

Wohnungsbau und Grundeigentumswechsel im 1. Quartal 2004

Wegen einer geringen Neubautätigkeit und zahlreicher Abbrüche bleibt der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorquartal praktisch unverändert – Im Nutzbausektor verschärft sich der Rückgang der Bauaktivität.

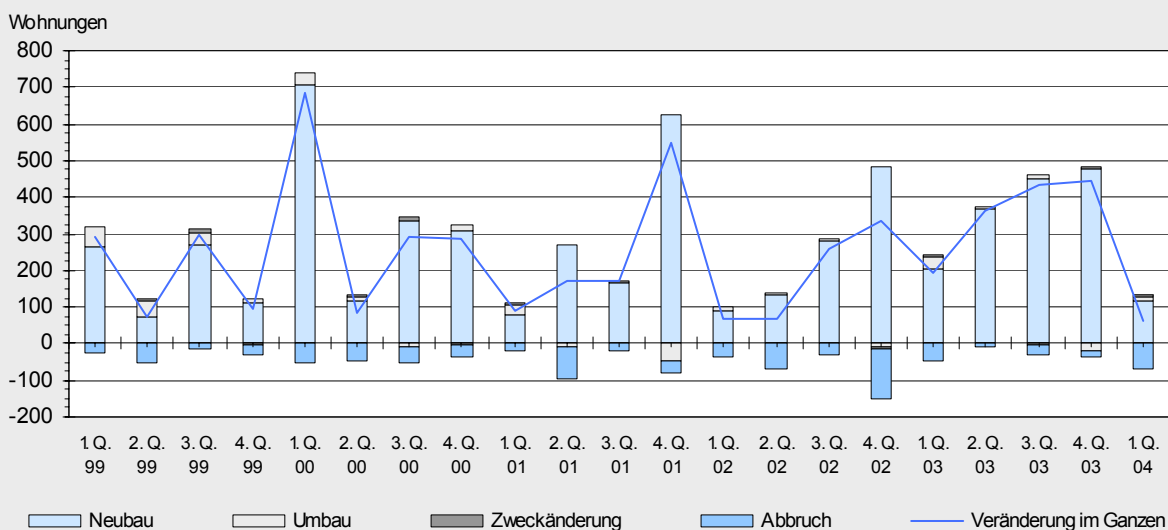
Wie üblich zu dieser Jahreszeit, nahm die Neubauproduktion ab; es wurden nur 117 Wohnungen fertig gestellt. Der Rückgang ist aber deutlich stärker als vor einem Jahr: Im 1. Quartal 2003 kamen 73 Prozent mehr Wohnungen auf den Markt. Wie in den Vorquartalen bleibt das Stockwerkeigentum weiterhin eine beliebte Investitionsform: 26,5 Prozent aller neu erstellten Wohnungen gehören zu dieser Kategorie. Fast sechs Zehntel von ihnen befinden sich im Kreis 7. Die mittelfristigen Perspektiven sind jedoch weiterhin günstig: Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der bewilligten, aber noch nicht angefangenen Wohnungen um fast drei Viertel zu.

