

Leerflächenzählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2002

- Allgemeines und Erhebungsmethode
- Gesamtstädtische Ergebnisse
- Nettojahresmietpreise der leer stehenden Flächen
- Ergebnisse nach Stadtquartieren

Inhaltsverzeichnis

Leerflächenzählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2002

Zusammenfassung	1
Allgemeines und Erhebungsmethode	1
Gesamtstädtische Ergebnisse	2
Nettojahresmietpreise der leer stehenden Flächen	4
Ergebnisse nach Stadtquartieren	8
Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten	13

Allgemeiner Hinweis

Unter dem Titel <ANALYSEN> erscheinen jährlich acht bis zehn Berichte, herausgegeben von Statistik Stadt Zürich. Sie beinhalten Kommentare zu neuen statistischen Erhebungen und Ergebnissen, informieren über das Jahresgeschehen in den statistischen Sachgebieten Bevölkerung, Wohnungsbau, Hotellerie u.a. oder analysieren aktuelle statistische Themen.

Der Abonnementspreis beträgt Fr. 45.–, einschliesslich das Jahrbuch "Statistik Stadt Zürich" Fr. 80.–. Einzelne Berichte kosten Fr. 10.–, einzelne INFOS Fr. 5.–.

ISSN 1013-5847

Redaktion und Administration:

Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
E-mail: statistik@stat.stzh.ch
www.statistik-stadt-zuerich.info

Telefon 01 250 48 00
Telefax 01 250 48 29

Leerflächenzählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2002

Erstmals seit 1996 Wiederanstieg des Leerflächenbestandes

Am 1. Juni 2002 ermittelte die Leerflächenzählung in Zürich insgesamt 130'248 m² leere Flächen. Dies entspricht einer Erhöhung um rund 9'900 m² oder 8,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Leerflächenquote stieg von 1,11 auf 1,19. Stark ins Gewicht fiel die Zunahme des Leerbestandes bei den Flächen für Büros/Praxen (27'424 m² oder +51,0%). Für andere Nutzungen war nur bei den Verkaufsflächen die Tendenz ebenfalls steigend (+59,6%). In den Bereichen Produktion und Verkauf liegt die Leerflächenziffer immer noch unter der Grenze von 0,5 bis 2,0, die allgemein für einen gut funktionierenden Markt als angemessen angesehen wird.

Über sechs Zehntel der leer stehenden Flächen (62,4%) entfallen auf Büros/Praxen (2000: 44,7%), und ein Viertel (24,7%) auf Lager/Archiv (Vorjahr: 32,5%). Überproportional häufig leer waren die Flächen, die nach dem 1. Januar 2001 fertig gestellt wurden (2001: 2,09%; 2002: 6,61%).

Die geforderten Preise für Büros/Praxen sind gegenüber dem Stand im letzten Jahr praktisch gleich geblieben; am teuersten sind die Flächen, die sich in Kernzonen und häufig gleichzeitig vor 1951 erstellt wurden. Diese Konstellation findet man am ehesten im Kreis 1 – solche Flächen sind auch am seltensten leer. Bei den Flächen für Lager/Archiv ist eine leicht steigende Tendenz feststellbar.

Allgemeines und Erhebungsmethode

1994 wurde die seit längerer Zeit bestehende Leerwohnungszählung um die Leerflächenzählung erweitert. Diese Zählung wurde eingeführt, um die wirtschaftliche Entwicklung im Sinne der Konjunkturforschung zu verfolgen. Die Erfahrung aus eigenen Erhebungen in den Jahren 1988 und 1989

sowie die regelmässigen Veröffentlichungen von privater Seite zeigten die Nachfrage nach solchen Daten deutlich. Methodisch waren die Erhebungen aber recht verschieden; erst mit der Einführung der Leerflächenzählung 1994 wurde es möglich, vergleichbare Daten zu liefern.

T1: Leerflächen in m² nach Nutzungsart am 1. Juni 2002

	Anzahl Mel- dungen ¹	Leer stehende Nutzfläche ² in m ²		Leerflächenziffer ³		Anteil am Total der leeren Nutzflächen		Durchschnittliche Grösse in m ²	
		2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Gesamte Fläche	234	130 248	120 352	1.19	1.11	100.0	100.0	557	447
davon:									
Büros/Praxen	157	81 246	53 822	1.43	0.96	62.4	44.7	517	328
Verkauf	24	7 278	4 559	0.44	0.28	5.6	3.8	303	163
Werkstatt/Produktion	13	3 906	16 273	0.25	1.04	3.0	13.5	300	1 085
Lager/Archiv ⁴	102	32 201	39 068	2.32	2.77	24.7	32.5	316	365
Andere ⁵	15	5 617	6 630	0.78	1.18	4.3	5.5	374	390

¹ eine Meldung kann mehrere Nutzungsarten betreffen ² da in den nicht erfassten Flächen nach unserer Annahme ein unterproportionaler Anteil leer stehend ist, dürfte die effektive Leerfläche wohl etwas, nach unseren Abschätzungen aber höchstens um 10 % höher liegen ³ Prozentanteil der leer stehenden Flächen an der vorhandenen Nutzfläche, d.h. 75% der Bruttogeschossfläche ⁴ soweit im Ausnutzungsbereich ⁵ Mehrfachnutzung, unbestimmte oder nicht zuteilbare Nutzung usw.

Die diesjährige Erhebung erfolgte nach der gleichen Methode wie in den letzten Jahren, so dass ein direkter Vergleich Auskunft über die Entwicklung geben kann. Angefragt wurden:

- alle uns bekannten Eigentümer, Eigentümerinnen, Verwalterinnen und Verwalter von Gebäuden mit Gewerbeflächen, sofern die betreffende Nutzfläche nach unserem Wissen 500 m² übersteigt. Als Quelle diente die von uns geführte Gebäudedatei.
- die Adressen aus der Strombezogenerdatei des EWZ's, wo kein oder nur ein geringer Stromverbrauch Leerflächen vermuten liess. Diese Anfragen erfolgten unabhängig von der Grösse der Flächen, so dass auch die kleineren Objekte mit grosser Wahrscheinlichkeit in die Erhebung miteinbezogen wurden.

Verschickt wurden diesen Regeln entsprechend 3'329 (2001: 3'872) Erhebungsformulare. Die Kriterien für die Zählung waren: Kommerziell nutzbare leere Flächen, die am 1. Juni 2002:

