

Zürich, 5. November 2015

Medienmitteilung

## **Immobilienpreise: Aufwärtstrend gestoppt?**

### Rückläufiges Preisniveau beim Verkauf von Wohnliegenschaften

**Die Auswertung von über 2000 Transaktionen von Wohngebäuden in der Stadt Zürich aus den Jahren 2008 bis 2015 zeigt ein starkes Preiswachstum, das sich zuletzt jedoch deutlich abgeschwächt hat. Im aktuellen Jahr ist das Preisniveau zum ersten Mal in der betrachteten Periode sogar leicht rückläufig. Mittels eines Online-Tools lassen sich Grundstück- und Wohnflächenpreise nach Quartier und Zonenart für jede Adresse in der Stadt Zürich abrufen.**

Der mittlere Handänderungspreis von Wohngebäuden (ohne Neubauten und ohne Stockwerkeigentum) lag in der Stadt Zürich im Jahr 2015 bei 8000 Franken pro Quadratmeter Geschossfläche. Ausgewertet wurden insgesamt über 2000 Handänderungen aus den Jahren 2008 bis 2015, davon 189 aus dem laufenden Jahr. 2015 ist das erste Jahr seit Beginn der Zeitreihe, in dem das Preisniveau sinkt. Die Preise liegen aber immer noch fast 54 Prozent über dem Niveau von 2008. Besonders ausgeprägt war das Preiswachstum zwischen 2008 und 2012. Danach stiegen die Medianpreise bis ins Jahr 2014 zwar weiterhin an, jedoch mit deutlich geringeren Wachstumsraten.

### **Trendwende im Hochpreissegment bereits 2014**

Etwas anders sieht das Bild aus, wenn man anstelle des Medianwerts die Preise für das dritte Quartil betrachtet – also jene Werte, bei denen drei Viertel der Preise darunter liegen und nur ein Viertel darüber. Hier wurden die höchsten Preise bereits im Jahr 2013 erreicht. Seither sanken sie 2014 zunächst leicht, im aktuellen Jahr aber deutlich stärker. Im Gegensatz zu den Wohnliegenschaften im mittleren Preissegment stellen sinkende Preise im Hochpreissegment also kein neues Phänomen dar, sondern die Fortsetzung eines bereits 2014 begonnenen Trends.

**Deutliche Preisunterschiede zwischen den Quartieren**

Besonders teuer wurden Wohnimmobilien an Lagen gehandelt, die sich durch ihre Zentralität oder ihre hohe Wohnqualität – beispielsweise wegen der Besonnung, Ruhe oder Aussicht – auszeichnen. An der Spitze standen dabei die Quartiere im Kreis 1 und Fluntern, wo die Preise über die gesamte Auswertungsperiode im Mittel bei mehr als 12 000 Franken pro Quadratmeter gebaute Geschossfläche lagen. Mit Preisen von deutlich unter 6000 Franken vergleichsweise günstig waren Wohnliegenschaften hingegen in den Quartieren Langstrasse, Sihlfeld, Gewerbeschule, Wipkingen und Schwamendingen-Mitte.

**Online-Abruf von Transaktionsdaten nach Quartier und Zonenart**

Auf der [Website von Statistik Stadt Zürich](#) sind Handänderungsdaten nach Quartier und Zonenart für jede beliebige Adresse innerhalb der Stadt abrufbar. Drei Preiskategorien können separat abgefragt werden: Der Preis pro Quadratmeter bebauter Grundstückfläche, der Preis pro Quadratmeter bebauter Grundstückfläche abzüglich Versicherungswert und der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche im Stockwerkeigentum.

