

Wohnungsbau und Grundeigentumswechsel im 3. Quartal 2002

Es wurden wieder fast so viele Wohnungen neu erstellt wie im Quartalsdurchschnitt des Vorjahres

Im Berichtsquartal wurden 282 Wohnungen neu erstellt, d.h. deutlich mehr als in den zwei ersten Quartalen des laufenden Jahres (1. Quartal 89, 2. Quartal 134) und wiederum fast so viel wie im Quartalsdurchschnitt des Jahres 2001 (285). Die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen lässt aber nicht auf einen raschen neuen Bauboom hoffen (142 Wohnungen weniger als im 2. Quartal). Auch mittelfristig sind die Aussichten nicht besonders günstig: Nur 229 Wohnungen wurden neu bewilligt, d.h. rund $\frac{1}{3}$ weniger als im 2. Quartal; der Durchschnitt lag im Jahre 2001 bei 373 und im Jahre 2000 bei 237.

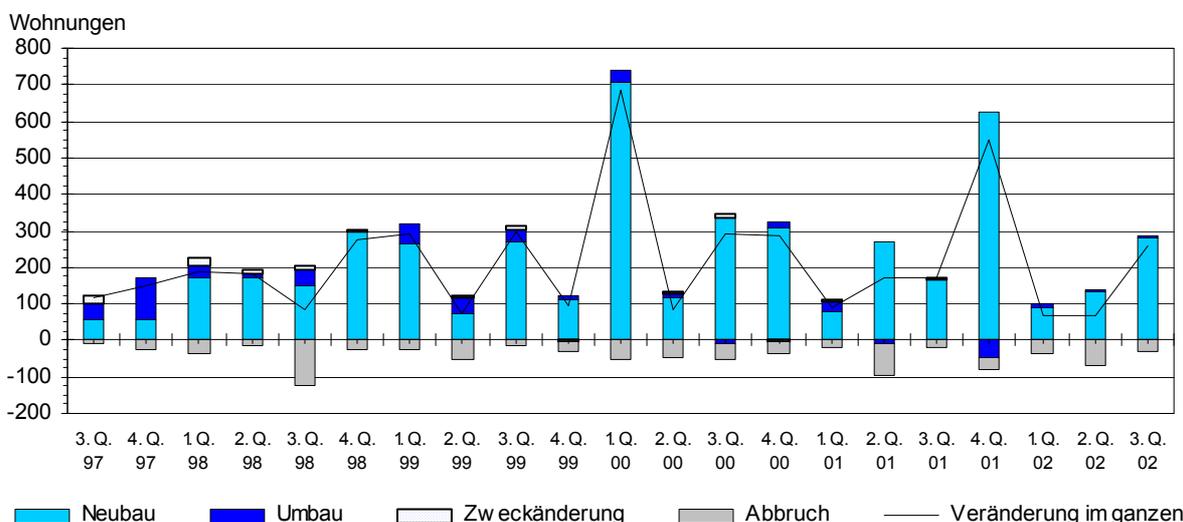
Rund $\frac{1}{4}$ der neuen Wohnungen (10 Fünfstücker-Einfamilienhäuser und 7 Wohnblöcke) gehören einer Baugenossenschaft im Quartier Seebach. Bemerkenswert ist die Feststellung, dass insgesamt 12 Einfamilienhäuser neu auf dem Markt kamen, die höchste Zahl seit dem 1. Quartal 2000 (29). Die Auswirkung der Neubautätigkeit wurde durch den Abbruch von 32 Wohnungen abgeschwächt (vor allem in den Quartieren Langstrasse und Fluntern). Nur 32 oder 11,3% der auf dem

Markt neu angebotenen Wohnungen sind Eigentumswohnungen; dies ist deutlich weniger als im Vorquartal (81), aber etwas mehr als der Quartalsdurchschnitt des vergangenen Jahres (24).

Der Versicherungswert der neu erstellten Nutzbauten war 43,7% tiefer als im Vorquartal, aber 4,5 mal höher als im 3. Quartal des Vorjahres. Die Aussichten sehen weiterhin nicht sehr günstig aus: Während die Bausumme der neu bewilligten Vorhaben im Jahre 2000 im Durchschnitt 144,6 Mio. und im Jahre 2001 gar 193,5 Mio. Franken pro Quartal betragen hatte, lag sie nur bei 22,5 Mio. Fr. im vorherigen Quartal und jetzt gar nur noch bei 9,3 Mio. Fr.

Es wurden fast fünfzig Prozent mehr Flächen gehandelt als im 2. Quartal. Auch gegenüber dem Vorjahresquartal war die Tendenz steigend (+24,1%). Sowohl bei den Ein- wie bei den Mehrfamilienhäusern waren die m^2 -Preise der im Freihandverkauf gehandelten Objekte gegenüber dem Vorquartal steigend (+3,4% bzw. +16,4%).

