



Kanton Zürich
Statistisches Amt

statistik.info 2019/04

www.statistik.zh.ch

Max Grütter

Zürcher Immobilienhandel

Ein Überblick über den Markt für Wohnbauland und Immobilien

Zusammenfassung

Der Immobilienmarkt im Kanton Zürich bleibt in Bewegung. Im Jahr 2018 wurden kantonsweit rund 13'250 Transaktionen registriert. Bei etwas mehr als der Hälfte handelte es sich um Verkäufe von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern oder Wohnbauland. Der Rest setzte sich aus Erbschaften, Schenkungen und Ähnlichem zusammen.

Trotz des stetig steigenden Wohnungsangebots im Kanton Zürich ist die Anzahl Verkäufe von Eigentumswohnungen in den letzten zwei Jahren zurückgegangen. Bei den Einfamilienhäusern lässt sich hingegen ein leichter Anstieg der Verkaufszahlen beobachten. Für beide Typen von Wohnimmobilien gilt aber: Die mittleren Preise steigen weiterhin.

Auch die Preise für Wohnbauland sind im Zeitraum 2008 bis 2018 gestiegen. In diesem Segment wird zudem deutlich, dass unbebautes Wohnbauland im Kanton Zürich immer rarer wird. Mittlerweile werden kantonsweit nur noch rund 250 Grundstücke pro Jahr verkauft. Zugleich werden aber jährlich mehr als 180 bereits bebaute Grundstücke gehandelt, auf denen das bestehende Gebäude dann abgebrochen wird, um einem Neubau Platz zu machen.

Regional betrachtet schlägt das Herz des Einfamilienhausmarktes in der Stadt Winterthur, in keiner Gemeinde wurden mehr Häuser verkauft. In der Stadt Zürich und den angrenzenden Agglomerationsregionen dominierten dagegen Eigentumswohnungen den Markt. Nur in der Region Weinland spielt der Verkauf von Wohnbauland eine bedeutende Rolle.

Preislich ergibt sich eine Dreiteilung des Kantons. Entlang der Ufer des Zürichsees sowie in der Stadt Zürich sind die Preise für Bauland, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Kanton Zürich weiterhin am höchsten. Vergleichsweise niedrige Preise finden sich dagegen entlang der nördlichen und östlichen Kantonsgrenze.

Die vorliegende Studie gibt einen Überblick über die neuesten Entwicklungen auf dem Markt für Wohneigentum. Die Zahlen stammen grösstenteils aus der kantonalen Handänderungsstatistik.

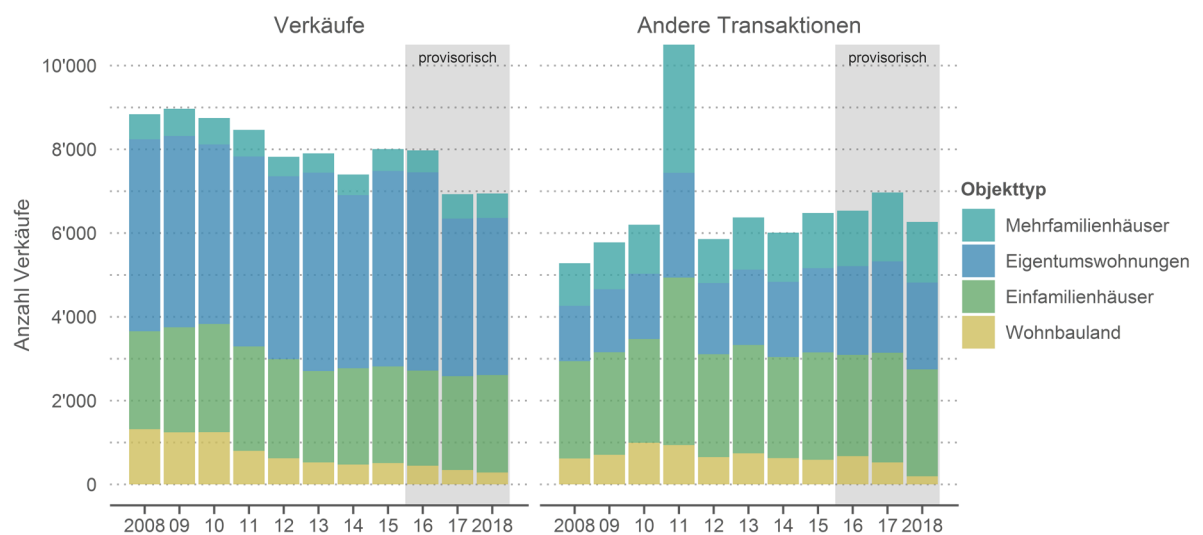
Gut die Hälfte aller Transaktionen sind Verkäufe

Jährlich kommt es auf dem Zürcher Markt für Wohnimmobilien und Wohnbauland zu 13'000 bis 14'000 Handänderungen. Etwas mehr als die Hälfte aller Objekte wird auf dem freien Markt verkauft, der Rest vererbt, abgetreten (verschenkt oder vorvererbt), getauscht, zwangsverwertet oder enteignet (Grafik 1). Nach einem deutlichen Rückgang der Verkaufszahlen im Jahr 2017 haben sich die Freihandverkäufe von Wohnimmobilien im letzten Jahr auf dem niedrigeren Niveau von gut 7'000 gehandelten Objekten stabilisiert. Die Anzahl der anderen Transaktionen ist hingegen volatiler. Nachdem im Jahr 2017 abseits des freien Markts nahezu 7'000 Transaktionen registriert wurden, sankt die Zahl 2018 auf 6'250.

In diesen Zahlen versteckt sich noch eine zusätzliche Besonderheit: Während in den vergangenen Jahren Wohnbauland eher durch andere Transaktionen einen neuen Eigentümer fand, wurden im Jahr 2018 mehr als 60% der gemeldeten Grundstücke auf dem freien Markt verkauft.¹

Grafik 1: Immobilientransaktionen im Kanton Zürich

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland, 2008–2018



Hinweis: Im Jahr 2011 wurden im Vorgriff auf eine mögliche Reform der Erbschaftssteuer zahlreiche Immobilien, vor allem Ein- und Mehrfamilienhäuser, vererbt oder verschenkt (Vgl. Grütter, 2017b).

Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Die vorliegende Studie aktualisiert die Ergebnisse der letztjährigen Analyse (Grütter, 2018) auf Basis der neusten Daten der kantonalen Handänderungsstatistik. Zudem werden erstmals die Transaktionen von Wohnbauland berücksichtigt. Die Handänderungsstatistik bildet eine ideale Datenquelle, da sie für den betrachteten Zeitraum nicht nur alle Verkäufe, sondern auch alle anderen Transaktionen umfasst und zudem räumlich Analysen ermöglicht. Die Studie gibt einen aktuellen Überblick über den Immobilien- und den Bodenmarkt in den letzten Jahren. Individuelle Abfragen der Handänderungsstatistik sind im Webangebot des Statistischen Amtes unter www.statistik.zh.ch/immomarkt möglich.

¹ Zu beachten ist, dass diese Zahlen noch provisorisch sind, da in den kommenden Jahren noch weitere Abbruchliegenschaften zum Wohnbauland gezählt werden. In der Vergangenheit haben diese aber das Verhältnis Verkäufe zu anderen Transaktionen nicht stark verändert.

Die Handänderungsstatistik

Der verwendete Datensatz umfasst alle im Kanton Zürich im Grundbuch registrierten Handänderungen, die ein Wohngebäude, eine Wohnung oder Wohnbauland betreffen. Diese Daten werden seit 1974 durch das Statistische Amt in der Handänderungsstatistik erfasst.

