

Analysen

8 / 2004



Büro- und Geschäftsflächen in der Stadt Zürich Leerflächenzählung vom 1. Juni 2004



Impressum

Herausgeber Statistik Stadt Zürich

Auskünfte Catherine Pelli, Telefon 01 250 48 05
Hans-Peter Müller, Telefon 01 250 48 20

Vertrieb Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6
8001 Zürich
Telefon 01 250 48 00

E-Mail statistik@stat.stzh.ch

Internet www.statistik-stadt-zuerich.info

Preis Fr. 10.–

Reihe Analysen. Unter dem Titel «Analysen»
erscheinen jährlich acht bis zehn Berichte
zu verschiedenen statistischen Themen

Themenbereich Bau

Copyright Statistik Stadt Zürich, Zürich 2004
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung –
unter Quellenangabe gestattet

ISSN 1660-6981

Inhaltsverzeichnis

Büro- und Geschäftsflächen in der Stadt Zürich Leerflächenzählung vom 1. Juni 2004

1. Die Geschossflächennutzung	3
1.1 Der Begriff der Geschossflächen	3
1.2 Die Nutzung der Geschossflächen: Wohnen und Arbeiten	4
1.3 Die geografische Verteilung der Geschossflächennutzungen	5
1.4 Geschossflächennutzungen im Aufriss	8
1.5 Die Veränderung der Nutzungsanteile	12
2. Produktion und Handel	14
2.1 Die Bautätigkeit	14
2.2 Der Handel	17
2.3 Die Preise	18
3. Die Leerflächenzählung	19
3.1 Zusammenfassung	19
3.2 Allgemeines und Erhebungsmethode	19
3.3 Leerflächen	20
3.3.1 Ergebnisse nach Nutzungsart	20
3.3.2 Ergebnisse nach Bauperiode	22
3.3.3 Ergebnisse nach Gebäudeart	22
3.3.4 Ergebnisse nach Zonenart	22
3.3.5 Ergebnisse nach Eigentümerart	23
3.3.6 Ergebnisse nach Stadtquartier	24
3.4 Nett jahresmietpreise der leer stehenden Flächen	28
Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten	35

Die Leerflächenzählung feiert ihr zehnjähriges Bestehen

Die Leerflächenzählung hat sich in den zehn Jahren ihres Bestehens als verlässliches Instrument der Konjunkturforschung und der Investitionssteuerung etabliert. Nicht zuletzt der stets hohe Rücklauf von rund 95 Prozent der Fragebogen zeigt, dass die einzelnen Eigentümer und Verwalter die an sich lästige Befragung als sinnvolle Unternehmung – auch in eigener Sache – akzeptieren. Diesen Verwalterinnen und Verwaltern, diesen Eigentümerinnen und Eigentümern gilt denn auch unser herzlicher Dank! Sie sind es, welche die Publikation dieser Zahlen möglich machen!

Die technische Entwicklung hat in den letzten Jahren die Verfügbarkeit der Datenbestände deutlich verbessert. Während früher jede Abfrage zu zeitlichem und finanziellem Aufwand führte, genügt heute eine rasche Abfrage im Data-Warehouse, sich einen Überblick über die Situation zu verschaffen. In der Verbindung mit Geografischen Informationssystemen (GIS) steigert sich die Aussagekraft dieser Abfragen noch einmal erheblich.

Wir nahmen das Jubiläum der Leerflächenzählung zum Anlass, unsere Datenbestände ein wenig mehr dem Publikum zugänglich zu machen. Dabei zeigen wir Ihnen, was uns als bemerkenswert ins Auge fiel. Der Blick blieb dabei nicht auf jene Flächen beschränkt, die gegenwärtig leer stehen, es ging uns vielmehr um eine möglichst plastische Sicht auf die Gesamtheit des Raumes, welcher dem tätigen Menschen zur Verfügung steht, das heisst auf die Gesamtheit der Geschossflächen in Zürich, die gewerblich genutzt werden.

Das erste Kapitel versucht, diesen Raum wenigstens ausschnittweise in Grund- und Aufriss visuell zu entwerfen, während das zweite Kapitel dessen Entstehung und Wartung skizziert. Erst im dritten Kapitel folgt dann die Leerflächenzählung, deren Darstellung sich an den bewährten Rahmen hält. Wer sich nur für diese interessiert, beginne die Lektüre direkt auf Seite 19.

Büro- und Geschäftsflächen in der Stadt Zürich

Leerflächenzählung vom 1. Juni 2004

1 Die Geschossflächennutzung

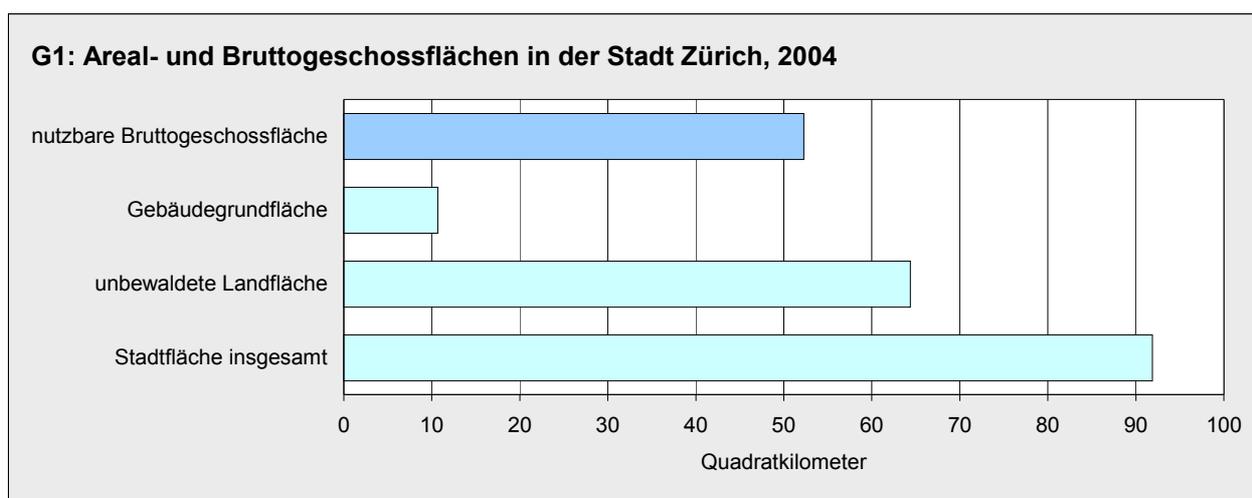
1.1 Der Begriff der Geschossflächen

Wird ein Haus gebaut, bedeckt dessen Grundriss eine bestimmte Arealfläche. Pro Stockwerk entstehen im Innern des Hauses Flächen, die zusammen mit den Mauerquerschnitten genau der Arealfläche entsprechen: die Bruttogeschossflächen. Diese entstehen auf jedem Stockwerk, so dass als Ersatz für die verbaute Arealfläche ein Mehrfaches an Geschossfläche entsteht.

Die Summe aller Bruttogeschossflächen ist in Zürich ziemlich genau fünf Mal so gross wie die-

jenige aller Gebäudegrundflächen. Das «normale» Zürcher Haus besitzt also fünf Geschosse: ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse. Wären alle Häuser gleich gross, käme man in Zürich auch ohne Lift zurecht.

Grafik G1 vergleicht die zur Verfügung stehenden Bruttogeschossflächen mit der Gemeindefläche: Die «innere Stadtfläche» ist immerhin gut halb so gross wie die gesamte Arealfläche der Stadtgemeinde.



Geschosse sind intentionale Räume, sie werden immer im Hinblick auf eine Nutzung erstellt. Auch während der Dauer ihres Bestehens bleibt die Nutzung der Räume ihr wichtigstes Kennzeichen. Da die Höhe der Räume zum überwiegenden Teil standardisiert ist – die Bruttohöhe eines Geschosses beträgt in der Stadt Zürich durchschnittlich drei Meter und zehn Zentimeter – werden die Nutzungen nicht den Volumen, sondern den Geschossflächen zugewiesen. Den effektiv nutzbaren Teil der Geschossfläche nennt man Nettogeschossfläche (siehe Kasten).

Brutto- und Nettogeschossflächen

Geschossflächen werden unterschiedlich ausgewiesen: Die Bruttogeschossfläche misst die Gesamtfläche samt Mauerquerschnitten und Treppenhäusern; als Nettogeschossfläche gilt die auf einem Geschoss wirklich nutzbare Fläche. Das Verhältnis der beiden Grössen liegt erfahrungsgemäss bei etwa drei zu vier.

1.2 Die Nutzung der Geschossflächen: Wohnen und Arbeiten

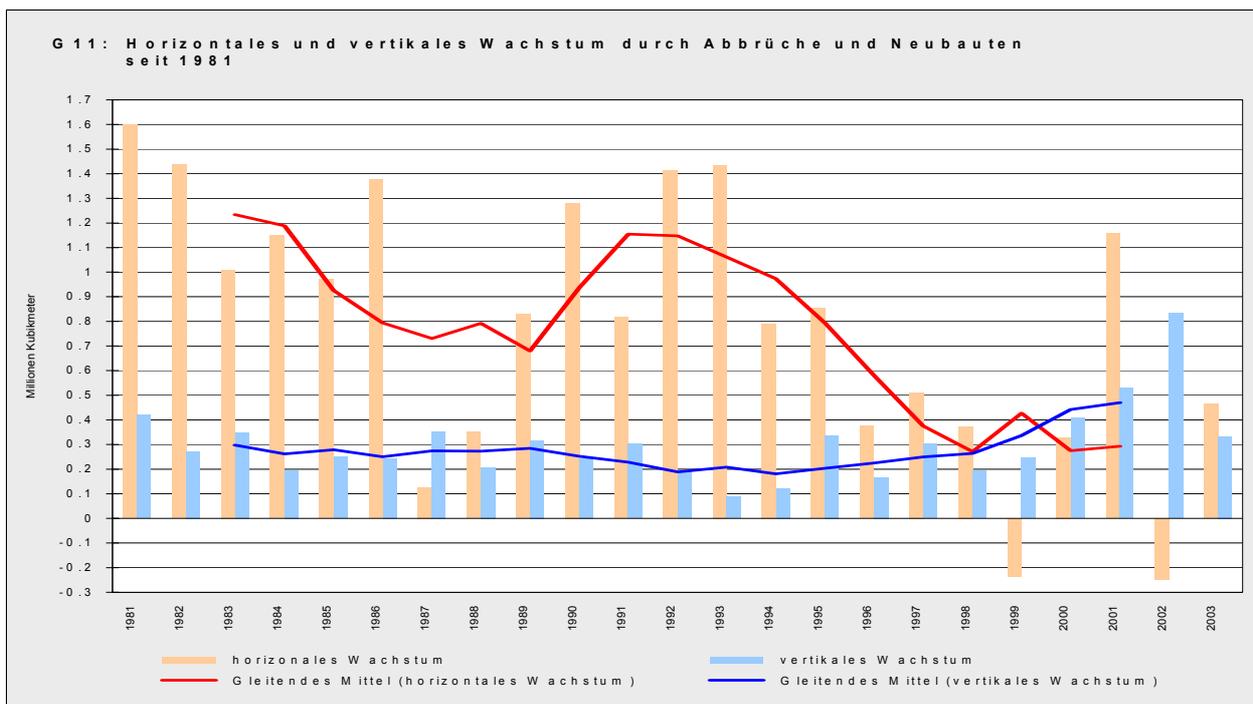
Amtlich erhoben werden nur Bruttogeschossflächen. Diesen werden die Nutzungen der Nettoflächen zugeteilt. Die wichtigsten Nutzungsarten sind: «Wohnen», «Büro» (inklusive Praxis), «Verkauf», «Produktion», «Lager», «Parkierung». Dazu kommen «Misch- und Sondernutzungen» (wie etwa Hörsäle und Spitalräume); diese Gruppe enthält aber auch die Geschossflächen von neu erstellten oder umgebauten Häusern, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist.

Es bietet sich an, diese Nutzungen den beiden Funktionsbereichen «Wohnen» und «Arbeiten» zuzuordnen. Das ist zum Teil kein Problem, eine der Nutzungen nennt sich sogar genau so wie der Funktionsbereich: «Wohnen». Auch bei den Nutzungen «Verkauf», «Produktion» und «Büro» ist die Sache klar: sie gehören zum Funktionsbereich «Arbeiten». Schwieriger ist es bei der Nutzung «Lager». Denn zum Lager gehört das Zentrallager eines Konzerns (Werklager) ebenso wie der zu einer Wohnung gehörende Keller oder Estrich (Wohnlager). Noch schwieriger ist die Sache bei den Parkierungsflächen: Die Nutzung eines Parkplatzes kann den Funktionsbereich im Stundentakt wechseln.

Um wenigstens für die Gesamtstadt Lager- und Parkierungsflächen auf die beiden Funktionsbereiche verteilen zu können, wurden die Lager- und

Parkierungsflächen in reinen Wohnhäusern (samt den zugehörigen Garagen und Schöpfen) zusammengezählt und durch die Zahl der dort lebenden Einwohner geteilt. Der so ermittelte Geschossflächenbedarf an Lager- und Parkierungsfläche pro wohnende Person ergab auf die Gesamtbevölkerung hochgerechnet die dem Funktionsbereich «Wohnen» zuzuordnenden Flächen. Diese wurden von den Gesamtflächen abgezogen; es ergaben sich die Werte gewerblich genutzter Lager- und Parkierungsflächen. Summarischer wurde bei den «Misch- und Sondernutzungen» verfahren: Hier wurde ein Sechstel dem Funktionsbereich «Wohnen» zugeschlagen, der Rest dem Funktionsbereich «Arbeiten». Diese Trennung hat ein verblüffendes Resultat: Die beiden Funktionsbereiche beanspruchen ziemlich genau identische Geschossflächen: **Die eine Hälfte des städtischen Innenraumes dient dem Wohnen, die andere dem Arbeiten.**

Das Interesse gilt im Folgenden ausschliesslich jener Hälfte des städtischen Innenraumes, welcher der Arbeit dient, der Wohnbereich wird gelegentlich zu Vergleichszwecken oder der Vollständigkeit halber mitverzeichnet. Grafik G2 zeigt die Aufteilung der Geschossflächennutzungen im Funktionsbereich «Arbeiten». Die entsprechenden Zahlen folgen in der Tabelle T1.



T1: Geschossflächen, die dem Funktionsbereich «Arbeiten» zur Verfügung stehen

	km ² Geschossfläche		Anteil aller Geschossflächen
	Brutto	Netto	
Verkauf	2.189	1.641	4.2%
Büro	7.690	5.768	14.7%
Produktion	2.006	1.505	3.8%
Lager	7.351	5.513	14.1%
Parkierung	3.020	2.265	5.8%
Misch- und Sondernutzung	3.831	2.873	7.3%
Total	26.087	19.565	49.9%

Es fällt auf, dass die beiden «stillen» Nutzungen «Büro» und «Lager» je deutlich mehr als ein Viertel der gewerblich genutzten Fläche beanspruchen, während die beiden «betriebsamen» Nutzungen «Verkauf» und «Produktion» nur recht geringe Flächenanteile belegen. Der erkleckliche Rest gehört der Parkierung und den Misch- und Sondernutzungen, wozu unter anderem die dem Unterricht oder der Krankenpflege dienenden Räume zählen.

Die hier errechneten Zahlen beziehen sich auf die gesamte Stadt, ohne dass auf deren horizontale oder vertikale Gliederung Rücksicht genommen wird. Es versteht sich aber von selbst, dass die

dominanten Nutzungen in Altstetten ganz andere sind als am Zürichberg, in Seebach andere als in der City. Ebenso selbstverständlich unterscheidet sich die Nutzung der Keller von jener der Obergeschosse, und das Erdgeschoss wird anders genutzt als der Estrich.

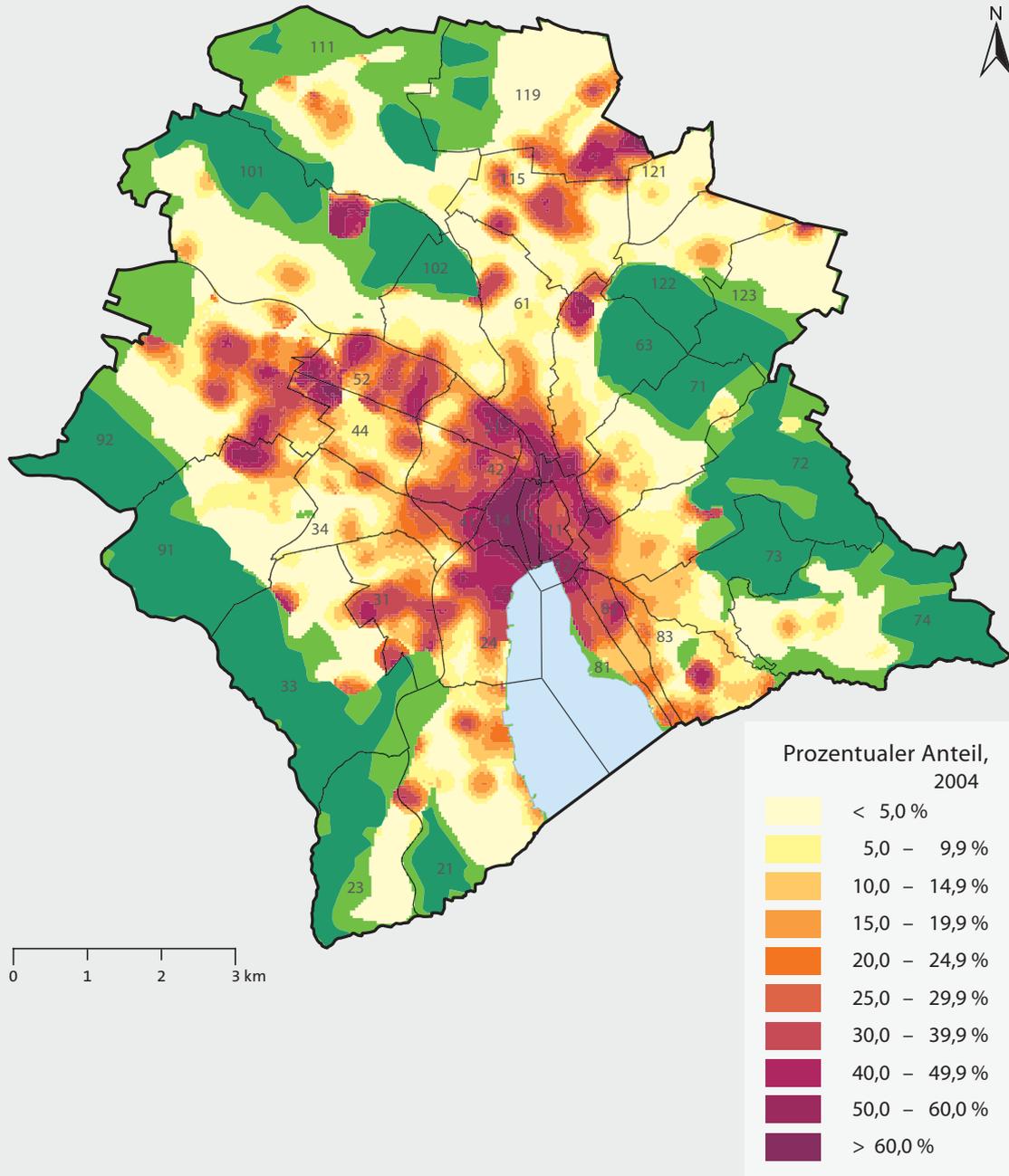
Im Folgenden soll daher der Versuch gemacht werden, die Gesamtmenge gewerblich genutzter Geschossfläche in ihrer horizontalen und vertikalen Gliederung wenigstens auszugsweise darzustellen. Kapitel 1.3 vergleicht die Verteilung zweier Nutzungsgruppen über das Stadtgebiet (Grundriss der Stadt), Kapitel 1.4 bringt Beispiele der vertikalen Gliederung (Aufriss der Stadt).

