

Grundeigentumswechsel und Grundstückspreise in der Stadt Zürich 1978–1988

Zusammenfassung

Im Untersuchungszeitraum 1978–1988 wurden in der Stadt Zürich im Jahresmittel 2 002 Grundstücke mit rund 130 Hektaren Fläche umgesetzt, was einer Handänderungsquote von 2,02 Prozent an der gesamten Landfläche ohne Wald entsprach. Zum Vergleich: im Jahresdurchschnitt 1970/77 wurde noch eine höhere Handänderungsquote von 2,54 Prozent registriert. Die häufigsten Handänderungsarten waren der Freihandkauf mit einem Anteil von 39,5 Prozent und der Erbgang mit 39,1 Prozent. Der Anteil der umgesetzten unbebauten Grundstücksfläche hat sich in den 80er Jahren gegenüber den 70er Jahren stark zurückgebildet. Die «Erbenperiode» bei den natürlichen Personen betrug in der Untersuchungszeit rund 40 Jahre, während sie in den 70er Jahren etwa 2 Jahre kürzer war.

Für den Rückgang der Handänderungsquote sind mehrere Ursachen verantwortlich; der Hauptgrund dafür ist beim schrumpfenden Grundeigentumsanteil der privaten Grundeigentümer zu suchen. Dies kann aus einer für das Wertepaar Rangfolge der Handänderungsquote und der Grundeigentumsquote der privaten Eigentümer für alle 34 Stadtquartiere durchgeführten einfachen linearen Regressionsberechnung festgestellt werden, die einen Korrelationskoeffizienten von +0,72 ergab.

Eine Saldorechnung des Grundeigentumswechsels zeigt, dass die grössten Verlierer im Jahresmittel 1978/88 mit rund 64 800 m² (davon rund 46 700 m² durch Freihandkauf) die natürlichen Personen waren, gefolgt von den Aktien- und den übrigen privaten Gesellschaften, während die grössten Gewinner die öffentlichen Eigentümer waren. So verbuchte allein die Stadtgemeinde im Jahresmittel 1978/88 einen gesamten Flächen-gewinn von rund 119 400 m², darin eingeschlossen einen solchen von rund 35 000 m² aus Freihandkauf. Dabei ist festzustellen, dass diese Verluste bzw. Gewinne gegenüber den 70er Jahren bedeutend kleiner geworden sind.

Eine Analyse des Grundeigentumswechsels nach der Heimat der Eigentümer ergibt, dass dieser sich in der Stadt Zürich weitgehend unter den in der Schweiz beheimateten Eigentümern abspielt: sie waren Veräusserer von 98,2 Prozent und Erwerber von 98,1 Prozent der umgesetzten Grundstücksfläche. Daraus resultiert, dass die im Ausland beheimateten Eigentümer per Saldo etwas mehr Grundstücksfläche erwerben als sie veräussern. Ihr Flächengewinn betrug im Jahresmittel 1978/88 rund 2 200 m² insgesamt und rund 3 800 m² aus Freihandkauf: ihre Gewinne sind gegenüber den 70er Jahren stark zurückgegangen, was insofern interessant ist, als sich der Ausländeranteil an der gesamten Wohnbevölkerung in den 80er Jahren gegenüber den 70er Jahren stark erhöht hat.

Der relevante Bodenmarkt als Basis der Bodenpreisstatistik spielt sich in den Bauzonen ab: Er war auf den unbebauten Parzellen in der Wohnzone A am intensivsten, wo sich die Netto-Handänderungsquote im Jahresmittel 1978/88 auf 11,41 Prozent belief. Mit wenigen Ausnahmen war diese Quote auf unbebauten Parzellen etwas höher als auf bebauten: für alle unbebauten errechnet man 1,46 Prozent; für alle bebauten nur 1,37 Prozent. In absoluten Zahlen ausgedrückt wechselte in der Stadt Zürich im Jahresmittel 1978/88 rund 465 800 m² Nettobaupläche den Eigentümer durch Freihandkauf, wobei ein Umsatzwert von 1 132 Mio. Franken erzielt wurde. Davon waren 75 500 m² unbebaute und 390 300 m² bebaute netto anrechenbare Grundstücksfläche. Die fiskalische Bedeutung des Zürcher Bodenmarktes kann daran beurteilt werden, dass die Grundstückgewinnsteuer 1978, dem ersten Jahr der Untersuchungsperiode, lediglich rund 40,7 Mio. Franken betrug, sich jedoch bis 1988 auf rund 143,2 Mio. Franken erhöhte.

Die durchschnittlichen nominalen Bodenpreise zeigen sowohl nach Bebauung wie nach Bauzonen, Stadtquartieren und Jahren ein sehr heterogenes Bild. Der im Jahresmittel 1978/88 errechnete Bodenpreis in allen Bauzonen beträgt für unbebaute Grundstücksfläche im Durchschnitt 842 Franken je m², wobei er zwischen 374 Franken in der Wohnzone E und 2 529 Franken in der kernzone schwankt. Für bebaute Grundstücksfläche in den gleichen Bauzonen bewegt er sich zwischen 1 266 und 7 032 Franken. Nach Stadtquartieren zeigen die Bodenpreise im Jahresmittel 1978/88 noch grössere Differenzen: Bei der unbebauten Grundstücksfläche beträgt der entsprechende niedrigste Bodenpreis lediglich 100 Franken im Stadtquartier Escher Wyss für die Bauzone B und der höchste 11 200 Franken im Quartier Enge für die Kernzone. Bei der bebauten Grundstücksfläche schwanken die entsprechenden Bodenpreise zwischen 21 Franken (Wohnzone E im Stadtquartier Friesenberg) und 27 420 Franken je m² (Kernzone im Stadtquartier Lindenhof). Als Besonderheit sei festgehalten, dass der absolut höchste durchschnittliche Bodenpreis im Jahre 1985 mit 86 081 Franken für bebaute Grundstücksfläche in der Kernzone des Stadtquartiers Lindenhof ausgewiesen wurde.

Obwohl eine Indexierung der Bodenpreise die echte Preisentwicklung nicht widerspiegelt – sie bezweckt, Tendenzen nur grob aufzuzeigen – kann festgestellt werden, dass zwischen den Mittelwerten der zwei Untersuchungsperioden 1970/77 und 1978/88 für die unbebauten Grundstücke eine Zunahme um 43,9 Prozent und für jene der bebauten eine solche von 70,7 Prozent errechnet wurde. Beim Zürcher Index der Konsumentenpreise ergab sich vergleichsweise für die entsprechenden Jahre ein Anstieg von 44 Prozent.

Die Zürcher Handänderungs- und Bodenpreisstatistik erlaubt des weitern die Ermittlung der Häufigkeit des Eigentumswechsels und der nominalen Verkaufspreise für die Stockwerkeigentumswohnungen. Im Jahresmittel 1978/88 wechselten in Zürich insgesamt 302 solcher Wohnungen den Eigentümer, 249 davon durch Freihandkauf; dies entspricht einer Hand-

änderungsquote von 7,3 bzw. 6,0 von 100 Einheiten. Die freihändig veräusserten Eigentumswohnungen weisen eine durchschnittliche Grösse von 3,24 Zimmern auf; die dazugehörige mittlere Grundstückfläche misst 105 m², ihr nominaler durchschnittlicher Verkaufspreis beträgt rund 412 700 Franken.

Allgemeines

Die vorliegende Untersuchung ist die Fortsetzung einer für die Jahre 1970–1977 bereits publizierten¹. Sie versucht, die neusten Entwicklungen in den Jahren 1978–1988 darzulegen und gegenüber früher eine gewisse Kontinuität zu gewährleisten. Dass diese Daten mindestens so wichtig sind wie vor zehn Jahren, ist unbestritten. Somit sind Zweck und Grundsatz solcher Erhebungen immer noch die gleichen: 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 eine örtliche Verlegung der Flächenbedürfnisse entsprochen 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 die Marktfreiheit im Vordergrund stehen. Die sog. Sozialpflichtigkeit des Bodens wurde mit dem jüngsten Bundesbeschluss² ja stark unterstrichen.

Der freie Grundeigentumswechsel vollzieht sich grösstenteils durch Freihandkauf auf dem Bodenmarkt, dem vor allem wegen der freien Bildung von Bodenpreisen eine grosse Bedeutung zukommt. Ob aber die registrierten Bodenpreise immer echte Marktpreise sind, kann die Statistik nicht beantworten. Sicher kommen unter ihnen sowohl Gefälligkeits- als auch Liebhaberpreise vor.

Es gibt aber weitere, das Bodenrecht ebenfalls betreffende Rechtshandlungen, wie den Erbgang, den Tausch, die Abtretung, die Schenkung, die Zwangsverwertung und die Enteignung, die zusammen mit den Freihandkäufen die Grundeigentumsstruktur stark verändern können. Ihre Auswirkungen in der Stadt Zürich wurden vor kurzem untersucht³. Danach

¹ Dr. J. Dobszay: Grundeigentumswechsel und Grundstückspreise in der Stadt Zürich 1970/77, Zürcher Statistische Nachrichten, Heft 2/1979

² Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nicht-landwirtschaftlicher Grundstücke und Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken

³ Dr. J. Dobszay: Eigentumsverhältnisse in der Stadt Zürich 1986 und ihre Veränderung zwischen 1936 und 1986, «Zürcher Statistische Nachrichten», Berichte 4/1988

bewirkte der Eigentumswechsel, dass zwischen 1936 und 1986 die Eigentumsquote der natürlichen Personen an der Landfläche von 44,8 auf 23,5 Prozent, jene am Gebäudebestand von 70,8 auf 51,2 Prozent und diejenige am Wohnungsbestand von 69,9 auf 49,3 Prozent zurückgingen.

Die methodischen Erläuterungen und die verwendeten Begriffe befinden sich im Anhang auf den Seiten 290 bis 292.

Parzellierung des Zürcher Stadtgebietes nach Eigentümerarten

Um die Intensität des Grundeigentumswechsels zwischen Veräusserern und Erwerbfern besser verstehen zu können, wird kurz die Parzellierung des Stadtgebietes nach Eigentümerarten dargelegt.

1. Grundstücke und Grundstücksfläche nach Eigentümerarten 1988

	Natürliche Personen	Gesellschaften ¹	Vereine, private Stiftungen ²	Private Eigentümer zusammen	Baugenossenschaften	Stadt Zürich ³	Bund, Kanton	Religionsgemeinschaften	Im ganzen
Grundzahlen									
Grundstücke	24 322	4 397	1 813	30 532	1 114	7 791	917	301	40 655
Fläche, ha	2 030,1	879,1	387,5	3 296,7	351,7	3 906,6	1 575,9	58,5	9 189,4
Prozentverteilung									
Grundstücke	59,8	10,8	4,5	75,1	2,7	19,2	2,3	0,7	100,0
Fläche	22,1	9,6	4,2	35,9	3,8	42,5	17,2	0,6	100,0
Mittlere Parzellengrösse									
Fläche je Grundstück, m ²	835	1 999	2 137	1 080	3 157	5 014	17 185	1 944	2 260

¹ Aktien- und übrige private Gesellschaften

² Einschliesslich Pensionskassen

³ Einschliesslich städtische Stiftungen

Wie der Texttafel 1 zu entnehmen ist, wies das Stadtgebiet Ende 1988 40 655 registrierte Parzellen auf. Bei der Betrachtung dieser Zahlen fällt aber auf, dass sich im Eigentum der natürlichen Personen fast 60 Prozent der Grundstücke, aber lediglich 22 Prozent der Grundstücksfläche befindet. Für die öffentliche Hand ergibt sich ein umgekehrtes Bild: Im Eigentum der Stadtgemeinde Zürich befindet sich bloss 19,2 Prozent der Grundstücke, jedoch bereits 42,5 Prozent der Grundstücksfläche. Die entsprechenden Zahlen für Kanton und Bund zusammen lauten 2,3 bzw. 17,2 Prozent. Diese Ergebnisse sind zum Teil auf die rechtliche Bestimmung zurückzuführen, wonach öffentliches Grundeigentum – im Gegensatz zum privaten Eigentum – nicht parzelliert werden muss.

Als Folge dieser Regelung ergibt sich, dass Grundstücke im Eigentum von natürlichen Personen mit durchschnittlich 835 m² die kleinsten und jene im Eigentum von Kanton und Bund zusammen mit durchschnittlich 17 185 m² die grössten sind, wobei die mittlere Grösse aller in der Stadt Zürich registrierten Grundstücke 2 260 m² beträgt.

Grundeigentumswechsel nach Handänderungsarten

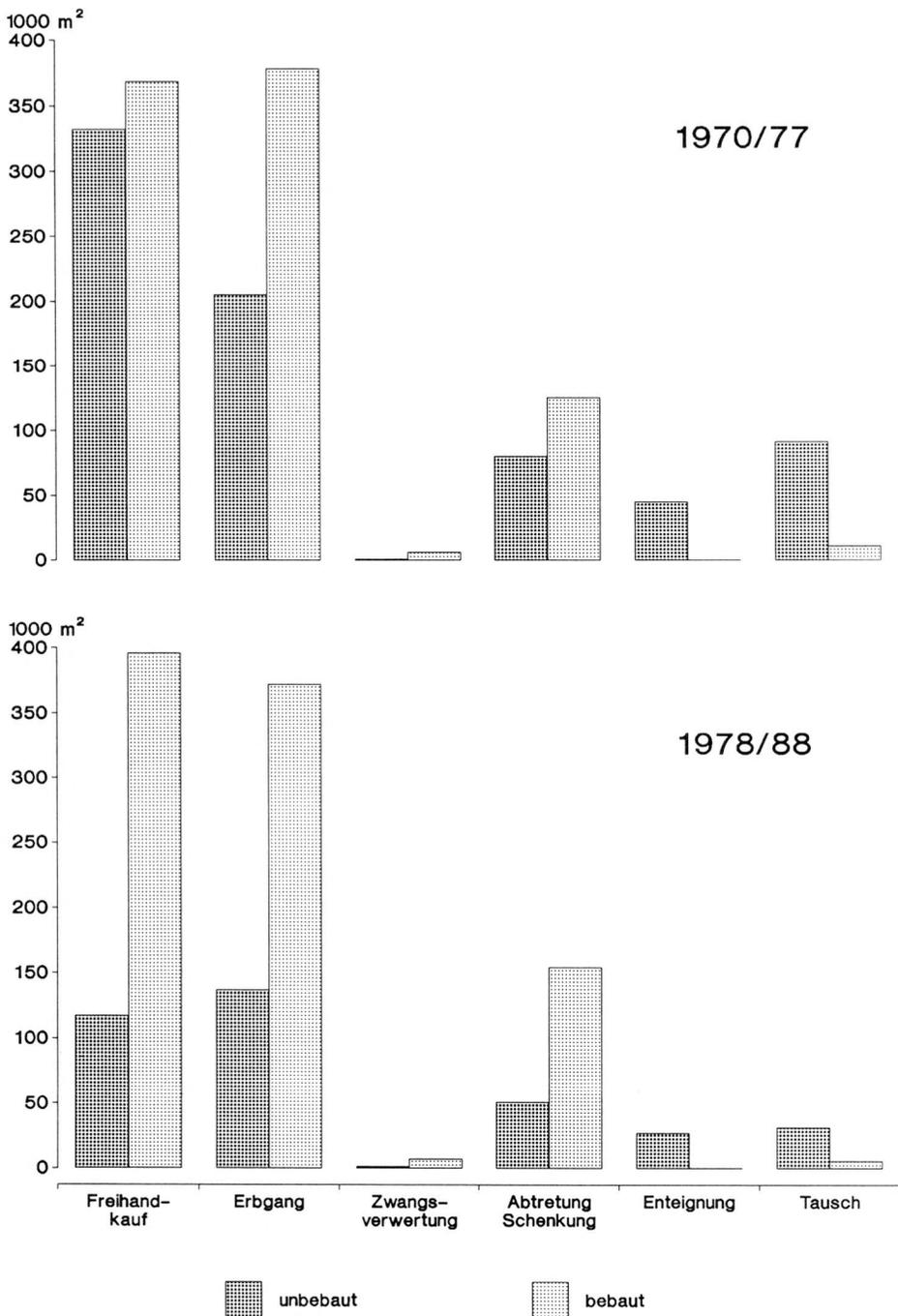
Allgemein

Im Zeitraum 1978–1988 wurden in der Stadt Zürich jährlich 2 002 Grundstücke mit 130 Hektaren Fläche umgesetzt. Dies entspricht einer mittleren jährlichen Handänderungsquote von 2,02 Prozent an der gesamten Landfläche ohne Wald. Vergleichsweise wechselte in der Untersuchungsperiode 1970–1977 im Jahresmittel noch eine Fläche von 164 Hektaren die Hand, was einer Handänderungsquote von 2,54 Prozent gleichkam. Diese Quote im Untersuchungszeitraum 1978–1988 ist also gut ein Fünftel niedriger als jene der Jahre 1970–1977. Dabei ist festzuhalten, dass das Verhältnis zwischen der umgesetzten unbebauten und bebauten Grundstückfläche in den beiden Perioden sehr ungleich ausgefallen ist: Während in den 70er Jahren der Anteil der im Jahresdurchschnitt umgesetzten unbebauten Grundstückfläche noch 45,9 Prozent ausmachte, betrug er in den 80er Jahren lediglich noch 28,1 Prozent; in Zahlen ausgedrückt ging diese umgesetzte Flächenkategorie von rund 754 300 m² auf rund 364 900 m² oder um 52 Prozent zurück. Die umgesetzte bebaute Grundstückfläche hat sich dagegen anteilmässig stark erhöht, und zwar von 54,1 Prozent in den 70er Jahren auf 71,9 Prozent in den 80er Jahren, wobei sie auch absolut gestiegen ist, und zwar von rund 889 700 m² auf 935 200 m² oder um 5 Prozent.

Die Ursachen dieser Entwicklung sind vielfältig: Zu einem grossen Teil sind sie in der veränderten Eigentumsstruktur zu suchen, d.h. in den bereits erwähnten sinkenden Eigentumsanteilen der natürlichen Personen und in den steigenden Eigentumsanteilen der öffentlichen Hand. Zum anderen aber ist zu berücksichtigen, dass die Baulandreserve in der Stadt Zürich immer knapper wird: Wurden 1970 noch gut 930 Hektaren in den Bauzonen als Wiesen- und Ackerflächen ausgewiesen, so verkleinerte sich dieses sog. potentielle Bauland bis Ende 1988 auf weniger als 500 Hektaren.

Die Texttabelle 2 und Grafik 1 enthalten die jährlichen, die ganze Stadt betreffenden Durchschnittswerte des Grundeigentumswechsels nach Handänderungsarten, während die Anhangtabellen 1 und 2 den Grundeigentumswechsel für die einzelnen Jahre und Stadtquartiere ausweisen. Die absoluten Zahlen werden durch die entsprechende Handänderungsquote – Prozentanteil der umgesetzten Fläche an der gesamten Landfläche ohne Wald – stark relativiert. Dabei wird den beiden wichtigsten Handänderungsarten, dem Freihandkauf und dem Erbgang, die zusammen gut zwei Drittel aller Handänderungen ausmachen, die besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

1. Umgesetzte Grundstückfläche nach Handänderungsarten und Bebauung, Jahresmittel 1970/77 und 1978/88



2. Grundeigentumswechsel nach Handänderungsarten, Jahresmittel 1978/1988

Handänderungsarten	Im Jahresmittel Grundstücke	1978/1988 umgesetzte Grundstückfläche		m ² je Grundstück	Jährliche Handänderungsquote ¹	
		m ²	%		1978/1988	1970/1977
Freihandkauf	1 011	513 021	39,5	507	0,80	1,08
Erbgang	658	508 908	39,1	773	0,79	0,90
Abtretung, Schenkung	215	205 198	15,8	954	0,32	0,39
Zwangsverwertung	9	8 290	0,6	921	0,01	0,01
Enteignung	67	27 478	2,1	410	0,04	0,02
Tausch	42	37 221	2,9	886	0,06	0,14
Im ganzen	2 002	1 300 117	100,0	649	2,02	2,54

¹ Prozentanteil an der gesamten Landfläche ohne Wald

Freihandkauf

Durch Freihandkauf wechselte im Jahresmittel 1978/88 rund 513 000 m² Grundstückfläche den Eigentümer, was an der gesamten umgesetzten Fläche einem Anteil von 39,5 Prozent gleichkommt. Damit ist der Freihandkauf knapp vor dem Erbgang die häufigste Form der Grundeigentumsübertragung. Annähernd gleich gross war sein Anteil mit 42,6 Prozent in den 70er Jahren. Stark veränderte sich demgegenüber seine Handänderungsquote in bezug auf die gesamte Landfläche ohne Wald: Sie ging von 1,08 im Jahresdurchschnitt 1970/77 auf 0,80 Prozent im Jahresmittel 1978/88 zurück, d.h. der freie Bodenmarkt bildete sich in Zürich in gut zehn Jahren um 26 Prozent zurück. Wurde in den 70er Jahren noch jährlich rund 701 000 m² Grundstückfläche freihändig umgesetzt, so reduzierte sie sich in den 80er Jahren auf rund 513 000 m².

Die Entwicklung verlief sowohl nach einzelnen Jahren wie auch nach Bebauung der Grundstückfläche sehr unterschiedlich. Die höchste freihändige Eigentumsübertragung wurde mit rund 696 600 m² im Jahre 1979 erzielt, während das Minimum mit 422 900 m² auf das Jahr 1987 entfiel. Nicht nur gegenüber der Vorerhebungsperiode, sondern auch im Laufe der neuen Untersuchungsperiode ist auf die gesamte umgesetzte Fläche bezogen ein tendenzieller Rückgang festzustellen.

Ein Vergleich der umgesetzten Fläche nach Bebauung zeigt dagegen eine gegenseitige Entwicklung: Ergab sich in den 70er Jahren zwischen der unbebauten und der bebauten Grundstückfläche noch ein Verhältnis von 47,4 zu 52,6 Prozent oder 332 274 m² zu 368 850 m², so verschob sich dieses in den 80er Jahren radikal 22,8 zu 77,2 Prozent (oder 117 198 m² zu 395 823 m²) stark zugunsten der bebauten Fläche. In diesen Zahlen kommt der hohe Überbauungsgrad des Zürcher Stadtgebietes zum Ausdruck. Freistehendes Bauland ist in Zürich Mangelware geworden, der Bodenmarkt konzentriert sich mehr und mehr auf bereits überbaute Gebiete.

