

# LEERWOHNUNGS- UND LEERFLÄCHEN- ZÄHLUNG

Mehr leere Wohnungen, aber weniger  
freie Nutzflächen per 1. Juni 2006

Mensch und Gesellschaft

- Raum und Umwelt
- Wirtschaft und Arbeit

# INHALT

<b>1</b>	<b>LEERWOHNUNGSZÄHLUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Hauptergebnisse	3
1.2	Leer stehende Eigentumswohnungen	5
1.3	Bis Ende 2000 erstellte Mietwohnungen	5
1.4	Nach dem Jahr 2000 erstellte Mietwohnungen	7
1.5	Leer stehende Mietwohnungen insgesamt	11
<b>2</b>	<b>LEERFLÄCHENZÄHLUNG</b>	<b>15</b>
2.1	Hauptergebnisse	15
2.2	Ergebnisse der Leerflächenzählung	17
2.3	Preise leer stehender Nutzflächen	20
<b>3</b>	<b>ANHANG</b>	<b>28</b>
3.1	Glossar	28
3.2	Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten	30

Herausgeber, Redaktion  
und Administration  
Stadt Zürich  
Präsidialdepartement  
Statistik Stadt Zürich

Autor  
Beat Mischler  
Michael Böniger

Bezugsquelle  
Statistik Stadt Zürich  
Napfgasse 6, 8001 Zürich  
Telefon 044 250 48 00  
Telefax 044 250 48 29

E-Mail  
statistik@zuerich.ch

Internet  
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Auskunft  
Beat Mischler  
Telefon 044 250 48 17

Preis  
Einzelausgabe Fr. 10.–  
Artikel-Nr. 101301  
Jahresabonnement Fr. 45.–  
Artikel-Nr. 101300

Reihe  
Analysen

Copyright  
Statistik Stadt Zürich,  
Zürich 2006  
Abdruck – ausser für kom-  
merzielle Nutzung – unter  
Quellenangabe gestattet  
16.9.2006/Mi/boe

Committed to Excellence  
nach EFQM

## Zeichenerklärung

Ein Strich (–) anstelle einer Zahl bedeutet, dass nichts vorkommt (= Null).

Eine Null (0 oder 0,0) anstelle einer anderen Zahl bezeichnet eine Grösse, die kleiner ist als die Hälfte der kleinsten verwendeten Einheit.

Drei Punkte (...) anstelle einer Zahl bedeuten, dass diese nicht erhältlich ist oder dass sie weggelassen wurde, weil sie keine Aussagekraft hat.

## 1

## LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

## 1.1

<sup>1</sup> Bautätigkeit und Grund-  
eigentumswechsel im Jahr  
2005. Analysen 11/2006.  
Tabelle T\_6.1

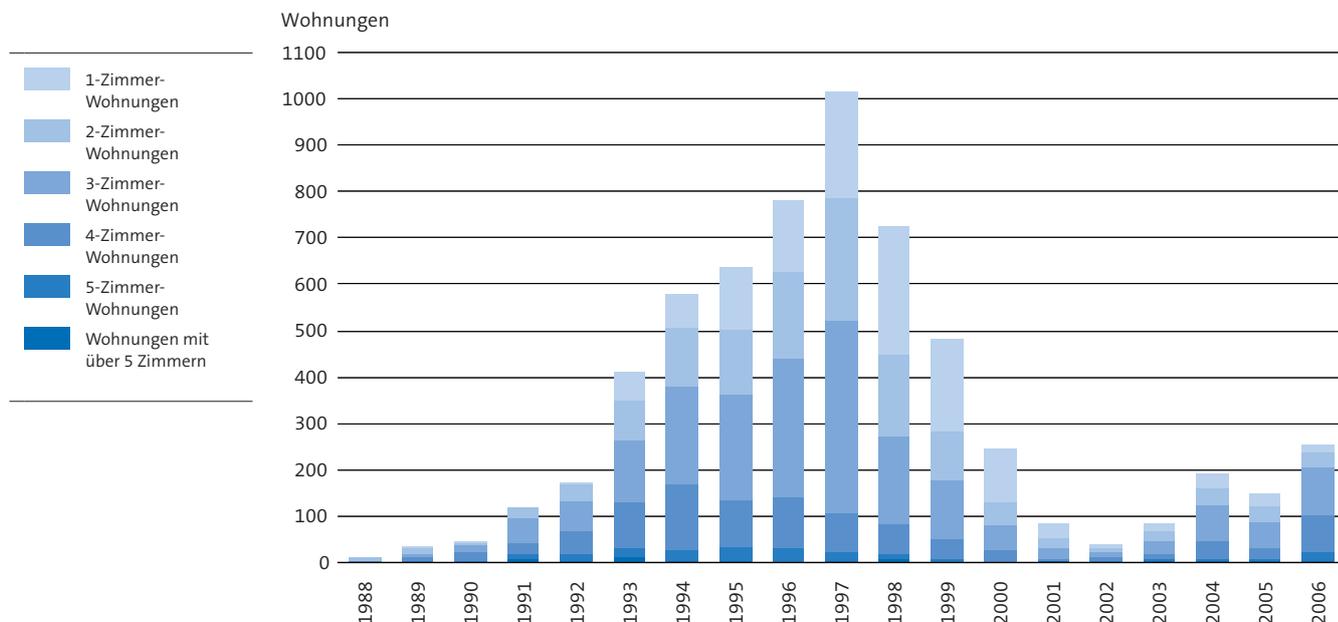
## Hauptergebnisse

Am 1. Juni 2006 standen 259 Wohnungen in der Stadt Zürich leer. Das sind 0,13 Prozent des Wohnungsbestandes. Nach dem letztjährigen Rückgang auf 0,07 Prozent schliesst die neueste Entwicklung an die steigende Tendenz der Vorjahre an (2002: 0,02% / 2003: 0,05% / 2004: 0,10%). Nach der extremen «Austrocknung» im Jahr 2002 hat sich der Markt damit wieder «normalisiert»: Die diesjährige Leerwohnungsziffer von 0,13 wurde seit 1988 etwa ebenso oft unter- wie überschritten.

Die leeren Wohnungen sind innerhalb des Stadtgebietes sehr ungleichmässig verteilt. Von den 254 leer stehenden Mietwohnungen befinden sich 131 – also mehr als die Hälfte – nördlich des Milchbuck in den Kreisen 11 und 12. Diese Asymmetrie ist indessen kaum als Ausdruck eines Strukturproblems zu lesen, sondern ergibt sich aus der überragenden Bedeutung des Kreises 11 (Oerlikon, Seebach und Affoltern) für die Bautätigkeit. Im Jahr 2005 entfielen 46 Prozent des städtischen Wohnungszuwachses (464 von 1010 Wohnungen) auf diesen einen Kreis.<sup>1</sup>

**Leer stehende Mietwohnungen**  
► nach Zimmerzahl, 1. Juni 1988–2006

G\_1.1



---

## Die Zählung

### Gesetzliche Regelung der Zählung

Die Erhebung der Leerwohnungen ist durch das Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 9. Oktober 1992 und die Verordnung vom 30. Juni 1993 geregelt. Nach dieser Verordnung ist die Mitarbeit bei der Zählung sowohl für Gemeinden wie für Hauseigentümerinnen und -eigentümer obligatorisch. Die Begriffe «Wohnung» und «leere Wohnung» werden im Bundesgesetz definiert: Als leer im Sinne dieser Zählung gilt eine Wohnung (auch in einem Einfamilienhaus) dann, wenn sie am 1. Juni des Zähljahres unbewohnt ist und zum Kauf oder für mindestens drei Monate zur Miete angeboten wird. Nicht mitgezählt werden Dienst-, Alters- und Werkwohnungen, Wohnungen in Abbruch- oder Umbauliegenschaften, Notwohnungen in Baracken und Wohnräume ohne Küche oder Kochnische.

Um die Marktsituation in den Zählergebnissen besser abzubilden, werden seit 2005 jene Wohnungen nicht mehr mitgezählt, die zwar am Stichtag leer gestanden haben, für die zu diesem Zeitpunkt aber schon ein Miet- oder Kaufvertrag für einen späteren Zeitpunkt bestand, Wohnungen also, die zwar leer, aber nicht mehr auf dem Markt verfügbar waren. Für die seit 2005 erschienenen Publikationen wurden die retrospektiven Daten nach den neuen Regeln umgerechnet; diese weichen von früher publizierten Werten ab.

### Ablauf der Zählung und Rücklauf der Fragebogen

Für die Zählung angefragt werden alle Hauseigentümerinnen und -eigentümer bzw. Verwaltungen von Wohnungen, in deren Portefeuille sich Objekte befinden, welche nach Auskunft des städtischen Elektrizitätswerkes ewz per 1. Juni kein Vertrag bestand. Nach diesen Kriterien verschickte Statistik Stadt Zürich dieses Jahr 5 641 Formulare (Vorjahr: 4 360) wegen möglicherweise leer stehender Wohnungen. In 1 374 Fällen wurde diese Annahme bestätigt, für 3 737 Wohnungen (Vorjahr: 3 343) erhielten wir die Mitteilung, dass die Räumlichkeiten vermietet seien und genutzt würden. In 507 Fällen oder 9,0 Prozent (Vorjahr: 6,6 %) 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.

### Selektion der für die Zählung gültigen Leerwohnungen

Von den am 1. Juni 2006 als leer stehend gemeldeten 1 374 Wohnungen sind nur 259 für die Zählung von Interesse:

- 941 konnten wegen Umbau, Renovation oder bevorstehendem Abbruch nicht bewohnt werden
- 148 waren auf einen späteren Termin bereits vermietet oder verkauft
- 26 sind Alters- oder Personalwohnungen

#### **5 konnten nicht verkauft werden**

#### **254 konnten nicht vermietet werden**

---

## 1.2

## Leer stehende Eigentumswohnungen

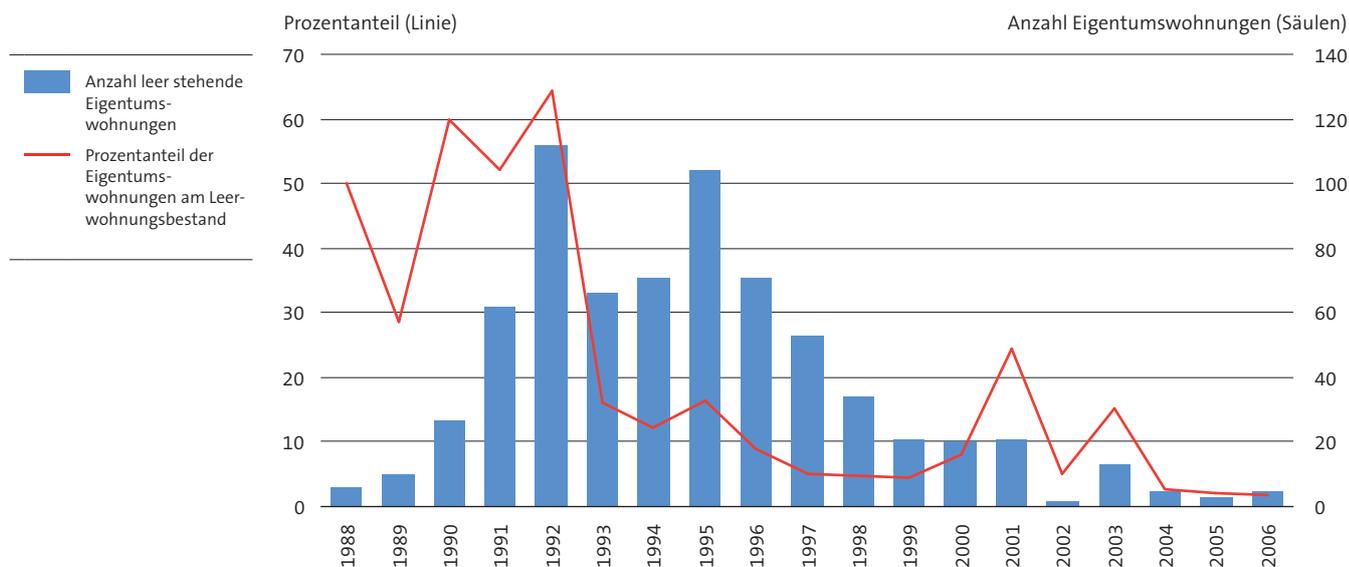
Am 1. Juni 2006 standen lediglich 5 Eigentumswohnungen leer: Im Kreis 5 wurden zwei 1-Zimmer- und eine 3-Zimmer-Wohnung zum Kauf angeboten, bei den übrigen handelt es sich um 4-Zimmer-Wohnungen, die eine im Kreis 7, die andere im Kreis 12.

Dieser geringe Leerbestand setzt die Entwicklung der letzten Jahre nahtlos fort: Während Eigentumswohnungen zwischen 1990 und 1992 noch die Mehrheit der Leerwohnungen ausmachten, schwankte der Anteil seither um 20 Prozent. In den letzten drei Jahren schliesslich liegt er unter 3 Prozent.

## Leer stehende Eigentumswohnungen

► Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1988–2006

G\_1.2



## 1.3

## Bis Ende 2000 erstellte Mietwohnungen

In den bis Ende 2000 erstellten Gebäuden hat sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen um gut 20 Prozent von 138 auf 168 erhöht. Damit wurde der letztjährige Einbruch gut zur Hälfte wieder wettgemacht: Der Markt hat sich entspannt.