Für den Analysezeitraum 2008 bis 2018 liegen insgesamt 72'400 Transaktionen ausserhalb des freien Markts sowie 88'000 Verkäufe vor (26'000 Einfamilienhäuser, rund 48'100 Eigentumswohnungen, 6'150 Mehrfamilienhäuser und 7'800 Grundstücke Wohnbauland). Die Daten der Handänderungsstatistik können während dreier Jahre rückwirkend korrigiert werden. Grund hierfür ist, dass drei Jahre lang alle Transaktionen von bebautem Land rückwirkend, sofern das ursprünglich vorhandene Gebäude innerhalb dieses Zeitraums abgebrochen worden ist oder es auf einem Grundstück mit einem Nebengebäude oder Nichtwohngebäude einen Neubau eines Wohngebäudes gegeben hat, zu Wohnbauland umkodiert werden. Daher werden Angaben zu den Jahren 2016 bis 2018 als provisorisch markiert. Eine ausführliche Dokumentation der Handänderungsstatistik findet sich in Grütter (2017a).

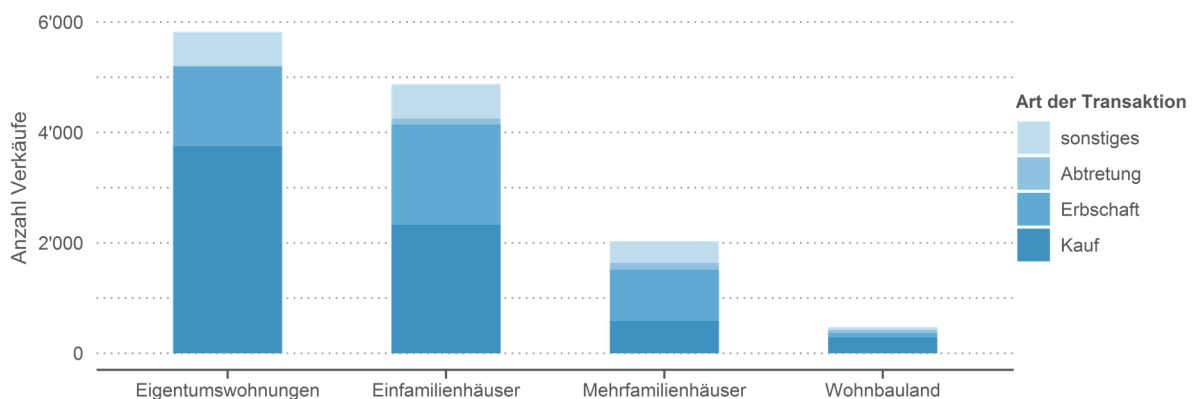
Unterschiedliche Tendenzen am Zürcher Immobilienmarkt

Im Jahr 2018 registrierten die kantonalen Notariate rund 6'080 Freihandverkäufe von Wohneigentum², davon etwa 2'330 Verkäufe von Einfamilienhäusern und 3'750 Verkäufe von Eigentumswohnungen (Grafik 2). Ausserhalb des freien Marktes haben 4'600 Häuser und Wohnungen den Eigentümer gewechselt. Davon wurde der grösste Teil vererbt.

Der Markt für Mehrfamilienhäuser ist deutlich kleiner: Im Jahr 2018 wechselten gut 2'000 Objektenden Eigentümer. Weniger als 30% wurden verkauft, beinahe jedes zweite Gebäude vererbt. Mehrfamilienhäuser und darunter besonders die grossen Häuser mit mehr als vier Wohnungen gelten in der Regel als Renditeliegenschaften und werden somit als Geldanlage von Privatpersonen oder Immobilienfirmen, Banken, Pensionskassen und weiteren institutionellen Akteuren gekauft. Dieser Markt unterliegt anderen Gesetzmässigkeiten und wird nur im ersten Teil der vorliegenden Analyse behandelt.

Grafik 2: Art der Immobilientransaktionen 2018

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland, 2018



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

² Unter Wohneigentum werden Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zusammengefasst, auch wenn aus den verwendeten Datenquellen nicht ersichtlich ist, ob ein Objekt vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Mehrfamilienhäuser sowie Bürogebäude zählen hingegen zu den Renditeobjekten.

Nochmals deutlich geringer sind die Transaktionszahlen von Wohnbauland. Im Jahr 2018 wurden bisher 477 Transaktionen innerhalb und ausserhalb des freien Marktes registriert. Diese Zahl wird aber voraussichtlich noch um 300 Transaktionen ansteigen, wenn in den kommenden Jahren Abbruchliegenschaften rückwirkend zum Wohnbauland gezählt werden. Aber selbst dann wird sich die Zahl auf einem absoluten Tiefstwert bewegen. Im letzten definitiven Datenjahr 2015 lag die Anzahl der Landtransaktionen noch bei 1'100.

Stetig wachsendes Wohnungsangebot im Kanton

Ende 2018 wohnten im Kanton Zürich erstmals mehr als 1.5 Millionen Personen in rund 752'000 Wohnungen in Ein- oder Mehrfamilienhäusern³. Durchschnittlich lebten somit zwei Personen in einer Wohnung. Der Wohnungsbestand wuchs in den letzten zwei Jahren⁴ um gut 17'900 Wohnungen (rund 20'200 Neubauten abzüglich der abgebrochenen Wohnungen), und damit etwas stärker als in den vergangenen Jahren.

Nur ein Teil der neugebauten Wohnungen und Einfamilienhäuser wird nach Fertigstellung verkauft. Bezogen auf alle in den Jahren 2017 und 2018 neugebauten Wohnungen wurde etwa jede siebte neue Wohnung für den unmittelbaren Verkauf gebaut. Die meisten Wohnungen wurden somit als Mietobjekte oder aber zum eigenen Gebrauch erstellt. Betrachtet man alle verkauften Objekte, lag der Anteil der Neubauten bei 29%, wobei sich dieser Anteil bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen deutlich unterscheidet. Während weniger als 10% aller verkauften Einfamilienhäuser höchstens zwei Jahre alt waren, waren es bei den Eigentumswohnungen mehr als 40%.

Kontinuierlich sinkendes Angebot an Wohnbauland

Die Fläche des Kantons Zürich umfasst rund 1'757 km² – davon sind 224 km² als Wohn- oder Mischzonen⁵ eingezont. Der allergrösste Teil des Wohnbaulands ist bereits bebaut. Lediglich 8% der Fläche in einer Wohn- oder Mischzone gelten derzeit als unbebaut.⁶ Von diesem unbebauten Wohnbauland wird jedes Jahr ein immer kleinerer Teil verkauft. Während im Jahr 2012 noch knapp 70 ha den Eigentümer wechselten, war die Fläche im Jahr 2018 nur noch halb so gross. Da sich die Anzahl Transaktionen aber nicht im selben Masse verringert hat, ist die Grösse des mittleren gehandelten Grundstücks ebenfalls zurückgegangen.

Einbruch bei den Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen

Bis zum Jahr 2016 hat sich der Wohneigentumsmarkt nur geringfügig bewegt, zumindest was die Zahl der gehandelten Immobilien betrifft. Im Jahr 2017 sind jedoch die Verkäufe von Eigentumswohnungen regelrecht eingebrochen. Statt rund 5'000 verkauften Wohnungen wurden weniger als 4'000 Verkäufe in den Grundbüchern festgehalten. Der Rückgang der Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen führte dazu, dass die Anzahl Verkäufe noch unter dem bisherigen Tiefstwert aus dem Jahr 2008 lag (Grafik 3 sowie Tabelle 1 im Anhang). Im vergangenen Jahr hat sich die Zahl der Verkäufe nun auf dem niedrigeren Niveau stabilisiert. Gründe für diese Entwicklung sind bisher nicht ersichtlich. Aufgrund des wachsenden Angebots an Eigentumswohnungen wäre eine Steigerung der Verkaufszahlen zu erwarten gewesen.