Erbgang

Auf die Handänderungsart Erbgang entfielen im Jahresdurchschnitt 1978/88 rund 508 900 m² Fläche, d.h. 39,1 Prozent der gesamten umgesetzten Grundstückfläche. In den 70er Jahren betrug der entsprechende Anteil 35,5 Prozent oder 583 500 m². Die Handänderungsquote durch Erbgang hat sich um 12,2 Prozent von 0,90 Prozent der Vorerhebung auf 0,79 Prozent des Untersuchungszeitraumes 1978–1988 verringert. Dabei verschob sich das Verhältnis zwischen der unbebauten und der bebauten Grundstückfläche von 35,2: 64,8 Prozent auf 26,9: 73,1 Prozent weiter zugunsten der bebauten Fläche. Die Grösse der zu erbenden Grundstückfläche weist bei sehr stark schwankenden einzelnen Jahreswerten insgesamt eine abnehmende Tendenz auf. Im Jahre 1982 wechselte die grösste Fläche den Eigentümer durch Erbgang mit rund 723 400 m², während sich die niedrigste Fläche mit rund 251 000 m² für 1988 ergab. Beim Erbgang muss man sich vergegenwärtigen, dass das Grundeigentum natürlicher Personen in jeder Generation mindestens einmal den Eigentümer wechseln muss. Bezogen auf die Grundstückfläche, die sich in der Mitte der Untersuchungsperiode (1984) im Eigentum von natürlichen Personen befand, stellte man im Jahresdurchschnitt 1978/88 für 2,49 Prozent einen Erbgang fest. Dies bedeutet, dass das Grundeigentum der natürlichen Personen in der Stadt Zürich durchschnittlich alle 40,2 Jahre vererbt wurde. aufgrund der entsprechenden Angaben der Vorerhebung (1970–77) belief sich die «Erbenperiode» damals noch auf 38 Jahre. Diese kleine Verschiebung dürfte zum Teil auf die veränderte Altersstruktur der Stadtzürcher Grundeigentümer zurückgeführt werden.

Übrige Handänderungsarten

Von den in der Texttabelle 2 ausgewiesenen übrigen Handänderungsarten ist nur noch die Gruppe Abtretung und Schenkung von Bedeutung: Durch diese Handänderungsarten wechselte im Jahresdurchschnitt 1978/88 eine Grundstückfläche von rund 205 200 m² den Eigentümer, was einem Anteil von 15,8 Prozent entspricht. Ihre Handänderungsquote betrug 0,32 Prozent. In den 70er Jahren war sie mit 0,39 etwas höher. Bei den Abtretungen ist ein Sonderfall zu erwähnen: Im Jahre 1984 wurde im Stadtquartier Hottingen eine Gesamtfläche von 880 468 m² von einem privaten Verein an die Stadtgemeinde abgetreten, was 39,8 Prozent aller Abtretungen und Schenkungen der Erhebungsperiode ausmacht.

Die Anteile der im Mittel der Jahre 1978–88 umgesetzten gesamten Grundstückfläche der übrigen Handänderungsarten machen für Zwangsverwertung 0,6 Prozent, für Enteignung 2,1 Prozent und für Tausch 2,9 Prozent aus. Ihre entsprechenden Handänderungsquoten betragen 0,01 (1970/77: 0,1), 0,04 (0,02) und 0,06 (0,14). Somit spielen sie am Stadtzürcher Grundeigentumswechsel nur eine geringe Rolle.

Grundeigentumswechsel nach Stadtquartieren

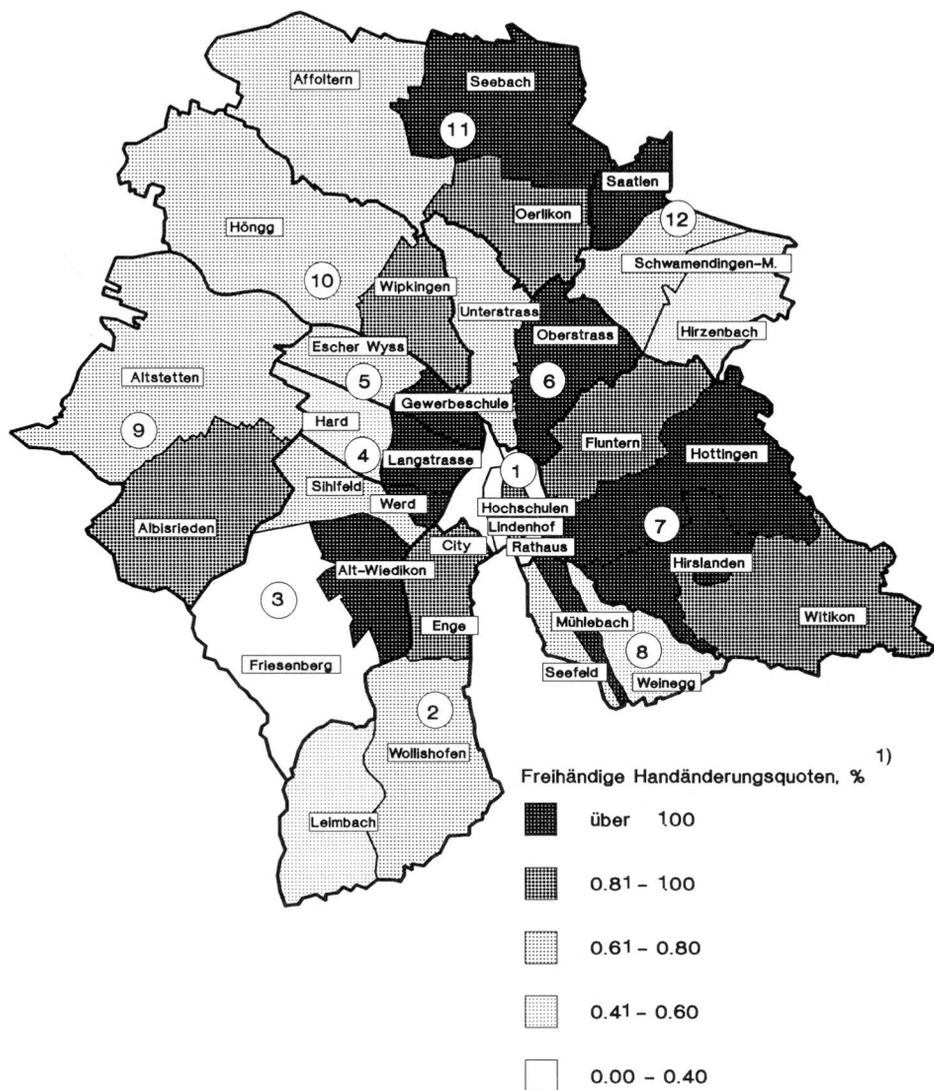
Der absolute Umfang der Handänderungen in den einzelnen Stadtquartieren hängt nicht nur von der Intensität der Eigentumsübertragung, sondern viel mehr von der Flächengrösse, den Eigentumsverhältnissen und weiteren Faktoren, wie z.B. dem Anteil der Verkehrs- und Anlageflächen ab. Über den Eigentumswechsel in den Quartieren nach Handänderungsarten, Bebauung und einzelnen Jahren orientieren die Anhangtabellen 2, 3 und 4. Die grösste Fläche wechselte die Hand im Jahresdurchschnitt 1978/88 im Quartier Hottingen mit rund 140 700 m², gefolgt von den Stadtquartieren Affoltern mit rund 116 600 m² und Höngg mit rund 106 000 m². Die kleinste Fläche wurde im Quartier Lindenhof mit rund 2 500 m² umgesetzt.

Die höchste jährliche Handänderungsquote mit 5,45 Prozent, bezogen auf die Landfläche ohne Wald, ergab sich für Hottingen, wo diese Quote, wie bereits erwähnt, durch eine einmalige grosse Eigentumsübertragung verursacht wurde. Ohne diesen Fall betrüge die Handänderungsquote lediglich 2,35 Prozent. Überdurchschnittlich hoch war der Flächenanteil des gesamten Grundeigentumswechsels auch noch in den Quartieren Hirslanden mit 3,31 Prozent, Witikon mit 2,98 Prozent und Fluntern mit 2,61 Prozent. Bei einem gesamtstädtischen Durchschnitt von 2,02 Prozent ergaben sich die niedrigsten Werte für die Stadtquartiere Friesenberg mit 0,23, Hard mit 0,69, City mit 0,80 und Hochschulen mit 0,89 Prozent.

Da sich der eigentliche Bodenmarkt im Freihandkauf und -verkauf abspielt, soll der freihändige Grundeigentumswechsel auch nach Stadtquartieren analysiert werden. Die grösste Grundstücksfläche wurde im Mittel der Jahre 1978–88 im Quartier Seebach mit rund 45 700 m² freihändig umgesetzt, gefolgt von den Stadtquartieren Altstetten mit rund 37 300 m², Höngg mit rund 34 600 m² und Affoltern mit rund 30 600 m². Die kleinste Fläche wurde mit 765 m² im Quartier Lindenhof umgesetzt. Die freihändige Handänderungsquote der Untersuchungsperiode in der ganzen Stadt betrug 0,80 Prozent, d.h. im Jahresmittel 1978/88 wechselte durch Freihandkauf weniger als ein Prozent der Landfläche ohne Wald den Eigentümer. Die höchsten Handänderungsquoten ergaben sich für die Stadtquartiere Werd mit 1,43 Prozent, Mühlebach mit 1,36 Prozent und Hirslanden mit 1,33 Prozent. Die niedrigste Quote wurde mit 0,07 Prozent für das Quartier Friesenberg errechnet, gefolgt von den Stadtquartieren Lindenhof mit 0,33, Hochschulen mit 0,36 und City mit 0,40 Prozent (vgl. Grafik 2).

Wie Anhangtabelle 2 zeigt, wurde in den Jahren 1978–88 in 14 Stadtquartieren mehr Grundeigentum durch Erbgang umgesetzt als durch Freihandkauf. Mehr als 50 Prozent beträgt der Anteil des Erbganges an der gesamten umgesetzten Fläche in den folgenden Stadtquartieren: Fluntern 57,3 Prozent, Affoltern 54,2 Prozent, Witikon 53,2 Prozent, Weinegg 52,3 Prozent, Lindenhof 51,7 Prozent und Albisrieden 50,9 Prozent. Die zusammen erfassten Handänderungsarten Abtretung und Schenkung verzeichneten wie bereits erwähnt nur im Stadtquartier Hottingen mit 59,4 Prozent einen sehr hohen Anteil, während sich für die übrigen Quartiere bei einem ge-

2. Freihändige Handänderungsquoten nach Stadtquartieren, Jahresmittel 1978/88



1) Prozentanteil der im Freihandkauf umgesetzten Grundstückfläche an der gesamten Landfläche ohne Wald

aber im grossen und ganzen der Reihenfolge der Grundeigentumsquote der privaten Eigentümer. Die für das Wertepaar Rangfolge der Handänderungsquote und Rangfolge der Grundeigentumsquote der privaten Eigentümer für alle 34 Quartiere durchgeführte einfache lineare Regressionsberechnung ergibt einen Korrelationskoeffizienten von +0,72, was den Zusammenhang bei hohem Signifikanzniveau unterstreicht (vgl. Grafik 3)

3. Stadtquartiere mit den fünf höchsten und niedrigsten Handänderungsquoten

Stadtquartiere	Durchschnittliche Handänderungsquote 1978/88		Grundeigentumsquote der privaten Eigentümer 1984	
	Rangfolge	Prozente	Rangfolge	Prozente
Hirslanden	1.	3,31	3.	60,5
Witikon	2.	2,98	5.	57,0
Fluntern	3.	2,61	4.	57,1
Mühlebach	4.	2,46	1.	67,1
Oberstrass	5.	2,46	15.	43,7
Lindenhof	30.	1,06	21.	35,4
Hochschulen	31.	0,89	32.	18,8
City	32.	0,80	23.	34,2
Hard	33.	0,69	34.	15,7
Friesenberg	34.	0,23	33.	18,1

Grundeigentumswechsel nach Eigentümerarten

Allgemein

Der Grundeigentumswechsel spielt sich zwischen zwei Parteien ab. auf der einen Seite stehen die Veräusserer und auf der anderen die Erwerber. Es gibt Handänderungsarten, die nicht für alle Eigentümer in Frage kommen. So kann z.B. das Grundeigentum der öffentlichen Hand (Bund, Kanton, Gemeinde) weder vererbt noch versteigert oder enteignet werden.

Die Anhangtabelle 5 gibt Auskunft über die gesamte und separat über die freihändige Eigentumsübertragung. Daraus ist der gesamte Umfang des Grundeigentumstransfers zwischen den Eigentümergruppen ersichtlich. Die Saldorechnung zeigt, dass es Eigentümerkategorien gibt, die ihren Bestand an Grundeigentum durch Handänderungen ständig erhöhen, wie z.B. die öffentlichen Eigentümer, und auch solche, deren Grundeigentumsbestand am Zürcher Stadtgebiet ständig kleiner wird, wie z.B. die natürlichen Personen. Welche Verschiebungen die Handänderungen an den Grundeigentumsverhältnissen längerfristig verursachen, wurde vor kurzem im erwähnten Aufsatz dargestellt. Im folgenden werden die drei wichtigsten Eigentümerarten, die natürlichen Personen, die Stadtgemeinde und die Aktiengesellschaften, näher analysiert. Auf sie entfallen insgesamt 91,8 Prozent der im Jahresmittel 1978/88 erworbenen und 88,6 Prozent der veräusserten Grundstückfläche in der Stadt Zürich.

Im untersuchten Zeitraum 1978–1988 verbuchten die natürlichen Personen den intensivsten Grundeigentumswechsel. Ihr Anteil an der umgesetzten Grundstückfläche betrug auf Veräussererseite 74,2 Prozent und auf Erwerberseite 69,2 Prozent, wie dies aus Texttabelle 4 und Anhangtabelle 5 ersichtlich ist. Sie veräusserten im untersuchten Zeitraum jährlich rund 964 800 m² Grundstückfläche, davon rund 344 700 m² durch Freihandkauf. Demgegenüber erwarben sie aber lediglich rund 900 000 m² Grundstückfläche, davon rund 298 100 m² durch Freihandkauf. Daraus resultiert per Saldo ein jährlicher Verlust von rund 64 800 m² Grundstückfläche, wovon rund 46 700 m² auf Freihandkäufe entfallen (vgl. Grafik 4). Ein Vergleich mit den Ergebnissen der 70er Jahre zeigt indessen, dass sich der Flächenverlust durch Handänderungen bei natürlichen Personen in den 80er Jahren stark reduziert hat: Er betrug im Jahresmittel 1970/77 noch rund 305 000 m² insgesamt und rund 250 300 m² allein aus Freihandkäufen. Der Rückgang in den 80er Jahren dürfte zum Teil auf das kleiner gewordene Angebot, d.h. auf den geschrumpften Bodenmarkt, zum Teil aber auf die ziemlich gut ausgebaute öffentliche Infrastruktur der Stadtgemeinde zurückgeführt werden. Wurden nämlich von den Verlusten der natürlichen Personen in den Jahren 1970–77 noch rund 195 000 m² insgesamt und rund 165 700 m² Grundstückfläche durch Freihandkauf von der Stadtgemeinde erworben, gingen die entsprechenden Flächenwerte der Jahre 1978–88 auf rund 27 600 bzw. 21 200 m² zurück.

4. Grundeigentumswechsel der natürlichen Personen, Jahresmittel 1978/88, m² Grundstückfläche

Eigentümerarten	Erworben ¹		Veräussert ²		Saldo	
	im ganzen	davon Freihandkauf	im ganzen	davon Freihandkauf	im ganzen	davon Freihandkauf
Natürliche Personen	832 519	243 403	832 519	243 403	...	...
Aktiengesellschaften	42 031	38 460	59 704	53 127	- 17 673	- 14 667
Übrige private Gesellschaften	8 012	4 251	6 658	5 325	1 354	- 1 074
Baugenossenschaften	203	164	1 548	1 383	- 1 345	- 1 220
Stadtgemeinde	6 495	2 390	34 131	23 604	- 27 636	- 21 214
Kanton, Bund	290	215	5 157	2 708	- 4 867	- 2 493
Übrige Eigentümer	10 469	9 184	25 084	15 183	- 14 614	- 5 998
Im ganzen	900 019	298 066	964 801	344 732	- 64 782	- 46 666

¹ Grundeigentumsübertragung an natürliche Personen

² Grundeigentumsübertragung von natürlichen Personen

Der Handänderungssaldo der natürlichen Personen zeigt mit Ausnahme der Eigentümerartengruppe «Übrige private Gesellschaften» für alle Eigentümerarten negative Vorzeichen, d.h. Verluste. Die Nutzniesser daran sind in erster Linie, wie schon erwähnt, die Stadtgemeinde mit rund 27 600 m² (rund 21 200 m² aus Freihandkauf), gefolgt von den Aktiengesellschaften mit rund 17 700 m² (rund 14 700 m² aus Freihandkauf) und den «übrigen Eigentümern» (Vereine, private Stiftungen, Pensionskassen und Religionsgemeinschaften) mit rund 14 600 bzw. 6 000 m² Grundstückfläche.

Stadtgemeinde

Die zweitwichtigste Eigentümerkategorie beim Grundstückserwerb in Zürich war in den Jahren 1978–88 die Stadtgemeinde: Sie erwarb jährlich insgesamt rund 156 400 m² (rund 39 300 m² durch Freihandkauf), was am Total der umgesetzten Grundstückfläche einem Anteil von 12,0 (7,6 Prozent) gleichkam. Auf Veräussererseite sind die entsprechenden Werte bedeutend kleiner: sie betragen lediglich rund 37 000 bzw. 4 300 m² oder 2,8 bzw. 0,8 Prozent, wie dies aus Texttabelle 5 und Anhangtabelle 5 hervorgeht. Diese Zahlen zeigen deutlich, dass die Stadtgemeinde im Grundeigentumswechsel eher als Erwerberin auftritt. So ergab sich für sie im Jahresmittel 1978/88 ein positiver Saldo von rund 119 400 m² Grundstückfläche insgesamt, wovon rund 35 000 m² aus dem Freihandkauf stammen.

5. Grundeigentumswechsel der Stadtgemeinde, Jahresmittel 1978/88, m² Grundstückfläche

Eigentümerarten	Erworben ¹		Veräussert ²		Saldo	
	im ganzen	davon Freihandkauf	im ganzen	davon Freihandkauf	im ganzen	davon Freihandkauf
Natürliche Personen	34 131	23 604	6 495	2 390	27 636	21 214
Aktiengesellschaften	10 453	7 818	1 230	192	9 223	7 626
Übrige private Gesellschaften	4 180	146	5 776	185	- 1 596	- 39
Baugenossenschaften	995	-	229	105	766	- 105
Stadtgemeinde	5 452 ³	443 ³		5 452 ³	443 ³	...
Kanton, Bund	14 953	3 831	15 035	132	- 82	3 699
Übrige Eigentümer	86 224	3 450	2 767	842	83 456	2 609
(Ohne Sonderfall Hottingen)	6 179	3 450	2 767	842	3 411	2 609)
Im ganzen	156 387	39 292	36 984	4 288	119 403	35 004
(Ohne Sonderfall Hottingen)	76 342	39 292	36 984	4 288	39 358	35 004)

¹ Grundeigentumsübertragung an die Stadtgemeinde ² Grundeigentumsübertragung von der Stadtgemeinde ³ Verwaltungstechnische Verschiebung zwischen den städtischen Abteilungen

Die Stadtgemeinde erzielte den grössten Flächengewinn bei der Gruppe «übrige Eigentümer», zu welcher auch die Vereine und privaten Stiftungen gehören: Hier ergab sich für sie ein jährlicher Gewinn von rund 83 500 m² (rund 2 600 m² aus Freihandkauf). Wie aus nichtveröffentlichten Unterlagen hervorgeht, handelt es sich dabei vor allem um freiwillige Abtretungen zugunsten der Stadtgemeinde. (Die grösste war die bereits erwähnte, 1984 für das Stadtquartier Hottingen mit 880 500 m² Grundstückfläche ausgewiesene Abtretung, die vorwiegend aus Wald- und Freihaltezonenflächen bestand.) Den zweitgrössten Grundstücksgewinn erzielte die Stadtgemeinde gegenüber den natürlichen Personen, der im Jahresmittel 1978/88 rund 27 600 m² ausmachte (rund 21 200 m² aus Freihandkauf). Erwähnenswert ist noch, dass im Grundeigentumswechsel mit der Stadtgemeinde auch die Aktiengesellschaften Verlierer sind: Ihr Verlust betrug jährlich rund 9 200 m² Grundstückfläche insgesamt und rund 7 600 m² aus Freihandkauf.

Ein Vergleich des Flächengewinnes der Stadtgemeinde aus den Jahren 1978–1988 mit jenem der Jahre 1970–1977 zeigt indessen, dass dieser

4. Gewinner und Verlierer des Grundeigentumswechsels nach Eigentümerarten 1978/88



Gewinn in den 80er Jahren sehr bescheiden ist: In den 70er Jahren betrug er noch jährlich per Saldo 248 400 m² insgesamt und rund 220 600 m² aus Freihandkauf, welche Werte sich, wie schon erwähnt, in den 80er Jahren auf rund 119 400 bzw. 35 000 m² sehr stark zurückgebildet hatten. Diese rückläufige Entwicklung weist wohl darauf hin, dass die Flächenbedürfnisse der öffentlichen Infrastruktur (vor allem Strassen, aber auch Schul- und Sportplätze, Spitäler usw.) in den 70er Jahren weitgehend befriedigt werden konnten, was damals gerade den Anteil des privaten Grundeigentums und damit die Basis des Bodenmarktes verkleinert hat.

Aktiengesellschaften

Im Grundeigentumswechsel der Stadt Zürich belegen die Aktiengesellschaften den dritten Platz. Ihr Anteil auf Veräussererseite betrug jährlich rund 150 400 m² oder 11,6 Prozent und auf Erwerberseite rund 137 300 m² oder 10,6 Prozent. Daraus ergibt sich, dass sie per Saldo jährlich rund 13 100 m² Grundstückfläche verloren. In den 70er Jahren war es umgekehrt: damals gehörten sie noch zu den Gewinnern, ihr durchschnittlicher Jahresgewinn betrug rund 10 800 m² Grundstückfläche.

