





GRUNDEIGENTUM

6.1 Grundeigentumswechsel und Grundstückhandel | 166

METHODEN

Die Angaben beruhen auf einer Auswertung der Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter über unbebaute und bebaute Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Zürich. Bei Handänderungen von Mit- oder Stockwerkeigentum werden Anteile (Wertquoten) der Parzellenfläche gezählt.

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

Eigentumsart

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

Die übrigen Eigentumsarten sind durch ihre Bezeichnung eindeutig definiert.

Handänderungsart Unterschieden wird zwischen Kauf, Erbgang, Zwangsverwertung, Abtretung, Schenkung, Enteignung und Tausch.

Parzelle Im Katasterplan von Geomatik und Vermessung Zürich abgegrenzte Fläche, der eine eigene Katasternummer zugeteilt ist.

Zonenart Sie basiert auf dem Zonenplan BZO99.

Dort wird unterschieden zwischen:

- Wohnzonen: Zonen W2 (inklusive besondere Wohngebiete), W3, W4 und W5. (Die Zahl hinter dem «W» bezeichnet die Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschosse.)
- Zentrumszonen Z5, Z6 und Z7: Neben Wohnungen sind auch Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. (Die Zahl hinter dem «Z» bezeichnet die Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschosse.)
- Kernzonen: Altstadt sowie Kreis- und Quartierzentren
- Industriezonen: Zonen I in welchen Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Rahmen einer Ausnützungsziffer von maximal 50 % zulässig sind, Zonen IHD in welchen Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Rahmen der Grundmasse unbeschränkt zulässig sind
- Zonen für öffentliche Bauten, Freihalte-, Reserve-, Wald- und Gewässerzone

6.1 Grundeigentumswechsel und Grundstückhandel

Im Rahmen der sich etwas beruhigenden Bautätigkeit wurden 2007 im Freihandkauf gut zwanzig Prozent weniger Grundstückfläche umgesetzt als 2006. Die Reduktion betraf vor allem den Handel mit unbebauten Grundstückstücken, welche mittlerweile nur noch drei Prozent des Umsatzes ausmachen.

Pekuniär wurde der Rückgang der gehandelten Flächen fast vollständig kompensiert durch Preiserhöhungen, so dass sich der in Franken ausgewiesene Umsatz kaum veränderte. Der mittlere Preis für einen Quadratmeter bebauter Grundstückfläche stieg von 4570 auf 5510 Franken. Teurer wurde in erster Linie die städtische Peripherie: Während die Preise in den Kern- und Zentrumszonen unverändert blieben oder gar sanken, haben sich die Preise in den Industriezonen mehr als verdoppelt. In den Wohnzonen, in welchen höchstens zwei- oder dreistöckig gebaut werden darf, blieben die Preissteigerungen unter zehn Prozent, während sie in den vierstöckigen Wohngebieten um dreissig und in den fünfstöckigen gar um vierzig Prozent stiegen.

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Erwerbenden und Veräussernden, 2007



T_6.1.1

	Veräussernde	Erwerbende			Übrige	
		total	Natürliche Personen	Gesellschaften ¹		
Von grösster Bedeutung war der Handel zwischen natürlichen Personen als Veräussernde wie auch natürlichen Personen als Erwerbende. Die Fläche der gehandelten Parzellen ist gegenüber dem Vorjahr um 25 Prozent gesunken.	Parzellen	Parzellen				
		1997	1 709	1 553	96	60
		2006	1 982	1 799	113	70
	Total	2007	1 719	1 526	125	68
	Natürliche Personen		1 549	1 450	73	26
	Gesellschaften ¹		104	49	32	23
	Übrige		66	27	20	19
			Fläche (m²)			
		1997	720 013	505 567	119 673	94 773
		2006	958 134	645 016	194 303	118 815
Total	2007	717 969	485 884	119 239	112 846	
Natürliche Personen		500 498	438 377	46 547	15 574	
Gesellschaften ¹		123 753	26 703	37 525	59 525	
Übrige		93 718	20 804	35 167	37 747	
		Saldo der umgesetzten Fläche (m²)				
	1997	...	-7 071	-39 273	...	
	2006	...	-84 540	3 192	81 348	
Total	2007	...	-14 614	-4 514	19 128	
Natürliche Personen		14 614	...	19 844	-5 230	
Gesellschaften ¹		4 514	-19 844	...	24 358	
Übrige		-19 128	5 230	-24 358	...	

