

6 / 2005



# Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel im Jahr 2004



Präsidialdepartement der Stadt Zürich  
Statistik Stadt Zürich

## Inhaltsverzeichnis

---

### Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel im Jahr 2004

Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel im Jahr 2004	1
Neubau und Abbruch von Gebäuden	2
Neubau und Abbruch von Nutzbauten	4
Neubau und Abbruch von Wohnungen	6
Umbau und Zweckänderung	8
Baulicher Überhang	10
Gebäude und Wohnungsbestand	12
Veränderung des Wohnungsbestandes	14
Grundeigentumswechsel	16

### Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten 19

## Impressum

**Herausgeber** Statistik Stadt Zürich

**Auskünfte** Beat Mischler, Telefon 044 250 48 17

**Vertrieb** Statistik Stadt Zürich  
Napfgasse 6  
8001 Zürich  
Telefon 044 250 48 00

**E-Mail** [statistik@asz.stzh.ch](mailto:statistik@asz.stzh.ch)

**Internet** [www.statistik-stadt-zuerich.info](http://www.statistik-stadt-zuerich.info)

**Preis** Fr. 10.–

**Reihe** Analysen

**Themenbereich** Bau

**Copyright** Statistik Stadt Zürich, Zürich 2004  
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung –  
unter Quellenangabe gestattet

**ISSN 1660-6981**  
Mai 2005

# Bautätigkeit und Grundeigentumswechsel im Jahr 2004

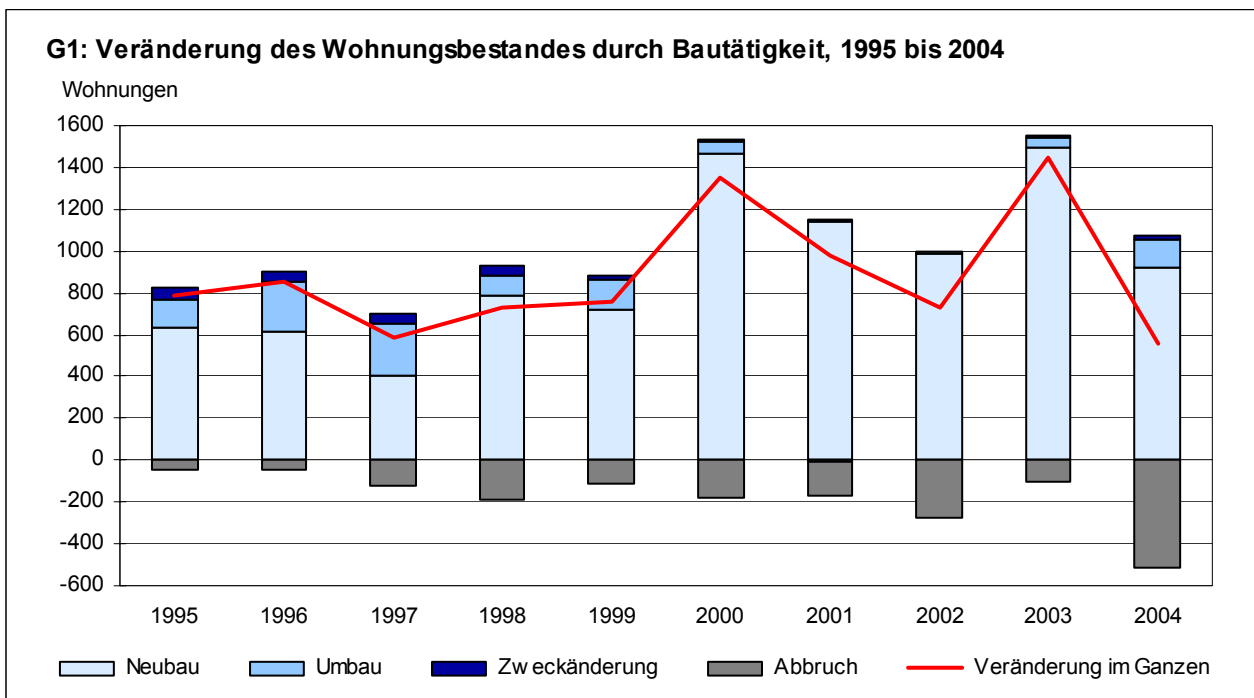
Die im Jahr 2004 erstellten Gebäude erreichten mit rund 2 Millionen Kubikmetern beinahe den hohen Wert des Jahres 2001. Da gleichzeitig aber sehr viele Gebäude abgebrochen wurden, blieb der per Saldo erzielte Volumenzuwachs im Rahmen der letzten beiden Jahre (Grafik G2).

Obwohl 2004 besonders viele Wohnungen durch Abbruch verloren gingen (Grafik G1), war der Anteil der Wohngebäude bei den Abbrüchen geringer als bei den Neubauten. Dadurch ergab sich eine Verschiebung des Gebäudevolumens zugunsten des Wohnungsbaus (Grafik G3).

Durch Neubau zugenommen hat im Jahr 2004 in erster Linie die Zahl der grösseren Wohnungen (4 bis 5 Zimmer). Diese erfreuliche Ausweitung des Angebotes grösserer Wohnungen dürfte allerdings nicht lange vorhalten: Bei den Baubewilligungen ist der Anteil grösserer Wohnungen seit 2002 von 66,6% auf 52,3% gesunken. – Für einen deutlichen Zuwachs an Zwei- und Dreizimmerwohnungen sorgte 2004 die Umbautätigkeit (Grafik G10).

Einen bedeutenden Verlust des Wohnungsangebotes musste 2004 das Quartier Altstetten hinnehmen. Nach dem Abbruch der Überbauung Grünauring/Bändlistrasse ergab sich für das Quartier ein Jahresverlust von etwa 250 Wohnungen. Grössere Zugänge ergaben sich einerseits im Raum Oerlikon-Affoltern, andererseits im Quartier Alt-Wiedikon. Auch in Zürich-West (Quartier Escher Wyss) ist das Angebot 2004 wieder spürbar gestiegen.

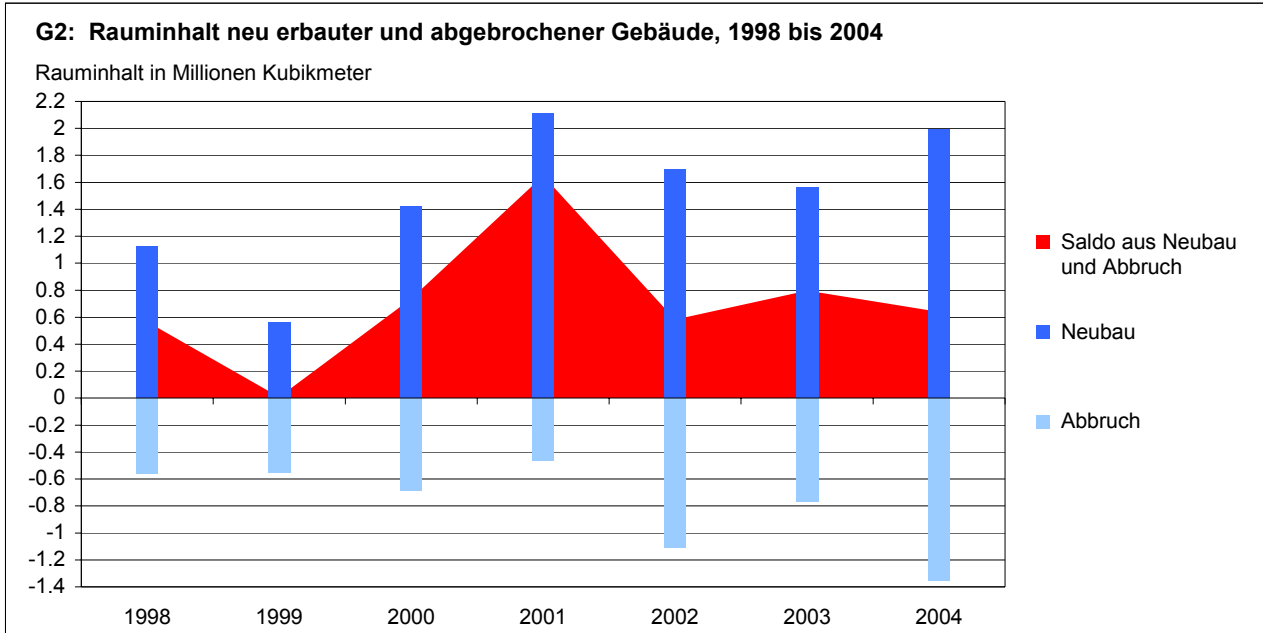
Die Bausumme der 2004 zum Bau bewilligten Gebäude entspricht etwa jener des Jahres 2000, d.h. sie liegt etwa 20% über dem Wert des Jahres 2003, aber etwa 7% unter jenem von 2002. Sie verteilt sich (wie schon 2000) praktisch hälftig auf Wohn- und Nutzbauten. Da schon zum vierten Mal in Folge die Zahl der zum Bau bewilligten Wohnungen jene der fertig gestellten Einheiten übertraf, erhöhte sich der bauliche Überhang im Wohnungsbau. Der Arbeitsvorrat ist recht hoch: Die Zahl der bewilligten Wohnungen, mit deren Bau bis Ende 2004 noch nicht angefangen wurde, übertrifft jene der 2003 und 2004 insgesamt erstellten Wohnungen.



# Neubau und Abbruch von Gebäuden

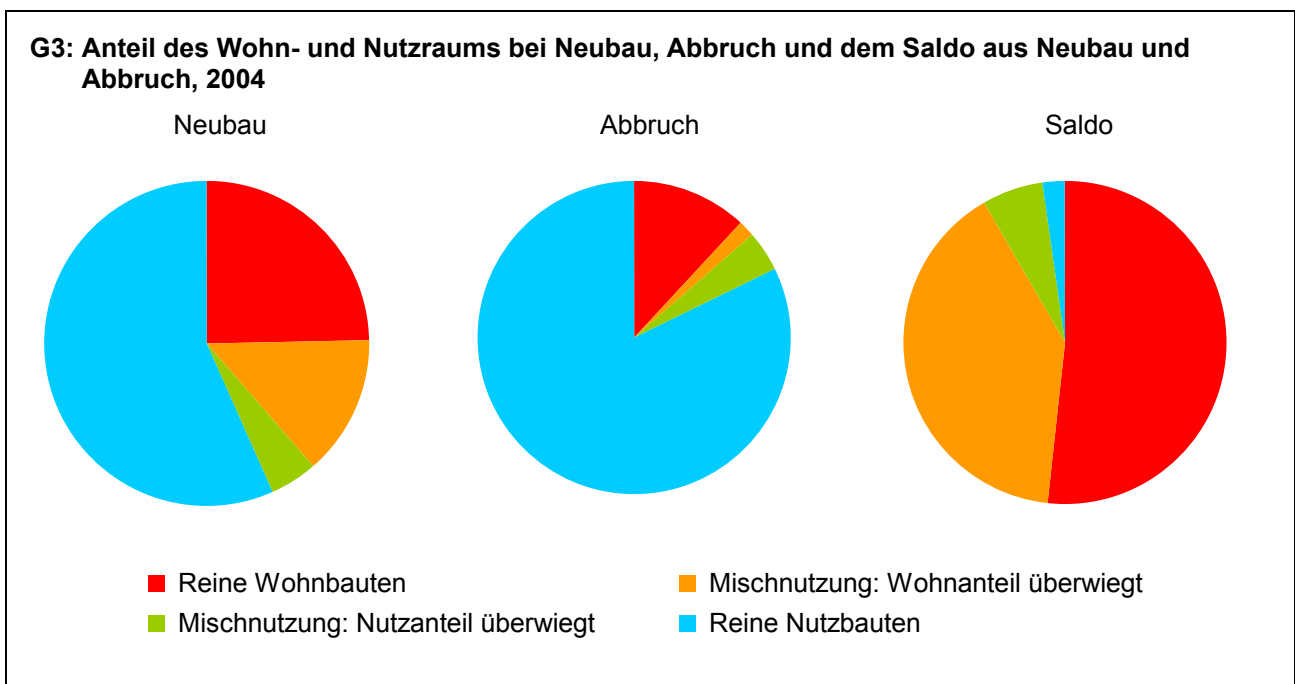
Gegenüber dem Vorjahr hat das Volumen sowohl der Neubauten als auch der Abbrüche zugenommen. Der dadurch erzeugte Zuwachs umbau-

ten Raumes übertrifft denjenigen in den beiden Vorjahren, der Spitzenwert vom Jahr 2001 wurde allerdings nicht erreicht.



