

Wohnungsbau und Grundeigentumswechsel im 2. Quartal 2002

Nur 69 Wohnungen kamen per Saldo neu auf den Markt, drei mehr als im 1. Quartal

Im Berichtsquartal wurden 134 Wohnungen fertig gestellt, d.h. etwas mehr als im 1. Quartal (89), aber deutlich weniger als in den letzten zwei Jahren (Durchschnitt pro Quartal im Jahre 2000: 366; im Jahre 2001: 285). In den 2 ersten Monaten des Quartals kamen nur 2 Wohnungen neu auf den Markt. Die Auswirkung dieser niedrigen Produktion wurde durch eine rege Abbruchtätigkeit verstärkt: 70 Wohnungen fielen dem Hammer zum Opfer (3/4 davon in den Quartieren Unterstrass, Seebach und Schwamendingen-Mitte). Die Erhöhung der Zahl der Neubewilligten und der im Bau befindlichen Wohnungen (um 169 bzw. 179) lassen hoffen, dass sich die Knappheit in der nächsten Zeit mindestens nicht verstärken dürfte.

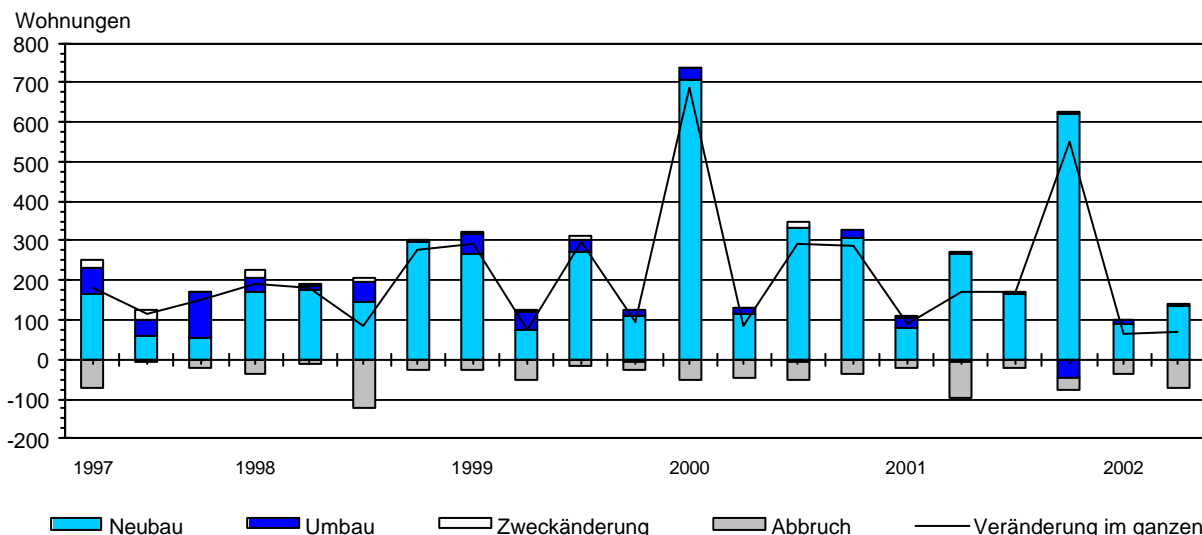
Rund 60 Prozent der auf dem Markt neu angebotenen Wohnungen (81) sind Eigentumswohnungen und keine wurde mit öffentlicher Beihilfe erstellt. Sie sind also vor allem für die mittleren bis oberen Schichten der Bevölkerung geeignet. Umgekehrt waren rund 40 Prozent der abgebrochenen Wohnungen (29) mit öffentlicher Beihilfe erstellt worden. Erfreulich ist wiederum die Feststellung, dass der Nettozuwachs an Wohnungen mehrheitlich

zugunsten der Familienwohnungen stattfand: 58% von ihnen sind Familienwohnungen.

Im Bereich der Nutzbauten hat sich die Situation gebessert: Die Versicherungssumme der neuerstellten Gebäude hat sich gegenüber dem 1. Quartal mehr als versechsfacht und gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Die Aussichten sehen aber nicht sehr günstig aus: Im Berichtsquartal war die Bausumme der Neubewilligten Vorhaben 26,4 mal tiefer als im 1. Quartal und fast 5 mal tiefer als im Vorjahresquartal.

Wie oft in dieser Jahreszeit war der Immobilienhandel bescheiden: Im Berichtsquartal wechselten nur 184'996 m² Boden den Besitzer, eine Fläche, die seit dem 2. Quartal 2000 nie unterschritten wurde. Bei den Mehrfamilienhäusern (60% der im Freihandverkauf gehandelten Objekte) waren die m²-Preise tiefer als im Vorquartal (-3,4%) und als im Vorjahresquartal (-7,3%). Bei den Einfamilienhäusern stellt man ebenfalls einen Preisrückgang gegenüber dem Vorquartal fest (-9,8%). In den letzten zehn Jahren, waren nie so tiefe Preise für Einfamilienhäuser registriert worden.

