

Wohnungsbau und Grundeigentumswechsel im 2. Quartal 2003

Rege Neubautätigkeit im Wohnbausektor, vor allem in Seebach,
 aber sinkende Tendenz bei den neuen Baubewilligungen

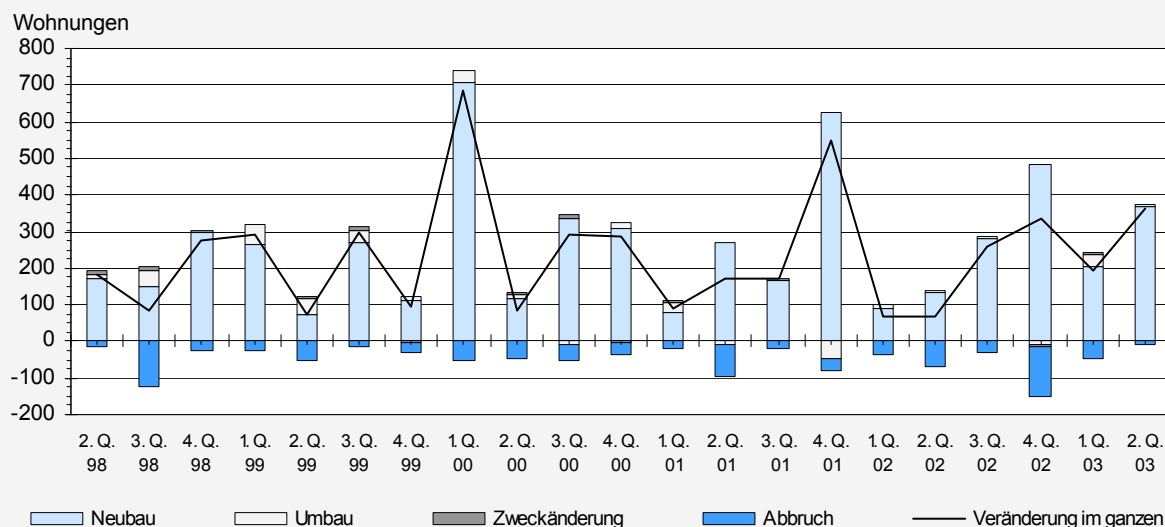
Im Berichtsquartal wurden 369 Wohnungen fertig gestellt, d.h. 167 mehr als im 1. Quartal (202) und auch deutlich mehr als in den letzten zwei Jahren (Durchschnitt pro Quartal im Jahr 2001: 285, im Jahr 2002: 247). Auch dank der geringen Abbruchstätigkeit (-7 Wohnungen) nahm der Wohnungsbestand um 0,2% zu (beide letzte Quartale: +0,1%). Die Entwicklung der Zahl der neu erteilten Baubewilligungen und der im Bau befindlichen Wohnungen (-23 bzw. -123 gegenüber dem 1. Quartal, -162 bzw. -321 gegenüber dem Vorjahresquartal) gibt jedoch keinen Anlass für überbordenden Optimismus.

Rund 83 Prozent der auf dem Markt neu angebotenen Wohnungen befinden sich in Seebach; seit einem Jahr hat die Zahl der Wohnungen in diesem Quartier um 5,1% zugenommen. Aktiv waren vor allem die öffentliche Hand und die Pensionskassen. Wie bereits im Vorquartal nahm der Anteil der Familienwohnungen ab: Er war mit 42,3% höher als im Vorquartal (29,2%), aber deutlich tiefer als im Mittel des Vorjahres (62,0%).

Im Bereich der Nutzbauten war die Neubautätigkeit – wie im 1. Quartal – sehr niedrig: Der Versicherungswert nahm um 3,3% gegenüber dem Vorquartal und gar um 66,7% gegenüber dem Vorjahresquartal ab. Auch die Aussichten sind nicht günstig: Im Berichtsquartal war die Bausumme der neu bewilligten Vorhaben 6,5 mal tiefer als im 1. Quartal und fast nur halb so gross wie im Vorjahresquartal.

Im Berichtsquartal stagnierte der Immobilienhandel: Gegenüber dem 1. Quartal nahm das Handänderungsvolumen um 1,2% ab. Nach dem Hoch der zweiten Hälfte des Jahres 2002 liegt es um 4,6% tiefer als vor einem Jahr. Bei den im Freihandverkauf gehandelten m²-Preisen sind nur bei den Mehrfamilienhäusern – vor allem dank einzelner Verkäufe in den Kreisen 6 und 7 – die Preise gegenüber dem 1. Quartal gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal und dem Vorjahr sind auch die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gestiegen; in den letzten zehn Jahren waren sie nie so hoch gewesen.

