



**STATISTISCHE MITTEILUNGEN
DES KANTONS ZÜRICH**

Herausgegeben

vom Statistischen Bureau des Kantons Zürich Heft Nr.

179

**Statistik
der Handänderung
von Liegenschaften
im Kanton Zürich
1933**

Zürich 1934

g 1047
Hg

STATISTISCHE MITTEILUNGEN
DES KANTONS ZÜRICH

Herausgegeben

vom Statistischen Bureau des Kantons Zürich Heft Nr. 179

Statistik
der Handänderung
von Liegenschaften
im Kanton Zürich
1933

Zürich 1934

Vorwort

Ueber die Handänderungen von Liegenschaften im Kanton Zürich sind seit 1926 Erhebungen durchgeführt und die Ergebnisse der Jahre 1926/28 in den Heften Nr. 161 und 167 dieser Mitteilungen herausgegeben worden. Mit der vorliegenden kleinen Studie wird die Veröffentlichung der Handänderungsstatistik wieder aufgenommen. Da wir das Material des Jahres 1933 z. T. nach neuen Gesichtspunkten aufgearbeitet haben, sind Vergleiche mit den Vorjahren nicht mehr in jeder Richtung möglich. Andererseits wird uns diese Neuerung in die Lage versetzen, die wesentlichen Merkmale der Entwicklung von nun an in kürzeren Abständen zu erfassen. Dadurch dürfte es möglich sein, die Handänderungsstatistik in vermehrtem Maße der Konjunkturbeobachtung dienstbar zu machen.

Den Text der vorliegenden Arbeit verfaßte Dr. oec. publ. Max Sprenger.

Zürich, im November 1934.

STATISTISCHES BUREAU DES KANTONS ZÜRICH

Dr. E. Leemann.

Inhaltsverzeichnis

Text

	Seite
Vorbemerkung	5
Arten der Handänderungen	5
Handänderungen nach Bezirken	7
Handänderungen nach Objekten	8
a) Bebaute Liegenschaften	9
b) Unbebaute Liegenschaften	11
Hypothekarische Belastung	12

Tabellen

Nr.		Seite
1	Handänderungen nach Handänderungsarten	16
2	Konjunkturbedingte Handänderungen nach Handänderungsarten	16
3	Handänderungen nach Bezirken	17
4	Anzahl der konjunkturbedingten Handänderungen nach Bezirken im Jahre 1933	18
5	Fläche der konjunkturbedingten Handänderungen nach Bezirken im Jahre 1933	18
6	Wertsumme der konjunkturbedingten Handänderungen nach Bezirken im Jahre 1933	19
7	Intensität des Liegenschaftsverkehrs	19
8	Konjunkturbedingte Handänderungen nach Objekten im Jahre 1933	20
9	Freihand-Veräußerungen und Zwangsverwertungen von bebauten Liegenschaften nach Objekten im Jahre 1933	21
10	Freihand-Veräußerungen und Zwangsverwertungen von Landwirtschaftsbetrieben nach Bezirken im Jahre 1933	22
11	Freihand-Veräußerungen und Zwangsverwertungen von unbebauten Liegenschaften nach Objekten im Jahre 1933	23
12	Freihand-Veräußerungen von Aeckern und Wiesen nach Bezirken im Jahre 1933	24
13	Freihand-Veräußerungen von unbebauten, nicht landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften (Bauland) nach Bezirken im Jahre 1933	24
14	Hypothekarische Belastung der im Jahre 1933 aus freier Hand veräußerten bebauten Liegenschaften nach Objekten	25
15	Hypothekarische Belastung der im Jahre 1933 infolge Zwangsverwertung veräußerten bebauten Liegenschaften nach Objekten	25

Statistik der Handänderung von Liegenschaften im Kanton Zürich 1933

Vorbemerkung

Die Zahlen über den Grundbesitzwechsel in der Stadt Zürich basieren auf den Erhebungen des städtischen Statistischen Amtes. Dieses trifft seine Untersuchungen zum Teil nach andern Richtlinien, weshalb für unsere Zwecke gewisse Abänderungen vorgenommen werden mußten¹.

Wie in unseren früheren Veröffentlichungen sind die zwar zahlreichen, aber nach Areal und Wertsumme nicht belangvollen Handänderungen, welche beim Bau von Verkehrswegen (Straßen) und im Quartierplanverfahren erfolgen, in unserer Statistik nicht enthalten. Um effektive Doppelzählungen zu vermeiden, sind nun im Jahre 1933 auch die Erbfolgevermerke, d. h. die Eintragungen des Eigentümerverschlechtes vom Erblasser an die Erbengemeinschaft (Gesamtheit der Erben, gemäß Art. 602 Z. G. B.), ausgeschieden worden; erfaßt wird jedoch weiterhin der nachfolgende Uebergang des Eigentums von der Erbengemeinschaft an einen oder mehrere Erben. Diese Handänderungen sind in der Kategorie „Andere“ (Tab. 1) enthalten.

Arten der Handänderungen

Die Zahl der Handänderungen hat von 1926/28 (Durchschnitt) bis 1933 um 2140 oder 20,8⁰/₁₀₀, die umgesetzte Fläche um 1135 ha oder 16,5⁰/₁₀₀ abgenommen (Tab. 1). Die Abnahme erfolgte bei den Freihandverkäufen und besonders auch bei den freiwilligen Ganten, während die Tauschgeschäfte stabil blieben und die Zwangsverwertungen stark und die „anderen“ Handänderungen in etwas schwächerem Maße anstiegen. Unter diesen „Anderen“ sind die Handänderungen beim Erbgang, bei Expropriationen, Abtretungen und Schenkungen enthalten, sowie

¹ Darauf ist es zurückzuführen, daß die im „Statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich“ veröffentlichten Ergebnisse von unseren Angaben teilweise abweichen.

die uneigentlichen Freihandverkäufe², d. h. die Kaufgeschäfte zwischen nahen Verwandten (besonders in der direkten Linie und zwischen Ehegatten), zwischen Gemeinschaften und Gesamteigentümern, Gesellschaften und Gesellschaftern, juristischen Personen und ihren Mitgliedern³, und die Verkäufe mit Schenkungscharakter.

