

# Analysen

7 / 2003



Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich  
am 1. Juni 2003

Leerflächenzählung in der Stadt Zürich  
am 1. Juni 2003

---

Statistik Stadt Zürich

## Inhaltsverzeichnis

---

### I. Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2003

Zusammenfassung	1
Gesetzliche Grundlagen und Ablauf der Zählung	2
Langfristige Entwicklung	2
Leer stehende Mietwohnungen	4
Leer stehende Eigentumswohnungen	5
Ergebnisse nach Stadtquartieren	8
Vergleich mit der Agglomeration	8
Verzeichnis der Tabellen und Grafiken	23

### II. Leerflächenzählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2003

Zusammenfassung	11
Allgemeines und Erhebungsmethode	12
Gesamtstädtische Ergebnisse	12
Nettojahresmietpreise der leer stehenden Flächen	15
Ergebnisse nach Stadtquartieren	18
Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten	23

#### 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](mailto:statistik@stat.stzh.ch)  
[www.statistik-stadt-zuerich.info](http://www.statistik-stadt-zuerich.info)

Telefon 01 250 48 00  
Telefax 01 250 48 29

# I. Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2003

Nur 0,08 Prozent aller Wohnungen standen am 1. Juni 2003 leer.  
Alle nach 2000 erstellten Wohnungen sind bewohnt.

*Trotz reger Bautätigkeit (von Januar 2001 bis Mai 2003 wurden 2'360 Wohnungen neu erstellt) nahm der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr nur um 82 Einheiten zu, und die Leerwohnungsziffer beträgt neu 0,08% gegenüber 0,04% vor einem Jahr. Keine der seit 2001 neu erstellten Wohnungen stand am 1. Juni leer. Ebenfalls waren sämtliche Einfamilienhäuser bewohnt.*

*Am häufigsten leer waren die Zweizimmer-Wohnungen (0,11%). Ein Drittel davon sind Eigentumswohnungen, die in den neunziger Jahren erstellt wurden. Interessant ist, dass der Markt für Eigentumswohnungen offenbar zurzeit günstig ist. Seit der letzten Leerwohnungszählung waren fast ein Viertel der neu erstellten Wohnungen (oder 260) Eigentumswohnungen und keine davon steht leer.*

*Anders als in der Stadt Zürich nahm die Leerwohnungsziffer im Rest der Agglomeration leicht ab, nämlich von 0,59 auf 0,53 Prozent. Wer bereit ist, längere Arbeits- bzw. Ausbildungswege in Kauf zu nehmen, findet am ehesten eine Wohnung: Im entferntesten 6. Vorortsgürtel<sup>1</sup> ist die Leerziffer mit 0,73 Prozent immer noch eher niedrig, jedoch einiges höher als in der Stadt Zürich (0,08%).*

*Unterdurchschnittlich häufig leer waren ebenfalls die Vierzimmer-Wohnungen (0,05%). Der Hauptgrund für die höheren Leerquoten bei den Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern dürfte nicht in der mangelnden Nachfrage liegen, sondern am Mietpreis der zur Verfügung stehenden Objekte: Durchschnittlich kostet eine leere Wohnung mit fünf Zimmern fast 4'000 Franken und eine solche mit sechs oder mehr Zimmern fast 5'000 Franken.*

*Auch die älteren und deshalb wahrscheinlich günstigeren Wohnungen standen selten leer: Nur rund 48 Prozent von ihnen wurden vor 1951 erstellt (Vorjahr: rund 41%). Am häufigsten leer waren die zwischen 1991 und 2000 erstellten Wohnungen; deren Leerzifferquote ist mit 0,25 Prozent immer noch tief, jedoch rund dreimal höher als die Gesamtquote.*

*Ein deutliches Zeichen für die Knappheit des Wohnungsangebots liefert auch die Angabe über die Dauer des Leerstehens. Nur gerade 10,7 Prozent der leer stehenden Mietwohnungen waren seit mehr als drei Monaten nicht vermietet (Vorjahr: 14,7%).*

## T1: Leerwohnungen nach Wohnungsart und Zimmerzahl am 1. Juni 2003

	Im Ganzen	Wohnungen nach Zimmerzahl						davon 4 u. mehr
		1	2	3	4	5	6 u. mehr	
<b>Grundzahlen</b>								
2002								
Mietwohnungen	68	13	16	18	13	7	1	21
Eigentumswohnungen	13	-	-	1	11	1	-	12
Leerwohnungen im Ganzen	81	13	16	19	24	8	1	33
2003								
Mietwohnungen	149	23	36	57	20	9	4	33
Eigentumswohnungen	14	-	12	2	-	-	-	-
<b>Leerwohnungen im Ganzen</b>	<b>163</b>	<b>23</b>	<b>48</b>	<b>59</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>33</b>
Veränderung des								
Leerwohnungsbestandes (%)	101.2	76.9	200.0	210.5	-16.7	12.5	300.0	-
Wohnungsbestand am 1. Juni 2003 <sup>2</sup>	199 129	28 226	41 787	73 977	39 784	9 964	5 391	55 139
<b>Leerwohnungsziffern<sup>3</sup></b>								
am 1. Juni 2002	0.04	0.05	0.04	0.03	0.06	0.08	0.02	0.06
<b>am 1. Juni 2003</b>	<b>0.08</b>	<b>0.08</b>	<b>0.11</b>	<b>0.08</b>	<b>0.05</b>	<b>0.09</b>	<b>0.07</b>	<b>0.06</b>

<sup>1</sup> Aufgrund der Resultate der Volkszählung 2000 wurde die Agglomeration Zürich um einen 6. Vorortsgürtel mit 31 neuen Gemeinden und rund 40'000 Wohnungen erweitert. <sup>2</sup> Ab 1. Januar 2003 werden die Appartementszimmer als Einzimmer-Wohnungen erfasst. <sup>3</sup> Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorie.

## Gesetzliche Grundlagen und Ablauf der Zählung

Diese Erhebung ist durch das Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 1. Oktober 1992 und die Verordnung vom 1. August 1994 geregelt. Nach dieser Verordnung ist die Mitarbeit an der Zählung für die Gemeinden sowie für die Hauseigentümerinnen und –eigentümer obligatorisch. Die Begriffe Wohnung und „leere Wohnung“ sind im Bundesgesetz klar definiert: Als leere Wohnung im Sinne dieser Zählung versteht man jede Wohnung oder jedes Einfamilienhaus (möbliert oder unmöbliert), die/das gleichzeitig den zwei folgenden Bedingungen entspricht. Das Objekt soll am 1. Juni nicht bewohnt, aber bewohnbar sein; es soll zur dauernden Miete (mindestens für drei Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben werden. Nicht zu erfassen sind Objekte, die am 1. Juni bereits vermietet oder verkauft waren oder sich in Abbruch- oder Umbauliegenschaften befinden sowie solche, die am 1. Juni noch nicht bezugsbereit waren. Ebenfalls nicht zu erfassen sind Wohnräume ohne Küche oder Kochnische sowie die Dienst-, Alters-, Werk- und Notwohnungen in Baracken.

Auf Grund von Meldungen des städtischen Elektrizitätswerkes EWZ über Liegenschaften oder Wohnungen, welche gegenwärtig keinen oder nur geringsten Strom verbrauchen, wurden von Statistik Stadt Zürich 6'240 (Vorjahr: 4'736) Formulare oder rund 1'900 Anfragen wegen möglicherweise leer stehenden Wohnungen an Hauseigentümerinnen und –eigentümer bzw. an Verwaltungen versandt. In 820 Fällen wurde diese Annahme bestätigt, für 4'841 Wohnungen (Vorjahr: 3'883) erhielten wir die Mitteilung, dass die Räumlichkeiten vermietet seien und genutzt würden. In 355 Fällen oder 5,7% (Vorjahr: 6,0%) der ursprünglichen Anfragen wurde uns bis zum Abschluss der Umfrage und nach Mahnung der ausstehenden Rückmeldung keine Antwort zugestellt. Diese Wohnungen gelten nicht als leer stehend und sind demzufolge im Leerwohnungsbestand nicht enthalten.

## Langfristige Entwicklung

Seit dem 1. Dezember 1977 wird die Leerwohnungs-zählung in der Stadt Zürich *grosso modo* nach der gleichen Methode ermittelt, wobei eine Auskunftspflicht erst seit dem 25. August 1982 besteht.

Nachdem die Leewohnungsquote zwischen 1997 und 2002 immer gesunken war (von 0,74% auf 0,04%), ist sie nun wieder auf 0,08 Prozent gestiegen. Es wäre aber zu früh, um von einer Trendwende zu sprechen: Im Jahre 1935 waren 3,68 Prozent der Wohnungen leer und im Jahre 1941 hatte diese Quote noch 1,24 Prozent betragen.

Von den uns am 1. Juni 2003 als leer stehend gemeldeten 820 Wohnungen konnten 612 wegen Umbau, Modernisierung bzw. Renovation nicht bewohnt werden (Vorjahr: 417) bzw. 45 waren Abbruch-, Alters- oder Personalwohnungen (Vorjahr: 72). Nach den Richtlinien, die das Bundesamt für Statistik für diese Zählung erlassen hat, gelten diese 657 Wohnungen nicht als Leerwohnungen. Leer stehend blieben schliesslich, im Sinne des Gesetzes, nur 163 Wohnungen (Vorjahr: 81).

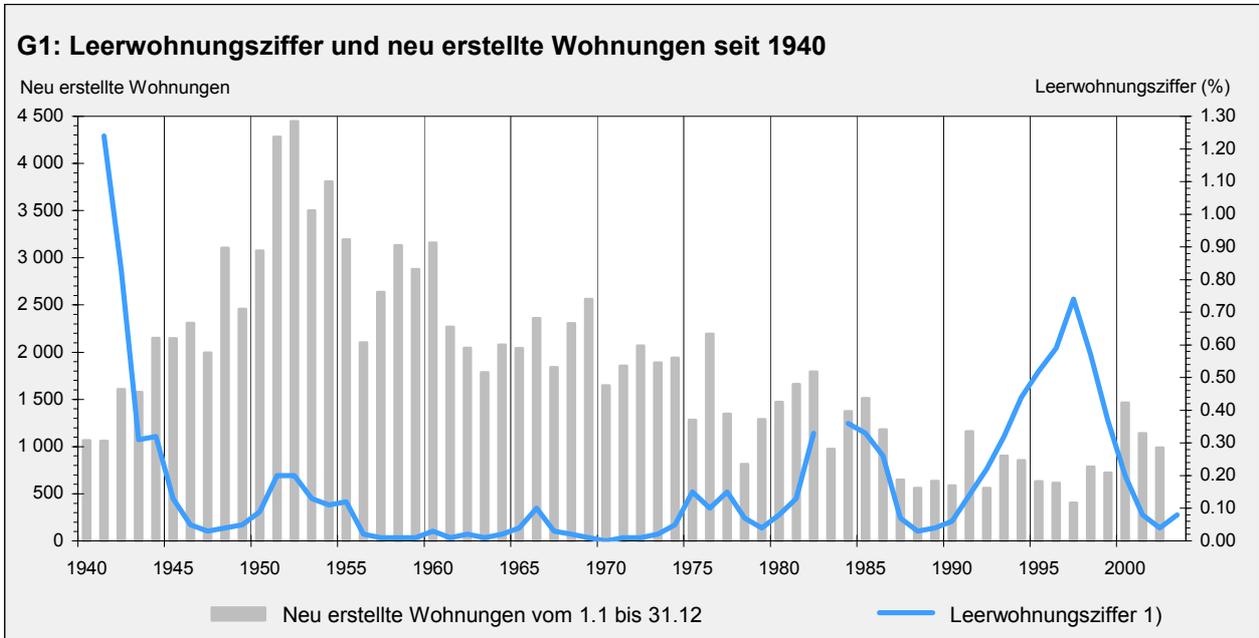
Es ist uns bewusst, dass ein Teil der 355 Wohnungen, für welche wir keine Antwort erhielten, in der Tat leer sein könnten. Es ist uns auch bewusst, dass eine vollständige Erhebung bei sämtlichen Hauseigentümerinnen und –eigentümern bzw. Verwaltungen (rund 36'300 Gebäude mit ca. 200'000 Wohnungen) zuverlässigere Resultate liefern würde: Dieses Verfahren hätte jedoch erhebliche Kosten zur Folge und würde dazu führen, dass die Resultate kaum vor dem Monat Oktober erscheinen könnten. Schliesslich ist uns auch bewusst, dass viele leere Wohnungen gar nie auf dem Markt erscheinen, weil sie unter der Hand weggehen. Ein Zeichen dafür ist die Tatsache, dass im Jahre 2002 36'447 Personen aus der Stadt weggezogen und weitere 36'032 innerhalb der Stadt umgezogen sind. Nicht jede dieser Mutationen hatte zugleich eine Wohnungsaufgabe oder einen Neubezug zur Folge. Wenn beispielsweise der Sohn aus dem Familienverband aus- und in die Wohnung seiner Freundin einzieht, resultiert für den Wohnungsmarkt keine Veränderung. Die 72'479 Bewegungen bedeuten immerhin, dass jährlich etwa ein Fünftel der Stadtbevölkerung „umgeschlagen“ wird. Die ausgewählte Erhebungsmethode bietet aber einen vertretbaren Kompromiss zwischen Kosten und Zuverlässigkeit der Resultate.

