

Bodenpreisentwicklung der Stadt Zürich in der Statistik

10. Generalversammlung des Vereins Zawonet
Zürich, 30.03.2023
Urs Rey, Statistik Stadt Zürich

«Die kontinuierliche Dokumentation von Wohnverhältnissen im Allgemeinen und von Bau- und Immobilienmärkten im Besonderen hat hierzulande ihren mutmasslichen Ursprung im Statistischen Amt der Stadt Zürich.

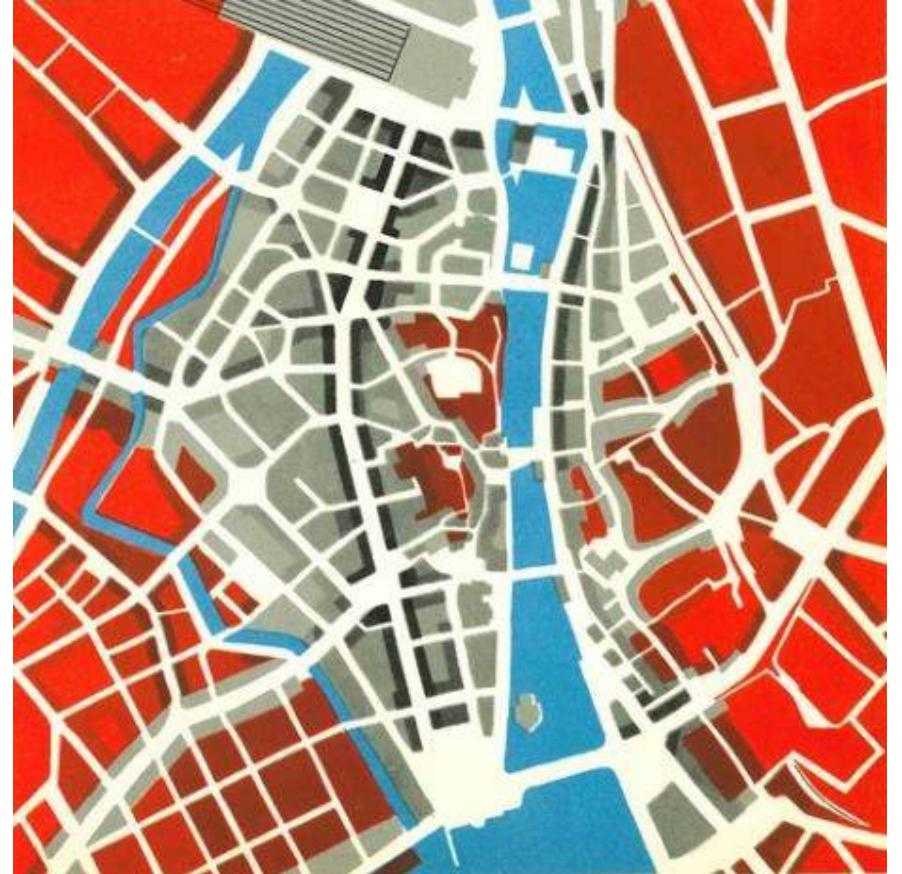
Die Zürcher Statistiker haben um die vorletzte Jahrhundertwende die **Marktbeobachtung** und -forschung quasi **erfunden**.

Kein Gebäudepark und kein damit verbundener kommunaler Immobilienmarkt wurde in der Folge umfassender und zudem **ohne Unterbruch** besser **dokumentiert** und erforscht als derjenige der Stadt Zürich.»

