

Wer verdichtet unsere Städte, wo, und wie? Beitrag systematischer Grundeigentumsanalysen zur effektiven Umsetzung von Innenentwicklungszielen

Other Publication**Author(s):**

[Debrunner, Gabriela](#) ; Hess, Livia; Rieder, Max

Publication date:

2024-10-30

Permanent link:

<https://doi.org/10.3929/ethz-b-000702616>

Rights / license:

[In Copyright - Non-Commercial Use Permitted](#)

Funding acknowledgement:

200499 - Densifying Switzerland: Exploring the Acceptance and Support of Densification Projects in Swiss Cities (SNF)

«Wer verdichtet unsere Städte, wo, und wie? Beitrag systematischer Grundeigentumsanalysen zur effektiven Umsetzung von Innenentwicklungszielen»

Teil 2

Dr. **Gabriela Debrunner**, Oberassistentin und Dozentin ETH Zürich

Livia Hess und **Max Rieder**, Masterstudent:innen ETH Zürich

Teilweise finanziert durch Stadt Opfikon – Abteilung Bau + Infrastruktur

Projektzeitraum: Januar 2024 – Juli 2024, Zürich

Dieses sechsmonatige Forschungsprojekt (Januar – Juli 2024) wurde teilweise von der Abteilung Bau + Infrastruktur der Stadt Opfikon – mit einem Gesamtbetrag von CHF 5'000 mitfinanziert. Insbesondere zur Bezahlung von Datenbestellungen. Wir danken der Abteilung Bau + Infrastruktur, Stadt Opfikon, für ihre Unterstützung und die Zusammenarbeit mit der ETH Zürich.



STADT OPFIKON

Zitiervorschlag:

Hess, L., Rieder, M., Debrunner, G. (2024): *Wer verdichtet unsere Städte, wo, und wie? Beitrag systematischer Grundeigentumsanalysen zur effektiven Umsetzung von Innenentwicklungszielen*, Teil 2, ETH Zürich.

Analyse

Teil 2

Analysen vollständig abrufbar unter:

Hess, Livia (2024): Dense and Green Cities, Provided by Whom? How Different Property Ownership Types Influence Environmental Sustainability in Settlement Development, Master Thesis, ETHZ/SPUR, <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000699865>

Rieder, Max (2024): Commodification of Housing in the City of Opfikon: How Property Ownership Types Have Changed the Socio-Economic Landscape of Swiss Agglomeration Municipalities Between 2010 and 2024, Master Thesis, ETHZ/SPUR, <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000699984>

Der erste Teil der Analyse ist unter folgender Publikation abrufbar:

Debrunner, Gabriela; Gairing, Mona (2024): *Wer verdichtet unsere Städte, wo, und wie? Beitrag systematischer Grundeigentumsanalysen zur effektiven Umsetzung von Innenentwicklungszielen*, ETH Zürich. <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000661636>

Projekt – **Teil 2** (Januar – Juli 2024)

1. Forschungsfragen und Ziele
2. Datensatz und Methodik (Analyse_2.Teil)
 - 2.1 Einteilung der Grundeigentümer:innen nach Typen
3. Ergebnisse – Übergeordnete Forschungsfragen
4. Grundeigentumstyp → *Auswirkungen auf* Ökologische Nachhaltigkeit (u.a. Wohnflächenverbrauch pro Kopf)
5. Grundeigentumstyp → *Auswirkungen auf* Soziale Nachhaltigkeit (u.a. Mietpreise)
6. Diskussion und Schlussfolgerung

1. Forschungsfragen und Ziele

Übergeordnete Forschungsfragen

- **A_** Wem gehört die Stadt Opfikon?
- **B_** Wie haben sich die Grundeigentums-Anteile (privat-selbstgenutzt; privat-institutionell; genossenschaftlich; öffentlich) in den Jahren 2010 bis 2024 relativ und absolut verändert?
- **C_** Wer sind die grössten Grundeigentums-Player:innen in der Stadt Opfikon?
- **D_** Wo wohnen die Grundeigentümer:innen der Stadt Opfikon?

Analyseblock 1: Grundeigentum → Auswirkungen auf **Ökologische Nachhaltigkeit** (Livia Hess)

- Wie beeinflussen unterschiedliche Grundeigentums-Typen (privat-selbstgenutzt; privat-vermietend; privat-institutionell; genossenschaftlich; öffentlich) **die Verdichtungstätigkeit** in Schweizer Städten?
- Wie beeinflussen unterschiedliche Grundeigentums-Typen (privat-selbstgenutzt; privat-vermietend; privat-institutionell; genossenschaftlich; öffentlich) **den Wohnflächenverbrauch pro Kopf** in Schweizer Städten?
- Wie beeinflussen unterschiedliche Grundeigentums-Typen (privat-selbstgenutzt; privat-vermietend; privat-institutionell; genossenschaftlich; öffentlich) **den Anteil Grünflächen** in Schweizer Städten?

Analyseblock 2: Grundeigentum → Auswirkungen auf **Soziale Nachhaltigkeit** (Max Rieder)

- Wie beeinflussen unterschiedliche Grundeigentums-Typen (genossenschaftlich/öffentlich; Privatpersonen „for rent“; Institutionelle „for rent“) **die Mietpreise** in Schweizer Städten?

2. Datensatz und Methodik

Datensatz	Jahre	Variablen (relevante)	Erhalten von	Verwendungszweck
Eigentümer:innendaten	2010 / 2024	KatasterNr; Eidg. Gebäude ID; Gebäudekategorie; Anzahl Wohnungen; Baujahr (bis 2020); Umbaujahr (bis 2020); Adresse; Eigentümer; Zone; Gesamtfläche Parzelle	Stadt Opfikon	Klassifizierung der Grundeigentümer:innen in die verschiedenen Eigentumstypen
Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)-Daten	Stand April 2024	EGID /EGRID; Gebäudestatus; Wohnungsstatus; Wohnungskategorie; Wohnungsfläche; Koordinaten	Öffentlich zugänglich über das Amt für Raumentwicklung (ARE) Kanton Zürich	Bestimmung der Wohnflächen; der Bauart (Wohnungsstatus/Abrissjahr)
Georeferenzierte Polygon Daten der Gebäude von 2010 / 2024	2010 / 2024	Grundrisse; Koordinaten; Gemeindegrenzen	Stadt Opfikon	Berechnungen und Darstellungen auf ArcGis, insbesondere um Neubau / Ersatzneubau zu klassifizieren; Indikator: Räumliche Überschneidung
Bevölkerungsdaten	2013 / 2024	Jede registrierte Person; entsprechende EGID, EGRID; Nationalität und Alter	Stadt Opfikon	Bestimmen der Anzahl Personen pro Wohneinheit; Bestimmen der Anzahl Ressourcen (e.g. Grünfläche) pro Person
Bodenbedeckung	2014 / 2024	Informationen über die Art der Bodenbedeckung (z.B. Strasse / Grünfläche /...)	2014: durch das statistische Amt des Kanton Zürichs 2024: Online abrufbar über den GIS-Browser des Kanton Zürichs	Bestimmen der Grösse von vorhandener Grünfläche wie auch die Veränderung der Grünfläche von 2014 – 2024
Orthobilder	2010 / 2024	Visuelle Darstellung der Bodenbedeckung; hilfreich zur Überprüfung	Online abgerufen über www.swisstopo.ch	Generelle Unterstützung zur Überprüfung und visueller Darstellung von Bauprozessen
Mietdaten aus Mietangeboten	2010 – 2024	Bruttomiete; Jahr der Anzeige; Wohnfläche	Erhalten von der privaten Firma Metasys www.metasys.ch	Approximation von monatlichen Mieten

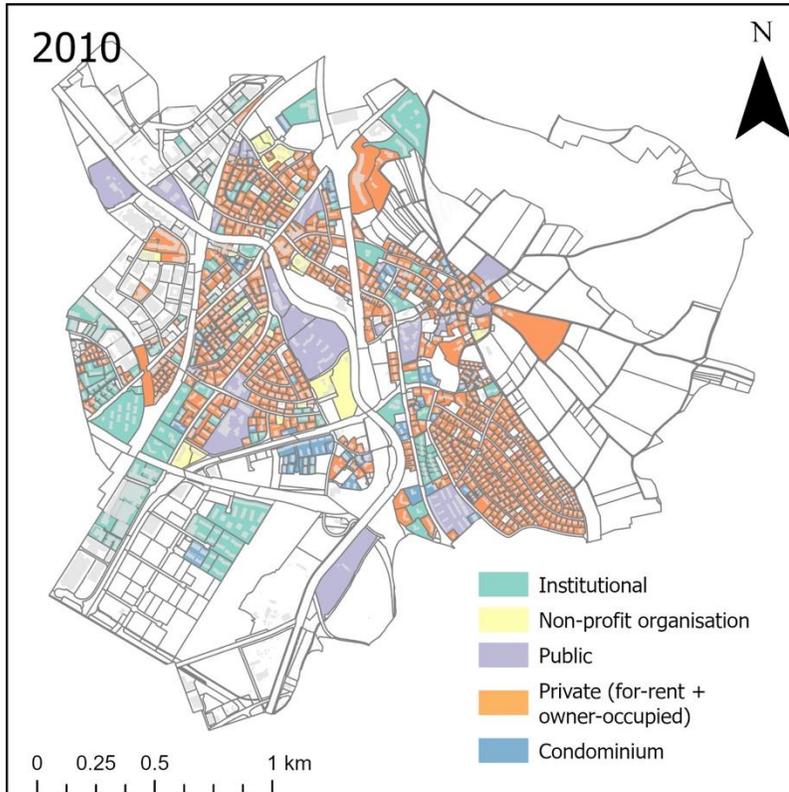
2.1 Einteilung der Grundeigentümer:innen nach Typen

Erläuterung (in English – for full version see MA thesis of Livia Hess)

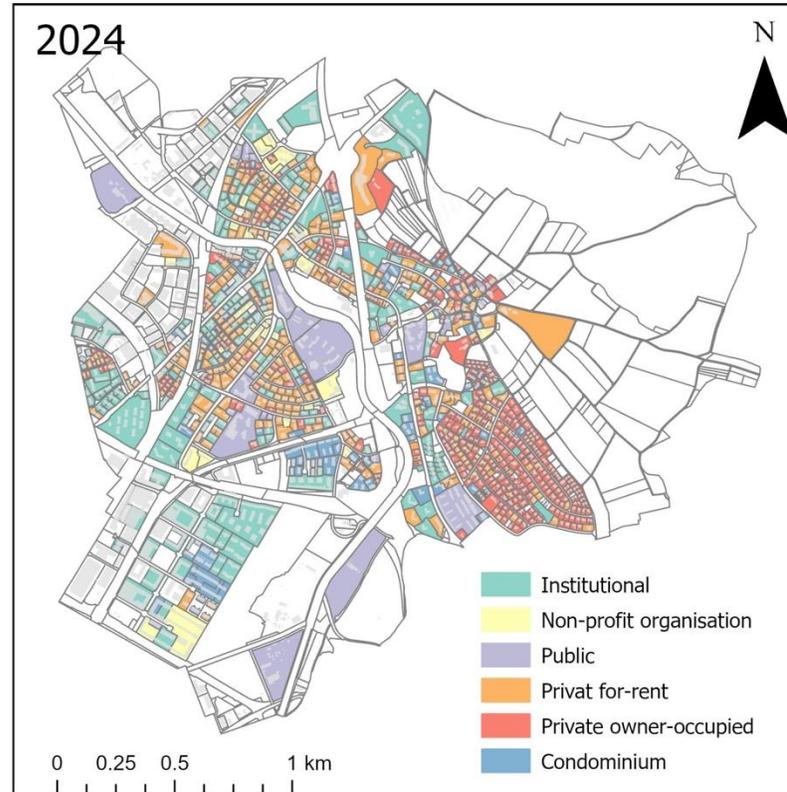
	Sub-Category	Example	Economic motivation	Budget / financing
Private self-use	-	Mrs/ Mr. Muster	Non-profit	Private income and assets (in cooperation with private banks, financial institutions)
Private for-rent	-	Mrs/ Mr. Muster Group of heirs	For-profit	
Condominium	-	Condominium xy	Non-& For-profit	
Private-institutional	Investment funds	<i>UBS Investment Fund</i>	For-profit: high return on investment pressure	Private-market income and pension fund contributions
	Investment foundation	<i>Coop Anlagestiftung, Swisscanto Anlagestiftung</i>	For-profit: stable and continuous return on investments (for safe pensions)	
	Pension fund	<i>Migros Pensionskasse</i>	For-profit	
	Companies	<i>Golden Royal Immobilien AG, Elba II Swiss GmbH</i>	For-profit	
Public	Public	<i>Stadt Opfikon, Stadt Zürich</i>	Non-profit	Public tax revenue/income
	Semi-Public	<i>SBB, Post</i>	For-profit (but with a non-profit investment purpose)	Private market revenues and tax revenues
Non-profit organizations	Cooperatives	<i>Allgemeine Baugenossenschaft Zürich</i>	Non-profit	Private membership or sponsorship contributions
	Foundations	<i>Familienstiftung Dr. Eric Steinfels</i>		
	Association	<i>Sportverein</i>		
	Religious communities	<i>Reformierte Kirchgemeinde</i>		Public tax revenue/income