Hohe Leerzifferquoten gab es wiederum vor allem in der Rezessionsperiode der Neunziger Jahre mit der bereits erwähnten Quote von 0,74 Prozent im Jahre 1997. Ab 1998 sank sie bis zum erneuten Tiefpunkt von 0,04 Prozent vor einem Jahr (siehe Grafik G1 auf Seite 3).

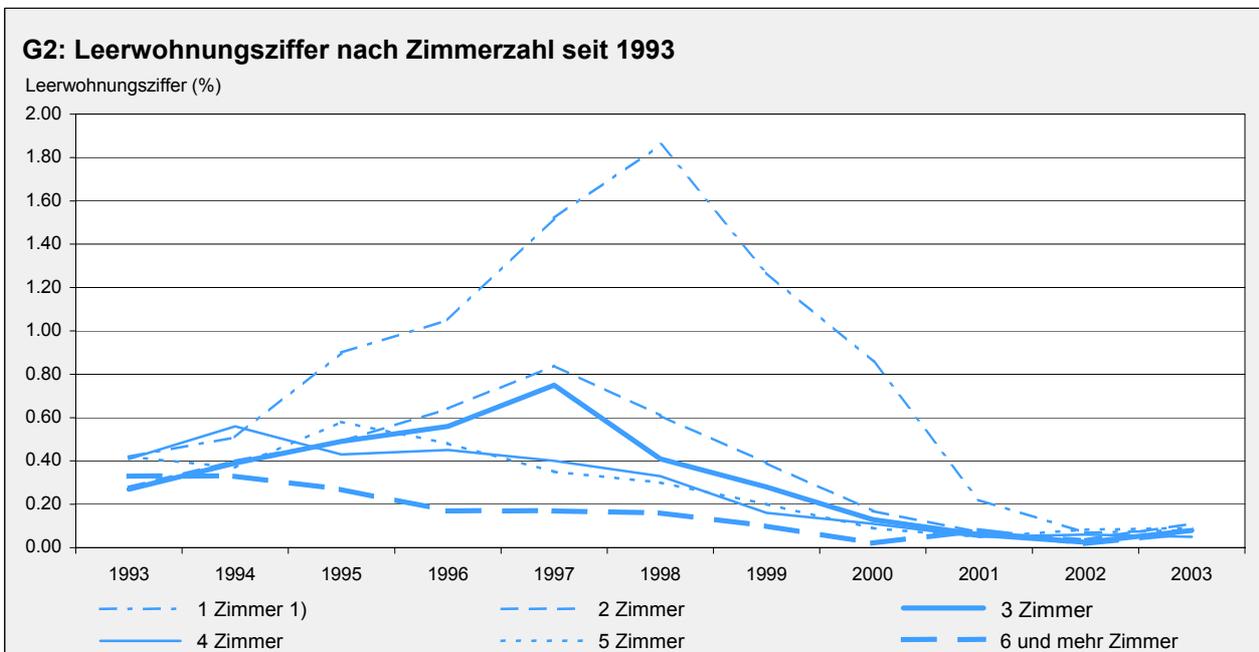
Die detaillierte Gliederung der leer stehenden Wohnungen nach Zimmerzahl und die damit verknüpften Leerwohnungs-ziffern sowie die Zahl der neu erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl seit 1993 sind aus Tabelle T2 auf Seite 4 und der Graphik G2 auf Seite 3 ersichtlich. Man stellt fest,

dass die Unterschiede nach Zimmerzahl nicht mehr sehr markant sind. Es herrscht immer noch in allen Wohnungsgrößen eine prekäre Situation. Am stärksten ist sie bei den Zweizimmer-Wohnungen mit 0,11 Prozent. Die Quote von 0,08

Prozent bei den Einzimmer-Wohnungen ist mit den Vorjahreszahlen nicht mehr vergleichbar: Sie würde bei 0,12 Prozent liegen, also über dem Durchschnitt, wenn die Apartmentzimmer weiterhin nicht als Wohnungen gezählt würden.



<sup>1</sup> Stichtag bis 1982 am 1. Dezember, 1983 keine Erhebung, ab 1984 am 1. Juni.



<sup>1</sup> Ab 1. Januar 2003 werden die Apartmentzimmer bei den Einzimmer-Wohnungen erfasst.

## T2: Entwicklung des Leerwohnungsbestandes, der Leerwohnungsziffer und der neu erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1993

Erhebung	Im Ganzen	Wohnungen nach Zimmerzahl <sup>1</sup>						davon: in Eigentumswohnungen	Abbruch-, Umbau-, Alters-, Dienst- und Personalwohnungen <sup>2</sup>
		1	2	3	4	5	6 und mehr		
<b>Grundzahlen</b>									
1. Juni 1993	578	76	108	192	150	35	17	75	627
1. Juni 1994	791	94	158	282	208	32	17	78	745
1. Juni 1995	942	167	197	355	159	50	14	119	848
1. Juni 1996	1 082	198	257	407	168	43	9	85	942
1. Juni 1997	1 364	287	340	544	153	31	9	64	891
1. Juni 1998	1 063	352	251	301	124	27	8	46	913
1. Juni 1999	690	240	159	205	63	18	5	25	876
1. Juni 2000	378	162	69	94	44	8	1	28	936
1. Juni 2001	143	41	30	43	20	5	4	25	723
1. Juni 2002	81	13	16	19	24	8	1	13	489
1. Juni 2003	163	23	48	59	20	9	4	14	657
<b>Leerwohnungsziffer<sup>3</sup></b>									
1. Juni 1993	0.32	0.42	0.28	0.27	0.41	0.42	0.33	...	...
1. Juni 1994	0.44	0.51	0.40	0.39	0.56	0.37	0.33	...	...
1. Juni 1995	0.52	0.90	0.49	0.49	0.43	0.58	0.27	...	...
1. Juni 1996	0.59	1.05	0.64	0.56	0.45	0.48	0.17	...	...
1. Juni 1997	0.74	1.52	0.84	0.75	0.40	0.35	0.17	...	...
1. Juni 1998	0.57	1.86	0.61	0.41	0.33	0.30	0.16	...	...
1. Juni 1999	0.37	1.27	0.39	0.28	0.16	0.20	0.10	...	...
1. Juni 2000	0.20	0.86	0.17	0.13	0.11	0.09	0.02	...	...
1. Juni 2001	0.08	0.22	0.07	0.06	0.05	0.05	0.08	...	...
1. Juni 2002	0.04	0.07	0.04	0.03	0.06	0.08	0.02	...	...
1. Juni 2003	0.08	0.08	0.11	0.08	0.05	0.09	0.07	...	...
<b>Neu erstellte Wohnungen – Anzahl<sup>4</sup></b>									
1993	900	42	191	251	275	101	40	...	...
1994	854	90	199	232	202	91	40	...	...
1995	630	12	168	190	169	79	12	...	...
1996	614	31	182	170	192	26	13	...	...
1997	404	6	118	110	113	43	14	...	...
1998	787	14	142	243	276	72	40	...	...
1999	723	11	120	259	230	76	27	...	...
2000	1 465	118	203	297	569	229	49	...	...
2001	1 140	21	194	340	409	141	35	...	...
2002	989	5	133	238	340	243	30	...	...

<sup>1</sup> Ab 1. Januar 2003 werden die Apartmentzimmer bei den Einzimmer-Wohnungen erfasst. <sup>2</sup> In der Leerwohnungsziffer nicht enthalten. <sup>3</sup> Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien. <sup>4</sup> Vom 1. Januar bis 31. Dezember.

### Leer stehende Mietwohnungen

Die Gliederung der 149 leer stehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl, Dauer des Leerstehens, Bauperiode und Höhe des monatlichen Nettomietpreises ist aus Tabelle T3 auf Seite 6 ersichtlich.

89,3 Prozent der Leerwohnungen waren seit höchstens drei Monaten leer (Vorjahr: 85,3%). Zudem standen 43,0 Prozent von ihnen eigentlich nicht mehr zur Verfügung, weil sie bereits auf später vermietet waren (Vorjahr: nur 41,2%). Keine der nach 2000 erstellten Wohnungen stand leer.

Einzig bei den Zweizimmer-Wohnungen lag der Durchschnittsmietzins leicht unter demjenigen vom 1. Juni 2002 (-11,1%). Bei den vier leer stehenden Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern war die durchschnittliche Miete mit Fr. 4'853.– 71,2 Prozent höher als vor einem Jahr.

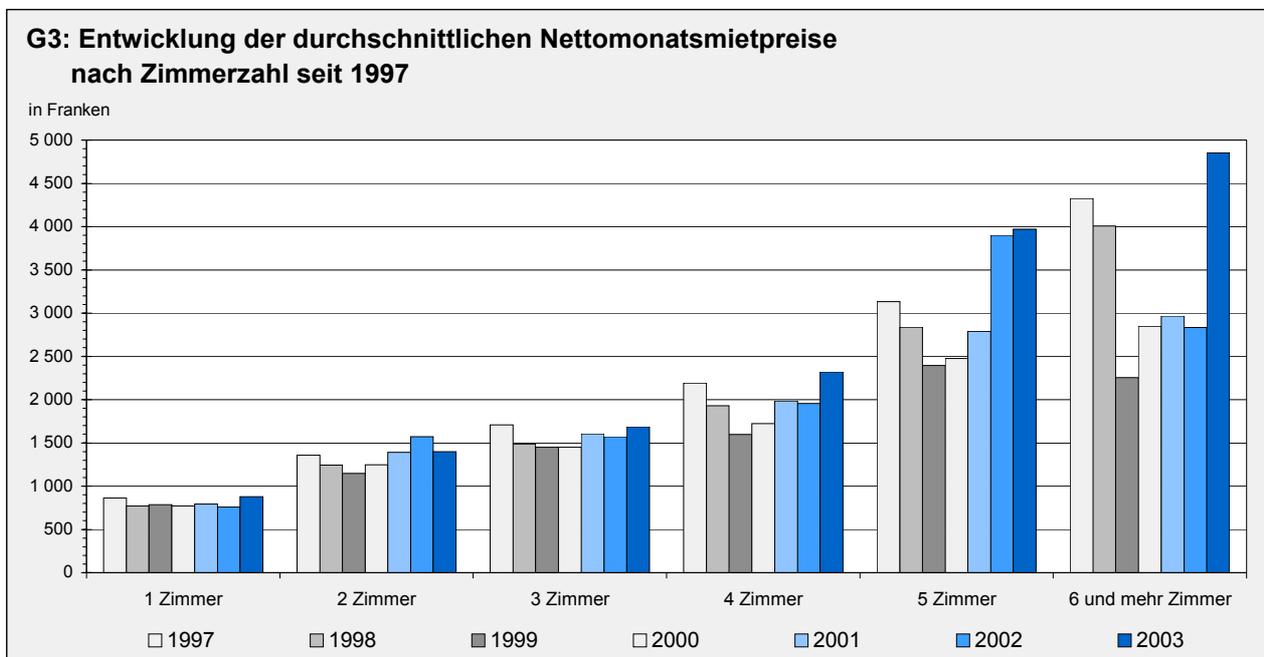
Aussagekräftiger als die Durchschnittsmiete ist insbesondere das sogenannte 3. Quartil, d.h. der Mietpreis, der von einem Viertel der Wohnungen überschritten wird. Nach Wohnungsgrösse wurden

folgende Mietpreise für das 3. Quartil ermittelt: Für die Wohnungen mit einem Zimmer Fr. 912.– (Vorjahr: Fr. 826.–), mit zwei Zimmern Fr. 1'589.– (Vorjahr: Fr. 2'100.–), mit drei Zimmern Fr. 1'910.– (Vorjahr: Fr. 1'924.–), mit vier Zimmern Fr. 3'056.– (Vorjahr: Fr. 2'210.–), mit fünf Zimmern Fr. 4'500.– (Vorjahr: Fr. 6'500.–) und bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern gar Fr. 5'353.– (vor einem Jahr war nur eine Wohnung zu Fr. 2'835.– leer).

Zwischen Dauer des Leerstehens und Höhe des Mietzinses besteht kein eindeutiger Zusammenhang; ebenfalls sind die noch nicht vermieteten Wohnungen nicht immer die teuersten. Andere Gründe dürften für die Schwierigkeit, eine Woh-

nung zu vermieten, eine Rolle spielen (wie die Lage, die Qualität der Wohnung). Eine differenziertere Analyse nach diesen Merkmalen ist insofern problematisch, als die absolute Zahl der Leerwohnungen in einigen Kategorien so klein ist (manchmal handelt es sich gar um eine einzige Wohnung), dass sie eher Zufallscharakter hat.

