





GRUNDEIGENTUM

6.1 Grundeigentumswechsel und Grundstückhandel | 186

METHODEN

Grundeigentumswechsel und Grundstückhandel

Die Angaben beruhen auf einer Auswertung der Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter über unbebaute und bebaute Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Zürich.

Die Angaben über die Quadratmeter-Preise und vor allem ihre Gliederung nach Kreisen und Quartieren sind mit Vorsicht zu interpretieren, denn sie enthalten auch den Gebäudewert und sind zudem stark von der Qualität der einzelnen im entsprechenden Jahr gehandelten Grundstücke abhängig.

GLOSSAR

Eigentumsarten

- Natürliche Personen: Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften
- Gesellschaften: Aktien-, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, GmbH, Genossenschaften (ohne Baugenossenschaften)
- Stadt Zürich (inklusive städtische Stiftungen)

Die übrigen Eigentumsarten sind durch ihre Bezeichnung eindeutig definiert.

Handänderungsarten

Sie entsprechen den Rechtsbegriffen im OR und ZGB.

Parzelle

Im Katasterplan von Geomatik und Vermessung abgegrenzte Fläche, der eine eigene Katasternummer zugeteilt ist. In der Statistik über den Grundeigentumswechsel werden im Falle von Mit- und Stockwerkeigentum die Anteile (Wertquote) der Parzellenfläche gezählt.

Zonenarten

Sie basieren immer noch auf dem Zonenplan BZOg2.

Dort wird unterschieden zwischen:

- Wohnzonen: 2 (inkl. besondere Wohngebiete), 3, 4, 5, 5Z+6Z, 6D (d.h. Wohnzonen 5 und 6 mit Zentrums- bzw. Dienstleistungsfunktionen) mit der entsprechenden Anzahl Geschossen
- Kernzonen: Altstadt sowie Kreis- und Quartierzentren
- Industrie- und Gewerbebezonen: nach der BZOg2 sind in der Industriezone auch Wohnnutzungen möglich
- Zone für öffentliche Bauten, Freihalte-, Reserve-, Wald- und Gewässerzone

6.1 Grundeigentumswechsel und Grundstückhandel

Vom Gesamtvolumen her nahm der Grundstückhandel um 14,0 Prozent ab, er schrumpfte also noch stärker als im Vorjahr (-4,0%). Nur in den Wohnzonen 3 sowie in der Zonenkategorie «Wohnzonen 5 und 6 mit Zentrums- bzw. Dienstleistungsfunktionen» wurde eine starke Zunahme der Aktivität festgestellt.

Die Grundstückspreise sind nach wie vor am höchsten in den Kernzonen (Fr. 14 714); sie erreichen aber immer noch nicht die Spitzenwerte des Jahres 2000 (Fr. 21 316). Weiterhin am teuersten ist der Kreis 1 (Fr. 24 226). Am tiefsten bleiben sie hingegen in den Industrie- und Gewerbebezonen mit einem Durchschnittspreis von 2743 Franken pro m² (Vorjahr: Fr. 1916). Dort wurden rund zwei Drittel weniger Flächen umgesetzt als im Vorjahr. In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass die Zoneneinteilung immer noch auf der Bau- und Zonenordnung 1992 basiert und dass in den damaligen Industrie- und Gewerbebezonen inzwischen auch Wohnnutzungen möglich geworden sind.

In den Wohnzonen sind die Preise seit 2001 ziemlich stabil geblieben. Etwa sechs Zehntel des Grundstückshandels fanden in den Wohnzonen 3 und vor allem 2 statt. Gegenüber dem Vorjahr haben die Quadratmeterpreise mit 3428 bzw. 3035 Franken um 10,4 bzw. 20,7 Prozent zugenommen; am höchsten sind sie weiterhin im Kreis 7 (Fr. 6137 in der Wohnzone 3), am niedrigsten in den Kreisen 11 und 12 (Fr. 2012 bzw. 2029 in der Wohnzone 2).