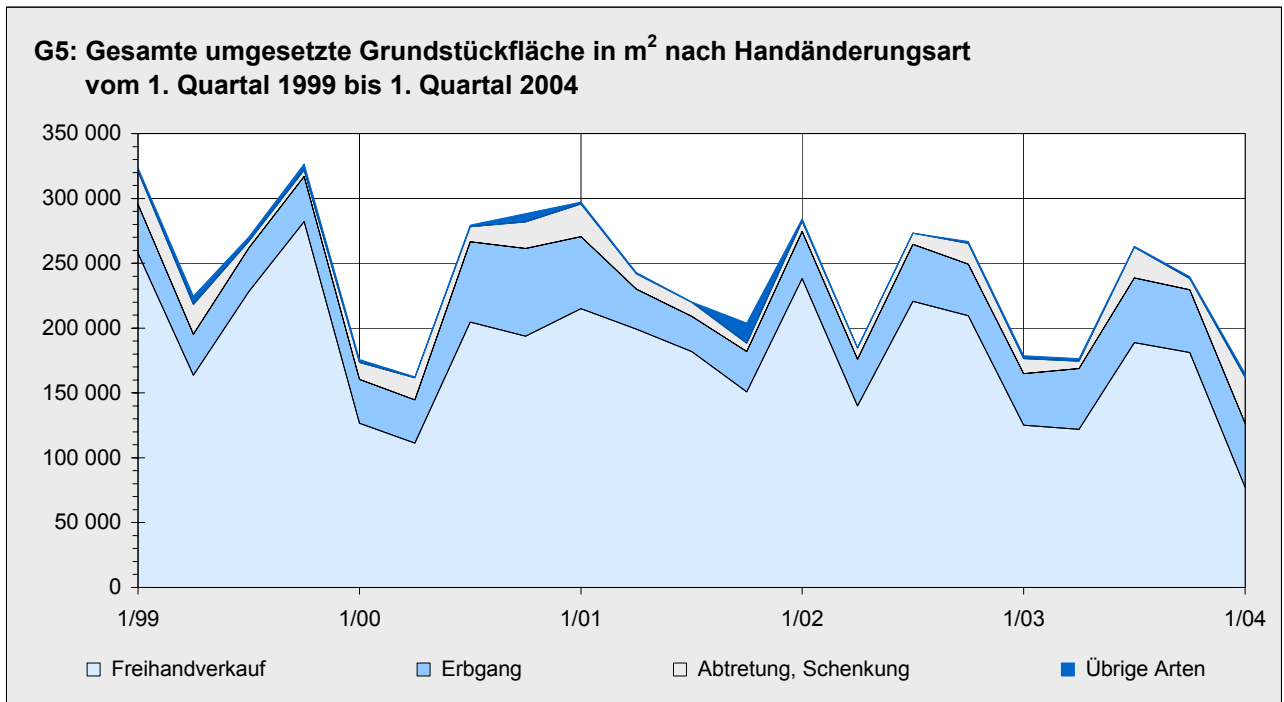
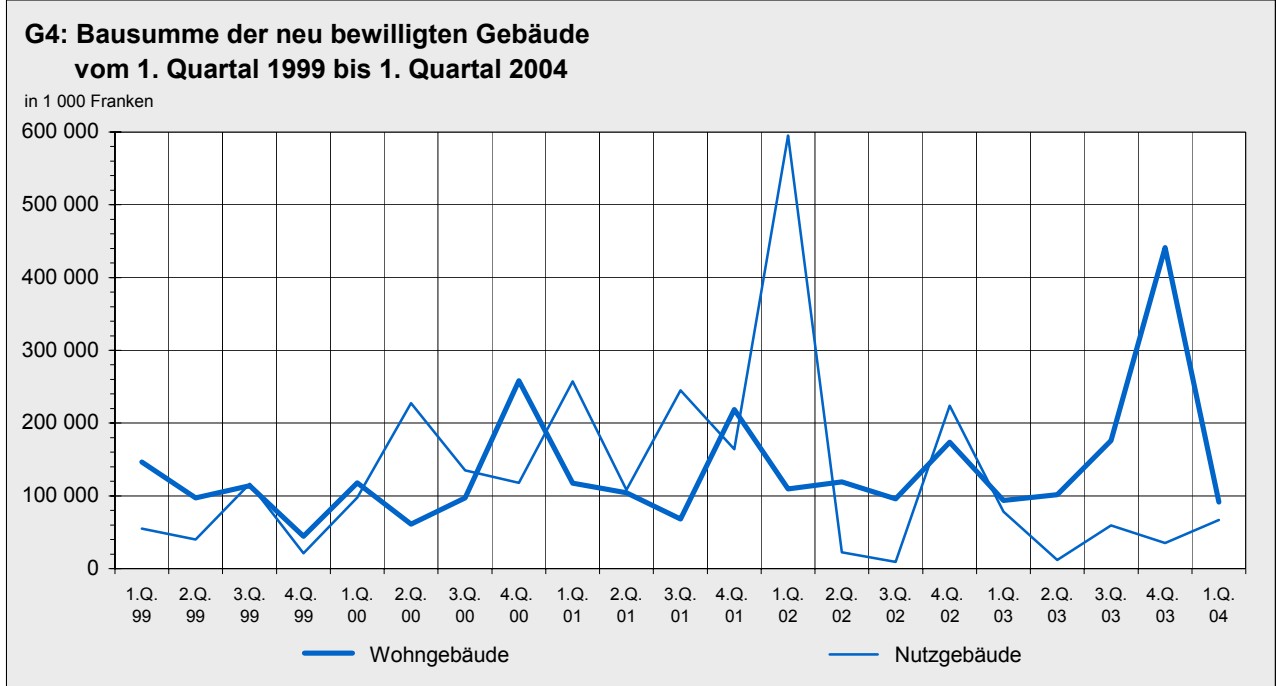
Weil 67 Wohnungen durch Abbruch verloren gingen (höchste Zahl seit dem 4. Quartal 2002) und