Vom konjunkturstatistischen Standpunkt aus interessieren vor allem diejenigen Handänderungen, welche „auf dem Markte“ erfolgen. Wir fassen sie unter dem Begriff der „konjunkturbedingten Handänderungen“ zusammen. Dazu gehören einerseits die dem freien Willen entspringenden Freihandverkäufe und freiwilligen Ganten (wir nennen sie „Veräußerungen aus freier Hand“, „freihändige“ oder „Freihand-Veräußerungen“), und andererseits die betreibungs- und konkursamtlichen Veräußerungen von Liegenschaften („Zwangsverwertungen“). Dagegen sind die „Tausche“ und die „Anderen“ als nicht oder nicht vorwiegend konjunkturbedingte Handänderungen nicht hierher zu zählen; denn sie werden hauptsächlich durch andere, mitunter natürliche Faktoren veranlaßt⁴, zum Teil stellen sie wirtschaftlich gar keine Handänderungen dar⁵. — Von den konjunkturbedingten Handänderungen konnten auch die Kaufpreise und die hypothekarische Belastung statistisch erfaßt werden. In manchen Fällen ist zwar im Kaufpreis noch gelieferte Fahrhabe mitverrechnet; doch geben die in unseren Tabellen gebotenen Zahlen trotzdem ein genügend zuverlässiges Bild von den im Liegenschaftsverkehr umgesetzten Wertbeträgen.

Beschränkt man sich mithin auf die Darstellung dieser konjunkturbedingten Handänderungen (Tab. 2), so heben sich die beiden konjunkturrell typischen Erscheinungen eindrucksvoll ab: Starker Rückgang der aus freier Hand veräußerten Liegenschaften und beträchtliches Ansteigen der Zwangsverwertungen⁶. Es ist bemerkenswert, daß 1933 im Kanton Zürich bereits für 29,4 Millionen Franken Liegenschaften zwangsrechtlich ihren Besitzer wechselten.

² „Uneigentliche“ deshalb, weil für das Zustandekommen des Vertrages die Persönlichkeit der Kontrahenten wesentlich ist, oder weil bei den Beteiligungsverhältnissen keine vollständigen Erwerbungen und Veräußerungen stattfinden, und aus diesen Gründen die festgesetzten Preise meistens so stark beeinflußt sind, daß sie nicht als Marktpreis aufgefaßt werden können.

³ Sofern die Position der Gesamteigentümer, Gesellschafter oder Mitglieder innerhalb der Gemeinschaft, Gesellschaft oder juristischen Person von Einfluß ist.

⁴ Erbfälle, Uebertragung der Liegenschaft vom Vater auf den Sohn.

⁵ Z. B. die Ueberführung des Liegenschaftsbesitzes in eine Aktiengesellschaft, deren Aktien sich quasi ganz in den Händen des ehemaligen Grundeigentümers befinden.

⁶ Wenn hier und in der Folge zeitliche Vergleiche gezogen werden, so handelt es sich, wenn nichts anderes bemerkt ist, immer um die Gegenüberstellung der Ergebnisse des Jahres 1933 mit denen der Periode 1926/28 (Durchschnitt).

Handänderungen nach Bezirken

Wie sich aus der Tabelle 3 ergibt, sind die einzelnen Bezirke⁷ in ungleichem Maße am Rückgange der Handänderungen beteiligt. Die stärkste Schrumpfung erlitt der Liegenschaftenverkehr in den Städten Zürich und Winterthur, wo die Bautätigkeit erheblich nachließ, sowie im Bezirk Andelfingen, was nicht zuletzt der in einer großen Zahl von Gemeinden bereits durchgeführten verbesserten Flureinteilung zuzuschreiben sein dürfte. In den Bezirken Uster und Affoltern, sowie (begünstigt durch die Eingemeindung) namentlich in Zürich-Land haben die Handänderungen anzahlmäßig eine Steigerung erfahren, während in den durch die Depression in der Textilindustrie betroffenen Bezirken Horgen und Hinwil ein bedeutender Rückgang zu verzeichnen ist.

Die konjunkturbedingten Handänderungen machen nach ihrer Anzahl mit ziemlicher Regelmäßigkeit im Mittel 73,2% aller Handänderungen aus (Tab. 4), während ihr Areal von Bezirk zu Bezirk stark variiert (Tab. 5; Winterthur-Stadt: 33,8%; Zürich-Stadt: 72,5%). Die Zwangsverwertungen sind, gemessen an der umgesetzten Fläche und Wertsumme (Tab. 5 und 6), rund doppelt so häufig wie nach der Zahl der Veräußerungen (Tab. 4), da erfahrungsgemäß namentlich die großen Objekte zwangsrechtlich zur Verwertung gelangen (Vergl. hierzu Tab. 8). In den Bezirken Affoltern, Meilen, Uster und Winterthur-Stadt waren die Zwangsverwertungen am wenigsten zahlreich, in den Bezirken Winterthur-Land, Hinwil, Andelfingen, Bülach und Dielsdorf erlangten sie das größte Ausmaß⁸.

Um die Intensität des Liegenschaftsverkehrs darzustellen, werden Anzahl, Areal und Wertsumme der Handänderungen auf eine Flächeneinheit des praktisch umsetzbaren Gebietes bezogen⁹. Anzahl- und wertmäßig wiesen 1933 Zürich-Stadt, Zürich-Land, Winterthur-Stadt und der Bezirk Meilen — alles bevorzugte Wohngebiete — die höchsten Umsätze auf, während die gehandelte Fläche in den beiden Städten namentlich auch gegenüber früher klein ist. Die territorial umfangreichsten Umsätze erfolgten in den Bezirken Hinwil, Zürich-Land, Meilen und Uster (Tab. 7).

⁷ Wir haben in unsern Tabellen die Bezirke Zürich und Winterthur aufgeteilt in die Stadt einerseits („Zürich-Stadt“ resp. „Winterthur-Stadt“) und in das übrige Gebiet andererseits („Zürich-Land“ resp. „Winterthur-Land“).

⁸ In den letztgenannten Bezirken besonders in bezug auf Areal und Wertsumme.

⁹ Die praktisch umsetzbare Fläche wurde ermittelt durch Subtraktion des Areals der Verkehrswege und der Gewässer vom Gesamtareal der betreffenden Gebiete.

Handänderungen nach Objekten

Für die Gliederung nach Objekten haben wir die frühere Gruppierung beibehalten. Gebäulichkeiten mit Wohnungen wurden den „Landwirtschaftsbetrieben“ zugeteilt, wenn mit ihnen neben dem erforderlichen Land noch landwirtschaftliche Oekonomiegebäude vereint waren. Mehrfamilienhäuser mit für einen gewerblichen Betrieb bestimmten Räumlichkeiten wurden selbst dann zu den „Gebäulichkeiten mit gewerblichen Lokalitäten“ gerechnet, wenn der Zinsertrag aus den gewerblichen Lokalitäten vermutlich niedriger war als derjenige aus den Wohnungen. — Für die Gruppierung der unbebauten Liegenschaften in landwirtschaftliches Kulturland und anderes, vornehmlich Bauzwecken dienendes Land¹⁰ wurde auf die beabsichtigte dauerhafte Nutzung abgestellt. Land, das über Fr. 1.50 pro m² kostete, wurde nicht mehr zum landwirtschaftlichen Kulturland gerechnet, da höhere Preise kaum allein nur im Hinblick auf die agrarische Bewirtschaftung des Bodens ausgelegt werden¹¹. Im übrigen ist zu bemerken, daß wir uns hier wie in den früheren Veröffentlichungen auf die konjunkturbedingten Handänderungen beschränken. Da wir das Material teilweise nach anderen Grundsätzen verarbeiteten, ist es auch angezeigt, nur die Verhältnisse des Jahres 1933 zur Darstellung zu bringen.