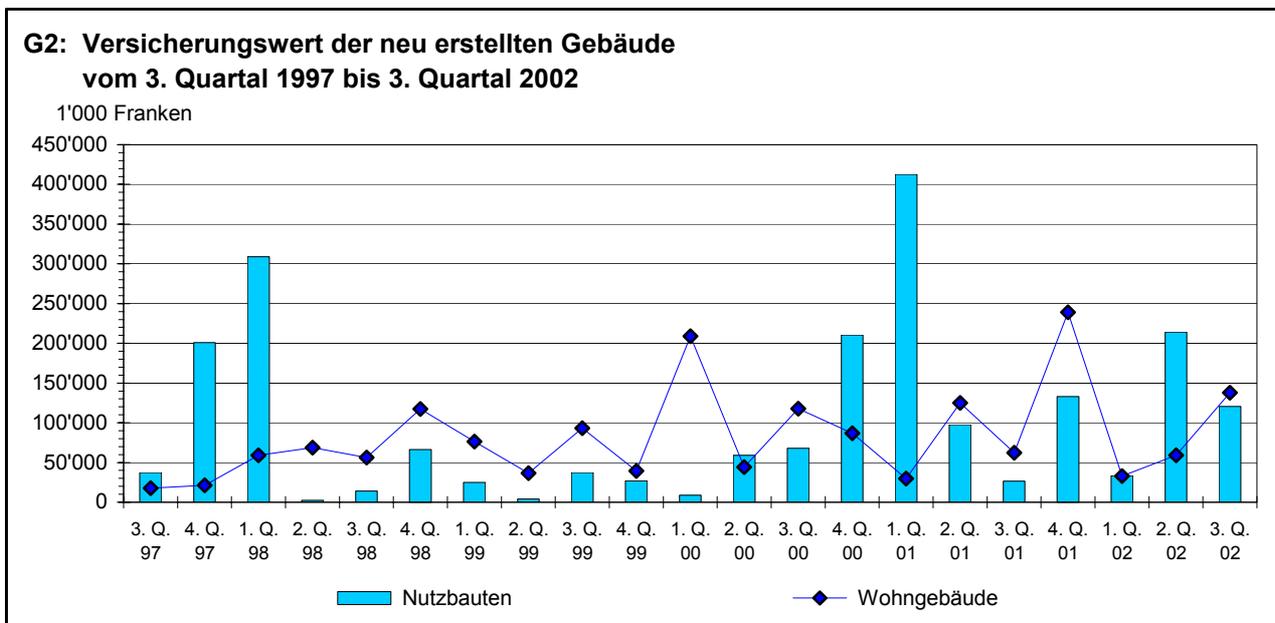
G1: Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit vom 3. Quartal 1997 bis 3. Quartal 2002



T1: Entwicklung des Wohnungsbestandes

	Wohnungen nach Zimmerzahl im 3. Quartal 2002						Wohnungen im ganzen			
	1	2	3	4	5	6 u.m.	davon: 4. u.m	aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- jahr
Stand am Quartalsanfang	18 769	41 618	73 839	39 477	9 705	5 352	54 534	188 760	188 686	187 856
Neuerstellte Wohnungen	2	36	83	98	62	1	161	282	134	168
Umgebaute Wohnungen (Saldo)	- 62	21	29	13	2	4	19	7	5	22
Umgenutzte Wohnungen (Saldo) ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Abgebrochene Wohnungen	1	6	16	8	-	1	9	32	70	21
Veränderung im ganzen ²	- 61	50	93	104	64	4	172	254	74	191
Stand am Quartalsende	18 708	41 668	73 932	39 581	9 769	5 356	54 706	189 014	188 760	188 047
Veränderung in Prozent gegenüber										
Vorquartal	-0.3	0.1	0.1	0.3	0.7	0.1	0.3	0.1	...	...
Vorjahresquartal	-0.9	0.6	0.4	0.8	2.4	0.8	1.1	0.5	...	...

¹ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung und umgekehrt erst ab 4. Quartal wieder lieferbar.
² Einschliesslich Korrekturen: Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets einige Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.



T2: Rauminhalt und Versicherungswert der neu erstellten Gebäude nach Ersteller

	3. Quartal 2002				2. 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	34 357	3 760	34 452	1 170	58 760	125 240	34 911	97 812
Aktien- und übrige private Gesellschaften	108 000	238 332	59 400	109 710	38 120	260 650	24 219	104 814
Pensionskassen	-	-	-	-	-	-	-	-
Baugenossenschaften	83 100	16 365	44 010	5 346	-	-	-	-
Stadt Zürich ²	-	6 022	-	4 392	-	-	-	-
Übrige Ersteller ³	-	-	-	-	-	11 000	-	11 700
Im ganzen								
aktuelles Quartal	225 457	264 479	137 862	120 618	96 880	396 890	59 130	214 326
Vorjahresquartal	102 075	39 249	62 298	26 613	296 996	136 479	124 830	97 623

