



Handänderungsstatistik

Datenbeschreibung

Version 1.0
17. August 2018
Max Grütter

Inhalt

Einleitung	2
Zweck des Dokuments	2
Die Handänderungsstatistik	2
Zusätzliche Hinweise	4
Anhang I: Aufbau des Datensatzes	5
Anhang II: Detaillierte Variablenbeschreibung	7
Anhang III: Zentrale Filtervariablen	17

Einleitung

Die Handänderungsstatistik hat im Kanton Zürich eine lange Tradition. Bereits seit dem Jahr 1886 erfasst das Statistische Amt, basierend auf den Handänderungsanzeigen der Grundbuchämter und Notariate, die Flächen und Preise aller gehandelten Immobilien und führt eine Bodenpreisstatistik. Die aktuelle Rechtsgrundlage hierfür ist §85 der Notariatsverordnung: «Zuhanden [...] des Statistischen Amtes des Kantons Zürich [...] erstellen die Notariate aufgrund der Grundbuchakten statistische Meldungen über die Handänderungen».

Seit 1974 liegen die Handänderungsanzeigen als Individualdaten vor und die einzelnen Grundstücke (Parzellen) können den standardisierten Raumplanungszonen in den Gemeinden zugeordnet werden. Zusätzlich werden seit 1997 bei Handänderungen, die neben dem Land auch ein Gebäude umfassen, die Versicherungsnummern der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) aller betroffenen Gebäude geführt. Mit der Einführung des Gebäude- und Wohnungsregisters können zudem über den Eidgenössischen Gebäudeidentifikator (EGID) rückwirkend seit 2007 weitere Informationen zu den Gebäuden mit den Handänderungsdaten verknüpft werden. Seit 1997 sind für alle Transaktionen auch die jeweiligen Grundstücksnummern bekannt, so dass die Grundstücke im jeweils gültigen Zonenplan lokalisiert werden können.

Zweck des Dokuments

Einzeldaten der Handänderungsstatistik können unter bestimmten Voraussetzungen beim Statistischen Amt bezogen werden. Gestützt auf das Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG, LS 170.4) und das kantonale Statistikgesetz (StatG, LS 431.1) können bei einem begründeten Forschungsinteresse für einen festgelegten Zeitraum (höchstens ein Jahr) und einen klar definierten Zweck die Einzeldaten der Handänderungsstatistik (teilweise) zur Verfügung gestellt werden.

Dieses Dokument soll dabei helfen, potenziell Interessierten einen ersten Überblick über die zur Verfügung stehenden Daten zu verschaffen. Es kann somit die Grundlage für einen Antrag auf Datennutzung bilden. Feedbacks zur Verwendbarkeit der Informationen, Verbesserungsvorschläge sowie Korrekturvorschläge sind sehr willkommen: max.gruetter@statistik.ji.zh.ch

Die Handänderungsstatistik

Die Handänderungsstatistik basiert auf den Meldungen der kantonalen Grundbuchämter (Notariate). Im Rahmen des strukturierten Erhebungsprozesses werden die Daten seit 2007 maschinell und sofern nötig manuell geprüft und mit zusätzlichen Informationen aus folgenden Quellen angereichert¹:

- Daten der Gebäudeversicherung Zürich (GVZ)
- Gebäude- und Wohnungsregister Kanton Zürich (GWR)
- Zonenpläne des Kantons Zürich

Zudem liegen Individualdaten für den Zeitraum 1974 bis 2006 vor. Die entsprechenden Transaktionen sind aber in der Regel nicht lokalisierbar, da Grundstücksangaben fehlen und zudem historischen Zonenpläne nicht vorhanden sind.

¹ Eine ausführlichere Beschreibung des Datenaufbereitungsprozesses findet sich in *"Die Handänderungsstatistik – eine Einführung"* (statistik.info 2017/02).

Daten ab 2007

Das vorliegende Dokument bezieht sich auf die Daten ab 2007, die seit Herbst 2016 auf Basis neuer Plausibilisierungsregeln geprüft und angereichert werden. Bei Daten aus dem Zeitraum 2007 bis 2015 wurden einige Fälle neu klassifiziert, so dass es zu Abweichungen von bisher publizierten Angaben kommen kann. Die Neuklassifikation betrifft insbesondere folgende Aspekte:

- Kategorisierung als Landverkauf oder Verkauf einer Immobilie inkl. rückwirkende Anpassungen:
 - Abbruchliegenschaften
 - Grundstücke mit Neben- oder Nichtwohngebäuden
- Zuteilung der Zone der gehandelten Parzellen

