

Wohnungsbau und Grundeigentumswechsel im 3. Quartal 2003

Rege Neubautätigkeit im Wohnbausektor, wie im Vorquartal vor allem in Seebach.
 Es wurden noch nie so viele Eigentumswohnungen fertig gestellt und verkauft.

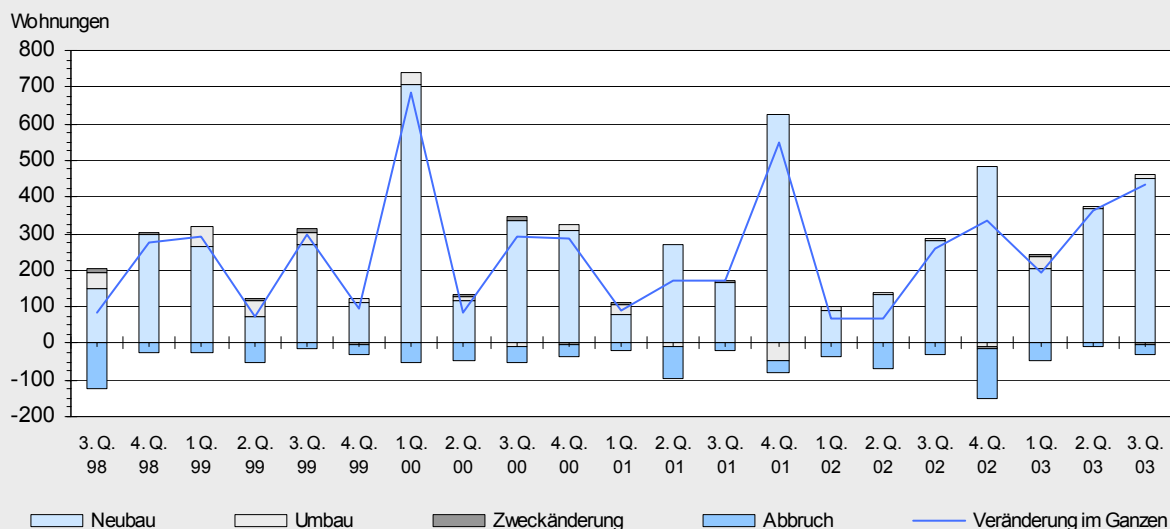
Im Berichtsquartal wurden 449 Wohnungen fertig gestellt, d.h. 80 mehr als im 2. Quartal (369), und auch deutlich mehr als in den letzten zwei Jahren (Durchschnitt pro Quartal im Jahr 2001: 285, im Jahr 2002: 247). Auffallend in diesem Quartal ist die hohe Zahl der im Stockwerkeigentum fertig gestellten Wohnungen. 37,6 Prozent von ihnen (169) gehören dieser Kategorie an. Im ganzen Jahr 2002 wurden 228 solche Wohnungen erstellt (d.h. im Durchschnitt 57 pro Quartal). Diese Zahl war seit 1981 noch nie überschritten worden (erst seit jenem Jahr verfügt Statistik Stadt Zürich über Angaben zu diesem Thema). Rund 64 Prozent der im Berichtsquartal neu erstellten Stockwerkeigentumswohnungen (108) befinden sich in Seebach. Dort war auch die übrige Wohnungsproduktion rege: rund 38 Prozent aller neu erstellten Wohnungen sind in diesem Quartier gebaut worden. Innert Jahresfrist hat sich der Wohnungsbestand in Seebach um 6,3% erhöht (diesem Wert am nächsten kommt Saatlén mit einem Wohnungszuwachs von 3,1%). Besonders aktiv waren die Baugenossenschaften mit dem Bau von 132

Wohnungen in den Quartieren Seebach und Friesenberg (29,4% aller neu erstellten Wohnungen sind Genossenschaftswohnungen).

Aufgrund der Entwicklung der Zahl der neu erteilten Baubewilligungen (+201 gegenüber dem Vorquartal, +151 gegenüber dem Vorjahresquartal) kann man vermuten, dass sich dieser positive Trend in nächster Zeit fortsetzen wird.

Im Bereich der Nutzbauten war die Neubautätigkeit wieder deutlich höher als im 2. Quartal. Deren Versicherungswert betrug fast 114 Mio. Franken; er nahm gegenüber dem Vorquartal um 59,3% zu. Dieser Wert ist jedoch etwas tiefer als derjenige des Vorjahres (-5,6%). Auch die Aussichten haben sich verbessert: Die Bausumme der neu bewilligten Vorhaben war mit rund 59 Mio. Franken fast 5-mal höher als im Vorquartal und 6,4-mal höher als vor einem Jahr; dieser Wert liegt aber immer noch weit unter den Quartalsdurchschnittswerten, die in den Jahren 2001 und 2002 erreicht worden waren (193 bzw. 190 Mio. Franken).

