



Felix Bosshard
Statistisches Amt des Kantons Zürich

Die Bodenpreise haben sich 2004 im Kanton Zürich nur wenig verändert

Zusammenfassung

Für das Jahr 2004 kann kein eindeutiger Preistrend ausgemacht werden. Je nach Grundstückart und Grundstückgrösse gibt es unterschiedliche Entwicklungen. Etwas teurer als im Vorjahr waren insbesondere Wohnungen im Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser. Der traditionelle Bodenpreis für unbebautes Wohnbauland zeigt dagegen 2004 einen tieferen Wert. Dies ist auf die Entwicklung von Grundstücken mit grosser Fläche zurückzuführen. Kleine Grundstücke wurden dagegen teurer. Deshalb zeigt der Median im Gegensatz zum gewichteten Mittel einen Preisanstieg an.

Grundstücke in zentraler und bevorzugter Lage nahe der Stadt Zürich und nahe des Zürichsees werden nach wie vor zu sehr hohen und teilweise steigenden Preisen gehandelt. Vor allem die Preise für die besten Lagen steigen weiter. In grösseren Distanzen zu den Zentren, vor allem in Osten und im Norden des Kantons, haben sich die Preise für unbebautes Land und Immobilien kaum verändert, sie liegen deutlich unter dem Kantonsmittel.

Im Jahr 2004 gab es auf dem Immobilienmarkt deutlich weniger Aktivitäten als in den vorangegangenen Jahren. Mit 15 881 Verkäufen wurde der tiefste Wert seit 1997 erreicht. Der Rückgang der Anzahl Verkäufe im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf die Entwicklung bei den Freihandverkäufen zurückzuführen. Hier wurden fast 10 Prozent weniger Käufe getätigt. Noch stärker zurück gingen die dabei umgesetzte Fläche (–23 Prozent) und der Wert (–29 Prozent). Dies ist ein deutlicher Trendbruch gegenüber den letzten Jahren.



1. Grundlagen

Das Statistische Amt des Kantons Zürich führt seit 1885 auf der Basis der Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter die kantonale Bodenpreisstatistik durch. Die vorliegende Publikation unterscheidet sich nur punktuell von früheren. Für die vorliegende Auswertung wurden die bis Ende Januar 2005 eingegangenen Meldungen berücksichtigt. Die Daten für die Stadt Zürich werden vom Statistischen Amt der Stadt Zürich erfasst und übermittelt.

In einzelnen Tabellen und Grafiken weisen wir weiterhin Werte für den Kanton Zürich ohne Berücksichtigung der Stadt Zürich aus. Dies geschieht aus zwei Gründen: Einerseits können wir dadurch sehr lange Zeitreihen präsentieren, denn die Zahlen der Stadt Zürich sind erst seit 1987 in die kantonale Bodenpreisstatistik integriert. Andererseits liegen die bei Handänderungen in der Stadt Zürich gelösten Preise in vielen Fällen deutlich über den Preisen in anderen Regionen und führen so zu einer Verzerrung. Allerdings gibt es auch zwischen den übrigen Regionen grosse und steigende Preisunterschiede. Seit 1974 können dank der Mithilfe der Notariate und der Grundbuchämter die Grundstücke nach standardisierten Raumplanungszonen sowie nach Erschliessungsgraden ausgewiesen werden. Dadurch sind Angaben zum stark gesuchten «voll erschlossenen, unbebauten Wohnbauland» möglich. Mit Einschränkungen aus Datenschutzgründen sind auch Werte für die politischen Gemeinden verfügbar.

Handänderungen umfassen oft mehrere Parzellen. Diese werden im Prinzip einzeln erfasst, sofern für jede Parzelle alle statistisch notwendigen Angaben vorhanden sind. Daraus ergibt sich die zahlenmässige Abweichung zu den Geschäftsstatistiken der Grundbuchämter. Versuche, die Verkaufsgeschichte von Parzellen ausserhalb der Stadt Zürich anhand von Parzellennummern zu verfolgen und damit längerfristige Preisentwicklungen nachzuzeichnen, scheitern am grossen Aufwand zur Rekonstruktion des Parzellennummern-Stammbaumes. Bei Teilungen von Parzellen werden nämlich in der Regel neue Parzellennummern vergeben.

Der Eigentumswechsel von Grund und Boden wird in verschiedene Handänderungsarten gegliedert. Für die Berechnung von Bodenpreisen bilden die Freihandverkäufe die Basis, denn nur bei diesen richten sich die Preise nach dem Markt. Somit sind einzig und allein die Freihandverkäufe für die Bodenpreisstatistik massgebend. Die übrigen Handänderungsarten werden deshalb nicht ausgewertet. Die Definitionen haben wir in einem Kasten zusammengestellt.

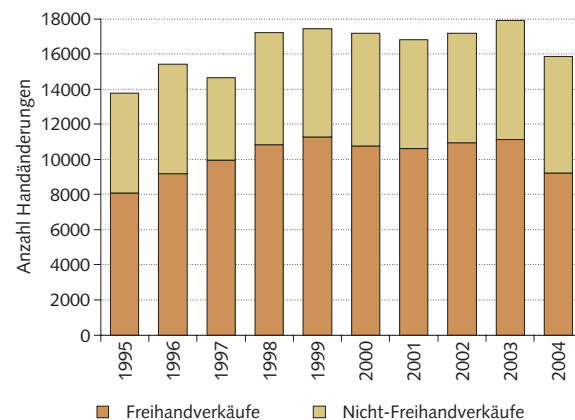
Übersicht über Handänderungsarten

Freihandverkauf	Freie reale Verkäufe, freiwillige Versteigerungen, Kauf im Vorkaufsrecht
Übrige Verkäufe (Nicht-Freihandverkäufe)	
Zwangsverwertung	Betreibungs- und konkursamtliche Versteigerungen, Wertangabe ist notwendig
Enteignung	Expropriation (durch Bund, Kanton, Gemeinde), Wertangabe ist notwendig
Tausch	Tausch von Liegenschaften, in der Regel wertgleich
Erbfolge	Erbfolge, Erbvorbezug, Vermächtnis, Legat
Abtretung, Schenkung, Erbteilung	Mit oder ohne Wertangabe

Von den im Jahre 2004 getätigten 15 881 Handänderungen waren 9 216 oder 58 Prozent Freihandverkäufe. Diesen stehen 6 665 andere Verkäufe gegenüber. Mit 42 Prozent lag der Anteil der Nicht-Freihandverkäufe damit 2004 deutlich über den Vorjahreswerten. Zwischen 1997 und 2003 lag der Anteil der Freihandverkäufe am Total aller Verkäufe zwischen 62 und 67 Prozent (vgl. Grafik 1). Eine Übersicht über alle Handänderungen nach Regionen liefert Tabelle 1.