3. Ergebnisse – Übergeordnete Forschungsfragen

A/B_Wem gehört Opfikon? – Veränderung der Grundeigentums- Anteile von Wohngebäuden in der Stadt Opfikon (Wo, Wie?) – 2010 und



Buildings	2010		2024		Δn%
	n	[%]	n	[%]	
Institutional	241	18%	416	27%	+73%
Non-Profit organisation	44	3%	82	5%	+86%
Private for-rent	895	65%	382	25%	-4%
Private owner-occupier			459	30%	
Public	68	5%	58	4%	-15%
Condominium	81	6%	140	9%	+73%
Non-classified *	41	3%	5	0%	-88%
Total [n]	1'370		1'542		



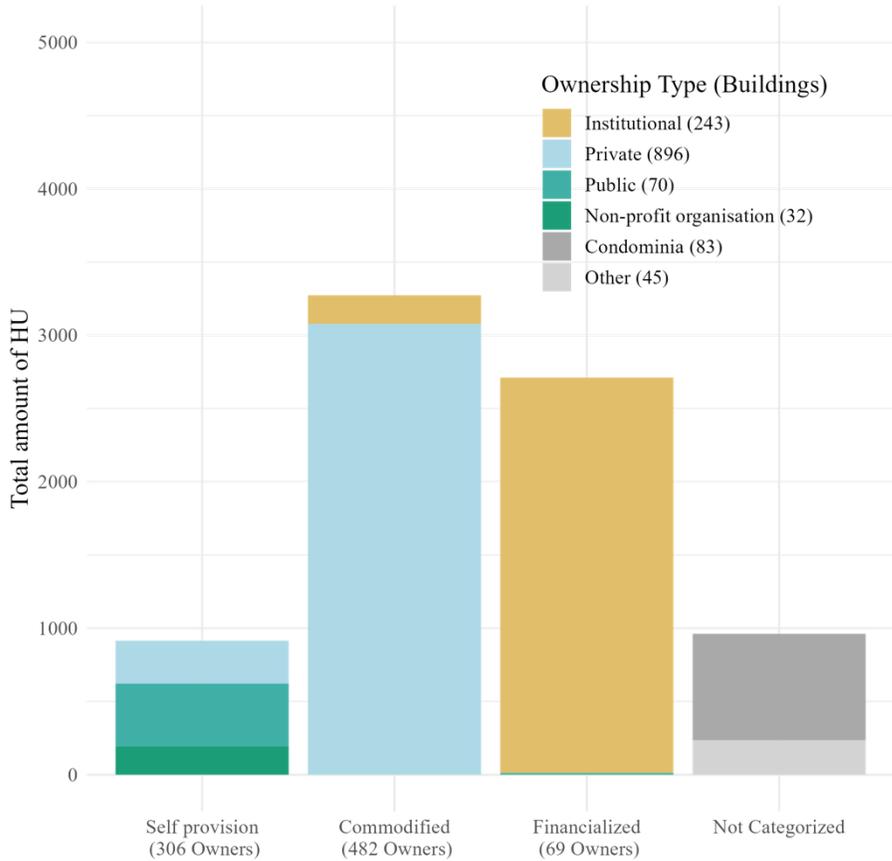
Dwellings	2010		2024		Δn%
	n	[%]	n	[%]	
Institutional	2'828	36%	5'038	48%	+78 %
Non-Profit organisation	317	4%	753	7%	+138%
Private for-rent	3360	43%	2'338	22%	-4%
Private owner-occupier			726	7%	
Public	431	6%	327	3%	-24%
Condominium	708	9%	1190	11%	+68%
Non-classified *	132	2%	15	0%	
Total [n]	7'776		10'393		

Wem gehört die Stadt Opfikon im 2024?

- Private Grundeigentümer:innen (in orange für Privat-vermietende; in rot für Private-selbstnutzend) besitzen den grössten Teil der Gebäude in 2024 (Privat-selbstnutzend 30 % / Privat-vermietend 25%)
Danach folgen die privat-institutionellen (in grün; 27 %), dann die Stockwerkeigentümer:innen (in blau; 9%), die Genossenschaften (gelb; 5%), und zuletzt die öffentliche Hand (in violett; 4%)
- Im Bezug auf Wohneinheiten („dwellings“), besitzen Institutionelle im 2024 fast die Hälfte (48%), gefolgt von privat-vermietend (22%)
- Zwischen 2010 und 2024 haben anteilmässig die folgenden Veränderungen in der Grundeigentumsstruktur Opfikons stattgefunden:
 - Grösster relativer Zuwachs Non-Profit mit +138% Wohnungen
 - Grösste relative Abnahme: Öffentlich mit – 24% Wohnungen
 - Institutionelle am meisten absoluter Zuwachs (+2480 Wohnungen)

A/B_Wem gehört Opfikon? – Veränderung der Grundeigentums-Anteile von Wohngebäuden in der Stadt Opfikon (Wo, Wie?) – 2010 und 2024

2010



2024

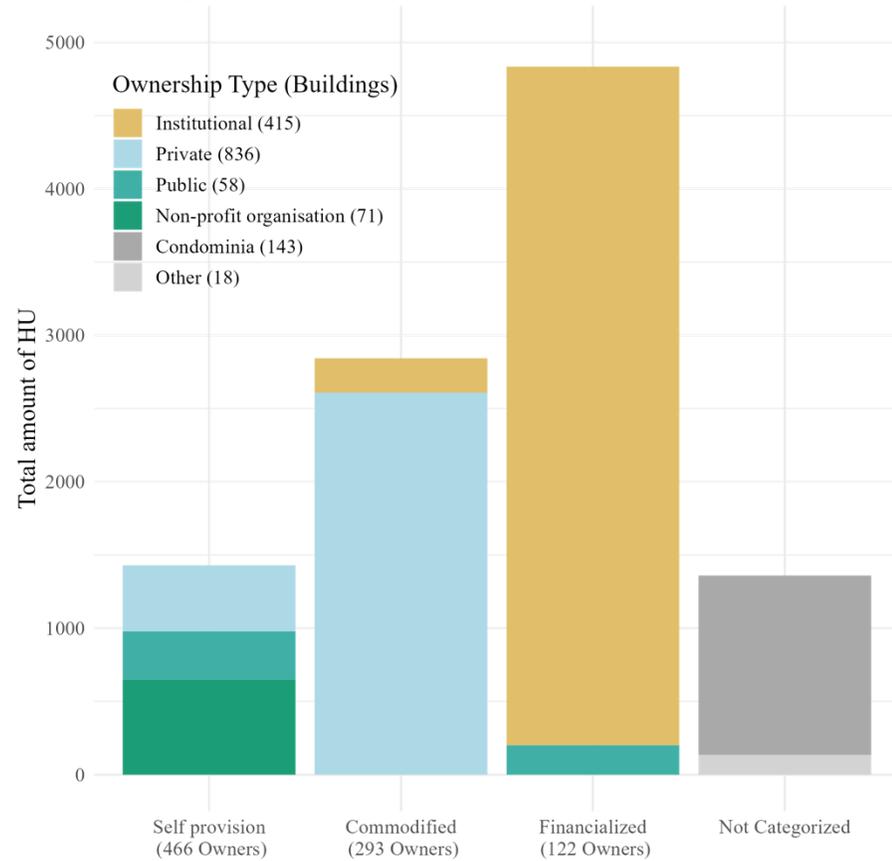
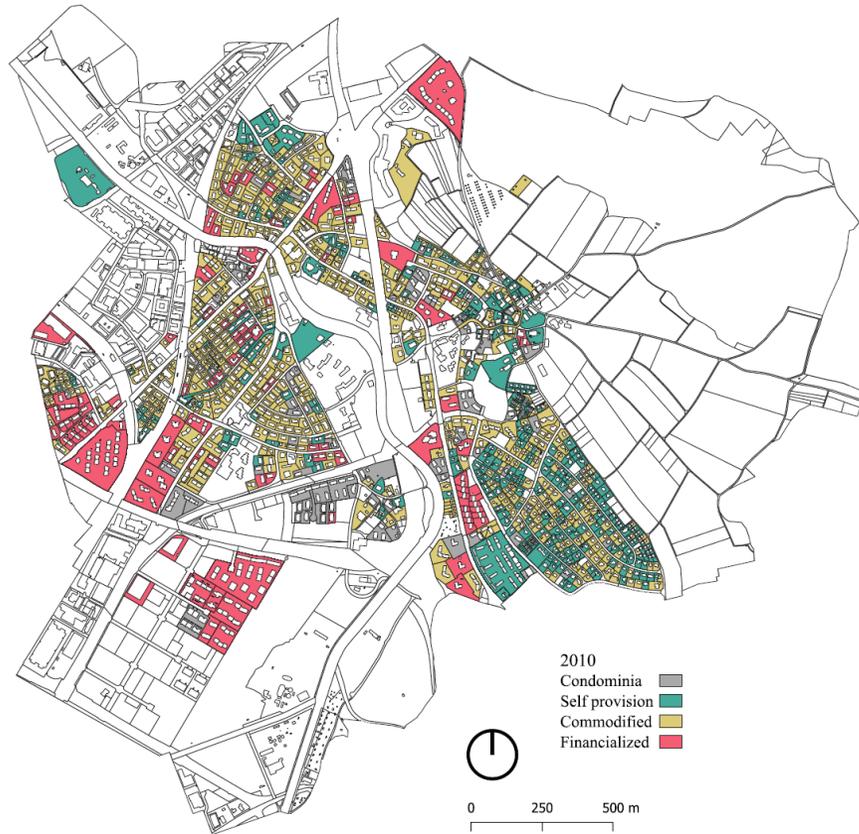


Abbildung links zeigt:
Y-Achse Anzahl Wohnungen;
X-Achse Unterteilung nach Analysegruppe (Folie 7)

Resultate: (1) Institutionelle Eigentümer:innen werden immer wichtiger;
(2) Privatpersonen, die vermieten weniger; und
(3) öffentliche Wohnungen bleiben gleich, während Genossenschaften dazukommen;
(4) Stockwerkeigentum nimmt ebenfalls zu

A/B_Wem gehört Opfikon? – Veränderung der Grundeigentums-Anteile von Wohngebäuden in der Stadt Opfikon (Wo, Wie?) – 2010 und 2024