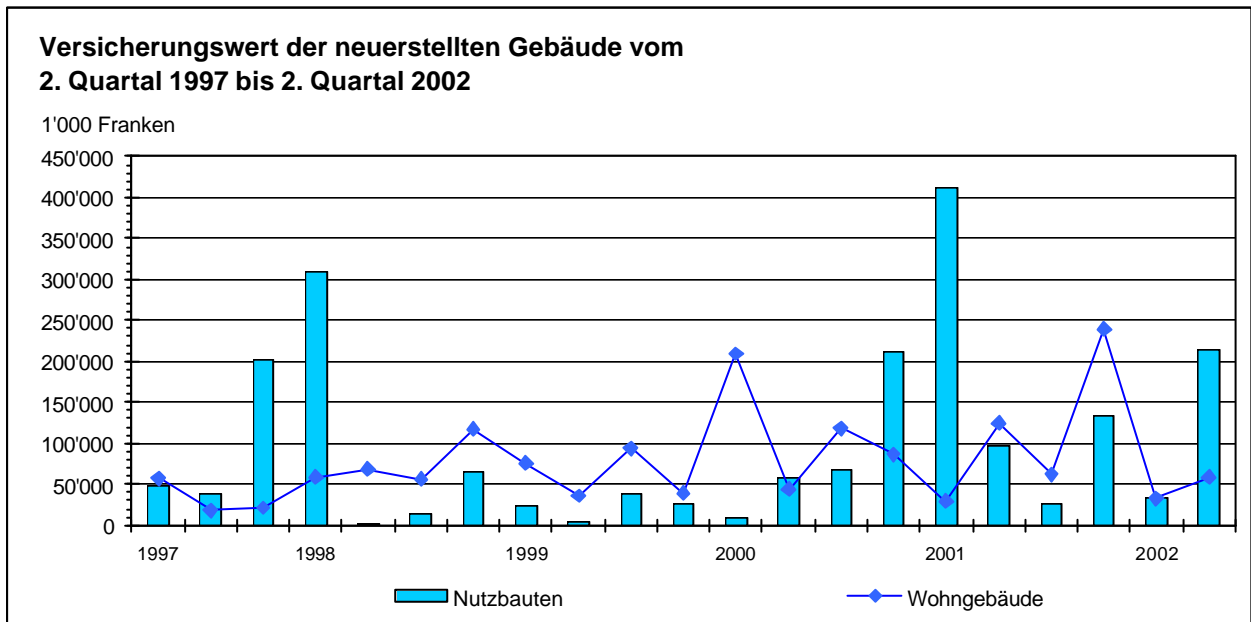
Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit vom 2. Quartal 1997 bis 2. Quartal 2002



Entwicklung des Wohnungsbestandes

	Wohnungen nach Zimmerzahl im 2. Quartal 2002							Wohnungen im ganzen		
	1	2	3	4	5	6 u.m.	Total 4. u.m	aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- jahr
Stand am Quartalsanfang	18 768	41 570	73 857	39 467	9 673	5 351	54 491	188 686	188 596	187 681
Neuerstellte Wohnungen	-	42	31	35	26	-	61	134	89	269
Umgebaute Wohnungen (Saldo)	2	5	-2	-8	5	3	-	5	9	-7
Umgenutzte Wohnungen (Saldo) ¹	...	...	...	...	...	...	...	...	3	1
Abgebrochene Wohnungen	1	2	48	16	1	2	19	70	35	91
Veränderung im ganzen ²	1	48	-18	10	32	1	43	74	90	175
Stand am Quartalsende	18 769	41 618	73 839	39 477	9 705	5 352	54 534	188 760	188 686	187 856
Veränderung in Prozent gegenüber Vorquartal	0.01	0.12	-0.02	0.03	0.33	0.02	0.08	0.04	...	...
Vorjahresquartal	-0.43	0.62	0.31	0.70	1.87	0.98	0.93	0.48	...	...

¹ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung und umgekehrt erst im 3. Quartal wieder lieferbar.
² Einschliesslich Korrekturen: Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets einige Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.



Rauminhalt und Versicherungswert der neuerstellten Gebäude nach Ersteller

	2. Quartal 2002				1. Quartal 2002			
	Rauminhalt m ³		Versicherungswert 1'000 Fr.		Rauminhalt m ³		Versicherungswert 1'000 Fr.	
	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Wohn- gebäude	Nutz- bauten
Natürliche Personen ¹	58 760	125 240	34 911	97 812	36 090	4 810	23 211	2 061
Aktien- und übrige private Gesellschaften	38 120	260 650	24 219	104 814	-	25 120	-	16 830
Pensionskassen	-	-	-	-	-	-	-	-
Baugenossenschaften	-	-	-	-	17 500	-	9 720	-
Stadt Zürich ²	-	-	-	-	-	15 342	-	14 337
Übrige Ersteller ³	-	11 000	-	11 700	-	-	-	-
Im ganzen								
aktuelles Quartal	96 880	396 890	59 130	214 326	53 590	45 272	32 931	33 228
Vorjahresquartal	296 996	136 479	124 830	97 623	51 613	812 602	29 709	412 785