Die konjunkturbedingten Handänderungen sind in Tabelle 8 nach Objekten gegliedert. Es entfielen 1933 auf:

	Anzahl %	Fläche %	Wertsomme %
Bebaute Liegenschaften . . .	41,0	75,4	89,3
Unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften . .	29,4	17,8	1,3
Unbebaute, nicht landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften	29,6	6,8	9,4
Total	100,0	100,0	100,0

In Tabelle 8 sind ebenfalls die prozentualen Anteile der Zwangsverwertungen an den konjunkturbedingten Handänderungen der verschiedenen Objekte genannt. Rund ein Fünftel der Bauerngüter und der Gebäude mit gewerblichen Lokalitäten gelangten darnach zwangs-

¹⁰ Außer dem Bauland gehören dieser Kategorie noch an: Hofräume, Lagerplätze Steinbrüche und dgl.

¹¹ Immerhin mußten auch Ausnahmen gemacht werden, so bei schlagfähigem Wald und schönen Baumgärten.

weise zur Veräußerung, von den reinen Wohnhäusern dagegen bloß 12% und von den unbebauten Liegenschaften nur wenige Prozente.

a) Bebaute Liegenschaften

Die absoluten Zahlen über die freihändigen und zwangsweisen Veräußerungen bebauter Liegenschaften sind in der Tabelle 9 aufgeführt und in Tabelle 10 wird speziell der Handel mit landwirtschaftlichen Anwesen nach Bezirken aufgeteilt. In beiden Tabellen haben wir in der letzten Kolonne den Arealwert in Fr./m² ausgewiesen. Dieser stellt keinen durchschnittlichen Bodenpreis dar; er wird ermittelt, indem von der Wertsumme (Kaufpreis) die Assekuranzsumme subtrahiert (= Arealwert) und die Differenz durch die Fläche in m² geteilt wird (Ergebnis = Arealwert pro m²). Wird bei der Veräußerung des Objektes nicht einmal der Assekuranzwert der Gebäude erlöst, so wird der Arealwert negativ. Diese negativen Zahlen sollen natürlich nicht bedeuten, daß der Boden keinen Wert habe; vielmehr sind sie durch das Abweichen des Marktpreises der Gebäude vom Assekuranzwert derselben begründet. Gibt uns dergestalt der Arealwert nicht die Bodenpreise wieder, so bildet er für uns doch einen wertvollen Indikator der Preisverhältnisse¹² und -bewegungen.

Da der Besitzwechsel und die Preise der bäuerlichen Liegenschaften häufig zur Diskussion stehen, sei uns gestattet, noch etwas näher darauf einzutreten. — 1929 wies der Kanton Zürich 17560 landwirtschaftliche Betriebe von je über 0,5 ha auf, die eine Betriebsfläche von insgesamt 115693 ha bedeckten. Im Jahre 1933 wurden 424 Bauerngüter mit einer Fläche von 2028 ha veräußert (Tab. 10); das sind 2,41% aller Betriebe und 1,75% der gesamten Betriebsfläche. Fügt man noch das Areal der 1933 gehandelten unbebauten landwirtschaftlichen Parzellen hinzu (548 ha, aus Tab. 11), so beträgt die umgesetzte Fläche 2,23% der gesamten landwirtschaftlichen Betriebsfläche. Die mittlere Größe der zürcherischen Bauernbetriebe (mit mehr als 0,5 ha Land) stellt sich nach der Betriebszählung von 1929 auf 6,59 ha; die mittlere Größe der 1933 veräußerten Bauernbetriebe¹³ beläuft sich

¹² So weist der Arealwert in Tab. 10 darauf hin, daß zwischen den einzelnen Bezirken erhebliche Unterschiede in den Landpreisen bestehen müssen.

¹³ Hier und in den Tabellen 9 und 10 ist die Fläche pro Handänderung angegeben. Diese entspricht bei den Bauerngütern praktisch der Fläche pro Betrieb, da höchst selten zwei Bauernbetriebe miteinander an ein und denselben Käufer übergehen.

	Durchschnitt 1926/28	1933
bei Freihand-Veräußerungen auf	4,47 ha	4,61 ha
„ Zwangsverwertungen „	5,05 „	5,48 „

Sowohl die freihändig, als auch die zwangsweise veräußerten Anwesen sind darnach durchschnittlich kleiner als das mittlere zürcherische Bauerngut; der Zwangsverwertung waren 1933 wie auch früher eher die größeren der gehandelten Betriebe unterworfen¹⁴.

Der Arealwert¹⁵ der landwirtschaftlichen Betriebe betrug in Fr. pro ha:

	Durchschnitt 1926/28	1933
bei Freihand-Veräußerungen . .	4471	3334
bei Zwangsverwertungen . . .	2043	1235

Diese Zahlen weisen deutlich darauf hin, daß bei Zwangsverwertungen im Durchschnitt bedeutend weniger erlöst wird als beim freihändigen Verkauf (eine Gewinnquelle des Güterhandels!) und daß seit den Jahren 1926/28 eine fühlbare Entwertung der Bauerngüter eingetreten ist. — Vergleichsweise fügen wir bei, daß im Rechnungsjahr 1932/33 das gesamte Bodenkapital (inkl. Pflanzen- und Meliorationskapital) der 564 „Buchhaltungsbetriebe“ des Schweiz. Bauernsekretariates¹⁶ im Durchschnitt 3816 Fr. je ha bewertet war. Daß der von uns ermittelte Arealwert der Freihand-Veräußerungen niedriger ist, dürfte in erster Linie dem gegenüber dem Assekuranzwert geringeren Verkaufspreis der Gebäulichkeiten zuzuschreiben sein, da besonders für Bauernhäuser, welchen nicht ein für ein ordentliches Auskommen hinreichendes Kulturland zugehört, selten der volle Assekuranzwert erzielt wird.

In der Landwirtschaftsstatistik wird häufig das Landgutskapital, welches ungefähr dem Verkehrswert der Liegenschaften entspricht, auf die Hektare Kulturfläche bezogen. Diese Beziehungszahl wird in ihrer Größe vor allem vom Verhältnis des Gebäudewertes zur Betriebsfläche bestimmt und kann daher nur in beschränktem Umfange dem Betriebsvergleich dienen. Immerhin wollen wir unsere

¹⁴ Die letztgenannte Tatsache will aber noch nicht besagen, daß die größeren Betriebe weniger existenzfähig sind; denn man kann aus den obenstehenden Ziffern ebenso sehr schließen, daß die größeren Betriebe in relativ geringerem Maße zum freihändigen Verkaufe gelangten, eben gerade weil sie eine Existenz bieten.

