

Grundeigentumswechsel und Grundstückspreise in der Stadt Zürich 1970/1977

Allgemeines

Der Boden wird nicht umsonst als besonderes Gut bezeichnet. Er ist im Gegensatz zu den übrigen Gütern nicht transportierbar, sondern ortsfest, ortsvbunden. Der Boden ist nicht vermehrbar, und einer erhöhten Nachfrage nach mehr Bodenfläche kann nur entweder durch eine intensivere Nutzung des vorhandenen Bodens oder dadurch entsprochen werden, dass die Flächenbedürfnisse anderorts befriedigt werden. Diese Bedürfnisse betreffen das Wohnen, die Arbeit, die Gesundheit, die Erholung und den Verkehr. Von ihnen können einige individuell, der überwiegende Teil jedoch nur mit Hilfe von behördlichen Massnahmen befriedigt werden. Auch bei der Deckung des Bodenbedarfs für öffentliche Zwecke sollte aber die Marktfreiheit im Vordergrund stehen. Die Zwangsentziehung dürfte nur als letzte Konsequenz in Frage kommen. Somit spielt der Bodenmarkt in der Entwicklung einer Stadt eine bedeutende Rolle. Die in der letzten Zeit verbreitete ökologische Betrachtungsweise schreibt dem Bodeneigentum auch eine Sozialpflichtigkeit zu, die in der Zukunft noch eher gesteigert wird.¹

Der freie Grundeigentumswechsel vollzieht sich zur Hauptsache auf dem Grundstückmarkt, dem vor allem wegen der freien Bildung von Bodenpreisen eine grosse Bedeutung zukommt. Aber auch andere, das Bodenrecht ebenfalls betreffende Rechtshandlungen, wie der Erbgang, der Tausch, die Enteignung, die Abtretung und die Schenkung, können Wechsel von Grundeigentum verursachen. Diese führen zusammen mit den Freihandkäufen zu Verschiebungen in den Grundeigentumsverhältnissen. Im vorliegenden Aufsatz, der dem Zeitraum von 1970 bis 1977 gewidmet ist, werden daher alle Rechtstitel der Handänderungen von Grundstücken behandelt. Es ist anzunehmen, dass für diese Zahlen sowohl ein öffentliches wie auch privates Interesse vorhanden sei, dies um so mehr, als die Handänderungen, welche die Veränderungen der Bodeneigentumsverhältnisse in der Stadt Zürich verursachen, seit Jahrzehnten nicht mehr analysiert worden sind.²

Datengrundlagen und Erhebungsmethode

Über das Eigentumsrecht an Grundstücken wird in der Schweiz nach Art. 942 ZGB ein Grundbuch geführt, das in den kantonalen Kompetenzbereich fällt. Im Kanton Zürich wird der Grundeigentumswechsel mit einer Handänderungsanzeige erfasst. Von allen durch die Grundbuchämter aus-

¹ E. Küng: «Raumplanung, Eigentum und Wirtschaftsordnung», erschienen in der «Schweizerischen Wohnungswirtschaft», Paul Haupt Verlag, Bern und Stuttgart, 1975

² Bisherige statistische Untersuchungen der Handänderungen von Grundstücken in der Stadt Zürich:

«Der Grundstückverkehr in der Stadt Zürich in den Jahren 1914 bis 1917, zum Teil 1918», Statistik der Stadt Zürich, Heft 22/1918

«Der Zürcher Liegenschaftenmarkt 1912–1923», Zürcher Statistische Nachrichten, Heft 1/1924

«Vom Liegenschaftshandel 1920/26», Zürcher Statistische Nachrichten, Heft 1/1927

«Zürcher Grundstückspreise pro m² 1950–1959», verwaltungsinterne Untersuchung des Hochbauamtes der Stadt Zürich, 1961

gestellten Handänderungsanzeigen, welche die in der Stadt Zürich liegenden Grundstücke betreffen, bekommt das Statistische Amt der Stadt Zürich jeweils eine Kopie, welche in Kombination mit den übrigen Angaben der Areal- und Gebäudedatei die Grundlage für die Handänderungsstatistik bildet. Sie enthält Angaben über das umgesetzte Grundstück (Identifikationsmerkmale, Flächengrösse, Bebauungsart, Gebäudeversicherung), über den früheren und neuen Eigentümer (Veräusserer und Erwerber mit Personalien und Wohnadresse), über den Rechtstitel (Art der Handänderung) und bei Freihandkäufen über den Umsatzwert. Die in der Anzeige vorhandenen Daten werden in der EDV-Datei der Areal- und Gebäudestatistik vollumfänglich registriert.

Gegenstand einer Handänderung können mehrere Grundstücke, ein Grundstück oder nur ein Grundstückteil sein. Der letztere Fall kommt beim Erwerb von Miteigentum vor, z. B. bei Stockwerkeigentumswohnungen mit einem in Prozenten oder in einer Bruchzahl ausgedrückten Parzellenanteil, der aber in der Statistik als ganzes Grundstück gilt. Für jede Parzelle wird auch die Grundstückfläche bzw. für Parzellenteile die auf sie entfallende Fläche erfasst. Das wirkliche Ausmass der Handänderungen lässt sich nämlich hauptsächlich mit den umgesetzten Parzellenflächen ermitteln. Daher steht die umgesetzte Grundstückfläche im Mittelpunkt dieses Aufsatzes.

Parzellierung des Zürcher Stadtgebietes und Grundeigentumsverhältnisse

Rund anderthalb bis zwei Prozent der gesamten Fläche des Zürcher Stadtgebietes wechseln jährlich den Eigentümer. Da die Art und die Intensität des Grundeigentumswechsels weitgehend von der Struktur und Verteilung des Grundeigentums abhängig sind, seien vorerst einige der wichtigsten Angaben über die Parzellierung des Stadtgebietes und die Grundeigentumsverhältnisse in der Stadt Zürich erwähnt.

1. Parzellen und Grundstückfläche nach Zonen¹ und Bebauungsarten 1974

	Bauzonen ²			Frei-	Wald-	Gewäs-	Ausge-	Gemisch-	Im
	bebaut	un-	zusam-	halte-	zone	ser-	sparte	te Zonen-	ganzen
		bebaut	men	zone		zone	Gebiete	arten ³	
Grundzahlen									
Parzellen	28 160	7 713	35 873	3 320	1 865	148	67	373	41 646
Fläche, ha	3430,31	1094,30	4524,61	1577,16	1743,20	542,79	60,93	742,62	9191,31
Prozentverteilung									
Parzellen	67,6	18,5	86,1	8,0	4,5	0,3	0,2	0,9	100,0
Fläche	37,3	11,9	49,2	17,2	19,0	5,9	0,6	8,1	100,0
Mittlere Parzellengrösse									
Fläche je Parzelle, m ²	1 218	1 419	1 261	4 750	9 346	36 675	9 094	19 909	2 207

¹ Gemäss Zonenplan 1963: Die Strukturierung des Zürcher Stadtgebietes nach Nutzungs-, Zonen- und Eigentumsarten für 1970 ist in den Zürcher Statistischen Nachrichten, Hefte 3/1973 und 3/1975, ausführlich beschrieben. ² Kernzone, Wohn-, Industrie- und Gewerbebezonen zusammen. ³ Vorwiegend Waldzone mit Freihaltezone und Bauzonen gemischt.

Das gesamte Stadtgebiet weist für 1974 – einfachheitshalber wurde das Jahr 1974 gewählt, weil es sich ungefähr in der Mitte des Untersuchungszeitraums befindet – 41 646 offiziell registrierte Parzellen auf. Mit anderen Worten: das Stadtgebiet ist gemäss dem Grundbuch in so viele Teile aufparzelliert. Diese Zahl ist seit Jahren praktisch konstant (1972: 41 646, 1973:41 622, 1975: 41 625), obwohl jährlich durch die Löschung von Katasternummern mehrere hundert Parzellen aufgehoben werden. Es werden aber ungefähr auch gleich viele neue gebildet.

Die Gliederung der Parzellen nach Zonen- und Bauungsarten ist aus der Texttafel 1 ersichtlich. Danach entfielen Ende 1974 in der Stadt Zürich 86,1 Prozent aller Parzellen auf die Bauzonen, d.h. auf die Wohnzonen, auf die Kernzone und auf die Industrie- und Gewerbezone. Die Flächenquote der gleichen Zonenarten betrug dagegen – bei Nichtberücksichtigung der sog. Mischparzellen, die gleichzeitig mehrere Zonenarten aufweisen – nur 49,2 Prozent. Dies bedeutet, dass die Parzellen in den Bauzonen durchschnittlich kleiner waren als jene der sog. Bauverbotszonen. So kam auf den Parzellenanteil der Freihaltezone von 8,0 Prozent ein Flächenanteil von 17,2 Prozent. Die entsprechenden Werte für die Waldzone lauten 4,5 bzw. 19,0 Prozent.

Die durchschnittliche Parzellengrösse, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet im Jahre 1974, betrug 2207 m². In den Bauzonen belief sie sich auf 1261 m², in der Freihaltezone auf 4750 m², in der Waldzone auf 9346 m² und in der Gewässerzone sogar auf 36 675 m². Dieser Umfang ergibt sich daraus, dass unter den Parzellen in der Gewässerzone die Wasserflächen, vor allem auch die auf das Stadtgebiet entfallende Zürichseefläche, aufgeteilt nach Stadtquartieren, enthalten sind. Die Handänderungen können selbstverständlich auch nur bestimmte Parzellenteile betreffen, wobei der beim alten Eigentümer bleibende Teil ebenso eine neue Katasternummer bekommt wie jener, der ins Eigentum des Erwerbers übergeht, wodurch aus einer Parzelle zwei entstehen. Der durchschnittliche Umfang der Parzellen nach den Zonenarten und damit nach der Verwendung lässt vermuten, dass Parzellen ausserhalb der Bauzonen weniger häufig umgesetzt und somit nur eher selten aufparzelliert werden.

2. Parzellen und Grundstückfläche nach Eigentümerarten 1974

	Natürliche Personen	Baugenossen- schaften	Gesell- schaften	private Eigen- tümer zusam- men ¹	Stadt Zürich ²	Kanton Zürich, Bund	öffent- liche Eigen- tümer zusam- men	Reli- gions- gemein- schaften	Im ganzen
Grundzahlen									
Parzellen	25 376	1 139	4 614	32 658	7 795	898	8 693	295	41 646
Fläche, ha	2197,79	353,28	937,20	3701,82	3939,28	1493,03	5432,30	57,17	9191,31
Prozentverteilung									
Parzellen	60,9	2,7	11,1	78,4	18,7	2,2	20,9	0,7	100,0
Fläche	23,9	3,8	10,2	40,2	42,9	16,3	59,2	0,6	100,0
Mittlere Parzellengrösse									
Fläche je Parzelle, m ²	866	3 102	2 031	1 134	5 054	16 626	6 249	1 937	2 207

¹ Einschliesslich Vereine und privater Stiftungen

² Einschliesslich städtischer Stiftungen

Das Eigentumsverhältnis – wie der Tabelle 2 zu entnehmen ist – prägt die Grösse der Parzellen ebenfalls mit. Es ist nicht verwunderlich, dass sich die kleinste durchschnittliche Parzellengrösse mit 866 m² für die natürlichen Personen ergab, gefolgt von den Religionsgemeinschaften mit 1937 m². Die Parzellen im Eigentum der Stadt Zürich weisen eine durchschnittliche Fläche von 5054 m² auf. Die grössten Parzellen mit einer Durchschnittsfläche von 16 626 m² befanden sich im Eigentum des Kantons Zürich und des Bundes. Dabei ist zwischen der Eigentümer- und der Zonenart ein klarer Zusammenhang festzustellen: Die Gewässerzonenflächen Zürichs sind bis zu rund 97 Prozent im Eigentum des Kantons Zürich, und die Waldzonenflächen bilden fast zu acht Zehnteln ebenfalls öffentliches Eigentum (Stadt Zürich: 58,3 Prozent, Kanton: 10,1 Prozent, Bund: 8,8 Prozent). Die Eigentumsquote der Stadt Zürich an der Freihaltezonenfläche beträgt rund sieben Zehntel.

Die erwähnten Zahlen lassen den Schluss zu, dass ein reger Grundeigentumswechsel nur in jenen Gebieten zu erwarten ist, wo die Eigentumsübertragung von Grund und Boden sowohl infolge des Erbgangs als auch des durch kein öffentliches Interesse eingeschränkten Freihandkaufs möglich ist. Dass bei der öffentlichen Hand der Wille eher zum Grundstückerwerb als zur -veräusserung vorhanden ist, lässt sich daraus ablesen, dass die Stadtgemeinde auf Stadtgebiet im Jahre 1977 rund 327 000 m² Parzellenflächen erwarb, wogegen sie im gleichen Jahre nur rund 99 000 m² veräusserte. Dies entspricht einem Verhältnis zwischen Veräusserung und Erwerb von Grundeigentum von 1:3,3. Das entsprechende Verhältnis bei den natürlichen Personen beträgt dagegen 1:0,8, entfielen doch auf rund 1 149 500 m² veräusserte Arealfächen im Jahre 1977 nur rund 921 400 m² erworbene. Diese Verhältniszahlen sehen in allen untersuchten Jahren im grossen und ganzen ähnlich aus.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Parzellen und Grundstückflächen im Eigentum von Privaten und die in den Bauzonen liegenden häufiger umgesetzt werden als jene im öffentlichen Eigentum und die ausserhalb der Bauzonen. Mit anderen Worten: Die Handänderungshäufigkeit in einem Gebiet hängt von der Eigentumsstruktur und von der Zonenzugehörigkeit des Grundeigentums stark ab.

Einen weiteren Grund für die Handänderungsintensität stellt im allgemeinen noch die Bautätigkeit dar. Für die Stadt Zürich mit dem hohen Überbauungsgrad, dem hohen Eigentumsanteil der öffentlichen Eigentümer und den hohen Grundstückspreisen lässt sich die Wirkung dieses Einflussfaktors jedoch nicht eindeutig nachweisen.

Grundeigentumswechsel nach Rechtstiteln

Handänderungen allgemein

In der bereits erwähnten Handänderungsanzeige können bis zu zwölf Handänderungsarten, die auch als Rechtstitel bezeichnet werden, ausgewiesen werden. Einige von ihnen sind aber zahlenmässig sehr unbedeutend oder miteinander verwandt, so dass für statistische Auswertungen z.T. Rechtstitelgruppen gebildet worden sind. In der Handänderungsstatistik des Statistischen Amtes der Stadt Zürich werden folgende Handänderungsarten

ausgewiesen: Freihandkauf, Erbgang, Tausch, Schenkung, Zwangsverwertung, Enteignung und Abtretung. Grössere Aufmerksamkeit verdienen dabei eigentlich nur die zwei ersten Rechtstitel, nämlich der Freihandkauf und der Erbgang, auf die durchschnittlich fast acht Zehntel aller Handänderungen entfallen.

Die wichtigsten Kennziffern des Grundeigentumswechsels in der Stadt Zürich im Zeitraum 1970–1977 sind nach Handänderungsarten in der Texttafel 3 zusammengestellt. Die Entwicklung der Handänderungen nach Jahren, Arten und der Bebauung sind der Anhangtafel 1 zu entnehmen.