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

Neuerstellte Wohnungen nach diversen Merkmalen

	Wohnungen nach Zimmerzahl					2. Quartal 2002		Wohnungen im ganzen		
	1	2	3	4	5	6 u.m	Total 4.u.m	aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- jahr
Im ganzen										
aktuelles Quartal	-	42	31	35	26	-	61	134	89	269
Vorquartal	3	2	29	28	20	7	55	89	...	...
Vorjahresquartal	10	31	63	125	37	3	165	269	...	...
Ersteller										
Natürliche Personen ¹	-	26	19	24	20	-	44	89	50	34
Aktien- u. übr. private Gesellschaften	-	16	12	11	6	-	17	45	1	86
Pensionskassen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79
Baugenossenschaften	-	-	-	-	-	-	-	-	38	-
Stadt Zürich ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70
Übrige Ersteller ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Vom Total:</i>										
Im Stockwerkeigentum	-	24	16	22	19	-	41	81	27	21
Finanzierungsart										
Mit öffentlicher Beihilfe	-	-	-	-	-	-	-	-	38	-
Ohne öffentliche Beihilfe	-	42	31	35	26	-	61	134	51	269
Gebäudeart										
Einfamilienhäuser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
Mehrfamilienhäuser	-	36	23	31	26	-	57	116	88	167
Übrige Wohnhäuser	-	6	8	4	-	-	4	18	-	95
Nutzbauten	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Monate										
2001 Juli	-	6	5	3	1	-	4	15	...	...
August	2	24	9	34	3	-	37	72	...	...
September	-	15	29	23	8	6	37	81	...	...
Oktober	6	14	28	48	29	16	93	141	...	...
November	2	83	150	110	32	7	149	384	...	...
Dezember	-	15	37	26	19	1	46	98	...	...
2002 Januar	-	2	2	7	2	1	10	14	...	...
Februar	3	-	11	-	5	2	7	21	...	...
März	-	-	16	21	13	4	38	54	...	...
April	-	-	-	1	1	-	2	2	...	...
Mai	-	-	-	-	-	-	-	-	...	...
Juni	-	42	31	34	25	-	59	132	...	...
Juli 2001 - Juni 2002	13	201	318	307	138	37	482	1 014	...	...
Monatsmittel	1	17	27	26	12	3	40	85	...	...

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

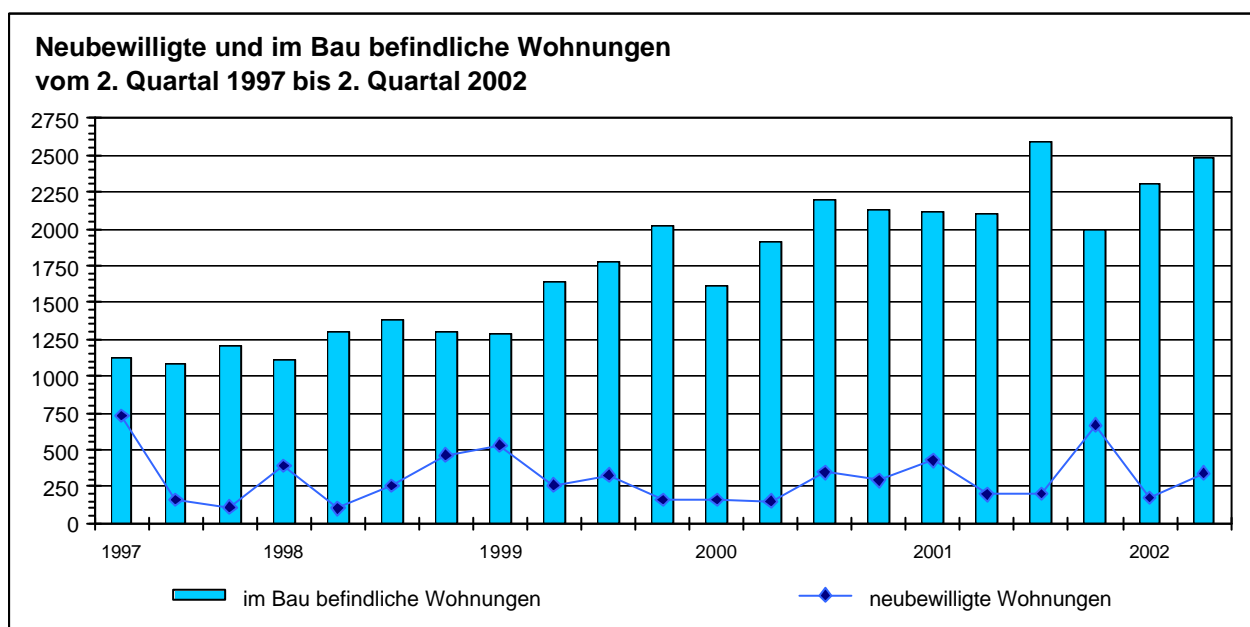
Veränderung des Wohnungsbestandes durch Umbau und Umnutzung

	Wohnungen nach Zimmerzahl im 2. Quartal 2002							Wohnungen im ganzen		
	1	2	3	4	5	6 u.m.	4 u.m.	aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- Jahr
Durch Umbau										
Vor Umbau	2	11	20	19	3	10	32	65	136	139
Nach Umbau	4	16	18	11	8	13	32	70	145	132
Saldo	2	5	-2	-8	5	3	-	5	9	-7
Durch Umnutzung ¹										
Abgang	...	...	...	...	...	...	...	...	8	19
Zugang	...	...	...	...	...	...	...	...	11	20
Saldo	...	...	...	...	...	...	...	...	3	1

