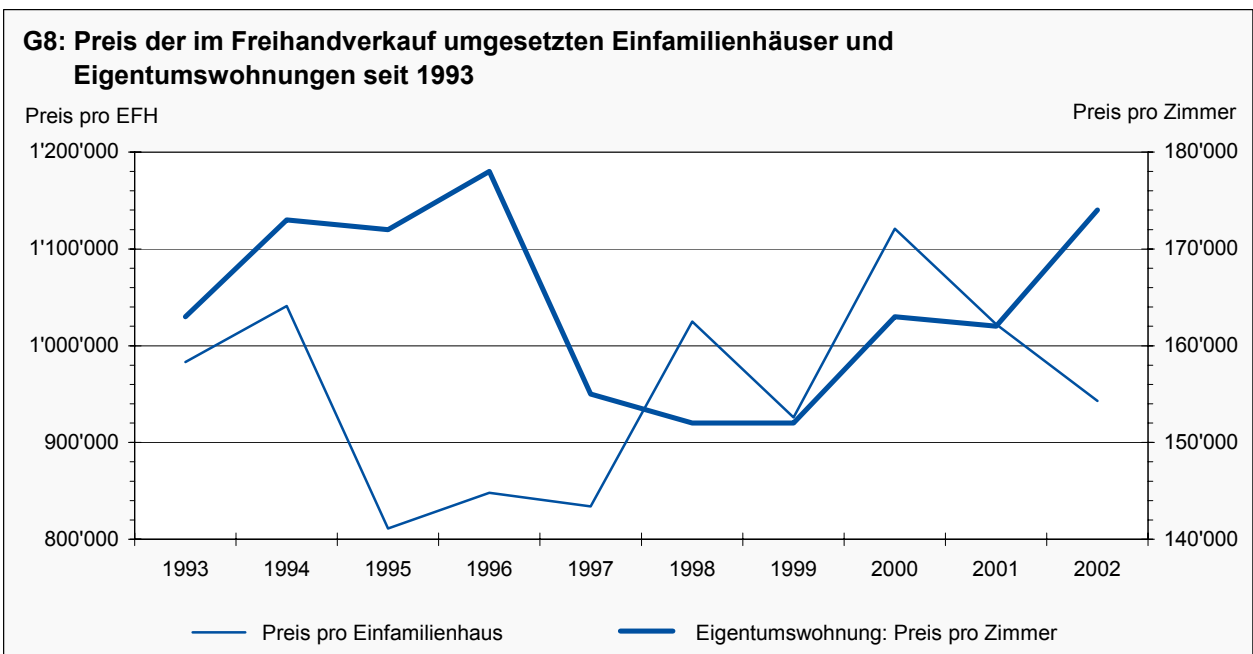
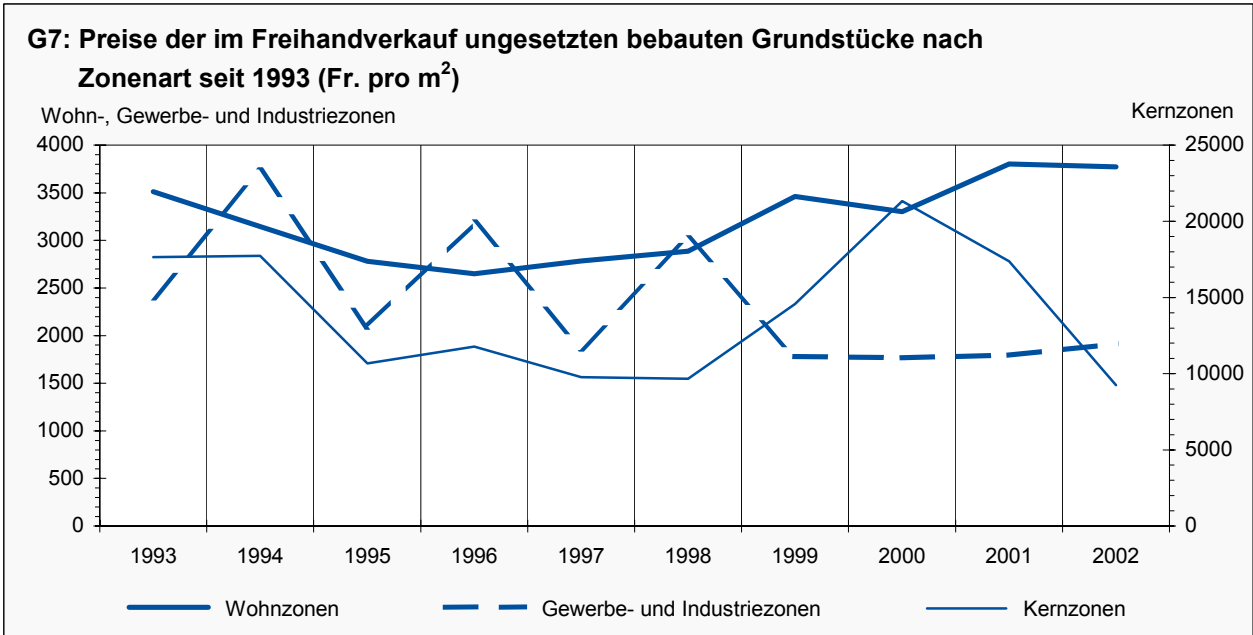
In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass die Zoneneinteilung immer noch auf der Bau- und Zonenordnung 1992 basiert und dass in den damaligen Industrie- und Gewerbebezonen inzwischen auch Wohnnutzungen möglich geworden sind.

