



GRUNDEIGENTUM

6.1 Grundeigentumswechsel und Grundstückhandel | 170

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

Eigentumsarten

- 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.

Handänderungsarten Sie entsprechen den Rechtsbegriffen im OR und ZGB.

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

Zonenarten Sie basieren 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.
- 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

2004 wurde im Freihandkauf etwa 20 Prozent weniger Fläche umgesetzt als im Vorjahr. Da aber Abtretungen und Schenkungen zunahmen und auch deutlich mehr Flächen zwangsverwertet werden mussten, blieb die Summe aller Grundeigentumswechsel nur geringfügig unter dem Vorjahreswert.

Im Freihandverkauf hat sich der Umsatz der unbebauten Flächen gegenüber dem Vorjahr verandert halbfacht, während jener der bebauten Flächen um knapp 30 Prozent zurückging. Trotz des damit erhöhten Anteils unbebauter Flächen bleibt der Handel mit Wohnhäusern bedeutendstes Segment des Freihandverkaufs.

Die Preise bebauter Grundstücke haben gegenüber dem Vorjahr etwas nachgegeben, ohne dass sich in der relativen Bewertung der verschiedenen Lagen nennenswerte Veränderungen ergeben hätten.

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Erwerbenden und Veräussernden, 2004



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 Flächen durch Gesellschaften hat sich im laufenden Jahr leicht verstärkt. Die Anzahl der gehandelten Parzellen hat gegenüber dem Vorjahr um rund einen Fünftel abgenommen.

	Erwerbende			
	total	Natürliche Personen	Gesellschaften ¹	übrige
Parzellen				
1994	1273	1140	99	154
2003	1997	1810	121	66
Total	2004	1605	1406	88
Veräussernde				
Natürliche Personen	1395	1328	36	31
Gesellschaften ¹	127	44	43	40
Übrige	83	34	9	40
Fläche (m²)				
1994	798436	661052	85506	393780
2003	857757	559977	166811	130969
Total	2004	810038	480779	107827
Veräussernde				
Natürliche Personen	464622	428519	22673	13430
Gesellschaften ¹	274517	26512	77602	170403
Übrige	70899	25748	7552	37599
Fläche (m²), Gewinn bzw. Verlust (-) der Erwerbenden (Saldo)				
1994	...	-18076	10089	7987
2003	...	-2743	-71807	74550
Total	2004	...	16157	-166690
Veräussernde				
Natürliche Personen	-16157	...	-3839	-12318
Gesellschaften ¹	166690	3839	...	162851
Übrige	-150533	12318	-162851	...

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

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Herkunft der Erwerbenden und Veräussernden, 2004



T.6.1.2

	Herkunft bzw. Hauptsitz der Erwerbenden		
	total	Schweiz	übrige
Parzellen			
1994	1273	1245	28
2003	1997	1820	177
Total	2004	1605	1482
Herkunft bzw. Hauptsitz der Veräussernden			
Schweiz	1573	1460	113
Übrige	32	22	10
Fläche (m²)			
1994	798436	780203	18233
2003	857757	816653	41104
Total	2004	810038	771696
Herkunft bzw. Hauptsitz der Veräussernden			
Schweiz	794856	762984	31872
Übrige	15182	8712	6470

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

Im Freihandkauf umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Erwerbenden und Veräussernden, 2004



T.6.1.3

	Erwerbende			
	total	Natürliche Personen	Gesellschaften ¹	übrige
Parzellen				
1994	845	745	74	117
2003	1602	1432	119	51
Total	2004	1123	957	84
Veräussernde				
Natürliche Personen	928	881	34	13
Gesellschaften ¹	115	42	41	32
Übrige	80	34	9	37
Fläche (m²)				
1994	357108	238098	71626	255179
2003	617219	331914	166115	119190
Total	2004	491340	238133	106736
Veräussernde				
Natürliche Personen	214992	188213	21943	4836
Gesellschaften ¹	208176	24172	77241	106763
Übrige	68172	25748	7552	34872
Fläche (m²), Gewinn bzw. Verlust (-) der Erwerbenden (Saldo)				
1994	...	-9024	2679	7987
2003	...	7268	-70751	63483
Total	2004	...	23141	-101440
Veräussernde				
Natürliche Personen	-23141	...	-2229	-20912
Gesellschaften ¹	101440	2229	...	99211
Übrige	-78299	20912	-99211	...