3. Wichtigste Kennziffern der Handänderungen nach Arten 1970/1977

Handänderungsarten (Rechtstitel)	Umgesetzte Parzellen ¹	Umgesetzte Fläche ¹ Grundzahlen, m ²	Prozente je Parzelle, m ²	Handänderungsquote ²
Freihandkauf	883	701 100	42,6	0,76
Erbgang	628	583 500	35,5	0,63
Tausch	74	88 700	5,4	0,10
Schenkung	22	25 700	1,6	0,03
Zwangsverwertung	17	7 100	0,4	0,01
Enteignung	13	13 200	0,8	0,01
Abtretung	300	224 700	13,7	0,24
Im ganzen	1 937	1 644 000	100,0	1,79

¹ Jahresdurchschnitt 1970/1977

² Prozentanteil an der Gesamtfläche der Stadt Zürich

Die Zahl der in der Stadt Zürich im untersuchten Zeitraum jährlich umgesetzten Parzellen belief sich durchschnittlich auf 1937. Der Grundeigentumswechsel betraf im Durchschnitt rund 1,64 Mio. m² Grundstückfläche oder 1,8 Prozent des gesamten städtischen Areals. Die durchschnittliche Grösse der umgesetzten Parzellen betrug 849 m². In Anbetracht des Umstandes, dass sich die durchschnittliche Grösse aller Zürcher Grundstücke auf 2207 m² beziffert, lässt sich feststellen, dass die Handänderungen eher die kleinen Grundstücke betreffen, die sich – wie bereits erwähnt – grösstenteils in den Bauzonen und im Eigentum von Privaten befinden.

Freihandkauf

Der freihändige Grundstückshandel ist im besonderen durch die Artikel 216–221 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) geregelt. Artikel 655 des Zivilgesetzbuches (ZGB) definiert den Gegenstand des Grundeigentums. Beim Erwerb eines Grundstückes müssen nebst den allgemeinen Bedingungen, die für einen Kaufvertrag gelten, noch weitere erfüllt werden, so vor allem die öffentliche Beurkundung. Die freiwillige Steigerung von Grundstücken wird in der Zürcher Handänderungsstatistik dem Freihandkauf gleichgestellt. Wo also vom Freihandkauf die Rede ist, ist auch die freiwillige Steigerung von Grundstücken eingeschlossen.

Der Grundeigentumswechsel wurde in der Stadt Zürich in den Jahren 1970–1977 am häufigsten durch den Freihandkauf herbeigeführt. Von den rund 1,64 Mio. m² Arealfläche, die in der Stadt Zürich in dieser Zeit im Jahresdurchschnitt umgesetzt worden ist, entfällt die grösste Quote mit rund 701 000 m² oder 42,6 Prozent auf den Freihandkauf: Sein niedrigster Anteil ergab sich mit 36,9 Prozent für das Jahr 1973 und der grösste mit 52,0 Prozent für 1972.

Die Handänderungsquote der Freihandkäufe betrug im Jahresdurchschnitt der Untersuchungszeit 0,8 Prozent des gesamten Stadtgebietes. Die kleinste freihändig umgesetzte Fläche von rund 530 000 m² wurde im Jahre 1973 und die grösste von rund 900 000 m² im Jahre 1972 ermittelt. Der Freihandkauf betraf jährlich im Durchschnitt 1970/1977 rund 880 Parzellen, deren durchschnittliche Grösse sich auf 794 m² belief. Dabei betrug die durchschnittliche Fläche der freihändig umgesetzten bebauten Grundstücke nur 497 m² und jene der unbebauten dagegen 2371 m². Es ist typisch für Zürich mit dem hohen Überbauungsgrad, dass mehr bebaute Parzellen gehandelt werden als unbebaute: 84 Prozent der umgesetzten Parzellen und 53 Prozent der umgesetzten Fläche waren nämlich bebaut.

Erbgang

Die Handänderungsart Erbgang umfasst die Erbfolge und die Erbteilung. Der Erbvorbezug wird in der Handänderungsstatistik unter dem Rechtstitel Abtretung erfasst. Das Erbrecht ist in den Artikeln 457–640 des ZGB geregelt. Der Erbgang stellt die zweitwichtigste Ursache des Grundeigentumswechsels in der Stadt Zürich dar: 35,5 Prozent aller Handänderungen von Grundstückflächen in den Jahren 1970/1977 wurden durch diesen Rechtstitel verursacht. Die niedrigste Quote ergab sich mit 22,5 Prozent für 1975 und die höchste mit 44,4 Prozent für 1970. Jährlich wechselten infolge Erbgangs im Durchschnitt rund 584 000 m² Fläche oder 0,6 Prozent des ganzen Stadtgebietes den Eigentümer. Bei der Beurteilung der Höhe dieser Quoten muss man sich vergegenwärtigen, dass die Grundstücke im Eigentum von natürlichen Personen in jeder menschlichen Generation mindestens einmal den Eigentümer wechseln müssen. Bezogen nur auf die Arealfläche, die sich in der Stadt Zürich Ende 1974 im Eigentum von natürlichen Personen befand, ist festzustellen, dass davon jährlich für 2,66 Prozent ein Eigentümerwechsel durch Erbgang stattfand. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass das Grundeigentum der natürlichen Personen aufgrund der Ergebnisse des untersuchten Zeitraumes durchschnittlich alle 38 Jahre vererbt wird.

Tausch, Schenkung

Der Tausch von Grundeigentum ist eigentlich eine besondere Art des Grundstückhandels, indem der Wert der Grundstückfläche nicht mit Geld, sondern ebenfalls mit Grundstück abgegolten wird. Nach Artikel 237 OR ist ein Tauschvertrag einem Kaufvertrag gleichzustellen.

Durch Tausch wechselten in der Stadt Zürich im Zeitraum 1970–1977 jährlich – gemäss Texttabelle 3 – durchschnittlich 74 Parzellen mit 88 700 m² Fläche den Eigentümer. Dies entspricht einer jährlichen Handänderungsquote von nur 0,1 Prozent; d.h. von 1000 m² des Stadtgebietes änderte im Jahresdurchschnitt 1970/1977 nur ein Quadratmeter den Eigentümer durch Tausch. Dabei gibt es von Jahr zu Jahr, wie Anhangtabelle 1 zeigt, sehr grosse Schwankungen.

Als Schenkung gilt nach Art. 239 OR jede Zuwendung unter Lebenden, indem jemand aus seinem Vermögen einen anderen ohne entsprechende Gegenleistung bereichert. Dabei müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein, wie z.B. die Eintragung der Grundstückschenkung in das Grundbuch. Der Umfang der Grundstückschenkungen im untersuchten Zeitraum weist die höchsten Jahresschwankungen auf. Im Durchschnitt 1970/1977

wurden in der Stadt Zürich jährlich 22 Grundstücke mit 25 700 m² Fläche durch Schenkung einem neuen Eigentümer überlassen, was einer Handänderungsquote von 0,03 Prozent gleichkommt.

Zwangsverwertung

Eine Zwangsverwertung von Grundstücken liegt im allgemeinen vor, wenn diese aufgrund von betriebs- und konkursamtlichen Massnahmen zur öffentlichen Steigerung gelangen. Die Vornahme der Zwangsverwertung von Liegenschaften und Grundstücken ist in den Artikeln 229–236 OR und in der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 geregelt.

Auf die Zwangsverwertung entfielen im Durchschnitt 1970/1977 jährlich 17 Grundstücke mit lediglich rund 7100 m² oder 0,4 Prozent der gesamten umgesetzten Fläche. Dementsprechend ergab sich für diesen Rechtstitel des Grundeigentumswechsels auch die niedrigste Handänderungsquote von 0,008 Prozent. Dies bedeutet, dass von 100 000 m² Fläche des gesamten Stadtgebietes nur für 8 m² jährlich eine Eigentumsübertragung durch öffentliche Versteigerung erfolgte. Es ist anzunehmen, dass der Umfang der Grundstückszwangsverwertungen von der allgemeinen Wirtschaftslage stark abhängig ist.

Enteignung

Die Enteignung oder die Expropriation wird durch das Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 geregelt. Das Enteignungsrecht kann nach Art. 1 dieses Gesetzes nur für die im öffentlichen Interesse liegenden Infrastruktureinrichtungen geltend gemacht werden. Voraussetzung ist, dass der öffentliche Zweck in einem Bundesgesetz anerkannt ist. So kann nach Art. 711 und 712 ZGB für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und zum Schutze der Wasserquellen die Abtretung des dafür benötigten Bodens auf dem Wege der Enteignung erwirkt werden. Der häufigste Enteignungsgrund in der Stadt Zürich ist der Strassenbau. Oft führt die Enteignung für den Strassenbau durch Verhandlungen zu einer freiwilligen Abtretung. Solche freiwillig abgetretenen Flächen werden aber in der Handänderungsstatistik wegen ihres kleinen Umfanges mit den enteigneten Flächen zusammengefasst.

Die Enteignung von Grundeigentum in der Stadt Zürich bewirkt nur wenig Änderungen an den Eigentumsverhältnissen. Wie Texttabelle 3 zeigt, wurden im untersuchten Zeitraum im Jahresdurchschnitt nur 13 Grundstücke mit rund 13 200 m² Fläche für öffentliche Bedürfnisse enteignet. Dies entspricht einem Anteil von 0,8 Prozent am Total aller Handänderungen. Die Handänderungsquote, d. h. der Prozentanteil der enteigneten Fläche an der Gesamtfläche der Stadt Zürich, betrug im Jahresdurchschnitt 1970/1977 0,014 Prozent.

Abtretung

Die Handänderungsart Abtretung umfasst mehrere, zum Teil heterogene Arten des Grundeigentumswechsels. Als Abtretung gelten in der Zürcher Handänderungsstatistik der Erbvorbezug sowie die Begründung und die Auflösung von Miteigentum an Grund und Boden. Die in dieser Gruppe zusammengefassten Arten des Grundeigentumswechsels sind somit

grundsätzlich nur unter privaten – ob natürlichen oder juristischen – Personen möglich. Freiwillige Abtretungen des Grundeigentums von privaten Personen für einen enteignungsberechtigten öffentlichen Zweck werden, wie schon erwähnt, zusammen mit der Enteignung erfasst, weil die betreffenden Grundstücke, wenn für sie eine freiwillige Bereitschaft zum Überlassen des Eigentumsrechts nicht vorhanden wäre, ohnehin enteignet würden.

Auf die Abtretung geht in der Stadt Zürich ein ziemlich grosser Teil aller Handänderungen von Grundstücken zurück. Im Zeitraum 1970–1977 entfielen auf sie jährlich 13,7 Prozent des gesamten Grundeigentumswechsels, und sie stehen damit hinter dem Freihandkauf und dem Erbgang auf dem dritten Platz. Im Jahresdurchschnitt betraf die Abtretung 300 Grundstücke mit rund 224 700 m² Fläche. Bezogen auf das ganze Stadtgebiet entspricht das einer jährlichen Handänderungsquote von 0,24 Prozent. Mit anderen Worten: Durch freiwillige Abtretung änderten unter den privaten Eigentümern von 1000 m² des Stadtgebietes nur 2,4 m² die Hand.

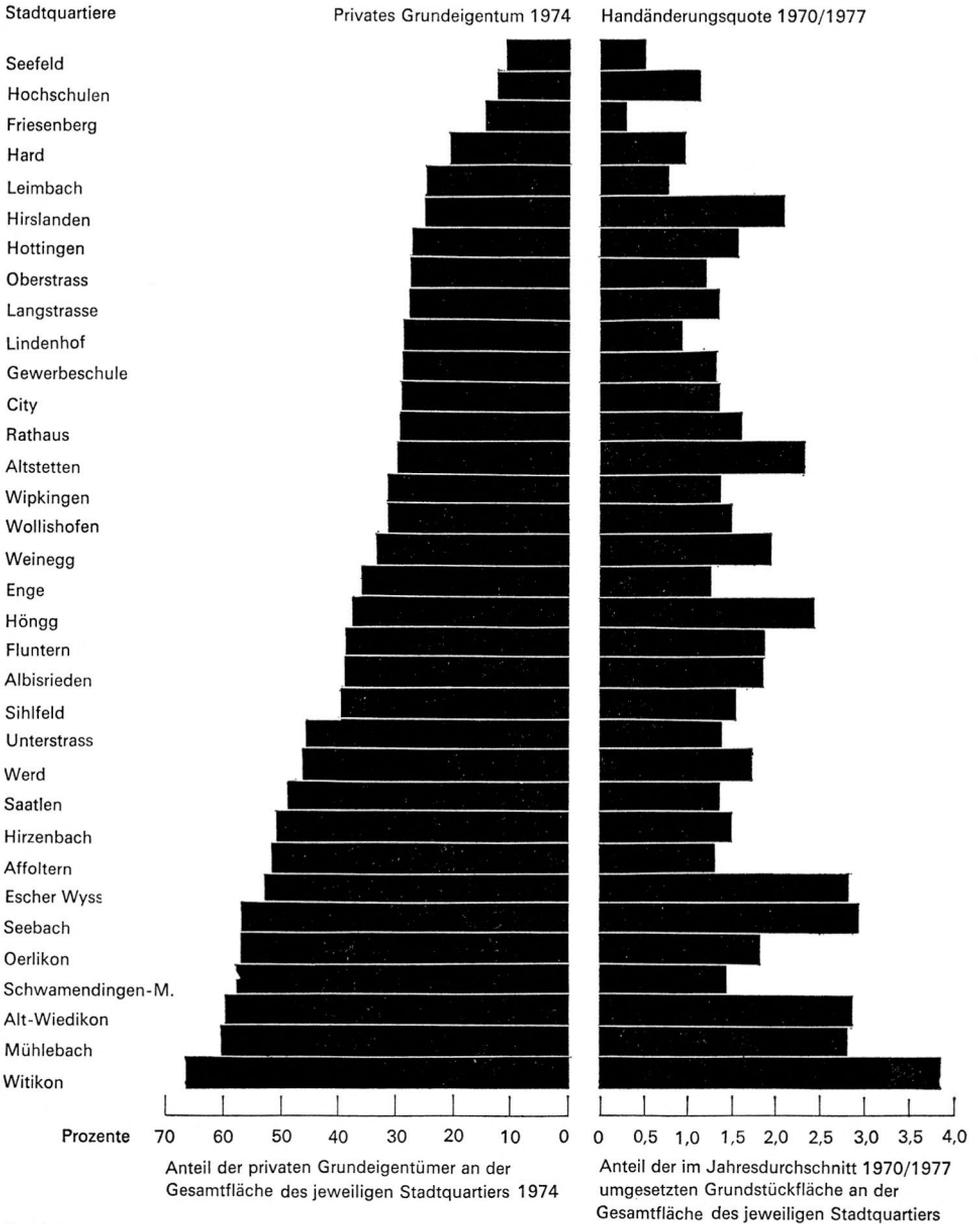
Grundeigentumswechsel nach Stadtquartieren

Die Intensität der Handänderungen nach Stadtquartieren in den Jahren 1970–1977 ist aus den absoluten und relativen Zahlen in der Anhangtabelle 2 ersichtlich. Die grösste Fläche wurde im Jahresdurchschnitt 1970/1977 im Quartier Witikon mit rund 186 000 m² umgesetzt, gefolgt von den Quartieren Altstetten mit rund 172 000 m² und Höngg mit rund 170 000 m². Die kleinste Fläche wechselte die Hand im Stadtquartier Lindenhof mit rund 2700 m². Für die Beurteilung der wirklichen Handänderungshäufigkeit in den einzelnen Quartieren ist aber die Handänderungsquote besser geeignet: Die flächenmässige Ausdehnung der einzelnen Stadtquartiere ist nämlich sehr unterschiedlich, was sich auch auf den Umfang der Handänderungen stark auswirkt.