Rückwirkende Datenkorrekturen

Abbruchliegenschaften: Kategorisierung als Landverkauf

- Transaktionen von EFH und MFH, bei denen das Gebäude innerhalb von drei Kalenderjahren nach Abschluss des Jahres, in dem ein Verkauf stattgefunden hat, abgebrochen wird, werden rückwirkend als Transaktionen von Wohnbauland klassifiziert.
 - Transaktionen von bebautem Land mit einem Nebengebäude oder einem Nichtwohngebäude, auf denen innerhalb von drei Kalenderjahren nach Verkauf ein Wohngebäude gebaut oder projiziert wird, werden rückwirkend als Transaktionen von Wohnbauland klassifiziert.
- ➔ Dieser Prozess führt rückwirkend bis zum Jahr 2007 zu leicht bereinigten Daten. Ausserdem gelten jeweils die Daten der letzten drei vollständigen Erhebungsjahre sowie des aktuellen Erhebungsjahres als provisorisch.

Bestimmung des Hauptgebäudes

Bei einigen Handänderungen sind mehrere Gebäude (Wohnhaus und separate Garage, Wohnhaus mit separater Werkstatt, Bauernhaus mit Scheune, ...) betroffen. Die eigentliche Handänderungsanzeige enthält jedoch keine Information zum Hauptgebäude. Im Erhebungsprozess werden diese Handänderungen nach einem differenzierten Verfahren plausibilisiert und kategorisiert. Entscheidend ist hierbei die Identifikation des Hauptgebäudes, dem anschliessend die gesamte Transaktion (und auch der Kaufpreis) zugeordnet wird. Ein detaillierter Überblick über die Zuordnung ist dem Anhang zu diesem Memo zu entnehmen.

➔ Dieser Prozess führt rückwirkend bis zum Jahr 2007 zu leicht bereinigten Daten.

Zuteilung der Zone der gehandelten Parzellen

Die Zone einer Handänderung wird über die Hauptparzelle zugeordnet. Liegt diese in verschiedenen Zonen, wird die Zone gewählt, die den grössten Flächenanteil ausmacht.

Auswirkungen der rückwirkenden Datenkorrekturen

Die oben skizzierte rückwirkende Interpretation von Gebäudeverkäufen als Verkäufe von Wohnbauland hat zur Folge, dass die Daten aus den letzten drei abgeschlossenen Jahren sowie dem laufenden Jahr provisorisch sind. Es ist daher möglich, dass die Anzahl der Transaktionen von Wohngebäuden rückwirkend noch nach unten und die Anzahl der Transaktionen von Wohnbauland nach oben korrigiert werden. Dies kann auch Auswirkungen auf die publizierten Preise (Median, Durchschnitt und Quantile) haben.



Definitive Daten

Mit Abschluss eines Erhebungsjahres werden die Daten aus dem Erhebungsjahr -3 letztmals neu anschliessend als definitiv kategorisiert.

Zusätzliche Hinweise

Die Variablen zur Geolokalisation der Liegenschaften (gkode & gkodn) werden bisher nur bei Immobilientransaktionen und nicht bei Transaktionen von Bauland ergänzt. Hierfür werden die gehandelten Gebäude mit Hilfe des eidgenössischen Gebäudeidentifikators (EGID) mit dem Gebäude und Wohnungsregister verknüpft.

Eine Verknüpfung der Daten mit den harmonisierten Zonenplänen des Kantons (auf Basis der Grundstücksnummer) ist geplant.

Anhang I: Aufbau des Datensatzes

Die Handänderungsstatistik verfügt über mehr als 40 Variablen. Neben Allgemeinen Variablen sowie Variablen zum gehandelten Grundstück und Gebäude sind auch Angaben zu den Erwerbern und Veräusserern vorhanden. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die vorhandenen Informationen.

Datenschutz

Informationen, die einem hohen Schutzniveau unterliegen, können nur zur Verfügung gestellt werden, wenn diese für die relevante Forschungsfrage unabdingbar sind. Dies wird im Einzelfall geprüft und entschieden. Ausserdem wird je Einzelfall entschieden, ob die Kombination der ausgewählten Variablen aus Datenschutzsicht unproblematisch ist.