Urs Hausmann, 2019

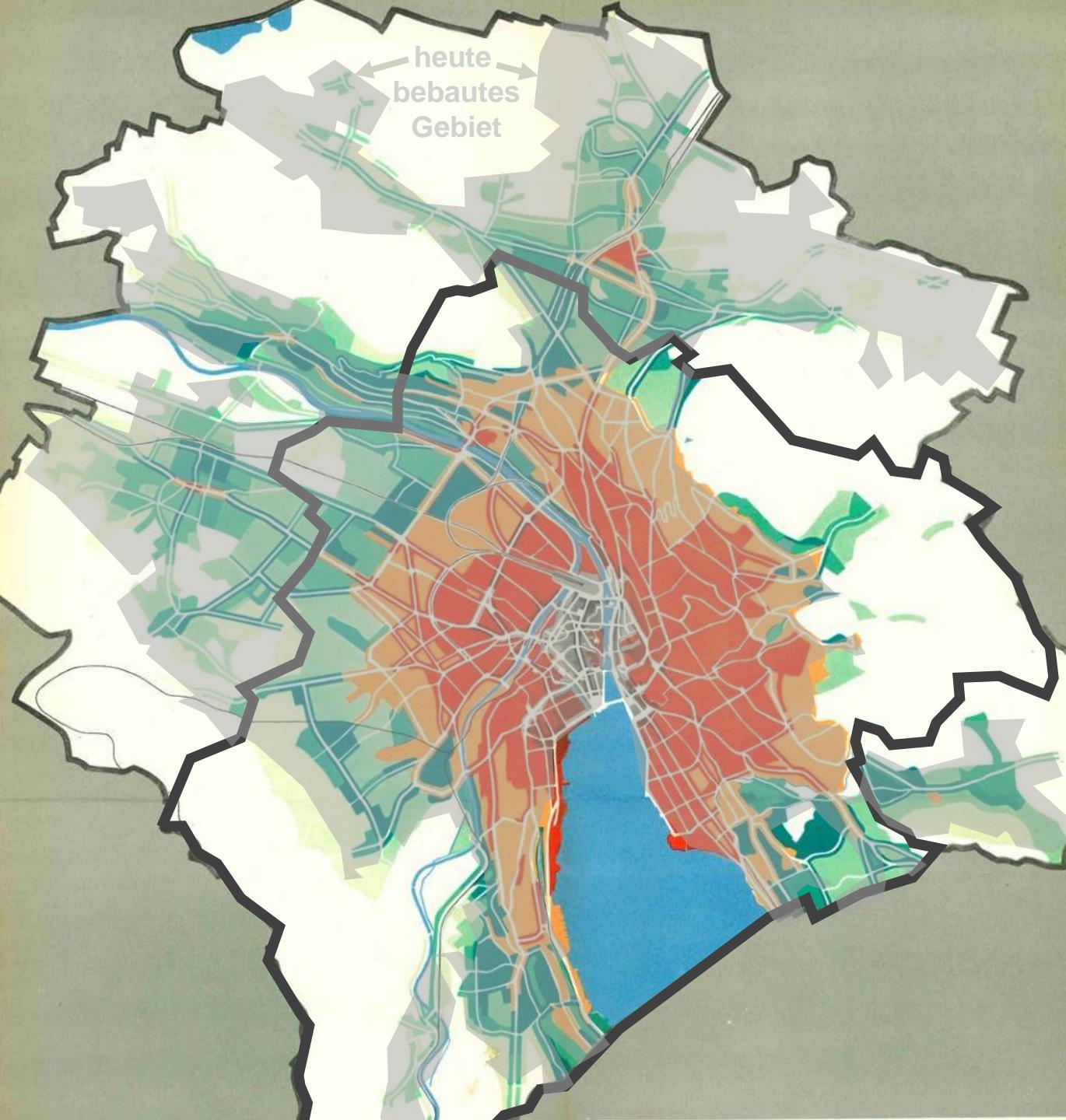
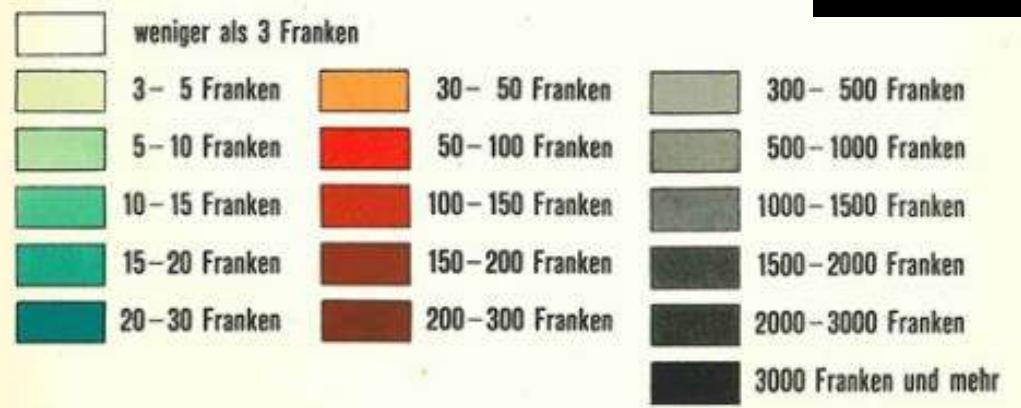
Meilensteine der statistischen Marktbeobachtung

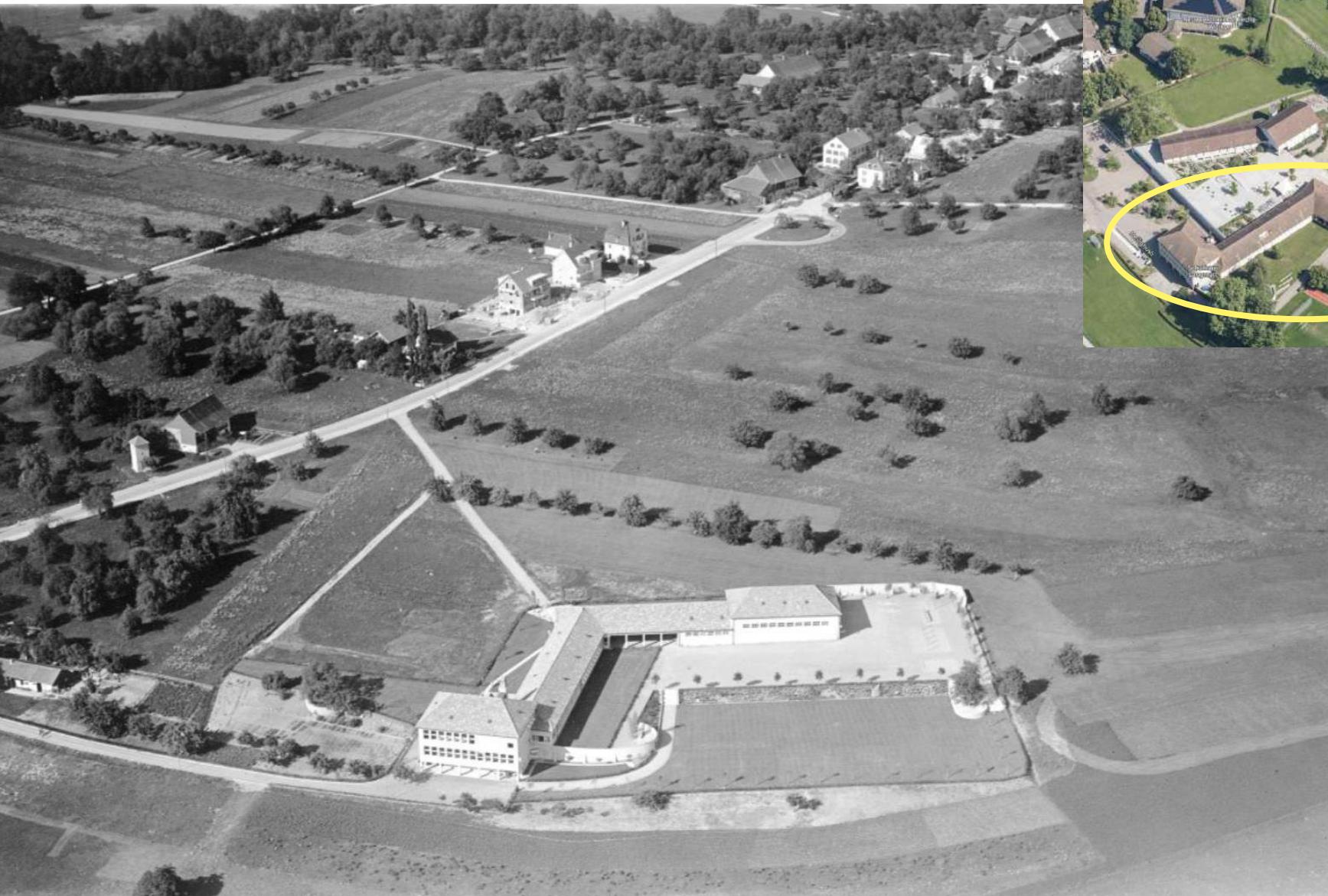
Jahr	Erhebung
1894	Kommunale Volkszählung der neu vereinigten Stadt Zürich
1897	Wohnungs-Enquête der Stadt Zürich
1900	Erste Leerwohnungszählung der Schweiz (seither jährlich)
Ab 1906	Erhebung der Bautätigkeit (zurück bis 1896)
Ab 1924	Publikationen zu Liegenschaftenmarkt und -Preisen (zurück bis 1912)
Ab 1925	Mietpreis-Index (zurück bis 1914)
Ab 1932	Zürcher Baukostenindex
1945	Areal, Liegenschaften und Grundbesitz in der Stadt Zürich Bodenpreiskarte 1936 <i>Geplante Liegenschaften von 1936</i>