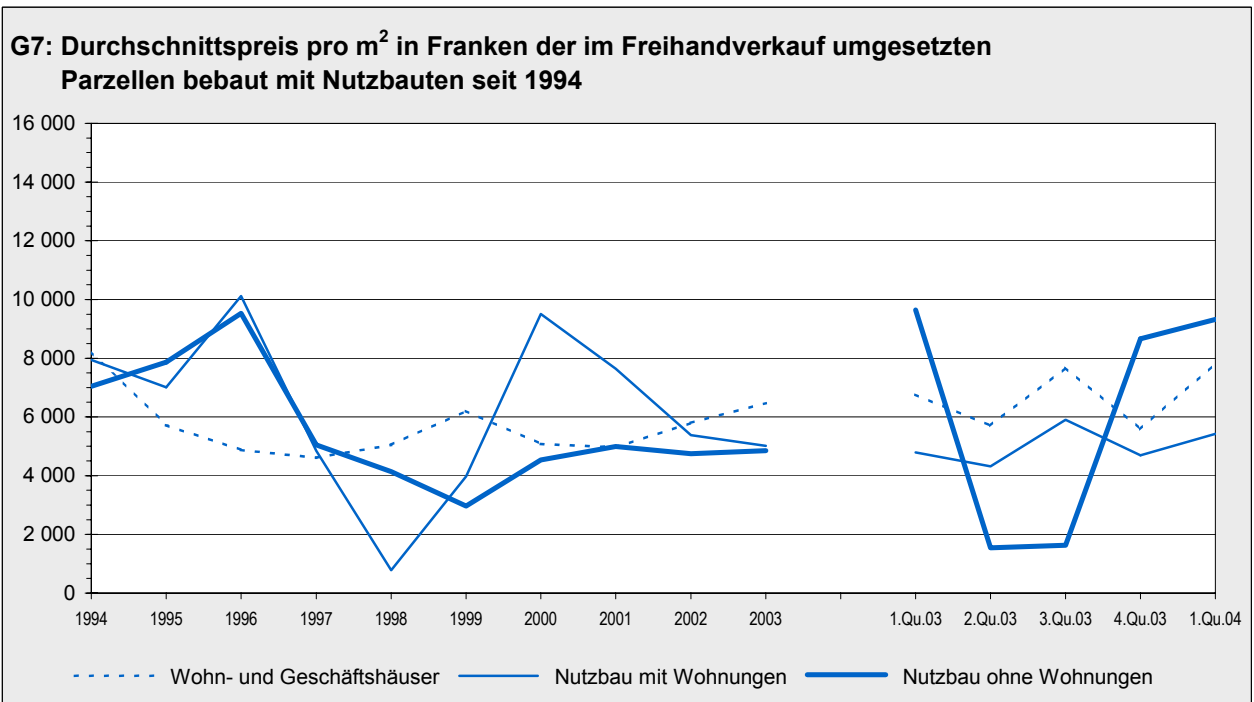
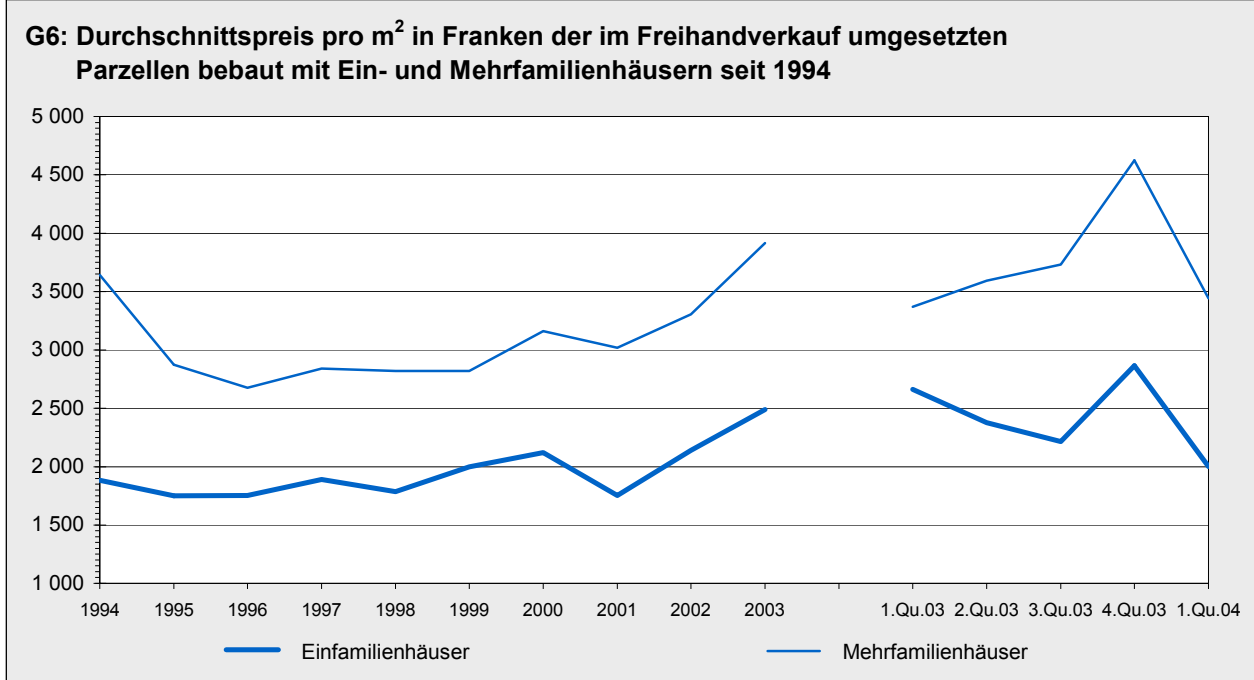
nur 15 zusätzliche Wohnungen dank Umbau bzw. Umnutzung gewonnen werden konnten, entstanden per Saldo nur 65 zusätzliche Wohnungen (während der sechs letzten Jahre war diese Zahl nie so tief ausgefallen).

