



# Null Bock auf Fake News?

## Lies wahre Storys.

Hier klicken!



TagesAnzeiger

## Wo die Seefeldisierung heute stattfindet

Eine Erhebung zeigt: Die Zürcher Bodenpreise stiegen zuletzt markant an. Zwischen den Quartieren gibt es starke Unterschiede – sowie ein paar Überraschungen.



Preistreiber für umliegende Quartiere: Die Europaallee entlang der Zuggleise. (Foto: Urs Jaudas)

Wer Häuser verlottern lässt, kann am Ende dafür belohnt werden. Insbesondere dann, wenn die Objekte an einer guten Lage stehen. 32,3 Millionen Franken bezahlte die Stadt Zürich für sogenannten Gammelhäuser im Kreis 4. Die Liegenschaften an der Neufrankengasse und Magnusstrasse dienten in den letzten Jahren vor allem als Drogenumschlagplatz für Junkies und Dealer.

Mit Blick zurück erscheint der Verkauf umso wertvoller. Der ehemalige Besitzer hatte die Häuser zwischen 2002 und 2010 deutlich günstiger erworben – zu einem geschätzten Preis von 15 Millionen Franken, wie [Tagesanzeiger.ch/Newsnet](http://tagesanzeiger.ch/Newsnet) gestern publik machte. Bleibt ein Plus von 17 Millionen Franken. Auf den ersten Blick paradox: Während der Besitzer die Häuser mehr oder weniger zerfallen liess, stieg ihr Wert stetig an.

Martin Sturzenegger  
Redaktor Zürich  
@Marsjournal Mathias Lutz  
Interaction Newsdesigner  
@mathiaslutz 28.02.2017

### Artikel zum Thema

#### Mit Gammel Geld machen



Anfang Februar hat die Stadt drei Problemhäuser im Kreis 4 gekauft. Für den früheren Besitzer hat sich das Geschäft gelohnt. Dies legen neue Zahlen nahe. [Mehr...](#)

Beat Metzler. 27.02.2017

#### Das ist das neuste Hochhaus-Trio

Der Grundstein für die letzte Bauetappe der Europaallee beim Zürcher Hauptbahnhof ist heute Mittwoch gelegt worden. [Mehr...](#)

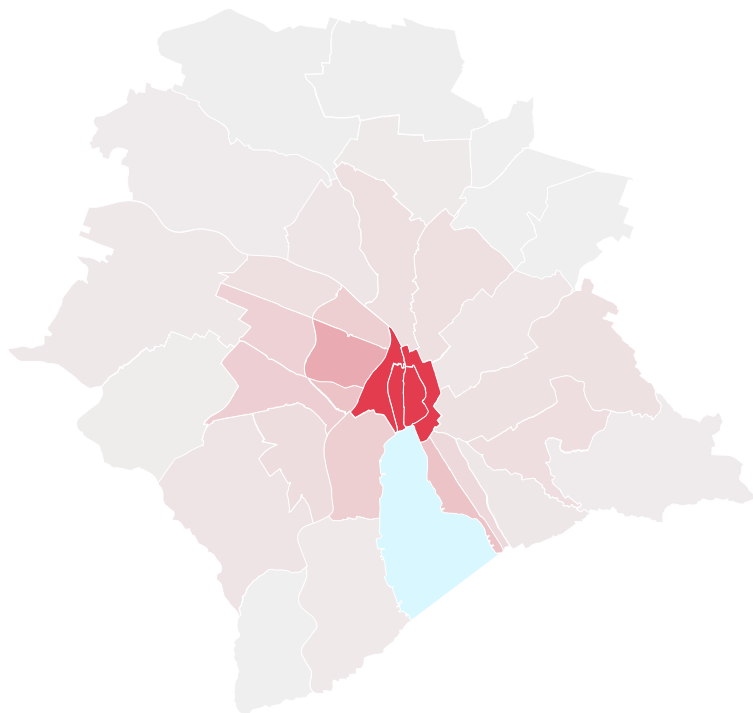
14.09.2016

#### In 20 Jahren werden wir sie lieben

**#12** Die Europaallee ist Zürichs grösste Baustelle. Entsteht hier das neue Zentrum

## Bodenpreise in den Zürcher Quartieren

Klicken Sie auf die Karte, um die Preise pro Quadratmeter anzuzeigen



Medianwerte für die Jahre 2014-2017

Quelle: [Statistik Stadt Zürich](#)

