



Kanton Zürich
Statistisches Amt

statistik.info 2019/07

www.statistik.zh.ch

Max Grütter

Abseits der Märkte für Bauland

Freihandverkäufe von Wald und Landwirtschaftsland im Kanton Zürich

Zusammenfassung

Zürich ist ein grüner Kanton. 70% der Gesamtfläche sind Landwirtschaftsland oder Wald. Dennoch wird der Handel mit Grundstücken dieser Art weniger beachtet als beispielsweise Kauf und Verkauf von Wohnbauland. Dies hängt zum einen damit zusammen, dass Landwirtschaftsland nur von Landwirten erworben werden kann. Vor allem aber dürfte der Grund darin zu finden sein, dass die Ertragsmöglichkeiten dieser Grundstücke stark eingeschränkt sind, während der Markt für Wohnbauland wie auch Wohnimmobilien zumindest in den vergangenen Jahr(zehnt)en gewinnversprechend war.

Die Preise für Landwirtschaftsland lagen in den vergangenen 20 Jahren denn auch nahezu konstant bei 6,00 Fr. pro Quadratmeter. Wald ist sogar noch günstiger zu haben. Im Jahr 2018 kostete ein Quadratmeter Wald im Mittel 1,70 Fr., zu den Hochzeiten in den 1980er Jahren hatte der Preis immerhin noch bei 3,50 Fr. gelegen. Zum Vergleich: Der mittlere Preis für Wohnbauland lag 2015, dem aktuellsten, definitiv ausgewerteten Jahr in der Handänderungsstatistik, bei 800 Fr. pro Quadratmeter.

Dennoch werden jährlich zahlreiche Wald- und Agrarland-Grundstücke gehandelt. In beiden Kategorien zusammen wurden in den letzten Jahren rund 400 Verkäufe registriert, wobei die betroffene Fläche zwischen 500 und 600 Hektaren betrug. Aber nicht nur Verkäufe spielen eine Rolle für die Eigentumsübertragung. Beim Wald werden zahlreiche Grundstücke vererbt, beim Landwirtschaftsland zudem im Rahmen von Hofübergaben verschenkt. So verwundert es auch nicht, dass der allergrösste Teil der Käufer Privatpersonen, zumeist Landwirte, sind. Dennoch wurden in den letzten 20 Jahren auch einige Verkäufe von grossen Waldgrundstücken an öffentliche Institutionen registriert. Häufig waren dies aber Geschäfte zwischen Bund, Kanton und Gemeinden und somit keine Verkäufe von Privatpersonen.

Auch Wald und Landwirtschaftsland wechseln die Hand

Der Kanton Zürich weist mit mehr als 900 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Quadratmeter eine grosse Bevölkerungsdichte auf. Dennoch wird weniger als ein Viertel der gesamten Fläche von der Bevölkerung bewohnt: nur gut 22% der Gesamtfläche¹ im Kanton stehen als Siedlungsfläche zur Verfügung. Der Wald bedeckt dagegen mehr als 29% des Kantons und Landwirtschaftsflächen machen mit 41% sogar den grössten Anteil aus. Der Kanton Zürich ist also ein ziemlich grüner Kanton.

Insgesamt erstreckt sich die Waldfläche gemäss Arealstatistik über knapp 53'000 Hektaren (ha). Sie gehört etwa zur Hälfte Bund, Kanton, Gemeinden und Waldkorporationen und zur anderen Hälfte 18'300 Privatwaldeigentümern². Wie jede andere Immobilie werden auch Waldgrundstücke regelmässig gehandelt. Von 2009 bis 2018 kam es zu mehr als 1'900 Verkäufen. Hierbei fanden 5% des gesamten Zürcher Walds (2'580 ha) einen neuen Eigentümer.

Das Landwirtschaftsland bedeckt gemäss Arealstatistik eine Gesamtfläche von 70'000 ha.³ Diese wird von gut 3'300 landwirtschaftlichen Betrieben bearbeitet. Auch Landwirtschaftsland wird immer wieder gehandelt. Zwischen 2009 und 2018 kam es zu mehr als 2'100 Verkäufen. Hierbei fanden knapp 7% der gesamten landwirtschaftlichen Fläche (4'170 ha) einen neuen Eigentümer.

Die Handänderungsstatistik

Der verwendete Datensatz umfasst alle im Kanton Zürich im Grundbuch registrierten Handänderungen, die ein Waldgrundstück oder Landwirtschaftsland betreffen. Diese Daten werden seit 1974 durch das Statistische Amt bei den Grundbuchämtern erhoben und in der Handänderungsstatistik erfasst.

Für den Analysezeitraum 1974 bis 2018 liegen insgesamt 14'200 Transaktionen von Waldgrundstücken vor. Dabei handelt es bei den Transaktionen vor 2007 nur um die Freihandverkäufe, ab 2007 sind zusätzlich auch die übrigen Transaktionsarten wie Erbschaften, Abtretungen (Schenkungen), Enteignungen oder Tauschgeschäfte erfasst.

Daten zum Handel von Landwirtschaftsland stehen erst seit 1995 zur Verfügung. Insgesamt wurden im Kanton Zürich bislang 5'100 Freihandverkäufe registriert. Ab 2007 können wie bei den Waldgrundstücken zusätzlich auch die übrigen Transaktionsarten analysiert werden.

Ausführliche Informationen zur Handänderungsstatistik finden sich unter statistik.zh.ch/immomarkt und in der zugehörigen Dokumentation (Grütter, 2017).

Knapp zehn Jahre nach einer ersten Analyse der Freihandverkäufe von Wald im Kanton Zürich auf Basis der Handänderungsstatistik (Rutishauser, 2010), widmet sich die vorliegende Analyse erneut dem Markt für Wald, ergänzt um einen Überblick über den Handel mit Landwirtschaftsgrundstücken. Die Handänderungsstatistik bildet eine ideale Datenquelle, da sie für die Jahre 1974 bis 2018 nicht nur alle Verkäufe, sondern seit 2009 auch alle anderen Transaktionsarten umfasst und zudem räumlich Analysen ermöglicht.