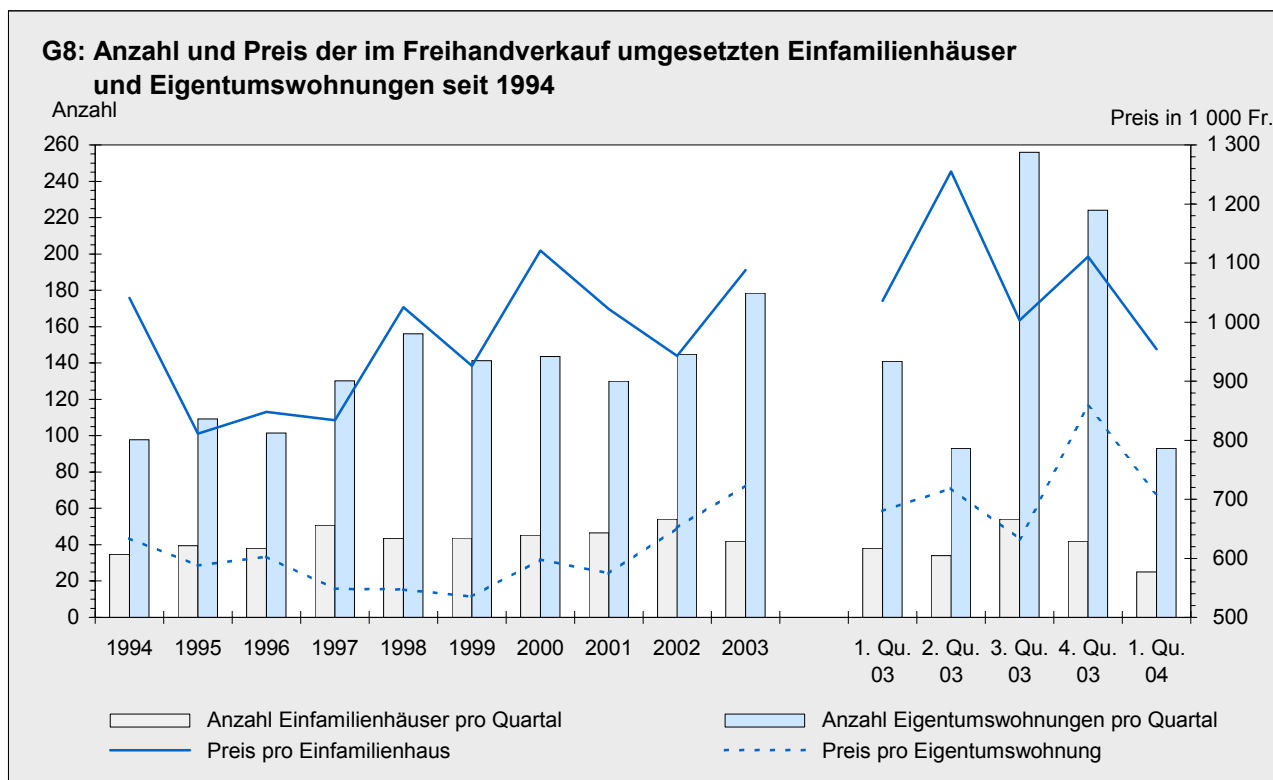
Der Nutzbausektor scheint immer weniger attraktiv zu sein. Ein tieferer Versicherungswert der neu erstellten Gebäude war seit dem 1. Quartal 2000 nie mehr beobachtet worden und vor einem Jahr lag er 6,5-mal höher. Es wurden aber wieder etwas mehr Objekte neu bewilligt: Fast doppelt so viele als im Vorquartal und fast gleich viele wie im Vorjahresquartal. Man bleibt aber noch weit entfernt von den zum Teil sehr hohen Werten der Jahre 2000 bis 2002.