Schliesslich noch ein Paar Bemerkungen zum Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Die Entwicklung der Zahl und des Preises der gehandelten Objekte seit 1993 ist in der Abbildung G8 auf Seite 11 und der Tabelle T9 auf Seite 13 zu finden. Sowohl bei den Einfamilienhäusern wie bei den Wohnungen im Stockwerkeigentum ist der Rückgang der Preise, der Mitte der Neunziger Jahre

stattfind, deutlich feststellbar. In den letzten Jahren entwickeln sich die Preise aber anders: Während sich die Preise von Eigentumswohnungen seit 1998 regelmässig erhöht haben (von Fr. 152'000 auf Fr. 174'000 pro Zimmer), schwanken die Werte bei den Einfamilienhäusern von Jahr zu Jahr; diese Schwankungen lassen sich folgen-

dermassen erklären: Weil die Zahl der gehandelten Objekte niedriger ist, spielt der Einfluss der Lage bzw. des Standards einzelner Objekte eine grössere Rolle: Im Berichtsjahr z.B. war der Durchschnittspreis eines Einfamilienhauses (inkl. Grundstück) im Kreis 7 4,3 mal höher als im Kreis 5.

02.07.03/Catherine Pelli



**T7: Flächen und Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Kreis und Zonenart<sup>1</sup>**

	Wohnzonen					Arbeitszonen	
	2	3	4	5	5Z, 6Z, 6D <sup>2</sup>	Kernzonen	Industrie + Gewerbe
<b>Gehandelte Flächen (m<sup>2</sup>)</b>							
2000	197 732	97 422	32 184	10 732	87 883	27 757	83 013
2001	195 628	150 578	29 462	18 290	79 865	40 644	147 482
<b>2002</b>	<b>192 560</b>	<b>121 751</b>	<b>58 442</b>	<b>16 447</b>	<b>59 095</b>	<b>38 536</b>	<b>148 471</b>
Veränderung zum Vorjahr in %	-1.6	-19.1	98.4	-10.1	-26.0	-5.2	0.7
<b>Preise, einschliesslich Gebäudewert (Fr. pro m<sup>2</sup>)</b>							
<b>Ganze Stadt</b>							
2000	2 335	3 056	5 394	6 175	4 636	21 316	1 767
2001	2 414	2 578	6 080	5 376	8 311	17 380	1 795
<b>2002</b>	<b>2 515</b>	<b>3 104</b>	<b>3 394</b>	<b>7 352</b>	<b>8 629</b>	<b>9 251</b>	<b>1 916</b>
Veränderung zum Vorjahr in %	4.2	20.4	-44.2	36.8	3.8	-46.8	6.8
<b>Kreis 1</b>	-	-	-	-	2 828	27 406	-
<b>Kreis 2</b>	2 196	2 979	5 049	3 824	-	5 856	2 162
<b>Kreis 3</b>	2 159	3 548	1 270	12 440	9 405	-	10 324
<b>Kreis 4</b>	-	-	4 069	4 659	7 115	9 561	-
<b>Kreis 5</b>	-	-	-	8 073	9 393	3 417	1 233
<b>Kreis 6</b>	3 031	3 445	7 109	-	7 866	-	-
<b>Kreis 7</b>	3 264	4 932	4 971	7 765	-	4 912	-
<b>Kreis 8</b>	3 170	4 828	10 223	6 707	6 402	8 250	1 889
<b>Kreis 9</b>	1 660	2 169	2 129	6 162	-	2 143	3 046
<b>Kreis 10</b>	2 596	3 550	6 908	-	13 069	812	-
<b>Kreis 11</b>	1 633	2 357	3 326	4 797	9 446	1 423	1 386
<b>Kreis 12</b>	1 848	1 905	-	-	-	1 188	-