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

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Handänderungsart, 2004

T.6.1.5

	Alle Parzellen		Bebaute Parzellen		Unbebaute Parzellen		
	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)	Anzahl	Fläche (m ²)	
1994	1 273	798 436	1 212	529 477	61	268 959	
2003	1 997	857 757	1 927	774 647	70	83 110	
Total	2004	1 605	810 038	1 499	665 911	106	144 127
Handänderungsart							
Freihandkauf	1 123	491 340	1 085	386 257	38	105 083	
Erbgang	342	194 584	296	170 218	46	24 366	
Zwangsverwertung	9	41 217	9	41 217	–	–	
Abtretung, Schenkung	129	82 587	107	67 909	22	14 678	
Enteignung	–	–	–	–	–	–	
Tausch	2	310	2	310	–	–	

Umgesetzte Parzellen und Fläche

► nach Bebauungsart, 2004

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)				
1994	1 273	798 436	845	357 108	1 398	1 487 252	4 165	
2003	1 997	857 757	1 602	617 219	2 607	2 540 125	4 115	
Total	2004	1 605	810 038	1 123	491 340	1 738	1 754 639	3 571
Bebaute Parzellen zusammen	1 499	665 911	1 085	386 257	1 738	1 642 180	4 252	
Bebaut mit: ¹								
Einfamilienhäuser	264	100 713	170	62 390	133	151 014	2 420	
Mehrfamilienhäuser	676	259 561	509	152 586	574	519 093	3 402	
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	420	110 011	314	64 404	338	417 736	6 486	
Übrige Wohnhäuser ²	–	–	–	–	–	–	–	
Nutzbauten mit Wohnungen	46	47 203	31	35 588	30	145 505	4 089	
Nutzbauten ohne Wohnungen	93	148 423	61	71 289	663	408 832	5 735	
Unbebaute Parzellen	106	144 127	38	105 083	–	112 459	1 070	

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 1070 Franken je m² bezahlt wurde, beträgt dieser Wert bei den mit Einfamilienhäusern bebauten Parzellen 2420 Franken je m² und 3402 Franken je m² (bebaut mit Mehrfamilienhäusern) sowie 6486 Franken je m² (bebaut mit Wohnhäusern mit Geschäftsräumen).

Im Freihandkauf umgesetzte unbebaute Grundstückfläche

► nach Bauzone und Stadtquartier, 2004

T.6.1.15

	Alle Bauzonen ¹	Wohnzonen ¹		Arbeitszonen ¹				
		2 ²	3	4	5	5Z, 6Z, 7Z	Kernzonen	Industriezonen
Grundstückfläche (m²)	56 820	16 493	8 262	–	–	1 048	37	30 980
Ganze Stadt	37	–	–	–	–	–	37	–
Hochschulen	1	1	–	–	–	–	–	–
Wollishofen	27	–	–	–	–	27	–	–
Werd	1 794	1 794	–	–	–	–	–	–
Gewerbeschule	983	–	–	–	–	983	–	–
Escher Wyss	966	–	966	–	–	–	–	–
Unterstrass	3 461	3 461	–	–	–	–	–	–
Hottingen	1 308	1 308	–	–	–	–	–	–
Witikon	760	722	–	–	–	38	–	–
Altstetten	8 067	8 067	–	–	–	–	–	–
Höngg	1 140	1 140	–	–	–	–	–	–
Wipkingen	2 604	–	–	–	–	–	–	2 604
Affoltern	28 376	–	–	–	–	–	–	28 376
Oerlikon	1 742	–	1 742	–	–	–	–	–
Seebach	5 554	–	5 554	–	–	–	–	–
Hirzenbach								
Bodenpreise (Fr./m²)	...	2 106	837	–	–	152	703	1 832
Ganze Stadt	...	–	–	–	–	–	703	–
Hochschulen	...	20 000	–	–	–	–	–	–
Wollishofen	...	–	–	–	–	1 852	–	–
Werd	...	5 588	–	–	–	–	–	–
Gewerbeschule	...	–	–	–	–	51	–	–
Escher Wyss	...	–	–	–	–	–	–	–
Unterstrass	...	2 341	–	–	–	–	–	–
Hottingen	...	1 453	–	–	–	–	–	–
Witikon	...	1 280	–	–	–	1 553	–	–
Altstetten	...	1 514	–	–	–	–	–	–
Höngg	...	1 354	–	–	–	–	–	–
Wipkingen	...	–	–	–	–	–	–	–
Affoltern	...	–	–	–	–	–	–	468
Oerlikon	...	–	–	–	–	–	–	1 957
Seebach	...	–	1 573	–	–	–	–	–
Hirzenbach	...	–	500	–	–	–	–	–