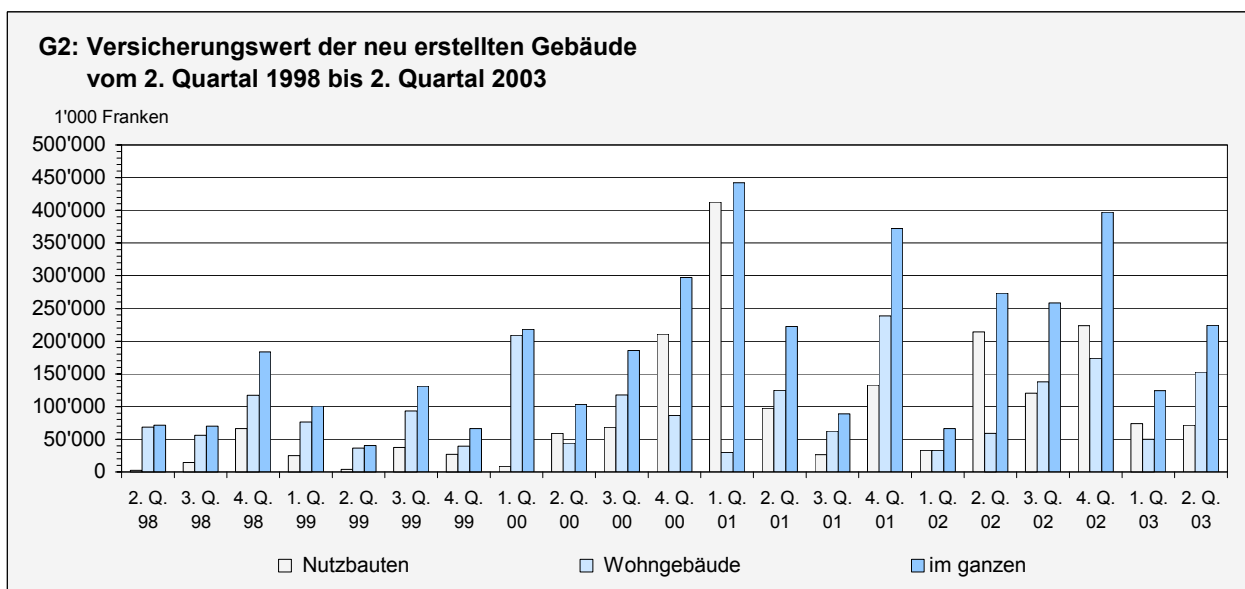
G1: Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit vom 2. Quartal 1998 bis 2. Quartal 2003



T1: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach diversen Merkmalen

	Wohnungen nach Zimmerzahl im 2. Quartal 2003 ¹							Wohnungen im ganzen		
	1	2	3	4	5	6 u.m.	davon: 4. u.m.	aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- jahr
Stand am Quartalsanfang	28 212	41 782	74 001	39 792	9 933	5 388	55 113	199 108	198 912	198 262
Neuerstellte Wohnungen	12	90	111	125	26	5	156	369	202	134
Umgebaute Wohnungen (Saldo) ²	14	6	-38	-13	26	8	21	3	36	5
Umgenutzte Wohnungen (Saldo) ²	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-
Abgebrochene Wohnungen	-	-	-	2	1	4	7	7	49	70
Veränderung im ganzen ³	26	94	68	109	52	10	171	359	196	74
Stand am Quartalsende	28 238	41 876	74 069	39 901	9 985	5 398	55 284	199 467	199 108	198 339
Veränderung in Prozent gegenüber										
Vorquartal	0.1	0.2	0.1	0.3	0.5	0.2	0.3	0.2	...	...
Vorjahresquartal	-0.4	0.6	0.3	1.1	2.9	0.9	1.4	0.6	...	...

¹ Ab 1. Januar 2003 werden die Appartementszimmer bei den 1-Zimmerwohnungen erfasst, für das Vorjahresquartal wurde der Bestand korrigiert ² Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung und umgekehrt ³ Einschliesslich Korrekturen: Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets einige Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.



T2: Rauminhalt und Versicherungswert der neu erstellten Gebäude nach Ersteller

	2. Quartal 2003				1. Quartal 2003			
	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	32 734	150	30 294	45	71 850	4 082	41 940	1 683
Aktien- und übrige private Gesellschaften	2 200	91 152	3 006	65 025	-	114 180	-	68 310
Pensionskassen	119 000	-	63 000	-	-	-	-	-
Baugenossenschaften	11 000	2 450	6 030	720	4 994	-	3 240	-
Stadt Zürich ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige Ersteller ³	87 440	15 919	50 400	5 679	3 356	8 103	1 710	4 059
Im ganzen								
aktuelles Quartal	252 374	109 671	152 730	71 469	85 194	126 365	50 130	74 052
Vorjahresquartal	96 880	396 890	59 130	214 326	53 590	45 272	32 931	33 228
Veränderung in Prozent	160.5	-72.4	158.3	-66.7	59.0	179.1	52.2	122.9