¹ Erst im 3. Quartal wieder lieferbar

Entwicklung des baulichen Überhangs

	Wohnungen im ganzen	nach Zimmerzahl						Total 4 u. mehr
		1	2	3	4	5	6 u. mehr	
Neubewilligte Wohnungen								
2. Quartal 2002	341	-	19	110	146	60	6	212
1. Quartal 2002	172	8	19	55	57	14	19	90
2. Quartal 2001	197	5	25	46	79	34	8	121
Bewilligte, nicht angefangene Wohnungen am								
30. Juni 2002	1 324	47	167	314	484	236	76	796
31. März 2002	1 323	53	175	271	444	244	136	824
30. Juni 2001	1 603	86	271	387	551	223	85	859
Im Bau befindliche Wohnungen am								
30. Juni 2002	2 483	87	359	719	849	362	107	1 318
31. März 2002	2 304	89	368	703	801	303	40	1 144
30. Juni 2001	2 102	59	367	603	775	244	54	1 073



Rauminhalt und Bausumme der baubewilligten Gebäude nach Ersteller

	2. Quartal 2002				1. Quartal 2002			
	Rauminhalt m ³		Bausumme 1'000 Fr.		Rauminhalt m ³		Bausumme 1'000 Fr.	
	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Wohn- gebäude	Nutz- bauten	Wohn- gebäude	Nutz- bauten
Natürliche Personen ¹	160 727	6 249	68 578	7 275	34 465	1 270	25 519	470
Aktien- und übrige private Gesellschaften	13 650	6 230	7 570	4 400	-	1 192 760	-	543 300
Pensionskassen	11 800	919	8 263	276	6 160	-	3 200	-
Baugenossenschaften	38 881	-	21 250	-	58 694	515	33 830	280
Stadt Zürich ²	21 405	12 082	12 350	7 050	-	44 108	-	28 575
Übrige Ersteller ³	1 550	4 181	1 000	3 500	79 400	36 445	46 800	22 500
Im ganzen								
aktuelles Quartal	248 013	29 661	119 011	22 501	178 719	1 275 098	109 349	595 125
Vorjahresquartal	231 358	258 160	104 219	108 032	231 511	507 726	117 280	257 133

