

Vorlesung 26FEB18 02 Die Ökonomie der Stadt

Professur für Architektur
und Bauprozess



Prof. Sacha Menz



02 Die Ökonomie der Stadt

Semesterprogramm FS18

19FEB18	01	Editorial
26FEB18	02	Die Ökonomie der Stadt
05MAR18	03	Renditen
12MAR18	04	Chancen & Risiken
19MAR18	-	Seminarwoche
26MAR18	05	benotete Übung I
09APR18	06	Kosten
16APR18	-	Sechseläuten
23APR18	07	Projektentwicklung
30APR18	08	Die Genossenschaft
07MAI18	09	benotete Übung II
14MAI18	10	Wrap-Up

02 Die Ökonomie der Stadt

Einstieg



Pieter Bruegel d. Ä., Der Turmbau zu Babel, 1563
Kunsthistorisches Museum Wien

02 Die Ökonomie der Stadt

Einstieg

Sky High and the Logic of Luxury
an exhibition at the Skyscraper Museum, New York City, October 9, 2013–June 15, 2014

1.

From the pre-Revolutionary period until World War II, tenants in New York City were uniformly given three months' notice of annual rent increases on February 1 (known as Rent Day). Many then sought cheaper deals, and when all leases expired on May 1 (called Moving Day) as many as a million residents changed houses in what amounted to a single mass migration. Lately there's been another, more specialized real estate frenzy afoot in America's largest city. Its most visible manifestations concern the world's very richest people.

Last December a long-anticipated threshold was crossed when a duplex penthouse atop the French architect Christian de Portzamparc's new One57 condominium, on Manhattan's West 57th Street between Sixth and Seventh Avenues, sold for an unprecedented \$100,471,452.77. In 2014 seven more apartments at that address, built by the Extell Development Company, changed hands for between \$32 million and \$56 million

Apartmentgrösse ca. 750 m²
-> 135'000,- \$/m²

The New York Review of Books, April 2-22 2015, Volume LXII, Volume 6



A rendering of the condominium towers planned or under construction at 225 West 57th Street (One57), 111 West 57th Street, and 53 West 53rd Street.

Although several similar towers are planned around 23rd Street near Madison Square and in Lower Manhattan, the rarefied calculus of this niche market hinges on location. Thus, even though seasoned New Yorkers have long deemed Central Park South somewhat socially marginal—during the 1980s brokers dubbed it "Mistress Row" for the many kept women with

gent class of plutocrats difficulty buying into exclusive cooperatives, whose boards of directors countable to antidiscriminatory blackballed Jews, gays, single women, show business performers, or anyone they considered unrespectable.

The 1990s witnessed the high-tech,

blockbuster at One57, the most expensive apartment in town had been 15 Central Park West's penthouse, which former Citigroup CEO Sanford Weill sold in 2011 to a daughter of a Russian oligarch for \$88 million. Weill more than doubled his investment four years after buying the full-floor flat for a then-record \$42.4 million.

Nothing succeeds commercially like mimicry, and Stern's limestone-clad, neotraditional design for that building was closely modeled after the

December a long-anticipated threshold was crossed when a duplex penthouse atop the French architect Christian de Portzamparc's new One57 condominium, on Manhattan's West 57th Street between Sixth and Seventh Avenues, sold for an unprecedented \$100,471,452.77. In 2014 seven more apartments at that address, built by the Extell Development Company, changed hands for between \$32 million and \$56 million each, which together accounted for more than a third of the year's two dozen biggest New York residential transactions. This January, another duplex fetched \$90 million. The success of Portzamparc's tower of mat building company, brought Stern into two blinding 220 Central Park South, a condominium now in progress