	Variablenname	Beschreibung	Schutzniveau
Allgemeine Variablen	s_id	ID der Handänderung (anonymisiert)	normal
	s_j_erhjahr	Erhebungsjahr	normal
	bfs_akt	Aktuelle BFS-Nummer (Fusionen berücksichtigt)	normal
	gvzqu	Quartierangaben für Zürich und Winterthur	normal
	c_arthandae	Art der Handänderung (1=Kauf)	normal
	c_artlieg	Art der Liegenschaft (1=Land, 7 = Wohngeb, 9 =STW)	normal
	grundkat	Grundkategorie Text zu gk_id_fk	normal
	n_preis_5	Preis (statistisch verfemdet (+/- 5%))	normal
	n_preis	Preis	hoch
Grundstück	parznr	Grundstücksnummer	hoch
	land_neu	Abbruchliegenschaftn (0 = unbeb. Land, 1 = Abbruch, 2 = Nebegeb., 3 = Nichtwohngeb.)	normal
	c_zone	Bauzone einfach (1=W1/W2, 11= W3+, 3 = Mischzone, 2 = Gewerbe usw.)	normal
	n_qmareal_kat	Fläche des Grundstücks in Kategorien á 100qm	normal
	n_qmareal	Fläche des Grundstücks in qm	hoch
	n_preis_qm_5	Quadratmeterpreis des Grundstücks (statistisch verfremdet (+/- 5%))	normal
	n_preis_qm	Quadratmeterpreis des Grundstücks	hoch
	gkode	Landeskoordinate des Grundstücks Ost – West (LK95)	hoch
gkodn	Landeskoordinate des Grundstücks Nord - Süd (LK95)	hoch	
Gebäude	c_efh	Einfamilienhaus (1 = EFH, 2 = MFH, 0 = andere)	normal
	gbauj	Baujahr	normal
	n_zimmer	Anzahl Zimmer	normal
	n_qmwhg	Wohnfläche	normal
	egid	EGID des Hauptgebäudes	hoch
	gvznr	Versicherungsnummer der GVZ	hoch
technische Variablen	valid	Flag, ob Variable gültig (1= gültig)	normal
	valid_land	Flag für auswertbares Land (1 = Land, 2 = Land im STW, 6 = Friedhof)	normal
	weight	Gewicht für mehrere Verkäufer eines Grundstücks im STW (valid_land in (0, 2)	normal



Erwerber	c_erw	Art des Erwerbers	hoch
	erw_c_gesch	Geschlecht des Erwerbers	hoch
	erw_c_natn	Nationalität des Erwerbers (vereinfacht): 0 & 100 = Schweiz	hoch
	erw_c_natstaat	Nationalität des Erwerbers: 0 & 100 = Schweiz	hoch
	erw_j_geburt	Geburtsjahr des Erwerbers	hoch
Veräusserer	c_verk	Art des Veräusserers	hoch
	verk_c_natn	Nationalität des Veräusserers (vereinfacht): 0 & 100 = Schweiz	hoch
	verk_c_natstaat	Nationalität des Veräusserers: 0 & 100 = Schweiz	hoch
	c_erschl	Flag, ob Grundstück erschlossen ist (bis 2007)	normal
	bfs_orig	Original BFS-Nummer (vor der Fusion)	normal
	dat_orig	Ursprüngliches Erfassungsdatum	normal
	art_orig	Ursprüngliche Art der Liegenschaft	normal
	d_erfassung	Datum der Erfassung	normal
	refreshed	Datum des letzten DB-Updates	normal
definitiv	0 = nicht definitiv, 1 = Datenrevision ist abgeschlossen	normal	

Eine detaillierte Beschreibung der vorhandenen Variablen findet sich im Anhang II.



Anhang II: Detaillierte Variablenbeschreibung

Allgemeine Variablen

S_ID – Identifikationsnummer der Transaktion**Spezifikation:** [NNN'NNN]**Merkmal:** -**Anmerkung:** Fortlaufende eindeutige Identifikationsnummer für die Zeit bis 2006 und ab 2007, d.h. die S_ID ist nicht eindeutig über den ganzen Datenbestand.
Erfasst seit 1974**S_J_ERJAHR – Erhebungsjahr****Spezifikation:** Gültige Jahreszahl [JJJJ]**Merkmal:****Anmerkung:** basiert auf ha_anzeige.ha_art
Erfasst seit 1974**BFS_AKT – aktuelle BFS-Nummer****Spezifikation:** [NNN]**Merkmal:** -**Anmerkung:** bildet die BFS Zuteilung (Gemeindenname) zum gegenwärtigen Zeitpunkt ab im Gegensatz zur Variablen BFS_ORIG, welche die BFS Nr. zum Zeitpunkt der Transaktion ausweist.
Erfasst seit 1974**GVZQU – Quartiernummern Winterthur und Zürich****Spezifikation:** [NNN]**Merkmal:****Winterthur**

232: Mattenbach

233: Oberwinterthur

234: Seen

235: Töss

236: Veltheim

237: Altstadt

238: Wülflingen

Zürich

261: Affoltern

262: Albisrieden

263: Altstetten

264: Aussersihl

265: Enge

266: Fluntern

267: Hirslanden

268: Höngg

269: Hottingen

270: Leimbach

271: Oberstrass

272: Oerlikon

273: Riesbach

274: Schwamendingen

275: Seebach

276: Unterstrass



277: Wiedikon
278: Wipkingen
279: Witikon
280: Wollishofen
281: Altstadt
283: Industrie