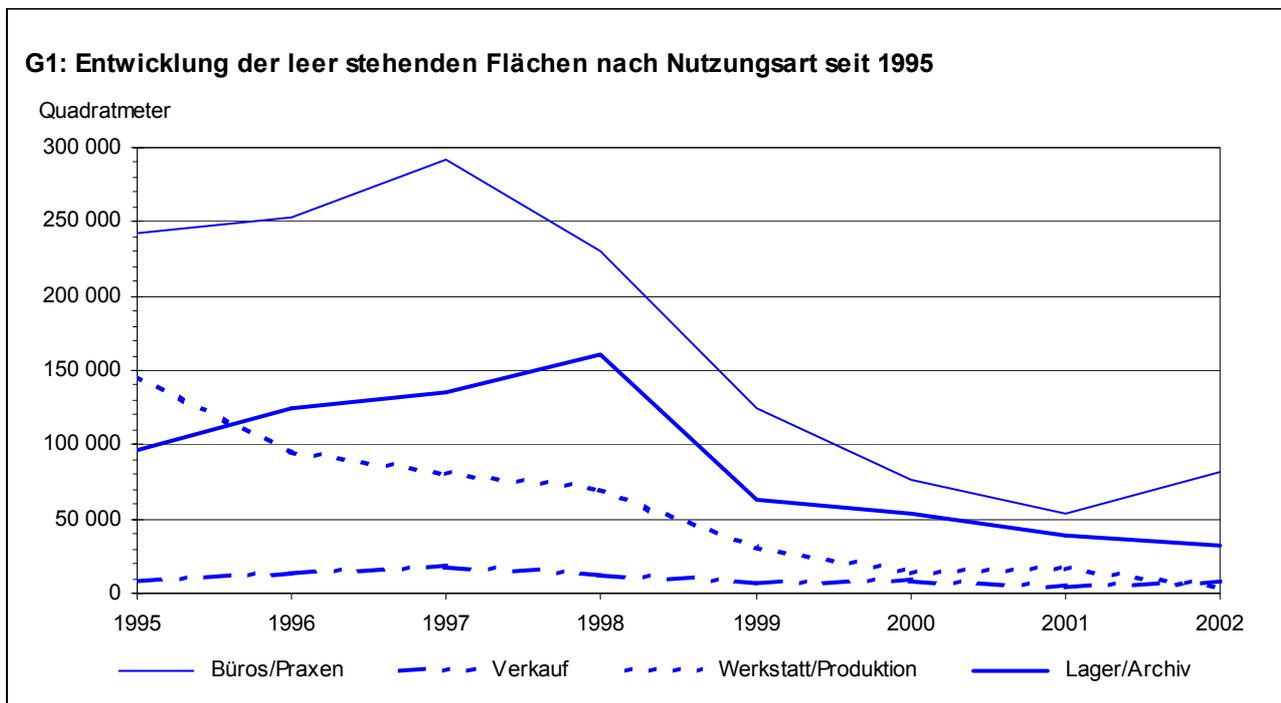
- zur Dauermiete (von mindestens drei Monaten) oder zum Verkauf ausgeschrieben waren;

- sofort benutzbar waren, auch wenn der Verwendungszweck der Fläche noch nicht oder nur zum Teil bestimmt war, z.B. bei solchen, die nach den Anforderungen eines Mieters oder Käufers ausgebaut werden müssen;
- nicht belegt waren, und zwar unabhängig davon, ob eine Vermietung oder ein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen war oder nicht.

Nicht zu erfassen waren Flächen,

- die am 1. Juni 2002 zwar vermietet oder verkauft, aber noch nicht belegt waren;
- die sich in Abbruch- oder Umbauobjekten befanden;
- die sich in noch im Bau befindlichen Liegenschaften, oder
- die sich in bau- oder sanitätspolizeilich gesperrten Liegenschaften befanden.

Verlangt war, dass alle Formulare retourniert würden, unabhängig davon, ob Leerflächen zu melden waren oder nicht. Der Rücklauf darf mit 95,8 Prozent (2001: 94,6 %) als ausserordentlich gut bezeichnet werden.



Gesamtstädtische Ergebnisse

a) Ergebnisse nach Nutzungsart

Die Erhebung der leer stehenden Flächen am 1. Juni 2002 ermittelte für Zürich insgesamt 130'248 m² bei 234 Meldungen (siehe Tabelle T1

auf der Seite 1). Dies entspricht einer Erhöhung von 9'896 m² oder 8,2% gegenüber dem 1. Juni 2001. Vor einem Jahr war noch einen Rückgang

von 23,9% registriert worden. Von diesen Flächen entfallen 62,4% auf Büros/Praxen (2001: 44,7%), 24,7% auf Lager/Archiv (2001: 32,5%); nur noch 3'906 m² oder 3,0% aller Leerflächen sind für die Produktion bestimmt (Vorjahr: 16'273 m² bzw. 13,5%).

Die Aufteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten innerhalb der uns bekannten Bruttogeschossflächen findet man ebenfalls in der Tabelle T1. Die Flächen werden dort auf die vorhandene Nutzflä-

che bezogen. Diese wird auf 75 Prozent der registrierten Bruttogeschossfläche bezogen, einem Erfahrungssatz, der die nicht nutzbaren Flächen wie Mauerwerk, Liftschächte, Treppenhaus usw. berücksichtigt.

Über alle Nutzungsarten gerechnet beträgt die Leerflächenziffer 1,19 Prozent oder 0,08 Prozentpunkte mehr als im letztem Jahr. Am höchsten ist die Leerflächenziffer mit 2,32 bei der Nutzung Lager/Archiv; vor einem Jahr war jedoch diese

T2: Erfasste Leerflächen in m² und Leerflächenziffer, nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2002

	Im ganzen		Büros/Praxen		Verkauf m ²	Werkstatt/ Produktion m ²	Lager/ Archiv m ²	Andere m ²
	m ²	Leerflä- chenziffer ¹	m ²	Leerflä- chenziffer ¹				
Gesamte Leerfläche								
1995	502 643	4.45	242 968	4.26	8 303	145 734	96 068	9 570
1996	535 720	4.80	252 511	4.39	13 048	94 675	124 089	51 397
1997	535 000	4.80	292 138	5.05	17 796	80 895	134 735	9 436
1998	480 671	4.36	230 801	4.05	12 470	70 125	161 277	5 998
1999	229 316	2.11	125 101	2.19	6 398	30 437	63 117	4 263
2000	158 149	1.47	76 515	1.36	8 107	13 620	53 416	6 491
2001	120 352	1.11	53 822	0.96	4 559	16 273	39 068	6 630
2002	130 248	1.19	81 246	1.43	7 278	3 906	32 201	5 617
Bauperioden								
vor 1951	32 689	0.75	21 805	0.98	1 212	1 320	6 321	2 031
1951 - 1960	14 271	1.38	5 153	1.01	2 355	228	5 967	568
1961 - 1970	23 571	1.87	15 886	2.24	186	242	5 695	1 562
1971 - 1980	25 668	1.42	18 813	1.82	326	757	5 732	40
1981 - 1990	16 603	1.26	9 163	1.20	1 565	704	4 831	340
1991 - 2000	7 968	0.91	4 576	1.21	495	655	2 176	66
2001	5 169	2.09	2 914	6.83	539	-	706	1 010
2002	4 309	6.61	2 936	4.89	600	...	773	...
Gebäudearten								
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	14 340	0.92	8 172	1.21	2 211	180	2 734	1 043
Nutzbauten	115 908	1.27	73 074	1.49	5 067	3 726	29 467	4 574
davon:								
Geschäfts- und Bürohäuser	98 814	1.92	67 797	1.99	4 067	2 978	21 836	2 136
Fabrik- und Werkstattgebäude	7 969	1.22	4 107	3.62	-	700	1 632	1 530
Lagergebäude	7 307	1.72	240	0.46	1 000	-	5 499	568
Übrige Gebäudearten	1 818	0.07	930	0.08	-	48	500	340
Zonenarten²								
Kernzonen	14 874	0.64	10 576	0.73	648	-	3 495	155
Industrie- und Gewerbebezonen	39 201	1.66	20 440	2.96	1 060	1 696	12 551	3 454
Wohnzonen 2 – 5	31 663	1.14	22 459	1.57	1 757	732	5 646	1 069
Wohnzonen 5Z+6Z	19 213	1.07	11 494	1.11	3 213	38	4 096	372
Wohnzone 6D	24 797	2.40	16 277	2.54	600	1 440	5 913	567
Übrige Zonenarten	500	0.07	-	-	-	-	500	-
Eigentümerarten								
Natürliche Personen	19 964	0.88	12 474	1.04	2 016	470	4 224	780
Aktien- u. übr. priv. Gesellschaften	92 997	1.82	57 039	2.30	5 180	2 562	23 605	4 611
Pensionskassen	4 237	1.49	2 771	1.86	-	-	1 346	120
Öffentliche Hand	1 510	0.07	1 010	0.08	-	-	500	-
Übrige Eigentümer	11 540	1.05	7 952	1.34	82	874	2 526	106

¹ Prozentanteil der leer stehenden Flächen an der vorhandenen Nutzfläche, d.h. 75% der Bruttogeschossfläche ² Nach dem Zonenplan 1992.