Grafik 1

Zahl der Handänderungen 1995–2004



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



Tabelle 1

Alle umgesetzten Grundstücke 2004

gemäss Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter

Gebiete	Anzahl Handänderungen		Total	Freihandverkäufe	
	Freihand- verkauf	Andere Verkäufe		Fläche in 1000 m ²	Wert in 1000 Fr.
Furttal	416	188	604	135	213 702
Glattal	1 081	654	1 735	808	734 193
Knonauseramt	537	341	878	709	342 311
Limmattal	551	473	1 024	552	483 357
Oberland	1 417	1 046	2 463	2 806	776 751
Pfannenstiel	896	719	1 615	810	907 138
Unterland	1 011	695	1 706	939	524 395
Weinland	355	330	685	688	148 153
Winterthur u. Umg.	1 354	1 079	2 433	1 950	761 848
Winterthur-Land	753	574	1 327	1 546	349 254
Stadt Winterthur	601	505	1 106	404	412 594
Zimmerberg	740	658	1 398	569	615 155
Zürich	858	482	1 340	440	1 754 162
Kanton Zürich	9 216	6 665	15 881	10 408	7 261 164

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

2. Freihandverkäufe**2.1 Markant geringerer Umsatz als im Vorjahr**

Die Zahl der Freihandverkäufe lag 2004 mit 9 216 Verkäufen um 17 Prozent unter dem Vorjahreswert. Wegen der hohen Anzahl Verkäufe in den Jahren 1998 bis 2003 und den deutlich tieferen Werten vorher stieg das 10-Jahresmittel trotzdem um 1,2 Prozent. Die bei den Verkäufen im Jahr 2004 umgesetzte Fläche erreichte mit 1 041 Hektaren einen um 23 Prozent tieferen Wert als im Vorjahr. Auch der Erlös aller Freihandverkäufe von 7,3 Milliarden Franken erreichte den Vorjahreswert bei weitem nicht, er lag fast 30 Prozent darunter. Der daraus berechnete durchschnittliche Quadratmeterpreis, welcher bei den Verkäufen gelöst wurde, lag 2004 um knapp 8 Prozent unter dem Wert des Vorjahres. Die genaue Analyse der verschiedenen Liegenschaftsarten und Grundstückgrößen zeigt ein differenzierteres Bild für die einzelnen Indikatoren.

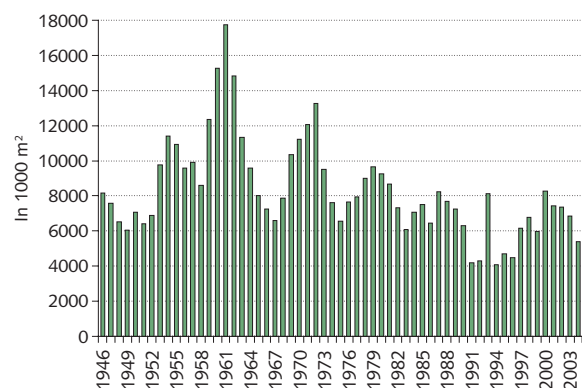
Bei der Beurteilung der Preisentwicklung der Freihandverkäufe muss beachtet werden, dass verschiedene Arten von Grundstücken umgesetzt werden: Unbebautes Land, Wald, Reben, landwirtschaftliche Betriebe, Gebäude aller Art und Wohnungen im Stockwerk-Eigentum. Um schlüssige Auskunft über die Entwicklung der Boden- und Immobilienpreise zu erhalten, ist eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Grundstücksarten notwendig.

Bei der Gliederung nach der Art der umgesetzten Grundstücke erwecken die unbebauten Grundstücke die grösste Aufmerksamkeit. Die Flächen der verkauften unbebauten Grundstücke (inkl. Wald und Reben) sind in Grafik 2 dargestellt. Diese Zeitreihe wird seit 1946 geführt und zeigt im ihrem Verlauf grössere Schwankungen. In der Tendenz geht die verkaufte Fläche seit 1960 zurück. Nach einem Anstieg

Grafik 2

**Freihandverkäufe von unbebauten Grundstücken
1946–2004**

Fläche der verkauften Grundstücke (einschl. Wald, Reben), Kanton Zürich



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



in den 1990er Jahren ist seit 2000 wieder ein Rückgang feststellbar, im Jahr 2004 von 685 ha im Vorjahr auf 538 Hektaren (–21 Prozent).

Mittelwerte und Streuungen

Bei allen Boden- und Immobilienpreisen handelt es sich um **Mittelwerte**. Um einen Mittelwert beurteilen zu können, ist es notwendig, die Streuung der einzelnen Werte zu kennen. Liegen die einzelnen Werte nahe beim Mittelwert oder setzt sich dieser aus sehr unterschiedlichen Einzelergebnissen zusammen? Die drei Zahlen 99, 100 und 101 haben den gleichen Mittelwert von 100 wie die Zahlen 10, 100 und 190, hinsichtlich ihrer Streuung jedoch besteht ein grosser Unterschied. Die Angabe eines Mittelwerts ohne die Angabe der Streuung beschreibt die zugrundeliegende Werteverteilung nur unvollständig.

Insbesondere bei den stark schwankenden Boden- und Immobilienpreisen ist es unerlässlich, zusätzlich zum Mittelwert auch die **Streuung** anzugeben. Wir stützen uns dabei auf die wichtigsten und bekanntesten Streuungsmasse, nämlich auf die **Standardabweichung** und auf **Quantile**. Fast alle Tabellen, welche Mittelwerte enthalten, zeigen auch die Streuung der Werte (siehe Anhang). Ausserdem sind in den Tabellen zusätzlich zum mit der Fläche gewichteten (traditionellen) Mittel auch das arithmetische Mittel und der Median, auch Zentralwert genannt, enthalten.

Der **Median** ist jener Wert, welcher die der Grösse nach geordneten Werte in genau zwei Hälften unterteilt. Jener Wert, von dem links 25 Prozent und rechts 75 Prozent der Gesamtzahl der Werte liegen, heisst das 1. Quartil oder 25-Prozent-Quantil; jener, der die Verteilung in 75 Prozent linksliegende und 25 Prozent rechtsliegende Werte teilt, heisst das 3. Quartil oder 75-Prozent-Quantil. Das arithmetische Mittel ist die Summe der mit den Häufigkeiten gewichteten Werte dieser Variablen. Dadurch wird das Lesen der Tabellen zweifellos anspruchsvoller, aber nur so ist eine Beurteilung der Aussagekraft von Mittelwerten möglich.

2.2 Tiefere Preise für unbebautes Wohnbauland

Das unbebaute Wohnbauland hat innerhalb der Bodenpreisstatistik eine besondere Stellung. Der aus diesen Verkäufen errechnete Bodenpreis gilt als traditioneller Bodenpreis und ist ein wesentlicher Indikator für die Preisentwicklung auf dem Boden- und Immobilienmarkt.