Ein Quadratmeter Boden kostet:

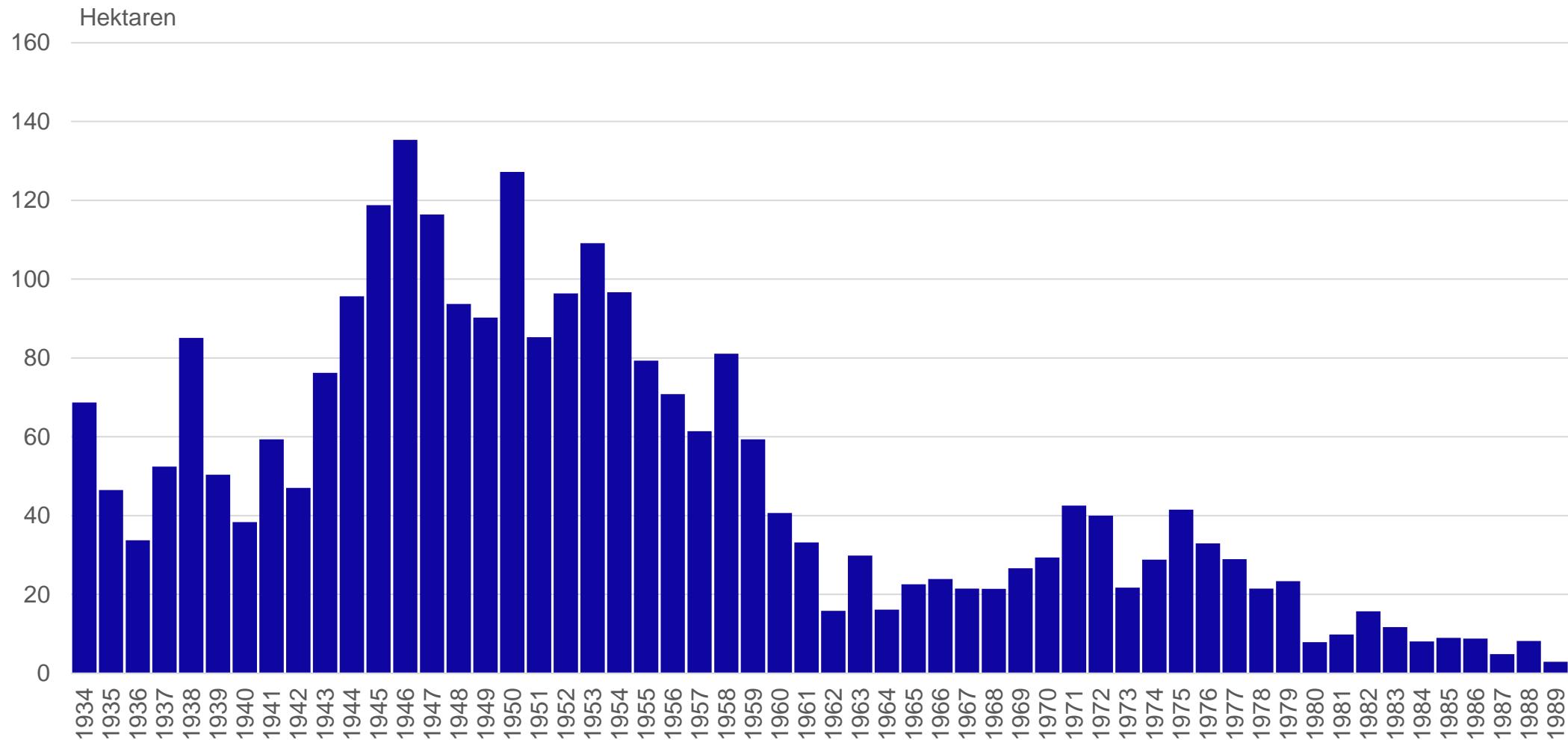
1936





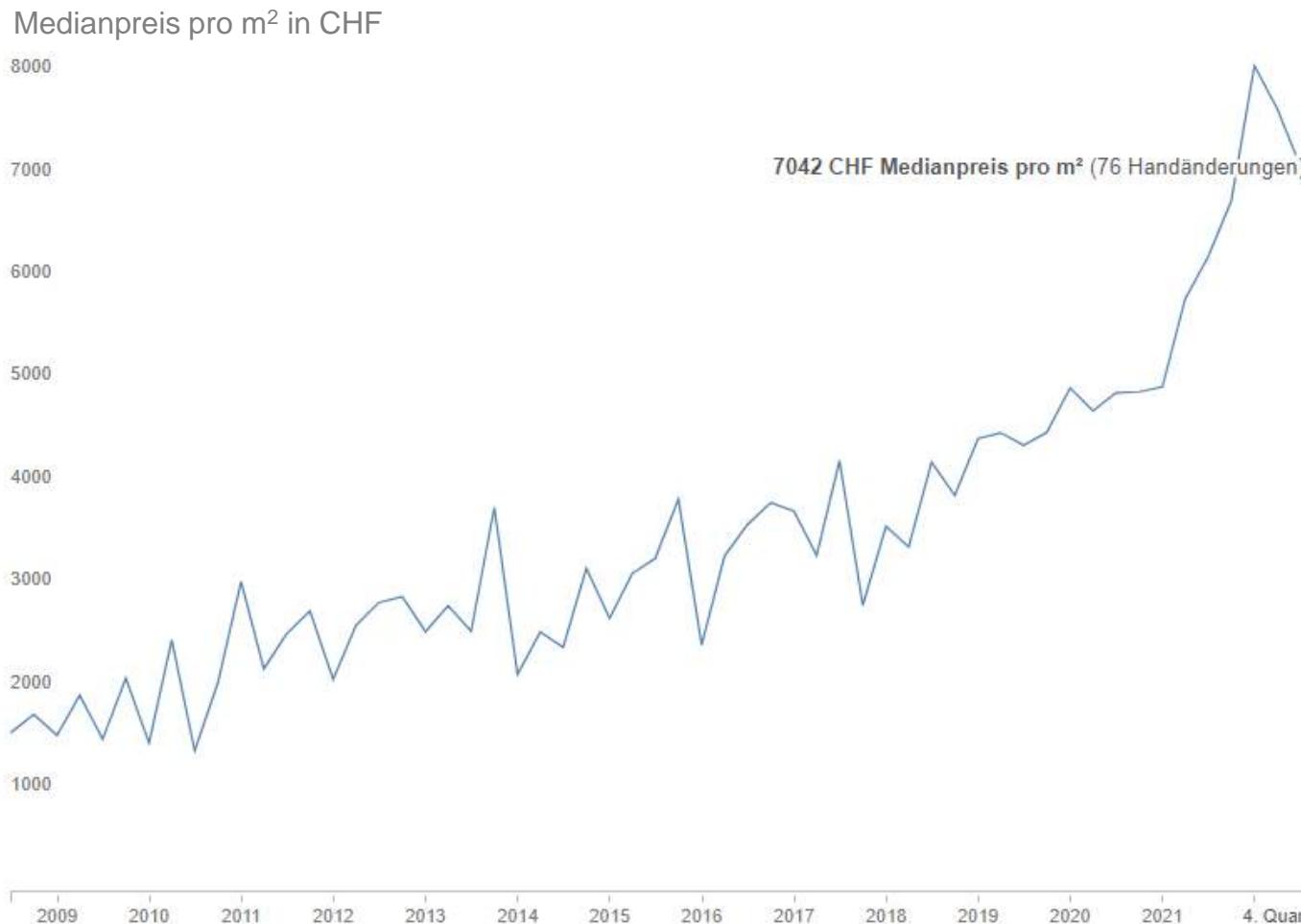
Witikon
Primarschulhaus
Langmatt, 1933

Fläche der Freihandverkäufe von unbebautem Land 1934 – 1989



Seit 2022: Liegenschafts- und «Bodenpreise» online

«Impliziter Näherungswert für den Bodenpreis» pro Quartal:
Verkaufspreis abzüglich Versicherungswert (pro m²)



Applikation LIMA zum Abruf von Liegenschaftspreisen

Preise

- Preis pro m² Grundstücksfläche
- Preis pro m² Grundstücksfläche, abzgl. Versicherungswert
- Stockwerkeigentum pro m² Wohnungsfläche

Art

- Ganze Liegenschaften
- Stockwerkeigentum
- Alle Verkäufe

Ganze Liegenschaften
Ganze Stadt, Medianpreise in CHF

Nach Zonenart gemäss BZO 2016

Jahr	Total	Z	K	Q	W2	W3	W4	W5	W6
2022	7 536	14 337	31 870	23 421	5 584	4 474	6 408	10 049	17 706