02 Die Ökonomie der Stadt

Einstieg

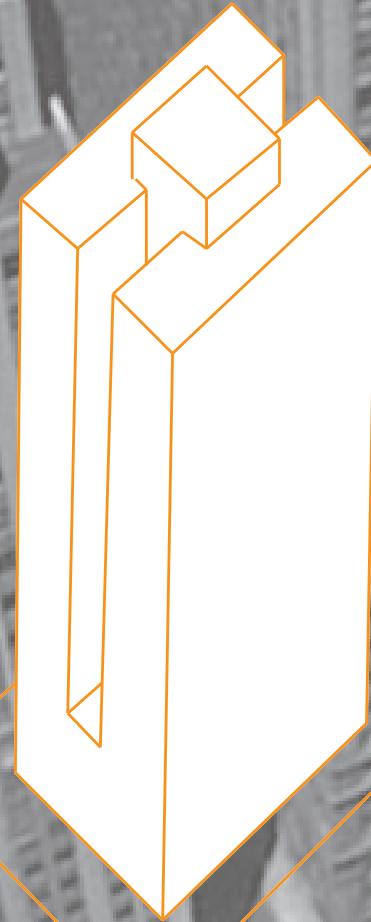
ONE
57



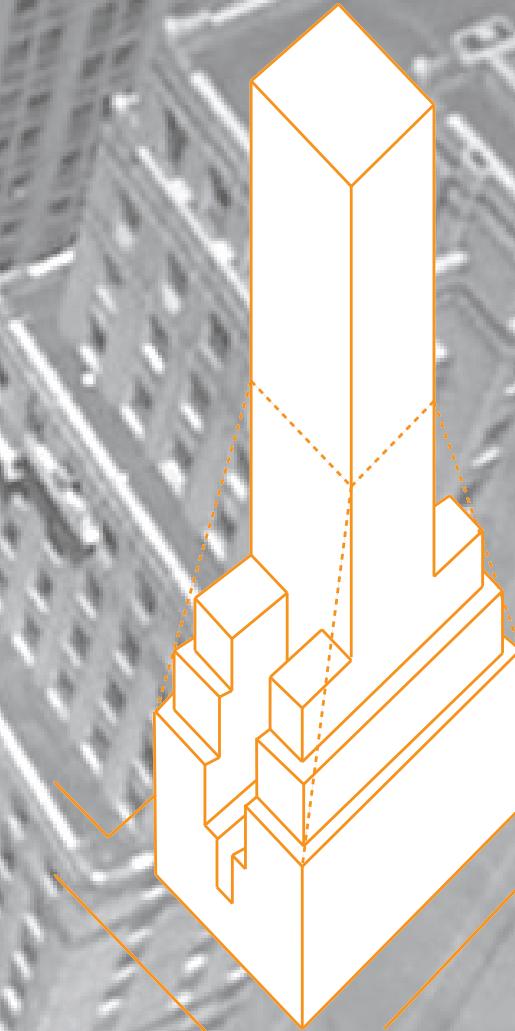
Quelle: one57.com

02 Die Ökonomie der Stadt

Einstieg



Vor-1916 Gebäude
New York City



Typischer „Wedding Cake“ nach
1916, New York City

02 Die Ökonomie der Stadt

Einstieg



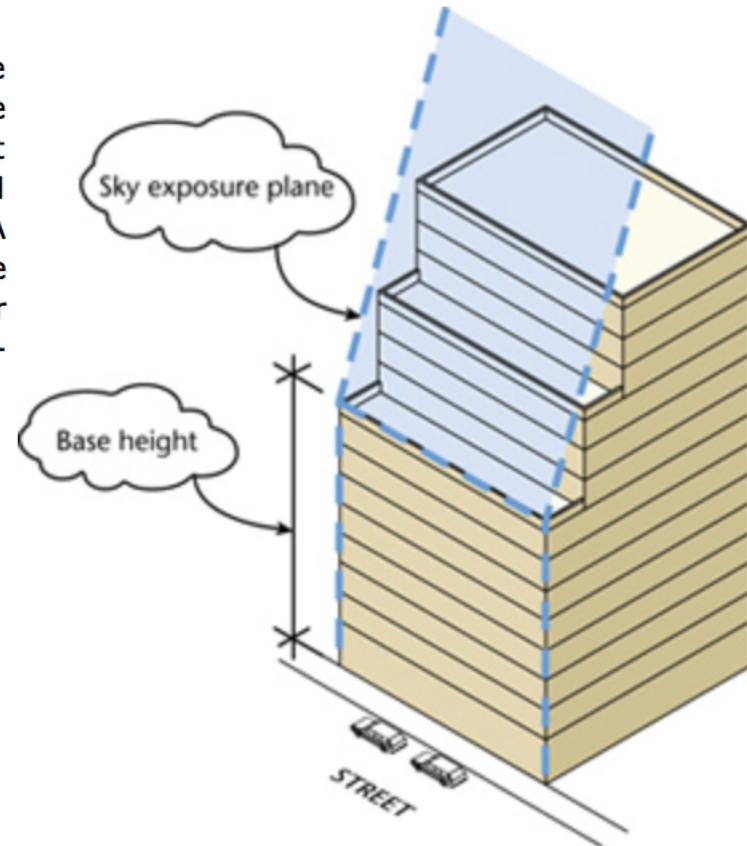
Hugh Ferris, The Metropolis of Tomorrow

02 Die Ökonomie der Stadt

Einstieg

Sky Exposure Plane*

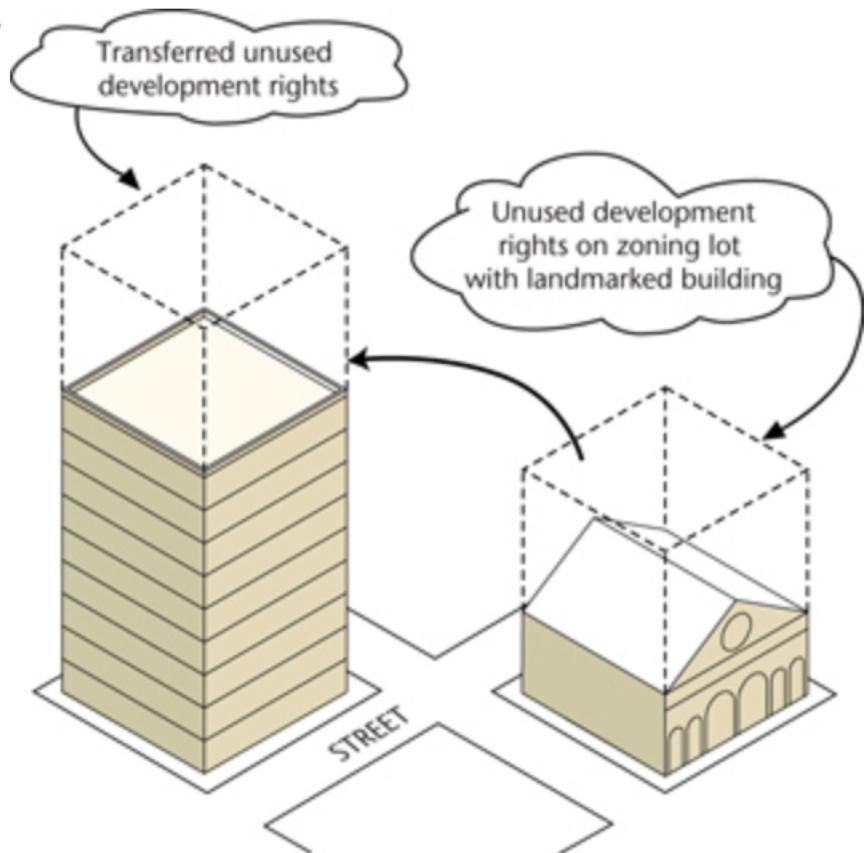
A sky exposure plane is a virtual sloping plane that begins at a specified height above the street line and rises inward over the zoning lot at a ratio of vertical distance to horizontal distance set forth in district regulations. A building may not penetrate the sky exposure plane which is designed to provide light and air at street level, primarily in medium- and higher-density districts.



02 Die Ökonomie der Stadt

Einstieg

A **transfer of development rights (TDR)** allows for the transfer of unused development rights from one zoning lot to another in limited circumstances, usually to promote the preservation of historic buildings, open space or unique cultural resources. For such purposes, a TDR may be permitted where the transfer could not be accomplished through a zoning lot merger. In the case of a landmark building, for example, a transfer may be made by CPC special permit from the zoning lot containing the designated landmark to an adjacent zoning lot or one that is directly across a street or, for a corner lot, another corner lot on the same intersection.



02 Die Ökonomie der Stadt

Einstieg



02 Die Ökonomie der Stadt

Einstieg



Wohnhochhaus ZÖLLY

Geschossfläche:	100% = 910 m ²
Wohnfläche:	70,4% = 641 m ²
Gesamtwohnfläche:	21 Etagen = 13.460 m ²
03. OG:	9.426,- CHF/m ²
23. OG:	17.519,- CHF/m ²
Im Durchschnitt:	12.823,- CHF/m²
Gesamtbewirtschaftung:	165.160.000,- CHF

Jedes Geschoss wird um durchschnittlich **3,17%** teurer dadurch resultieren **23,64%** mehr Einnahmen!

+ 5,0%	23.OG_642,5 m ² WF_17.519,- CHF/m ²
+ 2,3%	22.OG_642,5 m ² WF_16.685,- CHF/m ²
+ 3,7%	21.OG_642,5 m ² WF_16.311,- CHF/m ²
+ 6,7%	20.OG_642,5 m ² WF_15.735,- CHF/m ²
- 0,4%	19.OG_540,5 m ² WF_14.745,- CHF/m ²
+ 2,7%	18.OG_642,5 m ² WF_14.809,- CHF/m ²
+ 7,5%	17.OG_642,5 m ² WF_14.420,- CHF/m ²
+ 0,3%	16.OG_540,5 m ² WF_13.414,- CHF/m ²
+ 2,9%	15.OG_642,5 m ² WF_13.377,- CHF/m ²
+ 5,7%	14.OG_642,5 m ² WF_13.004,- CHF/m ²
+ 0,8%	13.OG_540,5 m ² WF_12.303,- CHF/m ²
+ 2,3%	12.OG_642,5 m ² WF_12.210,- CHF/m ²
+ 4,1%	11.OG_626,5 m ² WF_11.931,- CHF/m ²
+ 4,0%	10.OG_536,5 m ² WF_11.463,- CHF/m ²
+ 2,6%	09.OG_642,5 m ² WF_11.027,- CHF/m ²
+ 1,5%	08.OG_639,5 m ² WF_10.750,- CHF/m ²
+5,5%	07.OG_536,5 m ² WF_10.587,- CHF/m ²
+ 3,0%	06.OG_639,5 m ² WF_10.031,- CHF/m ²
- 0,4%	05.OG_639,5 m ² WF_9.742,- CHF/m ²
+ 3,8%	04.OG_536,5 m ² WF_9.786,- CHF/m ²
	03.OG_635,5 m ² WF_9.426,- CHF/m ²
	Nebenräume
	Nebenräume
	Lobby
	Parken