¹⁵ Vergl. hierzu unsere Ausführungen auf S. 9.

¹⁶ Schweiz. Bauernsekretariat: „Untersuchungen über die Rentabilität der schweiz. Landwirtschaft im Erntejahr 1932/33“, II. Teil, S. 461 (Bericht des schweiz. Bauernsekretariats an das eidg. Volkswirtschafts-Departement).

Ergebnisse denjenigen der Buchhaltungsstatistik des Schweiz. Bauernsekretariates gegenüberstellen.

Es betrug bei den Landwirtschaftsbetrieben:

	Mittlere Betriebsgröße in ha	Gebäudekapital in % des Landgutskapitals	Landgutskapital (=Verkehrswert) in Fr./ha
Nach unseren Erhebungen im Kanton Zürich 1933:			
bei Freihand-Veräußerungen	4,61	62,1	8 791
„ Zwangsverwertungen	5,48	80,5	6 542
Nach der Buchhaltungsstatistik des Bauernsekretariates im Erntejahr 1932/33:			
im Mittel	14,31	40,8	6 444
bei den Kleinbetrieben	3,92	44,4	10 505

Aus dem Vergleich der Zahlen der Buchhaltungsstatistik und „unseren“ Freihand-Veräußerungen erkennt man, daß mit kleiner werdender Betriebsgröße das Landgutskapital pro Hektare zunimmt. Auch der Anteil des Gebäudekapitals am Landgutskapital wächst mit abnehmender Betriebsgröße¹⁷. Die gedrückten Liegenschaftspreise bei Zwangsverwertungen äußern sich im relativ niedrigeren Verkehrswert pro Hektare und im hohen Anteil des Gebäudekapitals am Landgutskapital.

b) Unbebaute Liegenschaften.

Werden die im Handel mit unbebauten Liegenschaften umgesetzten Wertsummen auf eine bestimmte Flächeneinheit bezogen, so erhält man — im Gegensatz zum Arealwert bei den bebauten Liegenschaften — richtige durchschnittliche Bodenpreise (Tab. 11—13). Beim Vergleich dieser Bodenpreise mit den erwähnten Arealwerten ist jedoch zu beachten, daß im Handel mit einzelnen unbebauten Parzellen landwirtschaftlichen Kulturlandes im allgemeinen eher relativ höhere Preise bezahlt werden als beim Verkaufe ganzer Heimwesen. Wiesen, Acker- und Rebland wurden 1933 im freien Verkehr im Mittel zu 52—53 Rp./m² umgesetzt, Streueland zu 38 Rp./m² und Wald zu 46 Rp./m². Bei den Zwangsverwertungen lagen die Preise erheblich tiefer (Tab. 11). Die freihändigen Veräußerungen von Aeckern und Wiesen sind in Tabelle 12 nach Bezirken ausgezählt. Deutlich zeichnen sich die Preise dieser Grundstücke in und um die Gebiete dichter Besiedelung von denen in den abgelegeneren Agrarbezirken ab.

¹⁷ Der prozentuale Anteil der Bauten am Verkehrswert der Liegenschaften ist bei unseren Zahlen z. T. deshalb größer, weil das Gebäudekapital der Handänderungen durch die Assekuranzwerte repräsentiert wird.

Die Freihand-Veräußerungen von unbebautem, nicht landwirtschaftlich genutztem Land (vorwiegend Bauland) halten anzahlmäßig dem Verkehr mit landwirtschaftlichen Parzellen die Wage. Rund ein Drittel des gesamten Bauland-Umsatzes hat sich in Zürich-Land abgewickelt! Der beträchtliche Verkehr im Bezirk Uster findet seine Erklärung im regen Handel mit Bauparzellen in Dübendorf und mit Strandland am Greifensee. Die höchsten Bodenpreise fallen natürlich in die Gebiete größter Wohndichte: Zürich-Stadt und -Land, die beiden Seebezirke und Winterthur-Stadt (Tab. 13).

Hypothekarische Belastung

Die Statistik der hypothekarischen Belastung muß sich auf die bebauten Liegenschaften beschränken, und von diesen werden nur jene Fälle mit verwertbarem Kaufpreis berücksichtigt, bei welchen die Wertsumme lediglich den Gegenwert der im Kanton Zürich gelegenen Liegenschaften darstellt und nicht auch Verrechnungsposten für mitgelieferte Fahrhabe enthält. Bei den Veräußerungen aus freier Hand wird die hypothekarische Belastung nach der Handänderung erfaßt; die Belastung vor der Handänderung kann nur bei den Zwangsverwertungen miteinbezogen werden. Das Statistische Amt der Stadt Zürich dehnt seine Untersuchungen nicht auch auf die hypothekarische Verschuldung aus, weshalb sich unsere in den Tabellen 14 und 15 publizierten Ergebnisse nur auf die im übrigen Teil des Kantons vollzogenen Handänderungen beziehen.

Die hypothekarische Belastung weist in ihrer prozentualen Höhe zur Wertsumme unter den verschiedenen Objekten eine augenfällige Gleichheit auf. Sie ist an sich am niedrigsten bei den Freihand-Veräußerungen. Bei den landwirtschaftlichen Anwesen beträgt sie im Mittel 75,5 %, bewegt sich also auf der Höhe des Ertragswertes. Das muss als hoch bezeichnet werden, wenn auch zu bedenken ist, daß der Grundkredit die beliebteste Form des Agrarkredits ist. Bei den „Buchhaltungsbetrieben“ des Bauernsekretariates betragen 1932 die grundversicherten Schulden im Mittel nur 58,5 % des Landgutskapitals, bei den Kleinbetrieben sogar nur 48,6 %¹⁸.

¹⁸ Schweiz. Bauernsekretariat, a. a. O., S. 470. — Aus den Gruppen C (Bauernbetriebe, die in den Jahren 1920 bis 1929/31 den Besitzer durch Freihandkauf gewechselt haben) der Tabellen, die O. Sigg in seinen „Untersuchungen über die landwirtschaftliche Verschuldung im Kanton Zürich“, Zürich 1933, veröffentlicht hat, läßt sich folgende hypothekarische Verschuldung in Prozenten des Verkehrswertes errechnen: Bezirk Affoltern 82,4 %, Bezirk Uster 74,7 %, Bezirk Winterthur 72,4 % und Bezirk Bülach 69,7 %

Die hypothekarische Belastung der Landwirtschaftsbetriebe beträgt bei den Freihand-Veräußerungen im Durchschnitt 7 069 Fr. pro Hektare Kulturfläche. Die neu erworbenen Bauerngüter weisen demnach eine durchschnittliche Belastung auf, die durch die landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit allein kaum getragen werden kann¹⁹. Nimmt man an, diese Anwesen müßten der betriebs- oder konkursamtlichen Exekution unterliegen und es könnte dabei über den Assekuranzwert ihrer Gebäude von 4 431 000 Fr.²⁰ hinaus im Durchschnitt nur 1 235 Fr.²¹ pro Hektare, für die 738,95 ha mithin 913 000 Fr. erzielt werden, so ergäbe sich ein Gesamterlös von 5 344 000 Fr., d. h. ein Betreffnis, das die Summe der Grundpfandschulden (5 224 000 Fr.) nur wenig übersteigt.