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

T3: Neu erstellte Wohnungen nach diversen Merkmalen

	Wohnungen nach Zimmerzahl im 2. Quartal 2003							Wohnungen im ganzen		
	1	2	3	4	5	6 u.m	davon: 4 u.m	aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- jahr
Im ganzen										
Vorquartal	3	2	29	28	20	7	55	89	...	...
Vorjahresquartal	7	18	118	42	9	8	59	202	...	...
aktuelles Quartal	12	90	111	125	26	5	156	369	202	134
Ersteller										
Natürliche Personen ¹	1	1	8	11	10	3	24	34	186	89
Aktien- u. übr. private Gesellschaften	-	-	-	-	2	-	2	2	5	45
Pensionskassen	11	72	49	61	10	-	71	203	-	-
Baugenossenschaften	-	3	2	14	-	2	16	21	9	-
Stadt Zürich ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige Ersteller ³	-	14	52	39	4	-	43	109	2	-
<i>Vom Total:</i>										
Im Stockwerkeigentum	-	-	6	9	8	-	17	23	44	81
Gebäudeart										
Einfamilienhäuser	-	-	-	-	3	1	4	4	3	-
Mehrfamilienhäuser	11	84	103	119	23	2	144	342	184	116
Übrige Wohnhäuser	1	6	8	6	-	2	8	23	13	18
Nutzbauten	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Monate										
2002 Juli	-	-	1	1	3	-	4	5	...	...
August	-	-	-	3	1	-	4	4	...	...
September	2	36	82	94	58	1	153	273	...	...
Oktober	-	37	28	49	56	4	109	174	...	...
November	-	12	36	106	62	10	178	226	...	...
Dezember	-	4	31	24	17	8	49	84	...	...
2003 Januar	-	-	8	25	8	6	39	47	...	...
Februar	1	17	110	15	1	-	16	144	...	...
März	6	1	-	2	-	2	4	11	...	...
April	-	6	12	3	8	-	11	29	...	...
Mai	-	-	-	-	-	-	-	-	...	...
Juni	12	84	99	122	18	5	145	340	...	...
Juli 2002 – Juni 2003	21	197	407	444	232	36	712	1 337	...	...
Monatsmittel	2	16	34	37	19	3	59	111	...	...

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

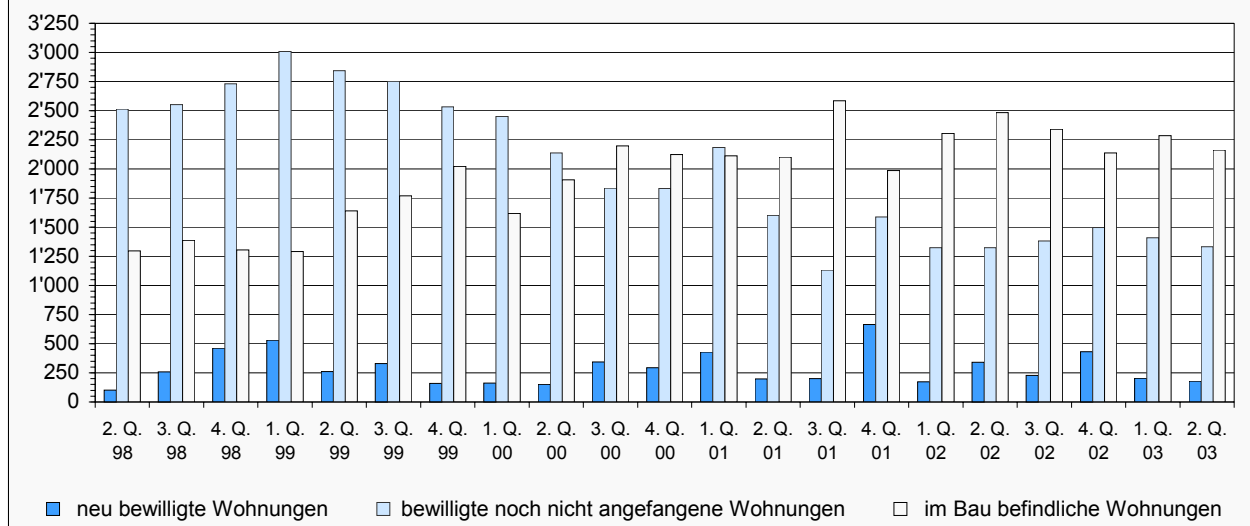
T4: Veränderung des Wohnungsbestandes durch Umbau und Umnutzung

	Wohnungen nach Zimmerzahl im 2. Quartal 2003							Wohnungen im ganzen		
	1	2	3	4	5	6 u.m.	davon: 4 u.m.	aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- Jahr
Durch Umbau										
Vor Umbau	4	6	61	30	6	5	41	112	113	65
Nach Umbau	18	12	23	17	32	13	62	115	149	70
Saldo	14	6	- 38	- 13	26	8	21	3	36	5
Durch Umnutzung										
Abgang	-	-	-	-	-	-	-	-	12	...
Zugang	-	-	-	-	-	-	-	-	16	...
Saldo	-	-	-	-	-	-	-	-	4	...