Zölli, Fertigstellung 2014

Quelle: Studie K. Propp, Wohnhochhaus Zölli v. Meili, Peter Architekten

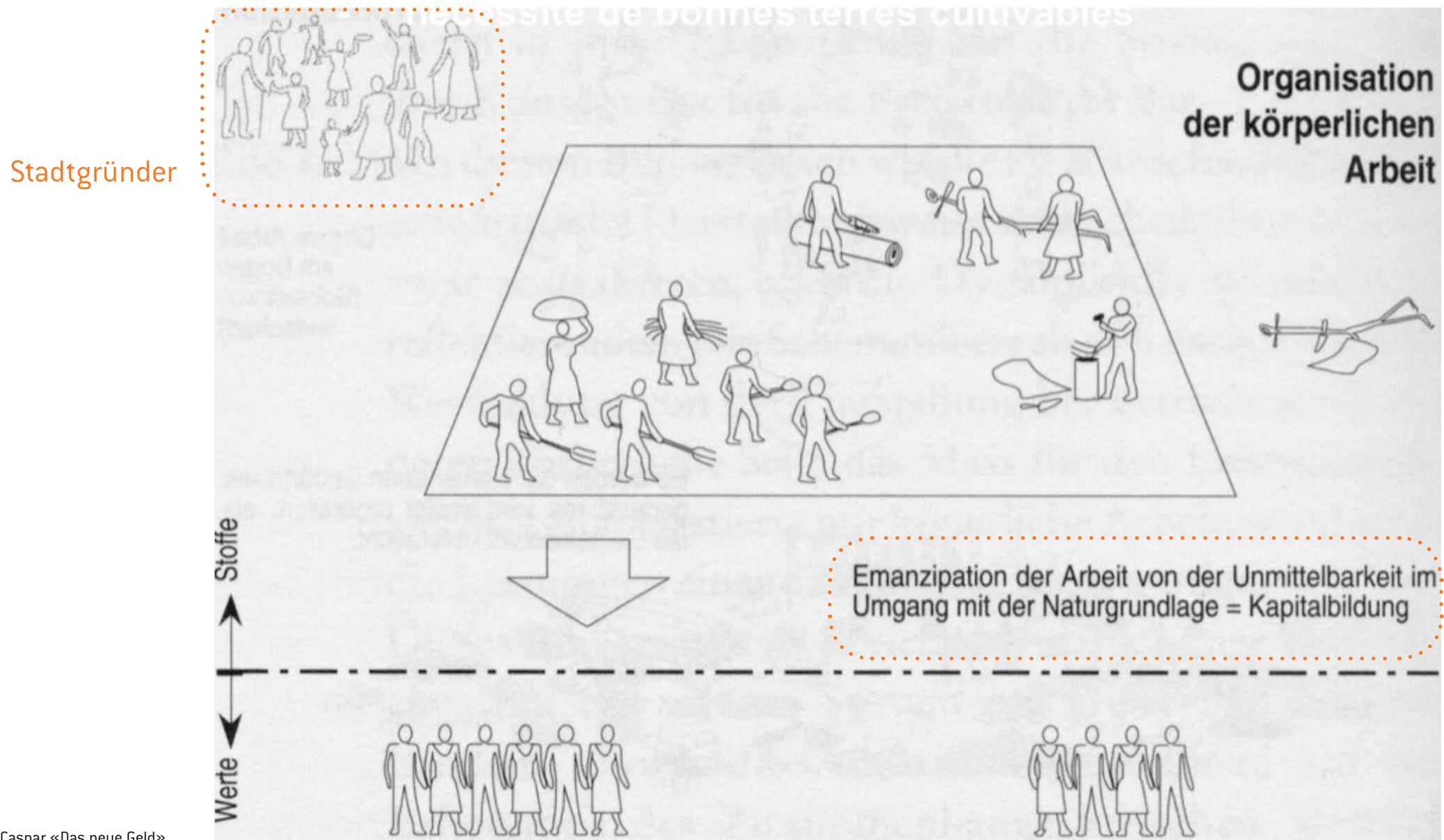
02 Die Ökonomie der Stadt

Die Stadt als ökonomisches Phänomen



02 Die Ökonomie der Stadt

Die Stadt als ökonomisches Phänomen



02 Die Ökonomie der Stadt

Die Stadt als ökonomisches Phänomen

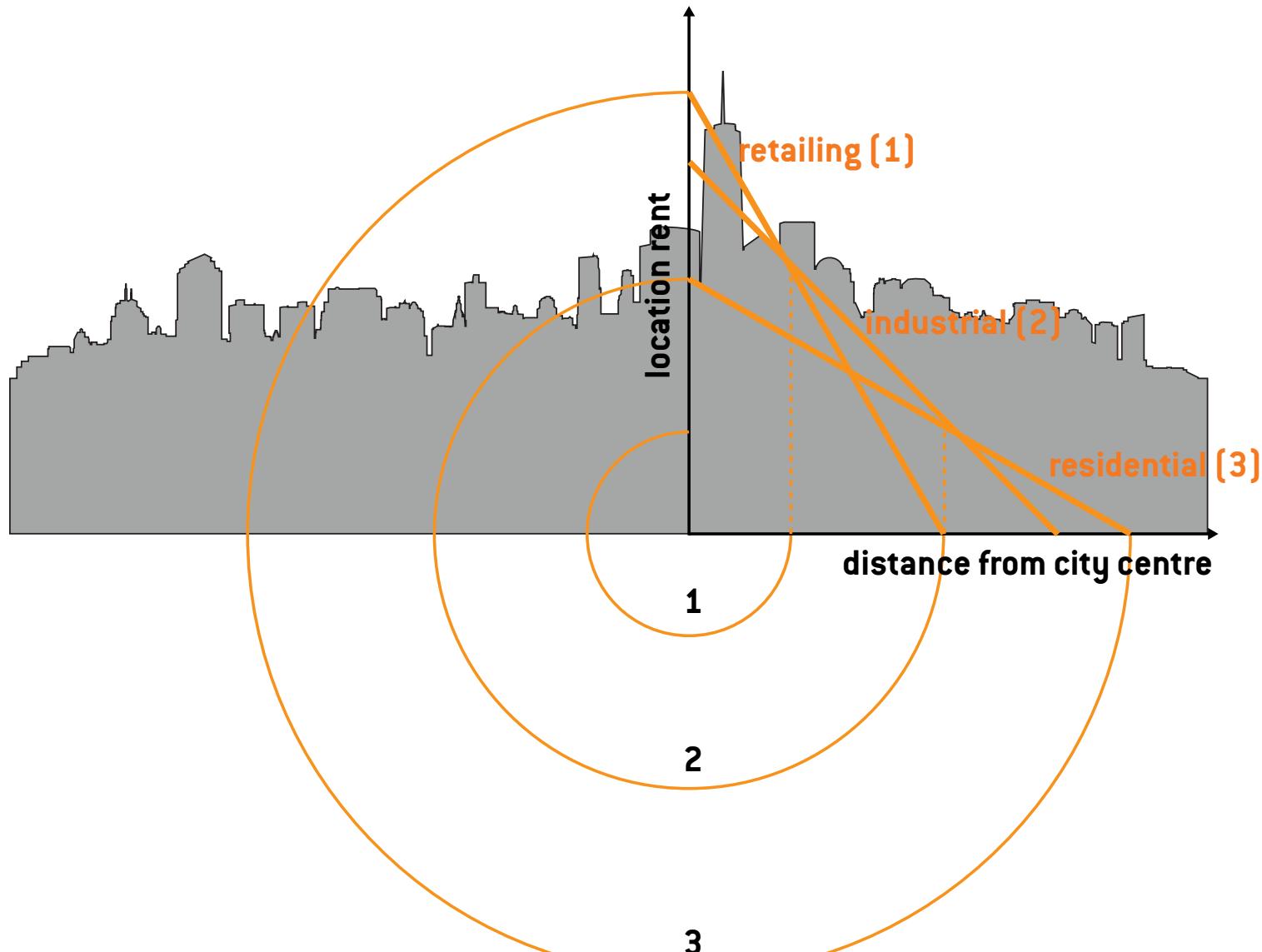
Stadt als neuer Evolutionsstatus

„Mit der Stadt entstand ein **Platz**, der die Lösung von der Sippe, die handwerkliche **Arbeitsteilung** und den **Güter- und Leistungsaustausch** sowie die **soziale Differenzierung nach Aufgaben, Erfolgen, Zuordnungen, Verantwortlichkeiten und Privilegien** verfestigte.“

„Stadt ist ein neuer Evolutionsstatus: Stadtbildung ist Symbiose der Human-
gesellschaft zu einem höherentwickelten Organismus, nämlich zum **Flächen-**
organismus Stadt unter Entfaltung **höherer Wertschöpfungseffizienz** und
Wirtschaftsdynamik und Ausformung eines aus dem Umland herausragenden
Wirtschaftskegels.“

02 Die Ökonomie der Stadt

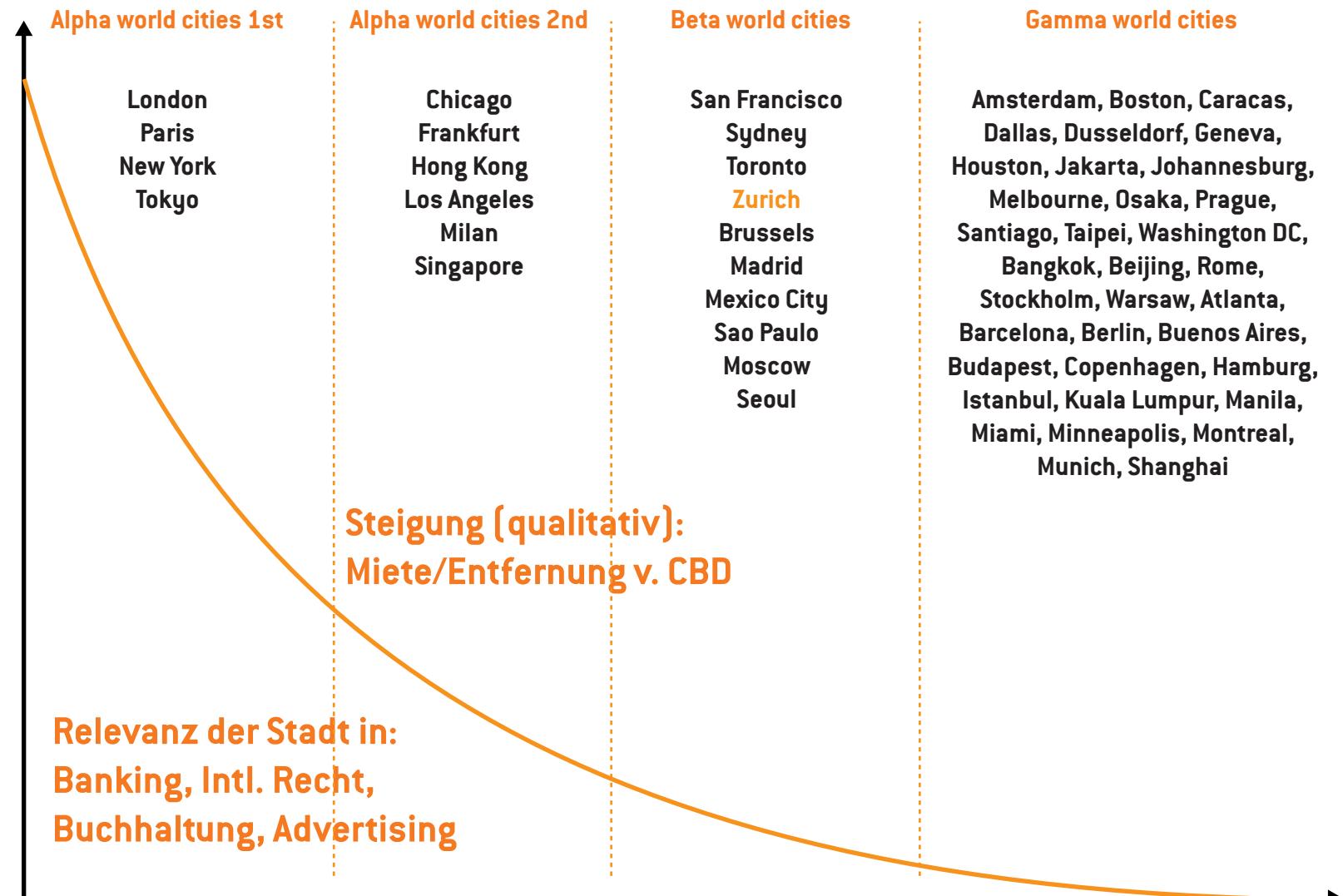
Die Stadt als ökonomisches Phänomen



nach: Johnston et. al. (2000), aus:
Duncan Alexander Smith, Ph.D. Thesis
2011: „Polycentricity and Sustainable
Urban Form, University College London