<sup>1</sup> Gemäss Zonenplan 1992 <sup>2</sup> Wohnzonen 5 und 6 mit Zentrumsfunktionen bzw. Dienstleistungszonen.

Kursiv: Einzelwert.

**T8: Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke nach Bebauungs- und Zonenart seit 1993**

Jahr	bebaut <sup>1</sup>						unbebaut Fr. pro m <sup>2</sup>
	Fr. pro m <sup>2</sup>			1992 = 100			
	Wohn- zonen	Kern- zonen	Gewerbe und Industriezonen	Wohn- zonen	Kern- zonen	Gewerbe und Industriezonen	
1993	3 512	17 656	2 401	110.3	134.9	186.3	1 156
1994	3 143	17 737	3 737	98.7	135.5	289.9	1 405
1995	2 780	10 676	2 092	87.3	81.6	162.3	1 065
1996	2 649	11 782	3 192	83.2	90.0	247.6	1 003
1997	2 783	9 777	1 864	87.4	74.7	144.6	1 115
1998	2 887	9 661	3 023	90.7	73.8	234.5	1 014
1999	3 462	14 585	1 780	108.7	111.5	138.1	1 493
2000	3 303	21 315	1 767	103.7	162.9	137.1	1 193
2001	3 802	17 380	1 795	119.4	132.8	139.2	965
<b>2002</b>	<b>3 773</b>	<b>9 251</b>	<b>1 916</b>	<b>118.5</b>	<b>70.7</b>	<b>148.6</b>	<b>1 517</b>

<sup>1</sup> Einschliesslich Gebäudewert.

**T9: Anzahl und Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 1993**

Jahre	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen			
	Anzahl Gebäude	Preis in Fr. pro Gebäude <sup>1</sup>	Anzahl Wohnungen	Durchschnitt. Zimmerzahl	Preis in Fr. pro Zimmer	Preis in Fr. pro Wohnung <sup>1</sup>
1993	109	983 000	364	3.3	163 000	544 000
1994	139	1 041 000	391	3.7	173 000	634 000
1995	158	811 000	437	3.4	172 000	588 000
1996	152	848 000	406	3.4	178 000	603 000
1997	203	834 000	521	3.5	155 000	548 000
1998	174	1 025 000	624	3.6	152 000	547 000
1999	175	926 000	565	3.5	152 000	535 000
2000	181	1 121 000	574	3.7	163 000	598 000
2001	186	1 022 000	520	3.6	162 000	574 000
<b>2002</b>	<b>216</b>	<b>943 000</b>	<b>579</b>	<b>3.8</b>	<b>174 000</b>	<b>652 000</b>

<sup>1</sup> Durchschnittspreis inkl. Preis des Grundstückes bzw. des Anteils am Grundstück an der dazugehörenden Nebenräume (z.B. Garagen).

**T10: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, Stadtkreis, Bauperiode, Eigentümer- und Gebäudeart seit 1990**