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Erwerbenden und Veräussernden, 2003



T.6.1.1

Von grösster Bedeutung war der Handel zwischen natürlichen Personen als Veräussernde wie auch natürlichen Personen als Erwerbende. Der schon seit langem feststellbare Trend des zunehmenden Erwerbs von Parzellen und Flächen durch Gesellschaften hat sich im laufenden Jahr leicht verstärkt. Die Anzahl der gehandelten Parzellen hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

	Erwerbende			
	total	Natürliche Personen	Gesellschaften ¹	übrige
Parzellen				
1993	1 133	1 015	62	56
2002	2 018	1 806	111	101
Total 2003	1 997	1 810	121	66
Veräussernde				
Natürliche Personen	1 760	1 699	43	18
Gesellschaften ¹	170	84	64	22
Übrige	67	27	14	26
Fläche (m²)				
1993	495 884	384 555	55 117	56 212
2002	1 009 231	561 221	271 735	176 275
Total 2003	857 757	559 977	166 811	130 969
Veräussernde				
Natürliche Personen	562 720	492 911	56 342	13 467
Gesellschaften ¹	238 618	49 319	99 044	90 255
Übrige	56 419	17 747	11 425	27 247
Fläche (m²), Gewinn bzw. Verlust (-) der Erwerbenden (Saldo)				
1993	...	18 361	-39 878	21 517
2002	...	-1 084	-95 888	96 972
Total 2003	...	-2 743	-71 807	74 550
Veräussernde				
Natürliche Personen	2 743	...	-7 023	-4 280
Gesellschaften ¹	71 807	-7 023	...	78 830
Übrige	-74 550	4 280	-78 830	...

1 Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften, Kollektivgesellschaften, GmbH, Genossenschaften (ohne Baugenossenschaften).

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Heimat der Erwerbenden und Veräussernden, 2003



T_6.1.2

	Heimat bzw. Hauptsitz der Erwerbenden			
	total	Schweiz	übrige	
Parzellen				
	1993	1133	1090	43
	2002	2018	1842	176
Total	2003	1997	1820	177
Heimat bzw. Hauptsitz der Veräussernden				
Schweiz		1943	1778	165
Übrige		54	42	12
Fläche (m²)				
	1993	495884	462580	33304
	2002	1009231	969544	39687
Total	2003	857757	816653	41104
Heimat bzw. Hauptsitz der Veräussernden				
Schweiz		827189	795969	31220
Übrige		30568	20684	9884

Im Grundstückhandel sind in der Mehrzahl der Fälle Schweizer Veräussernde und Erwerbende beteiligt.

Der Anteil der ausländischen Veräussernden bzw. Erwerbenden ist in etwa gleich geblieben.

Im Freihandkauf umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Erwerbenden und Veräussernden, 2003



T_6.1.3

	Erwerbende				
	total	Natürliche Personen	Gesellschaften ¹	übrige	
Parzellen					
	1993	818	718	56	44
	2002	1648	1453	108	87
Im Ganzen	2003	1602	1432	119	51
Veräussernde					
Natürliche Personen		1372	1323	42	7
Gesellschaften ¹		164	82	63	19
Übrige		66	27	14	25
Fläche (m²)					
	1993	298661	203003	50540	45118
	2002	808488	371303	271053	166132
Im Ganzen	2003	617219	331914	166115	119190
Veräussernde					
Natürliche Personen		324646	265114	56195	3337
Gesellschaften ¹		236866	49053	98495	89318
Übrige		55707	17747	11425	26535
Fläche (m²), Gewinn bzw. Verlust (-) der Erwerbenden (Saldo)					
	1993	...	22111	-43008	20897
	2002	...	9610	-96439	86829
Im Ganzen	2003	...	7268	-70751	63483
Veräussernde					
Natürliche Personen		-7268	...	7142	-14410
Gesellschaften ¹		70751	-7142	...	77893
Übrige		-63483	14410	-77893	...