6. Grundeigentumswechsel der Aktiengesellschaften, Jahresmittel 1978/88, m² Grundstückfläche

Eigentümerarten	Erworben ¹		Veräussert ²		Saldo	
	im ganzen	davon Freihandkauf	im ganzen	davon Freihandkauf	im ganzen	davon Freihandkauf
Natürliche Personen	59 704	53 127	42 031	38 460	17 673	14 667
Aktiengesellschaften	62 570	53 994	62 570	53 994	...	...
Übrige private Gesellschaften	10 082	5 535	7 117	4 194	2 966	1 341
Baugenossenschaften	94	50	1 245	989	- 1 151	- 939
Stadtgemeinde	1 230	192	10 453	7 818	- 9 223	- 7 626
Kanton, Bund	1 254	1 029	10 059	6 477	- 8 805	- 5 449
Übrige Eigentümer	2 344	2 254	16 955	16 378	- 14 610	- 14 124
Im ganzen	137 280	116 181	150 430	128 311	- 13 149	- 12 131

¹ Grundeigentumsübertragung an die Aktiengesellschaften

² Grundeigentumsübertragung von den Aktiengesellschaften

Der Handänderungssaldo der Aktiengesellschaften weist nur gegenüber den natürlichen Personen und den übrigen privaten Gesellschaften ein positives Vorzeichen auf, gegenüber allen übrigen Eigentümergruppen gab es Verluste. Sie waren am grössten gegenüber den sog. übrigen Eigentümern (-14 610 m²) und der öffentlichen Hand (Stadtgemeinde: -9 223 m², Bund und Kanton: -8 805 m²), wobei auffallend ist, dass diese Verluste überwiegend durch Freihandkäufe entstanden sind. Gleiches gilt für die Verluste gegenüber den übrigen Eigentümern (Vereine, private Stiftungen, Pensionskassen, Religionsgemeinschaften): hier entfielen von insgesamt rund 14 600 m² Grundstückfläche deren rund 14 100 m² auf Freihandkäufe. Die Flächenverluste der Aktiengesellschaften konnten im Grundstückhandel mit den natürlichen Personen (Saldo: +17 673 m² insgesamt und +14 667 m² aus Freihandkauf) und den übrigen privaten

Gesellschaften nur zum Teil kompensiert werden. Zu den Vorzeichen der jährlichen Mittelwerte der Jahre 1978–1988 ist noch zu bemerken, dass sich Plus und Minus in den einzelnen Jahren gegenseitig ablösten.

Andere Eigentümerarten

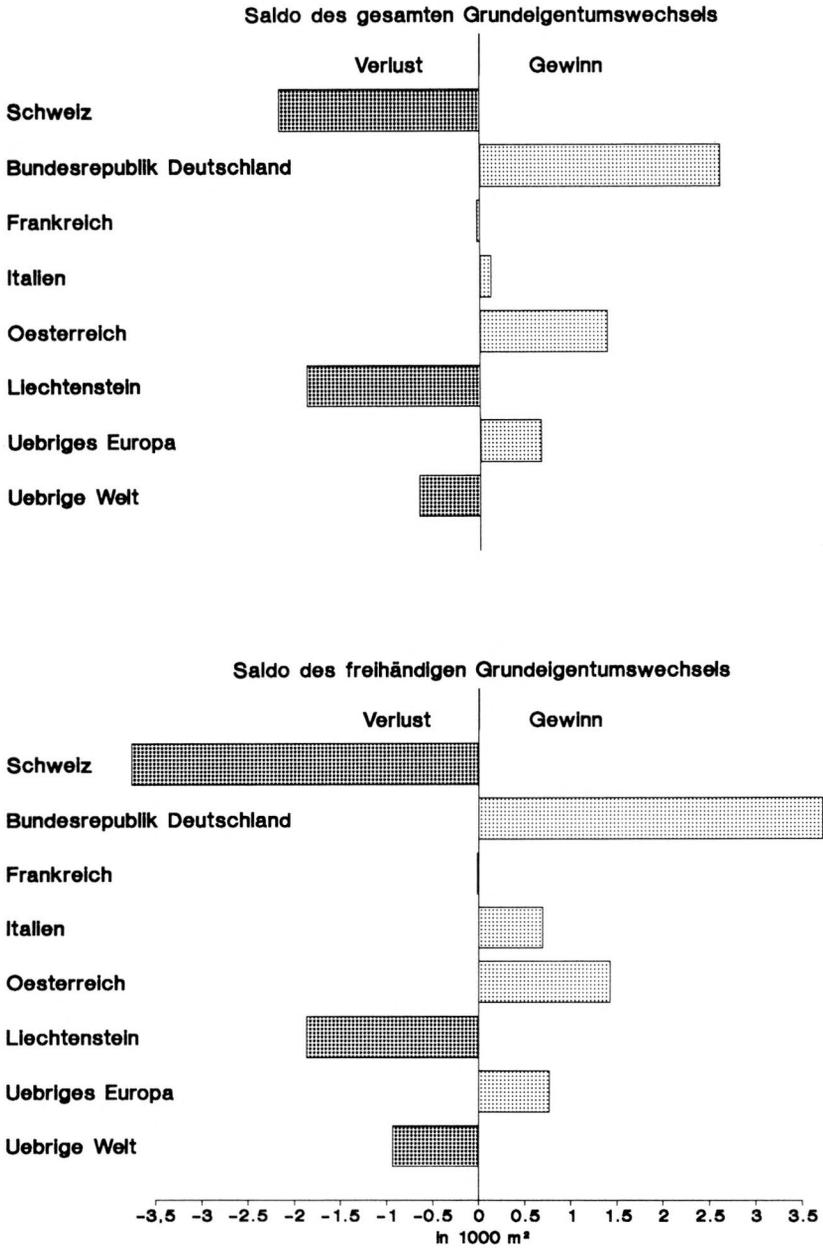
Die restlichen ausgewiesenen Eigentümerarten (übrige private Gesellschaften, Baugenossenschaften, Kanton und Bund sowie die Sammelgruppe «übrige Eigentümer» spielen im Stadtzürcher Grundeigentumswechsel nur eine geringe Rolle: Auf Erwerberseite beträgt ihr gemeinsamer Anteil 8,2 Prozent und auf Veräussererseite 11,4 Prozent. Die Anhangtabelle 5 liefert über ihre Handänderungen detaillierte Angaben.

Grundeigentumswechsel nach Heimat der Veräusserer und Erwerber

Der Grundeigentumswechsel nach der Heimat der Veräusserer bzw. der Erwerber zeigt, in welchem Ausmass sich die Ausländer am Zürcher Grundstückverkehr beteiligen. Das Merkmal Heimat bedeutet hier bei den natürlichen Personen Staatszugehörigkeit und bei den juristischen Personen das Land des Hauptsitzes und nicht den effektive Wohn- bzw. den Geschäftssitz. so wird z.B. ein in Italien wohnhafter Schweizer als in der Schweiz Beheimateter, und ein in der Schweiz niedergelassener Deutscher als Deutscher erfasst. Über den Umfang des Grundeigentumswechsels im Jahresmittel 1978/88 orientieren die Anhangtabelle 6 und die Texttabelle 7.

Ausländer und ausländische juristische Personen sind am Grundeigentumswechsel in der Stadt Zürich kaum beteiligt: Im Jahresdurchschnitt 1978/88 erwarben sie insgesamt rund 25 200 (1970/77: 25 700) m² Grundstücksfläche, was am Total aller umgesetzten Fläche einem Anteil von 1,9 (1,5) Prozent entspricht. Demgegenüber haben sie rund 23 000 (19 400) m² veräussert, was einer Quote von 1,8 (1,2) Prozent gleichkommt. Obwohl sich der Anteil der im Ausland beheimateten Grundeigentümer in den 80er Jahren gegenüber den 70er Jahren etwas erhöht hat, beträgt ihr Flächengewinn mit rund 2 200 m² lediglich ein Drittel jenes der 70er Jahre (rund 6 300 m², vgl. Grafik 5).

Der Texttabelle 7 ist im weiteren der freihändige Grundeigentumswechsel der Ausländer zu entnehmen. Für ihn lässt sich grosso modo das gleiche feststellen wie für die gesamte Grundeigentumsübertragung: Obwohl die Anteile der im Ausland beheimateten Grundeigentümer in den 80er Jahren sowohl auf Erwerber- wie auch auf Veräussererseite etwas gestiegen sind, resultierte für sie in den 80er Jahren mit rund 3 800 m² ein um rund 2 200 m² oder 37 Prozent kleinerer Jahresgewinn als in den 70er Jahren. Diese Entwicklung ist insofern bemerkenswert, als sich der Ausländeranteil an der gesamten Wohnbevölkerung von 17,5 Prozent im Jahre 1970 auf 21,9 Prozent im Jahre 1988 erhöht hat.



7. Grundeigentumswechsel nach der Heimat, Jahresmittel 1978/88

Veräusserer nach der Heimat	Gesamter Grundeigentumswechsel Erwerber nach der Heimat				Davon Freihandkauf Erwerber nach der Heimat			
	Schweiz	Nachbar- länder	Übrige Länder	Im ganzen	Schweiz	Nachbar- länder	Übrige Länder	Im ganzen
	Grundstückfläche, m ²							
Schweiz	1 258 253	13 087	5 757	1 277 098	485 403	11 172	3 957	500 531
Nachbarländer ¹	11 065	4 292	271	15 629	7 478	420	174	8 072
Übrige Länder	5 599	435	1 356	7 390	3 882	416	117	4 415
Im ganzen	1 274 917	17 815	7 385	1 300 117	496 764	12 008	4 248	513 021
	Prozentverteilung nach Erwerbern							
Schweiz	98,5	1,0	0,5	100,0	97,0	2,2	0,8	100,0
Nachbarländer ¹	70,8	27,5	1,7	100,0	92,6	5,2	2,2	100,0
Übrige Länder	75,8	5,9	18,3	100,0	87,9	9,4	2,7	100,0
Im ganzen	98,1	1,4	0,6	100,0	96,8	2,3	0,8	100,0
	Prozentverteilung nach Veräusserern							
Schweiz	98,7	73,5	78,0	98,2	97,7	93,0	93,1	97,6
Nachbarländer ¹	0,9	24,1	3,6	1,2	1,5	3,5	4,1	1,5
Übrige Länder	0,4	2,4	18,4	0,6	0,8	3,5	2,8	0,9
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Saldo des Grundeigentumswechsels, m ² , Gewinn () bzw. Verlust (-) der Erwerber							
Schweiz	...	2 021	158	2 180	...	3 694	75	3 767
Nachbarländer ¹	- 2 021	...	- 164	- 2 185	- 3 694	...	- 242	- 3 936
Übrige Länder	- 158	164	...	6	- 75	242	...	167
Im ganzen	- 2 180	2 185	- 6	...	- 3 767	3 936	- 167	...

¹ Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich und Liechtenstein

Freihandkauf nach Bauzonen

Das Angebot: Nettobaupläche in den Bauzonen

Der eigentliche Bodenmarkt spielt sich in der Stadt Zürich durch den freihändigen Grundeigentumswechsel in den Bauzonen ab. Er bildet die Grundlage der Bodenpreisstatistik. Dieses Thema soll daher eingehender behandelt werden. Als Bauzonen gelten in Zürich die Kernzone, die Wohnzonen A-E, die Industrie- und Gewerbezone I und II sowie die sog. ausgesparten Gebiete. Die letztgenannte Kategorie wird in den folgenden Betrachtungen nicht nur wegen ihres kleinen Umfanges weggelassen, sondern auch deshalb, weil dort der freie Bodenmarkt besonderer Verhältnisse wegen (hoher Eigentumsanteil des Kantons Zürich, besondere Bauvorschriften) nicht zur Geltung kommt.

Gemäss Texttafel 8 mass im Jahre 1984 die, in der planerischen Sprache als Nettobaupläche bezeichnete, bebaute oder bebaubare Grundstücksfläche in den Bauzonen rund 3 356 Hektaren. Dies entsprach 37 Prozent des gesamten Stadtgebietes und 74 Prozent der Bauzonenfläche (einschliesslich Verkehrs- und Anlageflächen). Diese Fläche stand also als potentielles Angebot für den freihändigen Grundeigentumswechsel für Wohn- oder Arbeitszwecke zur Verfügung. Aus Texttafel 8 ist ersichtlich,

dass die Bauzonen stark überbaut sind. Die kleinste Baulandreserve mit einem Anteil von 2,1 Prozent ist in der Wohnzone B vorhanden, gefolgt von der Wohnzone A mit 2,7 und der Kernzone mit 6,3 Prozent.

8. Nettobaufläche nach Bauzonen 1984

Bauzonen ¹	Nettobaufläche ² 1984, Hektaren		bebaut ha	%	im ganzen ha (= 100%)
	unbebaut ³ ha	%			
Kernzone	20,53	6,3	307,44	93,7	327,97
Wohnzone A	2,21	2,7	78,39	97,3	80,60
Wohnzone B	6,17	2,1	288,12	97,9	294,29
Wohnzone C	119,59	12,0	876,53	88,0	996,12
Wohnzone D	242,47	22,2	849,54	77,8	1092,01
Wohnzone E	57,38	29,4	137,77	70,6	195,15
Industriezone JI	41,64	18,4	185,16	81,6	226,80
Industriezone JII	27,03	18,8	116,38	81,2	143,41
Im ganzen	517,02	15,4	2839,33	84,6	3356,35

¹ Gemäss Zonenplan 1963, ohne ausgesparte Gebiete ² Nettobaufläche: Landfläche ohne Wald-, Verkehrs- und Anlageflächen ³ Wiesen- und Ackerland in Bauzonen = potentielles Bauland

Die höchste relative Baulandreserve ergab sich für die Wohnzone E mit 29,4 Prozent und die Wohnzone D mit 22,2 Prozent, wobei die letztere insofern von grösserer Bedeutung ist, weil sie absolut 242 Hektaren ausmacht. Die unbebaute Nettobaufläche in der Wohnzone C fällt auch wegen ihrer Grösse (120 Hektaren) ins Gewicht. Die Industrie- und Gewerbebezonen JI und JII enthalten mit 18,4 bzw. 18,8 Prozent nennenswerte Baulandreserven, wozu gewisse Teile ihrer bebauten Gebiete infolge wirtschaftlichen Strukturwandels als Baulandreserve für Dienstleistungsbetriebe zu betrachten sind.

Der relevante Bodenmarkt: Freihändig umgesetzte Grundstückfläche in den Bauzonen

Obwohl freihändiger Grundeigentumswechsel auch in den sog. Nicht-Bauzonen (Freihalte-, Wald- und Gewässerzone) stattfindet, ist er nur in den Bauzonen relevant, weil die infrastrukturellen Bedürfnisse der zwei Hauptfunktionen Wohnen und Arbeiten hier befriedigt werden müssen. Der Zonen- und Wohnanteilplan sorgen für eine generelle Ordnung zwischen diesen beiden Funktionen. Angebot und Nachfrage bestimmen das Ausmass des freihändigen Grundstückverkehrs und dadurch den Bodenpreis.

Die Bedeutung des Marktes für die einzelnen Bauzonen kann man am besten an den Netto-Handänderungsquoten ablesen, die in der Texttafel 9 aufgeführt sind. Die gesamte umgesetzte Nettobaufläche beträgt im Mittel der Jahre 1978–88 rund 465 800 m² (davon 16,2 Prozent unbebaut und 83,8 Prozent bebaut); das entspricht einer Netto-Handänderungsquote von 1,39 Prozent. Sie ist mit 1,46 für die unbebaute Fläche etwas grösser als für die bebaute. Hier sei daran erinnert, dass die gesamtstädtische freihändige Handänderungsquote bezogen auf die Landfläche ohne Wald

(Bruttofläche) lediglich 0,80 Prozent ausmacht. Die höchste Handänderungsquote verzeichnete mit 11,41 Prozent die unbebaute Nettobaufläche in der Wohnzone A, mit Abstand gefolgt von der Wohnzone B mit 4,47, der Industrie- und Gewerbezone JII mit 3,70 und der Kernzone mit 3,15 Prozent. Bei der bebauten Grundstückfläche ist die Netto-Handänderungsquote in der Wohnzone E mit 2,51 Prozent am höchsten.

9. Im Freihandkauf umgesetzte Grundstückfläche und ihre Netto-Handänderungsquote nach Bauzonen, Jahresmittel 1978/88

Bauzonen ¹	Umgesetzte Grundstückfläche, m ²			Netto-Handänderungsquote ² , %		
	unbebaut	bebaut	im ganzen	unbebaut	bebaut	im ganzen
Kernzone	6 470	56 448	62 918	3,15	1,84	1,92
Wohnzone A	2 522	11 897	14 419	11,41	1,52	1,79
Wohnzone B	2 758	44 167	46 925	4,47	1,53	1,59
Wohnzone C	14 247	98 971	113 218	1,19	1,13	1,14
Wohnzone D	21 397	111 723	133 120	0,88	1,32	1,22
Wohnzone E	8 949	34 522	43 471	1,56	2,51	2,23
Industriezone JI	9 175	15 549	24 724	2,20	0,84	1,09
Industriezone JII	10 013	17 026	27 039	3,70	1,46	1,89
Im ganzen	75 532	390 303	465 834	1,46	1,37	1,39

¹ Gemäss Zonenplan 1963, ohne ausgesparte Gebiete ² Bezogen auf die Nettobaufläche, d.h. auf die Landfläche ohne Wald-, Verkehrs- und Anlageflächen

Über die freihändig umgesetzte Grundstückfläche nach Bauzonen und Stadtquartieren gibt die Texttabelle 10 Auskunft. Bei diesen Zahlen ist zu berücksichtigen, dass die Fläche der einzelnen Stadtquartiere unterschiedlich gross ist und dass die aufgeführten Bauzonen nicht in jedem Quartier vorkommen. Immerhin sind Ausmass und Schwerpunkt des bodenmarktrelevanten Grundeigentumswechsels nach Stadtquartieren und Bauzonen deutlich zu erkennen. Anhangtabelle 7 zeigt die im Freihandkauf umgesetzten unbebauten und bebauten Grundstückflächen und deren Umsatzwert nach Bauzonen für die einzelnen Jahre. Danach wurde in der Stadt Zürich im Jahresmittel 1978/88 rund 75 500 m² unbebaute Grundstückfläche freihändig umgesetzt, (höchste Zahl im Jahre 1979 mit rund 153 700 m² und niedrigste Zahl im Jahre 1987 mit rund 36 100 m²), wobei in diesen elf Jahren tendenziell eine Abnahme festzustellen ist. Das Jahresmittel 1978/88 bei der bebauten Grundstückfläche beträgt rund 390 300 m² und die Jahresschwankungen (zwischen rund 347 800 m² im Jahre 1986 und rund 456 000 m² im Jahre 1979) sind bedeutend kleiner. Tendenziell ist auch hier eine Rückbildung feststellbar.

Ausserhalb der Bauzonen wechselte im Jahresmittel 1978/88 rund 47 200 m² Grundstückfläche (88,3 Prozent unbebaute und 11,7 Prozent bebaute) durch Freihandkauf den Eigentümer, was am Total der freihändig umgesetzten Fläche einem Anteil von 9,2 Prozent entspricht. Da es sich bei dieser Fläche fast ausschliesslich um von der Stadtgemeinde freihändig erworbene Wiesen- und Waldflächen in der Freihalte- und Waldzone handelt, deren Preis demzufolge sehr niedrig ist, wurde sie, wie bereits erwähnt, in die Berechnungen nicht einbezogen.

10. Im Freihandkauf umgesetzte Grundstücksfläche nach Bauzonen¹ und Stadtquartieren,

Stadtquartiere	Unbebaute Grundstücksfläche, m ²						Industriezonen		Zusammen
	Kern- zone	Wohnzonen A	B	C	D	E	J I	J II	
Kreis 1	339	-	17	3	-	-	-	-	359
Rathaus	30	-	-	3	-	-	-	-	33
Hochschulen	71	-	17	-	-	-	-	-	88
Lindenhof	-	-	-	-	-	-	-	-	-
City	238	-	-	-	-	-	-	-	238
Kreis 2	265	-	16	583	1 664	155	-	39	2 722
Wollishofen	0	-	-	500	480	125	-	39	1 145
Leimbach	-	-	-	-	482	-	-	-	482
Enge	265	-	16	83	701	30	-	-	1 095
Kreis 3	185	258	21	200	24	4	-	7 350	8 042
Alt-Wiedikon	-	258	4	174	1	-	-	7 350	7 787
Friesenberg	-	-	-	5	22	4	-	-	32
Sihlfeld	185	-	17	21	-	-	-	-	223
Kreis 4	1 195	2 134	76	-	-	-	27	-	3 432
Werd	99	-	-	-	-	-	-	-	99
Langstrasse	920	1 697	-	-	-	-	-	-	2 616
Hard	176	437	76	-	-	-	27	-	716
Kreis 5	124	10	1	-	54	-	3 920	-	4 109
Gewerbeschule	121	10	-	-	-	-	-	-	131
Escher Wyss	3	-	1	-	54	-	3 920	-	3 978
Kreis 6	31	-	214	238	248	91	-	-	822
Unterstrass	31	-	108	221	5	-	-	-	365
Oberstrass	-	-	106	17	242	91	-	-	457
Kreis 7	-	-	114	361	6 780	5 118	-	-	12 373
Fluntern	-	-	14	17	1 008	248	-	-	1 287
Hottingen	-	-	88	65	690	3 644	-	-	4 488
Hirslanden	-	-	12	121	292	-	-	-	426
Witikon	-	-	-	157	4 789	1 226	-	-	6 172
Kreis 8	558	13	356	296	1 418	281	-	-	2 923
Seefeld	233	-	-	7	4	-	-	-	243
Mühlebach	324	13	8	134	-	-	-	-	480
Weinegg	-	-	348	155	1 415	281	-	-	2 200
Kreis 9	1 436	11	1 415	2 133	661	818	2 093	1 464	10 032
Albisrieden	-	-	-	808	444	818	-	57	2 127
Altstetten	1 436	11	1 415	1 325	217	-	2 093	1 408	7 905
Kreis 10	228	-	487	4 045	3 593	247	-	-	8 600
Höngg	-	-	342	3 952	3 498	247	-	-	8 040
Wipkingen	228	-	145	92	94	-	-	-	560
Kreis 11	2 108	96	35	6 311	4 455	744	3 135	1 160	18 044
Affoltern	-	-	-	1 410	2 849	585	-	1 155	6 000
Oerlikon	311	7	16	493	3	-	824	-	1 654
Seebach	1 797	89	20	4 407	1 603	159	2 311	5	10 391
Kreis 12	-	-	5	76	2 502	1 491	-	-	4 331
Saatlen	-	-	-	-	925	1 478	-	-	2 403
Schwamendingen-Mitte	-	-	5	67	147	-	-	-	219
Hirzenbach	-	-	-	9	1 429	13	-	-	1 709
Ganze Stadt	6 470	2 522	2 758	14 247	21 397	8 949	9 175	10 013	75 532

¹ Gemäss Zonenplan 1963

Jahresmittel 1978/1988

Bebaute Kernzone	Grundstückfläche, m ²					Industriezonen		Zusammen	Stadtquartiere
	Wohnzonen A	B	C	D	E	JI	JII		
5672	-	435	400	-	-	-	-	6507	Kreis 1
1775	-	116	302	-	-	-	-	2194	Rathaus
1054	-	319	98	-	-	-	-	1471	Hochschulen
765	-	-	-	-	-	-	-	765	Lindenhof
2078	-	-	-	-	-	-	-	2078	City
2976	621	3387	12321	14076	4083	-	1226	38691	Kreis 2
-	621	815	8578	5447	1515	-	1130	18106	Wollishofen
-	-	-	122	5143	183	-	-	5448	Leimbach
2976	-	2572	3621	3487	2385	-	96	15137	Enge
9034	3314	1576	8160	871	64	-	3422	26439	Kreis 3
1397	1034	628	5529	299	-	-	3422	12308	Alt-Wiedikon
32	-	-	884	572	64	-	-	1552	Friesenberg
7605	2279	949	1747	-	-	-	-	12580	Sihlfeld
11827	2858	2783	-	-	-	-	25	17493	Kreis 4
3977	-	-	-	-	-	-	-	3977	Werd
7251	1467	23	-	-	-	-	25	8766	Langstrasse
599	1391	2760	-	-	-	-	-	4750	Hard
6493	1972	57	-	530	-	3461	1320	13832	Kreis 5
6321	1972	57	-	-	-	-	-	8350	Gewerbeschule
172	-	-	-	530	-	3461	1320	5482	Escher Wyss
2776	-	10001	9628	7479	2870	-	-	32754	Kreis 6
2776	-	5232	6608	1132	-	-	-	15749	Unterstrass
-	-	4768	3019	6347	2870	-	-	17005	Oberstrass
-	230	5654	9983	33696	11247	-	-	60810	Kreis 7
-	-	127	2913	12232	2249	-	-	17522	Fluntern
-	197	3360	4278	7902	6291	-	-	22029	Hottingen
-	33	2150	1529	6891	216	-	-	10819	Hirslanden
-	-	16	1262	6671	2491	-	-	10440	Witikon
5306	996	792	6815	2887	2499	105	-	19398	Kreis 8
3108	99	136	1321	372	-	105	-	5141	Seefeld
2198	799	656	3141	1058	-	-	-	7851	Mühlebach
-	98	-	2353	1457	2499	-	-	6407	Weinegg
5177	1218	3018	17067	3160	5056	2068	6439	43204	Kreis 9
110	-	177	9175	1648	4032	56	1496	16694	Albisrieden
5067	1218	2841	7893	1512	1025	2011	4943	26510	Altstetten
1572	64	7306	5280	18359	2750	-	-	35330	Kreis 10
22	64	2082	2474	16746	2167	-	-	23553	Höngg
1550	-	5224	2806	1614	583	-	-	11777	Wipkingen
5614	624	9133	19799	18221	3429	9916	4595	71340	Kreis 11
-	-	-	2343	7009	2189	-	3415	14957	Affoltern
2832	193	8416	8489	4089	-	757	-	24776	Oerlikon
2782	430	717	8967	7123	1241	9159	1179	31608	Seebach
-	-	25	9518	12443	2525	-	-	24512	Kreis 12
-	-	-	3583	1629	1149	-	-	6361	Saatlen
-	-	25	5013	5264	-	-	-	10302	Schwamendingen-Mitte
-	-	-	923	5550	1376	-	-	7849	Hirzenbach
56448	11897	44167	98971	111723	34522	15549	17026	390303	Ganze Stadt

Der Umsatzwert des relevanten Bodenmarktes

Die im Freihandkauf umgesetzte Grundstückfläche ist nur die eine Komponente des Bodenmarktes: Die zweite ist ihr Umsatzwert, der sowohl volkswirtschaftlich als auch fiskalisch (wegen der Grundstückgewinnsteuer) sehr bedeutend ist. Bei den in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Werten handelt es sich um nominale Umsatzwerte, die allgemeine Teuerung ist in ihnen nicht berücksichtigt.