Bei der Gliederung nach Bauperioden kann nur bei den Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen eine gewisse Korrelation mit der Höhe des Mietzinses festgestellt werden (neuere Wohnungen sind tendenziell teurer). Bei den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern ist die absolute Zahl der leer stehenden Wohnungen für eine solche Analyse zu klein.



### Leer stehende Eigentumswohnungen

In der Tabelle T4 auf Seite 7 sind die leer stehenden Eigentumswohnungen nach Bauperiode, Dauer des Leerstehens und Verkaufspreis seit 1997 gegliedert.

Die Tabelle zeigt, dass – wie im Vorjahr – der Kauf einer Wohnung in der Stadt Zürich schwierig ist: Waren 1992 noch 129 Eigentumswohnungen leer, ist diese Zahl auf 14 geschrumpft (Vorjahr: 13). Es erstaunt umso mehr, als im Jahre 2002 228 oder fast ein Viertel der neu erstellten Wohnungen im Stockwerkeigentum zu kaufen waren; so niedrige

Zahlen waren seit 1981 nie mehr erreicht worden und keine davon stand am 1. Juni 2003 leer. 10 dieser 14 leer stehenden Wohnungen befinden sich im Quartier Sihlfeld, haben zwei Zimmer, wurden in den Neunziger Jahren erstellt und sind trotz ihrem angemessen scheinenden Preis (Fr. 250'000.–) seit über sechs Monaten leer.

Für die weiteren vier leer stehenden Wohnungen erübrigt sich eine feinere Analyse nach verschiedenen Kriterien.

### T3: Anzahl und Nettomonatsmietpreis der leer stehenden Mietwohnungen nach verschiedenen Kriterien

	Alle Wohnungen		Wohnungen nach Zimmerzahl					
	2002	2003	1	2	3	4	5	6. u. mehr
<b>Statistische Kennzahlen <sup>1</sup></b>								
1. Quartil	...	...	496	797	763	857	2 500	4 500
3. Quartil	...	...	912	1 589	1 910	3 056	4 500	5 353
Median	...	...	851	1 272	1 590	2 045	3 621	4 706
Mittelwert	...	...	878	1 397	1 688	2 322	3 969	4 853
Standartabweichung (Franken)	...	...	294	530	700	962	1 445	473
Standartabweichung (%)	...	...	33.5	37.9	41.5	41.4	36.4	9.7
Anzahl Wohnungen	68	149	23	36	57	20	9	4
<b>Anzahl Wohnungen nach Mietpreiskategorien</b>								
bis Fr. 1000	19	39	21	7	9	2	-	-
Fr. 1001–1500	18	37	1	18	18	-	-	-
Fr. 1501–2000	9	34	1	7	18	8	-	-
Fr. 2001–2500	14	13	-	2	6	4	1	-
Fr. 2501–4000	5	16	-	2	5	4	5	-
Fr. 4001–4500	-	10	-	-	1	2	3	4
über Fr. 4500	3	5	-	-	1	-	2	2
<b>Anzahl Wohnungen nach Bauperiode</b>								
vor 1951	30	74	6	19	35	8	3	3
1951–1990	28	32	12	4	10	3	2	1
1991–2000	6	32	5	10	10	6	1	-
nach 2000	4	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nettomonatsmietpreis nach Bauperiode</b>								
vor 1951	...	...	1 013	1 217	1 634	2 126	4 333	4 637
1951–1990	...	...	798	1 092	1 706	2 112	3 450	5 500
1991–2000	...	...	906	1 507	1 863	2 501	3 500	-
nach 2000	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Anzahl Wohnungen nach Dauer des Leerstehens</b>								
weniger als 4 Monate	58	133	19	34	54	15	7	4
4–6 Monate	8	10	1	1	3	4	1	-
mehr als 6 Monate	2	6	3	1	-	1	1	-
<b>Nettomonatsmietpreis nach Dauer des Leerstehens</b>								
weniger als 4 Monate	...	...	895	1 409	1 697	2 594	3 489	4 853
4–6 Monate	...	...	747	1 600	1 514	1 640	4 000	-
mehr als 6 Monate	...	...	813	780	-	980	7 300	-
<b>Auf später vermietete Wohnungen</b>								
Anzahl	28	64	7	14	31	8	2	2
Nettomonatsmietpreis der auf später vermieteten Wohnungen	...	...	794	1 445	1 564	2 321	3 811	5 000
nicht vermieteten Wohnungen	...	...	914	1 366	1 836	2 323	4 014	4 706
<b>Mittelwert:</b>								
am 1. Juni 1997	...	...	864	1 358	1 709	2 192	3 133	4 324
am 1. Juni 1998	...	...	771	1 242	1 488	1 930	2 836	4 009
am 1. Juni 1999	...	...	786	1 148	1 450	1 597	2 396	2 254
am 1. Juni 2000	...	...	770	1 246	1 450	1 722	2 475	2 850
am 1. Juni 2001	...	...	795	1 391	1 605	1 987	2 791	2 967
am 1. Juni 2002	...	...	760	1 571	1 570	1 955	3 902	2 835
am 1. Juni 2003	...	...	878	1 397	1 688	2 322	3 969	4 853
<b>Indexstand: 1. Juni 2003 = 100</b>								
am 1. Juni 1997	...	...	98.4	97.2	101.3	94.4	78.9	89.1
am 1. Juni 1998	...	...	87.9	88.9	88.2	83.1	71.5	82.6
am 1. Juni 1999	...	...	89.6	82.2	85.9	68.8	60.4	46.4
am 1. Juni 2000	...	...	87.7	89.2	85.9	74.1	62.4	58.7
am 1. Juni 2001	...	...	90.6	99.6	95.1	85.6	70.3	61.1
am 1. Juni 2002	...	...	86.6	112.5	93.0	84.2	98.3	58.4
am 1. Juni 2003	...	...	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

<sup>1</sup> Median: Mietpreis, der von der Hälfte der Wohnungen nicht überschritten wird; 1. bzw. 3. Quartil: Mietpreis, der von ¼ bzw. von ¾ der Wohnungen überschritten wird; Standartabweichung: Durchschnittliche Abweichung der einzelnen Werte zum Durchschnittsmietpreis in Franken und in Prozent.

**T4: Anzahl und Verkaufspreis der leer stehenden Eigentumswohnungen nach verschiedenen Kriterien**

	Alle Wohnungen		nach Zimmerzahl					
	2002	2003	1	2	3	4	5	6 u. mehr
<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	-	<b>12</b>	<b>2</b>	-	-	-
<b>Preisklassen</b>								
bis Fr. 400 000	6	11	-	10	1	-	-	-
Fr. 400 001–600 000	5	3	-	2	1	-	-	-
Fr. 600 001–800 000	1	-	-	-	-	-	-	-
über Fr. 800 000	1	-	-	-	-	-	-	-
<b>Anzahl Wohnungen nach Bauperiode</b>								
vor 1950	3	4	-	2	2	-	-	-
1951–1970	-	-	-	-	-	-	-	-
1971–1990	10	-	-	-	-	-	-	-
1991–2000	-	10	-	10	-	-	-	-
nach 2000	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Verkaufspreis nach Bauperiode</b>								
vor 1950	...	...	-	460 000	455 000	-	-	-
1951–1970	...	...	-	-	-	-	-	-
1971–1990	...	...	-	-	-	-	-	-
1991–2000	...	...	-	250 000	-	-	-	-
nach 2000	...	...	-	-	-	-	-	-
<b>Anzahl Wohnungen nach Dauer des Leerstehens</b>								
weniger als 4 Monate	10	2	-	1	1	-	-	-
4 bis 6 Monate	2	-	-	-	-	-	-	-
über 6 Monate	1	12	-	11	1	-	-	-
<b>Verkaufspreis nach Dauer des Leerstehens</b>								
weniger als 4 Monate	...	...	-	420 000	600 000	-	-	-
4 bis 6 Monate	...	...	-	-	-	-	-	-
über 6 Monate	...	...	-	272 727	310 000	-	-	-
<b>Auf später verkaufte Wohnungen</b>								
Anzahl	11	1	-	-	1	-	-	-
Verkaufspreis der auf später verkauften Wohnungen	...	...	-	-	600 000	-	-	-
noch nicht verkauften Wohnungen	...	...	-	285 000	310 000	-	-	-
<b>Mittelwert:</b>								
am 1. Juni 1997	...	...	...	382 375	514 615	586 769	890 000	...
am 1. Juni 1998	...	...	-	509 273	663 000	736 833	1 075 000	...
am 1. Juni 1999	...	...	...	288 382	461 250	758 750	666 667	...
am 1. Juni 2000	...	...	...	250 000	454 375	746 875	781 429	-
am 1. Juni 2001	...	...	105 000	245 000	412 222	666 875	870 000	...
am 1. Juni 2002	...	...	-	-	410 000	426 364	860 000	-
am 1. Juni 2003	...	...	-	285 000	455 000	-	-	-

Kursiv: Einzelwert

## Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die Tabelle T6 auf Seite 9 orientiert über die Verteilung der erfassten leer stehenden Wohnungen nach Stadtquartieren.

Wie im Vorjahr war nur in neun der 34 Stadtquartiere keine einzige Wohnung leer. Einzig im Quartier Escher Wyss war dies in beiden Jahren der Fall; dies erstaunt umso mehr, als dort allein im Jahre 2002 der Wohnungsbestand um 20,4% und innerhalb der letzten fünf Jahre sogar um 72,4% zugenommen hat.

Zehn oder mehr leere Mietwohnungen gab es nur in Altstetten (10) und Wipkingen (15), aber keine davon war seit mehr als drei Monaten leer. Wie bereits erwähnt, befinden sich 10 der 14 leer stehenden Eigentumswohnungen im Quartier Sihlfeld.

Am „höchsten“ war die Leerwohnungsziffer in Hirslanden (0,23%), gefolgt von Seefeld (0,19%), Fluntern (0,18%) und Wipkingen (0,17%); nur in Seefeld war die Leerwohnungsziffer im Vorjahr bereits deutlich höher als im Durchschnitt.

## Vergleich mit der Agglomeration

Im Gegensatz zur Situation in der Stadt Zürich hat in den übrigen Gemeinden der Agglomeration die Leerwohnungsziffer von 0,59 auf 0,53 Prozent leicht abgenommen (siehe untenstehende Tabelle T5). Wer eine Wohnung sucht, hat weiterhin mehr Chancen, wenn er bereit ist, längere Pendelwege in Kauf zu nehmen: Vom zweiten bis sechsten<sup>1</sup> Vorortsgürtel steigt die Leerwohnungsziffer stetig an von 0,36 auf 0,73 Prozent. Der erste Vorortsgürtel bildet weiterhin eine Ausnahme: Dort hat die Leerwohnungsziffer zwar abgenommen (von 0,78% auf 0,49%), aber in den zwei flughafen-nahen Städten Opfikon und Wallisellen mit rund 18 Prozent aller Wohnungen in diesem Gürtel fand man rund 45 Prozent aller leeren Wohnungen. Nur gerade bei rund einem Drittel der Agglomerationsgemeinden scheint der Wohnungsmarkt einiger-massen zu funktionieren.

Für Personen, die am 1. Juni 2003 eine Wohnung mit fünf und mehr Zimmern suchten, hätte das Studieren der Zürcher Presse wenig genützt, denn nur 8,0 Prozent der leeren Wohnungen hätten ihren Wünschen entsprochen; in der übrigen Agglomeration dagegen hätten 24,4 Prozent der leeren Wohnungen diese Bedingung erfüllt. Auch Vierzimmer-Wohnungen waren in der Stadt Zürich schwieriger zu finden als in den übrigen Gemeinden der Agglomeration (nur 12,3% von ihnen haben vier Zimmer gegenüber 32,4% ausserhalb der Stadt). Eine Wohnung in der Stadt Zürich zu kaufen war auch nicht selbstverständlich: Nur gerade 14 (8,6%) von ihnen waren leer, während dies in der Agglomeration in rund einem Viertel der Fälle zutraf.

<sup>1</sup> Aufgrund der Resultate der Volkszählung 2000 wurde die Agglomeration Zürich um einen 6. Vorortsgürtel mit 31 neuen Gemeinden und rund 40'000 Wohnungen erweitert.