2021	5 798	20 842	30 444	16 360	4 374	3 868	5 006	8 403	16 417
2020	4 767	3 887	10 908	12 417	3 902	3 180	4 214	7 880	22 191
2019	4 393	2 526	36 729	11 927	3 889	2 619	3 661	7 343	16 307

Nach Zonenart gemäss BZO 1999

Jahr	Total	Z	K	Q	W2	W3	W4	W5	
2018	3 787	2 958	17 201	10 453	–	2 955	3 178	3 922	5 616
2017	3 168	3 933	23 723	9 616	–	2 620	2 667	5 445	4 826
2016	3 326	5 200	9 912	7 176	–	2 839	2 607	3 572	8 656
2015	3 109	6 178	14 883	6 264	–	2 533	2 134	4 430	3 384
2014	2 595	1 236	10 632	7 495	–	2 089	2 254	2 367	2 483
2013	2 639	1 946	20 538	5 494	–	2 332	2 175	3 000	7 322
2012	2 578	4 263	26 019	6 816	–	1 909	1 954	3 326	8 785
2011	2 526	1 353	16 147	6 522	–	2 098	1 831	2 411	5 089
2010	1 718	2 947	3 660	4 620	–	1 323	1 117	2 381	1 190
2009	1 670	1 682	14 115	4 252	–	1 306	1 229	1 582	3 009
2008	1 634	2 294	12 212	3 501	–	1 615	1 236	1 767	4 072