1 Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften, Kollektivgesellschaften, GmbH, Genossenschaften (ohne Baugenossenschaften).

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Handänderungsart, 2003

T_6.1.5

	Alle Parzellen		Bebaute Parzellen		Unbebaute Parzellen	
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)
1993	1133	495 884	1073	470 932	60	24 952
2002	2018	1 009 231	1 936	823 624	82	185 607
Total	1997	857 757	1 927	774 647	70	83 110
Handänderungsart						
Freihandkauf	1602	617 219	1 572	547 967	30	69 252
Erbgang	293	184 663	268	174 455	25	10 208
Zwangsverwertung	8	4 826	8	4 826	–	–
Abtretung, Schenkung	94	51 049	79	47 399	15	3 650
Enteignung	–	–	–	–	–	–
Tausch	–	–	–	–	–	–

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Bebauungsart, 2003

T_6.1.6

	Umgesetzte Parzellen		darunter Freihandkäufe		Anzahl Gebäude	Umsatzwert	Fr. je m ²
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)			
1993	1133	495 884	818	298 661	1 444	1 481 039	4 967
2002	2018	1 009 231	1 648	808 488	2 454	2 541 551	3 144
Total	1997	857 757	1 602	617 219	2 607	2 540 125	4 115
Bebaute Parzellen zusammen	1 927	774 647	1 572	547 967	2 607	2 428 681	4 432
Bebaut mit: ¹							
Einfamilienhäuser	311	131 955	210	73 462	169	182 818	2 489
Mehrfamilienhäuser	1 109	323 638	972	225 110	1 324	881 578	3 916
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	375	137 622	288	87 077	326	564 066	6 478
Übrige Wohnhäuser ²	8	3 610	7	3 219	9	23 783	7 388
Nutzbauten mit Wohnungen	34	29 327	24	23 963	21	120 252	5 018
Nutzbauten ohne Wohnungen	90	148 495	71	135 136	758	656 184	4 856
Unbebaute Parzellen	70	83 110	30	69 252	...	111 444	1 609

1 Nach der überwiegenden Zweckbestimmung des Hauptgebäudes.

2 Personal-, Alterswohn-, Schwestern- und Studentenhäuser.

Die meisten der umgesetzten Parzellen sind bebaut. Während für unbebaute Parzellen ein durchschnittlicher Preis von 1609 Franken je m² bezahlt wurde, beträgt dieser Wert bei den bebauten Parzellen 2489 Franken je m² (bebaut mit Einfamilienhäusern) und 6478 Franken je m² (bebaut mit Wohnhäusern mit Geschäftsräumen).

Im Freihandkauf umgesetzte unbebaute Grundstückfläche

► nach Bauzone und Stadtquartier, 2003

T 6.1.15

		Alle Bauzonen ¹	Wohn- zonen ¹	Arbeitszonen ¹					
				2 ²	3	4	5	5Z, 6Z, 6D	Kernzonen
Grundstückfläche (m²)									
	2002	119 377	5 162	22 428	47 032	–	15 094	731	28 930
Ganze Stadt	2003	43 222	8 381	1 512	–	–	2 741	18	30 570
Hochschulen		18	–	–	–	–	–	18	–
Alt-Wiedikon		19 017	–	–	–	–	–	–	19 017
Langstrasse		467	–	–	–	–	467	–	–
Fluntern		440	440	–	–	–	–	–	–
Hottingen		2 721	2 721	–	–	–	–	–	–
Hirslanden		1 753	1 753	–	–	–	–	–	–
Weinegg		1 787	1 787	–	–	–	–	–	–
Högg		1 680	1 680	–	–	–	–	–	–
Affoltern		11 891	–	338	–	–	–	–	11 553
Oerlikon		86	–	86	–	–	–	–	–
Seebach		3 362	–	1 088	–	–	2 274	–	–
Bodenpreise (Fr./m²)									
	2002	...	1 372	1 723	1 118	–	2 504	851	2 105
Ganze Stadt	2003	...	1 571	1 167	–	–	1 691	722	2 081
Hochschulen		...	–	–	–	–	–	722	–
Alt-Wiedikon		...	–	–	–	–	–	–	663
Langstrasse		...	–	–	–	–	321	–	–
Fluntern		...	2 273	–	–	–	–	–	–
Hottingen		...	1 838	–	–	–	–	–	–
Hirslanden		...	2 054	–	–	–	–	–	–
Weinegg		...	928	–	–	–	–	–	–
Högg		...	1 135	–	–	–	–	–	–
Affoltern		...	–	695	–	–	–	–	4 414
Oerlikon		...	–	116	–	–	–	–	–
Seebach		...	–	1 397	–	–	1 973	–	–