1.3 Die geografische Verteilung der Geschossflächennutzungen

Die für die Gesamtrechnung nur sehr pauschal aufgeteilten «Misch- und Sondernutzungen» sollen hier ebenso wenig berücksichtigt werden wie die Parkierungsflächen, die sich ja nur zu einem geringen Teil in Gebäuden befinden, wo sie dann als Geschossflächen ausgewiesen werden. Für den der Arbeit gewidmeten Raum sind dann noch vier Nutzungen zu unterscheiden: «Verkauf», «Büro», «Produktion» und «Lager». Bei den Lagerflächen geht die in der gesamtstädtischen Rechnung vorgenommene Trennung in Wohn- und Werklager wieder verloren. Da aber die Wohnlager (Estriche und Keller zu Wohnungen) über die ganze Stadt sehr fein verteilt sind, stören sie die kartografische Darstellung wenig; es entsteht hier bloss ein über das ganze bewohnte Gebiet verbreiteter Sockelbetrag.

In der geografischen Verteilung der Nutzungsanteile zeigen einerseits «Verkauf» und «Büro» ähnliche Tendenzen, andererseits gleichen sich «Verkauf» und «Lager» in ihrer Verteilung. Die vier Nutzungen werden daher zu zwei Gruppen zusammengefasst und in den beiden Karten K1 und K2 auf der folgenden Doppelseite dargestellt. Die Gegenüberstellung der beiden Karten macht deutlich, dass Verkaufs- und Büroräume zentrumsorientiert sind, während sich Produktions- und Lagerräume eher an der Peripherie befinden. Hier bilden sie Zentren an den alten Industriestandorten; ihre Verteilung spiegelt damit Funktionsaufteilungen des städtischen Raumes zu einer Zeit, als die Stadt Zürich noch Industriestandort war.

K1: Anteil der von Büro und Verkauf genutzten Geschossfläche, 2004

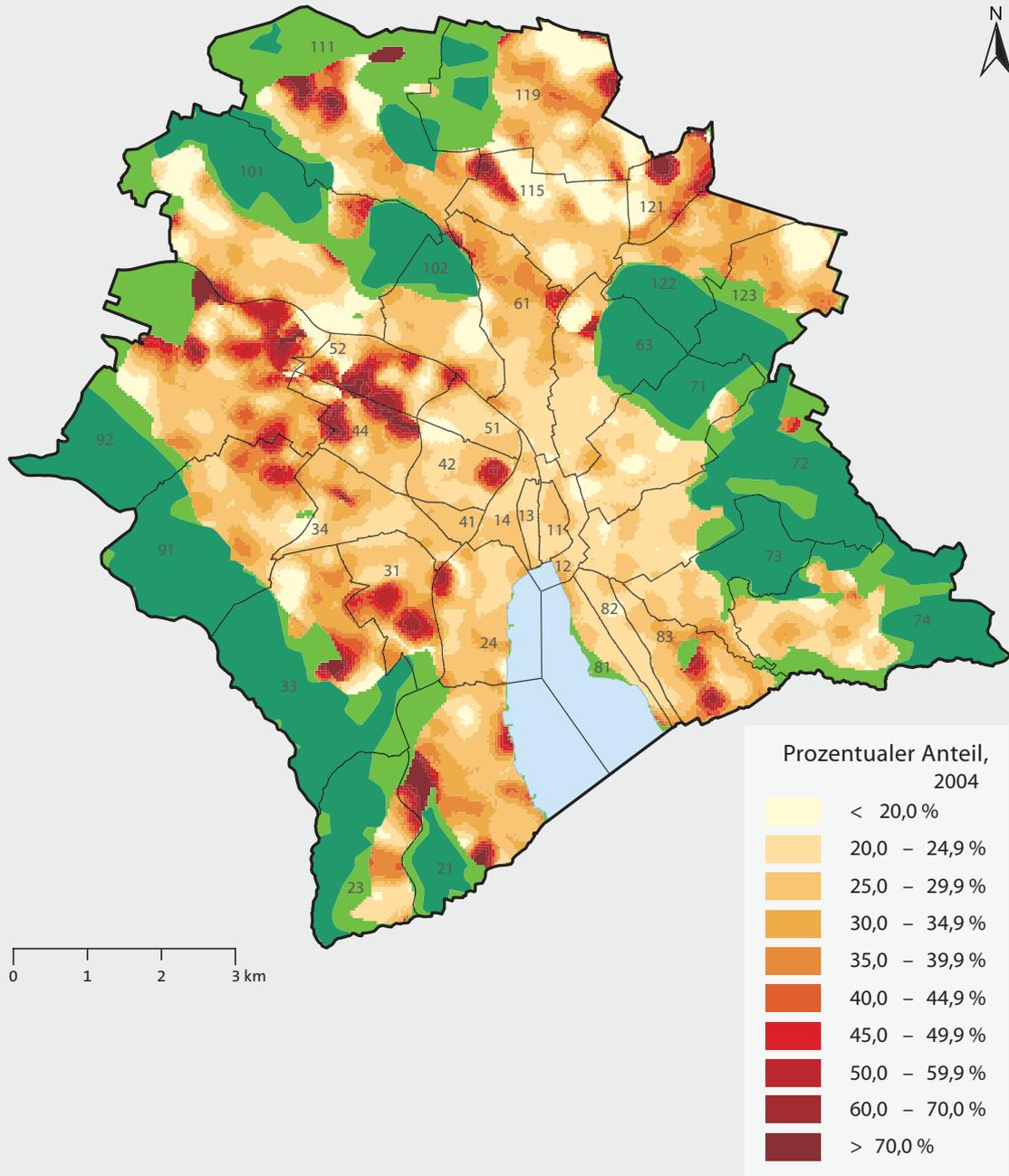


© Statistik Stadt Zürich

Quelle: EAG, Statistik Stadt Zürich

Kreis 1 11 Rathaus 12 Hochschulen 13 Lindenhof 14 City	Kreis 2 21 Wollishofen 23 Leimbach 24 Enge	Kreis 3 31 Alt-Wiedikon 33 Friesenberg 34 Sihlfeld	Kreis 4 41 Werd 42 Langstrasse 44 Hard	Kreis 5 51 Gewerbeschule 52 Escher Wyss	Kreis 6 61 Unterstrass 63 Oberstrass
Kreis 7 71 Fluntern 72 Hottingen 73 Hirslanden 74 Witikon	Kreis 8 81 Seefeld 82 Mühlebach 83 Weinegg	Kreis 9 91 Albisrieden 92 Altstetten	Kreis 10 101 Höngg 102 Wipkingen	Kreis 11 111 Affoltern 115 Oerlikon 119 Seebach	Kreis 12 121 Saatlen 122 Schwamendingen-M. 123 Hirzenbach

K2: Anteil der von Lager und Produktion genutzten Geschossfläche, 2004



© Statistik Stadt Zürich

Quelle: EAG, Statistik Stadt Zürich

Kreis 1 11 Rathaus 12 Hochschulen 13 Lindenhof 14 City	Kreis 2 21 Wollishofen 23 Leimbach 24 Enge	Kreis 3 31 Alt-Wiedikon 33 Friesenberg 34 Sihlfeld	Kreis 4 41 Werd 42 Langstrasse 44 Hard	Kreis 5 51 Gewerbeschule 52 Escher Wyss	Kreis 6 61 Unterstrass 63 Oberstrass
Kreis 7 71 Fluntern 72 Hottingen 73 Hirslanden 74 Witikon	Kreis 8 81 Seefeld 82 Mühlebach 83 Weinegg	Kreis 9 91 Albisrieden 92 Altstetten	Kreis 10 101 Höngg 102 Wipkingen	Kreis 11 111 Affoltern 115 Oerlikon 119 Seebach	Kreis 12 121 Saatlen 122 Schwamendingen-M. 123 Hirzenbach

1.4 Geschossflächennutzungen im Aufriss

Gebäude werden mehrgeschossig gebaut, um die im Gebäude entstehende Geschossfläche gegenüber der Arealfläche des Baugrundes zu erhöhen. Dies ermöglicht auch in der Vertikalen eine Ausdifferenzierung der Nutzungen. Die zweidimensionale Darstellung der Geschossnutzungen in Form von Karten kann dies nicht zum Ausdruck bringen.

Die vertikale Gliederung der Geschossnutzungen innerhalb eines Gebäudes wird erst einmal durch die grundlegende Dreiteilung in Erdgeschoss, Ober- und Untergeschosse determiniert. Gewisse Nutzungen sind in bestimmten Geschossen zahlreich vertreten, in anderen verboten oder durch konkurrierende Nutzungen verdrängt. So sind Wohnungen in eigentlichen Untergeschossen nicht erlaubt, sie erscheinen nur an steilen Hängen, wo die bergseitig gelegene Haustür manchmal über dem untersten Wohngeschoss liegt. Andererseits sind Wohnungen im Erdgeschoss – in Vororten völlig normal – in der Innenstadt äusserst selten, da sie hier fast durchwegs von den Verkaufsflächen verdrängt wurden.

Schon diese kurzen Bemerkungen machen deutlich, dass die vertikale Auffächerung der Geschossnutzungen ein sehr geeignetes Mittel darstellt, einen Stadtteil wirtschaftlich und soziographisch zu charakterisieren. Die vier Grafiken G3 bis G6 auf der folgenden Doppelseite zeigen die vertikale Nutzungsverteilung in den vier Quartieren City, Seefeld, Leimbach und Escher Wyss, welche je eine typische Konstellation repräsentieren.

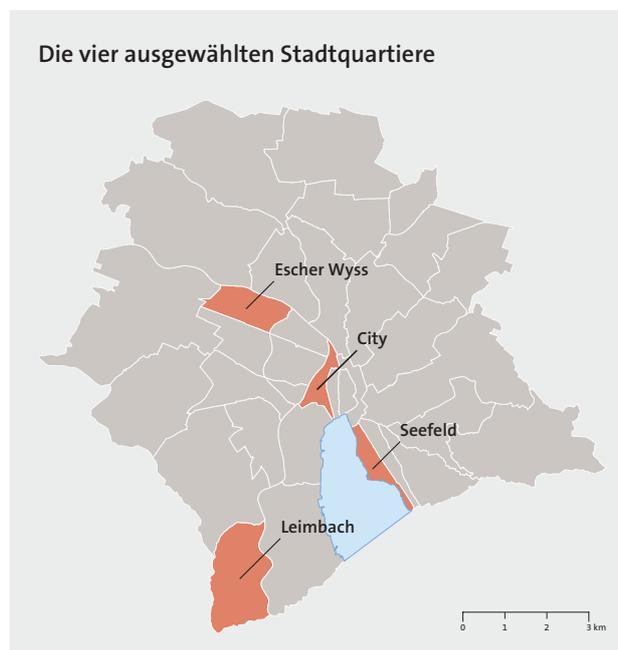
Die Grafiken zeigen gewissermassen einen Schnitt durch ein Standardhaus des jeweiligen Quartiers, je vom 5. Untergeschoss bis zum 9. Obergeschoss, der Rest ist abgeschnitten. Während in der Vertikalen die Stockwerke aufeinandergetürmt sind, werden von links nach rechts die Nutzungen auf den einzelnen Stockwerken zusammengefügt. Die Einheit auf der X-Achse sind Prozentanteile der Erdgeschossfläche, das Erdgeschoss reicht daher immer bis zum Wert 100. Die anderen Geschosse sind entsprechend länger (das erste Untergeschoss) oder kürzer (alle übrigen). In der Zusammenfassung aller Nutzungen ergibt sich auch eine Darstellung der mittleren Gebäudehöhe.

Das Quartier City (G3) umfasst Gebiete zwischen Bahnhofstrasse und Sihl. Es ist völlig dominiert von Zentrumsfunktionen, ohne in seiner Entfaltung von den Einschränkungen einer mittelalterlichen Bausubstanz behindert zu werden. Die Verkaufsflächen nehmen weiten Raum ein, und sie greifen in deutlichen Anteilen bis ins fünfte Ober- und ins zweite Untergeschoss. Der oberirdische Teil der Gebäude wird im Übrigen von Büroflächen dominiert; Wohnungen gibt es fast keine mehr. Da Höfe und Plätze zu einem erheblichen Teil unterkellert sind, ist das erste Untergeschoss gut vierzig Prozent grösser als das Erdgeschoss. Bei den hohen Bodenpreisen lohnen sich die Kosten des Tiefbaus.

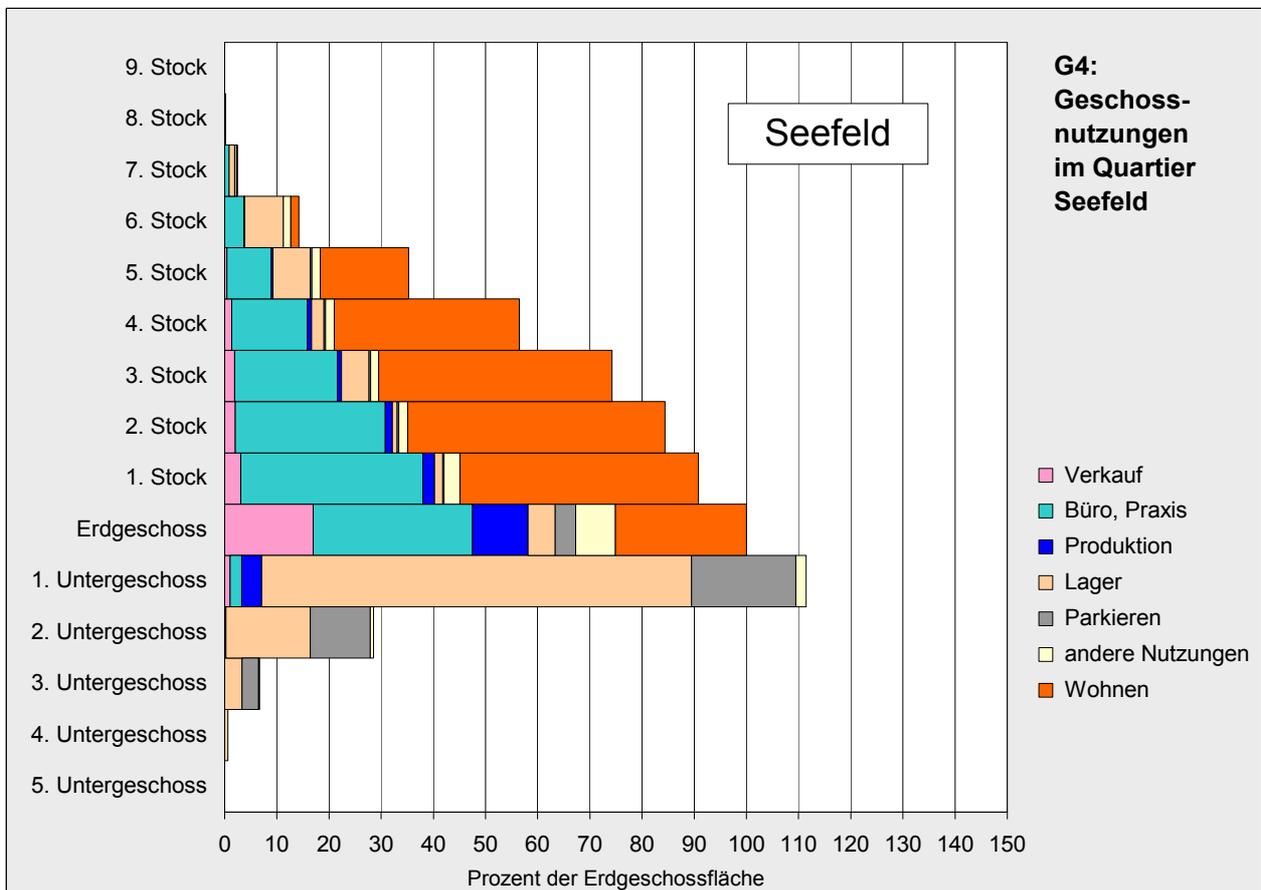
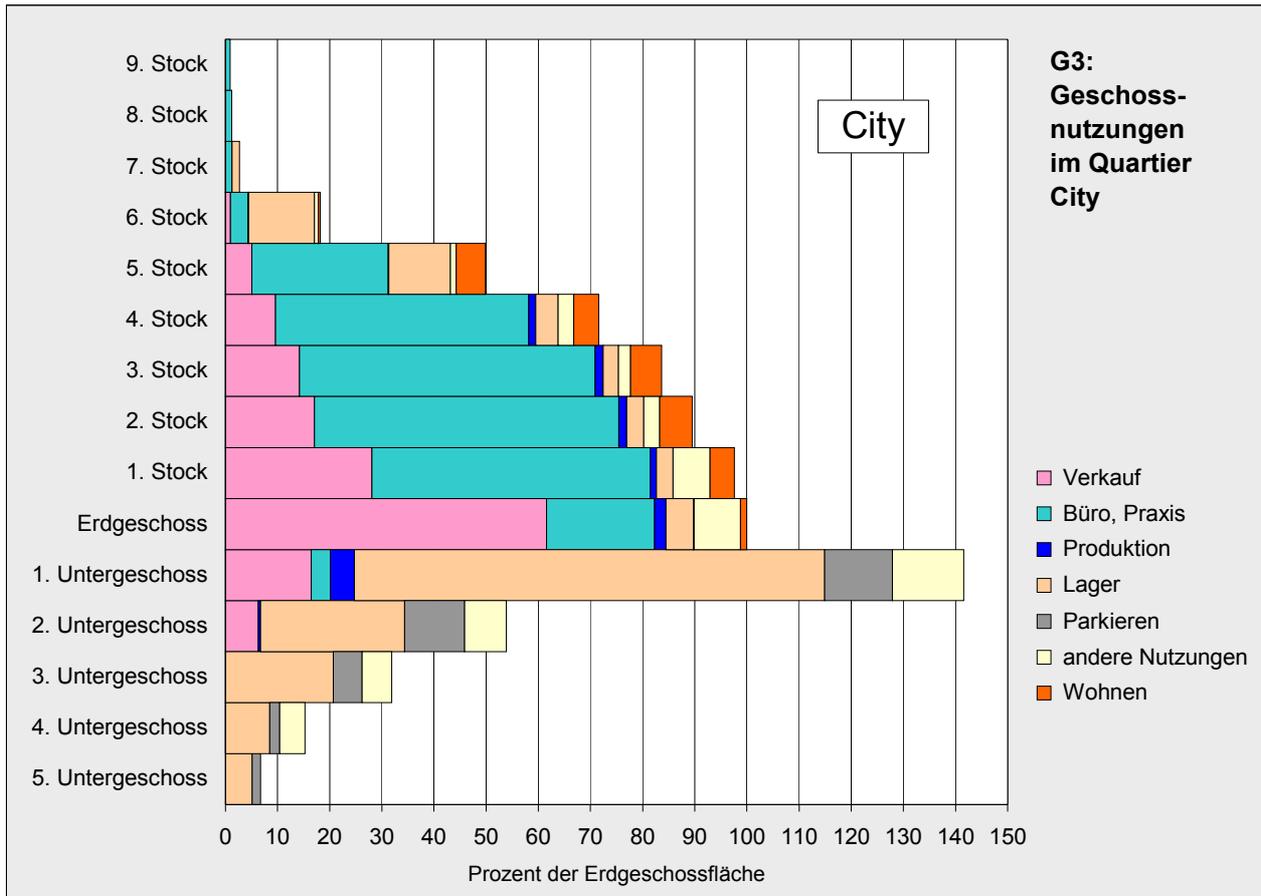
Das Quartier Seefeld (G4) repräsentiert das «reife» städtische Wohnquartier. Die Nutzung der hohen Häuser durch Wohnungen ist noch immer vorherrschend, doch drängen sich die Büros dazwischen. Andere Nutzungen gibt es in den Obergeschossen kaum. Im Erdgeschoss ist die Verkaufsfläche respektabel, sie erreicht aber den Umfang weder der Büro- noch der Wohnfläche.