Gemäss Texttabelle 11 bzw. Anhangtabelle 7 wurde durch Freihandkauf in den Bauzonen der Stadt im Jahresmittel 1978/88 ein Umsatz von 1 132,2 Mio. Franken erzielt. Nimmt man die Bruttowertschöpfung des Betriebszählungsjahres 1985⁴ von rund 25,4 Mia. Franken als Mass für die Relativierung dieser Summe, so entspricht dies einem Anteil von 4,46 Prozent. Daraus ist ersichtlich, dass der freihändige Eigentumswechsel in der Stadt Zürich auch einen ansehnlichen wirtschaftlichen Faktor darstellt. Der weit-aus grösste Teil des gesamten Umsatzwertes mit 36,5 Prozent entfällt auf die wirtschaftlich bedeutsamste Bauzone, d.h. auf die Kernzone, obwohl ihr Anteil an der gesamten umgesetzten Fläche lediglich 13,5 Prozent ausmacht. Die zunehmende fiskalische Bedeutung der freihändigen Grundstückkäufe lässt sich daran ablesen, dass sich die in diesem Handel erzielte Grundstückgewinnsteuer von 1978 bis 1988 von 40,7 Mio. Franken auf 142,3 Mio. Franken erhöhte. Während sich der Umsatzwert in den gleichen Jahren in allen Zonenarten nur um 113,7 (in den Bauzonen allein: 116,4) Prozent erhöhte, stieg die Grundstückgewinnsteuer um 251,6 Prozent.

11. Wert der freihändig umgesetzten Grundstückfläche nach Bauzonen, Jahresmittel 1978/88

Bauzonen ¹	Umsatzwert, 1000 Franken für unbebaute Fläche	Umsatzwert, 1000 Franken für bebaute Fläche ²	Umsatzwert für gesamte Fläche	Anteil am Gesamtumsatz Prozent	Anteil an der gesamten umgesetzten Fläche Prozent
Kernzone	16 364	396 940	413 304	36,5	13,5
Wohnzone A	3 974	51 469	55 443	4,9	3,1
Wohnzone B	3 064	135 524	138 588	12,2	10,1
Wohnzone C	7 891	193 841	201 732	17,8	24,3
Wohnzone D	13 672	198 002	211 674	18,7	28,6
Wohnzone E	3 343	43 710	47 053	4,2	9,3
Industriezone JI	4 248	25 316	29 564	2,6	5,3
Industriezone JII	11 069	23 742	34 811	3,1	5,8
Im ganzen	63 625	1 068 543	1 132 169	100,0	100,0

¹ Gemäss Zonenplan 1963, ohne ausgesparte Gebiete

² Einschliesslich Gebäudewert

⁴ Vgl. Dr. W. Stanek: Die Bruttowertschöpfung auf dem Arbeitsplatz Zürich, «Zürcher Statistische Nachrichten», Berichte 3/1988

Durchschnittliche Bodenpreise in den Bauzonen

Allgemeines

Die in diesem Aufsatz publizierten Bodenpreise sind nach verschiedenen Merkmalen (Stadtquartiere, Bauzonen, Jahre, Bebauung) aggregierte nominale Mittelwerte der Erhebungsjahre 1978–1988. Die Bodenpreise der nicht in den Bauzonen liegenden umgesetzten Grundstückfläche werden, wie schon erwähnt, als nicht relevant weggelassen.

Die Gründe, welche die ausserordentlich unterschiedlichen Bodenpreise verursachen, werden im Anhang auf Seite 292 kurz beschrieben.

Bodenpreise nach Bauzonen und Bebauung

Die Rangfolge der nach Bauzonen berechneten Grundstückpreise entspricht gemäss Texttabelle 12 und Grafik 6 im grossen und ganzen der Reihenfolge der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzungsmöglichkeit. In Bauzonen, die höhere Ausnutzung zulassen, ergeben sich demnach höhere Bodenpreise. Die Zonenordnung bestimmt also sehr stark die Höhe des Grundstückspreises.

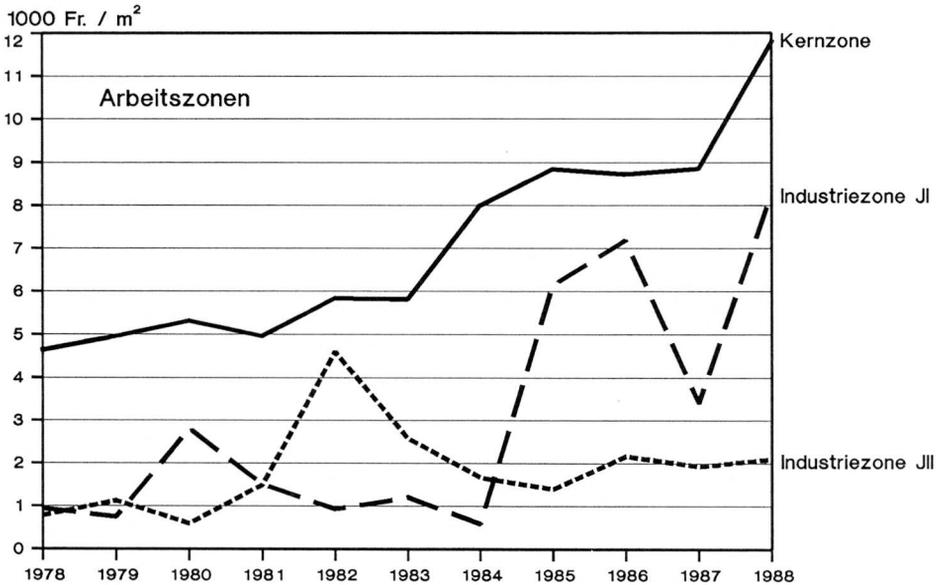
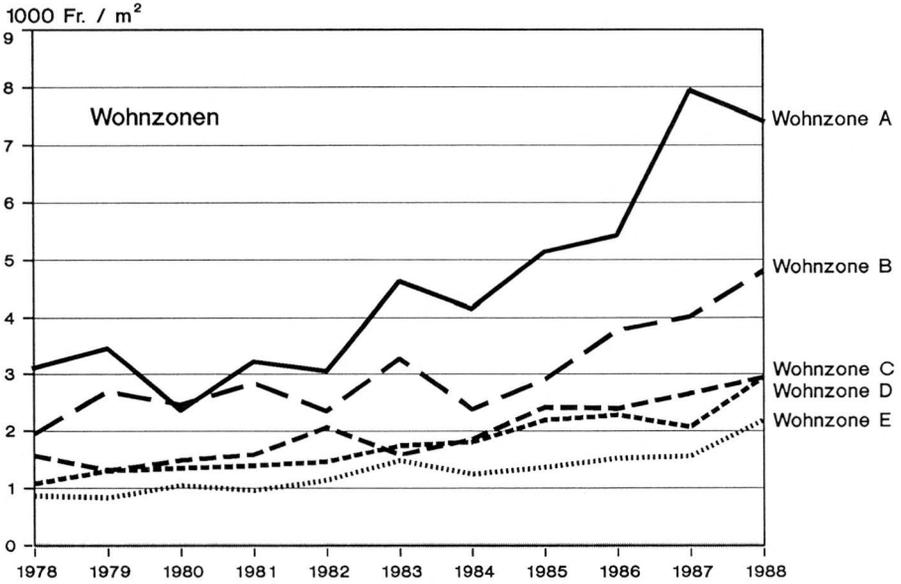
12. Durchschnittliche Grundstückpreise nach Bauzonen

Bauzonen ¹	Grundstückpreise Jahresmittel 1978/88, Fr./m ²		Nettodichte ² 1985 Arbeitsplätze je ha		A + E je ha	Geschoss- zahl	Ausnutzungs- bzw. Baumass- sensziffern
	unbebaut	bebaut ⁷		Einwohner je ha			
Kernzone	2 529	7 032	478	164	642	6 ³	240–350 ³
Wohnzone A	1 576	4 326	210	296	506	5	160 ⁴
Wohnzone B	1 111	3 068	144	170	314	4	140 ⁴
Wohnzone C	554	1 959	45	121	166	3	105 ⁴
Wohnzone D	639	1 772	19	86	105	2-3	85 ⁴
Wohnzone E	374	1 266	9	56	65	2	55 ⁵
Industriezone J I	463	1 628	121	5	126	...	15 ⁶
Industriezone J II	1 105	1 394	105	7	112	...	12 ⁶
Im ganzen	842	2 738	96	103	199	...	...

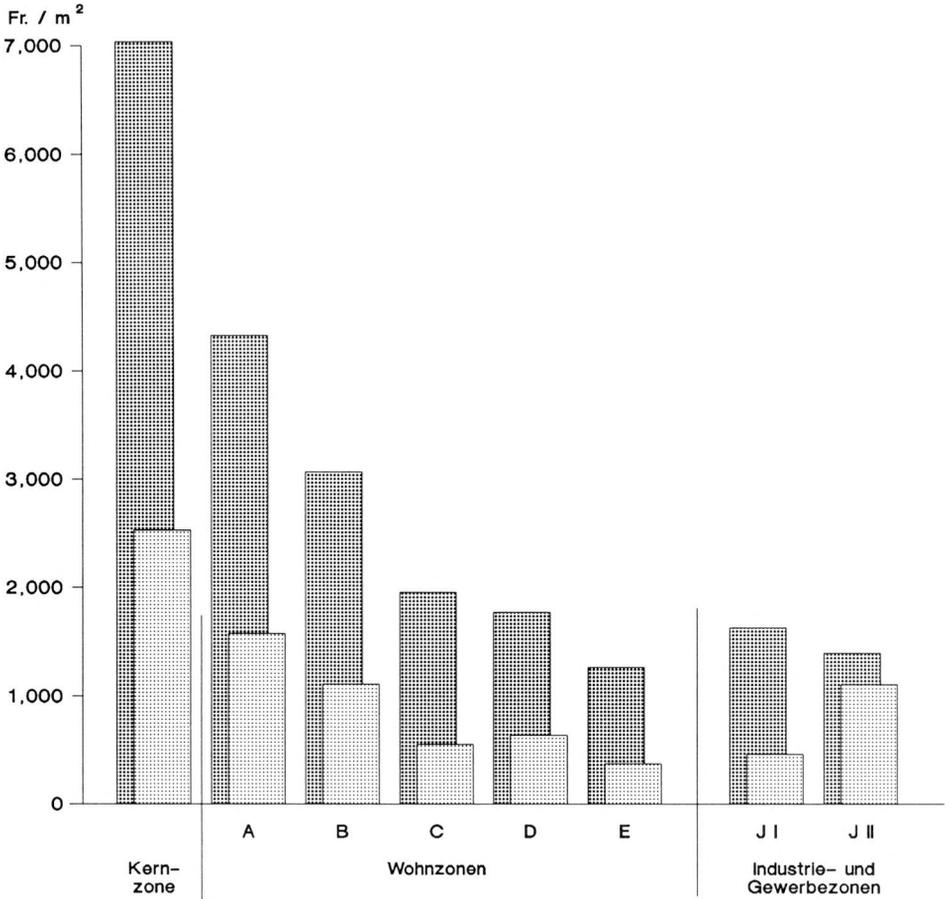
¹ Gemäss Zonenplan 1963, ohne ausgesparte Gebiete ² Arbeitsplätze (ohne 1. Sektor) und Einwohner je Hektare Netto-
baufläche 1985 ³ Erfahrungswert ⁴ in Arealbebauung ⁵ in Einzelbebauung ⁶ JI mit einer maximalen Baumasse
von 15 m³ und JII mit einer solchen von 12 m³ der Landfläche ⁷ Einschliesslich Gebäudewert

Aus der Texttabelle 12, der Anhangtabelle 8 und der Grafik 7 ist ersichtlich, dass die Bodenpreise bebauter Grundstückfläche praktisch durchwegs in allen Bauzonen höher sind als jene der unbebauten. Im Jahresmittel 1978/88 wurde der höchste nominale Bodenpreis für unbebaute Grundstückfläche in der Kernzone mit 2 529 Franken je m² erreicht, gefolgt von

6. Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise bebauter Grundstücke nach Bauzonen 1978–1988



7. Durchschnittliche Bodenpreise nach Bauzonen 1978/88



bebaute Grundstückfläche (einschliesslich Gebäudewert)



unbebaute Grundstückfläche

der Wohnzone A mit 1 576 Franken. Der niedrigste Bodenpreis ergab sich erwartungsgemäss für die Wohnzone E mit 374 Franken je m². Der höchste durchschnittliche Bodenpreis unbebauter Parzellen wurde 1984 mit 5 867 Franken in der Kernzone und der niedrigste in der Industriezone JI im Jahre 1978 mit lediglich 19 Franken je m² erzielt.

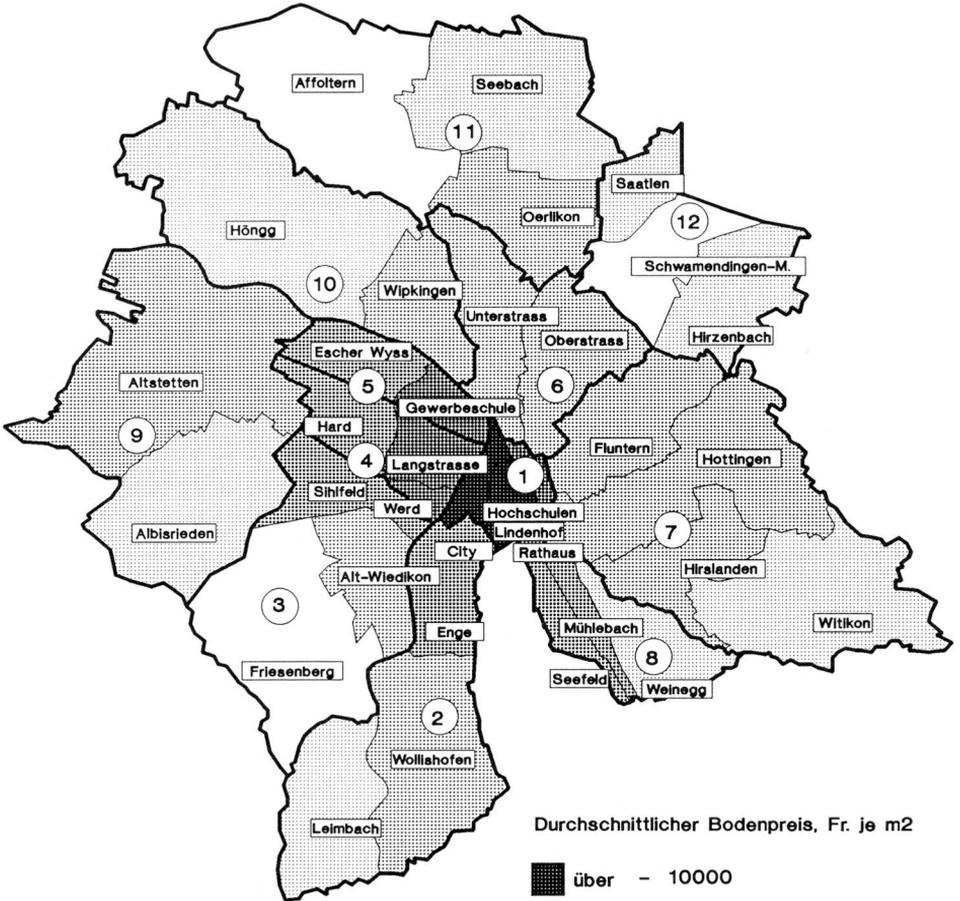
Die durchschnittlichen Bodenpreise bebauter Grundstückfläche sind in der Regel in allen Bauzonen rund zweieinhalb bis dreimal höher als jene der unbebauten. Die höchsten wurden auch hier in der Kernzone verzeichnet: Im Mittel der Jahre 1978/88 zahlte man dort 7 032 Franken je m². In den Wohnzonen ergab sich eine exakte Reihenfolge nach der Ausnützungsziffer bzw. Geschosszahl, und zwar zwischen 4 326 Franken in der Wohnzone A und 1 266 Franken je m² in der Wohnzone E. Auch in den Industriezonen war die Höhe des Bodenpreises nach der Höhe der Baumassenziffer abgestuft. Der höchste durchschnittliche nominale Bodenpreis bebauter Grundstückfläche ergab sich im Jahre 1988 mit 11 800 Franken für die Kernzone und der niedrigste mit 603 Franken je m² im Jahre 1980 für die Industriezone JII.

Bodenpreise nach Stadtquartieren

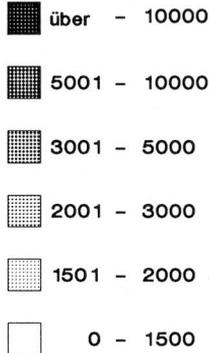
Gemäss Texttabelle 13 sind die Bodenpreise in den einzelnen Stadtquartieren – auch in gleicher Bauzone – ausserordentlich unterschiedlich: So bewegen sich beispielsweise die Bodenpreise je m² bebauter Grundstückfläche in der Kernzone zwischen 1 681 Franken im Stadtquartier Höngg und 27 420 Franken im Quartier Lindenhof. Dabei ist als Besonderheit zu erwähnen, dass der höchste Jahresmittelwert überhaupt mit 86 081 Franken im Jahre 1985 ebenfalls für das Stadtquartier Lindenhof ausgewiesen wurde. Und wenn schon diese Quartierdurchschnittswerte so hoch sind, kann man sich vorstellen, dass unter den einzelnen Bodenpreisen etliche viel höhere zu finden sind, die aber aus Datenschutzgründen nicht publiziert werden dürfen. Über die durchschnittlichen Bodenpreise bebauter Grundstückfläche in den Bauzonen der einzelnen Stadtquartiere gibt Grafik 8 Auskunft.