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

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Herkunft der Erwerbenden und Veräussernden, 2007



T_6.1.2

Herkunft bzw. Hauptsitz der Veräussernden

Herkunft bzw. Hauptsitz der Erwerbenden

		Herkunft bzw. Hauptsitz der Erwerbenden		
		total	Schweiz	Übrige
		Parzellen		
	1997	1 709	1 610	99
	2006	1 982	1 768	214
Total	2007	1 719	1 530	189
Schweiz		1 600	1 447	153
Übrige		119	83	36
		Fläche (m²)		
	1997	720 013	699 112	20 901
	2006	958 134	887 814	70 320
Total	2007	717 969	654 983	62 986
Schweiz		677 388	629 640	47 748
Übrige		40 581	25 343	15 238

Im Grundstückhandel sind in der Mehrzahl der Fälle Schweizer Veräussernde und Erwerbende beteiligt. Der Anteil der ausländischen Veräussernden bzw. Erwerbenden hat abgenommen.

Im Freihandkauf umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Erwerbenden und Veräussernden, 2007



T_6.1.3

Veräussernde

Erwerbende

		Erwerbende			
		total	Natürliche Personen	Gesellschaften ¹	Übrige
		Parzellen			
	1997	1 299	1 163	91	45
	2006	1 520	1 344	112	64
Total	2007	1 359	1 196	123	40
Natürliche Personen		1 211	1 123	73	15
Gesellschaften ¹		96	47	31	18
Übrige		52	26	19	7
		Fläche (m²)			
	1997	482 597	288 168	118 338	76 091
	2006	626 451	321 202	193 986	111 263
Total	2007	497 948	309 488	115 836	72 624
Natürliche Personen		320 817	263 033	46 547	11 237
Gesellschaften ¹		106 322	26 565	34 174	45 583
Übrige		70 809	19 890	35 115	15 804
		Saldo der umgesetzten Fläche (m²)			
	1997	...	12 586	968	7 987
	2006	...	-81 664	3 128	78 536
Total	2007	...	-11 329	9 514	1 815
Natürliche Personen		11 329	...	19 982	-8 653
Gesellschaften ¹		-9 514	-19 982	...	10 468
Übrige		-1 815	8 653	-10 468	...

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

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Handänderungsart, 2007

T_6.1.5

	Alle Parzellen		Bebaute Parzellen		Unbebaute Parzellen		
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)	
1997	1 709	720 013	1 624	639 124	85	80 889	
2006	1 982	958 134	1 874	839 563	108	118 571	
Total	2007	1 719	717 969	1 686	682 617	33	35 352
Handänderungsart							
Freihandkauf	1 359	497 948	1 346	483 028	13	14 920	
Erbgang	274	142 431	268	138 781	6	3 650	
Zwangsverwertung	5	1 948	4	1 905	1	43	
Abtretung, Schenkung	74	73 063	61	56 324	13	16 739	
Enteignung	2	632	2	632	–	–	
Tausch	5	1 947	5	1 947	–	–	

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Bebauungsart, 2007

T_6.1.6

	Umgesetzte Parzellen		Darunter Freihandkäufe		Anzahl Gebäude	Umsatzwert 1000 Fr.	Fr. je m ²	
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)				
1997	1 709	720 013	1 299	482 597	2 290	1 487 144	3 082	
2006	1 982	958 134	1 520	626 451	2 449	2 730 953	4 359	
Total	2007	1 719	717 969	1 359	497 948	2 385	2 684 195	5 391
Bebaute Parzellen zusammen	1 686	682 617	1 346	483 028	2 385	2 661 425	5 510	
Bebaut mit: ¹								
Einfamilienhäuser	238	116 084	172	78 864	165	233 158	2 956	
Mehrfamilienhäuser	838	298 435	711	216 546	1 080	1 004 576	4 639	
Wohnhäuser mit Geschäfts- räumen	475	126 534	367	80 322	431	534 967	6 660	
Übrige Wohnhäuser ²	8	4 162	8	4 162	8	27 473	6 601	
Nutzbauten mit Wohnungen	34	28 148	23	18 082	26	130 841	7 236	
Nutzbauten ohne Wohnungen	93	109 254	65	85 052	675	730 410	8 588	
Unbebaute Parzellen	33	35 352	13	14 920	–	22 770	1 526	