Mehr als drei Viertel des abgebrochenen und immerhin gut die Hälfte des neu erbauten Raumes lag in reinen Nutzbauten; der Wohnungsbau erwies sich in beiden Bereichen als minder bedeutend. Da der Wohnanteil bei den Neubauten aber sehr viel grösser war als bei den Abbrüchen, entstand per Saldo mehr Wohn- als Nutzraum: Gut

ein Drittel des im Jahr 2004 zusätzlich entstandenen Raumes befindet sich in reinen Wohnbauten, ein weiteres Viertel in Bauten, in welchen die Wohnnutzung überwiegt. Fast die Hälfte des zusätzlichen verfügbaren Raumes entstand in Gebäuden mit gemischter Nutzung.



## T1: Neu erstellte und abgebrochene Gebäude nach Gebäude- und Eigentümerart, 2001 bis 2004

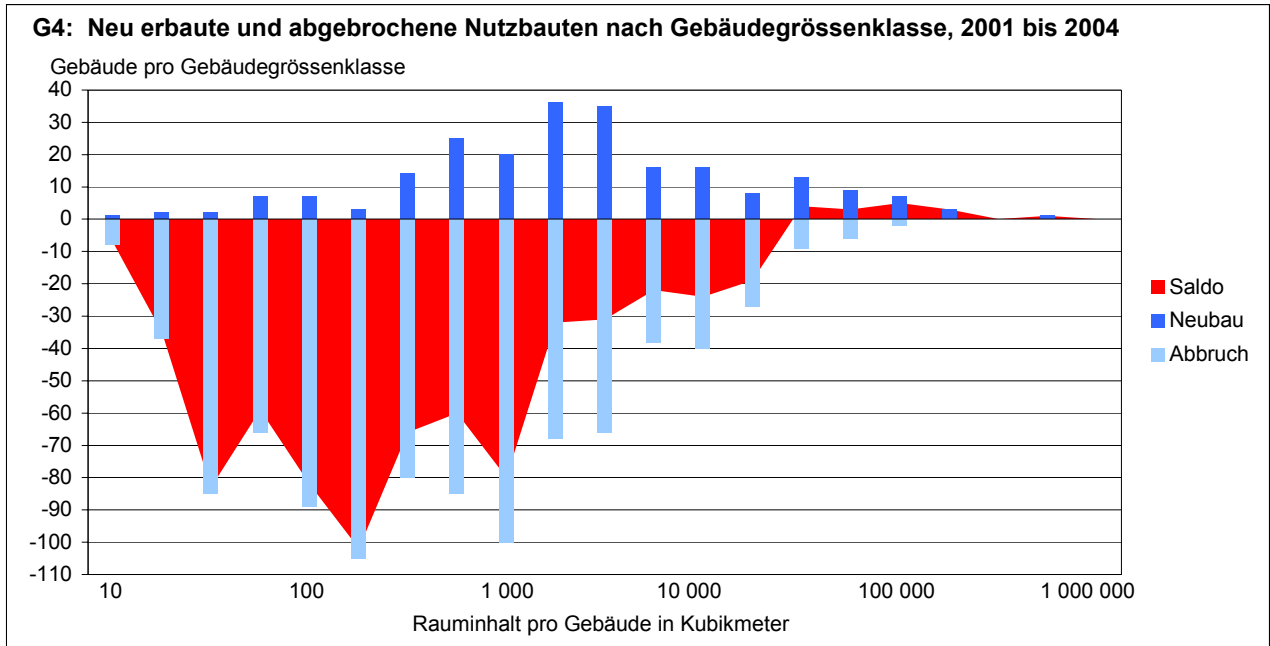
	Zahl der Gebäude				Rauminhalt in Kubikmetern			
	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
<b>Neu erstellte Gebäude insgesamt</b>	<b>171</b>	<b>184</b>	<b>233</b>	<b>149</b>	<b>2 108 981</b>	<b>1 691 144</b>	<b>1 563 943</b>	<b>1 991 000</b>
<b>Nach Gebäudeart</b>								
Einfamilienhäuser	13	28	50	8	15 460	29 335	40 580	13 367
Mehrfamilienhäuser	70	81	118	75	364 289	475 870	768 015	476 776
Übrige reine Wohnhäuser <sup>1</sup>	-	-	4	-	-	-	36 440	-
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen <sup>2</sup>	19	15	11	20	451 029	149 480	50 316	280 973
Nutzbauten mit Wohnungen <sup>3</sup>	1	2	3	2	4 900	25 260	12 323	92 620
Reine Nutzbauten	68	58	47	44	1 273 303	1 011 199	656 269	1 127 264
<b>Nach Eigentümerart</b>								
Natürliche Personen <sup>4</sup>	33	27	43	19	107 017	174 145	100 651	86 872
Aktien- oder andere Gesellschaften	38	53	23	48	768 494	937 957	535 427	677 863
Pensionskassen	7	-	37	18	25 218	-	214 310	463 800
Baugenossenschaften	26	48	44	21	162 338	240 715	195 214	114 500
Stockwerkeigentümergeinschaften	17	29	56	24	81 003	163 414	310 131	268 663
Stadtgemeinde <sup>5</sup>	17	12	8	12	69 995	87 534	58 268	114 842
Übrige <sup>6</sup>	33	15	22	7	894 916	87 379	149 942	264 460
<b>Abgebrochene Gebäude insgesamt</b>	<b>249</b>	<b>346</b>	<b>255</b>	<b>345</b>	<b>460 586</b>	<b>1 108 922</b>	<b>766 717</b>	<b>1 351 524</b>
<b>Nach Gebäudeart</b>								
Einfamilienhäuser	65	11	19	21	35 585	14 750	19 587	15 574
Mehrfamilienhäuser	14	38	17	54	22 234	61 615	23 820	124 443
Übrige reine Wohnhäuser <sup>1</sup>	5	2	-	2	14 371	8 412	-	20 275
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen <sup>2</sup>	5	11	3	10	18 968	14 816	4 818	24 147
Nutzbauten mit Wohnungen <sup>3</sup>	3	12	6	10	10 410	44 256	21 410	54 322
Reine Nutzbauten	157	272	210	248	359 018	965 073	697 082	1 112 763
<b>Nach Eigentümerart</b>								
Natürliche Personen <sup>4</sup>	51	64	59	69	45 270	73 273	51 086	82 461
Aktien- oder andere Gesellschaften	63	153	89	108	225 130	818 628	396 290	493 938
Pensionskassen	9	6	11	6	32 988	6 799	25 633	93 252
Baugenossenschaften	65	20	9	32	3 598	3 968	2 715	36 756
Stockwerkeigentümergeinschaften	2	11	6	9	1 143	8 953	44 822	14 393
Stadtgemeinde <sup>5</sup>	36	52	44	74	28 403	46 677	48 888	403 744
Übrige <sup>6</sup>	23	40	37	47	124 054	150 624	197 283	226 980
<b>Saldo aus Neubauten und Abbrüchen</b>	<b>- 78</b>	<b>- 162</b>	<b>- 22</b>	<b>- 196</b>	<b>1 648 395</b>	<b>582 222</b>	<b>797 226</b>	<b>639 476</b>
<b>Nach Gebäudeart</b>								
Einfamilienhäuser	- 52	17	31	- 14	- 20 125	14 585	20 993	- 2 207
Mehrfamilienhäuser	56	43	101	22	342 055	414 255	744 195	352 333
Übrige reine Wohnhäuser <sup>1</sup>	- 5	- 2	4	- 2	- 14 371	- 8 412	36 440	- 20 275
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen <sup>2</sup>	14	4	8	10	432 061	134 664	45 498	256 826
Nutzbauten mit Wohnungen <sup>3</sup>	- 2	- 10	- 3	- 8	- 5 510	- 18 996	- 9 087	38 298
Reine Nutzbauten	- 89	- 214	- 163	- 204	914 285	46 126	- 40 813	14 501
<b>Nach Eigentümerart</b>								
Natürliche Personen <sup>4</sup>	- 18	- 37	- 16	- 50	61 747	100 872	49 565	4 411
Aktien- oder andere Gesellschaften	- 25	- 100	- 66	- 60	543 364	119 329	139 137	183 925
Pensionskassen	- 2	- 6	26	12	- 7 770	- 6 799	188 677	370 548
Baugenossenschaften	- 39	28	35	- 11	158 740	236 747	192 499	77 744
Stockwerkeigentümergeinschaften	15	18	50	15	79 860	154 461	265 309	254 270
Stadtgemeinde <sup>5</sup>	- 19	- 40	- 36	- 62	41 592	40 857	9 380	- 288 902
Übrige <sup>6</sup>	10	- 25	- 15	- 40	770 862	- 63 245	- 47 341	37 480

<sup>1</sup> Alterswohnheime, Personal-, Appartement-, Schwestern- und Studentenhäuser. <sup>2</sup> Wohn-Zweck überwiegt. <sup>3</sup> Nutz-Zweck überwiegt.  
<sup>4</sup> Ohne Stockwerkeigentümer. <sup>5</sup> inklusive Städtische Stiftungen. <sup>6</sup> Vereine, private Stiftungen, Genossenschaften (ohne Baugenossenschaften), Religionsgemeinschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Eigentümer, gemischte Eigentümer

## Neubau und Abbruch von Nutzbauten

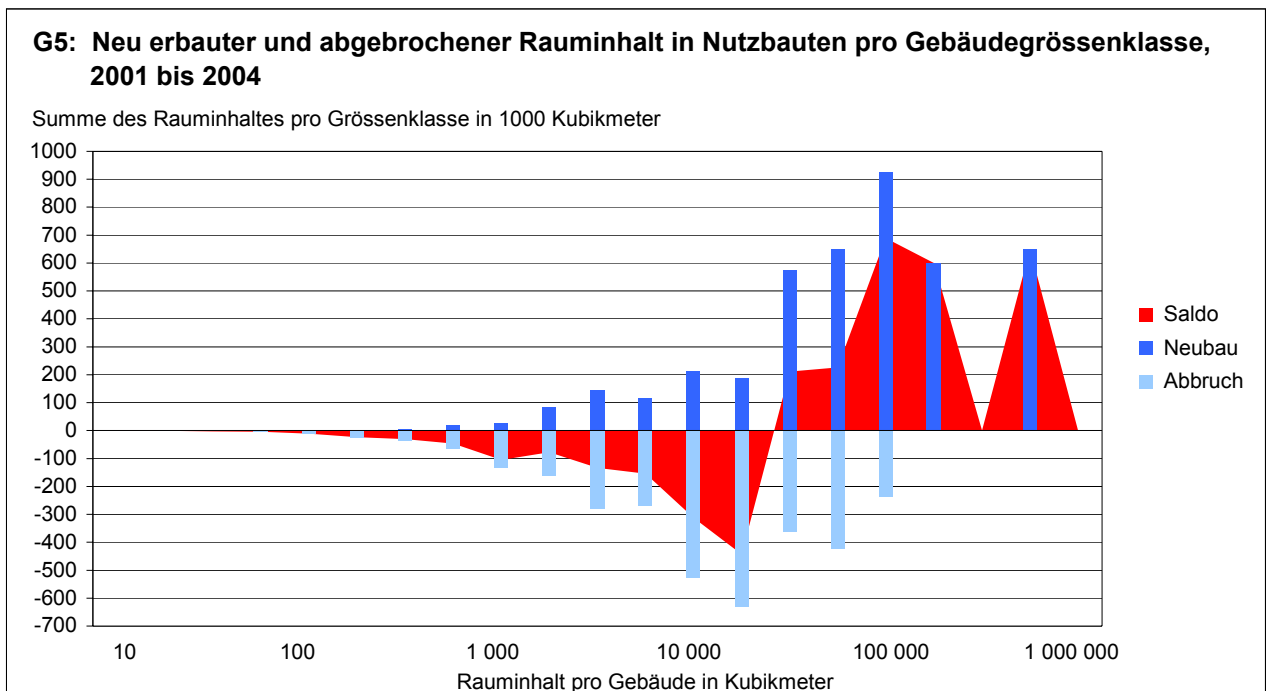
Die Erneuerung der Nutzbauten durch Abbruch und Neubau zeigt seit Jahren eine Tendenz zu grösseren Einheiten. Vor einem Neubau werden meist mehrere kleinere Gebäude abgerissen. Das

führt dazu, dass die Gesamtzahl der Nutzgebäude im Laufe der Jahre abnimmt. Wie Grafik G4 zeigt, ist der Saldo nur gerade innerhalb der grössten Gebäudekategorien positiv (rote Fläche).



