

Wohnungsbau und Grundeigentumswechsel im 4. Quartal 2002

Der seit dem Frühling beobachtete positive Trend beim Bau von Wohnungen setzt sich fort

Im Berichtsquartal wurden 484 Wohnungen fertig gestellt. Es ist weniger als im 4. Quartal 2001 (623), aber nach dem im 1. Quartal üblichen Tiefpunkt hat sich das Angebot an neuen Wohnungen regelmässig erhöht. Ebenfalls positiv zu bewerten ist die Entwicklung bei den neu erteilten Baubewilligungen: 430 Wohnungen wurden neu bewilligt; es sind weniger als im 4. Quartal 2001 aber mehr als in allen folgenden Quartalen.

Fast zwei Drittel der neuen Wohnungen befinden sich im Zürich-Nord; rund die Hälfte davon wurden von Wohnbaugenossenschaften mit öffentlicher finanzieller Beihilfe erstellt. Im Berichtsquartal waren 88 der auf dem Markt neu angebotenen Wohnungen Eigentumswohnungen (18,2%), Quartalszahlen, die seit dem 4. Quartal 1998 nie mehr überschritten wurden. Der Trend nach dem Bau von grösseren Wohnungen setzt sich fort: 336 (69,4%) Wohnungen verfügten über vier und mehr Zimmern; diese Zahl wurde letztmals im 1. Quartal 2000 überschritten (438).

Die Auswirkung der Neubautätigkeit wurde durch eine rege Abbruch-, Umbau- und Umnutzungstätigkeit gedämpft. Auch da sind Rekorde zu verzeichnen.

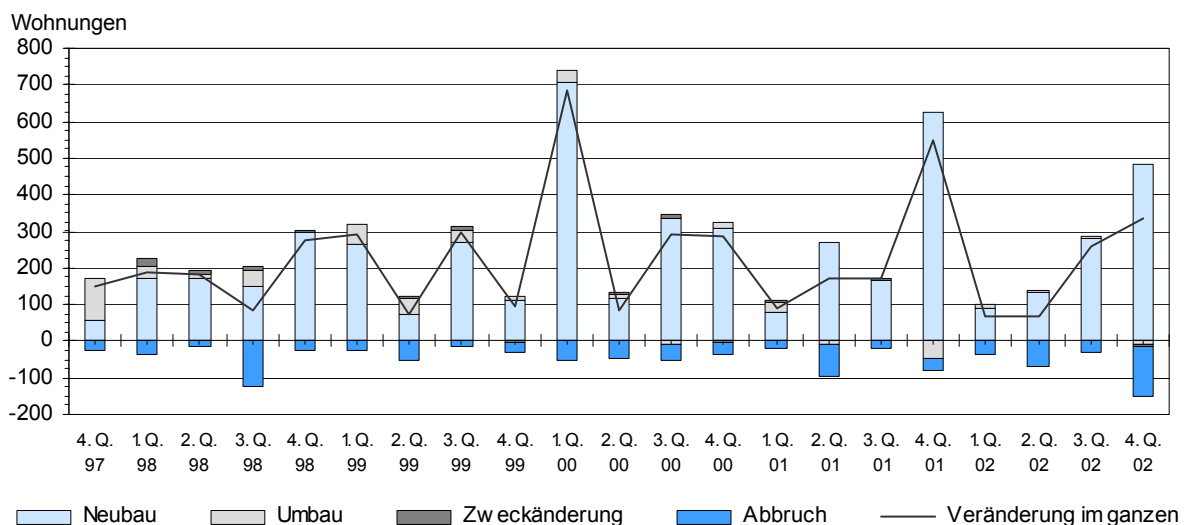
Zwischen Oktober und Dezember wurden 134 Wohnungen abgebrochen, Quartalszahlen, die seit 1992¹ nie mehr überschritten worden waren. Etwas mehr als die Hälfte davon waren mit öffentlicher finanzieller Beihilfe erstellte Genossenschaftswohnungen in den Quartieren Weinegg, Oerlikon und vor allem Höngg.

Die Neubautätigkeit im Bereich der Nutzbauten war ebenfalls hoch; deren Versicherungswert lag um 85,5% höher als im Vorquartal. Seit dem 1. Quartal 2001 wurden nie mehr so hohe Werte erreicht. Aktiv war vor allem die Stadt Zürich mit über einem Drittel des Bauwertes (vor allem wegen der Erweiterung des Triemli-Spitals).

Das Handänderungsvolumen war nur um 2,4% kleiner als im Vorquartal, jedoch deutlich aktiver als vor einem Jahr (+30,9%). Ebenfalls stabil waren die gehandelten m²-Preise: -1,1% für Ein- und +2,5% für Mehrfamilienhäuser gegenüber dem 3. Quartal (+9,6% bzw. +36,1% gegenüber dem 4. Quartal 2001).