Ziffer mit 2,77 noch höher. Am deutlichsten zugenommen hat die Leerflächenziffer bei den Nutzungen Büros/Praxen (von 0,96 auf 1,43) sowie Verkauf (von 0,28 auf 0,44); bei der zuletzt erwähnten Nutzungsart wurden jedoch nur wenige Leerflächen ausgewiesen.

Stellt man die Leerflächenziffer in Analogie zum Wohnungsmarkt, wo nach traditioneller Meinung ein funktionierender Markt durch eine Leerwohnungsziffer zwischen 0,5 und 2,0 definiert ist, so stellt man fest, dass die Leerflächenquote mit 1,19 insgesamt befriedigend ist. Am 1. Juni 1995 und 1996 hatte diese Ziffer noch 4,80 betragen. In den darauf folgenden Jahren ist sie jedoch stetig bis zu 1,11 zurückgegangen. (siehe Tabelle T2 auf Seite 3 und Grafik G1 auf Seite 2).

Gliedert man diese Ziffer nach Nutzungsart, stellt man jedoch fest, dass nur für Büros/Praxen und vor allem für Archiv/Lager der Leerflächenbestand - trotz deutlicher Abnahme - wirtschaftlich gesund geblieben ist; bei den Nutzungen Produktion und Verkauf hingegen besteht ein ungenügendes Angebot. Im Produktionsbereich ist der Bestand an Leerflächen innerhalb eines Jahres um fast 76% und die Leerziffer von 1,04 auf 0,25 gesunken.

b) Ergebnisse nach Bauperiode

Am wenigsten Leerflächen findet man in Gebäuden, die vor 1951 und zwischen 1991 und 2000 gebaut wurden (Leerflächenziffer von 0,75 bzw. 0,91), am meistens hingegen bei denjenigen, die nach 2000 fertig gestellt wurden (2001: 2,09; 2002: 6,61). Bei den Gebäuden für Büros/Praxen betragen die entsprechenden Ziffer für 2001 6,83 und für 2002 4,89.

c) Ergebnisse nach Gebäudeart

Die Gliederung nach Gebäudeart (siehe Tabelle T2 auf Seite 3) zeigt, dass die Wohnhäuser mit

Geschäftsräumen am leichtesten eine(n) Mieter(in) finden: dort beträgt die Leerziffer nur 0,92; am ungünstigsten ist sie hingegen für Anbieter von Flächen in reinen Geschäfts- und Bürohäusern (1,92). Bemerkenswert ist die Abnahme der Leerflächenziffer in Fabrik- und Werkstattgebäuden; dort ging die Quote von 4,59% auf 1,22% zurück. Wie bereits erwähnt, gibt es im Produktionsbereich fast keine leeren Flächen mehr; die Leerquote ist mit 0,25 trotzdem viel höher als im Wohnungsbereich (0,04). Die nächste Erhebung wird zeigen, ob in diesem Bereich ein Manko besteht oder ob in der Stadt Zürich der Markt für solchen Flächen immer marginaler wird.

d) Ergebnisse nach Zonenart

Bei der Zoneneinteilung in der Tabelle T2 auf Seite 3 wurde die BZO92 angewendet. Die Aufteilung nach Zonenart zeigt, dass Vermieter in den Kernzonen die besten Chancen haben, eine(n) Interessentin(en) zu finden; dort beträgt die Leerflächenziffer nur 0,64. Am schwierigsten ist die Situation für Vermieter(innen) von Flächen in den Industrie- und Gewerbezone und vor allem in den Wohnzonen 6 mit Dienstleistungsfunktionen; dort sind 1,66% bzw. 2,40% der Flächen leer. Für Büros/Praxen betragen diese Ziffer in dieser Zonenkategorie 2,54 und in Industrie- und Gewerbezone gar 2,96.

e) Ergebnisse nach Eigentümerart

Die gleiche Tabelle T2 zeigt die Gliederung nach Eigentümerarten. Man sieht, dass die Flächen in Gebäuden der öffentlichen Hand am besten genutzt sind (nur 0,07% von ihnen sind leer); am schwierigsten zu vermieten sind die Flächen von Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften (1,82%); 71,4% der Leerflächen gehören dieser Eigentümerkategorie an, obwohl sie nur 46,7% aller Flächen besetzen.

Nettojahresmietpreise der leer stehenden Flächen

Die Tabelle T4 und die Grafik G2 auf Seite 6 zeigen die Entwicklung der flächengewichteten durchschnittlichen Nettajahresmiete pro m² der leer stehenden Flächen seit 1995 und die Tabelle T3 auf Seite 5 untersucht die aktuellen Preise und jene des Vorjahres nach verschiedenen Kriterien. Bei den Büros/Praxen blieb der Preis mit Fr. 325.- gegenüber dem Vorjahr (Fr. 327.-) praktisch unverändert. Billiger geworden sind vor allem Büros/Praxen in reinen Geschäfts- und Bürohäusern (von Fr. 365.- auf Fr. 323.-); diese sind auch am