Die höchste jährliche Handänderungsquote, bezogen auf die Gesamtfläche der einzelnen Stadtquartiere, mit 3,9 Prozent ergab sich ebenfalls wie die grösste Fläche für das Quartier Witikon, gefolgt von den Stadtquartieren Seebach und Alt-Wiedikon mit je 2,9 Prozent sowie Escher Wyss und Mühlebach mit je 2,8 Prozent. Der städtische Durchschnitt beträgt, wie bereits erwähnt, 1,8 Prozent. Stark unter dem städtischen Durchschnitt liegende Quoten wurden für die folgenden Quartiere ausgewiesen: Friesenberg 0,3 Prozent, Seefeld 0,5 Prozent, Leimbach 0,8 Prozent und Lindenhof 0,9 Prozent. In diesen Stadtquartieren betraf also der Grundeigentumswechsel im Jahresdurchschnitt 1970/1977 weniger als ein Prozent der Quartierfläche. Wie schon erwähnt, hängt die relative Intensität der Handänderungen in einem Gebiet in erster Linie von den bestehenden Eigentumsverhältnissen ab.

Zwischen der Handänderungsquote und dem Flächenanteil der privaten Eigentümer in den Stadtquartieren lässt sich, wie Texttabelle 4 zeigt, ein Zusammenhang feststellen. Die Rangfolgen der beiden Kennziffern sind im grossen und ganzen ähnlich. Eine einfache lineare Regressionsberechnung für das Wertepaar Handänderungsquote/privater Grundeigentumsanteil aller 34 Stadtquartiere ergab einen Korrelationskoeffizienten von +0,746, was einem hohen Signifikanzniveau gleichkommt.

Privates Grundeigentum und Handänderungsquoten nach Stadtquartieren



Statistisches Amt der Stadt Zürich 464

4. Stadtquartiere mit den fünf höchsten und den fünf niedrigsten Handänderungsquoten¹

Stadtquartiere	Durchschnittliche Handänderungsquote 1970/1977		Grundeigentumsanteil der privaten Eigentümer 1974	
	Prozente	Rangfolge ²	Prozente	Rangfolge ³
Witikon	3,85	1.	66,4	1.
Seebach	2,92	2.	56,9	6.
Alt-Wiedikon	2,86	3.	59,7	3.
Escher Wyss	2,82	4.	52,7	7.
Mühlebach	2,80	5.	60,2	2.
Hard	0,95	30.	20,5	31.
Lindenhof	0,94	31.	28,7	25.
Leimbach	0,76	32.	24,8	30.
Seefeld	0,52	33.	10,8	34.
Friesenberg	0,28	34.	14,3	32.
Ganze Stadt	1,78	.	38,3	.

¹ Prozentanteil der umgesetzten Grundstückfläche an der Gesamtfläche der Stadtquartiere ² Gemäss Handänderungsquote ³ Gemäss Anteil der Grundstückfläche im privaten Eigentum an der Gesamtfläche der Stadtquartiere

Grundeigentumswechsel nach Eigentümerarten

Veräusserer und Erwerber allgemein

Der Grundeigentumswechsel spielt sich zwischen zwei Parteien, Veräusserer und Erwerber, ab, wobei einige Handänderungsarten nur für bestimmte Eigentümer in Frage kommen. So kann das Grundeigentum der öffentlichen Eigentümergruppen weder vererbt noch enteignet werden. In den nachfolgenden Abschnitten wird der Grundeigentumswechsel nach einzelnen Grundeigentümerkategorien behandelt. Dabei wird die gleiche Kategorie einmal als Erwerber und ein anderes Mal als Veräusserer ausgewiesen.

5. Saldo des Grundeigentumswechsels nach Eigentümerarten 1970/1977 – Gewinn (+) bzw. Verlust (-) der Erwerber im Jahresdurchschnitt, m²

Veräusserer nach Eigentümerarten	Erwerber nach Eigentümerarten						
	Natürliche Personen	Baugenossenschaften	Aktiengesellschaften	Übrige Gesellschaften ¹	Stadtgemeinde	Kanton Zürich, Bund	Übrige Eigentümer ²
	Alle Rechtstitel, m ²						
Natürliche Personen	.	+ 723	+64 209	-10 279	+195 046	+29 695	+25 651
Baugenossenschaften	- 723	.	+ 18	+ 110	- 77	- 562	- 32
Aktiengesellschaften	- 64 209	- 18	.	-27 052	+ 55 453	+ 8 957	+16 030
Übrige Gesellschaften ¹	+ 10 279	- 110	+27 052	.	+ 19 730	+ 1 478	+ 1 530
Stadtgemeinde	-195 046	+ 77	-55 453	-19 730	.	+26 022	- 4 222
Kanton Zürich, Bund	- 29 695	+ 562	- 8 957	- 1 478	- 26 022	.	- 9 698
Übrige Eigentümer ²	- 25 651	+ 32	-16 030	- 1 530	+ 4 222	+ 9 698	.
Im ganzen	-305 045	+1 266	+10 839	-59 959	+248 352	+75 288	+29 259
	Davon Freihandkauf, m ²						
Natürliche Personen	.	+ 786	+46 411	- 4 340	+165 667	+22 386	+19 369
Baugenossenschaften	- 786	.	- 41	-	- 771	+ 214	- 32
Aktiengesellschaften	- 46 411	+ 41	.	- 2 694	+ 43 547	+ 5 306	+12 312
Übrige Gesellschaften ¹	+ 4 340	-	+ 2 694	.	+ 17 559	+ 1 280	+ 731
Stadtgemeinde	-165 667	+ 771	-43 547	-17 559	.	+ 6 373	- 964
Kanton Zürich, Bund	- 22 386	- 214	- 5 306	- 1 280	- 6 373	.	- 1 252
Übrige Eigentümer ²	- 19 369	+ 32	-12 312	- 731	+ 964	+ 1 252	.
Im ganzen	-250 279	+1 416	-12 101	-26 604	+220 593	+36 811	+30 164

¹ Handels- und Produktionsgenossenschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, GmbH private Stiftungen

² Religionsgemeinschaften, Vereine,

Die Texttafel 5 gibt Auskunft über die Auswirkungen des gesamten und davon des freihändigen Grundeigentumswechsels in der Stadt Zürich im Mittel der Jahre 1970/1977 auf die einzelnen Eigentümerarten. Es gibt Eigentümerkategorien, die ihren Bestand an Grundeigentum durch die Handänderungen ständig erhöhten, wie z.B. die öffentlichen Eigentümer, und auch jene, deren Grundeigentumsbestand am Zürcher Stadtgebiet immer kleiner wurde, wie z.B. die natürlichen Personen.

Natürliche Personen

Die natürlichen Personen verzeichneten im Zeitraum 1970–1977 den intensivsten Grundeigentumswechsel in der Stadt Zürich. Obwohl sich in ihrem Eigentum im Jahre 1974 nur 23,9 Prozent des Stadtgebietes befanden, betrug ihr durchschnittlicher Handänderungsanteil am Total aller umgesetzten Grundstückflächen auf Veräussererseite 76,0 Prozent und auf Erwerberseite 57,5 Prozent. Die natürlichen Personen veräusserten, wie aus der Texttafel 6 ersichtlich, jährlich rund 1 250 000 m² Grundstückfläche. Demgegenüber erwarben sie aber nur 945 000 m², so dass ihr Grundeigentumsbestand durch die Handänderungen jährlich um rund 305 000 m² (davon rund 250 000 m² per Saldo aus dem Freihandkauf) oder 1,4 Prozent kleiner wurde.

6. Grundeigentumswechsel von natürlichen Personen 1970/1977 – Jahresdurchschnitt

Eigentümerarten	Erworben ¹	Veräussert ²	Saldo		Erworben ¹	Veräussert ²
			im ganzen	davon Freihandkauf		
	Grundzahlen, m ²					
Natürliche Personen	875 535	875 535	.	.	92,7	70,0
Baugenossenschaften	324	1 047	- 723	- 786	0,0	0,1
Aktiengesellschaften	34 896	99 105	- 64 209	- 46 411	3,7	7,9
Übrige Gesellschaften ³	19 776	9 497	+ 10 279	+ 4 340	2,1	0,8
Stadtgemeinde	9 888	204 934	-195 046	-165 667	1,1	16,4
Kanton Zürich, Bund	439	30 134	- 29 695	- 22 386	0,0	2,4
Übrige Eigentümer ³	3 999	29 650	- 25 651	- 19 369	0,4	2,4
Im ganzen	944 857	1 249 902	-305 045	-250 279	100,0	100,0

¹ Grundeigentumsübertragung an die natürlichen Personen

² Grundeigentumsübertragung von den natürlichen Personen

³ Siehe Texttafel 5, Fussnoten 1 und 2

Von den Flächenverlusten der natürlichen Personen profitierten vor allem die Stadtgemeinde (rund 195 000 m²), die Aktiengesellschaften (rund 64 000 m²), der Kanton und der Bund (rund 30 000 m² zusammen) sowie die in der Sammelgruppe «Übrige» zusammengefassten Eigentümer, d.h. die Religionsgemeinschaften, die Vereine und die privaten Stiftungen (rund 26 000 m²). Nur der Grundstückverkehr mit den sog. übrigen Gesellschaften brachte für die natürlichen Personen einen jährlichen Gewinn von rund 10 000 m² Grundstückfläche.

Aktien- und übrige Gesellschaften

Die Aktien- und übrigen Gesellschaften, d.h. alle juristischen Personen des privaten Rechts, mit Ausnahme der Baugenossenschaften, beteiligten sich

im Jahresdurchschnitt 1970/1977 am Zürcher Grundeigentumswechsel mit einem Anteil von 13,5 Prozent als Erwerber (Aktiengesellschaften: 12,0 Prozent, übrige Gesellschaften: 1,5 Prozent). Die Quote der durch sie veräusserten Grundstückfläche betrug demgegenüber 16,5 Prozent (Aktiengesellschaften: 11,3 Prozent, übrige Gesellschaften: 5,2 Prozent) an der gesamten veräusserten Grundstückfläche. Diese Prozentanteile zeigen schon, dass die Aktiengesellschaften zu den Gewinnern und die übrigen Gesellschaften zu den Verlierern des Grundstückverkehrs des Zeitraums 1970–1977 gehörten. In absoluten Zahlen ausgedrückt, wiesen die Aktiengesellschaften einen durchschnittlichen Jahresgewinn von rund 11 000 m² und die übrigen Gesellschaften einen durchschnittlichen Jahresverlust von rund 60 000 m² auf. Die Handänderungen mit der Stadtgemeinde erbrachten gemäss Text-tabelle 7 sowohl für die Aktien- wie auch für die übrigen Gesellschaften nur Saldoverluste mit jährlich rund 55 000 m² bzw. rund 20 000 m².

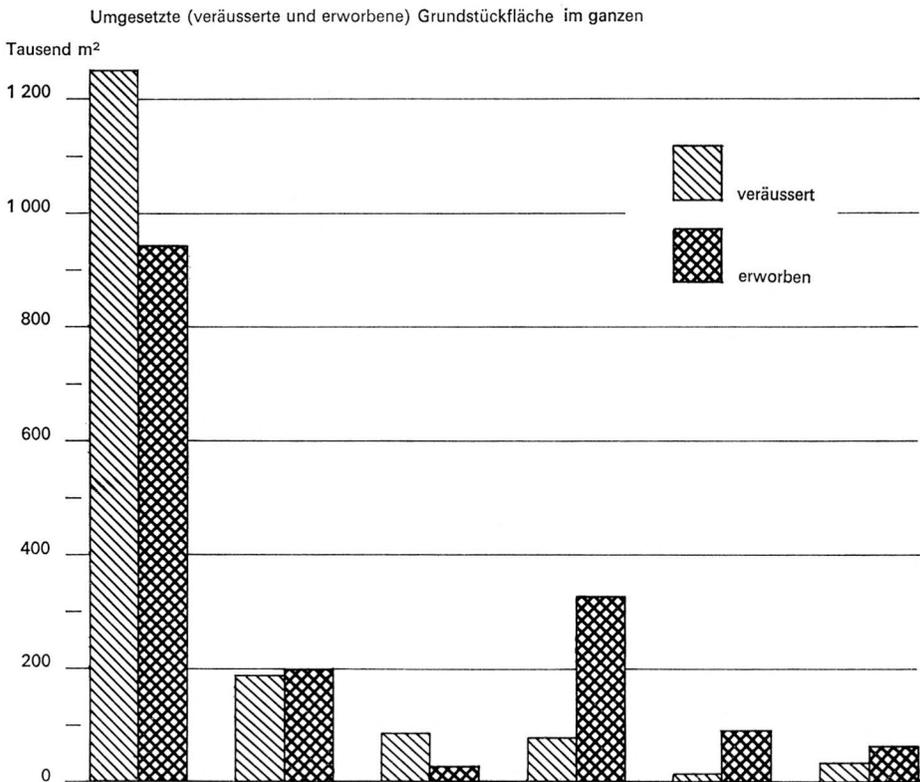
7. Grundeigentumswechsel von Aktien- und übrigen Gesellschaften 1970/1977 – Jahresdurchschnitt

Eigentümerarten	Erworben ¹	Veräussert ²	Saldo		Erworben ¹	Veräussert ²
	Grundzahlen, m ²		im ganzen	davon Freihand- kauf	Prozente	
Aktiengesellschaften						
Natürliche Personen	99 105	34 896	+64 209	+46 411	50,3	18,8
Baugenossenschaften	101	83	+ 18	- 41	0,1	0,0
Aktiengesellschaften	52 714	52 714	.	.	26,8	28,3
Übrige Gesellschaften ³	30 898	3 846	+27 052	+ 2 694	15,7	2,1
Stadtgemeinde	12 014	67 467	-55 453	-43 547	6,1	36,3
Kanton Zürich, Bund	67	9 024	- 8 957	- 5 306	0,0	4,8
Übrige Eigentümer ³	1 993	18 023	-16 030	-12 312	1,0	9,7
Im ganzen	196 892	186 053	+10 839	-12 101	100,0	100,0
Übrige Gesellschaften³						
Natürliche Personen	9 497	19 776	-10 279	- 4 340	38,2	23,3
Baugenossenschaften	128	18	+ 110	-	0,5	0,0
Aktiengesellschaften	3 846	30 898	-27 052	- 2 694	15,4	36,4
Übrige Gesellschaften ³	1 807	1 807	.	.	7,3	2,1
Stadtgemeinde	8 967	28 697	-19 730	-17 559	36,0	33,8
Kanton Zürich, Bund	416	1 894	- 1 478	- 1 280	1,7	2,3
Übrige Eigentümer ³	226	1 756	- 1 530	- 731	0,9	2,1
Im ganzen	24 887	84 846	-59 959	-26 604	100,0	100,0