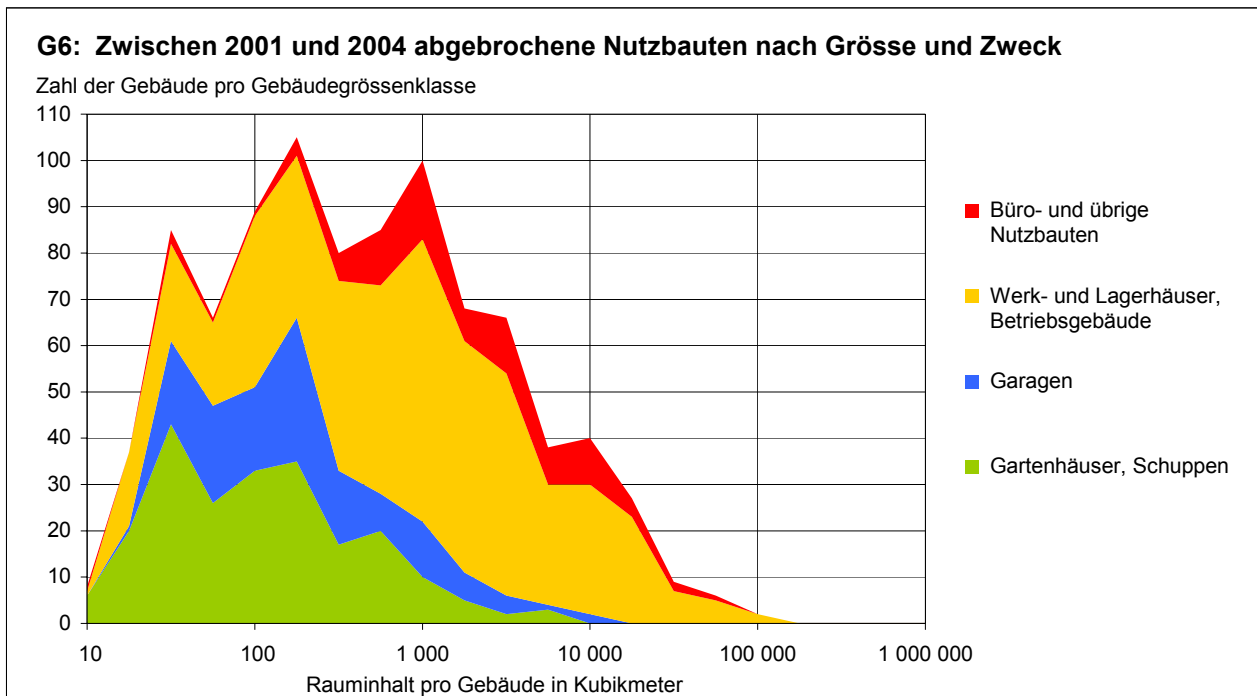
Wird in gleicher Darstellungsweise nicht die Zahl der Gebäude verzeichnet, sondern die Summe der Rauminhalte innerhalb der jeweiligen Gebäudegrössenklasse, entsteht ein völlig anderer Eindruck

(Grafik G5): Trotz deutlich abnehmender Zahl der Nutzbauten nimmt der zur Verfügung stehende Raum zu.



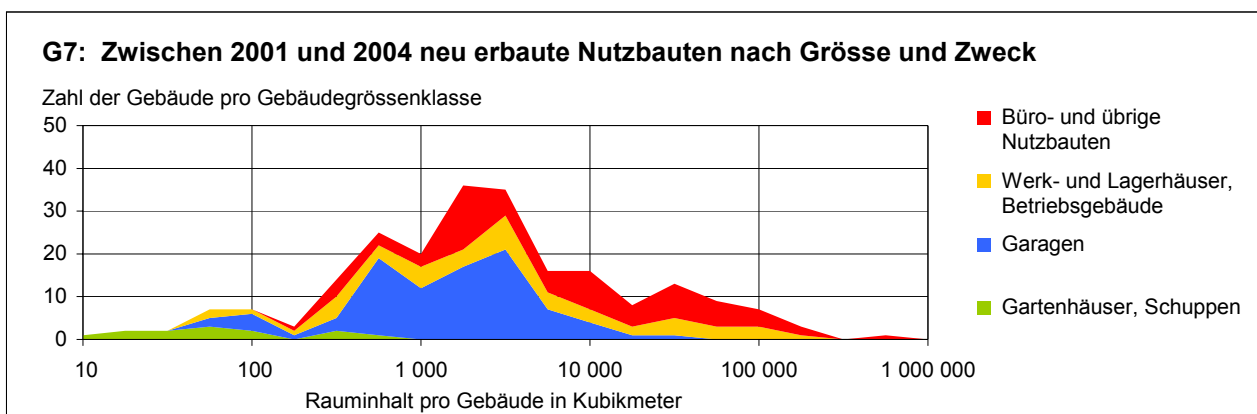
Zur Plausibilisierung der hohen Abbruchzahlen wird in Grafik G6 der Zweck der abgebrochenen Gebäude aufgeführt. Bei den kleinsten Gebäuden handelt es sich überwiegend um Gartenhäuschen, Schöpfe und dergleichen. Im Mittel etwas grösser

sind die abgebrochenen Garagen. Bei den Gebäuden mittlerer Grösse überwiegen dann Werk- und Lagerhäuser einstiger Betriebe. Darin zeigt sich der immer noch laufende Prozess des industriellen Abbaus.



Die analoge Darstellung des Neubaus in Grafik G7 zeigt, wie wichtig nach Stückzahl die Erstellung von Garagen ist. Diese Kategorie der Nutzbauten partizipiert an der Vitalität des Wohnbaus in den

letzten Jahren. Die neu gebauten Garagengebäude sind im Mittel deutlich grösser als die abgebrochenen.



**Die Erfassung der Gebäudegrössen in den Diagrammen:**

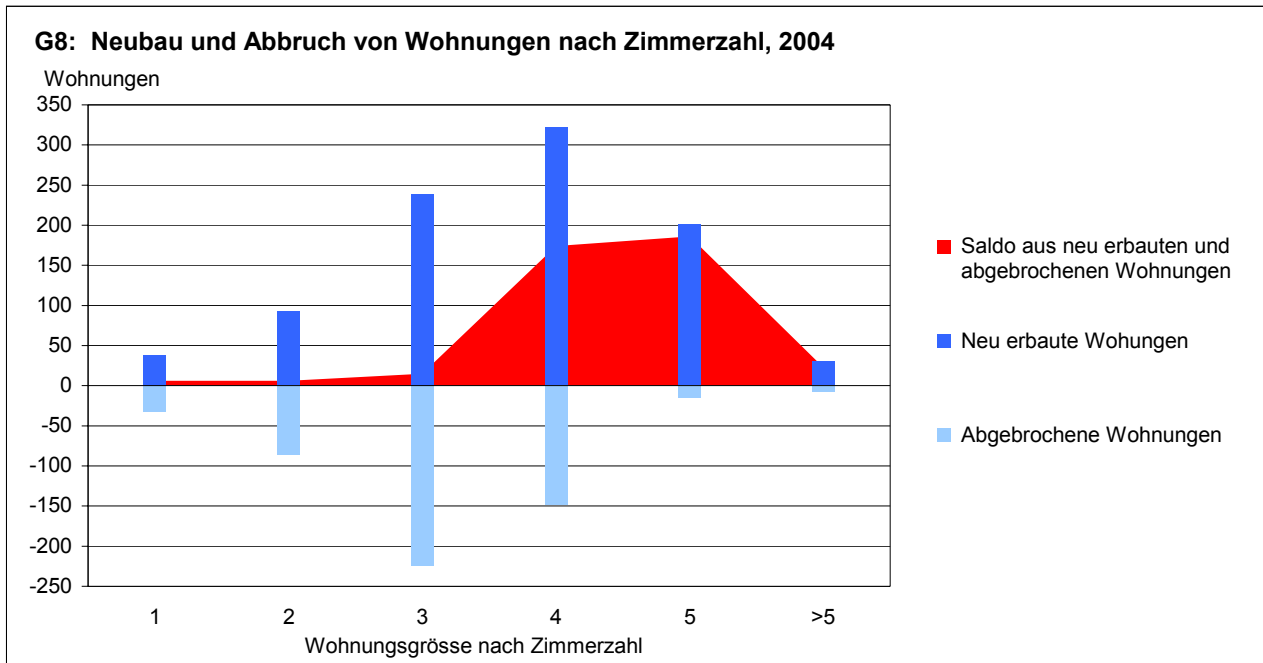
Die Unterteilung in Gebäudegrössenklassen erfolgt in logarithmischer Skalierung. Um die Grafiken lesbar zu halten, ist nur jede vierte Klasse mit ihrer unteren Klassengrenze verzeichnet. Der Vollständigkeit halber seien die genauen Klassengrenzen hier aufgeführt. Die Ziffernfolge ist überall identisch, von Block zu Block muss lediglich das Komma um eine Stelle verschoben werden.

Beschriftung	Bedeutung
	.....
1 000	1 000,00 bis 1 778,28 Kubikmeter
	1 778,28 bis 3 162,28 Kubikmeter
	3 162,28 bis 5 623,41 Kubikmeter
	5 623,41 bis 10 000,00 Kubikmeter
10 000	10 000,00 bis 17 782,79 Kubikmeter
	.....