T5: Entwicklung des baulichen Überhangs

	Wohnungen im ganzen	nach Zimmerzahl						davon:
		1	2	3	4	5	6 u. mehr	4 u. mehr
Neu bewilligte Wohnungen								
2. Quartal 2002	341	0	19	110	146	60	6	212
1. Quartal 2003	202	8	17	43	106	19	9	134
2. Quartal 2003	179	2	8	27	84	50	8	142
Bewilligte, nicht angefangene Wohnungen am								
30. Juni 2002	1 324	47	167	314	484	236	76	796
31. März 2003	1 409	64	150	311	529	266	89	884
30. Juni 2003	1 332	57	125	269	515	280	86	881
Im Bau befindliche Wohnungen am								
30. Juni 2002	2 483	87	359	719	849	362	107	1 318
31. März 2003	2 285	69	316	601	800	390	109	1 299
30. Juni 2003	2 162	72	257	549	772	395	117	1 284

G3: Neu bewilligte, bewilligte noch nicht angefangene und im Bau befindliche Wohnungen vom 2. Quartal 1998 bis 2. Quartal 2003



T6: Rauminhalt und Bausumme der baubewilligten Gebäude nach Ersteller

	2. Quartal 2003				1. Quartal 2003			
	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	30 056	-	18 500	-	25 053	1 485	18 550	420
Aktien- und übrige private Gesellschaften	106 131	12 662	62 650	6 533	137 656	117 800	70 772	42 300
Pensionskassen	-	-	-	-	-	-	-	-
Baugenossenschaften	-	-	-	-	-	-	-	-
Stadt Zürich ²	29 260	11 185	17 000	5 503	5 319	4 170	4 400	3 000
Übrige Ersteller ³	5 690	-	3 600	-	-	47 753	-	32 463
Im ganzen								
aktuelles Quartal	171 137	23 847	101 750	12 036	168 028	171 208	93 722	78 183
Vorjahresquartal	248 013	29 661	119 011	22 501	178 719	1275 098	109 349	595 125
Veränderung in Prozent	-31.0	-19.6	-14.5	-46.5	-6.0	-86.6	-14.3	-86.9

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

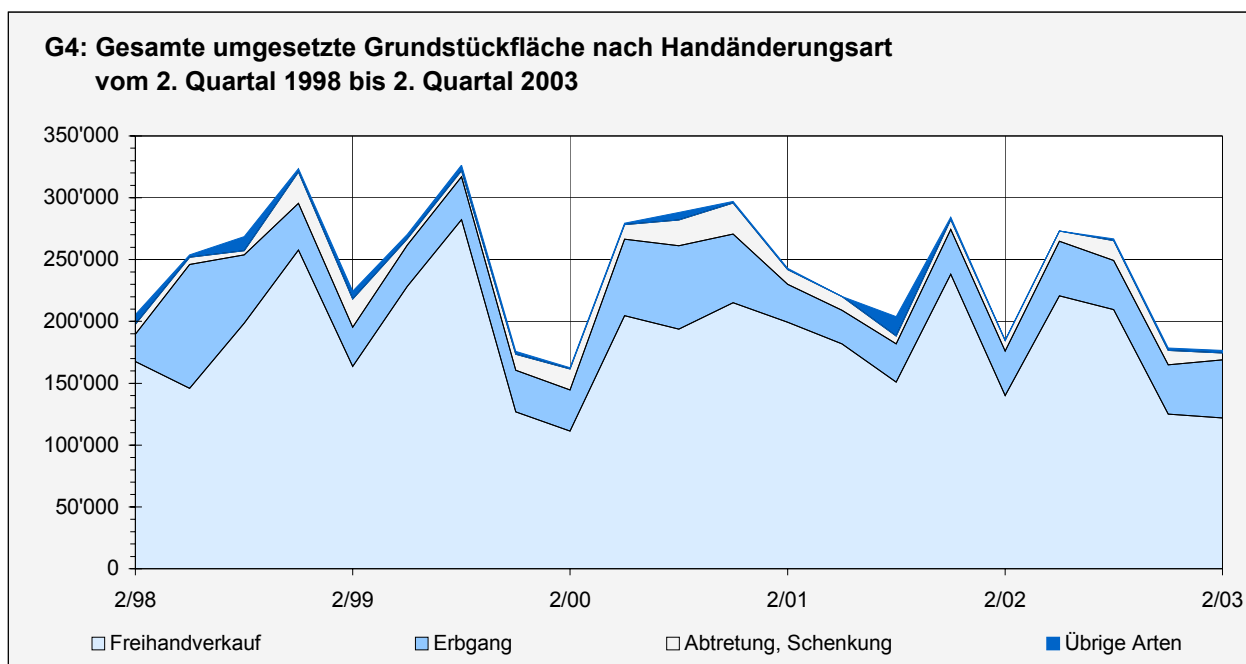
T7: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier im 2. Quartal 2003