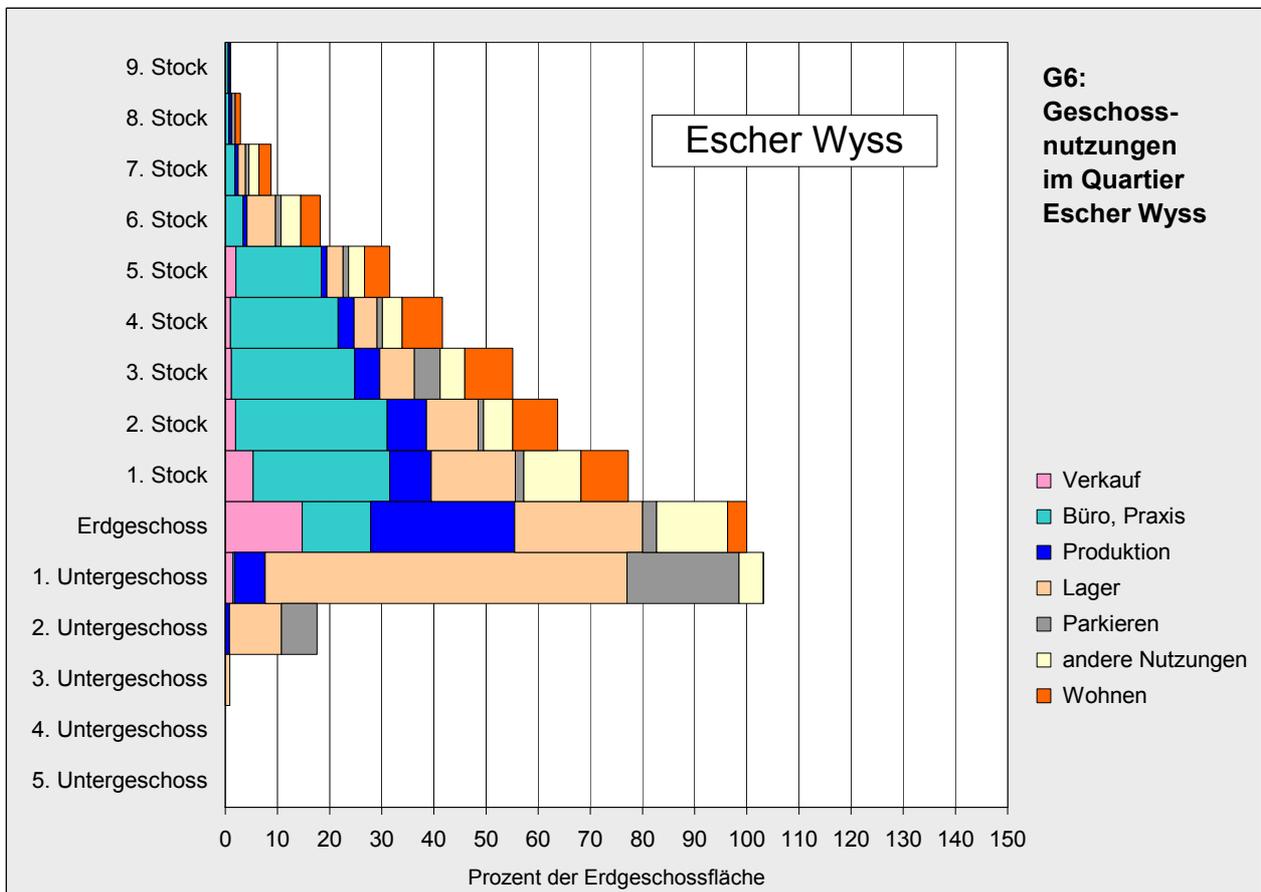
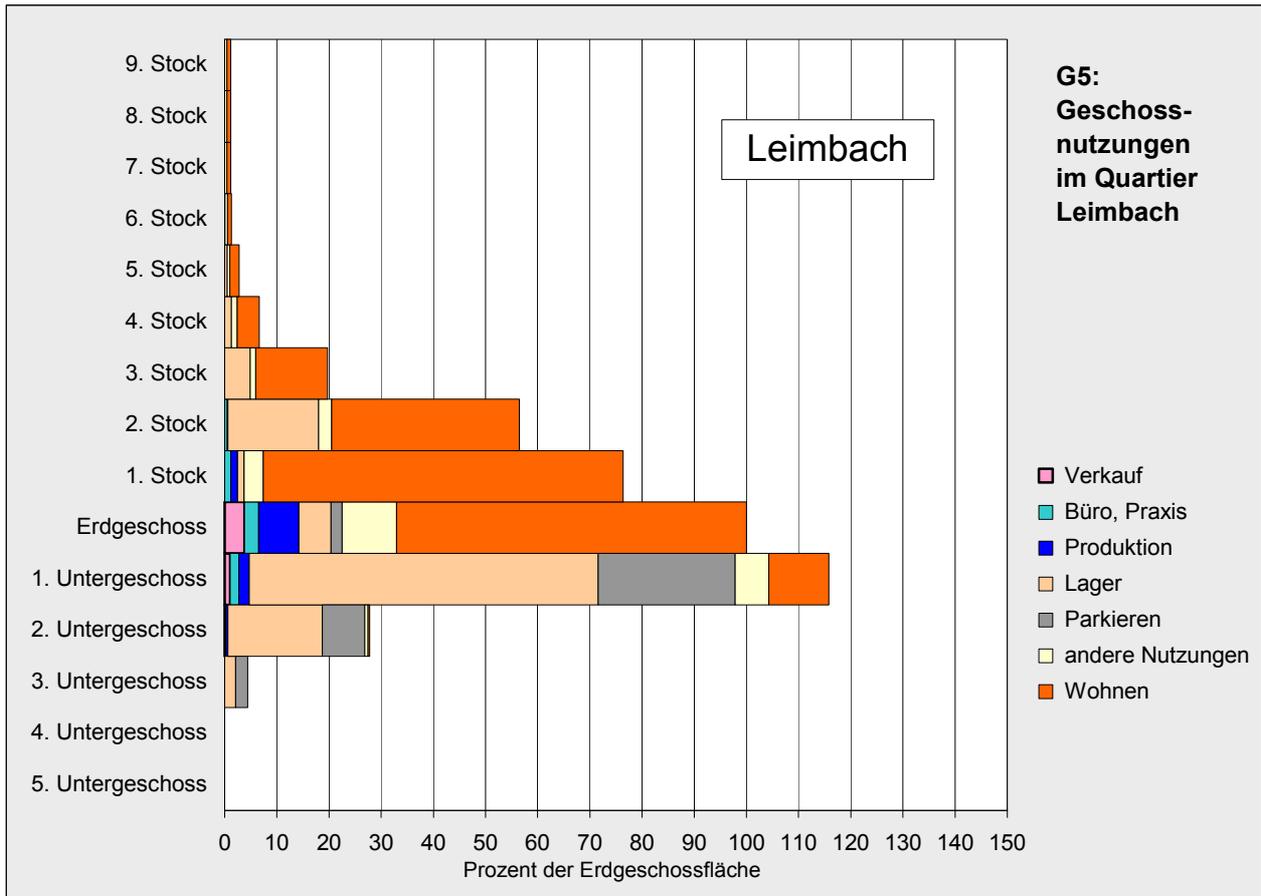
Das Quartier Leimbach (G5) ist ein typisches Aussenquartier. Obwohl es auch Hochhäuser gibt, ist die mittlere Gebäudehöhe gering. Im zweiten Obergeschoss summieren sich die Estriche zu einer stattlichen Lagerfläche. Dominant aber ist auf allen oberirdischen Geschossen die Nutzung durch Wohnungen. Der zum Teil starken Hangneigung wegen liegen einige Wohnungen auch tiefer als der Hauseingang. Die sonst gewichtige Nutzung durch Büros fehlt hier fast völlig.

Das Quartier Escher Wyss (G6) zeigt den gegenwärtigen Zustand dieses im Umbruch befindlichen Gebietes. Die einst dominante Nutzung Produktion ist auf einen kleinen Anteil zurückgefallen, deren Platz nun von Büros und Lagerhallen eingenommen wird. Obwohl deutlich zunehmend, ist der Nutzungsanteil «Wohnen» noch sehr gering. Die Gebäudehöhe kennt keinen Standard: alle Grössen von einem bis zu sechs Stockwerken zeigen vergleichbare Häufigkeiten. Der vielen nicht unterkellerten Hallen wegen ist die Summe aller Untergeschosse kaum grösser als die Erdgeschosse.



Die Geschossflächennutzungen sämtlicher Stadtquartiere werden demnächst in der Publikationsreihe «Daten» erscheinen und ab Ende September 2004 im Internet verfügbar sein.

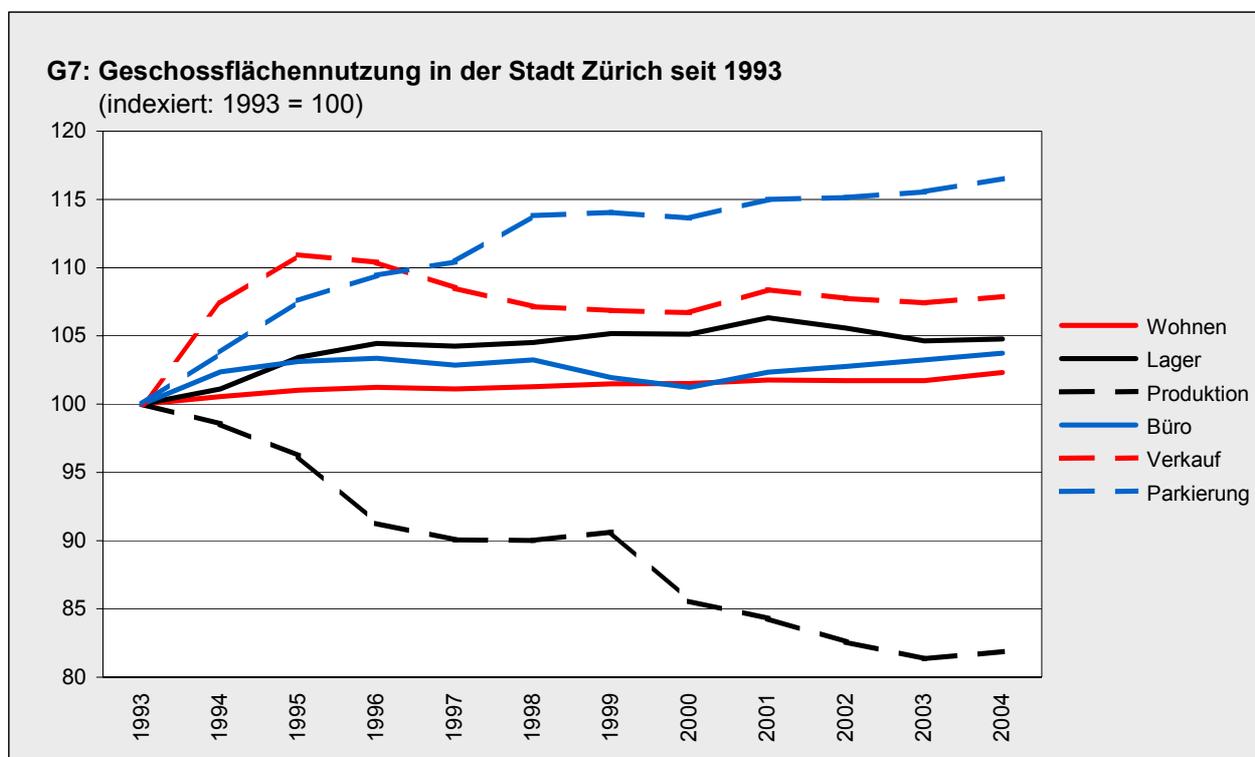




1.5 Die Veränderung der Nutzungsanteile

Nutzungsänderungen sind im Prinzip nicht meldepflichtig. Häufig machen diese aber Umbauten nötig, für die eine Bewilligung gebraucht wird. Das führt zur Registrierung der neuen Nutzungsart. Daneben werden vom Amt für Städtebau die Raummessungen laufend revidiert und die Nutzungen bei dieser Gelegenheit auf den aktuellen Stand gebracht. Die Einträge in der Datenbank sind daher nie völlig auf dem aktuellen Stand, sie entfernen sich aber auch nie in grösserem Ausmass von der Realität; die Anpassung erfolgt nur teilweise etwas verzögert.

Die Registrierung der Nutzungen steht für die letzten gut zehn Jahre zur Verfügung. Da die Einteilung im Laufe der Zeit etwas differenziert wurde und die neueren Gebäude noch nicht vollständig erfasst sind, hat die Gruppe der hier nicht berücksichtigten «übrigen Nutzungen» überproportional zugenommen. Der historische Vergleich der Daten ist daher nur mit Vorbehalt möglich. Einen summarischen Überblick bietet Grafik G7.

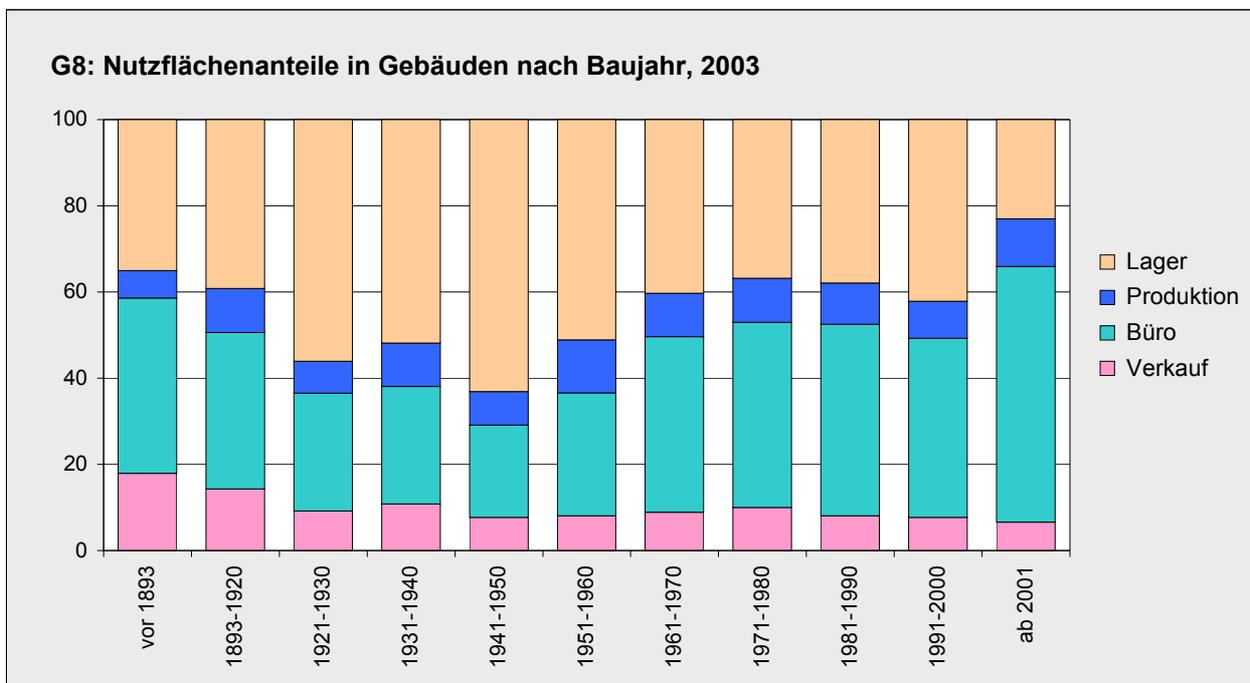


Der allgemeine Trend eines langsamen Wachstums wird nur von der Entwicklung der Parkierungsflächen deutlich übertroffen. Allerdings haben die Zuwachsraten seit 1998 wieder abgenommen; die Entwicklung der Parkierungsflächen scheint sich der Wachstumsgeschwindigkeit der anderen Nutzungen anzugleichen.

Weitgehend ungebrochen hingegen ist die Abwanderung von Produktionsstätten aus dem Stadtgebiet. Da der Anteil dieser Nutzung nicht mehr sehr gross ist (3,8% aller Geschossflächen in der Stadt), wird diese Bewegung sich wohl mit der Zeit verlangsamen. Die jetzt vorhandenen Daten lassen indessen noch keine Trendwende erkennen.

Die Grafik G7 auf Seite 12 zeigt die Entwicklung aller Nutzflächen der Stadt im Laufe der Jahre. Bezieht man umgekehrt die Nutzflächen auf das

Alter der Gebäude, in welchen sie sich befinden, ergibt sich die Darstellung in Grafik G8.



Da Räume geringer Qualität sekundär häufig zur Lagerung verwendet werden, ist der Anteil der Lagerfläche auch ein Indiz für die mittlere Raumqualität in einem Gebäude. Nach dieser Regel ist die mittlere Qualität der Räume in jenen Häusern am geringsten, die während oder kurz nach dem

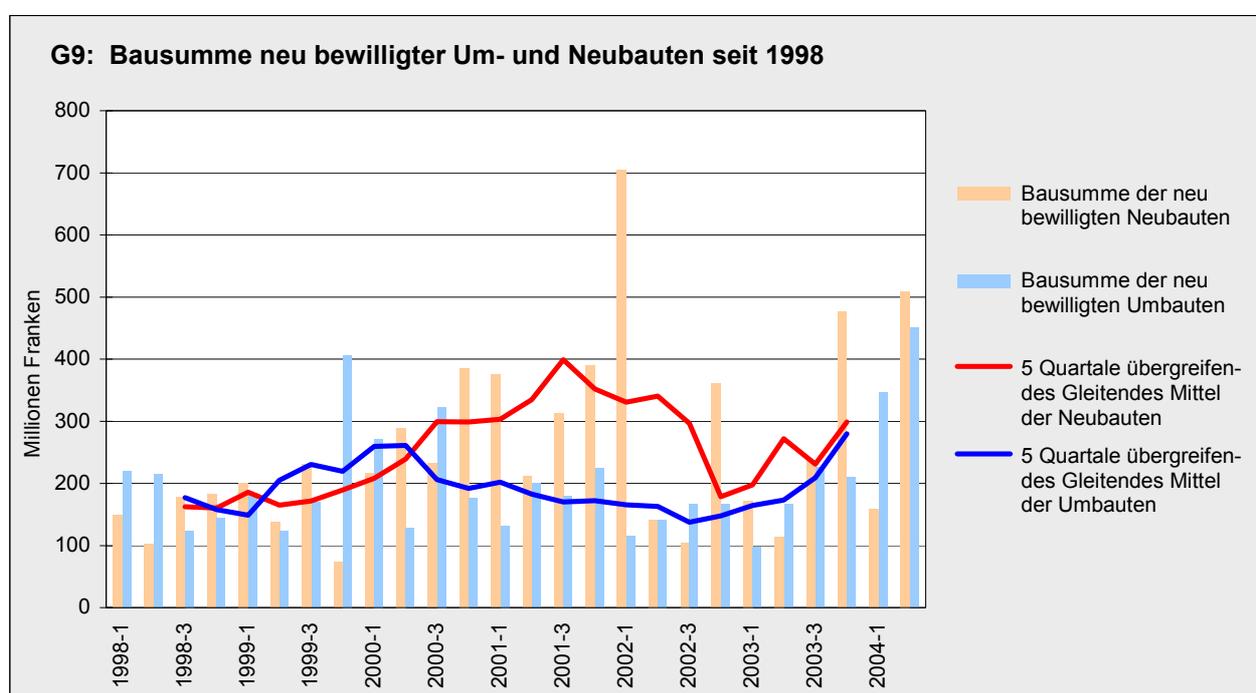
Zweiten Weltkrieg erstellt wurden. Von da an steigt die Qualität der Räume bis zu den Bauten der Siebzigerjahre, doch ohne dass die Anteile der Häuser, die vor 1920 erstellt wurden, nennenswert übertroffen würden. Diese alten Gebäude haben wohl fast durchwegs Totalsanierungen hinter sich.