Bei den Zwangsverwertungen der bebauten Liegenschaften ist die hypothekarische Belastung von 125,3⁰/₁₀ der erlösten Wertsumme vor der Handänderung auf 89,6⁰/₁₀ nach der Handänderung zurückgegangen (Tab. 15). Rund ein Fünftel der grundpfandversicherten Kredite sind bei der Verwertung der Pfänder nicht mehr gedeckt worden. Bei den bäuerlichen Anwesen betrug der Zuschlag (Wertsumme) im Mittel 6 575 Fr. pro Hektare, die Grundschuld vor der Handänderung 8 365 Fr./ha und nach derselben 5 857 Fr./ha. Nehmen wir an, die betreffenden 77 Bauerngüter hätten aus freier Hand veräußert werden können, und es wäre, außer ihrem Assekuranzwert von 2 219 000 Fr.²², pro Hektare Bodenfläche im Durchschnitt 3 334 Fr.²³ bezahlt worden (für die 422,87 ha somit 1 408 000 Fr.), so hätte der Verkaufspreis insgesamt 3 627 000 Fr. betragen, d. h. nur 94 000 Fr. mehr als hypothekarische Belastung vor der Handänderung (3 533 000 Fr.) ausmachte. Eine hypothekarische Verschuldung in der Höhe von 97,4⁰/₁₀ des Verkehrswertes der Liegenschaft muß jedoch als untragbar bezeichnet werden. Es wundert deshalb nicht, daß diese Betriebe zur zwangsrechtlichen Veräußerung gelangen mußten.

¹⁹ Im Gutachten des Schweiz. Bauernsekretariates: „Die Ueberschuldung und Entschuldung der schweizerischen Landwirtschaft“, Nr. 109 der „Mitteilungen des Schweiz. Bauernsekretariates“, Brugg 1934, S. 24, werden Landwirtschaftsbetriebe mit 5 000—7 000 Fr. Schulden je Hektare als „stark“ und solche mit über 7 000 Fr. Schulden je Hektare als „sehr stark“ verschuldet bezeichnet.

²⁰ Die in Tab. 14 enthaltenen 185 Landwirtschaftsbetriebe sind mit 4 431 000 Fr. versichert. Die Zahl findet sich nicht in der Tabelle vor.

²¹ Dieses Betreffnis wurde nach unseren Auszahlungen im Durchschnitt bei der Zwangsverwertung der landwirtschaftlichen Anwesen im Jahre 1933 erzielt. Siehe S. 10.

²² Diese Ziffer findet sich nicht in Tab. 15 vor.

²³ Entsprechend dem Durchschnittsbetreffnis der Freihand-Veräußerungen 1933, siehe S. 10.

TABELLEN

Handänderungen nach Handänderungsarten

Handänderungsarten	Durchschnitt 1926/28		1933		Veränderung 1933 gegenüber Durch- schnitt 1926/28	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
a) Anzahl Handänderungen						
Freihandverkäufe . . .	7 660	73,8	5 519	66,9	- 2 141	- 28,0
Freiwillige Ganten . . .	567	5,5	70	0,8	- 497	- 87,7
Zwangsverwertungen . . .	160	1,5	451	5,5	+ 291	+ 181,9
Tausche	708	6,8	767	9,3	+ 59	+ 8,3
Andere	1 292	12,4	1 440	17,5	+ 148	+ 11,5
Total	10 387	100,0	8 247	100,0	- 2 140	- 20,6
b) Umgesetzte Fläche (in ha)						
Freihandverkäufe . . .	4 212,57	61,2	2 505,76	43,6	- 1 706,81	- 40,5
Freiwillige Ganten . . .	180,28	2,6	26,96	0,4	- 153,32	- 85,0
Zwangsverwertungen . . .	216,70	3,1	550,56	9,6	+ 333,86	+ 154,1
Tausche	149,83	2,2	142,98	2,5	- 6,85	- 4,6
Andere	2 125,75	30,9	2 523,56	43,9	+ 397,81	+ 18,7
Total	6 885,13	100,0	5 749,82	100,0	- 1 135,31	- 16,5

Konjunkturbedingte Handänderungen nach Handänderungsarten

Handänderungsarten	Durchschnitt 1926/28		1933		Veränderung 1933 gegenüber Durch- schnitt 1926/28	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
a) Anzahl Handänderungen						
Veräußerungen aus freier Hand	8 227	98,1	5 589	92,5	- 2 638	- 32,1
Zwangsverwertungen . . .	160	1,9	451	7,5	+ 291	+ 181,9
Total	8 387	100,0	6 040	100,0	- 2 347	- 28,0
b) Umgesetzte Fläche (in ha)						
Veräußerungen aus freier Hand	4 392,85	95,3	2 532,72	82,1	- 1 860,13	- 42,3
Zwangsverwertungen . . .	216,70	4,7	550,56	17,9	+ 333,86	+ 154,1
Total	4 609,55	100,0	3 083,28	100,0	- 1 526,27	- 33,1
c) Wertsumme (in 1000 Fr.)						
Veräußerungen aus freier Hand	235 616	97,4	176 600	85,7	- 59 016	- 25,0
Zwangsverwertungen . . .	6 297	2,6	29 444	14,3	+ 23 147	+ 367,6
Total	241 913	100,0	206 044	100,0	- 35 869	- 14,8