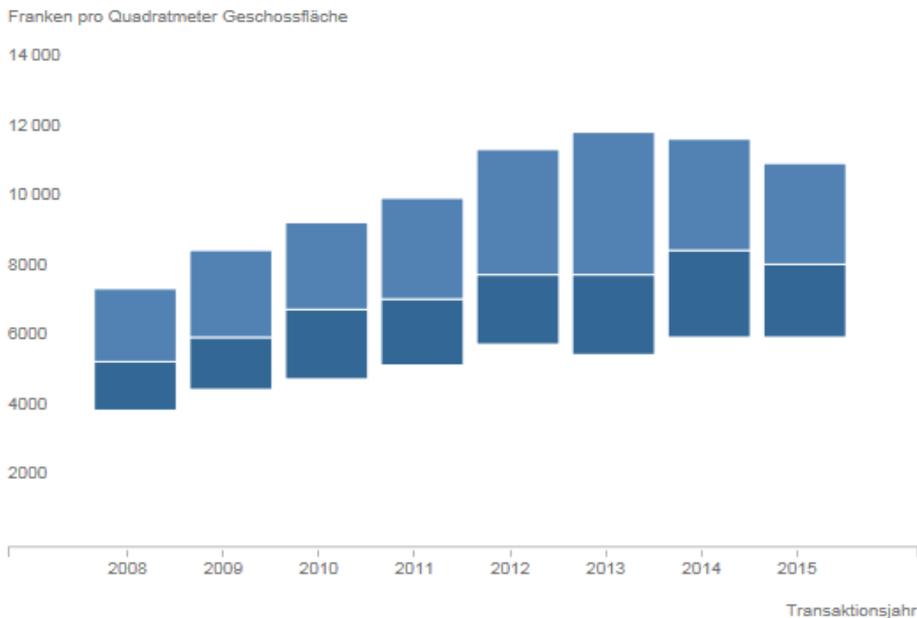
**Hinweis an die Redaktionen:**

Weitere Auskünfte erteilt Martin Brenner, Statistik Stadt Zürich, Telefon 044 412 08 33.

Weitere Informationen zu den Immobilienpreisen finden sich im [Webartikel](#).

Weitere Informationen zum Online-Tool: siehe nächste Seite.

Grafik: Preis in Franken pro Quadratmeter Geschossfläche für Wohnimmobilien 2008–2015



#### Lesebeispiel:

Bei den im Jahr 2014 gehandelten Liegenschaften lag der Preis pro Quadratmeter Geschossfläche je zur Hälfte über und zur Hälfte unter der Grenze von 8400 Franken. Ein Viertel der Transaktionen wurden zu einem Quadratmeterpreis von unter 5900 Franken abgeschlossen, ein weiterer Viertel zu über 11 600 Franken.

#### Online-Tool zum Immobilienhandel

Auf der Website von Statistik Stadt Zürich sind Handänderungsdaten nach Quartier und Zonenart für jede beliebige Adresse innerhalb der Stadt abrufbar. Das Tool beinhaltet drei Datensätze, die jeweils separat abgerufen werden können:

- **Der Preis pro m<sup>2</sup> bebauter Grundstückfläche** zeigt den Landpreis inkl. Gebäudewert an, da beide Komponenten immer gemeinsam gehandelt werden. Es wird also nicht unterschieden, ob auf einem Grundstück ein Neubau oder ein Abbruchobjekt steht. Entsprechend können die Werte je nach Struktur der gehandelten Grundstücke zwischen den einzelnen Jahren relativ stark schwanken.
- **Der Preis pro m<sup>2</sup> bebauter Grundstückfläche** abzüglich Versicherungswert geht zunächst ebenfalls vom gesamten Transaktionspreis aus, zieht davon aber den offiziellen Gebäudeversicherungswert ab. So wird näherungsweise der reine Landpreis geschätzt, der die unterschiedliche Bebauung von Grundstücken soweit als möglich herausrechnet. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass der Gebäudeversicherungswert nicht immer sehr aussagekräftig ist.
- **Der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Stockwerkeigentum** betrachtet im Gegensatz zu den beiden vorher beschriebenen Kennzahlen nicht den Landpreis, sondern den Wohnflächenpreis von Liegenschaften im Stockwerkeigentum. Anders als bei den beiden obengenannten Kennzahlen liegen dem Datensatz also keine Handänderungen von Grundstücken zu Grunde, sondern Handänderungen von Stockwerkeigentumsanteilen.