Erneute Abfrage

Daten herunterladen

[csv](#)

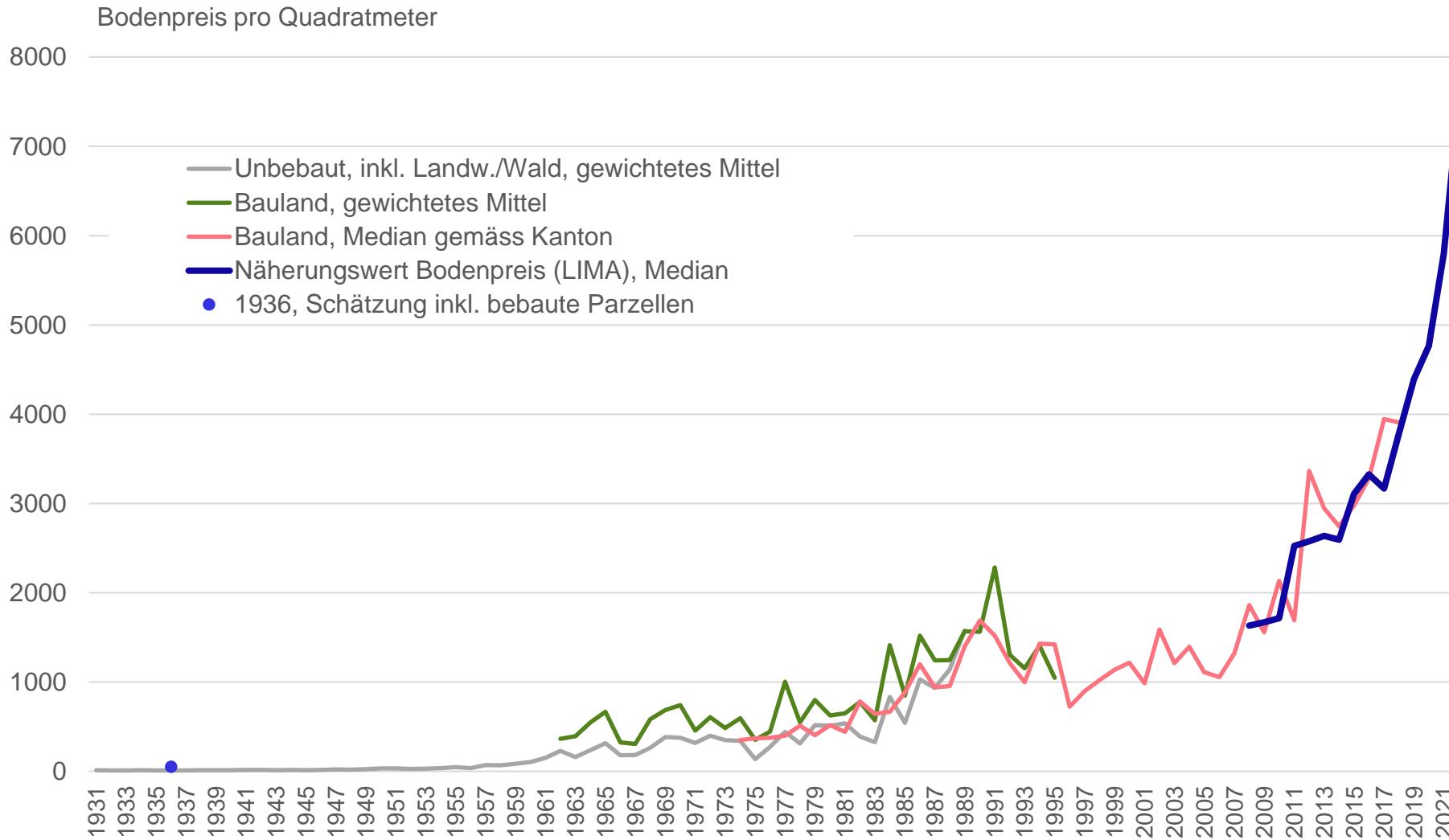
[xlsx](#)

[OGD](#)