	Bestand Quartals- anfang ¹	Veränderung durch Bautätigkeit					Gesamt- verän- derung	Bestand Quartals- ende	Veränderung zum Vorjahresquartal	
		Neu- bau	Umbau (Saldo)	Zweck- änderung ² (Saldo)	Ab- bruch	Korrek- tur ³			ab- solut	in Prozent
Ganze Stadt	199 108	369	3	-	7	- 6	359	199 467	1 128	0.6
Kreis 1	3 852	-	- 3	-	-	-	- 3	3 849	- 6	-0.2
Rathaus	2 224	-	- 1	-	-	-	- 1	2 223	- 4	-0.2
Hochschulen	377	-	- 1	-	-	-	- 1	376	- 1	-0.3
Lindenhof	809	-	-	-	-	-	-	809	-	-
City	442	-	- 1	-	-	-	- 1	441	- 1	-0.2
Kreis 2	15 901	-	-	-	-	-	-	15 901	87	0.6
Wollishofen	8 716	-	-	-	-	-	-	8 716	23	0.3
Leimbach	2 311	-	-	-	-	-	-	2 311	63	2.8
Enge	4 874	-	-	-	-	-	-	4 874	1	0.0
Kreis 3	24 664	14	2	-	-	- 3	13	24 677	- 4	0.0
Alt-Wiedikon	8 694	-	-	-	-	- 3	- 3	8 691	-	-
Friesenberg	4 280	-	2	-	-	-	2	4 282	- 14	-0.3
Sihlfeld	11 690	14	-	-	-	-	14	11 704	10	0.1
Kreis 4	14 561	-	2	-	-	-	2	14 563	- 77	-0.5
Werd	2 140	-	1	-	-	-	1	2 141	10	0.5
Langstrasse	5 863	-	-	-	-	-	-	5 863	- 19	-0.3
Hard	6 558	-	1	-	-	-	1	6 559	- 68	-1.0
Kreis 5	6 470	-	- 1	-	-	-	- 1	6 469	162	2.5
Gewerbeschule	5 142	-	- 1	-	-	-	- 1	5 141	11	0.2
Escher Wyss	1 328	-	-	-	-	-	-	1 328	151	12.7
Kreis 6	17 249	-	- 4	-	-	-	- 4	17 245	21	0.1
Unterstrass	11 620	-	- 4	-	-	-	- 4	11 616	17	0.2
Oberstrass	5 629	-	-	-	-	-	-	5 629	4	0.1
Kreis 7	18 810	7	10	-	4	-	13	18 823	76	0.4
Fluntern	3 837	3	-	-	3	-	-	3 837	2	0.1
Hottingen	5 686	4	11	-	1	-	14	5 700	41	0.7
Hirslanden	3 913	-	- 1	-	-	-	- 1	3 912	- 13	-0.3
Witikon	5 374	-	-	-	-	-	-	5 374	46	0.9
Kreis 8	9 757	3	2	-	-	-	5	9 762	- 16	-0.2
Seefeld	3 617	-	-	-	-	-	-	3 617	1	0.0
Mühlebach	3 589	-	2	-	-	-	2	3 591	- 3	-0.1
Weinegg	2 551	3	-	-	-	-	3	2 554	- 14	-0.5
Kreis 9	24 510	11	12	-	1	-	22	24 532	42	0.2
Albisrieden	9 280	-	12	-	-	-	12	9 292	6	0.1
Altstetten	15 230	11	-	-	1	-	10	15 240	36	0.2
Kreis 10	20 037	4	-	-	-	- 3	1	20 038	- 10	0.0
Höngg	11 137	4	-	-	-	-	4	11 141	6	0.0
Wipkingen	8 900	-	-	-	-	- 3	- 3	8 897	- 16	-0.1
Kreis 11	29 149	309	- 17	-	-	-	292	29 441	706	2.5
Affoltern	9 098	-	- 18	-	-	-	- 18	9 080	28	0.3
Oerlikon	10 418	3	-	-	-	-	3	10 421	199	1.9
Seebach	9 633	306	1	-	-	-	307	9 940	479	5.1
Kreis 12	14 148	21	-	-	2	-	19	14 167	147	1.0
Saatlen	2 936	-	-	-	-	-	-	2 936	86	3.0
Schwamendingen-Mitte	5 647	21	-	-	1	-	20	5 667	20	0.4
Hirzenbach	5 565	-	-	-	1	-	- 1	5 564	41	0.7

¹ Ab 1. Januar 2003 werden die Appartementszimmer bei den 1-Zimmerwohnungen erfasst ² Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung und umgekehrt ³ Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets einige Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.