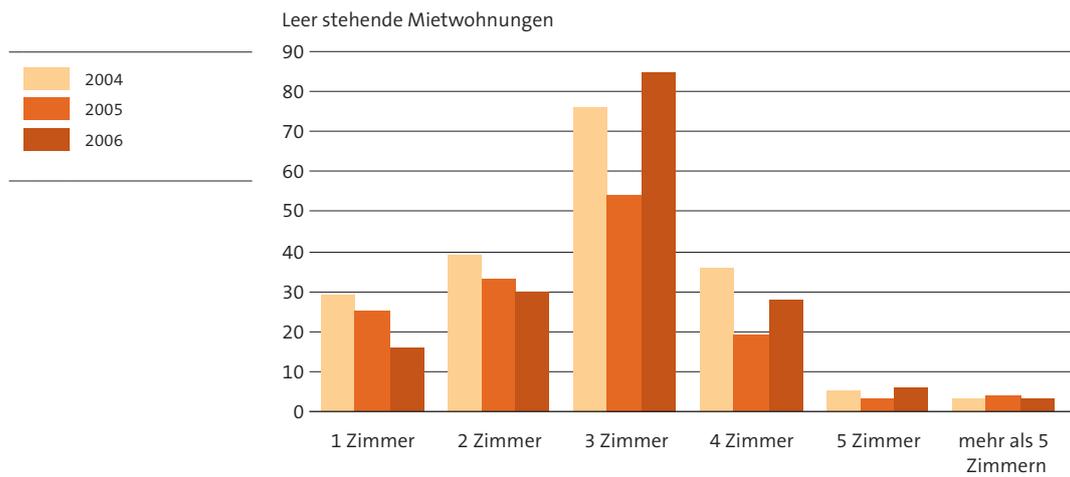
Die Entspannung betrifft aber nicht alle Wohnungsgrössen. Wie Grafik G\_1.3 zeigt, haben sich die Leerbestände nur bei den 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen vergrössert, während die Zahl der leeren Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern etwa konstant blieb. In deutlichem Gegensatz zu dieser Entwicklung nahm die Zahl leer stehender kleiner Wohnungen (1–2 Zimmer) spürbar ab. Die Entwicklung des letzten Jahres hat sich hier fortgesetzt.

Der Leerbestand hat bei den kleinen Wohnungen ab- und bei den grösseren zugenommen. Diese gegensätzliche Entwicklung ist vor dem Hintergrund der Neubautätigkeit zu sehen: Im Lauf des Jahres 2005 entstanden in Zürich 243 zusätzliche 3-Zimmer-Wohnungen. Bei den 4- und 5-Zimmer-Wohnungen

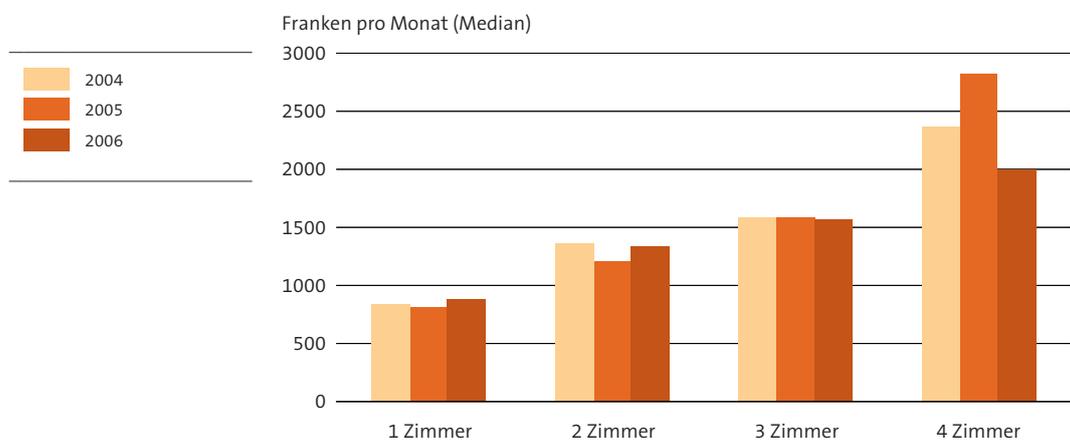
erhöhte sich das Angebot sogar um 322 bzw. 316 Einheiten. Demgegenüber gab es nur 189 zusätzliche 2-Zimmer-Wohnungen, und die Zahl der 1-Zimmer-Wohnungen nahm sogar um 114 ab. Die Asymmetrie des Neuangebotes schlägt sich auch im Leerbestand der nicht mehr neuen Wohnungen nieder.

Die Anbieter grösserer Wohnungen, welche ihre Preise bisher eher grosszügig berechnen konnten, haben umgelernt. Während die Mieten bei den kleinen Wohnungen etwas stiegen, mussten jene für 3- und insbesondere für 4-Zimmer-Wohnungen nach unten angepasst werden (Grafik G\_1.4). Wer sich den Bedingungen des Marktes nicht anpasst, riskiert längerfristigen Ausfall der Mieten. Wie Grafik G\_1.5 zeigt, hat die Zahl der seit mehr als einem halben Jahr leer stehenden Wohnungen deutlich zugenommen. Da nur die Wohnungen in Gebäuden berücksichtigt sind, die vor Ende 2000 erstellt worden waren, hat diese Zunahme nichts zu tun mit einer nur zögerlichen Belegung von Neubauwohnungen.

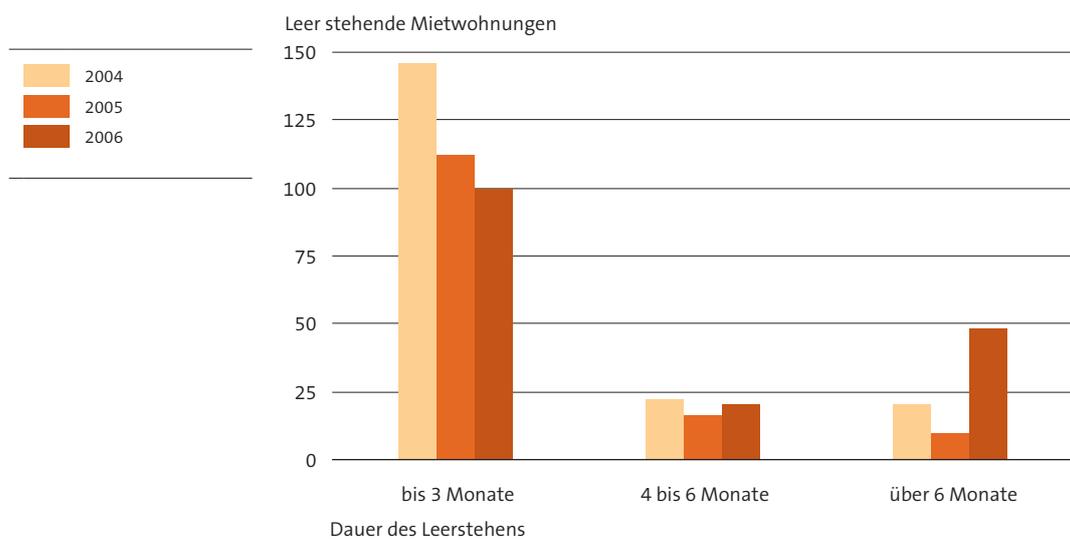
**Leer stehende Mietwohnungen in bis 2000 erstellten Gebäuden** G\_1.3  
 ▶ nach Zimmerzahl, 1. Juni 2004–2006



**Leer stehende Mietwohnungen in bis 2000 erstellten Gebäuden** G\_1.4  
 ▶ nach Mietpreis und Zimmerzahl, 1. Juni 2004–2006



**Leer stehende Mietwohnungen in bis 2000 erstellten Gebäuden** G\_1.5  
 ▶ nach Dauer des Leerstehens, 1. Juni 2004–2006



## 1.4

### Nach dem Jahr 2000 erstellte Mietwohnungen

Kontrollen nach der letztjährigen Zählung ergaben, dass durch ein Missverständnis zwischen «ewz» und «Statistik Stadt Zürich» Neubauwohnungen, die länger als ein halbes Jahr leer gestanden hatten, nicht in der Zählung erfasst worden waren.

Da ein Vergleich mit unvollständigen Daten wenig Sinn macht, wurde die historische Betrachtung in Abschnitt 1.3 auf Wohnungen beschränkt, die bis Ende

2000 erstellt worden waren – unter diesen gibt es keine Neubauwohnungen. Umgekehrt wird die nun folgende Darstellung der nach dem Jahr 2000 erstellten leeren Wohnungen auf historische Vergleiche verzichtet. Statt dessen werden innerhalb der diesjährigen Zählung die neueren mit den älteren Wohnungen verglichen.

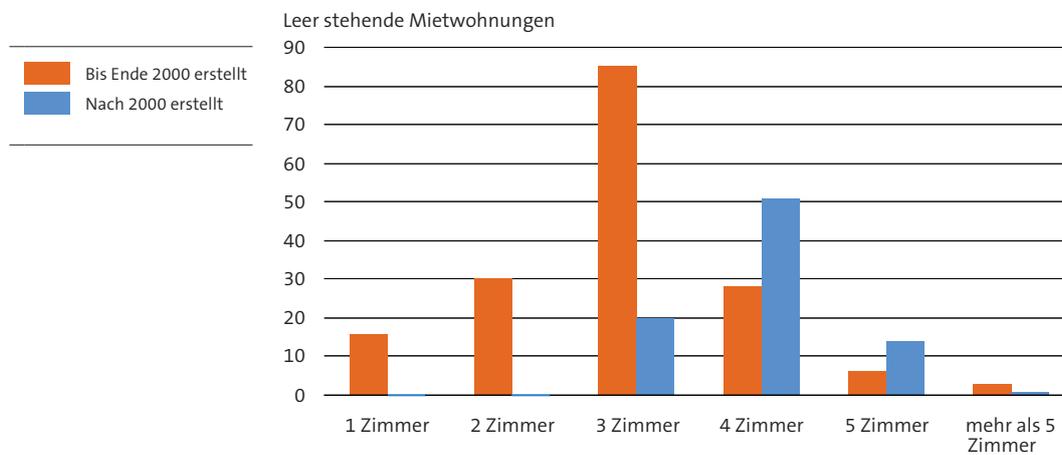
### 1.4.1

#### Zahl und Anteil leer stehender Wohnungen

##### Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl und Bauperiode des Gebäudes, 1. Juni 2006

G\_1.6



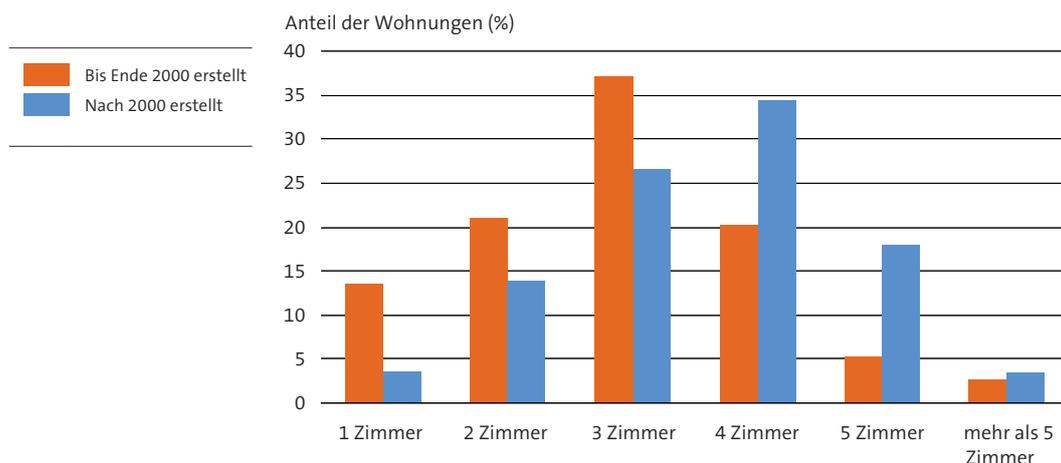
Die Grafik G\_1.6 ordnet die nach Bauperiode getrennten Leerwohnungen nach der Zimmerzahl. Beide Verteilungen zeigen eine recht symmetrische Verteilung, die Symmetrieachsen aber liegen weit auseinander: Die vor Ende 2000 erstellten Wohnungen sind typischerweise 3-Zimmer-Wohnungen, während bei den später erstellten Wohnungen 4 Zimmer die Regel sind.

Die Grössenverteilung der Leerwohnungen spiegelt indessen weitgehend jene des Gesamtbestandes. Grafik G\_1.7 vergleicht die Verteilung der in den beiden Bauperioden erstellten Wohnungen nach Wohnungsgrössen. Auch hier zeigt sich, dass die nach 2000 erstellten Wohnungen am häufigsten 4 Zimmer aufweisen, während für die früher erstellten Wohnungen 3 Zimmer typisch sind.

**Verteilung des Gesamtwohnungsbestandes**

G\_1.7

► nach Zimmerzahl und Bauperiode des Gebäudes, Ende 2005



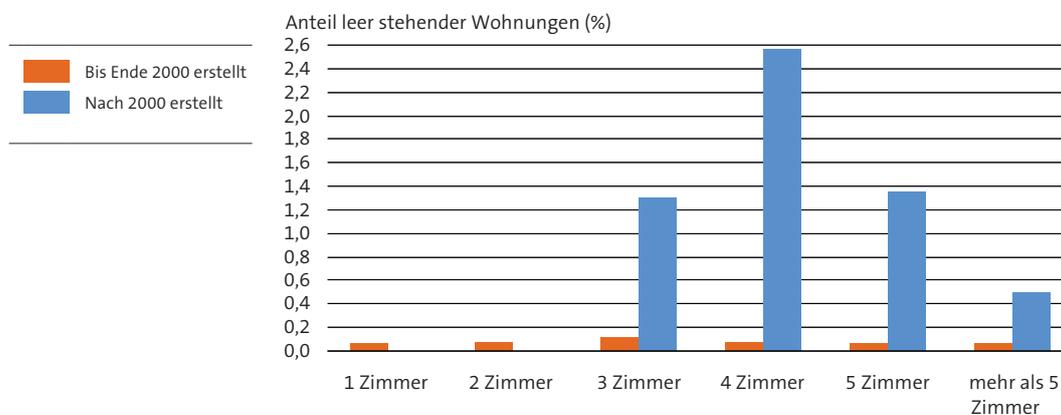
Da die beiden Wohnungsbestände in Grafik G\_1.7 anteilmässig auf die Grössenklassen verteilt wurden, sind die Säulen unmittelbar vergleichbar. Gleichzeitig aber wird verschleiert, dass die Bestände unterschiedlich gross sind: Der Anteil der Wohnungen, die nach 2000 erstellt wurden, beträgt nur etwa 3 Prozent des Gesamtbestandes.