¹ Die Angaben stammen aus der Arealstatistik 2013/18 des Bundesamtes für Statistik.

² <http://www.zueriwald.ch/wald-fuer-alle/> (aufgerufen am 4. Juli 2019)

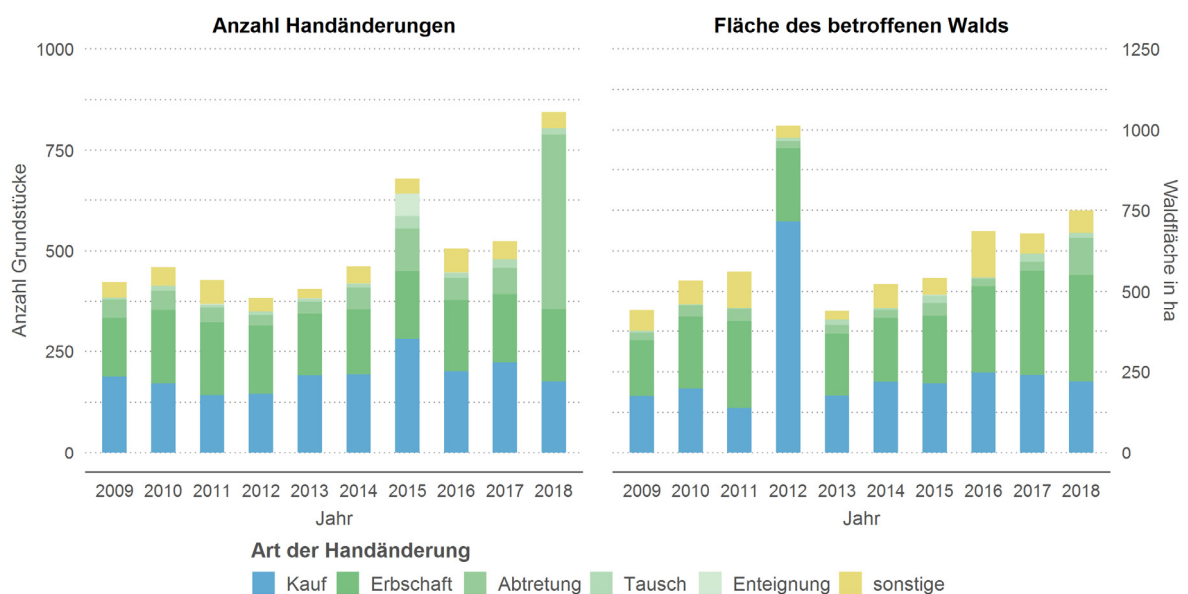
³ Gemäss landwirtschaftlicher Betriebszählung des BFS beträgt die Gesamtfläche sogar 73'040 ha.

Kaufgeschäfte sind nur ein Teil der Geschichte

Die Handänderungsstatistik ermöglicht zwar einen Rückblick auf Transaktionen von Waldgrundstücken in den letzten 46 Jahren. Allerdings beschränken sich die Angaben vor 2009 auf die Kaufgeschäfte. Diese sind zwar wichtig, machen aber nur den kleineren Teil aller Transaktionen aus, wie eine Analyse der Daten ab 2009 zeigt (Grafik 1). Nur jede dritte Transaktion war ein sogenannter Freihandverkauf, dabei wechselten 40% der betroffenen Fläche die Hand. Etwa gleichbedeutend wie Kaufgeschäfte waren Erbschaften zum einen sowie Abtretungen (Schenkungen), Tauschgeschäfte, Enteignungen und sonstige Transaktionen zum anderen. Auffällig ist eine grössere Anzahl Waldstücke, die 2018 durch eine Abtretung (Schenkung) den Eigentümer wechselten. Sie lagen zum allergrössten Teil in der Gemeinde Glattfelden, wo es zu einer grösseren Waldzusammenlegung kam. Die auffällig grosse Fläche des im Jahr 2012 verkauften Waldes ist auf ein Dreiecksgeschäft zwischen Bund (ETH-Lehrrevier), Kanton und Stadt Zürich im Gebiet Uetliberg und Zürichberg zurückzuführen.

Grafik 1: Anzahl Transaktionen und Fläche der Waldgrundstücke

Kanton Zürich



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

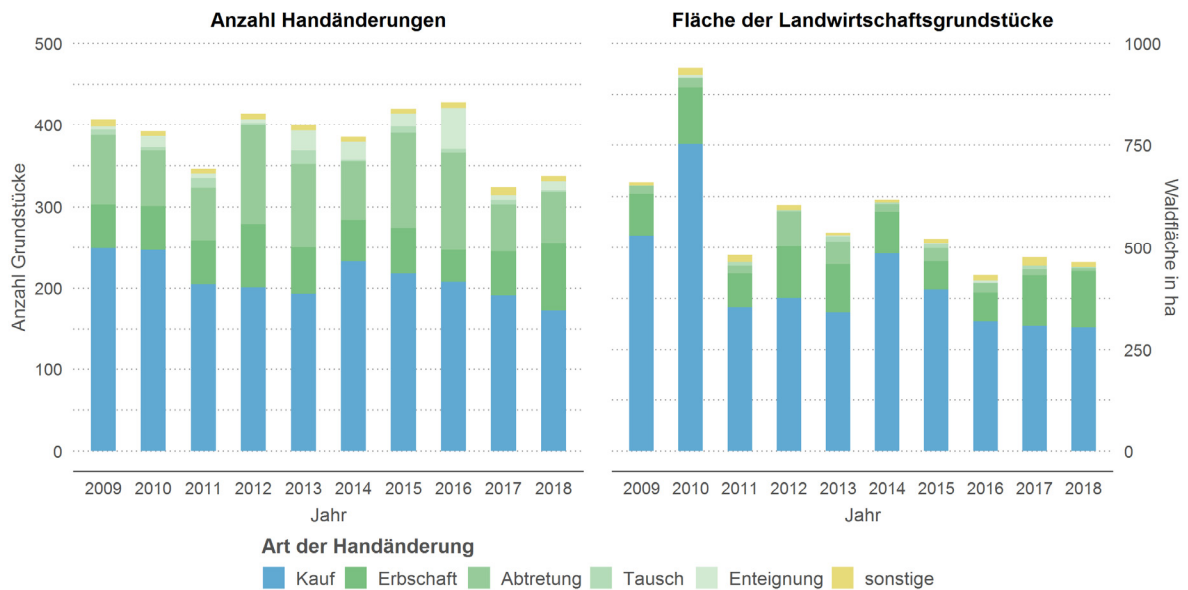
Beim Landwirtschaftsland wechseln jährlich zwischen 320 und 420 Grundstücke den Eigentümer, in der Regel wird das Land verkauft (Grafik 2): Die Hälfte bis zwei Drittel aller Transaktionen von Landwirtschaftsland sind Freihandverkäufe. Häufiger noch als Erbschaften sind Abtretungen, also Schenkungen, oft vermutlich im Rahmen von Hofübergaben.