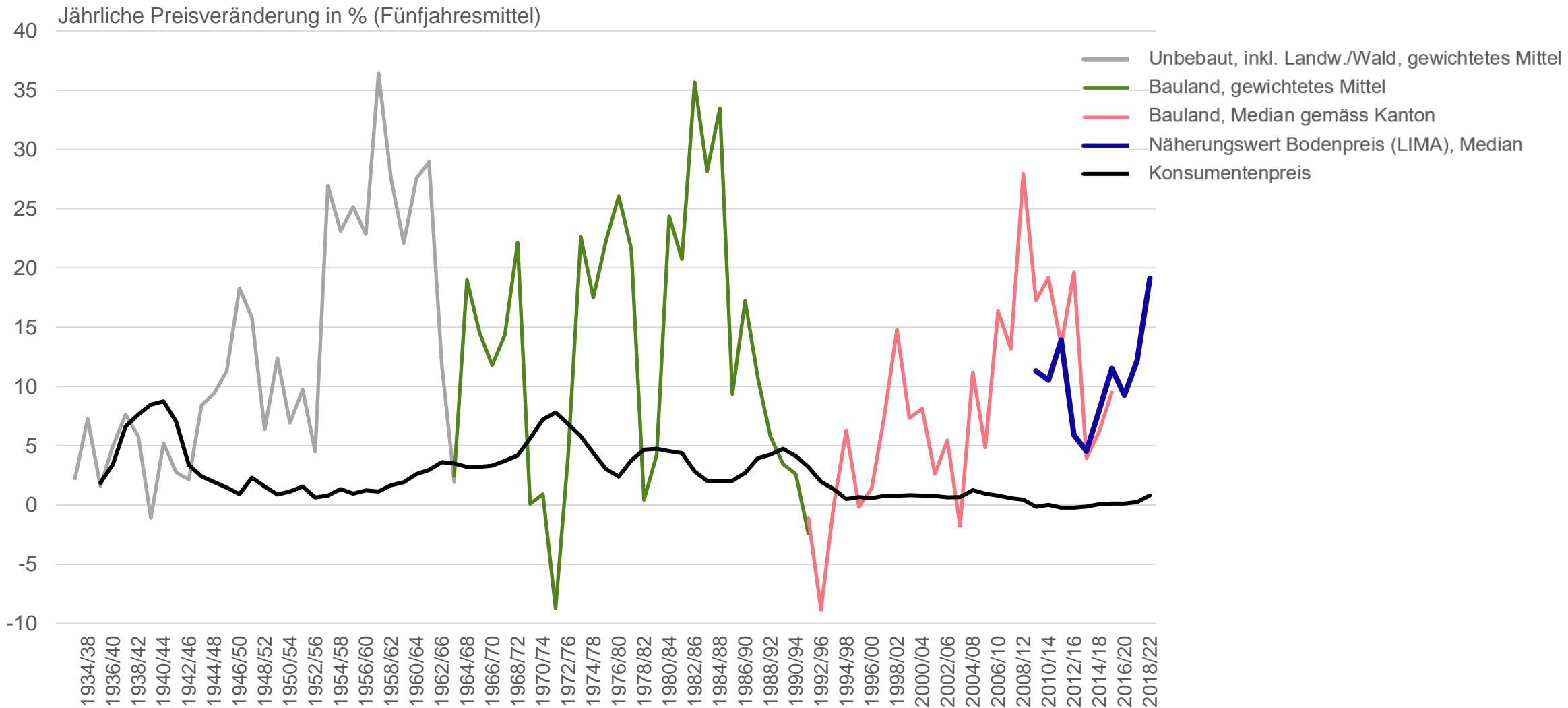
Impliziter Näherungswert für Bodenpreis

- Nur bebaute Grundstücke
- Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche abzüglich Versicherungswert (=Wiedererstellungswert)
- Nur ganze Liegenschaften (ohne Stockwerkeigentum)
- Aggregiert für ganze Stadt (Zonenart / Kreis / Quartier)
- Wieso bebaute Grundstücke?
Praktisch kein unbebautes Land mehr
- Unterschied zu Bodenpreis
 - Wiedererstellungswert ≠ Zeitwert
 - Versicherungswert ≠ Erstellungskosten
 - Ertragswert nicht berücksichtigt
 - Effektive Bodenpreis tendenziell höher

