

Bautätigkeit im Jahre 2003

Gebäude- und Wohnungsbestand Ende 2003

Grundeigentumswechsel 2003

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Zusammenfassung | 3 |
| 1. Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes | 4 |
| 1.1 Neubautätigkeit | 4 |
| 1.2 Andere Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes | 6 |
| 1.3 Erhebungsmethode | 7 |
| 1.4 Struktur des Wohnungsbestandes | 7 |
| 1.5 Entwicklung nach Stadtquartier | 9 |
| 1.6 Neubautätigkeit im Nutzbausektor nach Stadtquartier | 9 |
| 1.7 Aussichten für die Bauwirtschaft auf dem Stadtgebiet | 16 |
| 2. Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke | 19 |
| | |
| Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten | 23 |

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 Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich Fr. 99.–. Einzelne Analysen kosten Fr. 10.–, einzelne INFOS Fr. 5.–.

ISSN 1660-6981

Redaktion und Administration:

Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
E-mail: statistik@stat.stzh.ch
www.statistik-stadt-zuerich.info

Telefon 01 250 48 00
Telefax 01 250 48 29

Bautätigkeit im Jahre 2003

Gebäude- und Wohnungsbestand Ende 2003

Grundeigentumswechsel 2003

Im Jahre 2003 wurden 1'496 Wohnungen neu erstellt, d.h. über 50 Prozent mehr als im Vorjahr (989). Seit 1985 waren nie mehr so viele neue Wohnungen auf den Markt gekommen.

Der Trend hin zum Bau von Stockwerkeigentumswohnungen setzte sich fort: Fast ein Viertel (24,6%) der neu erstellten Wohnungen gehören zu dieser Kategorie (Vorjahr: 23,1%). Ebenfalls sehr aktiv waren die Baugenossenschaften und die Pensionskassen mit 20,5 bzw. 25,9 Prozent der neu erstellten Wohnungen.

Fortgesetzt hat sich auch der Trend zum Bau grösserer und zum Umbau von kleineren in grössere Wohnungen. Zieht man neben dem Neubau auch den Umbau, den Abbruch und die Zweckänderungen in Betracht, haben per Saldo fast sechs Zehntel der im Berichtsjahr neu zur Verfügung stehenden Wohnungen vier oder mehr Zimmer. Vor einem Jahr war das Verhältnis allerdings noch markanter (fast neun Zehntel).

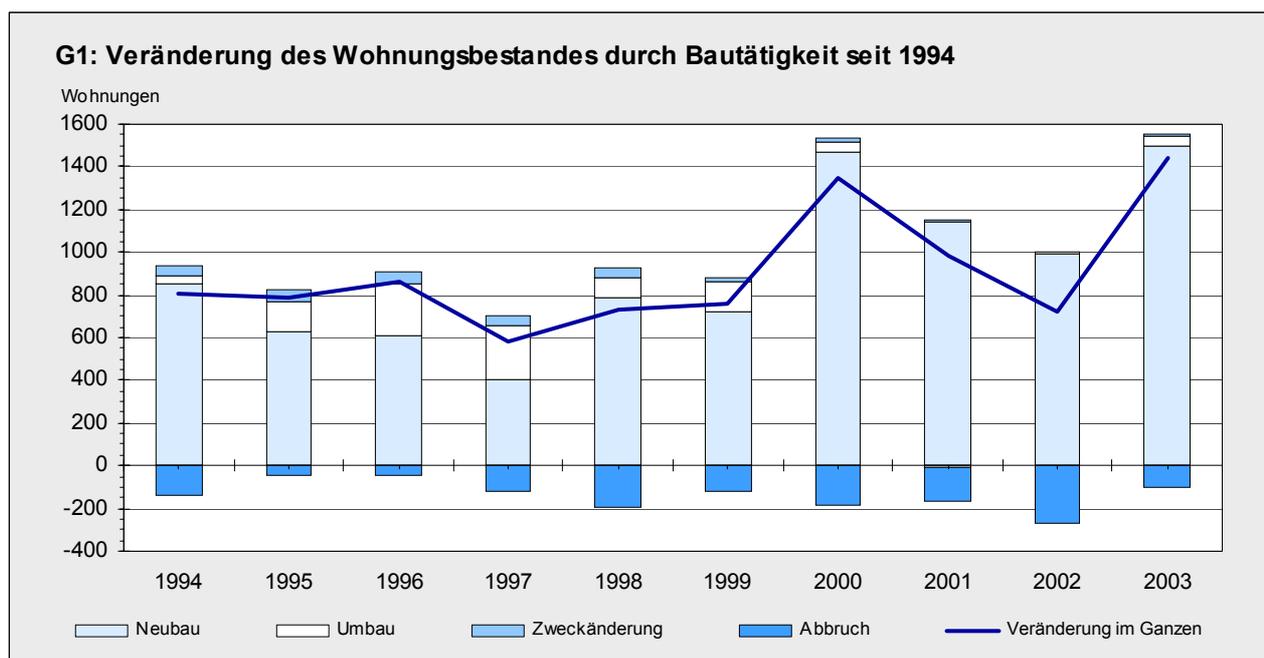
Noch deutlicher als im Vorjahr fand die Neubautätigkeit im Kreis 11 (vor allem in Seebach und Oerlikon) statt (2003: 55,4%; 2002: 26,1% aller neu erstellten Wohnungen). Im Gegensatz zu früheren Jahren wurde im Quartier Escher Wyss

(Zürich West) keine einzige Wohnung mehr neu fertig gestellt.

Im Nichtwohnungsbereich ist die Situation jedoch viel weniger erfreulich: Das Volumen der neu erstellten Nutzbauten hat gegenüber dem Vorjahr um mehr als ein Drittel (35,5%) abgenommen, so dass trotz reger Bautätigkeit im Wohnungssektor das Neubauvolumen insgesamt um 7,5 Prozent zurückgegangen ist.

Für die nähere Zukunft sind die Perspektiven ähnlich: Während die Bausumme der neu bewilligten Projekte im Wohnbereich gegenüber dem Vorjahr um 57,1 Prozent zunahm, hat sie im Nutzsektor um 75,8 Prozent abgenommen, so dass sich per Saldo ein Rückgang um fast ein Viertel ergibt (-22,1%).

Das Handänderungsvolumen schwächte sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 Prozent ab. Die gehandelten Preise zeigten jedoch in allen Bauzonen steigende Tendenz, vor allem in den Gewerbe- und Industriezonen sowie in den Kernzonen (+43,1% bzw. +59,1%). Teurer als vor einem Jahr waren auch Einfamilienhäuser (+15,4%) und Eigentumswohnungen (pro Zimmer: +9,8%).



1. Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

1.1 Neubautätigkeit

Wie die unten stehende Tabelle T1 zeigt, war das Bauvolumen im Jahre 2003 um 7,5 Prozent tiefer als im Vorjahr, und zwar trotz einer regen Bautätigkeit im Wohnbausektor: Während der Rauminhalt

der Gebäude mit Wohnungen um 42,6 Prozent zunahm, ging er bei den Nutzbauten um 35,5 Prozent zurück.

T1: Fertig erstellte Gebäude und Wohnungen nach deren Rauminhalt und Nutzungsart in den Jahren 2002 und 2003

| | Gebäude | | | Wohnungen | | | Rauminhalt (in m ³) | | |
|--|------------|------------|-----------------|------------|--------------|-----------------|---------------------------------|------------------|-----------------|
| | Absolut | | Veränd. in % | Absolut | | Veränd. in % | Absolut | | Veränd. in % |
| | 2002 | 2003 | | 2002 | 2003 | | 2002 | 2003 | |
| Gebäude mit Wohnungen im Ganzen | 126 | 179 | 42.1 | 987 | 1 407 | 42.6 | 654 685 | 858 911 | 31.2 |
| Einfamilienhäuser | 29 | 50 | 72.4 | 29 | 50 | 72.4 | 29 335 | 40 580 | 38.3 |
| Mehrfamilienhäuser | 82 | 118 | 43.9 | 829 | 1 289 | 55.5 | 475 870 | 768 015 | 61.4 |
| Mehrfamilienhäuser mit Geschäftsräumen | 15 | 11 | -26.7 | 129 | 68 | -47.3 | 149 480 | 50 316 | -66.3 |
| Übrige Wohnhäuser | - | 4 | - | - | 85 | - | - | 36 440 | - |
| Nutzbauten | 60 | 50 | -16.7 | 2 | 4 | 100.0 | 1 036 459 | 668 592 | -35.5 |
| Nutzbauten mit Wohnungen | 2 | 3 | 50.0 | 2 | 4 | 100.0 | 25 260 | 12 323 | -51.2 |
| Reine Nutzbauten | 58 | 47 | -19.0 | - | - | - | 1 011 199 | 656 269 | -35.1 |
| Alle Neubauten | 186 | 233 | 25.3 | 989 | 1 496 | 51.3 | 1 691 144 | 1 563 943 | -7.5 |

Seit 1985 wurden nie mehr so viele Wohnungen gebaut wie im Berichtsjahr, nämlich 1'496 gegenüber 989 im Vorjahr (+51,3%). Die Strukturdaten der im Berichtsjahr fertig gestellten Wohnungen nach Gebäudeart, Zimmerzahl, Ersteller und Zonenart sind in der Tabelle T2 auf Seite 5 zusammengestellt.

Gliederung nach Zimmerzahl

Erfreulich ist die Feststellung, dass weiterhin vor allem die grösseren Wohnungen zulegen konnten. 811 oder 54,2 Prozent der neu erstellten Wohnungen verfügen über vier oder mehr Zimmer (2002: 62,0%). Zudem kamen 389 Dreizimmer-Wohnungen (2002: 238) und 247 Wohnungen mit zwei Zimmern (2002: 133) neu auf den Markt. 49 Wohnungen hatten nur ein Zimmer (2002: nur 5).

Gliederung nach Gebäudeart

86,2 Prozent der neu erstellten Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern zu finden (2002: 83,8%). Offensichtlich handelt es sich weiterhin um grössere Gebäude, denn im Durchschnitt sind es pro Mehrfamilienhaus 8 Wohnungen (Vorjahr: 10). Erwähnenswert war im Berichtsjahr der Bau von 85 Wohnungen in Studenten- und Alterssiedlungen. Es kamen auch wieder mehr Einfamilienhäuser neu auf den Markt, nämlich 50 (2002: 29). Die rest-

lichen 72 Wohnungen befinden sich in Nutzbauten mit Wohnungen oder in Wohnhäusern mit Geschäftsräumen (2002: 131).

Gliederung nach Ersteller

Die Tabelle T3 auf Seite 6 zeigt die Aktivität der einzelnen Ersteller in den letzten 10 Jahren. Im Jahre 2003 wurden 388 oder rund ein Viertel der Wohnungen (25,9%) durch Pensionskassen erstellt (Vorjahr: keine); weitere 306 Wohnungen oder rund zwanzig Prozent sind Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 374 oder 37,8%). Weiterhin rasant zugenommen hat der Bau von Wohnungen im Stockwerkeigentum: 369 von ihnen oder 24,7 Prozent sämtlicher Wohnungen gehören zu dieser Kategorie (siehe Grafik G2 auf Seite 6). Vor einem Jahr waren es 228 Wohnungen oder 23,1 Prozent, im Mittel der Jahre 1994 bis 1998 nur 92.

Gliederung nach Zonenart

82,9 Prozent der neu erstellten Wohnungen befinden sich in einer Wohnzone (2002: 77,7%). Die restlichen Wohnungen sind in Industrie- oder Gewerbebezonen zu finden, wobei nach dem heutigen Zonenplan diese Wohnungen in Wohnzonen liegen. Die Auswertungen für das Jahr 2004 werden nach dem neuen Zonenplan (BZO 99) gemacht.