Der durchschnittliche Bodenpreis für unbebautes Wohnbauland, also der traditionelle Bodenpreis, erreichte 2004

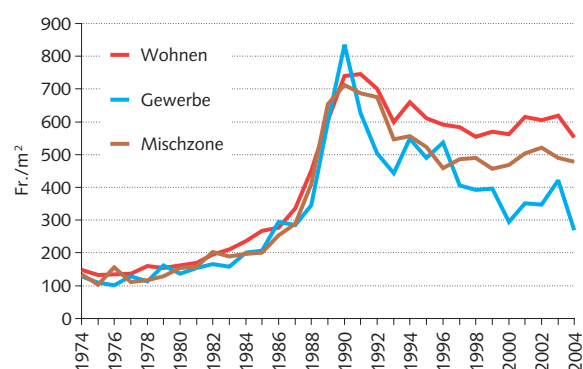
mit 552 Franken pro Quadratmeter den tiefsten Wert seit 1989. Ende der Neunzigerjahre, vor dem Anstieg im Jahr 2001, lag der traditionelle Bodenpreis unter 600 Franken, zu Beginn der Neunzigerjahre dagegen über 700 Franken pro Quadratmeter. In den Jahren 2001 bis 2003 wurden durchschnittlich über 600 Franken pro Quadratmeter bezahlt, im Vorjahr mit 619 Franken pro Quadratmeter rund 10 Prozent mehr als 2004.

Die Werte dieser Traditionsreihe für unbebautes Wohnbauland können Tabelle 216 (Anhang) und Grafik 3 entnommen werden. Diese Tabelle enthält ausserdem auch Daten zum Gewerbe- und Industriebauland und zum Bauland für Geschäfts- und Wohnzwecke. In dieser Tabelle und in den Grafiken 3 bis 7 sind Werte für den Kanton Zürich ohne die Stadt Zürich zu finden. Die Preise für unbebautes Wohnbauland in der Stadt Zürich liegen deutlich über den Werten der

Grafik 3

Quadratmeterpreise in den Bauzonen 1974–2004

m²-gewichtetes Mittel (Traditionsreihe), Kanton Zürich ohne Stadt Zürich

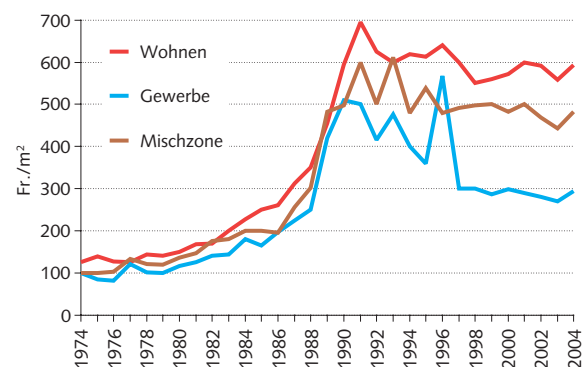


Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Grafik 4

Quadratmeterpreise (Median) 1974–2004

in den Bauzonen, Kanton Zürich ohne Stadt Zürich



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



anderen Regionen (vgl. Tabellen 211 und 221 im Anhang). Wegen der dichten Bebauung werden in der Stadt Zürich ohnehin nur wenige unbebaute Grundstücke gehandelt.

Die traditionellen Quadratmeterpreise in den Bauzonen sind in Grafik 3 dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass auch der Bodenpreis für Industrie- und Gewerbebauland 2004 (270 Fr.) gegenüber dem Vorjahr markant zurückgegangen ist (421 Fr.). Die Preise für Gewerbe- und Industrieland liegen seit Anfang der Neunzigerjahre deutlich unter den Bodenpreisen für Wohnbauland. Teurer als Gewerbe- und Industrieland ist weiterhin Mischbauland. Hier lag der durchschnittliche Preis 2004 mit 478 Franken nur etwas mehr als zwei Prozent unter dem Vorjahreswert von 490 Franken.

Grafik 4 zeigt die Mediane, ebenfalls für unbebautes Land in den Bauzonen. Im Gegensatz zum gewichteten Mittel liegt der Median 2004 in allen Bauzonen über den Vorjahreswerten. Interpretiert man die Entwicklungen beim unbebauten Land also auf der Basis der Medianwerte, so wurde 2004 dieses in allen Zonen teurer. Dieser Widerspruch kann nur verstanden werden, wenn die Berechnungsmethode der Mittelwerte bekannt ist. Die Ursache liegt bei den unterschiedlichen Flächen der Verkäufe und bei den sehr teuren Grundstücken: Im Jahr 2004 wurden die grossen Grundstücke zu deutlich tieferen Preisen verkauft als im Vorjahr, es gab viel weniger Verkäufe von sehr teuren Grundstücken mit grosser Fläche. Grundstücke mit kleinerer Fläche wurden dagegen markant teurer. Deshalb steigt der Median bei gleichzeitigem Rückgang des gewichteten Mittels. Aus der Entwicklung der Quantile lässt sich ableiten, dass die Preisdifferenz zwischen teurem Bauland in bevorzugten Lagen und günstigen Land grösser wurde.

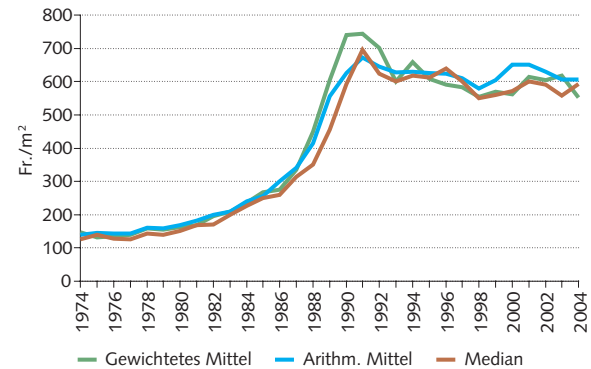
Neben dem gewichteten Mittel und dem Median enthält Tabelle 216 und die meisten weiteren Tabellen auch das arithmetische Mittel. Beim Wohnbauland und beim Gewerbe-/Industriebauland zeigt das arithmetische Mittel 2004 gegenüber dem Vorjahr fast unveränderte Werte an, beim Bauland für Geschäfts- und Wohnzwecke einen höheren Wert.

Die Entwicklungen der drei Masse – gewichtetes Mittel, arithmetisches Mittel und Median –, welche häufig, aber, wie das Jahr 2004 zeigt, nicht immer, parallel verlaufen, haben wir in den Grafiken 5 bis 7 für Wohnbauland, Gewerbe- und Industriebauland und für Bauland für Geschäfts- und Wohnzwecke dargestellt. Einige wenige Verkäufe zu sehr hohen Preisen führen häufig dazu, dass das gewichtete Mittel in der Regel eine obere Grenze markiert, das arithmetische Mittel der individuellen Quadratmeterpreise einen mittleren Wert und der Median eine untere Grenze. 2004 fehlten die teuren und grossen Grundstücke weitgehend. Wenn einzelne Werte stark streuen, können diese