# Neubau und Abbruch von Wohnungen

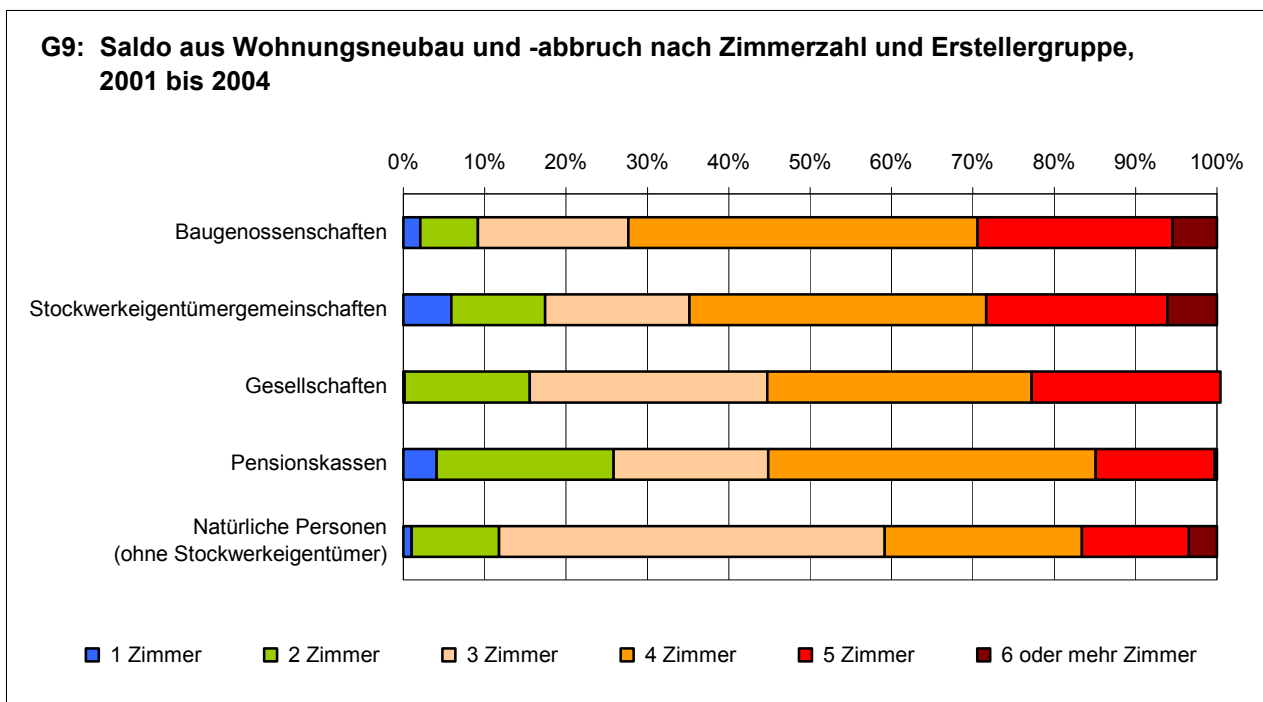
Mehr als die Hälfte des umbauten Raumes, der im Jahr 2004 in der Stadt Zürich zusätzlich entstanden ist, dient dem Wohnen. Obwohl das

Angebot in keiner Wohnungsgrössenklasse abgenommen hat, wurde die Zunahme doch fast ausschliesslich bei den grösseren Wohnungen erzielt.



Grafik G9 unterteilt den Saldo verschiedener Erstellergruppen nach Wohnungsgrössen. Da die Zahlen von Jahr zu Jahr deutlich schwanken, wird ein Intervall von vier Jahren betrachtet. Auch so ist eine Mitberücksichtigung der Stadtgemeinde nicht

möglich: Mit dem Abbruch der Überbauung Grünauring/Bändlistrasse mit 269 Wohnungen im Jahr 2004 ist deren Saldo auch im Vierjahresintervall durchgehend negativ.





## T2: Neu erstellte und abgebroche Wohnungen nach Zimmerzahl, Gebäude- und Eigentümerart, 2003 und 2004

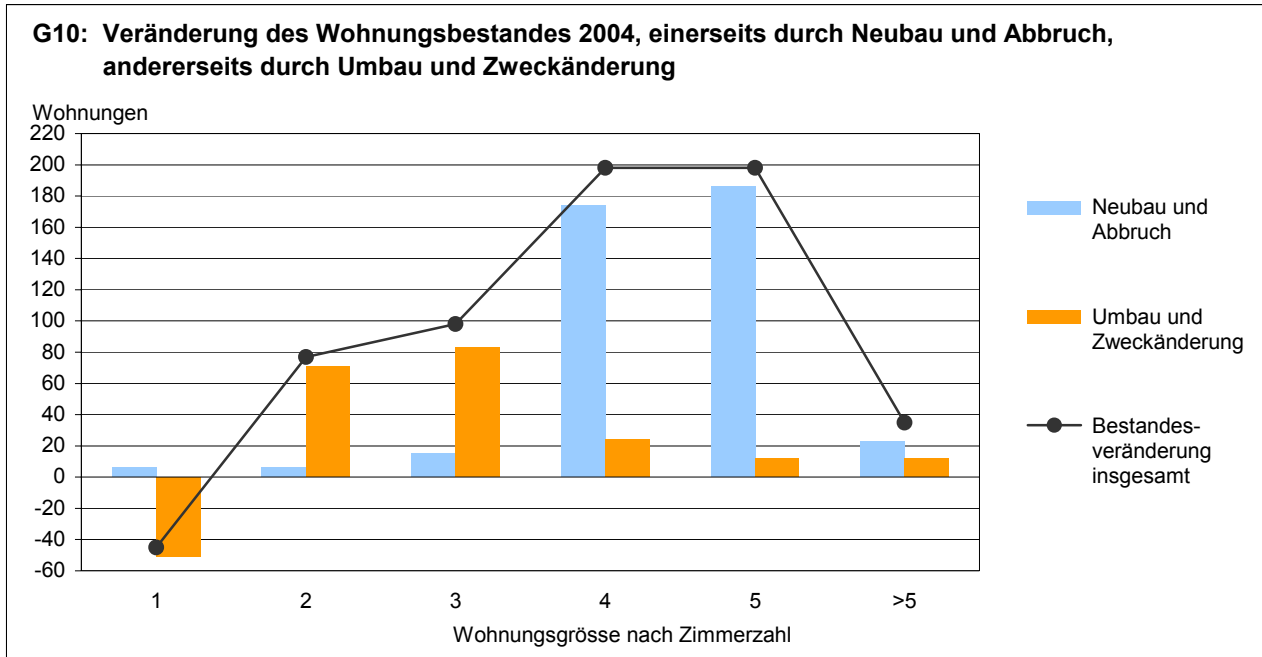
	Wohnungen 2003 nach Zimmerzahl							Wohnungen 2004 nach Zimmerzahl						
	total	1	2	3	4	5	>5	total	1	2	3	4	5	>5
<b>Neu erstellte Wohnungen insgesamt</b>	<b>1 496</b>	<b>49</b>	<b>247</b>	<b>389</b>	<b>566</b>	<b>198</b>	<b>47</b>	<b>949</b>	<b>39</b>	<b>110</b>	<b>237</b>	<b>326</b>	<b>207</b>	<b>30</b>
<b>nach Gebäudeart</b>														
Einfamilienhäuser	50	-	-	-	2	37	11	8	-	-	1	-	3	4
Mehrfamilienhäuser	1 289	40	198	380	484	155	32	718	3	76	187	275	154	23
Übrige reine Wohnhäuser <sup>1</sup>	85	-	37	8	40	-	-	1	-	-	-	1	-	-
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen <sup>2</sup>	68	8	12	1	39	6	2	205	36	34	49	49	34	3
Nutzbauten mit Wohnungen <sup>3</sup>	4	1	-	-	1	-	2	17	-	-	-	1	16	-
<b>Nach Eigentümerart</b>														
Natürliche Personen <sup>4</sup>	190	3	17	118	27	13	12	110	2	22	22	32	25	7
Aktien- oder andere Gesellschaften	47	6	5	2	21	12	1	228	-	20	75	82	49	2
Pensionskassen	388	23	116	78	151	19	1	205	-	19	62	73	51	-
Baugenossenschaften	306	9	36	67	114	70	10	153	-	8	34	74	31	6
Stockwerkeigentümer	369	8	26	67	168	79	21	225	37	39	39	65	30	15
Stadtgemeinde <sup>5</sup>	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige <sup>6</sup>	195	-	47	57	84	5	2	28	-	2	5	-	21	-
<b>Abgebrochene Wohnungen insgesamt</b>	<b>104</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>41</b>	<b>32</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>515</b>	<b>32</b>	<b>87</b>	<b>224</b>	<b>149</b>	<b>15</b>	<b>8</b>
<b>nach Gebäudeart</b>														
Einfamilienhäuser	19	-	-	-	4	4	11	21	-	-	-	12	4	5
Mehrfamilienhäuser	66	-	10	32	24	-	-	458	28	80	216	125	6	3
Übrige reine Wohnhäuser <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	1	-	-
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen <sup>2</sup>	13	-	4	7	-	1	1	24	4	5	2	8	5	-
Nutzbauten mit Wohnungen <sup>3</sup>	6	-	-	2	4	-	-	10	-	2	5	3	-	-
<b>Nach Eigentümerart</b>														
Natürliche Personen <sup>4</sup>	29	-	5	7	5	3	9	27	1	9	3	10	2	2
Aktien- oder andere Gesellschaften	11	-	-	3	5	1	2	55	3	5	7	29	7	4
Pensionskassen	20	-	2	12	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baugenossenschaften	23	-	-	10	12	1	-	129	4	27	63	35	-	-
Stockwerkeigentümer	10	-	2	8	-	-	-	23	-	7	8	7	1	-
Stadtgemeinde <sup>5</sup>	2	-	-	-	2	-	-	269	24	39	138	63	5	-
Übrige <sup>6</sup>	9	-	5	1	2	-	1	12	-	-	5	5	-	2
<b>Saldo aus Neubauten und Abbrüchen</b>	<b>1392</b>	<b>49</b>	<b>233</b>	<b>348</b>	<b>534</b>	<b>193</b>	<b>35</b>	<b>434</b>	<b>7</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>177</b>	<b>192</b>	<b>22</b>
<b>nach Gebäudeart</b>														
Einfamilienhäuser	31	-	-	-	-2	33	-	-13	-	-	1	-12	-1	-1
Mehrfamilienhäuser	1 223	40	188	348	460	155	32	260	-25	-4	-29	150	148	20
Übrige reine Wohnhäuser <sup>1</sup>	85	-	37	8	40	-	-	-1	-	-	-1	-	-	-
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen <sup>2</sup>	55	8	8	-6	39	5	1	181	32	29	47	41	29	3
Nutzbauten mit Wohnungen <sup>3</sup>	-2	1	-	-2	-3	-	2	7	-	-2	-5	-2	16	-
<b>Nach Eigentümerart</b>														
Natürliche Personen <sup>4</sup>	161	3	12	111	22	10	3	83	1	13	19	22	23	5
Aktien- oder andere Gesellschaften	36	6	5	-1	16	11	-1	173	-3	15	68	53	42	-2
Pensionskassen	368	23	114	66	145	19	1	205	-	19	62	73	51	-
Baugenossenschaften	283	9	36	57	102	69	10	24	-4	-19	-29	39	31	6
Stockwerkeigentümer	359	8	24	59	168	79	21	202	37	32	31	58	29	15
Stadtgemeinde <sup>5</sup>	-1	-	-	-	-1	-	-	-269	-24	-39	-138	-63	-5	-
Übrige <sup>6</sup>	186	-	42	56	82	5	1	16	-	2	-	-5	21	-2

<sup>1</sup> Alterswohnheime, Personal-, Appartement-, Schwestern- und Studentenhäuser. <sup>2</sup> Wohn-Zweck überwiegt. <sup>3</sup> Nutz-Zweck überwiegt.  
<sup>4</sup> Ohne Stockwerkeigentümer. <sup>5</sup> inklusive Städtische Stiftungen. <sup>6</sup> Vereine, private Stiftungen, Genossenschaften (ohne Baugenossenschaften), Religionsgemeinschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Eigentümer, gemischte Eigentümer