## T5: Leer stehende Wohnungen in der Agglomeration Zürich nach Agglomerationsgürteln und Zimmerzahl sowie Leerwohnungsziffer seit dem 1. Juni 2002

	Nach Zimmerzahl						davon: zum Verkauf	Im Ganzen		Leerwohnungsziffer	
	1	2	3	4	5	6 und mehr		2002 <sup>1</sup>	2003	2002 <sup>1</sup>	2003
<b>Absolut</b>											
Agglomeration Zürich	140	241	518	598	337	111	470	2 004	1945	0.38	0.36
Stadt Zürich	23	48	59	20	9	4	14	81	163	0.04	0.08
Rest der Agglomeration	117	193	459	578	328	107	456	1 923	1782	0.59	0.53
Erster Vorortsgürtel	36	49	103	82	38	30	85	531	338	0.78	0.49
Zweiter Vorortsgürtel	15	26	68	98	73	17	105	260	297	0.32	0.36
Dritter Vorortsgürtel	19	15	49	64	36	3	27	152	186	0.46	0.55
Vierter Vorortsgürtel	22	53	101	155	77	29	98	325	437	0.49	0.59
Fünfter Vorortsgürtel	17	23	53	72	43	15	32	241	223	0.68	0.61
Sechster Vorortsgürtel <sup>2</sup>	8	27	85	107	61	13	109	414	301	0.94	0.73
<b>Verteilung (%)</b>											
Agglomeration Zürich	7.2	12.4	26.6	30.7	17.3	5.7	24.2	...	100.0	...	...
Stadt Zürich	14.1	29.4	36.2	12.3	5.5	2.5	8.6	...	100.0	...	...
Rest der Agglomeration	6.6	10.8	25.8	32.4	18.4	6.0	25.6	...	100.0	...	...

<sup>1</sup> Definitive Zahlen, einschliesslich der neue 6. Vorortsgürtel. <sup>2</sup> Siehe Fussnote 1 auf der selben Seite. Quelle: Bundesamt für Statistik.

**T6: Leer stehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier am 1. Juni 2003**

Stadtquartiere	Mietwohnungen im ganzen		Mietwohnungen nach Zimmerzahl						Eigentumswohnungen		Alle Wohnungen		Leerwohnungs-ziffern <sup>1</sup>	
	2002	2003	1	2	3	4	5	6 u.m.	2002	2003	2002	2003	2002	2003
<b>Ganze Stadt</b>	<b>68</b>	<b>149</b>	<b>23</b>	<b>36</b>	<b>57</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>81</b>	<b>163</b>	<b>0.04</b>	<b>0.08</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	-	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	-	-	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>0.06</b>	<b>0.10</b>
Rathaus	2	3	-	1	-	1	1	-	-	-	2	3	0.10	0.13
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	0.12
City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 2</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	-	-	-	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>0.03</b>	<b>0.05</b>
Wollishofen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	0.01	-
Leimbach	2	2	-	-	1	1	-	-	-	-	2	2	0.09	0.09
Enge	1	6	1	1	-	2	2	-	-	-	1	6	0.02	0.12
<b>Kreis 3</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	-	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	-	-	-	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>0.03</b>	<b>0.09</b>
Alt-Wiedikon	3	5	-	2	3	-	-	-	-	-	3	5	0.04	0.06
Friesenberg	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	0.02	-
Sihlfeld	2	7	-	2	4	1	-	-	-	10	2	17	0.02	0.15
<b>Kreis 4</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	-	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	-	-	-	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>0.03</b>	<b>0.05</b>
Werd	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	0.05	-
Langstrasse	3	7	-	5	1	1	-	-	-	-	3	7	0.06	0.12
Hard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 5</b>	-	<b>2</b>	-	-	<b>2</b>	-	-	-	-	-	-	<b>2</b>	-	<b>0.03</b>
Gewerbeschule	-	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	2	-	0.04
Escher Wyss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 6</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>0.06</b>	<b>0.09</b>
Unterstrass	4	8	1	4	3	-	-	-	1	-	5	8	0.05	0.07
Oberstrass	4	7	1	1	3	1	1	-	-	1	4	8	0.08	0.14
<b>Kreis 7</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	-	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	<b>0.04</b>	<b>0.14</b>
Fluntern	-	7	-	-	1	2	1	3	-	-	-	7	-	0.18
Hottingen	4	6	1	2	3	-	-	-	-	1	4	7	0.08	0.12
Hirslanden	2	9	2	4	3	-	-	-	-	-	2	9	0.05	0.23
Witikon	1	4	-	-	1	2	1	-	-	-	1	4	0.02	0.07
<b>Kreis 8</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	-	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>0.07</b>	<b>0.09</b>
Seefeld	-	7	-	1	4	1	1	-	1	-	1	7	0.12	0.19
Mühlebach	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	4	-	0.06	-
Weinegg	1	2	1	-	-	-	-	1	-	-	1	2	0.00	0.08
<b>Kreis 9</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	-	-	-	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>0.03</b>	<b>0.07</b>
Albisrieden	4	8	1	3	2	2	-	-	-	-	4	8	0.05	0.09
Altstetten	2	10	2	2	4	-	2	-	-	-	2	10	0.01	0.07
<b>Kreis 10</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	-	-	-	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>0.03</b>	<b>0.11</b>
Höngg	6	7	1	2	3	1	-	-	-	1	6	8	0.05	0.07
Wipkingen	-	15	3	2	6	4	-	-	-	-	-	15	-	0.17
<b>Kreis 11</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	-	-	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>0.08</b>	<b>0.08</b>
Affoltern	2	6	1	2	3	-	-	-	10	-	12	6	0.14	0.07
Oerlikon	5	8	1	1	6	-	-	-	-	-	5	8	0.05	0.08
Seebach	4	9	7	1	-	1	-	-	-	1	4	10	0.04	0.10
<b>Kreis 12</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	-	-	<b>3</b>	-	-	-	-	-	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>0.07</b>	<b>0.02</b>
Saatlen	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	0.18	-
Schwamendingen-M.	1	2	-	-	2	-	-	-	-	-	1	2	0.02	0.04
Hirzenbach	4	1	-	-	1	-	-	-	-	-	4	1	0.07	0.02

<sup>1</sup> Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand.



## II. Leerflächenzählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2003

Rund 345'000 m<sup>2</sup> Nutzflächen oder 2,7-mal mehr als vor einem Jahr stehen leer.  
Die Leerflächenziffer beträgt somit 3,07 Prozent, bei den Büros und Praxen gar 4,39 Prozent.

Die Erhebung der leer stehenden Industrie- und Geschäftsflächen vom 1. Juni 2003 ergab für die Stadt Zürich insgesamt 345'411 m<sup>2</sup> leere Flächen. Dies entspricht einem Anstieg um rund 215'000 m<sup>2</sup> oder 165 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Gemessen an der gesamten Nutzfläche ergibt sich eine Leerflächenziffer von 3,07 Prozent; das sind 1,91 Prozentpunkte mehr als im letzten Jahr (1,16%). Diese Ziffer ist jedoch immer noch tiefer als jene der Jahre 1995 bis 1998.

Weiterhin an Bedeutung gewonnen hat der Bestand an Leerflächen bei den Nutzungen für Büros und Praxen; sie machen rund 251'700 m<sup>2</sup> oder 72,9 Prozent aller Leerflächen aus (2001: 44,7%; 2002: 62,4%) und haben sich innert Jahresfrist mehr als verdreifacht. Ebenfalls stark, aber weniger gewichtig, war der Anstieg der Leerflächen bei den für Werkstatt- und Produktionsnutzungen bestimmten Räumen: Deren Bestand hat sich mehr als versechsfacht.

Rund 83'700 m<sup>2</sup> oder fast ein Viertel aller Leerflächen haben mehr als 10'000 m<sup>2</sup> und rund drei Viertel von ihnen sind für Büros und Praxen vorgesehen.

Häufiger leer stehen die Gebäude aus den Baujahren 1951 bis 1980 (1951–1960: 5,48%; 1961–1980: 3,70% bis 4,01%) sowie diejenigen, die nach 2000 erstellt wurden: Bei den in den Jahren 2001 und 2002 erstellten Gebäuden beträgt die Leerflächenziffer 4,86 Prozent und bei denjenigen, die seit dem 1. Januar 2003 fertig gestellt wurden, haben gar 61,18 Prozent keine Nutzung gefunden. Überdurchschnittlich stark betroffen sind die für Büros und Praxen vorgesehenen Räume: Bei dieser Nutzungsart beträgt die Leerflächenziffer für die Jahre 2001–2002 38,24 Prozent und für das Berichtsjahr gar 74,50 Prozent.

Es erstaunt nicht, dass die Erhöhung der Leerflächenziffer zu einer Verbilligung der Quadratmeterpreise geführt hat. Bei den Büros/Praxen sanken sie um 9,8 Prozent (von Fr. 325.– auf Fr. 293.–), bei den Lager/Archivflächen um 10,9 Prozent (von Fr. 110.– auf Fr. 98.–) und bei den Verkaufsflächen um 9,1 Prozent (von Fr. 362.– auf Fr. 329.–). Weiterhin am teuersten bleibt die Innenstadt mit Quadratmeter-Preisen von Fr. 582.– im Kreis 1 und Fr. 500.– in der Enge, am billigsten sind sie im Quartier Schwamendingen-Mitte (Fr. 181.–).

**T1: Leerflächen in m<sup>2</sup> nach Nutzungsart am 1. Juni 2003**

	Vorhand. Nutzfläche <sup>1</sup> in m <sup>2</sup> am 1.06.03	Leer stehende Nutzflächen in m <sup>2</sup>			Leerflächenziffer in % <sup>2</sup>		Durchschnittliche Grösse der leer stehenden Flächen in m <sup>2</sup>	
		am 1.06.02	am 1.06.03	Veränd. in %	am 1.06.02	am 1.06.03	am 1.06.02	am 1.06.03
<b>Gesamte Fläche</b>	<b>11 255 580</b>	<b>130 248</b>	<b>345 411</b>	<b>165.2</b>	<b>1.16</b>	<b>3.07</b>	<b>557</b>	<b>929</b>
Büros/Praxen	5 733 198	81 246	251 689	209.8	1.43	4.39	517	820
Verkauf	1 640 093	7 278	9 325	28.1	0.44	0.57	303	389
Werkstatt/Produktion	1 522 607	3 906	25 493	552.7	0.25	1.67	300	981
Lager/Archiv <sup>3</sup>	1 340 337	32 201	45 644	41.7	2.32	3.41	316	400
Andere <sup>4</sup>	1 019 346	5 617	13 260	136.1	0.59	1.30	374	491

<sup>1</sup> Mit Ausnahme Andere Nutzungen gleich 75% der Bruttogeschossfläche. <sup>2</sup> Prozentanteil der leer stehenden an der vorhandenen Nutzfläche; rückwirkend ab 2002 neue Berechnungsmethode für die anderen Nutzungen. <sup>3</sup> Soweit im Ausnutzungszifferbereich.

<sup>4</sup> Mehrfach- und noch nicht zugeteilte Nutzungen.

## 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 deutlich, dass eine Nachfrage nach solchen Daten besteht. Methodisch waren die Erhebungen aber recht verschieden; erst mit der Einführung der Leerflächenzählung 1994 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 uns bekannten Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwaltungen von Gebäuden mit Nutzflächen, sofern die betreffende Fläche nach unserem Wissen 500 m<sup>2</sup> übersteigt. Als Quelle diente die von uns geführte Gebäude-datei;
- die Adressen aus der Strombezügerdatei 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 einbezogen wurden.

Verschickt wurden diesen Regeln entsprechend 3'366 Erhebungsformulare (2002: 3'329). Die Kriterien für die Zählung waren: Kommerziell nutzbare leere Flächen, die am 1. Juni 2003:

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

Nicht zu erfassen waren Flächen,

- die am 1. Juni 2003 zwar vermietet oder verkauft, aber noch nicht belegt waren,
- die sich in Abbruch- oder Umbauobjekten befanden,
- die sich in noch im Bau befindlichen Liegenschaften;
- die sich in bau- oder sanitätspolizeilich gesperrten Liegenschaften befanden.

Verlangt wurde, dass alle Formulare retourniert würden, unabhängig davon, ob Leerflächen zu melden waren oder nicht. Der Rücklauf darf mit 94,8 Prozent (2002: 95,8 %) als ausserordentlich gut bezeichnet werden.

Die Berechnung der Leerflächenziffer basiert auf den uns bekannten Bruttogeschossflächen nach den verschiedenen Nutzungsarten (siehe Tabelle T1 auf Seite 11). 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, Treppenhaus 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.