Die absoluten Zahlen sind für die Berechnung der Leerwohnungsziffer wichtig. Grafik G\_1.8 visualisiert die Leerwohnungsziffer. Hier ist unübersehbar, dass bei den neueren Wohnungen die Leerbestände sehr viel grösser sind als bei den älteren Wohnungen.

**Anteil leer stehender Wohnungen**

G\_1.8

► nach Zimmerzahl und Bauperiode des Gebäudes, 1. Juni 2006



2 «Die Sesshaftigkeit der Zürcher Stadtbevölkerung» Analyse 16/2006. Statistik Stadt Zürich. Grafik G\_3.4.

Die Unterschiede der Leerwohnungsziffern von mehr als einer Zehnerpotenz frappieren. Allerdings wäre es unangemessen, für beide Gruppen gleiche Werte erwarten zu wollen. Damit eine Wohnung leer stehen bleiben kann, muss sie erst einmal leer werden. Bei Neubauten ist diese Bedingung im Moment des Markteintritts erfüllt. Alle nach 2000 erbauten Wohnungen waren daher in den letzten fünfzehn Jahren mindestens einmal leer.

Da innerhalb von fünfzehn Jahren nur in etwa 28 Prozent der Zürcher Wohnungen ein Bewohnerwechsel stattfindet<sup>2</sup>, hatten die übrigen 72 Prozent

der Wohnungen schon deshalb keine Chance, in den Leerbestand zu geraten, weil sie in der Vergleichszeit gar nie leer wurden. Schon aufgrund dieser Überschlagsrechnung ist bei den nach 2000 erstellten Wohnungen eine fast vier Mal so hohe Leerwohnungsziffer zu erwarten. Würde nach Jahren geschichtet, läge der Faktor noch etwas höher, allerdings würde er auch dann den in Grafik G\_1.8 ablesbaren Faktor von annähernd 20 nicht erreichen. Bei den Neuwohnungen besteht also tatsächlich ein erhöhter Leerbestand, allerdings bei weitem nicht in dem von Grafik G\_1.8 suggerierten Ausmass.

## 1.4.2

### Der Kreis 11

Der erhöhte Leerbestand bei Neuwohnungen ist indessen weniger ein Charakteristikum der Gesamtstadt als eine Gegebenheit des Kreises 11 (Oerlikon, Seebach, Affoltern). Nicht weniger als 52 der 56 leeren Wohnungen, die nach 2000 erstellt wurden, liegen in diesem Kreis.

In den letzten anderthalb Jahren konzentrierte sich der städtische Wohnungszuwachs in ungewöhnlichem Ausmass auf den Kreis 11: Fast die Hälfte der zusätzlich verfügbaren Wohnungen (800 von

1 691 Wohnungen) befindet sich in diesem Kreis. Damit wuchs der Gebäudebestand im Kreis 11 in diesem Zeitraum mehr als 5 Mal so schnell wie in der übrigen Stadt. Bei derart extremer lokaler Konzentration des städtischen Wohnungszuwachses ist es nicht verwunderlich, dass sich der Markt zerteilt: Während in den Kreisen 1 bis 10 und 12 die Neubauwohnungen meist rasch vermietet werden können, ergeben sich im Kreis 11 gelegentlich längere Wartezeiten.

## 1.4.3

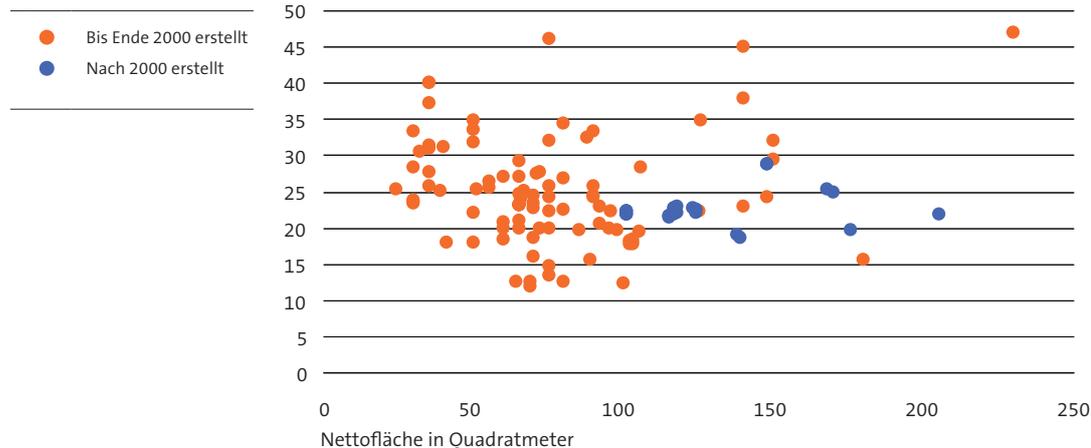
### Preise leer stehender Mietwohnungen

Wer rein marktwirtschaftlich denkt, wird als Abhilfe gegen Leerbestände Preissenkungen vorschlagen: Was nicht absetzbar ist, wird offenbar zu teuer angeboten. Die beiden folgenden Grafiken zeigen, dass der finanzielle Handlungsspielraum der Anbieter wohl nicht mehr gross ist: Die Flächenpreise der leer stehenden Wohnungen in neuen Gebäuden sind nicht höher als jene in älteren Gebäuden.

Die leeren Wohnungen der Stadt wurden auf zwei Grafiken verteilt. Grafik G\_1.9 visualisiert die Wohnungen im Einzugsbereich der Limmat (Kreise 1 bis 10), Grafik G\_1.10 jene im Glatttal (Kreise 11 und 12). Obwohl die Stadtfläche nördlich des Milchbuck deutlich geringer ist, liegen in diesem Gebiet mehr als die Hälfte der Leerwohnungen.

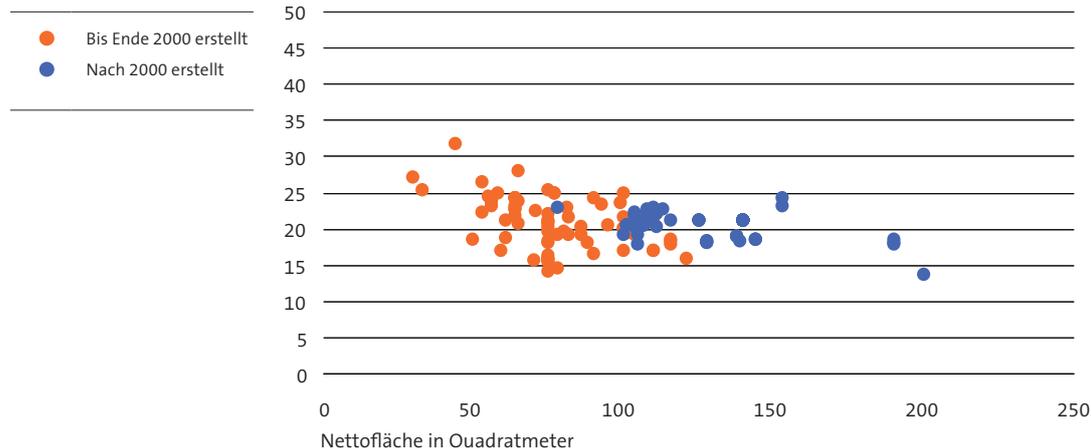
**Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen in den Kreisen 1–10** G\_1.9  
 ▶ nach Wohnfläche und Bauperiode des Gebäudes, 1. Juni 2006

Franken pro Quadratmeter und Monat



**Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen in den Kreisen 11 und 12** G\_1.10  
 ▶ nach Wohnfläche und Bauperiode des Gebäudes, 1. Juni 2006

Franken pro Quadratmeter und Monat



Der Vergleich der Punkteverteilung in ihrer Gesamtheit visualisiert recht eindrücklich die Unterschiedlichkeit des Wohnungsmarktes diesseits und jenseits des Milchbuck. Die im Mittel zentraleren und älteren Stadtteile im Einzugsgebiet der Limmat haben ein sehr viel differenzierteres Angebot von Standort- bzw. Wohnungsqualitäten hervorgebracht: Die Flächenpreise streuen in allen Wohnungsgrössen sehr viel stärker. Sie sind im Mittel – aber durchaus nicht in jedem Einzelfall – höher als im homogenen Markt der Kreise 11 und 12.

In beiden Grafiken macht der Vergleich der roten mit den blauen Punkten deutlich, dass sich die blosse Neuheit eines Gebäudes kaum gewinnbringend vermarkten lässt. Die Verteilung der blauen Punkte setzt jene der roten Punkte recht bruchlos fort. Man kann also nicht sagen, dass die neueren Wohnungen deshalb leer bleiben, weil sie zu teuer sind.

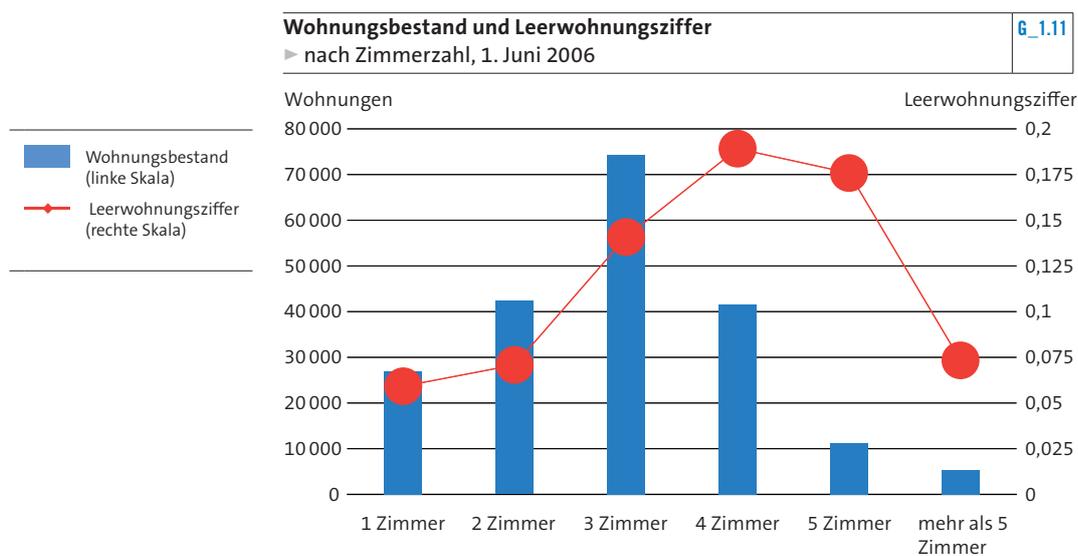
Die Darstellungen zeigen auch deutlich, dass die roten Punkte eher die linke, die blauen eher die rechte Seite dominieren. Die neueren Leerwohnungen sind also durchschnittlich grösser als die älteren, und ihrer Grösse entsprechend sind sie auch teurer. Damit ist die Aussage, dass die neuen Wohnungen deshalb länger leer bleiben, weil sie zu teuer sind, zwar wahr, doch irreführend. Denn es ist nicht ein überhöhter Preis, welcher die Vermietbarkeit behindert, sondern die Grosszügigkeit des Raumangebotes, welche sekundär zu einem höheren Preis führt. Das heisst: Die Kadenz, in welcher Mieterinnen und Mieter im gebotenen Umfeld sich derart grosszügige Wohnungen leisten können und wollen, hält mit der Häufigkeit, mit welcher solche Wohnungen gegenwärtig bereitgestellt werden, nicht Schritt.

## 1.5

## Leer stehende Mietwohnungen insgesamt

3 <http://www.stadt-zuerich.ch/mm/10000/Folien.pdf>

Das Zusammenspiel von Wohnungsbestand und Leerwohnungsziffer fasst Grafik G\_1.11 zusammen. Sie zeigt, dass die Investoren die Forderung nach vermehrter Bereitstellung grösserer Wohnungen, wie sie vom Stadtrat mit dem Programm «10 000 Wohnungen in 10 Jahren»<sup>3</sup> im Rahmen des Legislatur-schwerpunktes «Wohnen für alle» erhoben wurde, genau befolgt. Um den erwarteten künftigen Bedarf an grossen Wohnungen frühzeitig bereit zu stellen, nimmt sie vorübergehend auch längere Leerstände in Kauf.



## Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer

▶ jeweils am 1. Juni, 1988–2006

T\_1.1

	Mietwohnungen							Eigentums- wohnungen	Leere Wohnun- gen total	Leerwohnungs- ziffer
	total	nach Zimmerzahl								
		1	2	3	4	5	>5			
1988	12	2	5	2	2	–	1	6	18	0,01
1989	35	4	11	8	8	4	–	10	45	0,02
1990	45	1	7	14	21	2	–	27	72	0,04
1991	119	2	22	51	26	10	8	62	181	0,10
1992	174	5	34	66	51	13	5	112	286	0,15
1993	410	63	81	137	97	22	10	66	476	0,25
1994	579	73	127	211	143	20	5	71	650	0,34
1995	637	134	138	232	98	32	3	104	741	0,39
1996	782	153	189	298	113	29	–	71	853	0,44
1997	1017	232	262	415	86	17	5	53	1070	0,55
1998	723	274	175	190	66	12	6	34	757	0,39
1999	483	198	109	128	41	7	–	21	504	0,26
2000	247	118	49	54	25	–	1	20	267	0,14
2001	86	31	25	22	5	1	2	21	107	0,05
2002	40	8	8	11	8	4	1	2	42	0,02
2003	85	16	22	26	12	7	2	13	98	0,05
2004	191	29	39	77	38	5	3	5	196	0,10
2005	148	26	34	57	23	4	4	3	151	0,07
<b>2006</b>	<b>254</b>	<b>16</b>	<b>30</b>	<b>105</b>	<b>79</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>259</b>	<b>0,13</b>

**Leere Miet- und Eigentumswohnungen**  
 ► nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2006

T\_1.2

	Total Wohnungen	nach Zimmerzahl					
		1	2	3	4	5	> 5
<b>Total Wohnungen</b>	<b>259</b>	<b>18</b>	<b>30</b>	<b>106</b>	<b>81</b>	<b>20</b>	<b>4</b>
<b>Nach Fläche (m<sup>2</sup>)</b>							
Unter 25	1	1	–	–	–	–	–
25 bis 29	8	8	–	–	–	–	–
30 bis 39	11 (2) <sup>1</sup>	7 (2) <sup>1</sup>	4	–	–	–	–
40 bis 49	17	–	15	2	–	–	–
50 bis 59	31	–	7	24	–	–	–
60 bis 69	40	–	4	32	4	–	–
70 bis 79	14	–	–	13	1	–	–
80 bis 89	14	–	–	7	7	–	–
90 bis 99	36 (1) <sup>1</sup>	–	–	22 (1) <sup>1</sup>	13	1	–
100 bis 119	20 (2) <sup>1</sup>	–	–	–	20 (2) <sup>1</sup>	–	–
120 bis 139	22	–	–	4	13	5	–
140 bis 159	29	–	–	1	19	9	–
Über 160	11	–	–	–	2	5	4
<b>Mittlere Fläche (Median, m<sup>2</sup>)</b>		<b>32</b>	<b>56</b>	<b>78</b>	<b>115</b>	<b>142</b>	<b>178</b>

1. Zahlen ohne Klammer: Mietwohnungen, Zahlen in Klammer: Eigentumswohnungen

## Leer stehende Wohnungen

► nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2004–2006

T.1.3

	Leere Mietwohnungen			Leere Eigentumswohnungen			Total leere Wohnungen			Leerwohnungsziffer (= % des Bestandes)		
	2004	05	06	2004	05	06	2004	05	06	2004	2005	2006
<b>Ganze Stadt</b>	<b>191</b>	<b>148</b>	<b>254</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>196</b>	<b>151</b>	<b>259</b>	<b>0,10</b>	<b>0,07</b>	<b>0,13</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	–	–	–	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0,18</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>
Rathaus	5	2	4	–	–	–	5	2	4	0,22	0,09	0,18
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	0,00
Lindenhof	1	2	–	–	–	–	1	2	–	0,12	0,25	0,00
City	1	–	–	–	–	–	1	–	–	0,22	0,00	0,00
<b>Kreis 2</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	–	–	–	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>0,09</b>	<b>0,06</b>	<b>0,09</b>
Wollishofen	8	3	10	–	–	–	8	3	10	0,09	0,03	0,12
Leimbach	3	3	2	–	–	–	3	3	2	0,13	0,13	0,08
Enge	4	3	3	–	–	–	4	3	3	0,08	0,06	0,06
<b>Kreis 3</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	–	–	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>0,05</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>
Alt-Wiedikon	4	3	3	1	–	–	5	3	3	0,06	0,03	0,03
Friesenberg	1	1	–	–	–	–	1	1	–	0,02	0,02	0,00
Sihlfeld	7	4	3	–	–	–	7	4	3	0,06	0,03	0,03
<b>Kreis 4</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	–	–	–	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>0,04</b>	<b>0,05</b>	<b>0,07</b>
Werd	1	1	1	–	–	–	1	1	1	0,05	0,05	0,04
Langstrasse	3	5	6	–	–	–	3	5	6	0,05	0,08	0,10
Hard	2	1	4	–	–	–	2	1	4	0,03	0,02	0,06
<b>Kreis 5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	–	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0,06</b>
Gewerbeschule	2	1	1	–	1	3	2	2	4	0,04	0,04	0,08
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	0,00
<b>Kreis 6</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	–	–	–	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>0,06</b>	<b>0,08</b>	<b>0,04</b>
Unterstrass	8	6	6	–	–	–	8	6	6	0,07	0,05	0,05
Oberstrass	3	8	1	–	–	–	3	8	1	0,05	0,14	0,02
<b>Kreis 7</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>0,13</b>	<b>0,13</b>	<b>0,07</b>
Fluntern	7	8	2	–	–	–	7	8	2	0,18	0,20	0,05
Hottingen	7	–	2	–	–	1	7	–	3	0,12	0,00	0,05
Hirslanden	2	3	3	–	–	–	2	3	3	0,05	0,08	0,08
Witikon	8	12	5	1	1	–	9	13	5	0,17	0,24	0,09
<b>Kreis 8</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	–	<b>1</b>	–	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>0,01</b>
Seefeld	3	1	–	–	–	–	3	1	–	0,08	0,03	0,00
Mühlebach	–	2	–	–	1	–	–	3	–	0,00	0,08	0,00
Weinegg	2	1	1	–	–	–	2	1	1	0,08	0,04	0,04
<b>Kreis 9</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>46</b>	–	–	–	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>46</b>	<b>0,05</b>	<b>0,04</b>	<b>0,19</b>
Albisrieden	11	5	7	–	–	–	11	5	7	0,12	0,05	0,07
Altstetten	2	6	39	–	–	–	2	6	39	0,01	0,04	0,26
<b>Kreis 10</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	–	–	–	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>0,06</b>	<b>0,04</b>	<b>0,10</b>
Höngg	7	8	8	–	–	–	7	8	8	0,06	0,07	0,07
Wipkingen	4	–	12	–	–	–	4	–	12	0,05	0,00	0,14
<b>Kreis 11</b>	<b>61</b>	<b>44</b>	<b>94</b>	<b>2</b>	–	–	<b>63</b>	<b>44</b>	<b>94</b>	<b>0,21</b>	<b>0,15</b>	<b>0,31</b>
Affoltern	11	9	14	–	–	–	11	9	14	0,12	0,10	0,15
Oerlikon	19	18	28	2	–	–	21	18	28	0,20	0,17	0,26
Seebach	31	17	52	–	–	–	31	17	52	0,31	0,17	0,50
<b>Kreis 12</b>	<b>24</b>	<b>15</b>	<b>37</b>	<b>1</b>	–	–	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>37</b>	<b>0,18</b>	<b>0,11</b>	<b>0,27</b>
Saatlen	2	1	2	1	–	–	3	1	2	0,10	0,03	0,07
Schwamendingen-M.	9	9	9	–	–	1	9	9	10	0,16	0,16	0,18
Hirzenbach	13	5	26	–	–	–	13	5	26	0,23	0,09	0,47

## Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, jeweils am 1. Juni, 2003–2006

T.1.4

	1-Zimmer-Wohnungen				2-Zimmer-Wohnungen				3-Zimmer-Wohnungen				4-Zimmer-Wohnungen				5-Zimmer-Wohnungen				Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern						
	2003	04	05	06	2003	04	05	06	2003	04	05	06	2003	04	05	06	2003	04	05	06	2003	04	05	06	2003	04	05
<b>Ganze Stadt</b>	16	29	26	16	22	39	34	30	26	77	57	105	12	38	23	79	7	5	4	20	2	3	4	4			
<b>Kreis 1</b>	-	3	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	2	-	1	1	-	2	-	-	1	2			
Rathaus	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1	1	-	2	-	-	-	2			
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Lindenhof	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-			
City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
<b>Kreis 2</b>	-	-	2	2	1	2	1	1	1	4	4	6	2	6	2	1	2	3	-	5	-	-	-	-			
Wollishofen	-	-	-	2	-	-	1	1	-	2	2	5	-	5	-	1	-	1	-	1	-	-	-	-			
Leimbach	-	-	1	-	-	1	-	-	1	1	1	-	1	1	1	-	-	-	-	2	-	-	-	-			
Enge	-	-	1	-	1	1	-	-	-	1	1	1	1	-	1	-	2	2	-	2	-	-	-	-			
<b>Kreis 3</b>	-	3	4	2	3	7	1	1	4	1	3	2	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-			
Alt-Wiedikon	-	-	-	1	2	4	-	-	1	-	3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Friesenberg	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Sihlfeld	-	3	3	1	1	3	1	1	3	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-			
<b>Kreis 4</b>	-	3	3	-	1	3	2	4	-	-	2	7	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Werd	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Langstrasse	-	2	2	-	1	1	2	-	-	-	1	6	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Hard	-	-	-	-	-	2	-	3	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
<b>Kreis 5</b>	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Gewerbeschule	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Escher Wyss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
<b>Kreis 6</b>	1	3	1	1	4	1	4	-	4	3	3	5	1	4	4	1	1	-	1	-	-	-	1	-			
Unterstrass	1	3	-	1	3	1	2	-	1	2	2	4	-	2	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-			
Oberstrass	-	-	1	-	1	-	2	-	3	1	1	1	1	2	2	-	1	-	1	-	-	-	1	-			
<b>Kreis 7</b>	3	1	3	3	2	2	4	3	3	8	9	5	3	12	6	-	1	-	-	1	1	1	1	-			
Fluntern	-	1	-	-	-	-	-	1	-	2	2	1	2	4	5	-	1	-	-	-	1	-	1	-			
Hottingen	1	-	-	1	2	1	-	-	-	2	-	1	-	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-			
Hirslanden	2	-	1	1	-	1	1	1	3	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Witikon	-	-	2	1	-	-	3	1	-	3	7	2	1	5	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-			
<b>Kreis 8</b>	1	1	1	-	1	1	3	-	1	2	-	-	-	1	-	1	1	-	-	-	1	-	-	-			
Seefeld	-	1	-	-	1	-	1	-	1	1	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-			
Mühlebach	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Weinegg	1	-	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-			
<b>Kreis 9</b>	2	3	3	2	5	-	4	3	2	5	4	16	2	3	-	19	1	-	-	4	-	1	-	2			
Albisrieden	1	3	3	1	3	1	-	-	-	5	2	2	2	1	-	2	-	-	-	-	-	1	-	2			
Altstetten	1	-	-	1	2	-	4	3	2	-	2	14	-	2	-	17	1	-	-	4	-	-	-	-			
<b>Kreis 10</b>	3	2	-	4	2	2	3	6	3	6	3	8	2	1	2	1	-	-	-	1	-	-	-	-			
Höngg	-	1	-	1	-	1	3	3	2	4	3	2	-	1	2	1	-	-	-	1	-	-	-	-			
Wipkingen	3	1	-	3	2	1	-	3	1	2	-	6	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
<b>Kreis 11</b>	6	8	6	-	3	10	7	5	5	32	23	34	1	9	6	48	-	1	1	7	-	1	1	-			
Affoltern	1	-	1	-	2	3	1	1	2	5	5	3	-	1	1	7	-	1	-	3	-	1	1	-			
Oerlikon	-	2	2	-	-	4	2	2	3	9	11	18	-	4	2	5	-	-	1	3	-	-	-	-			
Seebach	5	6	3	-	1	3	4	2	-	18	7	13	1	4	3	36	-	-	-	1	-	-	-	-			
<b>Kreis 12</b>	-	2	2	2	-	7	5	7	2	15	6	21	-	-	-	7	-	-	2	-	-	-	-	-			
Saatlen	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Schwamendingen-M.	-	1	2	1	-	3	4	2	1	5	1	4	-	-	-	2	-	-	2	-	-	-	-	-			
Hirzenbach	-	1	-	-	-	4	1	5	1	8	4	16	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-			

## 2

## LEERFLÄCHENZÄHLUNG

## 2.1

## Hauptergebnisse

4 Siehe Glossar: Seite 28

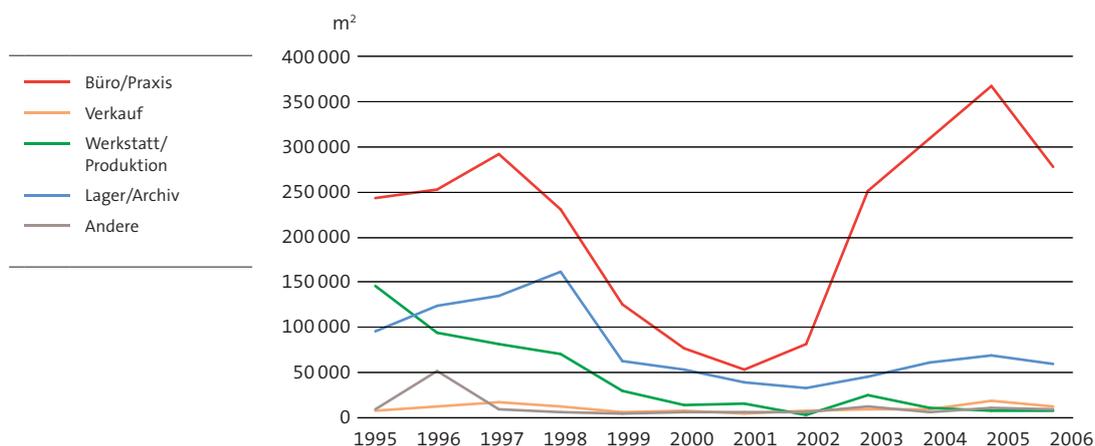
Die per 1. Juni 2006 unbelegte *Nutzfläche* hat gegenüber dem Vorjahr von 474 109 auf 368 278 m<sup>2</sup> abgenommen, was einem Minus von 22,3 Prozent entspricht (Grafik G\_2.1). Die Leerflächenziffer<sup>4</sup> ist von 4,29 auf 3,34 Prozent gesunken (Tabelle T\_2.1). Der Trend zu steigenden Leerflächen hat sich somit seit 2002 erstmals gewendet. Dieselbe Entwicklung zeigt sich auch für die einzelnen Nutzungsarten: Am stärksten verminderten sich die Leerbestände der Nutzflächen für Verkauf mit einem Minus von 29,7 Prozent. An zweiter Stelle folgten mit einem Minus von 24,4 Prozent die Büro- und Praxisflächen.