	Wohnungen im ganzen			Wohnungen nach Zimmerzahl						Total 4 und mehr
	Stand 2002		Veränd. zum Vorjahr	1	2	3	4	5	6 und mehr	
	Absolut	in %								
<b>Bestand am Jahresende</b>										
1990	177 974	...	...	18 349	38 797	70 949	36 367	8 426	5 086	49'879
1995	182 986	...	...	18 917	40 190	72 350	37 523	8 864	5 142	51'529
2000	187 587	...	...	18 865	41 337	73 550	39 103	9 448	5 284	53'835
2001	188 596	...	...	18 762	41 559	73 865	39 424	9 643	5 343	54'410
<b>2002</b>	<b>189 353</b>	...	...	<b>18 677</b>	<b>41 723</b>	<b>73 884</b>	<b>39 758</b>	<b>9 928</b>	<b>5 383</b>	<b>55'069</b>
2002	100.00%	...	...	9.86%	22.03%	39.02%	21.00%	5.24%	2.84%	29.08%
<b>Zunahme pro Jahr in %</b>										
1991-1995	0.6	...	...	0.6	0.7	0.4	0.6	1.0	0.2	0.7
1996-2000	0.5	...	...	-0.1	0.6	0.3	0.8	1.3	0.6	0.9
2001	0.5	...	...	-0.5	0.5	0.4	0.8	2.1	1.1	1.1
2002	0.4	...	...	-0.5	0.4	0.0	0.8	3.0	0.7	1.2
<b>Index (1990 = 100)</b>	106.4	...	...	101.8	107.5	104.1	109.3	117.8	105.8	110.4
<b>Jahr 2002 nach Stadtkreis</b>										
Kreis 1	3 356	1.77%	-0.1	526	1 009	936	564	224	97	885
Kreis 2	15 385	8.13%	0.5	1 276	3 176	5 444	3 738	1 072	679	5 489
Kreis 3	23 487	12.40%	0.0	2 047	6 171	10 394	3 956	739	180	4 875
Kreis 4	13 366	7.06%	-0.2	1 340	3 416	6 237	2 101	215	57	2 373
Kreis 5	5 949	3.14%	4.4	346	1 314	2 592	1 319	316	62	1 697
Kreis 6	16 110	8.51%	0.1	1 707	3 111	5 821	3 704	1 014	753	5 471
Kreis 7	17 877	9.44%	0.2	1 506	2 975	5 342	4 368	1 930	1 756	8 054
Kreis 8	9 104	4.81%	-0.4	1 145	2 069	3 247	1 774	539	330	2 643
Kreis 9	23 509	12.42%	0.1	2 517	5 416	10 037	4 454	868	217	5 539
Kreis 10	19 365	10.23%	0.1	1 677	4 092	7 650	4 366	1 034	546	5 946
Kreis 11	28 035	14.81%	1.0	3 212	6 160	10 416	6 239	1 457	551	8 247
Kreis 12	13 810	7.29%	1.0	1 378	2 814	5 768	3 175	520	155	3 850
<b>nach Bauperiode</b>										
vor 1893	9 685	5.11%	-0.5	788	2 119	3 082	2 338	857	501	1 358
1893 - 1930	47 079	24.86%	-0.1	1 947	6 934	21 477	11 466	2 877	2 378	5 255
1931 - 1950	41 056	21.68%	-0.3	2 010	10 052	18 007	8 044	1 925	1 018	2 944
1951 - 1970	53 432	28.22%	-0.1	8 728	13 037	20 713	8 932	1 403	619	2 022
1971 - 1990	27 806	14.68%	0.1	4 780	7 519	7 669	5 792	1 571	475	2 046
1991 - 2000	8 165	4.31%	0.1	400	1 737	2 350	2 434	917	327	1 244
ab 2001	2 130	1.12%	86.8	24	325	586	752	378	65	443
<b>nach Eigentümerart</b>										
Natürliche Personen	93 485	49.37%	0.1	9 468	20 811	33 841	18 839	6 146	4 380	10 526
Aktien- und übrige private Gesellschaften	26 667	14.08%	2.9	2 990	7 322	10 274	4 814	979	288	1 267
Pensionskassen	9 949	5.25%	-2.3	924	2 463	3 938	2 146	418	60	478
Baugenossenschaften	35 945	18.98%	0.5	1 552	5 990	17 586	9 339	1 290	188	1 479
Stadtgemeinde <sup>1</sup>	12 331	6.51%	0.1	2 521	2 417	4 153	2 483	599	158	757
Übrige	10 976	5.80%	-0.7	1 222	2 720	4 092	2 137	496	309	805
<i>Vom Total:</i>		0.00%								
im Stockwerkeigentum	11 827	6.25%	3.5	977	2 189	3 650	3 225	1 262	524	1 786
<b>nach Gebäudeart</b>										
Einfamilienhäuser	9 867	5.21%	0.2	-	30	537	4 007	2 435	2 858	5 294
Mehrfamilienhäuser	124 244	65.62%	0.8	10 790	28 079	54 263	24 830	4 841	1 441	6 282
Übrige Wohnhäuser	52 675	27.82%	-0.4	7 698	13 183	18 450	10 044	2 418	882	3 300
Nutzbauten	2 567	1.36%	-0.8	189	431	634	877	234	202	436