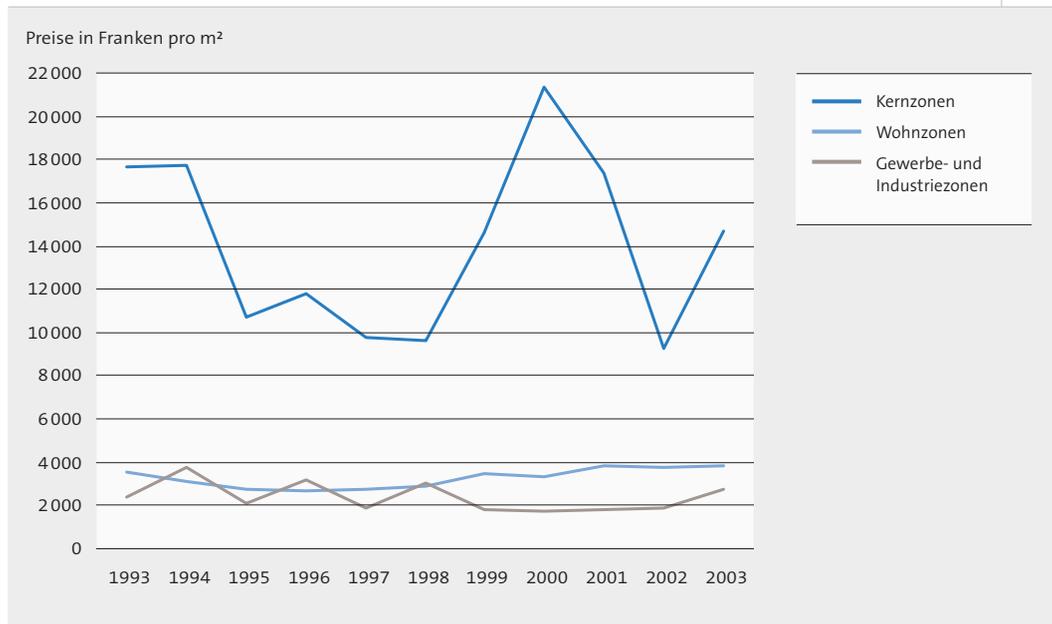
1 Gemäss Zonenplan 1992; es sind nur die Stadtquartiere aufgeführt, in denen ein entsprechender Freihandkauf erfolgte.

2 Inklusive besondere Wohngebiete.

Preise der im Freihandkauf umgesetzten bebauten Grundstücke

G_6.1.1

► nach Zonenart, seit 1993



T_6.1.16

Schwergewichtig erfolgte der Freihandkauf in den Wohnzonen 2 und 3. In diesen Zonen wurden die meisten Flächen gehandelt.

Der Handel von Industrie- und Gewerbeland betraf vor allem die Kreise 9 und 11, während die Freihandkäufe von in Wohnzonen gelegenen Grundstücken ihr grösstes Volumen in den Kreisen 7 und 11 erreichten.