2 Produktion und Handel

2.1 Die Bautätigkeit

Die Bautätigkeit stellt mit dem Neubau erst einmal Räume hoher Qualität bereit. Durch die Nutzung sinkt diese Qualität mit der Zeit wieder, sie «nutzt sich ab». Unterschreitet sie die Akzeptanz des Eigners, wird sie im Rahmen einer Sanierung bzw. eines Umbaus wieder gehoben, oder aber es erfolgt der Abbruch des Gebäudes mit anschließendem Neubau, dem so genannten Ersatzbau.

Grafik G9 macht deutlich, dass in Zürich fast ebenso viel Geld in Umbauten gesteckt wird wie in Neubauten. Die Wartung des grossen Bestandes bestehender Bauten erfordert hohen Aufwand, während der Raum für Neubauten immer beschränkter wird. Die Zahlen beziehen sich allerdings auf die gesamte Bautätigkeit in der Stadt, also inklusive Wohnungsbau. Das gilt für den ganzen Rest dieses Kapitels.

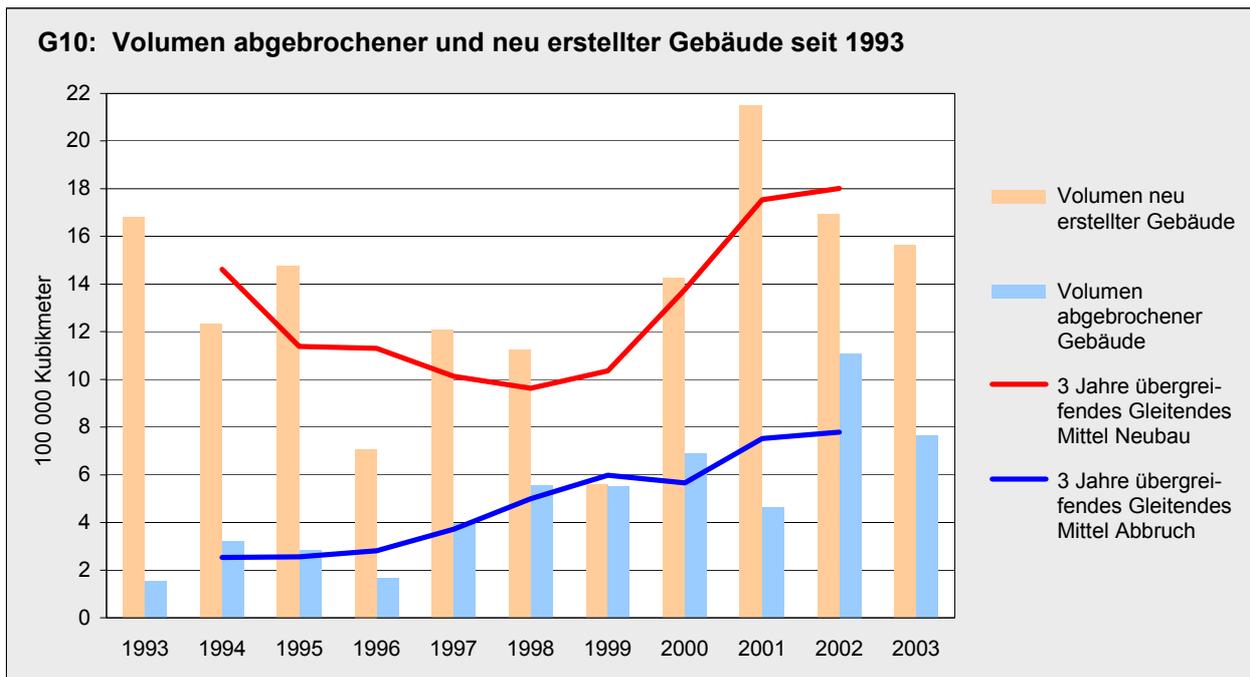


Für den Zuwachs an Geschossfläche ist der Neubau natürlich sehr viel relevanter als der Umbau. Allerdings kann auch beim Neubau nicht der ganze Betrag in die Geschossflächenerweiterung gesteckt werden, da bei einem Neubau mit vorausgehendem Abbruch das Volumen des alten Baus erst einmal ersetzt werden muss. Abbruch und Neubau bilden zusammen ebenfalls eine Form von Umbau, allerdings mit vollständigem Ersatz der Bausubstanz.

Da für Abbruch und Neubau Bewegungsdateien geführt werden, ist eine weiter gehende Analyse möglich. Grafik G10 auf Seite 15 stellt das Volumen der neu gebauten jenem der abgebrochenen Gebäude gegenüber. Es zeigt sich, dass das Volumen der abgebrochenen Gebäude überproportional zunimmt. Der Volumenzuwachs durch die neu erstellten Gebäude wird entsprechend reduziert.

Gleitendes Mittel

Historische Prozesse lassen sich in Grafiken sehr viel leichter verfolgen, wenn ein Gleitendes Mittel berechnet wird. Dazu fasst man den Wert eines bestimmten Zeitpunktes mit zum Beispiel zwei vorausgehenden und zwei nachfolgenden Werten zu einer Gruppe zusammen und ersetzt den zentralen Wert durch den Mittelwert der Gruppe. Das Verfahren wird für jeden Punkt als Zentrum einer Gruppe wiederholt. Die so entstehenden Punkte werden zu einer «Kurve» verbunden, die zwar nicht mehr die gesamte Information enthält, dafür aber den Hauptprozess sehr viel klarer zum Ausdruck bringt. Die folgenden Grafiken zeigen die Grundwerte als Säulen, die zugehörigen Gleitenden Mittel als Linien.



Die Zunahme der Abbrüche hängt natürlich damit zusammen, dass die Baulandreserven in der Stadt immer kleiner werden: 94,3 Prozent des in der Bauzone liegenden Areals ist bereits überbaut, zur Verfügung stehen noch rund 250 Hektaren.

Einer Vergrößerung des umbauten Raumes sind daher in der Breite (horizontales Wachstum) recht enge Grenzen gesetzt. Als Ersatz versucht man, die Gebäude höher zu bauen (vertikales Wachstum). Ein direktes Aufstocken auf niedrige Gebäude ist indessen selten sinnvoll; es erfolgt Abbruch und Neubau.

Mit der baulichen «Reifung» der Stadt verlagert sich die Expansionsrichtung des Bauvolumens von der Horizontalen in die Vertikale; die Abbrüche nehmen zu. Der Verlagerungsprozess lässt sich in den letzten gut zwanzig Jahren in der Stadt Zürich leicht verfolgen, wie Grafik G11 auf Seite 16 zeigt.

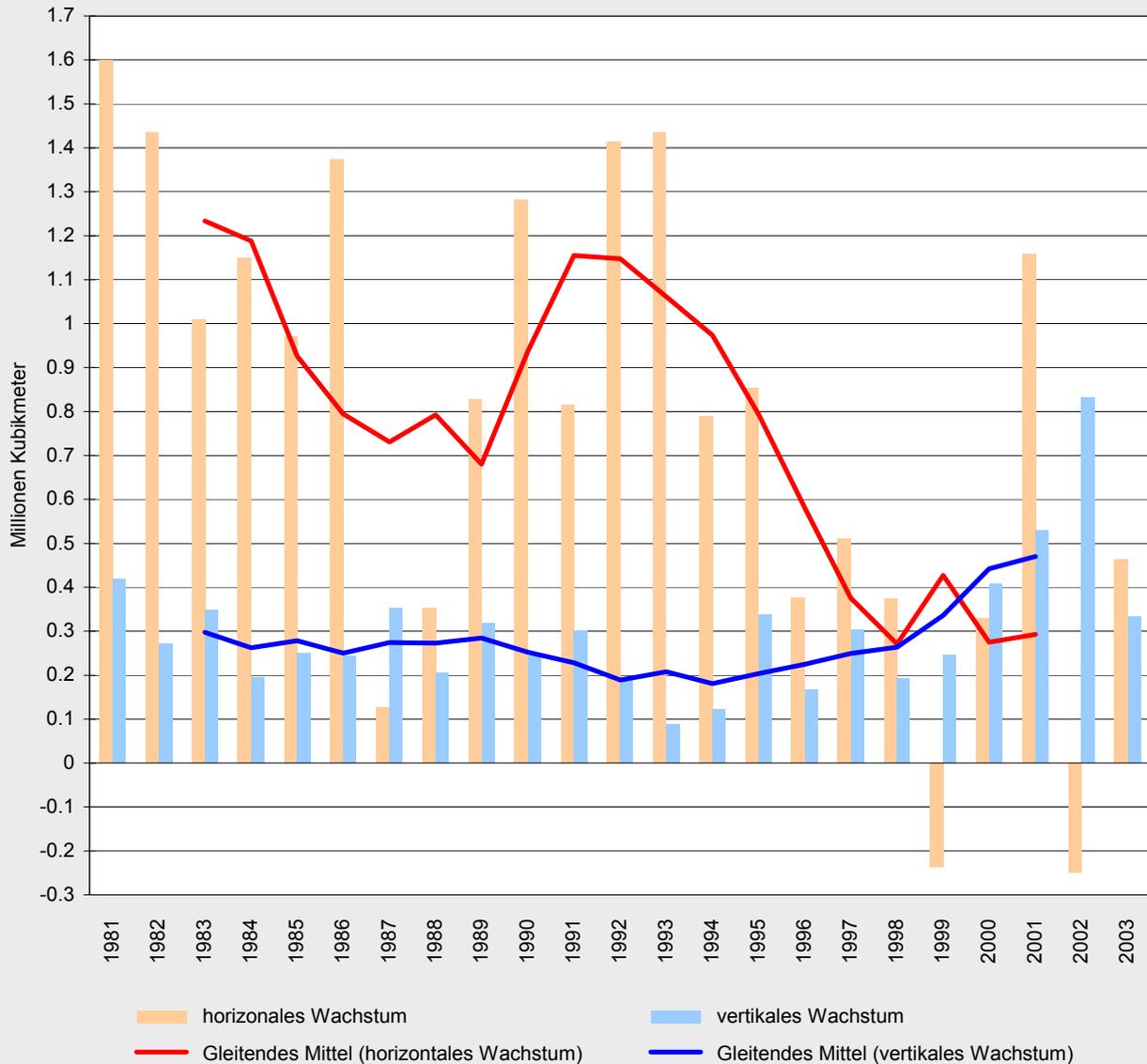
Horizontales und vertikales bauliches Wachstum der Stadt

Das Volumen des umbauten Raumes kann entweder dadurch erhöht werden, dass neue Gebäudeteile **neben** alte gestellt werden (horizontales Wachstum), oder dadurch, dass diese **auf** die alten Gebäudeteile gesetzt werden (vertikales Wachstum), sei es, dass aufgestockt wird, oder ein Gebäude abgerissen und durch ein höheres ersetzt wird.

Zur rechnerischen Trennung der beiden Expansionsrichtungen verteilt man die Neubauvolumen gleichmässig auf deren Grundflächen und trennt dann jenen Teil, der auf den durch Abbruch frei gewordenen Grundflächen steht, von jenem, der auf neu überbautem Areal steht. Das Volumen auf neu überbauter Fläche ist der horizontale Zuwachs. Den vertikalen Zuwachs erhält man, indem man vom neuen Volumen auf Altbaufächen das Volumen der abgebrochenen Vorgängerbauten abzieht.

Da zwischen Abbruch und Fertigstellung des Neubaus die ganze Bauzeit liegt, geraten die beiden korrespondierenden Werte meist in verschiedene Jahre. Die für Einzeljahre errechneten Werte sind daher nicht brauchbar: Sie streuen sehr stark und werden sogar negativ, wenn die in einem Kalenderjahr durch Abbruch frei werdende Fläche grösser ist als die durch Neubauten beanspruchte. Während die Werte der Einzeljahre also nicht interpretierbar sind, lassen sich säkulare Prozesse auf diese Weise gut visualisieren.

G11: Horizontales und vertikales Wachstum durch Abbrüche und Neubauten seit 1981



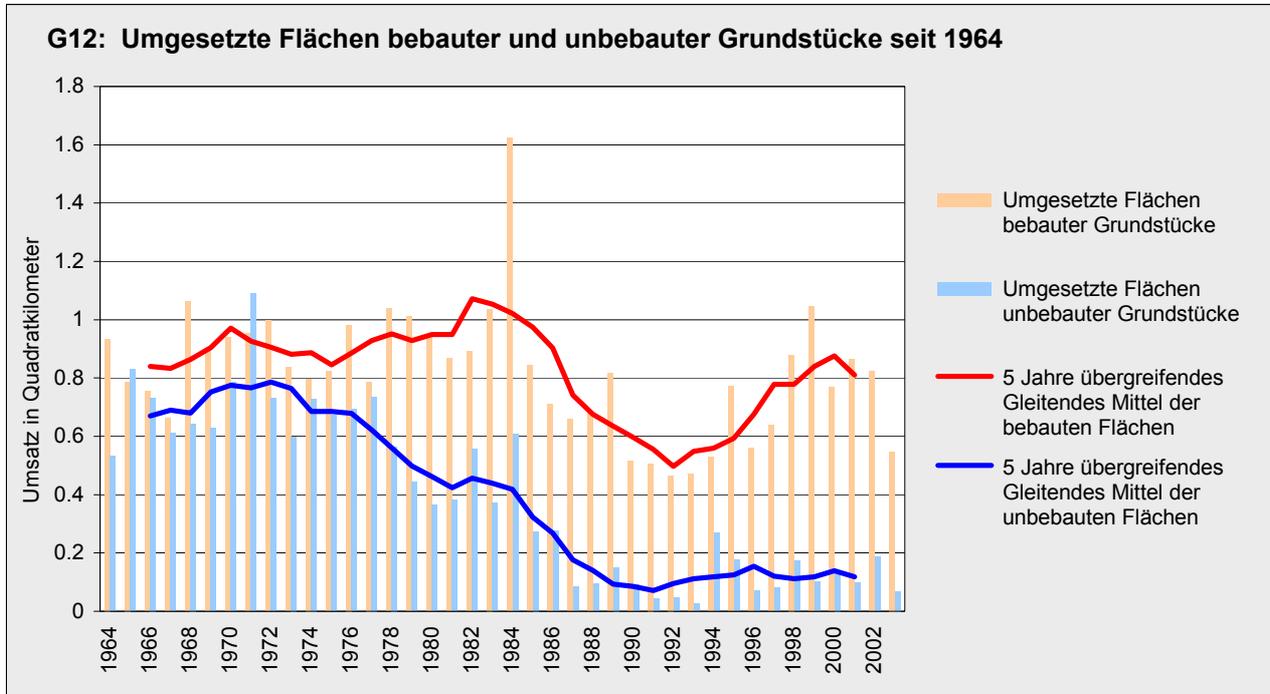
Grafik G11 zerlegt das durch Abbruch und Neubau erzeugte zusätzliche Gebäudevolumen in die beiden Wachstumsrichtungen horizontal und vertikal. Die stark streuenden Einzelwerte sind auch als je fünf Jahre übergreifendes Gleitendes Mittel dargestellt. Unübersehbar ist der Rückgang des horizontalen Wachstums im Lauf des letzten Vierteljahrhunderts. Das vertikale Wachstum hat in den letzten zehn Jahren zwar deutlich zugelegt, doch das reicht noch keineswegs aus, die Minderung des horizontalen Wachstums zu kompensieren. Baugeschichtlich steht die Stadt zur Jahrtausendwende wohl an einem Wendepunkt.

Für die Umbauten fehlen die entsprechenden Bewegungsdaten. Die Differenzen zu den Bestandesveränderungen enthalten neben den Umbauten auch alle Korrekturen bei Vermessungs- und Datenbankrevisionen. Für eine detaillierte Auswertung ist die Datenqualität hier zu gering. Insgesamt lässt sich immerhin sagen, dass die in Grafik G11 berücksichtigten Daten ziemlich genau drei Viertel des baulichen Wachstums abbilden, die Umbauten liefern das restliche Viertel.

2.2 Der Handel

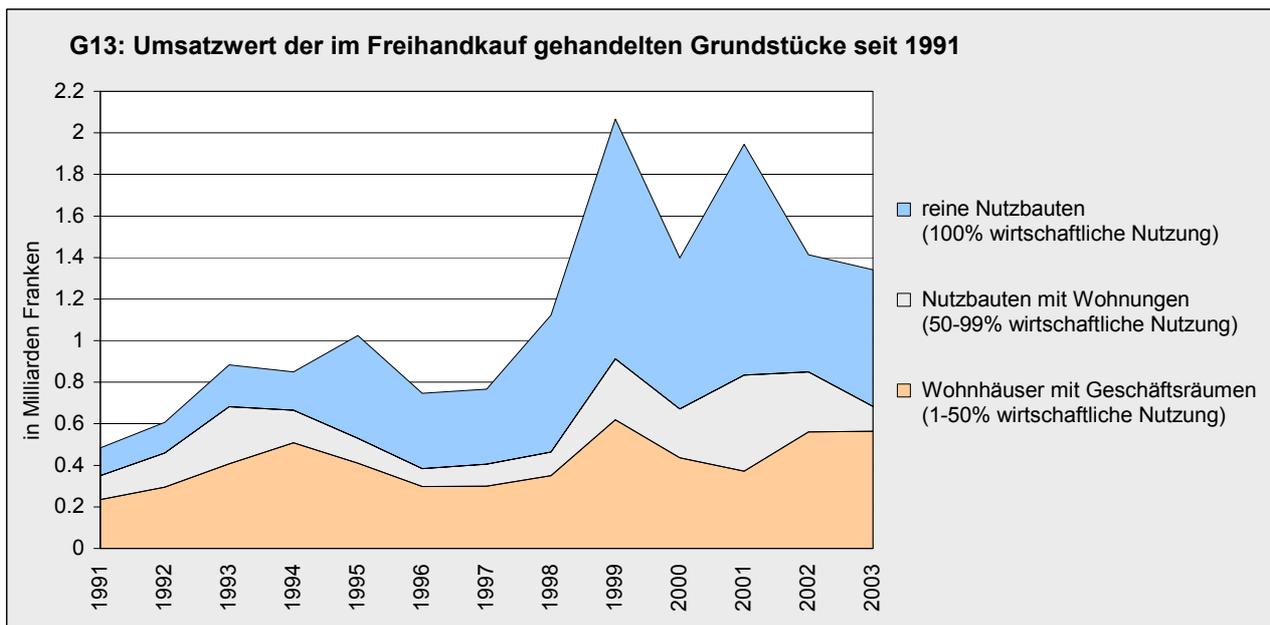
Der Nutzerwechsel bei Geschossflächen ist nur bruchstückhaft erfassbar. Die meisten Flächen werden gemietet, Mieterwechsel bei Nutzflächen aber werden nirgends erfasst. Quantitativ erfass-

bar sind nur die Wechsel der Hausbesitzer, weil hier Grundbucheinträge nötig sind. Diese erscheinen dann als «Handwechsel bebauten Grundeigentums».