G1: Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit vom 3. Quartal 1998 bis 3. Quartal 2003



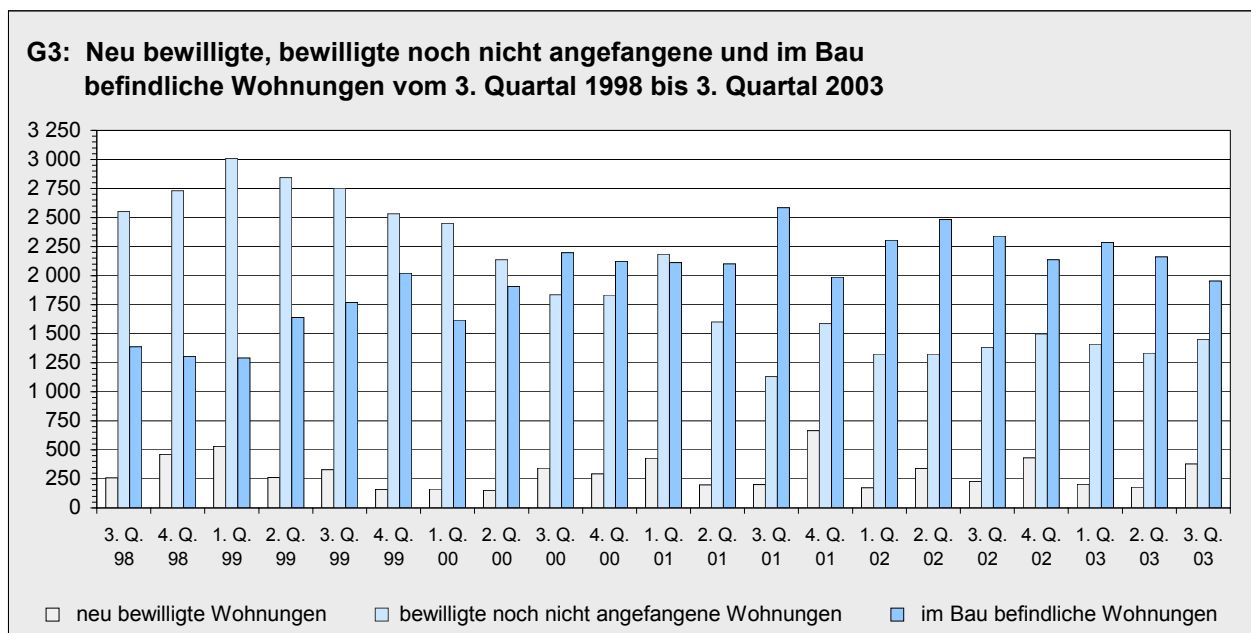
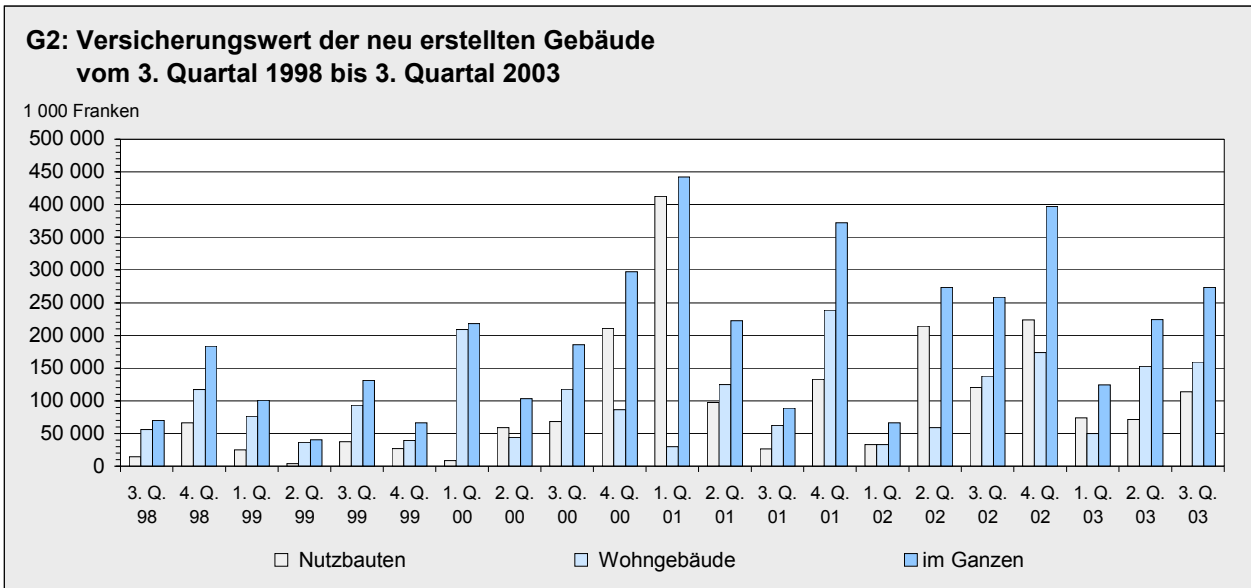
Im Berichtsquartal war der Immobilienhandel sehr rege: Gegenüber dem 2. Quartal nahm das Handänderungsvolumen um fast 50 Prozent zu. Bei rund einem Viertel des Umsatzwerts im Freihandverkauf handelt es sich um 256 Wohnungen in Stockwerkeigentum; fast vier Zehntel davon sind Wohnungen, die in Seebach im Berichtsquartal bezugsbereit wurden und bereits verkauft werden konnten. Der Preis pro Zimmer der Eigentumswohnungen liegt durchschnittlich um 12,1% tiefer