¹ Erst seit 1992 verfügen wir über Quartalszahlen.

G1: Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit vom 4. Quartal 1997 bis 4. Quartal 2002

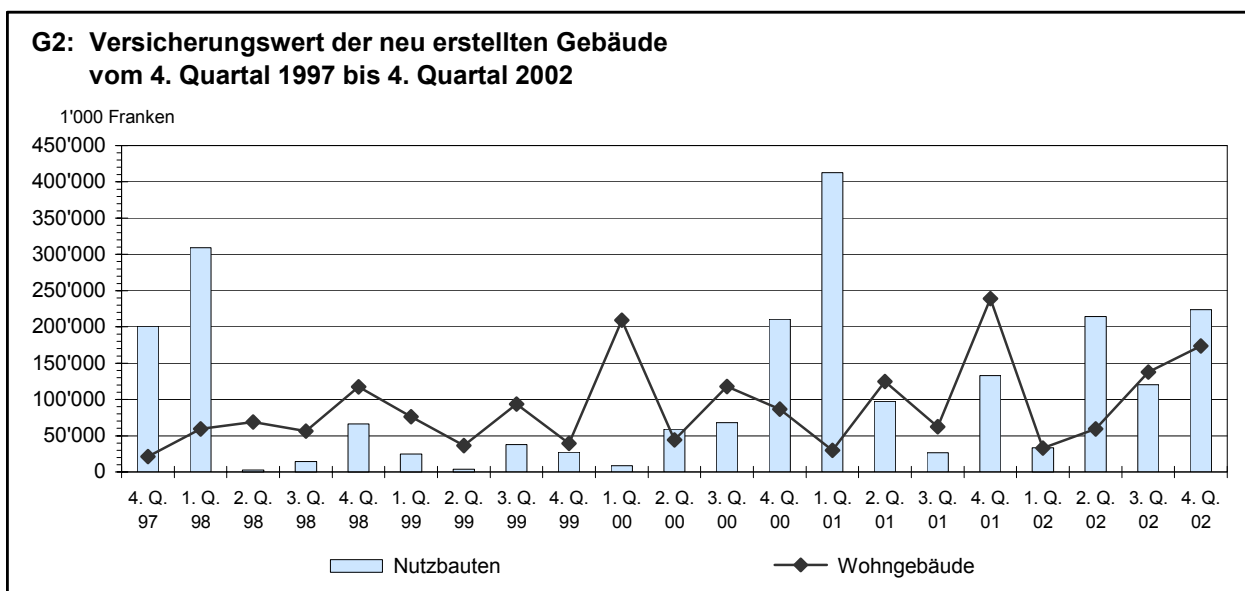


T1: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach diversen Merkmalen

	Wohnungen nach Zimmerzahl im 4. 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	18 708	41 668	73 932	39 581	9 769	5 356	54 706	189 014	188 760	188 047
Neuerstellte Wohnungen	-	53	95	179	135	22	336	484	282	623
Umgebaute Wohnungen (Saldo)	-29	12	-47	17	28	8	53	-11	7	-47
Umgenutzte Wohnungen (Saldo) ¹	1	5	-9	-2	-	-	-2	-5	-	4
Abgebrochene Wohnungen	3	18	90	18	2	3	23	134	32	32
Veränderung im ganzen ²	-31	55	-48	177	159	27	363	339	254	549
Stand am Quartalsende	18 677	41 723	73 884	39 758	9 928	5 383	55 069	189 353	189 014	188 596
Veränderung in Prozent gegenüber Vorquartal	-0.2	0.1	-0.1	0.4	1.6	0.5	0.7	0.2	...	...
Vorjahresquartal	-0.5	0.4	0.0	0.8	3.0	0.7	1.2	0.4	...	...

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

	4. Quartal 2002				3. 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	57 673	16 869	42 525	7 146	34 357	3 760	34 452	1 170
Aktien- und übrige private Gesellschaften	47 720	220 015	32 040	117 603	108 000	238 332	59 400	109 710
Pensionskassen	58 615	17 764	36 900	17 685	-	-	-	-
Baugenossenschaften	114 750	9 000	62 190	4 770	83 100	16 365	44 010	5 346
Stadt Zürich ²	-	66 170	-	76 500	-	6 022	-	4 392
Übrige Ersteller ³	-	-	-	-	-	-	-	-
Im ganzen								
aktuelles Quartal	278 758	329 818	173 655	223 704	225 457	264 479	137 862	120 618
Vorjahresquartal	418 494	289 873	238 905	133 128	102 075	39 249	62 298	26 613