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

Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier im 2. Quartal 2002

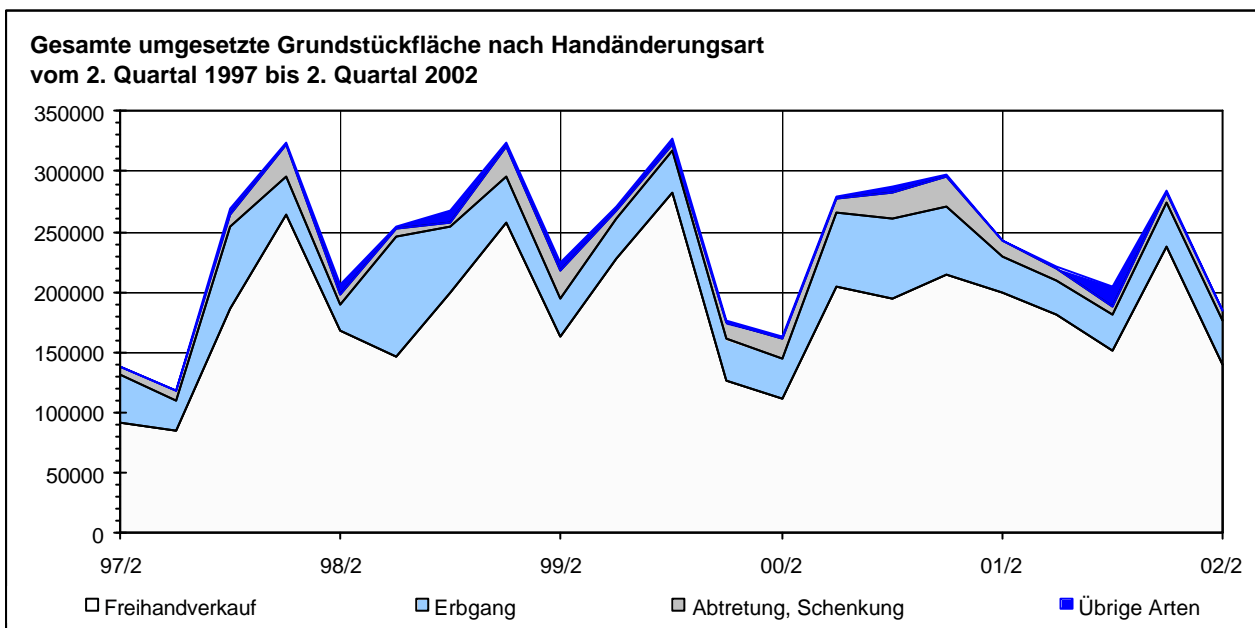
	Bestand Quartals- anfang	Veränderung durch Bautätigkeit					Gesamt- verän- derung	Bestand Quartals- ende	Veränderung zum Vorjahresquartal	
		Neu- bau	Umbau (Saldo)	Zweck- änderung ¹ (Saldo)	Ab- bruch	Korrektur ²			ab- solut	in Prozent
Ganze Stadt	188 686	134	5	...	70	5	74	188 760	904	0.5
Kreis 1	3 360	-	-2	...	-	-	-2	3 358	23	0.7
Rathaus	1 912	-	-	...	-	-	-	1 912	19	1.0
Hochschulen	299	-	-	...	-	-	-	299	-1	-0.3
Lindenhof	748	-	-	...	-	-	-	748	5	0.7
City	401	-	-2	...	-	-	-2	399	-	-
Kreis 2	15 311	-	12	...	6	-	6	15 317	7	0.0
Wollishofen	8 533	-	-	...	6	-	-6	8 527	-8	-0.1
Leimbach	2 163	-	-	...	-	-	-	2 163	-5	-0.2
Enge	4 615	-	12	...	-	-	12	4 627	20	0.4
Kreis 3	23 503	-	-2	...	-	6	4	23 507	-21	-0.1
Alt-Wiedikon	8 259	-	-1	...	-	6	5	8 264	52	0.6
Friesenberg	4 140	-	-1	...	-	-	-1	4 139	-58	-1.4
Sihlfeld	11 104	-	-	...	-	-	-	11 104	-15	-0.1
Kreis 4	13 383	-	4	...	-	-	4	13 387	18	0.1
Werd	1 906	-	-	...	-	-	-	1 906	-15	-0.8
Langstrasse	5 064	-	4	...	-	-	4	5 068	35	0.7
Hard	6 413	-	-	...	-	-	-	6 413	-2	-0.0
Kreis 5	5 697	120	2	...	-	-	122	5 819	247	4.4
Gewerbeschule	4 641	-	2	...	-	-	2	4 643	34	0.7
Escher Wyss	1 056	120	-	...	-	-	120	1 176	213	22.1
Kreis 6	16 099	-	-	...	12	-	-12	16 087	20	0.1
Unterstrass	10 936	-	2	...	12	-	-10	10 926	25	0.2
Oberstrass	5 163	-	-2	...	-	-	-2	5 161	-5	-0.1
Kreis 7	17 842	10	-7	...	1	-	2	17 844	42	0.2
Fluntern	3 596	2	2	...	-	-	4	3 600	2	0.1
Hottingen	5 302	-	-9	...	1	-	-10	5 292	-4	-0.1
Hirslanden	3 757	8	-	...	-	-	8	3 765	30	0.8
Witikon	5 187	-	-	...	-	-	-	5 187	14	0.3
Kreis 8	9 132	-	-	...	3	-	-3	9 129	-1	0.0
Seefeld	3 453	-	-	...	-	-	-	3 453	-2	-0.1
Mühlebach	3 269	-	-	...	3	-	-3	3 266	-11	-0.3
Weinegg	2 410	-	-	...	-	-	-	2 410	12	0.5
Kreis 9	23 509	-	-	...	5	-	-5	23 504	330	1.4
Albisrieden	8 872	-	-	...	-	-	-	8 872	34	0.4
Altstetten	14 637	-	-	...	5	-	-5	14 632	296	2.1
Kreis 10	19 375	4	1	...	1	-1	3	19 378	76	0.4
Höngg	10 942	4	1	...	1	-	4	10 946	78	0.7
Wipkingen	8 433	-	-	...	-	-1	-1	8 432	-2	-0.0
Kreis 11	27 773	-	-	...	25	-	-25	27 748	143	0.5
Affoltern	8 873	-	-	...	1	-	-1	8 872	45	0.5
Oerlikon	9 820	-	-	...	-	-	-	9 820	109	1.1
Seebach	9 080	-	-	...	24	-	-24	9 056	-11	-0.1
Kreis 12	13 702	-	-3	...	17	-	-20	13 682	20	0.1
Saatlen	2 793	-	-	...	-	-	-	2 793	32	1.2
Schwamendingen-Mitte	5 510	-	-	...	17	-	-17	5 493	-23	-0.4
Hirzenbach	5 399	-	-3	...	-	-	-3	5 396	11	0.2

¹ Umwandlung von Wohnungen ohne bauliche Veränderung in Geschäftsräume und umgekehrt erst im 3. Quartal wieder lieferbar.

² Infolge laufender Datenbankbe-reinigungen werden stets einige Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.