<sup>1</sup> Einschliesslich städtischer Stiftungen



**T11: Neu erstellte Gebäude und Wohnungen nach Zimmerzahl, Gebäudeart, Ersteller, Finanzierung und Zonenart seit 1999**

Merkmale	Gebäude		Wohnungen				Wohnungen nach Zimmerzahl						
	2002	2001	2002	2001	2000	1999	1	2	3	4	5	6 u.m. davon: 4 u.m.	
<b>Im Ganzen</b>	<b>186</b>	<b>178</b>	<b>989</b>	<b>1 140</b>	<b>1 465</b>	<b>723</b>	<b>5</b>	<b>133</b>	<b>238</b>	<b>340</b>	<b>243</b>	<b>30</b>	<b>613</b>
<b>Nach Gebäudeart</b>													
Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	29	16	29	16	44	15	-	-	1	-	24	4	28
Mehrfamilienhäuser <sup>1</sup>	82	73	829	765	1 138	457	5	105	200	313	180	26	519
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen <sup>2</sup>	15	19	129	355	200	235	-	28	37	26	38	-	64
Übrige Wohnhäuser <sup>3</sup>	-	-	-	-	38	11	-	-	-	-	-	-	-
Nutzbauten mit Wohnungen	-	1	-	4	45	5	-	-	-	-	-	-	-
Reine Nutzbauten	60	69	2	-	-	-	-	-	-	1	1	-	2
<b>Nach Ersteller</b>													
Natürliche Personen <sup>4</sup>	57	51	269	245	590	257	3	37	64	79	72	14	165
Aktien- und übrige private Gesellschaften	53	38	270	250	202	251	-	70	63	64	71	2	137
Pensionskassen	-	11	-	79	452	14	-	-	-	-	-	-	-
Private zusammen	110	100	539	574	1 244	522	3	107	127	143	143	16	302
Baugenossenschaften	49	28	374	229	209	136	2	22	88	172	83	7	262
Stadtgemeinde <sup>5</sup>	12	17	-	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige <sup>6</sup>	15	33	76	267	12	65	-	4	23	25	17	7	49
Vom Total: im Stockwerkeigentum	29	17	228	96	175	48	-	33	46	70	69	10	149
<b>Nach Finanzierung</b>													
Städtische	12	17	-	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige öffentliche	1	5	-	4	-	52	-	-	-	-	-	-	-
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	23	13	215	86	92	105	-	9	54	93	55	4	152
Ohne öffentl. Finanzbeihilfe	150	143	774	980	1 373	566	5	124	184	247	188	26	461
<b>Nach Zonenart<sup>7</sup></b>													
Wohnzone 2	50	37	272	138	227	172	-	9	35	112	102	14	228
Wohnzone 3	33	45	212	277	302	264	5	15	88	75	23	6	104
Wohnzone 4	10	38	53	339	23	45	-	4	21	12	11	5	28
Wohnzone 5	14	2	120	4	317	187	-	42	30	29	19	-	48
Wohnzone 5Z, 6Z, 6D	17	19	111	186	1	18	-	22	29	22	38	-	60
Wohnzonen zusammen	124	141	768	944	870	686	5	92	203	250	193	25	468
Kernzonen	1	5	-	1	28	-	-	-	-	-	-	-	-
Industriezone	49	22	189	190	488	-	-	41	24	78	44	2	124
Gewerbezone	7	2	32	1	59	35	-	-	11	12	6	3	21
Zonen für öffentliche Bauten	-	2	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freihaltezonen	5	6	-	-	20	2	-	-	-	-	-	-	-
Reservezone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldzone	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewässerzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Reine Wohngebäude <sup>2</sup> Wohnzweck überwiegend <sup>3</sup> Personal-, Appartement-, Alterswohnheim-, Schwestern- und Studentenhäuser  
<sup>4</sup> Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften <sup>5</sup> Einschliesslich städtischer Stiftungen <sup>6</sup> Genossenschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Ersteller, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, gemischte Ersteller <sup>7</sup> Gemäss Zonenplan 1992 liegen die in der Industriezone gebauten Wohnungen nach dem neusten Zonenplan in den Wohnzonen.