T8: Umgesetzte Parzellen und Flächen nach Handänderungsart

	2. Quartal 2003				Fläche m ² - Alle Parzellen		
	Bebaute Parzellen		Unbebaute Parzellen		aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- jahr
	Anzahl	Fläche m ²	Anzahl	Fläche m ²			
Im ganzen	328	138 022	16	38 377	176 399	178 584	184 996
Freihandverkauf	251	89 122	9	32 876	121 998	125 156	140 066
Erbgang	61	41 452	3	5 483	46 935	39 649	35 829
Zwangsverwertung	2	1 803	-	-	1 803	2 187	299
Abtretung, Schenkung	14	5 645	4	18	5 663	11 592	8 802
Enteignung	-	-	-	-	-	-	-
Tausch	-	-	-	-	-	-	-



T9: 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. 2003	1. Qu. 2003	2. Qu. 2003	1. Qu. 2003	2. Qu. 2003	1. Qu. 2003	2. Qu. 2003	1. Qu. 2003	2. Qu. 2002
Bebaute Parzellen zusammen	251	333	89 122	120 825	293 832	691 159	3 297	5 720	3 582
Bebaut mit ¹									
Einfamilienhaus	41	42	17 953	14 782	42 659	39 360	2 376	2 663	2 052
Mehrfamilienhaus	140	195	34 804	48 901	125 119	164 777	3 595	3 370	3 032
Wohnhaus mit Geschäftsräumen	57	68	14 775	17 492	84 297	118 377	5 705	6 767	6 717
Übriges Wohnhaus	-	1	-	165	-	790	-	4 788	13 780
Nutzbau mit Wohnungen	5	6	3 022	2 726	13 057	13 160	4 321	4 828	4 450
Nutzbau ohne Wohnungen	8	21	18 568	36 759	28 700	354 695	1 546	9 649	3 749
Unbebaute Parzellen	9	9	32 876	4 331	67 373	6 859	2 049	1 584	1 415
im ganzen									
aktuelles Jahr	260	342	121 998	125 156	361 205	698 018	2 961	5 577	3 172
Vorjahr	354	378	140 066	238 201	444 341	861 127	3 172	3 615	4 379
Veränderung in Prozent	-26.6	-9.5	-12.9	-47.5	-18.7	-18.9	-6.7	54.3	-27.6