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 4. 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	-	53	95	179	135	22	336	484	282	623
Vorquartal	2	36	83	98	62	1	161	282	...	...
Vorjahresquartal	8	112	215	184	80	24	288	623	...	...
Ersteller										
Natürliche Personen ¹	-	3	12	41	34	6	81	96	34	84
Aktien- u. übr. private Gesellschaften	-	37	28	32	28	2	62	127	97	133
Pensionskassen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baugenossenschaften	-	9	32	81	56	7	144	185	151	143
Stadt Zürich ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige Ersteller ³	-	4	23	25	17	7	49	76	-	263
<i>Vom Total:</i>										
Im Stockwerkeigentum	-	3	8	40	34	3	77	88	32	32
Finanzierungsart										
Mit öffentlicher Beihilfe	-	9	21	69	50	4	123	153	24	-
Ohne öffentliche Beihilfe	-	44	74	110	85	18	213	331	258	623
Gebäudeart										
Einfamilienhäuser	-	-	1	-	13	3	16	17	12	7
Mehrfamilienhäuser	-	48	88	177	120	19	316	452	173	398
Übrige Wohnhäuser	-	5	6	1	2	-	3	14	97	218
Nutzbauten	-	-	-	1	-	-	1	1	-	-
Monate										
2001 Oktober	-	2	2	7	2	1	10	14	...	...
November	3	-	11	-	5	2	7	21	...	...
Dezember	-	-	16	21	13	4	38	54	...	...
2002 Januar	-	-	-	1	1	-	2	2	...	...
Februar	-	-	-	-	-	-	-	-	...	...
März	-	42	31	34	25	-	59	132	...	...
April	-	-	1	1	3	-	4	5	...	...
Mai	-	-	-	3	1	-	4	4	...	...
Juni	2	36	82	94	58	1	153	273	...	...
Juli	-	37	28	49	56	4	109	174	...	...
August	-	12	36	106	62	10	178	226	...	...
September	-	4	31	24	17	8	49	84	...	...
Oktober 2001 - September 2002	5	133	238	340	243	30	613	989	...	...
Monatsmittel	0	11	20	28	20	3	51	82	...	...

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

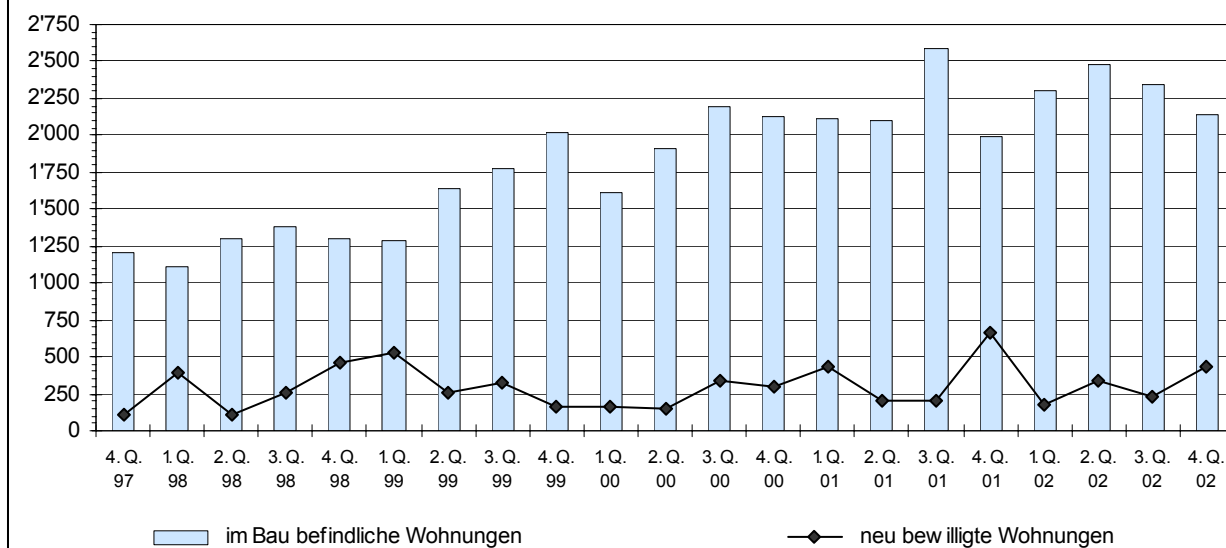
	Wohnungen nach Zimmerzahl im 4. Quartal 2002							Wohnungen im ganzen		
	1	2	3	4	5	6 u.m.	davon: 4 u.m.	aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- Jahr
Durch Umbau										
Vor Umbau	34	28	85	23	6	7	36	183	177	297
Nach Umbau	5	40	38	40	34	15	89	172	184	250
Saldo	- 29	12	- 47	17	28	8	53	- 11	7	- 47
Durch Umnutzung ¹										
Abgang	-	2	11	2	-	-	2	15	...	11
Zugang	1	7	2	-	-	-	-	10	...	15
Saldo	1	5	- 9	- 2	-	-	- 2	- 5	...	4