**T12: Neu erstellte Gebäude und Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier 2002**

Kreis Stadtquartier	Wohn- gebäude	Wohnun- gen pro Gebäude	Wohnungen nach Zimmerzahl							Appartement-, Personal- und Einzelzimmer
			Im ganzen	1	2	3	4	5	6 und mehr	
<b>Ganze Stadt</b>	<b>126</b>	<b>7.8</b>	<b>989</b>	<b>5</b>	<b>133</b>	<b>238</b>	<b>340</b>	<b>243</b>	<b>30</b>	<b>53</b>
<b>Kreis 1</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathaus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 2</b>	<b>8</b>	<b>8.9</b>	<b>71</b>	-	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>35</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	-
Wollishofen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leimbach	7	9.0	63	-	3	10	35	12	3	-
Enge	1	8.0	8	-	-	2	-	4	2	-
<b>Kreis 3</b>	<b>1</b>	<b>12.0</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	-	<b>9</b>	-	-	-	-
Alt-Wiedikon	1	12.0	12	3	-	9	-	-	-	-
Friesenberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 4</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Werd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Langstrasse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 5</b>	<b>18</b>	<b>12.9</b>	<b>232</b>	-	<b>64</b>	<b>59</b>	<b>52</b>	<b>57</b>	-	<b>53</b>
Gewerbeschule	1	14.0	14	-	5	6	1	2	-	-
Escher Wyss	17	12.8	218	-	59	53	51	55	-	53
<b>Kreis 6</b>	<b>4</b>	<b>7.3</b>	<b>29</b>	-	-	<b>22</b>	<b>7</b>	-	-	-
Unterstrass	4	7.3	29	-	-	22	7	-	-	-
Oberstrass	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 7</b>	<b>19</b>	<b>5.1</b>	<b>96</b>	-	<b>10</b>	<b>39</b>	<b>21</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	-
Fluntern	6	5.3	32	-	6	22	2	1	1	-
Hottingen	10	4.9	49	-	4	17	11	11	6	-
Hirslanden	1	8.0	8	-	-	-	4	4	-	-
Witikon	2	3.5	7	-	-	-	4	2	1	-
<b>Kreis 8</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seefeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mühlebach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weinegg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 9</b>	<b>3</b>	<b>6.3</b>	<b>19</b>	-	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	-
Albisrieden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altstetten	3	6.3	19	-	2	2	10	3	2	-
<b>Kreis 10</b>	<b>9</b>	<b>6.0</b>	<b>54</b>	-	-	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	-
Höngg	9	6.0	54	-	-	13	16	16	9	-
Wipkingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 11</b>	<b>50</b>	<b>6.2</b>	<b>310</b>	<b>2</b>	<b>54</b>	<b>67</b>	<b>123</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	-
Affoltern	3	17.3	52	2	4	21	20	5	-	-
Oerlikon	8	8.9	71	-	9	22	26	10	4	-
Seebach	39	4.8	187	-	41	24	77	43	2	-
<b>Kreis 12</b>	<b>14</b>	<b>11.9</b>	<b>166</b>	-	-	<b>15</b>	<b>76</b>	<b>75</b>	-	-
Saathen	10	12.4	124	-	-	15	62	47	-	-
Schwamendingen-Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hirzenbach	4	10.5	42	-	-	-	14	28	-	-