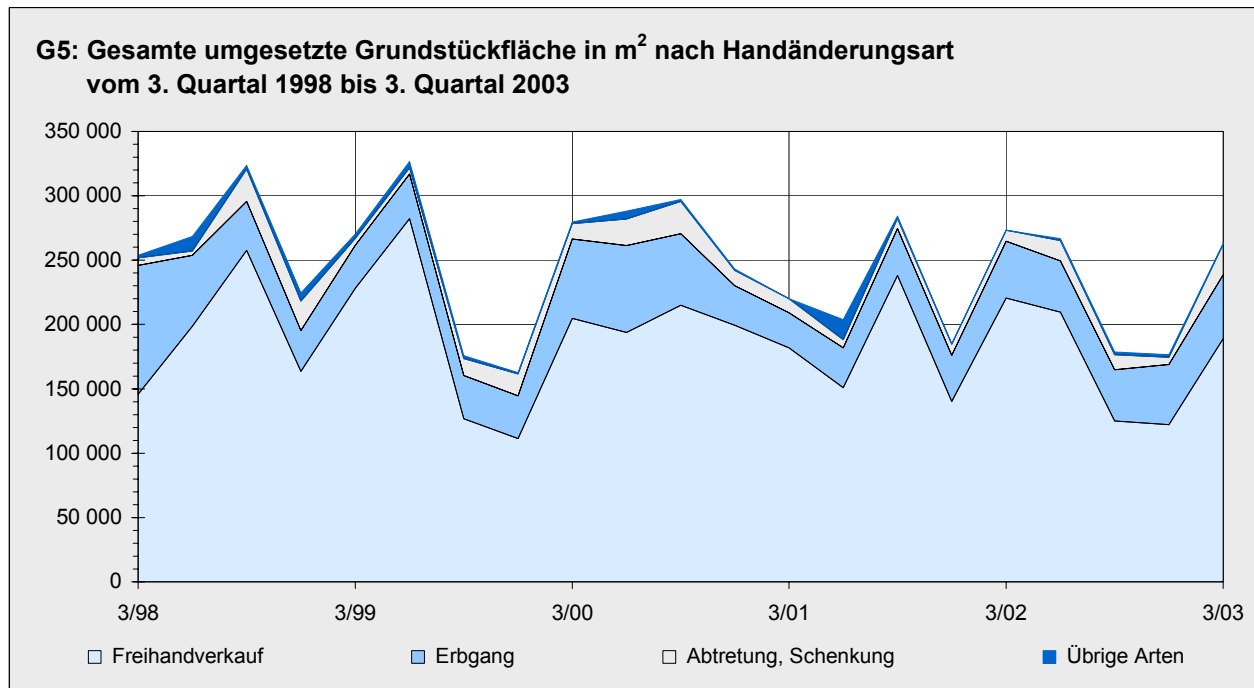
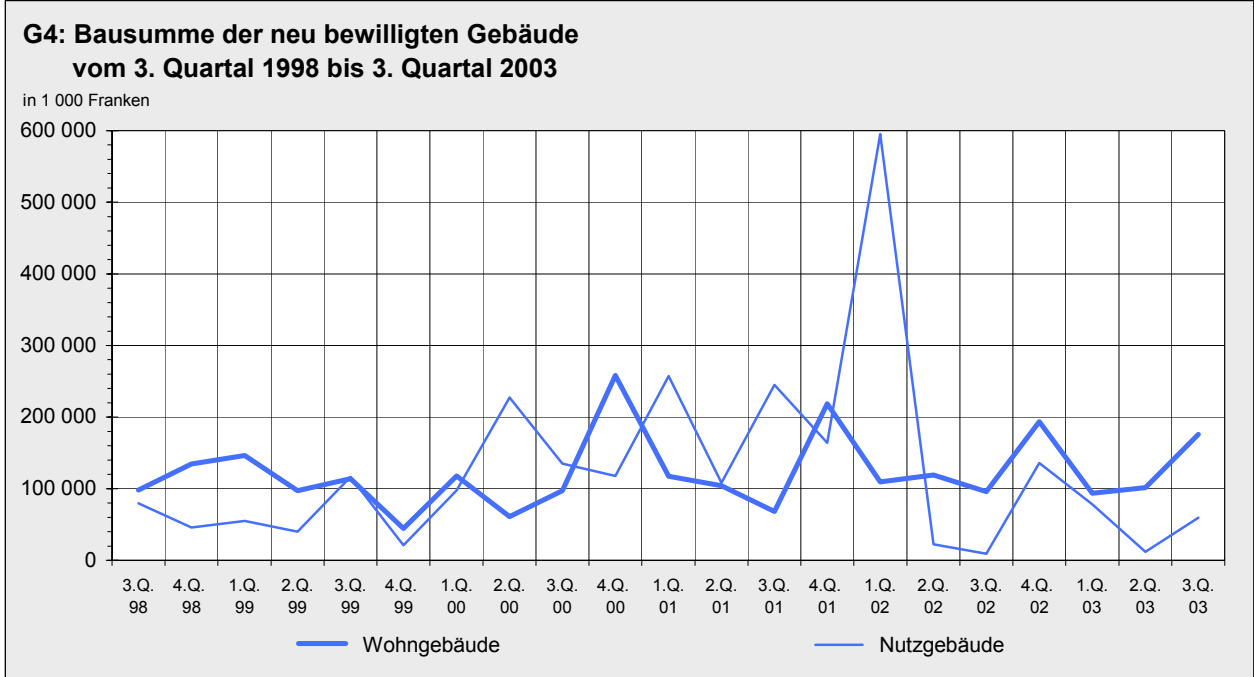
als im Vorquartal und um 0,6 % tiefer als der Durchschnittswert des Jahres 2002.