G1: Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit vom 1. Quartal 1999 bis 1. Quartal 2004









T1: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach diversen Merkmalen

	Wohnungen nach Zimmerzahl im 1. Quartal 2004 ¹							Wohnungen im Ganzen		
	1	2	3	4	5	6 u.m.	davon: 4. u.m.	aktuelles Quartal ⁴	Vor- quartal	Vor- jahr
Stand am Quartalsanfang	27 042	41 917	74 086	41 271	10 882	5 392	57 545	200 590	200 050	198 912
Neuerstellte Wohnungen	1	11	21	50	29	5	84	117	476	202
Umgebaute Wohnungen (Saldo)	-30	22	11	-3	4	5	6	9	-8	36
Umgenutzte Wohnungen (Saldo) ²	-1	3	4	-	-	-	-	6	6	4
Abgebrochene Wohnungen	-	2	22	35	4	4	43	67	19	49
Veränderung im Ganzen ³	-29	41	12	24	29	12	65	89	540	196
Stand am Quartalsende	27 013	41 958	74 098	41 295	10 911	5 404	57 610	200 679	200 590	199 108
Veränderung in Prozent gegenüber Vorquartal	-0.1	0.1	0.0	0.1	0.3	0.2	0.1	0.0	...	...
Vorjahresquartal	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

¹ Auf den 1. Januar 2004 wurden am Wohnungsbestand nach Zimmerzahl Korrekturen aufgrund der Gebäude- und Wohnungszählung vorgenommen. ² Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung und umgekehrt. ³ Einschliesslich Korrekturen: Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets einige Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen.

... Nicht vergleichbar.

T2: Rauminhalt und Versicherungswert der neu erstellten Gebäude nach Ersteller

	1. Quartal 2004				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	37 352	3 600	25 542	135	71850	4082	41940	1683
Aktien- und übrige private Gesellschaften	35 000	9 000	23 400	5 850	-	114180	-	68310
Pensionskassen	21 000	-	13 500	-	-	-	-	-
Baugenossenschaften	10 200	-	6 903	-	4994	-	3240	-
Stadt Zürich ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Übrige Ersteller ³	-	300	-	5 400	3356	8103	1710	4059
Im Ganzen								
Aktuelles Quartal	103 552	12 900	69 345	11 385	85194	126365	50130	74052
Vorjahresquartal	85 194	126 365	50 130	74 052	53590	45272	32931	33228
Veränderung in Prozent	21.5	-89.8	38.3	-84.6	21.5	-89.8	38.3	-84.6