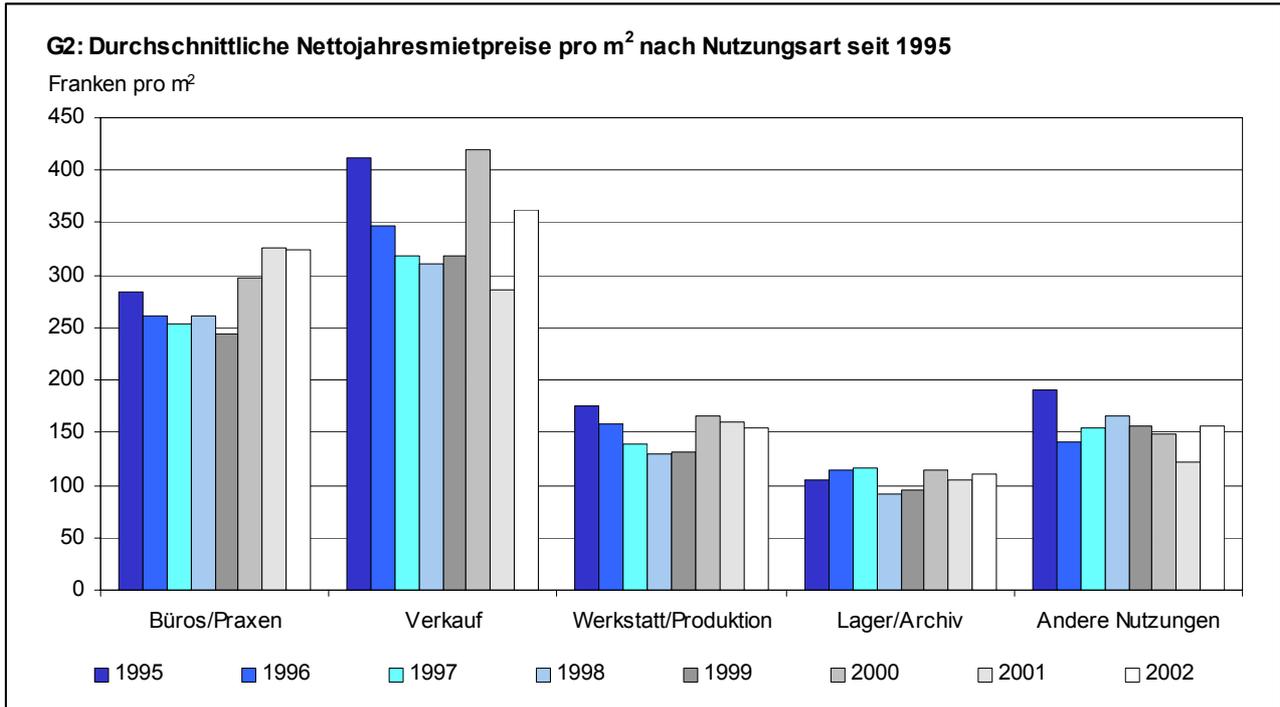
schwierigsten zu vermieten (Leerziffer von 1,99 gegenüber 1,43 im Durchschnitt). Am teuersten – wie im Vorjahr – sind Flächen, die sich in Kernzonen befinden (Fr. 558.-); auch dort scheinen die Marktmechanismen zu spielen: Wie früher festgestellt, sind diese Flächen am einfachsten zu vermieten (die Leerziffer ist mit 0,73 auch hier am niedrigsten).

Bei den Flächen für Lager/Archiv lässt sich die leichte Preiserhöhung um 5,8% (von Fr. 104.- auf

T3: Durchschnittliche Nettojahresmietpreise und Median¹ pro m² sowie Standardabweichung² der leer stehenden Geschäftsfläche nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2002

	Im ganzen		Büros/Praxen					Verkauf					Werkstatt/Produktion					Lager/Archiv				
	Mittelwert Fr./m ²		2001		2002			2001		2002			2001		2002			2001		2002		
	2001	2002	Mittelwert Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²	Stand. abw. in %	Anzahl	Mittelwert Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²	Stand. abw. in %	Anzahl	Mittelwert Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²	Stand. abw. in %	Anzahl	Mittelwert Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²	Stand. abw. in %	Anzahl
Im ganzen	220	271	327	325	290	47.1	132	286	362	280	72.2	22	161	155	185	38.4	8	104	110	100	33.5	86
Bauperioden																						
vor 1951	243	341	350	405	290	53.5	41	296	371	187	105.8	5	155	92	60	52.5	2	100	80	64	37.0	17
1951 - 1960	154	219	253	283	260	37.1	16	255	331	250	36.1	5	157	250	250	-	1	91	103	100	29.2	17
1961 - 1970	196	275	317	339	250	55.1	23	352	328	350	8.2	2	163	171	171	-	1	99	100	95	29.9	16
1971 - 1980	278	238	345	275	300	24.8	24	271	290	290	-	1	-	192	195	7.0	2	135	126	130	28.9	15
1981 - 1990	224	219	260	272	275	30.1	14	294	239	250	30.5	5	-	140	140	-	1	...	121	140	33.5	12
1991 - 2000	178	328	319	363	320	31.8	10	-	947	900	5.3	2	-	185	185	-	1	...	116	120	22.7	6
nach 2000	...	286	...	312	320	7.9	4	...	317	350	11.0	2	...	-	-	-	-	...	99	100	10.8	3
Gebäudearten																						
Wohnhäuser																						
mit Geschäftsräumen	240	340	260	388	350	49.4	19	344	428	280	83.0	9	164	250	250	-	1	105	-	-	-	15
Geschäfts- und Bürohäuser	234	276	365	323	300	46.1	105	232	329	250	57.8	13	165	181	185	7.3	6	108	114	120	30.3	65
Fabrik- und Werkstattgebäude	184	149	284	236	290	34.2	4	-	-	-	-	-	134	60	60	-	1	96	91	100	39.4	4
Lagergebäude	160	81	-	250	250	0.0	1	-	-	-	-	-	160	-	-	-	-	-	80	80	-	1
Übrige Gebäude	... ³	203	... ³	286	290	17.5	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130	50	50	-	1
Zonenarten⁴																						
Kernzonen	479	506	588	558	650	41.1	26	-	898	1 000	39.2	4	-	-	-	-	-	117	116	120	34.6	12
Industrie- und Gewerbebezonen	158	189	222	233	225	23.6	25	-	200	200	-	1	161	185	185	100.0	1	97	117	120	26.5	15
Wohnzonen 2 – 5	200	301	278	360	320	41.1	39	270	222	195	20.0	4	157	188	171	87.8	3	96	114	100	36.5	25
Wohnzonen 5Z+6Z	286	273	386	312	300	23.1	22	289	334	250	56.3	12	207	140	140	100.0	1	130	106	98	35.7	23
Wohnzone 6D	144	210	239	267	280	27.0	20	-	350	350	-	1	100	121	60	49.8	3	107	106	120	29.4	10
Übrige Zonenarten	158	50	238	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130	50	50	-	1
Eigentümerarten																						
Natürliche Personen	255	287	349	345	320	43.6	38	302	383	250	65.0	7	151	205	171	19.1	2	90	111	100	32.4	24
Aktien- und übrige private Gesellschaften	215	271	322	323	290	47.5	70	265	354	280	75.9	14	162	129	165	44.9	5	106	111	100	34.8	47
Pensionskassen	284	303	264	413	320	42.9	6	543	-	-	-	-	140	-	-	-	-	124	120	130	16.6	3
Oeffentliche Hand	157	155	234	208	220	10.7	4	-	-	-	-	-	150	-	-	-	-	130	50	50	-	1
Übrige Eigentümer	158	241	267	283	290	43.4	14	285	320	320	-	1	167	195	195	-	1	113	111	120	18.2	11

1 Die durchschnittliche Nettojahresmiete je m² bzw. der Mittelwert und der Median wurden mit der Fläche der einzelnen Fälle gewichtet² Standardabweichung: Durchschnittliche Abweichung der einzelnen Werte zur durchschnittlichen Nettojahresmiete in Prozent³ Nach dem Zonenplan 1992.