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 3. Quartal 2002							Wohnungen im ganzen		
	1	2	3	4	5	6.u.m	davon: 4.u.m	aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- jahr
Im ganzen										
aktuelles Quartal	2	36	83	98	62	1	161	282	134	168
Vorquartal	-	42	31	35	26	-	61	134	...	...
Vorjahresquartal	2	45	43	60	12	6	78	168	...	...
Ersteller										
Natürliche Personen ¹	-	6	19	4	4	1	9	34	89	102
Aktien- u. übr. private Gesellschaften	-	17	23	21	36	-	57	97	45	30
Pensionskassen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baugenossenschaften	2	13	41	73	22	-	95	151	-	36
Stadt Zürich ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige Ersteller ³	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Vom Total:</i>										
Im Stockwerkeigentum	-	6	19	4	3	-	7	32	81	26
Finanzierungsart										
Mit öffentlicher Beihilfe	-	-	18	6	-	-	6	24	-	36
Ohne öffentliche Beihilfe	2	36	65	92	62	1	155	258	134	132
Gebäudeart										
Einfamilienhäuser	-	-	-	-	11	1	12	12	-	-
Mehrfamilienhäuser	2	19	60	77	15	-	92	173	116	126
Übrige Wohnhäuser	-	17	23	21	36	-	57	97	18	42
Nutzbauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Monate										
2001 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	-	-	1	1	3	-	4	5	...	...
August	-	-	-	3	1	-	4	4	...	...
September	2	36	82	94	58	1	153	273	...	...
Oktober 2001 - September 2002	13	192	358	345	188	32	565	1 128	...	...
Monatsmittel		16	30	29	16	3	47	94	...	...

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

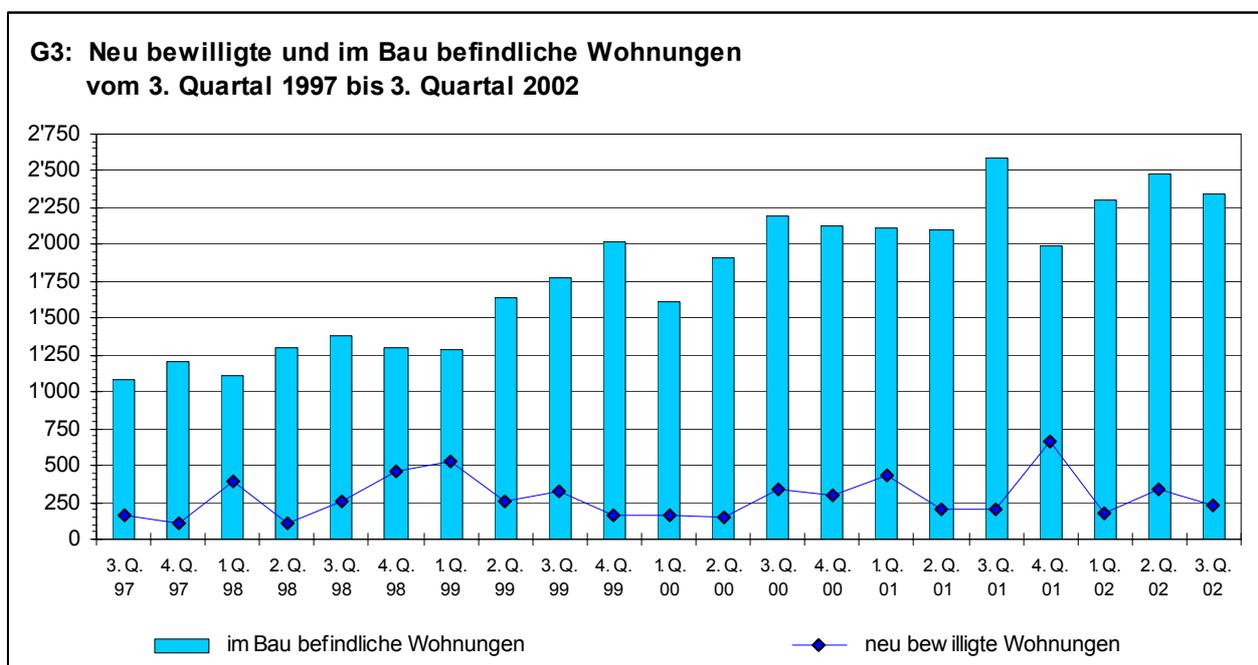
T4: Veränderung des Wohnungsbestandes durch Umbau und Umnutzung

	Wohnungen nach Zimmerzahl im 3. Quartal 2002							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	75	25	35	25	11	6	42	177	65	82
Nach Umbau	13	46	64	38	13	10	61	184	70	104
Saldo	- 62	21	29	13	2	4	19	7	5	22
Durch Umnutzung ¹										
Abgang	...	...	...	...	...	...	...	...	...	5
Zugang	...	...	...	...	...	...	...	...	...	9
Saldo	...	...	...	...	...	...	...	...	...	4

¹ Erst im 4. Quartal wieder lieferbar.