## Gesamtstädtische Ergebnisse

### a) Ergebnisse nach Nutzungsart

Die Erhebung vom 1. Juni 2003 ermittelte für Zürich insgesamt 345'411 m<sup>2</sup> leer stehende Flächen (siehe Tabelle T1 auf der Seite 11). Dies entspricht einer Erhöhung um 215'163 m<sup>2</sup> oder rund 265 Prozent gegenüber dem 1. Juni 2002. Vor einem Jahr hatte die Erhöhung nur 8,2 Prozent betragen. Von diesen Flächen entfallen 72,9 Prozent auf Büros/Praxen (2002: 62,4%) und 13,2 Prozent auf Lager/Archiv (2002: 24,7%); besonders gross war der Zuwachs an Leerflächen bei den für Produktion/Werkstatt vorgesehenen Flächen: Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Leerflächen von

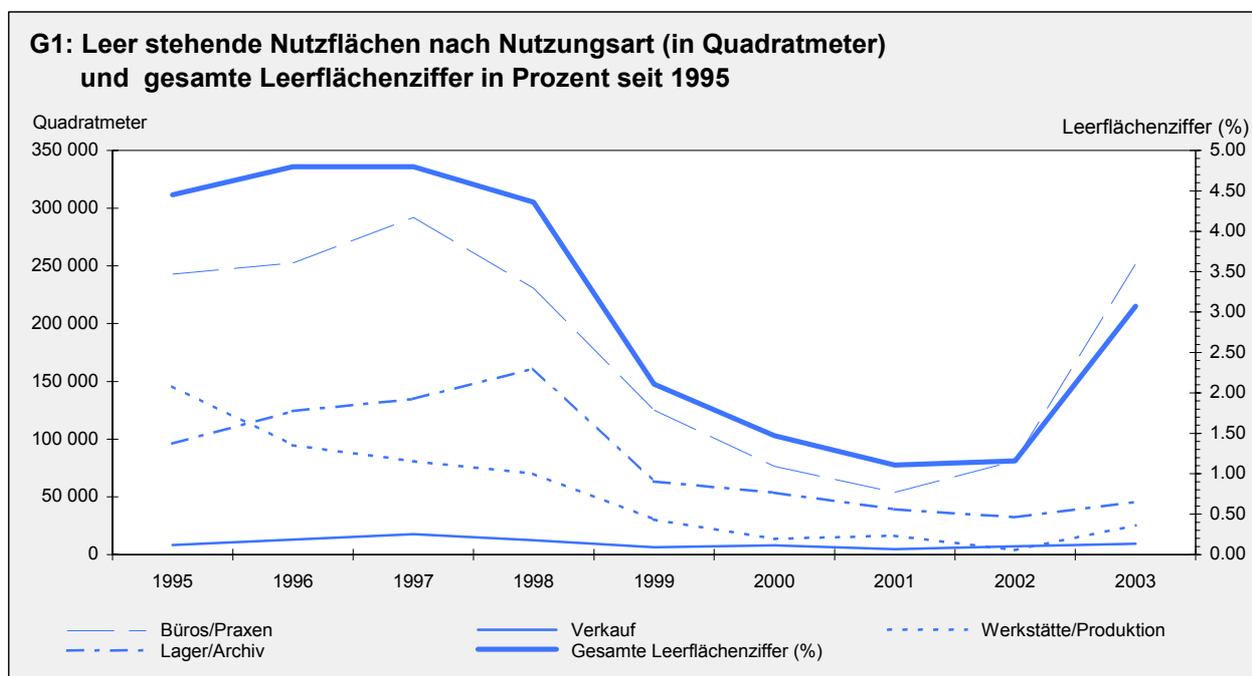
3'906 m<sup>2</sup> auf 25'493 m<sup>2</sup> bzw. von 3,0 auf 7,4 Prozent aller Leerflächen.

Über alle Nutzungsarten gerechnet beträgt die Leerflächenziffer 3,07 Prozent oder 2,7-mal mehr als im Vorjahr (1,16%). Am höchsten ist die Leerflächenziffer mit 4,39 Prozent bei der Nutzung Büros/Praxen; gegenüber dem Vorjahr hat sich diese Quote verdreifacht (1,43%). Dann folgt die Kategorie Lager/Archiv mit einer Leerflächenziffer von 3,41 Prozent (plus fast 50% gegenüber dem 1. Juni 2002). Weiterhin niedrig ist der Leerbe-

stand bei den Verkaufsflächen mit 0,57 Prozent (2002: 0,44%). Noch relativ selten leer sind die für die Nutzung Werkstatt und Produktion vorgesehenen Flächen (1,67%); gegenüber dem Vorjahr (0,25%) hat sich jedoch deren Leerziffer mehr als versechsfacht.

Stellt man die Leerflächenziffer in Analogie zum Wohnungsmarkt, wo nach traditioneller Meinung ein funktionierender Markt durch eine Leerwohnungsziffer zwischen 0,5 und 2,0 Prozent definiert ist, so stellt man fest, dass die Leerflächenquote mit einer Erhöhung von 1,16 auf 3,07 Prozent ein deutliches Überangebot signalisiert. Sie liegt immer noch unter den Quoten von 4,80 Prozent der Jahre 1995 und 1996, aber eine gewisse Sättigung

ist nicht zu übersehen (siehe unten stehende Grafik G1 und Tabelle T2 auf Seite 14); diese Erhöhung ist um so bemerkenswerter, als zwischen dem 2. Quartal 2002 und dem 2. Quartal 2003 der Versicherungswert der neu erstellten Nutzgebäude um rund zwei Drittel abgenommen hat. Der Markt scheint aber diese Zeichen wahrzunehmen: In der gleichen Periode hat die Bausumme der neu bewilligten Nutzgebäude um fast fünfzig Prozent abgenommen. In den Wohnbausektor zu investieren dürfte in den nächsten Zeiten deutlich vielversprechender sein: In diesem Sektor hat die Bausumme der neu bewilligten Vorhaben zwar ebenfalls abgenommen (um 14,5%), aber deutlich weniger als im Nutzsektor.



**b) Ergebnisse nach Bauperiode**

Die Resultate nach Bauperiode sind in der Tabelle T2 auf Seite 14 zu finden. Am wenigsten Leerflächen findet man in Gebäuden, die zwischen 1991 und 2000, 1981 und 1990 bzw. vor 1951 gebaut wurden (Leerflächenziffer von 1,52%, 1,73% bzw. 2,01%) am meistens hingegen bei denjenigen, die zwischen 2001 und 2002 und vor allem im Berichtsjahr fertig gestellt wurden (2001–2002: 4,86%; 2003: 61,18%). Bei den Gebäuden für Büros/Praxen betragen die entsprechenden Ziffer für 2001–2002 38,24 Prozent und für 2003 74,50 Prozent. Diese Auswertung bestätigt unsere vorhergehenden Bemerkungen: Trotz der im letzten Jahr festgestellten deutlichen Verlangsamung der Neubautätigkeit ist das Investieren im Nutzbausektor riskant geworden.

**c) Ergebnisse nach Gebäudeart**

Die Gliederung nach Gebäudeart (siehe auch Tabelle T2 auf Seite 14) zeigt, dass vor allem bei den reinen Geschäfts- und Bürohäusern der Leerbestand mit 276'903 m<sup>2</sup> (oder rund 80% aller Leerflächen) am gewichtigsten ist. Die Leerziffer von 4,76 Prozent wird nur von den für Werkstatt/Produktion vorgesehenen Gebäuden überschritten: In der zuletzt erwähnten Gebäudekategorie stieg die Leerziffer wieder von 1,22 auf 5,43 Prozent. In diesem Bereich wäre es aber gefährlich, aus diesen Zahlen einen Trend herauslesen zu wollen: Bei etwas mehr als der Hälfte dieser Leerflächen handelt es sich um ein einziges Gebäude in Oerlikon, das wegen Umstrukturierung leer geworden ist (Vergl. Seite 18).

**T2: Erfasste Leerflächen in m<sup>2</sup> und Leerflächenziffer nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2003**

	Im Ganzen		Büros/Praxen		Verkauf (m <sup>2</sup> )	Werkstatt/ Produktion (m <sup>2</sup> )	Lager/ Archiv (m <sup>2</sup> )	Andere <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )
	(m <sup>2</sup> )	Leerflä- chenziffer <sup>1</sup>	(m <sup>2</sup> )	Leerflä- chenziffer <sup>1</sup>				
<b>Gesamte Leerfläche</b>								
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
<b>2003</b>	<b>345 411</b>	<b>3.07</b>	<b>251 689</b>	<b>4.39</b>	<b>9 325</b>	<b>25 493</b>	<b>45 644</b>	<b>13 260</b>
<b>Bauperioden</b>								
vor 1951	87 641	2.01	50 002	2.28	1 594	15 910	14 630	5 505
1951–1960	56 505	5.48	39 984	8.02	451	5 610	9 477	983
1961–1970	50 972	4.01	37 045	5.13	1 587	180	8 400	3 760
1971–1980	67 028	3.70	58 077	5.72	614	1 457	6 740	140
1981–1990	23 182	1.73	15 481	1.95	1 322	1 703	2 755	1 921
1991–2000	13 618	1.52	9 511	2.21	388	633	2 135	951
2001–2002	24 733	4.86	20 297	38.24	3 369	-	1 067	-
2003	21 732	61.18	21 292	74.50	-	-	440	-
<b>Gebäudearten</b>								
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	21 098	1.28	13 197	1.94	3 443	843	2 838	777
Nutzbauten	324 313	3.37	238 492	4.72	5 882	24 650	42 806	12 483
davon:								
Geschäfts- und Bürohäuser	276 903	4.76	222 067	6.02	5 592	10 164	27 899	11 181
Fabrik- und Werkstattgebäude	34 746	5.43	15 350	14.41	-	11 819	7 135	442
Lagergebäude	11 234	2.71	499	0.99	-	2 667	7 500	568
Übrige Gebäudearten	1 430	0.05	576	0.05	290	-	272	292
<b>Zonenarten<sup>3</sup></b>								
Kernzonen	29 426	1.27	24 832	1.72	1 326	-	1 107	2 161
Industrie- und Gewerbebezonen	143 158	6.08	89 019	12.81	2 193	20 830	24 451	6 665
Wohnzonen 2–5	57 286	2.05	41 849	2.89	1 906	1 956	9 521	2 054
Wohnzonen 5Z+6Z	30 034	1.70	21 550	2.08	2 286	982	4 813	403
Wohnzone 6D	85 407	7.95	74 339	11.65	1 614	1 725	5 752	1 977
Übrige Zonenarten	100	0.01	100	0.02	-	-	-	-
<b>Eigentümerarten</b>								
Natürliche Personen	37 479	1.67	27 751	2.33	3 229	840	3 922	1 737
Aktien- u. übr. priv. Gesellschaften	265 027	5.16	186 866	7.47	4 482	23 583	39 011	11 085
Pensionskassen	22 757	7.79	18 466	11.82	1 614	757	1 767	153
Öffentliche Hand	4 796	0.22	4 456	0.35	-	-	135	205
Übrige Eigentümer	15 352	1.39	14 150	2.41	-	313	809	80

<sup>1</sup> Prozentanteil der leer stehenden Flächen an der vorhandenen Nutzfläche, d.h. 75% der Bruttogeschossfläche, bei den anderen Flächen rückwirkend ab 2002 Prozentanteil aller angeschriebenen Flächen. <sup>2</sup> Mehrfach- bzw. noch nicht zugeteilte Nutzungen.

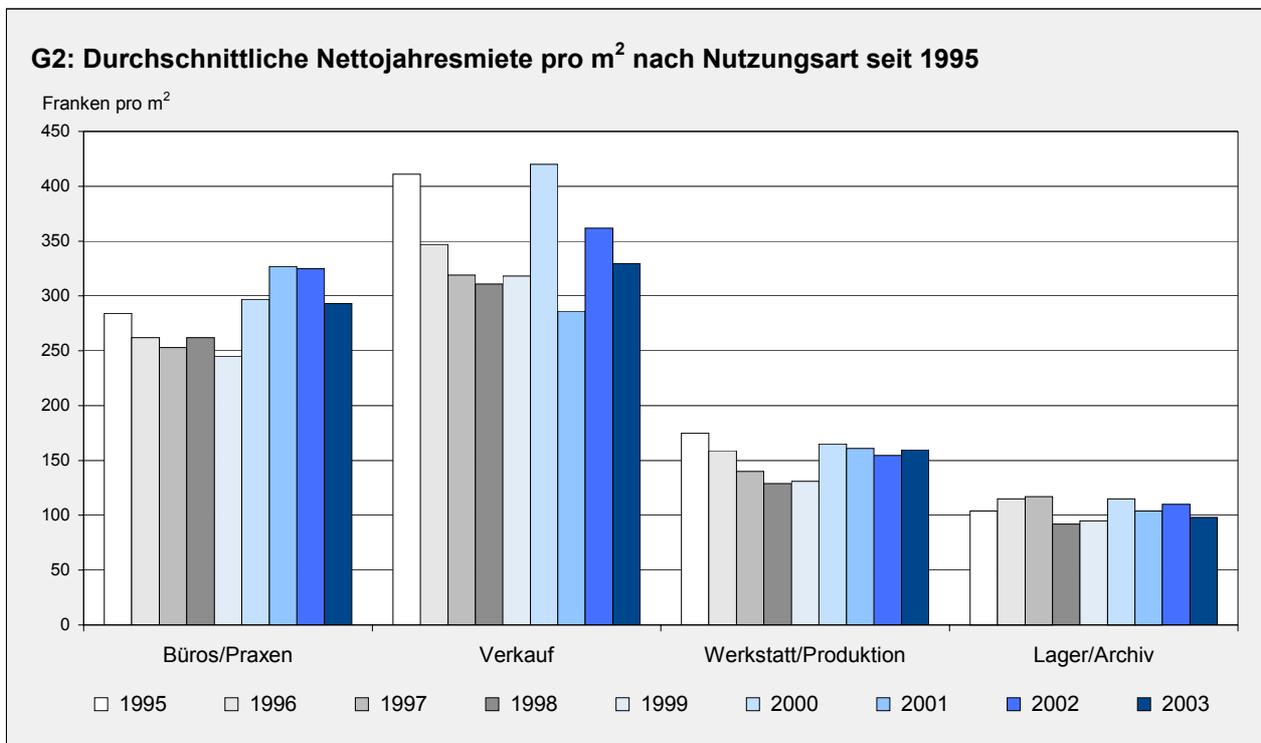
<sup>3</sup> Nach dem Zonenplan 1992.