¹ War im 3. Quartal nicht 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								
4. Quartal 2002	430	-	19	92	171	118	30	319
3. Quartal 2002	229	15	25	30	62	79	18	212
4. Quartal 2001	665	28	73	202	225	107	30	1 589
Bewilligte, nicht angefangene Wohnungen am								
31. Dez. 2002	1 497	65	150	311	532	337	102	971
30. Sept. 2002	1 381	62	178	295	477	281	88	796
31. Dez. 2001	1 589	51	216	377	523	297	125	945
Im Bau befindliche Wohnungen am								
31. Dez. 2002	2 136	47	311	675	707	298	98	1 103
30. Sept. 2002	2 341	71	309	676	830	352	103	1 318
30. Dez. 2001	1 987	81	322	572	717	253	42	1 012

G3: Neu bewilligte und im Bau befindliche Wohnungen vom 4. Quartal 1997 bis 4. Quartal 2002



T6: Rauminhalt und Bausumme der baubewilligten Gebäude nach Ersteller

	4. Quartal 2002				3. 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	59 757	8 878	36 918	4 800	47 493	15 663	23 220	9 250
Aktien- und übrige private Gesellschaften	217 094	250 510	106 415	128 088	30 400	-	13 600	-
Pensionskassen	16 400	-	10 000	-	-	-	-	-
Baugenossenschaften	64 848	2 000	40 100	800	100 743	-	56 630	-
Stadt Zürich ²	-	772	-	1 300	-	-	-	-
Übrige Ersteller ³	-	1 780	-	900	3 737	-	2 275	-
Im ganzen								
aktuelles Quartal	358 099	263 940	193 433	135 888	182 373	15 663	95 725	9 250
Vorjahresquartal	449 647	339 842	218 421	164 145	123 093	479 033	68 260	244 825