Anmerkung: Erfasst seit 2007, abgeleitet aufgrund des Kataster-Präfixes

C_ARTHANDAE – Art der Handänderung

Spezifikation: [1 – 9]

Merkmal: 1: Kaufgeschäft
2: Zwangsverwertung, Konkurs
3: Enteignung
4: Tauschgeschäft
5: Erbschaft
6: Abtretung
7: Abtretung
9: sonstige

Anmerkung: Erfasst seit 1974

C_ARTLIEG – Art der Liegenschaft

Spezifikation: [1 – 97]

Merkmal: 1: unbebautes Land
2: Wald
3: Reben
4: bis 2006: Landwirtschaftlicher Betrieb, klein (bis 10 ha),
ab 2007 Landwirtschaft
5: bis 2006: Landwirtschaftlicher Betrieb, mittel (>10 ha bis 20 ha)
6: bis 2006: Landwirtschaftlicher Betrieb, gross (> 20 ha)
7: Wohngebäude
8: Gewerbe-/Industriegebäude
9: Stockwerkeigentum
10: keine Angabe, nicht zuteilbar
78: Wohngebäude mit Gewerberaum
81: Nebengebäude
91: Stockwerkeigentum Zusatzräume (Garage, Bastelraum)
92: Gewerbliches Stockwerkeigentum
89: Unbekanntes Gebäude (ab 2007: in GVZ nicht auffindbar)
97: Baurecht mit und ohne Wertangabe

Anmerkung: Erfasst seit 1974

GRUNDKAT – Liegenschaftskategorie

Spezifikation: Alphanumerisch

Merkmal: 11 LUN: Unbebautes Land
12 LGE: nur Landanteil (Gebäude)
13 LST: nur Landanteil (StwEigentum)
16 LLA: Landwirtschaftsland
17 LRE: Rebland
18 LWA: Wald
30 UBG: unbekanntes Gebäude
31 EFH: Einfamilienhaus
310 EFH RW KL: EFH (reines Wohnen klein)
311 EFH RW GR: EFH (reines Wohnen gross)



312 EFH MI: EFH (Mischnutzung)
313 EFH LW: EFH (landwirtschaftliche Nutzung)
32 MFH: Mehrfamilienhaus
320 MFH RW: MFH (reines Wohnen)
321 MFH RWU: MFH (reines Wohnen urban)
322 MFH MI: MFH (Mischnutzung)
323 MFH MIU: MFH (Mischnutzung urban)
324 MFH LW: MFH (landwirtschaftliche Nutzung)
33 AWH: Anderes Wohnhaus
34 UWG: Unbekanntes Wohngebäude
35 NWG: Nichtwohngebäude
36 NEG: Nebengebäude
38 NGM: NO GWR MATCH
39 NGG: nicht gefundenes Gebäude
70 STO: StwEigentum ohne Zimmerzahl
71 STZ: StwEigentum mit Zimmerzahl
72 STL: StwEigentum Loft
75 STU: StwEigentum unbekannt
77 STG: StwEigentum gewerblich
80 MIT: Miteigentum
90 SDR: Selbständiges+dauerndes Recht
91 KTR: Korporationsteilrecht

Anmerkung: Erfasst seit 2007

N_PREIS_5 – Transaktionspreis (statistisch verfemdet (+/- 5%))

Spezifikation: [NNN'NNN'NNN]

Merkmal: -

Anmerkung: Preis der gesamten Liegenschaft in CHF. Bei Handänderungen mit mehreren Parzellen oder Gebäuden bezieht sich der Preis auf alle betroffenen Objekte. Die Preisangabe wurde mit einer Zufallszahl so verfremdet, das der tatsächliche Preis in einer Spanne von +/- 5% des ausgewiesenen Preises liegt.
Erfasst seit 1974

N_PREIS – Transaktionspreis

Spezifikation: [NNN'NNN'NNN]

Merkmal: -

Anmerkung: Preis der gesamten Liegenschaft in CHF. Bei Handänderungen mit mehreren Parzellen oder Gebäuden bezieht sich der Preis auf alle betroffenen Objekte.
Erfasst seit 1974

Angaben zum Grundstück

PARZNR – Nummer der betroffenen Hauptparzelle

Spezifikation: Alphanumerisch, gemeindespezifisch

Merkmal: -

Anmerkung: Erfasst seit 1997
Alphanumerische Angaben für Zürich, Winterthur und Uster. Achtung: Nr. ohne Präfix, d.h. in Uster, Winterthur und Zürich sind die Parznr nicht eindeutig.
In Zürich und Winterthur können über die ersten beiden Stellen die Stadtkreise ermittelt werden