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 1. Quartal 2004						Wohnungen im Ganzen			
	1	2	3	4	5	6.u.m	davon: 4.u.m	Aktuelles Quartal	Vor- quartal	Vor- jahr
Im Ganzen										
Vorquartal	7	18	118	42	9	8	59	202	...	...
Vorjahresquartal	20	68	77	195	95	21	311	476	...	...
Aktuelles Quartal	1	11	21	50	29	5	84	117	476	202
Ersteller										
Natürliche Personen ¹	1	3	2	22	9	5	36	42	150	186
Aktien- u. übr. private Gesellschaften	-	2	10	9	8	-	17	29	5	5
Pensionskassen	-	-	3	12	12	-	24	27	175	-
Baugenossenschaften	-	6	6	7	-	-	7	19	144	9
Stadt Zürich ²	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Übrige Ersteller ³	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
<i>Vom Total:</i>										
Im Stockwerkeigentum	1	3	2	19	4	2	25	31	133	44
Gebäudeart										
Einfamilienhäuser	-	-	-	-	-	1	1	1	32	3
Mehrfamilienhäuser	1	9	12	42	21	4	67	89	401	184
Übrige Wohnhäuser	-	2	9	8	8	-	16	27	41	13
Nutzbauten	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Monate										
2003 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	-	6	12	40	29	14	83	101	...	...
November	1	18	14	49	28	2	79	112	...	...
Dezember	19	44	51	106	38	5	149	263	...	...
2004 Januar	-	-	-	-	-	-	-	-	...	...
Februar	1	-	2	15	-	-	15	18	...	...
März	-	11	19	35	29	5	69	99	...	...
April 2003-März 2004	43	240	292	574	218	44	836	1 411	...	...
Monatsmittel	4	20	24	48	18	4	70	118	...	...

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 1. Quartal 2004							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	33	4	6	8	1	1	10	53	236	113
Nach Umbau	3	26	17	5	5	6	16	62	228	149
Saldo	- 30	22	11	- 3	4	5	6	9	- 8	36
Durch Umnutzung										
Abgang	1	-	-	1	-	-	1	2	3	12
Zugang	-	3	4	1	-	-	1	8	9	16
Saldo	- 1	3	4	-	-	-	-	6	6	4

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								
1. Quartal 2003	202	8	17	43	106	19	9	134
4. Quartal 2003	1 115	59	171	248	511	99	27	637
1. Quartal 2004	243	2	59	47	72	61	2	135
Bewilligte, nicht angefangene Wohnungen am								
31. März 2003	1 409	64	150	311	529	266	89	884
31. Dezember 2003	2 478	118	333	575	1 045	333	74	1 452
31. März 2004	2 429	113	347	567	994	346	62	1 402
Im Bau befindliche Wohnungen am								
31. März 2003	2 285	69	316	601	800	390	109	1 299
31. Dezember 2003	1 565	31	116	374	561	354	129	1 044
31. März 2004	1 534	22	145	392	544	317	114	975

T6: Rauminhalt und Bausumme der baubewilligten Gebäude nach Ersteller

	1. Quartal 2004				4. 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	31 791	-	17 644	-	94 485	100	46 183	200
Aktien- und übrige private Gesellschaften	144 180	103 614	69 470	42 670	704 787	65 214	262 165	34 782
Pensionskassen	-	340	-	120	-	-	-	-
Baugenossenschaften	5 758	-	4 600	-	84 950	-	53 500	-
Stadt Zürich ²	-	22 068	-	18 936	100 885	-	61 270	-
Übrige Ersteller ³	-	6 568	-	5 328	30 106	-	18 200	-
Im Ganzen								
Aktuelles Quartal	181 729	132 590	91 714	67 054	1 015 213	65 314	441 318	34 982
Vorjahresquartal	168 028	171 208	93 722	78 183	358 099	263 940	193 433	135 888
Veränderung in Prozent	8.2	-22.6	-2.1	-14.2	183.5	-75.3	128.2	-74.3