T2: Neu erstellte Gebäude und Wohnungen nach Zimmerzahl, Gebäudeart, Ersteller und Zonenart seit 2000

| Merkmale | Gebäude | | Wohnungen | | | | Wohnungen nach Zimmerzahl | | | | | | |
|--|------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|---------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------------|
| | 2002 | 2003 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 u.m. | davon: 4 u.m. |
| Im Ganzen | 186 | 233 | 1 465 | 1 140 | 989 | 1 496 | 49 | 247 | 389 | 566 | 198 | 47 | 811 |
| Nach Gebäudeart | | | | | | | | | | | | | |
| Einfamilienhäuser ¹ | 29 | 50 | 44 | 16 | 29 | 50 | - | - | - | 2 | 37 | 11 | 50 |
| Mehrfamilienhäuser ¹ | 82 | 118 | 1 138 | 765 | 829 | 1 289 | 40 | 198 | 380 | 484 | 155 | 32 | 671 |
| Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ² | 15 | 11 | 200 | 355 | 129 | 68 | 8 | 12 | 1 | 39 | 6 | 2 | 47 |
| Übrige Wohnhäuser ³ | - | 4 | 38 | - | - | 85 | - | 37 | 8 | 40 | - | - | 40 |
| Nutzbauten mit Wohnungen | - | 3 | 45 | 4 | - | 4 | 1 | - | - | 1 | - | 2 | 3 |
| Reine Nutzbauten | 60 | 47 | - | - | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Nach Ersteller | | | | | | | | | | | | | |
| Natürliche Personen ⁴ | 57 | 99 | 590 | 245 | 269 | 559 | 11 | 43 | 185 | 195 | 92 | 33 | 320 |
| Aktien- und übrige private Gesellschaften | 53 | 23 | 202 | 250 | 270 | 47 | 6 | 5 | 2 | 21 | 12 | 1 | 34 |
| Pensionskassen | - | 37 | 452 | 79 | - | 388 | 23 | 116 | 78 | 151 | 19 | 1 | 171 |
| Private zusammen | 110 | 159 | 1 244 | 574 | 539 | 994 | 40 | 164 | 265 | 367 | 123 | 35 | 525 |
| Baugenossenschaften | 49 | 44 | 209 | 229 | 374 | 306 | 9 | 36 | 67 | 114 | 70 | 10 | 194 |
| Stadtgemeinde ⁵ | 12 | 8 | - | 70 | - | 1 | - | - | - | 1 | - | - | 1 |
| Übrige ⁶ | 15 | 22 | 12 | 267 | 76 | 195 | - | 47 | 57 | 84 | 5 | 2 | 91 |
| Vom Total: im Stockwerkeigentum | 29 | 56 | 175 | 96 | 228 | 369 | 8 | 26 | 67 | 168 | 79 | 21 | 268 |
| Nach Zonenart⁷ | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnzone 2 | 50 | 93 | 227 | 138 | 272 | 316 | 10 | 19 | 73 | 107 | 85 | 22 | 214 |
| Wohnzone 3 | 33 | 86 | 302 | 277 | 212 | 786 | 30 | 184 | 173 | 344 | 44 | 11 | 399 |
| Wohnzone 4 | 10 | 7 | 23 | 339 | 53 | 30 | 1 | 4 | 3 | 17 | 5 | - | 22 |
| Wohnzone 5 | 14 | 3 | 317 | 4 | 120 | 99 | - | 17 | 14 | 41 | 23 | 4 | 68 |
| Wohnzone 5Z, 6Z, 6D | 17 | 6 | 1 | 186 | 111 | 9 | 6 | 1 | - | 2 | - | - | 2 |
| Wohnzonen zusammen | 124 | 195 | 870 | 944 | 768 | 1 240 | 47 | 225 | 263 | 511 | 157 | 37 | 705 |
| Kernzonen | 1 | 4 | 28 | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Industriezone | 49 | 22 | 488 | 190 | 189 | 196 | 2 | 16 | 118 | 34 | 22 | 4 | 60 |
| Gewerbezone | 7 | 6 | 59 | 1 | 32 | 58 | - | 6 | 8 | 20 | 18 | 6 | 44 |
| Zonen für öffentliche Bauten | - | - | - | 4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Freihaltezonen | 5 | 6 | 20 | - | - | 2 | - | - | - | 1 | 1 | - | 2 |
| Reservezone | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Waldzone | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gewässerzone | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

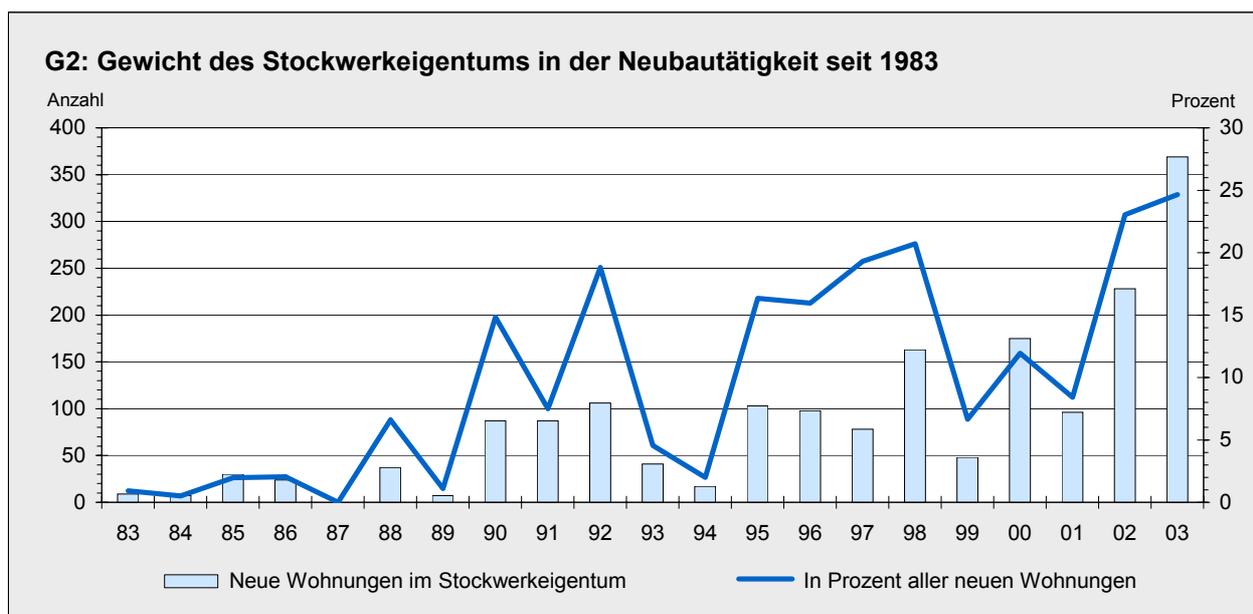
¹ Reine Wohngebäude. ² Wohnzweck überwiegend. ³ Personal-, Appartement-, Alterswohnheim-, Schwestern- und Studentenhäuser.
⁴ Einzelpersonen, Erbgemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften. ⁵ Einschliesslich städtischer Stiftungen. ⁶ Genossenschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Ersteller, Religionsgemeinschaften,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

T3: Neu erstellte Wohnungen nach Ersteller seit 1994

| Jahr | Im Ganzen | natürliche Personen | | Aktien- und übrige private Gesellschaften | Pensionskassen | Zusammen | Baugenossenschaften | Stadtgemeinde ² | Übrige ³ |
|------------------|--------------|---------------------|-----------------------------|---|----------------|------------|---------------------|----------------------------|---------------------|
| | | Total ¹ | davon: im Stockwerkeigentum | | | | | | |
| 1994 | 854 | 226 | 17 | 89 | 133 | 465 | 12 | 61 | 333 |
| 1995 | 630 | 229 | 103 | 136 | 30 | 498 | 84 | 112 | 39 |
| 1996 | 614 | 258 | 98 | 133 | 78 | 567 | 136 | 1 | 8 |
| 1997 | 404 | 186 | 78 | 91 | - | 355 | 86 | 20 | 21 |
| 1998 | 787 | 315 | 163 | 72 | 5 | 555 | 367 | - | 28 |
| 1999 | 723 | 257 | 48 | 251 | 14 | 570 | 136 | - | 65 |
| 2000 | 1 465 | 590 | 175 | 202 | 452 | 1 419 | 209 | - | 12 |
| 2001 | 1 140 | 245 | 96 | 250 | 79 | 574 | 229 | 70 | 267 |
| 2002 | 989 | 269 | 228 | 270 | - | 539 | 374 | - | 76 |
| 2003 | 1 496 | 559 | 369 | 47 | 388 | 994 | 306 | 1 | 195 |
| Mittel 1994–1998 | 658 | 243 | 92 | 104 | 49 | 488 | 137 | 39 | 86 |
| Mittel 1999–2003 | 1 163 | 384 | 183 | 204 | 187 | 819 | 251 | 14 | 123 |

¹ Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften. ² Einschliesslich städtischer Stiftungen.

³ Genossenschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Ersteller, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, gemischte Ersteller.



1.2 Andere Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes

Durch *Abbruch* gingen 104 (Vorjahr: 271) Wohnungen verloren, fast die Hälfte davon waren Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern.

Etwas weniger auffällig sind die Mutationen beim *Umbau* von Wohnungen (siehe Tabelle T4 auf Seite 7). Statistik Stadt Zürich hat ermittelt, dass aus Umbauten im Jahr 2003 bei 595 Ab- und 639 Zugängen per Saldo ein Gewinn von 44 Wohnungen entstanden ist (Vorjahr: +10).

Die *Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen* waren minimal: bei 18 Abgängen und 27 Zu-

gängen entstand per Saldo ein Gewinn von 9 Wohnungen. In den Achtziger Jahren waren durch Zweckänderung innert Jahresfrist bis zu fast 300 Wohnungen (293 in 1984) verloren gegangen.

Per Saldo ergibt sich ein Gewinn von 1'445 Wohnungen, fast doppelt so viel wie vor einem Jahr (726). Unter Berücksichtigung der Korrekturen beläuft sich der Wohnungsbestand am Ende des Berichtsjahres auf 200'594 Einheiten; das sind 0,8 Prozent mehr als Ende 2002 (siehe auch Tabelle T5 auf Seite 8).

Die Tabelle T6 auf Seite 9 zeigt den langfristigen Einfluss der Neubau-, Abbruch- und Umbautätigkeit (mit oder ohne Änderung des Grundrisses) auf die Zusammensetzung der Wohnungen nach Zimmerzahl. Der seit Jahren beobachtete Trend setzte sich fort: 54,2 Prozent der neu erstellten

Wohnungen hatten vier oder mehr Zimmer (1984–1993: 34,5%) und kleinere Wohnungen wurden vor allem zugunsten grösserer Wohnungen umgebaut (2003: 90; 1984–1993: 22), so dass per Saldo fast 60 Prozent der zusätzlichen Wohnungen vier oder mehr Zimmer haben (1984–1993: 31,3%).

T4: Veränderung des Wohnungsbestandes nach Ursache der Veränderung und Zimmerzahl in den Jahren 2002 und 2003

| Wohnungsgrösse | Abgang | | Zugang | | Saldo | |
|----------------------------|--------|------|--------|-------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 |
| Umbau | | | | | | |
| 1 bis 2 Zimmer | 230 | 214 | 192 | 205 | - 38 | - 9 |
| 3 Zimmer | 189 | 192 | 140 | 155 | - 49 | - 37 |
| 4 und mehr Zimmer | 143 | 189 | 240 | 279 | 97 | 90 |
| Im Ganzen | 562 | 595 | 572 | 639 | 10 | 44 |
| Zweckänderung | | | | | | |
| 1 bis 2 Zimmer | 5 | 1 | 9 | 12 | 4 | 11 |
| 3 Zimmer | 15 | 10 | 6 | 9 | - 9 | - 1 |
| 4 und mehr Zimmer | 3 | 7 | 6 | 6 | 3 | - 1 |
| Im Ganzen | 23 | 18 | 21 | 27 | - 2 | 9 |
| Neubau bzw. Abbruch | | | | | | |
| 1 bis 2 Zimmer | 38 | 14 | 138 | 296 | 100 | 282 |
| 3 Zimmer | 170 | 41 | 238 | 389 | 68 | 348 |
| 4 und mehr Zimmer | 63 | 49 | 613 | 811 | 550 | 762 |
| Im Ganzen | 271 | 104 | 989 | 1 496 | 718 | 1 392 |
| Nettoveränderung | | | | | | |
| 1 bis 2 Zimmer | 273 | 229 | 339 | 513 | 66 | 284 |
| 3 Zimmer | 374 | 243 | 384 | 553 | 10 | 310 |
| 4 und mehr Zimmer | 209 | 245 | 859 | 1 096 | 650 | 851 |
| Im Ganzen | 856 | 717 | 1 582 | 2 162 | 726 | 1 445 |

1.3 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 der Aktualisierung der Bestandesdatei über Gebäude und Wohnungen.