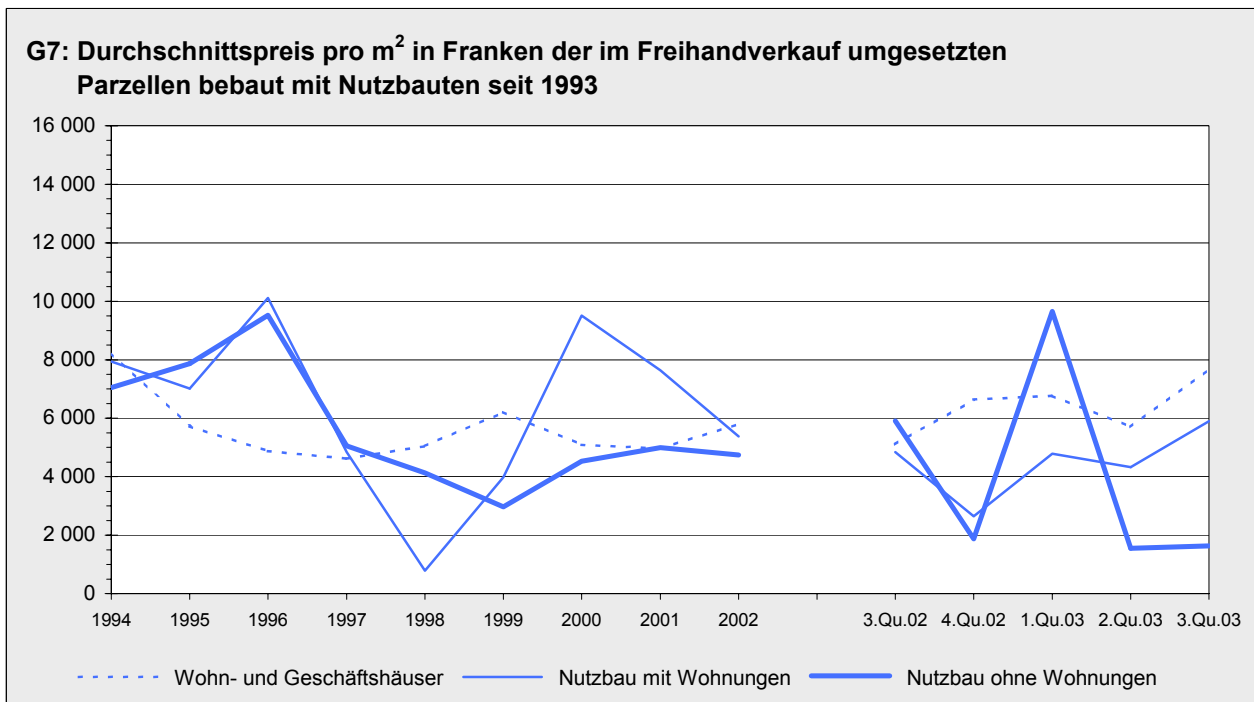
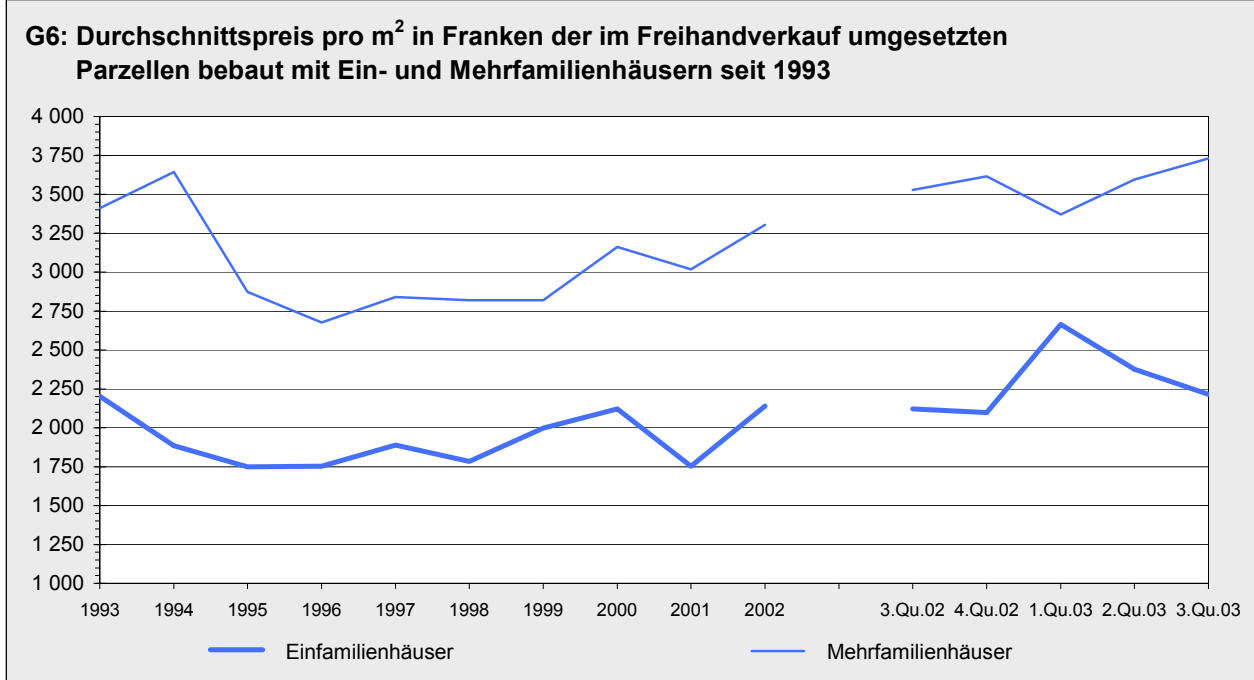
Um in Zürich in den Genuss eines Einfamilienhauses zu kommen, muss man hingegen tief in die Tasche greifen. Der Durchschnittspreis lag im Berichtsquartal bei 1'003'000 Franken.