³ Quellen: Kantonale Bevölkerungsstatistik sowie Gebäude- und Wohnungsregister Kanton Zürich.

⁴ Ein Objekt gilt in der Handänderungsstatistik als Neubau, wenn es zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht älter als zwei Jahre war.

⁵ Zu den Wohn- und Mischzonen werden neben reinen Wohnzonen für Ein- und Mehrfamilienhäuser auch gemischte Zonen für Wohnen und Gewerbe sowie Zentrums- und Quartiererhaltungszonen gezählt.

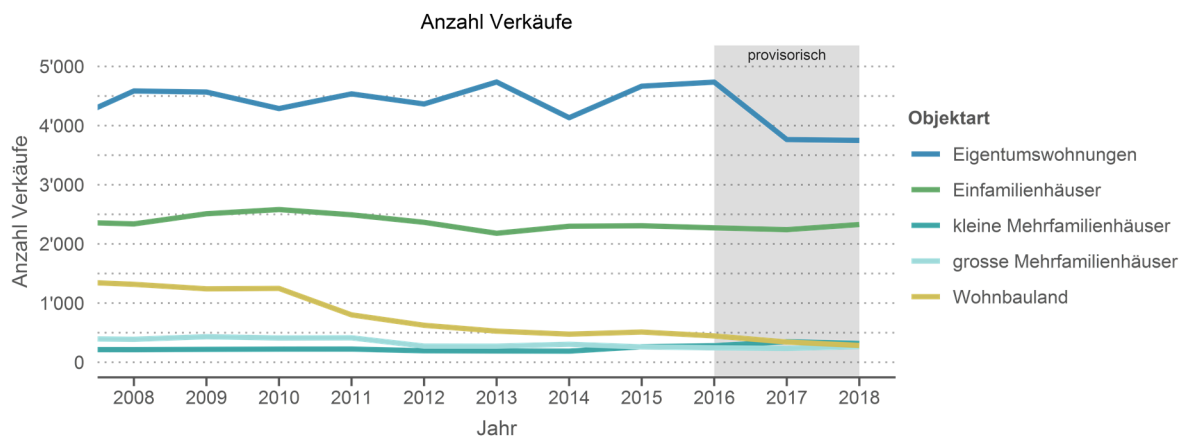
⁶ Zusätzlich gibt es noch gut 8'000 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 27 km², die so gering bebaut sind, dass ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück Platz finden würde.

Die Anzahl verkaufter Einfamilienhäuser lag im Jahr 2018 leicht über den Zahlen aus dem 2017 (Grafik 3 sowie Tabelle 2 im Anhang. Allerdings gilt es zu bedenken, dass erfahrungsgemäss rund 160 Objekte, die im Jahr 2018 noch als Verkauf einer Wohnimmobilie gezählt worden sind, in den kommenden drei Jahren abgebrochen werden und somit zu Baulandverkäufen umklassiert werden.

Während die Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen im Jahr 2018 nahezu gleich hoch war wie 2017, gab es Verschiebungen bei der Grösse der Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Anzahl verkaufter 3-Zimmerwohnungen (+17%) und 5-Zimmerwohnungen (+14%) deutlich zugenommen, während es bei den 4-Zimmerwohnungen zu einem Rückgang der Verkäufe um 9% kam.

Grafik 3: Verkäufe von Wohnimmobilien und Wohnbauland

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland 2008–2018



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Regional betrachtet gibt es deutliche Schwankungen in den Verkaufszahlen. Je nach Baufortschritt einzelner Projekte sind in den Regionen Winterthur Stadt (+34%), Limmattal (+29%) und Furttal (+21%) mehr, bzw. im Knonaueramt (-18%) und in der Stadt Zürich (-15%) weniger Wohnungen verkauft worden. Besonders in der Stadt Zürich scheint sich der Markt beruhigt zu haben: statt rund 900 jährlich verkauften Wohnungen (2013, 2015 und 2016) waren es im Jahr 2018 nur noch gut 500.

Auch beim Wohnbauland sind die Verkaufszahlen seit Jahren rückläufig. Im Jahr 2011 gab es den ersten Einbruch. Grund dafür war eine Praxisänderung der Zürcher Notariate⁷. Seitdem wird der Verkauf von Wohnbauland im Stockwerkeigentum nicht mehr als Verkauf von Wohnbauland registriert. Aber auch anschliessend gingen die Zahlen weiter zurück. Im letzten definitiven Datenjahr 2015 wurden noch gut 500 Grundstücke verkauft, im noch provisorischen Jahr 2018 waren es nur noch 284, allerdings ohne die geschätzten 160 Abbruchliegenschaften, die in den kommenden Jahren wahrscheinlich noch hinzukommen (siehe dazu auch Grafik 6).

Bei den Mehrfamilienhäusern gibt es hingegen seit mehreren Jahren einen positiven Trend, wenn auch auf niedrigem Niveau. Seit 2012 hat die Zahl der verkauften Objekte um 25% auf aktuell 583 zugenommen. Gestiegen ist vor allem die Anzahl verkaufter kleinerer Mehrfamilienhäuser mit höchstens vier Wohnungen.

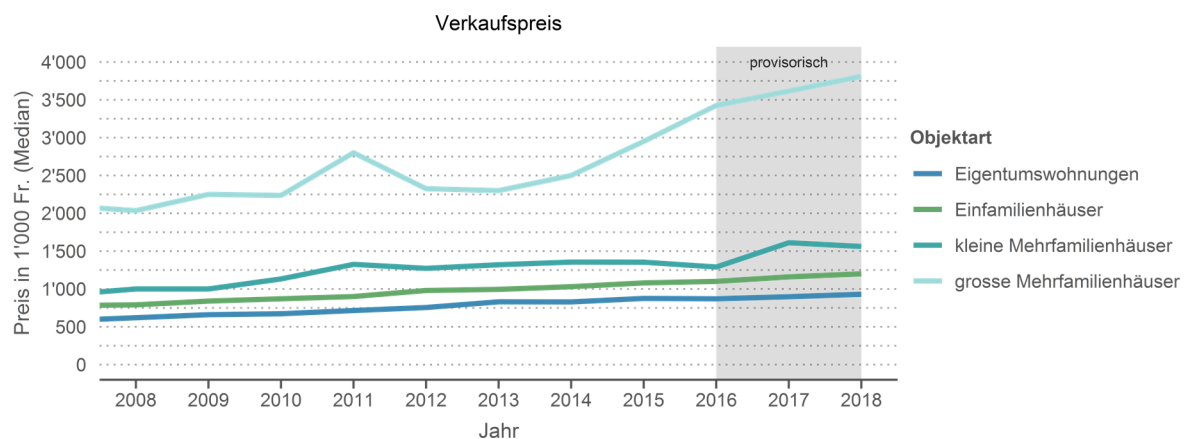
⁷ Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich an die Notariate vom 24. November 2010.