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

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.

1.4 Struktur des Wohnungsbestandes

Die Tabelle T7 auf Seite 10 zeigt die Struktur des Wohnungsbestandes nach verschiedenen Kriterien am 31. Dezember 2003.

50,2 Prozent aller Wohnungen befinden sich im Besitz von natürlichen Personen. Vor allem dank der starken Bautätigkeit beim Stockwerkeigentum

(deren Bestand stieg um 3,3%) übersteigt der Anteil der privaten Personen erstmals die fünfzig Prozent-Grenze: 2002 lag er noch bei 49,4 Prozent. An zweiter Stelle kommen die Genossenschaftswohnungen mit einem Anteil von 18,8 Prozent. Wenn die Wohnungen im Besitz der Stadtgemeinde (Stadt Zürich plus städtische Stiftungen) dazu gezählt werden, stellt man fest, dass rund ein Viertel des Wohnungsmarktes dem gemeinnützigen Sektor angehört.

Die Zahl der Einzimmer-Wohnungen (ohne Appartements) hat im Berichtsjahr wieder um 440 Ein-

heiten abgenommen. (Seit dem 1. Januar 2003 werden neu die Appartements zu den Einzimmer-Wohnungen gezählt). Noch immer am zahlreichsten sind die Dreizimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 37,0 Prozent. Danach kommen die Zweizimmer-Wohnungen (21,1%); innert Jahresfrist stieg deren Zahl um 1,5 Prozent. Wiederum am ausgeprägten war jedoch das Wachstum bei den Wohnungen mit vier und mehr Zimmern (+1,9%). Die Verschiebungen nach Zimmerzahl sind aber auch auf eine Bereinigung aufgrund der Gebäude- und Wohnunszählung zurückzuführen.

T5: Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes seit 1994

| Jahr | Gebäude | | Abbruch | | Veränderung | | Jahresendbestand | Veränderung zum Vorjahr in % |
|-------------|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------|------------------------------|
| | Neubau | | Wohngebäude | Nutzgebäude ¹ | durch Bautätigkeit | durch Korrekturen ² | | |
| | Wohngebäude | Nutzgebäude ¹ | | | | | | |
| 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 |
| 2002 | 126 | 60 | 62 | 284 | -160 | 544 | 55 069 | 0.70 |
| 2003 | 183 | 50 | 39 | 216 | -22 | 227 | 55 274 | 0.37 |
| Mittel | | | | | | | | |
| 1994–1998 | 457 | 397 | 170 | 584 | 100 | ... | ... | ... |
| 1999–2003 | 651 | 324 | 315 | 1'132 | -472 | ... | ... | ... |

| Jahr | Wohnungen ³ | | Zweckänderung ⁵ (Saldo) | Abbruch | Veränderung | | Jahresendbestand ⁶ | Veränderung zum Vorjahr in % |
|-------------|------------------------|----------------------------|------------------------------------|------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | Neubau | | | | durch Bautätigkeit | durch Korrekturen ² | | |
| | Neubau | Umbau ⁴ (Saldo) | | | | | | |
| 1994 | 854 | 39 | 47 | 135 | 805 | 594 | 191 643 | 0.74 |
| 1995 | 630 | 138 | 60 | 42 | 786 | 281 | 192 710 | 0.56 |
| 1996 | 614 | 241 | 50 | 47 | 858 | 355 | 193 923 | 0.63 |
| 1997 | 404 | 252 | 49 | 121 | 584 | - 133 | 194 374 | 0.23 |
| 1998 | 787 | 95 | 44 | 193 | 733 | 26 | 195 133 | 0.39 |
| 1999 | 723 | 142 | 14 | 116 | 763 | 31 | 195 927 | 0.41 |
| 2000 | 1 465 | 54 | 14 | 182 | 1 351 | - 79 | 197 199 | 0.65 |
| 2001 | 1 140 | - 5 | 12 | 166 | 981 | 20 | 198 200 | 0.51 |
| 2002 | 989 | 10 | - 2 | 271 | 726 | - 14 | 198 912 | 0.36 |
| 2003 | 1 496 | 44 | 9 | 104 | 1 445 | 237 | 200 594 | 0.85 |
| Mittel | | | | | | | | |
| 1994–1998 | 2 502 | 670 | 206 | 345 | 3 033 | ... | ... | ... |
| 1999–2003 | 5 813 | 245 | 47 | 839 | 5 266 | ... | ... | ... |

¹ Darunter auch Nutzbauten mit Wohnungen. ² Infolge laufender Datenbankbereinigungen und inhaltlicher Anpassungen werden stets Korrekturen am Gebäude- und Wohnungsbestand vorgenommen. ³ Wohnung: Eine geschlossene bauliche Einheit von zusammenhängenden Räumen, die mindestens eine Kochnische beinhaltet. ⁴ Mit oder ohne Zweckänderung. ⁵ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung oder umgekehrt. ⁶ Seit dem 1. Januar 2003 werden die Appartements den Einzimmer-Wohnungen gleichgestellt; für einen besseren Vergleich wird der Jahresendbestand seit 1994 inkl. Appartements ausgewiesen.

T6: Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl und Grund der Veränderung seit 1994

| | 1 bis 3 Zimmer | | | | | 4 Zimmer und mehr | | | | | im Gesamten |
|---------------|----------------|------------|--------------------|---------------------------------|------------|-------------------|------------|--------------------|---------------------------------|------------|----------------|
| | Neubau | Abbruch | Umbau ¹ | Zweck- änderung ¹ | Saldo | Neubau | Abbruch | Umbau ¹ | Zweck- änderung ¹ | Saldo | |
| 1994 | 521 | -82 | 23 | 24 | 486 | 333 | -53 | 16 | 23 | 319 | 805 |
| 1995 | 370 | -16 | 127 | 57 | 538 | 260 | -26 | 11 | 3 | 248 | 786 |
| 1996 | 383 | -20 | 169 | 35 | 567 | 231 | -27 | 72 | 15 | 291 | 858 |
| 1997 | 234 | -92 | 134 | 5 | 281 | 170 | -29 | 118 | 44 | 303 | 584 |
| 1998 | 399 | -145 | 33 | 45 | 332 | 388 | -48 | 62 | -1 | 401 | 733 |
| 1999 | 390 | -74 | 74 | 13 | 403 | 333 | -42 | 68 | 1 | 360 | 763 |
| 2000 | 618 | -56 | -81 | 2 | 483 | 847 | -126 | 135 | 12 | 868 | 1 351 |
| 2001 | 555 | -87 | -73 | 12 | 407 | 585 | -79 | 68 | - | 574 | 981 |
| 2002 | 376 | -208 | -87 | -5 | 76 | 613 | -63 | 97 | 3 | 650 | 726 |
| 2003 | 685 | -55 | -46 | 10 | 594 | 811 | -49 | 90 | -1 | 851 | 1 445 |
| Mittel | | | | | | | | | | | |
| 1984–1993 | 596 | -94 | 86 | -31 | 556 | 318 | -62 | 22 | -24 | 253 | 809 |
| 1994–2003 | 453 | -84 | 27 | 20 | 417 | 457 | -54 | 74 | 10 | 487 | 904 |

¹ Saldo

1.5 Entwicklung nach Stadtquartier

Noch mehr als im Vorjahr konzentrierte sich die Neubautätigkeit auf den Norden der Stadt. 829 oder 55,4 Prozent aller neu erstellten Wohnungen befinden sich in Oerlikon (Zürich Nord) und Seebach. Ebenfalls recht hoch war die Neubautätigkeit in Albisrieden mit 195 neuen Wohnungen (Vorjahr: keine). Erstmals seit längerer Zeit wurde im Quartier Escher Wyss keine neue Wohnung fertig gestellt (Vorjahr: 218). Detailliertere Zahlen findet man in der Tabelle T8 auf Seite 11.

Alle Veränderungen im Wohnungsbestand der Quartiere sind in der Tabelle T9 auf Seite 12 aufgelistet. Ihr ist unter anderem zu entnehmen, dass der Abbruchhammer am stärksten in Oerlikon (22) und in Fluntern (19) zugeschlagen hat.

Die grössten Gewinne bei den Umbauten verzeichnete der Kreis 9 (plus 24 Wohnungen), aber auch die Quartiere Hottingen (+13), Rathaus (+10),

City und Escher Wyss (+8) zogen aus dem Umbau Nutzen.

Die in der letzten Spalte der Tabelle T9 auf Seite 12 eingetragenen relativen Veränderungen innerhalb der letzten 5 Jahre sind in der Karte K1 auf Seite 13 visualisiert. Die hohen Werte im Quartier Escher Wyss (Zürich West) sind nicht nur Ausdruck des dort aktiven Wohnungsbaus, sondern mit eine Folge des an sich geringen Wohnungsbestandes vor 5 Jahren: Dort erhöhte sich er seit 1998 um 80,4 Prozent, aber – wie bereit festgestellt – scheint dieser Prozess weitgehend abgeschlossen zu sein. Danach folgen die Quartiere Seebach (+7,9%) und Oerlikon (+9,3%) im Kreis 11. Hohe Werte finden sich zudem im Kreis 9 (+3,4%) sowie in den Quartieren Saatlen (+6,3%) und Gewerbeschule (+6,7%). In den Quartieren Werd, Hard, Lindenhof, Hochschulen und City hat die Zahl der Wohnungen dagegen abgenommen.

1.6 Neubautätigkeit im Nutzbausektor nach Stadtquartier

Wie im ersten Abschnitt bereits festgestellt wurde, nahm das Volumen der neu erstellten Gebäude im reinen Nutzbausektor gegenüber 2002 um 35,1 Prozent ab. Die Tabellen 10a und 10b auf den Seiten 14 und 15 zeigen, in welchen Quartieren „noch“ Geschäftsbauten entstanden sind. 201'000

Kubikmeter (oder 30,6%) befinden sich in Hottingen, weitere 205'424 m³ in Altstetten (31,3%). In Seebach betrug die Neubautätigkeit knapp die Hälfte (108'582 m³) und in Zürich West (Quartier Escher Wyss) wurde kein einziges Geschäftsgelände neu erstellt.