Im Freihandkauf umgesetzte bebaute Grundstücksfläche

► nach Stadtquartier und Bauzone, 2003

T.6.1.16

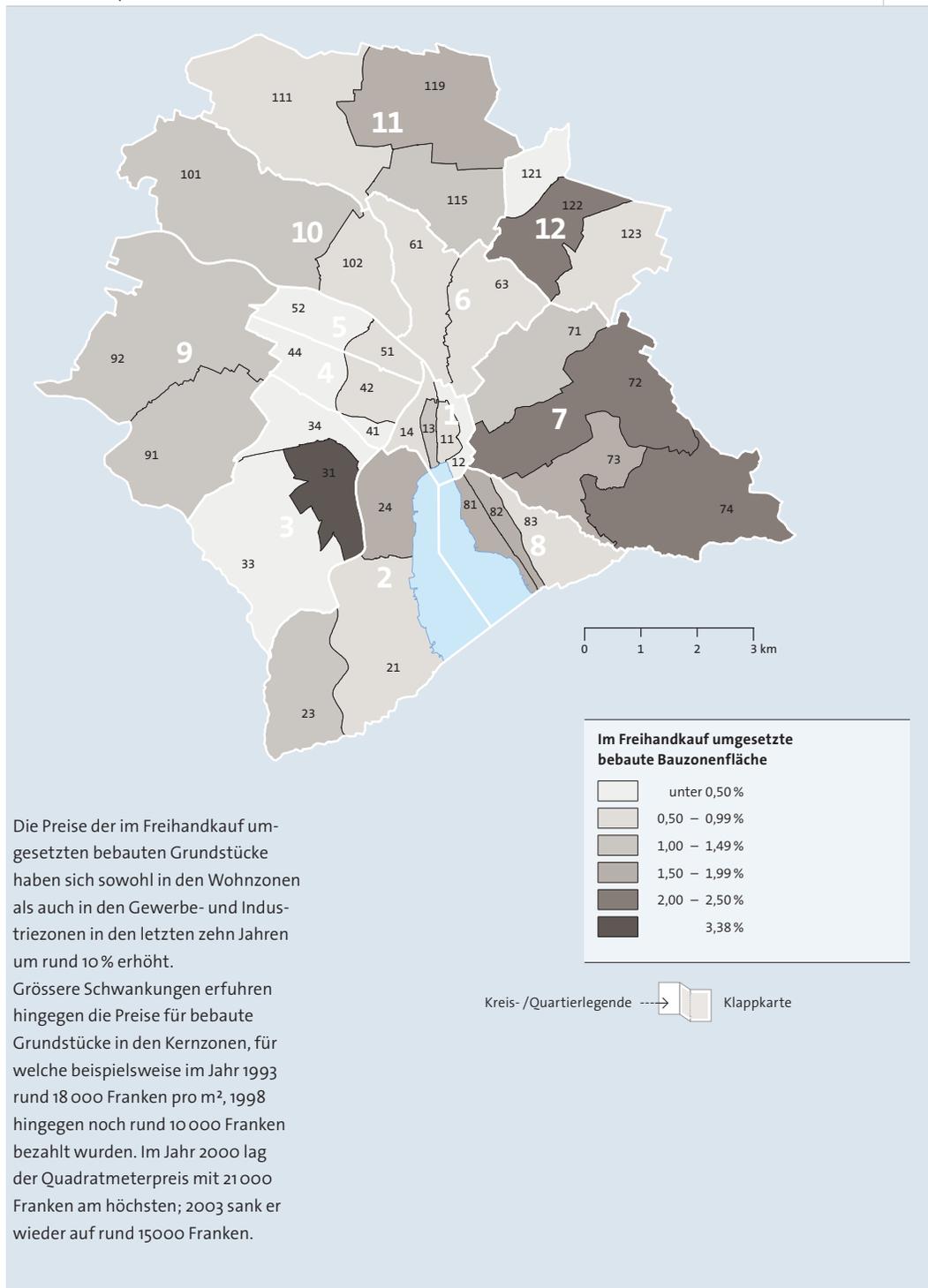
	Alle Bauzonen ¹		Wohnzonen ¹					Arbeitszonen ¹	
		2 ²	3	4	5	5Z,6Z,6D	Kernzonen	Industrie- und Gewerbebezonen	
Alle Angaben in m ²									
2002	635 302	192 560	121 751	58 442	16 447	59 095	38 536	148 471	
Ganze Stadt	2003	546 059	191 644	149 867	24 105	9 690	83 160	34 553	53 040
Kreis 1		10 199	–	–	–	–	–	10 199	–
Rathaus		1 785	–	–	–	–	–	1 785	–
Hochschulen		514	–	–	–	–	–	514	–
Lindenhof		3 051	–	–	–	–	–	3 051	–
City		4 849	–	–	–	–	–	4 849	–
Kreis 2		55 371	23 968	11 109	2 257	–	–	11 054	6 983
Wollishofen		20 639	12 174	8 425	40	–	–	–	–
Leimbach		7 312	7 109	–	–	–	–	203	–
Enge		27 420	4 685	2 684	2 217	–	–	10 851	6 983
Kreis 3		58 608	635	7 108	1 166	2 146	47 553	–	–
Alt-Wiedikon		51 772	194	5 365	500	1 719	43 994	–	–
Friesenberg		1 974	441	1 533	–	–	–	–	–
Sihlfeld		4 862	–	210	666	427	3 559	–	–
Kreis 4		12 341	–	–	448	5 220	3 809	2 864	–
Werd		1 041	–	–	–	–	1 041	–	–
Langstrasse		7 907	–	–	–	3 060	1 983	2 864	–
Hard		3 393	–	–	448	2 160	785	–	–
Kreis 5		5 269	–	–	–	1 007	3 377	885	–
Gewerbeschule		4 207	–	–	–	952	2 736	519	–
Escher Wyss		1 062	–	–	–	55	641	366	–