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 4. Quartal 2002

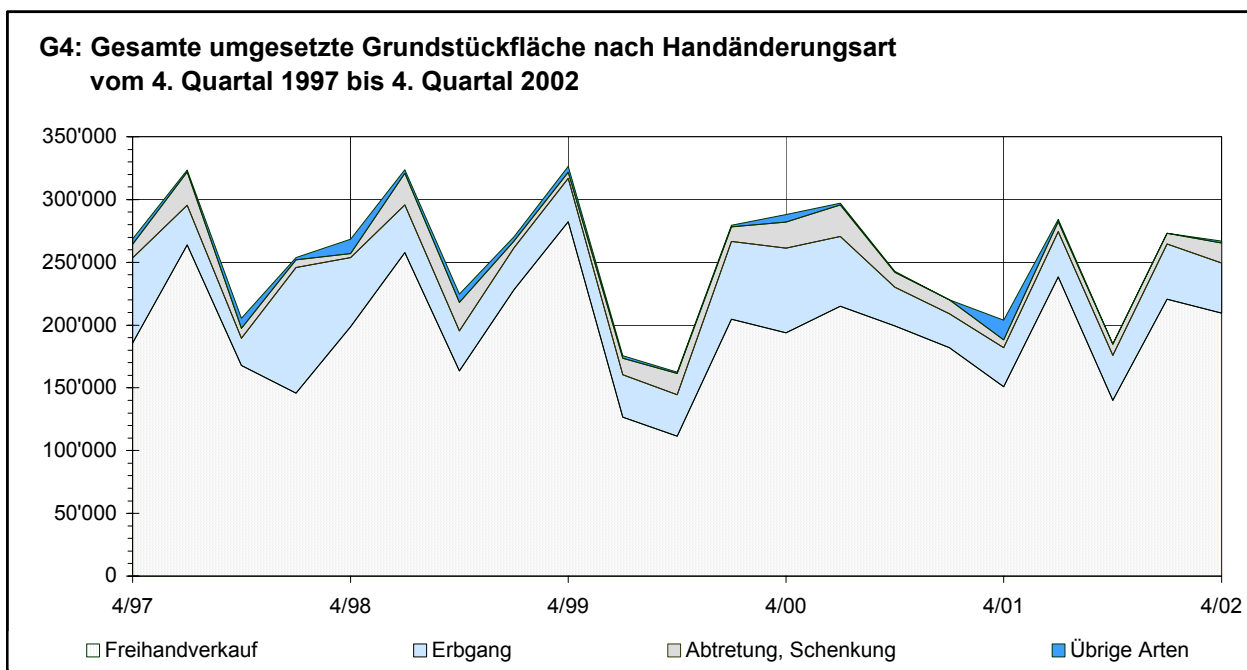
	Bestand Quartals- anfang	Veränderung durch Bautätigkeit					Gesamt- verän- derung	Bestand Quartals- ende	Veränderung zum Vorjahresquartal	
		Neu- bau	Umbau (Saldo)	Zweck- änderung ¹ (Saldo)	Ab- bruch	Korrektur ²			ab- solut	in Prozent
Ganze Stadt	189 014	484	- 11	- 5	134	5	339	189 353	757	0.4
Kreis 1	3 358	-	- 1	- 1	-	-	- 2	3 356	- 3	-0.1
Rathaus	1 911	-	- 1	- 1	-	-	- 2	1 909	- 4	-0.2
Hochschulen	299	-	-	-	-	-	-	299	- 2	-0.7
Lindenhof	749	-	-	-	-	-	-	749	4	0.5
City	399	-	-	-	-	-	-	399	- 1	-0.3
Kreis 2	15 320	63	- 1	-	-	3	65	15 385	79	0.5
Wollishofen	8 528	-	- 1	-	-	-	- 1	8 527	- 7	-0.1
Leimbach	2 163	63	-	-	-	-	63	2 226	58	2.7
Enge	4 629	-	-	-	-	3	3	4 632	28	0.6
Kreis 3	23 494	-	-	- 1	5	- 1	- 7	23 487	- 6	0.0
Alt-Wiedikon	8 267	-	-	-	-	-	-	8 267	26	0.3
Friesenberg	4 124	-	-	-	-	- 1	- 1	4 123	- 14	-0.3
Sihlfeld	11 103	-	-	- 1	5	-	- 6	11 097	- 18	-0.2
Kreis 4	13 374	-	- 3	- 2	3	127	119	13 493	105	0.8
Werd	1 906	-	-	-	-	-	-	1 906	- 8	-0.4
Langstrasse	5 055	-	- 1	- 2	3	127	121	5 176	115	2.3
Hard	6 413	-	- 2	-	-	-	- 2	6 411	- 2	0.0
Kreis 5	5 915	15	17	-	-	- 125	- 93	5 822	121	2.1
Gewerbeschule	4 643	14	16	-	-	- 125	- 95	4 548	- 95	-2.0
Escher Wyss	1 272	1	1	-	-	-	2	1 274	216	20.4
Kreis 6	16 111	5	- 5	-	1	-	- 1	16 110	13	0.1
Unterstrass	10 950	5	- 4	-	-	-	1	10 951	18	0.2
Oberstrass	5 161	-	- 1	-	1	-	- 2	5 159	- 5	-0.1
Kreis 7	17 863	54	-	- 1	39	-	14	17 877	36	0.2
Fluntern	3 612	6	- 1	- 1	-	-	4	3 616	19	0.5
Hottingen	5 296	48	2	-	29	-	21	5 317	14	0.3
Hirslanden	3 764	-	- 1	-	8	-	- 9	3 755	- 2	0.1
Witikon	5 191	-	-	-	2	-	- 2	5 189	5	0.1
Kreis 8	9 125	-	- 4	1	18	-	- 21	9 104	- 39	-0.4
Seefeld	3 453	-	- 1	-	-	-	- 1	3 452	- 6	-0.2
Mühlebach	3 265	-	- 3	- 1	-	-	- 4	3 261	- 15	-0.5
Weinegg	2 407	-	-	2	18	-	- 16	2 391	- 18	-0.7
Kreis 9	23 516	6	-	-	14	1	- 7	23 509	15	0.1
Albisrieden	8 871	-	- 2	-	1	-	- 3	8 868	- 12	-0.1
Altstetten	14 645	6	2	-	13	1	- 4	14 641	27	0.2
Kreis 10	19 373	34	- 6	-	36	-	- 8	19 365	10	0.1
Höngg	10 944	34	4	-	36	-	2	10 946	21	0.2
Wipkingen	8 429	-	- 10	-	-	-	- 10	8 419	- 11	-0.1
Kreis 11	27 883	179	- 8	- 1	18	-	152	28 035	283	1.0
Affoltern	8 920	-	- 1	-	1	-	- 2	8 918	46	0.5
Oerlikon	9 837	67	- 1	- 1	17	-	48	9 885	84	0.9
Seebach	9 126	112	- 6	-	-	-	106	9 232	153	1.7
Kreis 12	13 682	128	-	-	-	-	128	13 810	143	1.0
Saatlen	2 793	86	-	-	-	-	86	2 879	123	4.5
Schwamendingen-Mitte	5 493	-	-	-	-	-	-	5 493	- 19	-0.3
Hirzenbach	5 396	42	-	-	-	-	42	5 438	39	0.7