Grafik G12 zeichnet die Entwicklung des Umsatzes in diesem Markt seit Mitte der Sechzigerjahre nach. Der Rückgang der umgesetzten Arealfläche ohne Bebauung zeigt, dass dieser Markt auf Stadtgebiet mittlerweile marginal geworden ist. Umgekehrt hat der Handel mit bebauten Grund-

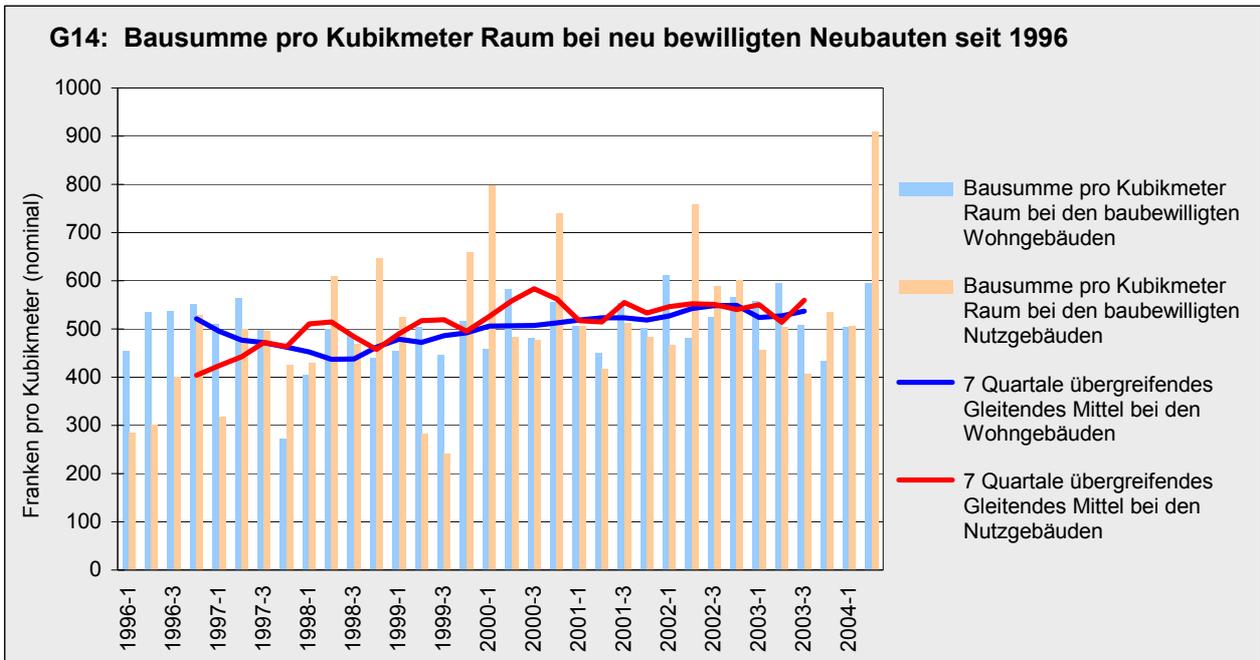
stücken seit einer Baisse Anfang der Neunzigerjahre wieder deutlich zugelegt. Diese Zunahme ist überwiegend von einer Belebung des Handels mit Nutzbauten getragen. Grafik G13 zeigt die Entwicklung der letzten Jahre, unterschieden nach drei Gruppen des Anteils wirtschaftlicher Nutzung.



2.3 Die Preise

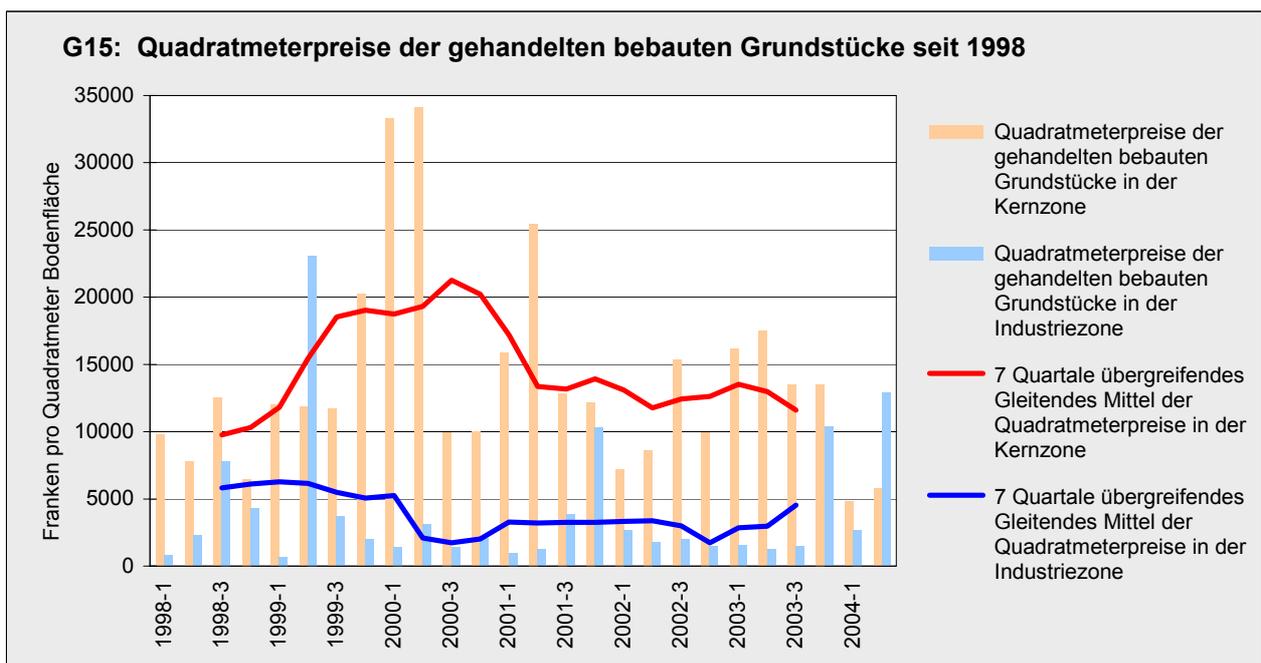
Die Produktionskosten von Geschäftsflächen haben sich in den letzten Jahren wenig verändert. Grafik G14 verfolgt die Entwicklung der pro Kubikmeter veranschlagten Bausumme der bewilligten Neubauten seit 1996. Die bezüglich Ausstattungs-

merkmale breiter streuenden Nutzbauten zeigen etwas grössere Preisschwankungen als die Wohnbauten, und die Preise liegen in der Tendenz auch etwas höher.



Marktpreise der Geschossflächen stehen nicht zur Verfügung. Einen ungefähren Eindruck des Marktgeschehens vermitteln die Quadratmeterpreise der

gehandelten bebauten Grundstücke. Grafik G15 zeigt deren Entwicklung in den beiden gewerblich relevanten Zonen, allerdings erst seit 1998.



3 Die Leerflächenzählung vom 1. Juni 2004

3.1 Zusammenfassung

Die Erhebung leer stehender Industrie- und Geschäftsflächen ergab, dass am 1. Juni 2004 in der Stadt Zürich insgesamt 397'545 m² Fläche leer stand. Dies entspricht einem Anstieg um rund 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Gemessen an der gesamten Nutzfläche ergibt sich ein Leerflächenanteil von 3,60 Prozent oder 0,57 Prozentpunkte mehr als im letzten Jahr (3,07%). Diese Ziffer ist jedoch immer noch tiefer als jene der Jahre 1995 bis 1998 (zwischen 4,36 und 4,80 Prozent).

Weiterhin an Bedeutung gewonnen hat der Bestand an Leerflächen bei den Büros und Praxen; sie machen rund 310'000 m² oder 77,9 Prozent aller Leerflächen aus (2003: 72,9%). Innert Jahresfrist hat der Leerbestand bei dieser Nutzung um fast ein Viertel zugenommen. Die Leerflächenziffer beträgt nun 5,30 (Vorjahr: 4,39). Ebenfalls deutlich zugenommen hat die Leerflächenziffer bei den Lager- und Archivräumen, nämlich von 3,41 auf 4,64 oder um fast ein Drittel. Abgenommen hat sie hingegen bei den anderen Nutzungen. Weiterhin am niedrigsten sind die Leerziffern in den Zentrums- und Kernzonen (1,53 bzw. 2,22.).

Am häufigsten standen die Gebäude, die nach 2000 erstellt wurden (zwei Drittel der im Jahre

2003 fertig gestellten Räume sind noch leer) sowie diejenigen, die sich in einer Industriezone (mit oder ohne Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben) befinden, wobei häufig beide Merkmale korrelieren. Am deutlichsten wird dies bei den Büro- und Praxisräumen sichtbar. In den Industriezonen beträgt die Leerquote über 13 Prozent. Das Bauen von Geschäftshäusern in Industriezonen scheint im Moment keine besonders interessante Option zu sein: In den Quartieren Altstetten, Escher Wyss und Seebach, in welchen über zwei Drittel der Neubauproduktion stattfand, sind die Leerflächenziffern besonders hoch (17,38, 12,07 bzw. 11,71).

Die Abflachung des Wachstums des Leerbestandes spiegelt sich in den Quadratmeter-Preisen. Nach zwei Jahren sinkender Preise ist wieder eine leicht steigende Tendenz festzustellen: Um 4,5 Prozent für Büros und Praxen und um 5,6 Prozent für Lager und Archiv. Sie betragen im Durchschnitt 306 bzw. 104 Franken pro m². Am teuersten sind weiterhin Büros- und Praxisräume in Kernzonen (Fr. 550.– pro m²); die Mehrheit von ihnen befindet sich im Kreis 1 und in der Enge. Am günstigsten sind sie hingegen in reinen Industriezonen (Fr. 260.– pro m²) und allgemein am Stadtrand.

T2: Leerflächen in Quadratmeter nach Nutzungsart am 1. Juni 2003 und 2004

	Vorhandene Nutzfläche ¹		Anzahl Meldungen		Leer stehende Nutzflächen in m ²			Leerflächenziffer in Prozent ²		Durchschnittliche Fläche in m ²	
	in m ² am 1.06.04	am 1.06.03	am 1.06.04	am 1.06.03	am 1.06.04	Veränd. in %	am 1.06.03	am 1.06.04	am 1.06.03	am 1.06.04	
Gesamte Fläche	11 039 472	372	475	345 411	397 545	15.1	3.07	3.60	929	837	
Büros/Praxen	5 841 517	307	396	251 689	309 723	23.1	4.39	5.30	820	782	
Verkauf	1 643 347	24	28	9 325	8 629	-7.5	0.57	0.53	389	308	
Werkstatt/Produktion	1 507 122	26	27	25 493	11 497	-54.9	1.67	0.76	981	426	
Lager/Archiv ³	1 308 656	114	159	45 644	60 674	32.9	3.41	4.64	400	382	
Andere Nutzungen ⁴	738 830	27	27	13 260	7 022	-47.0	1.30	0.95	491	260	

¹ Mit Ausnahme der Kategorie «Andere Nutzungen» gleich 75% der Bruttogeschossfläche. ² Prozentanteil der leer stehenden an der vorhandenen Nutzfläche; rückwirkend ab 2002 neue Berechnungsmethode für die anderen Nutzungen. ³ Soweit im Ausnützungszifferbereich. ⁴ Mehrfach- und noch nicht zugeteilte Nutzungen.

3.2 Allgemeines und Erhebungsmethode

1995 wurde die seit längerer Zeit bestehende Leerwohnungszählung um die Leerflächenzählung erweitert. Diese Zählung wurde eingeführt, um die wirtschaftliche Entwicklung im Sinne der Konjunk-

turforschung zu verfolgen. Die Erfahrung aus eigenen Erhebungen in den Jahren 1988 und 1989, sowie die regelmässigen Veröffentlichungen von privater Seite zeigten deutlich, dass eine Nach-

frage nach solchen Daten besteht. Methodisch waren die Erhebungen aber recht unterschiedlich; erst mit der Einführung der Leerflächenzählung 1995 wurde es möglich, vergleichbare Daten zu liefern.

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 Statistik Stadt Zürich bekannten Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwaltungen von Gebäuden mit Nutzflächen, sofern die betreffende Fläche nach unserem Wissen 500 m² übersteigt. Als Quelle diente die von uns geführte Gebäudedatei;
- die Adressen aus der Strombezügerdatei des EWZ, 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 einbezogen wurden.

Verschickt wurden diesen Regeln entsprechend 3'296 Erhebungsformulare (2003: 3'366). Die Kriterien für die Zählung waren: Kommerziell nutzbare leere Flächen, die am 1. Juni 2004

- 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 mussten;
- nicht belegt waren, und zwar unabhängig

3.3 Leerflächen

3.3.1 Ergebnisse nach Nutzungsart

Die Erhebung vom 1. Juni 2004 ermittelte für Zürich insgesamt 397'545m² leer stehende Flächen (siehe Tabelle T2 auf der Seite 19). Dies entspricht einer Erhöhung um 52'134 m² oder rund 15 Prozent gegenüber dem 1. Juni 2003. Von diesen Flächen entfallen 77,9 Prozent auf Büros/Praxen (2003: 72,9%) und 15,3 Prozent auf Lager/Archiv (2003: 13,2%); im Gegensatz zum Vorjahr waren nur wenige für Produktion/Werkstatt vorgesehene Flächen leer: Deren Leerbestand hat sich um mehr als die Hälfte reduziert. Er beträgt nun nur noch 11'497 m² (Vorjahr: 25'493 m²). Auch bei den Verkaufsflächen hat der Leerbestand abgenommen (von 9'325 auf 8'629 m²).

davon, ob eine Vermietung oder ein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen war oder nicht.

Nicht zu erfassen waren Flächen,

- die am 1. Juni 2004 zwar vermietet oder verkauft, aber noch nicht belegt waren;
- die sich in Abbruch- oder Umbauobjekten befanden;
- die sich in noch im Bau befindlichen Liegenschaften befanden;
- die sich in bau- oder sanitätspolizeilich gesperrten Liegenschaften befanden.

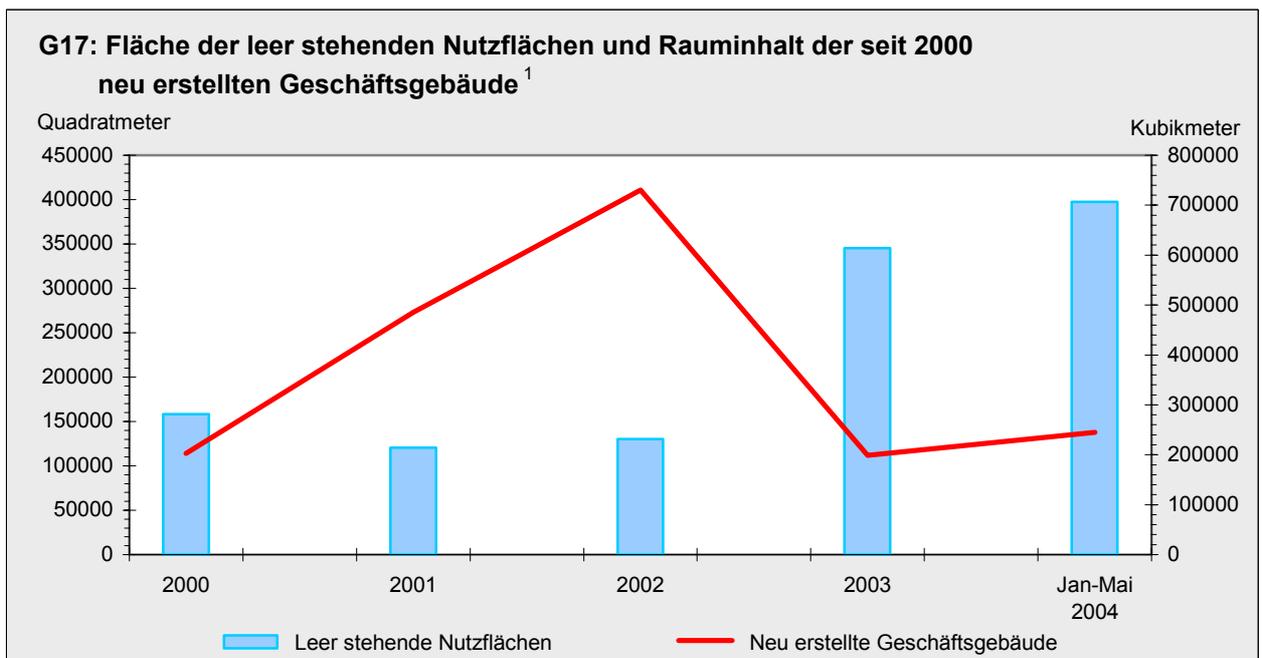
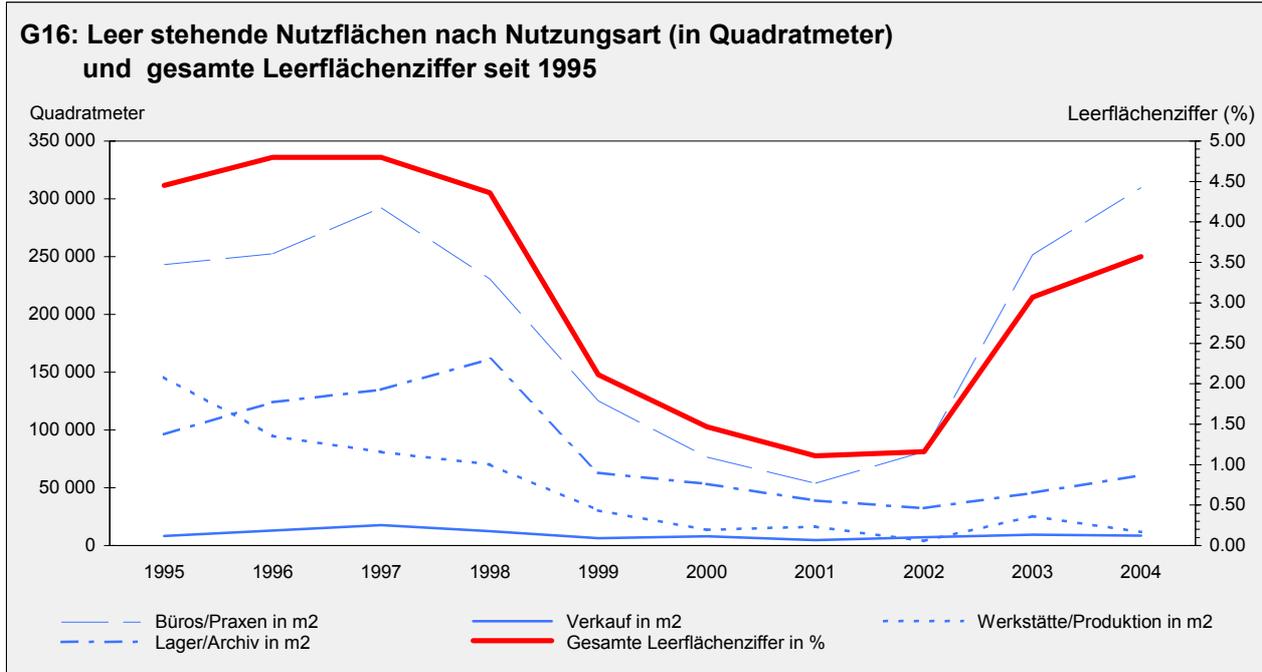
Verlangt wurde, dass alle Formulare retourniert werden, unabhängig davon, ob Leerflächen zu melden waren oder nicht. Der Rücklauf darf mit 95,9 Prozent (2003: 94,8%) als ausserordentlich gut bezeichnet werden.

Die Berechnung der Leerflächenziffer basiert auf den uns bekannten Bruttogeschossflächen nach den verschiedenen Nutzungsarten (siehe Tabelle T2 auf Seite 19). Mit Ausnahme der Kategorie der anderen Nutzungen wird die vorhandene Nutzfläche auf 75 Prozent der registrierten Bruttogeschossfläche bezogen, einem Erfahrungssatz, der die nicht nutzbaren Flächen wie Mauerwerk, Liftschächte, Treppenhäuser usw. berücksichtigt. Bei den anderen Nutzungen handelt es sich um mehrfach oder noch nicht zugeteilte Nutzungen; in dieser Kategorie bezieht sich die Leerflächenziffer neu auf die von uns angeschriebenen Flächen. Dies hat zur Folge, dass die bis 2001 ausgewiesenen Ziffern nach der neuen Methode etwas niedriger ausgefallen wären.

Über alle Nutzungsarten gerechnet beträgt die Leerflächenziffer 3,60 gegenüber 3,07 vor einem Jahr. Nach dem rasanten Anstieg im Jahre 2003 hat sich die Lage beruhigt: Damals hatte sich die Leerflächenziffer innert Jahresfrist fast verdreifacht. Weiterhin am höchsten ist die Ziffer mit 5,30 (Vorjahr: 4,39) bei der Nutzung Büros/Praxen. Dann folgt – wie vor einem Jahr – die Kategorie Lager/Archiv mit einem Leerflächenanteil von 4,64 Prozent (Vorjahr: 3,41%). Bei den anderen Nutzungen übersteigen die Leerquoten nicht die 1-Prozent-Marke und sind gar niedriger als vor einem Jahr (Werkstatt/Produktion: 0,76%; Verkauf: 0,53%; andere Nutzungen: 0,95%).