2010



2024

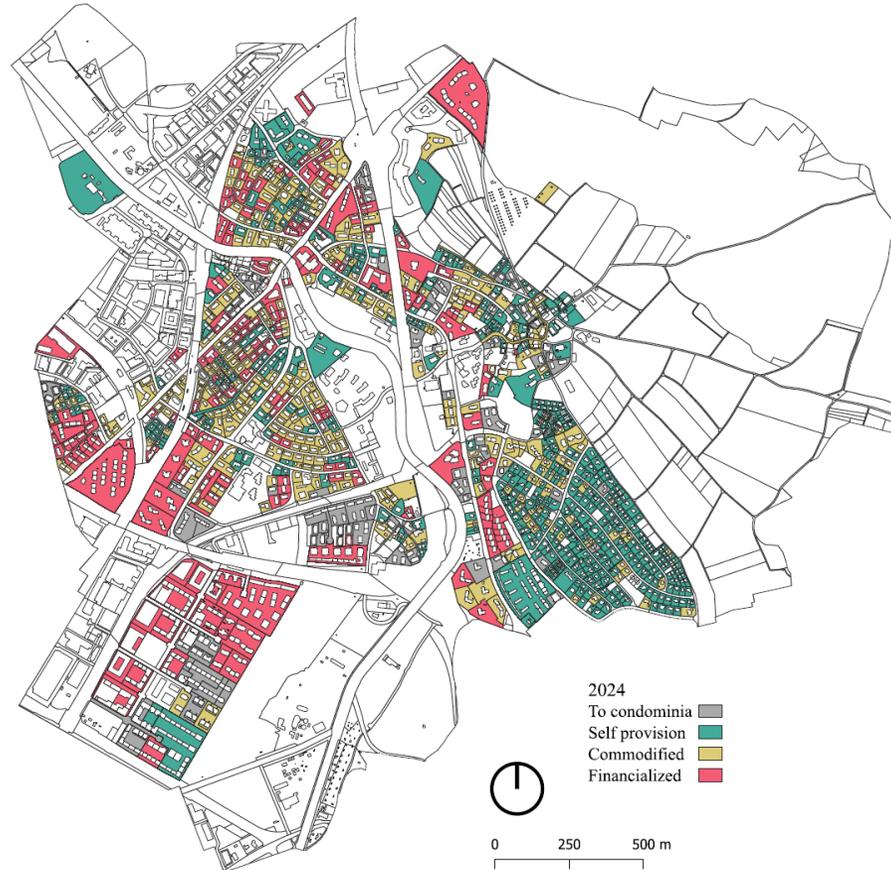


Abbildung links zeigt: Farben anhand der Kategorisierung (Folie 6)

Resultate: Die vorangehende Entwicklung auf der Karte visualisiert: Überbauung „Glattpark“ zeigt grosse Zunahme von Gebäuden und institutionellen Investor:innen; Im Osten wieder mehr Personen, die in ihren Eigenheimen wohnen

A/B_Wem gehört Opfikon? – Veränderung der Grundeigentums-Anteile von Wohngebäuden in der Stadt Opfikon (Wo, Wie?) – 2010 und 2024

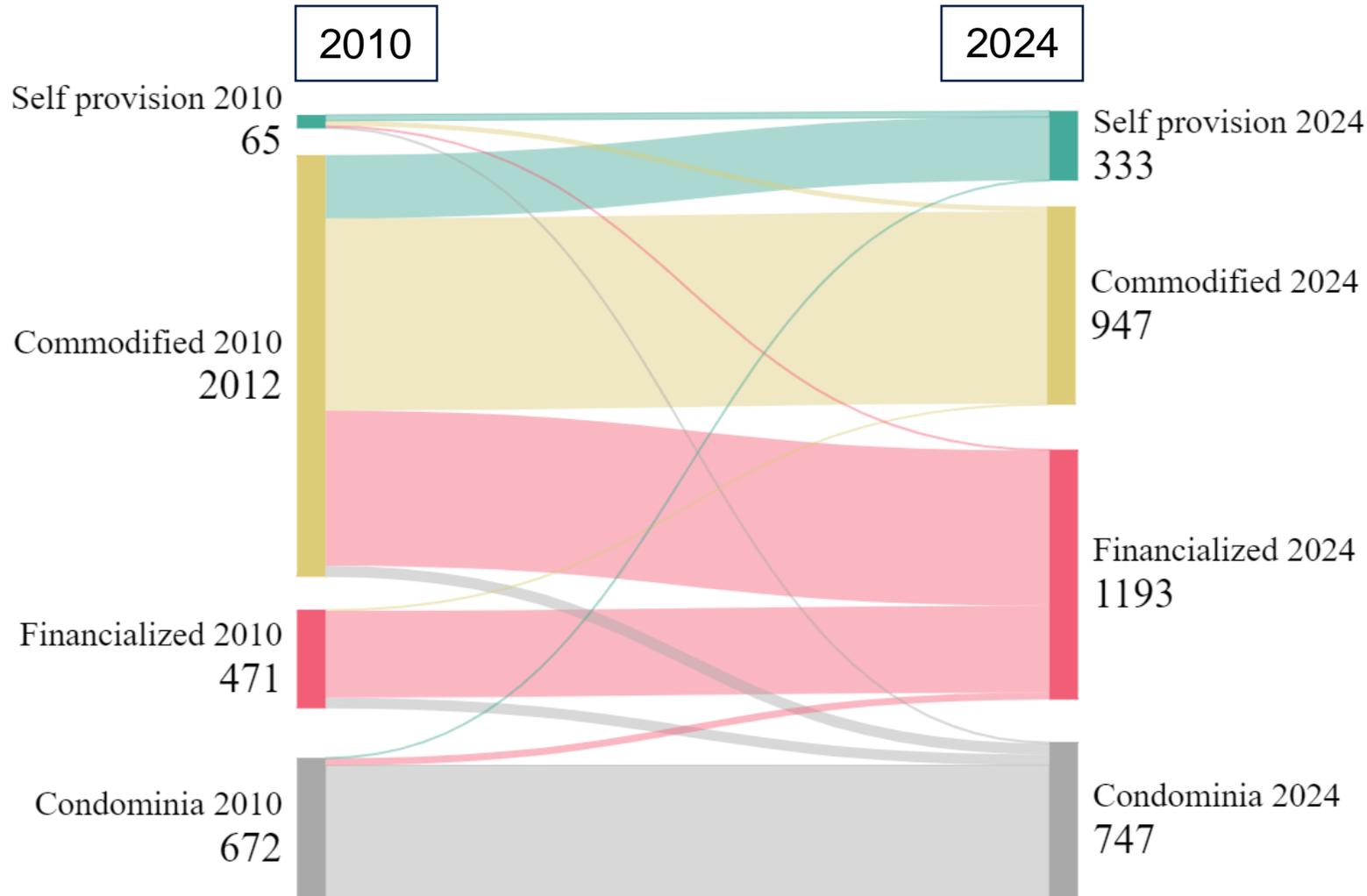


Abbildung links zeigt:

Alle Wohnungen, die einen Eigentumswechsel hatten und in beiden Betrachtungszeiträumen bestehen

Resultate:

Es gibt selten ein Wechsel nach oben (in der Graphik). Die Eigentumswechsel finden insbesondere innerhalb der profitorientierten Vermietungsbranche statt (#commodified und #financialized)

C_Top 10 Grundeigentümer:innen von Wohnraum im Jahr 2010/2024

Wer sind die grössten Player:innen? – Wer besitzt am meisten Boden / Wohnraum? Wie haben sich diese Anteile über die Zeit (2010/2024) verändert?

2010

Top Owners 2010	Dwellings		Buildings		Inhabitants	
	n	%	n	%	n	%
Terrana AG	528	7%	18	1%	958	6%
Stadt Opfikon	310	4%	53	4%	700	4%
AXA Leben AG	214	3%	17	1%	401	3%
Einfache Gesellschaft Brünkli	194	2%	15	1%	360	2%
Allreal Home AG	160	2%	20	1%	296	2%
Top Step 35 AG	116	1%	13	1%	308	2%
Oberland Invest AG	108	1%	8	1%	174	1%
Spross-Immobilien AG	90	1%	7	1%	177	1%
Syna	87	1%	7	1%	162	1%
Swiss Life AG	86	1%	9	1%	146	1%
Share on total stock		24%		12%		24%

2024

Top Owners 2024	Dwellings		Buildings		Inhabitants	
	n	%	n	%	n	%
Terrana AG	528	5%	18	1%	1115	5%
Stadt Opfikon	325	3%	53	3%	721	3%
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich	286	3%	24	2%	878	4%
Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse	269	3%	18	1%	442	2%
BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	201	2%	15	1%	485	2%
Brünnlipark AG	194	2%	15	1%	328	2%
Immobilien Anlagestiftung Turidomus	190	2%	11	1%	373	2%
ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung	177	2%	13	1%	402	2%
Turintra AG	164	2%	12	1%	306	1%
Allreal Home AG	160	2%	20	1%	339	2%
Share on total stock		24%		13%		25%

Resultate:

- Top 10 Eigentümer:innen im Jahr 2024 besitzen 13% der Gebäude and 24% der Wohneinheiten
- 2010 und 2024: 8/10 privat-institutionell; 1/10 öffentlich (Stadt Opfikon); 1/10 non-profit (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich)
- Von den Top 10 im Jahr 2010 → bleiben 4 auch im Jahr 2024 in den Top 10
- Im Jahr 2024 sind 3 Anlagestiftungen in den Top 10, während im 2010 noch keine da waren

D_Wo wohnen die Grundeigentümer:innen der Stadt Opfikon?

Postal adress of the owners of residential properties from Opfikon ZH

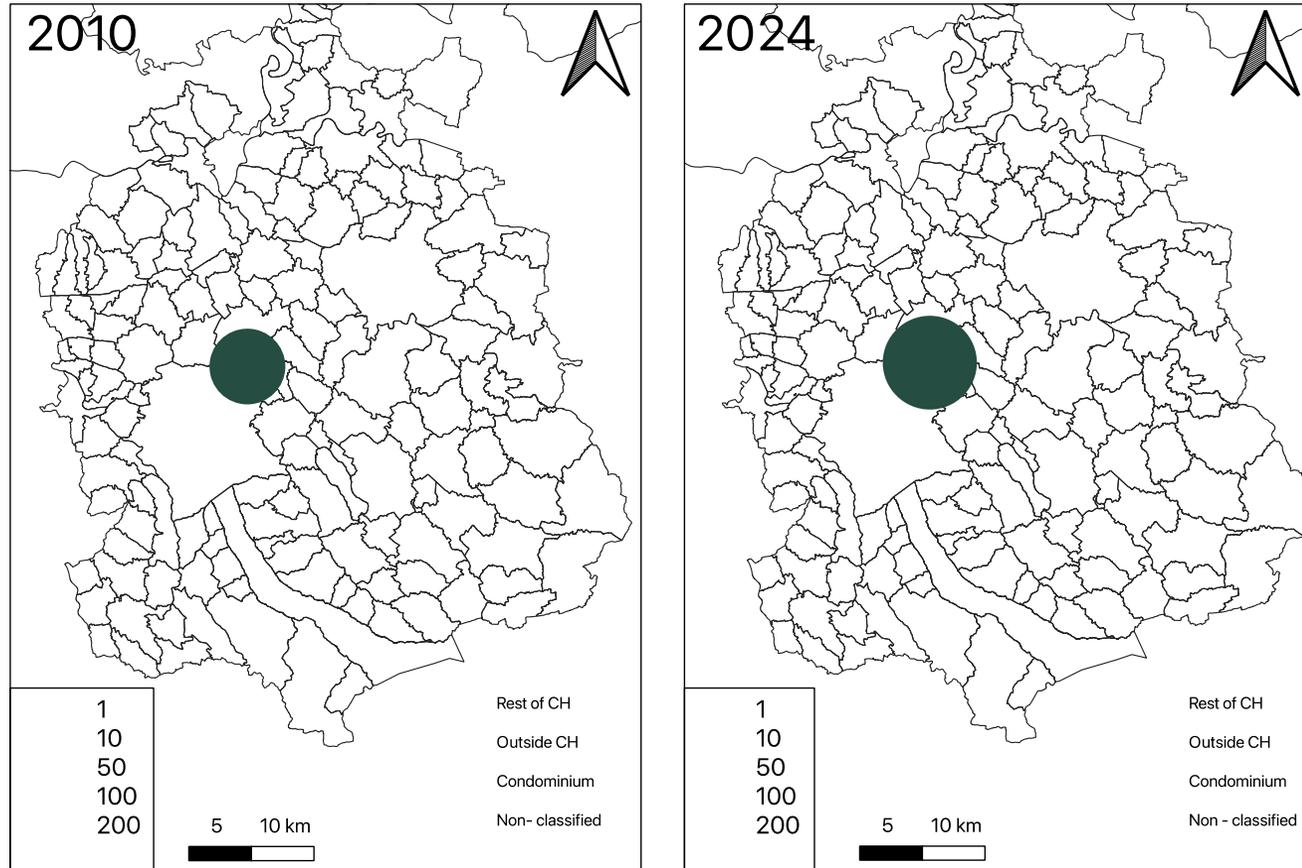


Abbildung links zeigt:

Grundeigentümer:innen nach hinterlegter Adresse aufgeschlüsselt

Resultate:

Im 2010: Viele verstorbene Privatpersonen konnten nicht lokalisiert werden. Auch Stockwerkeigentümerschaften konnten nicht aufgeschlüsselt werden

2024: Ein Grossteil (43%) lebt in Opfikon; viele weitere im restlichen Kanton Zürich (38%); innerhalb der Schweiz (8%); im Ausland (1%)

Viele an den zentralen Orten in Zürich. Wenige Adressen im Ausland → man weiss jedoch nie wem genau eine Firma gehört

2010			2024		
	Buildings [n]	%	Buildings [n]	%	
Opfikon	491	36%	Opfikon	670	43%
Rest of Canton of Zurich	446	32%	Rest of Canton Zurich	581	38%
Rest of CH	101	7%	Rest of CH	127	8%
Outside CH	21	2%	Outside CH	8	1%
Condominium	83	6%	Condominium	138	9%
deceased or non-categorised *	236	17%	non-categorised *	22	1%

4. Ergebnisse – Ökologische Nachhaltigkeit

(Analyse durch Livia Hess)

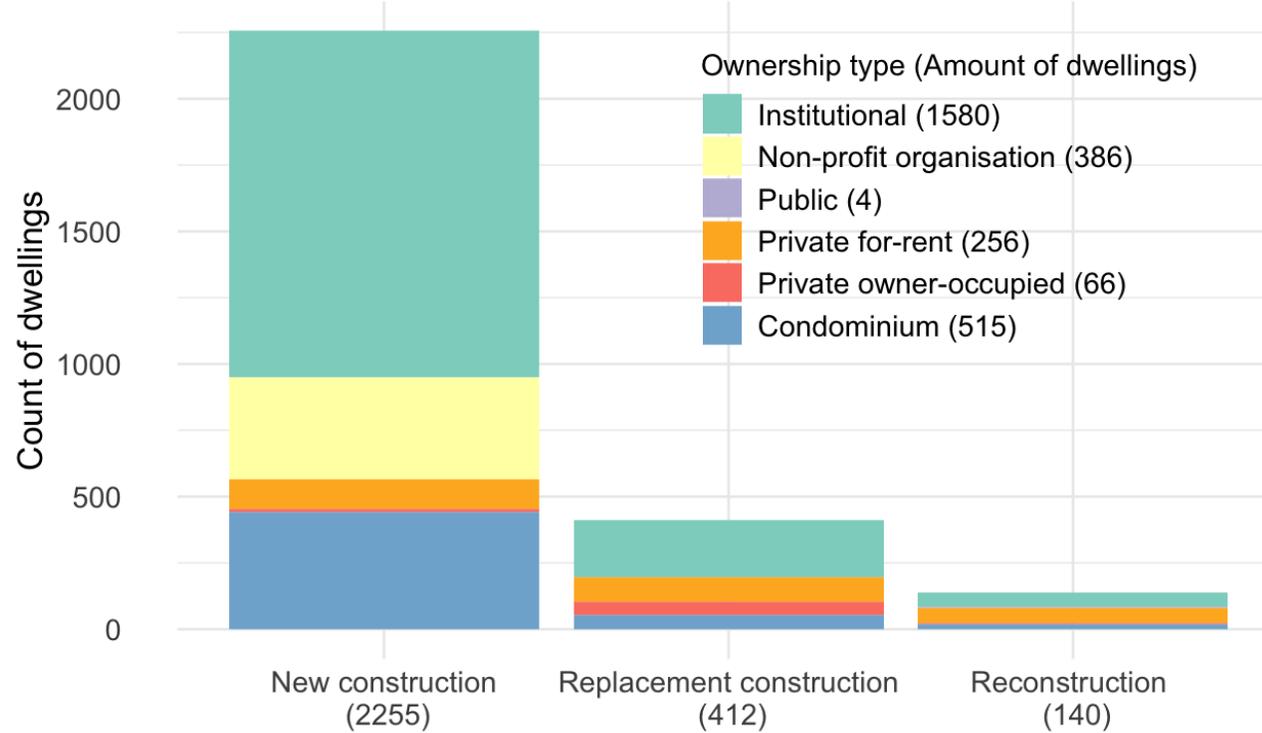


Hess, Livia (2024): Dense and Green Cities, Provided by Whom? How Different Property Ownership Types Influence Environmental Sustainability in Settlement Development, Master Thesis, ETHZ/SPUR, <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000699865>

Drei Formen der inneren Verdichtungstätigkeit

1. **Neubau** auf zuvor unbebautem Land: „New Construction“. Auf dem Grundriss des Neubaus war zuvor unbebaute Fläche; Grünfläche oder Brachland
2. **Ersatzneubau**: „Replacement Construction“. Für den Neubau des Gebäudes musste ein bereits bestehendes Gebäude abgerissen werden
3. **Sanfte Verdichtung** (Engl.: „soft densification“) wie Renovationen / Umbau: „Reconstruction“. Die Wohneinheit wurde innerhalb eines existierenden Gebäudes saniert oder umgebaut. Das Wohnungsbaujahr ist deutlich jünger als das Gebäudebaujahr

Verdichtungstätigkeit nach Grundeigentümer:innen-Typ

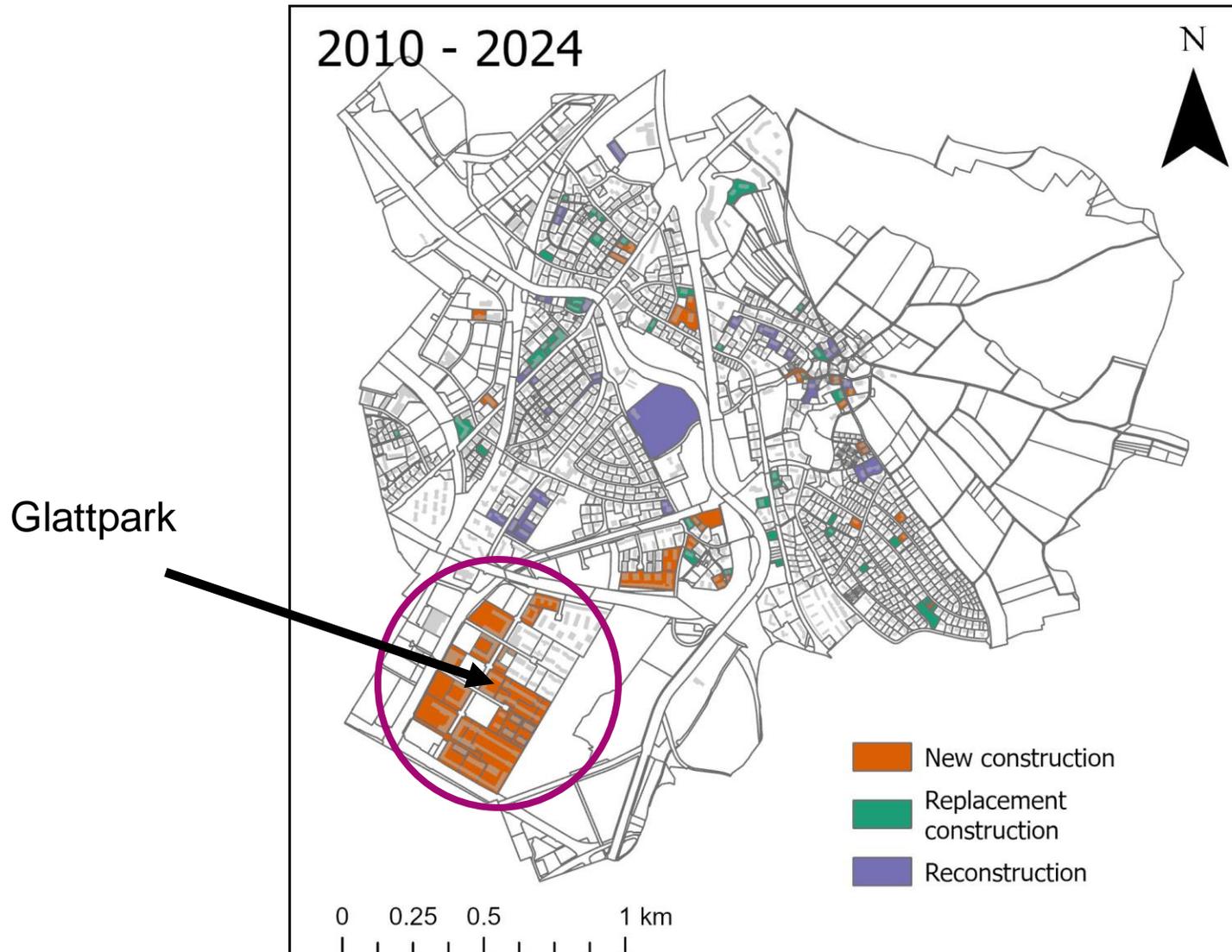


Construction work dwellings	New Construction		Replacement Construction		Reconstruction		Total new dwellings	
	n	[%]	n	[%]	n	[%]	n	[%]
Institutional	1306	58%	218	53%	56	40%	1580	56%
Non-Profit	385	17%	0		1	1%	386	14%
Private for-rent	110	5%	91	22%	55	39%	256	9%
Private owner-occupier	12	1%	50	12%	4	3%	66	2%
Public	0		0		4	3%	4	0%
Condominium	442	20%	53	13%	20	14%	515	18%
Total [n]	2255		412		140		2807	

Wer verdichtet wie in der Stadt Opfikon?