Grafik 5

Quadratmeterpreise für Wohnbauland 1974–2004

Bauzonen, Kanton Zürich ohne Stadt Zürich

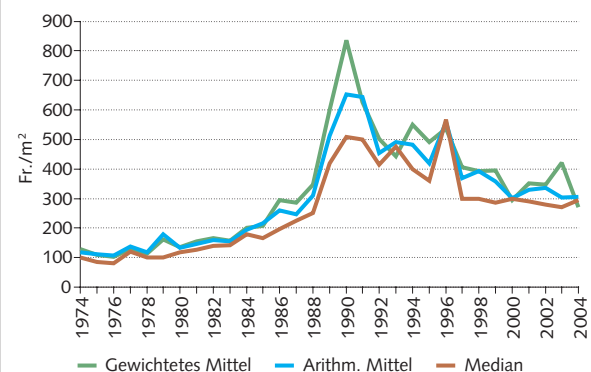


Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Grafik 6

Quadratmeterpreise für Gewerbebauland 1974–2004

Bauzonen, Kanton Zürich ohne Stadt Zürich

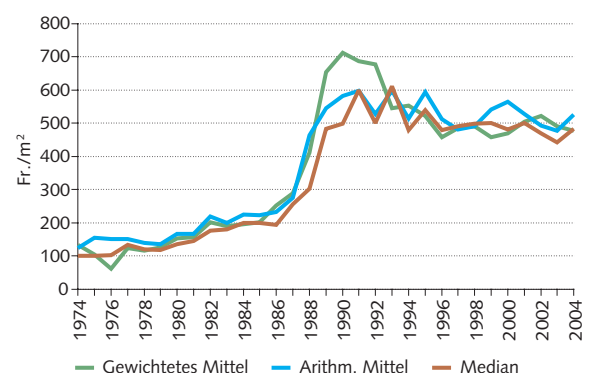


Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Grafik 7

Quadratmeterpreise für Mischzone 1974–2004

Bauzone, Kanton Zürich ohne Stadt Zürich



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



Mittelwerte weit auseinander liegen. Häufigkeitsverteilungen von Boden- und Immobilienpreisen zeichnen oft durch eine grössere Anzahl von Werten im unteren und mittleren Bereich und relativ wenigen Werten im teuren Bereich aus. Einige wenige Verkäufe zu sehr hohen Preisen führen dann dazu, dass das traditionelle gewichtete Mittel in der Regel, nicht aber 2004, einen grösseren Wert ausweist als das arithmetische Mittel der individuellen Quadratmeterpreise und der Median. Dieser liegt deshalb sehr oft näher bei der Mehrzahl der gehandelten Preise und wird durch Extremwerte kaum beeinflusst.

2.3 Marktvolumen und Preise von Immobilien

Bezüglich der Zahl der Käufe sind Verkäufe von unbebautem Land, von Einfamilienhäusern und von Wohnungen im Stockwerk-Eigentum die wichtigsten Handänderungsarten und die beste Basis für die Berechnung von Boden- und Immobilienpreisen. Eine Auswahl von Informationen über die Entwicklung des Marktvolumens für Immobilien in den vergangenen fünf Jahren im Kanton Zürich ist in Tabelle 111 (Anhang) zusammengestellt.

Die Gliederung von Wohnbauland, Gewerbebauland und Mischbauland nach dem Erschliessungsgrad zeigt, dass vor allem erschlossenes Bauland umgesetzt wird. Beim un- und beim teilerschlossenen Bauland gibt es von Jahr zu Jahr grosse Unterschiede bei der verkauften Fläche. Die geringen Umsätze sind auch einer der Gründe für die grossen jährlichen Differenzen der Durchschnittspreise dieser Grundstücke (vgl. Tabelle 121). Bei den hier dargestellten Quadratmeterpreisen handelt es sich um Mediane.

Handänderungen von Rebland und von landwirtschaftlichen Betrieben sind anzahlmässig von geringer Bedeutung.

2004 gab es nur 8 Verkäufe von Rebland und 29 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben. Landwirtschaftliche Betriebe unterscheiden sich vom unbebauten Land dadurch, dass hierbei immer die Gebäude mitübertragen werden. Beim Rebland gibt es regelmässig einzelne Verkäufe mit sehr hohem Preis. Die Vermutung liegt nahe, dass es sich hier um künftiges Wohnbauland handelt, das aber zum Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht rechtskräftig umgezont war und deshalb noch als Rebland deklariert wurde.

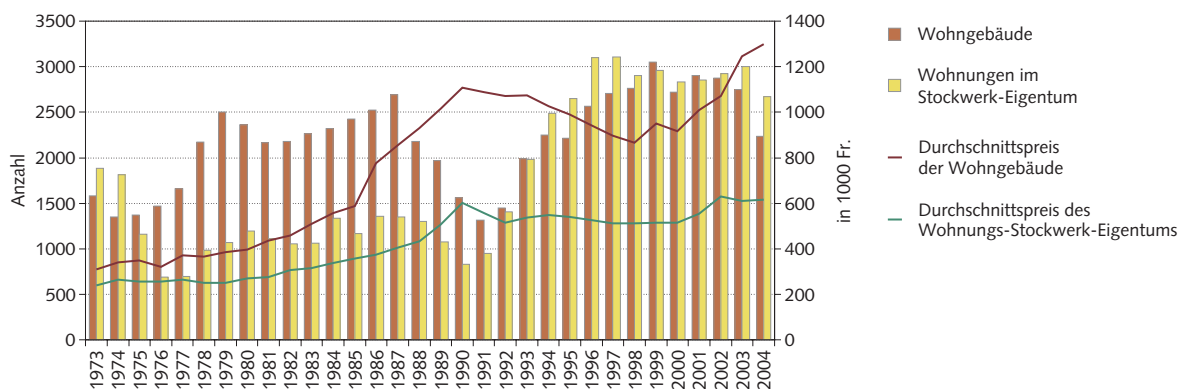
Zahlenmässig viel wichtiger als der Verkauf von Wald, Reben oder landwirtschaftlichen Betrieben (vgl. [Anhang, Tabellen 111, 121 und 125](#)) ist der Handel mit Gebäuden und mit Wohnungen im Stockwerk-Eigentum. Sowohl bezüglich der Anzahl Verkäufe als auch bezüglich der umgesetzten Geldbeträge ist im Rahmen des Handels mit Gebäuden der Kauf von Wohngebäuden der wichtigste Teil. Nach einem Einbruch des Marktes anfangs der Neunzigerjahre hat sich die Zahl der verkauften Wohngebäude bis 2001 von 1 517 auf 3 230 Wohngebäude mehr als verdoppelt. In den folgenden Jahren 2002 und 2003 wurden fast so viele Wohngebäude wie 2001 verkauft. Gegenüber dem Rekordwert von 2001 gab es 2004 einen deutlichen Rückgang um über 20 Prozent.

Nach einem markanten Anstieg Ende der Achtzigerjahre ist der Durchschnittspreis für verkaufte Wohngebäude nach 1990 wieder stark gesunken und hat sich in den folgenden Jahren stabilisiert. Seit 2000 werden die Wohngebäude wieder teurer. Diese Tendenz setzte sich auch 2004 fort, die Preise stiegen um rund 4 Prozent. Von diesem Preisanstieg waren sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser betroffen. Die Anzahl Verkäufe und die Preise der Verkäufe von Wohngebäuden und von Wohnungen im Stockwerk-Eigentum sind aus Grafik 8 ersichtlich.

Grafik 8

Wohnungen im Stockwerk-Eigentum und Wohngebäude 1973–2004

Anzahl und Durchschnittspreise, Kanton Zürich ohne Stadt Zürich



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Zu den Wohngebäuden zählen sowohl Einfamilienhäuser als auch Wohnblöcke mit Dutzenden von Wohnungen. Somit umfasst diese Kategorie sehr unterschiedliche Bauten. Die Unterscheidung nach Ein- und Mehrfamilienhäusern kann aufgrund der zur Verfügung gestellten Handänderungsanzeigen auf dem Wege der Schätzung vorgenommen werden. Dabei gibt die Ausnützungsziffer in einer Bauzone eindeutige Hinweise. Diese Aufteilung der Wohngebäude wird seit 1990 durchgeführt und liefert zuverlässige Werte.