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

	4. 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	572	252 222	17	14 525	266 747	273 201	203 813
Freihandverkauf	479	199 297	6	10 234	209 531	220 690	150 857
Erbgang	70	38 598	8	1 231	39 829	43 976	30 994
Zwangsverwertung	2	941	-	-	941	-	6 377
Abtretung, Schenkung	20	12 868	3	3 060	15 928	8 535	15 585
Enteignung	1	518	-	-	518	-	-
Tausch	-	-	-	-	-	-	-



T9: Im Freihandverkauf umgesetzte Parzellen und Flächen nach Bauart

	Anzahl Parzellen		Fläche in m ²		Umsatzwert ² , 1000 Fr.		Preis Fr. je m ²		
	4. Qu. 2002	3. Qu. 2002	4. Qu. 2002	3. Qu. 2002	4. Qu. 2002	3. Qu. 2002	4. Qu. 2002	3. Qu. 2002	4. Qu. 2001
Bebaute Parzellen zusammen	479	410	199 297	135 326	586 628	543 344	2 943	4 015	4 651
Bebaut mit ¹									
Einfamilienhaus	60	82	23 110	29 914	48 490	63 446	2 098	2 121	1 914
Mehrfamilienhaus	316	185	51 786	38 666	187 182	136 430	3 615	3 528	2 656
Wohnhaus mit Geschäftsräumen	67	97	19 466	31 879	129 246	163 006	6 640	5 113	4 603
Übriges Wohnhaus	6	13	1 210	5 197	7 690	17 530	6 355	3 373	4 089
Nutzbau mit Wohnungen	12	14	25 020	11 723	66 252	56 822	2 648	4 847	6 201
Nutzbau ohne Wohnungen	18	19	78 705	17 947	147 768	106 110	1 877	5 912	14 003
Unbebaute Parzellen	6	21	10 234	85 364	7 732	98 379	756	1 152	984
im ganzen									
aktuelles Jahr	485	431	209 531	220 690	594 360	641 723	2 837	2 908	4 405
Vorjahr	400	379	150 857	181 895	664 599	788 078	4 405	4 333	2 880
Veränderung in Prozent	21.3	15.7	38.9	21.3	-10.6	-18.6	-35.6	-32.9	53.0