**LAND_NEU – Abbruchliegenschaft****Spezifikation:** [0 – 3]**Merkmal:** 0: Keine Abbruchliegenschaft

1: Abbruchliegenschaft aufgrund eines Abbruches

2: Abbruchliegenschaft: Parzelle mit Nebengebäude (ab 2007)

3: Abbruchliegenschaft: Parzelle mit Nichtwohngebäude (ab 2007)

Anmerkung: Basiert auf gk_id_fk und Abruch-/Neubauinformationen aus Handänderungen mit EN>0 werden in GK_ID_FK_neu als 6 bzw. in der Grundkategorie als 11 (unbebautes Land) kodiert
Erfasst seit 1998**C_ZONE – Bauzone der Parzelle (aggregiert)****Spezifikation:** [1 – 9]**Merkmal:** 0: unbekannt

1: EFH-Zonen (W1/W2), bis 1991 inkl. W3+

2: Gewerbe- und Industriebauland

3: Mischzonen

4: Übriges Gemeindegebiet

5: Wald

6: Landwirtschaftszone, ab 1995

7: Reservezone, ab 1995

8: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ab 1995

9: Freihaltezone, ab 1995

11: MFH-Zonen (W3 u.m.), ab 1992

Anmerkung: Basiert auf der Zonenangabe der Handänderung
Erfasst seit 1974**N_QMAREAL_kat – Fläche in Quadratmeter (in Kategorien á 100qm)****Spezifikation:** [N'NNN'NNN]**Merkmal:** -**Anmerkung:** Fläche aller Parzellen einer Handänderung in Kategorien á 100 Quadratmetern. Basiert auf den Angaben aus der Handänderungsanzeige. Dieser Wert ist bei Stockwerkeigentum nicht vorhanden.
Erfasst seit 1974**N_QMAREAL – Fläche in Quadratmeter****Spezifikation:** [N'NNN'NNN]**Merkmal:** -**Anmerkung:** Fläche aller Parzellen einer Handänderung in Quadratmetern. Basiert auf den Angaben aus der Handänderungsanzeige. Dieser Wert ist bei Stockwerkeigentum nicht vorhanden.
Erfasst seit 1974**N_PREIS_QM_5 – Preis je Quadratmeter (statistisch verfremdet (+/- 5%))****Spezifikation:** [N'NNN'NNN]**Merkmal:** -**Anmerkung:** Preis einer Transaktion je Quadratmeter Grundfläche. Die Preisangabe wurde mit einer Zufallszahl so verfremdet, dass der tatsächliche Preis in einer Spanne von +/- 5% des ausgewiesenen Preises liegt. Die Korrektur entspricht der Korrektur in der Angaben N_PREIS_5. Dieser Wert ist nur bei Bauland vorhanden.
Erfasst seit 1974

**N_PREIS_QM – Preis je Quadratmeter****Spezifikation:** [N'NNN'NNN]**Merkmal:** -**Anmerkung:** Preis einer Transaktion je Quadratmeter Grundfläche. Dieser Wert ist nur bei Bauland vorhanden.
Erfasst seit 1974**GKODE – Landeskoordinate Ost-West (LK95)****Spezifikation:** [NNNNNNN.NNN]**Merkmal:** -**Anmerkung:** Östliche Geokoordinate des Hauptgebäudes einer Transaktion. Nur Erfasst bei Transaktionen mit Wohnimmobilien
Erfasst seit 2007**GKODN – Landeskoordinate Nord-Süd (LK95)****Spezifikation:** [NNNNNNN.NNN]**Merkmal:** -**Anmerkung:** Nördliche Geokoordinate des Hauptgebäudes einer Transaktion. Nur Erfasst bei Transaktionen mit Wohnimmobilien
Erfasst seit 2007