T4: Durchschnittliche Nettojahresmietpreise pro m² der leer stehenden Flächen nach Nutzungsart seit 1995

Jahr	Im ganzen in Fr. pro m ²	Büros/Praxen				Verkauf				Werkstatt/Produktion				Lager/Archiv				Andere Nutzungen			
		in Fr. pro m ²	2002 = 100	Veränd. in %	...	in Fr. pro m ²	2002 = 100	Veränd. in %	...	in Fr. pro m ²	2002 = 100	Veränd. in %	...	in Fr. pro m ²	2002 = 100	Veränd. in %	...	in Fr. pro m ²	2002 = 100	Veränd. in %	
1995	226	284	87	...	411	114	...	...	175	113	...	...	104	95	...	...	191	122	...
1996	203	262	81	-7.7	347	96	-15.6	...	159	103	-9.1	...	115	105	10.6	...	142	91	-25.7		
1997	199	253	78	-3.4	319	88	-8.1	...	140	91	-11.9	...	117	106	1.7	...	155	99	9.2		
1998	184	262	81	3.6	311	86	-2.5	...	129	83	-7.9	...	92	84	-21.4	...	165	105	6.5		
1999	189	245	75	-6.5	318	88	2.3	...	131	85	1.6	...	95	86	3.3	...	156	100	-5.5		
2000	232	297	91	21.2	420	116	32.1	...	165	107	26.0	...	115	105	21.1	...	148	94	-5.1		
2001	220	327	101	10.1	286	79	-31.9	...	161	104	-2.4	...	104	95	-9.6	...	122	78	-17.6		
2002	271	325	100	-0.6	362	100	26.5	...	155	100	-4.0	...	110	100	5.7	...	157	100	28.5		

Fr. 110.–) durch eine deutliche erhöhte Nachfrage erklären. Innert Jahresfrist nahm der Bestand an Leerflächen um 17,6% ab. In diesem Bereich ist die Streuung der Mietpreise am niedrigsten; am teuersten sind sie in Kern- bzw. in Industrie- und Gewerbebezonen (Fr. 116.– bzw. Fr. 117.–).

Die starke Verteuerung der durchschnittlichen Nettojahresmiete der Verkaufsflächen (von Fr. 286.– auf Fr. 362.–) wird vor allem durch die hohen Preise, die in den Kernzonen (im Kreis 1) verlangt

werden, nach oben gedrückt (im Mittel Fr. 898.– pro m²). Bei dieser Nutzungsart ist eine Auswertung der Preise statistisch insofern problematisch, als im Berichtsjahr nur 22 leere Flächen registriert wurden (Vorjahr: 28). Diese Einschränkung ist noch ausgeprägter bei den Produktionsflächen: In nur 8 der 13 Fälle wurden uns die Mietpreise mitgeteilt. Im Durchschnitt lag der Quadratmeterpreis bei Fr. 155.– (Vorjahr: Fr. 161.–). Die Hälfte der Flächen kostet aber mindestens Fr. 185.–.

**T5: Erfasste Leerflächen in m² sowie Leerflächenziffer nach Nutzungsart und Stadtquartier
am 1. Juni 2002**

Stadt Stadtkreis Stadtquartier	Im ganzen					Büros/Praxen				Verkauf m ²	Werkstatt/ Produktion m ²	Lager/ Archiv m ²	Andere m ²
	Verteilung der Gesamt- fläche	Leer- flächen m ²	Leerflächenziffer			Leer- flächen m ²	Leerflächenziffer						
			2001	2002	Veränd. in %		2001	2002	Veränd. in %				
Ganze Stadt	100.0	130 248	1.11	1.19	6.9	81 246	0.96	1.43	48.9	7 278	3 906	32 201	5 617
Kreis 1	14.2	8 720	0.46	0.56	21.3	6 297	0.58	0.69	19.4	648	-	1 620	155
Rathaus	2.2	535	0.18	0.22	21.2	330	0.24	0.32	33.6	-	-	205	-
Hochschulen	2.7	1 351	0.54	0.46	-14.0	1 351	0.69	0.65	-6.4	-	-	-	-
Lindenhof	2.9	1 337	0.27	0.42	54.2	1 337	0.32	0.70	118.5	-	-	-	-
City	6.4	5 497	0.62	0.78	25.7	3 279	0.73	0.81	10.7	648	-	1 415	155
Kreis 2	8.7	14 342	0.59	1.50	153.4	9 717	0.30	1.65	449.2	-	-	4 315	310
Wollishofen	2.4	5 842	1.37	2.20	60.4	2 980	0.71	3.58	403.7	-	-	2 552	310
Leimbach	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	6.1	8 500	0.31	1.27	310.4	6 737	0.23	1.35	485.0	-	-	1 763	-
Kreis 3	8.6	14 549	1.15	1.55	34.5	10 970	1.20	2.53	110.5	596	348	2 603	32
Alt-Wiedikon	5.6	5 982	1.07	0.97	-8.9	4 863	0.65	1.65	153.7	-	310	809	-
Friesenberg	0.6	50	0.49	0.08	-83.6	50	2.75	0.45	-83.5	-	-	-	-
Sihlfeld	2.4	8 517	1.50	3.22	114.4	6 057	2.36	4.71	99.8	596	38	1 794	32
Kreis 4	8.8	9 066	1.50	0.94	-37.6	5 588	1.67	1.21	-27.5	331	242	2 905	-
Werd	2.1	1 355	3.85	0.60	-84.4	727	4.26	0.59	-86.1	260	-	368	-
Langstrasse	4.5	3 944	0.61	0.79	29.7	2 234	0.38	0.83	117.8	71	-	1 639	-
Hard	2.2	3 767	1.16	1.54	32.7	2 627	2.10	3.84	83.0	-	242	898	-
Kreis 5	11.5	8 696	0.85	0.69	-19.0	5 096	0.21	0.90	329.2	682	676	2 242	-
Gewerbeschule	3.4	307	0.14	0.08	-40.8	70	0.08	0.03	-63.5	82	-	155	-
Escher Wyss	8.1	8 389	1.16	0.94	-19.0	5 026	0.30	1.54	414.3	600	676	2 087	-
Kreis 6	6.4	4 514	0.34	0.64	89.3	3 706	0.35	0.76	116.2	-	180	602	26
Unterstrass	3.2	3 942	0.50	1.14	127.8	3 388	0.53	1.55	192.4	-	180	348	26
Oberstrass	3.2	572	0.20	0.16	-19.5	318	0.20	0.12	-41.4	-	-	254	-
Kreis 7	5.2	2 043	0.30	0.36	20.0	1 759	0.42	0.50	18.2	-	-	164	120
Fluntern	1.6	611	0.27	0.34	27.5	447	0.39	0.38	-3.3	-	-	164	-
Hottingen	2.4	137	0.09	0.05	-41.0	17	0.07	0.01	-85.3	-	-	-	120
Hirslanden	0.8	865	0.29	1.05	261.0	865	0.45	1.62	261.0	-	-	-	-
Witikon	0.5	430	1.51	0.87	-42.4	430	3.88	2.39	-38.3	-	-	-	-
Kreis 8	5.9	1 434	0.44	0.22	-49.3	972	0.39	0.22	-43.9	36	-	426	-
Seefeld	2.2	406	0.68	0.17	-74.9	370	0.86	0.23	-73.6	36	-	-	-
Mühlebach	2.2	901	0.15	0.38	151.9	602	0.11	0.35	216.9	-	-	299	-
Weinegg	1.5	127	0.51	0.08	-85.0	-	0.14	-	-100.0	-	-	127	-
Kreis 9	13.2	23 696	2.79	1.63	-41.5	14 944	3.32	2.50	-24.8	463	2 460	5 503	326
Albisrieden	2.8	5 199	0.50	1.71	241.5	3 255	0.68	2.66	290.7	73	1 010	861	-
Altstetten	10.5	18 497	3.41	1.61	-52.7	11 689	3.99	2.45	-38.5	390	1 450	4 642	326
Kreis 10	3.5	310	0.46	0.08	-82.3	310	0.51	0.14	-73.4	-	-	-	-
Höngg	2.4	205	0.31	0.08	-74.8	205	0.32	0.12	-62.3	-	-	-	-
Wipkingen	1.1	105	0.70	0.09	-87.2	105	0.89	0.18	-79.9	-	-	-	-
Kreis 11	12.5	36 875	1.14	2.70	136.6	20 227	0.79	3.55	349.0	4 522	-	9 246	2 880
Affoltern	1.4	1 650	0.29	1.09	277.3	1 650	0.73	4.45	510.2	-	-	-	-
Oerlikon	6.2	13 920	0.92	2.03	120.8	7 567	0.37	3.02	715.4	2 707	-	2 823	823
Seebach	4.8	21 305	1.66	4.01	141.7	11 010	1.16	3.90	236.1	1 815	-	6 423	2 057
Kreis 12	1.5	6 003	4.51	3.60	-20.2	1 660	5.56	4.49	-19.2	-	-	2 575	1 768
Saatlen	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-M.	0.7	5 841	8.48	7.87	-7.2	1 660	8.32	7.66	-7.9	-	-	2 413	1 768
Hirzenbach	0.3	162	1.78	0.42	-76.2	-	6.32	-	-	-	-	162	-