Umgesetzte Parzellen und Flächen nach Handänderungsart

	2. Quartal 2002				Fläche m ² - Alle Parzellen		
	Bebaute Parzellen		Unbebaute Parzellen		aktuelles Quartal	Vorquartal	Vorjahr
	Anzahl	Fläche m ²	Anzahl	Fläche m ²			
im ganzen	428	158 166	14	26 830	184 996	284 287	242 889
Freihandverkauf	343	113 578	11	26 488	140 066	238 201	199 262
Erbgang	68	35 521	2	308	35 829	36 148	30 844
Zwangsverwertung	1	299	-	-	299	1 917	892
Abtretung, Schenkung	16	8 768	1	34	8 802	8 021	11 891
Enteignung	-	-	-	-	-	-	-
Tausch	-	-	-	-	-	-	-



Im Freihandverkauf umgesetzte Parzellen und Flächen nach Bebauungsart

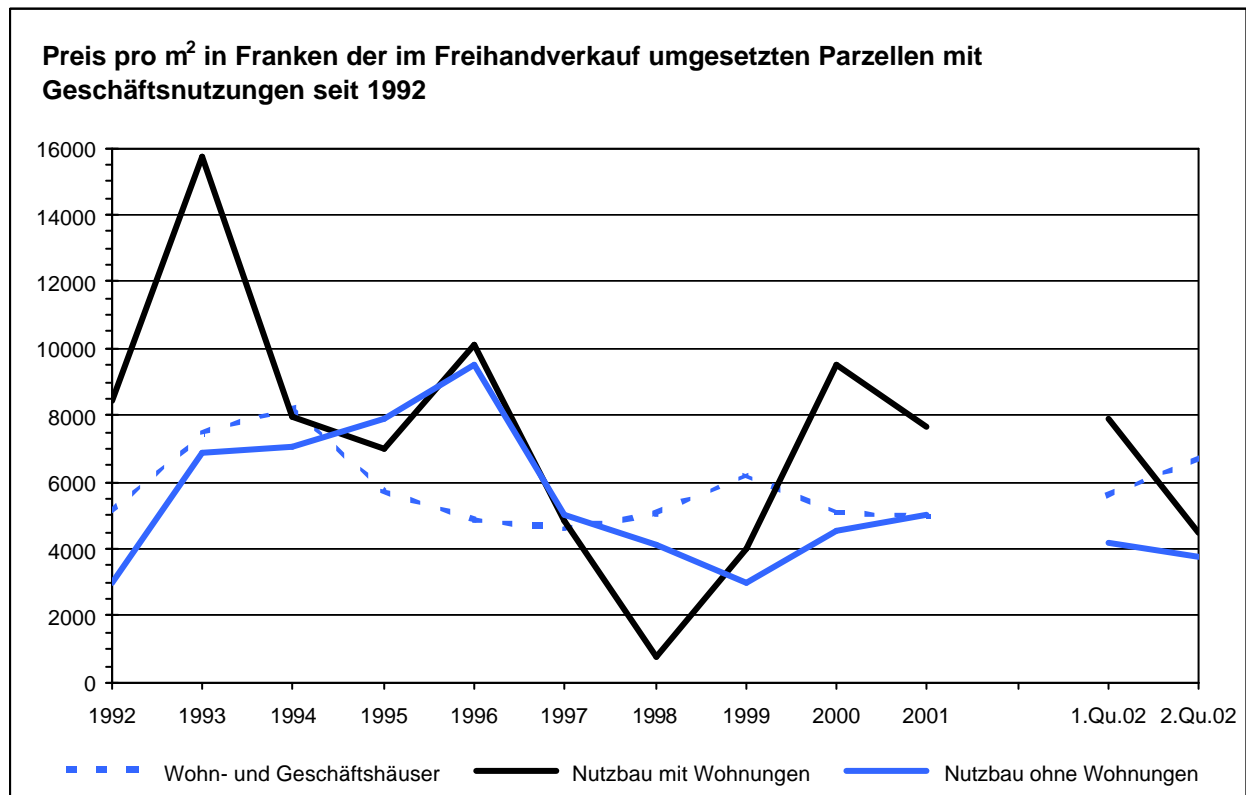
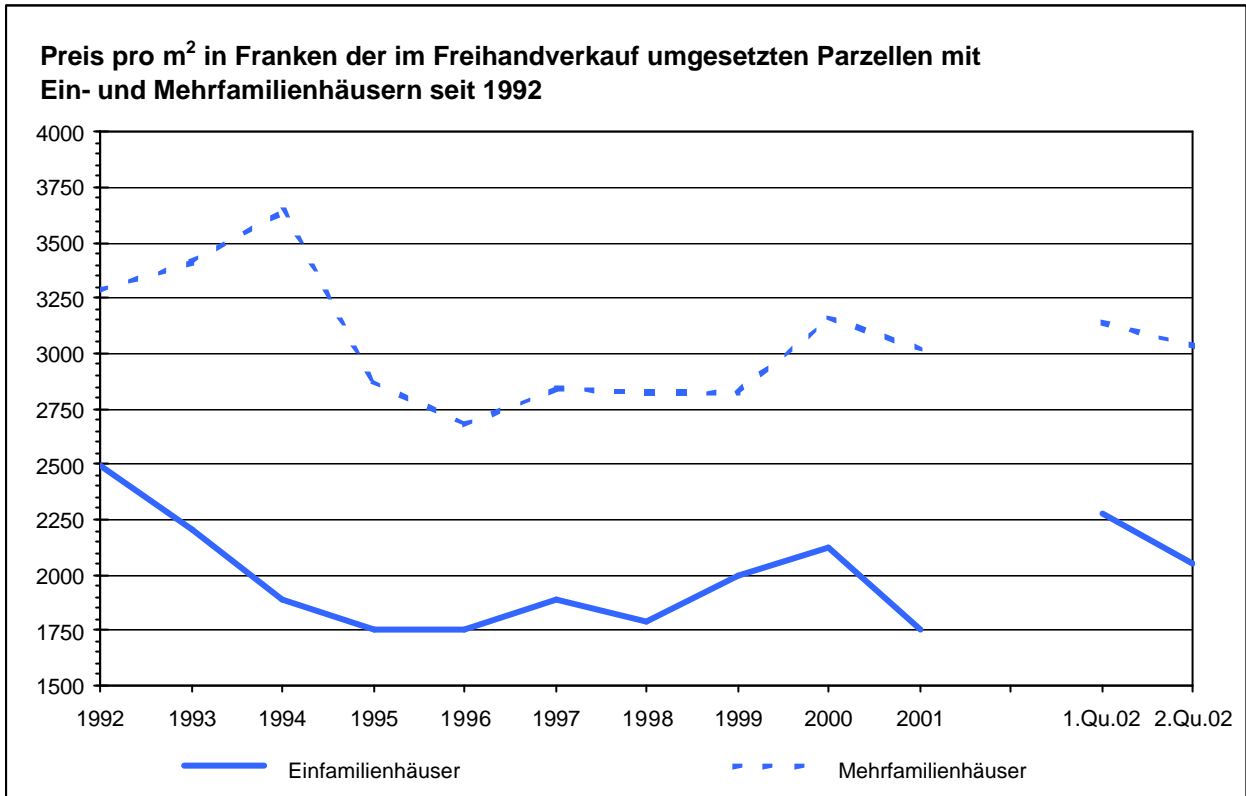
	Anzahl Parzellen		Fläche in m ²		Umsatzwert ² , 1000 Fr.		Preis Fr. je m ²		
	2. Qu. 2002	1. Qu. 2002	2. Qu. 2002	1. Qu. 2002	2. Qu. 2002	1. Qu. 2002	2. Qu. 2002	1. Qu. 2002	2. Qu. 2001
Bebaute Parzellen zusammen	343	370	113 578	189 668	406 871	797 441	3 582	4 204	4 906
Bebaut mit ¹									
Einfamilienhaus	55	48	19 140	23 046	39 281	52 444	2 052	2 276	1 316
Mehrfamilienhaus	208	202	54 765	59 388	166 030	186 448	3 032	3 139	3 269
Wohnhaus mit Geschäftsräumen	42	82	13 286	31 948	89 248	178 534	6 717	5 588	7 280
Übriges Wohnhaus	6	3	836	408	11 520	4 450	13 780	10 907	5 997
Nutzbau mit Wohnungen	13	8	7 144	17 022	31 793	134 436	4 450	7 898	20 130
Nutzbau ohne Wohnungen	19	27	18 407	57 856	68 999	241 129	3 749	4 168	5 544
Unbebaute Parzellen	11	8	26 488	48 533	37 470	63 686	1 415	1 312	835
im ganzen									
aktuelles Jahr	354	378	140 066	238 201	444 341	861 127	3 172	3 615	4 379
Vorjahr	306	314	199 262	214 987	872 592	505 615	4 379	2 352	3 875
Veränderung in Prozent	15.7	20.4	-29.7	10.8	-49.1	70.3	-27.6	53.7	13.0