T5: Entwicklung des baulichen Überhangs

	Wohnungen im ganzen	nach Zimmerzahl						davon: 4 u. mehr
		1	2	3	4	5	6 u. mehr	
Neu bewilligte Wohnungen								
3. Quartal 2002	229	15	25	30	62	79	18	159
2. Quartal 2002	341	-	19	110	146	60	6	212
3. Quartal 2001	201	-	12	31	61	75	22	158
Bewilligte, nicht angefangene Wohnungen am								
30. Sept. 2002	1 381	62	178	295	477	281	88	846
31. Juni 2002	1 324	47	167	314	484	236	76	796
30. Sept. 2001	1 133	44	181	237	351	223	97	671
Im Bau befindliche Wohnungen am								
30. Sept. 2002	2 341	71	309	676	830	352	103	1 285
31. Juni 2002	2 483	87	359	719	849	362	107	1 318
30. Sept. 2001	2 585	82	434	741	968	303	57	1 328



T6: Rauminhalt und Bausumme der baubewilligten Gebäude nach Ersteller

	3. Quartal 2002				2. Quartal 2002			
	Rauminhalt m ³		Bausumme 1'000 Fr.		Rauminhalt m ³		Bausumme 1'000 Fr.	
	Wohngebäude	Nutzbauten	Wohngebäude	Nutzbauten	Wohngebäude	Nutzbauten	Wohngebäude	Nutzbauten
Natürliche Personen ¹	47 493	15 663	23 220	9 250	160 727	6 249	68 578	7 275
Aktien- und übrige private Gesellschaften	30 400	-	13 600	-	13 650	6 230	7 570	4 400
Pensionskassen	-	-	-	-	11 800	919	8 263	276
Baugenossenschaften	100 743	-	56 630	-	38 881	-	21 250	-
Stadt Zürich ²	-	-	-	-	21 405	12 082	12 350	7 050
Übrige Ersteller ³	3 737	-	2 275	-	1 550	4 181	1 000	3 500
Im ganzen								
aktuelles Quartal	182 373	15 663	95 725	9 250	248 013	29 661	119 011	22 501
Vorjahresquartal	123 093	479 033	68 260	244 825	231 358	258 160	104 219	108 032