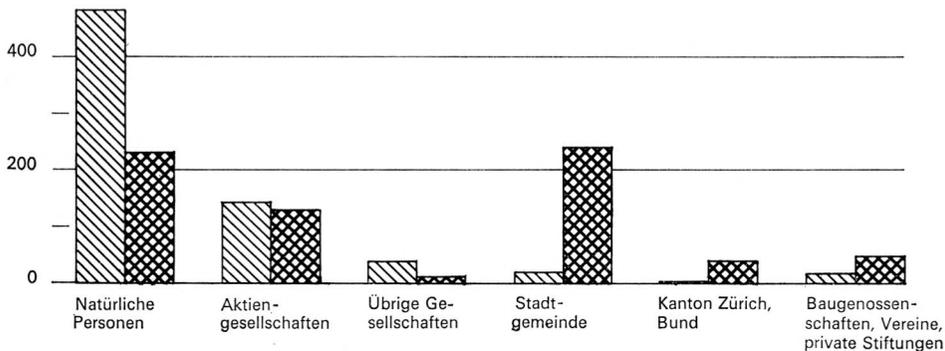
¹ Grundeigentumsübertragungen an die Aktien- bzw. die übrigen Gesellschaften ² Grundeigentumsübertragungen von den Aktien- bzw. übrigen Gesellschaften ³ Siehe Texttabelle 5, Fussnoten 1 und 2

Während die Aktiengesellschaften die Verluste durch den Grundeigentumswechsel mit den natürlichen Personen und den übrigen Gesellschaften nicht nur ausgleichen, sondern noch zu einem Gewinn überkompensieren konnten, blieb der Saldo des Grundstückverkehrs für die übrigen Gesellschaften auch mit den anderen ausgewiesenen Eigentümergruppen, mit Ausnahme der Baugenossenschaften, durchwegs negativ. Da sich der negative Saldo der übrigen Gesellschaften mit den Aktiengesellschaften

Grundeigentumswechsel nach Eigentümerarten – Jahresdurchschnitt 1970/1977



Umgesetzte (veräusserte und erworbene) Grundstücksfläche durch Freihandkauf



auch mit der Umwandlung der Gesellschaftsform erklären lässt, ist es angebracht, ihre Handänderungsbilanz gemeinsam auszuweisen. So ergibt sich, dass die Aktien- und übrigen Gesellschaften als zweitgrösste Gruppe der privaten Eigentümer in den Untersuchungsjahren ebenfalls zu den Verlierern des Grundeigentumswechsels zählten. Ihr gemeinsamer Grundeigentumsverlust betrug im Jahresdurchschnitt rund 49 000 m², was bezogen auf die Grundstücksfläche in ihrem Eigentum einem jährlichen Verlust von 0,5 Prozent entspricht. Wie der Anhangtabelle 3 zu entnehmen ist, ergaben sich für die Aktien- und übrigen Gesellschaften in den ersten Jahren des untersuchten Zeitraums sowohl mässige Saldoverluste als auch -gewinne. In den späteren Jahren war ihr Saldo aus den Handänderungen nur negativ.

Stadtgemeinde

Die Stadtgemeinde trat in den untersuchten Jahren, wie der Texttabelle 8 zu entnehmen ist, eher als Erwerber denn als Veräusserer von Grundstückflächen in Erscheinung. Standen doch ihrem durchschnittlichen jährlichen Erwerb an Grund und Boden von rund 325 000 m² (davon rund 240 000 m² durch Freihandkauf) lediglich rund 77 000 m² veräusserte Fläche (davon rund 19 000 m² durch Freihandkauf) gegenüber, was einem durchschnittlichen Jahresgewinn von rund 248 000 m² (davon rund 221 000 m² durch Freihandkauf) entspricht. Bezogen auf die Grundstückfläche im Eigentum der Stadtgemeinde ergibt sich ein jährlicher Flächenzuwachs von 0,6 Prozent. Fast neun Zehntel davon stammten aus dem Freihandkauf.

8. Grundeigentumswechsel der Stadtgemeinde 1970/1977 – Jahresdurchschnitt

Eigentümerarten	Erworben ¹ Grundzahlen, m ²	Veräussert ²	Saldo		Erworben ¹	Veräussert ²
			im ganzen	davon Freihand- kauf		
Natürliche Personen	204 934	9 888	+195 046	+165 667	63,1	12,9
Baugenossenschaften	2 936	3 013	- 77	- 771	0,9	3,9
Aktiengesellschaften	67 467	12 014	+ 55 453	+ 43 547	20,8	15,7
Übrige Gesellschaften ³	28 697	8 967	+ 19 730	+ 17 559	8,8	11,7
Stadtgemeinde
Kanton Zürich, Bund	10 921	36 943	- 26 022	- 6 373	3,3	48,3
Übrige Eigentümer ³	9 982	5 760	+ 4 222	+ 964	3,1	7,5
Im ganzen	324 937	76 585	+248 352	+220 593	100,0	100,0

¹ Grundeigentumsübertragung an die Stadtgemeinde

² Grundeigentumsübertragung von der Stadtgemeinde

³ Siehe Texttabelle 5, Fussnoten 1 und 2

Die Stadt Zürich verlor durch Handänderungen in den Jahren 1970–1977 Grundstückflächen nur an den Kanton und den Bund sowie in bescheidenem Ausmass auch an die Baugenossenschaften. Ihr durchschnittlicher jährlicher Handänderungsanteil auf Veräussererseite betrug nur 4,7 Prozent, während sie 19,7 Prozent der gesamten erworbenen Grundstückfläche für sich verbuchen konnte. Die grössten Verlierer zugunsten der Stadtgemeinde waren die natürlichen Personen, rund 195 000 m², die Aktiengesellschaften, rund 55 000 m², und die übrigen Gesellschaften, rund 20 000 m².

Kanton Zürich und der Bund

Der Kanton Zürich und der Bund, die in der Handänderungsstatistik gemeinsam erfasst sind, wiesen gemäss Texttabelle 9 im Jahresdurchschnitt 1970/1977 im Zürcher Grundstückverkehr einen positiven Saldo auf. Sie traten vorwiegend als Erwerber auf: Auf die jährlich erworbene Grundstückfläche von rund 88 000 m² entfielen nur rund 13 000 m² veräusserte, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von rund 75 000 m² gleichkommt. Davon resultierten rund 37 000 m² aus Freihandkauf. Der gemeinsame gesamte Flächengewinn des Kantons Zürich und des Bundes entspricht einer jährlichen durchschnittlichen Zunahme von 0,5 Prozent. Einzig die Baugenossenschaften verzeichneten im Grundeigentumswechsel mit dem Kanton Zürich und dem Bund einen bescheidenen Gewinn. Alle übrigen, wie bereits erwähnt auch die Stadtgemeinde, verloren per Saldo Grundstückflächen an den Kanton Zürich und den Bund.

9. Grundeigentumswechsel von Kanton Zürich und Bund 1970/1977 – Jahresdurchschnitt

Eigentümerarten	Erworben ¹ Grundzahlen, m ²	Veräussert ²	Saldo		Erworben ¹ Prozente	Veräussert ² Prozente
			im ganzen	davon Freihand- kauf		
Natürliche Personen	30 134	439	+ 29 695	+ 22 386	34,0	3,3
Baugenossenschaften	480	1 042	- 562	+ 214	0,6	7,9
Aktiengesellschaften	9 024	67	+ 8 957	+ 5 306	10,2	0,5
Übrige Gesellschaften ³	1 894	416	+ 1 478	+ 1 280	2,1	3,1
Stadtgemeinde	36 943	10 921	+ 26 022	+ 6 373	41,7	82,4
Kanton Zürich, Bund	289	289	.	.	0,3	2,2
Übrige Eigentümer ³	9 777	79	+ 9 698	+ 1 252	11,1	0,6
Im ganzen	88 541	13 253	+ 75 288	+ 36 811	100,0	100,0

¹ Grundeigentumsübertragung an Kanton und Bund ² Grundeigentumsübertragung von Kanton und Bund ³ Siehe Texttabelle 5, Fussnoten 1 und 2

Baugenossenschaften und «übrige Eigentümer»

Die «übrigen Eigentümer», d.h. Religionsgemeinschaften, private Stiftungen und Vereine sowie die Baugenossenschaften, spielten im Grundstückverkehr der Jahre 1970/1977, wie Texttabelle 10 zeigt, nur eine geringe Rolle. Auf sie entfielen im Jahresdurchschnitt nur 3,9 Prozent der erworbenen Fläche, während ihre entsprechende Quote auf der Veräussererseite mit 2,0 Prozent noch weniger betrug. Die Baugenossenschaften konnten im Untersuchungszeitraum ihr Grundeigentum jährlich um rund 1300 m² und die «übrigen Eigentümer», Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, um rund 29 000 m², vergrössern. Diese Flächengewinne ergaben sich sowohl für die Baugenossenschaften wie auch für die «übrigen Eigentümer» ausschliesslich aus Freihandkäufen.

10. Grundeigentumswechsel der Baugenossenschaften und der «übrigen Eigentümer» 1970/1977 – Jahresdurchschnitt

Eigentümerarten	Erworben ¹	Veräussert ²	Saldo		Erworben ¹	Veräussert ²
	Grundzahlen, m ²		im ganzen	davon Freihand- kauf	Prozente	
Natürliche Personen	30 697	4 323	+26 374	+20 155	48,1	13,0
Baugenossenschaften	–	32	– 32	– 32	–	0,1
Aktiengesellschaften	18 106	2 094	+16 012	+12 353	28,3	6,3
Übrige Gesellschaften ³	1 774	354	+ 1 420	+ 731	2,8	1,1
Stadtgemeinde	8 773	12 918	– 4 145	– 193	13,7	38,7
Kanton Zürich, Bund	1 121	10 257	– 9 136	– 1 466	1,8	30,7
Übrige Eigentümer ³	3 410	3 378	+ 32	+ 32	5,3	10,1
Im ganzen	63 881	33 356	+30 525	+31 580	100,0	100,0

¹ Grundeigentumsübertragung an die Baugenossenschaften und die «übrigen Eigentümer» ² Grundeigentumsübertragung von den Baugenossenschaften und den «übrigen Eigentümern» ³ Siehe Texttabelle 5, Fussnoten 1 und 2

Grundeigentumswechsel nach der Heimat der Veräusserer und Erwerber

Die Untersuchung des Grundeigentumswechsels nach der Heimat der Veräusserer bzw. der Erwerber ist insofern von Interesse, als sie zeigt, in welchem Ausmass sich die Ausländer am Zürcher Grundstückverkehr beteiligen. Dabei ist festzuhalten, dass die vorliegenden statistischen Daten nicht geeignet sind, den Grundstückhandel im Sinne des Bundesbeschlusses über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu analysieren, weil aus ihnen weder der Wohnsitz der Ausländer noch ihre allfällige Aufenthaltsdauer in der Schweiz ermittelbar sind.

Als Heimat gilt bei den natürlichen Personen der Staat, dessen Bürger sie zur Zeit einer Handänderung sind. Ein Schweizer mit ausländischem Wohnort erscheint in dieser Statistik also weiterhin als in der Schweiz beheimatet, und ein Ausländer mit schweizerischem Domizil bleibt weiterhin Ausländer. Bei den juristischen Personen ist der Ort ihres Hauptsitzes für die Festlegung der Heimat massgebend.

Die Anhangtabelle 4 orientiert darüber, wieviel Grundstücksfläche in der Stadt Zürich in den Jahren 1970–1977 zwischen den in der Schweiz und den im Ausland Beheimateten die Hand gewechselt hat, wobei die Heimatländer in Gruppen zusammengefasst sind. Die Texttabelle 11 weist die im Jahresdurchschnitt des untersuchten Zeitraums umgesetzte Grundstücksfläche im ganzen und getrennt für den Freihandkauf aus, und zwar gegliedert nach der Heimat der Veräusserer und Erwerber.

Wie Texttabelle 11 zeigt, wickelte sich der Grundeigentumswechsel in der Stadt Zürich in der Untersuchungszeit fast ausschliesslich unter Schweizern ab: Von allen im Jahresdurchschnitt 1970/1977 veräusserten 1,644 Mio. m² Grundstücksfläche wurden 1,618 Mio. m² oder 98,5 Prozent von Schweizer Eigentümern erworben. Nur 1,1 Prozent entfiel auf die in den Nachbarländern Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich und Liechtenstein und 0,4 Prozent auf die in den übrigen Ländern beheimateten Eigentümer. Auf der Veräussererseite belief sich der durchschnittliche jährliche Anteil der Schweizer Eigentümer auf 98,8 Prozent und jener der in den Nachbarländern bzw. den übrigen Ländern beheimateten Eigentümer auf 0,9

bzw. 0,3 Prozent. Daraus erhellt immerhin, dass die Schweizer Eigentümer in der Stadt Zürich im Jahresdurchschnitt 1970/1977 etwas mehr Grundeigentum veräusserten, als sie erwarben. Per Saldo ergab sich aus dem gesamten Grundeigentumswechsel ein durchschnittlicher jährlicher Verlust von 6290 m² Grundstücksfläche zuungunsten der Schweizer Eigentümer. Die Information, ob sie von den in der Stadt Zürich, in der übrigen Schweiz oder im Ausland wohnhaften Ausländern erworben worden sind, ist anhand der vorhandenen Daten nicht erhältlich.

11. Grundeigentumswechsel nach der Heimat 1970/1977 – Jahresdurchschnitt

Veräusserer nach der Heimat	Gesamter Grundeigentumswechsel Erwerber nach der Heimat				davon Freihandkauf Erwerber nach der Heimat			
	Schweiz	Nachbarländer ¹	übrige Länder	im ganzen	Schweiz	Nachbarländer ¹	übrige Länder	im ganzen
	Grundzahlen, m ²							
Schweiz	1 605 200	14 000	5 387	1 624 587	678 263	10 608	3 478	692 349
Nachbarländer ¹	9 655	4 185	329	14 169	6 077	529	10	6 616
Übrige Länder	3 442	219	1 578	5 239	2 052	75	33	2 160
Im ganzen	1 618 297	18 404	7 294	1 643 995	686 392	11 212	3 521	701 125
	Prozentverteilung nach Erwerbern							
Schweiz	98,8	0,9	0,3	100,0	98,0	1,5	0,5	100,0
Nachbarländer ¹	68,1	29,6	2,3	100,0	91,9	8,0	0,1	100,0
Übrige Länder	65,7	4,2	30,1	100,0	95,0	3,5	1,5	100,0
Im ganzen	98,5	1,1	0,4	100,0	97,9	1,6	0,5	100,0
	Prozentverteilung nach Veräusserern							
Schweiz	99,2	76,1	73,9	98,8	98,8	94,6	98,8	98,7
Nachbarländer ¹	0,6	22,7	4,5	0,9	0,9	4,7	0,3	1,0
Übrige Länder	0,2	1,2	21,6	0,3	0,3	0,7	0,9	0,3
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Saldo des Grundeigentumswechsels – Gewinn (+) bzw. Verlust (–) der Erwerber, m ²							
Schweiz	.	+4 345	+1 945	.	.	+4 531	+1 426	.
Nachbarländer ¹	-4 345	.	+ 110	.	-4 531	.	- 65	.
Übrige Länder	-1 945	- 110	.	.	-1 426	+ 65	.	.
Im ganzen	-6 290	+4 235	+2 055	.	-5 957	+4 596	+1 361	.