Kreis 6		23 216	6 164	7 871	4 133	–	5 048	–	–
Unterstrass		15 529	1 524	5 888	3 069	–	5 048	–	–
Oberstrass		7 687	4 640	1 983	1 064	–	–	–	–
Kreis 7		102 509	80 709	13 105	7 953	216	–	526	–
Fluntern		21 346	17 485	3 861	–	–	–	–	–
Hottingen		33 755	19 688	6 001	7 324	216	–	526	–
Hirslanden		14 354	11 138	2 587	629	–	–	–	–
Witikon		33 054	32 398	656	–	–	–	–	–
Kreis 8		27 873	6 736	4 783	2 198	290	2 022	6 248	5 596
Seefeld		9 911	–	1 962	–	–	1 701	6 248	–
Mühlebach		9 684	554	725	2 198	290	321	–	5 596
Weinegg		8 278	6 182	2 096	–	–	–	–	–
Kreis 9		65 426	15 758	25 599	1 280	173	4 036	1 265	17 315
Albisrieden		20 215	5 125	14 546	–	–	–	384	160
Altstetten		45 211	10 633	11 053	1 280	173	4 036	881	17 155
Kreis 10		43 143	30 498	8 668	3 053	–	871	53	–
Höngg		33 559	29 091	4 415	–	–	–	53	–
Wipkingen		9 584	1 407	4 253	3 053	–	871	–	–
Kreis 11		107 348	19 842	47 363	1 617	638	16 444	157	21 287
Affoltern		21 301	12 859	8 285	–	–	–	157	–
Oerlikon		36 695	3 592	11 721	870	–	1 436	–	19 076
Seebach		49 352	3 391	27 357	747	638	15 008	–	2 211
Kreis 12		34 756	7 334	24 261	–	–	–	1 302	1 859
Saatlen		3 849	2 095	1 754	–	–	–	–	–
Schwamendingen-Mitte		24 975	1 909	19 905	–	–	–	1 302	1 859
Hirzenbach		5 932	3 330	2 602	–	–	–	–	–