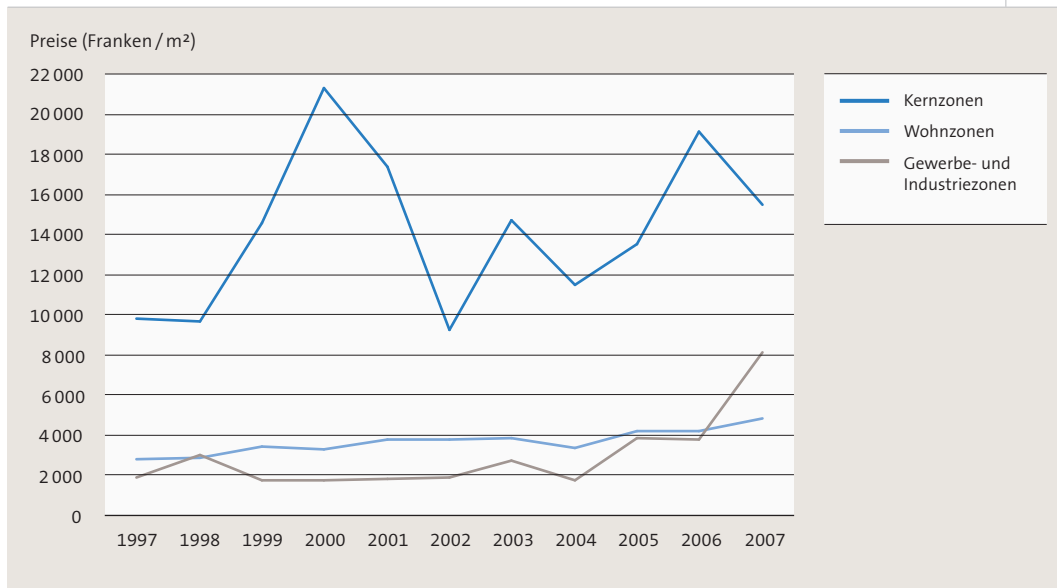
1 Nach der überwiegenden Zweckbestimmung des Hauptgebäudes.

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

Preise der im Freihandkauf umgesetzten bebauten Grundstücke

G_6.1.1

► nach Zonenart, 1997–2007



T_6.1.6

Die meisten der umgesetzten Parzellen sind bebaut. Während für unbebaute Parzellen ein durchschnittlicher Preis von 1526 Franken je m² bezahlt wurde, beträgt dieser Wert bei den mit Einfamilienhäusern bebauten Parzellen 2956 Franken je m² und 4639 Franken je m² (bebaut mit Mehrfamilienhäusern) sowie 6660 Franken je m² (bebaut mit Wohnhäusern mit Geschäftsräumen).

T_6.1.16

Schwergewichtig erfolgte der Freihandkauf in den Wohnzonen 2 und 3. In diesen Zonen wurden die meisten Flächen gehandelt. Der Handel in den Industriezonen betraf vor allem die Kreise 5, 9 und 11, während die Freihandkäufe von in Wohnzonen gelegenen Grundstücken ihr grösstes Volumen in den Kreisen 7, 9 und 11 erreichten.