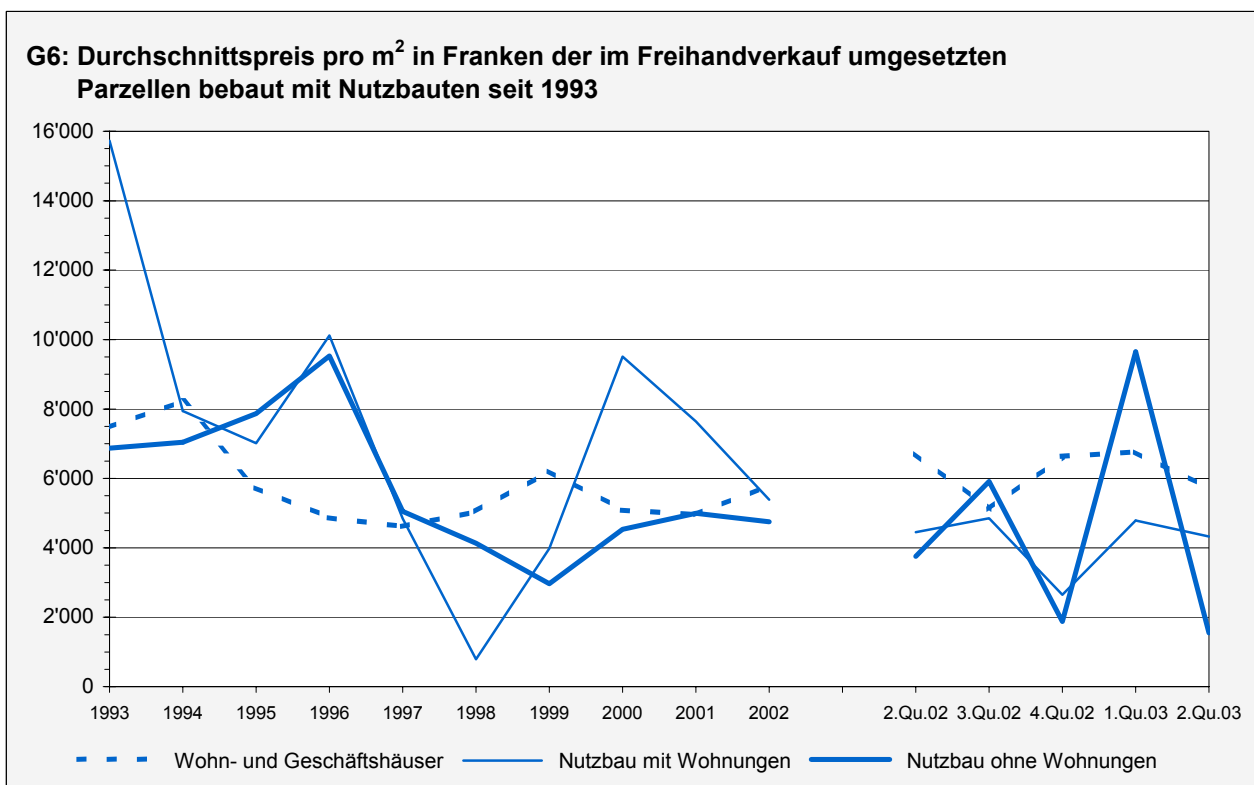
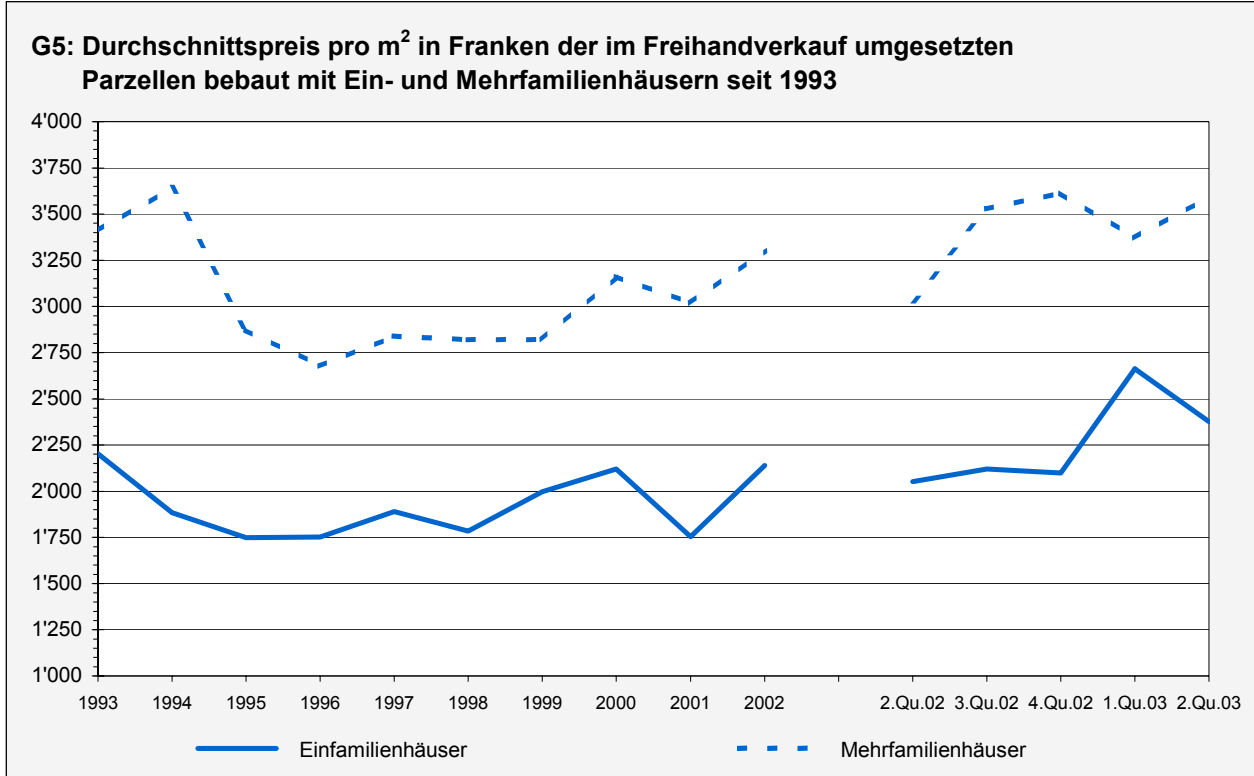
¹ Nach der überwiegenden Zweckbestimmung des Hauptgebäudes; Parzellenteile werden im Falle von Mit- und Stockwerkeigentum als Parzellen gezählt ² Bebaute Parzellen einschliesslich Gebäudewert.

T10: Fläche und Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke nach Zonenarten ¹

	Wohnzonen					Arbeitszonen	
	2	3	4	5	5Z, 6Z, 6D ²	Kernzonen	Industrie + Gewerbe
Bebaute Grundstückfläche in m²							
2. Quartal 2002	32 720	40 894	4 619	2 634	6 166	8 996	16 912
1. Quartal 2003	46 137	21 530	7 016	700	14 326	13 075	17 082
2. Quartal 2003	32 081	25 268	5 979	1 919	2 904	1 621	18 401
Unbebaute Grundstückfläche in m²							
2. Quartal 2002	-	102	-	-	13 304	731	-
1. Quartal 2003	4 313	-	-	-	-	18	-
2. Quartal 2003	1 753	86	-	-	467	-	30 570
Preis bebauter Grundstückfläche, einschliesslich Gebäudewert in Fr. pro m²							
Ganze Stadt							
2. Quartal 2002	2 212	2 843	5 259	6 080	11 421	8 616	1 764
1. Quartal 2003	2 917	3 455	6 451	11 357	13 215	16 216	1 584
2. Quartal 2003	2 813	3 329	4 984	7 850	7 924	17 488	1 235
Kreis 1	-	-	-	-	-	40 412	-
Kreis 2	1 876	2 815	3 766	-	-	15 536	5 367
Kreis 3	-	2 415	-	5 909	5 670	-	-
Kreis 4	-	-	-	7 354	7 656	9 043	-
Kreis 5	-	-	-	20 020	8 889	2 341	-
Kreis 6	2 794	5 611	5 444	-	-	-	-
Kreis 7	3 160	6 057	5 962	-	-	-	-
Kreis 8	-	3 273	9 386	-	9 972	5 195	-
Kreis 9	3 799	2 401	1 496	-	-	1 736	1 882
Kreis 10	2 611	3 089	852	-	8 268	-	-
Kreis 11	1 866	2 720	5 805	5 643	-	-	378
Kreis 12	1 947	2 177	-	-	-	-	1 015
Preis unbebauter Grundstückfläche in Fr. pro m²							
2. Quartal 2002	-	284	-	-	2 330	851	-
1. Quartal 2003	1 587	-	-	-	-	722	-
2. Quartal 2003	2 054	116	-	-	321	-	2 081