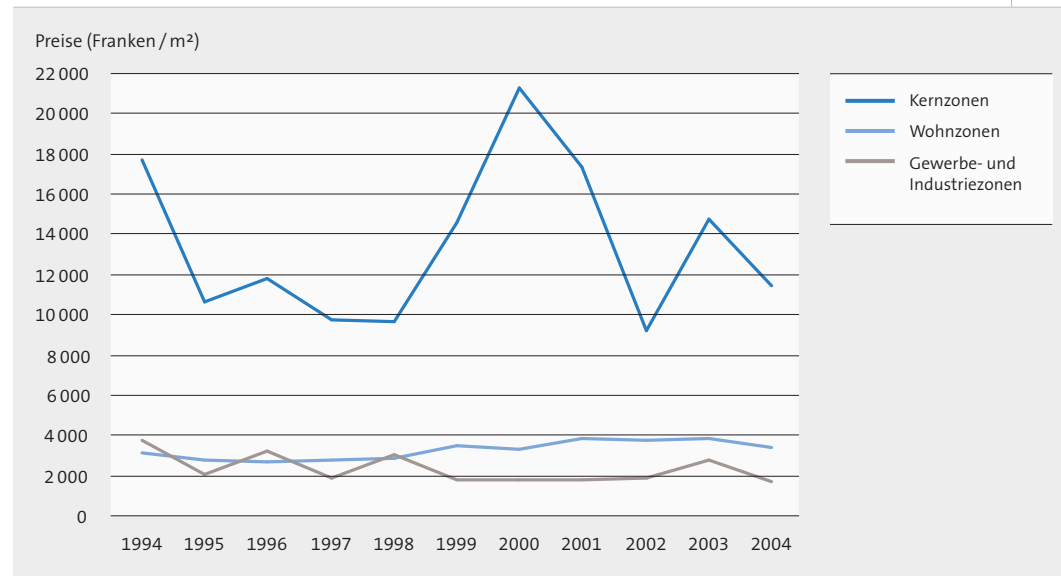
1 Gemäss Zonenplan 1999; es sind nur die Stadtquartiere aufgeführt, in denen ein entsprechender Freihandkauf erfolgte.

2 Inklusive besondere Wohngebiete und Quartiererhaltungzone.

Preise der im Freihandkauf umgesetzten bebauten Grundstücke

G_6.1.1

► nach Zonenart, 1994–2004



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 2 und 11, während die Freihandkäufe von in Wohnzonen gelegenen Grundstücken ihr grösstes Volumen in den Kreisen 7 und 11 erreichten.