Bodenpreisentwicklung 1931 bis 2022

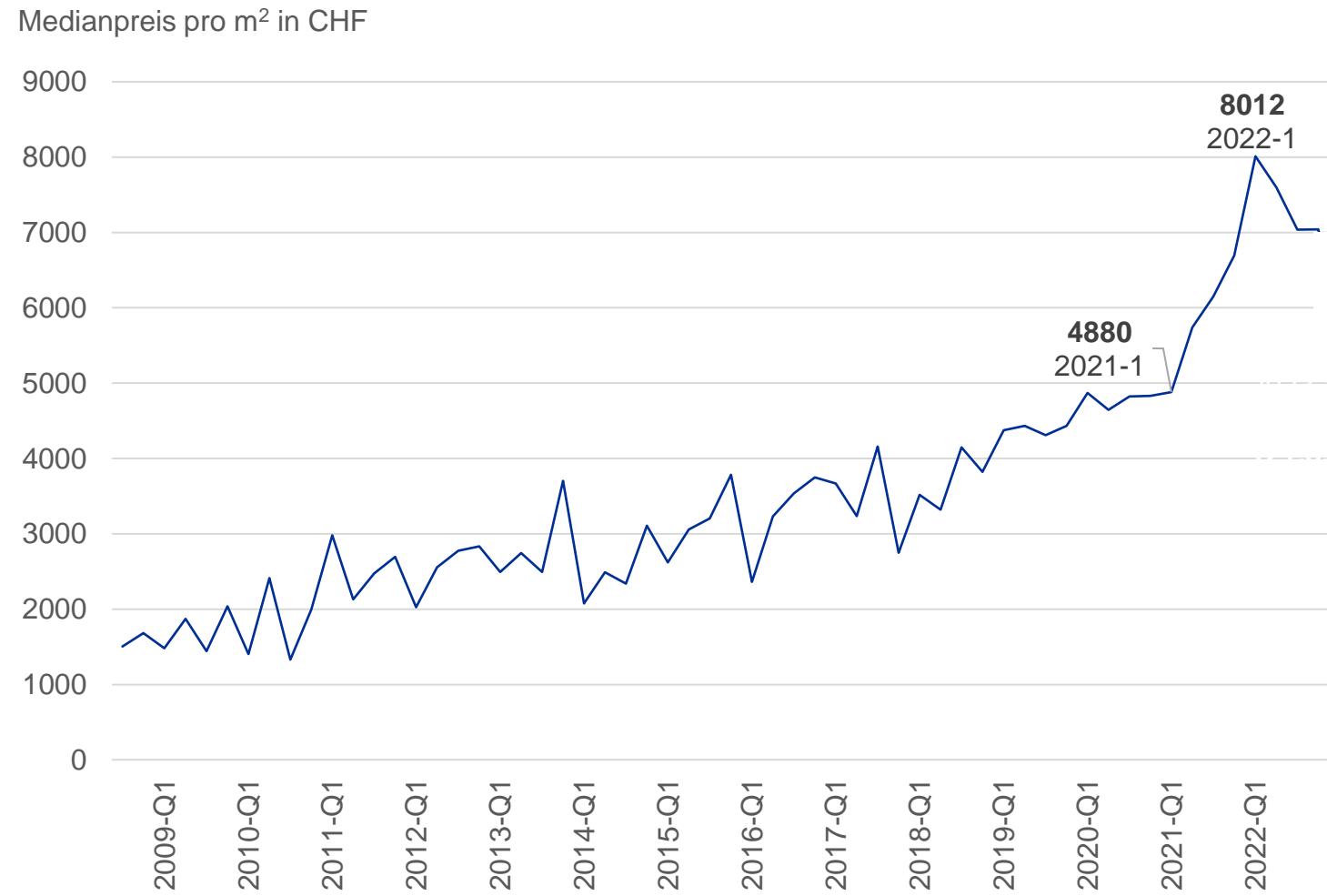


Jährliche Bodenpreisseigerung 1936 bis 2022



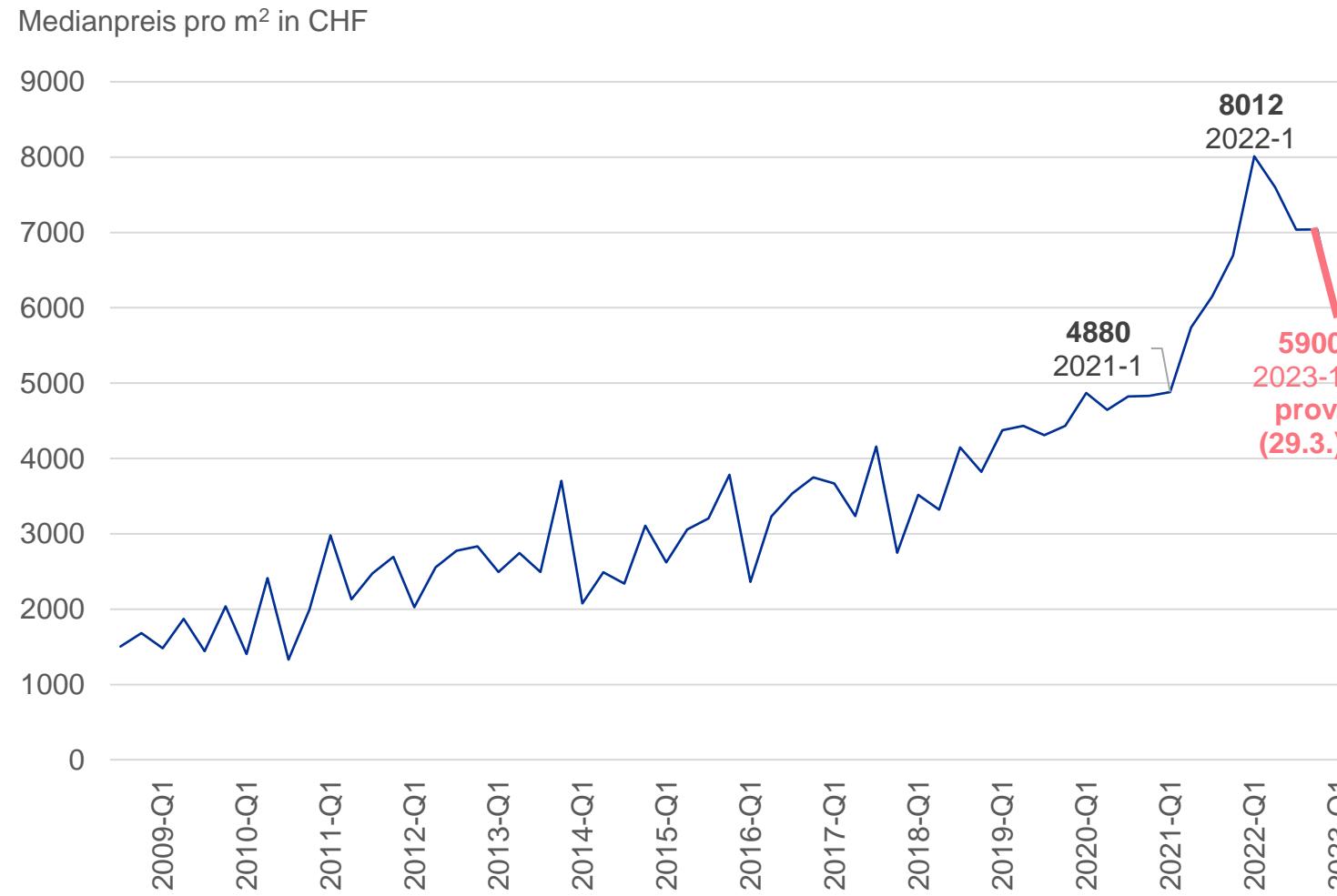
Aktueller Stand

Impliziter Näherungswert für den Bodenpreis pro Quartal



Aktueller Stand (1. Quartal 2023)

Impliziter Näherungswert für den Bodenpreis pro Quartal



Zur aktuellen Situation

«Der Transaktionsmarkt ist zu Eis gefroren, wie in tiefsten Winterwochen. Die **Leitzinsanhebungen** der Zentralbanken verteuern Finanzierungen. Das **drückt**, nach Logik der Finanzmathematik, **die Marktwerte von Liegenschaften**.