# Umbau und Zweckänderung

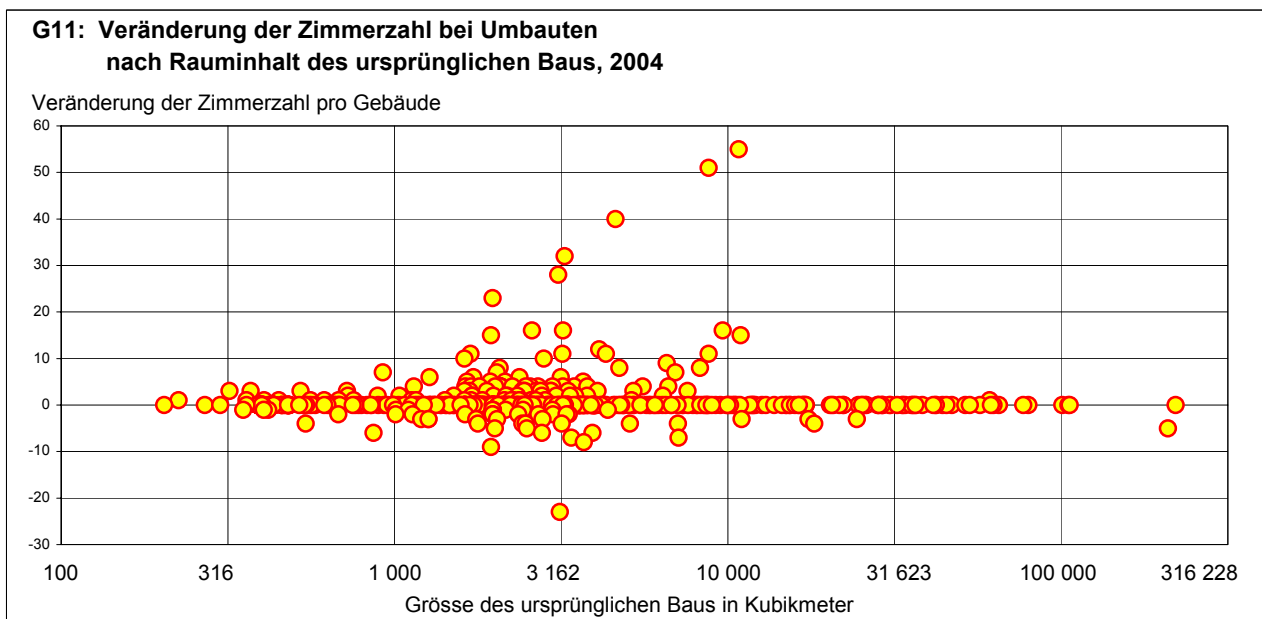
2004 wurde mehr als drei Mal so viel Raum umgebaut wie abgebrochen. Zwar ist der Umbau für die Entstehung des Raumangebotes unbedeutend (etwa 5,3% des Raumzuwachses), für das Gewicht einzelner Nutzungsarten spielt er aber eine bedeu-

tende Rolle. Zusammen mit den Zweckänderungen war er 2004 verantwortlich für 26,9% des Wohnungszuwachses. Allerdings handelt es sich dabei überwiegend um kleinere Wohnungen (Grafik G10).



Grafik G11 zeigt die Veränderung der Gesamtzimmerzahl pro Gebäude durch Umbau, gegliedert nach Gebäudegröße. Umbauten führten 2004 häufiger zu einer Vergrößerung des Wohnraums (19,1%) als zu dessen Verminderung (9,3%). Die in der Grafik nach oben rechts ansteigende

Punktfolge kennzeichnet den umfassenden Umbau von Nutzbauten zu Wohnbauten; symmetrisch nach unten rechts wäre eine Punktfolge zu erwarten, welche den Umbau von Wohnbauten zu Nutzbauten markiert. Doch diese Punktfolge fehlt 2004 fast vollständig.



### T3: Veränderung von Rauminhalt und Wohnungszahl durch Abbruch und Neubau sowie durch Umbau und durch Zweckänderung, 2001 bis 2004

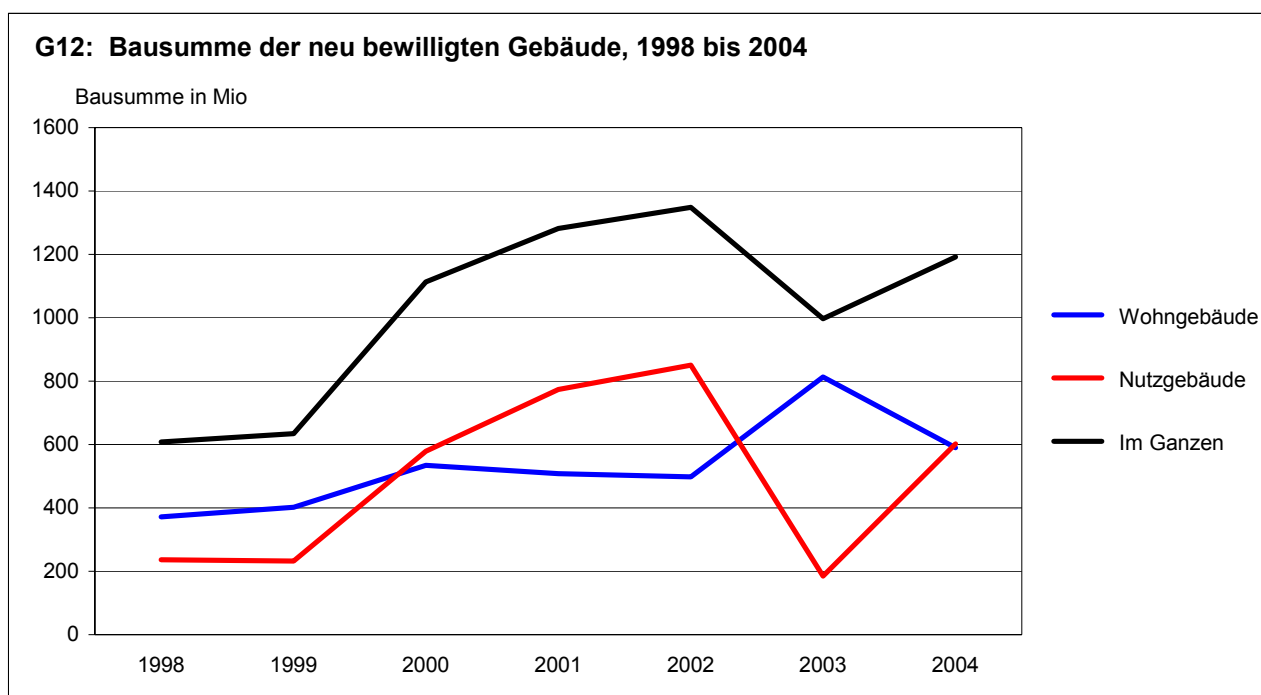
		Rauminhalt in Kubikmeter	Wohnungen						
			total	nach Zimmerzahl					
				1	2	3	4	5	>5
Zugang durch Umbau	2001	...	<b>581</b>	93	141	105	112	74	56
	2002	...	<b>571</b>	48	144	140	120	73	46
	2003	...	<b>639</b>	66	139	155	151	79	49
	2004	4 319 000	<b>396</b>	50	103	120	66	30	27
Abgang durch Umbau	2001	...	<b>586</b>	179	102	131	128	17	29
	2002	...	<b>561</b>	132	98	189	90	24	28
	2003	...	<b>595</b>	124	90	192	102	47	40
	2004	4 260 000	<b>267</b>	101	37	45	46	21	17
Saldo des Umbaus	2001	...	<b>-5</b>	- 86	39	- 26	- 16	57	27
	2002	...	<b>10</b>	- 84	46	- 49	30	49	18
	2003	...	<b>44</b>	- 58	49	- 37	49	32	9
	2004	59 000	<b>129</b>	- 51	66	75	20	9	10
Zugang durch Zweckänderung	2001	...	<b>70</b>	5	18	21	14	9	3
	2002	...	<b>21</b>	1	8	6	6	-	-
	2003	...	<b>27</b>	1	11	9	3	3	-
	2004	...	<b>36</b>	3	6	11	7	4	5
Abgang durch Zweckänderung	2001	...	<b>58</b>	6	12	14	18	4	4
	2002	...	<b>23</b>	2	3	15	2	-	1
	2003	...	<b>18</b>	1	-	10	1	3	3
	2004	...	<b>14</b>	3	1	3	3	1	3
Saldo der Zweckänderungen	2001	...	<b>12</b>	- 1	6	7	- 4	5	- 1
	2002	...	<b>-2</b>	- 1	5	- 9	4	-	- 1
	2003	...	<b>9</b>	-	11	- 1	2	-	- 3
	2004	...	<b>22</b>	-	5	8	4	3	2
Zugang durch Neubau	2001	2 108 981	<b>1140</b>	21	194	340	409	141	35
	2002	1 691 144	<b>989</b>	5	133	238	340	243	30
	2003	1 563 943	<b>1496</b>	49	247	389	566	198	47
	2004	1 991 000	<b>949</b>	39	110	237	326	207	30
Abgang durch Abbruch	2001	460 586	<b>166</b>	6	28	53	64	7	8
	2002	1 108 922	<b>271</b>	5	33	170	48	6	9
	2003	766 717	<b>104</b>	-	14	41	32	5	12
	2004	1 351 524	<b>515</b>	32	87	224	149	15	8
Saldo aus Neubau und Abbruch	2001	1 648 395	<b>974</b>	15	166	287	345	134	27
	2002	582 222	<b>718</b>	-	100	68	292	237	21
	2003	797 226	<b>1392</b>	49	233	348	534	193	35
	2004	639 476	<b>434</b>	7	23	13	177	192	22
Zugang insgesamt	2001	...	<b>1791</b>	119	353	466	535	224	94
	2002	...	<b>1581</b>	54	285	384	466	316	76
	2003	...	<b>2162</b>	116	397	553	720	280	96
	2004	...	<b>1381</b>	92	219	368	399	241	62
Abgang insgesamt	2001	...	<b>810</b>	191	142	198	210	28	41
	2002	...	<b>855</b>	139	134	374	140	30	38
	2003	...	<b>717</b>	125	104	243	135	55	55
	2004	...	<b>796</b>	136	125	272	198	37	28
Saldo insgesamt	2001	...	<b>981</b>	-72	211	268	325	196	53
	2002	...	<b>726</b>	-85	151	10	326	286	38
	2003	...	<b>1445</b>	-9	293	310	585	225	41
	2004	...	<b>585</b>	-44	94	96	201	204	34

## Baulicher Überhang

Nach dem ausserordentlichen Jahr 2003 ist wieder weitgehend Normalität eingetreten: Der Einbruch bei den Bewilligungen für Nutzbauten ist fast überwunden, umgekehrt ist aber auch der Höhenflug des Wohnungsbaus gestoppt worden. Die Zahlen für 2004 entsprechen weitgehend jenen des Jahres 2000.

Die Zahl zum Bau neu bewilligter Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um rund ein Drittel geringer

geworden, sie entspricht damit knapp den Werten des Vorjahres. Der Einbruch betrifft vor allem die Bewilligung von Vierzimmerwohnungen. Das führte zu einer weiteren Reduktion des Anteils der Wohnungen mit mehr als drei Zimmern: Nach 66,6% und 58,5% ist deren Anteil nun auf 52,3% gesunken. Der Impetus zum Bau grosser Wohnungen hat nachgelassen. Allerdings entstehen zunehmend auch grossflächige Wohnungen mit geringer Zimmerzahl (Lofts).