Im Freihandkauf umgesetzte bebaute Grundstückfläche

T_6.1.16

► nach Stadtquartier und Bauzone, 2004

	Alle Bauzonen ¹		Wohnzonen ¹					Arbeitszonen ¹	
		2 ²	3	4	5	5Z,6Z,7Z	Kernzonen	Industriezonen	
Alle Angaben in m ²									
Ganze Stadt	383 652	153 473	75 783	15 410	28 684	38 330	47 378	24 594	
Kreis 1	6 730	–	–	–	–	517	6 213	–	
Rathaus	1 727	–	–	–	–	–	1 727	–	
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	
Lindenhof	1 880	–	–	–	–	–	1 880	–	
City	3 123	–	–	–	–	517	2 606	–	
Kreis 2	27 844	14 096	4 571	–	–	–	1 951	7 226	
Wollishofen	14 061	5 771	3 291	–	–	–	–	4 999	
Leimbach	8 963	7 012	–	–	–	–	1 951	–	
Enge	4 820	1 313	1 280	–	–	–	–	2 227	
Kreis 3	22 318	1 497	11 696	971	2 090	6 064	–	–	
Alt-Wiedikon	14 590	170	9 551	405	1 483	2 981	–	–	
Friesenberg	3 472	1 327	2 145	–	–	–	–	–	
Sihlfeld	4 256	–	–	566	607	3 083	–	–	
Kreis 4	25 728	–	–	–	1 899	14 999	8 318	512	
Werd	2 679	–	–	–	–	2 679	–	–	
Langstrasse	21 547	–	–	–	909	12 320	8 318	–	
Hard	1 502	–	–	–	990	–	–	512	
Kreis 5	11 953	166	–	–	4 071	5 161	438	2 117	
Gewerbeschule	1 703	166	–	–	411	926	200	–	
Escher Wyss	10 250	–	–	–	3 660	4 235	238	2 117	
Kreis 6	19 159	8 086	7 104	2 815	–	1 154	–	–	
Unterstrass	7 878	977	3 804	1 943	–	1 154	–	–	
Oberstrass	11 281	7 109	3 300	872	–	–	–	–	
Kreis 7	59 364	48 341	6 223	2 162	682	–	1 956	–	
Fluntern	14 954	11 796	3 158	–	–	–	–	–	
Hottingen	21 344	16 355	1 899	991	143	–	1 956	–	
Hirslanden	6 071	3 349	1 012	1 171	539	–	–	–	
Witikon	16 995	16 841	154	–	–	–	–	–	
Kreis 8	46 428	13 902	2 773	25	287	2 837	25 894	710	
Seefeld	29 363	–	797	25	–	2 647	25 894	–	
Mühlebach	4 466	2 927	352	–	287	190	–	710	
Weinegg	12 599	10 975	1 624	–	–	–	–	–	
Kreis 9	37 822	11 909	17 332	2 245	–	4 020	1 186	1 130	
Albisrieden	23 525	7 358	15 037	–	–	–	–	1 130	
Altstetten	14 297	4 551	2 295	2 245	–	4 020	1 186	–	
Kreis 10	27 411	19 676	3 465	2 386	–	462	1 422	–	
Höngg	22 285	18 624	2 239	–	–	–	1 422	–	
Wipkingen	5 126	1 052	1 226	2 386	–	462	–	–	
Kreis 11	82 336	24 432	20 004	2 230	19 655	3 116	–	12 899	
Affoltern	24 090	17 650	6 440	–	–	–	–	–	
Oerlikon	32 792	2 360	6 152	1 509	19 655	3 116	–	–	
Seebach	25 454	4 422	7 412	721	–	–	–	12 899	
Kreis 12	16 559	11 368	2 615	2 576	–	–	–	–	
Saatlen	7 113	6 477	636	–	–	–	–	–	
Schwamendingen-Mitte	4 555	–	1 979	2 576	–	–	–	–	
Hirzenbach	4 891	4 891	–	–	–	–	–	–	