Die Transaktionen umfassen mit einer Ausnahme im Jahr 2010 zwischen 450 und gut 600 ha jährlich.⁴ Zwischen 65% und 80% der Fläche werden verkauft und zwischen 15% und 30% vererbt. Verkaufte und vererbte Flächen sind tendenziell grösser, während Landwirtschaftsflächen, die abgetreten werden, in der Regel kleiner sind. Die überdurchschnittlich grosse verkaufte Fläche im Jahr 2010 ist auf wenige Verkäufe von sehr grossen Grundstücken zurückzuführen. Seit 2009 wurden im Kanton Zürich sieben Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 35 ha verkauft, fünf davon entfielen auf das Jahr 2010.

⁴ Handänderungen und besonders solche von Landwirtschaftsland umfassen zum Teil mehrere Grundstücke, die in verschiedenen Zonen liegen können. In der Handänderungsstatistik ist jeweils jene Zone massgeblich, die bei einer Handänderung den grössten Flächenanteil ausmacht.

Grafik 2: Anzahl Transaktionen und Fläche des Landwirtschaftslands

Kanton Zürich



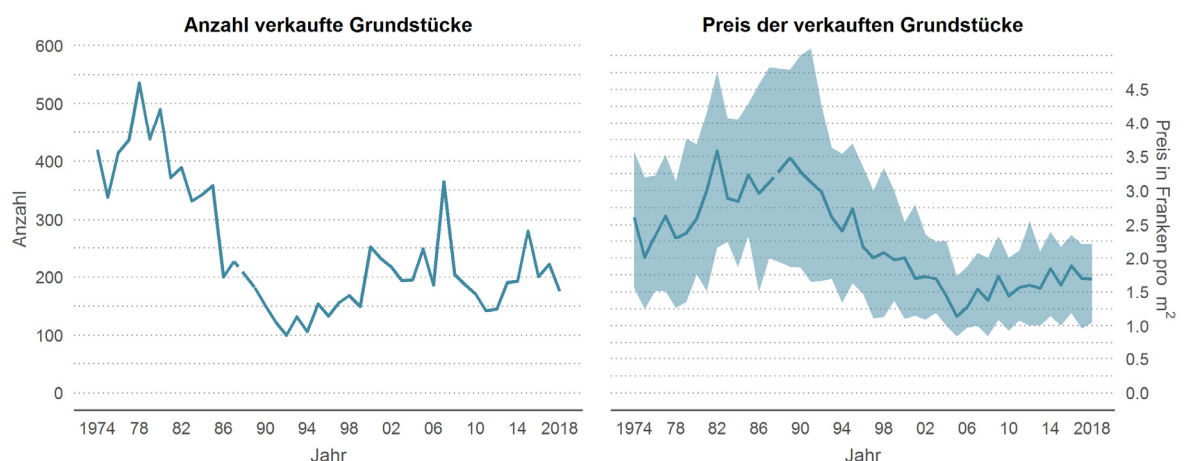
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Der lange Blick zurück

Betrachtet man nur die Waldtransaktionen, die im Grundbuch als Freihandverkäufe erfasst sind, so ist ein Blick auf die Periode seit 1974 möglich. Der Höhepunkt wurde mit 535 gehandelten Waldgrundstücken bereits 1978 erreicht, der Tiefpunkt dagegen 1992 (siehe Grafik 3, links). Im Anschluss gab es eine schwankende Aufwärtsbewegung mit einem Zwischenhoch von 367 Verkäufen im Jahr 2007. Seither werden mit leicht abnehmender Tendenz etwa 200 Verkäufe pro Jahr registriert. Am meisten Fläche wurde, wie bereits zuvor erwähnt, 2012 gehandelt. Damals wechselten 145 Waldgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 715 ha den Eigentümer.

Grafik 3: Anzahl verkaufte Waldstücke und Medianpreis

Kanton Zürich



Hinweis: Für das Jahr 1988 liegen keine Angaben vor. Die dargestellten Werte (gestrichelte Linien) sind interpoliert. Die blau hinterlegte Fläche in der rechten Grafik gibt den Bereich wieder, in dem die mittlere Hälfte der erzielten Preise liegt (Interquartilsabstand).