Für Büros und Praxen, welche die grössten Anteile an leer stehenden Flächen aufweisen, hat sich der Preis für einen Quadratmeter von 304 auf 295 Franken pro Jahr vermindert. Die Mietpreise der leer stehenden Verkaufsflächen verteuerten sich leicht von 394 auf 396 Franken. Die in der Grafik G\_2.2 auffallenden Ausschläge der Nutzungsart «Verkauf» erklären sich teilweise aus der geringen Zahl der Angebote (33 Meldungen), welche gewissen Zufälligkeiten unterstellt sind.

Entwicklung des Leerflächenbestandes

G\_2.1

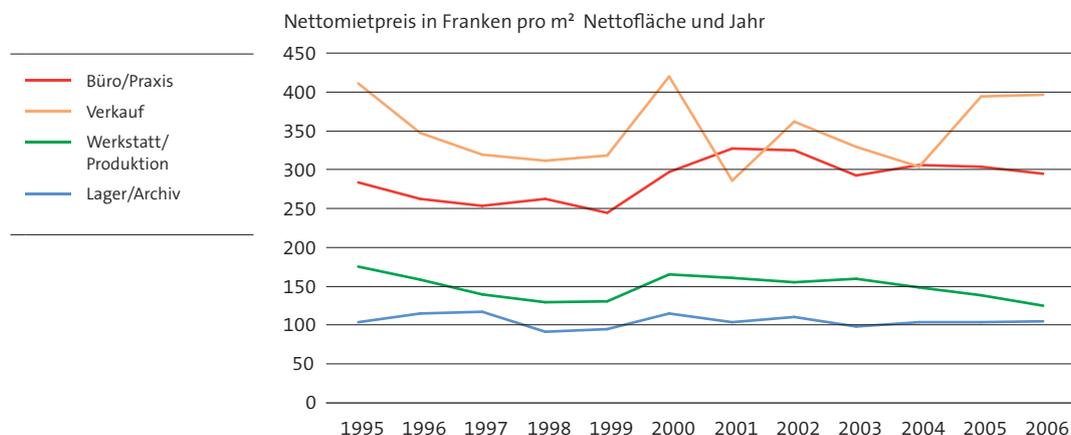
► 1995–2006



Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen

G\_2.2

► nach Nutzungsart, 1995–2006



### Ablauf der Leerflächenzählung

Die Erhebung wurde 1995 durch Statistik Stadt Zürich eingeführt. Sie existiert nicht auf Bundesebene. Angefragt werden sämtliche Eigentümer/-innen und Verwaltungen von Gebäuden mit Nutzflächen von 500 m<sup>2</sup> oder mehr. Als Quelle dient die von Statistik Stadt Zürich geführte Gebäude- und Wohnungsdatenbank (EAG).

Erfasst werden Nutzflächen, die am 1. Juni 2006

- 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 erfasst werden Nutzflächen,

- 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.

Von den 3335 verschickten Formularen wurden 3157 bzw. 94,6 Prozent ausgefüllt zurückgesandt. In 495 bzw. 15,7 Prozent der ausgefüllten Fragebogen wurden leer stehende Flächen mitgeteilt. Alle gemeldeten Flächen wurden zur Miete angeboten; Kaufangebote fehlten.

Zur Berechnung der Leerflächenziffer werden die mitgeteilten Leerflächen durch den Bestand der insgesamt verfügbaren Nutzflächen geteilt. Da in der Erhebung die Nettoflächen erfragt werden, die Datenbank (EAG) aber die gesamten Geschossflächen (inklusive Mauerwerk, Lichtschächte etc.) enthält, werden die Werte der Datenbank um ein Viertel (Erfahrungswert) nach unten korrigiert.

### Leer stehende Nutzfläche

► nach Nutzungsart, 1. Juni 2005 und 2006

T.21

	Total vorhandene Nutzfläche (m <sup>2</sup> )		Anzahl Meldungen leer stehender Nutzflächen <sup>1</sup>		Leer stehende Nutzfläche (m <sup>2</sup> )		Leerflächenziffer	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	
<b>Gesamte Fläche</b>	<b>11 028 726</b>	<b>556</b>	<b>495</b>	<b>474 109</b>	<b>368 278</b>	<b>4,29</b>	<b>3,34</b>	
Büro/Praxis	5 842 525	457	407	367 274	277 772	6,23	4,75	
Verkauf	1 660 403	42	41	18 195	12 787	1,10	0,77	
Werkstatt/Produktion	1 439 779	16	17	8 576	8 235	0,60	0,57	
Lager/Archiv	1 233 638	201	171	68 403	60 097	5,50	4,87	
Andere Nutzungen	852 382	32	24	11 661	9 387	1,42	1,10	

<sup>1</sup> Pro Gebäude wird ein Fragebogen versandt, auf welchem die Leerflächen für alle Nutzungsarten erfragt werden. Dadurch sind pro Fragebogen Mehrfachnennungen möglich, wodurch sich die Anzahl der Meldungen für die gesamte Fläche (=Anzahl Fragebogen) von derjenigen der Summe für die einzelnen Nutzungsarten unterscheiden kann.

## 2.2

### Ergebnisse der Leerflächenzählung

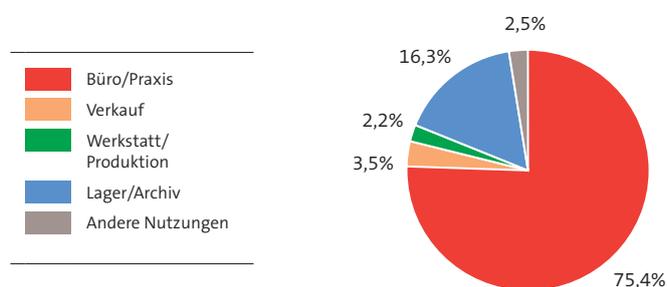
#### 2.2.1

#### Leer stehende Nutzflächen

Gegenüber dem Vorjahr hat die unbelegte Nutzfläche von 474 109 auf 368 278 m<sup>2</sup> abgenommen (-22,3%). Die Leerflächenziffer sank von 4,29 auf 3,34 Prozent. Der Trend steigender Leerflächen hat sich seit 2002 somit erstmals gewendet (Grafik G\_2.1). Die Anteile nach Nutzungsart in der Stadt Zürich gliedern sich wie folgt (Grafik G\_2.3): Mit 75,4 Prozent haben Büros und Praxen die grössten Anteile an der

leer stehenden Fläche. An zweiter Stelle kommen die Lager- und Archivflächen mit 16,3 Prozent. Die Branchenentwicklung in der Stadt Zürich wirkt sich auf die Bereitstellung von Nutzflächen für Gewerbe und Industrie aus, die sich räumlich verschieden anordnet und auch nachgefragt wird. Dies wirkt sich auf die Verteilung der Leerflächen aus, wie in Karte K\_2.1 dargestellt.

**Verteilung der leer stehenden Nutzfläche auf die einzelnen Nutzungsarten** G\_2.3  
► 1. Juni 2006



Die Grafik G\_2.4 zeigt die Entwicklung der Leerflächenziffern seit 1995. Es lässt sich eine tendenzielle Abnahme der Leerzifferwerte für alle Nutzflächenarten bis 2001 erkennen, bevor es im Jahr 2002 zu einer Trendwende von steigenden Leerflächenziffern gekommen ist. Für die Werte der Kategorie «Werkstatt/Produktion» dauerte dieser Anstieg nur ein Jahr (vgl. Kurve für «Werkstatt/Produktion» in Grafik G\_2.4 für den Zeitraum 2002–2003). Die anderen Nutzflächenarten zeigen für das aktuelle Jahr erstmals seit 2001 wieder sinkende Leerflächenziffern.

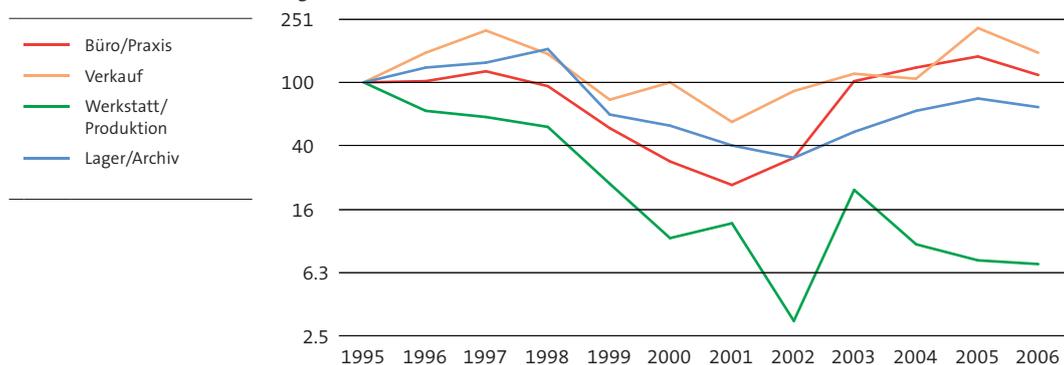
Steigende Leerflächenziffern bedeuten nicht gleichzeitig eine sinkende Nachfrage. Vielmehr führen die veränderten Bedürfnisse nach Nutzflächen zu Strukturanpassungen. Dadurch werden zusätz-

liche Flächen bereitgestellt und auch Änderungen der Flächen nach Nutzungsarten vorgenommen. Neubauten können zwischenzeitlich zu steigenden Leerflächen führen, da diese zum Zeitpunkt der Fertigstellung auch leer stehen können. Erst später erfolgt dann die Korrektur der Leerflächenziffer, wie es in der Grafik G\_2.4 für die Verkaufsflächen zu sehen ist. Insgesamt haben die Verkaufsflächen seit 2005 leicht zugenommen (+5744 m<sup>2</sup>), dennoch hat sich die Leerflächenziffer nach unten verändert (2005: 1,10%; 2006: 0,77%). Die Büro- und Praxisflächen zeigen eine leichte Abnahme der Flächen um rund 1 Prozent, wodurch die allgemeine Abnahme der Leerflächenziffer zusätzlich verstärkt wurde.

## Indexierte Entwicklung der Leerflächenziffer

G\_2.4

► 1995–2006

Punkte (1995 = 100)  
logarithmische Skala

Die höchsten Leerstände an Nutzflächen zeigen – wie schon im Vorjahr – Albisrieden, Altstetten, Escher Wyss und Seebach (Karte K\_2.1). Nach Nutzungsart betrachtet haben diese Quartiere allesamt eine Leerflächenziffer von über 10,0 Prozent für Büro- und Praxisflächen. Die immer noch hohen Leerzifferwerte im Vergleich zum Jahr 2005 (Tabelle T\_2.4) haben sich aber stark vermindert (zwischen 3 bis 4 Prozentpunkte), was auf die zunehmende Attraktivität dieser Standorte für Dienstleistungsbetriebe zurückzuführen ist. Im Dienstleistungssektor tätige Unternehmen sind nicht mehr so stark auf die zentrale Lage angewiesen. Dies ermöglicht den Umzug in periphere Lagen und macht Einsparungen in Form von tieferen Mietpreisen möglich. Die genannten Quartiere haben zurzeit im städtischen Vergleich tiefe Mieten (Tabelle T\_2.7).

Dennoch darf die Zentrumsnähe als Standortfaktor nicht unterschätzt werden. Der Kreis 1 zeigt die tiefsten Leerflächenziffern für Büro- und Praxisflächen: Quartier Rathaus 1,17 Prozent; Quartier Lindenhof 0,95 Prozent. Auch das Quartier City, das im Vorjahr noch eine Leerflächenziffer für «Büro/Praxis» von 6,17 Prozent gehabt hat, ist heute bei einem Wert von 2,76 Prozent angelangt. Dies trotz der Preise, die durch die Raumknappheit im Stadtzentrum erhöht sind.

Gar keine Leerbestände für Nutzflächen weisen die eher als Wohnquartiere bekannten Quartiere Saatlen, Hirzenbach, Fluntern und Leimbach auf. Allgemein zeigt sich die Tendenz, dass die Leerflächen grösser sind, wenn die Gebiete peripher liegen und eine starke bauliche Entwicklung aufweisen.