T7: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, Stadtkreis, Bauperiode, Eigentümer- und Gebäudeart seit 1995

| | Im Ganzen | | | | Wohnungen nach Zimmerzahl | | | | | | davon: 4 und mehr |
|--|----------------|----------------|-------------------------|--|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|
| | Absolut | | in % aller Wohng. | Veränd. zum Vorjahr ¹ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr | |
| | 2002 | 2003 | | | | | | | | | |
| Bestand am Jahresende¹ | | | | | | | | | | | |
| 1995 | 192 710 | ... | ... | ... | 28 641 | 40 190 | 72 350 | 37 523 | 8 864 | 5 142 | 51 529 |
| 2000 | 197 199 | ... | ... | ... | 28 477 | 41 337 | 73 550 | 39 103 | 9 448 | 5 284 | 53 835 |
| 2002 | 198 912 | ... | ... | ... | 28 236 | 41 723 | 73 884 | 39 758 | 9 928 | 5 383 | 55 069 |
| 2003 | 200 594 | 200 594 | ... | ... | 27 796 | 42 364 | 74 308 | 40 492 | 10 168 | 5 466 | 56 126 |
| Zunahme pro Jahr in % | | | | | | | | | | | |
| 1996–2000 | 0.5 | ... | ... | ... | -0.1 | 0.6 | 0.3 | 0.8 | 1.3 | 0.6 | 0.9 |
| 2000–2002 | 0.4 | ... | ... | ... | -0.4 | 0.5 | 0.2 | 0.8 | 2.5 | 0.9 | 1.1 |
| 2002–2003 | 0.8 | ... | ... | ... | -1.6 | 1.5 | 0.6 | 1.8 | 2.4 | 1.5 | 1.9 |
| Jahr 2003 | | | | | | | | | | | |
| nach Stadtkreis | | | | | | | | | | | |
| Kreis 1 | 3 853 | 3 884 | 1.9% | 0.8 | 1 032 | 1 040 | 923 | 568 | 223 | 98 | 889 |
| Kreis 2 | 15 905 | 15 914 | 7.9% | 0.1 | 1 767 | 3 217 | 5 412 | 3 748 | 1 089 | 681 | 5 518 |
| Kreis 3 | 24 661 | 24 820 | 12.4% | 0.6 | 3 156 | 6 215 | 10 483 | 4 013 | 773 | 180 | 4 966 |
| Kreis 4 | 14 551 | 14 832 | 7.4% | 1.9 | 2 601 | 3 506 | 6 295 | 2 145 | 217 | 68 | 2 430 |
| Kreis 5 | 6 462 | 6 494 | 3.2% | 0.5 | 821 | 1 393 | 2 608 | 1 304 | 301 | 67 | 1 672 |
| Kreis 6 | 17 247 | 17 479 | 8.7% | 1.3 | 2 939 | 3 175 | 5 812 | 3 739 | 1 063 | 751 | 5 553 |
| Kreis 7 | 18 782 | 18 944 | 9.4% | 0.9 | 2 373 | 3 024 | 5 369 | 4 434 | 1 966 | 1 778 | 8 178 |
| Kreis 8 | 9 753 | 9 849 | 4.9% | 1.0 | 1 844 | 2 119 | 3 202 | 1 832 | 509 | 343 | 2 684 |
| Kreis 9 | 24 492 | 24 743 | 12.3% | 1.0 | 3 402 | 5 506 | 10 130 | 4 529 | 944 | 232 | 5 705 |
| Kreis 10 | 20 035 | 19 895 | 9.9% | -0.7 | 2 174 | 4 106 | 7 640 | 4 382 | 1 043 | 550 | 5 975 |
| Kreis 11 | 29 023 | 29 597 | 14.8% | 2.0 | 4 003 | 6 235 | 10 642 | 6 602 | 1 542 | 573 | 8 717 |
| Kreis 12 | 14 148 | 14 143 | 7.1% | 0.0 | 1 684 | 2 828 | 5 792 | 3 196 | 498 | 145 | 3 839 |
| nach Bauperiode | | | | | | | | | | | |
| vor 1893 | 10 697 | 10 786 | 5.4% | 0.8 | 1 796 | 2 183 | 3 066 | 2 381 | 852 | 508 | 3 741 |
| 1893–1930 | 49 896 | 50 309 | 25.1% | 0.8 | 4 571 | 7 263 | 21 474 | 11 664 | 2 938 | 2 399 | 17 001 |
| 1931–1950 | 41 266 | 41 355 | 20.6% | 0.2 | 2 329 | 10 011 | 17 979 | 8 076 | 1 946 | 1 014 | 11 036 |
| 1951–1970 | 55 204 | 55 088 | 27.5% | -0.2 | 10 267 | 13 062 | 20 732 | 8 934 | 1 460 | 633 | 11 027 |
| 1971–1990 | 31 347 | 31 405 | 15.7% | 0.2 | 8 155 | 7 556 | 7 745 | 5 844 | 1 600 | 505 | 7 949 |
| 1991–2000 | 8 316 | 8 040 | 4.0% | -3.3 | 541 | 1 733 | 2 351 | 2 323 | 804 | 288 | 3 415 |
| ab 2001 | 2 186 | 3 610 | 1.8% | 65.1 | 137 | 556 | 960 | 1 270 | 568 | 119 | 1 957 |
| nach Eigentümerart | | | | | | | | | | | |
| Natürliche Personen | 99 420 | 100 636 | 50.2% | 1.2 | 14 946 | 21 160 | 34 404 | 19 304 | 6 368 | 4 454 | 30 126 |
| Aktien- und übrige private Gesellschaften | 28 460 | 28 206 | 14.1% | -0.9 | 4 804 | 7 325 | 10 089 | 4 730 | 965 | 293 | 5 988 |
| Pensionskassen | 10 440 | 10 363 | 5.2% | -0.7 | 1 251 | 2 538 | 3 890 | 2 192 | 434 | 58 | 2 684 |
| Baugenossenschaften | 36 103 | 37 694 | 18.8% | 4.4 | 1 836 | 6 368 | 18 234 | 9 716 | 1 337 | 203 | 11 256 |
| Stadtgemeinde ² | 12 916 | 12 850 | 6.4% | -0.5 | 3 097 | 2 452 | 4 090 | 2 479 | 589 | 143 | 3 211 |
| Übrige | 11 573 | 10 845 | 5.4% | -6.3 | 1 862 | 2 521 | 3 601 | 2 071 | 475 | 315 | 2 861 |
| <i>Vom Total:</i> im Stockwerkeigentum | 12 465 | 12 876 | 6.4% | 3.3 | 1 553 | 2 177 | 3 766 | 3 403 | 1 431 | 546 | 5 380 |
| nach Gebäudeart | | | | | | | | | | | |
| Einfamilienhäuser | 9 906 | 9 983 | 5.0% | 1.2 | 33 | 32 | 544 | 4 025 | 2 479 | 2 870 | 9 374 |
| Mehrfamilienhäuser | 130 498 | 131 450 | 65.5% | 5.8 | 15 967 | 28 713 | 54 729 | 25 498 | 5 049 | 1 494 | 32 041 |
| Übrige Wohnhäuser | 55 512 | 56 296 | 28.1% | 6.9 | 11 237 | 13 206 | 18 437 | 10 114 | 2 398 | 904 | 13 416 |
| Nutzbauten | 2 996 | 2 865 | 1.4% | 11.6 | 559 | 413 | 598 | 855 | 242 | 198 | 1 295 |

¹ Seit dem 1. Januar 2003 werden die Appartements den Einzimmer-Wohnungen gleichgestellt; für einen besseren Vergleich wird der Jahresendbestand seit 1995 inklusiv Appartements ausgewiesen. ² Einschliesslich städtischer Stiftungen.

T8: Neu erstellte Gebäude und Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier 2003

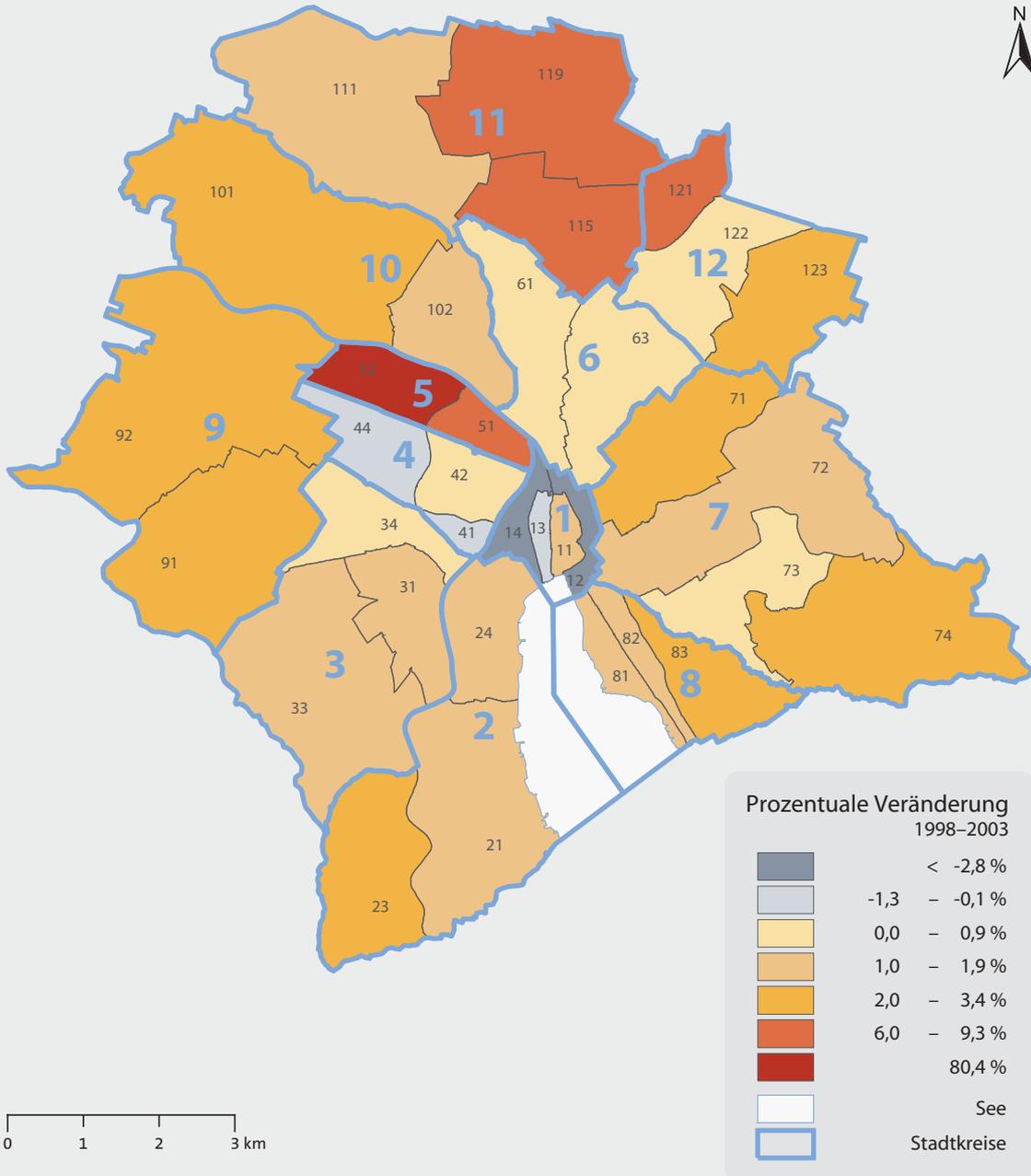
| Kreis Stadtquartier | Wohn- gebäude | Wohnun- gen pro Gebäude | Wohnungen nach Zimmerzahl | | | | | | | davon: 4 und mehr |
|------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|---------------|----------------------|
| | | | Im Gesamten | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr | |
| Ganze Stadt | 186 | 8 | 1 496 | 49 | 247 | 389 | 566 | 198 | 47 | 811 |
| Kreis 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rathaus | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Hochschulen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lindenhof | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| City | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 2 | 7 | 9 | 65 | - | 6 | 10 | 21 | 20 | 8 | 49 |
| Wollishofen | 3 | 2 | 7 | - | - | 2 | 1 | 2 | 2 | 5 |
| Leimbach | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Enge | 4 | 15 | 58 | - | 6 | 8 | 20 | 18 | 6 | 44 |
| Kreis 3 | 6 | 15 | 90 | 2 | 19 | 32 | 23 | 14 | - | 37 |
| Alt-Wiedikon | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Friesenberg | 5 | 15 | 76 | 2 | 13 | 24 | 23 | 14 | - | 37 |
| Sihlfeld | 1 | 14 | 14 | - | 6 | 8 | - | - | - | - |
| Kreis 4 | 2 | 7 | 14 | 6 | 1 | 1 | 6 | - | - | 6 |
| Werd | 1 | 9 | 9 | 6 | 1 | - | 2 | - | - | 2 |
| Langstrasse | 1 | 5 | 5 | - | - | 1 | 4 | - | - | 4 |
| Hard | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gewerbeschule | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Escher Wyss | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 6 | 3 | 7 | 21 | - | - | 8 | 11 | - | 2 | 13 |
| Unterstrass | 3 | 7 | 21 | - | - | 8 | 11 | - | 2 | 13 |
| Oberstrass | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 7 | 23 | 4 | 95 | 3 | 2 | 12 | 45 | 23 | 10 | 78 |
| Fluntern | 5 | 4 | 21 | 2 | - | 1 | 10 | 6 | 2 | 18 |
| Hottingen | 6 | 1 | 6 | - | - | - | - | 3 | 3 | 6 |
| Hirslanden | 2 | 7 | 14 | 1 | 2 | 1 | 7 | 3 | - | 10 |
| Witikon | 10 | 5 | 54 | - | - | 10 | 28 | 11 | 5 | 44 |
| Kreis 8 | 3 | 2 | 6 | 1 | - | - | - | 1 | 4 | 5 |
| Seefeld | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Mühlebach | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Weinegg | 3 | 2 | 6 | 1 | - | - | - | 1 | 4 | 5 |
| Kreis 9 | 52 | 5 | 244 | 18 | 48 | 32 | 98 | 44 | 4 | 146 |
| Albisrieden | 19 | 10 | 195 | 16 | 47 | 26 | 93 | 12 | 1 | 106 |
| Altstetten | 33 | 1 | 49 | 2 | 1 | 6 | 5 | 32 | 3 | 40 |
| Kreis 10 | 9 | 8 | 72 | - | 3 | 15 | 34 | 16 | 4 | 54 |
| Höngg | 8 | 8 | 60 | - | 1 | 10 | 29 | 16 | 4 | 49 |
| Wipkingen | 1 | 12 | 12 | - | 2 | 5 | 5 | - | - | 5 |
| Kreis 11 | 74 | 11 | 844 | 19 | 163 | 259 | 310 | 80 | 13 | 403 |
| Affoltern | 5 | 3 | 15 | - | - | 2 | 7 | 4 | 2 | 13 |
| Oerlikon | 13 | 26 | 341 | 7 | 69 | 125 | 111 | 27 | 2 | 140 |
| Seebach | 56 | 9 | 488 | 12 | 94 | 132 | 192 | 49 | 9 | 250 |
| Kreis 12 | 7 | 6 | 45 | - | 5 | 20 | 18 | - | 2 | 20 |
| Saatlen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Schwamendingen-Mitte | 3 | 7 | 21 | - | 3 | 2 | 14 | - | 2 | 16 |
| Hirzenbach | 4 | 6 | 24 | - | 2 | 18 | 4 | - | - | 4 |