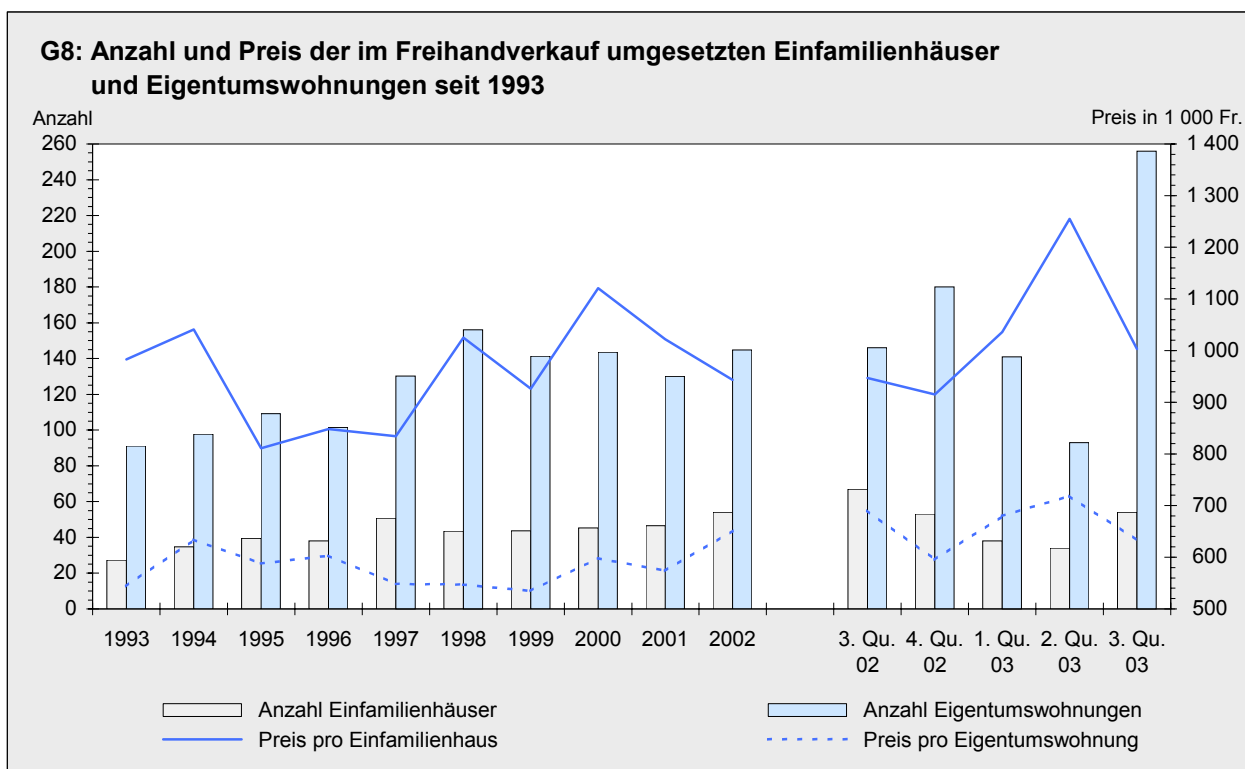
6.11.2003 / 310 / Pe / Mü

Auskunft: H.P. Müller
Direktwahl: 01 250 48 20









T1: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach diversen Merkmalen

	Wohnungen nach Zimmerzahl im 3. 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	28 238	41 876	74 069	39 901	9 985	5 398	55 284	199 467	199 108	198 339
Neuerstellte Wohnungen	10	71	83	204	68	13	285	449	369	282
Umgebaute Wohnungen (Saldo) ²	- 13	2	19	6	2	- 3	5	13	3	7
Umgenutzte Wohnungen (Saldo) ²	-	-	-	-	-	- 3	- 1	- 1	-	-
Abgebrochene Wohnungen	-	6	7	9	1	6	16	29	7	32
Veränderung im Ganzen ³	- 54	232	85	246	94	- 14	326	589	359	333
Stand am Quartalsende	28 184	42 108	74 154	40 147	10 079	5 384	55 610	200 056	199 467	198 672
Veränderung in Prozent gegenüber										
Vorquartal	-0.2	0.6	0.1	0.6	0.9	-0.3	0.6	0.3	...	...
Vorjahresquartal	-0.6	1.1	0.3	1.4	3.2	0.5	1.7	0.7	...	...

¹ Ab 1. Januar 2003 werden die Apartmentzimmer 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

	3. Quartal 2003				2. 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	129 335	31 828	80 280	13 779	32 734	150	30 294	45
Aktien- und übrige private Gesellschaften	24 600	200 445	12 870	70 380	2 200	91 152	3 006	65 025
Pensionskassen	6 160	825	4 050	450	119 000	-	63 000	-
Baugenossenschaften	74 700	11 020	41 805	4 275	11 000	2 450	6 030	720
Stadt Zürich ²	-	39 905	-	23 634	-	-	-	-
Übrige Ersteller ³	35 180	2 500	20 250	1 350	87 440	15 919	50 400	5 679
Im Ganzen								
Aktuelles Quartal	269 975	286 523	159 255	113 868	252 374	109 671	152 730	71 469
Vorjahresquartal	225 457	264 479	137 862	120 618	96 880	396 890	59 130	214 326