Stellt man die Leerflächenziffer in Analogie zum Wohnungsmarkt, wo nach traditioneller Meinung ein funktionierender Markt durch einen Leerwohnungsanteil zwischen 0,5 und 2,0 Prozent definiert ist, stellt man fest, dass die Leerflächenquote mit 3,60 Prozent ein deutliches Überangebot signalisiert,

auch wenn sich dessen Wachstum verlangsamt hat. Sie liegt zwar immer noch unter den Quoten der Jahre 1995 bis 1998 (4,36% bis 4,80%), doch eine gewisse Sättigung des Marktes ist nicht zu übersehen (siehe die unten stehende Grafik G16 und die Tabelle T3 auf Seite 22).



¹ Jahresproduktion vom 1. Januar bis 31. Dezember. Nur diejenige Gebäude, die für die Nutzungen Handel und Gewerbe, Gastgewerbe, Industrie und Landwirtschaft bestimmt sind, ohne Geschäftsräume in Gebäuden, in welchen die Wohnnutzung dominiert. Im Jahre 2004 wurden nur Gebäude berücksichtigt, die bis Ende Mai 2004 fertig gestellt wurden.

T3: Erfasste Leerflächen in m² und Leerflächenziffer nach Nutzungsart seit 1995

	Im Ganzen		Büros/Praxen		Verkauf (m ²)	Werkstatt/ Produktion (m ²)	Lager/ Archiv (m ²)	Andere ² (m ²)
	Leerflächen- ziffer ¹ (m ²)							
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	1.16	81 246	1.43	7 278	3 906	32 201	5 617
2003	345 411	3.07	251 689	4.39	9 325	25 493	45 644	13 260
2004	397 545	3.60	309 723	5.30	8 629	11 497	60 674	7 022

¹ Prozentanteil der leer stehenden Flächen an der vorhandenen Nutzfläche, d.h. 75% der Bruttogeschossfläche, bei der Kategorie der anderen Nutzungen rückwirkend ab 2002 Prozentanteil aller angeschriebenen Flächen.

3.3.2 Ergebnisse nach Bauperiode

Die Resultate nach Bauperiode sind in der Tabelle T4 auf Seite 23 zu finden. Am niedrigsten ist die Leerflächenziffer in den Gebäuden, die vor 1951 gebaut wurden (2,07%), am höchsten hingegen in denjenigen, die nach 2000 fertig gestellt wurden (2001–2002: 6,06%; 2003: gar 25,58%). Erstaunlich ist die Tatsache, dass uns bei den im Berichtsjahr erstellten Gebäuden keine leeren Flächen gemeldet wurden. Die hohen Leerquoten der in den Jahren 2001 bis 2003 erstellten Gebäude waren indessen zu erwarten, denn von 2000 bis 2002 stieg die jährliche Neubauproduktion im Geschäftsbereich von rund 200'000 m³ auf 730'000 m³; im Jahre 2003 sank sie wieder auf knapp 200'000 m³

(siehe Tabelle T6 auf Seite 27). Ein gewisser Optimismus scheint sich wieder durchzusetzen, denn in den fünf ersten Monaten des laufenden Jahres wurden bereits mehr Geschäftsflächen fertig gestellt als im ganzen Jahr 2003 (siehe Grafik G17 auf Seite 21).

Bei Büros und Praxen sind die Verhältnisse noch extremer: Während die vor 1951 erstellten Gebäude in nur knapp drei Prozent der Fälle leer stehen, ist bei den in den Jahren 2001 und 2002 angebotenen Räumen fast ein Viertel leer und bei jenen des Jahres 2003 haben gar über zwei Drittel noch keine Interessenten gefunden.

3.3.3 Ergebnisse nach Gebäudeart

Die Gliederung nach Gebäudeart (siehe auch T4 auf Seite 23) zeigt, dass vor allem bei den reinen Geschäfts- und Bürohäusern der Leerbestand mit 337'424 m² (oder 85 Prozent aller Leerflächen) am gewichtigsten ist. 6,04 Prozent der Flächen in

diesen Gebäuden stehen leer (2003: 4,76%). Auch bei den Wohnhäusern mit Geschäftsräumen stieg die Leerquote von 1,28 auf 2,06 Prozent. Bei allen anderen Gebäudearten hingegen hat sich die Situation verbessert.

3.3.4 Ergebnisse nach Zonenart

Die Gliederung basiert nun auf der neuen Zonenordnung (BZO99). Die Zahlen für 2003 wurden korrigiert. Die Aufteilung nach Zonenart (siehe Tabelle T4 auf Seite 23) zeigt, dass Vermieter/-innen in den Zentrums- und Kernzonen weiterhin die besten Chancen haben, Interessenten zu finden; dort beträgt die Leerflächenziffer nur 1,53 bzw. 2,22 (2003: 1,70 bzw. 1,27). Am schwierigsten ist die Situation in den Zonen, in welchen neben der Industrie auch Handels- und Dienst-

leistungsbetriebe zugelassen sind; dort beträgt die Leerziffer 9,68 (2003: 7,95); fast neun Zehntel dieser Flächen befinden sich in den Randquartieren Seebach (21,0%) und Albisrieden (41,0%) sowie im Quartier Escher Wyss (24,3%). Am zweitschwierigsten ist die Vermietung von Räumen in Industriezonen (Leerziffer: 5,78). Für Büros und Praxen ist die Situation noch ausgeprägter: In den entsprechenden Zonen betragen die Leerziffern 13,58 bzw. 13,04.

3.3.5 Ergebnisse nach Eigentümerart

Die Tabelle T4 zeigt auch die Gliederung nach Eigentümerart. Daraus wird ersichtlich, dass die Flächen in Gebäuden der öffentlichen Hand weiterhin am besten genutzt sind (Leerflächenziffer 2003; 0,22, 2004: 0,25). Am meisten Mühe, ihre Gebäude zu vermieten, haben weiterhin die Pensionskassen (2003: 7,79, 2004: 6,51). Ein Geschäftshaus ist immer noch leer und macht

allein fast ein Drittel aller Leerflächen dieser Eigentümerkategorie aus. Am gewichtigsten ist weiterhin der Leerflächenbestand bei den Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften; ihnen gehören fast drei Viertel aller Leerflächen. Die Leerflächenziffer ist bei dieser Eigentümergruppe entsprechend hoch: 5,70 gegenüber 5,16 im Vorjahr.

T4: Erfasste Leerflächen in m² und Leerflächenziffer nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2003 und 2004

	Total			Büros/Praxen			Verkauf (m ²)	Werkstatt Prod. (m ²)	Lager Archiv (m ²)	Andere ² (m ²)
	(m ²) 2004	Leerflächenziffer ¹		(m ²) 2004	Leerflächenziffer ¹					
		2003	2004		2003	2004				
Total	397 545	3.07	3.60	309 723	3.07	5.30	8 629	11 497	60 674	7 022
Bauperioden										
vor 1951	87 667	2.01	2.07	65 401	2.28	2.96	1 812	3 141	15 083	2 230
1951–1960	50 241	5.48	4.96	31 473	8.02	6.20	752	4 816	12 632	568
1961–1970	54 234	4.01	4.38	42 433	5.13	5.96	453	789	9 437	1 122
1971–1980	72 832	3.70	4.05	63 459	5.72	6.19	235	1 477	7 271	390
1981–1990	43 809	1.73	3.28	33 680	1.95	4.24	1 603	92	7 154	1 280
1991–2000	41 923	1.52	4.70	32 418	2.21	6.86	686	1 182	7 089	548
2001–2002	25 845	4.86	6.06	20 249	38.24	22.88	2 718	-	1 994	884
2003	20 994	61.18	25.58	20 610	74.50	67.25	370	-	14	-
2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebäudearten										
Wohnhäuser										
mit Geschäftsräumen	33 712	1.28	2.06	19 339	1.94	2.75	2 723	2 724	6 756	2 170
Nutzbauten	363 833	3.37	4.00	290 384	4.72	5.79	5 906	8 773	53 918	4 852
davon:										
Geschäfts- und Bürohäuser	337 424	4.76	6.04	275 519	6.02	7.35	5 906	6 626	45 089	4 284
Fabrik- und Werkstattgebäude	18 307	5.43	3.24	13 865	14.41	12.50	-	737	3 705	-
Lagergebäude	7 677	2.71	1.89	575	0.99	1.13	-	1 410	5 124	568
Übrige Gebäudearten	425	0.05	0.02	425	0.05	0.04	-	-	-	-
Zonenarten³										
Kernzonen	50 811	1.27	2.22	45 580	1.72	3.18	1 457	-	3 339	435
Industriezonen	117 793	6.08	5.78	87 560	12.81	13.04	1 554	6 335	21 437	907
Industriezonen mit Zulassung v.										
Handels- u. Dienstleistungsbetr.	132 438	7.95	9.68	104 766	11.65	13.58	400	3 864	20 731	2 677
Zentrumszonen	27 363	1.70	1.53	18 904	2.08	1.80	2 380	115	4 273	1 691
Wohnzonen 2-5	69 140	2.05	2.43	52 913	2.89	3.59	2 838	1 183	10 894	1 312
Eigentümerarten										
Natürliche Personen	49 838	1.67	2.21	32 312	2.33	2.72	1 478	2 429	11 903	1 716
Aktien- und übrige										
private Gesellschaften	292 206	5.16	5.70	229 615	7.47	8.73	5 365	9 068	43 911	4 247
Pensionskassen	18 592	7.79	6.51	17 664	11.82	11.91	-	-	905	23
Öffentliche Hand	5 368	0.22	0.25	3 695	0.35	0.29	1 350	-	90	233
Übrige Eigentümer	31 541	1.39	2.66	26 437	2.41	4.29	436	-	3 865	803

¹ Prozentanteil der leer stehenden Flächen an der vorhandenen Nutzfläche, d.h. 75% der Bruttogeschossfläche, bei der Kategorie der anderen Nutzungen rückwirkend ab 2002 Prozentanteil aller angeschriebenen Flächen. ² Mehrfach- bzw. noch nicht zugeteilte Nutzungen. ³ Nach dem Zonenplan BZO99.

3.3.6 Ergebnisse nach Stadtquartier

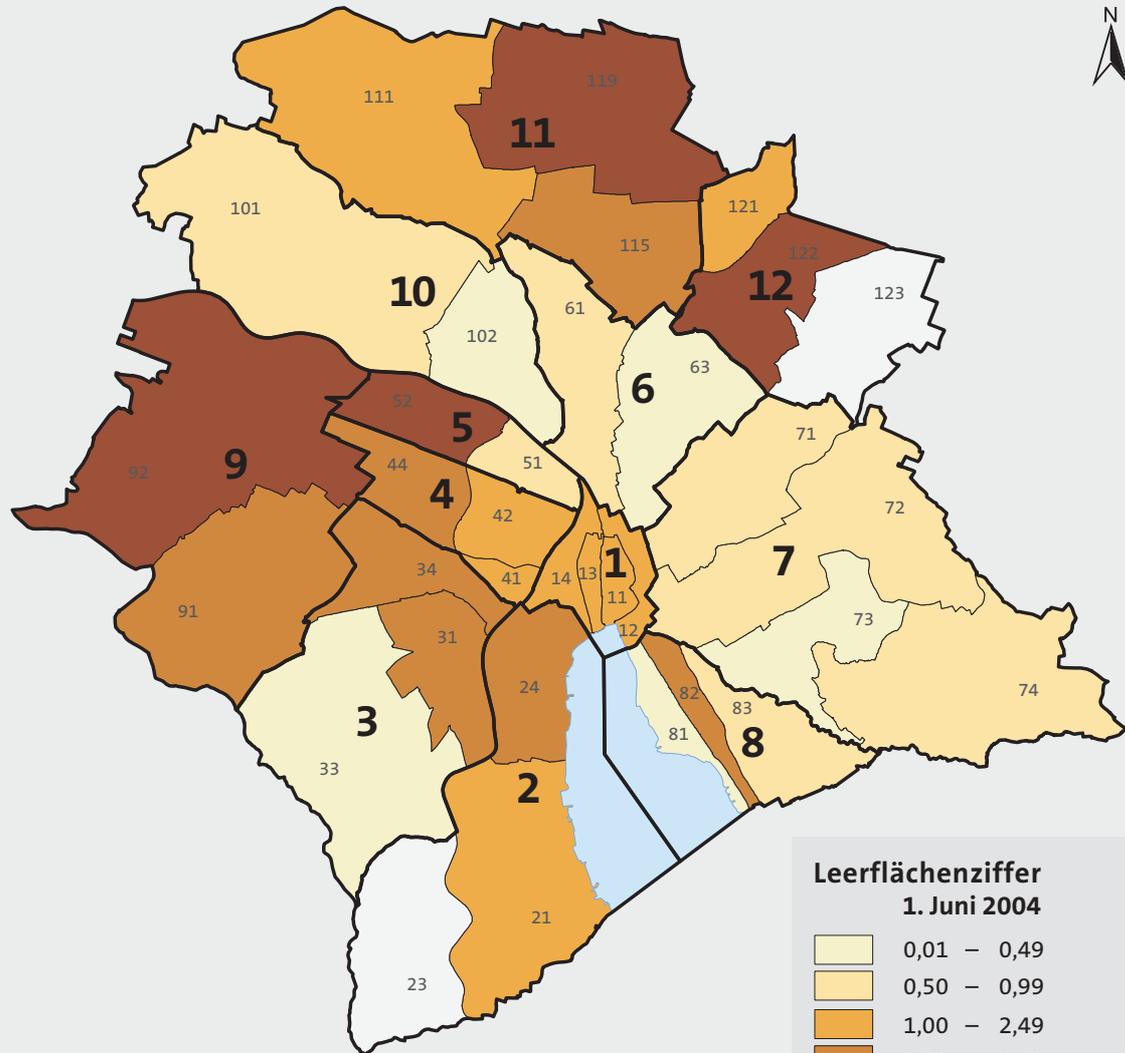
Die geographische Verteilung der Leerflächen und die Leerflächenziffern der Quartiere sind in der Tabelle T5 auf Seite 26 und in der Karte K3 auf Seite 25 dargestellt. Die höchste Leerflächenziffer erreicht, wie im Vorjahr, das Quartier Schwamendingen-Mitte mit 13,30 (2003: 10,83). Ebenfalls wie im Vorjahr wird eine Quote von über 5 Prozent in den anderen Randquartieren Seebach (7,17%) und Altstetten (8,68%) erreicht. Deutlich zugenommen hat der Leerflächenanteil im Quartier Escher Wyss; er beträgt nun auch dort mehr als 5 Prozent, nämlich 7,13 Prozent (2003: 3,85%). Rund ein Viertel davon entfällt auf ein einziges Gebäude, das – wie vor einem Jahr – noch immer keine Interessenten gefunden hat.

Am begehrtesten bleiben weiterhin die Kreise 6, 7 und 10 mit Leerflächenziffern von 0,50, 0,64 und

0,45, wobei diese Stadtkreise eigentlich Wohngebiete sind. Ebenfalls niedrig ist die Leerflächenziffer in den Kreisen 1 und 8 mit 1,24 bzw. 1,65.

Von Interesse ist auch ein Vergleich zwischen der Entwicklung der Leerflächen und derjenigen der Neubautätigkeit im Geschäftssektor in den letzten viereinhalb Jahren (siehe Tabelle T6 auf Seite 27). Es erstaunt nicht, dass die Leerflächenziffern in den Quartieren mit reger Bautätigkeit am höchsten sind: Allein in den Quartieren Altstetten, Escher Wyss und vor allem Seebach fanden zwei Drittel der Neubauproduktion des Geschäftssektors statt. In Oerlikon haben die im Jahre 2002 in Zürich Nord neu erstellten Gebäuden nun grösstenteils eine Nutzung gefunden: In diesem Quartier ist die Leerflächenziffer zwar immer noch recht hoch, aber sie sank von 7,49 auf 4,25.

K3: Leerflächenziffer der Büros/Praxen nach Stadtquartier – 1. Juni 2004



**Leerflächenziffer
1. Juni 2004**

- 0,01 – 0,49
- 0,50 – 0,99
- 1,00 – 2,49
- 2,50 – 4,99
- 5,00 und mehr
- keine leere Flächen ausgewiesen
- See
- Stadtkreise

0 1 2 3 km

© Statistik Stadt Zürich

Quelle: Statistik Stadt Zürich

<p>Kreis 1 11 Rathaus 12 Hochschulen 13 Lindenhof 14 City</p>	<p>Kreis 2 21 Wollishofen 23 Leimbach 24 Enge</p>	<p>Kreis 3 31 Alt-Wiedikon 33 Friesenberg 34 Sihlfeld</p>	<p>Kreis 4 41 Werd 42 Langstrasse 44 Hard</p>	<p>Kreis 5 51 Gewerbeschule 52 Escher Wyss</p>	<p>Kreis 6 61 Unterstrass 63 Oberstrass</p>
<p>Kreis 7 71 Fluntern 72 Hottingen 73 Hirslanden 74 Witikon</p>	<p>Kreis 8 81 Seefeld 82 Mühlebach 83 Weinegg</p>	<p>Kreis 9 91 Albisrieden 92 Altstetten</p>	<p>Kreis 10 101 Höngg 102 Wipkingen</p>	<p>Kreis 11 111 Affoltern 115 Oerlikon 119 Seebach</p>	<p>Kreis 12 121 Saatlen 122 Schwamendingen-Mitte 123 Hirzenbach</p>

T5: Erfasste Leerflächen in m² sowie Leerflächenziffer nach Nutzungsart und Stadtquartier am 1. Juni 2003 und 2004