T9: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 2003

| Kreis Stadtquartier | Bestand Jahres- anfang ¹ | Veränderung durch Bautätigkeit | | | | Gesamt- verän- derung ³ | Bestand Jahresende ¹ | | Veränderung in Prozent seit | |
|------------------------|---|--------------------------------|------------------|--|--------------|--|------------------------------------|----------------|--------------------------------|-------------|
| | | Neu- bau | Umbau (Saldo) | Zweck- änderung ² (Saldo) | Ab- bruch | | 2003 | 1998 | Vor- jahr | 1998 |
| | | | | | | | | | | |
| Ganze Stadt | 198 912 | 1 496 | 44 | 9 | 104 | 1 682 | 200 594 | 195 133 | 0.8 | 2.8 |
| Kreis 1 | 3 853 | - | 15 | - | - | 31 | 3 884 | 3 866 | 0.8 | 0.5 |
| Rathaus | 2 224 | - | 10 | - | - | 57 | 2 281 | 2 197 | 2.6 | 3.8 |
| Hochschulen | 377 | - | - 2 | - | - | - 39 | 338 | 385 | -10.3 | -12.2 |
| Lindenhof | 810 | - | - 1 | - | - | 4 | 814 | 820 | 0.5 | -0.7 |
| City | 442 | - | 8 | - | - | 9 | 451 | 464 | 2.0 | -2.8 |
| Kreis 2 | 15 905 | 65 | - 16 | - 3 | 9 | 9 | 15 914 | 15 716 | 0.1 | 1.3 |
| Wollishofen | 8 716 | 7 | - 9 | 1 | 9 | - 11 | 8 705 | 8 591 | -0.1 | 1.3 |
| Leimbach | 2 311 | - | 2 | - | - | - 7 | 2 304 | 2 253 | -0.3 | 2.3 |
| Enge | 4 878 | 58 | - 9 | - 4 | - | 27 | 4 905 | 4 872 | 0.6 | 0.7 |
| Kreis 3 | 24 661 | 90 | 8 | 2 | 1 | 159 | 24 820 | 24 594 | 0.6 | 0.9 |
| Alt-Wiedikon | 8 694 | - | 2 | - | 1 | - 13 | 8 681 | 8 593 | -0.1 | 1.0 |
| Friesenberg | 4 280 | 76 | 2 | - | - | 64 | 4 344 | 4 311 | 1.5 | 0.8 |
| Sihlfeld | 11 687 | 14 | 4 | 2 | - | 108 | 11 795 | 11 690 | 0.9 | 0.9 |
| Kreis 4 | 14 551 | 14 | 6 | 1 | - | 281 | 14 832 | 14 597 | 1.9 | 1.6 |
| Werd | 2 131 | 9 | 4 | - | - | 74 | 2 205 | 2 157 | 3.5 | 2.2 |
| Langstrasse | 5 863 | 5 | - 2 | 1 | - | 159 | 6 022 | 5 835 | 2.7 | 3.2 |
| Hard | 6 557 | - | 4 | - | - | 48 | 6 605 | 6 605 | 0.7 | |
| Kreis 5 | 6 462 | - | 7 | 1 | 1 | 32 | 6 494 | 5 553 | 0.5 | 16.9 |
| Gewerbeschule | 5 134 | - | - 1 | 1 | - | 27 | 5 161 | 4 812 | 0.5 | 7.3 |
| Escher Wyss | 1 328 | - | 8 | - | 1 | 5 | 1 333 | 741 | 0.4 | 79.9 |
| Kreis 6 | 17 247 | 21 | 3 | - | 5 | 232 | 17 479 | 17 189 | 1.3 | 1.7 |
| Unterstrass | 11 624 | 21 | - | - | 3 | 182 | 11 806 | 11 587 | 1.6 | 1.9 |
| Oberstrass | 5 623 | - | 3 | - | 2 | 50 | 5 673 | 5 602 | 0.9 | 1.3 |
| Kreis 7 | 18 782 | 95 | 21 | 2 | 36 | 162 | 18 944 | 18 575 | 0.9 | 2.0 |
| Fluntern | 3 851 | 21 | 5 | - | 19 | 46 | 3 897 | 3 777 | 1.2 | 3.2 |
| Hottingen | 5 689 | 6 | 13 | 2 | 6 | 63 | 5 752 | 5 647 | 1.1 | 1.9 |
| Hirslanden | 3 912 | 14 | 3 | - | 8 | 19 | 3 931 | 3 898 | 0.5 | 0.8 |
| Witikon | 5 330 | 54 | - | - | 3 | 34 | 5 364 | 5 253 | 0.6 | 2.1 |
| Kreis 8 | 9 753 | 6 | - 3 | - | - | 96 | 9 849 | 9 579 | 1.0 | 2.8 |
| Seefeld | 3 615 | - | 2 | - | - | - 11 | 3 604 | 3 582 | -0.3 | 0.6 |
| Mühlebach | 3 589 | - | - | - | - | 74 | 3 663 | 3 520 | 2.1 | 4.1 |
| Weinegg | 2 549 | 6 | - 5 | - | - | 33 | 2 582 | 2 477 | 1.3 | 4.2 |
| Kreis 9 | 24 492 | 244 | 24 | 3 | 14 | 251 | 24 743 | 23 936 | 1.0 | 3.4 |
| Albisrieden | 9 282 | 195 | 11 | - 1 | 3 | 204 | 9 486 | 9 180 | 2.2 | 3.3 |
| Altstetten | 15 210 | 49 | 13 | 4 | 11 | 47 | 15 257 | 14 756 | 0.3 | 3.4 |
| Kreis 10 | 20 035 | 72 | - 3 | - | 4 | - 140 | 19 895 | 19 686 | -0.7 | 1.1 |
| Höngg | 11 135 | 60 | 5 | - | 3 | 10 | 11 145 | 10 931 | 0.1 | 2.0 |
| Wipkingen | 8 900 | 12 | - 8 | - | 1 | - 150 | 8 750 | 8 755 | -1.7 | -0.1 |
| Kreis 11 | 29 023 | 844 | - 12 | 1 | 28 | 574 | 29 597 | 28 052 | 2.0 | 5.5 |
| Affoltern | 9 098 | 15 | - 14 | - | - | - 34 | 9 064 | 8 955 | -0.4 | 1.2 |
| Oerlikon | 10 288 | 341 | 2 | 1 | 22 | 200 | 10 488 | 9 715 | 1.9 | 8.0 |
| Seebach | 9 637 | 488 | - | - | 6 | 408 | 10 045 | 9 382 | 4.2 | 7.1 |
| Kreis 12 | 14 148 | 45 | - 6 | 2 | 6 | - 5 | 14 143 | 13 790 | 0.0 | 2.6 |
| Saattlen | 2 936 | - | - | - | - | 4 | 2 940 | 2 762 | 0.1 | 6.4 |
| Schwamendingen-M. | 5 647 | 21 | - | 2 | 5 | 1 | 5 648 | 5 613 | 0.0 | 0.6 |
| Hirzenbach | 5 565 | 24 | - 6 | - | 1 | - 10 | 5 555 | 5 415 | -0.2 | 2.6 |

¹ Inklusiv Appartementszimmer. ² Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne bauliche Massnahme (Saldo). ³ Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.

K1: Prozentuale Veränderung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier, 1998–2003



© Statistik Stadt Zürich

Kreis 1
 11 Rathaus
 12 Hochschulen
 13 Lindenhof
 14 City

Kreis 2
 21 Wollishofen
 23 Leimbach
 24 Enge

Kreis 3
 31 Alt-Wiedikon
 33 Friesenberg
 34 Sihlfeld

Kreis 4
 41 Werd
 42 Langstrasse
 44 Hard

Kreis 5
 51 Gewerbeschule
 52 Escher Wyss

Kreis 6
 61 Unterstrass
 63 Oberstrass

Kreis 7
 71 Fluntern
 72 Hottingen
 73 Hirslanden
 74 Witikon

Kreis 8
 81 Seefeld
 82 Mühlebach
 83 Weinegg

Kreis 9
 91 Albisrieden
 92 Altstetten

Kreis 10
 101 Höngg
 102 Wipkingen

Kreis 11
 111 Affoltern
 115 Oerlikon
 119 Seebach

Kreis 12
 121 Saaten
 122 Schwamendingen-M.
 123 Hirzenbach

T10a: Anzahl Gebäude, Wohnungen und Rauminhalt der neu erstellten Gebäude nach deren Nutzung und Stadtquartier im Jahre 2003