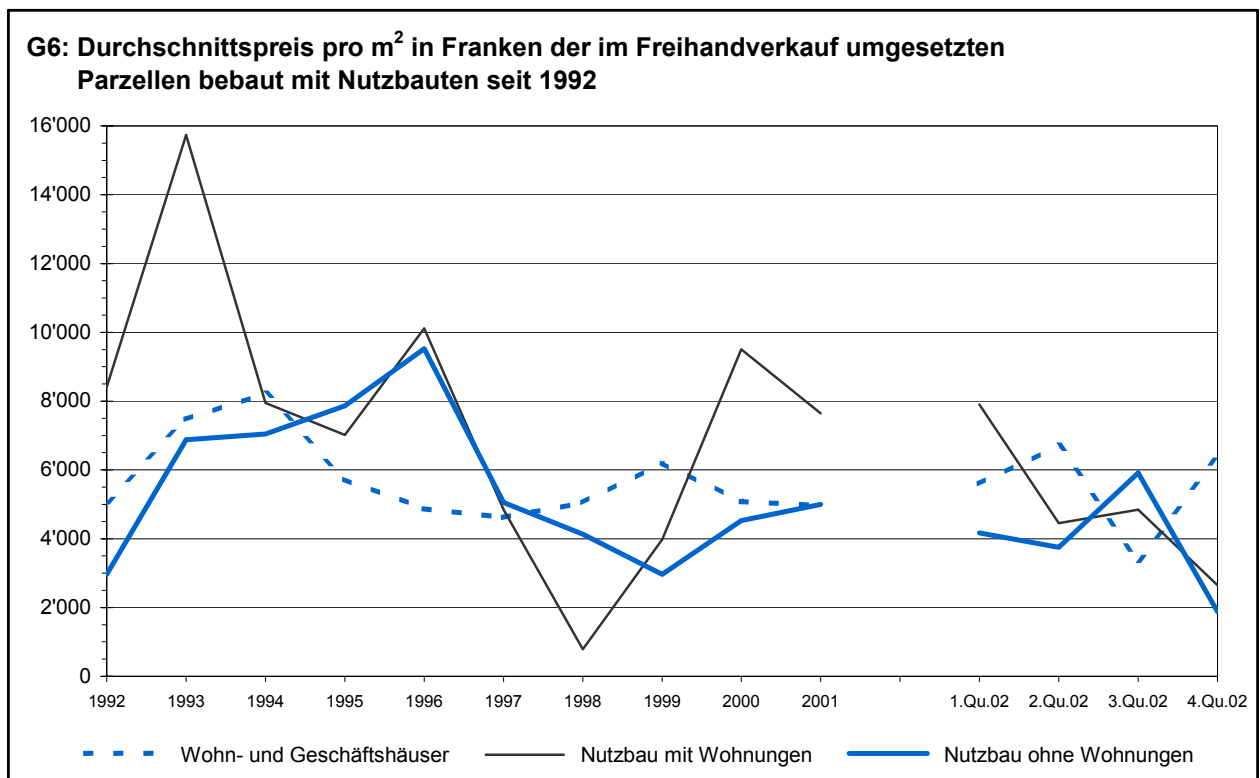
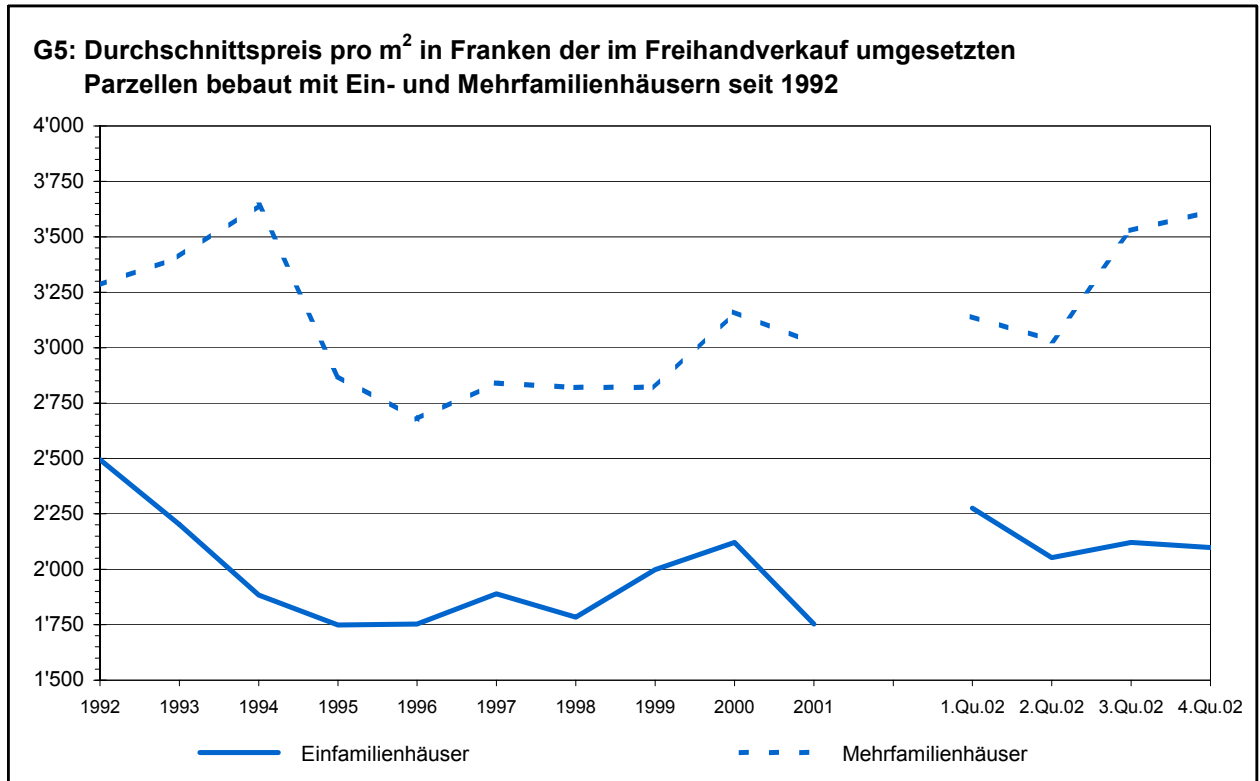
¹ Nach der überwiegenden Zweckbestimmung des Hauptgebäudes; Parzellenteile werden im Falle von Mit- und Stockwerkeigentum als Parzellen gezählt ² Bebaute Parzellen einschliesslich Gebäudewert.