Unter Lagequalität der Parzellen wird u.a. ihr wirtschaftlicher Nutzen verstanden, d.h. die Höhe der auf Grund von Nutzungsbestimmungen und der Lage erwarteten Renditen. So etwa ist es unbestritten, dass für Grundstücke, die für Arbeitszwecke genutzt werden dürfen, höhere Renditen erzielt werden. Diesen Zusammenhang kann man am besten feststellen, wenn man die Bodenpreise und die Arbeitsplatzdichte (Arbeitsplätze je Hektare Nettobaufläche) nach Stadtquartieren miteinander vergleicht. Die Angaben in der Texttabelle 14 zeigen deutlich: In den je fünf Quartieren mit den höchsten bzw. niedrigsten Bodenpreisen für bebaute Grundstückfläche finden sich in fast identischer Reihenfolge auch die höchsten bzw. niedrigsten Arbeitsplatzdichten. Eine für das Wertepaar Grundstückspreis

8. Bodenpreise bebauter Grundstückfläche in den Bauzonen nach Stadtquartieren 1978/88



Durchschnittlicher Bodenpreis, Fr. je m²



13. Bodenpreise freihändig umgesetzter Grundstücksfläche nach Bauzonen¹, Bebauung und

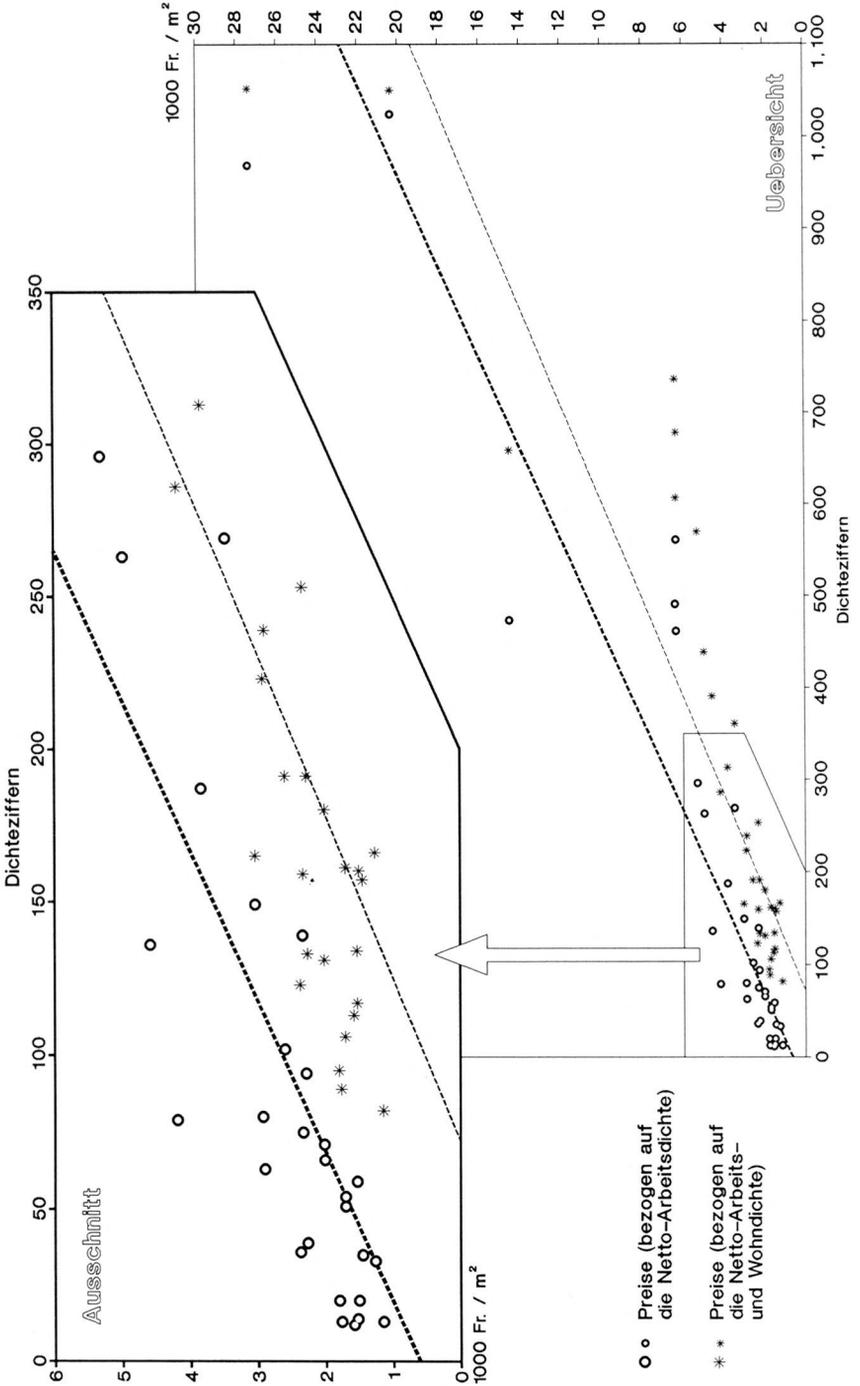
Stadtquartiere	Unbebaute Kern- zone	Grundstückfläche, Fr./m ²					Industriezonen		Alle Bauzonen
		Wohnzonen A	B	C	D	E	J I	J II	
Kreis 1	5310	-	789	3125	-	-	-	-	5080
Rathaus	2330	-	-	3125	-	-	-	-	2401
Hochschulen	3462	-	789	-	-	-	-	-	2951
Lindenhof	-	-	-	-	-	-	-	-	-
City	6236	-	-	-	-	-	-	-	6236
Kreis 2	11189	-	1000	464	663	461	-	148	1630
Wollishofen	4800	-	-	499	586	505	-	148	526
Leimbach	-	-	-	-	469	-	-	-	469
Enge	11200	-	1000	252	849	274	-	-	3295
Kreis 3	2991	1952	551	237	286	143	-	932	992
Alt-Wiedikon	-	1952	444	234	133	-	-	932	950
Friesenberg	-	-	-	368	296	143	-	-	286
Sihfeld	2991	-	577	233	-	-	-	-	2548
Kreis 4	3717	1534	399	-	-	-	502	-	2261
Werd	2676	-	-	-	-	-	-	-	2676
Langstrasse	4250	1479	-	-	-	-	-	-	2453
Hard	1524	1749	399	-	-	-	502	-	1503
Kreis 5	2808	843	100	-	812	-	245	-	331
Gewerbeschule	2840	843	-	-	-	-	-	-	2681
Escher Wyss	1611	-	100	-	812	-	245	-	253
Kreis 6	3220	-	2949	1116	631	200	-	-	1423
Unterstrass	3220	-	2320	1105	517	-	-	-	1632
Oberstrass	-	-	3583	1254	634	200	-	-	1257
Kreis 7	-	-	1266	829	724	445	-	-	617
Fluntern	-	-	245	360	735	865	-	-	750
Hottingen	-	-	1528	564	483	341	-	-	389
Hirslanden	-	-	560	1253	471	-	-	-	696
Witikon	-	-	-	664	772	670	-	-	749
Kreis 8	3725	1713	1792	1122	885	242	-	-	1503
Seefeld	5465	-	-	1194	550	-	-	-	5277
Mühlebach	2474	1713	1404	655	-	-	-	-	1926
Weinegg	-	-	1801	1521	886	242	-	-	993
Kreis 9	1052	667	800	594	408	303	643	2377	923
Albisrieden	-	-	-	501	268	303	-	539	377
Altstetten	1052	667	800	650	694	-	643	2451	1070
Kreis 10	2158	-	844	620	779	484	-	-	736
Höngg	-	-	962	608	776	484	-	-	692
Wipkingen	2158	-	566	1114	884	-	-	-	1359
Kreis 11	981	1653	962	452	497	362	615	630	568
Affoltern	-	-	-	535	537	392	-	631	540
Oerlikon	977	2222	1345	1111	250	-	1200	-	1136
Seebach	982	1606	653	351	426	251	407	483	494
Kreis 12	-	-	263	578	367	181	-	-	303
Saatlen	-	-	-	-	237	180	-	-	202
Schwamendingen-Mitte	-	-	263	552	700	-	-	-	645
Hirzenbach	-	-	-	773	416	333	-	-	418
Ganze Stadt	2529	1576	1111	554	639	374	463	1105	842

¹ Gemäss Zonenplan 1963, ohne ausgesparte Gebiete

Stadtquartieren, Jahresmittel 1978/1988

Bebaute Kernzone	Grundstückfläche, Fr./m ²					Industriezonen		Alle Bauzonen	Stadtquartiere
	Wohnzonen					J I	J II		
	A	B	C	D	E				
17731	-	6467	2977	-	-	-	-	16071	Kreis 1
17203	-	5961	2288	-	-	-	-	14554	Rathaus
6392	-	6652	5093	-	-	-	-	6362	Hochschulen
27420	-	-	-	-	-	-	-	27420	Lindenhof
20367	-	-	-	-	-	-	-	20367	City
7480	5019	4011	2077	2070	1789	-	814	2636	Kreis 2
-	5019	3375	2290	2160	1896	-	823	2269	Wollishofen
-	-	-	627	1559	1249	-	-	1528	Leimbach
7480	-	4212	1619	2684	1762	-	712	3474	Enge
5606	3736	2565	1818	1355	21	-	1678	3360	Kreis 3
4345	4134	2794	1908	1295	-	-	1678	2338	Alt-Wiedikon
4520	-	-	1489	1386	21	-	-	1454	Friesenberg
5842	3556	2414	1700	-	-	-	-	4594	Sihlfeld
6560	4190	4114	-	-	-	-	6728	5784	Kreis 4
6342	-	-	-	-	-	-	-	6342	Werd
6871	3998	8367	-	-	-	-	6728	6394	Langstrasse
4243	4393	4079	-	-	-	-	-	4192	Hard
5534	4957	847	-	1504	-	3704	1235	4410	Kreis 5
5459	4957	847	-	-	-	-	-	5309	Gewerbeschule
8307	-	-	-	1504	-	3704	1235	3041	Escher Wyss
5674	-	3148	1852	2282	1525	-	-	2641	Kreis 6
5674	-	3221	1716	1902	-	-	-	2927	Unterstrass
-	-	3067	2151	2350	1525	-	-	2377	Oberstrass
-	6606	3355	2670	1886	1450	-	-	2088	Kreis 7
-	-	1630	2921	1865	1705	-	-	2018	Fluntern
-	6993	3493	2965	2086	1446	-	-	2333	Hottingen
-	4295	3262	2159	1620	928	-	-	2017	Hirslanden
-	-	531	1710	1963	1274	-	-	1766	Witikon
5933	4463	4233	2709	2224	976	990	-	3438	Kreis 8
6156	5306	1870	3370	3133	-	990	-	4986	Seefeld
5618	3980	4723	2975	2030	-	-	-	3836	Mühlebach
-	7549	-	1982	2132	976	-	-	1709	Weinegg
2901	4126	2552	1879	1174	984	3759	1992	2062	Kreis 9
2289	-	1977	1993	1122	941	4531	2473	1706	Albisrieden
2915	4126	2588	1745	1230	1150	3738	1846	2286	Altstetten
4901	2425	2623	2527	1811	1095	-	-	2168	Kreis 10
1681	2425	1561	2320	1852	1044	-	-	1803	Höngg
4946	-	3046	2710	1376	1281	-	-	2900	Wipkingen
7123	4924	2507	1539	1311	815	466	518	1824	Kreis 11
-	-	-	1457	1429	796	-	572	1145	Affoltern
8362	4212	2475	1541	1359	-	556	-	2599	Oerlikon
5861	5244	2892	1558	1166	849	459	361	1538	Seebach
-	-	855	1408	1528	991	-	-	1426	Kreis 12
-	-	-	1545	2045	1034	-	-	1581	Saatlen
-	-	855	1388	1158	-	-	-	1269	Schwamendingen-Mitte
-	-	-	988	1728	955	-	-	1506	Hirzenbach
7032	4326	3068	1959	1772	1266	1628	1394	2738	Ganze Stadt

9. Zusammenhang zwischen Bodenpreisen und Dichteziffern in den Stadtquartieren



bebauter Fläche/Nettoarbeitsplatzdichte für alle 34 Stadtquartiere durchgeführte einfache lineare Regressionsberechnung ergab einen Korrelationskoeffizienten von +0,921, was einem hohen Signifikanzniveau entspricht. Aus der gleichen Berechnung für das Wertepaar Grundstückspreis bebauter Fläche/Nettoarbeitsplatz- und Wohndichte resultierte ebenfalls ein hoher Korrelationskoeffizient von +0,889 (vgl. Grafik 9).

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

Stadtquartiere	Durchschnittspreis je m ² bebauter Grundstücksfläche im Jahresmittel 1978/88		Arbeitsplatzdichte 1985 ¹		Arbeitsplatz- und Einwohnerdichte 1985	
	Franken	Rangfolge	Arbeitsplätze je ha Nettobaufläche	Rangfolge	Arbeitsplätze und Einwohner je ha Nettobaufläche	Rangfolge
Lindenhof	27 420	1.	969	2.	1 052	1.
City	20 367	2.	1 024	1.	1 050	2.
Rathaus	14 554	3.	474	5.	659	5.
Langstrasse	6 394	4.	561	3.	737	3.
Hochschulen	6 362	5.	491	4.	607	6.
Leimbach	1 528	30.	14	31.	117	29.
Hirzenbach	1 506	31.	20	30.	160	22.
Friesenberg	1 454	32.	35	27.	157	24.
Schwamendingen-Mitte	1 269	33.	33	28.	166	19.
Affoltern	1 145	34.	13	33.	82	34.

¹ Gemäss Betriebszählung 1985

Indexierung und Entwicklung der Bodenpreise

Obwohl in der Anhangtabelle 8 die Entwicklung der Grundstückspreise für die Jahre 1978–1988 indiziert ist, dürften diese Zahlen die effektive Preisentwicklung dieser Periode nicht im gleichen Sinne widerspiegeln, wie das z.B. die Indizes über Wohnbaukosten oder Konsumentenpreise in ihrem Bereich aufzeigen. Die aus der Handänderungsstatistik errechneten durchschnittlichen Bodenpreise sind für eine solche Berechnung nicht geeignet, da sie sowohl hinsichtlich des Umfanges als auch der Qualität aus einer von Jahr zu Jahr wechselnden Erhebungseinheit berechnet werden. Im Gegensatz z.B. zum Konsumentenindex, dessen «Warenkorb» für eine bestimmte Periode sowohl mengen- wie auch qualitätsmässig unverändert bleibt, erfasst die jährliche Bodenpreisstatistik zumeist neue Parzellen unterschiedlicher Grösse und Lagequalität. Wenn die Preisentwicklung in der Anhangtabelle 8 und der Texttabelle 15 trotzdem indiziert wird, dann geschieht das mit der Absicht, über den Trend der Bodenpreisentwicklung eine grobe Orientierung zu liefern.

15. Entwicklung der Grundstückspreise zwischen 70er und 80er Jahren nach Bauzonen

Bauzonen ¹	Unbebaute Grundstücksfläche Bodenpreise, Fr./m ²			Bebaute Grundstücksfläche Bodenpreise, Fr./m ²		
	1970/77	1978/88	Index 1970/78 = 100	1970/77	1978/88	Index 1970/78 = 100
Kernzone	5 191	2 529	48,7	5 076	7 032	138,5
Wohnzone A	661	1 576	238,4	2 499	4 326	173,1
Wohnzone B	1 079	1 111	103,0	1 890	3 068	162,3
Wohnzone C	470	554	117,8	1 166	1 959	168,0
Wohnzone D	292	639	218,8	979	1 772	181,0
Wohnzone E	256	374	145,9	628	1 266	201,6
Industriezone JI	552	463	83,9	1 221	1 628	133,3
Industriezone JII	1 017	1 105	108,7	1 625	1 394	85,8
Im ganzen	585	842	144,0	1 604	2 738	170,7

¹ Gemäss Zonenplan 1963, ohne ausgesparte Gebiete

Ein Vergleich der Grundstückspreise zwischen den Mittelwerten der Jahre 1970–77 und 1978–88 zeigt je nach Bauzone ein sehr unterschiedliches Bild: Die Preisveränderung unbebauter Grundstücksfläche bewegt sich zwischen einer Abnahme um 51,3 Prozent in der Kernzone und einer Zunahme um 138,4 Prozent für die Wohnzone A bei einer mittleren Zunahme von 44,0 Prozent. Die entsprechenden Mittelwerte für die bebauten Bauzonenflächen schwanken bei einem Gesamtanstieg von 70,7 Prozent zwischen einer Rückbildung um 14,2 Prozent für die Industriezone JII und einer Erhöhung um 101,6 Prozent für die Wohnzone E. Wenn schon die Mittelwerte zweier Perioden sich so uneinheitlich verändern, dürften die jährlichen Veränderungen noch viel weniger als Messziffer der Boden-teuerung verwendet werden. Vergleichsweise sei erwähnt, dass der Zürcher Index der Konsumentenpreise von 1970 bis 1988 eine Teuerung um 107,2 Prozent und zwischen den entsprechenden Mittelwerten der beiden Untersuchungsperioden zufälligerweise eine solche um rund 44 Prozent ausgewiesen hat.

Grundeigentumswechsel und Preise von Eigentumswohnungen

Bestand von Eigentumswohnungen

Die Stockwerkeigentumswohnungen nehmen in der Zürcher Wohnungs- und Handänderungsstatistik insofern eine Sonderstellung ein, als seit Ende der 70er Jahre sowohl ihr Bestand als auch ihre Handänderungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren separat ermittelt werden. Betrug ihre Zahl in der Stadt Zürich 1970 lediglich 230, so erhöhte sie sich bis 1980 auf 3 164 und 1988 bereits auf 5 075.

Handänderung und Verkaufspreise von Eigentumswohnungen

Die Texttabelle 16 und die Anhangtabelle 9 enthalten Angaben über Eigentumswechsel und Umsatzwert der im Jahresmittel 1978/88 in der Stadt Zürich umgesetzten Eigentumswohnungen.

16. Handänderung und Verkaufspreise von Eigentumswohnungen, Jahresmittel 1978/88

	Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl							Mittlere Zimmerzahl	Mittlere Grundstück- fläche, m ²	Mittlerer Verkaufs- preis, Fr.
	1	2	3	4	5	6+	Total			
	Mittlerer Bestand									
Wohnungen	764	847	983	967	429	151	4141	3,02	...	...
Prozente	18,4	20,5	23,7	23,4	10,4	3,6	100,0	...	...	...
	Alle umgesetzt									
Wohnungen	39	57	83	72	35	16	302	3,26	...	...
Handänderungsquote ¹	5,05	6,71	8,47	7,46	8,07	10,84	7,29	...	...	...
	Im Freihandkauf umgesetzte									
Wohnungen	33	45	69	61	28	13	249	3,24	104,9	412 674
Handänderungsquote ¹	4,36	5,31	6,99	6,26	6,64	8,74	6,02	...	...	...

¹ Anteil der umgesetzten Eigentumswohnungen am durchschnittlichen Gesamtbestand der Eigentumswohnungen 1978–1988

Auf den mittleren Bestand der Eigentumswohnungen der Jahre 1978/88 von 4 141 Einheiten entfallen im Jahresdurchschnitt 302 umgesetzte Wohnungen, was einer Handänderungsquote von 7,29 Prozent entspricht. Dabei ist festzustellen, dass Dreizimmerwohnungen und grössere den Eigentümer häufiger wechseln als kleinere. Die Handänderungsquote schwankt in den einzelnen Stadtquartieren zwischen 2,09 Prozent im Quartier Hirzenbach und 25,0 Prozent im Stadtquartier Werd.

Von allen umgesetzten Eigentumswohnungen wechselten deren 249 oder 82,6 Prozent durch Freihandkauf den Eigentümer: Die gesamtstädtische freihändige Handänderungsquote entspricht damit 6,02 Prozent, wobei die Quartierwerte sich zwischen 0,55 (Stadtquartier Hirzenbach) und 16,29 Prozent (Stadtquartier Hochschulen) bewegten.

Der nominale Umsatzwert der durch Freihandkauf umgesetzten Eigentumswohnungen beläuft sich im Jahresmittel 1978/88 auf 102,8 Mio. Franken. Die mittlere Zimmerzahl dieser Eigentumswohnungen beträgt 3,24, und die dazugehörige Grundstücksfläche misst durchschnittlich 105 m²: Diese mittlere Eigentumswohnung kostete in Zürich im Jahresmittel 1978/88 nominal rund 412 700 Franken.

Dr. J. Dobszay

Methodisches und Begriffe

Artikel 942 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) schreibt vor, dass über die Rechte an den Grundstücken ein Grundbuch zu führen ist. Gemäss Artikel 953 erfolgt diese Tätigkeit durch die Kantone. Der Grundeigentumswechsel wird im Kanton Zürich mit einer Handänderungsanzeige erfasst, die durch die Grundbuchämter ausgestellt wird. Von jenen Handänderungsanzeigen, welche die in der Stadt Zürich liegenden Grundstücke betreffen, bekommt das Statistische Amt der Stadt Zürich jeweils Kopien. Sie bilden einerseits die Grundlage einer Handänderungs- und Bodenpreisstatistik, andererseits werden sie in den Areal- und Gebäudedatenbanken verwendet. Die Identität der Grundstücke, auch als Parzellen bezeichnet, wird mittels Katasternummern bestimmt. Diese werden im Grundbuch geführt. Dabei ist zu bemerken, dass die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Interesse dienenden Grundstücke nur dann in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn dingliche Rechte daran zur Eintragung gebracht werden sollen oder wenn die Kantone deren Aufnahme vorschreiben (ZGB Artikel 944). In der Arealstatistik des statistischen Amtes werden jedoch auch diese Grundstücke mit Hilfsnummern identifiziert, damit das ganze Stadtgebiet nach Zonen-, Nutzungs- und Eigentümerarten in jeder räumlichen Gliederung (nach Stadtkreisen und -quartieren sowie statistischen Zonen) ausgewertet werden kann.

Die Handänderungsanzeige unterscheidet zwischen zwölf Formen des Grundeigentumswechsels, die als Handänderungsarten oder Rechtstitel bezeichnet werden. Sie werden zum Teil in Gruppen zusammengefasst und nachfolgend aufgeführt:

- **Freihandkauf:** Ein besonderer Kaufvertrag, welcher der öffentlichen Beurkundung bedarf (OR 216–221 sowie ZGB 656);
Freiwillige Steigerung: In der Statistik wird sie zusammen mit dem Freihandkauf erfasst;
- **Erbgang:** Umfasst die Erbfolge und die Erbteilung (Artikel 457–640 des ZGB);
- **Zwangsverwertung:** Liegt im allgemeinen dann vor, wenn Grundstücke aufgrund von betreibungs- und konkursamtlichen Massnahmen zur öffentlichen Versteigerung gelangen (Artikel 229–236 OR und Verordnung des Bundesgerichtes über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920);

- Abtretung, Schenkung:
Als Abtretung werden der Erbvorbezug sowie die Begründung und die Auflösung von Miteigentum an Grund und Boden (Änderung des Gesellschaftsverhältnisses) erfasst. Das letztere ist grundsätzlich nur unter privaten – natürlichen oder juristischen – Personen möglich.

Als Schenkung gilt nach Artikel 239 OR jede Zuwendung unter Lebenden, womit jemand aus seinem Vermögen einen anderen ohne entsprechende Gegenleistung bereichert. Die Grundstückschenkung muss in das Grundbuch eingetragen werden;
- Enteignung oder Expropriation: Das Enteignungsrecht kann gemäss Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 nur für die im öffentlichen Interesse liegenden Infrastruktureinrichtungen geltend gemacht werden. Auch jene Fälle, in denen die Enteignung zu einer freiwilligen Abtretung führt, werden hier erfasst;
- Tausch: Eine besondere Art des Grundstückhandels, indem der Wert der Grundstückfläche nicht mit Geld, sondern ebenfalls mit einer Grundstückfläche abgegolten wird.

Eine Handänderung kann ein oder mehrere Grundstücke oder nur einen Grundstückteil betreffen. Der letztere Fall kommt beim Erwerb von Miteigentum vor, z.B. bei Stockwerkeigentum mit einem in Prozenten oder in einer Bruchzahl ausgedrückten Grundstückanteil. Daher steht im Mittelpunkt dieses Aufsatzes nicht die Zahl der gehandelten Grundstücke, sondern die auf sie entfallende Fläche, welche das wirkliche Ausmass des Grundeigentumswechsels darstellt.

Im Bodenpreis der bebauten Grundstücksflächen ist der jeweilige Gebäudewert eingeschlossen, so dass ihre höheren Summen gegenüber den unbebauten Grundstückspreisen zum grössten Teil auf diesen Umstand zurückzuführen sind.