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 1. Quartal 2004

	Bestand Quartals- anfang	Veränderung durch Bautätigkeit					Gesamt- verän- derung	Bestand Quartals- ende ³	Veränderung zum Vorjahresquartal	
		Neu- bau	Umbau (Saldo)	Zweck- änderung ¹ (Saldo)	Ab- bruch	Korrektur ²			ab- solut	in %
Ganze Stadt	200 590	117	9	6	67	24	89	200 679	1 571	0.8
Kreis 1	3 884	-	-	2	-	-	2	3 886	34	0.9
Rathaus	2 281	-	-	-	-	-	-	2 281	57	2.6
Hochschulen	338	-	-1	-	-	-	-1	337	-40	-10.6
Lindenhof	814	-	-	-	-	-	-	814	5	0.6
City	451	-	1	2	-	-	3	454	12	2.7
Kreis 2	15 917	-	1	-	20	18	-1	15 916	15	0.1
Wollishofen	8 705	-	-	-	20	18	-2	8 703	-13	-0.1
Leimbach	2 304	-	-	-	-	-	-	2 304	-7	-0.3
Enge	4 908	-	1	-	-	-	1	4 909	35	0.7
Kreis 3	24 820	-	14	-	-	-	14	24 834	170	0.7
Alt-Wiedikon	8 681	-	14	-	-	-	14	8 695	1	0.0
Friesenberg	4 344	-	-	-	-	-	-	4 344	64	1.5
Sihlfeld	11 795	-	-	-	-	-	-	11 795	105	0.9
Kreis 4	14 832	-	9	-	9	2	2	14 834	273	1.9
Werd	2 205	-	-	-	9	1	-8	2 197	57	2.7
Langstrasse	6 022	-	-1	-	-	1	-	6 022	159	2.7
Hard	6 605	-	10	-	-	-	10	6 615	57	0.9
Kreis 5	6 494	-	-	-	-	1	1	6 495	25	0.4
Gewerbeschule	5 161	-	-	-	-	-	-	5 161	19	0.4
Escher Wyss	1 333	-	-	-	-	1	1	1 334	6	0.5
Kreis 6	17 479	4	1	-	-	-	5	17 484	235	1.4
Unterstrass	11 806	-	-	-	-	-	-	11 806	186	1.6
Oberstrass	5 673	4	1	-	-	-	5	5 678	49	0.9
Kreis 7	18 939	68	2	-	3	-	67	19 006	196	1.0
Fluntern	3 897	29	-	-	1	-	28	3 925	88	2.3
Hottingen	5 747	33	1	-	-	-	34	5 781	95	1.7
Hirslanden	3 931	-	1	-	-	-	1	3 932	19	0.5
Witikon	5 364	6	-	-	2	-	4	5 368	-6	-0.1
Kreis 8	9 849	-	-19	-	28	-	-47	9 802	45	0.5
Seefeld	3 604	-	-	-	-	-	-	3 604	-13	-0.4
Mühlebach	3 663	-	-19	-	4	-	-23	3 640	51	1.4
Weinegg	2 582	-	-	-	24	-	-24	2 558	7	0.3
Kreis 9	24 743	-	-	-	-	-	-	24 743	233	1.0
Albisrieden	9 486	-	1	-	-	-	1	9 487	207	2.2
Altstetten	15 257	-	-1	-	-	-	-1	15 256	26	0.2
Kreis 10	19 893	18	-	3	2	-	19	19 912	-125	-0.6
Höngg	11 143	15	-	-	2	-	13	11 156	19	0.2
Wipkingen	8 750	3	-	3	-	-	6	8 756	-144	-1.6
Kreis 11	29 597	27	1	1	5	1	25	29 622	473	1.6
Affoltern	9 064	-	-	-	-	1	1	9 065	-33	-0.4
Oerlikon	10 488	16	1	1	-	-	18	10 506	88	0.8
Seebach	10 045	11	-	-	5	-	6	10 051	418	4.3
Kreis 12	14 143	-	-	-	-	2	2	14 145	-3	0.0
Saatlen	2 940	-	-	-	-	-	-	2 940	4	0.1
Schwamendingen-Mitte	5 648	-	-	-	-	-	-	5 648	1	0.0
Hirzenbach	5 555	-	-	-	-	2	2	5 557	-8	-0.1

¹ Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung und umgekehrt. ² Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets einige Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen. ³ Provisorische Zahlen.

T8: Umgesetzte Parzellen und Flächen nach Handänderungsart

	1. Quartal 2004				Fläche m ² - Alle Parzellen		
	Bebaute Parzellen		Unbebaute Parzellen		Aktuelles Quartal	Vorquartal	Vorjahr
	Anzahl	Fläche m ²	Anzahl	Fläche m ²			
Im Ganzen	345	143 069	29	21 798	164 867	239 748	178 584
Freihandverkauf	239	74 500	5	2 760	77 260	181 128	125 156
Erbgang	67	36 559	21	12 716	49 275	48 374	39 649
Zwangsverwertung	3	2 596	-	-	2 596	110	2 187
Abtretung, Schenkung	34	29 104	3	6 322	35 426	10 136	11 592
Enteignung	-	-	-	-	-	-	-
Tausch	2	310	-	-	310	-	-