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 3. Quartal 2002

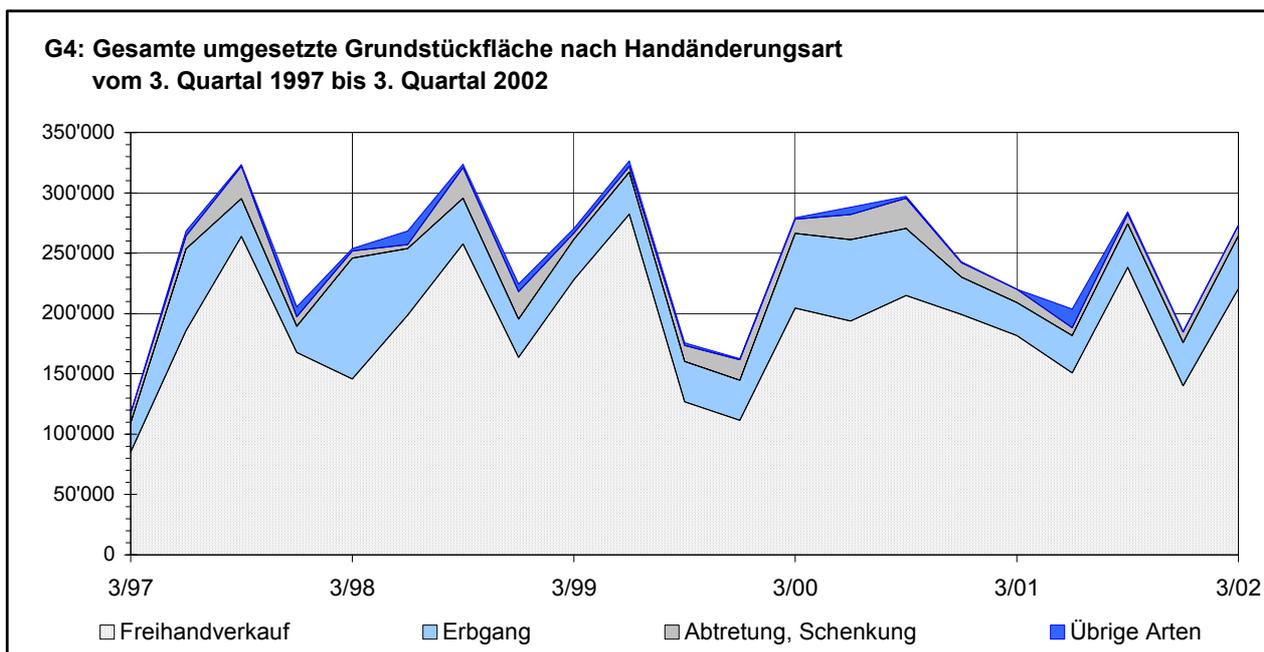
	Bestand Quartals- anfang	Veränderung durch Bautätigkeit					Gesamt- verän- derung	Bestand Quartals- ende	Veränderung zum Vorjahresquartal	
		Neu- bau	Umbau (Saldo)	Zweck- änderung ¹ (Saldo)	Ab- bruch	Korrektur ²			ab- solut	in Prozent
Ganze Stadt	188 760	282	7	-	32	- 3	254	189 014	967	0.5
Kreis 1	3 358	-	2	-	-	- 2	-	3 358	24	0.7
Rathaus	1 912	-	1	-	-	- 2	- 1	1 911	19	1.0
Hochschulen	299	-	-	-	-	-	-	299	-1	-0.3
Lindenhof	748	-	1	-	-	-	1	749	5	0.7
City	399	-	-	-	-	-	-	399	1	0.3
Kreis 2	15 317	-	3	-	-	-	3	15 320	11	0.1
Wollishofen	8 527	-	1	-	-	-	1	8 528	-7	-0.1
Leimbach	2 163	-	-	-	-	-	-	2 163	-5	-0.2
Enge	4 627	-	2	-	-	-	2	4 629	23	0.5
Kreis 3	23 507	-	- 14	-	-	1	- 13	23 494	-61	-0.3
Alt-Wiedikon	8 264	-	2	-	-	1	3	8 267	32	0.4
Friesenberg	4 139	-	- 15	-	-	-	- 15	4 124	-73	-1.7
Sihlfeld	11 104	-	- 1	-	-	-	- 1	11 103	-20	-0.2
Kreis 4	13 387	-	1	-	14	-	- 13	13 374	16	0.1
Werd	1 906	-	-	-	-	-	-	1 906	-8	-0.4
Langstrasse	5 068	-	1	-	14	-	- 13	5 055	24	0.5
Hard	6 413	-	-	-	-	-	-	6 413	0	0.0
Kreis 5	5 819	97	- 1	-	-	-	96	5 915	314	5.6
Gewerbeschule	4 643	-	-	-	-	-	-	4 643	5	0.1
Escher Wyss	1 176	97	- 1	-	-	-	96	1 272	309	32.1
Kreis 6	16 087	24	-	-	-	-	24	16 111	30	0.2
Unterstrass	10 926	24	-	-	-	-	24	10 950	34	0.3
Oberstrass	5 161	-	-	-	-	-	-	5 161	-4	-0.1
Kreis 7	17 844	29	1	-	11	-	19	17 863	31	0.2
Fluntern	3 600	24	- 1	-	11	-	12	3 612	13	0.4
Hottingen	5 300	1	3	-	-	-	4	5 304	3	0.1
Hirslanden	3 757	-	- 1	-	-	-	- 1	3 756	-3	-0.1
Witikon	5 187	4	-	-	-	-	4	5 191	18	0.3
Kreis 8	9 129	-	- 4	-	-	-	- 4	9 125	-4	0.0
Seefeld	3 453	-	-	-	-	-	-	3 453	-2	-0.1
Mühlebach	3 266	-	- 1	-	-	-	- 1	3 265	-11	-0.3
Weinegg	2 410	-	- 3	-	-	-	- 3	2 407	9	0.4
Kreis 9	23 504	1	11	-	-	-	12	23 516	262	1.1
Albisrieden	8 872	-	- 1	-	-	-	- 1	8 871	-8	-0.1
Altstetten	14 632	1	12	-	-	-	13	14 645	270	1.9
Kreis 10	19 378	-	- 5	-	-	-	- 5	19 373	32	0.2
Höngg	10 946	-	- 2	-	-	-	- 2	10 944	52	0.5
Wipkingen	8 432	-	- 3	-	-	-	- 3	8 429	-20	-0.2
Kreis 11	27 748	131	13	-	7	- 2	135	27 883	283	1.0
Affoltern	8 872	52	-	-	4	-	48	8 920	93	1.1
Oerlikon	9 820	4	13	-	-	-	17	9 837	127	1.3
Seebach	9 056	75	-	-	3	- 2	70	9 126	63	0.7
Kreis 12	13 682	-	-	-	-	-	-	13 682	29	0.2
Saatlen	2 793	-	-	-	-	-	-	2 793	49	1.8
Schwamendingen-Mitte	5 493	-	-	-	-	-	-	5 493	-19	-0.3
Hirzenbach	5 396	-	-	-	-	-	-	5 396	-1	0.0

¹ Umwandlung von Wohnungen ohne bauliche Veränderung in Geschäftsräume und umgekehrt erst ab 4. Quartal wieder lieferbar.

² Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets einige Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.

T8: Umgesetzte Parzellen und Flächen nach Handänderungsart

	3. 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	494	180 777	36	92 424	273 201	184 996	220 177
Freihandverkauf	410	135 326	21	85 364	220 690	140 066	181 895
Erbgang	70	36 916	15	7 060	43 976	35 829	27 199
Zwangsverwertung	-	-	-	-	-	299	155
Abtretung, Schenkung	14	8 535	-	-	8 535	8 802	10 928
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		
	3. Qu. 2002	2. Qu. 2002	3. Qu. 2002	2. Qu. 2002	3. Qu. 2002	2. Qu. 2002	3. Qu. 2002	2. Qu. 2002	3. Qu. 2001
Bebaute Parzellen zusammen	410	343	135 326	113 578	543 344	406 871	4 015	3 582	4 372
Bebaut mit ¹									
Einfamilienhaus	82	55	29 914	19 140	63 446	39 281	2 121	2 052	1 857
Mehrfamilienhaus	185	208	38 666	54 765	136 430	166 030	3 528	3 032	3 940
Wohnhaus mit Geschäftsräumen	97	42	31 879	13 286	163 006	89 248	5 113	6 717	3 712
Übriges Wohnhaus	13	6	5 197	836	17 530	11 520	3 373	13 780	2 621
Nutzbau mit Wohnungen	14	13	11 723	7 144	56 822	31 793	4 847	4 450	6 857
Nutzbau ohne Wohnungen	19	19	17 947	18 407	106 110	68 999	5 912	3 749	5 307
Unbebaute Parzellen	21	11	85 364	26 488	98 379	37 470	1 152	1 415	1 116
im ganzen									
aktuelles Jahr	431	354	220 690	140 066	641 723	444 341	2 908	3 172	4 333
Vorjahr	379	306	181 895	199 262	788 078	872 592	4 333	4 379	2 910
Veränderung in Prozent	13.7	15.7	21.3	-29.7	-18.6	-49.1	-32.9	-27.6	48.9