¹ Nach der überwiegenden Zweckbestimmung des Hauptgebäudes; Parzellenteile werden im Falle von Mit- und Stockwerkeigentum als Parzellen gezählt ² Bebaute Parzellen einschliesslich Gebäudewert.

Fläche und Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke nach Bauzonen ¹

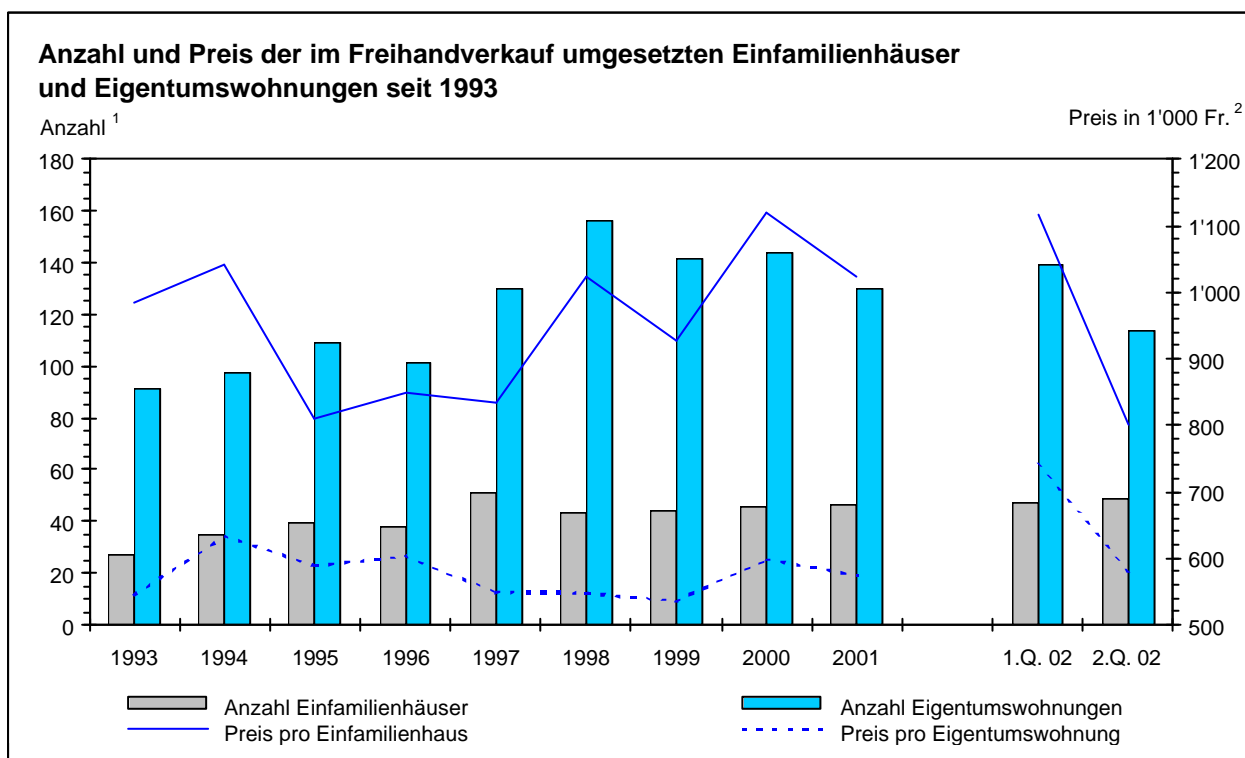
	Wohnzonen					Arbeitszonen	
	2	3	4	5	5Z, 6Z, D ²	Kernzonen	Industrie + Gewerbe
Bebaute Grundstückfläche in m²							
2. Quartal 2001	41 567	33 530	6 845	691	16 155	13 852	49 184
1. Quartal 2002	46 398	35 304	16 784	8 026	18 896	17 207	47 053
2. Quartal 2002	32 720	40 894	4 619	2 634	6 166	8 996	16 912
Unbebaute Grundstückfläche in m²							
2. Quartal 2001	18 936	-	-	-	61	2	-
1. Quartal 2002	-	8 513	35 988	-	1 790	-	-
2. Quartal 2002	-	102	-	-	13 304	731	-
Preis bebauter Grundstückfläche, einschliesslich Gebäudewert in Fr. pro m²							
Ganze Stadt							
2. Quartal 2001	2 359	2 460	9 210	10 295	11 447	25 468	1 239
1. Quartal 2002	2 595	3 528	3 238	4 681	11 191	7 218	2 654
2. Quartal 2002	2 212	2 843	5 259	6 080	11 421	8 616	1 764
Kreis 1	-	-	-	-	-	18 627	-
Kreis 2	1 994	2 175	-	-	-	8 121	-
Kreis 3	-	2 355	5 700	7 432	14 077	-	-
Kreis 4	-	-	6 299	4 861	8 267	6 304	-
Kreis 5	-	-	-	7 215	10 720	2 711	1 800
Kreis 6	3 026	4 802	5 119	-	-	-	-
Kreis 7	2 446	5 462	6 000	-	-	-	-
Kreis 8	3 024	8 672	-	-	6 733	20 000	1 889
Kreis 9	1 611	2 136	2 700	6 162	-	1 296	1 938
Kreis 10	3 185	3 485	6 191	-	13 789	-	-
Kreis 11	1 787	2 239	5 407	-	6 380	1 167	1 567
Kreis 12	1 238	1 709	-	-	-	-	-
Preis unbebauter Grundstückfläche in Fr. pro m²							
2. Quartal 2001	1 025	-	-	-	1 967	1 000	-
1. Quartal 2002	-	987	1 256	-	3 799	-	-
2. Quartal 2002	-	284	-	-	2 330	851	-

¹ Gemäss Zonenplan 1992 ² Wohnzonen 5 und 6 mit Zentrums- und Dienstleistungsfunktionen.



Anzahl und Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen seit 1993

Jahre	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen			
	Anzahl Gebäude ¹	Preis in Fr. pro Gebäude ²	Anzahl Wohnungen ¹	Durchschnitt Zimmerzahl	Preis in Fr. pro Zimmer	Preis in Fr. pro Wohnung ²
1993	27	983 000	91	3.33	163 363	544 000
1994	35	1 041 000	98	3.67	172 752	634 000
1995	40	811 000	109	3.41	172 434	588 000
1996	38	848 000	102	3.39	177 876	603 000
1997	51	834 000	130	3.54	154 802	548 000
1998	44	1 025 000	156	3.59	152 368	547 000
1999	44	926 000	141	3.52	151 989	535 000
2000	45	1 121 000	144	3.66	163 388	598 000
2001	47	1 022 000	130	3.55	161 690	574 000
1. Quartal 2002	47	1 116 000	139	3.94	188 325	742 000
2. Quartal 2002	49	801 653	114	3.64	159 506	581 000



¹ Mittel pro Quartal ² Durchschnittspreis inkl. Preis des Grundstückes bzw. des Anteils am Grundstück und der dazu gehörenden Nebenräume (z.B. Garagen).