| | Im Ganzen | | | Einfamilienhäuser | | | Mehrfamilienhäuser | | | Mehrfamilienhäuser mit Geschäftsräumen | | |
|--------------------|--------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------|--------------------|----------------|-----------------|--|----------------|-----------------|
| | Ge- bäude | Woh- nungen | Raum- inhalt | Ge- bäude | Woh- nungen | Raum- inhalt | Ge- bäude | Woh- nungen | Raum- inhalt | Ge- bäude | Woh- nungen | Raum- inhalt |
| Ganze Stadt | 233 | 1 496 | 1 563 943 | 50 | 50 | 40 580 | 118 | 1 289 | 768 015 | 11 | 68 | 50 316 |
| Kreis 1 | 1 | - | 3 953 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rathaus | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Hochschulen | 1 | - | 3 953 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lindenhof | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| City | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 2 | 12 | 65 | 63 525 | 2 | 2 | 1 600 | 5 | 63 | 52 900 | - | - | - |
| Wollishofen | 4 | 7 | 6 900 | 2 | 2 | 1 600 | 1 | 5 | 4 900 | - | - | - |
| Leimbach | 1 | - | 445 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Enge | 7 | 58 | 56 180 | - | - | - | 4 | 58 | 48 000 | - | - | - |
| Kreis 3 | 7 | 90 | 54 440 | - | - | - | 5 | 76 | 40 000 | - | - | - |
| Alt-Wiedikon | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Friesenberg | 6 | 76 | 46 000 | - | - | - | 5 | 76 | 40 000 | - | - | - |
| Sihlfeld | 1 | 14 | 8 440 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 4 | 4 | 14 | 63 572 | - | - | - | - | - | - | 2 | 14 | 9 394 |
| Werd | 1 | 9 | 4 994 | - | - | - | - | - | - | 1 | 9 | 4 994 |
| Langstrasse | 2 | 5 | 56 128 | - | - | - | - | - | - | 1 | 5 | 4 400 |
| Hard | 1 | - | 2 450 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gewerbeschule | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Escher Wyss | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 6 | 5 | 21 | 13 625 | - | - | - | 3 | 21 | 12 650 | - | - | - |
| Unterstrass | 4 | 21 | 13 475 | - | - | - | 3 | 21 | 12 650 | - | - | - |
| Oberstrass | 1 | - | 150 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 7 | 31 | 95 | 292 914 | 8 | 8 | 10 560 | 13 | 77 | 62 390 | 2 | 10 | 10 922 |
| Fluntern | 7 | 21 | 26 137 | 2 | 2 | 3 000 | 2 | 16 | 16 580 | 1 | 3 | 4 922 |
| Hottingen | 8 | 6 | 208 560 | 6 | 6 | 7 560 | - | - | - | - | - | - |
| Hirslanden | 2 | 14 | 9 800 | - | - | - | 1 | 7 | 3 800 | 1 | 7 | 6 000 |
| Witikon | 14 | 54 | 48 417 | - | - | - | 10 | 54 | 42 010 | - | - | - |
| Kreis 8 | 5 | 6 | 23 550 | - | - | - | 1 | 3 | 4 300 | - | - | - |
| Seefeld | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Mühlebach | 2 | - | 14 890 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Weinegg | 3 | 6 | 8 660 | - | - | - | 1 | 3 | 4 300 | - | - | - |
| Kreis 9 | 59 | 244 | 339 839 | 30 | 30 | 21 000 | 18 | 180 | 83 590 | 4 | 34 | 19 000 |
| Albisrieden | 21 | 195 | 99 553 | - | - | - | 15 | 161 | 69 728 | 4 | 34 | 19 000 |
| Altstetten | 38 | 49 | 240 286 | 30 | 30 | 21 000 | 3 | 19 | 13 862 | - | - | - |
| Kreis 10 | 13 | 72 | 58 509 | - | - | - | 9 | 72 | 49 924 | - | - | - |
| Höngg | 12 | 60 | 51 329 | - | - | - | 8 | 60 | 42 744 | - | - | - |
| Wipkingen | 1 | 12 | 7 180 | - | - | - | 1 | 12 | 7 180 | - | - | - |
| Kreis 11 | 85 | 844 | 608 863 | 10 | 10 | 7 420 | 60 | 759 | 440 261 | 1 | 4 | 7 000 |
| Affoltern | 7 | 15 | 10 635 | 2 | 2 | 1 720 | 3 | 13 | 7 815 | - | - | - |
| Oerlikon | 16 | 341 | 166 700 | - | - | - | 9 | 266 | 115 200 | 1 | 4 | 7 000 |
| Seebach | 62 | 488 | 431 528 | 8 | 8 | 5 700 | 48 | 480 | 317 246 | - | - | - |
| Kreis 12 | 11 | 45 | 41 153 | - | - | - | 4 | 38 | 22 000 | 2 | 6 | 4 000 |
| Saatlen | 2 | - | 4 170 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Schwamendingen-M. | 5 | 21 | 14 020 | - | - | - | 1 | 15 | 7 000 | 2 | 6 | 4 000 |
| Hirzenbach | 4 | 24 | 22 963 | - | - | - | 3 | 23 | 15 000 | - | - | - |

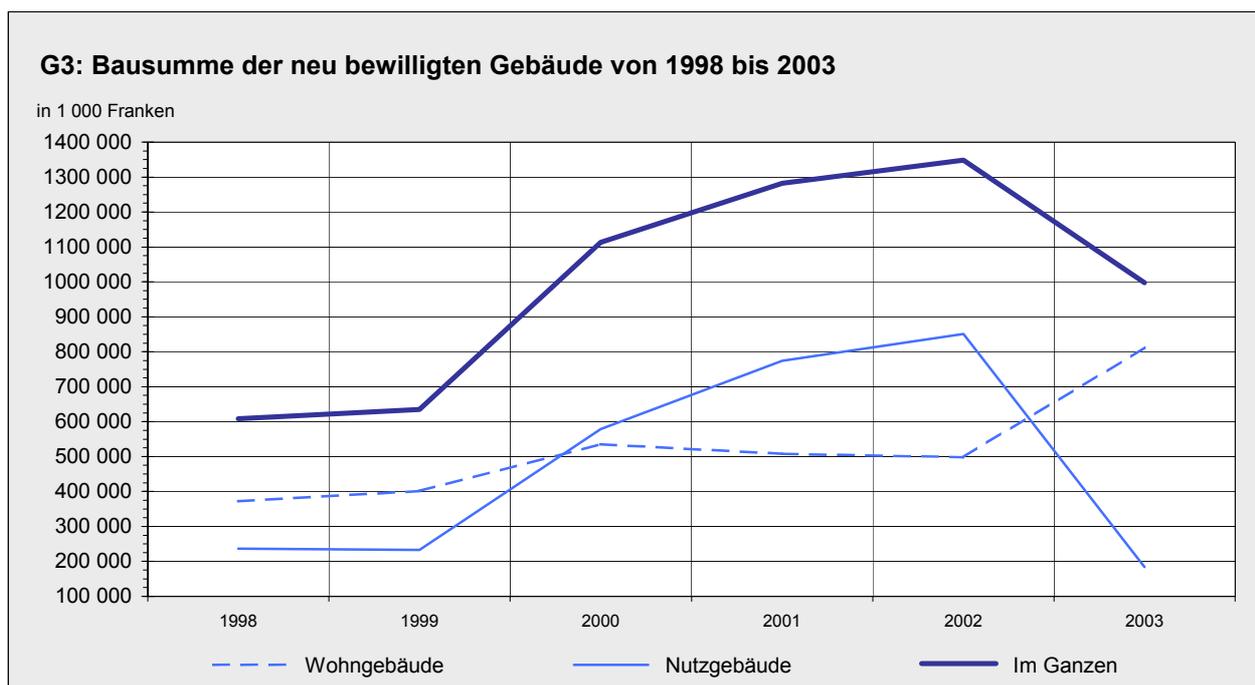
T10b: Anzahl Gebäude, Wohnungen und Rauminhalt der neu erstellten Gebäude nach deren Nutzung und Stadtquartier im Jahre 2003

| | Gebäude mit Wohnungen im Ganzen | | | Übrige Wohnhäuser | | | Nutzbauten mit Wohnungen | | | Reine Nutzbauten | | |
|--------------------|---------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|----------------|-----------------|--------------------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|-----------------|
| | Ge- bäude | Woh- nungen | Raum- inhalt | Ge- bäude | Woh- nungen | Raum- inhalt | Ge- bäude | Woh- nungen | Raum- inhalt | Ge- bäude | Woh- nungen | Raum- inhalt |
| Ganze Stadt | 179 | 1 407 | 858 911 | 4 | 85 | 36 440 | 3 | 4 | 12 323 | 47 | - | 656 269 |
| Kreis 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 3 953 |
| Rathaus | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Hochschulen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 3 953 |
| Lindenhof | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| City | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 2 | 7 | 65 | 54 500 | - | - | - | - | - | - | 5 | - | 9 025 |
| Wollishofen | 3 | 7 | 6 500 | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 400 |
| Leimbach | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 445 |
| Enge | 4 | 58 | 48 000 | - | - | - | - | - | - | 3 | - | 8 180 |
| Kreis 3 | 5 | 76 | 40 000 | 1 | 14 | 8 440 | - | - | - | 1 | - | 6 000 |
| Alt-Wiedikon | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Friesenberg | 5 | 76 | 40 000 | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 6 000 |
| Sihlfeld | - | - | - | 1 | 14 | 8 440 | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 4 | 2 | 14 | 9 394 | - | - | - | - | - | - | 2 | - | 54 178 |
| Werd | 1 | 9 | 4 994 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Langstrasse | 1 | 5 | 4 400 | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 51 728 |
| Hard | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 2 450 |
| Kreis 5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gewerbeschule | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Escher Wyss | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 6 | 3 | 21 | 12 650 | - | - | - | - | - | - | 2 | - | 975 |
| Unterstrass | 3 | 21 | 12 650 | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 825 |
| Oberstrass | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 150 |
| Kreis 7 | 23 | 95 | 83 872 | - | - | - | - | - | - | 8 | - | 209 042 |
| Fluntern | 5 | 21 | 24 502 | - | - | - | - | - | - | 2 | - | 1 635 |
| Hottingen | 6 | 6 | 7 560 | - | - | - | - | - | - | 2 | - | 201 000 |
| Hirslanden | 2 | 14 | 9 800 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Witikon | 10 | 54 | 42 010 | - | - | - | - | - | - | 4 | - | 6 407 |
| Kreis 8 | 1 | 3 | 4 300 | - | - | - | 2 | 3 | 4 360 | 2 | - | 14 890 |
| Seefeld | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Mühlebach | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | - | 14 890 |
| Weinegg | 1 | 3 | 4 300 | - | - | - | 2 | 3 | 4 360 | - | - | - |
| Kreis 9 | 52 | 244 | 123 590 | - | - | - | - | - | - | 7 | - | 216 249 |
| Albisrieden | 19 | 195 | 88 728 | - | - | - | - | - | - | 2 | - | 10 825 |
| Altstetten | 33 | 49 | 34 862 | - | - | - | - | - | - | 5 | - | 205 424 |
| Kreis 10 | 9 | 72 | 49 924 | - | - | - | - | - | - | 4 | - | 8 585 |
| Höngg | 8 | 60 | 42 744 | - | - | - | - | - | - | 4 | - | 8 585 |
| Wipkingen | 1 | 12 | 7 180 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kreis 11 | 71 | 773 | 454 681 | 3 | 71 | 28 000 | - | - | - | 11 | - | 126 182 |
| Affoltern | 5 | 15 | 9 535 | - | - | - | - | - | - | 2 | - | 1 100 |
| Oerlikon | 10 | 270 | 122 200 | 3 | 71 | 28 000 | - | - | - | 3 | - | 16 500 |
| Seebach | 56 | 488 | 322 946 | - | - | - | - | - | - | 6 | - | 108 582 |
| Kreis 12 | 6 | 44 | 26 000 | - | - | - | 1 | 1 | 7 963 | 4 | - | 7 190 |
| Saatlen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | - | 4 170 |
| Schwamendingen-M. | 3 | 21 | 11 000 | - | - | - | - | - | - | 2 | - | 3 020 |
| Hirzenbach | 3 | 23 | 15 000 | - | - | - | 1 | 1 | 7 963 | - | - | - |

1.7 Aussichten für die Bauwirtschaft auf dem Stadtgebiet

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung der Bautätigkeit 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 Gebäude gewinnen.

Hier zeigen sich die gleichen Tendenzen wie bei der Neubautätigkeit, aber in noch stärkerem Ausmass: Während die Bausumme der neu bewilligten Projekte im Wohnbausektor gegenüber 2002 um fast zwei Drittel (63,3%) zunahm, hat sie im Sektor der Nutzbauten um 78,3 Prozent abgenommen, so dass per Saldo rund ein Viertel (26,0%) weniger Projekte neu bewilligt wurden.