Zonenarten – Der Zonenplan (Gemeinderatsbeschluss vom 12. Juni 1963, mit seitherigen Abänderungen) unterscheidet

- fünf Wohnzonen (A mit 5, B mit 4, C mit 3, D mit 2–3 und E mit 2 Geschossen),
- eine Kernzone, zu der die Altstadt sowie die Kreis- und Quartierzentren gehören, und in der sowohl Wohngebäude als auch Geschäftshäuser für nicht störende Betriebe errichtet werden können,

- Industrie- und Gewerbebezonen JI und JII, die vor allem für Gebäude für Industrie und Gewerbe vorbehalten sind (JI mit einer maximalen Baumasse von 15 m^3 und JII von 12 m^3 je m^2 der Landfläche),
- Freihalte- Wald- und Gewässerzonen
- sowie ausgesparte Gebiete, für welche noch die Vorschriften der früheren Bauordnung gelten.

Bestimmungsfaktoren der Bodenpreise

Schon eine oberflächliche Betrachtung der nach verschiedenen Merkmalen berechneten Bodenpreise lässt erkennen, dass sie sehr unterschiedlich sind. Die Gründe dafür sind vielfältig und kaum vollständig aufzählbar. Aus der Vielfalt der preisbestimmenden Faktoren seien einige herausgegriffen:

- Die Lage der umgesetzten Parzellen: Dies bedeutet sowohl die geographische, d.h. zentral, zentrumsnah oder peripher gelegen, als auch die topographische Lage, wie z.B. tiefliegende Ebenen oder Hanggebiete, wobei bei den letzteren der Besonnung wegen zwischen Süd- und Nordhang zu unterscheiden ist. Zum Merkmal Lage gehört ferner auch die Verkehrserschliessung (öffentlich und privat) sowie die wirtschaftliche (z.B. dichtes Netz von Dienstleistungsbetrieben in Arbeitszonen) oder die soziale Gunst (z.B. gehobene soziale Bevölkerungsstruktur in Wohnzonen) des Gebietes.
- Die Nutzung und Nutzungsmöglichkeit der umgesetzten Parzellen: Diese sind nur zum Teil durch die Zonenart (und den damit verbundenen Wohnanteil) definiert, deren Bauvorschriften hauptsächlich nur für die unbebauten und die sog. Abbruchliegenschaften gelten. Bei den bereits überbauten Parzellen, die in Zürich, wie bereits dargelegt, den weitaus grössten Teil der umgesetzten Parzellen ausmachen, sollen auch die Art der bereits vorhandenen Wohn- oder Arbeitsnutzung, die tatsächliche Ausnutzung (Volumen von Rauminhalt und Geschossfläche), der Grad dieser Ausnutzung (Höhe der Ausnutzungsziffer und der Baumasse), die Ausstattung der Gebäude, ihr baulicher Zustand u.ä. berücksichtigt werden. Der Preis der bebauten Grundstückfläche kann schon allein aus diesen Gründen enorm schwanken.
- Weitere Gründe: Diese können sehr unterschiedlich sein, wie z.B. Prestige, persönliches oder wirtschaftliches Interesse, Spekulation usw.

Anhangtabellen

1. Grundeigentumswechsel nach Handänderungsarten 1978–1988

Jahre	Umgesetzte Grundstücke			Umgesetzte Grundstücksfläche, m ²		
	Unbebaut	Bebaut	Im ganzen	Unbebaut	Bebaut	Im ganzen
Freihandkauf						
1978	155	852	1 007	214 894	446 748	661 642
1979	229	1026	1 255	233 450	463 154	696 604
1980	166	947	1 113	78 737	404 311	483 048
1981	186	909	1 095	98 283	372 469	470 752
1982	176	883	1 059	157 137	360 774	517 911
1983	138	1038	1 176	117 032	441 285	558 317
1984	124	956	1 080	80 776	417 092	497 868
1985	37	831	868	90 011	353 687	443 698
1986	29	850	879	87 890	347 846	435 736
1987	29	777	806	48 773	374 090	422 863
1988	27	752	779	82 190	372 599	454 789
Mittel	118	893	1 011	117 198	395 823	513 021
Erbgang						
1978	85	656	741	62 469	467 720	530 189
1979	103	615	718	78 420	385 231	463 651
1980	137	694	831	135 455	421 444	556 899
1981	156	663	819	139 334	393 657	532 991
1982	210	701	911	313 158	410 291	723 449
1983	168	680	848	211 499	396 017	607 516
1984	124	611	735	225 040	387 126	612 166
1985	30	524	554	151 354	420 034	571 388
1986	11	434	445	157 891	320 037	477 928
1987	8	319	327	30 438	240 351	270 789
1988	1	311	312	701	250 323	251 024
Mittel	94	564	658	136 887	372 021	508 908
Zwangsverwertung						
1978	–	18	18	–	17 147	17 147
1979	1	17	18	1 912	15 640	17 552
1980	–	6	6	–	2 076	2 076
1981	4	3	7	312	4 267	4 579
1982	–	3	3	–	1 607	1 607
1983	–	25	25	–	24 997	24 997
1984	–	4	4	–	5 226	5 226
1985	–	6	6	–	1 550	1 550
1986	2	5	7	10 665	1 407	12 072
1987	–	4	4	–	4 381	4 381
1988	–	–	–	–	–	–
Mittel	1	8	9	1 172	7 118	8 290
Abtretung, Schenkung						
1978	129	104	233	44 286	92 625	136 911
1979	63	150	213	58 994	139 152	198 146
1980	163	208	371	53 710	85 620	139 330
1981	79	160	239	80 420	90 250	170 670
1982	132	296	428	38 672	116 858	155 530
1983	51	266	317	31 141	168 764	199 905
1984	51	170	221	208 162	804 014	1 012 176
1985	28	94	122	11 528	68 727	80 255
1986	15	65	80	14 893	40 809	55 702
1987	4	70	74	5 716	37 928	43 644
1988	5	59	64	12 082	52 827	64 909
Mittel	65	149	215	50 873	154 325	205 198

1. Grundeigentumswechsel nach Handänderungsarten 1978–1988 (Schluss)

Jahre	Umgesetzte Grundstücke			Umgesetzte Grundstücksfläche, m ²		
	Unbebaut	Bebaut	Im ganzen	Unbebaut	Bebaut	Im ganzen
Enteignung						
1978	264	1	265	174 292	1 419	175 711
1979	150	2	152	47 477	1 264	48 741
1980	122	–	122	33 430	–	33 430
1981	59	1	60	19 804	623	20 427
1982	47	–	47	3 623	–	3 623
1983	64	–	64	5 486	–	5 486
1984	22	–	22	2 893	–	2 893
1985	7	–	7	11 739	–	11 739
1986	2	–	2	213	–	213
1987	–	–	–	–	–	–
1988	–	–	–	–	–	–
Mittel	67	0	67	27 178	301	27 478
Tausch						
1978	87	5	92	68 687	5 933	74 620
1979	47	1	48	24 258	512	24 770
1980	86	9	95	63 284	26 134	89 418
1981	48	11	59	42 741	6 866	49 607
1982	48	6	54	36 440	2 691	39 131
1983	28	9	37	6 725	6 059	12 784
1984	40	3	43	90 635	9 614	100 249
1985	20	2	22	8 591	640	9 231
1986	7	–	7	5 807	–	5 807
1987	–	2	2	–	859	859
1988	–	6	6	–	2 960	2 960
Mittel	37	5	42	31 561	5 661	37 221
Alle Handänderungsarten						
1978	720	1 636	2 356	564 628	1 031 592	1 596 220
1979	593	1 811	2 404	444 511	1 004 953	1 449 464
1980	674	1 864	2 538	364 616	939 585	1 304 201
1981	532	1 747	2 279	380 894	868 132	1 249 026
1982	613	1 889	2 502	549 030	892 221	1 441 251
1983	449	2 018	2 467	371 883	1 037 122	1 409 005
1984	361	1 744	2 105	607 506	1 623 072	2 230 578
1985	122	1 457	1 579	273 223	844 638	1 117 861
1986	66	1 354	1 420	277 359	710 099	987 458
1987	41	1 172	1 213	84 927	657 609	742 536
1988	33	1 128	1 161	94 973	678 709	773 682
Mittel	382	1 620	2 002	364 868	935 248	1 300 117

2. Umgesetzte Grundstücksfläche nach Handänderungsarten, Bebauung und Stadtquartieren,

Stadtquartiere	Unbebaute Grundstücksfläche, m ²				Enteignung	Tausch	Zusammen
	Freihand- kauf	Erbgang	Zwangs- verwertung	Abtretung, Schenkung			
Kreis 1	379	222	–	286	33	95	1 015
Rathaus	133	–	–	94	–	2	128
Hochschulen	108	77	–	49	7	1	241
Lindenhof	–	–	–	–	–	38	38
City	238	145	–	143	26	55	607
Kreis 2	8 902	16 241	–	3 755	11 832	2 988	43 718
Wollishofen	5 893	9 084	–	1 326	11 311	2 848	30 463
Leimbach	1 913	5 492	–	1 271	455	99	9 231
Enge	1 095	1 664	–	1 158	66	41	4 024
Kreis 3	8 070	657	–	209	403	610	9 949
Alt-Wiedikon	7 787	418	–	45	177	111	8 538
Friesenberg	60	16	–	29	117	416	638
Sihlfeld	223	223	–	135	109	83	774
Kreis 4	3 432	32	–	279	13	400	4 157
Werd	99	4	–	–	–	46	149
Langstrasse	2 616	21	–	125	–	349	3 111
Hard	716	7	–	155	13	6	897
Kreis 5	4 109	118	–	66	101	2 122	6 517
Gewerbeschule	131	17	–	–	37	–	185
Escher Wyss	3 978	102	–	66	64	2 122	6 332
Kreis 6	827	454	–	421	1 000	129	2 830
Unterstrass	365	129	–	395	984	121	1 993
Oberstrass	462	325	–	26	16	8	837
Kreis 7	24 705	34 138	444	23 821	1 061	1 798	85 967
Fluntern	1 393	5 157	–	804	68	149	7 571
Hottingen	6 973	3 774	247	13 566	292	1 056	25 909
Hirslanden	1 269	1 392	174	628	49	24	3 536
Witikon	15 070	23 815	23	8 823	652	568	48 950
Kreis 8	2 923	2 454	6	449	173	736	6 740
Seefeld	243	–	6	165	–	8	422
Mühlebach	480	108	–	105	101	586	1 380
Weinegg	2 200	2 346	–	179	71	142	4 938
Kreis 9	17 909	17 405	–	2 411	4 092	1 606	43 423
Albisrieden	7 210	14 852	–	1 662	116	244	24 084
Altstetten	10 699	2 552	–	748	3 976	1 363	19 339
Kreis 10	11 279	15 062	–	6 296	3 412	4 557	40 605
Höngg	10 719	14 927	–	5 843	3 247	4 553	39 288
Wipkingen	560	135	–	453	165	4	1 317
Kreis 11	28 916	46 017	722	9 627	4 050	8 718	98 050
Affoltern	14 126	43 744	722	8 187	2 363	7 635	76 777
Oerlikon	1 816	577	–	597	717	7	3 713
Seebach	12 973	1 696	–	843	971	1 076	17 560
Kreis 12	5 748	4 087	–	3 253	1 007	7 802	21 898
Saatlen	3 739	114	–	976	180	–	5 009
Schwamendingen-Mitte	219	1 786	–	296	254	7 752	10 307
Hirzenbach	1 790	2 187	–	1 981	573	51	6 582
Ganze Stadt	117 198	136 887	1 172	50 873	27 178	31 561	364 868

Jahresmittel 1978/1988

Bebaute Grundstückfläche, m ²		Zwangs- verwertung	Abtretung, Schenkung	Enteignung	Tausch	Zusammen	Stadtquartiere
Freihand- kauf	Erbgang						
6 507	6 201	112	1 703	-	574	15 097	Kreis 1
2 194	1 742	29	619	-	388	4 972	Rathaus
1 471	1 516	65	593	-	0	3 645	Hochschulen
765	1 282	-	243	-	151	2 441	Lindenhof
2 078	1 661	19	248	-	33	4 039	City
38 865	34 806	103	7 159	-	722	81 655	Kreis 2
18 280	17 513	68	5 004	-	657	41 521	Wollishofen
5 448	3 270	-	200	-	10	8 927	Leimbach
15 137	14 023	36	1 955	-	55	31 207	Enge
26 468	17 452	442	6 725	-	52	51 139	Kreis 3
12 336	7 745	64	3 680	-	52	23 877	Alt-Wiedikon
1 552	2 088	320	740	-	-	4 700	Friesenberg
12 580	7 619	58	2 306	-	-	22 562	Sihlfeld
17 533	8 953	680	1 963	-	-	29 128	Kreis 4
3 992	1 788	-	383	-	-	6 163	Werd
8 791	4 717	84	994	-	-	14 585	Langstrasse
4 750	2 448	596	586	-	-	8 380	Hard
13 832	4 862	860	463	-	393	20 410	Kreis 5
8 350	3 643	52	409	-	95	12 550	Gewerbeschule
5 482	1 219	807	54	-	298	7 860	Escher Wyss
32 916	31 366	550	5 503	129	247	70 711	Kreis 6
15 764	13 257	405	2 947	129	133	32 635	Unterstrass
17 151	18 109	145	2 556	-	115	38 076	Oberstrass
61 473	83 268	389	80 625	28	270	226 053	Kreis 7
17 522	26 454	14	3 477	-	88	47 555	Fluntern
22 029	22 589	-	69 980	-	179	114 777	Hottingen
11 075	12 490	29	3 517	-	-	27 111	Hirslanden
10 848	21 734	346	3 650	28	3	36 610	Witikon
19 721	17 802	0	3 487	-	-	41 011	Kreis 8
5 141	3 475	-	922	-	-	9 538	Seefeld
7 851	4 815	-	1 089	-	-	13 755	Mühlebach
6 730	9 512	-	1 476	-	-	17 718	Weinegg
43 564	46 054	2 040	11 869	-	304	103 832	Kreis 9
16 963	18 039	822	4 684	-	49	40 558	Albisrieden
26 601	28 016	1 217	7 185	-	255	63 274	Altstetten
35 706	39 914	430	14 367	-	75	90 492	Kreis 10
23 869	30 206	261	12 374	-	31	66 742	Höngg
11 837	9 707	169	1 993	-	44	23 751	Wipkingen
73 976	61 453	195	13 321	87	2 982	152 014	Kreis 11
16 437	19 488	34	2 892	-	988	39 839	Affoltern
24 776	19 962	64	6 014	-	1 661	52 478	Oerlikon
32 763	22 003	97	4 415	87	333	59 697	Seebach
25 262	19 891	1 316	7 140	57	42	53 706	Kreis 12
6 743	4 300	1 068	562	-	-	12 673	Saatlen
10 480	9 205	34	1 558	57	42	21 375	Schwamendingen-Mitte
8 039	6 386	214	5 020	-	-	19 658	Hirzenbach
395 823	372 021	7 118	154 325	301	5 661	935 248	Ganze Stadt

2. Umgesetzte Grundstücksfläche nach Handänderungsarten, Bebauung und Stadtquartieren,

Stadtquartiere	Unbebaute und bebaute Grundstücksfläche im ganzen						Zusammen
	Grundzahlen, m ²						
	Freihand- kauf	Erbgang	Zwangs- verwertung	Abtretung, Schenkung	Enteignung	Tausch	
Kreis 1	6 886	6 422	112	1 989	33	669	16 112
Rathaus	2 226	1 742	29	713	–	390	5 100
Hochschulen	1 579	1 593	65	641	7	1	3 886
Lindenhof	765	1 282	–	243	–	189	2 479
City	2 316	1 806	19	392	26	88	4 647
Kreis 2	47 767	51 046	103	10 914	11 832	3 710	125 373
Wollishofen	24 173	26 597	68	6 330	11 311	3 505	71 984
Leimbach	7 361	8 762	–	1 471	455	109	18 157
Enge	16 233	15 688	36	3 113	66	96	35 232
Kreis 3	34 537	18 109	442	6 935	403	662	61 088
Alt-Wiedikon	20 123	8 163	64	3 725	177	163	32 415
Friesenberg	1 611	2 104	320	769	117	416	5 337
Sihlfeld	12 803	7 842	58	2 441	109	83	23 336
Kreis 4	20 965	8 985	680	2 242	13	400	33 285
Werd	4 091	1 792	–	383	–	46	6 312
Langstrasse	11 407	4 738	84	1 119	–	349	17 696
Hard	5 466	2 455	596	741	13	6	9 277
Kreis 5	17 942	4 980	860	529	101	2 514	26 927
Gewerbeschule	8 481	3 660	52	409	37	95	12 735
Escher Wyss	9 460	1 320	807	120	64	2 419	14 192
Kreis 6	33 742	31 821	550	5 923	1 129	376	73 541
Unterstrass	16 129	13 386	405	3 342	1 113	253	34 627
Oberstrass	17 613	18 435	145	2 582	16	123	38 914
Kreis 7	86 178	117 406	833	104 446	1 089	2 068	312 019
Fluntern	18 914	31 611	14	4 282	68	237	55 126
Hottingen	29 002	26 363	247	83 547	292	1 235	140 686
Hirslanden	12 344	13 882	203	4 144	49	24	30 647
Witikon	25 917	45 549	369	12 473	680	571	85 560
Kreis 8	22 644	20 256	6	3 937	173	736	47 751
Seefeld	5 384	3 475	6	1 088	–	8	9 960
Mühlebach	8 330	4 923	–	1 193	101	586	15 135
Weinegg	8 929	11 858	–	1 655	71	142	22 656
Kreis 9	61 473	63 459	2 040	14 280	4 092	1 911	147 255
Albisrieden	24 173	32 891	822	6 346	116	293	64 642
Altstetten	37 300	30 568	1 217	7 933	3 976	1 618	82 613
Kreis 10	46 985	54 976	430	20 663	3 412	4 632	131 097
Höngg	34 587	45 133	261	18 217	3 247	4 584	106 030
Wipkingen	12 397	9 843	169	2 446	165	48	25 068
Kreis 11	102 892	107 470	918	22 948	4 137	11 700	250 064
Affoltern	30 563	63 232	756	11 079	2 363	8 623	116 616
Oerlikon	26 592	20 539	64	6 611	717	1 667	56 191
Seebach	45 736	23 698	97	5 258	1 058	1 410	77 257
Kreis 12	31 010	23 978	1 316	10 393	1 064	7 844	75 604
Saatlen	10 482	4 415	1 068	1 538	180	–	17 682
Schwamendingen-Mitte	10 699	10 991	34	1 854	310	7 793	31 682
Hirzenbach	9 829	8 572	214	7 001	573	51	26 240
Ganze Stadt	513 021	508 908	8 290	205 198	27 478	37 221	1 300 117

Jahresmittel 1978/1988 (Schluss)

Promille Freihand- kauf	Erbgang	Zwangs- verwertung	Abtretung, Schenkung	Enteignung	Tausch	Zusammen	Stadtquartiere
427	399	7	123	2	42	1000	Kreis 1
437	342	6	140	-	77	1000	Rathaus
406	410	17	165	2	0	1000	Hochschulen
308	517	-	98	-	76	1000	Lindenhof
498	389	4	84	6	19	1000	City
381	407	1	87	94	30	1000	Kreis 2
336	369	1	88	157	49	1000	Wollishofen
405	483	-	81	25	6	1000	Leimbach
461	445	1	88	2	3	1000	Enge
565	296	7	114	7	11	1000	Kreis 3
621	252	2	115	5	5	1000	Alt-Wiedikon
302	394	60	144	22	78	1000	Friesenberg
549	336	2	105	5	4	1000	Sihlfeld
630	270	20	67	0	12	1000	Kreis 4
648	284	-	61	-	7	1000	Werd
645	268	5	63	-	20	1000	Langstrasse
589	265	64	80	1	1	1000	Hard
666	185	32	20	4	93	1000	Kreis 5
666	287	4	32	3	7	1000	Gewerbeschule
667	93	57	8	5	170	1000	Escher Wyss
459	433	7	81	15	5	1000	Kreis 6
466	387	12	97	32	7	1000	Unterstrass
453	474	4	66	0	3	1000	Oberstrass
276	376	3	335	3	7	1000	Kreis 7
343	573	0	78	1	4	1000	Fluntern
206	187	2	594	2	9	1000	Hottingen
403	453	7	135	2	1	1000	Hirslanden
303	532	4	146	8	7	1000	Witikon
474	424	0	82	4	15	1000	Kreis 8
541	349	1	109	-	1	1000	Seefeld
550	325	-	79	7	39	1000	Mühlebach
394	523	-	73	3	6	1000	Weinegg
417	431	14	97	28	13	1000	Kreis 9
374	509	13	98	2	5	1000	Albisrieden
452	370	15	96	48	20	1000	Altstetten
358	419	3	158	26	35	1000	Kreis 10
326	426	2	172	31	43	1000	Höngg
495	393	7	98	7	2	1000	Wipkingen
411	430	4	92	17	47	1000	Kreis 11
262	542	6	95	20	74	1000	Affoltern
473	366	1	118	13	30	1000	Oerlikon
592	307	1	68	14	18	1000	Seebach
410	317	17	137	14	104	1000	Kreis 12
593	250	60	87	10	-	1000	Saatlen
338	347	1	59	10	246	1000	Schwamendingen-Mitte
375	327	8	267	22	2	1000	Hirzenbach
395	391	6	158	21	29	1000	Ganze Stadt