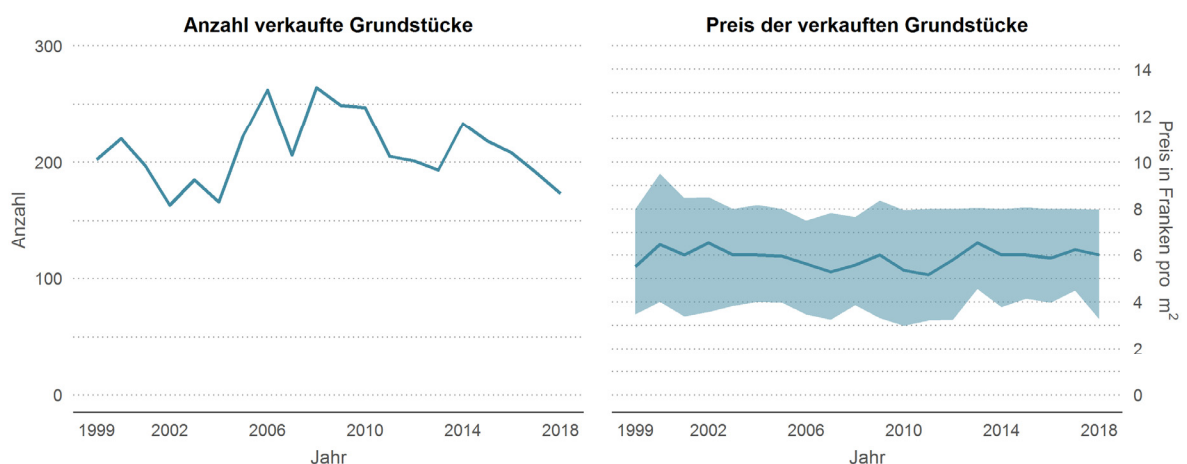
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Die Preise für einen Quadratmeter Wald waren in den betrachteten 46 Jahren sehr volatil (siehe Grafik 3, rechts). Bis 1982 und nochmals im Jahr 1990 gab es einen Anstieg der Preise um bis zu 75%. 1982 kostete ein Quadratmeter Wald im Mittel knapp 3,60 Fr. Anschliessend folgte ein Absturz, der die Preise auf ein Drittel des Höchstwertes sinken liess. Der Tiefpunkt wurde 2005 erreicht, als ein Quadratmeter Wald im Mittel nur noch 1,15 Fr. kostete. Seither bewegten sich die Preise wieder etwas aufwärts und lagen in den Jahren 2017 und 2018 bei 1,70 Fr/m² (Median). Interessant ist zudem die Spanne der bezahlten Preise. In den späten 1980er und frühen 1990er Jahren fiel die mittlere Hälfte der Preise in ein 3,00 Fr. breites Band. In den letzten 15 Jahren war dieses Band nur noch 0,90 bis 1,50 Fr. breit. Das heisst: Die Preisunterschiede sind in letzter Zeit kleiner geworden.

Beim Landwirtschaftsland pendelt die Zahl der Verkäufe in den letzten Jahren um die Zahl 200 (Grafik 4). Ihren Höhepunkt erreichten die Verkaufszahlen 2008, als 264 Transaktionen registriert wurden. Seither sind die Verkaufszahlen rückläufig. Die Verkaufspreise sind, durch die nationale Gesetzgebung im bäuerlichen Boden- und Pachtrecht sowie deren kantonale Umsetzung⁵, reglementiert. Dies bezweckt, Bodenspekulation zu verhindern. Daher ist es nicht erstaunlich, dass die Preise für verkaufte Grundstücke seit Jahren nahezu konstant sind. Im Mittel liegt der Preis für einen Quadratmeter Landwirtschaftsland bei 6,00 Fr. Nur in klimatisch begünstigten Gebieten lag der Preis mit 7,75 Fr. etwas darüber (Baudirektion Kt. Zürich – Abteilung Landwirtschaft, 2019).

Grafik 4: Anzahl verkaufte Landwirtschaftsland und Medianpreis

Kanton Zürich



Hinweis: Die blau hinterlegte Fläche in der rechten Grafik gibt den Bereich wieder, in dem die mittlere Hälfte der erzielten Preise liegt (Interquartilsabstand).

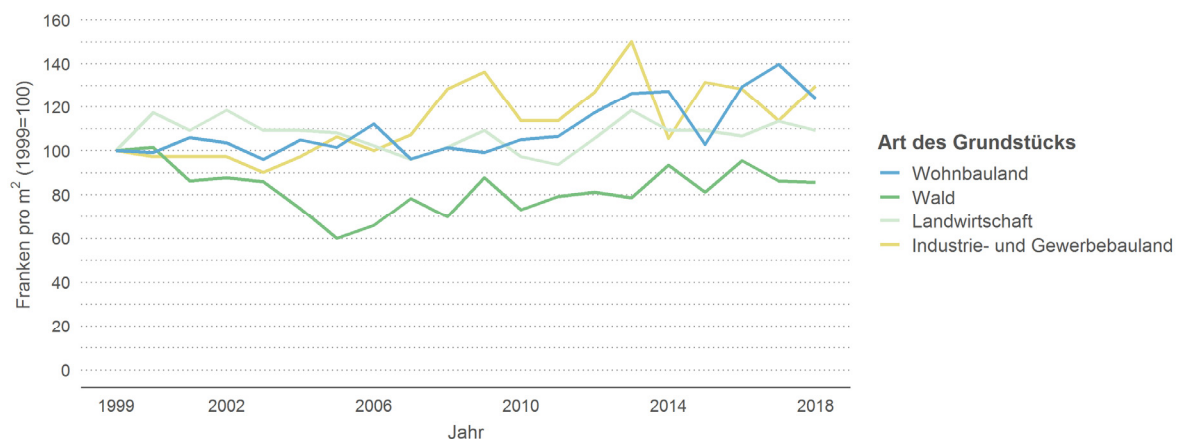
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Während die Preise für Wohnbauland, aber auch für Industrie- und Gewerbebauland, in den vergangenen 20 Jahren zunahmen – der Indexwert im Jahr 2018 lag 24% bzw. 30% über dem Wert von 1999 – und nur kurzzeitig unter den Ausgangswert fielen, sah es beim Wald ganz anders aus. Hier lag der Indexwert nur im Jahr 2000 über dem Ausgangswert und fiel zwischenzeitlich sogar um mehr als 40% (2005). Auch wenn sich die Waldpreise seither wieder erholt haben, lagen sie 2018 noch knapp 14% unter dem Niveau des Jahres 1999. Beim Landwirtschaftsland sorgen die Marktregulierungen wie erwähnt dafür, dass die Preise praktisch stabil bleiben.