¹ Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich und Liechtenstein

Der obenerwähnte Saldo zugunsten der Ausländer resultierte fast ausschliesslich – wie der Texttafel 11 zu entnehmen ist – aus dem Freihandkauf: Von ihrem jährlichen Grundstücksflächengewinn von 6290 m² entfallen 5957 m² oder 95 Prozent auf den Freihandkauf. Die restlichen fünf Prozent dürften den ausländischen Eigentümern hauptsächlich durch den Erbgang zugekommen sein. Der positive Saldo der Ausländer konnte trotzdem entstehen, obwohl sich die Ausländer am freihändigen Zürcher Grundstückhandel in den Jahren 1970–1977 nur geringfügig beteiligten: Als Erwerber betrug ihre durchschnittliche Quote am jährlichen Grundstückhandel lediglich 2,1 Prozent, und auch als Veräusserer verkauften sie nur 1,3 Prozent der freihändig veräusserten Grundstücksfläche. Sowohl der gesamte Grundeigentumswechsel wie auch der Freihandkauf weisen gemäss Anhangtafel 4 grosse jährliche Schwankungen auf.

Durchschnittspreise freihändig erworbener Grundstückflächen

Allgemeines

Die nachstehenden durchschnittlichen Grundstückpreise je m² wurden aus den Angaben jener Handänderungsanzeigen errechnet, die über den freihändigen Landerwerb in der Stadt Zürich ausgestellt wurden. Dabei ist im Preis der bebauten Grundstückflächen auch der jeweilige Gebäudewert inbegriffen. Wie früher bereits erwähnt, entfielen in den Jahren 1970–1977 von allen Handänderungen im Jahresdurchschnitt rund 701 000 m² oder 42,6 Prozent auf den Freihandkauf. Davon waren rund 369 000 m² bebaut und rund 332 000 m² unbebaut. Somit war der Anteil der umgesetzten bebauten Fläche im Durchschnitt der Jahre 1970/1977 mit 52,6 Prozent höher als jener der umgesetzten unbebauten. Nur im Jahre 1975 überstieg die freihändig umgesetzte unbebaute Grundstückfläche die der bebauten.

Die Preisstatistik der umgesetzten Grundstückflächen zeigt insofern ein verzerrtes Bild der tatsächlichen Verhältnisse, als die Grundstücke, welche die Hand wechseln, nicht immer für das ganze Stadtgebiet repräsentativ sein können. Die Unterschiede in der Lagequalität der gehandelten Parzellen sind bedingt durch die Zonenordnung, die topographische Lage, die Besonnung, die Erschliessung durch Strassen und übrige Infrastruktureinrichtungen und dergleichen. Auch der Zweck, für welchen das Grundstück verwendet werden soll, wirkt sich auf den Grundstückpreis aus. Aber auch dann, wenn der Preis der freihändig umgesetzten Grundstücke im Hinblick auf die erhöhte Vergleichbarkeit nach spezifischen Charakteristiken, wie Bebauung und Zonenart, berechnet wird, müssen die jährlichen Preisschwankungen im allgemeinen weniger als eine echte Preisbewegung, sondern vielmehr als Ausdruck des quantitativ und qualitativ unterschiedlichen Angebots verstanden werden. Dies gilt besonders für die nach Stadtquartieren und Jahren berechneten Werte. In diesem Zusammenhang muss man sich auch dessen bewusst sein, dass die in den folgenden Abschnitten behandelten Durchschnittspreise zum Teil für sehr kleine Flächen berechnet wurden, so dass ihre Repräsentativität auch in dieser Hinsicht nur beschränkt ist.

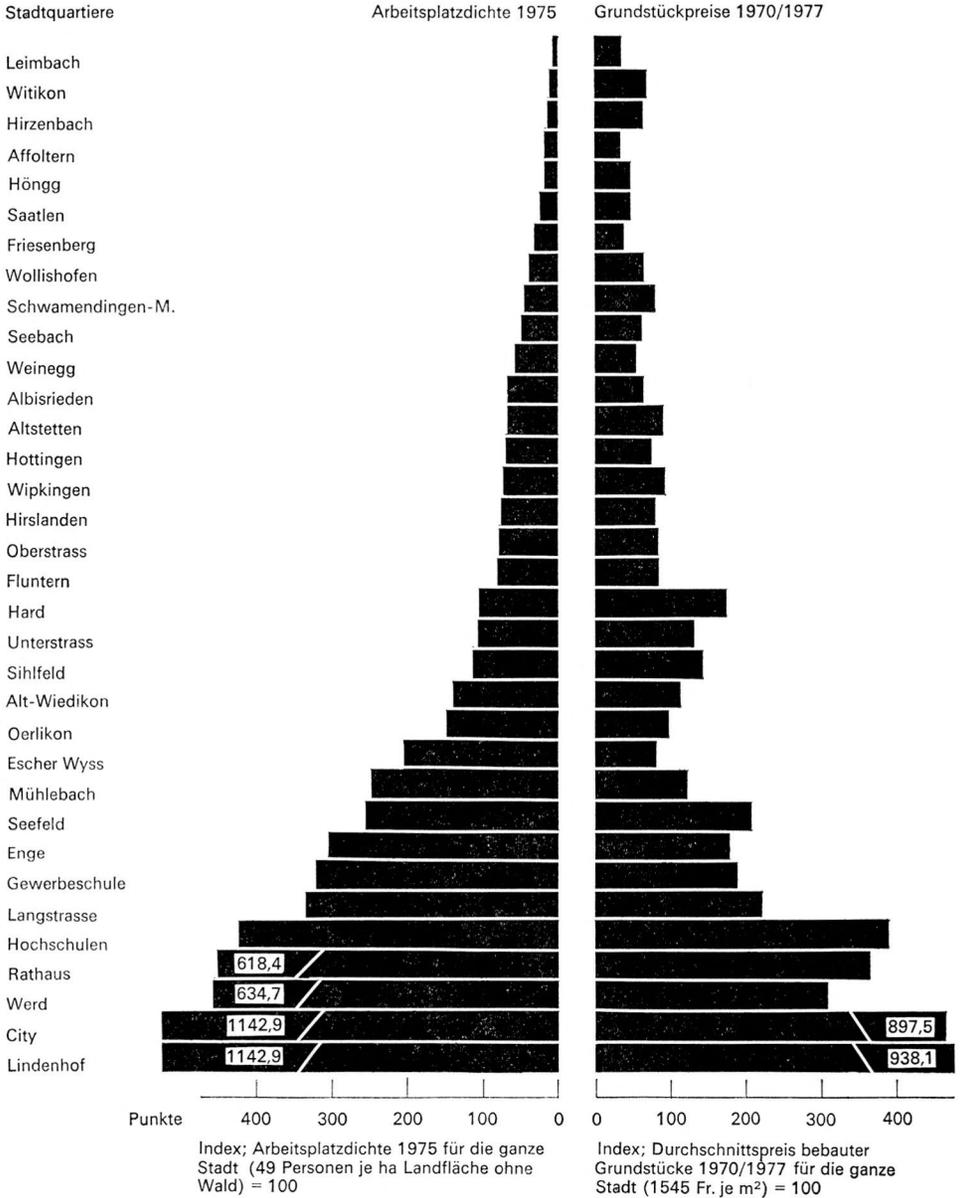
Die Preisentwicklung der freihändig umgesetzten unbebauten und bebauten Grundstückflächen nach Jahren und Stadtquartieren lässt sich aus der Anhangtabelle 5 entnehmen. Die Anhangtabelle 6 orientiert über die entsprechenden Werte nach den Zonenarten.

Grundstückpreise nach Stadtquartieren

Ein Blick auf die Anhangtabelle 5 zeigt, dass in mehreren Jahren des Untersuchungszeitraums in einigen Stadtquartieren kein unbebautes Grundstück gehandelt wurde. Dies ist ein Hinweis darauf, dass unbebaute Grundstücke in diesen Quartieren, z.B. Werd, Rathaus, Lindenhof, Hard, Langstrasse, Gewerbeschule und Weinegg, immer rarer werden.

Die durchschnittlichen Preise der unbebauten und bebauten Grundstückflächen beziehen sich auf alle Zonenarten, d.h. auch auf die gehandelten Grundstücke der Freihalte- und Waldzone. Die Anteile dieser Zonenarten an der Gesamtfläche der gehandelten bebauten und unbebauten Grundstücke waren in einzelnen Jahren des Beobachtungszeitraums ungleich: an der Gesamtfläche der unbebauten Grundstücke betrug ihr Anteil in den untersuchten Jahren durchschnittlich 54,0 Prozent (höchster Anteil im

Arbeitsplatzdichten und Durchschnittspreise bebauter Grundstücke nach Stadtquartieren



Jahre 1975: 78,6 Prozent, niedrigster Anteil im Jahre 1973: 37,8 Prozent), während er sich nur auf 6,5 Prozent der Gesamtfläche der gehandelten bebauten Grundstücke belief (höchster Anteil im Jahre 1972: 21,3 Prozent, niedrigster Anteil 1970: 0,6 Prozent). Da die Quadratmeterpreise in der Freihalte- und der Waldzone wegen der beschränkten Nutzungsmöglichkeit notwendigerweise niedriger als die der Grundstücke in den Bauzonen sind, ist es nicht verwunderlich, dass der durchschnittliche Preis unbebauter Grundstückflächen im Jahresdurchschnitt 1970/1977 nur mit 323 Franken je m² errechnet worden ist und jener der bebauten dagegen mit 1545 Franken je m² rund fünfmal höher ausfiel.

Der höchste durchschnittliche Preis je Quadratmeter unbebauten Bodens wurde in der Untersuchungszeit mit 15 225 Franken für das Stadtquartier Lindenhof ermittelt, gefolgt vom Quartier City, wo der entsprechende Grundstückspreis 9935 Franken je m² betrug. Dem extrem hohen Bodenpreis im Stadtquartier Lindenhof liegt aber nur eine Fläche von 1387 m² zugrunde, die sich zudem auf fünf Kleingrundstücke verteilt. Relativ niedrige Durchschnittspreise in Franken je Quadratmeter unbebauter Grundstückfläche ergaben sich in den Stadtquartieren Witikon mit 126, Affoltern mit 141, Wollishofen mit 142, Seebach mit 172, Hirzenbach mit 181, Leimbach mit 182, Friesenberg mit 187 und Fluntern mit 192, also in Quartieren, die am Rande des Stadtgebietes liegen und die nebst grossen Wiesen- und Waldflächen auch noch über gewisse Baulandreserven verfügen.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bebauter Grundstückflächen bewegte sich in den Jahren 1970–1977 nach Stadtquartieren etwas ausgeglichener: Die höchsten Preise ergaben sich hier ebenfalls für die Quartiere Lindenhof und City mit 14 494 bzw. 13 866 Franken je m². Vergleichsweise tief fiel der Preis in Franken je Quadratmeter bebauter Grundstückfläche in den folgenden Stadtquartieren aus: Leimbach mit 524, Affoltern mit 536, Friesenberg mit 567, Höngg mit 692 und Saatlén mit 701. Diese Quartiere gelten im allgemeinen als reine Wohnquartiere. Nur das Quartier Affoltern weist etwas Industriezonenflächen auf.

Die Unterschiede in den nach Stadtquartieren berechneten Grundstückspreisen werden hauptsächlich durch die Qualität der gehandelten Grundstücksflächen beeinflusst. Unter Qualität wird hier die sog. Lagequalität verstanden, d. h. ob für diese Grundstücke Voraussetzungen für Nutzungsarten mit einer höheren Rendite gegeben sind. Dabei dürfte es als unbestritten gelten, dass die Nutzung von Grundstücken zu Wohnzwecken in der Regel mit einer kleineren Rendite verbunden ist als die Nutzung zu Arbeitszwecken. Für die Einstufung der Grundstücksflächen hinsichtlich ihrer Nutzung für den Arbeitszweck kann in einem Stadtquartier am besten die Arbeitsplatzdichte, d. h. die je Hektare berechnete Arbeitsplatzzahl, als Kennziffer verwendet werden.

Die Angaben in der Texttabelle 12 zeigen, dass zwischen dem Grundstückspreis und der Arbeitsplatzdichte ein deutlicher Zusammenhang besteht: Zur hohen Arbeitsplatzdichte eines Stadtquartiers gesellt sich auch ein hoher Grundstückspreis. Die aus der Höhe der Bodenpreise sich ergebende Rangfolge der Stadtquartiere entspricht im grossen und ganzen der Reihenfolge nach der Arbeitsplatzdichte. Die für das Wertepaar Grundstückspreis bebauter Flächen/Arbeitsplatzdichte für alle 34 Stadtquartiere durchgeführte einfache lineare Regressionsberechnung ergab einen Korrelationskoeffizienten

von +0,968, was fast einem absoluten Signifikanzniveau entspricht. Aus der entsprechenden Berechnung für das Wertepaar Grundstückspreis unbebauter Flächen/Arbeitsplatzdichte resultierte ebenfalls ein sehr hoher Korrelationskoeffizient von +0,897.

12. Stadtquartiere mit den fünf höchsten und fünf niedrigsten Grundstückspreisen und Arbeitsplatzdichten

Stadtquartiere	Durchschnittspreis je m ² bebauter Grundstückfläche 1970/1977		Durchschnittspreis je m ² unbebauter Grundstückfläche 1970/1977		Arbeitsplatzdichte 1975 ¹	
	Franken	Rangfolge	Franken	Rangfolge	Kennziffer	Rangfolge
	Lindenhof	14 494	1.	15 225	1.	560
City	13 866	2.	9 935	2.	560	2.
Hochschulen	6 015	3.	1 327	9.	207	5.
Rathaus	5 615	4.	7 656	3.	303	4.
Werd	4 778	5.	1 014	11.	311	3.
Saatlen	701	30.	368	23.	11	29.
Höngg	692	31.	216	26.	8	30.
Friesenberg	567	32.	187	28.	15	28.
Affoltern	536	33.	141	33.	8	31.
Leimbach	524	34.	182	29.	3	34.
Ganze Stadt	1 545	.	323	.	80	.

¹ Beschäftigte Personen gemäss Betriebszählung 1975 je ha Landfläche ohne Wald

Grundstückspreise nach Zonenarten

Die Zonenordnung¹ regelt die Nutzung der Grundstückflächen, d.h., sie bestimmt, für welche Zwecke und in welchem Mass der Boden benützt werden darf. Wo die Errichtung von Gebäuden für Arbeitszwecke oder eine höhere Wohnnutzung gestattet sind, ist, wie bereits erwähnt, auch eine höhere Rendite zu erwarten. Der Boden kann also allein durch seine Zonenzuordnung Mehrwert erlangen. Der Grad der Erschliessung dürfte den Bodenwert noch weiter steigern, was jedoch statistisch nicht erfasst werden kann. Die nach Zonenarten berechneten Grundstückspreise zeigen, wie der Anhangtabelle 6 zu entnehmen ist, in den untersuchten Jahren im grossen und ganzen eine ähnliche Rangfolge wie die durch die Zonenordnung erlaubte Nutzungsintensität. Da aufgrund der vorhandenen Unterlagen ein Durchschnittswert für den gesamten Untersuchungszeitraum nach Zonenarten nicht berechnet werden kann, wird der enge Zusammenhang zwischen der Höhe des Grundstückspreises und dem nach den Zonenarten abgestuften höchstmöglichen Nutzungsgrad der Parzellen nur anhand der durchschnittlichen Grundstückspreise im Jahre 1977 nachgewiesen.

Der höchste Durchschnittspreis bebauter Grundstückflächen wurde 1977, wie Texttabelle 13 zeigt, mit 4687 Franken je m² für die Kernzone ausgewiesen. Die entsprechenden Bodenpreise in den Wohnzonen schwankten zwischen 2822 Franken je m² in der Wohnzone A und 729 Franken je m² in der Wohnzone E. In den Industriezonen J I und J II beliefen sich die Durchschnittspreise von bebauten Grundstücken auf 1909 bzw. 1162 Franken je m².