- Viel Neubau „auf der Grünen Wiese“: Stadt Opfikon hatte in den letzten Jahren noch einige unbebaute Grün- und Freiflächen zur Innenverdichtung zur Verfügung (anders als z.B. Stadt Zürich)
- Wenn neu gebaut wurde, dann hauptsächlich über Neubau (wo vorher noch nichts stand) und nicht über Ersatzneubau oder Renovierung von bestehenden Gebäuden
- Institutionelle Grundeigentümer:innen bauen mit Abstand am meisten in Opfikon (~50% in allen Kategorien)
- Privatpersonen (privat-vermietend) sind wichtige Player beim Praktizieren von Ersatzneubau und Renovation (soft densification) (~22- 39%). Private Selbstnutzer: Generell tiefer Einfluss, grösste Aktivität im Ersatzneubau
- Stockwerkeigentümer:innen spielen eine wichtige Rolle in allen Formen der Verdichtungstätigkeit (~ 13-20% in allen Kategorien)

Verdichtungstätigkeit nach Grundeigentümer:innen-Typ

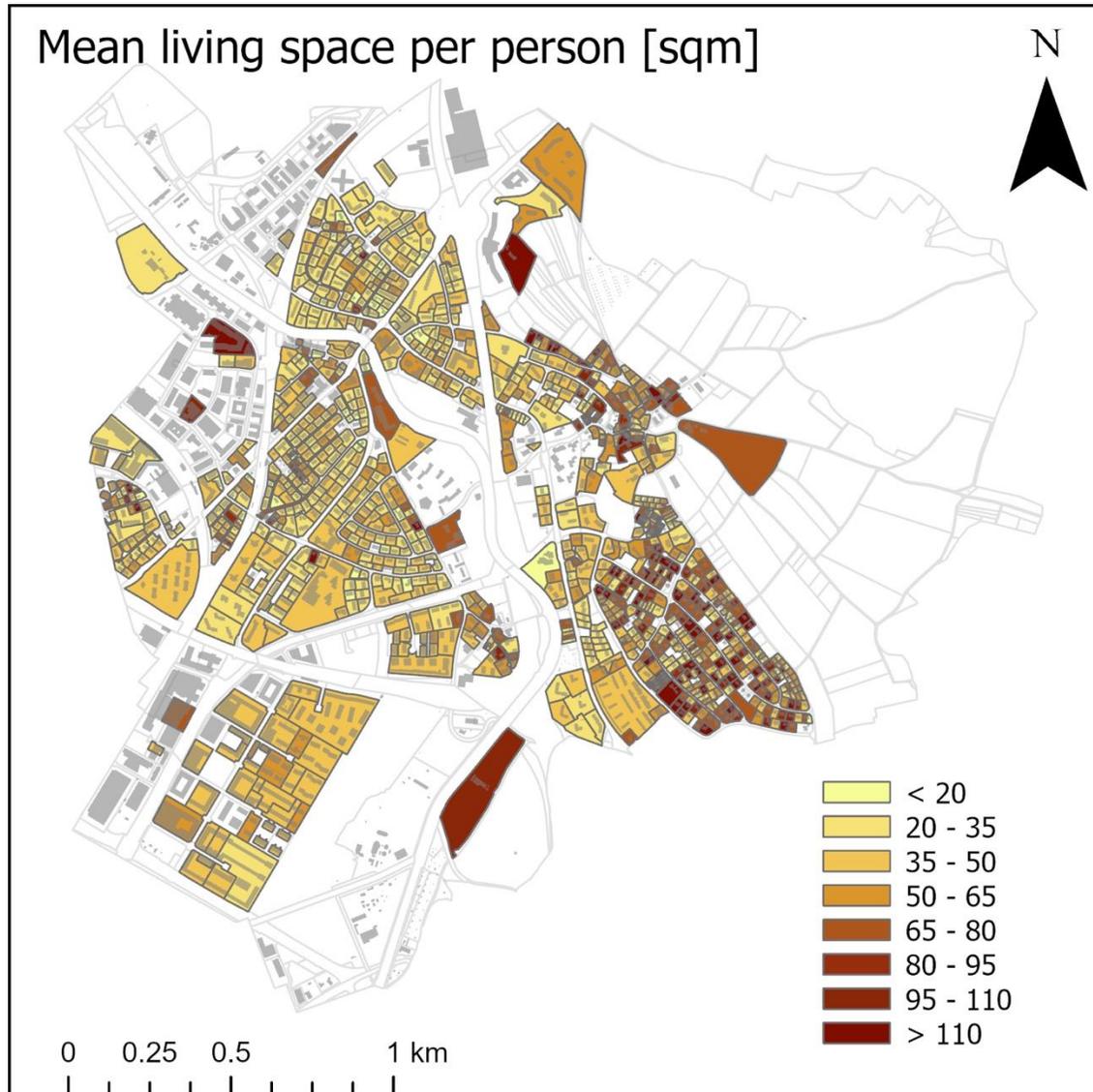


Wo wird in der Stadt Opfikon wie verdichtet?

- Im Zeitraum 2010 – 2024 fand in der Stadt Opfikon häufig das «Bauen auf der grünen Wiese» statt (siehe in rot im Glattpark)
- Ersatzneubauten (in grün) wurden praktiziert, aber weit weniger häufig als z.B. in städtischen Grosszentren wie Zürich
- Renovationen (in violet) wurden nur punktuell getätigt, primär im Zentrum
- Quartier «Glattpark» mit Abstand dasjenige mit der stärksten (Neu)Baudynamik
- Insgesamt wurde von 2010 – 2024 2807 neue Wohnungen gebaut. 80 % sind davon durch Neubau auf vorher unbebauter Fläche getätigt worden. 15 % Durch Ersatzneubauten. 5 % durch Renovationen von bestehenden Gebäuden

Construction type	Dwellings [n]	%
Replacement construction	412	15%
New construction	2255	80%
Reconstruction	140	5%
Total	2807	

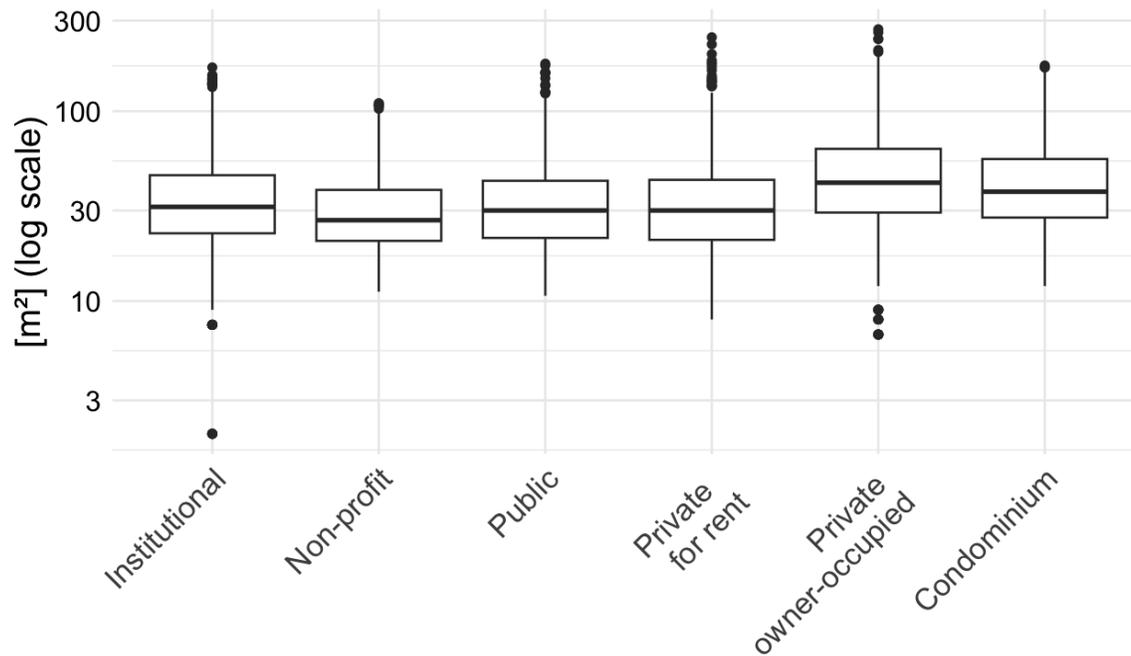
Wohnflächenverbrauch pro Kopf in der Stadt Opfikon nach Quartier



Wo wird in Opfikon am meisten Wohnfläche/Kopf verbraucht?

- In Einfamilienhausquartieren an Hanglagen (in braun) wird am meisten Wohnfläche/Kopf verbraucht
- Tiefer Wohnflächenverbrauch pro Kopf im Zentrum («Bruggacker») und «Rohr/Platten»
- Glattpark zwar tief, jedoch nicht so tief wie andere Regionen

Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Grundeigentümer:innen-Typ

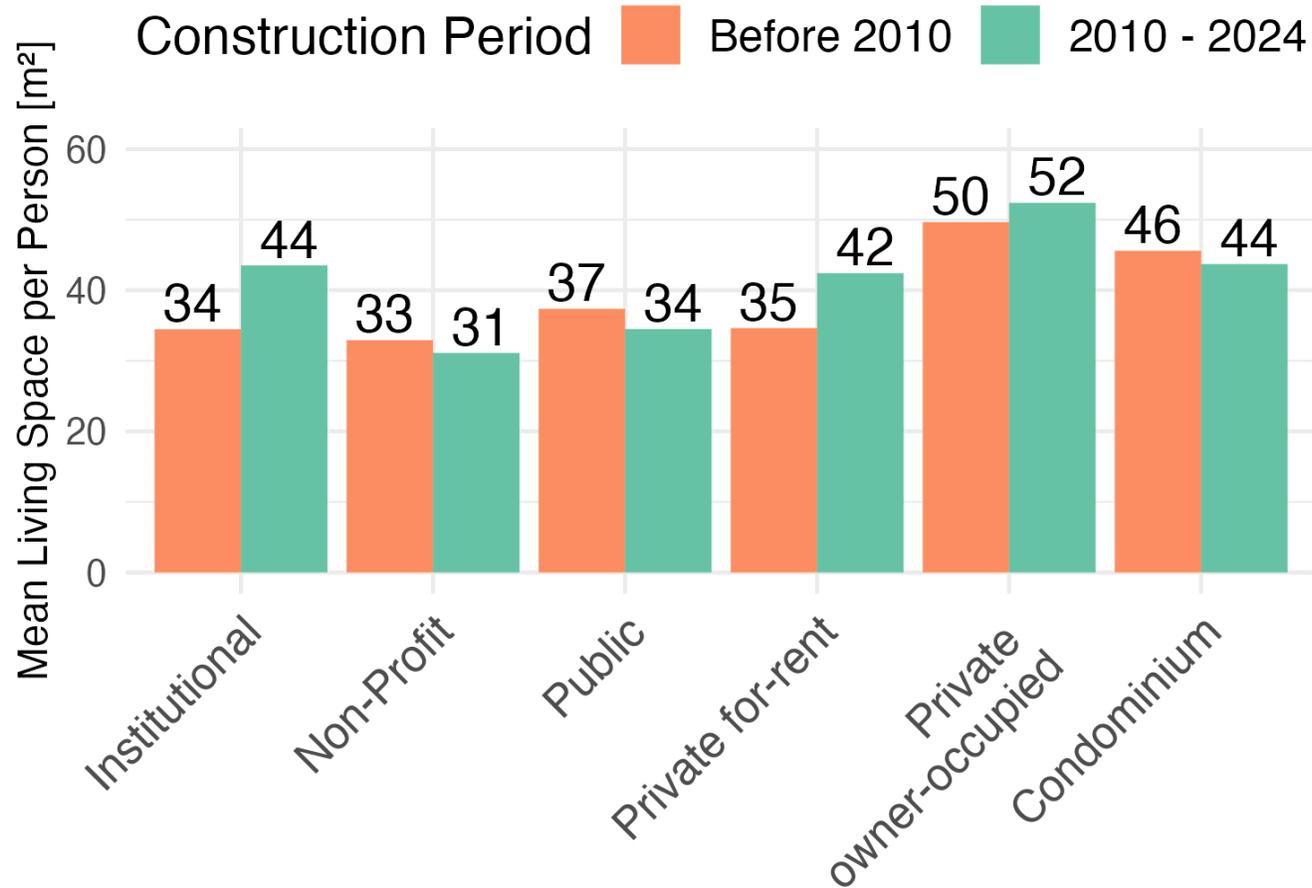


Ownership Type	mean [m ²]	median [m ²]
Institutional	37	31
Non-Profit	32	27
Private for-rent	36	30
Private owner-occupied	50	42
Public	37	30
Condominium	45	38

Resultate:

- Privat-selbstnutzende Wohneigentümer:innen verbrauchen am meisten Wohnfläche/Kopf (50m²/Kopf)
- Hohe Varianz bei Privat-vermietenden und Privat-selbstnutzend
- Genossenschafter:innen (non-profit) verbrauchen am wenigsten (32m²/Kopf)
- **Überraschend:** Mieter:innen in öffentlichen Wohnliegenschaften verbrauchen in der Stadt Opfikon 37m²/Kopf!

Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach Grundeigentümer:innen-Typ

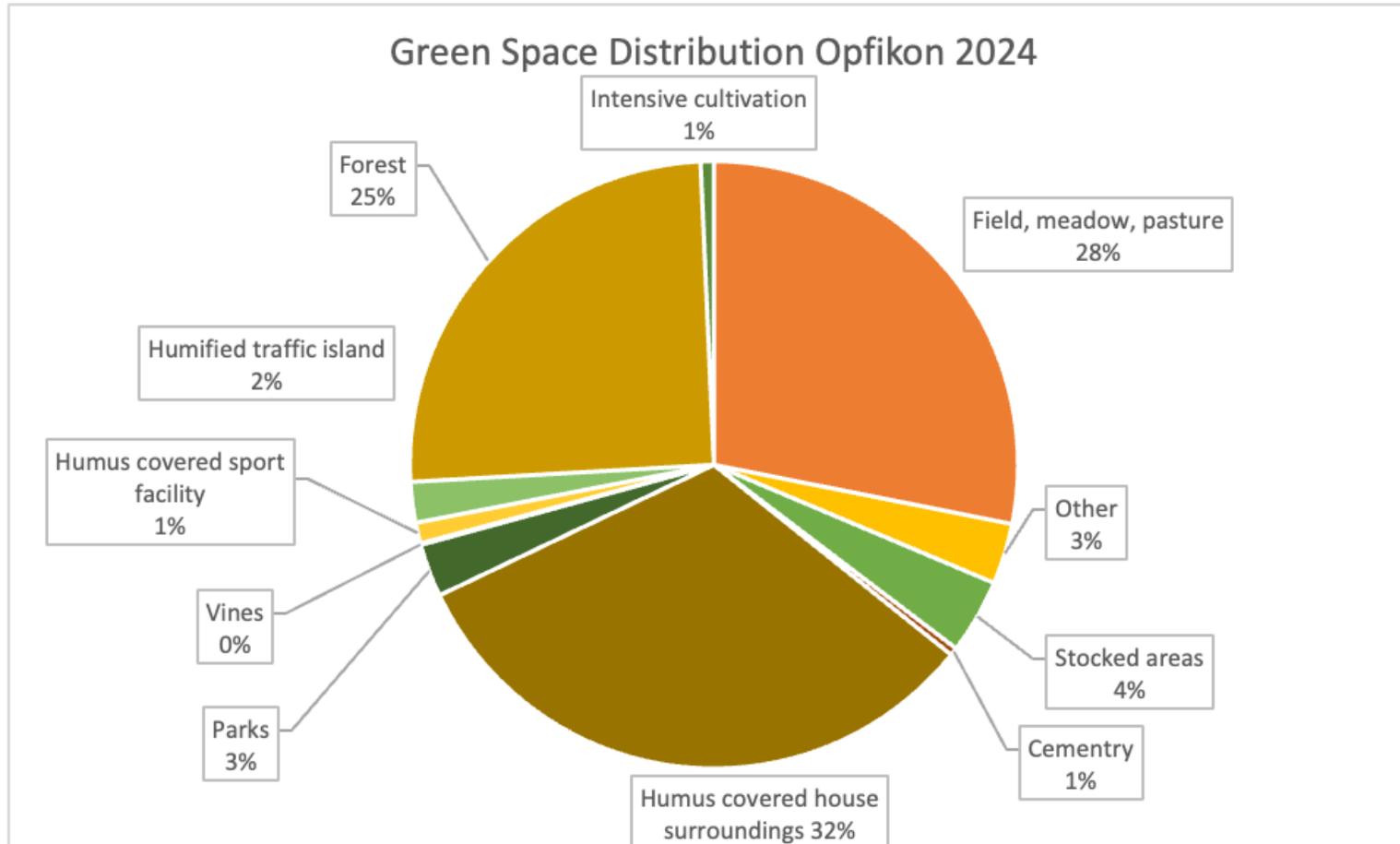


DecadeW	People	LSPP24mean	LSPP24median
<2010	15687	37.2	30
>=2010	5534	41.3	36

Resultate:

- Wohnflächenverbrauch/Kopf ist im selbstgenutzten Wohneigentum am höchsten (siehe vorherige Folie)
- Auffällig ist: In Neubauten, welche nach 2010 erstellt wurden, ist der Wohnflächenverbrauch/Kopf signifikant höher als vor 2010 (37.2 m² vor 2010 / 41.3 m² nach 2010); insbesondere im privaten Wohneigentum (for-rent; institutionell)
- Im Schnitt ist der mittlere Wohnbedarf pro Person in neugebauten Wohnungen um rund +4m² gestiegen
- **Das bedeutet:** Obwohl RPG 2014 eingeführt wurde, konnte das eigentliche Ziel der Innenverdichtung in vielen Wohnliegenschaften nicht erreicht werden!
- Belegungsvorschriften in Genossenschaften scheinen hingegen zu greifen → tieferer durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Kopf als in anderen Eigentumsformen

Grünflächenanteil in der Stadt Opfikon (2014/2024) – insgesamt



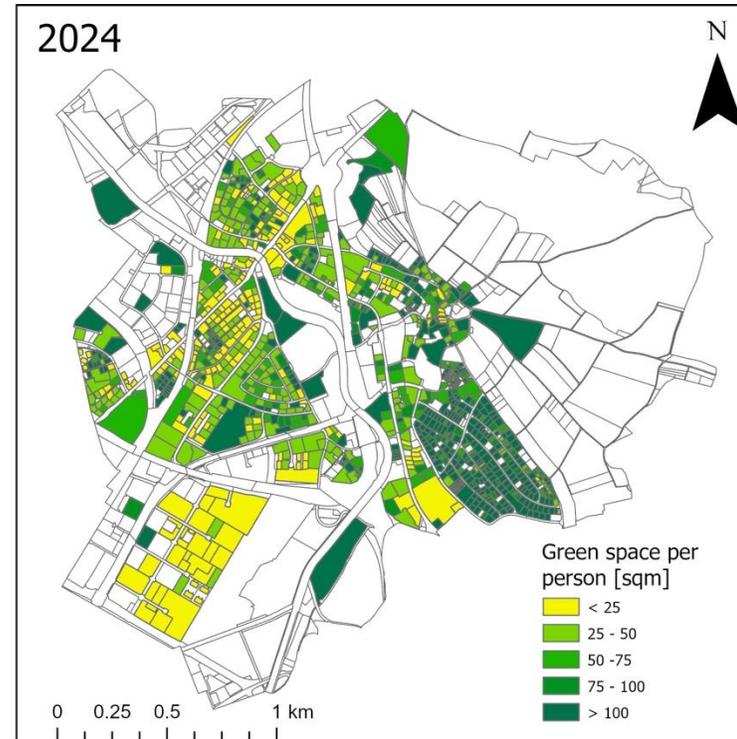
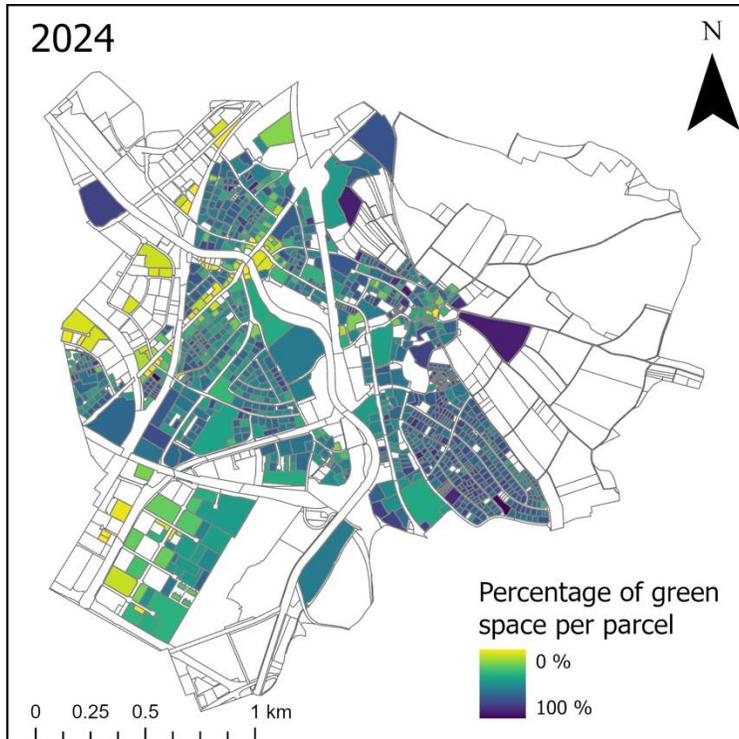
Resultate:

- Insgesamt hat im Zeitraum von 2010 bis 2024 eine klare Abnahme des Anteils Grünfläche in der Stadt Opfikon stattgefunden (von 62.4% auf 58.8%)
- Hausumschwung („humus covered house surroundings“) spielen eine wichtige Rolle für den Erhalt des urbanen Grünraums (32%)

2014: 62.4 % of Opfikon (348.4 ha)

2024: 58.8% of Opfikon (334.4 ha)

Wo sind die Grünflächen und wie viel % des Grundstückes ist Grünfläche?

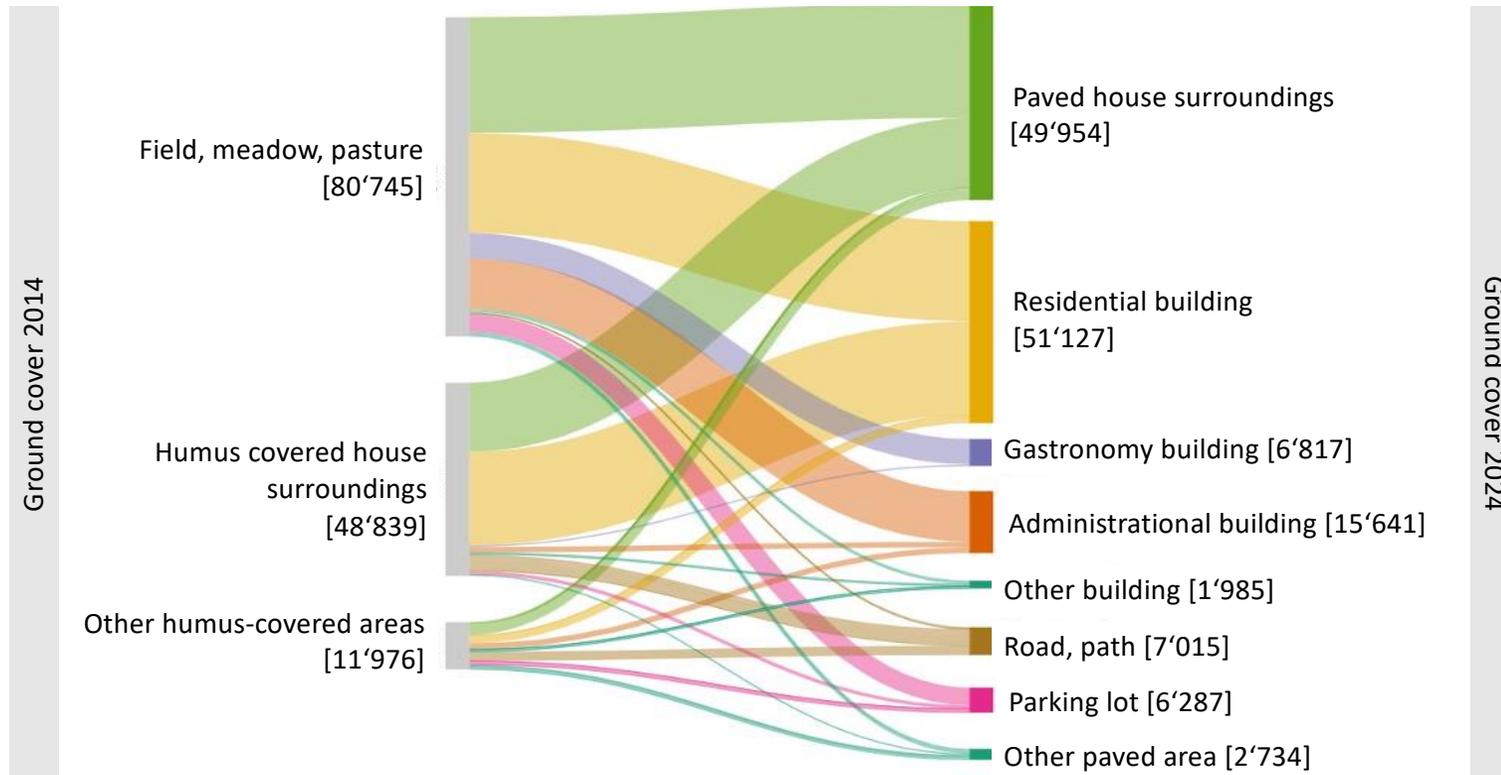


Resultate:

- Die meiste Grünfläche pro Grundstück befindet sich im Quartier „Grossacker“
- Dort ergibt sich auch die grösste Grünfläche pro Person
- Entlang der „Schaffhauserstrasse“ tiefer Anteil Grünfläche und Grünfläche pro Person
- Grünfläche pro Grundstück bei Privat-selbttuzend am höchsten (68%), bei Institutionellen am tiefsten (47%)
- Grünfläche pro Person: Deutlich am meisten bei Privat selbst-nutzend (118 m²/Person)
- Am tiefsten bei Institutionellen (27 m²/Person = 4x weniger)

Ownership type 2024	Median green space	
	per parcel [%]	per person [m ² /person]
Institutional	47%	27
Non-profit organisation	54%	32
Private owner-occupied	68%	118
Private for-rent	58%	41
Public	55%	88
Condominium	54%	32

Veränderungen des Grünflächenanteils in der Stadt Opfikon (2014/2024)



Resultate:

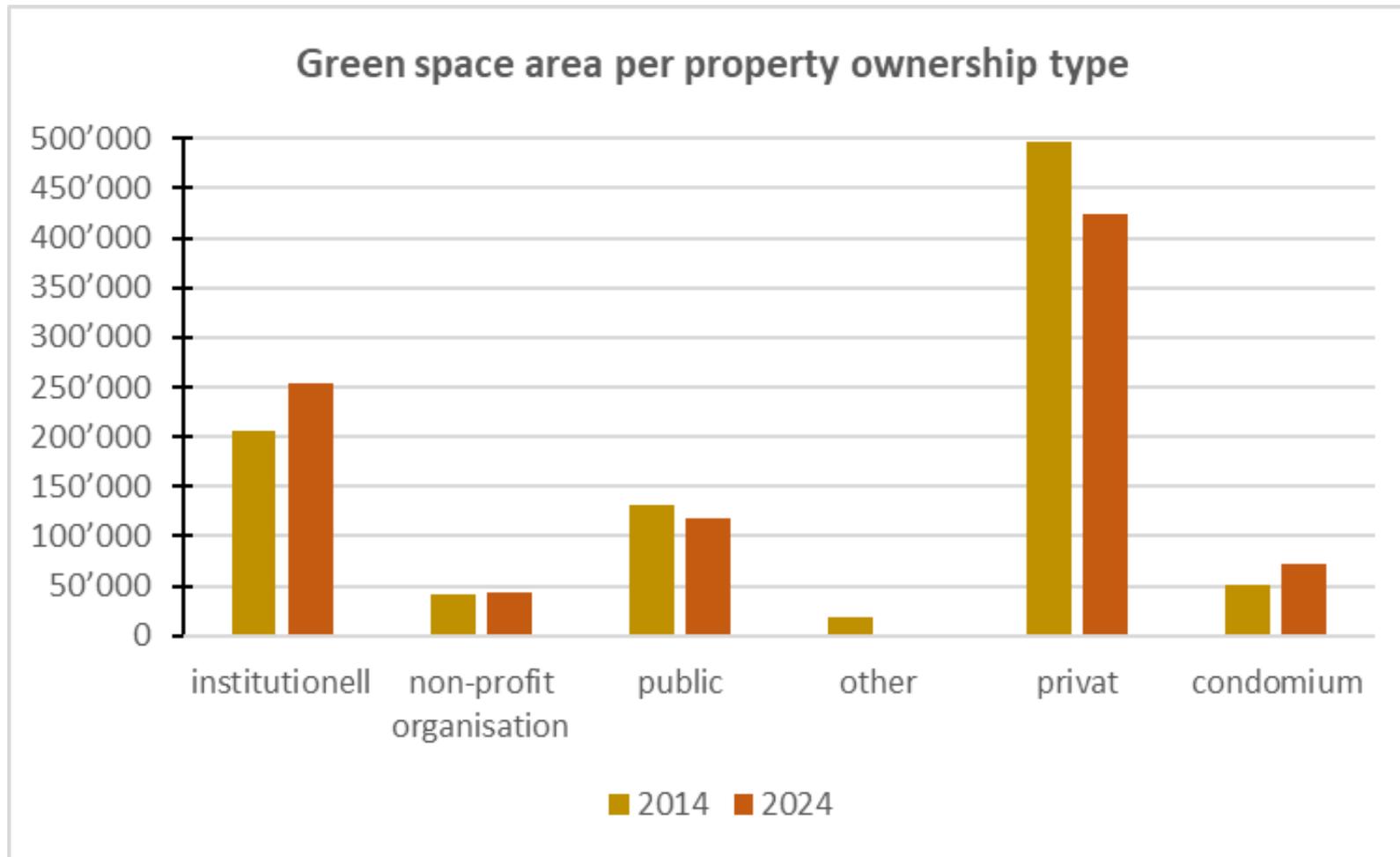
- In grau: Die grössten Verluste fanden in den Kategorien „Acker, Wiese, Weide“, sowie „Hausumschwung“ statt
- Grösster Zuwachs in Wohngebäuden („residential buildings“) und befestigter Hausumschwung („paved house surroundings“).
- **Das bedeutet:** Insbesondere zuvor agrarisch-genutzte Flächen wurden in Siedlungsgebiete transformiert

Wer ist für den Grünflächenverlust verantwortlich?

- **Institutionelle** sind für rund die Hälfte aller verlorener Grünfläche verantwortlich. Dies entspricht im ganzen 11% ihrer totalen Fläche!
- **Non-Profit Organisationen** (Genossenschaften) sind für 14 % aller verlorener Fläche verantwortlich, das entspricht 20% ihrer totalen Fläche
- Fast kein Grünflächenverlust bei **Privat-vermietenden** und **Öffentlichen Eigentümern**

Property owner 2024	Lost green space [m ²]	Gained green space [m ²]	Net change		Comparison of net changed area to total owned area [%]
			m ²	[%]	
Institutional	69'187	3'465	-65'722	46%	11%
Non-profit organisation	19'597	113	-19'485	14%	21%
Private for rent	6'421	4'553	-1'869	1%	0%
Private owner-occupied	3'883	1'119	-2'764	2%	1%
Condominium	13'867	817	-13'050	9%	9%
Public	4'026	2'931	-1'095	1%	0%
Not identified*	61'134	23'705	-37'429	26%	1%
Total	178'116	36'703	-141'413		

Grünflächenanteil nach Grundeigentümer:innen-Typ

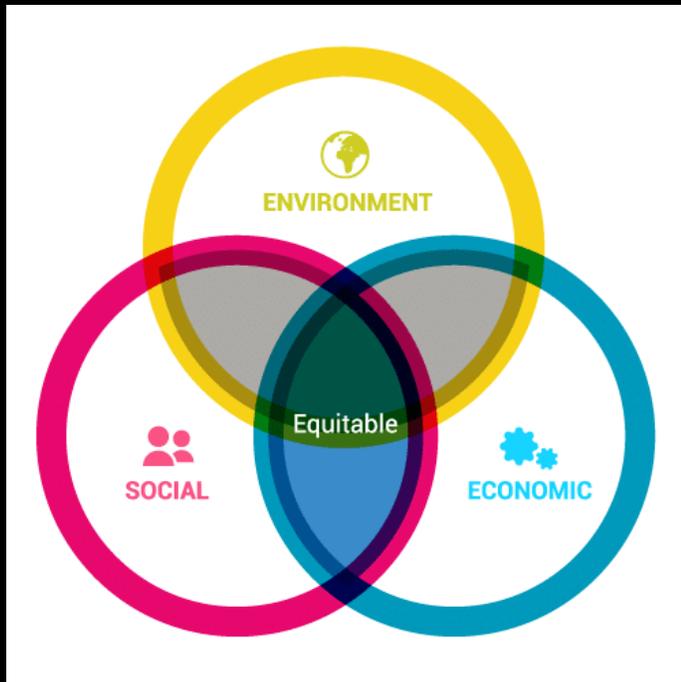


Resultate:

- Mit Abstand am meisten Grünfläche besteht auf Grundstücken von privat-selbstnutzenden Grundeigentümer:innen
- Danach folgen die Grundstücke von Institutionellen, der öffentlichen Hand, Stockwerkeigentümer:innen und zuletzt von Genossenschaften
- **Was bedeutet das für eine klimaangepasste Stadtentwicklung?**
Den Grünflächen auf privat-selbstnutzenden Grundeigentümer:innen gilt es grösseres Augenmerk zu schenken
- u.a. Wie können wir diese Grundstücke verdichten ohne Grünflächen zu versiegeln?

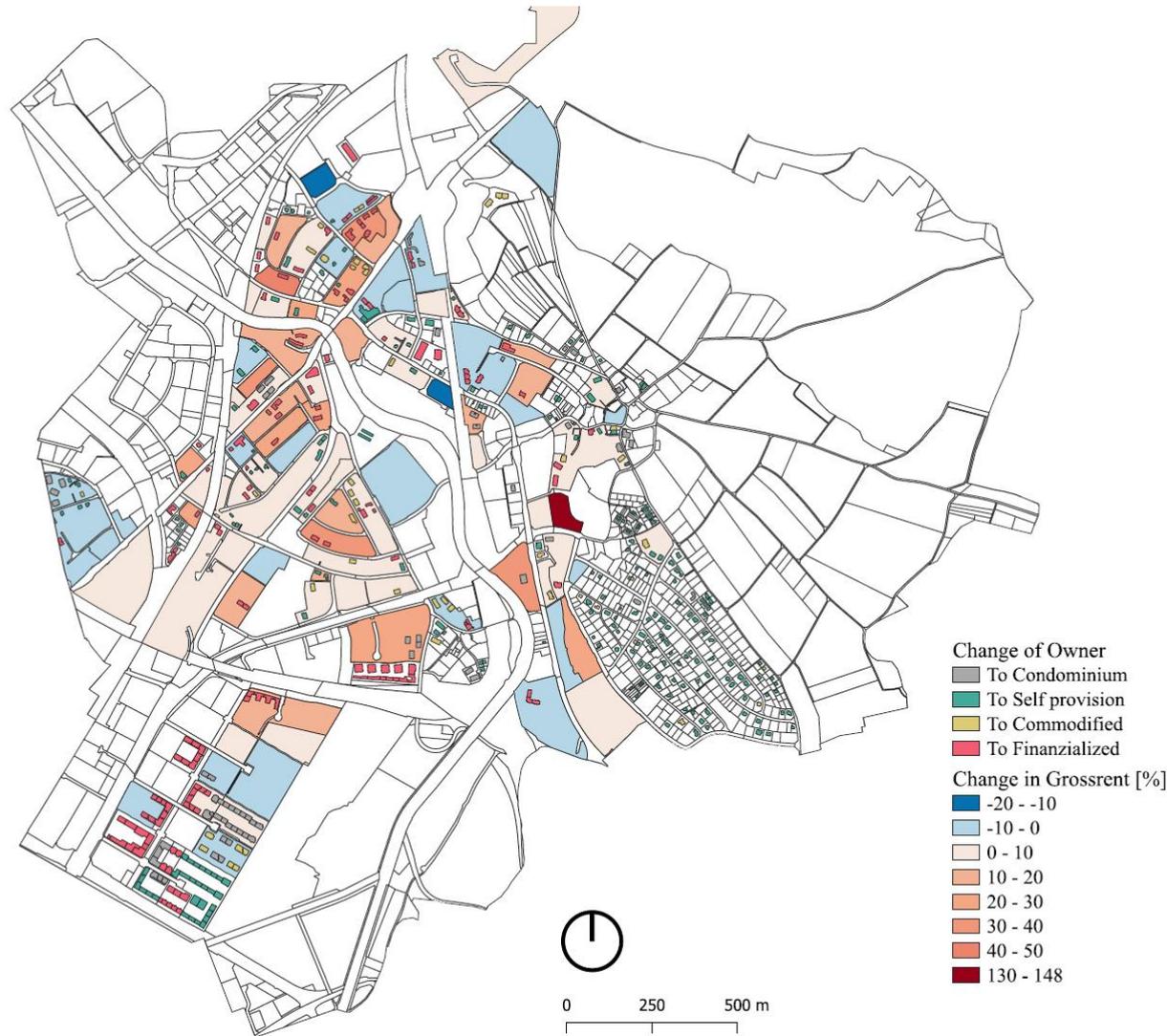
5. Ergebnisse – Soziale Nachhaltigkeit

(Analyse durch Max Rieder)