⁵ Der Kanton muss den Handel mit landwirtschaftlicher Nutzfläche (LN) grösser als 25 Aren (0,25 ha) bewilligen. Nicht bewilligungspflichtig sind Handänderungen innerhalb der Familie, durch Erbgang oder Abtretungen an Strassenbauten. (Baudirektion Kt. Zürich - Abteilung Landwirtschaft, 2019)

Grafik 5: Indexierte Preise nach Art des Grundstücks

Verkaufte Grundstücke im Kanton Zürich



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Gründe für die unterschiedliche Preisentwicklung sind sicher in der Verwertbarkeit des jeweiligen Bodens zu suchen. Während auf Wohnbauland wie auch auf Industrie- und Gewerbebauland die Möglichkeit besteht, ein Gebäude zu erstellen, das einen Ertrag generiert, sind die Möglichkeiten der Waldnutzung deutlich eingeschränkter. Ausser der Holznutzung gibt es auf diesen Grundstücken kaum Ertragsmöglichkeiten. Zudem verursacht die Pflege des Waldes regelmässig Arbeit, was wiederum den Preis des Waldes beeinflussen kann.

Wer kauft und verkauft Wald?

Wie bereits aufgezeigt, ist die Zahl der verkauften Waldgrundstücke bis Mitte der 1990er Jahre deutlich zurückgegangen und steigt seither wieder langsam an. Betrachtet man die Verteilung der gekauften Grundstücke auf die Käufergruppen, so scheint der Waldkauf nahezu gänzlich eine Privatsache zu sein (Grafik 6). In allen betrachteten Zeiträumen wurden vier von fünf Waldkäufen von Privatpersonen oder Landwirten getätigt, wobei der Anteil der Landwirte im Zeitverlauf kontinuierlich abgenommen hat⁶. Öffentliche Institutionen (Bund, Kanton Zürich, Stadt Zürich sowie politische Gemeinden oder Zivil- und Schulgemeinden) hingegen waren in 8% bis 17% der Fälle als Käufer beteiligt. Die Veränderungen der Verteilung über die Zeit sind hierbei nur sehr gering.

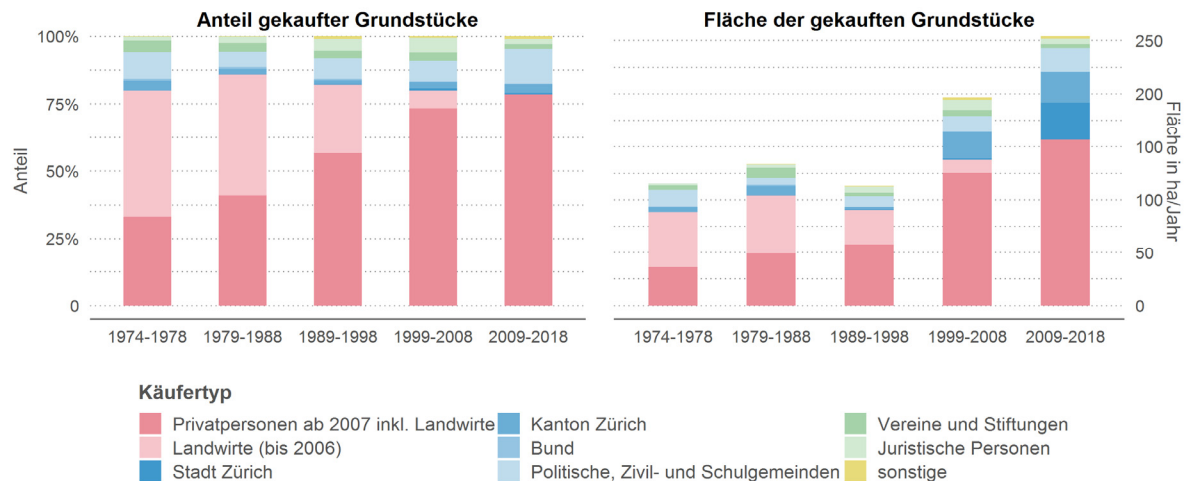
Betrachtet man aber die Fläche der pro Jahr gehandelten Waldstücke⁷, sieht das Bild anders aus. Zum einen stieg die gehandelte Fläche besonders in den vergangenen zwei Jahrzehnten deutlich an. Im Vergleich zum Zeitraum 1979 bis 1988 hat sich die pro Jahr gehandelte Fläche nahezu verdoppelt. Zum anderen haben die öffentlichen Institutionen in jüngerer Zeit besonders viel Waldfläche erworben. Im Zeitraum von 2009 bis 2018 wurde bereits jeder dritte gehandelte Quadratmeter von Bund, Kanton oder Gemeinden erworben. Die Stadt Zürich sticht besonders hervor. Sie hat in den vergangenen zehn Jahren mit nur elf Käufen eine Gesamtfläche von mehr als 350 ha Wald erworben. Die Hälfte davon betraf eine Parzelle am Uetliberg, welche die Stadt dem Bund abgekauft hat.

⁶ Bis 2006 wurde die Kategorie "Landwirt" manuell aus den erhobenen Daten ermittelt. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass diese freiwillige Berufsbezeichnung im Zeitverlauf seltener erfasst worden ist und somit die dargestellte Entwicklung ein Artefakt ist.

⁷ Da der Zeitraum 1974 bis 1978 nur sechs Jahre umfasst, wurde für diese Darstellung die durchschnittliche jährlich gehandelte Fläche ausgewertet.