Veränderung in Prozent	19.7	8.3	15.5	-5.6	160.5	-72.4	158.3	-66.7

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 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	2	36	83	98	62	1	161	282	...	...
Vorjahresquartal	12	90	111	125	26	5	156	369	...	...
Aktuelles Quartal	10	71	83	204	68	13	285	449	369	282
Ersteller										
Natürliche Personen ¹	1	18	44	93	25	8	126	189	34	34
Aktien- u. übr. private Gesellschaften	6	4	2	19	4	-	23	35	2	97
Pensionskassen	-	3	-	3	3	1	7	10	203	-
Baugenossenschaften	3	13	32	44	36	4	84	132	21	151
Stadt Zürich ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige Ersteller ³	-	33	5	45	-	-	45	83	109	-
<i>Vom Total:</i>										
Im Stockwerkeigentum	1	18	38	82	24	6	112	169	23	32
Gebäudeart										
Einfamilienhäuser	-	-	-	1	8	2	11	11	4	12
Mehrfamilienhäuser	10	40	82	159	60	11	230	362	342	173
Übrige Wohnhäuser	-	31	1	44	-	-	44	76	23	97
Nutzbauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Monate										
2002 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	8	11	19	62	29	5	96	134	...	...
August	2	27	54	85	34	4	123	206	...	...
September	-	33	10	57	5	4	66	109	...	...
Oktober 2002– September 2003	29	232	407	550	238	48	836	1 504	...	...
Monatsmittel	2	19	34	46	20	4	70	125	...	...

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 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	23	20	24	34	16	17	67	134	112	177
Nach Umbau	10	22	43	40	18	14	72	147	115	184
Saldo	- 13	2	19	6	2	- 3	5	13	3	7
Durch Umnutzung										
Abgang	-	-	-	-	-	3	3	3	-	...
Zugang	-	-	-	-	2	-	2	2	-	...
Saldo	-	-	-	-	2	- 3	- 1	- 1	-	...