Preisanstieg bei Wohnimmobilien

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen (Grafik 4 sowie Tabelle 3 und Tabelle 4 im Anhang). Im Mittel war ein Einfamilienhaus vergangenes Jahr für 1.17 Mio. Franken (Medianpreis⁸) zu haben, während eine Eigentumswohnung im Schnitt 930'000 Franken kostete. Im Vergleich zum Jahr 2008 haben die Preise für Wohneigentum um gut 50% zugelegt. Da die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser prozentual etwa im Gleichschritt gestiegen sind, kostete ein Einfamilienhaus 2018 relativ betrachtet zwar weiterhin ein Viertel mehr als eine Eigentumswohnung. Absolut betrachtet ist die Preisdifferenz zwischen den beiden Typen jedoch von 137'000 auf 225'000 Franken gestiegen. Zu beachten ist, dass der Medianpreis über alle Objekte ungeachtet ihrer Grösse, Lage oder ihres Alters dargestellt ist. Der Mix der gehandelten Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen hat sich allerdings in den letzten Jahren nur wenig verändert. Die Entwicklung spiegelt deshalb durchaus einen allgemeinen Preistrend wider.

Grafik 4: Preise von Wohnimmobilien

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, 2008–2018



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Die Preise für kleinere Mehrfamilienhäuser sind im letzten Jahr wieder leicht zurückgegangen. Nachdem der Medianpreis im letzten Jahr noch über 1,6 Mio. Franken lag, sank er im Jahr 2018 leicht auf 1,56 Mio. Franken. Auffällig in diesem Segment ist zweierlei: Zum einen sank die durchschnittliche Anzahl Wohnungen in den kleinen Mehrfamilienhäusern kontinuierlich von 2,8 Wohnungen auf 2,6 Wohnungen, gleichzeitig stiegen mit wenigen Ausnahmen die mittleren Preise. Im Schnitt werden die gehandelten Häuser also kleiner und zugleich teurer.

Die Preise für grössere Mehrfamilienhäuser stiegen dagegen nach einer kleinen Pause in den Jahren 2012 und 2013 kontinuierlich und vor allem deutlich an. Mit 3,8 Mio. Franken lag der Medianpreis im Jahr 2018 um 87% über dem entsprechenden Wert im Jahr 2008. Anders als bei den kleineren Mehrfamilienhäusern haben sich die mittlere Wohnungszahl und der Medianpreise langfristig parallel entwickelt. Das Durchschnittshaus ist heute nicht nur teurer, sondern auch grösser.

Steigende Preise in allen Segmenten

Der zuvor aufgezeigte Preistrend zieht sich durch das gesamte Grössenspektrum der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (Grafik 5). Beispielsweise bekam man im Jahr

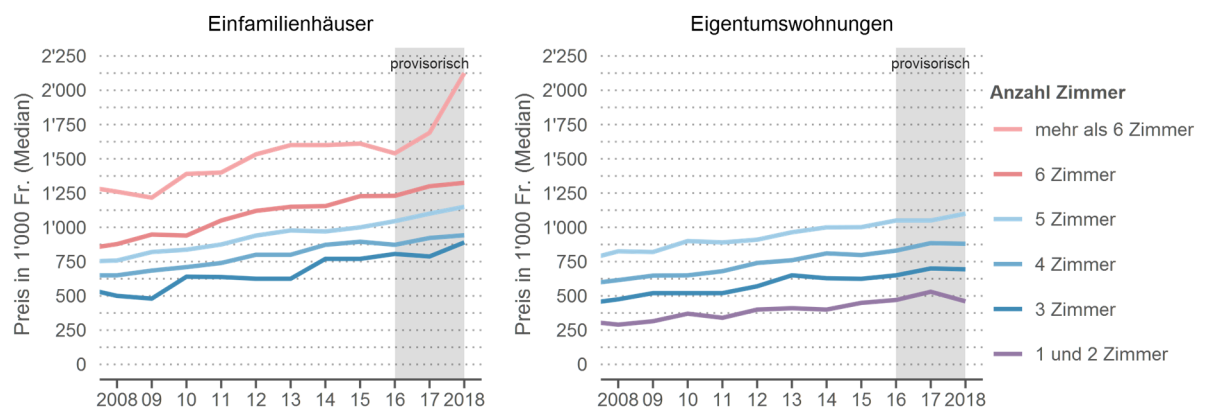
⁸ Der Medianpreis ist derjenige Preis, der genau in der Mitte steht, wenn man die Preise der Grösse nach sortiert.

2008 ein Einfamilienhaus mit vier Zimmern im Median für weniger als 650'000 Franken: Im Jahr 2018 kostete ein vergleichbares Einfamilienhaus bereits 942'500 Franken (Median). Auch bei Eigentumswohnungen mit vier Zimmern stieg der Medianpreis von 615'000 auf 880'000 Franken, also um mehr als 40% an.

Insgesamt sind die Preise von Einfamilienhäusern mit vier, fünf oder sechs Zimmern sowie diejenigen von Eigentumswohnungen mit drei oder vier Zimmern zwischen 2008 und 2018 jeweils um 43% bis 52% gestiegen. Weniger stark verteuert haben sich hingegen die Eigentumswohnungen mit fünf Zimmern (+33%), etwas stärker verteuert haben sich die Eigentumswohnungen mit ein und zwei Zimmern (+59%). Einen Ausreisser stellen die sehr grossen Einfamilienhäuser mit mehr als sechs Zimmern da. Nachdem die Preise dieser Objektklasse im Jahr 2017 moderat gestiegen waren, gab es im Jahr 2018 nahezu eine Preisexplosion: Statt 1,7 Mio. Franken im Jahr 2017 lag der Medianpreis für ein grosses, im Jahr 2018 verkauftes Einfamilienhaus bei 2,1 Mio. Franken (+23% in einem Jahr). Auch ein zweiter Kennwert zeigt den grossen Preisanstieg. Während im Jahr 2017 noch die Hälfte aller 250 verkauften grossen Einfamilienhäuser für weniger als 1,7 Mio. Franken über den Ladentisch gingen, waren es im Jahr 2018 nur noch 35% von 258 Objekten.

Grafik 5: Preisentwicklung bei Wohnimmobilien nach Zimmerzahl

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, 2008–2018



Hinweis: Bei den Eigentumswohnungen ist nur bei etwa der Hälfte aller Objekte die Zimmerzahl bekannt. In der Grafik erscheinen entsprechend auch nur diese. Grosse Eigentumswohnungen mit mehr als fünf Zimmern erscheinen zu selten in der Statistik, so dass Aussagen über eine Preisentwicklung nicht möglich sind.

Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Der Preisanstieg war jedoch nicht in jeder Region gleich ausgeprägt. Während die Medianpreise für Einfamilienhäuser in der Stadt Zürich zwischen 2008 und 2018 um 84% gestiegen sind, sind die Medianpreise in den Regionen Weinland, Furtal und Winterthur Land um weniger als 35% gestiegen. Bei den Preisen für Eigentumswohnungen ist das Bild ähnlich. In der Stadt Zürich sind Wohnungen in den vergangenen elf Jahren um 71% teurer geworden, in Winterthur Land und im Weinland dagegen um weniger als 25%.⁹ Der Markt in der Stadt Zürich unterscheidet sich deutlich vom restlichen Kanton. Da Baulandreserven in der Stadt knapp sind, wurden in den vergangenen Jahren verschiedene grosse Bauprojekte auf ehemaligen Industriearealen realisiert (z.B. Greencity in Zürich Manegg, das Zollfreilager oder das Projekt Europaallee am Hauptbahnhof). Und obwohl in den vergangenen vier Jahren mehr als 12'000 neue Wohnungen in der Stadt realisiert worden sind, sind die Leerwohnungszahlen seit langer Zeit sehr niedrig. Es scheint also weiterhin eine grosse Nachfrage nach neuen Wohnungen in der Stadt zu bestehen.

⁹ Detaillierte Analysen zu den regionalen Preisentwicklungen von Wohneigentum finden sich in Grütter 2017c.

Ist der Preisboom bei Wohnbauland zu Ende?