1 Gemäss Zonenplan 1992.

2 Inklusive besondere Wohngebiete.

Prozentualer Anteil im Freihandkauf umgesetzter bebauter Bauzonenfläche

► nach Stadtquartier, 2003



Preise der im Freihandkauf umgesetzten bebauten Grundstücke

► nach Bauzone und Stadtquartier, 2003

T 6.1.25

	Wohnzonen ¹					Arbeitszonen ¹		
	2 ²	3	4	5	5Z, 6Z, 6D	Kernzonen	Industrie- und Gewerbebezonen	
	Alle Angaben in Fr./m ²							
2002	2 515	3 104	3 394	7 352	8 629	9 251	1 916	
Ganze Stadt	2003	3 035	3 428	6 088	5 512	5 751	14 714	2 743
Kreis 1	–	–	–	–	–	–	24 226	–
Rathaus	–	–	–	–	–	–	11 499	–
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	11 418	–
Lindenhof	–	–	–	–	–	–	28 160	–
City	–	–	–	–	–	–	27 794	–
Kreis 2	3 367	4 336	5 014	–	–	16 241	7 678	
Wollishofen	2 359	4 031	5 250	–	–	–	–	
Leimbach	4 927	–	–	–	–	1 773	–	
Enge	3 618	5 294	5 010	–	–	16 512	7 678	
Kreis 3	3 543	2 144	3 799	5 592	1 939	–	–	
Alt-Wiedikon	3 144	2 263	4 600	5 026	1 524	–	–	
Friesenberg	3 719	1 553	–	–	–	–	–	
Sihlfeld	–	3 429	3 198	7 869	7 074	–	–	
Kreis 4	–	–	6 540	3 580	9 008	7 251	–	
Werd	–	–	–	–	8 939	–	–	
Langstrasse	–	–	–	1 873	10 615	7 251	–	
Hard	–	–	6 540	5 998	5 038	–	–	
Kreis 5	–	–	–	10 542	10 634	3 782	–	
Gewerbeschule	–	–	–	10 474	11 517	3 671	–	
Escher Wyss	–	–	–	11 727	6 864	3 940	–	
Kreis 6	3 381	4 340	7 344	–	14 175	–	–	
Unterstrass	3 619	3 936	7 327	–	14 175	–	–	
Oberstrass	3 303	5 537	7 392	–	–	–	–	
Kreis 7	3 177	6 137	7 014	16 343	–	6 844	–	
Fluntern	3 820	9 241	–	–	–	–	–	
Hottingen	3 536	5 587	7 198	16 343	–	6 844	–	
Hirslanden	2 887	3 639	4 865	–	–	–	–	
Witikon	2 712	2 744	–	–	–	–	–	
Kreis 8	2 481	4 720	10 060	9 241	10 533	7 690	6 371	
Seefeld	–	5 547	–	–	10 911	7 690	–	
Mühlebach	1 579	9 931	10 030	9 241	8 530	–	6 371	
Weinegg	2 562	2 143	–	–	–	–	–	
Kreis 9	3 521	2 489	2 789	13 295	5 203	3 217	2 061	
Albisrieden	2 489	2 138	–	–	–	1 953	5 669	
Altstetten	4 019	2 951	2 789	13 295	5 203	3 768	2 027	
Kreis 10	3 095	3 298	2 306	–	9 330	4 151	–	
Höngg	3 163	3 423	–	–	–	4 151	–	
Wipkingen	1 692	3 169	2 306	–	9 330	–	–	
Kreis 11	2 012	3 305	5 699	5 643	11 786	2 930	810	
Affoltern	2 059	3 385	–	–	–	2 930	–	
Oerlikon	1 834	2 708	6 697	–	13 579	–	775	
Seebach	2 021	3 536	4 538	5 643	11 614	–	1 110	
Kreis 12	2 029	2 650	–	–	–	991	1 762	
Saatlen	2 451	1 696	–	–	–	–	–	
Schwamendingen-Mitte	1 707	2 860	–	–	–	991	1 762	
Hirzenbach	1 947	1 685	–	–	–	–	–	