T9: Im Freihandverkauf umgesetzte Parzellen und Flächen nach Bauart

	Fläche in m ²			Umsatzwert ² , 1000 Fr.			Preis Fr. je m ²		
	1. Qu. 2004	4. Qu. 2003	1. Qu. 2003	1. Qu. 2004	4. Qu. 2003	1. Qu. 2003	1. Qu. 2004	4. Qu. 2003	1. Qu. 2003
	Bebaute Parzellen zusammen	74 500	149 861	120 825	337 049	778 509	691 159	4 524	5 195	5 720
Bebaut mit ¹									
Einfamilienhaus	11 925	16 284	14 782	23 859	46 652	39 360	2 001	2 865	2 663
Mehrfamilienhaus	38 648	71 695	48 901	133 088	331 590	164 777	3 444	4 625	3 370
Wohnhaus mit Geschäftsräumen	16 256	28 392	17 492	127 283	158 384	118 377	7 830	5 578	6 767
Übriges Wohnhaus	-	2 095	165	-	14 100	790	-	6 730	4 788
Nutzbau mit Wohnungen	4 798	11 113	2 726	26 037	52 125	13 160	5 427	4 690	4 828
Nutzbau ohne Wohnungen	2 873	20 282	36 759	26 782	175 658	354 695	9 322	8 661	9 649
Unbebaute Parzellen	2 760	31 267	4 331	3 318	35 977	6 859	1 202	1 151	1 584
Im Ganzen									
Aktuelles Jahr	77 260	181 128	125 156	340 367	814 486	698 018	4 405	4 497	5 577
Vorjahr	125 156	209 531	238 201	698 018	594 360	861 127	5 577	2 837	3 615
Veränderung in Prozent	-38.3	-13.6	-47.5	-51.2	37.0	-18.9	-21.0	58.5	54.3

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 1994

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
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	174 000	652 000
2003	42	1 088 000	179	3.8	191 000	724 000
1. Quartal 2003	38	1 036 000	141	3.7	183 000	680 000
4. Quartal 2003	42	1 111 000	224	4.1	211 000	857 000
1. Quartal 2004	25	954 000	93	3.8	185 000	709 000

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	Zentrums- zonen	Kernzonen	Industriezonen		
							nur Industrie	ge- mischt ²	
Bebaute Grundstückfläche in m²									
1. Quartal 2003	46 137	21 530	7 016	700	14 326	13 075	17 082	...	
4. Quartal 2003	50 948	54 539	5 413	4 168	14 455	12 513	7 825	...	
1. Quartal 2004	33 011	22 488	2 315	848	8 336	4 801	-	2 701	
Unbebaute Grundstückfläche in m²									
1. Quartal 2003	4 313	-	-	-	-	18	-	...	
4. Quartal 2003	1 875	1 088	-	-	2 274	-	-	...	
1. Quartal 2004	1 620	1 088	-	-	38	14	-	-	
Preis bebauter Grundstückfläche, einschliesslich Gebäudewert in Fr. pro m²									
Ganze Stadt									
1. Quartal 2003	2 917	3 455	6 451	11 357	13 215	16 216	1 584	...	
4. Quartal 2003	3 279	3 375	6 259	2 976	9 040	13 519	10 390	...	
1. Quartal 2004	2 639	3 649	4 581	7 370	6 108	18 775	-	3 688	
Kreis 1	-	-	-	-	11 267	55 283	-	-	
Kreis 2	2 294	4 917	-	-	-	-	-	4 478	
Kreis 3	2 758	3 792	-	6 893	22 406	-	-	-	
Kreis 4	-	-	-	9 786	4 893	11 014	-	-	
Kreis 5	-	-	-	-	12 445	4 775	-	12 667	
Kreis 6	2 428	3 036	5 883	-	7 467	-	-	-	
Kreis 7	3 207	4 903	11 904	-	-	-	-	-	
Kreis 8	3 493	1 959	-	-	14 001	-	-	-	
Kreis 9	1 326	4 087	4 063	-	2 614	-	-	2 372	
Kreis 10	3 080	-	2 148	-	5 820	5 626	-	-	
Kreis 11	1 844	3 452	5 298	-	8 065	-	-	-	
Kreis 12	2 800	1 467	-	-	-	-	-	-	
Preis unbebauter Grundstückfläche in Fr. pro m²									
1. Quartal 2003	1 587	-	-	-	-	722	-	...	
4. Quartal 2003	917	1 397	-	-	1 973	-	-	...	
1. Quartal 2004	1 069	1 397	-	-	1 553	500	-	-	

¹ Ab 1.1.2004 gemäss Zonenplan 1999. ² Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

Kursiv: Einzelwerte