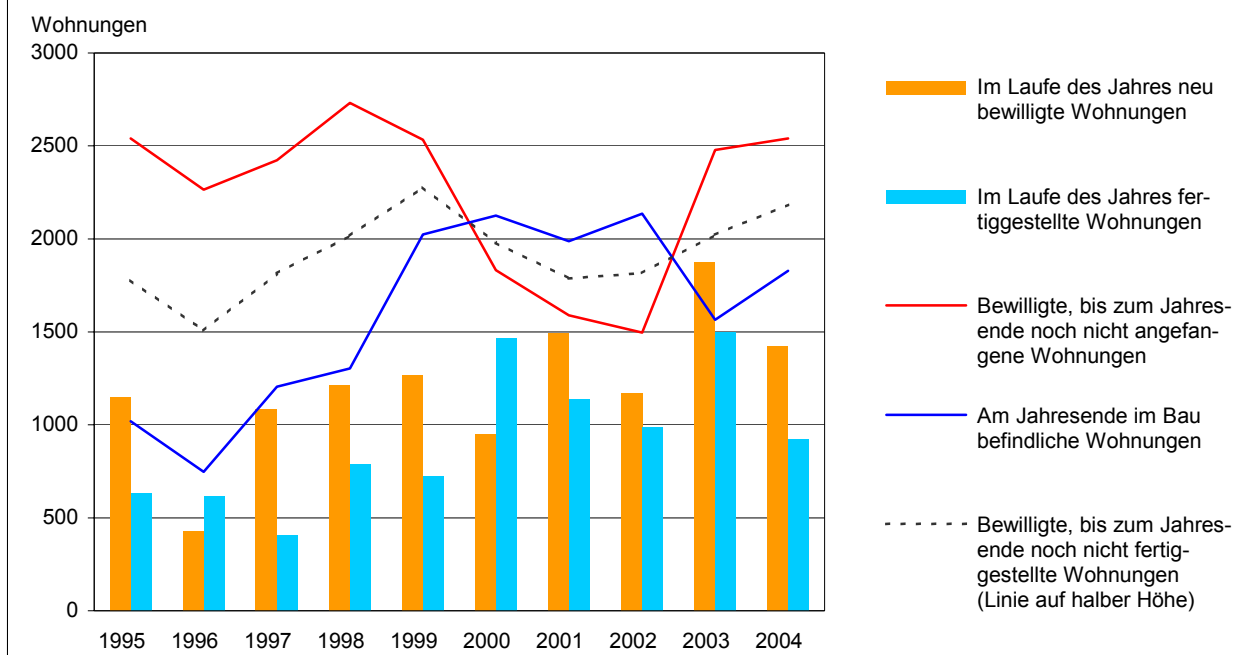
## T4: Bausumme der neu bewilligten Gebäude

Eigentümerart	2003			2004			Veränderung in Prozent
	Wohngebäude	Nutzbauten	Total	Wohngebäude	Nutzbauten	Total	
Natürliche Personen	96 613	1220	97 833	96 726	6 620	103 346	5.6
Gesellschaften	545 837	138615	684 452	273 293	71 620	344 913	-49.6
Pensionskassen	-	-	-	25 650	120	25 770	-
Baugenossenschaften	65 865	-	65 865	107 400	-	107 400	63.1
Stadt Zürich	82 670	12203	94 873	16 344	92 730	109 074	15.0
Übrige Ersteller	21 800	32463	54 263	70 800	430 528	501 328	823.9
<b>Total</b>	<b>812 785</b>	<b>184 501</b>	<b>997 286</b>	<b>590 213</b>	<b>601 618</b>	<b>1 191 831</b>	<b>19.5</b>

### T5: Baulicher Überhang nach Wohnungsgrößen, 2003 und 2004

	Wohnungen Total	Wohnungen nach Zimmerzahl						davon: 4 u. mehr	
		1	2	3	4	5	6 u. mehr	Anzahl	Anteil
<b>Neu bewilligte Wohnungen</b>									
Jahr 2003	1 876	73	257	448	852	199	47	1 098	58.5%
Jahr 2004	1 424	38	265	376	429	266	50	745	52.3%
<b>Bewilligte, noch nicht angefangene Wohnungen am</b>									
31.12.2003	2 478	118	333	575	1 045	333	74	1 452	58.6%
31.12.2004	2 540	91	357	666	927	418	81	1 426	56.1%
<b>im Bau befindliche Wohnungen am</b>									
31.12.2003	1 565	31	116	374	561	354	129	1 044	66.7%
31.12.2004	1 829	72	258	398	702	329	70	1 101	60.2%

**G13: Während des Jahres neu bewilligte bzw. gebaute Wohnungen; Jahresendbestand der bewilligten bzw. im Bau befindlichen Wohnungen, 1995 bis 2004**



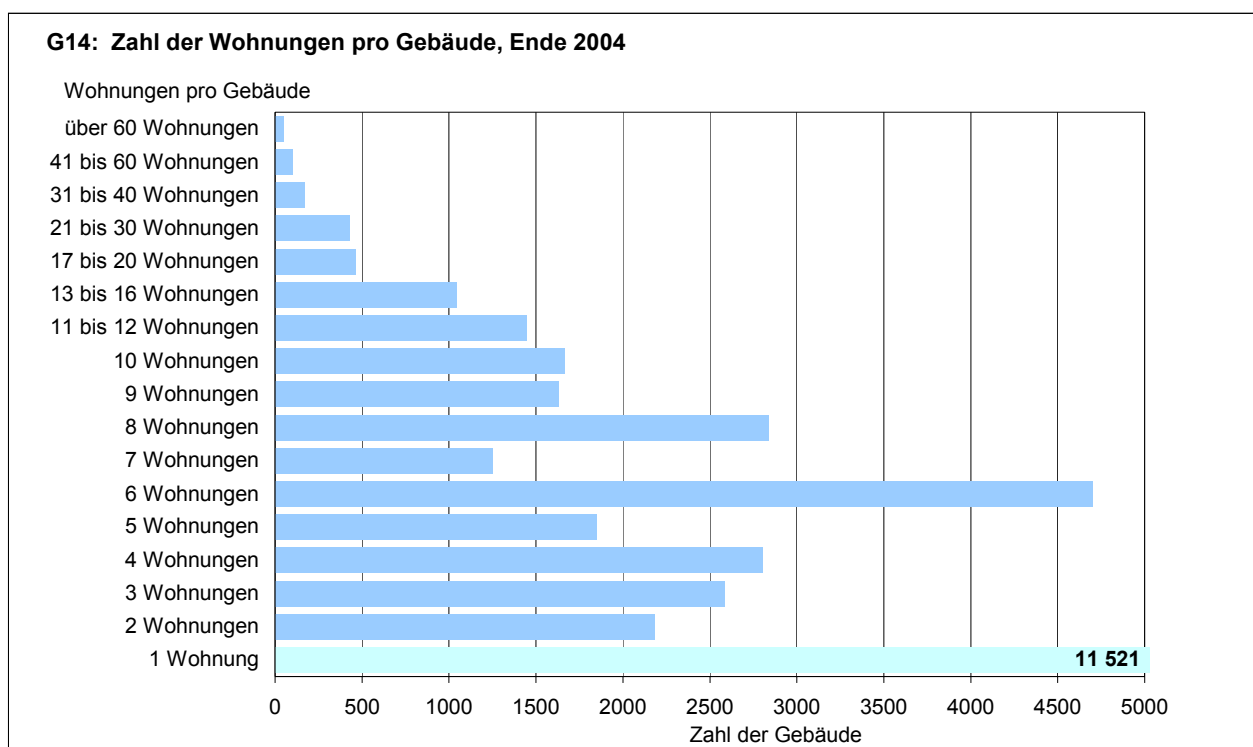
### T6: Entwicklung des baulichen Überhangs der Wohnungen, 1998 bis 2004

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Mittel 1995–1999	Mittel 2000–2004
Im Jahr neu bewilligte Wohnungen	1 210	1 265	949	1 492	1 172	1 876	1 424	1 027	1 383
Im Jahr fertiggestellte Wohnungen	787	723	1 465	1 140	989	1 496	925	632	1 203
Bewilligte, am Jahresende noch nicht angefangene Wohnungen	2 731	2 533	1 833	1 589	1 497	2 478	2 540	2 498	1 987
Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen	1 304	2 023	2 125	1 987	2 136	1 565	1 829	1 260	1 928

## Gebäude- und Wohnungsbestand

In über 11'000 Gebäuden der Stadt Zürich befindet sich nur eine einzige Wohnung, allerdings handelt es sich bei nur knapp einem Viertel davon um frei stehende Gebäude. Mehrfamilienhäuser umfassen am häufigsten 6 Wohnungen. In diesen ist das

Angebot mit gut 28'000 Wohnungen denn auch am grössten, mit knapp 23'000 Wohnungen folgen die 8-Familienhäuser. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen liegen in Gebäuden mit 4 bis 10 Wohnungen.



## T7: Gebäudebestand nach Gebäudeart und -grösse, Ende 2004

	Rauminhalt des Gebäudes					total
	weniger als 100 m <sup>3</sup>	100 - 1000 m <sup>3</sup>	1 000 - 10 000 m <sup>3</sup>	10 000 - 100 000 m <sup>3</sup>	mehr als 100 000 m <sup>3</sup>	
<b>Total</b>	<b>4 042</b>	<b>18 116</b>	<b>30 964</b>	<b>2 095</b>	<b>94</b>	<b>55 311</b>
<b>Wohnbauten</b>	-	<b>10 107</b>	<b>24 628</b>	<b>426</b>	<b>4</b>	<b>35 165</b>
Einfamilienhäuser	-	8 747	1 191	2	-	9 940
Mehrfamilienhäuser	-	1 027	16 261	137	-	17 425
Übrige reine Wohnhäuser	-	23	262	70	-	355
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	-	310	6 914	217	4	7 445
<b>Nutzbauten</b>	<b>4 042</b>	<b>8 009</b>	<b>6 336</b>	<b>1 669</b>	<b>90</b>	<b>20 146</b>
Nutzbauten mit Wohnungen	-	180	1 127	371	12	1 690
Nutzbauten ohne Wohnungen	4 042	7 829	5 209	1 298	78	18 456
davon:						
Bürogebäude	7	196	564	250	22	1 039
Öffentliche Betriebe	247	459	268	98	10	1 082
Gastgewerbe und Verkauf	49	256	321	71	1	698
andere Betriebe	124	809	1 187	437	26	2 583
Lagerhäuser	161	706	360	69	3	1 299
Kirchen, Schulen, Kliniken, Kultur- und Sportanlagen	63	423	929	253	14	1 682
Garagen	1 431	3 291	1 390	105	2	6 219
Gartenhäuser und Schuppen	1 960	1 689	190	15	-	3 854