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 2003	179	2	8	27	84	50	8	142
3. Quartal 2003	380	4	61	130	151	31	3	185
Bewilligte, nicht angefangene Wohnungen am								
30. September 2002	1 381	62	178	295	477	281	88	846
30. Juni 2003	1 332	57	125	269	515	280	86	881
30. September 2003	1 450	60	177	355	561	237	60	858
Im Bau befindliche Wohnungen am								
30. September 2002	2 341	71	309	676	830	352	103	1 285
30. Juni 2003	2 162	72	257	549	772	395	117	1 284
30. September 2003	1 954	59	170	468	707	416	134	1 257

T6: Rauminhalt und Bausumme der baubewilligten Gebäude nach Ersteller

	3. Quartal 2003				2. 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	25 192	1 575	13 380	600	30 056	-	18 500	-
Aktien- und übrige private Gesellschaften	298 834	138 000	150 250	55 000	106 131	12 662	62 650	6 533
Pensionskassen	-	-	-	-	-	-	-	-
Baugenossenschaften	22 493	-	12 365	-	-	-	-	-
Stadt Zürich ²	-	6 535	-	3 700	29 260	11 185	17 000	5 503
Übrige Ersteller ³	-	-	-	-	5 690	-	3 600	-
Im Ganzen								
Aktuelles Quartal	346 519	146 110	175 995	59 300	171 137	23 847	101 750	12 036
Vorjahresquartal	182 373	15 663	95 725	9 250	248 013	29 661	119 011	22 501
Veränderung in Prozent	90.0	832.8	83.9	541.1	-31.0	-19.6	-14.5	-46.5

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

T7: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier im 3. 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	Korrektur ³			ab- solut	in %
Ganze Stadt	199 467	449	13	- 1	29	157	589	200 056	1 384	0.7
Kreis 1	3 849	-	9	-	-	4	13	3 862	7	0.2
Rathaus	2 223	-	9	-	-	- 2	7	2 230	4	0.2
Hochschulen	376	-	-	-	-	5	5	381	4	1.1
Lindenhof	809	-	-	-	-	- 5	- 5	804	- 6	-0.7
City	441	-	-	-	-	6	6	447	5	1.1
Kreis 2	15 901	7	- 3	- 1	6	- 10	- 13	15 888	48	0.3
Wollishofen	8 716	7	2	1	6	- 7	- 3	8 713	- 4	0.0
Leimbach	2 311	-	-	-	-	- 2	- 2	2 309	61	2.7
Enge	4 874	-	- 5	- 2	-	- 1	- 8	4 866	- 9	-0.2
Kreis 3	24 677	76	2	-	1	53	130	24 807	139	0.6
Alt-Wiedikon	8 691	-	1	-	1	32	32	8 723	29	0.3
Friesenberg	4 282	76	-	-	-	13	89	4 371	90	2.1
Sihlfeld	11 704	-	1	-	-	8	9	11 713	20	0.2
Kreis 4	14 563	5	- 2	-	-	127	130	14 693	66	0.5
Werd	2 141	-	-	-	-	39	39	2 180	49	2.3
Langstrasse	5 863	5	- 2	-	-	81	84	5 947	78	1.3
Hard	6 559	-	-	-	-	7	7	6 566	- 61	-0.9
Kreis 5	6 469	-	- 3	-	-	5	2	6 471	15	0.2
Gewerbeschule	5 141	-	- 3	-	-	5	2	5 143	13	0.3
Escher Wyss	1 328	-	-	-	-	-	-	1 328	2	0.2
Kreis 6	17 245	-	3	-	2	26	27	17 272	24	0.1
Unterstrass	11 616	-	2	-	-	7	9	11 625	2	0.0
Oberstrass	5 629	-	1	-	2	19	18	5 647	22	0.4
Kreis 7	18 823	11	11	-	3	- 17	2	18 825	54	0.3
Fluntern	3 837	4	3	-	-	16	23	3 860	13	0.3
Hottingen	5 700	-	5	-	-	1	6	5 706	38	0.7
Hirslanden	3 912	7	3	-	-	- 34	- 24	3 888	- 36	-0.9
Witikon	5 374	-	-	-	3	-	- 3	5 371	39	0.7
Kreis 8	9 762	-	- 3	-	-	19	16	9 778	4	0.0
Seefeld	3 617	-	- 2	-	-	- 13	- 15	3 602	- 14	-0.4
Mühlebach	3 591	-	- 1	-	-	19	18	3 609	16	0.4
Weinegg	2 554	-	-	-	-	13	13	2 567	2	0.1
Kreis 9	24 532	24	-	-	5	12	31	24 563	64	0.3
Albisrieden	9 292	24	-	-	3	-	21	9 313	28	0.3
Altstetten	15 240	-	-	-	2	12	10	15 250	36	0.2
Kreis 10	20 038	37	- 4	-	3	31	61	20 099	56	0.3
Höngg	11 141	25	-	-	3	20	42	11 183	50	0.4
Wipkingen	8 897	12	- 4	-	-	11	19	8 916	6	0.1
Kreis 11	29 441	289	3	-	5	- 88	199	29 640	769	2.7
Affoltern	9 080	15	3	-	-	- 4	14	9 094	- 6	-0.1
Oerlikon	10 421	102	-	-	4	- 106	- 8	10 413	173	1.7
Seebach	9 940	172	-	-	1	22	193	10 133	602	6.3
Kreis 12	14 167	-	-	-	4	- 5	- 9	14 158	138	1.0
Saatlen	2 936	-	-	-	-	3	3	2 939	89	3.1
Schwamendingen-Mitte	5 667	-	-	-	4	16	12	5 679	32	0.6
Hirzenbach	5 564	-	-	-	-	- 24	- 24	5 540	17	0.3