02 Die Ökonomie der Stadt

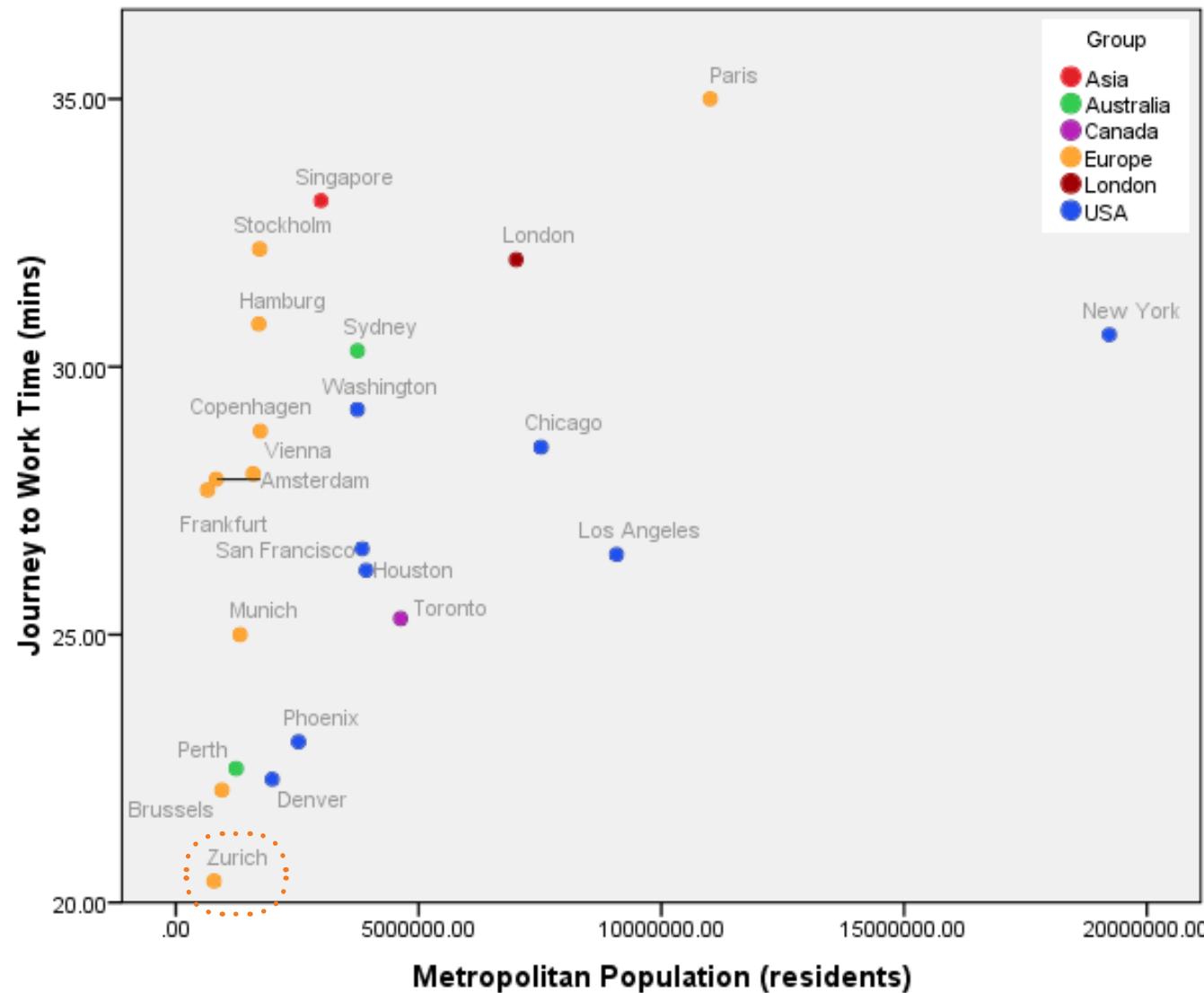
Fokus Zürich



nach Beaverstock et. al (1999), aus:
Duncan Alexander Smith, Ph.D. Thesis
2011: „Polycentricity and Sustainable
Urban Form, University College London

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich



02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

AUKTION!



Quellen: maisons-et-chateaux.com
homegate.ch

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Auktion: Objekt 1 - Gironde (F)

The screenshot shows a web page from the Maisons & Châteaux website. At the top right is the logo "MAISONS & CHATEAUX®" with the tagline "Sélection de propriétés de prestige & de caractère". On the left, there's a sidebar with links for selling a property, information, advice, recruitment, and contact, along with buttons for "Référence" and "Rechercher". Below that are links for "Ma sélection" and "Mon compte", followed by logos for "Maisons du Sud" and "Maisons du Lot". Further down is a section for social media links to Facebook and Google+. The main content area has tabs for "Localisation", "Descriptif complet", and "En Résumé". Under "Localisation", there are maps of France and the Aquitaine region, indicating the location in Gironde. Under "Descriptif complet", there is a detailed description of the property, mentioning its size (700m² habitables), construction period (18th and 19th centuries), and various rooms and features like a swimming pool and gardener's house. The "En Résumé" tab provides a quick summary of key figures: habitable area (700 m²), useful area (900 m²), terrain (17 Ha), rooms (41), bedrooms (14), bathrooms (9), dependencies (yes), and a swimming pool (yes). The "Services" tab lists nearby amenities: Internet (ADSL), commerce (10 mn), services (10 mn), school (10 mn), college (10 mn), lycée (10 mn), hospital (10 mn), and motorway (15 mn). The "Avantages" tab lists several features: a large entrance hall (28m²), dining room (52m²), living room (60m²), billiard room (51m²), and a kitchen in the tower.

Quelle: maisons-et-chateaux.com



02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Auktion: Objekt 1 - Gironde

Nederland
Netherlands

Deutschland
Germany

België
Belgique
Belgium

Lëtzebuerg
Luxembourg

Paris

Guernsey
Jersey

France

Limoges Clermont-Ferrand

Dijon

Schweiz
Suisse
Svizzera
Switzerland

Lyon

Grenoble

Geneve

Torino

Genova

Monaco

Marseille

Aix-en-Provence

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Corsica

Roma

Fiumicino

San Marino

Firenze

Pisa

Bologna

Venezia

Padova

Verona

Innsbruck

München

Nürnberg

Stuttgart

Frankfurt am Main

Köln

Düsseldorf

Essen

Antwerpen

Lille

Caen

Rennes

Angers

Tours

Nantes

La Rochelle

Bordeaux

Limoges

Clermont-Ferrand

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Genove

Torino

Genova

Monaco

Marseille

Aix-en-Provence

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

Pamplona

Carcassonne

Toulouse

Montpellier

Aix-en-Provence

Marseille

Carcassonne

Toulouse

Bordeaux

Gijón

Oviedo

León

Valladolid

Zaragoza

Barcelona

Girona

Andorra

Donostia

Bilbao

Vitoria-Gasteiz

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Auktion: Objekt 1 - Gironde (F)



Quelle: maisons-et-chateaux.com

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Auktion: Objekt 2 - Zürich-Seebach (CH)