Bei der Mehrzahl aller verkauften Wohngebäude handelt es sich um Einfamilienhäuser: 2 151 der 2004 verkauften Wohngebäude konnten als Einfamilienhäuser, 324 als Mehrfamilienhäuser bestimmt werden. Damit blieb die Zahl der Verkäufe sowohl bei den Einfamilien- als auch bei den Mehrfamilienhäusern deutlich unter den Vorjahreswerten. Für die Hälfte der Einfamilienhäuser wurden im Jahr 2004 weniger als 720 000 Franken bezahlt (Median), dies sind 10 000 Franken mehr als im Vorjahr. Bei den Mehrfamilienhäusern ist dagegen ein Preisrückgang feststellbar, der Median je Einheit sank um sieben Prozent von 1,800 Mio. Franken auf 1,679 Mio. Franken. Die im Jahr 2004 gehandelten Mehrfamilienhäuser bedeckten aber nur rund die halbe Fläche der Mehrfamilienhäuser im Vorjahr. Der Rückgang der Anzahl Verkäufe um 37 Prozent war weniger gross als der Rückgang der Fläche, die mittlere Gebäudegrundfläche ging 2004 gegenüber dem Vorjahr um 27 Prozent zurück. Die Preisschwankungen bei Mehrfamilienhäusern widerspiegeln häufig stärker die Struktur (Grösse) der verkauften Einheiten als deren reale Preisentwicklung. Diese heterogene Gruppe von Gebäuden eignet sich deshalb, im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern, nicht als Preisindikator für die Boden- und Immobilienpreisstatistik.

Ähnliches lässt sich auch zu den Gewerbegebäuden und zu den Gebäuden für Wohn- und Geschäftszwecken sagen: Auch hier sind die jährlichen Preisdifferenzen nur teilweise auf die effektive Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt zurückzuführen, denn auch hier gibt es grosse Unterschiede bei der Gebäudestruktur. Dies führt dazu, dass die drei Masse gewichtetes Mittel, arithmetisches Mittel und Median teilweise deutlich unterschiedliche Werte haben und die Standardabweichung gross ist. Der Median der Quadratmeterpreise für die industriell-gewerblichen Gebäude erreichte 2004 einen Wert von 1 278 Franken (Vorjahr 1 227 Franken). Für die Gebäude für Geschäfts- und Wohnzwecke lag der Median 2004 mit 2 218 Franken deutlich über dem Vorjahreswert von 1 818 Franken. 2004 wurden 144 gewerblich-industrielle Gebäude und 249 Gebäude für Wohn- und Geschäftszwecke verkauft.

Auch Wohnungen im Stockwerk-Eigentum wurden 2004 deutlich weniger verkauft als im Vorjahr. Die Zahl von 3 068 liegt um fast 600 Einheiten unter dem Vorjahreswert. Dieser

Rückgang betrifft alle Wohnungsgrössen. Mit knapp 40 Prozent war der Rückgang bei den grossen Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern am grössten, am geringsten war er bei den 4-Zimmerwohnungen. Der mittlere Preis (Median) für Wohnungen im Stockwerk-Eigentum stieg gegenüber dem Vorjahr um 3,3 Prozent auf 558 000 Franken. Die Grosswohnungen mit 6 und mehr Zimmern wurden deutlich günstiger als im Vorjahr, nachdem bei diesen im Vorjahr ein markanter Anstieg festgestellt wurde. Alle anderen Wohnungsgrössen wurden teurer.

2.4 Grosse Unterschiede bei den regionalen Bodenpreisen

Die Mediane für die einzelnen Regionen weichen zum Teil deutlich vom kantonalen Median ab. Über dem kantonalen Mittel liegen immer die Werte für die Stadt Zürich und die Region Pfannenstiel, häufig auch diejenigen für die Regionen Zimmerberg und Limmattal. Meist deutlich unter dem Kantonsmittel liegen die Werte für die Regionen Weinland und Winterthur-Land. Die Region Winterthur und Umgebung ist in allen Tabellen mit Regionaldaten aufgeteilt in die Stadt Winterthur und die Umgebung von Winterthur (Region Winterthur-Land).

Voraussetzung für die Berechnung aussagekräftiger regionaler Bodenpreise ist eine ausreichend grosse Anzahl von Verkäufen. Beim Verkauf von Rebland oder von landwirtschaftlichen Betrieben ist diese Voraussetzung zum Beispiel nicht erfüllt. Ergebnisse auf kantonaler Ebene sind für sämtliche Immobilienarten in Tabelle 125 dargestellt. Regionale Auswertungen wurden insbesondere für das unbebaute Land, für Gebäude und für Wohnungen im Stockwerkeigentum durchgeführt. Entsprechende Ergebnisse für unbebautes Land sind in den Anhang-Tabellen 211 bis 281 zu finden. Daten für Gebäude, und hier insbesondere für Einfamilienhäuser, sind in den Tabellen 301 bis 331 zusammengestellt, diejenigen für Wohnungen im Stockwerk-Eigentum in den Tabellen 401 bis 461.

Beim unbebauten Wohnbauland waren in allen Regionen genügend Verkäufe getätigt worden, um Auswertungen durchzuführen. Auffallend gross war 2004 der Umsatz von Wohnbauland in den Regionen Unterland, Winterthur und Umgebung und Oberland. In den meisten Regionen wurden demgegenüber nur wenige Verkäufe von Gewerbe- und Industrieland gezählt. Wesentlich mehr Verkäufe wurden beim Bauland für Geschäfts- und Wohnzwecke realisiert. Besonders viele Verkäufe von Bauland für Geschäfts- und Wohnzwecke gab es in der Region Unterland. Im Gegensatz dazu gab es in der Stadt Zürich sowie in der Region Limmattal nur wenige solche Verkäufe. Beim unbebauten Bauland liegen die Preise in der Stadt Zürich besonders deutlich über dem Kantonsmittel. Dies ist nicht erstaunlich, da unbebautes Land in der Stadt Zürich sehr knapp ist. Der hohe Wert des 75%-Quantils beim Wohnbauland in der Region Pfannen-



stiel zeigt, dass hier für besonders gute Lagen fast unbegrenzt hohe Preise bezahlt werden.

Bei den verkauften Gebäuden (Tabelle 301) fallen ebenfalls die weit über dem Kantonsmittel liegenden Quadratmeterpreise für die Stadt Zürich auf. Zu besonders tiefen Preisen wurden Gebäude demgegenüber in den Regionen Weinland und Winterthur-Land verkauft. Die sehr grosse Standardabweichung bei den gewerblich-industriellen Gebäuden zeigt, dass die Quadratmeterpreise für solche Gebäude stark streuen.