## T8: Wohnungsbestand der Stadt Zürich, Ende 2004

	Wohnungen						
	nach Zimmerzahl						
	total	1	2	3	4	5	6 und mehr
<b>Bestand am Jahresende</b>							
1992	188 028	27 865	38 964	71 120	36 489	8 477	5 113
1993	190 244	27 960	39 558	71 899	37 077	8 648	5 102
1994	191 643	28 352	39 891	72 103	37 366	8 793	5 138
1995	192 710	28 641	40 190	72 350	37 523	8 864	5 142
1996	193 923	28 820	40 615	72 595	37 822	8 930	5 141
1997	194 374	28 655	40 816	72 754	37 997	9 013	5 139
1998	195 133	28 606	40 966	72 979	38 302	9 089	5 191
1999	195 927	28 562	41 161	73 246	38 541	9 191	5 226
2000	197 199	28 477	41 337	73 550	39 103	9 448	5 284
2001	198 200	28 366	41 559	73 865	39 424	9 643	5 343
2002	198 912	28 236	41 723	73 884	39 758	9 928	5 383
2003	200 590	27 042	41 917	74 086	41 271	10 882	5 392
2004	201 166	26 998	42 009	74 166	41 487	11 071	5 435
<b>Veränderung pro Jahr in Prozent</b>							
1992-1996	0.77	0.85	1.04	0.51	0.90	1.31	0.14
1996-2000	0.42	-0.30	0.44	0.33	0.84	1.42	0.69
2000-2004	0.50	-1.32	0.40	0.21	1.49	4.04	0.71
<b>Bestand Ende 2004</b>							
<b>nach Stadtkreis</b>							
Kreis 1	3 879	1 027	1 079	891	552	222	108
Kreis 2	15 924	1 699	3 105	5 499	3 791	1 118	712
Kreis 3	24 917	3 088	6 081	10 495	4 212	854	187
Kreis 4	14 820	2 564	3 504	6 320	2 123	238	71
Kreis 5	6 631	866	1 387	2 693	1 271	334	80
Kreis 6	17 492	2 874	3 179	5 857	3 719	1 153	710
Kreis 7	19 152	2 288	3 039	5 407	4 513	2 101	1 804
Kreis 8	9 827	1 780	2 190	3 124	1 860	535	338
Kreis 9	24 535	3 234	5 481	9 854	4 649	1 078	239
Kreis 10	19 986	2 078	4 120	7 522	4 489	1 237	540
Kreis 11	29 926	3 870	6 085	10 688	7 076	1 698	509
Kreis 12	14 077	1 630	2 759	5 816	3 232	503	137
<b>nach Zonenart</b>							
Kernzonen	10 683	2 451	2 386	2 958	1 800	704	384
Zentrumszonen	24 265	4 016	5 853	9 515	3 990	678	213
Wohnzonen	163 495	20 405	33 306	60 923	34 764	9 392	4 705
2-geschossig	48 975	4 878	7 553	15 288	13 207	4 933	3 116
3-geschossig	72 769	9 246	16 068	28 951	14 353	2 951	1 200
4-geschossig	27 249	4 550	6 422	9 940	4 911	1 111	315
5-geschossig	14 502	1 731	3 263	6 744	2 293	397	74
Übrige Zonen	2 723	126	464	770	933	297	133
<b>nach Bauperiode</b>							
vor 1893	10 766	1 800	2 244	3 043	2 327	844	508
1893-1930	50 310	4 464	7 400	21 561	11 605	3 041	2 239
1931-1950	41 369	2 332	9 859	17 968	8 316	1 933	961
1951-1970	54 735	9 989	12 759	20 381	9 271	1 670	665
1971-1990	31 411	7 683	7 371	7 677	6 041	2 014	625
1991-2000	8 040	551	1 731	2 337	2 337	797	287
Ab 2001	4 535	179	645	1 199	1 590	772	150
<b>nach Gebäudeart</b>							
Einfamilienhäuser	9 972	55	56	713	4 088	2 461	2 599
Mehrfamilienhäuser	131 822	15 373	28 363	54 249	26 317	5 830	1 690
Übrige reine Wohnhäuser	56 483	11 024	13 176	18 605	10 222	2 506	950
Nutzbauten mit Wohnungen	2 889	546	414	599	860	274	196
<b>nach Eigentümerart</b>							
Natürliche Personen	87 678	13 051	19 150	30 782	15 909	5 114	3 672
Gesellschaften	30 728	4 860	7 442	10 842	5 779	1 410	395
Pensionskassen	10 270	1 105	2 296	3 810	2 355	598	106
Baugenossenschaften	37 112	1 735	6 203	17 813	9 776	1 359	226
Stockwerkeigentümer	13 253	1 550	2 249	3 840	3 508	1 520	586
Stadt Zürich	12 565	3 083	2 499	3 867	2 431	541	144
Übrige	9 560	1 614	2 170	3 212	1 729	529	306

# Veränderung des Wohnungsbestandes

Lokal gruppiert ergibt sich 2004 die bedeutendste Veränderung des Wohnungsbestandes in Altstetten. Durch den Abbruch der Überbauung Grünauring/Bändlistrasse gingen 267 Wohnungen verloren. Das Quartier zählte am Jahresende 251 Wohnungen weniger als am Jahresanfang.

Spürbare Zugänge ergaben sich andererseits in den Wachstumsregionen Zürich-West (Quartier Escher Wyss: 122 Wohnungen) und Zürich-Nord (Quartier Oerlikon: 156 Wohnungen), von da ausgreifend auch in Seebach (56 Wohnungen), Affoltern (117 Wohnungen) und Höngg (84 Wohnungen). Aber auch am Zürichberg entstanden neue Wohnungen (Fluntern: 50 Wohnungen,

Hottingen: 68 Wohnungen und Witikon: 92 Wohnungen), während sich der Wohnungsbestand auf der linken Limmatseite nur in Alt-Wiedikon (135 Wohnungen) spürbar erhöhte.

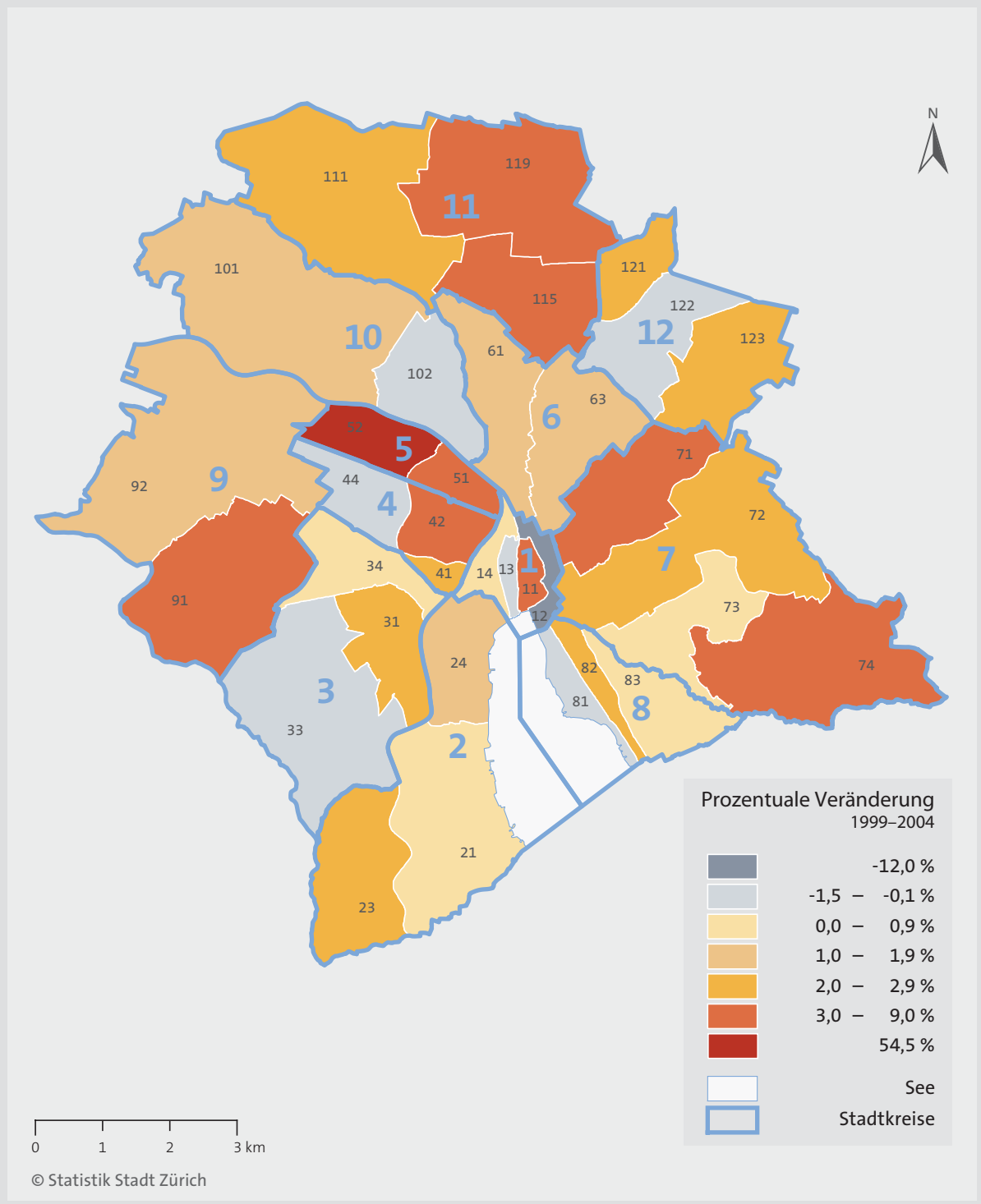
Tabelle T9 enthält die Zahlenwerte für das Jahr 2004, die nebenstehende Karte K1 zeigt die anteilmässige Veränderung des Wohnungsbestandes in den letzten fünf Jahren. Weit obenaus schwingt hier nach wie vor das Quartier Escher Wyss mit einer Zunahme von über 50%. Da Zürich-West auch ins Quartier Gewerbeschule ausgreift, ist auch hier der Zuwachs gross. Dasselbe gilt für Zürich-Nord mit den Quartieren Oerlikon und Seebach.

**T9: Veränderung und Bestand der Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier, 2004**

Kreis	Stadtquartier	Gesamt-Bestand Ende 03	Veränderung des Wohnungsbestandes 2004 nach Zimmerzahl						Wohnungsbestand Ende 2004 Wohnungen nach Zimmerzahl						
			1	2	3	4	5	6 u.m.	1	2	3	4	5	6 u.m.	total
<b>Stadt</b>		<b>200 590</b>	<b>-44</b>	<b>92</b>	<b>80</b>	<b>216</b>	<b>189</b>	<b>43</b>	<b>26 998</b>	<b>42 009</b>	<b>74 166</b>	<b>41 487</b>	<b>11 071</b>	<b>5 435</b>	<b>201 166</b>
1	Rathaus	2 281	-8	-2	-1	3	-2	1	690	669	499	270	87	57	2 272
1	Hochschulen	338	-	-	-	-1	-	-	93	48	61	69	41	25	337
1	Lindenhof	814	-6	1	-2	-	1	2	174	285	179	114	45	13	810
1	City	451	4	1	3	1	-3	3	70	77	152	99	49	13	460
2	Wollishofen	8 705	-1	-6	-2	-6	5	7	832	1 863	3 329	1 837	480	361	8 702
2	Leimbach	2 304	-	-	-	-	-	-	234	352	678	798	165	77	2 304
2	Enge	4 908	10	3	-1	-2	1	-1	633	890	1 492	1 156	473	274	4 918
3	Alt Wiedikon	8 681	-2	25	31	46	33	2	1 210	2 467	3 358	1 401	300	80	8 816
3	Friesenberg	4 344	-	-3	-21	-	-	-	468	809	1 358	1 237	388	60	4 320
3	Sihlfeld	11 795	-13	-5	1	1	1	1	1 410	2 805	5 779	1 574	166	47	11 781
4	Werd	2 205	-	1	-4	-5	-	-	453	470	760	428	59	27	2 197
4	Langstrasse	6 022	-2	4	8	-	8	2	1 336	1 350	2 376	800	146	34	6 042
4	Hard	6 605	-24	-2	3	-1	-	-	775	1 684	3 184	895	33	10	6 581
5	Gewerbeschule	5 161	-3	-1	7	10	1	1	730	1 073	2 216	921	182	54	5 176
5	Escher Wyss	1 333	36	31	19	13	23	-	136	314	477	350	152	26	1 455
6	Unterstrass	11 806	2	3	2	-6	2	-	1 706	2 157	4 568	2 485	612	281	11 809
6	Oberstrass	5 673	1	1	-4	9	4	-1	1 168	1 022	1 289	1 234	541	429	5 683
7	Fluntern	3 897	1	7	3	12	16	11	465	583	849	953	504	593	3 947
7	Hottingen	5 747	9	18	15	10	18	-2	828	961	1 608	1 279	647	492	5 815
7	Hirslanden	3 931	1	1	1	1	-2	1	445	672	1 326	937	294	260	3 934
7	Witikon	5 364	2	-3	39	49	6	-1	550	823	1 624	1 344	656	459	5 456
8	Seefeld	3 604	2	-2	4	-4	1	1	644	921	1 160	606	183	92	3 606
8	Mühlebach	3 663	-23	6	14	10	-5	-	786	810	1 117	644	208	100	3 665
8	Weinegg	2 582	-	-3	-16	-6	1	-2	350	459	847	610	144	146	2 556
9	Albisrieden	9 486	-	1	0	22	18	2	1 174	2 010	3 785	1 902	545	113	9 529
9	Altstetten	15 257	-20	-35	-138	-56	-6	4	2 060	3 471	6 069	2 747	533	126	15 006
10	Höngg	11 143	-	2	22	41	13	6	897	2 104	3 855	2 962	986	423	11 227
10	Wipkingen	8 750	-1	9	-4	6	-1	-	1 181	2 016	3 667	1 527	251	117	8 759
11	Affoltern	9 064	2	14	57	34	10	-	960	1 621	3 347	2 431	670	152	9 181
11	Oerlikon	10 488	-4	32	61	43	24	-	1 428	2 469	3 636	2 321	543	247	10 644
11	Seebach	10 045	-	11	5	22	16	2	1 482	1 995	3 705	2 324	485	110	10 101
12	Saatlen	2 940	-	6	-3	-12	-	-	194	530	1 049	935	193	30	2 931
12	Schwamendingen-M.	5 648	-7	-24	-23	-18	3	-	745	1 249	2 476	930	125	54	5 579
12	Hirzenbach	5 555	-	1	4	-	3	4	691	980	2 291	1 367	185	53	5 567