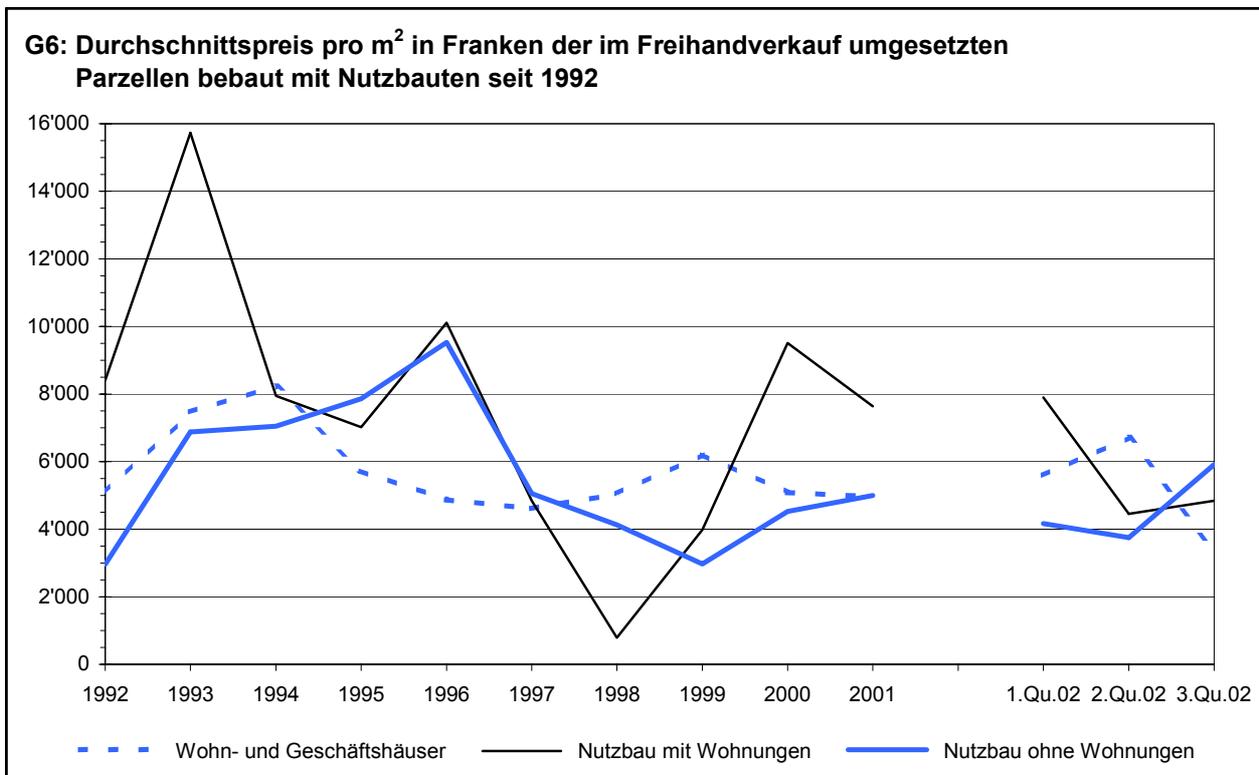
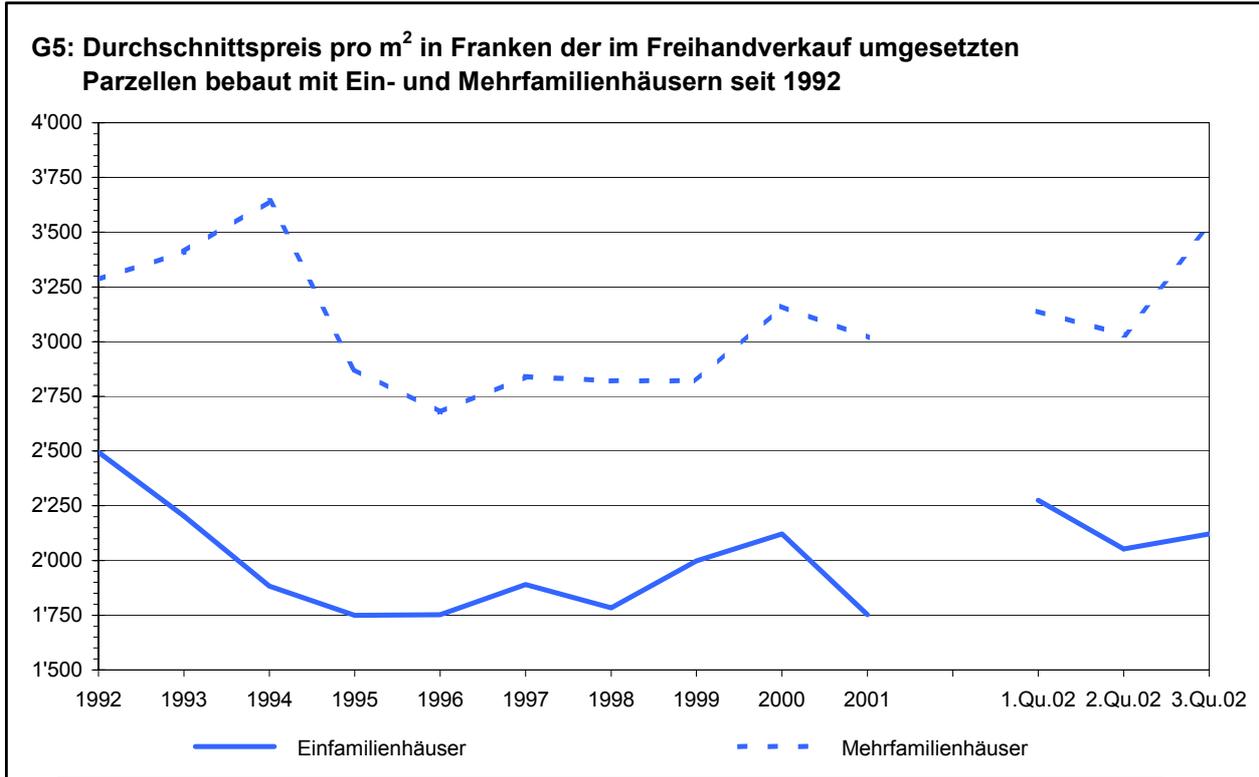
¹ Nach der überwiegenden Zweckbestimmung des Hauptgebäudes; Parzellenteile werden im Falle von Mit- und Stockwerkeigentum als Parzellen gezählt ² Bebaute Parzellen einschliesslich Gebäudewert.

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

	Wohnzonen					Arbeitszonen	
	2	3	4	5	5Z, 6Z, D ²	Kernzonen	Industrie + Gewerbe
Bebaute Grundstückfläche in m²							
3. Quartal 2001	52 589	41 385	5 005	2 735	29 563	10 432	36 608
2. Quartal 2002	32 720	40 894	4 619	2 634	6 166	8 996	16 912
3. Quartal 2002	57 030	26 023	11 923	4 306	16 507	5 952	11 932
Unbebaute Grundstückfläche in m²							
3. Quartal 2001	2 126	-	-	-	63	-	-
2. Quartal 2002	-	102	-	-	13 304	731	-
3. Quartal 2002	3 274	13 472	11 044	-	-	-	27 376
Preis bebauter Grundstückfläche, einschliesslich Gebäudewert in Fr. pro m²							
Ganze Stadt							
3. Quartal 2001	3 008	2 932	5 501	8 038	6 102	12 838	3 859
2. Quartal 2002	2 212	2 843	5 259	6 080	11 421	8 616	1 764
3. Quartal 2002	2 647	2 739	2 983	13 351	6 746	15 344	1 991
Kreis 1	-	-	-	-	-	30 508	-
Kreis 2	1 762	1 750	10 583	-	-	20 029	-
Kreis 3	1 840	2 153	823	13 572	6 593	-	-
Kreis 4	-	-	2 866	12 798	5 934	5 652	-
Kreis 5	-	-	-	10 094	8 371	3 851	7 222
Kreis 6	3 361	2 408	4 382	-	12 500	-	-
Kreis 7	4 270	5 282	4 310	11 732	-	-	-
Kreis 8	2 586	6 089	10 223	-	8 557	-	-
Kreis 9	2 108	3 128	1 712	-	-	2 606	1 965
Kreis 10	2 408	1 659	5 533	-	15 846	812	-
Kreis 11	1 447	2 002	5 710	-	6 885	3 571	3 214
Kreis 12	1 602	2 124	-	-	-	-	-
Preis unbebauter Grundstückfläche in Fr. pro m²							
3. Quartal 2001	1 126	-	-	-	794	-	-
2. Quartal 2002	-	284	-	-	2 330	851	-
3. Quartal 2002	1 582	2 216	672	-	-	-	2 025