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

	3. Quartal 2003				Fläche m ² - Alle Parzellen		
	Bebaute Parzellen		Unbebaute Parzellen		Aktuelles Quartal	Vorquartal	Vorjahr
	Anzahl	Fläche m ²	Anzahl	Fläche m ²			
Im Ganzen	601	259 079	16	3 947	263 026	176 399	273 201
Freihandverkauf	499	188 159	2	778	188 937	121 998	220 690
Erbgang	76	48 802	11	903	49 705	46 935	43 976
Zwangsverwertung	1	726	-	-	726	1 803	-
Abtretung, Schenkung	25	21 392	3	2 266	23 658	5 663	8 535
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. 2003	2. Qu. 2003	3. Qu. 2003	2. Qu. 2003	3. Qu. 2003	2. Qu. 2003	3. Qu. 2003	2. Qu. 2003	3. Qu. 2002
	Bebaute Parzellen zusammen Bebaut mit ¹	499	251	188 159	89 122	665 181	293 832	3 535	3 297	4 015
Einfamilienhaus	57	41	24 443	17 953	54 147	42 659	2 215	2 376	2 121
Mehrfamilienhaus	332	140	69 710	34 804	260 092	125 119	3 731	3 595	3 528
Wohnhaus mit Geschäftsräumen	84	57	26 418	14 775	203 008	84 297	7 684	5 705	5 113
Übriges Wohnhaus	2	-	959	-	8 893	-	-	-	3 373
Nutzbau mit Wohnungen	6	5	7 102	3 022	41 910	13 057	5 901	4 321	4 847
Nutzbau ohne Wohnungen	18	8	59 527	18 568	97 131	28 700	1 632	1 546	5 912
Unbebaute Parzellen	2	9	778	32 876	1 235	67 373	1 587	2 049	1 152
Im Ganzen									
Aktuelles Jahr	501	260	188 937	121 998	666 416	361 205	3 527	2 961	2 908
Vorjahr	431	354	220 690	140 066	641 723	444 341	2 908	3 172	4 333
Veränderung in Prozent	16.2	-26.6	-14.4	-12.9	3.8	-18.7	21.3	-6.7	-32.9

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

T10: Umgesetzte 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
2002	54	943 000	145	3.8	175 000	652 000
3. Quartal 2002	67	947 000	146	3.5	195 000	691 000
2. Quartal 2003	34	1 255 000	93	3.6	198 000	719 000
3. Quartal 2003	54	1 003 000	256	3.6	174 000	633 000

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

T11: Fläche und Preis der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücke nach Zonenart ¹

	Wohnzonen					Arbeitszonen	
	2	3	4	5	5Z, 6Z, 6D ²	Kernzonen	Industrie + Gewerbe
Bebaute Grundstückfläche in m²							
3. Quartal 2002	57 030	26 023	11 923	4 306	16 507	5 952	11 932
2. Quartal 2003	32 081	25 268	5 979	1 919	2 904	1 621	18 401
3. Quartal 2003	62 478	48 530	5 697	2 903	51 475	7 344	9 732
Unbebaute Grundstückfläche in m²							
3. Quartal 2002	3 274	13 472	11 044	-	-	-	27 376
2. Quartal 2003	1 753	86	-	-	467	-	30 570
3. Quartal 2003	440	338	-	-	-	-	-
Preis bebauter Grundstückfläche, einschliesslich Gebäudewert in Fr. pro m²							
Ganze Stadt							
3. Quartal 2002	2 647	2 739	2 983	13 351	6 746	15 344	1 991
2. Quartal 2003	2 813	3 329	4 984	7 850	7 924	17 488	1 235
3. Quartal 2003	3 037	3 526	6 637	6 198	2 627	13 466	1 479
Kreis 1	-	-	-	-	-	25 595	-
Kreis 2	3 694	3 402	4 778	-	-	10 056	1 853
Kreis 3	-	1 710	2 659	6 109	1 580	-	-
Kreis 4	-	-	8 182	5 201	5 791	7 980	-
Kreis 5	-	-	-	19 733	13 093	4 517	-
Kreis 6	3 275	3 275	8 005	-	10 049	-	-
Kreis 7	2 911	5 213	5 712	14 866	-	-	-
Kreis 8	2 624	4 550	11 866	-	10 114	2 716	2 471
Kreis 9	2 291	4 413	-	-	2 677	4 042	1 034
Kreis 10	3 153	2 988	3 261	-	-	-	-
Kreis 11	2 221	3 620	9 807	-	9 895	2 930	1 110
Kreis 12	2 031	2 013	-	-	-	-	-
Preis unbebauter Grundstückfläche in Fr. pro m²							
3. Quartal 2002	1 582	2 216	672	-	-	-	2 025
2. Quartal 2003	2 054	116	-	-	321	-	2 081
3. Quartal 2003	2 273	695	-	-	-	-	-

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