¹ Die Bauordnung der Stadt Zürich aus dem Jahre 1963 mit Abänderungen bis zum 1. Oktober 1978 weist folgende Zonenarten auf: Kernzone, Wohnzonen A-E, Industrie- und Gewerbezone J I und J II, ausgesparte Gebiete, Freihaltezone, Waldzone und Gewässerzone.

Der durchschnittliche Landpreis von bebauten Grundstücken in der Freihaltezone betrug 822 Franken je m². Durchschnittlich kostete 1977 in der Stadt Zürich ein Quadratmeter bebaute Grundstückfläche 1717 Franken. Dabei ist festzustellen, dass die Durchschnittspreise bebauter Grundstücke in der Kernzone und in den Wohnzonen A–E einerseits und in den Industriezonen J I und J II andererseits im grossen und ganzen die gleiche Reihenfolge aufweisen wie die nach der zulässigen Nutzungsmöglichkeit sich ergebende Rangfolge. Die Durchschnittspreise je m² unbebauter Grundstücke weisen dagegen in der erwähnten Rangfolge gewisse Abweichungen auf, indem die Bodenpreise je m² in der Wohnzone A niedriger waren als in den Wohnzonen B und C und der Bodenpreis je m² in der Industriezone J I tiefer war als in der nur eine niedrigere Nutzung zulassenden Industriezone J II. Im weiteren ist aus der Texttabelle 13 ersichtlich, dass die bebauten Grundstücke generell einen höheren Quadratmeterpreis erreichten als die unbebauten. Dies lässt sich teilweise dadurch erklären, dass sich die bebauten Grundstücke vorwiegend an besseren Lagen befinden und besser erschlossen sind. Ausschlaggebend aber dürfte für diesen Unterschied der im Preis der bebauten Grundstücke inbegriffene Gebäudewert sein.

13. Durchschnittliche Grundstückspreise nach Zonenarten 1977

Zonenarten	Bodennutzungsmerkmale		Bebaute Grundstücke			Unbebaute Grundstücke			
	Ausnützungsziffer ¹	Geschosszahl	Durchschnittspreis je m ²	Abweichung vom Gesamtdurchschnittspreis	Prozente	Durchschnittspreis je m ²	Abweichung vom Gesamtdurchschnittspreis	Prozente	
			Franken	Franken		Franken	Franken		
Kernzone	240–350	Prozent ³	6 ³	4 687	+2 970	+173	15 741	+15 298	+3 453
Wohnzone A	160	Prozent	5	2 822	+1 105	+ 64	409	– 34	– 8
Wohnzone B	140	Prozent	4	2 055	+ 338	+ 20	1 442	+ 999	+ 226
Wohnzone C	105	Prozent	3	1 150	– 567	– 33	641	+ 198	+ 45
Wohnzone D	85	Prozent	2–3	980	– 737	– 43	269	– 174	– 39
Wohnzone E	55	Prozent	2	729	– 988	– 58	229	– 214	– 48
Industriezone J I ²	.	.	–	1 909	+ 192	+ 11	404	– 39	– 9
Industriezone J II ²	.	.	–	1 162	– 555	– 32	502	+ 59	+ 13
Freihaltezone	.	.	–	822	– 895	– 52	104	– 339	– 77
Waldzone	.	.	–	–	–	–	10	– 433	– 98
Ganze Stadt	.	.	.	1 717	.	.	443	.	.

¹ Wohnzonen A–D gemäss Bauordnung (BO) für Arealbebauungen, Wohnzone E für Einzelbebauung ² Gemäss Bauordnung dürfen je m² Land in der Zone J I 15 m³ und in der Zone J II 12 m³ Baumasse erstellt werden. ³ Schätzung aufgrund von Erfahrungswerten

Es wäre naheliegend, aus den durchschnittlichen Grundstückspreisen einen Grundstückspreisindex zu errechnen, der eine willkommene Ergänzung des Zürcher Baukostenindex, in dem die Grundstückspreise nicht berücksichtigt sind, bedeuten würde. Dafür sind aber die aus der Handänderungsstatistik gewonnenen durchschnittlichen Grundstückspreise nicht geeignet. Wie bereits erwähnt, werden sie aus einer von Jahr zu Jahr sowohl hinsichtlich des Umfanges als auch im Hinblick auf die Qualität wechselnden Erhebungsgesamtheit berechnet. Somit ist die wichtigste Voraussetzung für die Preisindexberechnung, nämlich dass sich die Preisangaben, aus welchen ein Preisindex berechnet werden soll, auf ein sowohl mengen- als auch qualitätsmässig gleichbleibendes Warenschema beziehen müssen, nicht gegeben. Wenn trotzdem in der Anhangtabelle 6 eine Preisindexziffer ausgewiesen wird, geschieht dies nur, um die Grundstückspreisunterschiede

zwischen den einzelnen Jahren auf eine gemeinsame Basis zu bringen. Inwiefern diese Unterschiede aber auf die eigentliche Preisentwicklung oder die unterschiedliche Qualität der in einzelnen Jahren gehandelten Grundstücke zurückzuführen sind, lässt sich aufgrund der vorliegenden Angaben nicht nachweisen.

Zusammenfassung

Von der Gesamtfläche des Zürcher Stadtgebietes, die rund 9200 Hektaren misst und in rund 42 000 Grundstückparzellen zerfällt, haben im Jahresdurchschnitt des Untersuchungszeitraums 1970/1977 rund 1940 Parzellen mit einer Fläche von 164,4 ha, d. h. rund 1,8 Prozent des Stadtgebietes, die Hand gewechselt. Der weitaus grösste Teil dieses Grundeigentumswechsels, rund 43 Prozent, geht, wie aus der Texttafel 14 ersichtlich, auf den Rechtstitel Freihandkauf zurück.

14. Grundeigentumswechsel nach Rechtstiteln 1970/1977 – Jahresdurchschnitt

Handänderungsart (Rechtstitel)	Umgesetzte Grundstückfläche Grundzahlen, m ²	Prozente
Freihandkauf	701 100	42,6
Erbgang	583 500	35,5
Tausch	88 700	5,4
Schenkung	25 700	1,6
Zwangsverwertung	7 100	0,4
Enteignung	13 200	0,8
Abtretung	224 700	13,7
Im ganzen	1 644 000	100,0

Die nach Stadtquartieren berechnete Handänderungsquote, d. h. der Prozentanteil der umgesetzten Grundstückflächen an der Gesamtfläche des jeweiligen Stadtquartiers, zeigt grosse Schwankungen. Die niedrigste Handänderungsquote ergab sich mit 0,3 für das Stadtquartier Friesenberg und die höchste mit 3,9 Prozent für das Quartier Witikon. Im grossen und ganzen verliefen die nach Stadtquartieren berechneten Handänderungsquoten mit den Grundeigentumsanteilen der privaten Eigentümer parallel. Der Korrelationskoeffizient dieses Wertepaares, auf alle 34 Stadtquartiere bezogen, bezifferte sich auf +0,746.

Der Zürcher Grundeigentumswechsel spielt sich grösstenteils zwischen natürlichen Personen ab: Im Jahresdurchschnitt 1970/1977 betrug ihre Quote am Total aller veräusserten Flächen 76,0 Prozent. Auf der Erwerbseite belief sich ihr Anteil auf 57,5 Prozent. Daraus ergibt sich, dass sich der Eigentumsanteil der natürlichen Personen an Grund und Boden in der Stadt Zürich infolge Grundeigentumswechsels ständig verringert. Die Abnahme resultiert vor allem aus dem Freihandkauf. Im Jahresdurchschnitt 1970/1977 verloren die natürlichen Personen 1,4 Prozent ihres Grundeigentumsbestandes. Auch die Aktien- und übrigen Gesellschaften verbuchten gemeinsam einen jährlichen Verlust von 0,5 Prozent an ihrem Grundeigentum in der Stadt Zürich. Demgegenüber vergrösserte die Stadtgemeinde ihren Eigentumsanteil am Zürcher Stadtgebiet im Jahresdurchschnitt 1970/1977 um 0,6

Prozent. Fast neun Zehntel dieses Flächenzuwachses stammen aus dem Freihandkauf. Der Kanton Zürich und der Bund, die in der Handänderungsstatistik gemeinsam erfasst sind, konnten ihren Grundeigentumsbestand in der Stadt Zürich jährlich um 0,5 Prozent vermehren. Die übrigen Eigentümer (Religionsgemeinschaften, Vereine, Stiftungen) und die Baugenossenschaften waren im untersuchten Zeitraum am Grundeigentumswechsel in der Stadt Zürich nur geringfügig beteiligt: Sie traten aber vorwiegend als Erwerber und weniger als Veräusserer von Grund und Boden auf, womit sie ihren Grundeigentumsbestand im Mittel der Jahre 1970/1977 jährlich um rund 29 300 m² vergrössern konnten.

Am Grundeigentumswechsel in der Stadt Zürich waren in den untersuchten Jahren die im Ausland beheimateten Eigentümer nur geringfügig beteiligt. Ihre Quote an der gesamten veräusserten Grundstückfläche betrug 1,2 Prozent und ihr entsprechender Anteil am Grundstückflächenerwerb bezifferte sich auf 1,5 Prozent. Die Differenz zwischen den beiden Werten zeigt, dass die im Ausland beheimateten Eigentümer zu den Gewinnern des Grundstückverkehrs gehörten. Ihr durchschnittlicher jährlicher Flächengewinn betrug in der Untersuchungszeit rund 6300 m², was sich fast ausschliesslich aus dem Freihandkauf ergab.

Der aus den Angaben über die in den Jahren 1970–1977 registrierten Freihandkäufe errechnete durchschnittliche Grundstückpreis ist für den gesamten Flächenbestand insofern nicht repräsentativ, weil die jährlich umgesetzten Grundstückflächen quantitativ, vor allem aber qualitativ, sehr unterschiedlich sind. Es zeigte sich immerhin, dass sich dort, wo Gebäude zu Arbeitszwecken errichtet werden dürfen oder wo sonst eine höhere Wohnnutzung zugelassen ist, auch höhere Bodenpreise ergaben. So wurden die höchsten Grundstückpreise in der Kernzone, in den Industriezonen und in Wohnzonen mit höherer Ausnutzungsmöglichkeit erzielt. Der höchste durchschnittliche Bodenpreis von 15 741 Franken je m² wurde 1977 für unbebaute Grundstückflächen in der Kernzone ausgewiesen. Abgesehen von diesem Extremwert lag der Grundstückpreis der bebauten Grundstückflächen in der Regel in allen untersuchten Jahren höher als jener der unbebauten. Der nach Stadtquartieren errechnete durchschnittliche Landpreis steht ebenfalls in engem Zusammenhang mit der Arbeitsplatzdichte. Stadtquartiere mit den höchsten Arbeitsplatzdichten weisen im grossen und ganzen auch die höchsten Bodenpreise auf. Der Korrelationskoeffizient dieses Wertepaares, für alle 34 Stadtquartiere berechnet, belief sich für bebaute Grundstückflächen auf +0,968 und für unbebaute auf +0,897.

Abschliessend sei nochmals darauf hingewiesen, dass die statistischen Angaben über den Grundeigentumswechsel, namentlich auch die Grundstückpreisangaben, keine uneingeschränkte Aussagekraft besitzen. Dies ist auf die Heterogenität der einzelnen gehandelten Grundstücke zurückzuführen, die sich voneinander in ihrer Grösse, Lage sowie Nutzungsmöglichkeit und -bestimmung unterscheiden. Eine sinnvolle Gruppierung und Merkmalskombination kann allerdings diesen Mangel zumindest teilweise beheben, so dass die vorhandenen statistischen Daten der Handänderungsstatistik von Grundstücken ein zumindest in grossen Zügen zuverlässiges Bild über die tendenziellen Verlagerungen im Grundeigentum mit allen damit verbundenen sozio-ökonomischen Konsequenzen vermitteln können.

J. Dobszay

1. Grundeigentumswechsel nach Rechtstiteln 1970 – 1977

Jahre	Umgesetzte Grundstücke			Umgesetzte Grundstücksfläche, m ²		
	bebaut	unbebaut	im ganzen	bebaut	unbebaut	im ganzen
Freihandkauf						
1970	664	118	782	395 835	294 034	689 869
1971	744	202	946	453 504	425 239	878 743
1972	824	162	986	499 291	399 922	899 213
1973	798	66	864	312 460	217 260	529 720
1974	873	107	980	300 337	288 307	588 644
1975	544	148	692	286 229	414 826	701 055
1976	675	164	839	363 504	329 375	692 879
1977	820	154	974	339 639	289 233	628 872
Zusammen	5 942	1 121	7 063	2 950 799	2 658 196	5 608 995
Erbgang						
1970	549	55	604	457 138	308 748	765 886
1971	590	47	637	413 546	288 176	701 722
1972	529	45	574	404 038	181 636	585 674
1973	491	42	533	318 839	146 414	465 253
1974	486	59	545	370 922	281 751	652 673
1975	546	49	595	288 914	46 866	335 780
1976	655	117	772	433 458	186 215	619 673
1977	627	136	763	339 083	202 320	541 403
Zusammen	4 473	550	5 023	3 025 938	1 642 126	4 668 064
Zwangsverwertung, Tausch, Schenkung, Enteignung						
1970	19	53	72	17 667	75 577	93 244
1971	48	115	163	38 287	243 795	282 082
1972	40	75	115	25 462	38 006	63 468
1973	41	60	101	17 613	132 000	149 613
1974	50	76	126	36 035	97 699	133 734
1975	53	69	122	36 415	31 700	68 115
1976	37	69	106	31 353	36 671	68 024
1977	66	138	204	41 997	177 408	219 405
Zusammen	354	655	1 009	244 829	832 856	1 077 685
Abtretung						
1970	89	127	216	69 707	106 872	176 579
1971	109	137	246	48 490	131 940	180 430
1972	99	163	262	69 071	111 418	180 489
1973	130	130	260	187 538	103 052	290 590
1974	103	191	294	89 951	61 411	151 362
1975	138	231	369	210 159	180 062	390 221
1976	172	232	404	154 216	139 653	293 869
1977	117	234	351	66 918	66 755	133 673
Zusammen	957	1 445	2 402	896 050	901 163	1 797 213
Alle Rechtstitel						
1970	1 321	353	1 674	940 347	785 231	1 725 578
1971	1 491	501	1 992	953 827	1 089 150	2 042 977
1972	1 492	445	1 937	997 862	730 982	1 728 844
1973	1 460	298	1 758	836 450	598 726	1 435 176
1974	1 512	433	1 945	797 245	729 168	1 526 413
1975	1 281	497	1 778	821 717	673 454	1 495 171
1976	1 539	582	2 121	982 531	691 914	1 674 445
1977	1 630	662	2 292	787 637	735 716	1 523 353
Im ganzen	11 726	3 771	15 497	7 117 616	6 034 341	13 151 957