### T13: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 2002

Kreis Stadtquartier	Bestand Jahres- anfang	Veränderung durch Bautätigkeit					Gesamt- verän- derung	Bestand Jahresende		Veränderung in Prozent seit	
		Neu- bau	Umbau (Saldo)	Zweck- änderung <sup>1</sup> (Saldo)	Ab- bruch	Korre- ktur <sup>2</sup>		2002	1997	Vor- jahr	1997
<b>Ganze Stadt</b>	<b>188 596</b>	<b>989</b>	<b>10</b>	<b>-2</b>	<b>271</b>	<b>31</b>	<b>757</b>	<b>189 353</b>	<b>184 661</b>	<b>0.4</b>	<b>2.5</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>3 359</b>	-	<b>5</b>	<b>-1</b>	-	<b>-7</b>	<b>-3</b>	<b>3 356</b>	<b>3 347</b>	<b>-0.1</b>	<b>0.3</b>
Rathaus	1 913	-	5	-1	-	-8	-4	1 909	1 883	-0.2	1.4
Hochschulen	301	-	-	-	-	-2	-2	299	299	-0.7	0.0
Lindenhof	745	-	1	-	-	3	4	749	754	0.5	-0.7
City	400	-	-1	-	-	-	-1	399	411	-0.3	-2.9
<b>Kreis 2</b>	<b>15 306</b>	<b>71</b>	<b>12</b>	-	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>79</b>	<b>15 385</b>	<b>15 075</b>	<b>0.5</b>	<b>2.1</b>
Wollishofen	8 534	-	-1	-	6	-	-7	8 527	8 342	-0.1	2.2
Leimbach	2 168	63	-	-	4	-1	58	2 226	2 121	2.7	5.0
Enge	4 604	8	13	-	-	7	28	4 632	4 612	0.6	0.4
<b>Kreis 3</b>	<b>23 493</b>	<b>12</b>	<b>-12</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>-6</b>	<b>23 487</b>	<b>23 401</b>	<b>0.0</b>	<b>0.4</b>
Alt-Wiedikon	8 241	12	1	3	1	11	26	8 267	8 165	0.3	1.2
Friesenberg	4 137	-	-13	-	-	-1	-14	4 123	4 162	-0.3	-0.9
Sihlfeld	11 115	-	-	-1	17	-	-18	11 097	11 074	-0.2	0.2
<b>Kreis 4</b>	<b>13 388</b>	-	<b>4</b>	-	<b>25</b>	<b>-1</b>	<b>-22</b>	<b>13 366</b>	<b>13 360</b>	<b>-0.2</b>	<b>0.0</b>
Werd	1 914	-	-	-	8	-	-8	1 906	1 925	-0.4	-1.0
Langstrasse	5 061	-	6	-	17	-1	-12	5 049	5 051	-0.2	0.0
Hard	6 413	-	-2	-	-	-	-2	6 411	6 384	0.0	0.4
<b>Kreis 5</b>	<b>5 701</b>	<b>232</b>	<b>14</b>	-	-	<b>2</b>	<b>248</b>	<b>5 949</b>	<b>5 044</b>	<b>4.4</b>	<b>17.9</b>
Gewerbeschule	4 643	14	16	-	-	2	32	4 675	4 305	0.7	8.6
Escher Wyss	1 058	218	-2	-	-	-	216	1 274	739	20.4	72.4
<b>Kreis 6</b>	<b>16 097</b>	<b>29</b>	<b>-5</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>-1</b>	<b>13</b>	<b>16 110</b>	<b>15 955</b>	<b>0.1</b>	<b>1.0</b>
Unterstrass	10 933	29	-2	3	12	-	18	10 951	10 834	0.2	1.1
Oberstrass	5 164	-	-3	-	1	-1	-5	5 159	5 121	-0.1	0.7
<b>Kreis 7</b>	<b>17 841</b>	<b>96</b>	<b>-6</b>	<b>-2</b>	<b>52</b>	-	<b>36</b>	<b>17 877</b>	<b>17 581</b>	<b>0.2</b>	<b>1.7</b>
Fluntern	3 597	32	-1	-	12	-	19	3 616	3 484	0.5	3.8
Hottingen	5 303	49	-3	-2	30	-	14	5 317	5 258	0.3	1.1
Hirslanden	3 757	8	-2	-	8	-	-2	3 755	3 722	-0.1	0.9
Witikon	5 184	7	-	-	2	-	5	5 189	5 117	0.1	1.4
<b>Kreis 8</b>	<b>9 143</b>	-	<b>-17</b>	<b>-3</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>-39</b>	<b>9 104</b>	<b>8 966</b>	<b>-0.4</b>	<b>1.5</b>
Seefeld	3 458	-	-4	-2	-	-	-6	3 452	3 433	-0.2	0.6
Mühlebach	3 276	-	-10	-3	3	1	-15	3 261	3 180	-0.5	2.5
Weinegg	2 409	-	-3	2	18	1	-18	2 391	2 353	-0.7	1.6
<b>Kreis 9</b>	<b>23 494</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	-	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>23 509</b>	<b>22 881</b>	<b>0.1</b>	<b>2.7</b>
Albisrieden	8 880	-	-11	-	1	-	-12	8 868	8 754	-0.1	1.3
Altstetten	14 614	19	13	-	27	22	27	14 641	14 127	0.2	3.6
<b>Kreis 10</b>	<b>19 355</b>	<b>54</b>	<b>-8</b>	-	<b>37</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>19 365</b>	<b>18 750</b>	<b>0.1</b>	<b>3.3</b>
Höngg	10 925	54	2	-	37	2	21	10 946	10 475	0.2	4.5
Wipkingen	8 430	-	-10	-	-	-1	-11	8 419	8 275	-0.1	1.7
<b>Kreis 11</b>	<b>27 752</b>	<b>310</b>	<b>24</b>	<b>-1</b>	<b>50</b>	-	<b>283</b>	<b>28 035</b>	<b>26 852</b>	<b>1.0</b>	<b>4.4</b>
Affoltern	8 872	52	-1	-	6	1	46	8 918	8 649	0.5	3.1
Oerlikon	9 801	71	31	-1	17	-	84	9 885	9 246	0.9	6.9
Seebach	9 079	187	-6	-	27	-1	153	9 232	8 957	1.7	3.1
<b>Kreis 12</b>	<b>13 667</b>	<b>166</b>	<b>-3</b>	-	<b>17</b>	<b>-3</b>	<b>143</b>	<b>13 810</b>	<b>13 449</b>	<b>1.0</b>	<b>2.7</b>
Saathen	2 756	124	-1	-	-	-	123	2 879	2 688	4.5	7.1
Schwamendingen-M.	5 512	-	1	-	17	-3	-19	5 493	5 442	-0.3	0.9
Hirzenbach	5 399	42	-3	-	-	-	39	5 438	5 319	0.7	2.2