 homegate.ch

**Charmantes 5½-Zimmer-Eckhaus an
ruhiger, sonniger und
kinderfreundlicher Lage!**

Köschenrütistrasse 10

8052 Zürich

Eckdaten

Objekttyp **Reihenfamilienhaus**

Wohnfläche **130 m²**

Grundstückfläche **253 m²**

Kubatur **552 m³**

Baujahr **1978**

Verfügbar **nach Vereinbarung**

Merkmale und Ausstattung

Eckhaus

Aussicht

Kinderfreundlich

Balkon / Sitzplatz

Kabel-TV

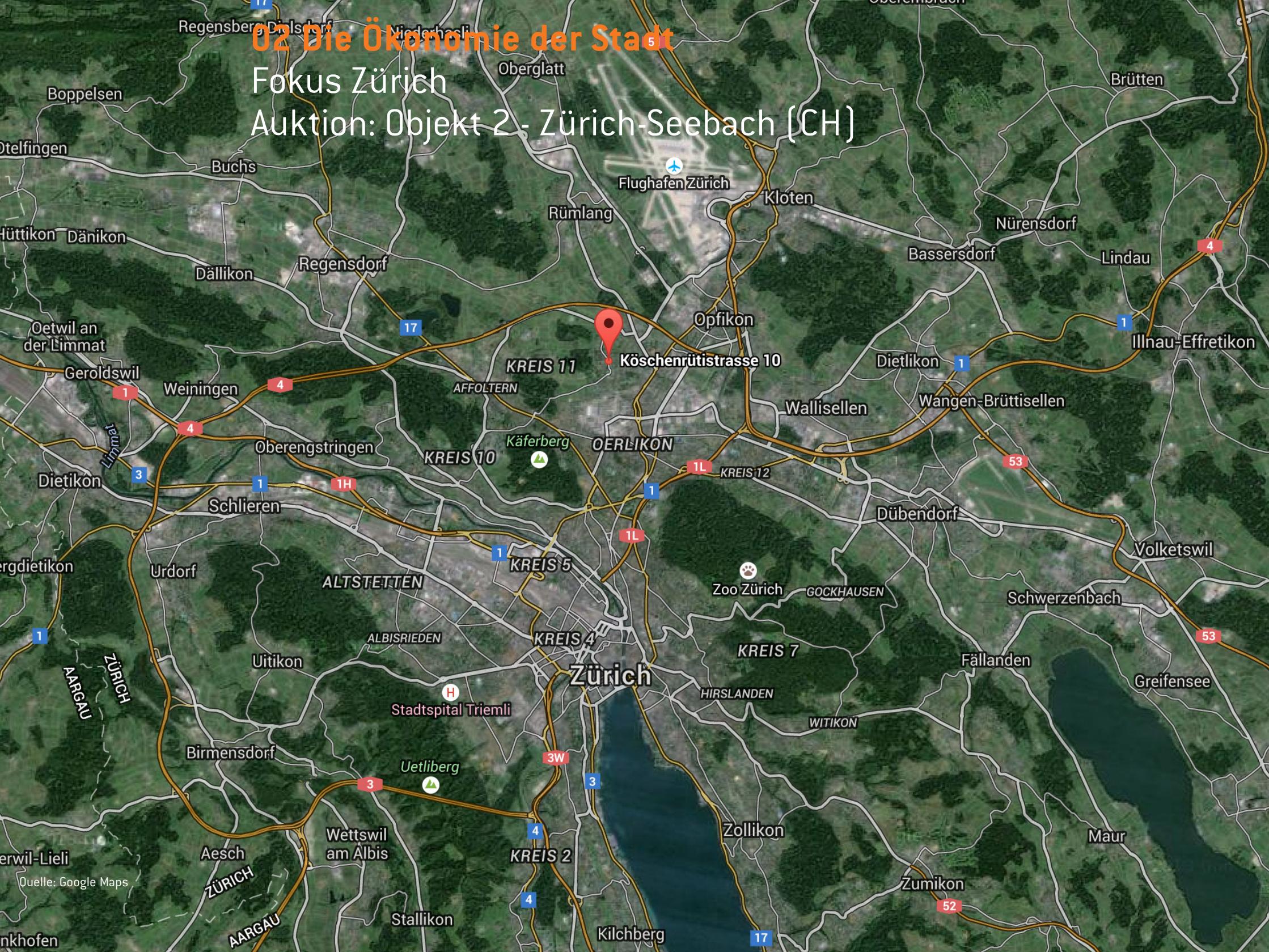
Parkplatz

Garage

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Auktion: Objekt 2 - Zürich-Seebach (CH)



02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Auktion: Objekt 2 - Zürich-Seebach (CH)



Quelle: homegate.ch

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Auktion: Gironde vs. Seebach

Château, Gironde (F)



- | Schloss, 19. Jhd.
- | HNF: 700 m²
- | Räume: 41
- | Zimmer: 14
- | Bäder: 9
- | Grundstück: 17 ha (170'000 m²)
- | div. Nebengebäude, Pool

Gebot:

, - CHF

EFH, Seebach (CH)



- | Reihenfamilienhaus, 1978
- | HNF: 130 m²
- | Zimmer: 5^{1/2}
- | Bad, WC
- | 1 Garagenstellplatz
- | 1 Aussenstellplatz
- | Grundstück: 253 m²

Gebot:

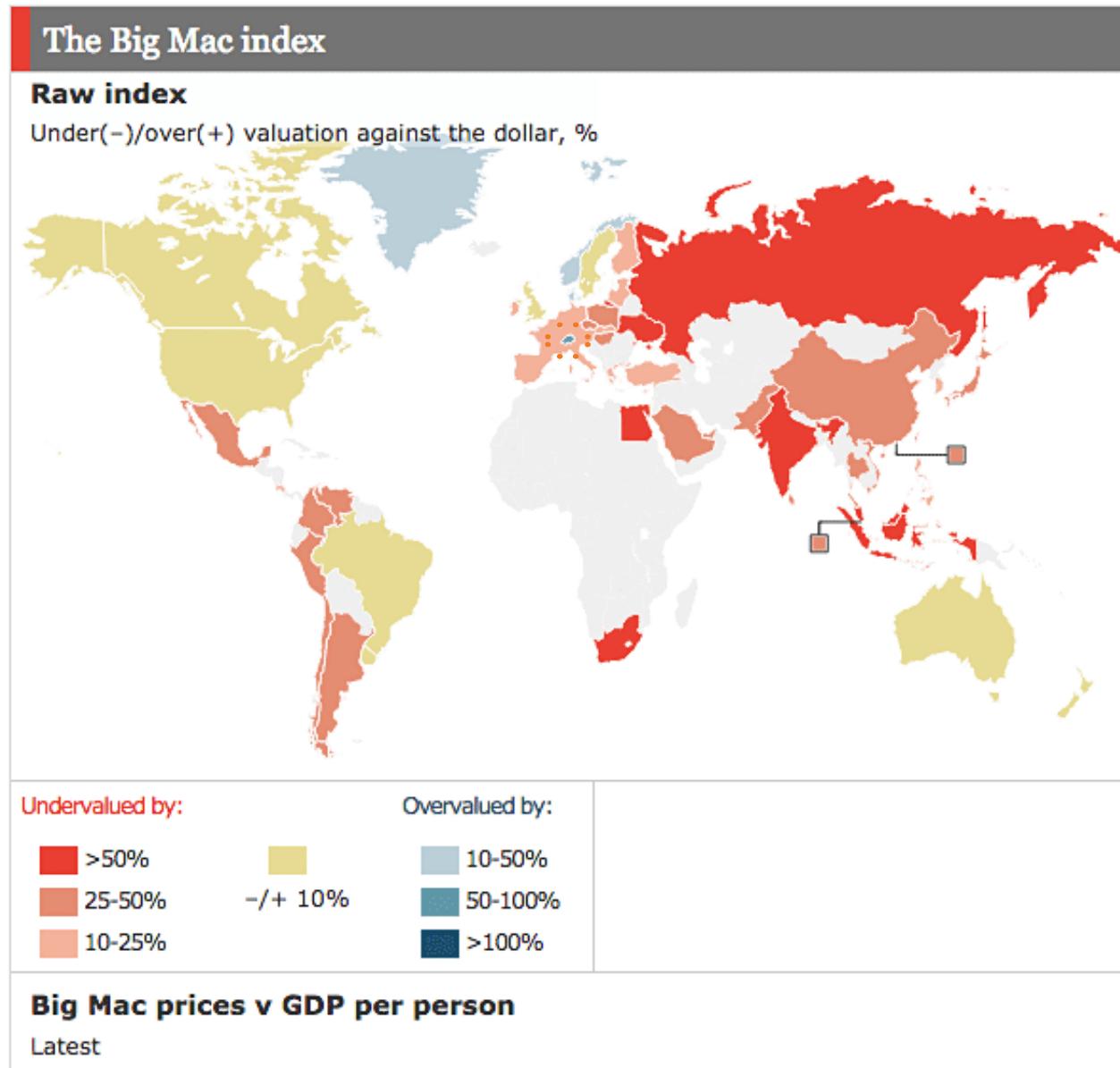
, - CHF

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Erklärungsansätze

Kaufkraft national- „Big Mac Index“



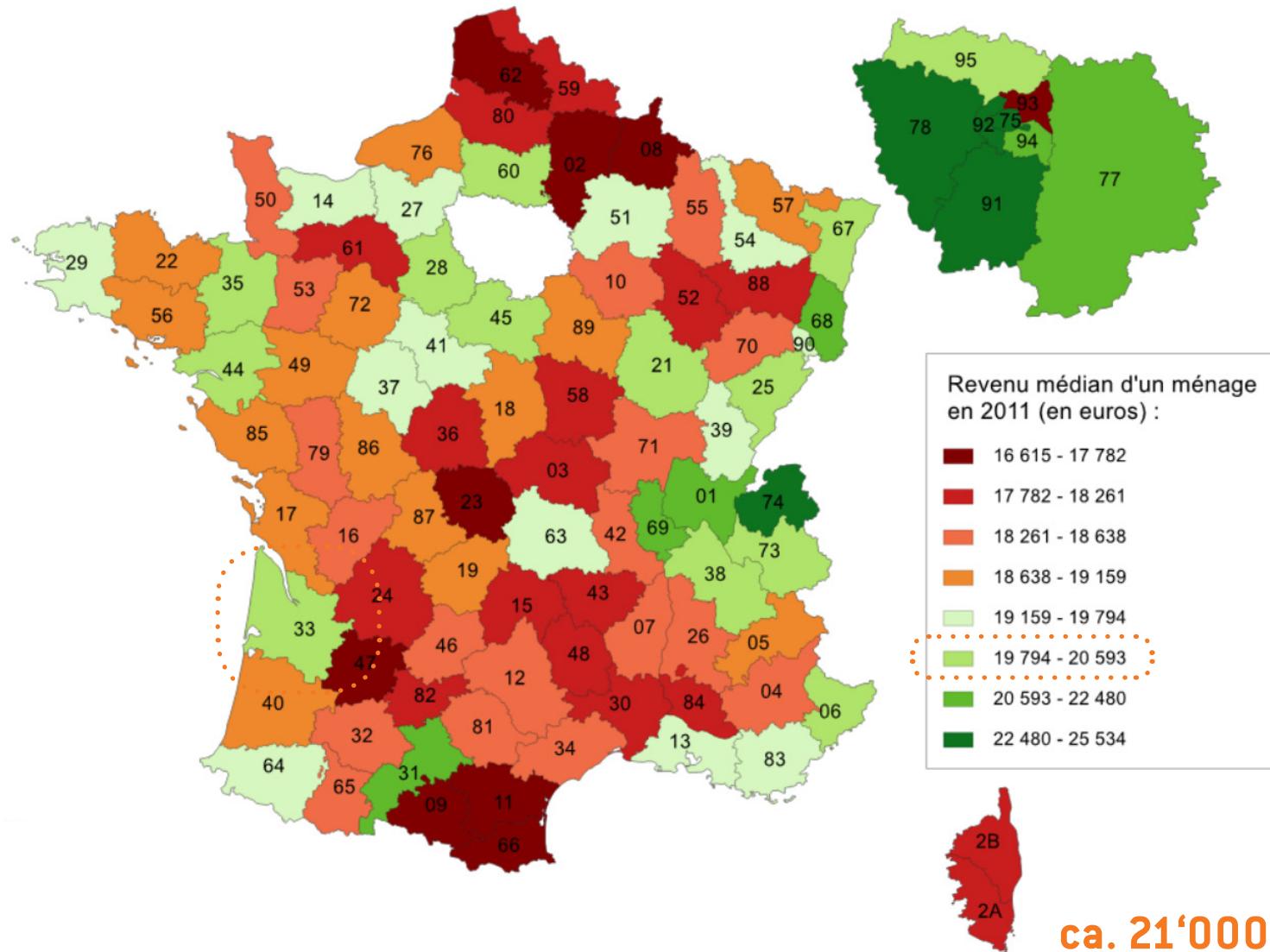
Quelle: The Economist, 22.01.2015

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Erklärungsansätze

Durchschnitts-Brutto-Haushaltseinkommen (F)



Quelle: INSEE 2011

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Erklärungsansätze

Durchschnitts-Brutto-Haushaltseinkommen (ZH)

Haushaltsbudgeterhebung, 2009–2011

Haushaltseinkommen und -ausgaben nach Grossregion

	Sämtliche Haushalte		Grossregion [8]																
			Genfersee-region		Espace Mittelland		Nordwest-schweiz		Zürich		Ostschweiz		Zes						
Budgetstruktur [1]	Beträge in Franken pro Monat pro Haushalt (Mittelwert) und Prozentverteilung (100%: Bruttoeinkommen)												sc						
Erwerbseinkommen [2]	7 227	b	75.8%	7 162	c	74.3%	6 760	c	75.2%	7 177	c	74.9%	7 953	c	76.6%	7 132	c	78.5%	7 640
Einkommen aus unselbständiger Erwerbstätigkeit	6 294	b	66.1%	6 336	c	65.8%	5 969	c	66.4%	6 442	c	67.2%	6 767	c	65.2%	6 015	c	66.2%	6 681
Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit	933	c	9.8%	826	d	8.6%	790	d	8.8%	735	e	7.7%	1 186	d	11.4%	1 117	e	12.3%	959
Einkommen aus Vermögen und Vermietung	373	c	3.9%	396	e	4.1%	286	d	3.2%	334	d	3.5%	454	d	4.4%	339	d	3.7%	455
Primäreinkommen [2]	7 600	b	79.8%	7 557	c	78.5%	7 045	b	78.3%	7 511	c	78.3%	8 407	c	81.0%	7 471	c	82.2%	8 095
Renten und Sozialleistungen	1 805	b	18.9%	1 975	c	20.5%	1 832	c	20.4%	1 917	c	20.0%	1 860	c	17.9%	1 485	c	16.3%	1 571
Renten der AHV/IV (1. Säule)	821	b	8.6%	789	c	8.2%	857	c	9.5%	863	c	9.0%	831	c	8.0%	765	d	8.4%	782
Renten aus der beruflichen Vorsorge (2. Säule)	623	c	6.5%	671	d	7.0%	641	d	7.1%	744	d	7.8%	734	d	7.1%	419	d	4.6%	437
Sozialleistungen und Taggelder	361	c	3.8%	515	d	5.3%	334	d	3.7%	310	d	3.2%	295	d	2.8%	302	d	3.3%	353
Monetäre Transfereinkommen von anderen Haushalten	124	c	1.3%	100	e	1.0%	115	d	1.3%	160	e	1.7%	113	e	1.1%	130	e	1.4%	147
Bruttoeinkommen	9 530	a	100.0%	9 632	b	100.0%	8 992	b	100.0%	9 588	b	100.0%	10 380	b	100.0%	9 086	b	100.0%	9 814
Obligatorische Transferausgaben	-2 600	b	-27.3%	-2 844	c	-29.5%	-2 548	b	-28.3%	-2 610	c	-27.2%	-2 732	c	-26.3%	-2 409	c	-26.5%	-2 368
Sozialversicherungsbeiträge	- 926	b	-9.7%	- 927	c	-9.6%	- 880	c	-9.8%	- 948	c	-9.9%	- 980	c	-9.4%	- 906	c	-10.0%	- 958
Steuern	-1 149	c	-12.1%	-1 328	d	-13.8%	-1 123	c	-12.5%	-1 130	c	-11.8%	-1 264	d	-12.2%	-1 036	d	-11.4%	- 952
Krankenkassen: Prämien für die Grundversicherung	- 525	a	-5.5%	- 590	b	-6.1%	- 545	b	-6.1%	- 532	b	-5.5%	- 488	b	-4.7%	- 467	b	-5.1%	- 458
Monetäre Transferausgaben an andere Haushalte	- 189	d	-2.0%	- 159	e	-1.7%	- 236	e	-2.6%	- 185	e	-1.9%	- 188	e	-1.8%	- 176	e	-1.9%	- 154
Verfügbares Einkommen [3]	6 741	a	70.7%	6 629	b	68.8%	6 208	b	69.0%	6 793	b	70.8%	7 461	b	71.9%	6 501	b	71.6%	7 292
Übrige Versicherungen, Gebühren und Übertragungen	- 568	b	-6.0%	- 594	c	-6.2%	- 571	b	-6.3%	- 536	c	-5.6%	- 560	c	-5.4%	- 565	c	-6.2%	- 560
Krankenkassen: Prämien für Zusatzversicherungen	- 137	b	-1.4%	- 118	c	-1.2%	- 142	c	-1.6%										
Übrige Versicherungsprämien	- 189	a	-2.0%	- 205	c	-2.1%	- 192	b	-2.1%										
Gebühren	- 72	c	-0.8%	- 91	e	-0.9%	- 82	c	-0.9%										
Spenden, gemachte Geschenke und Einladungen	- 170	c	-1.8%	- 180	d	-1.9%	- 155	d	-1.7%	- 159	c	-1.7%	- 188	d	-1.8%	- 173	d	-1.9%	- 160
Konsumausgaben	-5 417	a	-56.8%	-5 451	b	-56.6%	-5 132	b	-57.1%	-5 348	b	-55.8%	-5 972	b	-57.5%	-5 113	b	-56.3%	-5 594