2. Umgesetzte Grundstücksfläche nach Stadtquartieren 1970 – 1977

Stadtquartiere	Grundstücksfläche, m ²							Handänderungsquote ¹ 1970/1977	
	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976		
Kreis 1	35 209	25 146	14 711	27 641	20 060	9 599	32 956	19 935	1,27
Rathaus	10 238	6 452	4 166	2 919	8 399	4 010	5 451	5 413	1,60
Hochschulen	11 855	2 946	2 489	1 880	276	1 617	21 969	1 669	1,13
Lindenhof	1 041	5 824	2 885	3 763	2 801	2 415	1 352	1 907	0,94
City	12 075	9 924	5 171	19 079	8 584	1 557	4 184	10 946	1,34
Kreis 2	133 145	99 373	178 947	160 529	78 730	188 588	138 903	134 655	1,25
Wollishofen	69 402	52 075	87 983	121 088	48 491	133 478	96 535	82 966	1,49
Leimbach	23 774	21 934	63 217	13 789	9 090	14 144	13 279	20 086	0,76
Engel	39 969	25 364	27 747	25 652	21 149	40 966	29 089	31 603	1,26
Kreis 3	66 657	204 359	75 972	92 630	82 023	81 326	103 769	77 926	1,15
Alt-Wiedikon	22 174	142 880	43 874	60 474	58 568	60 860	62 466	24 783	2,86
Friesenberg	16 195	25 816	12 083	8 950	4 998	6 336	18 999	15 355	0,28
Sihlfeld	28 288	35 663	20 015	23 206	18 457	14 130	22 304	37 788	1,52
Kreis 4	51 848	29 034	45 907	21 870	18 799	25 113	36 483	28 496	1,19
Werd	5 288	5 824	6 354	3 200	5 728	2 680	3 891	9 400	1,72
Langstrasse	11 986	11 287	20 128	12 743	8 783	14 044	21 275	14 440	1,34
Hard	34 574	11 923	19 425	5 927	4 288	8 389	11 317	4 656	0,95
Kreis 5	27 701	88 236	55 020	33 083	45 130	85 088	23 963	35 357	2,26
Gewerbeschule	11 870	12 471	16 682	9 918	9 068	3 923	8 042	12 027	1,31
Escher Wyss	15 831	75 765	38 338	23 165	36 062	81 165	15 921	23 330	2,82
Kreis 6	63 634	57 088	79 940	50 218	56 768	67 194	78 812	73 781	1,30
Unterstrass	22 212	31 478	48 075	30 648	30 108	36 572	42 452	30 937	1,39
Oberstrass	41 422	25 610	31 865	19 570	26 660	30 622	36 360	42 844	1,21
Kreis 7	384 815	407 690	279 379	315 004	259 262	236 245	589 034	442 765	2,43
Fluntern	50 167	40 926	58 463	30 616	66 236	31 007	81 739	64 881	1,86
Hottingen	48 464	78 144	44 209	119 659	54 746	63 967	179 240	50 166	1,56
Hirslanden	53 192	87 860	55 322	25 055	34 408	34 837	35 136	36 099	2,06
Witikon	232 992	200 760	121 385	139 674	103 872	106 434	292 919	291 619	3,85
Kreis 8	58 682	97 201	51 501	59 208	73 736	39 804	61 295	71 561	1,33
Seefeld	13 401	16 502	20 380	9 228	10 001	4 700	9 895	18 635	0,52
Mühlebach	22 439	36 405	14 700	13 698	5 097	7 752	29 138	12 792	2,80
Weinegg	22 842	44 294	16 421	36 282	58 638	27 352	22 262	40 134	1,94
Kreis 9	463 401	259 810	197 184	224 440	261 387	259 553	230 515	165 671	2,14
Albisrieden	137 376	56 132	81 189	70 414	142 185	85 425	74 850	37 200	1,85
Altstetten	326 025	203 678	115 995	154 026	119 202	174 128	155 665	128 471	2,31
Kreis 10	161 167	195 214	233 282	158 089	336 264	254 960	118 941	137 864	2,19
Höngg	125 898	163 516	200 002	135 247	313 290	227 419	89 601	107 113	2,43
Wipkingen	35 269	31 698	33 280	22 842	22 974	27 541	29 340	30 751	1,38
Kreis 11	188 240	461 118	422 698	215 217	201 239	172 995	200 218	250 042	1,96
Affoltern	95 528	148 305	89 455	62 446	51 292	26 965	58 939	92 538	1,30
Oerlikon	51 403	49 407	81 556	24 443	53 338	31 673	53 270	40 776	1,79
Seebach	41 309	263 406	251 687	128 324	96 619	114 357	88 009	116 728	2,92
Kreis 12	91 079	118 708	94 303	77 247	93 015	74 706	59 556	85 300	1,45
Saatlen	*	7 146	17 854	7 229	9 000	11 103	7 724	40 297	1,35
Schwamendingen-M.	*	89 479	18 140	26 392	37 910	37 971	38 165	39 130	1,44
Hirzenbach	*	22 083	58 309	43 626	46 105	25 632	13 667	5 873	1,50
Ganze Stadt	1 725 578	2 042 977	1 728 844	1 435 176	1 526 413	1 495 171	1 674 445	1 523 353	1,79

¹ Prozentanteil der umgesetzten Grundstücksfläche im Jahresmittel 1970/1977 an der Gesamtfläche der Kreise, der Stadtquartiere bzw. der Stadt Zürich Ende 1974

3. Umgesetzte Grundstückfläche nach Veräusserern und Erwerbern 1970–1977

Veräusserer nach Eigentümerarten	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
	Grundstückfläche, m ²							
	Erwerber nach Eigentümerarten – Alle Rechtstitel							
	Natürliche Personen							
1 Natürliche Personen	1 064 580	1 024 935	967 379	729 122	856 733	596 364	912 699	852 462
2 Baugenossenschaften	1 299	296	–	–	513	167	–	318
3 Aktiengesellschaften	27 318	45 020	49 500	36 037	45 796	8 480	28 846	38 169
4 Übrige Gesellschaften ¹	18 739	30 891	26 340	20 086	6 965	26 164	10 572	18 452
5 Stadtgemeinde	6 275	33 530	5 317	16 853	5 150	877	3 696	7 408
6 Kanton Zürich, Bund	49	1 199	84	795	–	174	–	1 211
7 Übrige Eigentümer ²	4 119	8 509	2 651	4 043	1 815	3 164	4 352	3 340
8 Zusammen	1 122 379	1 144 380	1 051 271	806 936	916 972	635 390	960 165	921 360
	Aktiengesellschaften							
9 Natürliche Personen	73 057	120 327	126 788	155 686	104 094	29 954	145 471	37 467
10 Baugenossenschaften	–	–	807	–	–	–	–	–
11 Aktiengesellschaften	48 437	83 491	45 469	55 202	74 211	14 790	76 446	23 669
12 Übrige Gesellschaften ¹	20 085	21 706	14 380	35 248	10 953	119 839	21 031	3 940
13 Stadtgemeinde	5 165	22 689	17 757	32 168	8 996	7 673	1 075	588
14 Kanton Zürich, Bund	–	46	363	–	–	–	–	9
15 Übrige Eigentümer ²	1 496	–	2 009	253	1 110	11	2 172	8 890
16 Zusammen	148 286	248 576	207 210	278 557	199 364	172 267	246 204	74 674
	Übrige Gesellschaften¹							
17 Natürliche Personen	11 059	15 755	17 083	9 246	5 967	5 618	7 751	3 496
18 Baugenossenschaften	–	–	145	–	882	–	–	–
19 Aktiengesellschaften	2 810	2 243	6 059	–	626	3 225	487	15 319
20 Übrige Gesellschaften ¹	–	–	–	165	7 322	6	–	6 963
21 Stadtgemeinde	–	12 411	21	1 903	775	825	1 426	54 375
22 Kanton Zürich, Bund	–	1 534	317	–	–	1 477	–	–
23 Übrige Eigentümer ²	–	974	832	–	–	–	–	–
24 Zusammen	13 869	32 917	24 457	11 314	15 572	11 151	9 664	80 153
	Stadtgemeinde							
25 Natürliche Personen	248 754	213 818	240 176	115 196	224 973	243 878	138 997	213 680
26 Baugenossenschaften	14 312	3 788	321	83	2 124	1 057	756	1 049
27 Aktiengesellschaften	6 901	76 633	42 652	49 327	26 749	207 491	80 390	49 595
28 Übrige Gesellschaften ¹	1 270	25 259	79 281	15 199	9 297	615	76 786	21 871
29 Stadtgemeinde	–	–	–	–	–	–	–	–
30 Kanton Zürich, Bund	10 164	4 301	1 543	27 639	68	10 731	7 277	25 643
31 Übrige Eigentümer ²	23 789	1 914	3 584	10 028	4 451	12 190	9 144	14 756
32 Zusammen	305 190	325 713	367 557	217 472	267 662	475 962	313 350	326 594
	Baugenossenschaften, Kanton Zürich, Bund, übrige Eigentümer²							
33 Natürliche Personen	55 636	78 592	42 462	46 372	82 370	77 663	61 135	42 420
34 Baugenossenschaften	–	–	–	–	1 447	680	1 713	–
35 Aktiengesellschaften	46 397	74 742	16 128	9 019	9 335	20 250	10 418	30 753
36 Übrige Gesellschaften ¹	80	7 733	3 060	5 913	869	940	2 388	8 358
37 Stadtgemeinde	20 439	65 479	8 637	57 644	26 008	89 149	61 259	37 118
38 Kanton Zürich, Bund	8 335	–	896	629	369	–	1 043	–
39 Übrige Eigentümer ²	4 967	64 845	7 166	1 320	6 445	11 719	7 106	1 923
40 Zusammen	135 854	291 391	78 349	120 897	126 843	200 401	145 062	120 572
	Alle Eigentümer							
41 Natürliche Personen	1 453 086	1 453 427	1 393 888	1 055 622	1 274 137	953 477	1 266 053	1 149 525
42 Baugenossenschaften	15 611	4 084	1 273	83	4 966	1 904	2 469	1 367
43 Aktiengesellschaften	131 863	282 129	159 808	149 585	156 717	254 236	196 587	157 505
44 Übrige Gesellschaften ¹	40 174	85 589	123 061	76 611	35 406	147 564	110 777	59 584
45 Stadtgemeinde	31 879	134 109	31 732	108 568	40 929	98 524	67 456	99 489
46 Kanton Zürich, Bund	18 594	7 397	2 840	29 063	437	12 382	8 329	26 974
47 Übrige Eigentümer ²	34 371	76 242	16 242	15 644	13 821	27 084	22 774	28 909
48 Im ganzen	1 725 578	2 042 977	1 728 844	1 435 176	1 526 413	1 495 171	1 674 445	1 523 353

¹ Handels- und Produktionsgenossenschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, GmbH

² Religionsgemeinschaften, Vereine,

Mittel 1970/1977	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	Mittel 1970/1977	
	Grundstückfläche, m ²									
	davon Freihandkauf									
	Natürliche Personen									
875 535	192 645	217 061	263 645	156 668	141 738	126 320	180 185	213 562	186 478	1
324	-	272	-	-	435	167	-	318	149	2
34 896	26 655	32 653	47 207	30 844	45 233	7 989	25 377	31 522	30 935	3
19 776	16 841	21 578	7 864	15 653	370	-	1 600	14 097	9 750	4
9 888	308	135	920	3 396	416	44	269	-	686	5
439	-	170	84	777	-	92	-	907	254	6
3 999	3 237	7 847	2 261	2 209	847	2 744	4 020	3 201	3 296	7
944 857	239 686	279 716	321 981	209 547	189 039	137 356	211 451	263 607	231 548	8
	Aktiengesellschaften									
99 105	70 546	104 231	116 985	78 685	53 855	25 428	136 224	32 816	77 346	9
101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
52 714	44 956	76 095	44 436	50 703	71 875	13 716	34 406	15 157	43 918	11
30 898	16 573	18 059	4 876	307	3 477	2 233	3 427	1 959	6 364	12
12 014	-	-	5 437	-	-	-	848	-	785	13
67	46	50	-	-	-	-	-	-	12	14
1 993	1 496	-	1 969	82	1 110	-	2 172	8 890	1 965	15
196 892	133 617	198 435	173 703	129 777	130 317	41 377	177 077	58 822	130 390	16
	Übrige Gesellschaften ¹									
9 497	11 059	8 743	5 545	6 409	4 128	1 646	5 231	516	5 410	17
128	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
3 846	2 790	1 426	5 815	-	626	3 023	364	15 319	3 670	19
1 807	-	-	-	-	-	-	-	6 963	870	20
8 967	-	1 814	-	-	-	-	1 357	8 169	1 418	21
416	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22
226	-	974	832	-	-	-	-	-	226	23
24 887	13 849	12 957	12 192	6 409	4 754	4 669	6 952	30 967	11 594	24
	Stadtgemeinde									
204 934	190 166	165 935	217 127	85 303	175 807	218 756	121 482	156 246	166 353	25
2 936	13 719	-	-	-	-	-	-	-	1 715	26
67 468	-	535	32 300	1 570	5 705	201 935	72 739	39 879	44 333	27
28 697	1 085	6 687	76 836	13 300	695	-	52 636	574	18 977	28
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29
10 921	8 305	444	-	15 857	-	-	25	1 935	3 320	30
9 982	14 294	806	1 962	2 576	3 763	6 505	257	9 924	5 011	31
324 938	227 569	174 407	328 225	118 606	185 970	427 196	247 139	208 558	239 709	32
	Baugenossenschaften, Kanton Zürich, Bund, übrige Eigentümer ²									
60 831	37 462	73 145	35 575	33 902	66 037	70 085	29 838	23 879	46 240	33
480	-	-	-	-	-	-	1 713	-	214	34
27 130	22 503	68 805	15 109	3 839	3 956	12 088	9 818	20 970	19 636	35
3 668	-	6 484	641	5 361	-	940	-	4 466	2 237	36
45 717	14 128	60 219	5 210	21 057	8 160	-	5 365	15 680	16 227	37
1 409	-	-	-	-	-	-	671	-	84	38
13 186	1 055	4 575	6 577	1 222	411	7 344	2 855	1 923	3 245	39
152 421	75 148	213 228	63 112	65 381	78 564	90 457	50 260	66 918	87 883	40
	Alle Eigentümer									
1 249 902	501 878	569 115	638 877	360 967	441 565	442 235	472 960	427 019	481 827	41
3 969	13 719	272	-	-	435	167	1 713	318	2 078	42
186 054	96 904	179 514	144 867	86 956	127 395	238 751	142 704	122 847	142 492	43
84 846	34 499	52 808	90 217	34 621	4 542	3 173	57 663	28 059	38 198	44
76 586	14 436	62 168	11 567	24 453	8 576	44	7 839	23 849	19 116	45
13 252	8 351	664	84	16 634	-	92	696	2 842	3 670	46
29 386	20 082	14 202	13 601	6 089	6 131	16 593	9 304	23 938	13 743	47
1 643 995	689 869	878 743	899 213	529 720	588 644	701 055	692 879	628 872	701 124	48