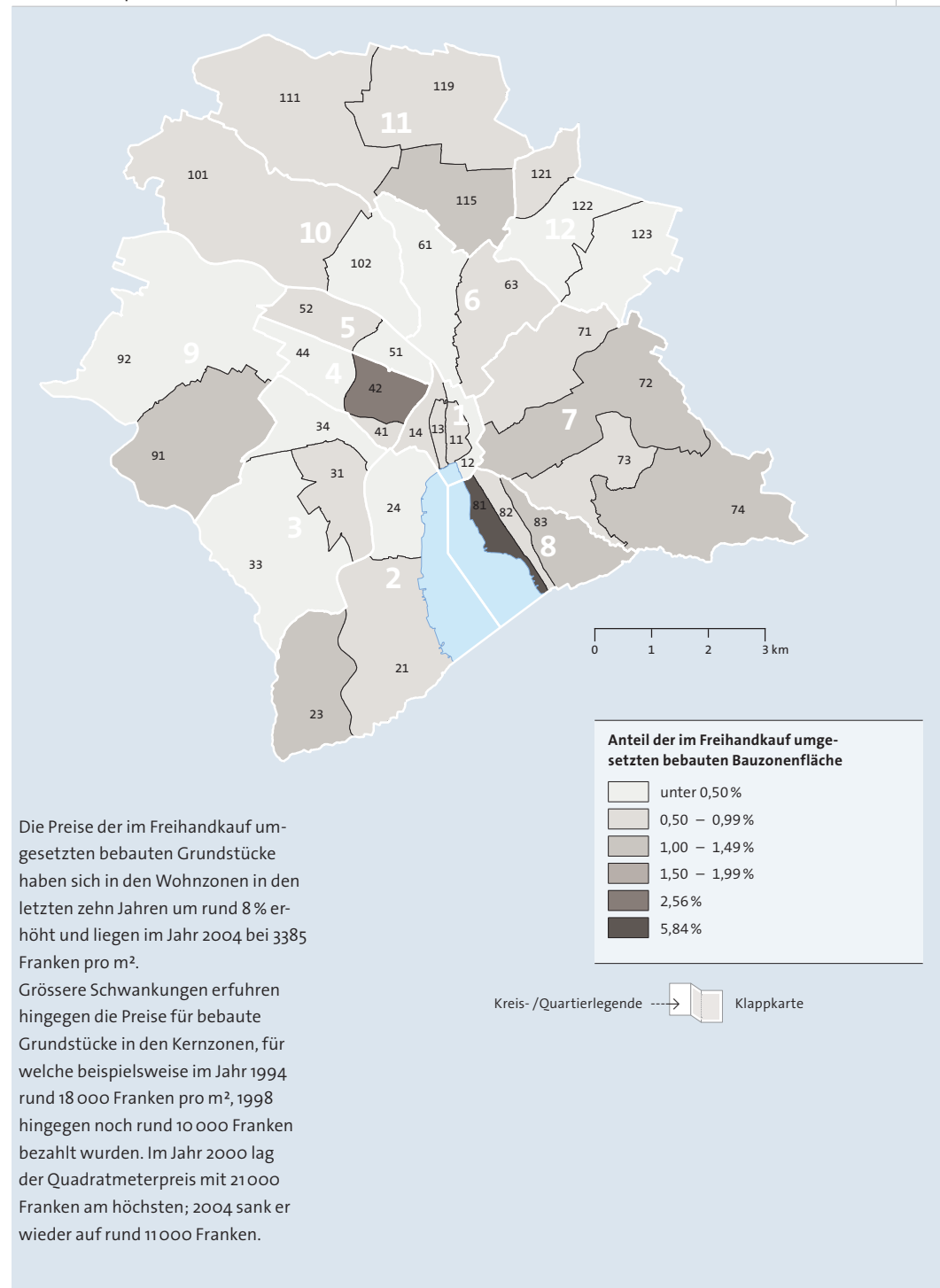
1 Gemäss Zonenplan 1999.