Grafik 6: Käufer von Waldgrundstücken

Kanton Zürich



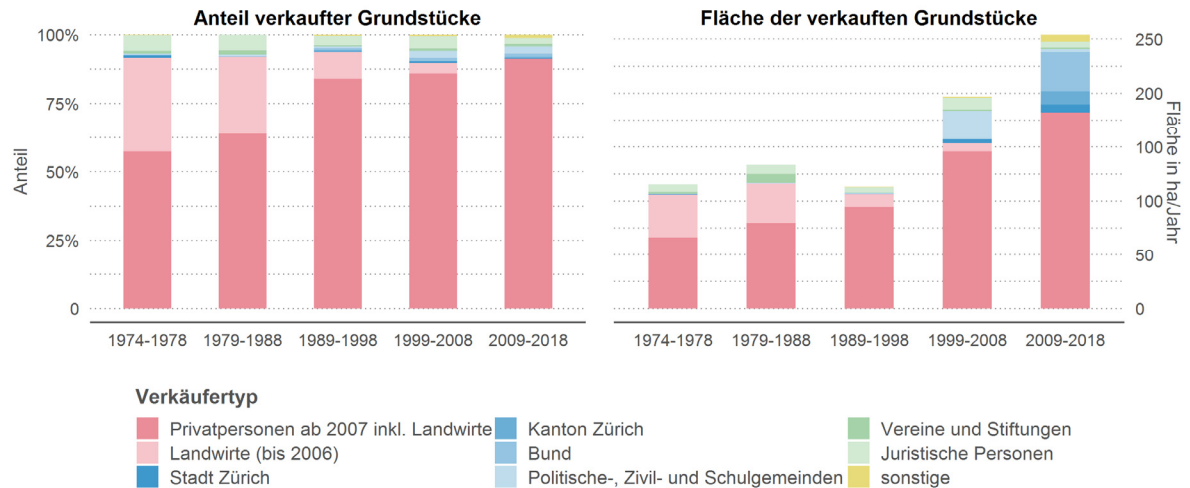
Hinweis: Landwirtschaftlich tätige Käufer/innen werden seit 2006 als Privatpersonen in der Statistik geführt.

Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

In den meisten Fällen, in denen die Stadt Zürich Wald kaufte, waren andere öffentliche Institutionen die Verkäufer. Nur 8 ha hat sie von Privatpersonen gekauft. Grafik 7 zeigt, dass in der gesamten Betrachtungsperiode jeweils rund 90% der gehandelten Grundstücke von Privatpersonen und Landwirten verkauft worden sind.

Grafik 7: Verkäufer von Waldgrundstücken

Kanton Zürich



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

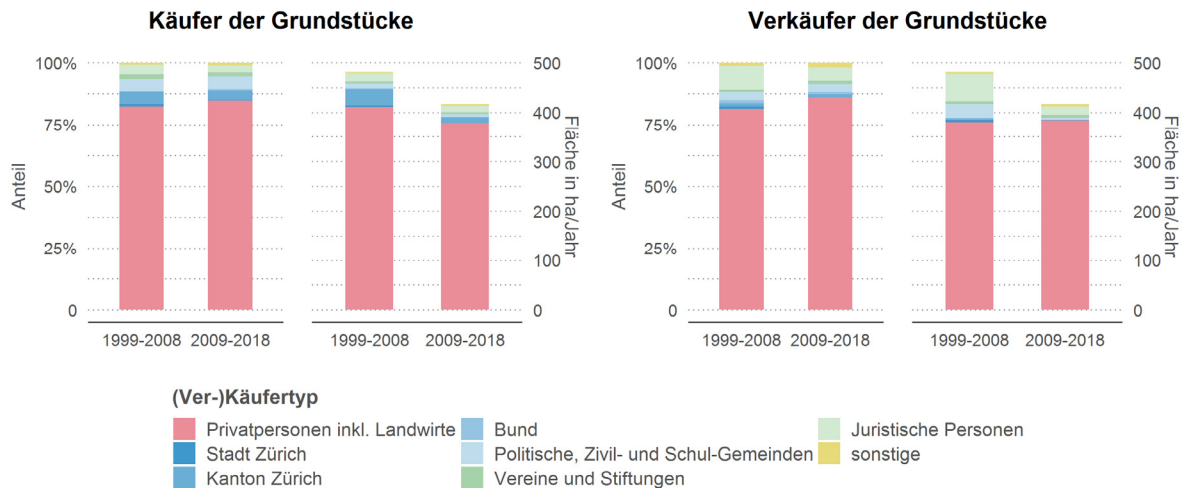
Stellt man Grafik 6 gegenüber, wird deutlich, dass in den vergangenen 46 Jahren Waldgrundstücke zunehmend in die öffentliche Hand übergingen. Und innerhalb der öffentlichen Hand ist eine Umverteilung zu beobachten: Während im Zeitraum 1999 bis 2008 flächenmässig viel Wald von Politischen den Gemeinden zum Kanton wechselte, gab es im Zeitraum 2009 bis 2018 grössere Flächen, die vom Bund verkauft und von Kanton und Stadt Zürich gekauft wurden.

Wer kauft und verkauft Landwirtschaftsland?

Landwirtschaftsland wird zum allergrössten Teil von Landwirten gekauft (Grafik 8)⁸. Und mehr als 80% aller Käuferinnen und Käufer von Landwirtschaftsland sind Privatpersonen.⁹

Grafik 8: Käufer und Verkäufer von Landwirtschaftsland

Kanton Zürich



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Da Landwirtschaftsland in der Regel in Privatbesitz ist, ist es nicht verwunderlich, dass auch unter den Verkäufern die Privatpersonen, also die Landwirte, die Mehrheit ausmachen. Vergleicht man Verkäufer und Käufer wird aber erkennbar, dass bis 2008 unter den Verkäufern deutlich mehr juristische Personen waren als unter den Käufern. Zudem gab es im Jahr 2007 einen Verkauf einer grösseren Fläche seitens der politischen Gemeinde Flaach an den Kanton Zürich.