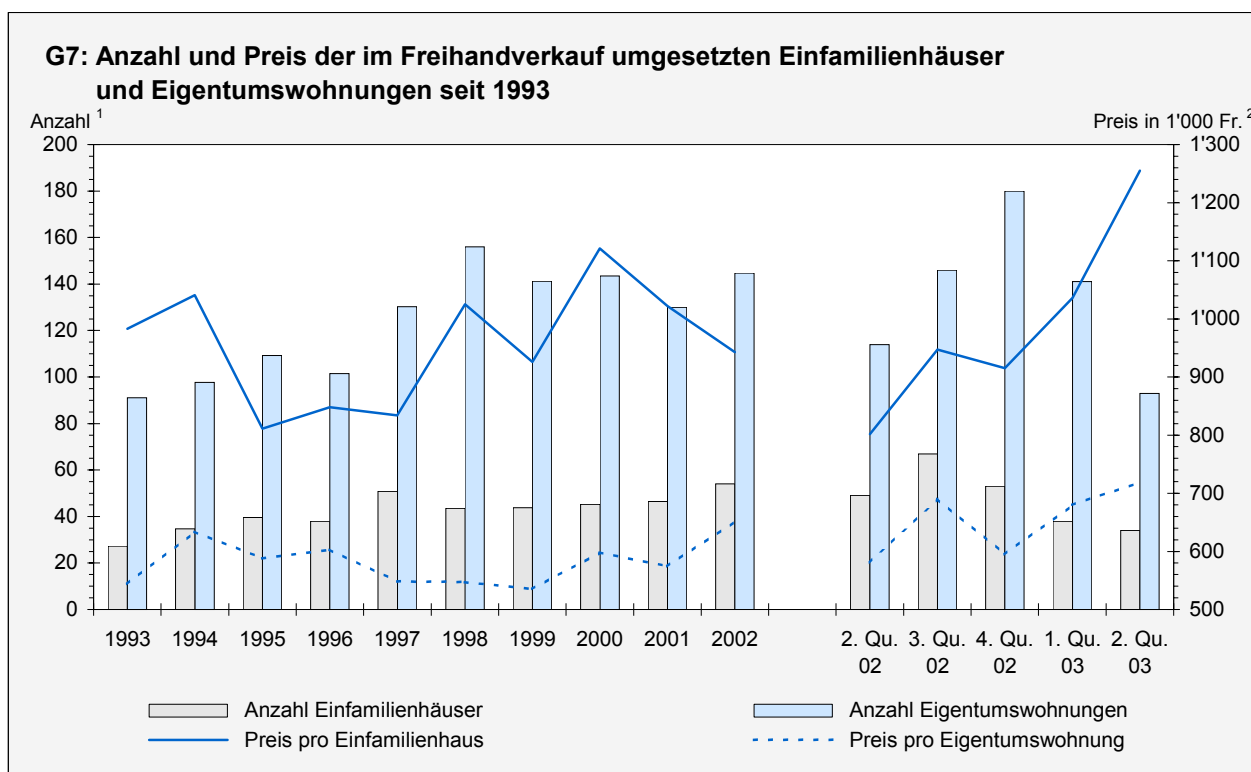
¹ Gemäss Zonenplan 1992 ² Wohnzonen mit Zentrums- und Dienstleistungsfunktionen.

Kursiv: nur 1 Fall.



T11: 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	3.3	163 000	544 000
1994	35	1041 000	98	3.7	173 000	634 000
1995	40	811 000	109	3.4	172 000	588 000
1996	38	848 000	102	3.4	178 000	603 000
1997	51	834 000	130	3.5	155 000	548 000
1998	44	1025 000	156	3.6	152 000	547 000
1999	44	926 000	141	3.5	152 000	535 000
2000	45	1121 000	144	3.7	163 000	598 000
2001	47	1022 000	130	3.6	162 000	574 000
2002	54	943 000	145	3.8	174 000	652 000
2. Quartal 2002	49	802 000	114	3.6	160 000	581 000
1. Quartal 2003	38	1 036 000	141	3.7	183 000	680 000
2. Quartal 2003	34	1 255 000	93	3.6	198 000	719 000



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