#### d) Ergebnisse nach Zonenart

Bei der Zoneneinteilung in der Tabelle T2 auf Seite 14 wurde immer noch die BZO92 angewendet. Die Aufteilung nach Zonenart zeigt, dass Vermieter(innen) in den Kernzonen weiterhin die besten Chancen haben, eine(n) Interessentin(en) zu finden; dort beträgt die Leerflächenziffer nur 1,27 Prozent (2002: 0,64%). Am schwierigsten ist die Situation in den Dienstleistungszonen (7,95%); rund 60 Prozent dieser Flächen befinden sich in den Randquartieren Seebach, Albrisrieden und Altstetten; am zweitschwierigsten ist die Vermietung von Räumen in Industrie- und Gewerbebezonen (6,08%). Für Büros und Praxen betragen die Ziffern in den entsprechenden Zonenkategorien 11,65 bzw. 12,81 Prozent.

#### e) Ergebnisse nach Eigentümerart

Die gleiche Tabelle T2 zeigt die Gliederung nach Eigentümerarten. Man sieht, dass die Flächen in Gebäuden der öffentlichen Hand weiterhin am besten genutzt sind (Leerflächenziffer in 2003 0,22%, in 2002 0,07%); am meisten Mühe, ihre Gebäude zu vermieten, hatten die Pensionskassen (7,79%); bei fast der Hälfte ihrer leer stehenden Flächen handelt es sich aber um ein einziges Objekt in Seebach (rund 10'000 m<sup>2</sup>). Weiterhin am gewichtigsten sind die Leerflächen der Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften mit einer Leerziffer von 5,16 Prozent; 76,7 Prozent der Leerflächen gehören dieser Eigentümerkategorie (2002: 71,4%), obwohl nur 45,6 Prozent aller Nutzflächen in ihrem Besitz sind.



#### Nettojahresmietpreise der leer stehenden Flächen

Die Tabelle T4 auf Seite 18 und die oben stehende Grafik G2 zeigen die Entwicklung der flächengewichteten durchschnittlichen Nettojahresmiete pro m<sup>2</sup> der leer stehenden Flächen seit 1995. Bei den Flächen für Büros/Praxen, Verkauf sowie Lager/Archiv nahm der Quadratmeter-Preis um 9,1 bis 10,7 Prozent ab; einzig bei den Flächen für Produktion/Werkstatt wurde eine leichte Zunahme um 3,4 Prozent festgestellt. Bei den Flächen für andere Nutzungen ist ein Trend schwierig herauszulesen, da es sich um heterogene Flächen bzw. um Flächen handelt, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist.

Gliedert man diese Zahlen nach verschiedenen Kriterien (siehe Tabelle T3 auf Seite 16) ergibt sich ein differenzierteres Bild: Bei den Büros und Praxen ist der Preisrückgang von Fr. 325.– auf Fr. 293.– pro m<sup>2</sup> vor allem durch die Verbilligung der Räume in reinen Geschäfts- und Bürohäusern bedingt (von Fr. 323.– auf Fr. 292.–); fast neun Zehntel der leeren Flächen befinden sich in dieser Gebäudekategorie. Weiterhin am höchsten ist der Preis von leeren Gebäuden in den Kernzonen (2003: Fr. 502.–; 2002: Fr. 558.–). Die niedrigsten Mietpreise findet man hingegen in den Industrie-

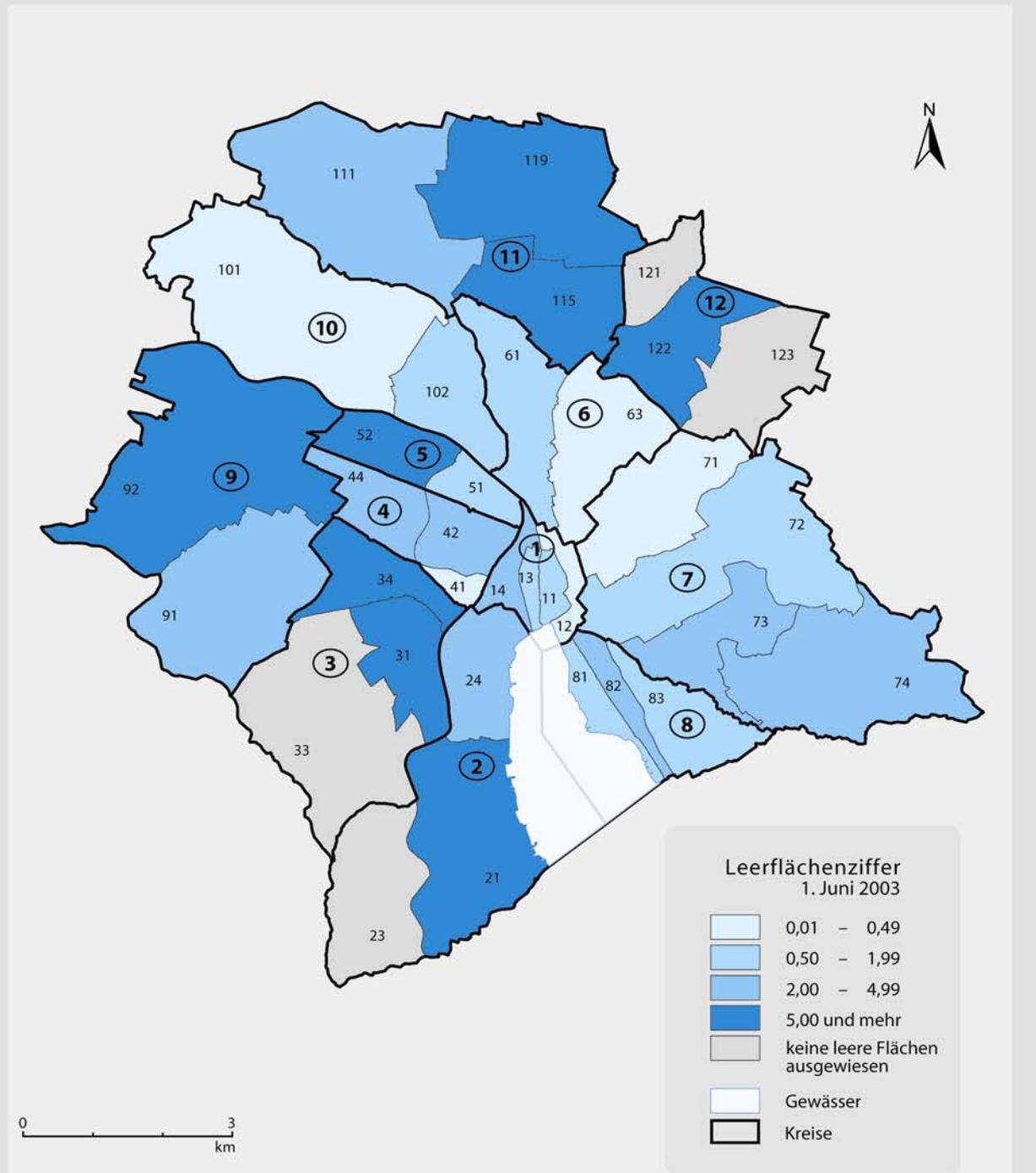
**T3: Durchschnittliche Nettojahresmietpreise und Median<sup>1</sup> pro m<sup>2</sup> sowie Standardabweichung<sup>2</sup> der leer stehenden Geschäftsfläche nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2003**

	Büros/Praxen					Verkauf					Werkstatt/Produktion					Lager/Archiv				
	2002		2003		Anzahl <sup>3</sup>	2002		2003		Anzahl <sup>3</sup>	2002		2003		Anzahl <sup>3</sup>	2002		2003		Anzahl <sup>3</sup>
	Mittelwert Fr./m <sup>2</sup>	Mittelwert Fr./m <sup>2</sup>	Median Fr./m <sup>2</sup>	Stand. abw. (%)		Mittelwert Fr./m <sup>2</sup>	Mittelwert Fr./m <sup>2</sup>	Median Fr./m <sup>2</sup>	Stand. abw. (%)		Mittelwert Fr./m <sup>2</sup>	Mittelwert Fr./m <sup>2</sup>	Median Fr./m <sup>2</sup>	Stand. abw. (%)		Mittelwert Fr./m <sup>2</sup>	Mittelwert Fr./m <sup>2</sup>	Median Fr./m <sup>2</sup>	Stand. abw. (%)	
<b>Im Ganzen</b>	<b>325</b>	<b>293</b>	<b>260</b>	<b>38.0</b>	<b>274</b>	<b>362</b>	<b>329</b>	<b>350</b>	<b>34.4</b>	<b>23</b>	<b>155</b>	<b>160</b>	<b>150</b>	<b>35.6</b>	<b>23</b>	<b>110</b>	<b>98</b>	<b>100</b>	<b>30.3</b>	<b>93</b>
<b>Bauperioden</b>																				
vor 1951	405	353	300	41.5	91	371	314	310	16.3	5	92	156	150	27.9	9	80	102	100	20.5	24
1951–1960	283	245	220	37.7	50	331	374	350	14.6	3	250	143	110	30.7	6	103	90	90	25.6	21
1961–1970	339	291	260	41.2	46	328	370	350	12.4	4	171	...	...	...	...	100	85	80	56.3	15
1971–1980	275	282	260	36.2	42	290	...	...	...	1	192	178	180	2.3	3	126	100	100	15.0	15
1981–1990	272	316	260	36.1	26	239	...	200	...	5	140	210	180	22.6	2	121	112	125	29.5	10
1991–2000	363	320	290	37.4	15	947	493	500	1.9	2	185	...	180	...	2	116	132	150	22.8	4
2001–2002	312	261	260	1.4	2	317	325	350	10.5	3	-	-	-	-	-	99	107	100	7.0	2
nach 2003	...	300	300	0.4	2	-	-	-	-	-	...	-	-	-	-	...	116	120	9.9	2
<b>Gebäudearten</b>																				
Wohnhäuser																				
mit Geschäftsräumen	388	344	300	41.6	41	428	309	280	24.5	9	250	261	250	63.2	4	118	132	150	23.6	15
Geschäfts- und Bürohäuser	323	292	260	38.2	216	329	341	350	38.7	13	181	176	180	34.3	15	114	98	100	25.5	65
Fabrik- und Werkstattgebäude	236	267	300	16.7	9	-	-	-	-	-	60	...	...	...	1	91	90	100	46.3	6
Lagergebäude	250	187	163	26.0	4	-	-	-	-	-	-	117	110	14.9	3	80	94	100	13.5	4
Übrige Gebäude	286	308	260	37.9	4	-	...	...	...	1	-	-	-	-	-	50	88	90	11.5	3
<b>Zonenarten<sup>4</sup></b>																				
Kernzonen	558	502	500	34.6	65	898	...	310	...	3	-	-	-	-	-	116	102	100	34.3	10
Industrie- und Gewerbebezonen	233	242	260	22.7	55	200	350	350	0.0	1	185	147	150	15.5	7	117	89	100	32.1	24
Wohnzonen 2–5	360	305	260	34.3	68	222	289	280	23.4	5	188	234	170	47.1	7	114	114	100	26.6	24
Wohnzonen 5Z+6Z	312	312	300	25.9	56	334	329	350	33.8	12	140	220	180	62.2	5	106	106	95	25.9	22
Wohnzone 6D	267	273	300	17.9	29	350	289	350	26.9	2	121	173	180	17.6	4	106	96	100	19.8	13
Übrige Zonenarten	-	...	...	...	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-
<b>Eigentümerarten</b>																				
Natürliche Personen	345	312	280	48.1	86	383	296	310	26.7	9	205	140	120	47.2	5	111	91	80	30.6	22
Aktien- und übrige private Gesellschaften	323	286	260	36.3	148	354	368	350	35.6	12	129	160	150	36.1	16	111	99	100	30.6	62
Pensionskassen	413	334	330	28.6	10	-	289	350	26.9	2	-	...	...	...	1	120	100	100	0.0	2
Öffentliche Hand	208	227	250	17.9	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	59	48	25.8	3
Übrige Eigentümer	283	322	330	40.4	20	320	-	-	-	-	195	...	...	...	1	111	107	80	37.1	4

<sup>1</sup> Die durchschnittliche Nettojahresmiete je m<sup>2</sup> bzw. der Mittelwert und der Median wurden mit der Fläche der einzelnen Fälle gewichtet. <sup>2</sup> Standardabweichung: Durchschnittliche Abweichung der einzelnen Werte zur durchschnittlichen Nettojahresmiete in Prozent. <sup>3</sup> Anzahl Fälle mit Mietpreisangaben. <sup>4</sup> Nach dem Zonenplan 1992.