Stadt	Total		Büros/Praxen				Ver- kauf	Werkstatt/ Produktion	Lager/ Archiv	An- dere
	(m ²) 2004	Leerflächenziffer		(m ²) 2004	Leerflächenziffer					
		2003	2004		2003	2004				
Ganze Stadt	397 545	3.07	3.60	309 723	4.39	5.30	8629	11497	60674	7022
Kreis 1	25 218	1.03	1.65	22 729	1.51	2.55	659	-	1395	435
Rathaus	3 311	0.44	1.36	2 749	0.70	2.66	-	-	502	60
Hochschulen	3 835	0.69	1.40	3 762	0.49	1.89	-	-	73	-
Lindenhof	4 508	1.00	1.41	3 974	1.59	2.08	139	-	43	352
City	13 564	1.40	1.96	12 244	2.20	3.07	520	-	777	23
Kreis 2	32 762	2.55	3.41	28 807	3.06	4.83	-	-	3551	404
Wollishofen	4 961	3.53	1.88	4 009	7.40	4.77	-	-	952	-
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	27 801	2.25	4.12	24 798	2.37	4.89	-	-	2599	404
Kreis 3	38 464	4.10	4.19	25 580	5.75	5.47	717	377	10315	1475
Alt-Wiedikon	29 544	4.40	4.96	20 475	5.63	6.10	-	297	8032	740
Friesenberg	300	-	0.45	-	-	-	-	-	-	300
Sihlfeld	8 620	4.51	3.39	5 105	6.83	4.32	717	80	2283	435
Kreis 4	19 115	1.42	1.97	13 607	1.85	2.75	1701	-	3407	400
Werd	2 554	1.15	1.20	1 062	0.46	0.76	260	-	832	400
Langstrasse	7 012	1.87	1.37	5 775	2.37	2.04	237	-	1000	0
Hard	9 549	0.74	3.91	6 770	2.60	9.42	1204	-	1575	0
Kreis 5	66 008	3.08	5.43	49 035	5.91	7.86	1984	2685	10414	1890
Gewerbeschule	2 668	0.81	0.81	919	0.95	0.41	430	-	813	506
Escher Wyss	63 340	3.85	7.13	48 116	9.31	12.07	1554	2685	9601	1384
Kreis 6	3 516	0.58	0.50	3 205	0.61	0.66	-	180	131	-
Unterstrass	3 053	1.15	0.87	2 788	1.35	1.28	-	180	85	-
Oberstrass	463	0.03	0.13	417	0.02	0.15	-	-	46	-
Kreis 7	3 755	0.58	0.64	3 090	0.80	0.87	148	-	432	85
Fluntern	1 109	0.08	0.61	779	0.12	0.64	-	-	330	-
Hottingen	1 813	0.40	0.67	1 733	0.55	1.06	-	-	80	-
Hirslanden	363	2.06	0.43	108	2.43	0.20	148	-	22	85
Witikon	470	1.00	0.94	470	2.76	2.61	-	-	-	-
Kreis 8	8 031	1.04	1.24	7 317	1.39	1.64	78	-	421	215
Seefeld	923	0.90	0.39	748	1.18	0.46	-	-	-	175
Mühlebach	6 245	1.65	2.61	5 841	2.15	3.38	-	-	364	40
Weinegg	863	0.37	0.50	728	0.52	0.66	78	-	57	-
Kreis 9	112 770	6.40	7.50	92 855	12.39	14.56	1674	4632	13337	272
Albisrieden	9 065	1.88	2.94	3 469	3.55	2.81	1324	1550	2555	167
Altstetten	103 705	7.57	8.68	89 386	14.55	17.38	350	3082	10782	105
Kreis 10	1 741	0.32	0.45	1 544	0.41	0.68	-	-	150	47
Höngg	1 332	0.08	0.50	1 144	0.12	0.67	-	-	141	47
Wipkingen	409	0.84	0.35	400	1.24	0.68	-	-	9	-
Kreis 11	75 137	6.24	5.22	58 598	10.56	10.24	1668	1330	13510	31
Affoltern	3 190	0.80	2.05	3 190	3.91	10.41	-	-	-	-
Oerlikon	29 356	7.49	4.25	21 779	12.55	8.56	1548	-	5998	31
Seebach	42 591	6.11	7.17	33 629	9.53	11.71	120	1330	7512	-
Kreis 12	11 028	4.88	6.37	3 356	5.70	8.99	-	2293	3611	1768
Saatlen	702	-	1.23	675	-	6.29	-	-	27	-
Schwamendingen-Mitte	10 326	10.83	13.30	2 681	9.73	12.24	-	2293	3584	1768
Hirzenbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

T6: Fläche der leer stehenden Nutzflächen und Rauminhalt der neu erstellten Geschäftsgebäude seit 2000

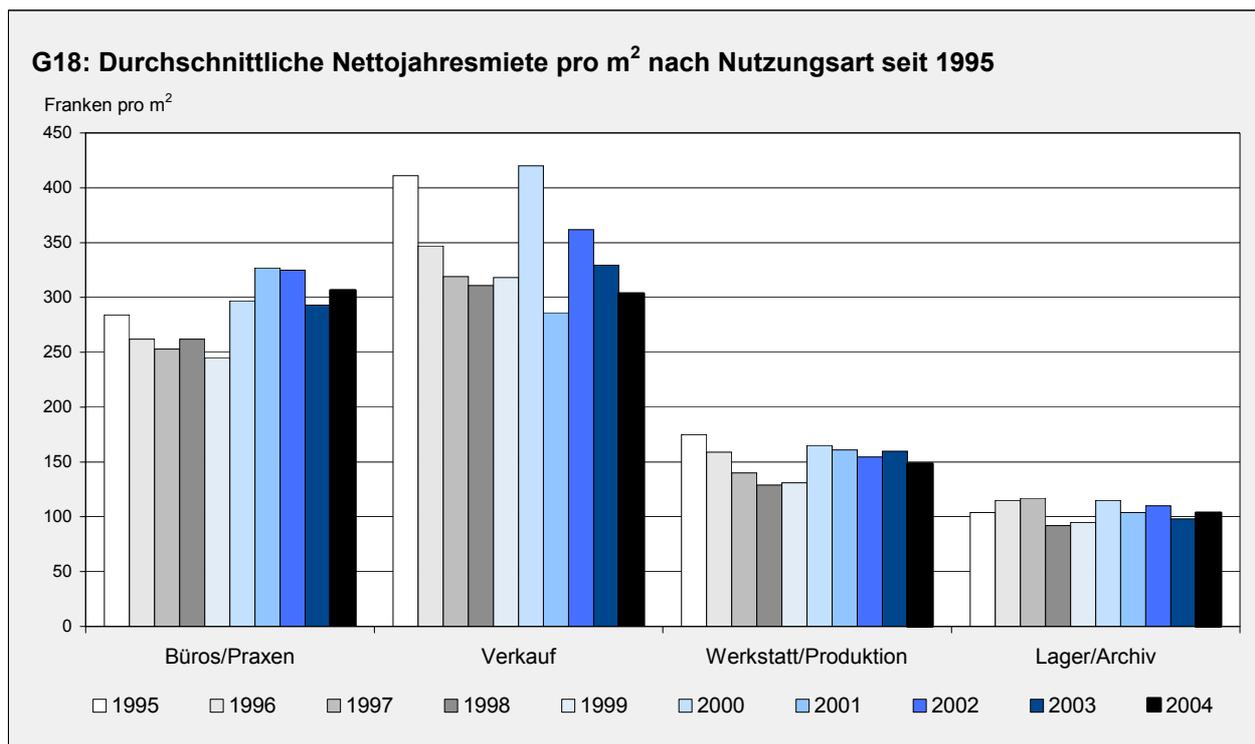
Stadt Stadtkreis Stadtquartier	Leere Flächen insgesamt in m ²					Rauminhalt der neu erstellten Geschäftsgebäude ¹ in m ³					
	2000	2001	2002	2003	2004	2000	2001	2002	2003	Jan.-Mai 2004	2000- Mai 04
Ganze Stadt	158 149	120 352	130 248	345 411	397 545	203 037	485 180	730 272	198 674	241 501	1 858 664
Kreis 1	11 409	7 106	8 720	16 343	25 218	-	17 963	-	-	-	17 963
Rathaus	1 128	448	535	1 096	3 311	-	-	-	-	-	-
Hochschulen	451	1 584	1 351	2 027	3 835	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	3 852	875	1 337	3 241	4 508	-	-	-	-	-	-
City	5 978	4 199	5 497	9 979	13 564	-	17 963	-	-	-	17 963
Kreis 2	15 305	5 804	14 342	24 870	32 762	17 000	29 252	-	2 460	89 500	138 212
Wollishofen	3 058	3 690	5 842	9 635	4 961	17 000	17 979	-	-	-	34 979
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	12 247	2 114	8 500	15 235	27 801	-	11 273	-	2 460	89 500	103 023
Kreis 3	23 287	11 067	14 549	39 246	38 464	78 000	-	35 000	-	-	113 000
Alt-Wiedikon	14 057	6 797	5 982	27 556	29 544	78 000	-	35 000	-	-	113 000
Friesenberg	1 162	302	50	-	300	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	8 068	3 968	8 517	11 690	8 620	-	-	-	-	-	-
Kreis 4	20 431	14 569	9 066	13 745	19 115	-	51 641	-	-	-	51 641
Werd	6 885	8 694	1 355	2 471	2 554	-	51 641	-	-	-	51 641
Langstrasse	7 895	3 026	3 944	9 474	7 012	-	-	-	-	-	-
Hard	5 651	2 849	3 767	1 800	9 549	-	-	-	-	-	-
Kreis 5	3 458	10 321	8 696	40 366	66 008	23 000	9 600	295 000	-	90 301	417 901
Gewerbeschule	1 774	494	307	2 685	2 668	-	-	-	-	-	-
Escher Wyss	1 684	9 827	8 389	37 681	63 340	23 000	9 600	295 000	-	90 301	417 901
Kreis 6	4 524	2 415	4 514	4 114	3 516	-	1 700	-	-	-	1 700
Unterstrass	3 564	1 720	3 942	4 013	3 053	-	-	-	-	-	-
Oberstrass	960	695	572	101	463	-	1 700	-	-	-	1 700
Kreis 7	2 289	1 724	2 043	3 394	3 755	6 105	-	-	-	3 170	9 275
Fluntern	40	478	611	143	1 109	-	-	-	-	-	-
Hottingen	251	239	137	1 041	1 813	5 655	-	-	-	3 170	8 825
Hirslanden	863	242	865	1 715	363	-	-	-	-	-	-
Witikon	1 135	765	430	495	470	450	-	-	-	-	450
Kreis 8	3 372	2 822	1 434	6 810	8 031	1 409	-	380	14 890	9 000	25 679
Seefeld	717	1 620	406	2 169	923	-	-	380	-	-	380
Mühlebach	1 765	349	901	3 991	6 245	-	-	-	14 890	-	14 890
Weinegg	890	853	127	650	863	1 409	-	-	-	9 000	10 409
Kreis 9	35 263	40 399	23 696	95 567	112 770	1 900	81 525	27 532	144 824	772	256 553
Albisrieden	5 842	1 534	5 199	5 797	9 065	-	17 470	-	-	-	17 470
Altstetten	29 421	38 865	18 497	89 770	103 705	1 900	64 055	27 532	144 824	772	239 083
Kreis 10	2 702	1 450	310	1 222	1 741	3 248	435	-	-	-	3 683
Höngg	1 832	625	205	210	1 332	3 248	-	-	-	-	3 248
Wipkingen	870	825	105	1 012	409	-	435	-	-	-	435
Kreis 11	27 595	14 537	36 875	91 310	75 137	71 275	293 064	361 360	36 500	48 758	810 957
Affoltern	632	428	1 650	1 200	3 190	5 566	-	-	500	-	6 066
Oerlikon	15 294	5 833	13 920	53 621	29 356	-	228 300	-	-	-	228 300
Seebach	11 669	8 276	21 305	36 489	42 591	65 709	64 764	361 360	36 000	48 758	576 591
Kreis 12	8 514	8 138	6 003	8 424	11 028	1 100	-	11 000	-	-	12 100
Saatlen	-	-	-	-	702	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	8 292	7 519	5 841	8 424	10 326	-	-	11 000	-	-	11 000
Hirzenbach	222	619	162	-	-	1 100	-	-	-	-	1 100

¹ Jahresproduktion vom 1. Januar bis 31. Dezember. Nur diejenigen Gebäude, die für die Nutzungen Handel und Gewerbe, Gastgewerbe, Industrie und Landwirtschaft bestimmt sind, ohne Geschäftsräume in Gebäuden, in welchen die Wohnnutzung dominiert. Im Jahre 2004 wurden nur die Gebäude berücksichtigt, die bis Ende Mai 2004 fertig gestellt wurden.

3.4 Nettojahresmietpreise der leer stehenden Flächen

Die Tabelle T7 auf Seite 29 und die unten stehende Grafik G18 zeigen die Entwicklung der flächengewichteten durchschnittlichen Nettojahresmiete der leer stehenden Flächen pro m² seit 1995. Nach zwei Jahren mit sinkenden Preisen ist bei den Flächen für Büros/Praxen und Lager/Archiv wieder eine leicht steigende Tendenz festzustellen (plus 4,5% bzw. 5,6%). Bei den anderen Nutzungen sind

die Preise gesunken: Sie nahmen bei den Flächen für Produktion/Werkstatt um 7,1 Prozent und bei denjenigen für Verkauf um 7,8 Prozent ab. Bei den Flächen für andere Nutzungen ist es schwierig, einen Trend herauszulesen, da es sich um heterogene Flächen handelt oder um solche, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist.



Gliedert man diese Werte nach verschiedenen Kriterien (siehe Tabelle T8 auf Seite 30), ergibt sich ein differenzierteres Bild: Bei den Büros und Praxen werden vor allem für Räume in älteren (vor 1951 erstellten) Gebäuden höhere Preise erwartet als vor einem Jahr (+14,7%). Dort kostet der Quadratmeter 405 Franken. Am höchsten sind die Preise weiterhin in Kernzonen mit Fr. 522.– pro m², obwohl die Leerflächenziffer dort am niedrigsten ist (1,72). Diese Räume befinden sich zu mehr als der Hälfte im Kreis 1. Die niedrigsten Mietpreise findet man weiterhin in den Industriezonen mit Fr. 256.– pro m² in den reinen Industriezonen und Fr. 261.– pro m² in denjenigen, in welchen auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, obwohl in diesen Zonen die Leerflächenquoten über 13 Prozent betragen. Die nach 2000 fertig gestellten Räume sind mit Fr. 267.– pro m² ebenso günstig

wie jene der Bauperiode 1951 bis 1960 (Fr. 266.–); trotzdem sind bei diesen Gebäuden die Leerflächenziffern am höchsten (2001–2002: 22,88; 2003: 67,25). Diese Räume befinden sich zu rund sechs Zehntel in Altstetten, der Rest im Quartier Escher Wyss (Zürich West). Daraus kann man schliessen, dass der Neubau von Büroräumen in Industriezonen (mit oder ohne Zulassung von anderen Nutzungen) momentan kein besonders interessantes Geschäft ist.

Bei den Flächen für Lager und Archiv – der zweitwichtigsten Nutzungskategorie – sind weiterhin Räume in Wohnhäusern mit Geschäftsräumen am gefragtesten, wenn eine positive Korrelation zwischen Preis und Nachfrage besteht. Dort kostet der Quadratmeter 130 Franken gegenüber nur 104 Franken im Mittel. Vor allem für die in den Sechzigerjahren erstellten Räume sind die

Preise gestiegen, nämlich von 85 auf 113 Franken pro m² oder um ein Drittel seit der letzten Erhebung (gegenüber 5,6% im Mittel). Stark gestiegen (um 19,6%) sind auch die Preise in neu erstellten Gebäuden; sie erreichen 131 Franken pro m² gegenüber 109 Franken vor einem Jahr. Die Unterschiede zwischen den Zonen sind hier weniger ausgeprägt als bei den Büros und Praxen: Während bei der Nutzung Büro/Praxen die Preise in den Kernzonen doppelt so hoch sind wie in den billigsten Zonen (Industriezonen), sind für die Nutzung Lager/Archiv die teuersten Zonen (wiederum die Kernzonen mit Fr. 130.– pro m²) nur 30 Prozent teurer als in der günstigsten (Wohnzonen mit Fr. 98.– pro m²).

Eine feinere Analyse der Mietpreise für die Nutzungen Verkauf sowie Produktion/Werkstatt ist problematischer, denn nur 8,4 bzw. 7,7 Prozent der zur Funktion Arbeit gehörenden gesamtstädtischen Geschossflächen werden so genutzt (siehe Tabelle T1 auf Seite 5); zudem ist die Leerflächenziffer sehr niedrig (0,53 bzw. 0,76). Dadurch ist die Anzahl der leeren Räume sehr

klein (21 bzw. 22) und damit stark abhängig vom Mietpreis einzelner Objekte.

Die Reduktion der durchschnittlichen Mietpreise für Verkaufsflächen um 7,8 Prozent (von Fr. 329.– auf Fr. 304.– pro m²) ist vor allem bedingt durch die Verbilligung der Mietpreise von Räumen in Geschäfts- und Bürohäusern um 13,0 Prozent (von Fr. 341.– auf Fr. 296.– pro m²). In Zentrumszonen hingegen sind die Preise gestiegen (von Fr. 329.– auf Fr. 410.– pro m²).

Bei den Flächen für Werkstatt/Produktion sind die Quadratmeter-Preise um 7,1 Prozent gesunken (von Fr. 160.– auf Fr. 149.–). Entscheidend für diesen Rückgang waren – wegen ihres grossen Gewichts (ca. ein Drittel aller Leerflächen dieser Nutzungskategorie) – wiederum die leer stehenden Räume in Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben: Dort sank der Quadratmeter-Preis um 17,2 Prozent von 145 auf 120 Franken.

T7: Durchschnittliche Nettajahresmietpreise der leer stehenden Flächen pro m² nach Nutzungsart seit 1995

Jahr	Büros/Praxen			Verkauf			Werkstatt/Produktion			Lager/Archiv			Andere Nutzungen		
	in Fr. pro m ²	2004 = 100	Veränd. in %	in Fr. pro m ²	2004 = 100	Veränd. in %	in Fr. pro m ²	2004 = 100	Veränd. in %	in Fr. pro m ²	2004 = 100	Veränd. in %	in Fr. pro m ²	2004 = 100	Veränd. in %
1995	284	92.7	...	411	135.4	...	175	117.8	...	104	100.3	...	191	84.0	...
1996	262	85.5	-7.7	347	114.3	-15.6	159	107.0	-9.1	115	111.0	10.6	142	62.5	-25.7
1997	253	82.6	-3.4	319	105.1	-8.1	140	94.3	-11.9	117	112.9	1.7	155	68.2	9.2
1998	262	85.5	3.6	311	102.4	-2.5	129	86.8	-7.9	92	88.8	-21.4	165	72.6	6.5
1999	245	80.0	-6.5	318	104.8	2.3	131	88.2	1.6	95	91.7	3.3	156	68.6	-5.5
2000	297	96.9	21.2	420	138.3	32.1	165	111.1	26.0	115	111.0	21.1	148	65.1	-5.1
2001	327	106.7	10.1	286	94.2	-31.9	161	108.4	-2.4	104	100.3	-9.6	122	53.7	-17.6
2002	325	106.0	-0.7	362	119.2	26.5	155	104.1	-4.0	110	106.1	5.7	157	69.1	28.7
2003	293	95.7	-9.7	329	108.5	-9.0	160	107.6	3.4	98	94.7	-10.7	266	117.2	69.7
2004	306	100.0	4.5	304	100.0	-7.8	149	100.0	-7.1	104	100.0	5.6	227	100.0	-14.7

Die Nettomietpreise der leeren Räume für Büros/Praxen sowie Lager/Archiv nach Quartier sind in der Karte K4 auf Seite 32 und in der Tabelle T10 auf Seite 33 zu finden.

Die günstigeren Räume für Büros und Praxen befinden sich weiterhin in den Randquartieren der Stadt; am niedrigsten sind sie in Albisrieden (Fr. 179.– pro m²) und am höchsten – wie in den Vorjahren – im Kreis 1 und entlang des Sees (Quartiere Enge und Seefeld). Dort variieren die

Quadratmeter-Preise zwischen Fr. 423.– (Seefeld) und Fr. 675.– (Lindenhof). Zu über neun Zehntel befinden sich diese Räume in der Kernzone. Trotzdem sind die Leerflächenquoten in diesen Quartieren relativ tief: Nur in den Quartieren City und Enge liegen sie über drei Prozent (3,07% bzw. 4,89%). Ebenfalls hohe Preise (Fr. 300.– bis 400.– pro m²) werden in den zentrumsnahen Quartieren Verd, Wollishofen, Unterstrass, Hottingen und Mühlebach offeriert.