Der mittlere Preis (Median) für Einfamilienhäuser lag im Jahr 2004 bei 720 000 Franken. Der Preis eines Einfamilienhauses hängt neben der Mikro- und der Makrolage sowie dem Ausbaustandard auch von der Grösse des Grundstückes ab. In Grafik 9 sind diese Preise nach Regionen gegliedert für die Jahre 1998 bis 2004 dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass Einfamilienhäuser in der Region Pfannenstiel mit grossem Abstand am teuersten sind, obwohl die Preise in dieser Region gegenüber dem Vorjahre nachliessen. Deutlich über dem kantonalen Mittel liegen die Preise auch in der Region Zimmerberg und in der Stadt Zürich. Günstiger wurden Einfamilienhäuser ausser in der Region Pfannenstiel auch in der Region Limmattal und in den Städten Zürich und Winterthur. Teurer als im Vorjahr waren Einfamilienhäuser insbesondere in den Regionen Knonaueramt, Oberland, Furtal und Glattal. Trotz des Preisanstieges sind Einfamilienhäuser in der Region Oberland noch immer relativ günstig. Noch günstiger sind solche Gebäude im Weinland und in der Umgebung von Winterthur.

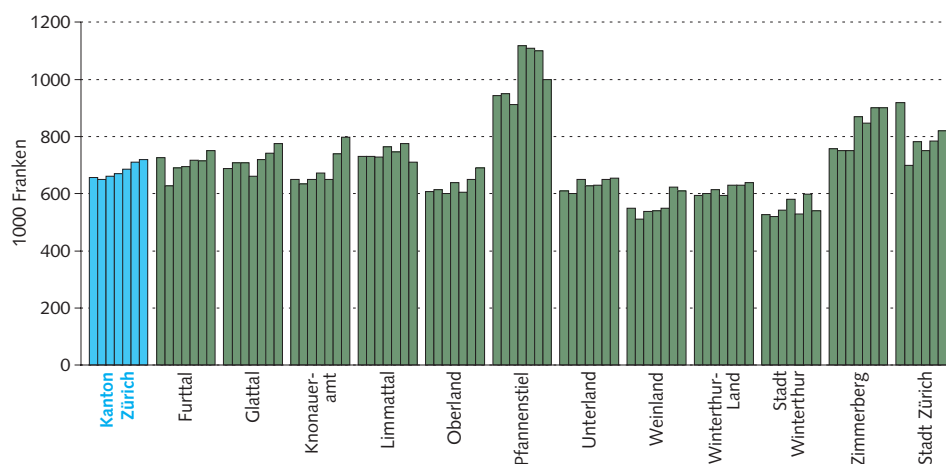
Trotz des deutlichen Rückgangs der Anzahl Verkäufe gegenüber dem Vorjahr weisen die Wohnungen im Stockwerk-Eigentum auch 2004 ein bedeutendes Marktvolumen auf. Bezüglich der Preise weicht die Region Pfannenstiel auch hier markant vom kantonalen Mittel und von allen anderen Regionen ab. Auffallend ist der sehr hohe Wert von 1,28 Mio. Franken des 75%-Quantils für diese Region. Dieser Wert liegt weit über dem zweithöchsten Wert von 930 000 Franken in der Stadt Zürich. Die Gliederung der Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrössen zeigt überdurchschnittlich hohe Preise für Eigentumswohnungen in der Region Pfannenstiel bei allen Wohnungsgrössen. Bei den meisten Wohnungsgrössen lagen auch die Werte für die Region Zimmerberg über dem Mittel. Deutlich günstiger war der Erwerb von Eigentumswohnungen in der Umgebung von Winterthur und in der Region Weinland (Tabelle 401).

Wohnungen mit 4 oder 4½ Zimmern sind die häufigste Grösse aller im Stockwerk-Eigentum gehandelter Wohnungen. Die überdurchschnittlich hohen Preise für 4 und 4½-Zimmerwohnungen im Stockwerk-Eigentum in der Region Pfannenstiel und in der Stadt Zürich wird aus Grafik 10 ersichtlich. In diesen beiden Gebieten, sowie in den Regionen Furtal, Weinland und Limmattal, stiegen die Preise von 4 und 4½-Zimmerwohnungen im Stockwerk-Eigentum gegenüber dem Vorjahr um mehr als 10 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr ging der mittlere Verkaufspreis 2004 nur in der Umgebung von Winterthur zurück. In den übrigen Regionen stieg er zwischen einem und zehn Prozent. Am günstigsten waren 4 und 4½-Zimmerwohnungen in der Umgebung von

Grafik 9

Preise für Einfamilienhäuser 1998–2004

in 1000 Franken, Median



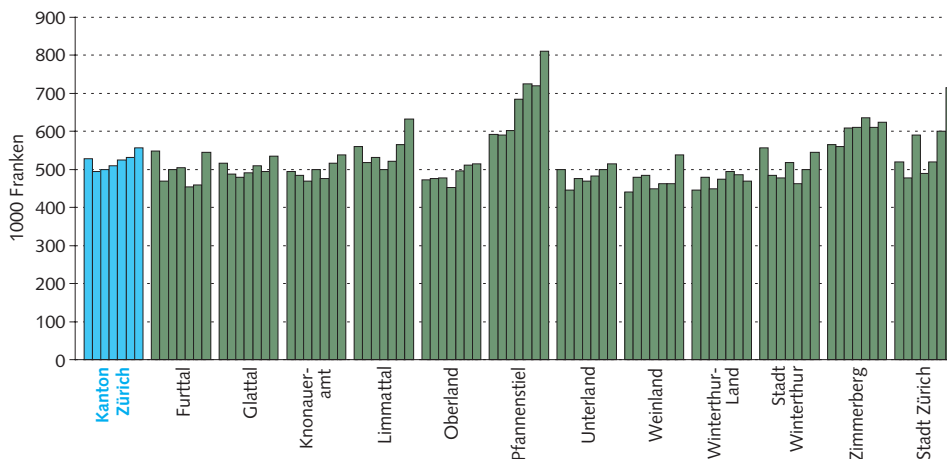
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



Grafik 10

Preise für 4-Zimmer-Eigentumswohnungen 1998–2004

in 1000 Franken, Median



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Winterthur sowie in den Regionen Unterland und Oberland. Bei den Auswertung zu Wohnungen im Stockwerkeigentum werden die 4 1/2-Zimmer-Wohnungen zu den 4-Zimmer-Wohnungen gezählt. Analoges gilt auch bei den übrigen Wohnungsgrößen.

2.5 Teures Wohnbauland in den Zürichsee-Gemeinden

Viele Anfragen zur Bodenpreisstatistik betreffen Bodenpreise in einzelnen Gemeinden. Hier gilt die bezüglich der Anzahl Verkäufe bei den Regionen gemachte Aussage noch verstärkt: Gemeindeauswertungen sind nur dann erlaubt, wenn mindestens drei Angaben zur Verfügung stehen. Auswertungen auf Gemeindeebene werden regelmässig für das unbebaute erschlossene Wohnbauland, für Einfamilienhäuser und für 4-Zimmerwohnungen im Stockwerkeigentum durchgeführt. Die entsprechenden Daten sind in den Tabellen 231, 331 und 445 zu finden, die Ergebnisse in den Karten 1 bis 3 dargestellt.