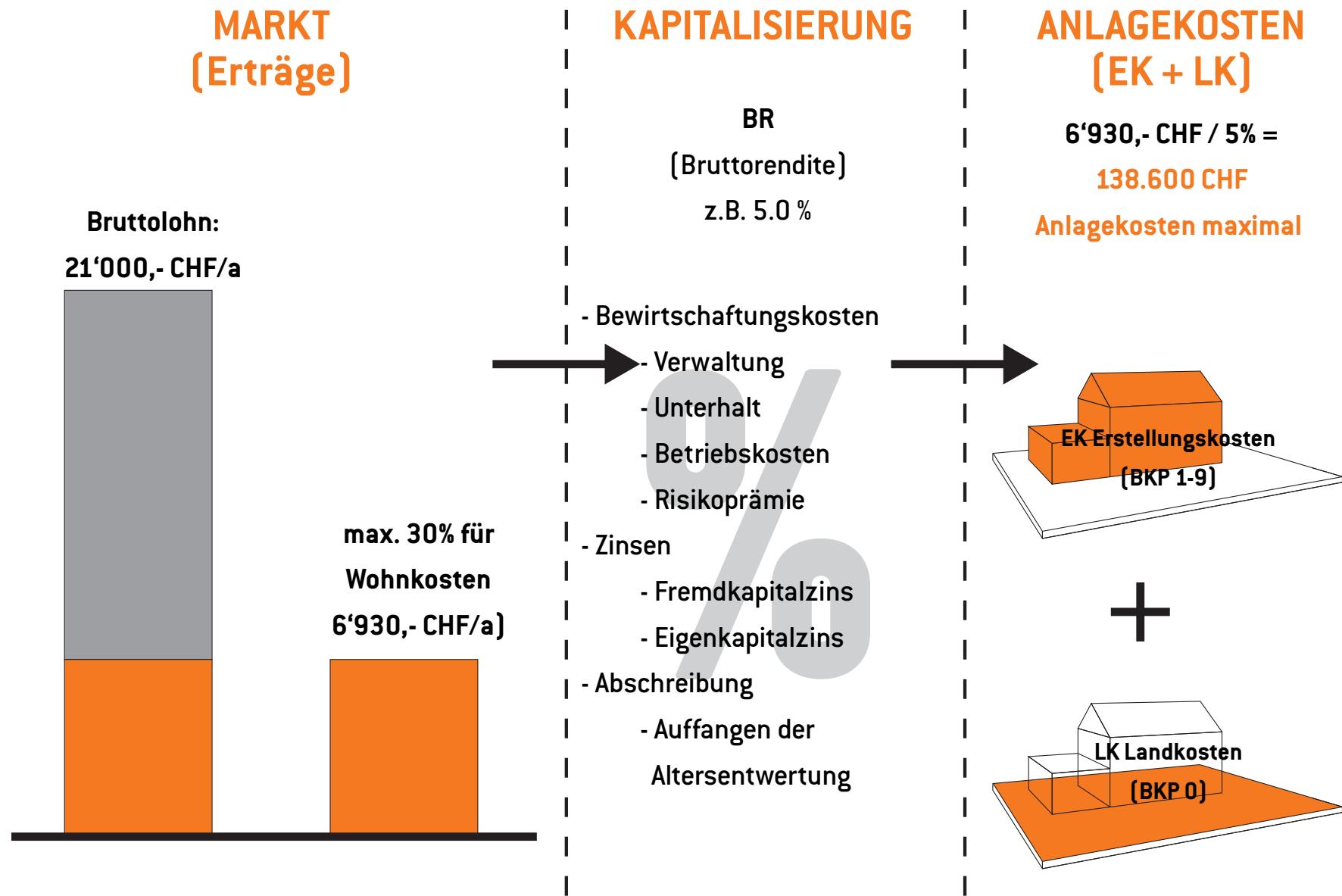
ca. 125'000,- CHF/a

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Erklärungsansätze

Kapitalisierung Gironde (F)

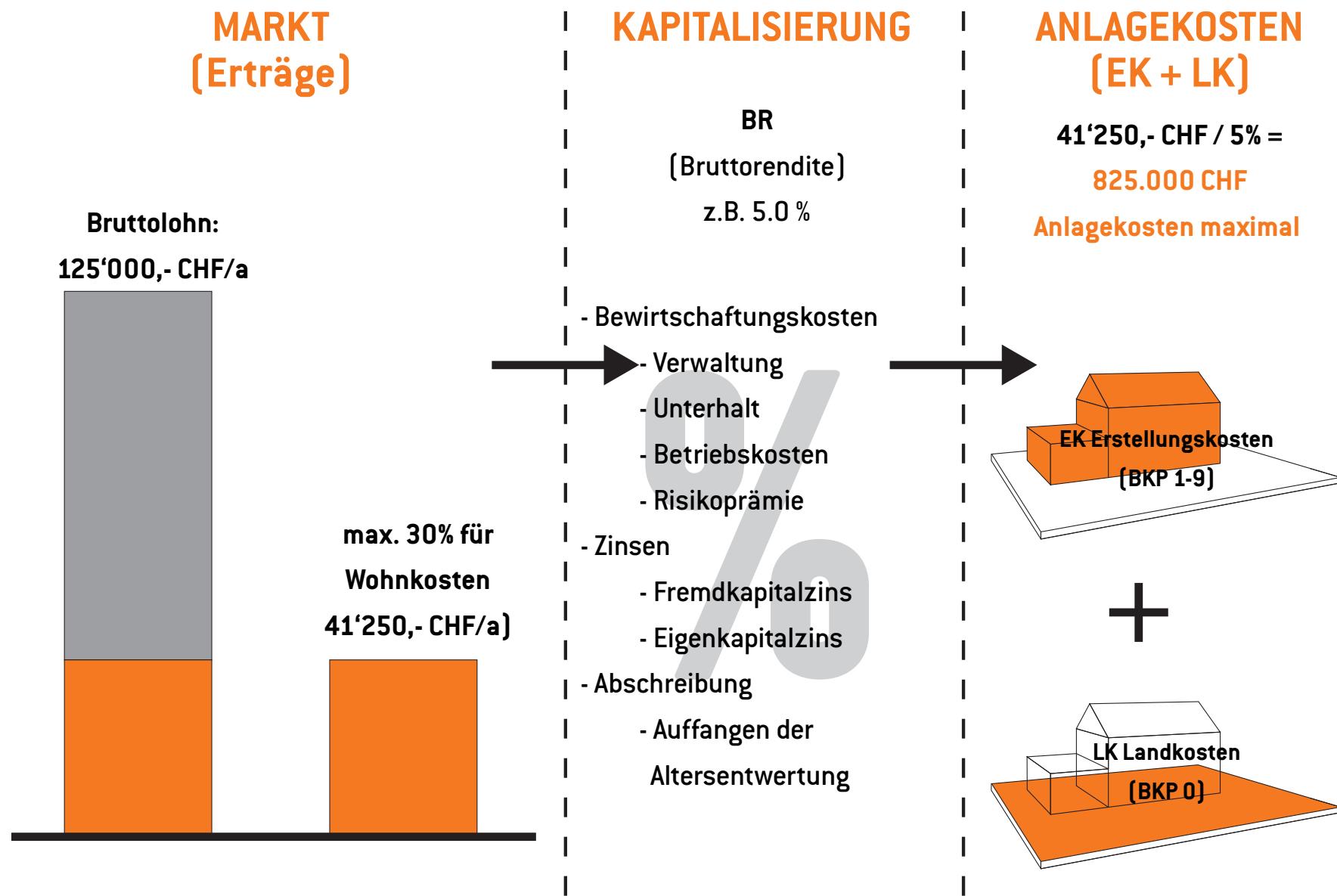


02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Erklärungsansätze

Kapitalisierung Seebach (ZH)



02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Erklärungsansätze

Tatsächliches bezahltes Wohngeld (ZH)