T11: Bausumme der neu bewilligten Gebäude nach Nutzungs- und Eigentümerart in den Jahren 2002 und 2003

| Eigentümerart | Jahr 2003 | | | Jahr 2002 | | | Veränderung zum Vorjahr in Prozent | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------------------------|--------------|--------------|
| | Wohngebäude | Nutzbauten | Im Ganzen | Wohngebäude | Nutzbauten | Im Ganzen | Wohngebäude | Nutzbauten | Im Ganzen |
| Natürliche Personen ¹ | 96 613 | 1 220 | 97 833 | 154 235 | 21 795 | 176 030 | -37.4 | -94.4 | -44.4 |
| Aktien- und übr. priv. Gesellschaften | 545 837 | 138 615 | 684 452 | 127 585 | 675 788 | 803 373 | 327.8 | -79.5 | -14.8 |
| Pensionskassen | - | - | - | 21 463 | 276 | 21 739 | - | - | - |
| Baugenossenschaften | 65 865 | - | 65 865 | 151 810 | 1 080 | 152 890 | -56.6 | -100.0 | -56.9 |
| Stadt Zürich ² | 82 670 | 12 203 | 94 873 | 12 350 | 36 925 | 49 275 | - | -67.0 | 92.5 |
| Übrige Ersteller ³ | 21 800 | 32 463 | 54 263 | 50 075 | 26 900 | 76 975 | -56.5 | 20.7 | -29.5 |
| Im Ganzen | 812 785 | 184 501 | 997 286 | 517 518 | 762 764 | 1 280 282 | 57.1 | -75.8 | -22.1 |

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

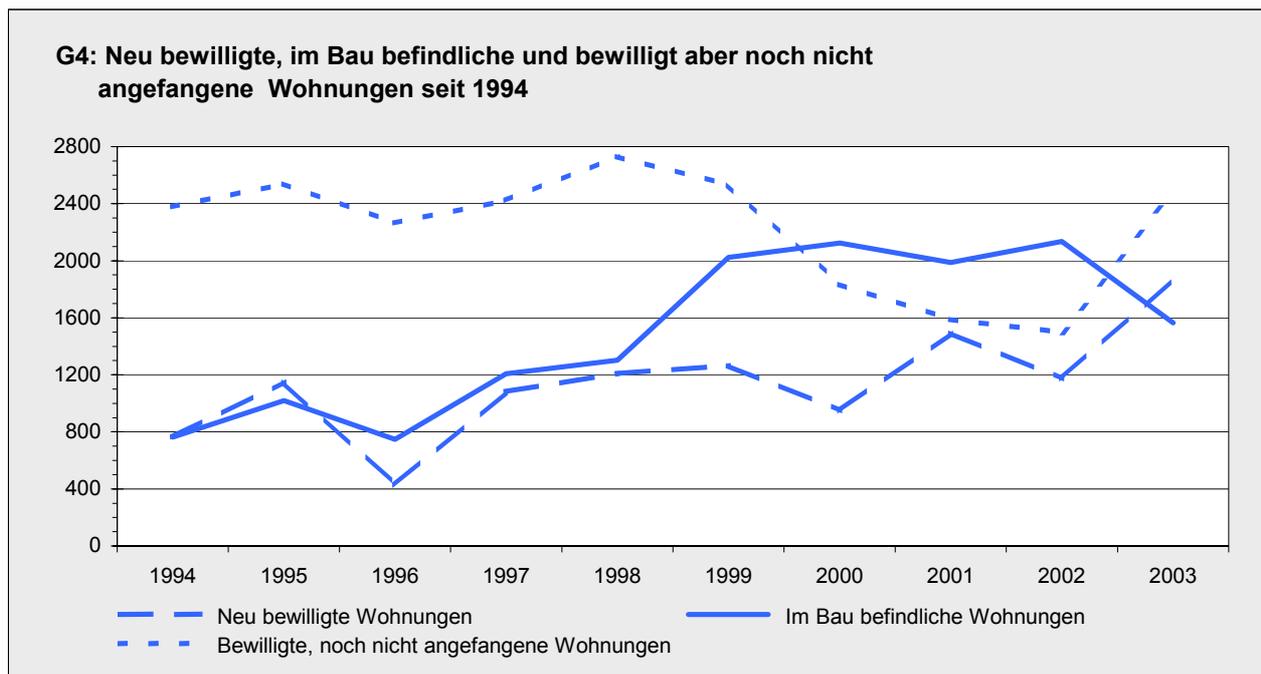
Kurzfristig sind die Aussichten nicht sehr günstig. Nach den Spitzenwerten der Jahre 1999 bis 2002 waren am 31. Dezember 2003 nur noch 1'565 Wohnungen im Bau (2002: 2'136).

Wie die unten stehenden Grafik G4 und die Tabelle T12 zeigen, sind die mittelfristigen Perspektiven im Wohnbausektor immer noch gut: am 31. Dezember 2003 waren 2'478 Wohnungen bewilligt, aber noch nicht gebaut; darunter wurden 1'876 erst im Jahre 2003 (oder 60,7% mehr als im Vorjahr) neu bewilligt.

Die Zusammensetzung der noch nicht angefangenen Wohnungen nach Zimmerzahl bleibt günstig: 58,6 Prozent (Vorjahr: 58,0%) haben vier Zimmer oder mehr und bei den Wohnungen, die im Jahre 2003 neu bewilligt wurden, beträgt dieser Anteil 58,5%. (Zum Vergleich: Nur 28,0 Prozent aller Wohnungen in der Stadt gehören zu dieser Zimmer-Kategorie).

T12: Neu bewilligte, bewilligte aber noch nicht angefangene sowie im Bau befindliche Wohnungen nach Zimmerzahl in den Jahren 2002 und 2003

| | Wohnungen im Ganzen | nach Zimmerzahl | | | | | | davon: 4 und mehr | |
|--|---------------------|-----------------|-----|-----|-------|-----|------------|-------------------|------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 und mehr | Anzahl | in % |
| Neu bewilligte Wohnungen | | | | | | | | | |
| Jahr 2002 | 1 172 | 23 | 82 | 287 | 436 | 271 | 73 | 780 | 66.6 |
| Jahr 2003 | 1 876 | 73 | 257 | 448 | 852 | 199 | 47 | 1 098 | 58.5 |
| Bewilligte, noch nicht angefangene Wohnungen am | | | | | | | | | |
| 31.12.2002 | 1 497 | 65 | 150 | 311 | 532 | 337 | - | 869 | 58.0 |
| 31.12.2003 | 2 478 | 118 | 333 | 575 | 1 045 | 333 | 74 | 1 452 | 58.6 |
| im Bau befindliche Wohnungen am | | | | | | | | | |
| 31.12.2002 | 2 136 | 47 | 311 | 675 | 707 | 298 | 98 | 1 103 | 51.6 |
| 31.12.2003 | 1 565 | 31 | 116 | 374 | 561 | 354 | 129 | 1 044 | 66.7 |



T13: Neu bewilligte, bewilligte aber noch nicht angefangene sowie im Bau befindliche Wohnungen seit 1994

| Jahr | Im Jahr neu bewilligte Wohnungen | Bewilligte, am Jahresende noch nicht angefangene Wohnungen | Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen |
|------------------|----------------------------------|--|--|
| 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 |
| 2002 | 1 172 | 1 497 | 2 136 |
| 2003 | 1 876 | 2 478 | 1 565 |
| Mittel 1994–1998 | 926 | 2 468 | 1 008 |
| Mittel 1999–2003 | 1 351 | 1 986 | 1 967 |

T14: Flächen und Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Stadtkreis und Zonenart ¹

| | Wohnzonen | | | | | Arbeitszonen | | Alle Bauzonen |
|--|----------------|----------------|---------------|--------------|-------------------------|---------------|---------------------|----------------|
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 5Z, 6Z, 6D ² | Kernzonen | Industrie + Gewerbe | |
| Gehandelte Flächen (m²) | | | | | | | | |
| 2000 | 197 732 | 97 422 | 32 184 | 10 732 | 87 883 | 27 757 | 83 013 | 536 723 |
| 2001 | 195 628 | 150 578 | 29 462 | 18 290 | 79 865 | 40 644 | 147 482 | 661 949 |
| 2002 | 192 560 | 121 751 | 58 442 | 16 447 | 59 095 | 38 536 | 148 471 | 635 302 |
| 2003 | 191 644 | 149 867 | 24 105 | 9 690 | 83 160 | 34 553 | 53 040 | 546 059 |
| Veränderung zum Vorjahr in % | -0.5 | 23.1 | -58.8 | -41.1 | 40.7 | -10.3 | -64.3 | -14.0 |
| Preise, einschliesslich Gebäudewert (Fr. pro m²) | | | | | | | | |
| Ganze Stadt | | | | | | | | |
| 2000 | 2 335 | 3 056 | 5 394 | 6 175 | 4 636 | 21 316 | 1 767 | 3 999 |
| 2001 | 2 414 | 2 578 | 6 080 | 5 376 | 8 311 | 17 380 | 1 795 | 4 196 |
| 2002 | 2 515 | 3 104 | 3 394 | 7 352 | 8 629 | 9 251 | 1 916 | 3 674 |
| 2003 | 3 035 | 3 428 | 6 088 | 5 512 | 5 751 | 14 714 | 2 743 | 4 446 |
| Veränderung zum Vorjahr in % | 20.7 | 10.4 | 79.3 | -25.0 | -33.4 | 59.1 | 43.1 | 21.0 |
| Kreis 1 | | | | | | | | |
| Kreis 2 | 3 367 | 4 336 | 5 014 | - | - | 16 241 | 7 678 | 6 742 |
| Kreis 3 | 3 543 | 2 144 | 3 799 | 5 592 | 1 939 | - | - | 2 152 |
| Kreis 4 | - | - | 6 540 | 3 580 | 9 008 | 7 251 | - | 6 214 |
| Kreis 5 | - | - | - | 10 542 | 10 634 | 3 782 | - | 9 465 |
| Kreis 6 | 3 381 | 4 340 | 7 344 | - | 14 175 | - | - | 6 758 |
| Kreis 7 | 3 177 | 6 137 | 7 014 | 16 343 | - | 6 844 | - | 3 900 |
| Kreis 8 | 2 481 | 4 720 | 10 060 | 9 241 | 10 533 | 7 690 | 6 371 | 6 066 |
| Kreis 9 | 3 521 | 2 489 | 2 789 | 13 295 | 5 203 | 3 217 | 2 061 | 2 840 |
| Kreis 10 | 3 095 | 3 298 | 2 306 | - | 9 330 | 4 151 | - | 3 207 |
| Kreis 11 | 2 012 | 3 305 | 5 699 | 5 643 | 11 786 | 2 930 | 810 | 3 920 |
| Kreis 12 | 2 029 | 2 650 | - | - | - | 991 | 1 762 | 2 409 |

¹ Gemäss Zonenplan 1992. ² Wohnzonen 5 und 6 mit Zentrumsfunktionen bzw. Dienstleistungszonen.

Kursiv: Einzelwert.

2. Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke

Vom Gesamtvolumen her (siehe Tabelle T14 auf Seite 18) nahm der Grundstückshandel um 14,0 Prozent ab, er schrumpfte also noch stärker als im Vorjahr (-4,0%). Nur in der Wohnzone 3 sowie in den speziellen Zonen (Wohnzone 5 und 6 mit Zentrumsfunktionen und Dienstleistungszone) wurde eine starke Zunahme der Aktivität festgestellt.

Je nach Zonenart sind die durchschnittlichen Preise pro m² sehr unterschiedlich. Diese Angaben und vor allem ihre Gliederung nach Kreisen sind jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, denn sie enthalten auch den Gebäudewert und sind zudem 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. In der Abbildung G5 und der Tabelle 15 auf Seite 20 findet man auch eine Übersicht über die Entwicklung der Quadratmeterpreise der im Freihandverkauf gehandelten Grundstücke nach Bebauungs- und Zonenart seit 1994.