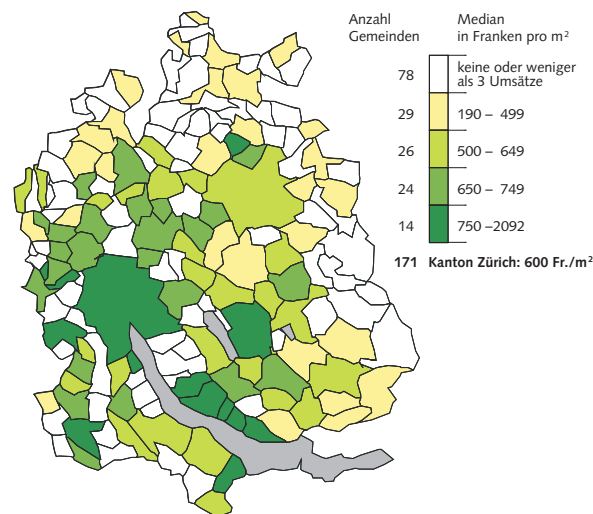
Aus Gründen des Datenschutzes berechnen und veröffentlichen wir nur dann einen Bodenpreis, wenn mindestens drei Handänderungen in die Berechnungen einbezogen werden können. Für 93 Gemeinden konnte 2004 ein Bodenpreis für das erschlossene, unbebaute Wohnbauland berechnet werden, im Vorjahr waren es 106 Gemeinden. In 41 Gemeinden gab es weniger als 3 Handänderungen, weshalb wir auf die Publikation eines Bodenpreises verzichten mussten. In den übrigen 37 Gemeinden fanden 2004 keine Freihandverkäufe von unbebautem, erschlossenem Wohnbauland statt. Deutlich höher ist im Jahr 2004 die Zahl der Gemeinden mit mehr als 3 Verkäufen bei den Einfamilienhäusern, es waren

143 Gemeinden. In 24 Gemeinden gab es weniger als 3 Verkäufe und in 4 Gemeinden keinen einzigen. Mit 79 war die Zahl der Gemeinden mit 3 oder mehr Verkäufen von 4-Zimmerwohnungen im Stockwerkeigentum, für welche ein Preis berechnet werden konnte, weniger gross. In 37 Gemeinden gab es weniger als 3 Verkäufe, in 55 Gemeinden keinen solchen Verkauf.

Karte 1

Durchschnittliche Quadratmeter-Preise für erschlossenes Wohnbauland 2004

pro politische Gemeinde im Kanton Zürich, sämtliche Grundstücksgrößen



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



Aus Karte 1 werden die hohen Bodenpreise für unbebautes erschlossenes Wohnbauland am Zürichsee, insbesondere am rechten Seeufer (Region Pfannenstiel) und in der Stadt Zürich rasch ersichtlich. Im übrigen Kantonsgebiet fällt auf, dass auch im Norden der Agglomeration Zürich und vereinzelt in nördlich von Winterthur gelegenen Agglomerationsgemeinden im Vergleich zur Umgebung hohe Preise für erschlossenes Wohnbauland bezahlt wurden. Im Allgemeinen gilt aber, dass die Nähe zur Stadt Zürich die Bodenpreise erhöht.

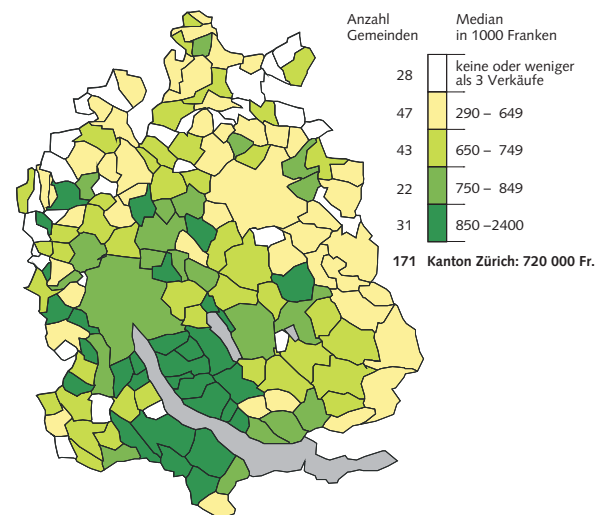
Diese Aussage bestätigt auch Grafik 11. Hier werden die Fahrzeiten im motorisierten Individualverkehr als Mass für die Distanz nach Zürich den Quadratmeterpreisen gegenübergestellt. In Gemeinden mit einer Fahrzeit nach Zürich von über 35 Minuten liegen die Quadratmeterpreise klar tiefer als in Gemeinden mit geringeren Fahrzeiten.

Die Quadratmeterpreise für erschlossenes, unbebautes Wohnbauland liegen in Gemeinden mit tiefem Steuerfuss und überdurchschnittlicher Pro-Kopf-Steuerkraft über dem kantonalen Mittel. Die Auswertung der Ergebnisse nach Gemeindetypen zeigt, dass die höchsten Preise für erschlossenes unbebautes Wohnbauland nicht in den Zentren, sondern in den reichen Gemeinden bezahlt werden. Der Median des Quadratmeterpreises liegt hier bei 943 Franken, in den Zentren jedoch nur bei 580 Franken und damit sogar unter dem Wert der Arbeitsplatzgemeinden (658 Franken). Am günstigsten war der Kauf von Wohnbauland in den gemischten Gemeinden und in den ländlichen Gemeinden (vgl. Tabelle 241 im Anhang). Besonders auffallend ist der sehr hohe Wert von 1 300 Franken des 75-Prozent-Quantils bei den reichen Gemeinden.

Karte 2

Verkäufe von Einfamilienhäusern 2004

pro politische Gemeinde im Kanton Zürich



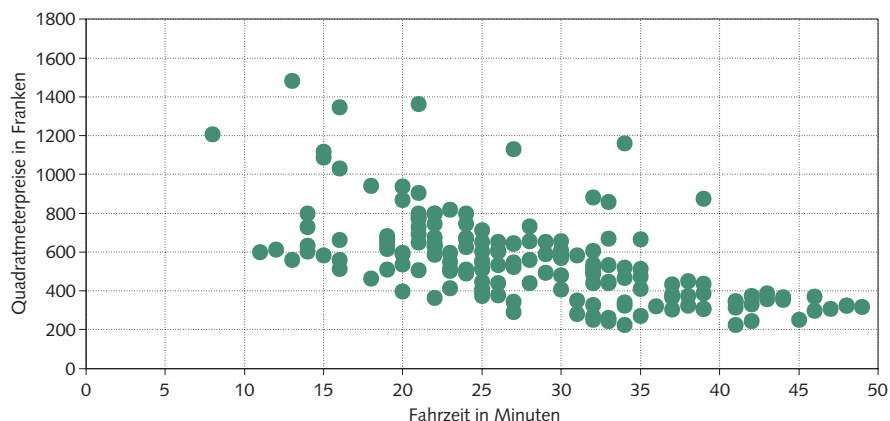
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Die Aufgliederung in dieser Tabelle nach Regionen und Gemeindetyp bestärkt weiter oben getätigte Aussagen: Nirgends sonst im Kanton Zürich werden so hohe Preise für unbebautes Wohnbauland bezahlt wie in den reichen Gemeinden der Region Pfannenstiel, der Median erreichte hier im Jahr 2004 einen Wert von 1589 Franken, das 75-Prozent-Quantil sogar einen solchen von über 2 000 Franken. Deutlich überdurchschnittlich hohe Preise für unbebautes Wohnbauland wurden ausserdem in der Stadt Zürich und