Angaben zum Gebäude

EGID – Eidg. Gebäudeidentifikationsnummer**Spezifikation:** [NNN'NNN'NNN]**Merkmal:** -**Anmerkung:** Eindeutiger Gebäudeidentifikator. Wird benötigt, um weitere Eigenschaften eines Gebäudes aus den GWR-Daten zu verknüpfen. Ist nur bei Gebäuden mit Wohnnutzung zuverlässig vorhanden. Die Abgrenzung zu einem Gebäude gemäss GVZ ist nicht eindeutig.
Erfasst seit 2007**GVZNR – Gebäudenummer der Zürcher Gebäudeversicherer****Spezifikation:** [NN'NNN'NNN]**Merkmal:** -**Anmerkung:** Wird benötigt, um weitere Eigenschaften eines Gebäudes aus den GVZ-Daten zu verknüpfen. Ist bei allen versicherten Gebäuden im Kanton Zürich vorhanden (In der Regel liegt die untere Grenze des Versicherungswerts bei ca. 50'000 CHF). Ein Gebäude gemäss GVZ-Definition endet an einer Brandschutzmauer. Dies bedeutet, dass eine GVZ-Nummer mehrere GWR-Gebäude umfassen kann.
Erfasst seit 1997, Ausnahme: Stadt Zürich fehlt und Winterthur nicht brauchbar, weil die ersten drei Ziffern und auch die Quartierzuteilung fehlen.**C_EFH – FLAG-Variable für EFH und MFH****Spezifikation:** [0, 1, 2]**Merkmal:** 0: nicht bekannt oder nicht relevant (muss in Kombination mit C_ARTLIEG 7 klassifiziert werden)
1: Einfamilienhaus
2: Mehrfamilienhaus



Anmerkung: Basiert auf gk_id_fk,
Erfasst seit 1990, Inhalt 1974-1985 unbekannt

GBAUJ – Gebäudebaujahr

Spezifikation: Gültige Jahreszahl [JJJJ]

Merkmal: -

Anmerkung: Basiert auf gk_id_fk und Abriss-/Neubauinformationen.
Handänderungen mit EN>0 werden in GK_ID_FK_neu als 6 bzw. in der Grundkategorie als 11 (unbebautes Land) kodiert
Erfasst seit 1998

N_Zimmer – Anzahl Zimmer

Spezifikation: [NN]

Merkmal: -

Anmerkung: Anzahl Zimmer. Die Daten stammen aus zwei Quellen: Beim EFH ist die Quelle das GWR, bei STW die Handänderungsanzeige. Bei etwa der Hälfte der STW (vor allem Neubauten) ist die Zimmerzahl nicht bekannt.
Erfasst seit 1974

Technische Variablen

VALID – Gültigkeitsflag

Spezifikation: [0, 1]

Merkmal: 0: ungültige Transaktion
1: gültige Transaktion

Anmerkung: Erfasst seit 1974

VALID_LAND – Gültigkeitsflag bei Landtransaktionen

Spezifikation: [0 – 3]

Merkmal: 0: zusätzliche Transaktionen bei «Land im Stockwerkeigentum» (ab 2007)
1: gültige Transaktion von Land
2: gültige Transaktion von Land im Stockwerkeigentum (ab 2007)
6: Friedhof «Hohe Promenade» in Zürich (ab 2007)

Anmerkung: Bei Transaktionen von Land im Stockwerkeigentum werden mehrere Teile einer Parzelle zu sehr ähnlichen Preisen gehandelt. Bei der Berechnung von Mittelwerten und Quantilen können diese die Werte verzerren. Daher wird je Sammeltransaktion eine Transaktion mit einem mittleren Preis als «gültig» geflaggt. Bei der Berechnung der gesamten Anzahl Transaktionen oder der Transaktionssumme sollten diese Transaktionen berücksichtigt werden.
Erfasst seit 1974

WEIGHT – Gewichtungsfaktor bei multiplen Transaktionen

Spezifikation: [N,NN]

Merkmal: -

Anmerkung: Der Gewichtungsfaktor beschreibt den Anteil «gültiger Transaktion von Land im Stockwerkeigentum» an allen Transaktionen mit multiplen Käufern. Er wird benötigt, wenn gewichtete Preisangaben berechnet werden sollen.
Erfasst seit 2007, vor 2007 per Default Wert=1.



Angaben zu Erwerber / Veräusserer

C_ERW – Erwerbtyp**Spezifikation:** [NN]**Merkmal:**

- 0: fehlt
- 11: Landwirtschaftliche Einzelperson/Ehepaar
- 12: Landwirtschaftliche einfache Gesellschaft, Erbengemeinschaft
- 13: Landwirtschaftliche Genossenschaft
- 31: Nichtlandwirtschaftliche Einzelperson
- 32: Nichtlandwirtschaftliches Ehepaar
- 33: Nichtlandwirtschaftliche einfache Gesellschaft, Erbengemeinschaft
- 41: Nichtlandwirtschaftliche Einzelperson mit Bauberuf
- 42: Nichtlandwirtschaftliche einfache Gesellschaft, mit mindestens 1 Gesellschafter mit Bauberuf
- 61: Wohn- und Baugenossenschaft
- 62: Verein, Stiftung, Korporation
- 71: GmbH, Kommanditgesellschaft, Kollektivgesellschaft, Genossenschaft
- 72: Aktiengesellschaft
- 73: Versicherung
- 74: Bank
- 75: Pensionskasse
- 81: Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband
- 82: Stadt Zürich (inkl. Zweckverbände und Anstalten)
- 83: Kirchgemeinde
- 84: Kanton Zürich (inkl. Uni)
- 85: Bund (inkl. eidg. Anstalten, ETH, SUVA, EMPA)
- 89: Übrige (ausserkantonale, internationale)