Im Freihandkauf umgesetzte bebaute Grundstücksfläche

► nach Bauzone und Stadtquartier, 2007

T.6.1.16

	Alle Bauzonen ¹		Wohnzonen ¹					Arbeitszonen ¹	
		2 ²	3	4	5	5Z, 6Z, 7Z	Kernzonen	Industriezonen	
Alle Angaben in m ²									
Ganze Stadt	480 513	168 411	141 023	30 547	34 644	51 121	21 130	33 637	
Kreis 1	3 209	–	–	–	–	–	3 209	–	
Rathaus	2 110	–	–	–	–	–	2 110	–	
Hochschulen	37	–	–	–	–	–	37	–	
Lindenhof	521	–	–	–	–	–	521	–	
City	541	–	–	–	–	–	541	–	
Kreis 2	3 035	899	1 050	–	–	–	1 086	–	
Wollishofen	899	899	–	–	–	–	–	–	
Leimbach	–	–	–	–	–	–	–	–	
Enge	2 136	–	1 050	–	–	–	1 086	–	
Kreis 3	25 574	1 630	6 790	3 625	1 307	12 222	–	–	
Alt-Wiedikon	11 274	761	2 860	3 241	1 108	3 304	–	–	
Friesenberg	4 799	869	3 930	–	–	–	–	–	
Sihlfeld	9 501	–	–	384	199	8 918	–	–	
Kreis 4	25 197	–	–	44	15 235	4 274	5 644	–	
Werd	1 815	–	–	–	–	1 815	–	–	
Langstrasse	8 235	–	–	–	295	2 296	5 644	–	
Hard	15 147	–	–	44	14 940	163	–	–	
Kreis 5	44 137	–	–	–	13 506	13 582	1 954	15 095	
Gewerbeschule	15 498	–	–	–	9 205	4 604	1 689	–	
Escher Wyss	28 639	–	–	–	4 301	8 978	265	15 095	
Kreis 6	37 411	9 748	14 410	9 448	–	3 805	–	–	
Unterstrass	24 727	1 650	12 744	6 528	–	3 805	–	–	
Oberstrass	12 684	8 098	1 666	2 920	–	–	–	–	
Kreis 7	81 021	64 910	10 244	3 422	211	–	2 234	–	
Fluntern	22 586	17 308	5 278	–	–	–	–	–	
Hottingen	21 070	13 388	2 962	2 275	211	–	2 234	–	
Hirslanden	4 769	1 618	2 004	1 147	–	–	–	–	
Witikon	32 596	32 596	–	–	–	–	–	–	
Kreis 8	20 515	12 483	3 181	–	735	2 335	1 781	–	
Seefeld	4 053	–	–	–	–	2 272	1 781	–	
Mühlebach	3 658	466	2 820	–	309	63	–	–	
Weinegg	12 804	12 017	361	–	426	–	–	–	
Kreis 9	67 885	19 145	29 099	500	3 044	3 584	4 875	7 638	
Albisrieden	30 192	11 533	17 107	–	–	–	13	1 539	
Altstetten	37 693	7 612	11 992	500	3 044	3 584	4 862	6 099	
Kreis 10	51 614	30 478	8 850	8 608	–	1 410	180	2 088	
Höngg	33 369	28 679	4 510	–	–	–	180	–	
Wipkingen	18 245	1 799	4 340	8 608	–	1 410	–	2 088	
Kreis 11	105 467	24 468	58 050	3 451	606	9 909	167	8 816	
Affoltern	46 253	15 685	30 401	–	–	–	167	–	
Oerlikon	30 362	3 518	15 133	1 802	–	9 909	–	–	
Seebach	28 852	5 265	12 516	1 649	606	–	–	8 816	
Kreis 12	15 448	4 650	9 349	1 449	–	–	–	–	
Saatlen	879	738	141	–	–	–	–	–	
Schwamendingen-Mitte	7 568	86	6 033	1 449	–	–	–	–	
Hirzenbach	7 001	3 826	3 175	–	–	–	–	–	