# K1: Prozentuale Veränderung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier, 1999–2004



<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 Saathen 122 Schwamendingen-Mitte 123 Hirzenbach

# Grundeigentumswechsel

2004 wurde im Freihandkauf etwa 20% weniger Fläche umgesetzt als im Vorjahr. Da aber Abtretungen und Schenkungen zunahmen, und

auch deutlich mehr Fläche zwangsverwertet werden musste, blieb der Gesamtumsatz nur 5,6% unter dem Vorjahreswert (Tabelle T10).

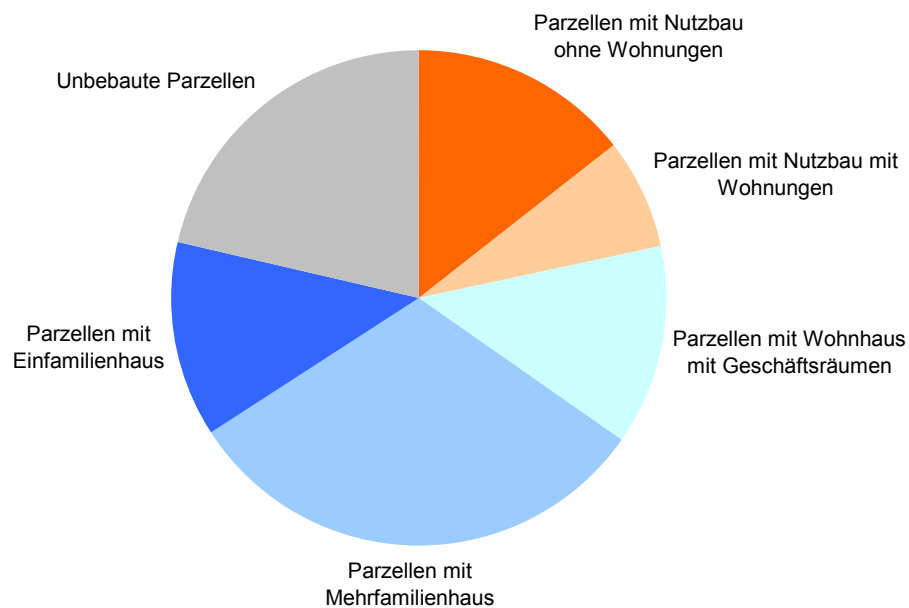
**T10: Umgesetzte Parzellen und Flächen nach Handänderungsart, 2004**

	Bebaute Parzellen		Unbebaute Parzellen		Fläche in m <sup>2</sup> - Alle Parzellen	
	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	2004	2003
<b>Total</b>	<b>1 499</b>	<b>665 911</b>	<b>106</b>	<b>144 127</b>	<b>810 038</b>	<b>857 757</b>
Freihandverkauf	1 085	386 257	38	105 083	491 340	617 219
Erbgang	296	170 218	46	24 366	194 584	184 663
Zwangsverwertung	9	41 217	-	-	41 217	4 826
Abtretung, Schenkung	107	67 909	22	14 678	82 587	51 049
Enteignung	-	0	-	-	-	-
Tausch	2	310	-	-	310	-

Im Freihandverkauf hat sich der Umsatz der unbebauten Flächen gegenüber dem Vorjahr ver-doppelt, während jener der bebauten Flächen um knapp 30% zurück ging, tendenziell etwas stärker bei den mit Nutzbauten als bei den

mit Wohnbauten bestockten Flächen. Trotz des heuer grossen Anteils unbebauter Flächen bleibt der Handel mit Wohnhäusern bedeutendstes Segment des Freihandverkaufs.

**G15: Aufteilung der im Freihandverkauf umgesetzten Bodenfläche nach Bauart, 2004**



Die Preise bebauter Grundstücke haben gegenüber dem Vorjahr etwas nachgegeben (Tabelle T11), ohne dass sich bei den örtlichen Bewertun-

gen nennenswerte Verschiebungen ergeben hätten (Tabelle T12).

Beat Mischler

### T11: Flächen und Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Bauungsart, 2003 und 2004

	Fläche in m <sup>2</sup>		Umsatzwert <sup>3</sup> , 1000 Fr.		Preis <sup>3</sup> Fr. je m <sup>2</sup>	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Bebaute Parzellen zusammen	547 967	386 257	2 428 681	1 642 180	4 432	4 252
Bebaut mit <sup>1</sup>						
Einfamilienhaus	73 462	62 390	182 818	151 014	2 489	2 420
Mehrfamilienhaus	225 110	152 586	881 578	519 093	3 916	3 402
anderem reinem Wohnhaus	3 219	-	23 783	-	7 388	-
Wohnhaus mit Geschäftsräumen	87 077	64 404	564 066	417 736	6 478	6 486
Nutzbau mit Wohnungen	23 963	35 588	120 252	145 505	5 018	4 089
Nutzbau ohne Wohnungen	135 136	71 289	656 184	408 832	4 856	5 735
Unbebaute Parzellen	69 252	105 083	111 444	112 459	1 609	1 070
<b>Total</b>	<b>617 219</b>	<b>491 340</b>	<b>2 540 125</b>	<b>1 754 639</b>	<b>4115</b>	<b>3 571</b>
Veränderung in Prozent		-20.4%		-30.9%		-13.2%

<sup>1</sup> Nach der überwiegenden Zweckbestimmung des Hauptgebäudes; Parzellenteile werden im Falle von Miet- und Stockwerkeigentum als Parzellen gezählt. <sup>3</sup> Bebaute Parzellen einschliesslich Gebäudewert.

### T12: Flächen und Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Zonenart und Stadtkreis, 2004

	Wohnzonen					Quartier- erhaltungszone	Arbeitszonen			alle
	2-ge- schossig	3-ge- schossig	4-ge- schossig	5-ge- schossig	Zentrums- zonen		Kern- zonen	Industrie- zonen	Industrie & Dienst- leistung	Bau- zonen
<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>										
Ganze Stadt	153 307	75 783	15 410	28 684	38 330	166	47 378	19 985	4 609	383 652
<b>Preise pro m<sup>2</sup> in Schweizer Franken</b>										
Ganze Stadt	2 721	3 076	4 403	3 015	6 511	4 518	11 460	1 163	4 169	4 275
Kreis 1	...	...	...	...	11 267	...	31 146	...	...	42 412
Kreis 2	2 052	4 459	...	...	...	...	13 879	670	5 368	26 428
Kreis 3	2 527	1 990	3 944	5 278	6 226	...	...	...	...	19 965
Kreis 4	...	...	...	7 301	4 517	...	8 384	...	2 148	22 350
Kreis 5	...	...	...	5 064	12 651	...	4 189	3 162	12 667	37 733
Kreis 6	3 648	3 321	7 070	...	9 671	4 518	...	...	...	28 228
Kreis 7	3 677	5 307	7 543	12 265	...	...	5 087	...	...	33 879
Kreis 8	2 738	3 067	20 600	4 007	9 921	...	8 888	...	4 366	53 587
Kreis 9	1 887	3 206	2 929	...	2 614	...	2 268	...	2 372	15 275
Kreis 10	3 031	2 277	3 514	...	6 879	...	5 626	...	...	21 327
Kreis 11	1 425	2 656	2 707	1 600	6 406	...	...	1 031	...	15 826
Kreis 12	1 952	2 975	2 446	...	...	...	...	...	...	7 373



## Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten

---

### Tabellen

T1:	Neu erstellte und abgebrochene Gebäude nach Gebäude- und Eigentümerart, 2001 bis 2004	3
T2:	Neu erstellte und abgebrochene Wohnungen nach Zimmerzahl, gebäude- und Eigentümerart, 2003 und 2004	7
T3:	Veränderung von Rauminhalt und Wohnungszahl durch Abbruch und Neubau sowie durch Umbau und durch Zweckänderung, 2001 bis 2004	9
T4:	Bausumme der neu bewilligten Gebäude	10
T5:	Baulicher Überhang nach Wohnungsgrössen, 2003 und 2004	11
T6:	Entwicklung des baulichen Überhangs der Wohnungen, 1998 bis 2004	11
T7:	Gebäudebestand nach Gebäudeart und -grösse, Ende 2004	18
T8:	Wohnungsbestand der Stadt Zürich, Ende 2004	13
T9:	Veränderung und Bestand der Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier, 2004	14
T10:	Umgesetzte Parzellen und Flächen nach Handänderungsart, 2004	16
T11:	Flächen und Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Bebauungsart, 2003 und 2004	17
T12:	Flächen und Preise der im Freihandverkauf umgesetzten bebauten Grundstücke nach Zonenart und Stadtkreis, 2004	17

### Grafiken

G1:	Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit	1
G2:	Rauminhalt neu erbauter und abgebrochener Gebäude, 1998 bis 2004	2
G3:	Anteil des Wohn- und Nutzraums bei Neubau, Abbruch und dem Saldo aus Neubau und Abbruch, 2004	2
G4:	Neu erbaute und abgebrochene Nutzbauten nach Gebäudegrössenklasse, 2001 bis 2004	4
G5:	Neu erbauter und abgebrochener Rauminhalt in Nutzbauten pro Gebäudegrössenklasse, 2001 bis 2004	4
G6:	Zwischen 2001 und 2004 abgebrochene Nutzbauten nach Grösse und Zweck	5
G7:	Zwischen 2001 und 2004 neu erbaute Nutzbauten nach Grösse und Zweck	5
G8:	Neubau und Abbruch von Wohnungen nach Zimmerzahl, 2004	6
G9:	Saldo aus Wohnungsneubau und -abbruch nach Zimmerzahl und Erstellergruppe, 2001 bis 2004	6
G10:	Veränderung des Wohnungsbestandes 2004, einerseits durch Neubau und Abbruch, andererseits durch Umbau Zweckänderung	8
G11:	Veränderung der Zimmerzahl bei Umbauten nach Rauminhalt des ursprünglichen Baus, 2004	8
G12:	Bausumme der neu bewilligten Gebäude, 1998 bis 2004	10
G13:	Während des Jahres neu bewilligte bzw. gebaute Wohnungen; Jahresbestand der bewilligten bzw. im Bau befindliche Wohnungen, 1995 bis 2004	11
G14:	Zahl der Wohnungen pro Gebäude, Ende 2004	12
G15:	Aufteilung der im Freihandverkauf umgesetzten Bodenfläche nach Bebauungsart, 2004	16

### Karten

K1:	Prozentuale Veränderung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier, 1999–2004	15
-----	---	----

### Datenquelle

Statistik Stadt Zürich