**Leerflächenziffer**

► nach Stadtquartier, 1. Juni 2006

K\_2.1

**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**

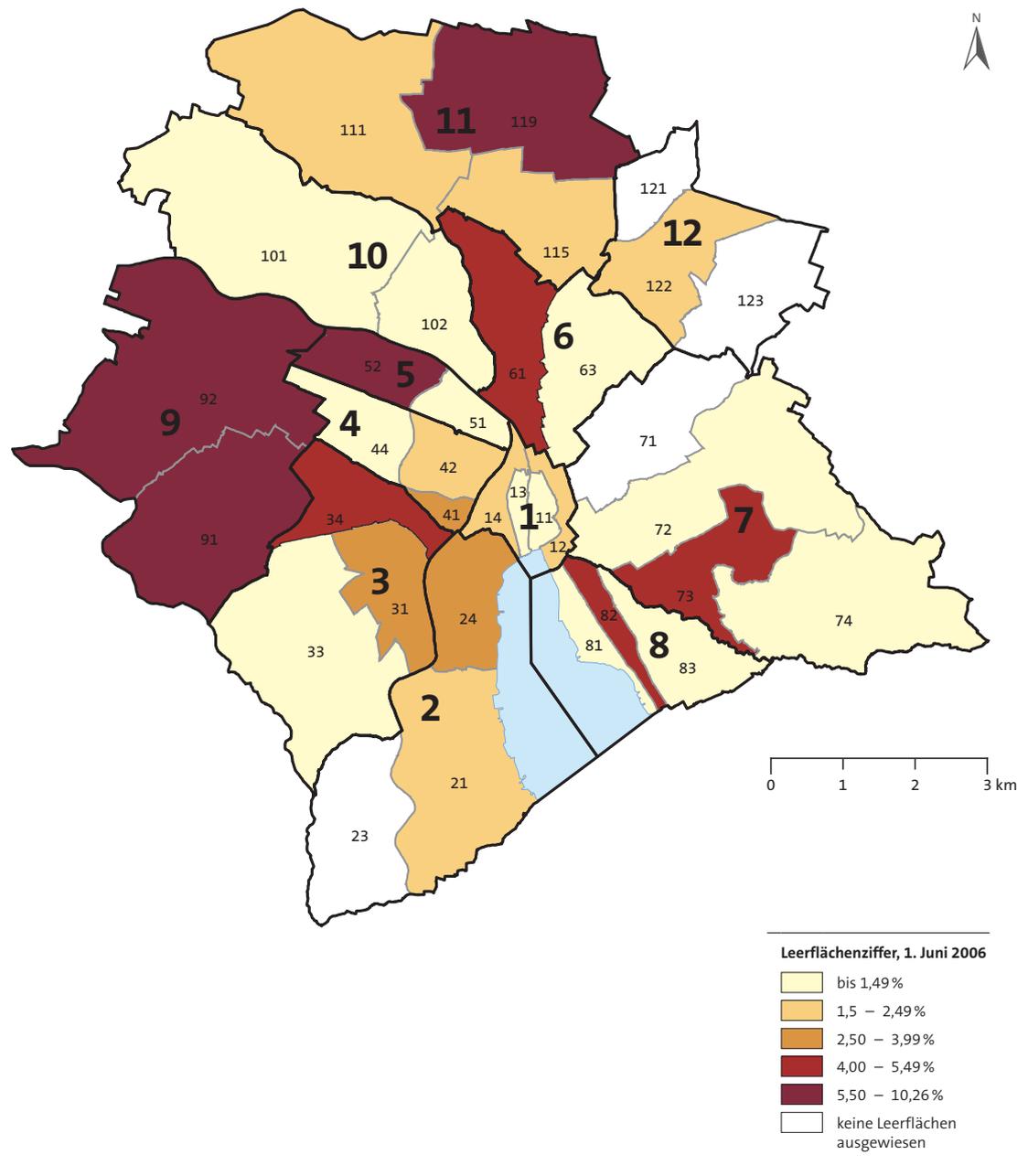
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

**Kreis 11**

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

**Kreis 12**

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



## 2.3

**Preise leer stehender Nutzflächen**

Bei der Leerflächenzählung werden die Nettomietpreise für Nutzflächen pro Quadratmeter und Jahr erfasst, die am Stichtag zur Dauermiete – also mindestens für drei Monate – ausgeschrieben sind. Die erfragten Werte können kein repräsentatives Bild über die in der Stadt Zürich vorhandenen Preisstrukturen für Nutzflächen geben, da die vermieteten Objekte nicht erfasst werden. Die Aussagekraft der Zahlen liegt darin, dass die Preisentwicklung der einzelnen Segmente über einen Zeitraum beobachtet wird und verglichen werden kann, wie dies in der Grafik G\_2.2 gezeigt wird. In dieser lässt sich erkennen, dass die Mietpreise gegenüber 2005 auf einem tieferen Niveau sind. Im Vergleich mit den durchschnittlichen Preisen nach Nutzungsart für die Periode 1995 bis 2006 kann festgestellt werden, dass ausser bei den Verkaufsflächen die mittleren Mietpreise für 2006 unter dem langjährigen Durchschnitt liegen. Prozentual gesehen verminderte sich der Mietpreis bei den Flächen «Werkstatt/Produktion» mit einem Minus von 13,7 Prozent am stärksten.

Aufschluss über die Preisstrukturen nach Nutzungsart gibt die Grafik G\_2.5. Einerseits bildet sie die vorhandenen m<sup>2</sup>-Flächen nach Preiskategorien ab, andererseits wird die prozentuale Verteilung nach Nutzungsart dargestellt. Die Preise der leeren Büro- und Praxisflächen streuen breiter, sind aber nicht im untersten Preissegment zu finden (51–100 Franken). Die Flächen der Nutzungsarten «Lager/Archiv» und «Werkstatt/Produktion» sind in den unteren Preiskategorien zwischen 51 bis maximal 200 Franken angesiedelt, wobei für beide Kategorien über 50 Prozent der Flächen zwischen 51 bis 150 Franken vermietet werden. Die Büro- und Praxisräume zeigen anteilmässig die grössten Flächenanteile in den Preiskategorien von 151 bis 300 Franken. Danach nehmen die Anteile an leeren Flächen tendenziell ab, wobei die Preiskategorie «501–550 Franken» für die Verkaufsflächen nochmals einen Anteil von über 16 Prozent zeigt. Die beiden höchsten Werte über 850 Franken wurden ausgeklammert.

Die mittleren Preise für Leerflächen sind im letzten Jahr für keine der Nutzungsarten angestiegen. Dies, obwohl es zu einem Rückgang der Leerflächen gekommen ist und somit eine Verknappung der Kapazitäten erfolgte. Nach wie vor sind jedoch ausreichend Leerflächen vorhanden, wodurch die Verknappung keinen Preisdruck erzeugt. Die Zahlen der Leerflächenzählung deuten aber auf eine steigende Nachfrage hin. Dass ein knappes Angebot einen Einfluss auf die Mietpreise hat, wird in den Tabellen T\_2.6 und T\_2.7 dargestellt. Es zeigt sich, dass die Quartiere bzw. Stadtkreise, die eine tiefe Leerflächenziffer aufweisen, tendenziell höhere Mietpreise haben. Die sinkenden Leerziffern und der daraus resultierende Einfluss auf die Mietpreise ist aber nicht zu erkennen, da – wie schon erwähnt – das bestehende Angebot immer noch genügend gross ist.

Bei der Betrachtung der Preise nach diversen Kriterien (Tabelle T\_2.6) lässt sich kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Eigentümerart und dem Preisniveau erkennen. Anders beim Gebäudealter (Bauperiode) und der Zone (Zonenart): Für die Leerflächen in Gebäuden mit Baujahr vor 1951 zeigen sich im Vergleich mit den anderen Bauperioden – mit Ausnahme der Periode 1991–2000 – die höchsten Werte. Ebenso bei den Zonenarten: In den Kernzonen sind die unvermittelten Leerflächen für die Kategorien «Büro und Praxis» sowie für «Verkauf» mit 502 Franken bzw. 644 Franken am teuersten (Tabelle T\_2.6). Hier zeigt sich der schon in Kapitel 2.2.1 angesprochene Einfluss der Lage: Der Anteil an Gebäuden, die vor 1951 erstellt wurden, ist in den Kernzonen am höchsten. Die Zentralität hat somit ihren Preis.

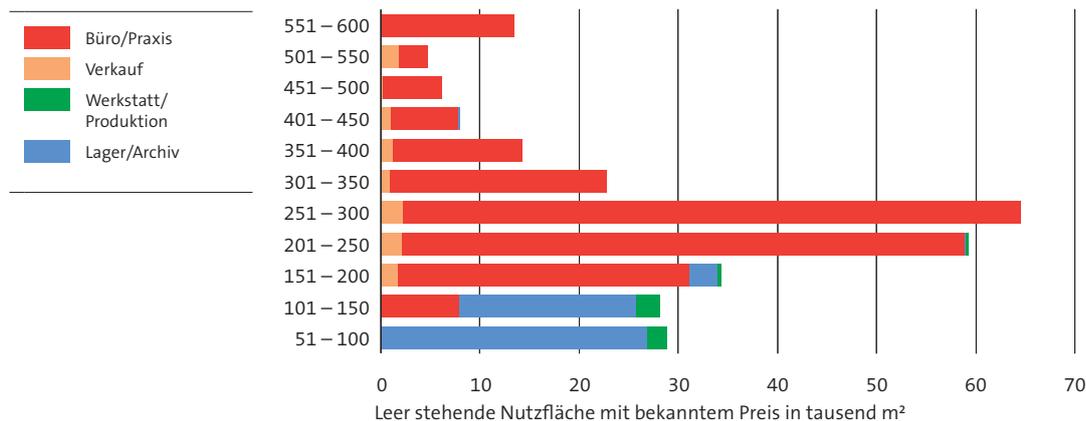
Leerflächen, die in den nach 2000 erstellten Gebäuden gezählt wurden, weisen trotz der höheren Leerflächenziffer nicht die tiefsten Mietpreise auf. Dies kann einerseits daran liegen, dass Erstvermietungen stark ins Gewicht fallen, andererseits ist der Ausbaustandard neu erstellter Nutzflächen höher.

Allgemein sind die Werte für die Mietpreise aber einer gewissen Unsicherheit unterworfen, da die Zahl der Meldungen eher klein ist.

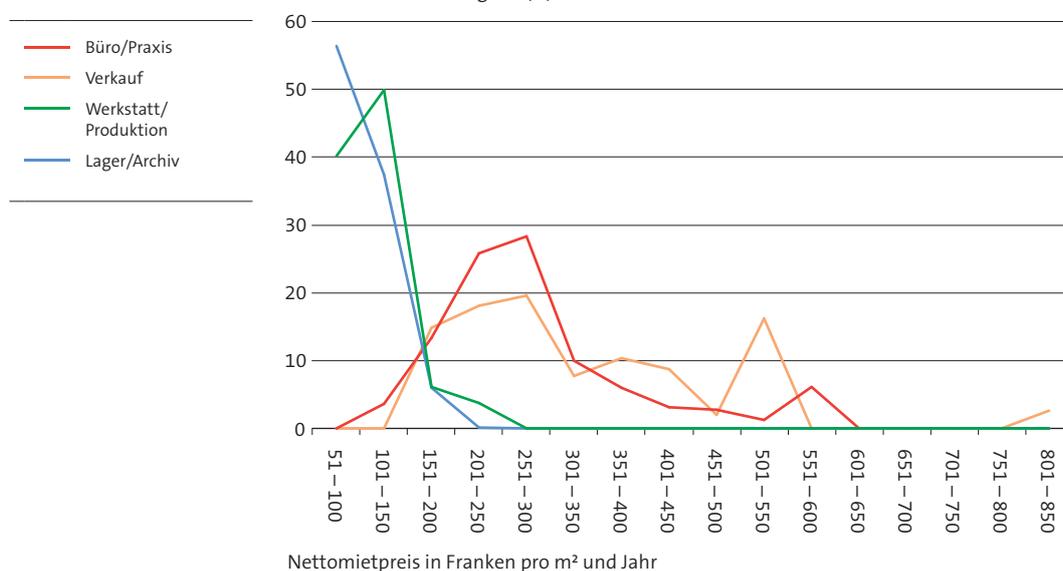
**Leer stehende Fläche**

G\_2.5

► nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2006

Nettomietpreis in Franken pro m<sup>2</sup> und Jahr

Anteile nach Preiskategorie (%)

**Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer**

T\_2.2

► nach Nutzungsart, 1996–2006

	Total		Büro/Praxis		Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion	Andere
	Leerfläche (m <sup>2</sup> )	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m <sup>2</sup> )	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m <sup>2</sup> )			
1996	535 720	4,80	252 511	4,39	124 089	13 048	94 675	51 397
1997	535 000	4,80	292 138	5,05	134 735	17 796	80 895	9 436
1998	480 671	4,36	230 801	4,05	161 277	12 470	70 125	5 998
1999	229 316	2,11	125 101	2,19	63 117	6 398	30 437	4 263
2000	158 149	1,47	76 515	1,36	53 416	8 107	13 620	6 491
2001	120 352	1,11	53 822	0,96	39 068	4 559	16 273	6 630
2002	130 248	1,16	81 246	1,43	32 201	7 278	3 906	5 617
2003	345 411	3,07	251 689	4,39	45 644	9 325	25 493	13 260
2004	397 545	3,60	309 723	5,30	60 674	8 629	11 497	7 022
2005	474 109	4,29	367 274	6,23	68 403	18 195	8 576	11 661
<b>2006</b>	<b>368 278</b>	<b>3,34</b>	<b>277 772</b>	<b>4,75</b>	<b>60 097</b>	<b>12 787</b>	<b>8 235</b>	<b>9 387</b>

**Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer**

► nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2005 und 2006

T.23

	Total		Büro/Praxis			Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion	
	Leerfläche (m <sup>2</sup> )	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m <sup>2</sup> )	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m <sup>2</sup> )	Leerfläche (m <sup>2</sup> )			
	2006	2005	2006	2006	2005	2006	2006		
<b>Total</b>	<b>368 278</b>	<b>4,29</b>	<b>3,34</b>	<b>277 772</b>	<b>6,23</b>	<b>4,75</b>	<b>60 097</b>	<b>12 787</b>	<b>8 235</b>
<b>Bauperiode</b>									
vor 1951	72 121	2,44	1,74	55 387	3,66	2,55	8 260	3 427	2 894
1951–1960	48 662	5,59	4,81	30 068	6,78	6,08	14 601	1 138	1 917
1961–1970	57 979	5,57	4,83	46 143	7,17	6,57	9 043	1 408	500
1971–1980	77 997	4,63	4,41	57 566	6,64	5,72	13 441	3 027	2 200
1981–1990	52 070	3,67	4,12	40 832	4,42	5,26	7 428	946	–
1991–2000	33 820	4,72	3,96	25 633	7,20	5,70	6 174	874	724
nach 2000	25 629	10,58	2,48	22 143	28,08	6,85	1 150	1 986	–
<b>Gebäudeart</b>									
Wohnhäuser mit Geschäfts- räumen	24 290	2,56	1,47	13 974	3,52	1,94	4 304	3 541	1 463
Nutzbauten	343 988	4,76	3,8	263 798	6,77	5,28	55 793	9 246	6 772
darunter									
Geschäfts- und Bürohäuser	323 851	6,88	5,67	254 971	8,57	6,76	49 692	8 156	4 270
Fabrik- und Werkstattgebäude	12 084	4,76	2,43	5 766	14,55	6,35	2 944	–	2 502
Lagergebäude	4 216	2,42	1,11	1 550	1,58	3,52	2 391	275	–
Übrige Gebäudearten	3 837	0,10	0,16	1 511	0,09	0,14	766	815	–
<b>Zonenart</b>									
Kernzonen	47 632	2,93	2,07	37 115	4,15	2,58	4 473	3 719	–
Industriezonen	82 814	5,82	4,53	54 994	10,29	7,98	20 352	1 221	4 858
Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienst- leistungsbetrieben	123 261	10,24	8,78	98 518	15,09	12,44	19 500	1 373	670
Zentrumszonen	43 242	3,68	2,31	54 696	4,97	3,78	8 705	2 091	2 278
Wohnzonen 2–5	69 890	2,83	2,42	31 870	4,24	3,08	7 019	3 860	140
Übrige Zonenarten	1 439	–	0,19	579	–	0,13	48	523	289
<b>Eigentümerart</b>									
Natürliche Personen	52 712	3,05	2,32	39 705	4,27	3,34	6 080	2 785	2 623
Aktien- und übrige private Gesellschaften	244 668	6,34	4,89	178 891	9,06	6,76	46 470	7 447	5 323
Pensionskassen	21 141	5,71	5,2	18 582	14,75	12,53	2 137	422	–
Öffentliche Hand	16 955	1,35	0,78	13 445	1,99	1,07	713	1 739	289
Übrige Eigentümer	32 802	2,76	2,78	27 149	4,39	4,52	4 697	394	–

**Nettojahresmietpreis**

► nach Nutzungsart, 1996–2006

T.24

	Büro/Praxis		Lager/Archiv		Verkauf		Werkstatt/Produktion					
	Preis (Fr.)	Veränderung	Preis (Fr.)	Veränderung	Preis (Fr.)	Veränderung	Preis (Fr.)	Veränderung	Preis (Fr.)	Veränderung		
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)		
		2006 (=100)		2006 (=100)		2006 (=100)		2006 (=100)		2006 (=100)		
1996	262	–7,7	89	115	10,6	110	347	–15,6	88	159	–9,1	127
1997	253	–3,4	86	117	1,7	111	319	–8,1	81	140	–11,9	112
1998	262	3,6	89	92	–21,4	88	311	–2,5	79	129	–7,9	103
1999	245	–6,5	83	95	3,3	90	318	2,3	80	131	1,6	105
2000	297	21,2	101	115	21,1	110	420	32,1	106	165	26	132
2001	327	10,1	111	104	–9,6	99	286	–31,9	72	161	–2,4	129
2002	325	–0,7	110	110	5,7	105	362	26,5	91	155	–4	124
2003	293	–9,7	99	98	–10,7	93	329	–9	83	160	3,4	128
2004	306	4,5	104	104	5,6	99	304	–7,8	77	149	–7,1	119
2005	304	–0,7	103	104	0,0	99	394	29,6	99	139	–6,7	111
<b>2006</b>	<b>295</b>	<b>–2,9</b>	<b>100</b>	<b>105</b>	<b>1,0</b>	<b>100</b>	<b>396</b>	<b>0,5</b>	<b>100</b>	<b>125</b>	<b>–10,1</b>	<b>100</b>

## Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer

► nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2005 und 2006

T\_2.5

	Total		Büro/Praxis			Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion	
	Leerfläche (m <sup>2</sup> )	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m <sup>2</sup> )	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m <sup>2</sup> )	Leerfläche (m <sup>2</sup> )			
	2006	2005	2006	2006	2005	2006	2006		
<b>Ganze Stadt</b>	<b>368 278</b>	<b>4,29</b>	<b>3,34</b>	<b>277 772</b>	<b>6,23</b>	<b>4,75</b>	<b>60 097</b>	<b>12 787</b>	<b>8 235</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>24 981</b>	<b>2,94</b>	<b>1,63</b>	<b>18 830</b>	<b>4,24</b>	<b>2,10</b>	<b>2 045</b>	<b>3 581</b>	–
Rathaus	1 199	1,05	0,49	1 199	2,19	1,17	–	–	–
Hochschulen	4 885	1,35	1,78	4 685	1,86	2,35	100	100	–
Lindenhof	3 051	2,35	0,95	1 842	3,82	0,95	183	501	–
City	15 846	4,51	2,30	11 104	6,17	2,76	1 762	2 980	–
<b>Kreis 2</b>	<b>23 607</b>	<b>2,98</b>	<b>2,41</b>	<b>18 370</b>	<b>3,92</b>	<b>3,08</b>	<b>3 333</b>	–	–
Wollishofen	4 775	2,94	1,84	3 856	6,64	4,73	919	–	–
Leimbach	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Enge	18 832	3,09	2,70	14 514	3,51	2,84	2 414	–	–
<b>Kreis 3</b>	<b>32 022</b>	<b>4,04</b>	<b>3,35</b>	<b>22 331</b>	<b>5,23</b>	<b>4,83</b>	<b>5 930</b>	<b>1 544</b>	<b>1 715</b>
Alt-Wiedikon	20 526	4,19	3,30	14 792	4,50	4,46	4 019	–	1 715
Friesenberg	332	0,40	0,42	–	–	–	132	200	–
Sihlfeld	11 164	4,59	4,39	7 539	7,89	6,40	1 779	1 344	–
<b>Kreis 4</b>	<b>20 582</b>	<b>2,36</b>	<b>2,13</b>	<b>16 611</b>	<b>3,56</b>	<b>3,46</b>	<b>2 361</b>	<b>1 170</b>	<b>140</b>
Werd	6 777	1,73	3,09	6 341	2,41	4,56	146	150	140
Langstrasse	12 066	2,99	2,41	8 670	4,19	3,18	2 076	1 020	–
Hard	1 739	1,59	0,71	1 600	3,32	2,35	139	–	–
<b>Kreis 5</b>	<b>65 414</b>	<b>6,95</b>	<b>5,36</b>	<b>48 538</b>	<b>11,12</b>	<b>7,87</b>	<b>12 296</b>	<b>1 314</b>	<b>479</b>
Gewerbeschule	3 772	2,09	1,14	3 450	2,54	1,54	322	–	–
Escher Wyss	61 642	8,64	6,93	45 088	15,90	11,49	11 974	1 314	479
<b>Kreis 6</b>	<b>16 828</b>	<b>1,08</b>	<b>2,42</b>	<b>14 018</b>	<b>1,22</b>	<b>2,94</b>	<b>1 655</b>	<b>457</b>	<b>180</b>
Unterstrass	16 468	1,78	4,77	13 976	2,25	6,48	1 472	322	180
Oberstrass	360	0,37	0,10	42	0,40	0,02	183	135	–
<b>Kreis 7</b>	<b>7 457</b>	<b>0,84</b>	<b>1,27</b>	<b>5 337</b>	<b>1,20</b>	<b>1,50</b>	<b>1 167</b>	<b>329</b>	<b>624</b>
Fluntern	–	0,12	–	–	0,09	–	–	–	–
Hottingen	3 728	0,77	1,37	2 848	1,22	1,74	605	275	–
Hirslanden	3 527	2,40	4,16	2 435	2,95	4,57	468	–	624
Witikon	202	1,13	0,40	54	3,15	0,30	94	54	–
<b>Kreis 8</b>	<b>12 968</b>	<b>3,71</b>	<b>1,98</b>	<b>11 611</b>	<b>4,70</b>	<b>2,68</b>	<b>931</b>	<b>37</b>	<b>289</b>
Seefeld	2 339	1,25	1,00	2 169	1,66	1,33	70	–	–
Mühlebach	10 175	7,38	4,14	9 342	9,04	5,32	833	–	–
Weinegg	454	1,73	0,26	100	2,16	0,11	28	37	289
<b>Kreis 9</b>	<b>101 913</b>	<b>7,48</b>	<b>7,22</b>	<b>76 372</b>	<b>14,50</b>	<b>12,76</b>	<b>21 357</b>	<b>1 236</b>	<b>1 341</b>
Albisrieden	27 867	2,42	10,26	16 967	4,50	15,45	8 896	629	346
Altstetten	74 046	8,69	6,50	59 405	16,85	12,15	12 461	607	995
<b>Kreis 10</b>	<b>1 151</b>	<b>0,46</b>	<b>0,30</b>	<b>850</b>	<b>0,37</b>	<b>0,37</b>	<b>101</b>	<b>200</b>	–
Höngg	721	0,17	0,27	650	0,24	0,38	71	–	–
Wipkingen	430	1,11	0,37	200	0,73	0,34	30	200	–
<b>Kreis 11</b>	<b>59 763</b>	<b>6,86</b>	<b>4,05</b>	<b>43 962</b>	<b>10,97</b>	<b>6,65</b>	<b>8 921</b>	<b>2 919</b>	<b>3 177</b>
Affoltern	2 302	1,57	1,77	1 680	7,02	5,95	200	422	–
Oerlikon	12 149	5,53	1,86	6 719	7,39	2,27	2 236	2 497	477
Seebach	45 312	9,17	6,54	35 563	14,40	10,53	6 485	–	2 700
<b>Kreis 12</b>	<b>1 592</b>	<b>3,29</b>	<b>0,91</b>	<b>942</b>	<b>3,60</b>	<b>2,64</b>	–	–	<b>290</b>
Saatlen	–	0,52	–	–	2,45	0,00	–	–	–
Schwamendingen-M.	1 592	7,06	2,18	942	4,90	4,66	–	–	290
Hirzenbach	–	–	–	–	–	–	–	–	–

**Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche**

▶ nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2006

T\_2.6



	Büro/Praxis					Lager/Archiv						
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2005	2006					2005	2006				
<b>Ganze Stadt</b>	<b>304</b>	<b>295</b>	<b>815</b>	<b>114</b>	<b>275</b>	<b>322</b>	<b>104</b>	<b>105</b>	<b>410</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>141</b>
<b>Bauperiode</b>												
vor 1951	381	<b>391</b>	750	130	340	119	108	<b>110</b>	410	50	109	36
1951 – 1960	237	<b>256</b>	650	150	252	46	87	<b>79</b>	150	60	90	20
1961 – 1970	249	<b>241</b>	560	114	250	57	90	<b>95</b>	200	50	100	24
1971 – 1980	303	<b>274</b>	800	130	250	44	104	<b>122</b>	240	65	114	27
1981 – 1990	277	<b>275</b>	815	180	270	25	122	<b>98</b>	160	30	100	19
1991 – 2000	321	<b>294</b>	500	160	275	15	103	<b>108</b>	120	84	100	7
nach 2000	343	<b>292</b>	450	177	413	16	93	<b>102</b>	130	80	120	8
<b>Gebäudeart</b>												
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	338	<b>317</b>	700	165	300	43	120	<b>104</b>	165	30	100	24
Geschäfts- und Bürohäuser	303	<b>295</b>	815	114	280	266	106	<b>104</b>	410	50	100	107
Fabrik- und Werkstattgebäude	249	<b>228</b>	283	130	200	9	84	<b>109</b>	153	50	100	5
Lagergebäude	160	<b>221</b>	250	170	180	3	91	<b>94</b>	150	65	125	4
Übrige Gebäude	340	<b>200</b>	200	200	200	1	–	<b>160</b>	160	160	160	1
<b>Zonenart</b>												
Kernzone	488	<b>502</b>	815	165	450	82	145	<b>110</b>	410	75	120	19
Industriezone	232	<b>216</b>	280	120	200	33	92	<b>93</b>	160	50	100	23
Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	263	<b>253</b>	450	130	242	62	112	<b>112</b>	190	60	105	26
Zentrumszonen	309	<b>323</b>	550	190	296	68	107	<b>108</b>	150	30	100	29
Wohnzonen	285	<b>275</b>	440	114	250	76	104	<b>102</b>	240	50	100	43
Übrige Zonen	–	<b>440</b>	440	440	440	1	–	<b>130</b>	130	130	130	1
<b>Eigentümerart</b>												
Natürliche Personen	297	<b>306</b>	815	114	300	101	104	<b>99</b>	175	50	93	39
Gesellschaften	312	<b>301</b>	750	120	270	171	101	<b>101</b>	410	50	100	79
Pensionskassen	300	<b>249</b>	401	160	260	14	0	<b>183</b>	240	30	150	7
Öffentliche Hand	257	<b>297</b>	560	150	250	11	181	<b>110</b>	120	90	95	3
Übrige Eigentümerarten	294	<b>264</b>	500	165	260	25	109	<b>113</b>	165	65	100	13

**Für die Tabellen T\_2.6 und T\_2.7 werden folgende Werte verzeichnet:**

**Durchschnitte 2005 und 2006** Obwohl der Durchschnittswert den Preisstand nicht immer adäquat abbildet, wird er seiner Beliebtheit wegen samt Vorjahreswert in die Tabellen aufgenommen. Diese Durchschnittswerte sind flächengewichtet: Angebote grosser Flächen haben grösseres Gewicht in der Berechnung als Angebote kleiner Flächen. Es ist also kein Angebotsdurchschnitt, sondern ein Flächendurchschnitt.