Bezirke	Durchschnitt 1926/28		1933		Veränderung 1933 gegenüber Durch- schnitt 1926/28	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
a) Anzahl Handänderungen						
Zürich-Stadt ¹	1 722	16,6	1 091	13,3	- 631	- 36,6
„ -Land	1 151	11,1	1 312	15,9	+ 161	+ 14,0
Affoltern	301	2,9	324	3,9	+ 23	+ 7,6
Horgen	597	5,8	438	5,3	- 159	- 26,6
Meilen	627	6,0	546	6,6	- 81	- 12,9
Hinwil	629	6,1	464	5,6	- 165	- 26,2
Uster	596	5,7	670	8,1	+ 74	+ 12,4
Pfäffikon	617	5,9	447	5,4	- 170	- 27,6
Winterthur-Stadt	740	7,1	514	6,3	- 226	- 30,5
„ -Land	732	7,1	592	7,2	- 140	- 19,1
Andelfingen	877	8,4	396	4,8	- 481	- 54,8
Bülach	1 002	9,6	817	9,9	- 185	- 18,5
Dielsdorf	796	7,7	636	7,7	- 160	- 20,1
Kanton Zürich	10 387	100,0	8 247	100,0	- 2 140	- 20,6
b) Umgesetzte Fläche (in ha)						
Zürich-Stadt ¹	218,59	3,2	92,45	1,6	- 126,14	- 57,7
„ -Land	456,01	6,6	442,24	7,7	- 13,77	- 3,0
Affoltern	424,68	6,1	388,77	6,8	- 35,91	- 8,5
Horgen	385,12	5,6	328,89	5,7	- 56,23	- 14,6
Meilen	416,97	6,0	318,59	5,5	- 98,38	- 23,6
Hinwil	1 006,84	14,6	813,82	14,2	- 193,02	- 19,2
Uster	582,87	8,5	472,70	8,2	- 110,17	- 18,9
Pfäffikon	714,91	10,4	633,31	11,0	- 81,60	- 11,4
Winterthur-Stadt	274,20	4,0	180,92	3,2	- 93,28	- 34,0
„ -Land	742,51	10,8	701,50	12,2	- 41,01	- 5,5
Andelfingen	500,93	7,3	375,37	6,5	- 125,56	- 25,1
Bülach	605,61	8,8	513,92	8,9	- 91,69	- 15,1
Dielsdorf	555,89	8,1	487,34	8,5	- 68,55	- 12,3
Kanton Zürich	6 885,13	100,0	5 749,82	100,0	- 1 135,31	- 16,5

¹ Ohne Eingemeinde-Vororte.

**Anzahl der konjunkturbedingten Handänderungen nach Bezirken
im Jahre 1933**

4

Bezirke	Total		Veräußerungen aus freier Hand		Zwangs- verwertungen	
	absolut	in % aller Hand- ände- rungen	absolut	in % der konjunktur- bedingten Hand- änderungen	absolut	in % der konjunktur- bedingten Hand- änderungen
Zürich-Stadt ¹	773	70,9	676	87,5	97	12,5
„ -Land	1 062	80,9	1 004	94,5	58	5,5
Affoltern	227	70,1	215	94,7	12	5,3
Horgen	324	74,0	289	89,2	35	10,8
Meilen	408	74,7	389	95,3	19	4,7
Hinwil	340	73,3	301	88,5	39	11,5
Uster	539	80,4	516	95,7	23	4,3
Pfäffikon	318	71,1	303	95,3	15	4,7
Winterthur-Stadt	374	72,8	357	95,5	17	4,5
„ -Land	374	63,2	326	87,2	48	12,8
Andelfingen	264	66,7	248	93,9	16	6,1
Bülach	569	69,6	532	93,5	37	6,5
Dielsdorf	468	73,6	433	92,5	35	7,5
Kanton Zürich	6 040	73,2	5 589	92,5	451	7,5

**Fläche der konjunkturbedingten Handänderungen nach Bezirken
im Jahre 1933**

5

Bezirke	Total		Veräußerungen aus freier Hand		Zwangs- verwertungen	
	ha	in % aller Hand- ände- rungen	ha	in % der konjunktur- bedingten Hand- änderungen	ha	in % der konjunktur- bedingten Hand- änderungen
Zürich-Stadt ¹	66,99	72,5	62,17	92,8	4,82	7,2
„ -Land	226,93	51,3	213,88	94,2	13,05	5,8
Affoltern	200,84	51,7	178,67	89,0	22,17	11,0
Horgen	198,88	60,5	173,75	87,4	25,13	12,6
Meilen	206,38	64,8	177,78	86,1	28,60	13,9
Hinwil	557,31	68,5	423,99	76,1	133,32	23,9
Uster	249,04	52,7	220,95	88,7	28,09	11,3
Pfäffikon	285,48	45,1	231,31	81,0	54,17	19,0
Winterthur-Stadt	61,09	33,8	50,85	83,2	10,24	16,8
„ -Land	330,29	47,1	263,18	79,7	67,11	20,3
Andelfingen	139,61	37,2	110,00	78,8	29,61	21,2
Bülach	284,38	55,3	220,87	77,5	64,01	22,5
Dielsdorf	276,06	56,6	205,82	74,6	70,24	25,4
Kanton Zürich	3 083,28	53,6	2 532,72	82,1	550,56	17,9

¹ Ohne Eingemeinde-Vororte.

Wertsomme der konjunkturbedingten Handänderungen nach Bezirken
im Jahre 1933

6

Bezirke	Total 1000 Fr.	Veräußerungen aus freier Hand		Zwangs- verwertungen	
		1000 Fr.	in % der konjunktur- bedingten Hand- änderungen	1000 Fr.	in % der konjunktur- bedingten Hand- änderungen
Zürich-Stadt ^{a)}	105 315	88 921	84,4	16 394	15,6
„ -Land	32 731	28 569	87,3	4 162	12,7
Affoltern	2 605	2 416	92,7	189	7,3
Horgen	11 862	10 275	86,6	1 587	13,4
Meilen	12 783	11 631	91,0	1 152	9,0
Hinwil	8 279	6 780	81,9	1 499	18,1
Uster	6 169	5 672	91,9	497	8,1
Pfäffikon	2 980	2 558	85,8	422	14,2
Winterthur-Stadt	8 132	7 513	92,4	619	7,6
„ -Land	3 542	2 884	81,4	658	18,6
Andelfingen	2 152	1 774	82,4	378	17,6
Bülach	5 483	4 319	78,8	1 164	21,2
Dielsdorf	4 011	3 288	82,0	723	18,0
Kanton Zürich	206 044	176 600	85,7	29 444	14,3

Intensität des Liegenschaftsverkehrs

7

Bezirke	Auf 1 km ² Gesamtareal ^{b)} entfielen:						
	Handänderungen überhaupt				Konjunkturbedingte Handänderungen 1933		
	Anzahl		Fläche in ha		Anzahl	Fläche ha	Wert- summe 1000 Fr.
	Durch- schnitt 1926/28	1933	Durch- schnitt 1926/28	1933			
Zürich-Stadt ^{a)}	43,33	27,46	5,50	2,33	19,45	1,69	2 650
„ -Land	11,54	13,15	4,57	4,43	10,64	2,27	328
Affoltern	2,78	2,99	3,92	3,59	2,10	1,85	24
Horgen	6,07	4,45	3,92	3,84	3,29	2,02	121
Meilen	8,61	7,50	5,73	4,37	5,60	2,83	176
Hinwil	3,65	2,70	5,85	4,73	1,97	3,24	48
Uster	5,54	6,23	5,42	4,39	5,01	2,31	57
Pfäffikon	4,03	2,92	4,67	4,13	2,08	1,86	19
Winterthur-Stadt	11,27	7,83	4,18	2,75	5,70	0,93	124
„ -Land	4,20	3,39	4,26	4,02	2,14	1,89	20
Andelfingen	5,65	2,55	3,23	2,42	1,70	0,90	14
Bülach	5,68	4,63	3,43	2,91	3,23	1,61	31
Dielsdorf	5,21	4,16	3,64	3,19	3,06	1,81	26
Kanton Zürich	6,59	5,23	4,37	3,65	3,83	1,96	131

a) Ohne Eingemeinde-Vororte. b) Ohne Gewässer und Verkehrswege.