T8: Durchschnittliche Nettojahresmietpreise und Median¹ pro m² sowie Standardabweichung² der leer stehenden Geschäftsfläche nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2003 und 2004

	Büros/Praxen					Verkauf					Werkstatt/Produktion					Lager/Archiv					
	2003		2004		Anzahl ³	2003		2004		Anzahl ³	2003		2004		Anzahl ³	2003		2004		Anzahl ³	
	Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²		Stand. abw. (%)	Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²		Median Fr./m ²	Stand. abw. (%)	Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²		Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²	Stand. abw. (%)	Mittelwert Fr./m ²		Median Fr./m ²	Mittelwert Fr./m^{2}	Median Fr./m^{2}	Stand. abw. (%)
Im Ganzen	293	306	280	39.7	326	329	304	280	43.7	21	160	149	130	30.8	22	98	104	100	31.7	128	
Bauperioden																					
vor 1951	353	405	350	39.5	107	314	275	200	63.3	6	156	133	150	19.7	6	102	97	100	19.5	32	
1951–1960	245	266	250	36.5	50	374	...	...	...	1	143	167	120	37.7	5	90	88	80	18.8	15
1961–1970	291	270	231	41.5	56	370	...	...	...	1	120	158	192	24.2	3	85	113	100	37.1	22
1971–1980	282	281	270	38.1	50	190	...	...	...	2	178	131	130	10.2	5	100	100	100	21.7	19
1981–1990	316	271	234	37.6	33	313	304	220	62.4	4	210	...	...	...	1	112	119	120	24.9	18
1991–2000	320	329	314	19.3	22	493	420	400	16.4	3	314	...	...	...	2	132	106	100	44.8	13
nach 2000	281	267	280	12.8	8	325	287	300	6.7	4	-	-	-	-	-	109	131	110	36.3	9	
Gebäudearten																					
Wohnhäuser																					
mit Geschäftsräumen	344	306	260	41.8	42	309	318	270	51.5	9	261	152	140	40.6	5	132	130	120	48.0	20	
Geschäfts- und Bürohäuser	292	308	280	40.4	267	341	296	300	38.3	12	176	159	150	26.8	14	98	103	100	27.8	99	
Fabrik- und Werkstattgebäude	267	279	265	10.8	9	-	-	-	-	-	150	...	...	...	2	90	88	80	28.1	5
Lagergebäude	187	318	360	31.7	5	-	-	-	-	-	117	...	...	...	1	94	96	100	8.5	4
Übrige Gebäude	308	196	195	2.2	3	350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88	-	-	-	-	
Zonenarten⁴																					
Kernzonen	502	522	550	25.6	90	405	302	200	75.3	3	-	-	-	-	-	102	111	100	24.1	15	
Industriezonen	243	256	260	21.6	50	350	...	...	...	1	150	164	150	27.5	8	88	104	100	30.8	26
Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetr.	270	261	280	20.9	57	289	...	...	...	1	145	120	110	23.6	8	95	101	100	28.9	35
Zentrumszonen	312	324	320	22.7	49	329	410	385	30.6	10	220	...	...	...	1	106	124	140	28.8	20
Wohnzonen	305	295	265	35.1	80	289	253	260	13.4	6	234	172	192	29.6	5	114	98	80	38.4	32	
Eigentümerarten																					
Natürliche Personen	312	338	270	51.0	87	296	413	310	63.5	6	140	141	120	34.7	9	91	95	80	29.3	33	
Aktien- und übrige private Gesellschaften	286	302	265	39.4	184	368	296	280	29.0	11	160	151	130	29.6	13	99	106	100	33.0	81	
Pensionskassen	334	318	290	24.8	16	289	-	-	-	-	180	-	-	-	-	100	90	85	7.7	3	
Öffentliche Hand	227	210	220	16.8	9	-	...	...	...	2	-	-	-	-	-	50	...	...	...	1
Übrige Eigentümer	322	318	310	31.7	30	-	...	...	...	2	170	-	-	-	-	107	107	100	16.9	10

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 Anzahl Fälle mit Mietpreisangaben. ⁴ Nach dem Zonenplan BZO99.

... Zu wenig Fälle bzw. Werte nicht repräsentativ.

T9: Durchschnittliche Nettojahresmietpreise¹ pro m², Standardabweichung² und Median³ der leer stehenden Flächen für die übrigen Nutzungen nach Stadtkreis am 1. Juni 2003 und 2004

Stadt Stadtkreis	Verkauf					Werkstatt/Produktion						
	2003	2004	Standardabweichung		Me- dian Fr./m ²	An- zahl ⁴	2003	2004	Standardabweichung		Me- dian Fr./m ²	An- zahl ⁴
	Mittel- wert Fr./m ²	Mittel- wert Fr./m ²	Abs.	in %			Mittel- wert Fr./m ²	Mittel- wert Fr./m ²	Abs.	in %		
Ganze Stadt	329	304	133	43.7	280	21	160	149	46	30.8	130	22
Kreis 1	-	...	...	...	...	3	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 3	350	300	...	...	...	2	199	194	24	12.3	216	3
Kreis 4	368	321	163	50.9	220	4	285	-	-	-	-	-
Kreis 5	343	310	61	19.7	300	3	187	159	31	19.2	185	3
Kreis 6	-	-	-	-	-	-	166	...	...	...	...	1
Kreis 7	350	280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 8	350	-	-	-	-	-	550	-	-	-	-	-
Kreis 9	226	199	51	25.4	200	3	253	132	20	15.1	130	10
Kreis 10	339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 11	246	292	45	15.5	260	5	145	...	...	...	...	2
Kreis 12	-	-	-	-	-	-	111	...	...	...	...	3

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 Median: Mietpreis, der in der Hälfte der Fälle nicht überschritten wird. ⁴ Anzahl Fälle mit Preisangaben.

... Zu wenig Fälle bzw. Werte nicht repräsentativ.

Es erstaunt nicht, dass in den Quartieren Escher Wyss und Altstetten mit sehr hohen Leerflächenziffern (12,07 bzw. 17,38) die Quadratmeter-Preise unter dem Durchschnitt von 306 Franken pro m² liegen. In diesen beiden Quartieren liegen sie bei 254 bzw. 258 Franken. Diese Räume befinden sich im Quartier Escher Wyss ausschliesslich und im Quartier Altstetten zu mehr als der Hälfte in Industriezonen (mit oder ohne Zulassung von anderen Nutzungen).

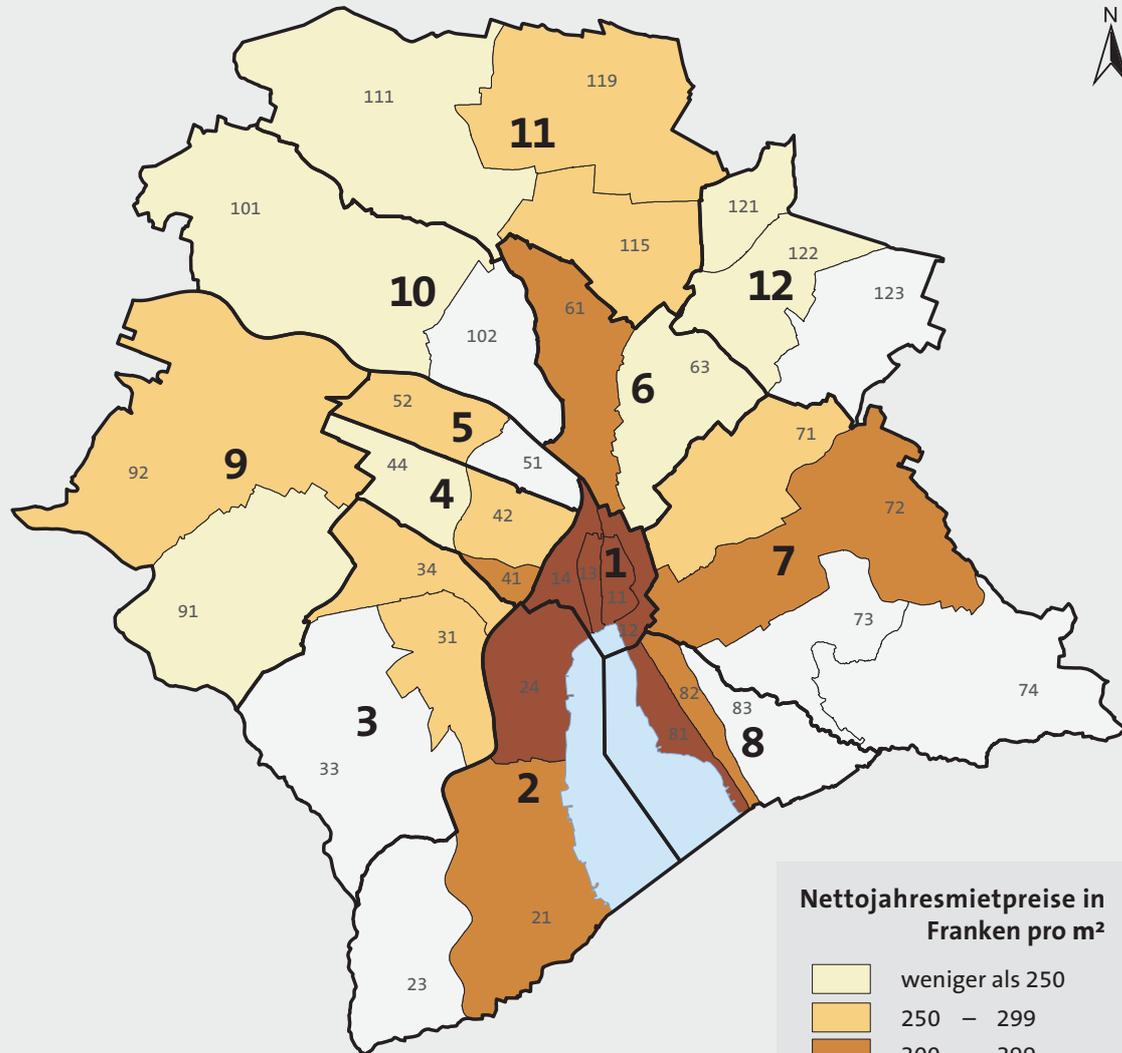
Bei den Flächen für Lager und Archiv sind die Preisunterschiede zwischen den verschiedenen Teilen der Stadt viel kleiner; die Standardabweichung beträgt nur 31,7 Prozent (Büros/Praxen: 39,7%). Grössere Leerflächenbestände (über 10'000 m²) gibt es nur in den Kreisen 3, 5, 9 und 11: Dort variieren die Quadratmeter-Preise nur zwischen 100 und 108 Franken. Am höchsten sind die Preise in den Zentrumsgebieten mit 117 Franken im Kreis 1 und 129 bzw. 132 Franken in den Quartieren Enge und Gewerbeschule.

Bei den Verkaufsflächen (siehe oben stehende Tabelle T9) ist eine differenziertere räumliche Analyse insofern problematisch, als die Zahl der leer stehenden Flächen sehr niedrig ist. Die Standardabweichung ist entsprechend hoch (43,7%). Bei den Verkaufsflächen befinden sich über 80 Prozent der Leerflächen in den Kreisen 4, 5, 9 und 11; am niedrigsten sind die Quadratmeter-Preise im Kreis 9 (Fr. 199.–), am höchsten im Kreis 4 (Fr. 321.–).

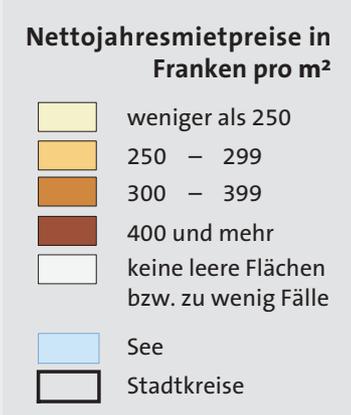
Im Bereich Produktion/Werkstatt ist die Situation noch extremer. Der durchschnittliche Quadratmeter-Preis von 149 Franken ist weitgehend bestimmt durch das Mietzinsniveau im Kreis 9, in welchem rund 40 Prozent der leer stehenden Flächen zu finden sind. In diesem Kreis befinden sich die leer stehenden Flächen zu rund drei Viertel in Industriezonen (mit oder ohne Zulassung anderer Nutzungen).

Catherine Pelli
Beat Mischler

K4: Nettojahresmietpreise der Leerflächen für Büros/Praxen nach Stadtquartier – 1. Juni 2004



© Statistik Stadt Zürich



Quelle: Statistik Stadt Zürich

Kreis 1 11 Rathaus 12 Hochschulen 13 Lindenhof 14 City	Kreis 2 21 Wollishofen 23 Leimbach 24 Enge	Kreis 3 31 Alt-Wiedikon 33 Friesenberg 34 Sihlfeld	Kreis 4 41 Werd 42 Langstrasse 44 Hard	Kreis 5 51 Gewerbeschule 52 Escher Wyss	Kreis 6 61 Unterstrass 63 Oberstrass
Kreis 7 71 Fluntern 72 Hottingen 73 Hirslanden 74 Witikon	Kreis 8 81 Seefeld 82 Mühlebach 83 Weinegg	Kreis 9 91 Albisrieden 92 Altstetten	Kreis 10 101 Höngg 102 Wipkingen	Kreis 11 111 Affoltern 115 Oerlikon 119 Seebach	Kreis 12 121 Saathen 122 Schwamendingen-Mitte 123 Hirzenbach

T10: Durchschnittliche Nettojahresmietpreise¹ pro m², Standardabweichung² und Median³ der leer stehenden Flächen für Büros/Praxen bzw. Lager/Archiv nach Stadtquartier am 1. Juni 2003 und 2004

Stadt Stadtkreis Stadtquartier	Büros/Praxen					Lager/ Archiv						
	Mittelwert		Standardabweichung		Median	An- zahl ⁴	Mittelwert		Standardabweichung		Median	An- zahl ⁴
	2003	2004	absolut	in %			2003	2004	absolut	in %		
Ganze Stadt	293	306	122	39.7	280	326	98	104	33	31.7	100	128
Kreis 1	582	535	131	24.4	500	55	110	117	23	19.4	100	10
Rathaus	411	428	46	10.8	435	10	-	...	...	...	...	3
Hochschulen	546	510	124	24.3	490	8	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	713	675	138	20.4	650	13	-	...	...	...	...	1
City	552	523	104	19.9	550	24	110	112	19	17.4	100	6
Kreis 2	431	496	127	25.7	525	40	121	114	43	37.3	90	8
Wollishofen	296	319	66	20.8	320	8	96	...	-	...	...	2
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	500	527	109	20.6	525	32	150	129	43	33.6	100	6
Kreis 3	248	262	70	26.7	240	33	107	108	42	38.7	100	17
Alt-Wiedikon	228	252	74	29.4	230	19	108	108	46	42.5	100	10
Friesenberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	294	292	46	15.7	300	14	104	111	23	20.6	110	7
Kreis 4	277	255	88	34.4	250	24	107	111	44	39.4	95	9
Werd	253	303	44	14.6	300	7	98	...	...	...	...	4
Langstrasse	287	297	99	33.2	320	12	117	...	...	...	...	4
Hard	247	197	32	16.3	180	5	-	...	...	...	...	1
Kreis 5	275	255	50	19.6	231	24	95	103	25	24.5	100	18
Gewerbeschule	282	...	...	...	...	2	78	132	22	16.6	150	5
Escher Wyss	275	254	50	19.5	231	22	100	101	24	23.8	100	13
Kreis 6	341	309	51	16.5	300	7	94	...	...	...	...	2
Unterstrass	347	315	47	15.0	300	6	92	...	...	...	...	1
Oberstrass	71	...	...	...	...	1	107	...	...	...	...	1
Kreis 7	410	312	114	36.4	265	12	80	81	4	5.4	80	4
Fluntern	495	262	8	3.2	265	2	-	...	...	...	...	2
Hottingen	539	385	127	33.0	300	8	-	...	...	...	...	1
Hirslanden	414	...	...	...	...	1	80	...	...	...	...	1
Witikon	249	...	...	...	...	1	-	-	-	-	-	-
Kreis 8	413	402	87	21.6	400	19	101	101	23	22.3	100	4
Seefeld	414	423	23	5.4	420	3	-	-	-	-	-	-
Mühlebach	377	379	35	9.3	400	13	91	...	...	...	...	3
Weinegg	650	...	...	...	...	3	150	...	...	...	...	1
Kreis 9	241	254	51	20.0	265	52	107	100	34	34.3	80	29
Albisrieden	204	179	21	11.7	175	9	81	83	20	23.8	80	7
Altstetten	243	258	49	19.0	265	43	-	103	36	34.5	95	22
Kreis 10	277	249	65	26.0	200	6	125	86	14	16.8	80	3
Höngg	244	202	6	2.9	200	4	-	...	...	...	...	2
Wipkingen	286	...	...	...	...	2	125	...	...	...	...	1
Kreis 11	268	273	55	20.1	280	50	85	102	24	23.5	100	21
Affoltern	190	182	38	20.8	160	3	-	-	-	-	-	-
Oerlikon	280	283	39	13.6	280	24	98	112	31	28.2	100	10
Seebach	258	274	57	20.9	270	23	67	95	12	13.1	100	11
Kreis 12	181	212	27	12.8	210	4	80	89	10	11.1	80	3
Saatlen	-	...	...	...	...	2	-	...	...	...	...	1
Schwamendingen-M.	181	...	...	...	...	2	80	...	...	...	...	2
Hirzenbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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. ³ Median: Mietpreis, der in der Hälfte der Fälle nicht überschritten wird. ⁴ Anzahl Fälle mit Preisangaben.

... Zu wenig Fälle bzw. Werte nicht repräsentativ.

Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten

Tabellen

T1:	Geschossflächen, die dem Funktionsbereich «Arbeiten» zur Verfügung stehen	5
T2:	Leerflächen in Quadratmeter nach Nutzungsart am 1. Juni 2003 und 2004	19
T3:	Erfasste Leerflächen in m ² und Leerflächenziffer nach Nutzungsart seit 1995	22
T4:	Erfasste Leerflächen in m ² und Leerflächenziffer nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2003 und 2004	23
T5:	Erfasste Leerflächen in m ² sowie Leerflächenziffer nach Nutzungsart und Stadtquartier am 1. Juni 2003 und 2004	26
T6:	Fläche der leerstehenden Nutzflächen und Rauminhalt der neu erstellten Geschäftsgebäude seit 2000	27
T7:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise der leer stehenden Flächen pro m ² nach Nutzungsart seit 1995	29
T8:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise und Median pro m ² sowie Standardabweichung der leer stehenden Geschäftsfläche nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2003 und 2004	30
T9:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise pro m ² , Standardabweichung und Median der leer stehenden Flächen für die übrigen Nutzungen nach Stadtkreis am 1. Juni 2003 und 2004	31
T10:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise pro m ² , Standardabweichung und Median der leer stehenden Flächen für Büros/Praxen bzw. Lager/Archiv nach Stadtquartier am 1. Juni 2003 und 2004	33

Grafiken

G1:	Areal- und Bürogeschossflächen in der Stadt Zürich 2004	3
G2:	Geschossflächennutzung im Funktionsbereich «Arbeiten», 2004	4
G3:	Geschossflächennutzungen im Quartier City	10
G4:	Geschossflächennutzungen im Quartier Sihlfeld	10
G5:	Geschossflächennutzungen im Quartier Leimbach	11
G6:	Geschossflächennutzungen im Quartier Escher Wyss	11
G7:	Geschossflächennutzung in der Stadt Zürich seit 1993	12
G8:	Nutzflächenanteile in Gebäuden, nach Baujahr, 2003	13
G9:	Bausumme neu bewilligter Um- und Neubauten seit 1998	14
G10:	Volumen abgebrochener und neu erstellter Gebäude seit 1993	15
G11:	Horizontales und vertikales Wachstum durch Abbrüche und Neubauten seit 1981	16
G12:	Umgesetzte Flächen bebauter und unbebauter Grundstücke seit 1964	17
G13:	Umsatzwert der im Freihandkauf gehandelten Grundstücke seit 1991	17
G14:	Bausumme pro Kubikmeter Raum bei neu bewilligten Neubauten seit 1996	18
G15:	Quadratmeterpreise der gehandelten bebauten Grundstücke seit 1998	18
G16:	Leer stehende Nutzflächen nach Nutzungsart (in Quadratmeter) und gesamte Leerflächenziffer seit 1995	21
G17:	Fläche der leer stehenden Nutzflächen und Rauminhalt der seit 2000 neu erstellten Geschäftsgebäude	21
G18:	Durchschnittliche Nettojahresmiete pro m ² nach Nutzungsart seit 1995	28

Karten

K1:	Anteil der von Büro und Verkauf genutzten Geschossfläche, 2004	6
K2:	Anteil der von Lager und Produktion genutzten Geschossfläche, 2004	7
K3:	Leerflächenziffer der Büros/Praxen nach Stadtquartier – 1. Juni 2004	25
K4:	Nettojahresmietpreise der Leerflächen für Büros/Praxen nach Stadtquartier – 1. Juni 2004	32

Datenquelle

Statistik Stadt Zürich

