

# **Immo Dorado Zürich West – Bilanz 2013**

INURA Zürich Institut, Dr. Philipp Klaus

Vorwort	5
Executive Summary	7
<b>1 Einleitung</b>	<b>13</b>
1.1 Auftrag und Zielsetzung	13
1.2 Zürich West	14
1.3 Untersuchte Areale und Projekte	16
1.4 Nicht einbezogene Areale und Projekte	17
<b>2 Zur Planungsgeschichte in Zürich West</b>	<b>20</b>
<b>3 Areal- und Projektbeschriebe</b>	<b>25</b>
3.1 Maag-Areal Plus	25
3.2 Toni-Areal	29
3.3 Hardturmpark-Areal	29
3.4 Löwenbräu-Areal	30
<b>4 Entwicklung von Wohnraum und Bevölkerung in Zürich West</b>	<b>31</b>
4.1 Bevölkerungsentwicklung	31
4.2 Wohnungsangebot und –belegung in den untersuchten Arealen	32
4.3 Wohnungspreise	33
4.4 Zweitwohnungen	33
4.5 Zielgruppen	33
4.6 Versorgung und Verkehr	34
<b>5 Die Immobilien-Unternehmen</b>	<b>35</b>
<b>6 Mehrwert, Gewinne und Steuern</b>	<b>41</b>
6.1 Bodenpreise	41
6.2 Wertzuwachs, Renditen und Verkaufsgewinne	42
6.3 Unternehmens- und Grundstückgewinnsteuern	44
6.4 Steuerfreie Ausschüttungen an die Aktionäre	45
6.5 Entschädigungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	46
<b>7 Öffentlichen Hand und Private</b>	<b>47</b>
7.1 Infrastrukturausgaben der öffentlichen Hand	47
7.2 Akteure in Zürich West: öffentliche Hand und Private	49
7.3 Vermarktung eigener und fremder Leistungen	51
<b>8 Literatur</b>	<b>56</b>
<b>9 Glossar</b>	<b>57</b>
Anhang	58
Impressum	68