2 Inklusive besondere Wohngebiete und Quartierhaltungzone.

Im Freihandkauf umgesetzte bebaute Bauzonenfläche

► nach Stadtquartier, 2004

K. 6.1.1



Preise der im Freihandkauf umgesetzten bebauten Grundstücke

► nach Bauzone und Stadtquartier, 2004

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	2723	3076	4403	3015	6511	11460	1727
Kreis 1	–	–	–	–	11267	31146	–
Rathaus	–	–	–	–	–	11002	–
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–
Lindenhof	–	–	–	–	–	49025	–
City	–	–	–	–	11267	31596	–
Kreis 2	2052	4459	–	–	–	13879	2118
Wollishofen	2658	4906	–	–	–	–	670
Leimbach	1367	–	–	–	–	13879	–
Enge	3046	3310	–	–	–	–	5368
Kreis 3	2527	1990	3944	5278	6226	–	–
Alt-Wiedikon	4235	1877	4469	4403	6042	–	–
Friesenberg	2308	2494	–	–	–	–	–
Sihlfeld	–	–	3569	7414	6403	–	–
Kreis 4	–	–	–	7301	4517	8384	2148
Werd	–	–	–	–	6736	–	–
Langstrasse	–	–	–	7646	4034	8384	–
Hard	–	–	–	6985	–	–	2148
Kreis 5	4518	–	–	5064	12651	4189	3297
Gewerbeschule	4518	–	–	8796	11668	4775	–
Escher Wyss	–	–	–	4645	12866	3697	3297
Kreis 6	3648	3321	7070	–	9671	–	–
Unterstrass	4391	2520	7551	–	9671	–	–
Oberstrass	3546	4245	5998	–	–	–	–
Kreis 7	3677	5307	7543	12265	–	5087	–
Fluntern	5635	4294	–	–	–	–	–
Hottingen	3260	6190	11039	20629	–	5087	–
Hirslanden	3303	7154	4583	10046	–	–	–
Witikon	2786	3052	–	–	–	–	–
Kreis 8	2738	3067	20600	4007	9921	8888	4366
Seefeld	–	3701	20600	–	9069	8888	–
Mühlebach	2357	6119	–	4007	21789	–	4366
Weinegg	2840	2094	–	–	–	–	–
Kreis 9	1887	3206	2929	–	2614	2268	2372
Albisrieden	1399	3095	–	–	–	–	2372
Altstetten	2674	3934	2929	–	2614	2268	–
Kreis 10	3031	2277	3514	–	6879	5626	–
Höngg	3052	2405	–	–	–	5626	–
Wipkingen	2662	2043	3514	–	6879	–	–
Kreis 11	1425	2656	2707	1600	6406	–	1031
Affoltern	1240	1608	–	–	–	–	–
Oerlikon	2551	3275	2788	1600	6406	–	–
Seebach	1564	3053	2538	–	–	–	1031
Kreis 12	1952	2975	2446	–	–	–	–
Saatlen	1329	1511	–	–	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	–	3445	2446	–	–	–	–
Hirzenbach	2779	–	–	–	–	–	–

1 Gemäss Zonenplan 1999.

2 Inklusiv besondere Wohngebiete und Quartiererhaltungszone.

Im Freihandkauf umgesetzte Eigentumswohnungen

► nach Stadtkreis, 2004

↳ © 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		
1994	391	19	38	119	127	53	35	47 577	248 045
2003	714	37	86	178	210	101	102	89 739	516 809
Ganze Stadt	2004	443	48	70	112	104	55	47 224	299 124
Kreis 1		3	2	1	–	–	–	80	760
Kreis 2		25	3	–	2	8	10	3 055	21 522
Kreis 3		17	–	6	6	4	1	1 218	7 085
Kreis 4		48	21	13	5	5	4	1 011	8 620
Kreis 5		67	10	10	22	17	5	3 944	53 014
Kreis 6		19	2	3	5	4	2	1 900	13 040
Kreis 7		90	3	9	15	20	12	16 738	95 943
Kreis 8		22	4	3	6	4	4	1 575	16 231
Kreis 9		33	1	10	14	4	4	2 800	11 682
Kreis 10		47	–	8	10	18	4	6 315	33 499
Kreis 11		50	1	6	21	16	4	5 406	23 087
Kreis 12		22	1	1	6	4	5	3 182	14 641

1 Auf die umgesetzten Wohnungen entfallende Anteile der Parzellenfläche.

Das Geschäft mit den Eigentumswohnungen ist zurückgegangen: 443 Wohnungen (38% weniger als im Vorjahr) wurden umgesetzt; die gehandelten Preise sind in etwa gleich geblieben.

Mehr als 40 Prozent der in der Stadt Zürich umgesetzten Eigentumswohnungen betrifft Objekte in den Kreisen 7 und 10.

Anzahl der im Freihandkauf umgesetzten Eigentumswohnungen

► nach ausgewähltem Stadtkreis, 1994–2004

G_6.1.2