19

**Konjunkturbedingte Handänderungen nach Objekten
im Jahre 1933**

8

Objekte	Anzahl	Fläche ha	Wert- summe 1000 Fr.	Davon entfielen auf Zwangs- verwertungen		
				Anzahl %	Fläche %	Wert- summe %
<i>a) Bebaute Liegenschaften:</i>						
Gebäude mit Gärten	1 309	76,00	85 054	11,8	11,9	11,8
Gebäude mit einzelnen land- wirtschaftl. Grundstücken bis 0,5 ha	238	49,14	7 069	16,0	16,6	14,4
Landwirtschaftsbetriebe . . .	424	2 027,80	16 767	20,3	23,2	18,4
Gebäude mit gewerblichen Lokalitäten	505	171,91	75 125	18,6	20,0	20,1
Total bebaute Liegenschaften	2 476	2 324,85	184 015	15,0	22,5	15,9
<i>b) Unbebaute Liegenschaften:</i>						
Aecker und Wiesen	1 053	279,85	1 442	3,6	4,6	3,0
Rebland	93	7,08	37	1,1	1,6	0,4
Streuland	104	29,45	111	1,9	0,7	0,09
Wald	262	74,18	336	5,0	3,6	2,7
Ungetrennte Kulturarten . .	249	132,65	650	3,2	5,2	3,7
Korporationsanteile	15	24,55	61	6,7	0,8	1,6
Total landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften	1 776	547,76	2 637	3,6	4,2	2,9
Nicht landwirtschaftlich genutz- te Liegenschaften (Bauland)	1 788	210,67	19 392	0,9	2,3	0,9
Total unbebaute Liegenschaften	3 564	758,43	22 029	2,2	3,7	1,1
Total konjunkturbedingte Handänderungen a) + b)	6 040	3 083,28	206 044	7,5	17,9	14,3

**Freihand-Veräußerungen und Zwangsverwertungen von bebauten
Liegenschaften nach Objekten¹ im Jahre 1933**

9

Objekte ²	Anzahl	Fläche ha	Asse- kuranz- wert 1000 Fr.	Wert- summe 1000 Fr.	Fläche pro Hand- ände- rung Aren	Areal- wert ³ Fr./m ²
a) Veräußerungen aus freier Hand						
Gebäude mit Gärten . . .	1 155	66,95	66 085	75 064	5,80	13.41
davon m. verwertbarem Kaufpreis	1 117	64,18	64 888	73 534	5,75	13.47
Gebäude mit einzelnen land- wirtschaftlichen Grund- stücken bis zu 0,5 ha . .	200	40,98	5 232	6 053	20,49	2.00
davon m. verwertbarem Kaufpreis	179	36,61	4 659	5 447	20,45	2.15
Landwirtschaftsbetriebe . .	338	1 556,70	8 495	13 685	460,56	0.33
davon m. verwertbarem Kaufpreis	188	742,81	4 448	6 955	395,11	0.34
Gebäude mit gewerblichen Lokalitäten	411	137,59	45 321	60 014	33,48	10.68
davon m. verwertbarem Kaufpreis	295	52,02	37 872	49 726	17,63	22.79
Total bebaute Grundstücke	2 104	1 802,22	125 133	154 816	85,66	1.65
davon m. verwertbarem Kaufpreis	1 779	895,62	111 867	135 662	50,34	2.66
b) Zwangsverwertungen						
Gebäude mit Gärten . . .	154	9,05	11 361	9 990	5,88	-15.15
davon m. verwertbarem Kaufpreis	153	9,03	11 354	9 983	5,90	- 15.18
Gebäude mit einzelnen land- wirtschaftlichen Grund- stücken bis zu 0,5 ha . .	38	8,16	1 257	1 016	21,47	- 2.95
davon m. verwertbarem Kaufpreis	37	7,74	1 251	1 009	20,92	- 3.13
Landwirtschaftsbetriebe . .	86	471,10	2 500	3 082	547,79	+ 0.12
davon m. verwertbarem Kaufpreis	81	445,38	2 352	2 920	549,85	+ 0.13
Gebäude mit gewerblichen Lokalitäten	94	34,32	15 590	15 111	36,51	- 1.40
davon m. verwertbarem Kaufpreis	87	22,54	14 916	14 568	25,91	- 1.54
Total bebaute Grundstücke	372	522,63	30 708	29 199	140,49	- 0.29
davon m. verwertbarem Kaufpreis	358	484,69	29 873	28 480	135,39	- 0.29
¹ Der verhältnismäßige Anteil der Zwangsverwertungen an den konjunkturbedingten Hand- änderungen ist in Tab. 8 dargestellt. ² Handänderungen „mit verwertbarem Kaufpreis“ sind die Fälle, in denen im Kaufpreis keine Fahrhabe oder keine außerkantonalen Grundstücke mitverrechnet worden sind. ³ Arealwert = $\frac{\text{Wertsumme} - \text{Assekuranzwert}}{\text{Fläche in m}^2}$. Näheres, speziell auch über die negativen Vor- zeichen, siehe Text S. 9.						

Freihand-Veräußerungen und Zwangsverwertungen von
Landwirtschaftsbetrieben nach Bezirken im Jahre 1933

Bezirke	Anzahl	Fläche ha	Assekuranzwert 1000 Fr.	Wertsomme 1000 Fr.	Fläche pro Handänderung ha	Arealwert Fr/m ²
a) Veräußerungen aus freier Hand						
Zürich-Stadt	—	—	—	—	—	—
„ -Land	15	69,61	507	1 120	4,64	0.88
Affoltern	22	113,95	517	981	5,18	0.41
Horgen	33	143,72	768	1 354	4,36	0.41
Meilen	31	115,36	884	1 730	3,72	0.73
Hinwil	71	371,82	1 714	2 701	5,24	0.27
Uster	25	101,21	722	1 084	4,05	0.36
Pfäffikon	26	141,46	585	836	5,44	0.18
Winterthur-Stadt	6	11,04	85	137	1,84	0.47
„ -Land	35	190,51	756	1 276	5,44	0.27
Andelfingen	16	73,90	377	530	4,62	0.21
Bülach	31	106,90	769	924	3,45	0.14
Dielsdorf	27	117,22	811	1 012	4,34	0.17
Kanton Zürich	338	1 556,70	8 495	13 685	4,61	0.33
b) Zwangsverwertungen						
Zürich-Stadt	—	—	—	—	—	—
„ -Land	5	5,85	160	156	1,17	-0.07
Affoltern	5	20,82	104	134	4,06	0.15
Horgen	3	15,08	58	107	5,03	0.32
Meilen	5	26,70	167	248	5,34	0.30
Hinwil	15	115,84	374	559	7,72	0.16
Uster	6	24,87	127	202	4,14	0.30
Pfäffikon	7	51,77	246	276	7,40	0.58
Winterthur-Stadt	2	8,97	86	80	4,48	-0.07
„ -Land	11	59,76	324	391	5,43	0.11
Andelfingen	4	22,22	101	112	5,56	0.05
Bülach	12	60,01	469	446	5,00	-0.04
Dielsdorf	11	59,71	284	371	5,43	0.15
Kanton Zürich	86	471,10	2 500	3 082	5,48	0.12