Die Grundstückspreise sind nach wie vor am höchsten in den Kernzonen (Fr. 14'714); sie erreichen aber immer noch nicht die Spitzenwerte des Jahres 2000 (Fr. 21'316). Weiterhin am teuersten ist der Kreis 1 (Fr. 24'226).

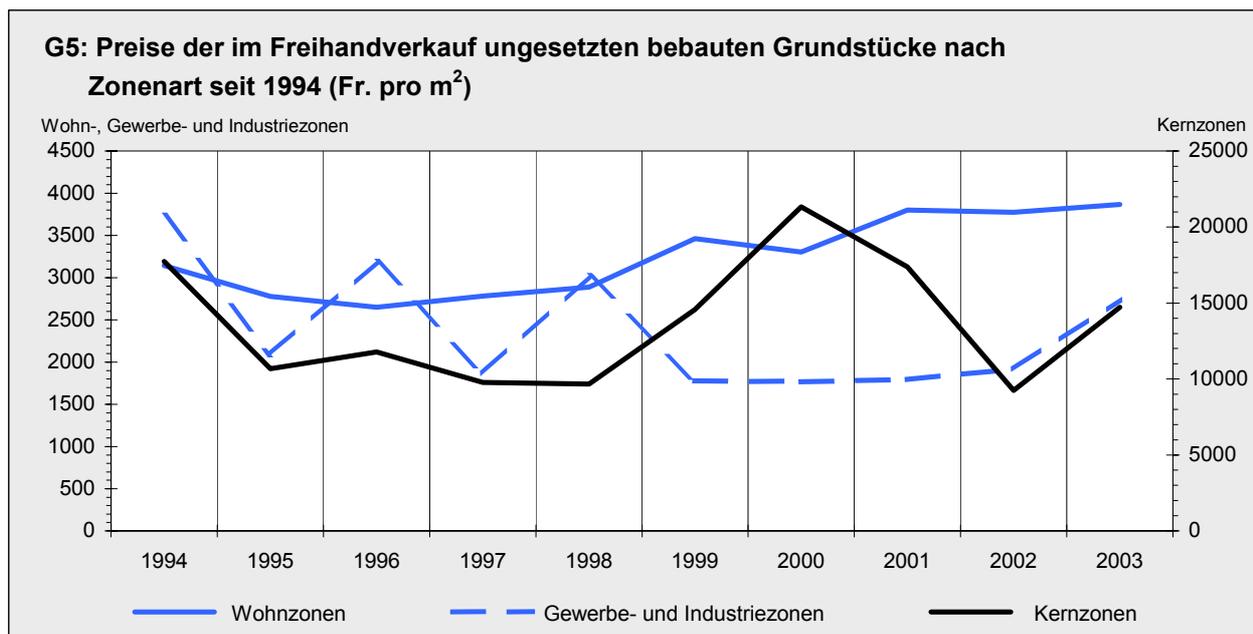
Am tiefsten bleiben sie hingegen in den Industrie- und Gewerbebezonen mit einem Durchschnittspreis von Fr. 2'743 pro m² (Vorjahr: Fr. 1'916). Dort wurden rund zwei Drittel weniger Flächen umgesetzt als im Vorjahr. In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass die Zoneneinteilung immer noch auf der Bau- und Zonenordnung 1992 basiert und dass in den damaligen Industrie- und Gewerbe-

bezonen inzwischen auch Wohnnutzungen möglich geworden sind.

In den Wohnzonen sind die Preise seit 2001 ziemlich stabil geblieben. Etwa sechs Zehntel des Grundstückshandels fanden in den Wohnzonen 3 und vor allem 2 statt. Gegenüber dem Vorjahr haben die Quadratmeterpreise mit 3'428 bzw. 3035 Franken um 10,4 bzw. 20,7 Prozent zugenommen; am höchsten sind sie weiterhin im Kreis 7 (Fr. 6'137 in der Wohnzone 3), am niedrigsten in den Kreisen 11 und 12 (Fr. 2'012 bzw. 2'029 in der Wohnzone 2).

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 1994 ist in der Abbildung G6 und der Tabelle T16 auf Seite 21 zu finden. Das Geschäft mit den Eigentumswohnungen boomt weiterhin: 714 Wohnungen (23,3% mehr als im Vorjahr) wurden umgesetzt; ebenfalls stark gestiegen sind die gehandelten Preise (+9,8% pro Zimmer). Bei den Einfamilienhäusern war der Handel rückläufig (-22,2%), die Preise jedoch wieder steigend (+15,4%). In diesem Sektor spielt aber der Einfluss der Lage bzw. des Standards einzelner Objekte eine grössere Rolle: Im Berichtsjahr beispielsweise war der Durchschnittspreis eines Einfamilienhauses im Kreis 7 (inkl. Grundstück) 4,5-mal höher als im Kreis 12.

Catherine Pelli



T15: Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke nach Bauungs- und Zonenart seit 1994

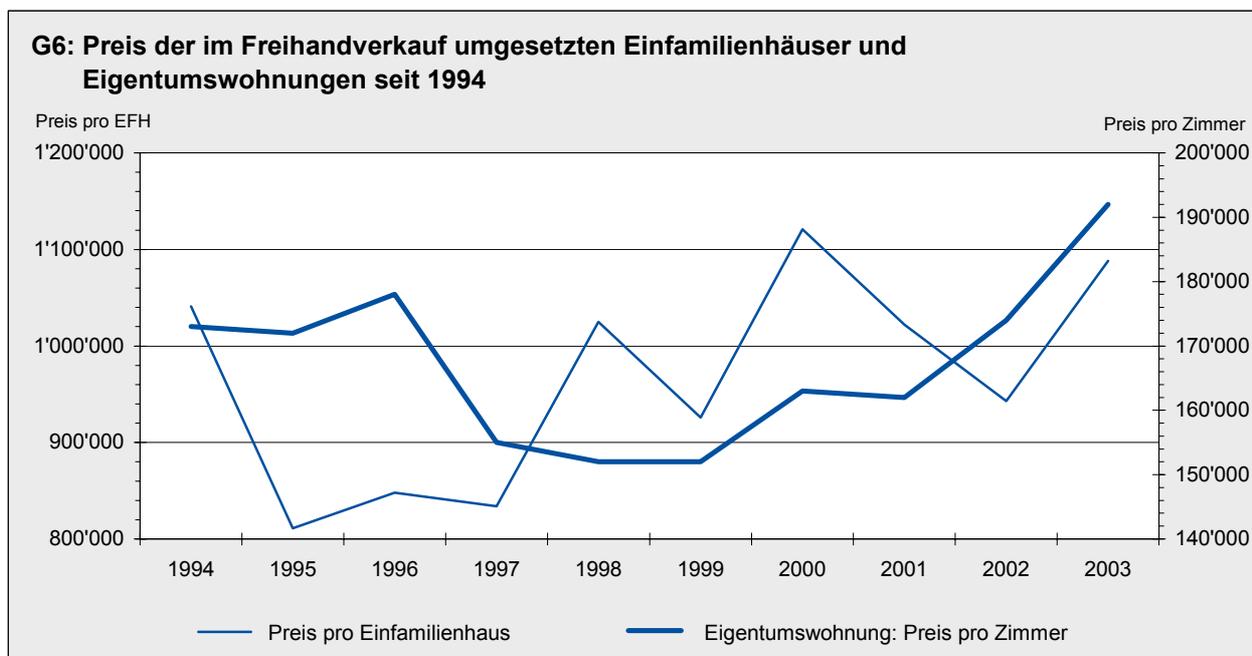
| Jahr | bebaut ¹ | | | 1992 = 100 | | | unbebaut |
|-------------|------------------------|---------------|----------------------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------------|
| | Fr. pro m ² | | | | | | Fr. pro m ² |
| | Wohnzonen | Kernzonen | Gewerbe und Industriezonen | Wohnzonen | Kernzonen | Gewerbe und Industriezonen | Wohnzonen |
| 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 |
| 2002 | 3 773 | 9 251 | 1 916 | 118.5 | 70.7 | 148.6 | 1 517 |
| 2003 | 3 869 | 14 714 | 2 743 | 110.2 | 83.3 | 114.2 | 1 609 |

¹ Einschliesslich Gebäudewert.

T16: Anzahl und Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 1994

| Jahre | Einfamilienhäuser | | Eigentumswohnungen | | | |
|-------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| | Anzahl Gebäude | Preis in Fr. pro Gebäude ¹ | Anzahl Wohnungen | Durchschnitt. Zimmerzahl | Preis in Fr. pro Zimmer | Preis in Fr. pro Wohnung ¹ |
| 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 | 577 000 |
| 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 |
| 2002 | 216 | 943 000 | 579 | 3.8 | 174 000 | 652 000 |
| 2003 | 168 | 1 088 000 | 714 | 3.8 | 192 000 | 724 000 |

¹ Durchschnittspreis inkl. Preis des Grundstückes bzw. des Anteils am Grundstück an der dazugehörigen Nebenräume (z.B. Garagen).



Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten

Tabellen

| | | |
|-------|---|----|
| T1: | Fertig erstellte Gebäude und Wohnungen nach deren Rauminhalt und Nutzungsart in den Jahren 2002 und 2003 | 4 |
| T2: | Neu erstellte Gebäude und Wohnungen nach Zimmerzahl, Gebäudeart, Ersteller und Zonenart seit 2000 | 5 |
| T3: | Neu erstellte Wohnungen nach Ersteller seit 1994 | 6 |
| T4: | Veränderung des Wohnungsbestandes nach Ursache der Veränderung und Zimmerzahl in den Jahren 2002 und 2003 | 7 |
| T5: | Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes seit 1994 | 8 |
| T6: | Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl und Grund der Veränderung seit 1994 | 9 |
| T7: | Wohnungsbestand nach Zimmerzahl, Stadtkreis, Bauperiode, Eigentümer- und Gebäudeart seit 1995 | 10 |
| T8: | Neu erstellte Gebäude und Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier 2003 | 11 |
| T9: | Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 2003 | 12 |
| T10a: | Anzahl Gebäude, Wohnungen und Rauminhalt der neu erstellten Gebäude nach deren Nutzung und nach Stadtquartier im Jahre 2003 | 14 |
| T10b: | Anzahl Gebäude, Wohnungen und Rauminhalt der neu erstellten Gebäude nach deren Nutzung und nach Stadtquartier im Jahre 2003 | 15 |
| T11: | Bausumme der neu bewilligten Gebäude nach Nutzungs- und Eigentümerart in den Jahren 2002 und 2003 | 16 |
| T12: | Neu bewilligte, bewilligte aber noch nicht angefangene sowie im Bau befindliche Wohnungen nach Zimmerzahl in den Jahren 2002 und 2003 | 17 |
| T13: | Neu bewilligte, bewilligte aber noch nicht angefangene sowie im Bau befindliche Wohnungen seit 1994 | 18 |
| T14: | Flächen und Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Stadtkreis und Zonenart | 18 |
| T15: | Preise der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke nach Bebauungs- und Zonenart seit 1994 | 20 |
| T16: | Anzahl und Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 1994 | 21 |

Grafiken

| | | |
|-----|--|----|
| G1: | Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit seit 1994 | 3 |
| G2: | Gewicht des Stockwerkeigentums in der Neubautätigkeit seit 1983 | 6 |
| G3: | Bausumme der neu bewilligten Gebäude von 1998 bis 2003 | 16 |
| G4: | Neu bewilligte, im Bau befindliche und bewilligt aber noch nicht angefangene Wohnungen seit 1994 | 17 |
| G5: | Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Zonenart seit 1994 (Fr. pro m ²) | 20 |
| G6: | Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 1994 | 21 |

Karte

| | | |
|-----|---|----|
| K1: | Prozentuale Veränderung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier, 1998–2003 | 13 |
|-----|---|----|