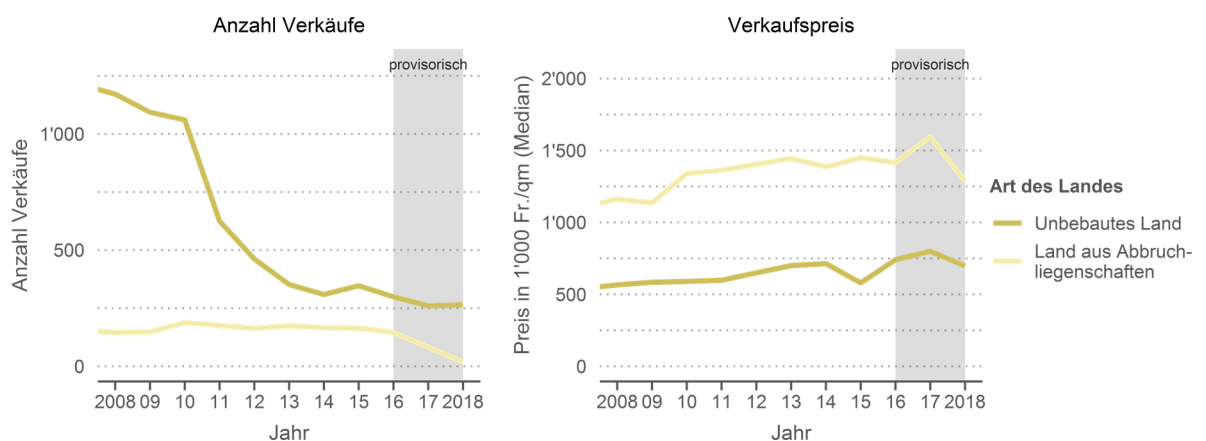
Wie bereits erwähnt, gab es beim Wohnbauland im Jahr 2011 eine rechtliche Änderung, die dazu geführt hat, dass die Anzahl der Verkäufe einen Einbruch erlitt. Aber auch danach ging die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke weiter zurück, so dass in letzter Zeit weniger als 300 Transaktionen pro Jahr registriert werden konnten. Neben den unbebauten Grundstücken zählen auch die sogenannten Abbruchliegenschaften in der Handänderungsstatistik zum Wohnbauland. In der Vergangenheit erhöhte sich durch die Abbruchliegenschaften die Anzahl der verkauften Wohnbaulandparzellen um jährlich 150 bis 180.

Die Entwicklung des kantonalen Mittelwerts der Quadratmeterpreise, zeigte mit Ausnahme eines kurzen Dämpfers im Jahr 2015 einen kontinuierlichen Anstieg des Bodenpreises von 560 Fr./m² auf 800 Fr./m² im Jahr 2017. Dieser langfristige Preisanstieg kann einerseits eine generelle Verteuerung zum Ausdruck bringen, andererseits aber auch auf eine unterschiedliche Zusammensetzung der verkauften Grundstücke zurückzuführen sein. Denn der Preis eines Grundstücks hängt stark von seiner Lage ab. Gut erreichbare Grundstücke (vor allem in der Nähe der Stadt Zürich), aber auch Grundstücke in Seenähe oder in Gemeinden mit einem niedrigen Steuerfuss sind tendenziell teurer (siehe dazu auch Moser, 2017). Betrachtet man allerdings die Verteilung der Verkäufe über die Regionen kann aber, anders als bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, keine grössere Verschiebung zwischen den Regionen festgestellt werden. Eine detaillierte Analyse unter Berücksichtigung der sogenannten Mikrofaktoren würde aber für die vorliegende Studie zu weit führen.

Nach den vielen Jahren mit einer positiven Preisentwicklung deuten die provisorischen Zahlen aus dem Jahr 2018 nun aber eine Kehrtwende an. Betrachtet man nur die Preise für unbebautes Land für das Jahr 2018, die sich in den kommenden Jahren kaum ändern werden, so wird ein Rückgang um 100 Fr./m² deutlich. Und auch der Rückgang beim Land aus Abbruchliegenschaften ist deutlicher als in den Jahren zuvor. Hier können die Preise aber noch steigen, wenn in den kommenden Jahren weitere Abbruchliegenschaften hinzukommen.

Grafik 6: Entwicklung der Transaktionen von Wohnbauland

Kanton Zürich, Wohnbauland, 2008–2018



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt des Kantons Zürich

Die Preise für Land aus Abbruchliegenschaften sind über alle Jahre betrachtet mehr als doppelt so hoch wie die Preise für unbebautes Land. Im letzten definitiven Datenjahr 2015 kostete Abbruchland im Mittel 1'450 Fr./qm. Für die Preisdifferenz gibt es unterschiedliche Erklärungen. Zum einen muss davon ausgegangen werden, dass der (Rest-)Wert des Abbruchobjektes, aber auch die zu erwartenden Abbruchkosten in den Kaufpreis einfließen.

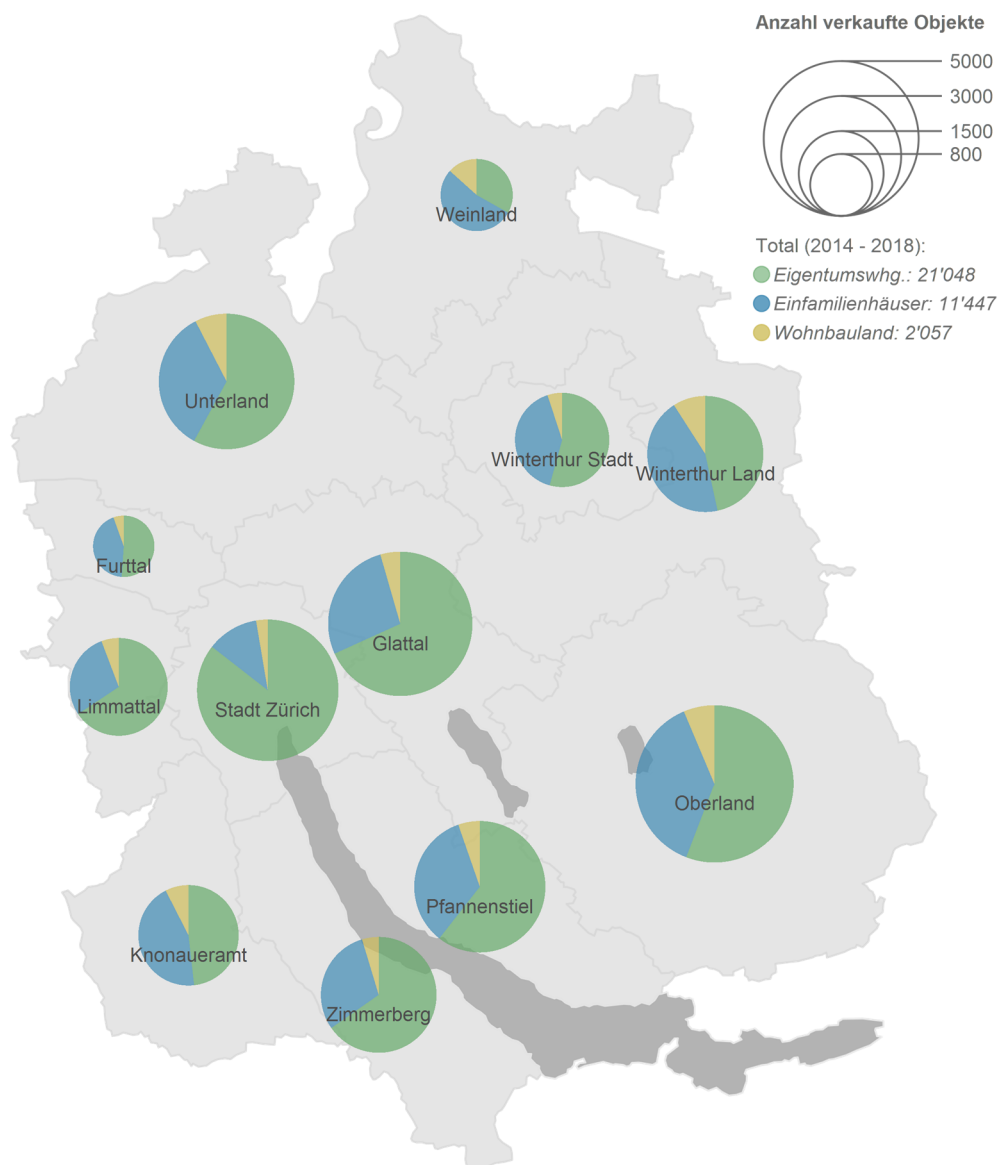
Zum anderen ist davon auszugehen, dass sich diese Flächen häufig an gut erschlossenen Lagen befinden oder über andere positive Lagemerkmale verfügen, so dass der Wert dieser Grundstücke tendenziell höher ausfällt. Unbebautes Land im Kanton Zürich befindet sich hingegen in der Regel an den Ortsrändern der Gemeinden und Städte.