Freihand-Veräußerungen und Zwangsverwertungen von unbebauten
Liegenschaften nach Objekten im Jahre 1933

11

Objekte	Anzahl	Fläche		Wertsomme	
		total ha	pro Hand- änderung Aren	total 1000 Fr.	Durch- schnitt Fr./m ²
a) Veräußerungen aus freier Hand					
Aecker und Wiesen	1 015	266,84	26,29	1 399	0.52
Rebland	92	6,97	7,58	37	0.53
Streuland	102	29,25	28,68	111	0.38
Wald	249	71,55	28,73	327	0.46
Ungetrennte Kulturarten	241	125,80	52,20	626	0.50
Korporationsanteile	14	24,35	173,93	60	0.25
Landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften, Total	1 713	524,76	30,63	2 560	0.49
Nicht landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften	1 772	205,74	11,61	19 224	9.34
Total unbebaute Liegenschaften	3 485	730,50	20,96	21 784	2.98
b) Zwangsverwertungen					
Aecker und Wiesen	38	13,01	34,24	43	0.33
Rebland	1	0,11	a) 11,00	0	0.13 a)
Streuland	2	0,20	a) 10,00	0	0.05 a)
Wald	13	2,63	20,23	9	0.34
Ungetrennte Kulturarten	8	6,85	85,62	24	0.35
Korporationsanteile	1	0,20	a) 20,00	1	0.50 a)
Landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften, Total	63	23,00	36,51	77	0.33
Nicht landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften	16	4,93	30,81	168	3.41
Total unbebaute Liegenschaften	79	27,93	35,35	245	0.88

a) Keine Durchschnittswerte, da nur 1 (bzw. 2) Zwangsverwertung(en).

**Freihand-Veräußerungen von Aeckern und Wiesen nach Bezirken
im Jahre 1933**

12

Bezirke	Anzahl	Fläche		Wertsumme	
		total ha	pro Hand- änderung Aren	total 1000 Fr.	Durch- schnitt Fr./m ²
Zürich-Stadt	—	—	—	—	—
„ -Land	64	12,05	18,83	86	0.71
Affoltern	82	23,51	28,67	118	0.50
Horgen	3	0,83	27,67	6	0.72
Meilen	15	8,15	54,33	70	0.86
Hinwil	24	7,12	29,67	55	0.77
Uster	131	43,06	32,87	258	0.60
Pfäffikon	83	27,21	32,78	125	0.46
Winterthur-Stadt	25	8,17	32,68	61	0.75
„ -Land	121	30,40	25,12	142	0.47
Andelfingen	96	17,31	18,03	64	0.37
Bülach	192	48,94	25,49	209	0.43
Dielsdorf	179	40,09	22,40	205	0.51
Kanton Zürich	1 015	266,84	26,29	1 399	0.52

**Freihand-Veräußerungen von unbebauten, nicht landwirtschaftlich genutzten
Liegenschaften (Bauland) nach Bezirken im Jahre 1933**

13

Bezirke	Anzahl	Fläche		Wertsumme	
		total ha	pro Hand- änderung Aren	total 1000 Fr.	Durch- schnitt Fr./m ²
Zürich-Stadt	167	24,72	14,80	6 764	27.36
„ -Land	558	63,96	11,46	5 928	9.27
Affoltern	35	2,63	7,51	63	2.40
Horgen	110	9,98	9,07	1 007	10.09
Meilen	173	24,12	13,94	2 135	8.85
Hinwil	47	4,47	9,51	189	4.23
Uster	166	24,67	14,86	946	3.83
Pfäffikon	68	5,74	8,44	241	4.20
Winterthur-Stadt	168	10,29	6,13	819	7.96
„ -Land	53	4,75	8,96	110	2.32
Andelfingen	39	2,91	7,46	82	2.82
Bülach	105	13,55	12,90	434	3.20
Dielsdorf	83	13,95	16,81	506	3.63
Kanton Zürich	1 772	205,74	11,61	19 224	9.34

**Hypothekarische Belastung der im Jahre 1933
aus freier Hand veräußerten bebauten Liegenschaften¹ nach Objekten**

(Kanton Zürich ohne Stadt Zürich)

14

Objekte	Anzahl	Fläche ha	Wert- summe 1000 Fr.	Hypothekarische Be- lastung nach der Handänderung	
				1000 Fr.	in % der Wert- summe
Gebäude mit Gärten . . .	811	46,09	34 309	27 509	80,2
Gebäude m. einzelnen land- wirtschaftlichen Grund- stücken bis zu 0,5 ha .	174	35,57	5 378	4 028	74,9
Landwirtschaftsbetriebe .	185	738,95	6 921	5 224	75,5
Gebäude mit gewerblichen Lokalitäten	91	38,91	6 808	5 236	76,9
Total bebaute Liegenschaften	1 261	859,52	53 416	41 997	78,6

¹ Nur Fälle mit verwertbarem Kaufpreis.

**Hypothekarische Belastung der im Jahre 1933
infolge Zwangsverwertung veräußerten bebauten Liegenschaften¹ nach Objekten**

(Kanton Zürich ohne Stadt Zürich)

15

Objekte	An- zahl	Flä- che ha	Wert- summe 1000 Fr.	Hypothekarische Belastung			
				vor der Handänderung		nach der Handänderung	
				1000 Fr.	in % der Wert- summe	1000 Fr.	in % der Wert- summe
Gebäude mit Gärten . .	111	7,11	6 000	7 519	125,3	5 406	90,1
Gebäude m. einzelnen land- wirtschaftlichen Grund- stücken bis zu 0,5 ha .	34	7,34	933	1 221	130,9	816	87,5
Landwirtschaftsbetriebe .	77	422,37	2 777	3 533	127,2	2 474	89,1
Gebäude mit gewerblichen Lokalitäten	33	19,20	2 164	2 600	120,1	1 946	89,9
Total bebaute Liegenschaften	255	456,02	11 874	14 873	125,3	10 642	89,6

¹ Nur Fälle mit verwertbarem Kaufpreis.