Für die Aufwertung ist die Bodenpreisentwicklung verantwortlich. Eine TA-Auswertung, basierend auf den Daten von Statistik Stadt Zürich, zeigt, wie sich die Preise in den verschiedenen Zürcher Quartieren verändert haben. Die Zahlen wurden anhand der Grundstückverkäufe eruiert, die zwischen 2008 und 2010 respektive zwischen 2014 und 2017 in den jeweiligen Quartieren stattfanden. Da es sich um bebaute Grundstücke handelt, beinhalten die Medianpreise jeweils sowohl den Wert des Bodens als auch die Bebauung einer Parzelle. Der Preis wird zudem indirekt über die Qualität der Umgebung beeinflusst.

Daraus geht hervor, dass die Preise pro Quadratmeter Bodenfläche im Quartier Langstrasse zwischen diesen beiden Zeitperioden um 89 Prozent stiegen. Nur im Kreis 1 ist die Aufwertung mit 140 Prozent noch höher. Stadtweit stiegen die Preise um 42 Prozent. Martin Brenner, Analyst bei Statistik Stadt Zürich, vermutet unter anderem die Europaallee als Kostentreiber für das Langstrassenquartier. «Die Überbauung strahlt auf die Umgebung ab.» Nirgends habe die sogenannte Aufwertung in den letzten Jahren deutlichere Spuren hinterlassen als rund um die Langstrasse.

oder eine Retortenstadt? Vermutlich beides.  
[Mehr...](#)

Miklós Gimes. 01.02.2016

---

### Das Ressort Zürich auf Twitter

Das Zürich-Team der Redaktion versorgt Sie hier mit Nachrichten aus Stadt und Kanton.

 [@tagi folgen](#)

---



*Gewinnträchtig weiterverkauft: Eines der Gammelhäuser an der Neufrankengasse.  
(Foto: Urs Jaudas)*

27'385 Schweizer Franken wurden zwischen 2014 und 2017 durchschnittlich für einen Quadratmeter des jeweils verkauften Objektes verlangt. Der enorme Wandel des teils immer noch verruchten Quartiers wird vor allem im Vergleich mit anderen Stadtteilen sichtbar. Etwa mit dem Seefeld, dessen Bodenpreis bei 18'088 Franken liegt (minus 9 Prozent gegenüber 2008 bis 2010). In den letzten Jahren wurde der Quadratmeter im Langstrassenquartier sogar zu einem höheren Medianpreis als im Seefeld gehandelt. «Das Ausmass der Zunahme überrascht auch mich», sagt Brenner.

Das einstige Rotlichtquartier Seefeld erlebte ab den 1990er-Jahren eine bis dahin beispiellose Aufwertungsphase. Die Mieten stiegen, das Gewerbe veränderte sich: Quartierläden wichen Edelboutiquen, Wohnungen wurden renoviert, Beizen machten Platz für teurere Restaurants. Aus dieser Entwicklung ging der Begriff Seefeldisierung hervor – bis heute ein Synonym für eine kapitalgetriebene Aufwertung.

Es scheint jedoch, dass das rechte Seeufer seinen Zenit überschritten hat. Das wird noch deutlicher im benachbarten Mühlebach, dessen Bodenpreise zwischen 2014 und 2017 um 27 Prozent gesunken sind. Auch wenn die Zahlen mit einer gewissen Vorsicht zu interpretieren sind: Sie beziehen sich auf die Verkaufspreise sämtlicher gehandelten Grundstücke innerhalb der gemessenen Zeitspannen.