Räumliche Verteilung des Immobilienhandels

In den letzten fünf Jahren wurden insgesamt 34'500 Transaktionen im Zeitraum 2014 bis 2018 registriert¹⁰, rund 11'450 Einfamilienhäuser, 21'050 Eigentumswohnungen und gut 2'050 Verkäufe von Wohnbauland. Am meisten Verkäufe gab es im Oberland, mehr als jeder siebte Verkauf in den vergangenen fünf Jahren fand dort statt. In der deutlich kleineren Region Furttal hingegen wurden nur 2% aller Verkäufe im Kanton Zürich besiegelt.

Grafik 7: Anzahl Freihandverkäufe nach Regionen

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnbauland, Jahre 2014–2018



Hinweis: Die Fläche der Kreise gibt die Anzahl, die Farbe eines Segments die Art der Transaktionen wieder.
 Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

¹⁰ Die Einschränkung auf den Zeitraum 2014 bis 2018 wurde aus zwei Gründen gewählt. Zum einen wurde ein breiterer Zeitrahmen gewählt, um die Anzahl Gemeinden mit wenigen Transaktionen zu reduzieren, damit für möglichst viele Gemeinden statistische Aussagen möglich sind. Zum anderen wurde ein möglichst enger Zeitrahmen gewählt, um den zeitlichen Einfluss auf die Preise so gering wie möglich gehalten werden.

Die Karte in Grafik 7 macht auf einen Blick sichtbar, dass die Regionen sich deutlich in Hinblick auf die verkauften Objekte unterscheiden. Grob kann man die Regionen in zwei Gruppen, die Agglomerationsregionen einerseits und die ländlicheren Regionen andererseits sowie zwei Ausreisser einteilen: Der eine Ausreisser ist die Stadt Zürich mit einem einzigartig grossen Anteil an verkauften Eigentumswohnungen. Den anderen Ausreisser stellt die Region Weinland dar. Nur in dieser Region war jedes zweite gehandelte Objekt ein Einfamilienhaus, und auch Wohnbauland wurde im Weinland noch häufig verkauft. Während in den anderen Regionen der Anteil von Wohnbauland an allen Verkäufen zwischen 3% und 9% lag, waren es im Weinland 13%.

Bei den Gruppen umfasst die erste Gruppe die urbanen Agglomerationsregionen Glattal und Limmattal sowie die Regionen entlang des Zürichsees, aber auch das Unterland mit der Stadt Bülach, in der derzeit mehrere grosse Immobilienprojekte realisiert werden. Hier dominieren die Verkäufe von Eigentumswohnungen den Markt, obwohl zugleich noch ein grösserer Anteil an Einfamilienhäusern gehandelt wird. Als zweite Gruppe bleiben die ländlicheren Regionen sowie die Stadt Winterthur. In den Regionen dieser Gruppe waren zwischen 40% und 45% aller gehandelten Objekte Einfamilienhäuser. Hierbei ist besonders die Stadt Winterthur auffällig. Jedes fünfzehnte verkaufte Einfamilienhaus stand in der Stadt Winterthur. Der Immobilienmarkt in der zweitgrössten Gemeinde des Kantons (und sechstgrössten Stadt der Schweiz) ähnelt eher dem einiger Zürcher Regionen als dem der Stadt Zürich oder auch der Städte Bülach, Opfikon oder Dübendorf. Der Anteil Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand liegt in diesen vier Städten zwischen 4% und 12% während er in Winterthur bei 15% liegt. Auch in den Regionen Glattal und Limmattal ist der Anteil Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand niedriger.

Günstige Immobilien eher im Norden und Osten des Kantons

Wohnimmobilien waren entlang der beiden Zürichseeufer in den letzten fünf Jahren überdurchschnittlich teuer (Grafik 8). In den Gemeinden am rechten Seeufer von Zollikon über Zumikon bis Herrliberg sowie am linken Seeufer in Kilchberg und Rüslikon und auch in Uitikon am Uetliberg hat jedes zweite verkaufte Einfamilienhaus mehr als zwei Millionen Franken gekostet. In Erlenbach und Küsnacht am rechten Seeufer lag der Medianpreis aller Häuser sogar über drei Millionen Franken.

Die Preise für Eigentumswohnungen sind weiterhin deutlich niedriger. In keiner Gemeinde musste für eine Wohnung im Mittel mehr als 2 Millionen Franken ausgegeben werden. In der Hälfte aller Gemeinden lag der Medianpreis für eine Eigentumswohnung unter 760'000 Franken, in den fünf Gemeinden Fischenthal, Hüntwangen, Dänikon, Marthalen und Stadel kostete eine Wohnung im Mittel sogar weniger als 500'000 Franken.

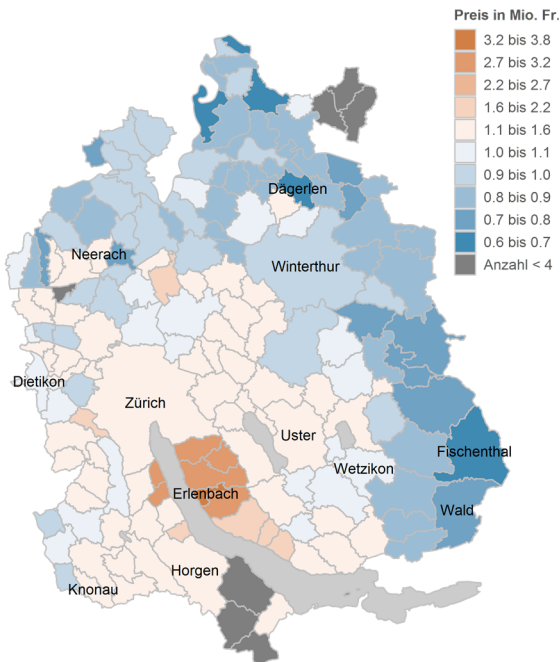
Vergleichsweise günstig waren Einfamilienhäuser in den vergangenen Jahren in Gemeinden am östlichen Rand des Oberlandes sowie in Turbenthal, aber auch in Feuerthalen. Hier kostete ein Einfamilienhaus im Mittel zwischen 710'000 und 760'000 Franken. Am günstigsten waren Einfamilienhäuser aber in den Gemeinden Dägerlen, Trüllikon und Rheinau, wo der Medianpreis unter sogar unter 700'000 Franken lag.