T6: Durchschnittliche Nettjahresmietpreise¹ pro m², Standardabweichung^{2/3} und Median³ der leer stehenden Flächen für die übrigen Nutzungen nach Stadtkreis am 1. Juni 2002

Stadt Stadtkreis	Verkauf						Werkstatt/Produktion					
	Mittelwert		Standardabweichung		Median	Zahl	Mittelwert		Standardabweichung		Median	Zahl
	2001	2002	Absolut	in %			2001	2002	Absolut	in %		
Ganze Stadt	286	362	261	72.20	280	22	161	155	59	38.39	185	8
Kreis 1	-	898	352	39.24	1000	4	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 3	325	334	25	7.50	350	4	185	140	-	-	140	1
Kreis 4	250	814	164	20.20	900	2	247	171	-	-	171	1
Kreis 5	350	346	10	2.82	350	2	163	184	8	4.26	185	2
Kreis 6	489	-	-	-	-	-	-	250	-	-	250	1
Kreis 7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 8	-	447	-	-	447	1	-	-	-	-	-	-
Kreis 9	-	211	36	17.14	195	3	137	129	63	48.61	165	3
Kreis 10	345	-	-	-	-	-	150	-	-	-	-	-
Kreis 11	270	241	57	23.64	250	6	161	-	-	-	-	-
Kreis 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

¹ Die durchschnittliche Nettjahresmiete je m² bzw. der Mittelwert und der Median wurden mit der Fläche der einzelnen Fälle gewichtet ² Standardabweichung: Durchschnittliche Abweichung der einzelnen Werte zur durchschnittlichen Nettjahresmiete in Prozent ³ Im Jahre 2001 nicht gerechnet.

Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die Verteilung der Leerflächen insgesamt und jene der Büros/Praxen allein zeigen ein uneinheitliches Bild (siehe Tabelle T5 auf Seite 7 und Karte K1 auf Seiten 7). Die höchste Leerflächenziffer sowohl insgesamt wie insbesondere für Büros/Praxen finden wir, wie im Vorjahr, im Quartier Schwamendingen-Mitte (Insgesamt: 7,87; Büros/Praxen: 7,66). Ebenfalls eine hohe Leerziffer weist der Kreis 11 auf (2,70). Fast ein Drittel der Leerflächen befindet sich im Norden der Stadt (Kreis 11 plus Schwamendingen-Mitte). Überproportional hohe Leerflächenziffern werden auch in Hard (1,54), Wollishofen (2,20) und Sihlfeld (3,22) registriert.

Ebenfalls gross (mengenmässig und relativ) ist das Angebot an Leerflächen im Kreis 9 (Leerziffer von 1,63 bzw. 18,2% aller Leerflächen). Alles in allem liegt über die Hälfte der zur Vermietung zur Verfügung stehenden Flächen (51,1%) in den Kreisen 9, 11 und 12. Interessant in diesem Zusammenhang ist die Feststellung, dass ein grosser Teil dieser Flächen zur Wohnzone 6 mit Dienstleistungsfunktionen gehört (nach dem Zonenplan 1992): In Seebach befinden sich 43,9% der Leerflächen in dieser Zone, im Kreis 9 44,1% und im Quartier Escher Wyss sogar 59,5%.

Am begehrtesten sind weiterhin die Kreise 8, 7 und 1; ihre Leerquoten liegen mit 0,22, 0,36 bzw. 0,56 unter oder knapp über der wünschbaren Grenze von 0,5. In mehreren Quartieren dieser Kreise hat das Angebot gegenüber dem Vorjahr sogar abge-

nommen. (Der Kreis 10 weist auch eine extrem niedrige Leerziffer auf, aber er ist fast ausschliesslich ein Wohngebiet).

Die Nettomietpreise nach Quartieren für Büros/Praxen sowie für Lager/Archiv sind in der Tabelle T7 auf Seite 11 und der Karte K2 auf Seite 12 zu finden. Unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von Fr. 325.– pro m² Bürofläche findet man die billigsten Flächen – wie im Vorjahr – in Albisrieden (Fr. 159.–), Affoltern (Fr. 190.–) und Schwamendingen-Mitte (Fr. 200.–). Diese tiefen Preise widerspiegeln die Marktsituation, denn in diesen Quartieren sind die Leerquoten überdurchschnittlich hoch (2,66, 4,45 bzw. 7,66). Umgekehrt liegen die teuersten Flächen, erwartungsgemäss, ebenfalls wie im Vorjahr – im Kreis 1 (Fr. 678.–); besonders teuer war am 1. Juni 2002 das Quartier Lindenhof (Fr. 804.–), allerdings registrierten wir dort nur 3 Fälle. Im Kreis 1 war die Leerziffer ebenfalls tief (0,69), jedoch höher als in den Kreisen 7 und 8, in welchen die Mieten bedeutend günstiger sind (Fr. 439.– bzw. Fr. 481.–). Im Kreis 1 überwiegen Flächen in Kernzonen und in vor 1951 erstellten Gebäuden, d.h. um Flächenkategorien die überdurchschnittlich teuer sind.

Bei den Flächen für Lager/Archiv sind die Preisunterschiede zwischen den verschiedenen Teilen der Stadt viel kleiner; die Standardabweichung beträgt nur 30,5% (Büros/Praxen: 47,1%). Zu den günstigen Kreisen gehören weiterhin der Kreis 12