### **In diesen Kreisen und Quartieren nahm der Preis pro Quadratmeter am meisten zu**

Vergleich der Medianpreise in Sfr. der Jahre 2008-2010 und 2014-2017

QUARTIER/KREIS	2008-2010	2014-2017	VERÄNDERUNG
1 <b>Kreis 1</b>	27'744	66'528	<b>140%</b>
2 <b>Langstrasse</b>	14'486	27'385	<b>89%</b>
3 <b>Enge</b>	7'649	14'252	<b>86%</b>
4 <b>Altstetten</b>	2'752	5'029	<b>83%</b>

5	<b>Unterstrass</b>	4'931	8'370	<b><u>70%</u></b>
6	<b>Wiedikon</b>	5'528	9'136	<b><u>65%</u></b>
7	<b>Hirslanden</b>	5'490	8'912	<b><u>62%</u></b>
8	<b>Friesenberg</b>	4'121	6'526	<b><u>58%</u></b>
9	<b>Witikon</b>	2'567	3'995	<b><u>56%</u></b>
10	<b>Affoltern</b>	2'020	3'144	<b><u>56%</u></b>
11	<b>Oberstrass</b>	5'647	8'468	<b><u>50%</u></b>
12	<b>Wollishofen</b>	3'254	4'755	<b><u>46%</u></b>
13	<b>Gewerbeschule</b>	10'070	14'602	<b><u>45%</u></b>
14	<b>Oerlikon</b>	3'174	4'607	<b><u>45%</u></b>
15	<b>Sihlfeld</b>	10'113	14'382	<b><u>42%</u></b>
16	<b>Wipkingen</b>	4'582	6'213	<b><u>36%</u></b>
17	<b>Seebach</b>	2'351	3'191	<b><u>36%</u></b>
18	<b>Albisrieden</b>	2'874	3'814	<b><u>33%</u></b>
19	<b>Höngg</b>	2'998	3'980	<b><u>33%</u></b>
20	<b>Leimbach</b>	2'090	2'694	<b><u>29%</u></b>
21	<b>Escher Wyss</b>	6'667	8'552	<b><u>28%</u></b>
22	<b>Hottingen</b>	6'383	7'685	<b><u>20%</u></b>
23	<b>Kreis 12</b>	2'330	2'780	<b><u>19%</u></b>
24	<b>Weinegg</b>	4'880	5'497	<b><u>13%</u></b>
25	<b>Fluntern</b>	5'640	5'897	<b><u>5%</u></b>
26	<b>Werd</b>	17'553	18'182	<b><u>4%</u></b>
27	<b>Hard</b>	13'301	13'474	<b><u>1%</u></b>
28	<b>Seefeld</b>	19'824	18'088	<b><u>-9%</u></b>
29	<b>Mühlebach</b>	14'219	10'398	<b><u>-27%</u></b>

Von den Quartieren der Kreise 1 und 12 liegen aufgrund der geringen Anzahl Handwechsel keine detaillierten Zahlen vor.

Quelle: [Statistik Stadt Zürich](#) | [Daten](#)

Anders die Entwicklung im Kreis 1. Im ältesten Quartier der Stadt gab es in den vergangenen Jahren eine regelrechte Preisexplosion. «Die Attraktivität der Innenstadt scheint ungebrochen – sie hat gar nochmals zugenommen», sagt Brenner. Das hohe Preisniveau ist neben der Lage auch auf die dichte und hochwertige Bebauung des Zentrums zurückzuführen.

Eine starke Aufwertung erfuhren auch jene Quartiere, in denen es überdurchschnittlich viele Besitzerwechsel gab. In Altstetten etwa zählt Statistik Stadt Zürich zwischen 2014 und 2017 88 Grundstückverkäufe. Der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter stieg um 83 Prozent, wobei der Preis mit 5029 Franken vergleichsweise tief liegt. Das dürfte am geringeren Wert der verkauften Liegenschaften liegen. Allerdings: «Viele Häuser werden abgerissen, und es entstehen neue **Immobilien** mit höherem Wert», sagt Brenner. Die Seefeldisierung dürfte weitergehen – vermutlich auch am Rande der Stadt.

(Tagesanzeiger.ch/Newsnet)

Erstellt: 28.02.2017, 17:05 Uhr