1 Gemäss Zonenplan 1999.

2 Inklusive besondere Wohngebiete und Quartierhaltungszone.

Preise der im Freihandkauf umgesetzten bebauten Grundstücke

► nach Bauzone und Stadtquartier, 2007

T.6.1.25

	Wohnzonen ¹					Arbeitszonen ¹	
	2 ²	3	4	5	5Z, 6Z, 7Z	Kernzonen	Industriezonen
Alle Angaben in Fr./m ²							
Ganze Stadt	3 807	3 663	6 590	6 981	8 879	15 481	8 106
Kreis 1	–	–	–	–	–	55 552	–
Rathaus	–	–	–	–	–	47 825	–
Hochschulen	–	–	–	–	–	72 973	–
Lindenhof	–	–	–	–	–	113 666	–
City	–	–	–	–	–	28 530	–
Kreis 2	1 734	4 957	–	–	–	42 634	–
Wollishofen	1 734	–	–	–	–	–	–
Leimbach	–	–	–	–	–	–	–
Enge	–	4 957	–	–	–	42 634	–
Kreis 3	2 991	2 878	3 716	5 297	11 030	–	–
Alt-Wiedikon	2 438	4 258	3 508	4 263	8 974	–	–
Friesenberg	3 475	1 873	–	–	–	–	–
Sihlfeld	–	–	5 469	11 055	11 792	–	–
Kreis 4	–	–	13 182	4 930	14 966	8 964	–
Werd	–	–	–	–	14 744	–	–
Langstrasse	–	–	–	18 797	15 268	8 964	–
Hard	–	–	13 182	4 657	13 190	–	–
Kreis 5	–	–	–	9 297	5 100	4 962	7 571
Gewerbeschule	–	–	–	10 137	7 598	5 118	–
Escher Wyss	–	–	–	7 501	3 819	3 962	7 571
Kreis 6	5 226	4 152	9 131	–	12 396	–	–
Unterstrass	4 277	3 899	8 628	–	12 396	–	–
Oberstrass	5 419	6 086	10 254	–	–	–	–
Kreis 7	4 568	6 035	7 938	21 351	–	7 640	–
Fluntern	5 407	3 827	–	–	–	–	–
Hottingen	5 067	10 034	8 604	21 351	–	7 640	–
Hirslanden	3 767	5 938	6 617	–	–	–	–
Witikon	3 958	–	–	–	–	–	–
Kreis 8	3 825	4 995	–	12 254	8 880	5 233	–
Seefeld	–	–	–	–	8 510	5 233	–
Mühlebach	4 592	4 805	–	10 841	22 222	–	–
Weinegg	3 795	6 482	–	13 279	–	–	–
Kreis 9	3 977	2 607	2 100	5 972	4 743	3 061	7 405
Albisrieden	4 064	2 250	–	–	–	8 000	10 238
Altstetten	3 845	3 115	2 100	5 972	4 743	3 047	6 690
Kreis 10	3 525	3 542	5 567	–	5 482	4 444	2 074
Höngg	3 555	3 539	–	–	–	4 444	–
Wipkingen	3 041	3 546	5 567	–	5 482	–	2 074
Kreis 11	1 819	3 934	5 130	4 208	9 411	898	11 059
Affoltern	1 603	4 156	–	–	–	898	–
Oerlikon	3 056	4 345	5 469	–	9 411	–	–
Seebach	1 639	2 899	4 760	4 208	–	–	11 059
Kreis 12	2 463	2 007	4 934	–	–	–	–
Saatlen	3 374	4 149	–	–	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	5 233	2 653	4 934	–	–	–	–
Hirzenbach	2 226	683	–	–	–	–	–