<sup>1</sup> Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne bauliche Massnahme (Saldo) <sup>2</sup> Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.

## Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

---

### Tabellen

T1:	Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes seit 1993	2
T2:	Neu erstellte Wohnungen nach Ersteller seit 1993	4
T3:	Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl und deren Ursache in den Jahren 2001 und 2002	4
T4:	Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl und Grund der Veränderung seit 1993	6
T5:	Neu bewilligte, noch nicht angefangene sowie im Bau befindliche Wohnungen nach Zimmerzahl in den Jahren 2001 und 2002	9
T6:	Neu bewilligte, bewilligte noch nicht angefangene sowie im Bau befindliche Wohnungen seit 1993	10
T7:	Flächen und Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Kreis und Zonenart	12
T8:	Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke nach Bebauungs- und Zonenart seit 1993	12
T9:	Anzahl und Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 1993	13
T10:	Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, Stadtkreis, Bauperiode, Eigentümer- und Gebäudeart seit 1990	14
T11:	Neu erstellte Gebäude und Wohnungen nach Zimmerzahl, Gebäudeart, Ersteller, Finanzierung und Zonenart seit 1999	15
T12:	Neu erstellte Gebäude und Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier 2002	16
T13:	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 2002	17

### Grafiken

G1:	Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit seit 1993	1
G2:	Gewicht des Stockwerkeigentums in der Neubautätigkeit seit 1981	3
G3:	Veränderung der Zahl der Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern nach dem Grund der Veränderung seit 1982	5
G4:	Veränderung der Zahl der Wohnungen mit 4 Zimmern oder mehr nach dem Grund der Veränderung seit 1982	5
G5:	Veränderung der Gesamtzahl der Wohnungen nach dem Grund der Veränderung seit 1982	5
G6:	Neu bewilligte, im Bau befindliche und bewilligte aber noch nicht angefangene Wohnungen seit 1993	9
G7:	Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Zonenart seit 1993 (Fr. pro m <sup>2</sup> )	11
G8:	Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 1993	11

### Karte

K1:	Prozentuale Veränderung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier, 1997 - 2002	7
-----	---	---