Anmerkung: Erfasst seit 1974**ERW_C_GESCH – Geschlecht des Erwerbers****Spezifikation:** [0,1,2,3]**Merkmal:** 0: nicht eindeutig definiert (bis 2006)

1: Mann

2: Frau

3: nicht eindeutig definiert (bis 2006)

Anmerkung: Geschlecht des Erwerbers. Ab 2007 wird bei zwei (oder mehreren) Erwerbern das Geschlecht der älteren Person verwendet.

Erfasst seit 1990

ERW_C_NATN – Nationalität des Erwerbers (vereinfacht)**Spezifikation:** [NNN]**Merkmal:**

0: Schweiz

100: Schweiz

207: Deutschland

212: Frankreich

218: Italien

222: Liechtenstein

229: Österreich

299: übriges Europa

997: übrige Länder



Anmerkung: Bei zwei (oder mehreren) Erwerbern wird die Nationalität der älteren Person verwendet.
Erfasst seit 1974, Keine Angaben 1986 – 1992 und 1996/97

ERW_C_NATSTAAT – Nationalität des Erwerbers

Spezifikation: [NNN]

Merkmal: Gemäss Ländercode des BFS

Anmerkung: Bei zwei (oder mehreren) Erwerbern wird die Nationalität der älteren Person verwendet.
Erfasst seit 1998

ERW_J_GEBURT – Geburtsjahrgang des Erwerbers

Spezifikation: Gültige Jahreszahl [JJJJ]

Merkmal:

Anmerkung: Bei zwei (oder mehreren) Erwerbern wird die Jahrgang der älteren Person verwendet.
Erfasst seit 1974

C_VERK – Veräusserertyp

Spezifikation: [NN]

Merkmal: 0: fehlt
11: Landwirtschaftliche Einzelperson/Ehepaar
12: Landwirtschaftliche einfache Gesellschaft, Erbgemeinschaft
13: Landwirtschaftliche Genossenschaft
31: Nichtlandwirtschaftliche Einzelperson
32: Nichtlandwirtschaftliches Ehepaar
33: Nichtlandwirtschaftliche einfache Gesellschaft, Erbgemeinschaft
41: Nichtlandwirtschaftliche Einzelperson mit Bauberuf
42: Nichtlandwirtschaftliche einfache Gesellschaft, mit mindestens 1 Gesellschafter mit Bauberuf
61: Wohn- und Baugenossenschaft
62: Verein, Stiftung, Korporation
71: Gmbh, Kommanditgesellschaft, Kollektivgesellschaft, Genossenschaft
72: Aktiengesellschaft
73: Versicherung
74: Bank
75: Pensionskasse
81: Politische-, Zivil-, Schulgemeinde inkl. Schulzweckverband
82: Stadt Zürich (inkl. Zweckverbände und Anstalten)
83: Kirchgemeinde
84: Kanton Zürich (inkl. Uni)
85: Bund (inkl. eidg. Anstalten, ETH, SUVA, EMPA)
89: Übrige (ausserkantonale, internationale)

Anmerkung: Erfasst seit 1974

VERK_C_NATN – Nationalität des Veräusserers (vereinfacht)

Spezifikation: [NNN]

Merkmal: 0: Schweiz
100: Schweiz
207: Deutschland
212: Frankreich
218: Italien



222: Liechtenstein
229: Österreich
299: übriges Europa
997: übrige Länder

Anmerkung: Bei zwei (oder mehreren) Veräusserern wird die Nationalität der älteren Person verwendet.
Erfasst seit 2000

VERK_C_NATSTAAT – Nationalität des Veräusserers

Spezifikation: [NNN]

Merkmal: Gemäss Ländercode des BFS

Anmerkung: Bei zwei (oder mehreren) Veräusserern wird die Nationalität der älteren Person verwendet.
Erfasst seit 2000

Sonstige Angaben

GK_ID_FK_ORIG – Ursprüngliche Grundstücks-ID

Spezifikation: [1 - 32]

Merkmal:

- 1: unbekanntes Gebäude
- 2: StwEigentum unbekannt
- 3: Landwirtschaftsland
- 4: Rebland
- 5: Wald
- 6: Unbebautes Land
- 7: nur Landanteil (Gebäude)
- 8: Einfamilienhaus
- 9: Mehrfamilienhaus
- 10: Anderes Wohnhaus
- 11: Unbekanntes Wohngebäude
- 12: Nichtwohngebäude
- 13: Nebengebäude
- 14: gefundenes Gebäude
- 15: nur Landanteil (StwEigentum)
- 16: StwEigentum mit Zimmerzahl
- 17: StwEigentum Loft
- 18: StwEigentum gewerblich
- 19: StwEigentum ohne Zimmerzahl
- 20: Miteigentum
- 21: Selbständiges+dauerndes Recht
- 22: EFH (reines Wohnen klein)
- 23: EFH (reines Wohnen gross)
- 24: EFH (Mischnutzung)
- 25: EFH (landwirtschaftliche Nutzung)
- 26: MFH (reines Wohnen)
- 27: MFH (reines Wohnen urban)
- 28: MFH (Mischnutzung)
- 29: MFH (Mischnutzung urban)
- 30: MFH (landwirtschaftliche Nutzung)
- 31: NGM NO GWR MATCH



Anmerkung: 32: KTR Korporationsteilrecht
Entspricht GK_ID_FK
Originalinformationen vor der Neuklassifikation hinsichtlich Ersatzneubauten.
Erfasst seit 2007

BFS_ORIG – Ursprüngliche BFS-Nummer

Spezifikation: [NNN]

Merkmal: -

Anmerkung: BFS-Nummer zum Zeitpunkt der Erhebung. Weicht im Falle von Gemeindefusionen von der gültigen BFS-Nummer ab.
Erfasst seit 1974

DAT_ORIG – Ursprüngliche Erfassungsdatum

Spezifikation:

Merkmal: -

Anmerkung: Erfasst seit 1974, Datum des Grundbucheintrages.

ART_ORIG – Ursprüngliche Grundkategorie der Handänderung

Spezifikation:

Merkmal: -

Anmerkung: Erfasst seit 1974, bei rückwirkender Veränderung einer Handänderung zu Bauland ist hier die urspr. Kategorisierung der Handänderung zu sehen.

C_ERSCHL – FLAG «Grundstück ist erschlossen»

Spezifikation: [N]

Merkmal: 0: unbekannt/nicht erfasst
1: erschlossen
2: nicht erschlossen
3: teilweise erschlossen
9: nicht ausgewertet

Anmerkung: Erfasst 1974 – 2006, ab 2007 mit Wert 9 codiert (zum Teil ist die Information auf der Handänderung vorhanden).

D_ERFASSUNG – Datum der Erfassung

Spezifikation: [TT.MM.JJJJ]

Merkmal: -

Anmerkung: Datum des Grundbucheintrages. Bei rückwirkender Veränderung einer Handänderung zu Bauland ist hier die urspr. Eintragsdatum der Handänderung ersichtlich.
Erfasst seit 1974

Anhang III: Zentrale Filtervariablen

Für die korrekte Abfrage eines Datensatz ist es wichtig, die zentralen Filtervariablen richtig zu setzen. In der folgenden Tabelle werden diese Variablen aufgelistet und ihre Rolle kurz beschrieben. In der Spalte «Wert» sind nur die relevanten Werte angegeben. Eine Liste mit allen Werten findet sich im Variablenbeschrieb.

Variable	Wert	Bedeutung	Wann verwenden
land_neu	0	Unbebautes Land (ohne Ersatzneubauten)	Auswertungen zu Wohnbauland
	1	Abbruchliegenschaft (nur Abbruchliegenschaft)	
	2	Abbruchliegenschaft (nur mit Nebengebäude)	
	3	Abbruchliegenschaft (nur mit Nichtwohngebäude)	
c_arthandae	1	Nur Freihandverkäufe	Bei Freihandverkäufen
c_artlieg	1	Unbebautes Land (inkl. Ersatzneubauten)	Wohnbauland
	7	Wohngebäude	EFH und MFH, Differenzierung durch C_EFH möglich
	9	Stockwerkeigentum	Stockwerkeigentum
c_zone	1,3,11	Wohnbauland	Nur bei Auswertungen zu Wohnbauland verwenden
C_erschl	1	Erschlossenes Land, nur bei Abfragen vor 2007 nötig, bei Wohnbauland zusätzliche Einschränkung für die Zonen 1,3,11 berücksichtigen	
Valid_land	1,2	Gültige Transaktionen von Land	Auswertungen zu Wohnbauland
	0	zusätzliche Transaktionen bei «Land im Stockwerkeigentum»	Auswertungen zu Wohnbauland, falls Anzahl Transaktionen relevant. Bei statistischen Werten muss zusätzlich die Variable «Weight» verwendet werden.