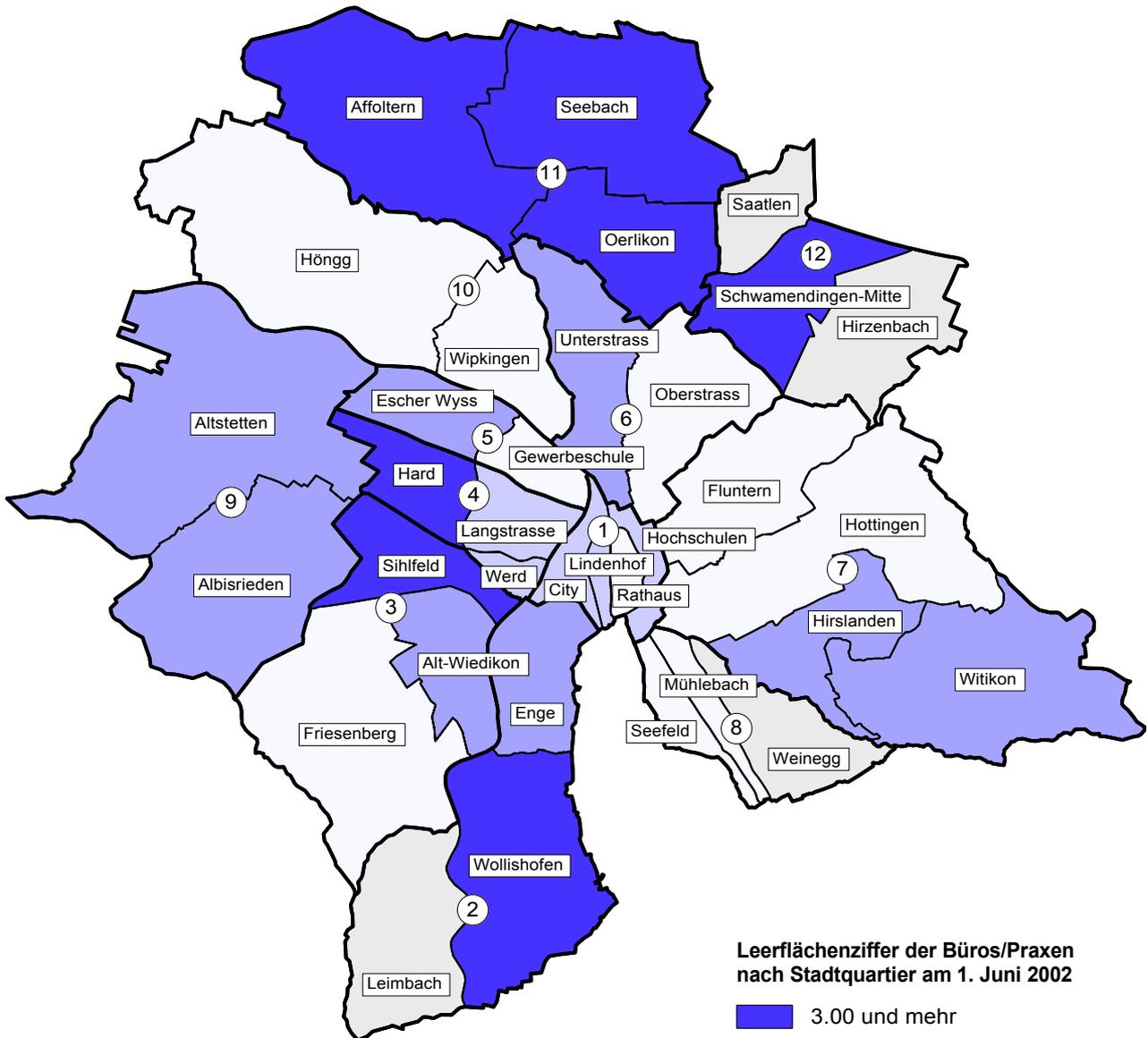
(Fr. 81.–, allerdings mit nur 3 Fällen) und der Kreis 3 (Fr. 91.–), zu den teuersten die Kreise 2 und 5 (je Fr. 134.–).

Bei den Verkaufsflächen sind mit Fr. 898.– die Preise am höchsten im Kreis 1; vor einem Jahr war in diesem Kreis keine Fläche leer (siehe Tabelle T5 auf Seite 7). Fast so teuer (Fr. 814.–) ist der Kreis 4; allerdings handelt es sich um nur 2 Fälle. Momentan am billigsten sind Verkaufsflächen in den Kreisen 9 und 11 (Fr. 211.– bzw. Fr. 241.–).

Im Bereich der Produktion ist, wegen der niedrigen Zahl von Leerflächen, eine Analyse nach Stadtkreisen statistisch fraglich (siehe auch Tabelle T5): Mit einer Ausnahme (Kreis 6 mit Fr. 250.–, allerdings mit nur einer Meldung) schwanken die Quadratmeterpreise je nach Kreis zwischen Fr. 129.– (Kreis 9) und Fr. 184.– (Kreis 5).

Catherine Pelli

K1: Leerflächenziffer der Büros/Praxen nach Stadtquartier am 1. Juni 2002



Leerflächenziffer der Büros/Praxen nach Stadtquartier am 1. Juni 2002

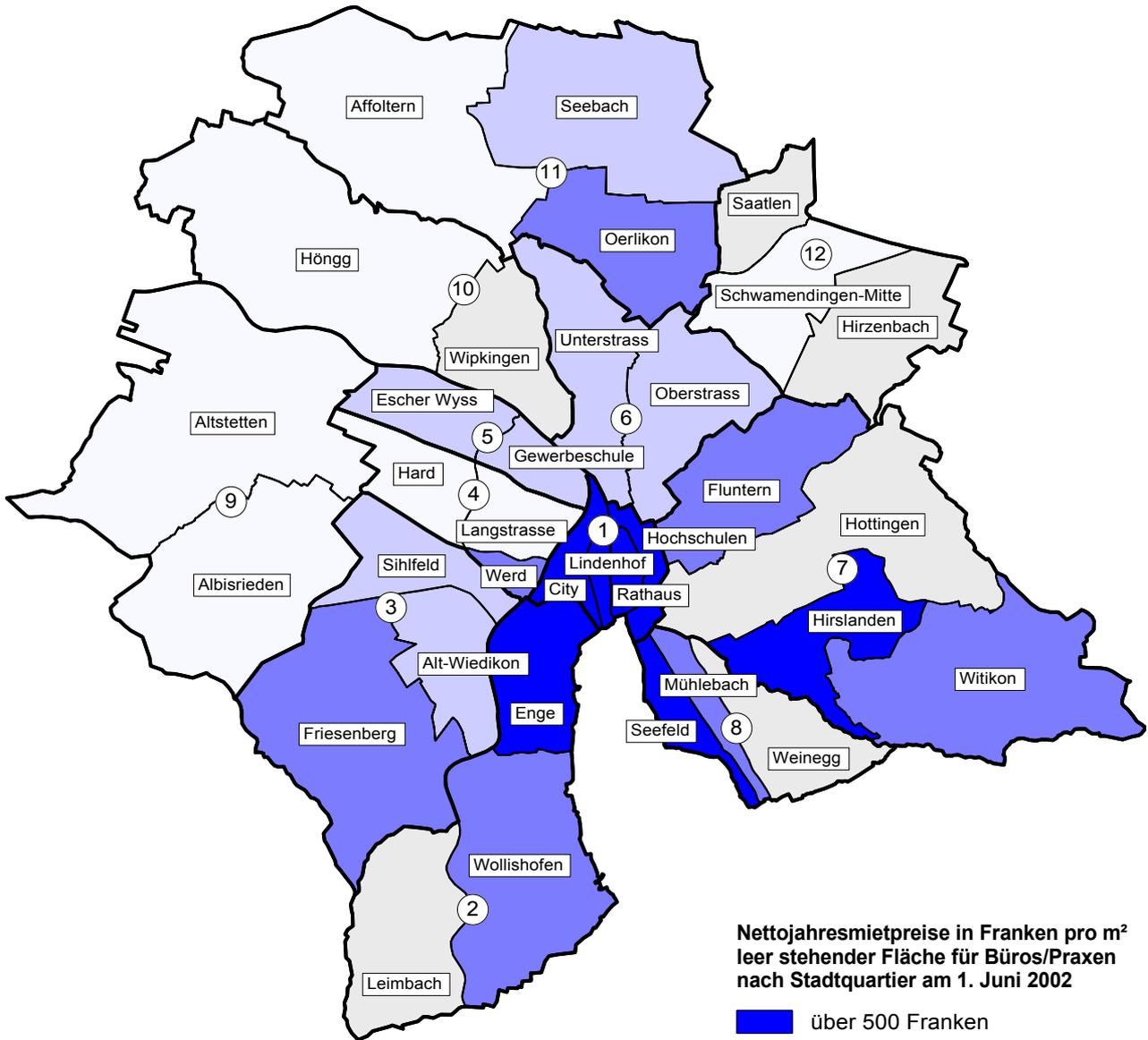
- 3.00 und mehr
- 1.00 bis 2.99
- 0.50 bis .99
- 0.01 bis 0.49
- keine leere Flächen ausgewiesen