Doch wo deren fairer Wert zurzeit liegt, darüber sind sich Kauf- und Verkaufsinteressenten nicht einig, auch weil sie nicht wissen, wie es an der Zinsfront weitergeht. Wer sich auf einen Deal einlässt, **könnte zu viel für eine Immobilie zahlen** – oder zu wenig bekommen. Die Phase der **Preisfindung ist** – noch – **nicht beendet.**»

Birgitt Wüst, März 2023

Mietpreiserhebung 2022

Geografischer Raum:

Typ der Wohnung:

Alle Wohnungen
 Gemeinnützig
 Nicht gemeinnützig

Anzahl Zimmer:

2 Zimmer
 3 Zimmer
 4 Zimmer

Ebene Mietpreis:

Mietpreis pro Quadratmeter
 Mietpreis pro Wohnung

Art der Miete:

Nettomiete
 Bruttomiete

Die untenstehenden Mietpreise entsprechen Ihren Suchkriterien

Für Detailinformationen zur Verteilung der geschätzten Mietpreise wählen Sie eine Zeile aus (alle Angaben in CHF/Monat).

Gliederung	Median	Konfidenzintervall
► Ganze Stadt	1920	1890 bis 1950
▼ Neubau bis 2 Jahre	3060	2857 bis 3323

Lagemass	Wert	Konfidenzintervall
10. Perzentil	2334	1905 bis 2853
25. Perzentil	2750	2263 bis 3031
Median	3060	2857 bis 3323
75. Perzentil	3440	3250 bis 3850
90. Perzentil	3712	3440 bis 5065
Durchschnitt	3078	2873 bis 3283

► Neubezug bis 2 Jahre	2135	2063 bis 2193
► Bestand Mietverträge 2-10 Jahre	1990	1964 bis 2033
► Bestand Mietverträge 11-20 Jahre	1690	1615 bis 1734
► Bestand Mietverträge über 20 Jahre	1436	1379 bis 1538

Daten herunterladen

[csv](#) [xlsx](#) [OGD](#)

Geografischer Raum:

Typ der Wohnung:

Alle Wohnungen
 Gemeinnützig
 Nicht gemeinnützig

Anzahl Zimmer:

2 Zimmer
 3 Zimmer
 4 Zimmer

Ebene Mietpreis:

Mietpreis pro Quadratmeter
 Mietpreis pro Wohnung

Art der Miete:

Nettomiete
 Bruttomiete

Die untenstehenden Mietpreise entsprechen Ihren Suchkriterien

Für Detailinformationen zur Verteilung der geschätzten Mietpreise wählen Sie eine Zeile aus (alle Angaben in CHF/Monat).

Gliederung	Median	Konfidenzintervall
► Ganze Stadt	1101	1092 bis 1113
▼ Neubau bis 2 Jahre	1502	1490 bis 1617

Lagemass	Wert	Konfidenzintervall
10. Perzentil	1236	1159 bis 1363
25. Perzentil	1364	1278 bis 1453
Median	1502	1490 bis 1617
75. Perzentil	1640	1614 bis 1696
90. Perzentil	1976	1698 bis 2155
Durchschnitt	1545	1488 bis 1602

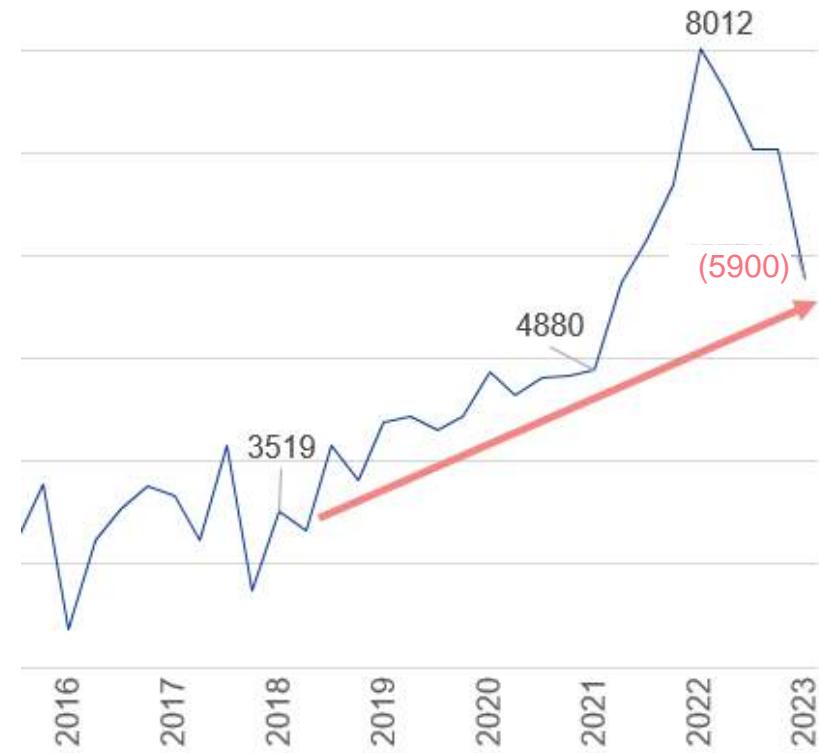
► Neubezug bis 2 Jahre	1069	1054 bis 1104
► Bestand Mietverträge 2-10 Jahre	1150	1133 bis 1166
► Bestand Mietverträge 11-20 Jahre	1092	1062 bis 1108
► Bestand Mietverträge über 20 Jahre	1039	1022 bis 1062

Daten herunterladen

[csv](#) [xlsx](#) [OGD](#)

Fazit

- Bodenpreise seit 2010 stark gestiegen
 - In zwölf Jahren (2010 bis 2022) Vervierfachung der Preise
 - In acht Jahren (2014 bis 2022) Verdreifachung der Preise
 - In vier Jahren (2018 bis 2022) Verdoppelung der Preise
- Weitere Preisentwicklung noch nicht absehbar
 - Preisspitze wurde im ersten Quartal 2022 erreicht
 - Seither wieder deutlicher Rückgang
 - Aktuelles Preisniveau liegt im Trend der Jahre 2017 bis 2020
- Die Auswirkungen des starken Preisanstiegs auf die Mietpreise sind deutlich erkennbar.
Die Spaltung des Mietmarkts akzentuiert sich.



Vielen Dank

Zürich, 30.03.2023
Urs Rey