Rieder, Max (2024): Commodification of Housing in the City of Opfikon: How Property Ownership Types Have Changed the Socio-Economic Landscape of Swiss Agglomeration Municipalities Between 2010 and 2024, Master Thesis, ETHZ/SPUR, <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000699984>

Mietpreise nach Grundeigentümer:innen-Typ



Resultate zeigen:

- **Insgesamt:** Zwischen 2010 und 2024 sind in 65% der ausgeschriebenen Wohnliegenschaften die Mieten gestiegen
- In blau → dort hat eine Abnahme der Bruttomieten für Wohnliegenschaften stattgefunden
- In rot → dort hat eine Zunahme der Bruttomieten für Wohnliegenschaften stattgefunden

Wenn wir das mit den Grundeigentümer:innen-Typen überlagern, zeigt sich: Die Wohnungen, in denen ein Wechsel zu...

- ...„self-use“ stattfanden hat, sind die Mieten in **70% der Fällen gestiegen**
- ...„private-for rent“ stattgefunden hat, sind die Mieten in **77% der Fälle gestiegen!**

Mietpreise nach Grundeigentümer:innen-Typ

GR = Gross rent, SqR = Rent per square meter

Level of Commodification	Mean GR	Mean SqR	N
Self provision	1627	25.1	313
Commodified	1692	25.1	1203
Financialized	1855	25.2	1834
Condominia	2371	29.4	374

Resultate:

- Je stärker „finanzialisiert“ / profit-orientiert ein:e Grundeigentümer:in ist, desto höher sind die Mieten
- **Interessant:** Mit Abstand die stärkste Bruttomietpreise hatten Stockwerkeigentums-Wohnliegenschaften, die vermietet wurden
- **Ebenfalls:** Die Mietpreise gerechnet auf den m² scheinen bei allen Eigentumsformen ähnlich zu sein (d.h. es findet ein fairer Wettbewerb statt) → **Aber:** Das entscheidende ist, wie gross die Wohnungen sind, und wie viele m² („rentable floor space“) die jeweiligen Grundeigentümer:innen vermieten können. **Je grösser die Wohnung, desto höher die Mieten**
- **Im Endeffekt also:** Würden kleinere Wohnungen entstehen, könnten so auch die Mietpreise gesenkt werden

Mietpreise nach Grundeigentümer:innen-Typ

	Estimate [CHF/month]	Std. Error [CHF/month]	t value	Pr(> t)
Self provision [<i>intercept</i>]	423	24	17	< 2e-16 ***
Commodified	+129	20	7	6.03e-11 ***
Financialized	+104	18	6	7.18e-09 ***
Condominia	+374	23	16	< 2e-16 ***
Surface [m ²]	+16	0.2	95	< 2e-16 ***
Age [y]	-3	0.2	-17	< 2e-16 ***
Year since 2009 [y]	+23	1	17	< 2e-16 ***

Res. std. error: 291 on 3717 DF

Multiple R-squared: 0.766, Adjusted R-squared: 0.766

F-statistic: 2027 on 6 and 3717 DF, p-value: < 2.2e-16

*Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1*

Abbildung links:

Hier werden die Mieten angepasst angeschaut, also nach Fläche, Alter des Hauses und Jahr der Ausschreibung

Resultate:

Es ist zu sehen, dass die Öffentlichen und Genossenschaftswohnungen bei vergleichbaren Wohnungen rund 130 CHF weniger pro Monat verlangen als Privatpersonen, welche Wohnungen vermieten. Diese zudem ungefähr 100 CHF weniger als Institutionelle

Pro Jahr sind die Mieten im Schnitt um 23 CHF gestiegen. Neuere Wohnungen sind teurer, ältere Gebäude führen pro Jahr seit dem sie stehen zu leicht tieferen Mieten. Wohnfläche ist die entscheidende Grösse für den Preis

6. Diskussion & Schlussfolgerungen zuhanden der Stadt Opfikon

Diskussion & Schlussfolgerungen

Insgesamt

- Stadt Opfikon gehört privaten und institutionellen Wohnimmobilieneigentümer:innen, die ihre Liegenschaften vermieten (in Bezug auf #AnzahlWohneinheiten, gehört ihnen **70% des Gesamtwohnungsbestandes**)
- Grosse, sehr professionell aufgestellte Immobiliengesellschaften gewinnen an Einfluss in Opfikon: Was bedeutet das für die zukünftige Stadtentwicklung? Kann/will die Stadt dieser Entwicklung entgegenwirken?
- **Zudem:** Die Eigentümer:innen selbst wohnen häufig nicht in Opfikon (sondern in der Stadt und Kanton Zürich): Was bedeutet das für partizipative Planungsprozesse mit Bewohner:innen vor Ort?

Ökologische und soziale Nachhaltigkeitsdimensionen

- Ersatzneubauphänomen ist in der Stadt Opfikon (noch) nicht angekommen: Eine Chance jetzt noch über die kommunale BZO-Revision einzugreifen und Um-/Aufzonungen an konkrete sozio-ökologische Anforderungen zu knüpfen?
- Wohnflächenverbrauch pro Kopf als wichtiges Indiz dafür, dass Innenverdichtung bis anhin noch nicht konsequent umgesetzt wurde
- Anteil Grünflächen ist gesunken → Tendenz weiter steigend? In welche Richtung will Stadt Opfikon gehen?
- Mietpreisentwicklung in der Stadt Opfikon ein sehr ernstzunehmendes Problem → Wer kann und will sich das Leben in Opfikon zukünftig noch leisten?

Diskussion & Schlussfolgerungen

Rolle der Stadt(planung) Opfikon?

- Soll vermehrt preisgünstiger Wohnraum entstehen, muss die Stadt eingreifen (von alleine werden die analysierten Player:innen nichts unternehmen)
- Insbesondere Genossenschaften haben eine preisdämpfende Wirkung auf die Bruttomieten, aber auch die Grösse der gebauten Wohnungen („rentable floor space“) scheint eine wichtige Rolle zu spielen
- Aspekt der klimaangepassten Stadtentwicklung? Den Grünflächen auf privat-selbstnutzenden Grundeigentümer:innen gilt es grösseres Augenmerk zu schenken
 - u.a. Wie können wir diese Grundstücke verdichten ohne Grünflächen zu versiegeln?

Mögliche Strategien, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen:

- Unterstützen von Genossenschaften indem ihnen öffentliches Land zur Verfügung gestellt wird
- Aufkaufen von Wohnungen von Privatpersonen durch die Stadt, wenn diese veräussert werden (Vorkaufsrecht wie Stadt Zürich)

Dieses sechsmonatige Forschungsprojekt (Januar – Juli 2024) wurde teilweise von der Abteilung Bau + Infrastruktur der Stadt Opfikon – mit einem Gesamtbetrag von CHF 5'000 mitfinanziert. Insbesondere zur Bezahlung von Datenbestellungen. Wir danken der Abteilung Bau + Infrastruktur, Stadt Opfikon, für ihre Unterstützung und die Zusammenarbeit mit der ETH Zürich.



STADT OPFIKON

Zitiervorschlag:

Hess, L., Rieder, M., Debrunner, G. (2024): *Wer verdichtet unsere Städte, wo, und wie? Beitrag systematischer Grundeigentumsanalysen zur effektiven Umsetzung von Innenentwicklungszielen*, Teil 2, ETH Zürich.

7. Wissenschaftliche Literatur zum Thema

- Adisson, F., & Artioli, F. (2020). Four types of urban austerity: Public land privatisations in French and Italian cities. *Urban Studies*, 57(1), 75–92. <https://doi.org/10.1177/0042098019827517>
- Debrunner, G. (2024): *The Business of Densification. Governing Land for Social Sustainability in Housing*. Palgrave/Macmillan <https://doi.org/10.1007/978-3-031-49014-9>
- Gerber, J.D., Lieberherr, R. and Knoepfel, P. (2020). Governing contemporary commons: The Institutional Resource Regime in dialogue with other policy frameworks, *Environmental Science & Policy*, 112(6), 155-163.
- Hess, Livia (2024): Dense and Green Cities, Provided by Whom? How Different Property Ownership Types Influence Environmental Sustainability in Settlement Development, Master Thesis, ETHZ/SPUR, <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000699865>
- Jacobs, H. M., & Paulsen, K. (2009). Property rights: The neglected theme of 20th-century American planning. *Journal of the American Planning Association*, 75(2), 134–143. <https://doi.org/10.1080/01944360802619721>
- Korthals Altes, W. (2019). Planning initiative: Promoting development by the use of options in Amsterdam. *Land Use Policy*, 83, 13-21.
- Needham, B., Buitelaar, E., & Hartmann, T. (2018). *Planning, Law and Economics: The Rules We Make for Using Land* (2nd ed.). Routledge.
- Needham, B., & Verhage, R. (1998). The Effects of Land Policy: Quantity as well as Quality is Important. *Urban Studies*, 35(1), 25–44. <https://doi.org/10.1080/0042098985050>
- Rieder, Max (2024): Commodification of Housing in the City of Opfikon: How Property Ownership Types Have Changed the Socio-Economic Landscape of Swiss Agglomeration Municipalities Between 2010 and 2024, Master Thesis, ETHZ/SPUR, <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000699984>
- Theurillat, T.; Crevoisier, O.; Rota, M.; Segessemann, A. (2023): The role of real estate in urban and regional development: towards territorial real estate and economic systems, <https://data.snf.ch/grants/grant/192829>

Kontakt:

Dr. Gabriela Debrunner, Ph.D. in Geographie und
Stadtplanung
Oberassistentin und Dozentin
gdebrunner@ethz.ch

ETH Zürich
Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung IRL
Raumentwicklung- und Stadtpolitik SPUR
Stefano-Frascini-Platz 5
8093 Zürich
Raum HIL H 28.1

[see ETHZ-Webpage: Gabriela Debrunner
www.gabrieladebrunner.ch](http://www.gabrieladebrunner.ch)

Livia Hess, Masterstudentin D-USYS
078 647 05 55
lihess@ethz.ch

Max Rieder, Masterstudent REIS
078 891 93 34
maxriede@ethz.ch

ETH Zürich
Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung IRL
Raumentwicklung- und Stadtpolitik SPUR
Stefano-Frascini-Platz 5
8093 Zürich
Raum HIL H 32.2