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							
4. Quartal 2001	65 109	30 756	7 328	3 750	22 649	10 810	150
3. Quartal 2002	57 030	26 023	11 923	4 306	16 507	5 952	11 932
4. Quartal 2002	56 412	19 530	25 116	1 481	17 526	6 381	72 574
Unbebaute Grundstückfläche in m²							
4. Quartal 2001	2 047	129	-	-	-	-	6 934
3. Quartal 2002	3 274	13 472	11 044	-	-	-	27 376
4. Quartal 2002	1 888	341	-	-	-	-	1 554
Preis bebauter Grundstückfläche, einschliesslich Gebäudewert in Fr. pro m²							
Ganze Stadt							
4. Quartal 2001	1 961	3 312	4 037	6 029	10 564	12 182	10 300
3. Quartal 2002	2 647	2 739	2 983	13 351	6 746	15 344	1 991
4. Quartal 2002	2 490	3 371	3 351	6 642	6 657	9 947	1 460
Kreis 1	-	-	-	-	-	12 817	-
Kreis 2	2 030	4 466	3 635	3 824	-	22 727	2 162
Kreis 3	4 752	3 295	1 400	5 498	7 932	-	-
Kreis 4	-	-	3 546	7 245	7 851	11 487	-
Kreis 5	-	-	-	-	8 596	3 652	1 087
Kreis 6	3 060	3 415	9 327	-	5 342	-	-
Kreis 7	3 269	4 670	5 494	23 675	-	7 897	-
Kreis 8	4 286	6 737	-	-	2 884	4 796	-
Kreis 9	1 631	2 560	2 399	-	-	1 929	4 336
Kreis 10	2 368	5 274	8 217	-	-	-	-
Kreis 11	1 867	2 459	2 858	-	5 830	-	-
Kreis 12	2 406	1 992	-	-	-	-	-
Preis unbebauter Grundstückfläche in Fr. pro m²							
4. Quartal 2001	1 148	798	-	-	-	-	1 082
3. Quartal 2002	1 582	2 216	672	-	-	-	2 025
4. Quartal 2002	1 006	1 076	-	-	-	-	3 500

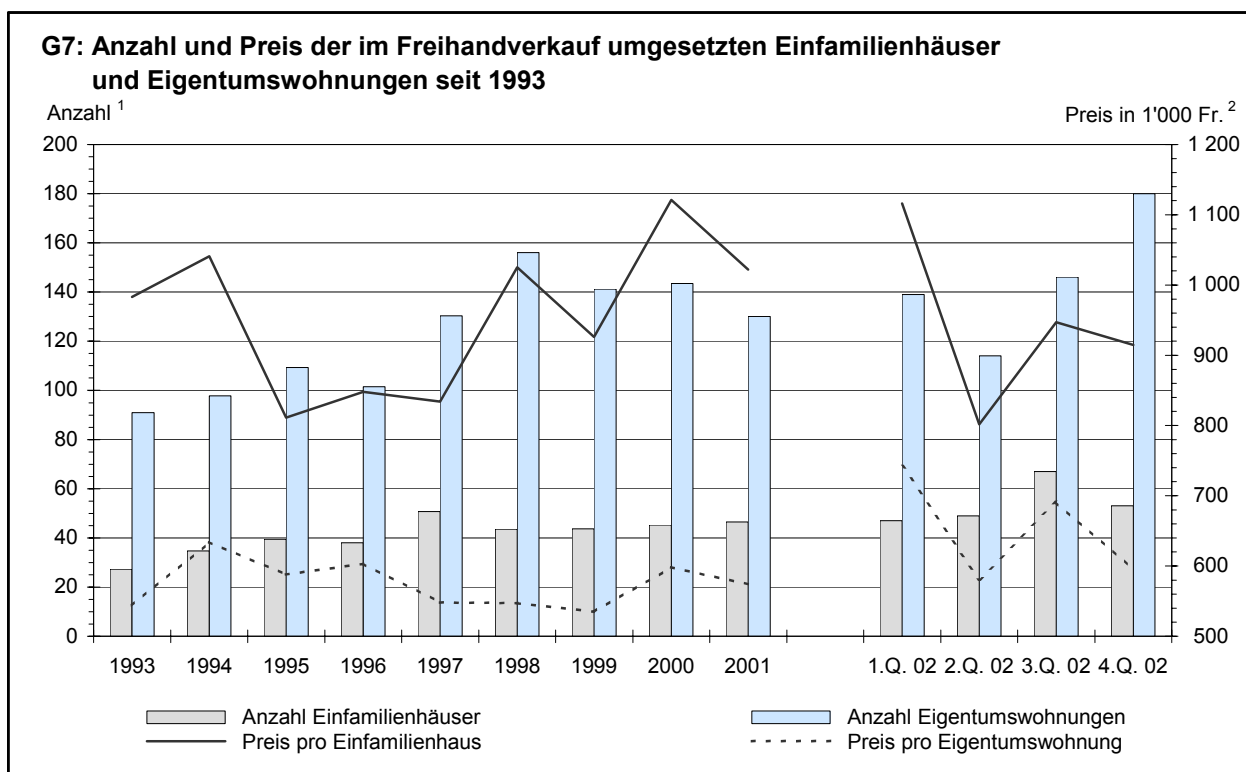
¹ Gemäss Zonenplan 1992 ² Wohnzonen mit Zentrums- und Dienstleistungsfunktionen.

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
1. Quartal 2002	47	1116 000	139	3.9	188 000	742 000
2. Quartal 2002	49	801 653	114	3.6	160 000	581 000
3. Quartal 2002	67	947 000	146	3.5	195 000	691 000
4. Quartal 2002	53	915 000	180	3.8	155 000	595 000



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