private Stiftungen

4. Umgesetzte Grundstücksfläche nach der Heimat der Veräusserer und Erwerber 1970 – 1977

Veräusserer nach der Heimat	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	Mittel 1970/1977
Grundstücksfläche, m ²									
Erwerber nach der Heimat – Alle Rechtstitel									
Schweiz									
Schweiz	1 682 660	1 991 127	1 695 086	1 401 885	1 498 488	1 464 957	1 629 663	1 477 734	1 605 200
Nachbarländer ¹	12 219	13 028	12 369	13 522	5 670	9 681	5 374	5 378	9 655
Übrige Länder	8 380	705	2 495	2 411	5 225	2 338	1 479	4 503	3 442
Zusammen	1 703 259	2 004 860	1 709 950	1 417 818	1 509 383	1 476 976	1 636 516	1 487 615	1 618 297
Nachbarländer ¹									
Schweiz	5 364	26 492	9 624	10 700	8 634	8 724	24 714	17 749	14 000
Nachbarländer ¹	8 602	6 378	5 097	3 338	1 769	4 202	3 326	770	4 185
Übrige Länder	–	363	–	783	417	–	–	186	219
Zusammen	13 966	33 233	14 721	14 821	10 820	12 926	28 040	18 705	18 404
Übrigen Länder									
Schweiz	2 966	4 452	2 176	975	5 446	4 429	8 742	13 909	5 387
Nachbarländer ¹	920	–	–	73	–	739	897	–	329
Übrige Länder	4 467	432	1 997	1 489	764	101	250	3 124	1 578
Zusammen	8 353	4 884	4 173	2 537	6 210	5 269	9 889	17 033	7 294
Alle Erwerber									
Schweiz	1 690 990	2 022 071	1 706 886	1 413 560	1 512 568	1 478 110	1 663 119	1 509 392	1 624 587
Nachbarländer ¹	21 741	19 406	17 466	16 933	7 439	14 622	9 597	6 148	14 169
Übrige Länder	12 847	1 500	4 492	4 683	6 406	2 439	1 729	7 813	5 239
Im ganzen	1 725 578	2 042 977	1 728 844	1 435 176	1 526 413	1 495 171	1 674 445	1 523 353	1 643 995
davon Freihandkauf									
Schweiz									
Schweiz	671 215	844 360	877 176	512 186	570 358	685 246	666 577	598 983	678 263
Nachbarländer ¹	8 142	8 690	8 123	7 861	2 974	6 091	2 899	3 840	6 077
Übrige Länder	3 944	705	2 495	662	3 849	893	342	3 524	2 052
Zusammen	683 301	853 755	887 794	520 709	577 181	692 230	669 818	606 347	686 392
Nachbarländer ¹									
Schweiz	2 506	22 939	8 859	7 168	7 500	7 239	17 840	10 814	10 608
Nachbarländer ¹	1 735	–	539	795	120	–	1 007	37	529
Übrige Länder	–	–	–	–	417	–	–	186	75
Zusammen	4 241	22 939	9 398	7 963	8 037	7 239	18 847	11 037	11 212
Übrigen Länder									
Schweiz	2 288	2 049	1 890	975	3 426	1 586	4 214	11 396	3 478
Nachbarländer ¹	–	–	–	73	–	–	–	–	9
Übrige Länder	39	–	131	–	–	–	–	92	33
Zusammen	2 327	2 049	2 021	1 048	3 426	1 586	4 214	11 488	3 520
Alle Erwerber									
Schweiz	676 009	869 348	887 925	520 329	581 284	694 071	688 631	621 193	692 349
Nachbarländer ¹	9 877	8 690	8 662	8 729	3 094	6 091	3 906	3 877	6 615
Übrige Länder	3 983	705	2 626	662	4 266	893	342	3 802	2 160
Im ganzen	689 869	878 743	899 213	529 720	588 644	701 055	692 879	628 872	701 124

¹ Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich und Liechtenstein

5. Durchschnittspreis freihändig erworbener Grundstücksfläche nach Zonenarten¹ 1970–1977

Zonenarten	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
Durchschnittspreis unbebauter Grundstücksfläche								
Grundzahlen, Fr. je m ²								
Kernzone	7 343	1 665	5 867	2 494	2 587	2 008	2 447	15 741
Wohnzone A	1 722	1 149	845	–	–	409	483	409
Wohnzone B	1 038	1 097	1 507	1 383	864	1 003	608	1 442
Wohnzone C	495	463	404	704	471	297	398	641
Wohnzone D	230	247	264	292	454	354	343	269
Wohnzone E	357	217	324	333	284	321	255	229
Industriezonen J I	91	840	779	372	1 904	730	340	404
Industriezonen J II	230	877	1 378	426	496	–	1 054	502
Freihaltezone	125	127	135	173	138	92	97	104
Waldzone	3	3	3	15	32	3	7	10
Im ganzen	376	320	400	350	342	139	276	443
Index, 1970 = 100								
Kernzone	100,0	22,7	79,9	34,0	35,2	27,3	33,3	214,4
Wohnzone A	100,0	66,7	49,1	–	–	23,8	28,0	23,8
Wohnzone B	100,0	105,7	145,2	133,2	83,2	96,6	58,6	138,9
Wohnzone C	100,0	93,5	81,6	142,2	95,2	60,0	80,4	129,5
Wohnzone D	100,0	107,4	114,8	127,0	197,4	153,9	149,1	117,0
Wohnzone E	100,0	60,8	90,8	93,3	79,6	89,9	71,4	64,1
Industriezonen J I	100,0	923,1	856,0	408,8	2 092,3	802,2	373,6	444,0
Industriezonen J II	100,0	381,3	599,1	185,2	215,7	–	458,3	218,3
Freihaltezone	100,0	101,6	108,0	138,4	110,4	73,6	77,6	83,2
Waldzone	100,0	100,0	100,0	500,0	1 066,7	100,0	233,3	333,3
Im ganzen	100,0	85,1	106,4	93,1	91,0	37,0	73,4	117,8
Durchschnittspreis bebauter Grundstücksfläche								
Grundzahlen, Fr. je m ²								
Kernzone	5 607	5 217	4 788	5 244	6 062	4 030	4 967	4 687
Wohnzone A	1 938	2 204	2 191	2 214	4 427	2 213	2 211	2 822
Wohnzone B	1 445	1 486	2 195	1 913	1 885	2 019	2 599	2 055
Wohnzone C	799	1 101	1 088	1 403	1 615	1 359	1 016	1 150
Wohnzone D	721	754	1 049	1 122	1 322	925	1 028	980
Wohnzone E	354	459	774	1 258	892	583	384	729
Industriezonen J I	741	679	1 389	1 415	2 280	788	647	1 909
Industriezonen J II	1 654	1 643	1 152	2 336	2 533	1 289	1 716	1 162
Freihaltezone	191	596	316	771	1 452	330	513	822
Waldzone	–	–	–	–	–	–	–	–
Im ganzen	1 457	1 560	1 392	1 720	1 964	1 212	1 434	1 717
Index, 1970 = 100								
Kernzone	100,0	93,0	85,4	93,5	108,1	71,9	88,6	83,6
Wohnzone A	100,0	113,7	113,1	114,2	228,4	114,2	114,1	145,6
Wohnzone B	100,0	102,8	151,9	132,4	130,4	139,7	179,9	142,2
Wohnzone C	100,0	137,8	136,2	175,6	202,1	170,1	127,2	143,9
Wohnzone D	100,0	104,6	145,5	155,6	183,4	128,3	142,6	135,9
Wohnzone E	100,0	129,7	218,6	355,4	252,0	164,7	108,5	205,9
Industriezonen J I	100,0	91,6	187,4	191,0	307,7	106,3	87,3	257,6
Industriezonen J II	100,0	99,3	69,6	141,2	153,1	77,9	103,7	70,3
Freihaltezone	100,0	312,0	165,4	403,7	760,2	172,8	268,6	430,4
Waldzone	–	–	–	–	–	–	–	–
Im ganzen	100,0	107,1	95,5	118,1	134,8	83,2	98,4	117,8

¹ Gemäss Zonenplan 1963

6. Durchschnittspreise freihändig erworbener Grundstücke nach Stadtquartieren 1970–1977

Stadtquartiere	Durchschnittspreis unbebauter Grundstücksfläche, Fr. je m ²								Mittel 1970/1977
	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	
Kreis 1	4 288	4 623	9 670	4 939	2 076	2 298	–	17 601	7 417
Rathaus	–	6 250	10 090	–	–	2 409	–	–	7 656
Hochschule	1 102	1 868	1 616	333	–	667	–	167	1 327
Lindenhof	–	4 335	17 838	–	–	–	–	27 600	15 225
City	17 097	12 431	11 871	5 581	2 076	–	–	17 614	9 935
Kreis 2	456	332	189	28	493	50	215	162	179
Wollishofen	213	359	148	28	850	44	215	182	142
Leimbach	–	123	192	–	253	232	–	183	182
Enge	1 549	5 084	587	–	–	44	–	29	908
Kreis 3	282	677	735	863	359	77	2 770	308	467
Alt-Wiedikon	–	772	932	933	320	69	–	641	455
Friesenberg	237	300	275	–	–	119	–	59	187
Sihlfeld	1 385	1 876	4 013	427	752	250	2 770	756	987
Kreis 4	1 004	346	907	–	1 063	–	395	3 059	923
Werd	–	346	–	–	–	–	–	3 059	1 014
Langstrasse	1 713	–	908	–	1 063	–	2 478	–	1 393
Hard	999	–	885	–	–	–	237	–	903
Kreis 5	–	901	1 698	453	1 987	730	547	680	771
Gewerbeschule	–	–	2 371	2 250	–	–	2 273	823	2 021
Escher Wyss	–	901	1 560	433	1 987	730	545	497	738
Kreis 6	1 538	2 049	345	1 551	519	966	465	600	1 277
Unterstrass	2 027	–	345	–	519	966	821	417	1 384
Oberstrass	999	2 049	–	1 551	–	–	452	875	1 249
Kreis 7	234	89	430	143	141	137	162	130	162
Fluntern	844	486	600	–	449	800	34	122	192
Hottingen	485	124	559	100	126	136	299	190	220
Hirslanden	400	16	2 775	–	194	501	549	520	461
Witikon	145	87	159	162	143	115	155	116	126
Kreis 8	1 987	931	2 474	636	1 708	1 969	–	270	1 436
Seefeld	2 056	1 000	1 734	1 500	2 228	1 969	–	2 000	1 769
Mühlebach	1 986	1 897	3 205	–	4 522	–	–	732	2 726
Weinegg	–	457	–	623	591	–	–	201	529
Kreis 9	270	550	480	271	300	119	410	233	335
Albisrieden	355	321	116	257	237	95	150	275	217
Altstetten	176	592	614	273	497	160	603	225	423
Kreis 10	167	137	274	321	255	260	117	272	220
Höngg	146	135	272	321	255	260	116	272	216
Wipkingen	897	912	361	–	288	318	363	400	623
Kreis 11	139	201	235	203	205	131	342	168	192
Affoltern	73	145	190	109	196	166	344	86	141
Oerlikon	978	781	432	954	1 226	910	344	1 104	647
Seebach	105	233	238	222	163	118	332	119	172
Kreis 12	113	577	109	177	234	235	290	375	269
Saatlen	*	156	–	–	–	–	–	404	368 ¹
Schwamendingen-Mitte	*	907	264	241	223	222	443	306	487 ¹
Hirzenbach	*	318	104	161	234	242	69	–	181 ¹
Ganze Stadt	376	320	400	350	342	139	276	443	323

¹ Ohne 1970

Durchschnittspreis bebauter Grundstücksfläche, Fr. je m²

1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	Mittel 1970/1977	Stadtquartiere
10 920	10 430	12 021	9 892	5 809	4 660	10 391	11 503	9 839	Kreis 1
4 543	8 086	5 895	14 150	3 459	3 693	5 497	9 059	5 615	Rathaus
5 834	8 916	-	3 224	-	2 075	15 549	7 962	6 015	Hochschule
7 091	13 677	23 921	11 944	19 175	11 671	11 006	16 571	14 494	Lindenhof
18 999	10 308	9 822	6 914	18 551	9 626	12 786	14 509	13 866	City
1 016	2 861	1 605	1 602	3 307	764	1 389	1 342	1 462	Kreis 2
819	1 900	996	986	1 686	412	964	1 159	950	Wollishofen
182	333	560	458	-	1 151	670	981	524	Leimbach
2 714	4 313	2 920	3 009	4 659	1 397	2 786	1 728	2 731	Enge
1 382	1 712	2 355	1 427	2 248	1 776	1 446	2 243	1 747	Kreis 3
1 533	1 653	1 840	1 197	3 015	1 656	1 765	1 952	1 721	Alt-Wiedikon
808	509	880	1 689	968	832	364	473	567	Friesenberg
1 335	2 032	2 947	2 641	1 613	3 065	2 031	2 997	2 199	Sihlfeld
1 882	1 902	2 753	2 902	8 251	3 404	4 077	4 722	3 466	Kreis 4
1 924	1 245	3 232	1 010	11 854	2 390	3 478	5 593	4 778	Werd
1 917	2 821	3 804	2 831	4 861	3 057	4 419	3 928	3 399	Langstrasse
1 778	1 438	1 774	3 882	9 121	5 185	3 874	3 795	2 669	Hard
1 722	1 665	2 156	1 410	3 616	2 716	2 258	2 062	2 022	Kreis 5
1 795	2 655	3 189	1 775	3 633	4 493	2 828	3 395	2 889	Gewerbeschule
532	1 198	1 190	1 206	3 125	1 047	1 115	1 325	1 238	Escher Wyss
1 238	1 640	1 818	2 395	1 525	1 500	1 530	1 694	1 644	Kreis 6
1 625	1 585	1 820	2 754	1 873	2 059	2 497	1 705	1 998	Unterstrass
1 015	1 720	1 815	1 886	1 241	879	834	1 680	1 262	Oberstrass
908	995	1 307	1 442	1 693	1 198	751	1 294	1 176	Kreis 7
942	1 300	1 476	1 909	1 657	1 015	1 038	1 233	1 307	Fluntern
840	1 199	1 581	1 317	2 075	1 703	572	1 426	1 124	Hottingen
1 143	763	1 181	2 415	1 801	1 277	1 201	1 253	1 212	Hirslanden
607	847	1 100	1 126	1 235	751	989	1 320	1 062	Witikon
1 839	1 692	2 026	2 003	1 082	2 452	1 260	1 136	1 529	Kreis 8
2 857	3 047	2 822	2 190	4 721	2 752	4 011	3 609	3 180	Seefeld
1 229	1 766	1 397	2 649	5 281	3 532	2 639	908	1 861	Mühlebach
971	490	1 663	1 443	748	1 635	448	523	810	Weinegg
894	962	984	1 103	1 893	1 086	1 362	1 780	1 222	Kreis 9
533	619	686	955	1 763	1 043	1 392	1 243	984	Albisrieden
1 208	1 068	1 210	1 219	2 000	1 122	1 356	1 981	1 361	Altstetten
910	749	514	1 383	1 327	761	1 359	1 016	856	Kreis 10
808	527	356	1 082	1 126	678	1 356	997	692	Höngg
1 068	1 409	1 930	1 696	1 928	1 284	1 370	1 041	1 397	Wipkingen
594	709	1 123	1 698	1 365	1 059	943	1 310	1052	Kreis 11
252	277	524	794	648	1 105	664	748	536	Affoltern
856	1 296	1 574	3 468	910	1 208	1 368	2 026	1 495	Oerlikon
733	602	785	1 397	1 915	907	594	1 017	936	Seebach
271	1 262	882	727	1 611	803	688	712	907	Kreis 12
*	567	722	548	650	884	-	705	701'	Saatlen
*	1 684	873	768	2 379	638	694	857	1 177'	Schwamendingen-Mitte
*	640	1 345	750	1 183	959	526	671	990'	Hirzenbach
1 457	1 560	1 392	1 720	1 964	1 212	1 434	1 717	1 545	Ganze Stadt