Grafik 11

MIV-Fahrzeit¹ nach Zürich und Bodenpreise (Mittel² 2001–2004)

Vergleich der Gemeinden im Kanton Zürich

¹ Motorisierter Individualverkehr² Erschlossenes Wohnbauland, arithmetisches Mittel der Jahre 2001 bis 2004

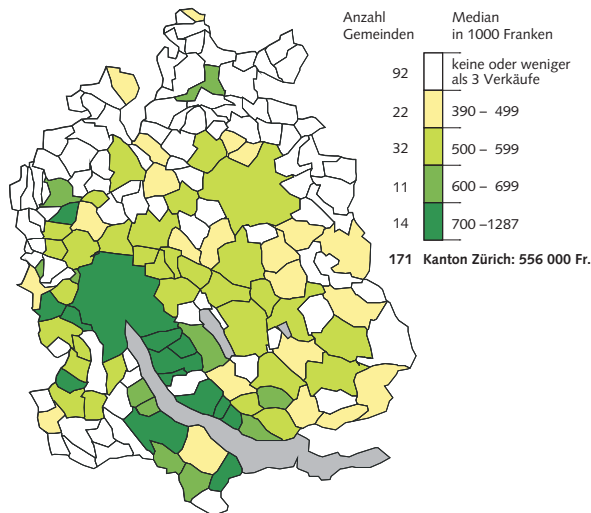
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



Karte 3

Verkäufe von 4-Zimmerwohnungen im Stockwerkeigentum 2004

pro politische Gemeinde im Kanton Zürich



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

in den finanzstarken Gemeinden der Regionen Zimmerberg und Limmattal bezahlt. Die Preise der Region Weinland lagen bei allen Gemeindetypen deutlich unter den entsprechenden Preisen aller anderen Regionen. Am nächsten noch an diese Werte kommen die mittleren Preise in den suburbanen Gemeinden der Region Winterthur und Umgebung und in den gemischten Gemeinden der Regionen Oberland und Unterland.

2.6 Auch Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen am Zürichsee teuer

Die für das unbebaute Land gemachten Aussagen gelten auch für Verkäufe von Einfamilienhäusern (Karte 2) und für 4-Zimmerwohnungen im Stockwerkeigentum (Karte 3). Bei den Verkäufen von Einfamilienhäusern sind die Unterschiede sogar deutlich grösser als beim unbebauten Land. Der Verkaufspreis von Einfamilienhäusern hängt nicht nur vom Landpreis ab, sondern auch vom Ausbaustandard des Hauses und von der Fläche des Grundstückes. Die sehr teuren Einfamilienhäuser insbesondere in den nahe bei Zürich gelegenen Zürichseegemeinden weisen denn auch einen höheren Ausbaustand aus als Einfamilienhäuser in den meisten anderen Regionen. Dies wird insbesondere aus den Zahlen der mittleren Fläche pro Einfamilienhaus ersichtlich, welche in diesen Gemeinden 30 bis 60 Prozent über dem kantonalen Mittel liegt. Mehr als die Hälfte der Einfamilienhäuser kostet hier über 1,5 Mio. Franken. Relativ günstig zu kaufen sind dagegen Einfamilienhäuser in Gemeinden am nördlichen und östlichen Rand des Kantons, also insbesondere im Weinland, in der Umgebung von Winterthur

und im Tösstal. Hier kostet die Hälfte der Einfamilienhäuser in den meisten Gemeinden weniger als 600 000 Franken. Einfamilienhäuser in der Stadt Zürich verfügen über eine um 25 Prozent kleinere Fläche als das Kantonsmittel und sind vor allem deshalb viel günstiger als am Zürichsee.

Auch 4-Zimmerwohnungen im Stockwerkeigentum sind am Zürichsee am teuersten. Hier ist der Unterschied zwischen rechtem Ufer (Goldküste) und linkem Ufer besonders markant. Die Hälfte der im Jahr 2004 verkauften 4-Zimmerwohnungen im Stockwerkeigentum kosteten in den Gemeinden Zumikon, Küsnacht, Meilen und Erlenbach mehr als 1,2 Mio. Franken. Etwas günstiger, aber immer noch relativ teuer sind solche Wohnungen in der Stadt Zürich, in weiteren Gemeinden am Zürichsee und in einigen anderen stadtnahen Vorortsgemeinden. Soweit Eigentumswohnungen überhaupt in den Gemeinden im Osten und Norden des Kantons angeboten wurden, lag ihr Preis deutlich unter dem Kantonsmittel von 556 000 Franken.

Die neuen Gemeindekarten der Indikatoren Einfamilienhaus und 4-Zimmerwohnung im Stockwerkeigentum bestätigen damit die zum unbebauten Wohnbauland getätigten Ausführungen. Die Aussage, dass überall dort wo das Bauland teuer ist auch Einfamilienhäuser und Wohnungen im Stockwerkeigentum teuer sind, überrascht weiter nicht. Interessant ist aber, dass die Unterschiede zwischen billigen und teuren Gebieten bei Einfamilienhäusern und Wohnungen im Stockwerkeigentum grösser sind als beim Bauland. Dort wo das Bauland teuer ist, wird in der Regel grosszügiger gebaut. Die Häuser und Wohnungen haben eine grössere Grundfläche und einen höheren Ausbaustandard.

Der Tabellensatz (Anhang) ist unter:

www.statistik.zh.ch/statistik.info/xls/2005_17.xls abrufbar.

statistik.info

Unter der Bezeichnung «statistik.info» veröffentlicht das Statistische Amt des Kantons Zürich statistische Kurzberichte, Analysen und Kommentare im Internet. Das bestehende Angebot wird laufend ausgebaut: Pro Jahr kommen rund 30 Berichte zu verschiedenen Themen neu hinzu, so dass Sie hier immer den aktuellen Stand der kantonalen Statistik finden. Die einzelnen Beiträge liegen im pdf-Format vor. Von Fall zu Fall können Excel-Tabellen die pdf-Files ergänzen – damit haben Sie die Möglichkeit, direkt an Ihrem PC eigene Berechnungen anzustellen.

www.statistik.zh.ch/statistik.info

NewsStat

Der elektronische Rundbrief «NewsStat» ergänzt das Angebot: Er informiert Sie – ungefähr im Monatsrhythmus – über sämtliche Neuerscheinungen im Rahmen von «statistik.info».

www.statistik.zh.ch/newsstat

© 2005

Abdruck nur mit Quellenangabe erlaubt.

Statistisches Amt des Kantons Zürich
European Statistical Data Support
Bleicherweg 5
8090 Zürich

www.statistik.zh.ch

Telefon: 044 225 12 00

Fax: 044 225 12 99

E-Mail: datashop@statistik.zh.ch

Auskünfte zur vorliegenden Publikation

Felix Bosshard

Telefon: 044 225 12 23

E-Mail: felix.bosshard@statistik.ji.zh.ch

statistik.info
Daten, Informationen, Analysen @ www.statistik.zh.ch