

Immo Dorado Zürich West – Bilanz 2013

INURA Zürich Institut, Dr. Philipp Klaus

Vorwort	5
Executive Summary	7
1 Einleitung	13
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
2 Zur Planungsgeschichte in Zürich West	20
3 Areal- und Projektbeschriebe	25
3.1 Maag-Areal Plus	25
3.2 Toni-Areal	29
3.3 Hardturmpark-Areal	29
3.4 Löwenbräu-Areal	30
4 Entwicklung von Wohnraum und Bevölkerung in Zürich West	31
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
5 Die Immobilien-Unternehmen	35
6 Mehrwert, Gewinne und Steuern	41
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
7 Öffentlichen Hand und Private	47
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
8 Literatur	56
9 Glossar	57
Anhang	58
Impressum	68