Handel von grossen Waldflächen ist selten

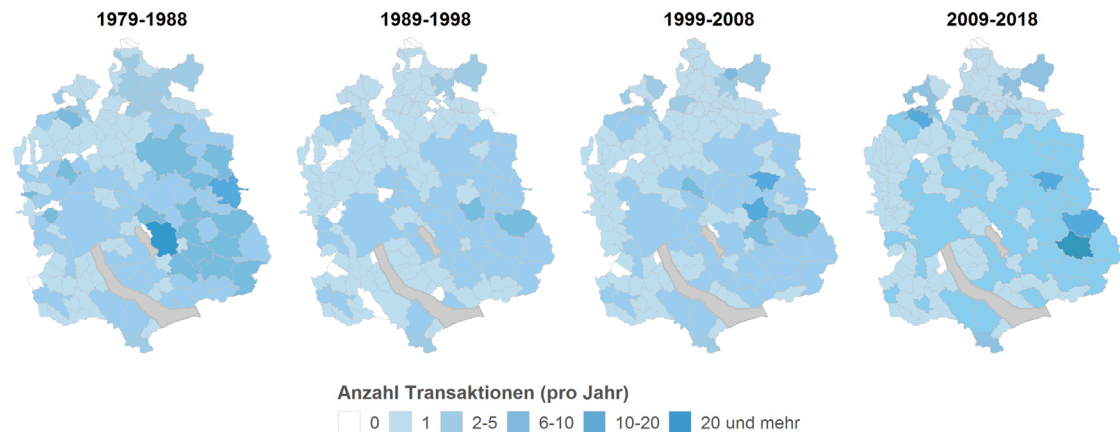
Der Handel von Waldgrundstücken ist räumlich ungleich verteilt – in waldreichen Gemeinden mit hohem Privatwaldanteil, etwa im Oberland oder in der Region Winterthur, ist er aktiver als in Gemeinden mit wenig Privatwald wie in der Region Bülach oder im Wehntal (Grafik 9). In den meisten Gemeinden gab es keinen oder höchstens einen Verkauf pro Jahr. Umso auffälliger sind die wenigen Häufungen, die oft im Zusammenhang mit Strukturereinigungen stehen. So wurden im Zeitraum von 1979 bis 1988 in der Gemeinde Uster mehr als 20 Verkäufe pro Jahr registriert. Zwischen 1999 und 2008 gab es zudem in Zell und in Russikon jeweils rund 17 Verkäufe pro Jahr – alles Gemeinden, in denen der Forstdienst aktiv an Strukturverbesserungen auf freiwilliger Basis gearbeitet hat. In den letzten zehn Jahren häuften sich die Verkäufe zudem in Bäretswil, wo 2016 eine Privatwaldkorporation gegründet wurde.

⁸ Die Handänderungsstatistik weist dies zwar nicht direkt aus, aber wegen der erwähnten Reglementierungen für den Handel mit Agrarland ist davon auszugehen, dass die in der Statistik geführten Privatpersonen fast ausnahmslos Landwirte sind.

⁹ Gemäss Agrarbericht 2018 wurde 84% der gesamten Fläche von Landwirten erworben. (Baudirektion Kt. Zürich – Abteilung Landwirtschaft, 2019)

Grafik 9: Anzahl jährlich verkaufter Waldgrundstücke

Waldverkauf in den Zürcher Gemeinden

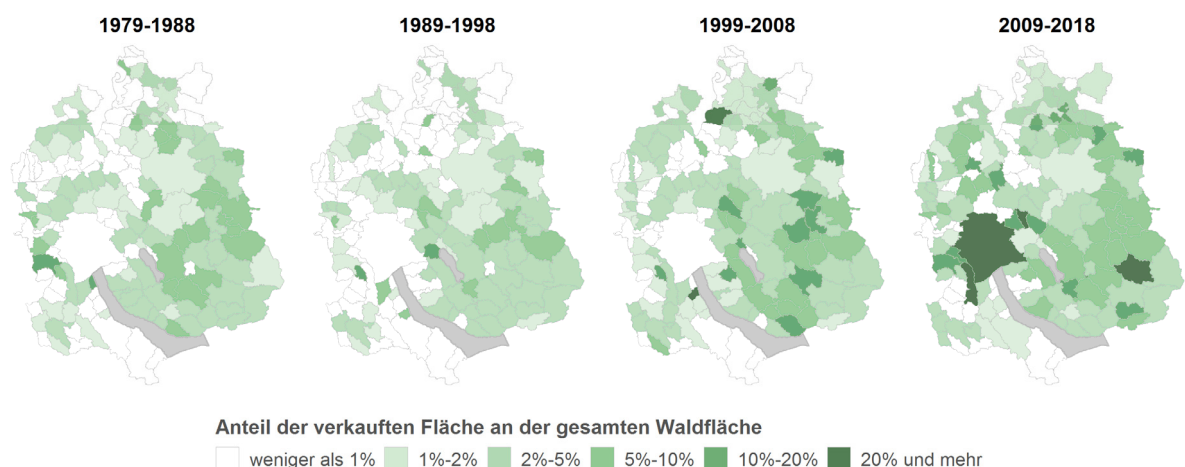


Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Zwar gibt es nur wenige Gemeinden, in denen überhaupt keine Waldstücke verkauft worden sind, aber in zahlreichen Gemeinden war die verkaufte Fläche sehr klein. Grafik 10 setzt die gehandelte Fläche zur Gesamtwaldfläche in den Zürcher Gemeinden in Beziehung. Es wird deutlich, dass je nach Betrachtungsperiode in bis zu einem Drittel der Gemeinden weniger als 1% der gesamten Waldfläche gehandelt worden ist. Ein vergleichsweise hoher Waldanteil wurde im privatwaldreichen Oberland gehandelt. Im Unter- und im Weinland gibt es hingegen viele Gemeinden, in denen nur kleinste Flächen einen neuen Eigentümer fanden. Eine Ausnahme stellt die Gemeinde Flaach dar. 2006 wurden dort mit dem Verkauf von 205 ha Gemeindewald an den Kanton Zürich für das Projekt «Hochwasserschutz und Auenlandschaft Thurmündung» mehr als 60% der gesamten Waldfläche gehandelt. Auffällig ist zudem die Stadt Zürich. Während dreier Jahrzehnte wurde in der Stadt kaum Wald gehandelt, im letzten Jahrzehnt waren es dann aber mehr als 20% der verfügbaren Fläche. Diese Verkäufe fanden vor allem am Uetliberg und Zürichberg beim bereits erwähnten Dreiecksgeschäft zwischen Bund (ETH-Lehrrevier), Kanton und Stadt Zürich statt. Der gehandelte Wald entspricht einer Gesamtfläche von mehr als 430 ha innerhalb von zehn Jahren.