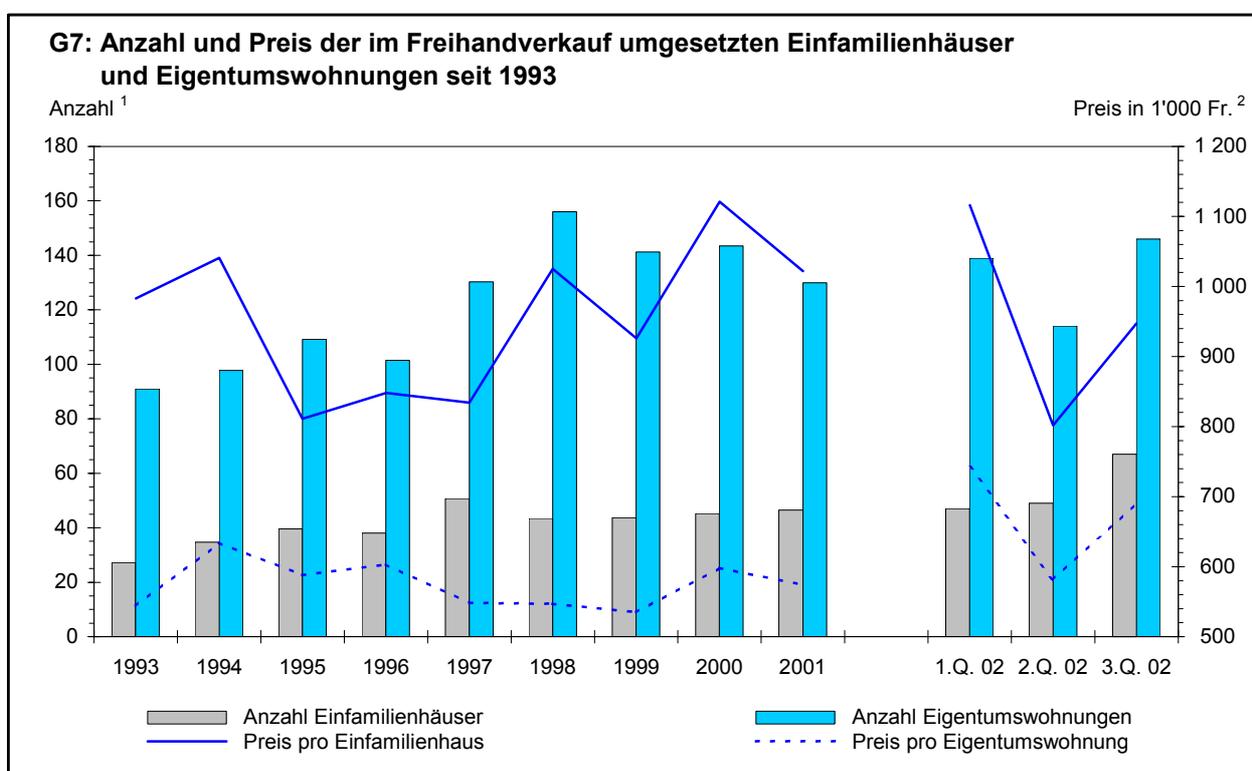
¹ Gemäss Zonenplan 1992 ² Wohnzonen mit Zentrums- und Dienstleistungsfunktionen.

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	1 041 000	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	1 025 000	156	3.6	152 000	547 000
1999	44	926 000	141	3.5	152 000	535 000
2000	45	1 121 000	144	3.7	163 000	598 000
2001	47	1 022 000	130	3.6	162 000	574 000
1. Quartal 2002	47	1 116 000	139	3.9	188 000	742 000
2. Quartal 2002	49	802 000	114	3.6	160 000	581 000
3. Quartal 2002	67	947 000	146	3.5	195 000	691 000



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