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

K1: Leerflächenziffer der Büros/Praxen nach Stadtquartier – 1. Juni 2003



© Statistik Stadt Zürich

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

und Gewerbebezonen mit Fr. 242.– pro m<sup>2</sup>; die Nachfrage nach solchen Räumen scheint nicht so hoch zu sein, denn dort findet man auch – trotz niedriger Preise – die höchste Leerflächenziffer (12,81%). Büroräume in älteren Gebäuden bleiben weiterhin – trotz Mietzinsrückgang – am teuersten (2003: Fr. 353.–; 2002: Fr. 405.–); die Mehrheit von ihnen befindet sich in der Kernzone vom Kreis 1.

Bei den Flächen für Lager/Archiv lässt sich der Preisrückgang um 10,9 Prozent (von Fr. 110.– auf Fr. 98.–) vor allem durch die Verbilligung der Räume in Industrie- und Gewerbebezonen um fast ein Viertel erklären (von Fr. 117.– auf Fr. 89.–); in dieser Zone befinden sich etwas über die Hälfte aller Leerflächen. In diesem Bereich ist die Streuung der Mietpreise weiterhin am niedrigsten; am höchsten sind die Preise in Wohnhäusern mit Geschäftsräumen sowie in den von 1991 bis 2000 erstellten Gebäuden (beide Fr. 132.–).

Die Reduktion der durchschnittlichen Mietpreise für Verkaufsflächen um 9,1 Prozent (von Fr. 362.– auf Fr. 329.– pro m<sup>2</sup>) ist vor allem durch die Verbilli-

gung der Mietpreise in Geschäften, die sich in Wohnhäusern mit Geschäftsräumen befinden, bedingt (von Fr. 428.– auf Fr. 309.–).

Bei den Flächen für Werkstatt/Produktion ist die Preisentwicklung von wenigen Objekten abhängig: Fast 40 Prozent der Flächen befinden sich an einem einzigen Standort (in Oerlikon) und bestimmen weitgehend den durchschnittlichen Quadratmeter-Preis von Fr. 160.–.

Weiterhin am günstigsten sind die Mieten in Räumen, welche der öffentlichen Hand gehören; bei den Büros/Praxen kostet der Quadratmeter im Durchschnitt Fr. 227.–; trotz einer leichter Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (Fr. 208.–) erstaunt es nicht, dass sehr wenige Flächen leer sind (0,35%); umgekehrt liegt die Situation für die Pensionskassen: Obwohl sie ihre Quadratmeter-Preise für Büros und Praxen gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt von Fr. 413.– auf Fr. 334.– gesenkt haben, ist bei dieser Eigentümerkategorie die Leerziffer am höchsten (11,82%).

#### T4: Durchschnittliche Nett Jahresmietpreise pro m<sup>2</sup> der leer stehenden Flächen nach Nutzungsart seit 1995

Jahr	Im Ganzen in Fr. pro m <sup>2</sup>	Büros/Praxen			Verkauf			Werkstatt/Produktion			Lager/Archiv			Andere Nutzungen		
		in Fr. pro m <sup>2</sup>	2003 = 100	Veränd. in %	in Fr. pro m <sup>2</sup>	2003 = 100	Veränd. in %	in Fr. pro m <sup>2</sup>	2003 = 100	Veränd. in %	in Fr. pro m <sup>2</sup>	2003 = 100	Veränd. in %	in Fr. pro m <sup>2</sup>	2003 = 100	Veränd. in %
1995	226	284	96.9	...	411	124.8	...	175	109.5	...	104	106.0	...	191	71.7	...
1996	203	262	89.4	-7.7	347	105.3	-15.6	159	99.4	-9.1	115	117.2	10.6	142	53.3	-25.7
1997	199	253	86.3	-3.4	319	96.8	-8.1	140	87.6	-11.9	117	119.2	1.7	155	58.2	9.2
1998	184	262	89.4	3.6	311	94.4	-2.5	129	80.7	-7.9	92	93.7	-21.4	165	61.9	6.5
1999	189	245	83.6	-6.5	318	96.5	2.3	131	81.9	1.6	95	96.8	3.3	156	58.5	-5.5
2000	232	297	101.3	21.2	420	127.5	32.1	165	103.2	26.0	115	117.2	21.1	148	55.5	-5.1
2001	220	327	111.6	10.1	286	86.8	-31.9	161	100.7	-2.4	104	106.0	-9.6	122	45.8	-17.6
2002	271	325	110.8	-0.7	362	109.8	26.5	155	96.7	-4.0	110	96.7	48.6	157	58.9	28.7
<b>2003</b>	<b>261</b>	<b>293</b>	<b>100.0</b>	<b>-9.7</b>	<b>329</b>	<b>100.0</b>	<b>-9.0</b>	<b>160</b>	<b>100.0</b>	<b>3.4</b>	<b>98</b>	<b>100.0</b>	<b>-10.7</b>	<b>266</b>	<b>100.0</b>	<b>69.7</b>

#### Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die geographische Verteilung der Leerflächen ist in der Tabelle T6 auf Seite 21 und in der Karte K1 auf Seite 17 dargestellt. Die höchste Leerflächenziffer finden wir, wie im Vorjahr, im Quartier Schwamendingen-Mitte (10,83%). Ebenfalls häufig leer sind die Nutzflächen in Altstetten (7,57%), Oerlikon (7,49%) und Seebach (6,11%), alles Quartiere am Rand der Stadt; mit mehr als 4 Prozent folgen dann die zentrumsnahen Quartiere Sihlfeld (4,51%) und Alt-Wiedikon (4,40%), beide im Kreis 3. In Altstetten ist die starke Zunahme der Leerziffer (von 1,61% auf 7,57%) zu fast einem Viertel auf das Leerstehen eines Bürogebäudes

(mit über 20'000 m<sup>2</sup>) zurückzuführen, das erst im Berichtsjahr fertig gestellt wurde und noch keinen Mieter gefunden hat. In Oerlikon ist die starke Erhöhung der Leerziffer (von 2,03% auf 7,49% bzw. vom Platz 5 auf 3) zu etwas mehr als einem Drittel ebenfalls auf das Leerstehen eines einzigen Objektes zurückzuführen, nämlich einer früheren Fabrik mit fast 20'000 m<sup>2</sup>, die zu vier Zehnteln Büroräume enthalten soll (Vgl. Seiten 13 und 18).

Am begehrtesten bleiben weiterhin die Kreise 6 und 7 (beide 0,58%) sowie 1 (1,03%). In den Quartieren Fluntern und Oberstrass hat die Leer-

flächenziffer sogar abgenommen und erreicht nun nur noch 0,08 bzw. 0,03 Prozent. Der Kreis 10 weist auch eine sehr niedrige Ziffer auf, aber dort überwiegen die Wohnnutzungen (vor allem in Höngg).

Auffallend ist die Erhöhung der Leerflächenziffer im Quartier Escher Wyss (von 0,94% auf 3,85%): Dort scheint die rege Bautätigkeit der letzten Jahre langsam an ihre Grenzen zu stossen: Fast 60 Prozent der leer stehenden Flächen befinden sich aber in einer einzigen Liegenschaft (ebenfalls mit über 20'000 m<sup>2</sup>), die im Jahre 2002 fertig gestellt wurde und trotz im Quartiervergleich günstigem Mietzins noch keinen Mieter gefunden hat.

Die Nettomietpreise nach Quartieren für Büros/Praxen sowie für Lager/Archiv sind in der Karte K2 auf Seite 20 und in der Tabelle T7 auf Seite 22 zu finden. Unter den billigsten sind Büroflächen – wie in den beiden letzten Jahren – in Albisrieden (Fr. 204.–) und Schwamendingen-Mitte (Fr. 181.–). Umgekehrt liegen die teuersten Flächen weiterhin im Kreis 1 (Fr. 582.–), obwohl sie günstiger geworden sind (-14,2%). Besonders teuer war – wie im Vorjahr – das Quartier Lindenhof (Fr. 713.–), jedoch auf einem tieferen Niveau (-11,3%); in diesem Quartier bleiben die Leerflächenziffer trotzdem tief (1,59%). Ebenfalls sehr hohe Preise wurden – wie im Vorjahr – im Quartier Enge (Fr. 500.–) registriert. In beiden Kreisen befinden sich diese Flächen mit wenigen Ausnahmen in der

Kernzone. Ebenfalls wie im Vorjahr können auch in den Kreisen 7 und 8 hohe Preise verlangt werden (Fr. 410.– bzw. Fr. 413.–); eine Adresse in diesen Kreisen zu haben bleibt trotzdem sehr begehrt, denn dort sind die Leerflächenziffern sehr tief.

Bei den Flächen für Lager/Archiv sind die Preisunterschiede zwischen den verschiedenen Teilen der Stadt viel kleiner; die Standardabweichung beträgt nur 30,3 Prozent (Büros/Praxen: 38,0%). Am billigsten sind die Flächen in Seebach (Fr. 67.–), am teuersten in der Enge (Fr. 150.–).

Bei den Verkaufs- und der Produktionsflächen (siehe unten stehende Tabelle T5) ist eine differenziertere räumliche Analyse insofern problematisch, als die Zahl der leer stehenden Flächen sehr niedrig bleibt. Bei den Verkaufsflächen findet man über die Hälfte der Leerflächen (und 43,5% der leer stehenden Liegenschaften) in den Kreisen 4 und 5 mit durchschnittlichen Quadratmeter-Preisen von Fr. 368.– und Fr. 343.–; es erstaunt daher nicht, dass der gesamtstädtische Median bei Fr. 350.– liegt. Im Bereich Produktion/Werkstatt ist die Situation noch extremer: 39,3 Prozent der leer stehenden Flächen befinden sich – wie bereits erwähnt – an einem einzigen Standort in Oerlikon und in diesem Quartier kostet der Quadratmeter Fr. 145.–; am teuersten waren im Berichtsjahr die Preise im Kreis 9 (Fr. 253.–), am billigsten im Kreis 12 (Fr. 111.–); es handelt sich jedoch um wenige Liegenschaften (3 bzw. 2).

Catherine Pelli

Auskunft: H.P. Müller Tel. 01 250 48 20

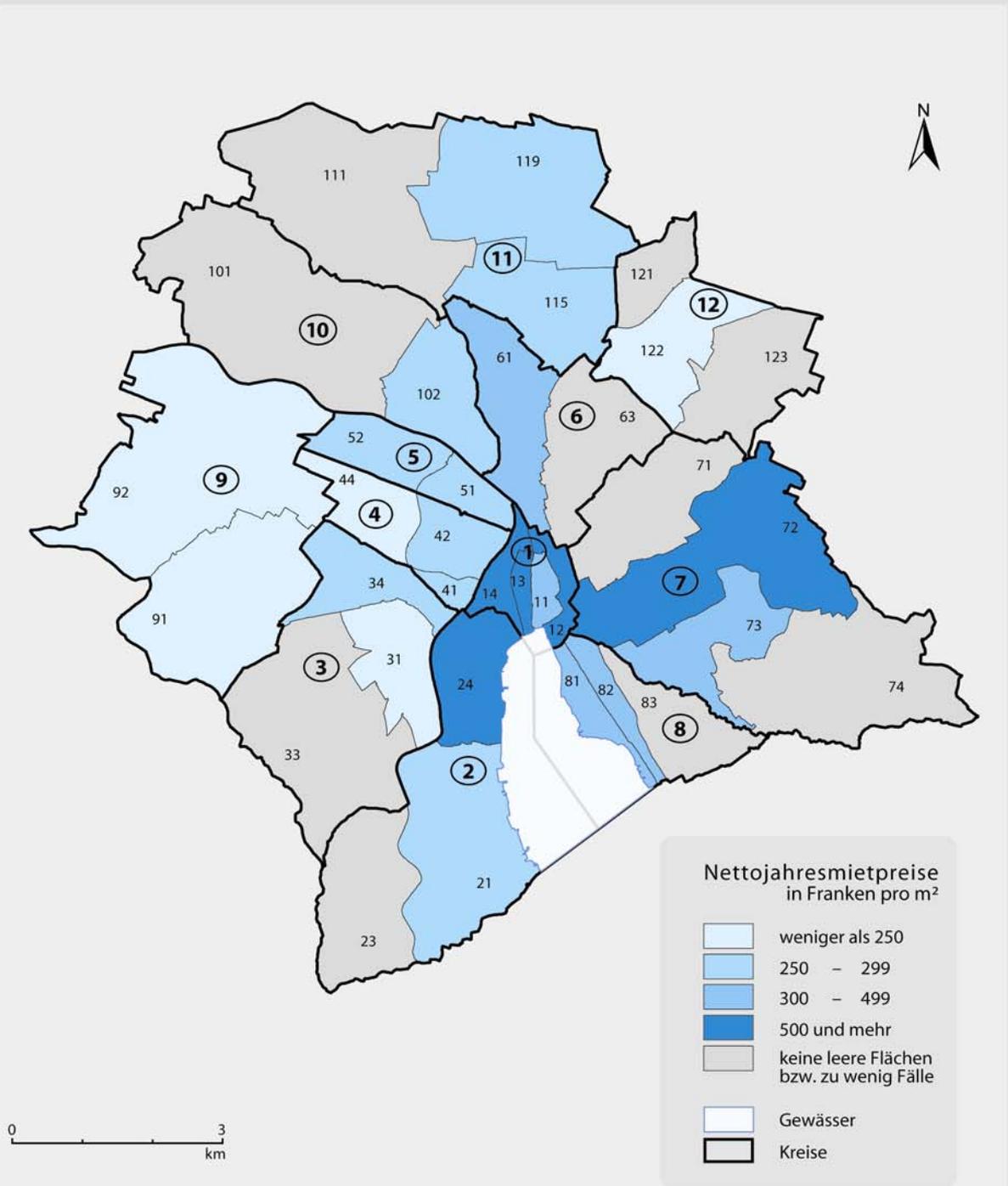
**T5: Durchschnittliche Nettjahresmietpreise<sup>1</sup> pro m<sup>2</sup>, Standardabweichung<sup>2</sup> und Median<sup>3</sup> der leer stehenden Flächen für die übrigen Nutzungen nach Stadtkreis am 1. Juni 2003**