Bei den Preisen für Wohnbauland zeigt sich eine deutliche Dreiteilung des Kantons. Auf der einen Seite sind da die Hochpreisgemeinden, die sich entlang des Zürichsees von Rüslikon über die Stadt Zürich bis nach Herrliberg erstrecken. Hier kostet Bauland mit Ausnahme von Zumikon im Mittel zwischen 2'600 Fr./qm und 3'000 Fr./qm. Auf der anderen Seite finden sich die Gemeinden an der Kantonsgrenze in den Regionen Unterland, Weinland, Winterthur Land und Oberland, in denen der mittlere Preis für Wohnbauland in der Regel unter 500 Fr./qm lag. Die Preise in den übrigen Gemeinden lagen dazwischen, wobei in Gemeinden mit Seeanstoss der mittlere Preis über 1'500 Fr./qm lag. Zudem lässt sich erkennen, dass die Nähe zur Stadt Zürich einen positiven Zusammenhang mit den Bodenpreisen aufweist.

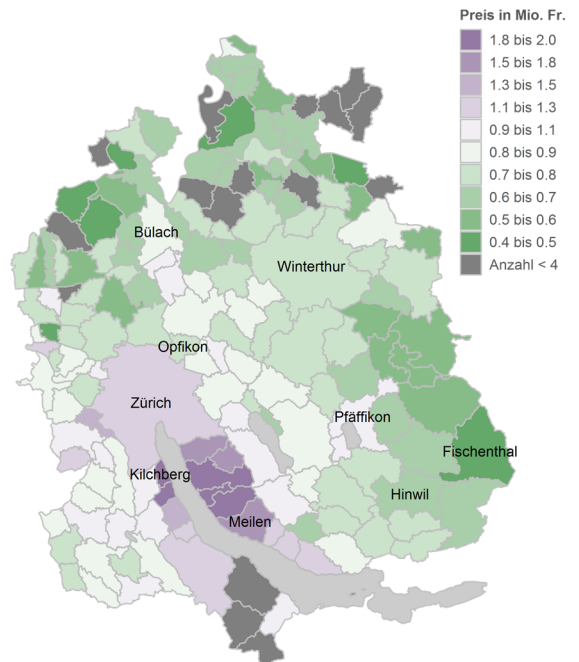
Grafik 8: Immobilien- und Bodenpreise nach Gemeinden

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnbauland, Medianpreis, 2014–2018

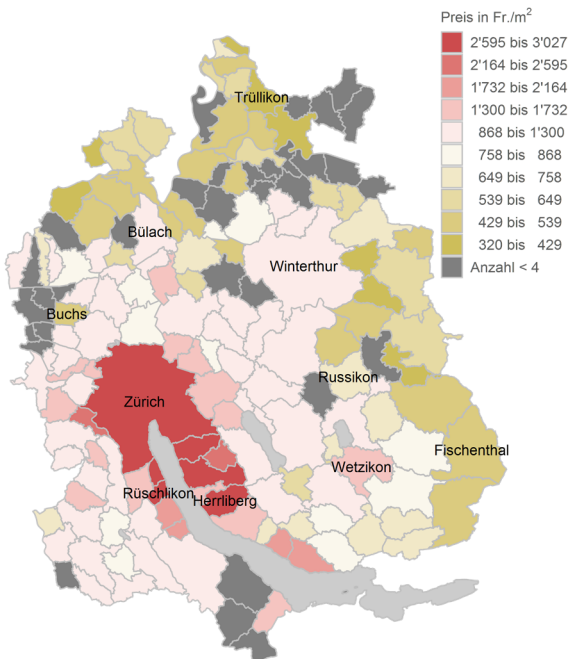
Einfamilienhäuser
Kanton: 1,07 Mio. Franken



Eigentumswohnungen
Kanton: 0,88 Mio. Franken



Wohnbauland
Kanton: 850 Franken/m²



Hinweis: Gemeinden mit überdurchschnittlichen Medianpreisen sind orange, violett bzw. rot, solche mit unterdurchschnittlichen Preisen blau, grün bzw. ocker eingefärbt. Gemeinden mit weniger als vier Transaktionen sind in den Karten aus Datenschutzgründen grau eingefärbt.

Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Literatur

Bundesamt für Statistik (2018): Panorama: Bau- und Wohnungswesen

Grütter, Max, 2017a: Die Handänderungsstatistik – eine Einführung. Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2017/02

Grütter, Max, 2017b: Immobilien: Was wird wo gekauft? Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2017/03

Grütter, Max, 2017c: Zürcher Immobilienpreise. Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2017/07

Grütter, Max, 2018: Immobilienhandel im Kanton. Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2018/08

Moser, Peter (2017): Der Preis des Bodens – ein hedonisches Modell der Wohnbaulandpreise im Kanton Zürich. Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2017/05

Software

Diese Publikation wurde mit der frei verfügbaren Software R erstellt. Die Datenverarbeitung erfolgte massgeblich mit dem Paket *dplyr*, die grafischen Darstellungen mit *ggplot2*.

R Core Team (2018) R: A Language and Environment for Statistical Computing. Vienna, Austria: R Foundation for Statistical Computing. <https://www.R-project.org/>.

Wickham, Hadley, Romain Francois, Lionel Henry, und Kirill Müller (2018) *dplyr*: A Grammar of Data Manipulation. <https://CRAN.R-project.org/package=dplyr>

Wickham, Hadley, und Winston Chang (2016) *ggplot2*: Create Elegant Data Visualisations Using the Grammar of Graphics. <https://CRAN.R-project.org/package=ggplot2>.

Anhang

Tabelle 1: Anzahl Verkäufe von Einfamilienhäusern

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, 2008–2018

Region	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*	2018*	Total
Furttal	40	47	72	72	50	35	60	112	63	40	66	705
Glattal	284	252	255	229	219	211	253	250	235	226	222	2'910
Knonaueramt	172	189	192	180	159	187	164	174	220	197	173	2'142
Limmattal	114	126	123	110	100	122	119	124	103	100	125	1'384
Pfannenstiel	202	235	248	241	223	219	241	226	225	268	262	2'847
Weinland	111	115	100	141	154	110	106	110	128	108	129	1'428
Winterthur	273	282	319	309	281	267	256	267	225	251	246	3'246
Winterthur	196	178	196	195	175	151	174	139	132	164	145	2'032
Zimmerberg	154	194	217	192	175	169	156	168	151	166	196	2'096
Oberland	418	461	472	453	439	360	402	367	407	386	408	5'038
Unterland	248	309	266	261	272	239	266	278	278	248	249	3'120
Stadt Zürich	126	122	121	109	118	110	102	92	105	87	107	1'338
Kanton Zü-	2'338	2'510	2'581	2'492	2'365	2'180	2'299	2'307	2'272	2'241	2'328	28'286

Hinweis: Die Daten der Jahren 2016 bis 2018 (*) sind provisorisch.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Tabelle 2: Anzahl Verkäufe von Eigentumswohnungen

Kanton Zürich, Eigentumswohnungen, 2008–2018

Region	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*	2018*	Total
Furttal	69	75	77	156	76	62	67	123	85	57	69	916
Glattal	717	571	514	568	576	819	698	643	617	506	497	6'726
Knonaueramt	244	213	240	225	202	210	150	246	289	179	147	2'345
Limmattal	346	287	284	254	248	187	216	285	352	199	257	2'915
Pfannenstiel	457	519	381	445	410	453	398	450	437	422	466	4'838
Weinland	68	58	87	101	86	66	62	100	65	64	69	826
Winterthur	313	299	315	335	296	208	220	249	265	296	279	3'075
Winterthur	251	271	230	236	336	193	252	235	198	137	183	2'522
Zimmerberg	435	472	555	553	448	457	372	391	330	360	366	4'739
Oberland	676	829	735	761	667	611	656	514	655	543	542	7'189
Unterland	316	266	280	374	492	546	441	539	504	386	351	4'495
Stadt Zürich	693	707	590	528	528	925	601	891	938	615	524	7'540
Kanton Zü-	4'585	4'567	4'288	4'536	4'365	4'737	4'133	4'666	4'735	3'764	3'750	48'126