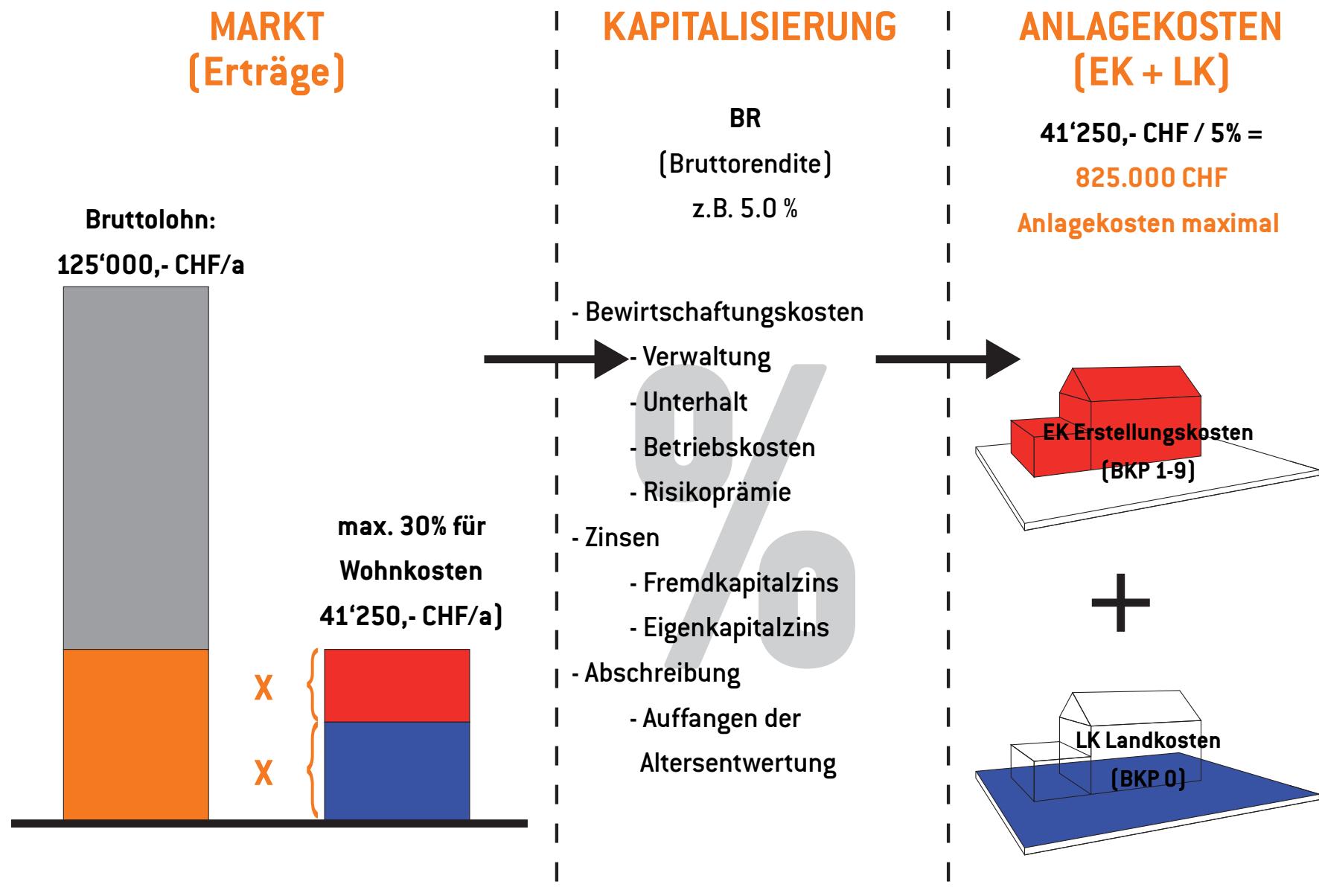
Renten und Sozialleistungen	1 805	b	18.9%	1 975	c	20.5%	1 832	c	20.4%	1 917	c	20.0%	1 860	c	17.9%	1 485	c	16.3%	1 571
Renten der AHV/IV (1. Säule)	821	b	8.6%	789	c	8.2%	857	c	9.5%	863	c	9.0%	831	c	8.0%	765	d	8.4%	782
Renten aus der beruflichen Vorsorge (2. Säule)	623	c	6.5%	671	d	7.0%	641	d	7.1%	744	d	7.8%	734	d	7.1%	419	d	4.6%	437
Sozialleistungen und Taggelder	361	c	3.8%	515	d	5.3%	334	d	3.7%	310	d	3.2%	295	d	2.8%	302	d	3.3%	353
Monetäre Transfereinkommen von anderen Haushalten	124	c	1.3%	100	e	1.0%	115	d	1.3%	160	e	1.7%	113	e	1.1%	130	e	1.4%	147
Bruttoeinkommen	9 530	a	100.0%	9 632	b	100.0%	8 992	b	100.0%	9 588	b	100.0%	10 380	b	100.0%	9 086	b	100.0%	9 814
Obligatorische Transferausgaben	-2 600	b	-27.3%	-2 844	c	-29.5%	-2 548	b	-28.3%	-2 610	c	-27.2%	-2 732	c	-26.3%	-2 409	c	-26.5%	-2 368
Sozialversicherungsbeiträge	- 926	b	-9.7%	- 927	c	-9.6%	- 880	c	-9.8%	- 948	c	-9.9%	- 980	c	-9.4%	- 906	c	-10.0%	- 958
Steuern	-1 149	c	-12.1%	-1 328	d	-13.8%	-1 123	c	-12.5%	-1 130	c	-11.8%	-1 264	d	-12.2%	-1 036	d	-11.4%	- 952
Krankenkassen: Prämien für die Grundversicherung	- 525	a	-5.5%	- 590	b	-6.1%	- 545	b	-6.1%	- 532	b	-5.5%	- 488	b	-4.7%	- 467	b	-5.1%	- 458
Monetäre Transferausgaben an andere Haushalte	- 189	d	-2.0%	- 159	e	-1.7%	- 236	e	-2.6%	- 185	e	-1.9%	- 188	e	-1.8%	- 176	e	-1.9%	- 154
Verfügbares Einkommen [3]	6 741	a	70.7%	6 629	b	68.8%	6 208	b	69.0%	6 793	b	70.8%	7 461	b	71.9%	6 501	b	71.6%	7 292
Übrige Versicherungen, Gebühren und Übertragungen	- 568	b	-6.0%	- 594	c	-6.2%	- 571	b	-6.3%	- 536	c	-5.6%	- 560	c	-5.4%	- 565	c	-6.2%	- 560
Krankenkassen: Prämien für Zusatzversicherungen	- 137	b	-1.4%	- 118	c	-1.2%	- 142	c	-1.6%	- 144	c	-1.5%	- 152	c	-1.5%	- 126	c	-1.4%	- 143
Übrige Versicherungsprämien	- 189	a	-2.0%	- 205	c	-2.1%	- 192	b	-2.1%	- 176	c	-1.8%	- 167	b	-1.6%	- 191	c	-2.1%	- 196
Gebühren	- 72	c	-0.8%	- 91	e	-0.9%	- 82	c	-0.9%	- 57	d	-0.6%	- 54	d	-0.5%	- 75	c	-0.8%	- 60
Spenden, gemachte Geschenke und Einladungen	- 170	c	-1.8%	- 180	d	-1.9%	- 155	d	-1.7%	- 159	c	-1.7%	- 188	d	-1.8%	- 173	d	-1.9%	- 160
Konsumausgaben	-5 417	a	-56.8%	-5 451	b	-56.6%	-5 132	b	-57.1%	-5 348	b	-55.8%	-5 972	b	-57.5%	-5 113	b	-56.3%	-5 594
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	- 654	a	-6.9%	- 701	b	-7.3%	- 668	b	-7.4%	- 625	b	-6.5%	- 621	b	-6.0%	- 644	c	-7.1%	- 659
Alkoholische Getränke und Tabakwaren	- 108	c	-1.1%	- 117	d	-1.2%	- 102	c	-1.1%	- 106	d	-1.1%	- 112	d	-1.1%	- 96	d	-1.1%	- 114
Gast- und Beherbergungsstätten	- 543	b	-5.7%	- 501	c	-5.2%	- 508	c	-5.7%	- 533	c	-5.6%	- 641	c	-6.2%	- 524	c	-5.8%	- 599
Bekleidung und Schuhe	- 234	b	-2.5%	- 215	c	-2.2%	- 217	c	-2.4%	- 240	c	-2.5%	- 262	c	-2.5%	- 234	c	-2.6%	- 248
Wohnen und Energie	-1 489	a	-15.6%	-1 538	b	-16.0%	-1 361	b	-15.1%	-1 471	b	-15.3%	-1 710	b	-16.5%	-1 342	b	-14.8%	-1 533
Wohnungseinrichtung und laufende Haushaltsführung	- 277	b	-2.9%	- 250	c	-2.6%	- 273	c	-3.0%	- 306	d	-3.2%	- 296	c	-2.9%	- 266	d	-2.9%	- 294
Gesundheitsausgaben	- 266	b	-2.8%	- 264	-	-2.8%	- 264	-	-2.8%	- 262	-	-2.8%	- 267	-	-2.8%	- 260	-	-2.8%	- 250
Verkehr	- 750	b	-7.9%	- 178	a	-1.9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 810
Nachrichtenübermittlung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 169
Unterhaltung, Erholung und Kultur	- 624	b	-6.5%	- 278	c	-2.9%	- 250	c	-2.8%	- 296	c	-3.1%	- 389	e	-3.8%	- 269	c	-3.0%	- 625
Andere Waren und Dienstleistungen	- 295	c	-3.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 293

Tats. nur 16.5% d. Bruttoeinkommens

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Bodenrente: «Der Anteil der Erträge, der für die Finanzierung der Landkosten verwendet wird.»

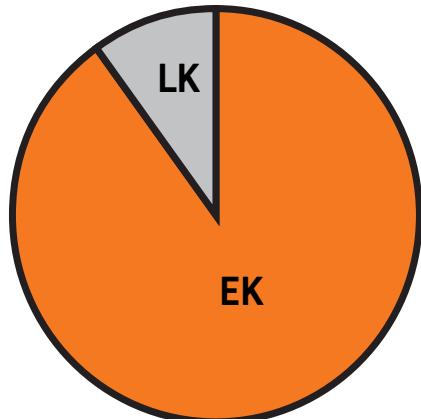


02 Die Ökonomie der Stadt

Von der Bodenrente zur Lageklasse

Beispiel 1

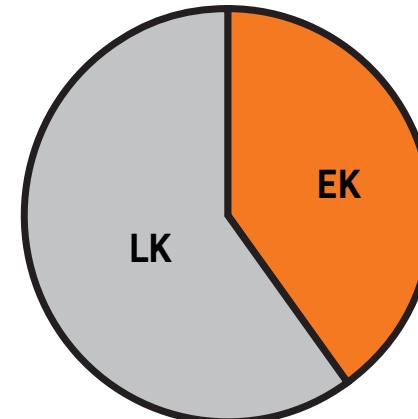
Einfamilienhaus im Jura



Lageklasse 1 / 2

Beispiel 2

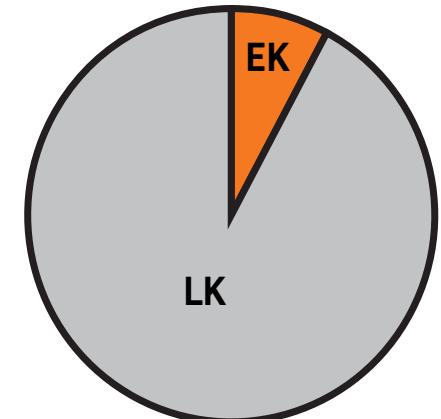
Mehrfamilienhaus in
ZH-Wiedikon



Lageklasse 5 / 6

Beispiel 3

Geschäftshaus in der
Zürcher Bahnhofstrasse



Lageklasse 8 / 10

«**Objekte an gleicher Lage haben stets die gleichen Verhältniszahlen von Gesamtanlagewert, Mietzinstotal und Landwert.**»

Quelle: Wolfgang Naegeli, Handbuch des Liegenschaftsschätzers, 1980
Darstellung qualitativ.

02 Die Ökonomie der Stadt

Fokus Zürich

Rentabilität, Erstellungskosten, Landkosten und die Lage