1 Gemäss Zonenplan 1999.

2 Inklusive besondere Wohngebiete und Quartiererhaltungszone.

Im Freihandkauf umgesetzte Eigentumswohnungen

► nach Stadtquartier, 2007

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			
1997	521	22	69	174	158	56	42	60023	285 717	
2006	585	23	70	170	172	76	74	82453	488 530	
Ganze Stadt	2007	641	37	73	190	176	102	63	89 501	563 406
Kreis 1		11	2	4	2	–	3	–	228	11 518
Rathaus		4	2	2	–	–	–	–	47	1 503
Hochschulen		–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lindenhof		5	–	2	2	–	1	–	120	8 635
City		2	–	–	–	–	2	–	61	1 380
Kreis 2		2	–	2	–	–	–	–	122	934
Wollishofen		1	–	1	–	–	–	–	49	...
Leimbach		–	–	–	–	–	–	–	–	–
Enge		1	–	1	–	–	–	–	73	...
Kreis 3		67	8	6	33	12	2	6	5 550	45 918
Alt-Wiedikon		21	2	2	11	4	–	2	2 748	12 026
Friesenberg		2	1	–	–	–	–	1	1 036	1 540
Sihlfeld		44	5	4	22	8	2	3	1 766	32 352
Kreis 4		24	4	–	10	8	1	1	758	13 297
Werd		3	–	–	–	1	1	1	46	2 860
Langstrasse		15	–	–	9	6	–	–	574	8 722
Hard		6	4	–	1	1	–	–	138	1 715
Kreis 5		22	3	8	9	1	1	–	5 209	18 120
Gewerbeschule		10	–	4	4	1	1	–	412	5 692
Escher Wyss		12	3	4	5	–	–	–	4 797	12 428
Kreis 6		52	2	5	21	10	8	6	6 352	51 933
Unterstrass		30	1	3	15	7	3	1	2 547	27 103
Oberstrass		22	1	2	6	3	5	5	3 805	24 830
Kreis 7		123	3	8	28	30	32	22	28 018	163 925
Fluntern		26	1	1	4	6	5	9	5 407	40 706
Hottingen		35	1	6	8	8	5	7	5 301	42 007
Hirslanden		6	–	–	3	1	–	2	384	5 570
Witikon		56	1	1	13	15	22	4	16 926	75 642
Kreis 8		41	2	3	5	16	10	5	8 023	47 787
Seefeld		5	–	2	1	1	–	1	173	3 975
Mühlebach		9	1	1	3	2	1	1	866	8 240
Weinegg		27	1	–	1	13	9	3	6 984	35 572
Kreis 9		94	4	6	19	46	17	2	11 657	66 084
Albisrieden		63	2	4	14	27	15	1	6 638	43 421
Altstetten		31	2	2	5	19	2	1	5 019	22 663
Kreis 10		90	3	13	23	24	9	18	11 113	68 378
Höngg		64	3	10	12	13	9	17	8 939	53 404
Wipkingen		26	–	3	11	11	–	1	2 174	14 974
Kreis 11		102	4	16	36	24	19	3	10 945	69 122
Affoltern		5	–	–	2	2	1	–	778	2 464
Oerlikon		68	4	11	17	19	14	3	7 221	49 018
Seebach		29	–	5	17	3	4	–	2 946	17 640
Kreis 12		13	2	2	4	5	–	–	1 526	6 390
Saatlen		3	–	1	–	2	–	–	373	1 765
Schwamendingen-Mitte		10	2	1	4	3	–	–	1 153	4 625
Hirzenbach		–	–	–	–	–	–	–	–	–

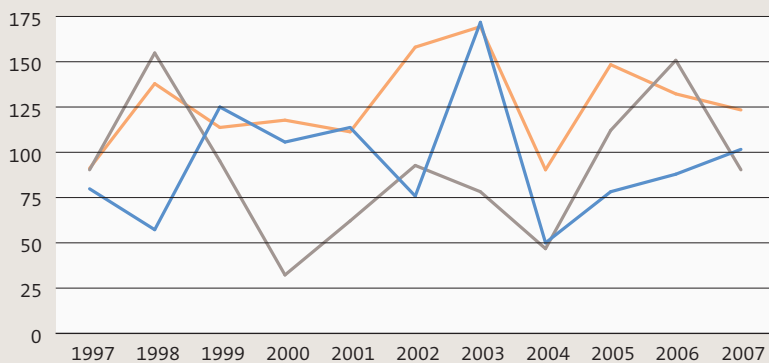
1 Auf die umgesetzten Wohnungen entfallende Anteile der Parzellenfläche.

Anzahl der im Freihandkauf umgesetzten Eigentumswohnungen

G_6.1.2

► nach ausgewähltem Stadtkreis, 1997–2007

Wohnungen



Die Grafik zeigt die im Freihandkauf umgesetzten Eigentumswohnungen derjenigen drei Stadtkreise, in welchen über die Zeitperiode von 1997 bis 2007 am meisten Wohnungen umgesetzt wurden.

T_6.1.35 Der Umsatz der Wohnungen im Stockwerkeigentum ist leicht angestiegen: 641 Wohnungen (9,6% mehr als im Vorjahr). Die gehandelten Preise sind ebenfalls gestiegen.

Die meisten der in der Stadt Zürich umgesetzten Eigentumswohnungen befinden sich in den Kreisen 7, 9, 10 und 11.