Hinweis: Die Daten der Jahren 2016 bis 2018 (*) sind provisorisch.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Tabelle 3: Preise von Einfamilienhäusern

Kanton Zürich, Einfamilienhäuser, 2018, Medianpreis

Region	Anzahl	Total in Fr.	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 Zimmer
Furttal	66	1'200'000	-	1'060'000	1'020'000	1'200'000	1'550'000
Glattal	222	1'335'000	1'300'000	1'101'000	1'290'000	1'422'500	2'070'000
Knonaueramt	173	1'177'000	570'000	955'000	1'100'000	1'290'000	1'565'000
Limmattal	125	1'370'000	1'260'000	970'000	1'410'000	1'390'000	1'523'000
Pfannenstiel	262	1'985'000	1'275'000	1'125'500	1'690'000	1'950'000	3'650'000
Weinland	129	900'000	995'000	590'000	950'000	966'500	830'000
Winterthur Land	246	938'500	802'500	815'000	923'000	1'165'000	1'010'000
Winterthur Stadt	145	930'000	727'000	760'000	930'000	1'132'500	1'750'000
Zimmerberg	196	1'712'500	925'000	1'350'000	1'550'000	1'840'000	2'300'000
Oberland	408	1'050'000	622'500	860'000	1'064'000	1'200'000	1'248'888
Unterland	249	1'065'000	745'000	1'055'000	1'020'000	1'100'000	1'255'000
Stadt Zürich	107	1'750'000	1'310'000	1'430'500	1'760'500	2'000'000	2'220'000
Kanton Zürich	2'328	1'200'000	890'000	942'500	1'150'000	1'325'000	1'762'500

Hinweis: Die Daten sind provisorisch.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Tabelle 4: Preise von Eigentumswohnungen

Kanton Zürich, Eigentumswohnungen, 2018, Medianpreis

Region	Anzahl	Total in Fr.	Zimmerzahl					
			unbekannt	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer
Furttal	69	780'000	1'023'850	492'500	590'000	797'500	990'000	1'250'000
Glattal	497	898'000	977'000	450'000	580'000	827'500	930'000	1'350'000
Knonaueramt	147	885'000	937'500	462'500	723'000	890'000	1'282'500	855'000
Limmattal	257	1'120'000	1'280'000	420'000	620'000	892'500	1'095'000	1'008'000
Pfannenstiel	466	1'390'000	1'600'000	485'000	890'000	1'206'500	1'685'000	1'938'000
Weinland	69	650'000	696'868	295'000	440'000	643'300	670'000	930'000
Winterthur Land	279	765'000	850'000	366'500	547'500	655'000	650'000	658'411
Winterthur	183	858'000	961'000	530'000	824'938	980'000	877'500	840'000
Zimmerberg	366	1'340'000	1'437'000	640'000	897'500	1'195'000	1'530'000	2'390'000
Oberland	542	795'500	846'250	470'000	630'000	830'000	950'000	1'105'000
Unterland	351	758'000	826'000	320'000	615'000	765'000	970'000	945'000
Stadt Zürich	524	1'200'000	1'250'000	682'500	1'002'500	1'150'000	1'542'500	2'375'000
Kanton Zürich	3'750	930'000	1'050'000	475'000	693'750	880'000	1'100'000	1'387'500

Hinweis: Die Daten sind provisorisch.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Tabelle 5: Anzahl Verkäufe von Wohnbauland

Kanton Zürich, Wohnbauland, 2008–2018

Region	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*	2018*	Total
Furtal	26	32	84	23	14	14	20	5	7	6	5	236
Glattal	94	58	97	71	68	45	47	45	46	36	20	627
Knonaueramt	105	64	86	72	39	44	36	25	42	33	22	568
Limmattal	80	80	48	38	30	42	32	32	29	12	10	433
Pfannenstiel	103	84	120	84	63	56	41	55	40	39	16	701
Weinland	102	70	91	57	44	36	33	37	29	21	25	545
Winterthur	171	199	162	92	57	62	47	68	60	40	40	998
Winterthur	60	68	72	41	33	21	31	23	13	16	10	388
Zimmerberg	65	74	54	53	56	37	25	34	30	19	22	469
Oberland	205	192	182	113	105	65	59	91	78	52	51	1'193
Unterland	260	269	196	123	86	65	69	65	52	55	50	1'290
Stadt Zürich	46	51	56	34	30	39	35	31	19	13	13	367
Kanton Zürich	1'317	1'241	1'248	801	625	526	475	511	445	342	284	7'815

Hinweis: Die Daten der Jahren 2016 bis 2018 (*) sind provisorisch.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Tabelle 6: Preis von Wohnbauland in Fr./qm

Kanton Zürich, Wohnbauland, 2008–2018, Medianpreis

Region	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2017*	2018*	Total
Furtal	731	757	543	608	875	1'090	986	1'146	640	852	633	686
Glattal	698	756	819	890	1'163	1'083	1'049	1'021	1'274	1'328	1'020	943
Knonaueramt	568	640	732	728	800	1'097	1'006	984	1'157	962	869	760
Limmattal	927	1'000	1'078	981	995	1'261	1'377	1'386	1'350	1'512	1'360	1'067
Pfannenstiel	1'100	1'250	1'226	1'924	1'968	1'979	2'216	1'736	1'872	2'029	1'222	1'606
Weinland	345	352	378	380	350	370	410	423	450	450	481	385
Winterthur Land	500	467	497	459	500	654	640	470	614	596	680	500
Winterthur Stadt	560	704	678	600	663	829	1'051	850	650	1'118	733	679
Zimmerberg	971	1'000	1'000	1'231	1'443	1'775	1'500	1'518	1'959	1'825	1'142	1'286
Oberland	615	600	549	660	641	705	802	556	738	604	610	618
Unterland	485	508	567	475	592	550	601	750	675	724	625	550
Stadt Zürich	1'942	1'500	2'134	1'693	3'364	2'897	2'710	2'979	1'968	2'993	2'202	2'406
Kanton Zürich	600	600	629	681	776	938	947	800	950	950	711	680

Hinweis: Die Daten der Jahren 2016 bis 2018 (*) sind provisorisch.

Quelle: Handänderungsstatistik, Statistisches Amt Kanton Zürich

Das Statistische Amt des Kantons Zürich ist das Kompetenzzentrum für Datenanalyse der kantonalen Verwaltung. In unserer Online-Publikationsreihe «statistik.info» analysieren wir für ein breites interessiertes Publikum wesentliche soziale und wirtschaftliche Entwicklungen in Kanton und Wirtschaftsraum Zürich. Unser monatlicher Newsletter «NewsStat» informiert Sie über unsere Neuerscheinungen in der Reihe «statistik.info» sowie über die Neuigkeiten in unserem Webangebot.

Fragen, Anregungen, Kritik?

Verfasser: Max Grütter
Telefon: 043 259 75 39
E-Mail: max.gruetter@statistik.ji.zh.ch

Kanton Zürich
Statistisches Amt
Analysen & Studien
Schöntalstrasse 5
8090 Zürich

Telefon: 043 259 75 00
E-Mail: datashop@statistik.zh.ch

www.statistik.zh.ch

© 2019 Statistisches Amt Kanton Zürich, Abdruck mit Quellenangabe erlaubt.