T7: Durchschnittliche Nettojahresmietpreise¹ pro m², Standardabweichung^{2/3} und Median³ der leer stehenden Flächen für Büros/Praxen bzw. Lager/Archiv nach Stadtquartier am 1. Juni 2002

Stadt Stadtkreis Stadtquartier	Büros/Praxen						Lager/ Archiv					
	Mittelwert		Standardabweichung		Median	Zahl	Mittelwert		Standardabweichung		Median	Zahl
	2001	2002	Absolut	in %			2001	2002	Absolut	in %		
Ganze Stadt	327	325	153	47.06	290	132	104	110	33	30.46	100	86
Kreis 1	727	678	137	20.23	660	20	147	109	37	34.03	100	8
Rathaus	600	549	117	21.31	650	3	150	100	-	-	100	1
Hochschulen	608	587	124	21.10	650	5	120	-	-	-	-	-
Lindenhof	656	804	55	6.81	800	3	100	-	-	-	-	-
City	841	691	123	17.74	650	9	157	111	41	37.03	120	7
Kreis 2	404	475	145	30.45	600	8	85	134	30	22.61	150	5
Wollishofen	250	304	23	7.59	320	3	79	160	-	-	160	1
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	479	549	108	19.65	600	5	99	114	26	23.16	95	4
Kreis 3	297	282	66	23.45	300	12	99	91	11	12.33	90	11
Alt-Wiedikon	298	268	89	33.09	220	4	99	94	9	9.76	100	2
Friesenberg	-	450	-	-	450	1	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	297	286	50	17.51	300	7	100	90	11	12.57	90	9
Kreis 4	384	243	88	36.16	200	14	121	106	43	40.12	90	11
Werd	454	331	113	34.07	325	4	143	72	13	17.82	64	3
Langstrasse	195	236	106	44.93	230	6	98	140	34	24.35	140	7
Hard	208	223	45	20.14	200	4	70	70	-	-	70	1
Kreis 5	261	277	41	14.74	300	9	111	134	15	11.06	140	7
Gewerbeschule	283	260	-	-	260	1	83	88	13	14.29	100	3
Escher Wyss	257	277	41	14.82	300	8	120	137	7	5.34	140	4
Kreis 6	378	296	34	11.39	290	5	118	120	34	28.47	120	5
Unterstrass	383	297	35	11.62	290	4	114	97	23	23.79	90	3
Oberstrass	369	275	-	-	275	1	136	153	15	10.10	160	2
Kreis 7	274	439	129	29.33	330	6	92	95	-	-	95	1
Fluntern	253	433	147	33.92	330	2	100	95	-	-	95	1
Hottingen	320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hirslanden	283	511	86	16.81	550	2	-	-	-	-	-	-
Witikon	287	300	-	-	300	2	90	-	-	-	-	-
Kreis 8	391	481	134	27.77	400	4	130	97	37	38.09	80	6
Seefeld	420	553	122	22.05	650	2	150	-	-	-	-	-
Mühlebach	368	370	46	12.42	400	2	84	75	16	21.99	72	5
Weinegg	189	-	-	-	-	-	135	150	-	-	150	1
Kreis 9	253	215	63	29.22	220	26	96	103	31	30.46	95	16
Albisrieden	169	159	58	36.25	130	7	60	51	4	7.58	50	2
Altstetten	258	231	54	23.27	220	19	96	111	25	22.82	120	14
Kreis 10	437	207	10	4.66	200	2	80	-	-	-	-	-
Höngg	307	207	10	4.66	200	2	-	-	-	-	-	-
Wipkingen	530	-	-	-	-	-	80	-	-	-	-	-
Kreis 11	245	294	61	20.82	290	25	112	114	32	28.47	120	13
Affoltern	153	190	-	-	190	1	95	-	-	-	-	-
Oerlikon	260	335	32	9.65	350	6	119	116	46	39.96	100	5
Seebach	244	291	55	18.98	290	18	109	113	19	16.44	120	8
Kreis 12	180	200	-	-	200	1	81	81	2	2.51	80	3
Saatlen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-M.	187	200	-	-	200	-1	81	80	80	-	80	2
Hirzenbach	175	-	-	-	-	-	-	-	85	-	85	1

¹ Die durchschnittliche Nettojahresmiete je m² bzw. der Mittelwert und der Median wurden mit der Fläche der einzelnen Fälle gewichtet ² Standardabweichung: Durchschnittliche Abweichung der einzelnen Werte zur durchschnittlichen Nettojahresmiete in Prozent ³ Im Jahre 2001 nicht gerechnet.

K2: Nett Jahresmietpreise in Franken pro m² leer stehender Fläche für Büros/Praxen nach Stadtquartier am 1. Juni 2002



Nettojahresmietpreise in Franken pro m² leer stehender Fläche für Büros/Praxen nach Stadtquartier am 1. Juni 2002

- über 500 Franken
- 300 Fr. bis 500 Fr.
- 250 Fr. bis 299 Fr.
- weniger als 250 Fr.
- keine leere Flächen oder Preise ausgewiesen

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

Leerflächenzählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2002

Tabellen

T1:	Leerflächen in m ² nach Nutzungsart am 1. Juni 2002	1
T2:	Erfasste Leerflächen in m ² und Leerflächenziffer nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2002	3
T3:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise und Median pro m ² sowie Standardabweichung der leer stehenden Geschäftsflächen nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2002	5
T4:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise pro m ² der leer stehenden Flächen nach Nutzungsart seit 1995	6
T5:	Erfasste Leerflächen in m ² sowie Leerflächenziffer nach Nutzungsart und Stadtquartier am 1. Juni 2002	7
T6:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise pro m ² , Standardabweichung und Median der leer stehenden Flächen für die übrigen Nutzungen nach Stadtkreis am 1. Juni 2002	8
T7:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise pro m ² , Standardabweichung und Median der leer stehenden Flächen für Büros/Praxen bzw. Lager/Archiv nach Stadtquartier am 1. Juni 2002	11

Grafiken

G1:	Entwicklung der leer stehenden Flächen nach Nutzungsart seit 1995	2
G2:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise pro m ² nach Nutzungsart seit 1995	6

Karten

K1:	Leerflächenziffer der Büros/Praxen nach Stadtquartier am 1. Juni 2002	10
K2:	Nettojahrmietpreise in Franken pro m ² leer stehender Flächen für Büros/Praxen nach Stadtquartier am 1. Juni 2002	12

Auskunft:
H.P. Müller 01 250 48 20