1 Gemäss Zonenplan 1992.

2 Inklusive besondere Wohngebiete.

Im Freihandkauf umgesetzte Eigentumswohnungen

► nach Stadtkreis, 2003



T_6.1.35

	Wohnungen im Stockwerkeigentum nach Zimmerzahl							Umgesetzte Fläche (m ²) ¹	Umsatzwert (1000 Fr.)	
	total	1	2	3	4	5	6 und mehr			
1993	364	28	66	118	89	36	27	38 041	197 903	
2002	579	29	84	147	145	91	83	66 772	377 471	
Ganze Stadt	2003	714	37	86	178	210	101	102	89 739	516 809
Kreis 1		12	2	2	3	1	2	2	1 037	10 355
Kreis 2		83	2	14	12	20	22	13	8 321	72 970
Kreis 3		17	–	5	3	6	3	–	1 531	6 038
Kreis 4		10	1	2	5	2	–	–	337	3 800
Kreis 5		6	–	2	2	–	2	–	184	5 321
Kreis 6		53	3	7	18	14	8	3	4 467	34 296
Kreis 7		169	5	8	33	45	26	52	32 637	176 016
Kreis 8		30	3	5	8	7	3	4	2 204	19 595
Kreis 9		70	7	9	25	15	11	3	8 037	37 641
Kreis 10		78	5	4	22	21	9	17	10 691	59 612
Kreis 11		172	8	25	44	73	15	7	18 194	84 973
Kreis 12		14	1	3	3	6	–	1	2 099	6 192

1 Auf die umgesetzten Wohnungen entfallende Anteile der Parzellenfläche.

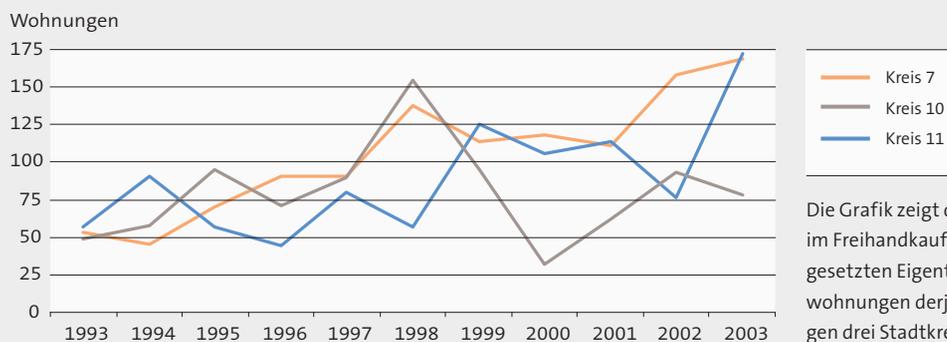
Das Geschäft mit den Eigentumswohnungen boomt weiterhin: 714 Wohnungen (23,3% mehr als im Vorjahr) wurden umgesetzt; ebenfalls stark gestiegen sind die gehandelten Preise (+9,8% pro Zimmer).

Über 50 Prozent des in der Stadt Zürich im Stockwerkeigentum umgesetzten Umsatzes betrifft Wohnungen in den Kreisen 7 und 10.

Anzahl der im Freihandkauf umgesetzten Eigentumswohnungen

G_6.1.2

► nach ausgewählten Stadtkreisen, 1992–2002



Die Grafik zeigt die im Freihandkauf umgesetzten Eigentumswohnungen derjenigen drei Stadtkreise, in welchen über die Zeitperiode von 1993 bis 2003 am meisten Wohnungen umgesetzt wurden.