Grafik 10: Anteil der verkauften Waldgrundstücksfläche

Waldverkauf in den Zürcher Gemeinden



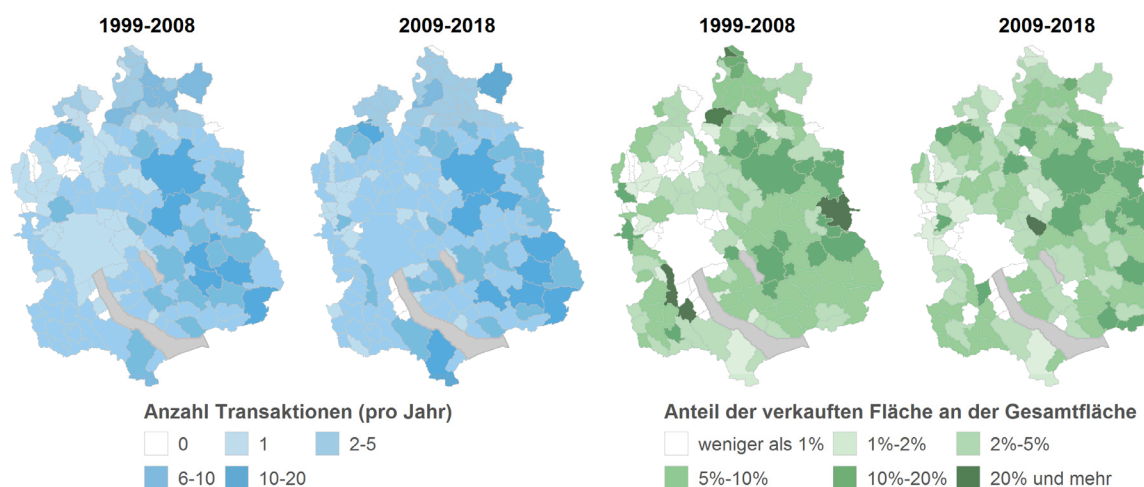
Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Landwirtschaftsland wurde nahezu in allen Zürcher Gemeinden gehandelt (Grafik 11). Lediglich am linken Ufer des Zürichsees, in Kilchberg, Rüschlikon, Thalwil und Oberrieden¹⁰, wurde in den vergangenen zehn Jahre im Durchschnitt weniger als eine Transaktion pro Jahr registriert. Reger war der Handel dagegen in Winterthur und Illnau-Effretikon sowie in den ländlicheren Gemeinden im Zürcher Oberland.

Zum Teil wurden grosse Landwirtschaftsflächen gehandelt. In Flaach waren es im Zeitraum 1999 bis 2008 mehr als 45% und in Langnau am Albis mehr als ein Drittel der gesamten Landwirtschaftsfläche. Im Zeitraum 2009 bis 2018 wurde der Höchstwert in Wangen-Brüttisellen mit 21% der Gesamtfläche erzielt. In Zürich wie auch in den angrenzenden Gemeinden im Limmattal und am linken Seeufer wurden dagegen nur sehr kleine Flächen gehandelt.

Grafik 11: Anzahl und Anteil der verkauften Landwirtschaftsflächen

Agrarlandverkauf in den Zürcher Gemeinden



Grafik: Statistisches Amt des Kantons Zürich; Quelle: Handänderungsstatistik

Fazit

Die vorliegende Analyse gibt nach längerer Zeit wieder einmal einen Überblick über den Handel mit Wald und Landwirtschaftsland. Wie wenig dynamisch diese Märkte sind, fällt besonders im Vergleich zum Markt für Wohnbauland und Wohnimmobilien auf. Während beim Landwirtschaftsland die gesetzlichen Bestimmungen für konstante Preise sorgen, haben sich die Preise für Wald seit Ende der 1980er Jahre sogar halbiert. Erst in den letzten Jahren konnte ein leichter Aufwärtstrend beobachtet werden.

Ob sich die Dynamik dieser Märkte in den kommenden Jahren ändern wird, hängt weniger von den Märkten selber als vielmehr von den rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Solange Einzonungen, also die Umwidmung von Landwirtschafts- zu Bauland, die Ausnahme bleiben, wird dieser Markt von spekulationsgetriebenen Preisveränderungen verschont bleiben. Und da der Wald in der Schweiz traditionell nahezu absoluten Schutz geniesst, ist auch hier keine Verknappung zu erwarten, die allenfalls Bewegung in die Preise bringen könnte.

¹⁰ In diesen Gemeinden gibt es auch kaum noch Kulturland. So ist Kilchberg jene Gemeinde mit dem grössten Anteil an Siedlungsflächen, nämlich 78%. Zum Vergleich: In Zürich sind es 62% und in Winterthur 35%.

Literatur

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

Rutishauser, Urs 2010: Handelsaktivität und Preisentwicklung – Freihandverkäufe von Wald im Kanton Zürich, In: Zürcher Wald 2/2010.

Baudirektion – Abteilung Landwirtschaft (2019): Agrarbericht 2018, Boden- und Pachtrecht. Kanton Zürich, Baudirektion, ALN, Abteilung Landwirtschaft

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.