3. Gesamte umgesetzte Grundstückfläche und ihre Handänderungsquote nach Stadt-

Stadtquartiere	Gesamte umgesetzte Grundstückfläche, m ²							
	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Kreis 1	18 507	17 454	29 510	10 873	14 926	15 577	21 099	11 683
Rathaus	3 850	4 729	13 469	1 803	1 723	4 334	5 751	5 229
Hochschulen	4 367	4 866	8 630	2 326	5 188	7 342	4 526	1 127
Lindenhof	2 404	979	2 934	4 186	4 657	1 900	2 341	2 362
City	7 886	6 880	4 477	2 558	3 358	2 001	8 481	2 965
Kreis 2	245 533	148 451	186 266	77 227	163 011	129 188	101 049	72 821
Wollishofen	216 183	87 529	102 769	32 259	91 487	62 296	37 950	44 928
Leimbach	7 051	11 287	46 360	13 954	42 877	14 594	37 149	4 735
Enge	22 299	49 635	37 137	31 014	28 647	52 298	25 950	23 158
Kreis 3	48 066	47 466	68 787	53 612	62 203	88 882	77 763	63 405
Alt-Wiedikon	21 831	19 518	27 963	38 732	26 985	39 398	47 355	36 711
Friesenberg	2 838	5 577	4 843	1 559	8 436	14 534	6 913	2 817
Sihlfeld	23 397	22 371	35 981	13 321	26 782	34 950	23 495	23 877
Kreis 4	32 797	50 164	39 382	28 459	40 312	46 580	23 953	22 496
Werd	10 874	4 313	8 322	7 046	4 988	7 453	5 734	3 383
Langstrasse	14 745	37 558	20 639	17 138	21 226	23 430	11 769	15 719
Hard	7 178	8 293	10 421	4 275	14 098	15 697	6 450	3 394
Kreis 5	50 272	26 112	16 766	19 888	39 762	24 424	38 637	9 489
Gewerbeschule	16 617	15 758	8 921	9 845	13 389	15 742	13 076	7 475
Escher Wyss	33 655	10 354	7 845	10 043	26 373	8 682	25 561	2 014
Kreis 6	75 336	95 560	68 047	79 948	67 672	80 750	66 236	84 973
Unterstrass	36 125	38 061	32 327	41 032	39 156	42 457	32 118	41 741
Oberstrass	39 211	57 499	35 720	38 916	28 516	38 293	34 118	43 232
Kreis 7	297 826	279 651	200 987	295 808	293 510	275 211	1 106 273	197 816
Fluntern	90 249	69 235	53 513	27 944	45 429	44 500	73 437	89 954
Hottingen	93 977	47 498	61 572	70 415	69 332	74 673	957 898 ²	36 974
Hirslanden	37 744	34 598	21 077	25 722	39 930	23 002	41 853	42 174
Witikon	75 856	128 320	64 825	171 727	138 819	133 036	33 085	28 714
Kreis 8	27 241	39 377	45 884	63 034	44 597	56 248	47 195	71 501
Seefeld	8 036	6 140	13 269	3 962	12 466	16 991	8 287	11 630
Mühlebach	11 638	17 635	12 191	15 369	13 587	14 712	23 702	10 280
Weinegg	7 567	15 602	20 424	43 703	18 544	24 545	15 206	49 591
Kreis 9	191 680	161 078	197 887	176 045	114 158	174 319	185 218	158 183
Albisrieden	62 642	84 553	70 609	73 137	49 963	74 247	113 289	80 424
Altstetten	129 038	76 525	127 278	102 908	64 195	100 072	71 929	77 759
Kreis 10	154 234	189 973	164 117	148 071	152 608	102 596	91 699	203 073
Höngg	129 304	164 529	136 192	113 660	133 535	75 366	65 343	169 960
Wipkingen	24 930	25 444	27 925	34 411	19 073	27 230	26 356	33 113
Kreis 11	366 207	271 472	234 644	241 864	384 229	268 984	322 059	163 491
Affoltern	96 594	131 673	124 871	106 285	241 695	113 344	211 799	53 571
Oerlikon	70 519	52 045	72 122	34 303	68 320	73 745	66 972	44 628
Seebach	199 094	87 754	37 651	101 276	74 214	81 895	43 288	65 292
Kreis 12	88 521	122 706	51 924	54 197	64 263	146 246	149 397	58 930
Saatlen	30 080	62 558	5 947	5 171	22 754	21 595	13 819	9 919
Schwamendingen-Mitte	47 371	21 333	14 510	25 250	32 620	12 751	108 845	34 923
Hirzenbach	11 070	38 815	31 467	23 776	8 889	111 900	26 733	14 088
Ganze Stadt	1 596 220	1 449 464	1 304 201	1 249 026	1 441 251	1 409 005	2 230 578	1 117 861

¹ Prozentanteil der im Freihandkauf umgesetzten Grundstückfläche an der gesamten Landfläche ohne Wald der Kreise, der Stadtquartiere bzw. der Stadt Zürich ² Davon entfallen 880 468 m² auf einen Sonderfall (Abtretung zugunsten der Stadt Zürich) ³ Mit Sonderfall (gemäss Fussnote 2) 5,45

quartieren 1978–1988

1986	1987	1988	Jahresmittel		Handänderungsquoten ¹		Stadtquartiere
			1978/88	1970/77	1978/88	1970/77	
10915	11953	14731	16112	23157	1,06	1,50	Kreis 1
4345	5682	5185	5100	5881	1,87	2,16	Rathaus
998	156	3221	3886	5588	0,89	1,31	Hochschulen
2639	1564	1300	2479	2749	1,06	1,20	Lindenhof
2933	4551	5025	4647	8940	0,80	1,46	City
112540	78310	64702	125373	139109	1,87	2,03	Kreis 2
39801	42960	33657	71984	86502	2,11	2,49	Wollishofen
9341	10961	1421	18157	22414	1,17	1,41	Leimbach
63398	24389	29624	35232	30192	2,02	1,68	Enge
56542	36580	68663	61088	98083	1,05	1,71	Kreis 3
30758	13008	54307	32415	59510	1,77	2,98	Alt-Wiedikon
4949	4412	1832	5337	13592	0,23	0,64	Friesenberg
20835	19160	12524	23336	24981	1,43	1,52	Sihlfeld
22105	34476	25412	33285	32194	1,26	1,23	Kreis 4
5982	7271	4067	6312	5296	2,21	1,88	Werd
9660	6715	16058	17696	14336	1,74	1,40	Langstrasse
6463	20490	5287	9277	12562	0,69	0,95	Hard
24972	27011	18864	26927	49197	1,32	2,41	Kreis 5
16299	12449	10512	12735	10500	1,76	1,45	Gewerbeschule
8673	14562	8352	14192	38697	1,08	2,93	Escher Wyss
63323	56834	70272	73541	65929	1,84	1,65	Kreis 6
31902	20811	25168	34627	34060	1,43	1,42	Unterstrass
31421	36023	45104	38914	31869	2,46	2,00	Oberstrass
217411	135457	132263	312019	364274	3,67	4,28	Kreis 7
27219	48716	36187	55126	53004	2,61	2,52	Fluntern
59887	41780	33545	140686	79824	2,35 ³	3,11	Hottingen
24628	18011	28375	30647	45239	3,31	4,80	Hirslanden
105677	26950	34156	85560	186207	2,98	6,41	Witikon
38635	32181	59367	47751	64124	1,65	2,21	Kreis 8
10166	11034	7578	9960	12843	1,40	1,85	Seefeld
16155	10688	20525	15135	17753	2,46	2,81	Mühlebach
12314	10459	31264	22656	33528	1,45	2,13	Weinegg
81213	106562	73463	147255	257745	1,77	3,11	Kreis 9
31173	38957	32069	64642	85596	2,45	3,22	Albisrieden
50040	67605	41394	82613	172149	1,46	3,06	Altstetten
83107	86063	66531	131097	199473	2,15	3,23	Kreis 10
64792	67002	46642	106030	170261	2,32	3,66	Höngg
18315	19061	19889	25068	29212	1,65	1,91	Wipkingen
241270	111492	144993	250064	263970	2,11	2,22	Kreis 11
134162	28308	40474	116616	78182	2,38	1,58	Affoltern
40491	34886	60072	56191	48233	2,11	1,81	Oerlikon
66617	48298	44447	77257	137555	1,80	3,21	Seebach
35425	25617	34421	75604	86739	1,85	2,06	Kreis 12
11326	6647	4691	17682	12544	1,77	1,22	Saatlen
20164	13478	17253	31682	35898	2,37	2,57	Schwamendingen-Mitte
3935	5492	12477	26240	26912	1,50	1,51	Hirzenbach
987458	742536	773682	1300117	1643994	2,02	2,54	Ganze Stadt

4. Im Freihandverkauf umgesetzte Grundstücksfläche und ihre Handänderungsquote nach

Stadtquartiere	Im Freihandverkauf umgesetzte Grundstücksfläche ¹ , m ²						1983	1984	1985
	1978	1979	1980	1981	1982	1983			
Kreis 1	11 214	8 772	10 593	5 110	3 668	5 967	6 864	5 212	
Rathaus	2 206	1 691	5 071	1 358	770	1 641	1 916	2 264	
Hochschulen	3 076	3 418	3 669	835	685	2 944	1 351	394	
Lindenhof	1 367	227	347	1 849	1 357	359	436	577	
City	4 565	3 436	1 506	1 068	856	1 023	3 161	1 977	
Kreis 2	47 076	62 895	68 972	36 785	78 685	54 085	29 175	30 000	
Wollishofen	31 331	21 015	33 667	14 929	58 601	22 244	16 900	14 475	
Leimbach	2 413	9 622	20 372	11 303	4 423	9 736	3 491	4 003	
Enge	13 332	32 258	14 933	10 553	15 661	22 105	8 784	11 522	
Kreis 3	19 858	19 151	40 866	27 555	20 899	38 368	44 532	47 807	
Alt-Wiedikon	7 369	7 594	13 915	21 835	7 310	24 471	27 470	30 803	
Friesenberg	0	176	4 257	678	1 761	1 898	1 872	1 056	
Sihlfeld	12 489	11 381	22 694	5 042	11 828	11 999	15 190	15 948	
Kreis 4	21 492	40 152	23 351	15 097	24 827	19 220	14 004	11 813	
Werd	8 745	2 564	3 980	4 436	2 234	3 858	3 616	2 116	
Langstrasse	8 997	31 521	14 071	8 353	12 245	12 599	5 229	7 868	
Hard	3 750	6 067	5 300	2 308	10 348	2 763	5 159	1 829	
Kreis 5	42 643	19 494	8 742	8 827	12 498	13 153	27 831	7 535	
Gewerbeschule	11 217	10 236	4 153	5 678	7 598	11 672	9 354	5 521	
Escher Wyss	31 426	9 258	4 589	3 149	4 900	1 481	18 477	2 014	
Kreis 6	28 176	41 851	30 155	39 739	28 540	26 803	40 953	33 402	
Unterstrass	14 320	13 801	12 122	28 062	16 315	13 585	18 674	13 493	
Oberstrass	13 856	28 050	18 033	11 677	12 225	13 218	22 279	19 909	
Kreis 7	136 441	117 856	74 903	58 709	93 977	102 515	99 048	53 697	
Fluntern	13 907	26 084	21 227	7 698	11 724	18 353	29 514	16 666	
Hottingen	59 859	18 120	27 549	21 308	28 853	34 812	34 104	17 222	
Hirslanden	21 540	16 041	3 887	12 665	26 228	6 918	10 033	9 181	
Witikon	41 135	57 611	22 240	17 038	27 172	42 432	25 397	10 628	
Kreis 8	12 110	29 267	22 167	13 669	22 042	28 381	29 322	20 523	
Seefeld	5 585	5 187	6 188	2 381	4 252	7 624	3 960	5 979	
Mühlebach	2 127	12 297	5 599	8 777	6 414	5 789	16 939	6 684	
Weinegg	4 398	11 783	10 380	2 511	11 376	14 968	8 423	7 860	
Kreis 9	73 820	73 675	62 065	85 229	43 664	69 310	63 899	70 315	
Albisrieden	21 884	44 171	19 403	20 721	17 769	10 919	37 409	39 921	
Altstetten	51 936	29 504	42 662	64 508	25 895	58 391	26 490	30 394	
Kreis 10	54 657	45 409	34 586	74 493	32 319	53 756	36 299	59 719	
Höngg	43 875	32 872	22 724	57 443	24 022	42 521	26 737	39 615	
Wipkingen	10 782	12 537	11 862	17 050	8 297	11 235	9 562	20 104	
Kreis 11	182 394	150 149	89 805	85 249	137 167	98 540	75 961	71 658	
Affoltern	26 322	57 787	51 017	16 119	57 410	18 789	10 796	33 658	
Oerlikon	29 131	28 798	23 122	12 982	27 879	26 087	44 306	19 367	
Seebach	126 941	63 564	15 666	56 148	51 878	53 664	20 859	18 633	
Kreis 12	31 761	87 933	16 843	20 290	19 625	48 219	29 980	32 017	
Saatlen	15 950	59 245	2 261	2 098	1 872	8 035	6 968	7 890	
Schwamendingen-Mitte	9 246	11 463	9 439	6 630	12 538	7 367	13 563	20 384	
Hirzenbach	6 565	17 225	5 143	11 562	5 215	32 817	9 449	3 743	
Ganze Stadt	661 642	696 604	483 048	470 752	517 911	558 317	497 868	443 698	

¹ Unbebaute und bebaute zusammen
Landfläche ohne Wald

² Prozentanteil der im Freihandverkauf umgesetzten Grundstücksfläche an der gesamten

Stadtquartieren 1978–1988

1986	1987	1988	Jahresmittel		Handänderungsquoten ²		Stadtquartiere
			1978/88	1970/77	1978/88	1970/77	
5 164	5 807	7 372	6 886	10 246	0,45	0,67	Kreis 1
2 095	2 035	3 442	2 226	2 734	0,82	1,00	Rathaus
807	156	29	1 579	2 119	0,36	0,50	Hochschulen
160	893	838	765	1 553	0,33	0,68	Lindenhof
2 102	2 723	3 063	2 316	3 840	0,40	0,63	City
40 569	41 524	35 672	47 767	66 146	0,71	0,96	Kreis 2
21 268	16 247	15 230	24 173	36 808	0,71	1,06	Wollishofen
5 308	9 860	442	7 361	16 569	0,47	1,04	Leimbach
13 993	15 417	20 000	16 233	12 770	0,93	0,71	Enge
35 687	22 390	62 798	34 537	49 643	0,60	0,86	Kreis 3
21 350	8 711	50 525	20 123	31 227	1,10	1,57	Alt-Wiedikon
1 280	2 914	1 832	1 611	7 063	0,07	0,33	Friesenberg
13 057	10 765	10 441	12 803	11 354	0,78	0,69	Sihlfeld
13 976	29 313	17 365	20 965	18 866	0,79	0,72	Kreis 4
3 862	6 684	2 909	4 091	3 123	1,43	1,11	Werd
7 386	5 429	11 777	11 407	7 065	1,12	0,69	Langstrasse
2 728	17 200	2 679	5 466	8 678	0,41	0,66	Hard
18 227	23 989	14 421	17 942	15 341	0,88	0,75	Kreis 5
10 529	10 403	6 934	8 481	4 850	1,17	0,67	Gewerbeschule
7 698	13 586	7 487	9 460	10 490	0,72	0,79	Escher Wyss
36 751	33 497	31 299	33 742	23 600	0,84	0,59	Kreis 6
17 727	11 960	17 360	16 129	11 960	0,67	0,50	Unterstrass
19 024	21 537	13 939	17 613	11 641	1,11	0,73	Oberstrass
71 975	70 729	68 110	86 178	137 295	1,01	1,61	Kreis 7
11 899	31 317	19 670	18 914	21 059	0,89	1,00	Fluntern
37 921	17 963	21 313	29 002	32 335	1,12	1,26	Hottingen
5 019	9 520	14 754	12 344	15 305	1,33	1,62	Hirslanden
17 136	11 929	12 373	25 917	68 596	0,90	2,36	Witikon
23 987	18 339	29 276	22 644	30 189	0,78	1,04	Kreis 8
6 185	7 303	4 582	5 384	5 211	0,76	0,75	Seefeld
6 884	5 218	14 905	8 330	8 786	1,36	1,39	Mühlebach
10 918	5 818	9 789	8 929	16 193	0,57	1,03	Weinegg
39 728	58 381	36 122	61 473	120 217	0,74	1,45	Kreis 9
16 515	21 594	15 597	24 173	47 969	0,92	1,80	Albisrieden
23 213	36 787	20 525	37 300	72 248	0,66	1,29	Altstetten
46 967	38 832	39 795	46 985	77 465	0,77	1,25	Kreis 10
37 414	26 885	26 354	34 587	67 627	0,76	1,46	Höngg
9 553	11 947	13 441	12 397	9 838	0,82	0,64	Wipkingen
86 560	61 167	93 158	102 892	112 257	0,87	0,94	Kreis 11
22 312	17 214	24 774	30 563	34 349	0,62	0,70	Affoltern
22 284	20 215	38 341	26 592	21 391	1,00	0,80	Oerlikon
41 964	23 738	30 043	45 736	56 518	1,07	1,32	Seebach
16 145	18 895	19 401	31 010	39 859	0,76	0,95	Kreis 12
1 645	4 750	4 585	10 482	7 805	1,05	0,76	Saatlen
10 829	9 777	6 455	10 699	13 632	0,80	0,98	Schwamendingen-Mitte
3 671	4 368	8 361	9 829	18 422	0,56	1,03	Hirzenbach
435 736	422 863	454 789	513 021	701 124	0,80	1,08	Ganze Stadt

5. Umgesetzte Grundstücke und Grundstückfläche nach Erwerben und Veräussern,

Veräusserer	Gesamter Grundeigentumswechsel							
	Erwerber Natürliche Personen	Aktien- gesell- schaften	Übrige Gesell- schaften	Bauge- nossen- schaften	Stadt- gemeinde	Kanton, Bund	Übrige	Im ganzen
Parzellen – Grundzahlen								
Natürliche Personen	1526,3	73,5	8,9	2,8	53,5	5,5	35,5	1706,0
Aktiengesellschaften	97,5	34,5	5,6	0,4	15,5	6,7	12,3	172,4
Übrige Gesellschaften	16,1	5,5	0,6	0,2	2,3	0,5	1,9	27,2
Baugenossenschaften	1,5	0,3	–	–	2,7	0,2	0,2	4,8
Stadtgemeinde	15,7	4,6	2,8	0,6	0,7	6,5	3,2	34,3
Kanton, Bund	1,5	1,4	0,3	0,5	11,2	–	0,2	15,0
Übrige	23,3	3,7	1,1	0,3	7,9	0,8	5,5	42,5
Im ganzen	1681,8	123,5	19,4	4,7	93,8	20,3	58,7	2002,2
Grundstückfläche – m ² , Grundzahlen								
Natürliche Personen	832519	59704	6658	1548	34131	5157	25084	964801
Aktiengesellschaften	42031	62570	7117	1245	10453	10059	16955	150430
Übrige Gesellschaften	8012	10082	416	134	4180	442	1165	24431
Baugenossenschaften	203	94	–	–	995	86	4	1382
Stadtgemeinde	6495	1230	5776	229	5452	15035	2767	36984
Kanton, Bund	290	1254	395	183	14953	–	6	17081
Übrige	10469	2344	517	115	86224	816	4522	105008
Im ganzen	900019	137280	20879	3454	156387	31594	50503	1300117
Grundstückfläche – Promilleverteilung nach Erwerbern								
Natürliche Personen	863	62	7	2	35	5	26	1000
Aktiengesellschaften	279	416	47	8	69	67	113	1000
Übrige Gesellschaften	328	413	17	5	171	18	48	1000
Baugenossenschaften	147	68	–	–	720	62	3	1000
Stadtgemeinde	176	33	156	6	147	407	75	1000
Kanton, Bund	17	73	23	11	875	–	0	1000
Übrige	100	22	5	1	821	8	43	1000
Im ganzen	692	106	16	3	120	24	39	1000
Grundstückfläche – Promilleverteilung nach Veräussern								
Natürliche Personen	925	435	319	448	218	163	497	742
Aktiengesellschaften	47	456	341	361	67	318	336	116
Übrige Gesellschaften	9	73	20	39	27	14	23	19
Baugenossenschaften	0	1	–	–	6	3	0	1
Stadtgemeinde	7	9	277	66	35	476	55	28
Kanton, Bund	0	9	19	53	96	–	0	13
Übrige	12	17	25	33	551	26	90	81
Im ganzen	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Saldo des gesamten Grundeigentumswechsels, m ² , Gewinn () bzw. Verlust (–) der Erwerber								
Natürliche Personen	.	17673	–1354	1345	27636	4867	14614	64782
Aktiengesellschaften	–17673	.	–2966	1151	9223	8805	14610	13149
Übrige Gesellschaften	1354	2966	.	134	–1596	47	648	3552
Baugenossenschaften	–1345	–1151	–134	.	766	–97	–111	–2072
Stadtgemeinde	–27636	–9223	1596	–766	.	82	–83456	–119403
Kanton, Bund	–4867	–8805	–47	97	–82	.	–810	–14514
Übrige	–14614	–14610	–648	111	83456	810	.	54505
Im ganzen	–64782	–13149	–3552	2072	119403	14514	–54505	.