Stadt Stadtkreis	Verkauf					Werkstatt/Produktion						
	Mittelwert		Standardabweichung		Median	Zahl	Mittelwert		Standardabweichung		Median	Zahl
	2002	2003	Absolut	in %			2002	2003	Absolut	in %		
<b>Ganze Stadt</b>	<b>362</b>	<b>329</b>	<b>113</b>	<b>34.37</b>	<b>350</b>	<b>23</b>	<b>155</b>	<b>160</b>	<b>57</b>	<b>35.58</b>	<b>150</b>	<b>23</b>
Kreis 1	898	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	-	...	...	...	...	3	-	-	-	-	-	-
Kreis 3	334	...	...	...	...	1	140	199	45	22.78	170	4
Kreis 4	814	368	90	24.49	310	7	171	...	...	...	...	1
Kreis 5	346	343	22	6.27	350	3	184	187	4	2.37	190	3
Kreis 6	-	-	-	-	-	-	250	166	80	48.25	90	2
Kreis 7	-	...	...	...	...	1	-	-	-	-	-	-
Kreis 8	447	...	...	...	...	1	-	-	...	...	...	1
Kreis 9	211	226	94	41.36	190	3	129	253	134	52.96	180	3
Kreis 10	241	246	40	16.05	280	2	-	145	19	12.80	150	7
Kreis 11	-	-	-	-	-	-	-	111	3	2.85	110	2
Kreis 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Die durchschnittliche Nettjahresmiete je m<sup>2</sup> bzw. der Mittelwert und der Median wurden mit der Fläche der einzelnen Fälle gewichtet. <sup>2</sup> Standardabweichung: Durchschnittliche Abweichung der einzelnen Werte zur durchschnittlichen Nettjahresmiete in Prozent. <sup>3</sup> Median: Mietpreis, der von der Hälfte der Wohnungen nicht überschritten wird.

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

K2: Nettojahresmietpreise pro m<sup>2</sup> leer stehender Fläche für Büros/Praxen nach Stadtquartier – 1. Juni 2003



© 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



**T7: Durchschnittliche Nettojahresmietpreise<sup>1</sup> pro m<sup>2</sup>, Standardabweichung<sup>2</sup> und Median<sup>3</sup> der leer stehenden Flächen für Büros/Praxen bzw. Lager/Archiv nach Stadtquartier am 1. Juni 2002 und 2003**

Stadt Stadtkreis Stadtquartier	Büros/Praxen					Lager/ Archiv						
	Mittelwert		Standardabweichung		Median	An- zahl <sup>4</sup>	Mittelwert		Standardabweichung		Median	An- zahl <sup>4</sup>
	2002	2003	Absolut	in %			2002	2003	Absolut	in %		
<b>Ganze Stadt</b>	<b>325</b>	<b>293</b>	<b>111</b>	<b>37.96</b>	<b>260</b>	<b>274</b>	<b>110</b>	<b>98</b>	<b>30</b>	<b>30.25</b>	<b>100</b>	<b>93</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>678</b>	<b>582</b>	<b>153</b>	<b>26.23</b>	<b>600</b>	<b>41</b>	<b>109</b>	<b>110</b>	<b>21</b>	<b>19.24</b>	<b>100</b>	<b>5</b>
Rathaus	549	411	132	32.01	420	5	...	-	-	-	-	-
Hochschulen	587	546	108	19.82	500	4	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	804	713	124	17.34	700	8	-	-	-	-	-	-
City	691	552	135	24.49	550	24	111	110	21	19.24	100	5
<b>Kreis 2</b>	<b>475</b>	<b>431</b>	<b>119</b>	<b>27.73</b>	<b>450</b>	<b>27</b>	<b>134</b>	<b>121</b>	<b>51</b>	<b>41.70</b>	<b>130</b>	<b>9</b>
Wollishofen	304	296	51	17.25	320	10	...	96	32	33.30	80	4
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	549	500	78	15.54	525	17	114	150	52	34.94	180	5
<b>Kreis 3</b>	<b>282</b>	<b>248</b>	<b>60</b>	<b>24.12</b>	<b>240</b>	<b>31</b>	<b>91</b>	<b>107</b>	<b>21</b>	<b>19.63</b>	<b>115</b>	<b>14</b>
Alt-Wiedikon	268	228	52	22.61	200	16	94	108	13	12.39	115	8
Friesenberg	...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	286	294	52	17.49	300	15	90	104	31	29.20	100	6
<b>Kreis 4</b>	<b>243</b>	<b>277</b>	<b>58</b>	<b>21.04</b>	<b>290</b>	<b>28</b>	<b>106</b>	<b>107</b>	<b>22</b>	<b>20.95</b>	<b>95</b>	<b>11</b>
Werd	331	253	94	37.22	280	4	72	98	19	19.78	95	3
Langstrasse	236	287	55	19.21	300	17	140	117	21	18.23	118	8
Hard	223	247	46	18.78	260	7	...	-	-	-	-	-
<b>Kreis 5</b>	<b>277</b>	<b>275</b>	<b>32</b>	<b>11.55</b>	<b>260</b>	<b>13</b>	<b>134</b>	<b>95</b>	<b>10</b>	<b>10.25</b>	<b>100</b>	<b>3</b>
Gewerbeschule	...	282	82	29.05	300	4	88	...	...	...	...	2
Escher Wyss	277	275	28	10.20	260	9	137	...	-	-	-	1
<b>Kreis 6</b>	<b>296</b>	<b>341</b>	<b>50</b>	<b>14.71</b>	<b>368</b>	<b>5</b>	<b>120</b>	<b>94</b>	<b>10</b>	<b>10.97</b>	<b>100</b>	<b>4</b>
Unterstrass	297	347	30	8.76	368	4	97	92	9	10.29	98	3
Oberstrass	...	...	...	...	...	1	153	...	...	...	...	1
<b>Kreis 7</b>	<b>439</b>	<b>410</b>	<b>118</b>	<b>28.79</b>	<b>470</b>	<b>10</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>1</b>
Fluntern	433	...	...	...	...	1	...	-	-	-	-	-
Hottingen	-	539	80	14.79	600	3	-	-	-	-	-	-
Hirslanden	511	414	76	18.35	470	4	-	...	-	-	-	1
Witikon	300	...	...	...	...	2	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis 8</b>	<b>481</b>	<b>413</b>	<b>111</b>	<b>26.81</b>	<b>400</b>	<b>20</b>	<b>97</b>	<b>101</b>	<b>25</b>	<b>24.56</b>	<b>100</b>	<b>4</b>
Seefeld	553	414	107	25.91	400	9	-	-	-	-	-	-
Mühlebach	370	377	68	18.11	400	9	75	91	13	14.21	100	3
Weinegg	-	...	...	...	...	2	...	-	-	-	-	1
<b>Kreis 9</b>	<b>215</b>	<b>241</b>	<b>52</b>	<b>21.44</b>	<b>246</b>	<b>49</b>	<b>103</b>	<b>107</b>	<b>27</b>	<b>25.14</b>	<b>100</b>	<b>20</b>
Albisrieden	159	204	29	14.28	200	11	51	...	...	...	...	2
Altstetten	231	243	52	21.36	260	38	111	-	-	-	-	-
<b>Kreis 10</b>	<b>207</b>	<b>277</b>	<b>31</b>	<b>11.16</b>	<b>275</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>2</b>
Höngg	207	...	...	...	...	2	-	-	-	-	-	-
Wipkingen	-	286	28	9.85	275	3	-	...	...	...	...	2
<b>Kreis 11</b>	<b>294</b>	<b>268</b>	<b>52</b>	<b>19.24</b>	<b>260</b>	<b>42</b>	<b>114</b>	<b>85</b>	<b>27</b>	<b>31.59</b>	<b>100</b>	<b>19</b>
Affoltern	...	...	...	...	...	1	-	-	-	-	-	-
Oerlikon	335	280	25	9.11	270	21	116	98	5	4.90	100	7
Seebach	291	258	69	26.64	250	20	113	67	33	48.93	60	12
<b>Kreis 12</b>	<b>200</b>	<b>181</b>	<b>53</b>	<b>29.59</b>	<b>150</b>	<b>3</b>	<b>81</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>1</b>
Saatlen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-M.	200	181	53	29.59	150	3	80	...	...	...	...	1
Hirzenbach	-	-	-	-	-	-	...	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Die durchschnittliche Nettojahresmiete je m<sup>2</sup> bzw. der Mittelwert und der Median wurden mit der Fläche der einzelnen Fälle gewichtet. <sup>2</sup> Standardabweichung: Durchschnittliche Abweichung der einzelnen Werte zur durchschnittlichen Nettojahresmiete in Prozent. <sup>3</sup> Median: Mietpreis, der von der Hälfte der Wohnungen nicht überschritten wird. <sup>4</sup> Anzahl Fälle mit Preisangaben.

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

## Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten

---

### Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2003

#### Tabellen

T1:	Leerwohnungen nach Wohnungsart und Zimmerzahl am 1. Juni 2003	1
T2:	Entwicklung des Leerwohnungsbestandes, der Leerwohnungsziffer und der neu erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1993	4
T3:	Anzahl und Nettomonatspreise der leer stehenden Mietwohnungen nach verschiedenen Kriterien	6
T4:	Anzahl und Verkaufspreis der leer stehenden Eigentumswohnungen nach verschiedenen Kriterien	7
T5:	Leer stehende Wohnungen in der Agglomeration Zürich nach Agglomerationsgürteln und Zimmerzahl sowie Leerwohnungsziffer seit dem 1. Juni 2002	8
T6:	Leer stehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier am 1. Juni 2003	9

#### Grafiken

G1:	Leerwohnungsziffer und neu erstellte Wohnungen seit 1940	3
G2:	Leerwohnungen nach Zimmerzahl seit 1993	3
G3:	Entwicklung der durchschnittlichen Nettomonatsmietpreise nach Zimmerzahl seit 1997	5

### Leerflächenzählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2003

#### Tabellen

T1:	Leerflächen in m <sup>2</sup> nach Nutzungsart am 1. Juni 2003	11
T2:	Erfasste Leerflächen in m <sup>2</sup> und Leerflächenziffer nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2003	14
T3:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise und Median pro m <sup>2</sup> sowie Standardabweichung der leer stehenden Geschäftsfläche nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart am 1. Juni 2003	16
T4:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise pro m <sup>2</sup> der leer stehenden Flächen nach Nutzungsart seit 1995	18
T5:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise pro m <sup>2</sup> , Standardabweichung und Median der leer stehenden Flächen für die übrigen Nutzungen nach Stadtkreis am 1. Juni 2003	19
T6:	Erfasste Leerflächen in m <sup>2</sup> sowie Leerflächenziffer nach Nutzungsart und Stadtquartier am 1. Juni 2002 und 2003	21
T7:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise pro m <sup>2</sup> , Standardabweichung und Median der leer stehenden Flächen für Büros/Praxen bzw. Lager/Archiv nach Stadtquartier am 1. Juni 2002 und 2003	22

#### Grafiken

G1:	Leer stehende Nutzflächen nach Nutzungsart (in Quadratmeter) und gesamte Leerflächenziffer in Prozent seit 1995	13
G2:	Durchschnittliche Nettojahresmiete pro m <sup>2</sup> nach Nutzungsart seit 1995	15

#### Karten

K1:	Leerflächenziffer der Büros/Praxen nach Stadtquartier – 1. Juni 2003	17
K2:	Nettojahresmietpreise pro m <sup>2</sup> leer stehender Flächen für Büros/Praxen nach Stadtquartier – 1. Juni 2003	20