Jahresmittel 1978/88

Darunter Freihandverkauf

Erwerber	Natürliche Personen	Aktiengesellschaften	Übrige Gesellschaften	Baugenossenschaften	Stadtgemeinde	Kanton, Bund	Übrige	Im ganzen	Veräusserer
Parzellen – Grundzahlen									
	710,2	65,5	7,5	2,2	12,3	2,4	18,2	818,2	Natürliche Personen
	91,1	25,2	2,4	0,1	2,7	1,5	11,7	134,7	Aktiengesellschaften
	12,2	2,9	0,4	0,2	0,1	0,5	1,2	17,4	Übrige Gesellschaften
	1,0	0,1	–	–	–	–	–	1,1	Baugenossenschaften
	5,0	1,0	0,4	0,3	0,1	0,6	1,1	8,5	Stadtgemeinde
	0,5	0,6	0,2	0,1	1,0	–	0,1	2,5	Kanton, Bund
	19,5	3,2	1,1	0,1	0,8	0,6	3,1	28,4	Übrige
	839,4	98,5	11,9	2,9	17,0	5,6	35,4	1010,6	Im ganzen

Grundstückfläche – m², Grundzahlen

243403	53127	5325	1383	23604	2708	15183	344732	Natürliche Personen
38460	53994	4194	989	7818	6477	16378	128311	Aktiengesellschaften
4251	5535	284	134	146	299	724	11372	Übrige Gesellschaften
164	50	–	–	–	–	–	214	Baugenossenschaften
2390	192	185	105	443	132	842	4288	Stadtgemeinde
215	1029	60	116	3831	–	5	5255	Kanton, Bund
9184	2254	517	113	3450	763	2567	18848	Übrige
298066	116181	10565	2840	39292	10379	35698	513021	Im ganzen

Grundstückfläche – Promilleverteilung nach Erwerberrn

706	154	15	4	68	8	44	1000	Natürliche Personen
300	421	33	8	61	50	128	1000	Aktiengesellschaften
374	487	25	12	13	26	64	1000	Übrige Gesellschaften
766	234	–	–	–	–	–	1000	Baugenossenschaften
557	45	43	24	103	31	196	1000	Stadtgemeinde
41	196	11	22	729	–	1	1000	Kanton, Bund
487	120	27	6	183	40	136	1000	Übrige
581	226	21	6	77	20	70	1000	Im ganzen

Grundstückfläche – Promilleverteilung nach Veräusserern

817	457	504	487	601	261	425	672	Natürliche Personen
129	465	397	348	199	624	459	250	Aktiengesellschaften
14	48	27	47	4	29	20	22	Übrige Gesellschaften
1	0	–	–	–	–	–	–	Baugenossenschaften
8	2	18	37	11	13	24	8	Stadtgemeinde
1	9	6	41	97	–	0	10	Kanton, Bund
31	19	49	40	88	74	72	37	Übrige
1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	Im ganzen

Saldo des freihändigen Grundeigentumswechsels, m², Gewinn (+) bzw. Verlust (–) der Erwerber

.	14667	1074	1220	21214	2493	5998	46666	Natürliche Personen
– 14667	.	– 1341	939	7626	5449	14124	12131	Aktiengesellschaften
– 1074	1341	.	134	– 39	239	207	807	Übrige Gesellschaften
– 1220	– 939	– 134	.	– 105	– 116	– 113	– 2626	Baugenossenschaften
– 21214	– 7626	39	105	.	– 3699	– 2609	– 35004	Stadtgemeinde
– 2493	– 5449	– 239	116	3699	.	– 758	– 5124	Kanton, Bund
– 998	– 14124	– 207	113	2609	758	.	– 16850	Übrige
– 46666	– 12131	– 807	2626	35004	5124	16850	.	Im ganzen

6. Umgesetzte Grundstücksfläche nach Heimat der Erwerber und Veräußerer, Jahresmittel 1978/88

Veräußerer nach Heimat	Erwerber nach Heimat								Im ganzen
	Schweiz	BRD	Frankreich	Italien	Österreich	Liechtenstein	Übriges Europa	Übrige Welt	
Gesamte umgesetzte Grundstücksfläche, m ²									
Schweiz	1258253	7957	383	2295	2201	251	4369	1388	1277098
BRD	5565	2939	-	20	-	-	162	21	8707
Frankreich	415	-	620	-	-	-	-	-	1035
Italien	2141	79	-	411	-	-	22	-	2654
Österreich	810	-	-	-	223	-	66	-	1099
Liechtenstein	2134	-	-	-	-	-	-	-	2134
Übriges Europa	3690	29	-	47	-	-	659	203	4628
Übrige Welt	1909	303	-	-	56	-	11	483	2762
Im ganzen	1274917	11307	1003	2773	2480	251	5290	2095	1300117
Saldo der gesamten Handänderungen, m ² – Gewinn (+), Verlust (-)									
Schweiz	.	2392	-32	154	1392	-1882	679	-521	2180
BRD	-2392	.	-	-59	-	-	133	-282	-2600
Frankreich	32	-	.	-	-	-	-	-	32
Italien	-154	59	-	.	-	-	-24	-	-119
Österreich	-1392	-	-	-	.	-	66	-56	-1381
Liechtenstein	1882	-	-	-	-	.	-	-	1882
Übriges Europa	-679	-133	-	24	-66	-	.	191	-662
Übrige Welt	521	282	-	-	56	-	-191	.	668
Im ganzen	-2180	2600	-32	119	1381	-1882	662	-668	.
Im Freihandkauf umgesetzte Grundstücksfläche, m ²									
Schweiz	485403	6855	290	1880	1896	251	3129	828	500531
BRD	3423	339	-	20	-	-	65	21	3869
Frankreich	307	-	-	-	-	-	-	-	307
Italien	1178	55	-	-	-	-	22	-	1255
Österreich	444	-	-	-	-	-	66	-	516
Liechtenstein	2125	-	-	-	-	-	-	-	2125
Übriges Europa	2417	29	-	47	-	-	18	34	2545
Übrige Welt	1465	303	-	-	37	-	11	54	1872
Im ganzen	496764	7582	290	1947	1939	251	3311	936	513021
Saldo der im Freihandkauf umgesetzten Grundstücksfläche, m ² – Gewinn (+), Verlust (-)									
Schweiz	.	3431	-17	702	1452	-1874	711	-638	3767
BRD	-3431	.	-	-35	-	-	35	-282	-3713
Frankreich	17	-	.	-	-	-	-	-	17
Italien	-702	35	-	.	-	-	-24	-	-691
Österreich	-1452	-	-	-	.	-	66	-37	-1423
Liechtenstein	1874	-	-	-	-	.	-	-	1874
Übriges Europa	-711	-35	-	24	-66	-	.	22	-766
Übrige Welt	638	282	-	-	37	-	-22	.	935
Im ganzen	-3767	3713	-17	691	1423	-1874	766	-935	.

7. Im Freihandkauf umgesetzte Grundstückfläche und ihr Umsatzwert nach Bauzonen¹ 1978/88

Jahre	Kern- zone	Wohnzonen					Industrie- und Gewerbazonen		Alle Bauzonen
		A	B	C	D	E	J I	J II	
Unbebaute umgesetzte Grundstückfläche, m ²									
1978	5 349	42	767	24 739	28 851	29 831	37 328	2 230	129 137
1979	13 437	16 258	6 403	15 298	53 503	23 623	25 021	168	153 711
1980	1 779	765	17 980	12 714	22 072	1 589	1 464	-	58 363
1981	3 544	2 836	737	35 004	14 583	4 473	-	5 615	66 792
1982	1 635	5 893	1 729	4 004	36 346	10 883	15 775	1 488	77 753
1983	4 792	-	399	33 176	17 540	7 246	1 650	1 744	66 547
1984	4 065	1 013	909	3 041	9 275	5 244	4 882	21 932	50 361
1985	11 588	934	1 381	13 082	8 293	3 904	184	18 599	57 965
1986	12 430	-	-	-	23 019	5 434	-	12 024	52 907
1987	1 402	-	-	2 168	19 445	1 530	7 043	4 517	36 105
1988	11 148	-	32	13 494	2 440	4 685	7 579	41 830	81 208
Mittel	6 470	2 522	2 758	14 247	21 397	8 949	9 175	10 013	75 532
Umsatzwert unbebauter umgesetzter Grundstückfläche, 1000 Fr.									
1978	21 383	17	898	11 591	21 789	3 589	723	1 940	61 930
1979	44 147	21 889	11 703	6 099	19 705	4 954	9 296	78	117 871
1980	5 532	1 080	13 715	7 439	7 743	582	188	-	36 279
1981	7 300	5 535	483	17 616	5 958	2 124	-	5 397	44 413
1982	4 204	12 802	2 026	4 129	17 150	6 172	13 037	1 650	61 170
1983	11 873	-	397	10 339	11 206	3 085	414	88	37 402
1984	23 851	842	1 899	2 295	7 387	2 037	5 557	22 259	66 127
1985	9 835	1 550	2 568	10 645	7 651	2 232	92	13 606	48 179
1986	24 996	-	-	-	27 743	2 610	-	31 807	87 156
1987	5 321	-	-	2 148	21 013	1 486	10 553	5 000	45 521
1988	21 557	-	14	14 504	3 046	7 900	6 873	39 934	93 828
Mittel	16 364	3 974	3 064	7 891	13 672	3 343	4 248	11 069	63 625
Bebaute umgesetzte Grundstückfläche, m ²									
1978	60 899	11 174	36 724	75 509	106 197	27 020	88 351	29 985	435 859
1979	48 340	10 814	44 337	139 346	131 896	43 198	27 157	10 876	455 964
1980	49 320	20 911	42 945	98 936	109 415	33 358	5 747	37 272	397 904
1981	75 487	8 749	33 094	78 579	104 358	38 527	8 163	17 581	364 538
1982	48 346	11 517	37 235	108 161	103 952	34 468	10 515	1 280	355 474
1983	59 631	9 520	34 331	115 069	160 049	41 038	4 113	11 455	435 206
1984	47 770	12 023	62 406	113 886	102 420	45 564	1 012	24 160	409 241
1985	49 454	11 999	51 770	86 720	99 903	29 632	1 233	21 238	351 949
1986	62 439	16 065	49 133	80 542	92 720	20 103	9 327	17 517	347 846
1987	66 144	7 403	44 658	88 558	103 538	40 413	14 763	3 656	369 133
1988	53 098	10 694	49 208	103 374	114 502	26 426	655	12 266	370 223
Mittel	56 448	11 897	44 167	98 971	111 723	34 522	15 549	17 026	390 303
Umsatzwert bebauter umgesetzter Grundstückfläche ² , 1000 Fr.									
1978	283 069	34 797	71 504	118 308	115 572	23 538	83 764	23 475	754 027
1979	239 987	37 444	119 372	183 369	171 862	36 169	20 499	12 271	820 973
1980	262 262	49 318	105 663	147 205	148 118	35 017	16 127	22 477	786 187
1981	374 773	28 202	93 850	124 879	145 350	37 139	12 296	26 310	842 799
1982	282 557	35 206	87 505	223 455	151 942	39 324	9 875	5 895	835 759
1983	346 811	44 129	112 267	182 259	278 971	60 855	4 964	29 652	1 059 908
1984	382 359	49 941	148 429	211 407	185 117	56 771	600	40 397	1 075 021
1985	437 462	61 708	150 100	209 388	218 816	40 484	7 580	29 670	1 155 208
1986	545 057	87 220	185 958	192 854	211 462	30 573	67 019	38 068	1 358 211
1987	585 460	58 822	179 657	235 153	214 415	63 089	50 326	7 090	1 394 012
1988	626 541	79 371	236 455	303 977	336 396	57 847	5 431	25 854	1 671 872
Mittel	396 940	51 469	135 524	193 841	198 002	43 710	25 316	23 742	1 068 543

¹ Gemäss Zonenplan 1963, ohne ausgesparte Gebiete ² Einschliesslich Gebäudewert

8. Umgesetzte Grundstückfläche und ihr Umsatzwert nach Jahren und Bauzonen¹ 1978/88

Jahre	Kern- zone	Wohnzonen					Industrie- und Gewerbzonen		Alle Bauzonen
		A	B	C	D	E	J I	J II	
Bodenpreis unbebauter Grundstückfläche, Fr. je m ²									
1978	3998	405	1171	469	755	120	19	870	480
1979	3285	1346	1828	399	368	210	372	464	767
1980	3110	1412	763	585	351	366	128	-	622
1981	2060	1952	655	503	409	475	-	961	665
1982	2571	2172	1172	1031	472	567	826	1109	787
1983	2478	-	995	312	639	426	251	50	562
1984	5867	831	2089	755	796	388	1138	1015	1313
1985	849	1660	1860	814	923	572	500	732	831
1986	2011	-	-	-	1205	480	-	2645	1647
1987	3795	-	-	991	1081	971	1498	1107	1261
1988	1934	-	438	1075	1248	1686	907	955	1155
Mittel	2529	1576	1111	554	639	374	463	1105	842
Index, Bodenpreis unbebauter Grundstücke, 1978 = 100									
1978	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1979	82,2	332,6	156,1	85,1	48,8	174,3	1918,2	53,4	159,9
1980	77,8	348,8	65,2	124,9	46,5	304,4	663,0	0,0	129,6
1981	51,5	482,2	56,0	107,4	54,1	394,7	0,0	110,5	138,7
1982	64,3	536,7	100,1	220,1	62,5	471,4	4266,8	127,5	164,0
1983	62,0	0,0	85,0	66,5	84,6	353,9	1295,4	5,8	117,2
1984	146,8	205,4	178,4	161,1	105,5	322,9	5876,8	116,7	273,8
1985	21,2	410,0	158,8	173,7	122,2	475,2	2581,5	84,1	173,3
1986	50,3	0,0	0,0	0,0	159,6	399,2	0,0	304,1	343,5
1987	94,9	0,0	0,0	211,5	143,1	807,3	7736,0	127,2	262,9
1988	48,4	0,0	37,4	229,4	165,3	1401,6	4682,0	109,7	240,9
Mittel	63,3	389,3	94,9	118,2	84,6	310,5	2390,7	127,1	175,7
Bodenpreis bebauter Grundstückfläche ² , Fr. je m ²									
1978	4648	3114	1947	1567	1088	871	948	783	1730
1979	4965	3463	2692	1316	1303	837	755	1128	1801
1980	5318	2358	2460	1488	1354	1050	2806	603	1976
1981	4965	3223	2836	1589	1393	964	1506	1497	2312
1982	5844	3057	2350	2066	1462	1141	939	4605	2351
1983	5816	4635	3270	1584	1743	1483	1207	2589	2435
1984	8004	4154	2378	1856	1807	1246	593	1672	2627
1985	8846	5143	2899	2415	2190	1366	6148	1397	3282
1986	8729	5429	3785	2394	2281	1521	7185	2173	3905
1987	8851	7946	4023	2655	2071	1561	3409	1939	3776
1988	11800	7422	4805	2941	2938	2189	8292	2108	4516
Mittel	7032	4326	3068	1959	1772	1266	1628	1394	2738
Index, Bodenpreis bebauter Grundstücke, 1978 = 100									
1978	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1979	106,8	111,2	138,3	84,0	119,7	96,1	79,6	144,1	104,1
1980	114,4	75,7	126,4	95,0	124,4	120,5	296,0	77,0	114,2
1981	106,8	103,5	145,6	101,4	128,0	110,7	158,9	191,2	133,6
1982	125,7	98,2	120,7	131,9	134,3	131,0	99,1	588,3	135,9
1983	125,1	148,9	168,0	101,1	160,2	170,2	127,3	330,6	140,8
1984	172,2	133,4	122,2	118,5	166,1	143,0	62,5	213,6	151,8
1985	190,3	165,1	148,9	154,1	201,3	156,8	648,4	178,4	189,7
1986	187,8	174,3	194,4	152,8	209,6	174,6	757,9	277,6	225,7
1987	190,4	255,2	206,6	169,5	190,3	179,2	359,6	247,7	218,3
1988	253,9	238,3	246,8	187,7	270,0	251,3	874,6	269,2	261,0
Mittel	151,3	138,9	157,6	125,0	162,8	145,3	171,7	178,1	158,3

¹ Gemäss Zonenplan 1963, ohne ausgesparte Gebiete ² Einschliesslich Gebäudewert

9. Umgesetzte Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren, Jahresmittel

Stadtquartiere	Alle umgesetzten Eigentumswohnungen						Total	Hand- änderungs- quoten ¹	Bestand Eigentums- wohnungen ²
	Zimmerzahl 1	2	3	4	5	6 u.mehr			
Kreis 1	3,3	7,0	3,8	1,4	0,6	0,2	16,3	9,87	165
Rathaus	1,8	1,6	1,8	0,5	0,1	–	5,9	7,62	78
Hochschulen	0,2	2,4	0,6	0,2	0,2	0,1	3,6	22,47	16
Lindenhof	1,3	3,0	1,4	0,6	0,4	0,1	6,7	9,45	71
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 2	1,6	4,2	8,6	5,8	4,3	3,1	27,6	8,34	331
Wollishofen	0,8	2,8	5,2	2,2	1,3	2,2	14,5	10,94	132
Leimbach	–	–	0,6	0,5	0,6	0,1	1,8	3,38	54
Enge	0,8	1,4	2,8	3,2	2,4	0,8	11,4	7,81	145
Kreis 3	2,1	5,2	9,5	2,5	1,0	0,4	20,7	7,96	261
Alt-Wiedikon	1,6	2,7	5,0	1,6	–	0,1	11,1	13,23	84
Friesenberg	0,1	0,2	–	–	–	–	0,3	1,06	26
Sihlfeld	0,4	2,3	4,5	0,9	1,0	0,3	9,4	6,20	151
Kreis 4	6,5	4,6	3,8	3,0	–	–	17,9	7,83	229
Werd	0,1	0,1	0,2	0,3	–	–	0,6	25,00	3
Langstrasse	5,3	3,0	1,4	1,5	–	–	11,1	10,96	101
Hard	1,1	1,5	2,3	1,3	–	–	6,2	4,94	125
Kreis 5	0,5	2,1	0,8	0,4	–	0,1	3,8	10,29	37
Gewerbeschule	0,5	2,1	0,8	0,4	–	0,1	3,8	10,29	37
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 6	2,4	3,5	4,3	8,1	2,4	1,7	22,4	8,30	270
Unterstrass	1,1	1,7	2,5	2,2	0,4	0,2	8,1	6,97	116
Oberstrass	1,3	1,8	1,7	5,9	2,0	1,5	14,3	9,30	153
Kreis 7	3,9	9,0	14,0	16,8	13,7	7,5	65,0	7,76	838
Fluntern	1,4	2,6	3,4	6,7	3,5	2,6	20,2	6,89	293
Hottingen	1,7	3,8	6,0	4,3	5,4	2,5	23,6	10,50	225
Hirslanden	–	1,3	0,8	1,3	1,5	0,5	5,5	7,72	71
Witikon	0,8	1,3	3,8	4,5	3,4	1,9	15,7	6,32	249
Kreis 8	4,5	2,4	6,7	3,3	2,2	0,3	19,3	7,53	256
Seefeld	0,7	0,8	1,6	0,5	0,6	0,3	4,5	10,29	44
Mühlebach	3,5	1,5	4,1	1,3	0,9	–	11,4	8,05	141
Weinegg	0,2	–	1,0	1,5	0,6	–	3,4	4,77	71
Kreis 9	2,2	5,5	5,1	7,3	3,5	0,6	24,2	4,18	579
Albisrieden	1,6	4,5	3,0	5,9	3,4	0,6	19,1	4,27	447
Altstetten	0,5	1,0	2,1	1,4	0,1	–	5,1	3,85	132
Kreis 10	2,6	6,3	12,2	14,7	5,9	1,8	43,5	8,70	501
Höngg	2,5	6,2	10,3	13,1	5,4	1,8	39,3	8,79	447
Wipkingen	0,1	0,1	1,9	1,6	0,5	–	4,3	7,95	54
Kreis 11	7,1	5,1	11,0	6,0	0,2	0,5	29,8	5,62	531
Afoltern	0,8	0,8	1,5	0,4	0,1	0,1	3,7	6,73	55
Oerlikon	4,3	1,7	5,0	1,2	–	0,2	12,4	5,44	227
Seebach	2,0	2,5	4,5	4,5	0,1	0,2	13,7	5,54	248
Kreis 12	2,0	1,9	3,4	2,8	0,9	0,2	11,2	7,73	145
Saatlen	1,1	0,9	2,4	1,7	0,7	0,2	7,0	16,24	43
Schwamendingen-Mitte	0,2	0,5	0,7	1,1	–	–	2,5	12,86	19
Hirzenbach	0,7	0,5	0,3	–	0,2	–	1,7	2,09	83
Ganze Stadt	38,5	56,8	83,3	72,1	34,6	16,4	301,7	7,29	4141

¹ Anteil der umgesetzten Eigentumswohnungen am durchschnittlichen Gesamtbestand der Eigentumswohnungen 1978–1988

² Jahresmittel 1978/88

Durch Freihandkauf umgesetzte Eigentumswohnungen							Dazugehörige Grundstück- fläche, m ²	Umsatz- wert 1000 Fr.	Hand- änderungs- quoten ¹	Stadtquartiere
Zimmerzahl	1	2	3	4	5	6 u.mehr					Total
3,1	5,3	3,6	1,3	0,5	0,1	13,9	354	6667	8,43	Kreis 1
1,8	1,3	1,7	0,5	0,1	-	5,5	157	2285	7,03	Rathaus
0,1	1,7	0,5	0,1	0,1	0,1	2,6	94	1330	16,29	Hochschulen
1,2	2,3	1,4	0,6	0,4	-	5,8	104	3052	8,17	Lindenhof
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	City
1,3	3,0	6,9	5,0	3,9	2,5	22,6	2795	11629	6,83	Kreis 2
0,5	2,4	4,2	2,1	1,2	1,9	12,2	1292	6007	9,22	Wollishofen
-	-	0,5	0,5	0,5	0,1	1,6	464	613	3,05	Leimbach
0,8	0,6	2,2	2,5	2,2	0,5	8,8	1038	5009	6,06	Enge
2,0	3,5	8,1	1,7	0,7	0,2	16,2	886	4510	6,21	Kreis 3
1,6	2,1	4,0	1,5	-	0,1	9,3	553	1933	11,06	Alt-Wiedikon
0,1	0,1	-	-	-	-	0,2	24	29	0,70	Friesenberg
0,3	1,3	4,1	0,3	0,7	0,1	6,7	309	2548	4,46	Sihlfeld
6,4	4,0	3,5	2,3	-	-	16,1	484	2855	7,03	Kreis 4
0,1	0,1	-	-	-	-	0,2	2	28	7,14	Werd
5,2	2,5	1,4	1,3	-	-	10,4	172	1594	10,24	Langstrasse
1,1	1,4	2,1	1,0	-	-	5,5	309	1233	4,43	Hard
0,5	2,0	0,8	0,4	-	0,1	3,7	91	830	10,05	Kreis 5
0,5	2,0	0,8	0,4	-	0,1	3,7	91	830	10,05	Gewerbeschule
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Escher Wyss
2,0	3,2	3,8	6,5	1,8	1,1	18,5	2092	9688	6,85	Kreis 6
0,9	1,5	2,1	1,9	0,4	0,1	6,9	443	2457	5,95	Unterstrass
1,1	1,6	1,7	4,6	1,5	1,0	11,5	1649	7231	7,52	Oberstrass
2,7	6,6	10,5	12,5	10,4	5,9	48,6	7824	27743	5,81	Kreis 7
0,6	1,5	2,5	4,4	2,4	1,8	13,1	2313	8959	4,47	Fluntern
1,4	3,0	4,4	3,5	3,9	1,8	17,9	3047	10060	7,95	Hottingen
-	1,1	0,4	0,8	1,3	0,5	4,1	560	2394	5,79	Hirslanden
0,7	1,1	3,3	3,9	2,8	1,7	13,5	1904	6330	5,44	Witikon
3,9	2,0	4,8	2,9	2,1	0,2	15,9	1192	4983	6,22	Kreis 8
0,5	0,5	0,9	0,2	0,6	0,2	2,9	139	959	6,58	Seefeld
3,3	1,5	2,9	1,3	0,9	-	9,8	606	2905	6,95	Mühlebach
0,2	-	1,0	1,5	0,5	-	3,2	446	1119	4,51	Weinegg
2,1	4,9	4,4	6,2	3,0	0,6	21,2	2439	7241	3,66	Kreis 9
1,5	4,1	2,6	5,0	2,9	0,6	16,8	2069	5850	3,76	Albisrieden
0,5	0,8	1,7	1,2	0,1	-	4,4	370	1391	3,30	Altstetten
2,5	5,4	10,7	13,8	4,9	1,8	39,1	4951	17312	7,81	Kreis 10
2,4	5,3	9,1	12,4	4,6	1,8	35,5	4665	16071	7,96	Höngg
0,1	0,1	1,6	1,5	0,3	-	3,5	286	1241	6,60	Wipkingen
6,2	3,8	9,0	5,1	0,2	0,5	24,7	2126	6365	4,66	Kreis 11
0,7	0,7	0,6	0,4	0,1	0,1	2,6	385	724	4,76	Affoltern
3,9	1,7	4,8	0,9	-	0,2	11,5	772	3114	5,08	Oerlikon
1,5	1,4	3,5	3,8	0,1	0,2	10,5	969	2528	4,25	Seebach
0,7	1,4	2,6	2,7	0,9	0,2	8,5	902	2973	5,90	Kreis 12
0,5	0,9	1,6	1,6	0,7	0,2	5,6	559	1882	13,08	Saatlen
0,2	0,5	0,7	1,1	-	-	2,5	241	922	12,86	Schwamendingen-Mitte
-	-	0,3	-	0,2	-	0,5	102	169	0,55	Hirzenbach
33,3	45,0	68,7	60,5	28,5	13,2	249,1	26137	102797	6,02	Ganze Stadt