**Höchstwert und Tiefstwert** Es ist der je höchste und tiefste Preis ausgewiesen, der in der entsprechenden Kategorie gefordert wurde. Eine Unterscheidung nach Angebots- und Flächengewichtung ist nicht nötig: Der Höchstpreis kennzeichnet sowohl das teuerste Angebot wie den teuersten Quadratmeter. ⇨

T\_2.6



Verkauf						Werkstatt / Produktion					
Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
2005	2006					2005	2006				
<b>394</b>	<b>396</b>	<b>980</b>	<b>160</b>	<b>350</b>	<b>36</b>	<b>139</b>	<b>127</b>	<b>250</b>	<b>50</b>	<b>120</b>	<b>13</b>
406	<b>361</b>	950	265	400	11	133	<b>109</b>	175	50	100	8
221	<b>203</b>	250	170	210	2	134	<b>151</b>	250	120	135	4
246	<b>242</b>	350	225	227	3	147	–	–	–	–	–
733	<b>616</b>	980	160	370	8	150	–	–	–	–	–
206	<b>289</b>	400	240	350	5	–	–	–	–	–	–
200	<b>345</b>	850	187	475	3	159	<b>150</b>	150	150	150	1
391	<b>332</b>	495	235	325	4	–	–	–	–	–	–
357	<b>315</b>	495	180	350	12	178	<b>145</b>	250	100	160	4
432	<b>429</b>	980	160	350	22	152	<b>121</b>	150	65	120	5
–	<b>400</b>	–	–	–	–	100	–	150	50	100	4
–	–	400	400	400	1	110	<b>114</b>	–	–	–	–
–	<b>350</b>	350	350	350	1	–	–	–	–	–	–
752	<b>644</b>	980	200	525	9	–	–	–	–	–	–
237	<b>252</b>	300	187	244	2	140	<b>132</b>	150	100	120	3
288	<b>216</b>	350	170	240	3	134	<b>122</b>	150	100	125	2
389	<b>305</b>	500	160	285	12	–	<b>65</b>	65	65	65	1
261	<b>293</b>	850	180	370	9	166	<b>136</b>	250	100	133	6
–	<b>495</b>	495	495	495	1	–	<b>50</b>	50	50	50	1
386	<b>377</b>	980	170	400	13	138	<b>134</b>	250	100	145	7
432	<b>434</b>	800	160	340	16	139	<b>125</b>	150	65	120	5
420	<b>370</b>	370	370	370	2	–	–	–	–	–	–
265	<b>313</b>	475	265	370	2	–	<b>50</b>	50	50	50	1
–	<b>285</b>	850	225	227	3	–	–	–	–	–	–

**Median** Der Median ist wie der Durchschnitt ein Mittelwert, doch wird er anders berechnet: Die zu mittelnden Werte werden nach Grösse sortiert in eine Reihe gestellt, dann wird der in der Mitte der Reihe stehende Wert herausgegriffen.

Wie beim Durchschnitt ist zu unterscheiden zwischen Angebots- und Flächenmedian. In den Tabellen ausgewiesen ist der Flächenmedian. In eine Reihe gelegt werden also nicht die Angebote, sondern die einzelnen angebotenen Quadratmeter. Herausgegriffen wird dann der in der Preisskala mittelste Quadratmeter.

**Meldungen** Diese Angabe verzeichnet, wie viele Leerflächenmeldungen mit Angabe des Preises vorliegen. Je mehr Preismeldungen vorliegen, desto «gewichtiger» sind die in der entsprechenden Zeile ausgewiesenen Werte. Stehen nur sehr wenige Fälle zur Verfügung, haben die Preisangaben eher anekdotischen Wert. Auf die Ausblendung solcher Werte wird aber verzichtet, da die Brauchbarkeit einer Zahl sich aus dem jeweiligen Interpretationszusammenhang ergeben muss.

## Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2006

T\_2.7a

	Büro / Praxis					Lager / Archiv						
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2005	2006					2005	2006				
<b>Ganze Stadt</b>	<b>304</b>	<b>295</b>	<b>815</b>	<b>114</b>	<b>275</b>	<b>322</b>	<b>104</b>	<b>105</b>	<b>410</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>141</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>506</b>	<b>516</b>	<b>815</b>	<b>240</b>	<b>490</b>	<b>45</b>	<b>160</b>	<b>106</b>	<b>410</b>	<b>75</b>	<b>120</b>	<b>13</b>
Rathaus	458	493	680	314	490	7	550	–	–	–	–	–
Hochschulen	546	528	560	500	525	4	–	–	–	–	–	–
Lindenhof	539	631	800	437	510	8	246	223	410	120	265	2
City	498	496	815	240	460	26	141	102	150	75	115	11
<b>Kreis 2</b>	<b>430</b>	<b>478</b>	<b>700</b>	<b>180</b>	<b>355</b>	<b>30</b>	<b>105</b>	<b>102</b>	<b>160</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>7</b>
Wollishofen	301	284	300	200	235	6	88	79	160	50	80	3
Leimbach	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Enge	469	537	700	180	380	24	116	110	140	83	100	4
<b>Kreis 3</b>	<b>244</b>	<b>262</b>	<b>385</b>	<b>120</b>	<b>240</b>	<b>34</b>	<b>107</b>	<b>105</b>	<b>153</b>	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>22</b>
Alt-Wiedikon	218	249	385	120	210	19	106	104	110	65	100	11
Friesenberg	–	–	–	–	–	–	–	136	136	136	136	1
Sihlfeld	276	287	350	195	274	15	112	105	153	30	100	10
<b>Kreis 4</b>	<b>330</b>	<b>276</b>	<b>440</b>	<b>165</b>	<b>268</b>	<b>30</b>	<b>108</b>	<b>106</b>	<b>150</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>13</b>
Werd	267	278	350	220	288	9	111	92	120	60	80	3
Langstrasse	353	280	440	190	245	20	109	109	150	90	100	9
Hard	198	165	165	165	165	1	80	80	80	80	80	1
<b>Kreis 5</b>	<b>263</b>	<b>249</b>	<b>350</b>	<b>195</b>	<b>250</b>	<b>25</b>	<b>108</b>	<b>86</b>	<b>150</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>15</b>
Gewerbeschule	302	246	300	195	235	6	95	90	150	80	90	3
Escher Wyss	260	249	350	198	250	19	109	86	130	60	105	12
<b>Kreis 6</b>	<b>289</b>	<b>307</b>	<b>450</b>	<b>240</b>	<b>300</b>	<b>15</b>	<b>105</b>	<b>119</b>	<b>200</b>	<b>60</b>	<b>120</b>	<b>9</b>
Unterstrass	306	307	450	240	305	14	102	124	200	60	121	7
Oberstrass	227	300	300	300	300	1	110	90	120	80	100	2
<b>Kreis 7</b>	<b>354</b>	<b>332</b>	<b>450</b>	<b>250</b>	<b>305</b>	<b>15</b>	<b>81</b>	<b>139</b>	<b>240</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>7</b>
Fluntern	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hottingen	396	385	450	300	340	7	80	141	150	80	115	2
Hirslanden	306	301	335	250	300	7	82	144	240	130	185	2
Witikon	–	350	350	350	350	1	–	100	100	96	100	3
<b>Kreis 8</b>	<b>421</b>	<b>418</b>	<b>550</b>	<b>130</b>	<b>401</b>	<b>31</b>	<b>132</b>	<b>119</b>	<b>175</b>	<b>72</b>	<b>120</b>	<b>10</b>
Seefeld	315	367	460	200	400	9	153	100	100	100	100	1
Mühlebach	436	436	550	257	440	21	131	122	175	72	120	8
Weinegg	349	130	130	130	130	1	–	100	100	100	100	1
<b>Kreis 9</b>	<b>239</b>	<b>230</b>	<b>360</b>	<b>114</b>	<b>190</b>	<b>50</b>	<b>109</b>	<b>124</b>	<b>190</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>22</b>
Albisrieden	200	174	227	130	165	10	85	114	165	93	138	4
Altstetten	242	236	360	114	196	40	111	124	190	80	100	18
<b>Kreis 10</b>	<b>285</b>	<b>204</b>	<b>330</b>	<b>165</b>	<b>248</b>	<b>2</b>	<b>88</b>	<b>117</b>	<b>121</b>	<b>110</b>	<b>120</b>	<b>3</b>
Höngg	–	165	165	165	165	1	121	116	121	110	116	2
Wipkingen	285	330	330	330	330	1	86	120	120	120	120	1
<b>Kreis 11</b>	<b>250</b>	<b>253</b>	<b>360</b>	<b>150</b>	<b>250</b>	<b>40</b>	<b>87</b>	<b>96</b>	<b>150</b>	<b>50</b>	<b>90</b>	<b>20</b>
Affoltern	174	190	190	190	190	1	128	150	150	150	150	2
Oerlikon	255	230	325	150	250	18	95	71	100	50	80	8
Seebach	251	259	360	150	233	21	81	102	120	60	94	10
<b>Kreis 12</b>	<b>181</b>	<b>177</b>	<b>260</b>	<b>160</b>	<b>180</b>	<b>5</b>	<b>96</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Saatlen	190	–	–	–	–	–	90	–	–	–	–	–
Schwamendingen-M.	178	177	260	160	180	5	96	–	–	–	–	–
Hirzenbach	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

**Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche**

► nach Nutzungsart und Stadtkreis, 1. Juni 2006

T\_2.7b

	<b>Verkauf</b>						<b>Werkstatt/Produktion</b>					
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2005	2006					2005	2006				
<b>Ganze Stadt</b>	<b>394</b>	<b>396</b>	<b>980</b>	<b>160</b>	<b>350</b>	<b>36</b>	<b>139</b>	<b>125</b>	<b>250</b>	<b>50</b>	<b>120</b>	<b>13</b>
Kreis 1	621	<b>677</b>	980	350	600	7	–	–	–	–	–	–
Kreis 2	443	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 3	216	<b>282</b>	400	265	333	2	218	<b>140</b>	150	120	145	3
Kreis 4	500	<b>417</b>	500	200	438	4	–	<b>65</b>	65	65	65	1
Kreis 5	422	<b>279</b>	350	240	300	3	138	<b>120</b>	120	120	120	1
Kreis 6	315	<b>319</b>	400	270	285	4	250	<b>250</b>	250	250	250	1
Kreis 7	380	<b>392</b>	400	350	375	2	–	<b>100</b>	100	100	100	1
Kreis 8	600	<b>850</b>	850	850	850	1	–	<b>50</b>	50	50	50	1
Kreis 9	225	<b>196</b>	227	160	187	3	137	<b>128</b>	175	100	120	3
Kreis 10	339	<b>339</b>	350	330	340	2	–	–	–	–	–	–
Kreis 11	241	<b>242</b>	400	170	243	8	136	<b>100</b>	100	100	100	1
Kreis 12	–	–	–	–	–	–	115	<b>150</b>	150	150	150	1

**Zu der Preistabelle T\_2.7**

Die Tabelle T\_2.7 ist zweigeteilt: Der Teil a enthält die Spalten der häufiger vorkommenden Flächen für «Büro/Praxis» bzw. für «Lager/Archiv», der Teil b zeigt dann die Spalten für die seltener vorkommenden Flächen «Verkauf» und für «Werkstatt/Produktion». Dieser zweite Teil wird wegen fehlender Anzahl Beobachtungen auf Ebene Kreis (Tabelle T\_2.7b) aggregiert, da eine Preisermittlung auf dieser Ebene keine verlässlichen Aussagen zulässt.

## 3

## ANHANG

### 3.1

#### Glossar

##### **Bruttogeschossfläche**

Summe aller über- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich Mauern und Wandquerschnitten, abzüglich der Flächen, die weder dem Wohnen noch dem Arbeiten dienen.

##### **Leerfläche**

Eine Nutzfläche gilt als leer, wenn sie am Erhebungsstichtag (1. Juni) leer stand und sofort bezogen werden könnte (zur Dauermiete von mindestens drei Monaten). Dies unabhängig davon, ob eine Vermietung oder ein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen war oder nicht. Räumlichkeiten, die wegen Umbau, Modernisierung bzw. Renovation nicht belegt werden können, sowie Abbruchobjekte gelten nicht als leer. Dabei werden die Leerflächen in folgende Nutzungsarten gegliedert:

- Büro und Praxis
- Verkauf
- Werkstatt und Produktion
- Lager und Archiv
- Andere

##### **Leerflächenziffer**

Prozentanteil der leer stehenden Flächen an der gesamten Nutzfläche.

##### **Leerwohnung**

Eine Wohnung gilt als leer, wenn sie am Erhebungsstichtag (1. Juni) sofort bezogen werden könnte. Wohnungen, die wegen Umbau, Modernisierung bzw. Renovation nicht bewohnt werden können, sowie Abbruch-, Alters- oder Personalwohnungen gelten nicht als leere Wohnungen. Ebenfalls nicht als leer gelten Wohnungen, die am 1. Juni zwar unbesetzt, jedoch auf einen späteren Zeitpunkt vermietet oder verkauft sind.

##### **Leerwohnungsziffer**

Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand.

##### **Nutzbau**

Gebäude für Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Verwaltung, Bildungs- und Gesundheitswesen, Industrie oder Landwirtschaft, auch Parkhäuser usw. Enthält das Gebäude auch Wohnungen, wird es so lange als Nutzbau mit Wohnungen geführt, wie der Wohnanteil unter fünfzig Prozent bleibt; ist der Wohnanteil höher, gilt das Gebäude als Wohnhaus mit Geschäftsräumen.

##### **Nutzfläche**

Die Nutzfläche bezeichnet die nähere Funktion entsprechend der Zweckbestimmung. Auch Wohnflächen sind Nutzflächen. Diese werden aber bei der Leerflächenzählung nicht berücksichtigt.

**Wohnung**

Eine Wohnung ist eine in sich abgeschlossene Einheit (Gesamtheit der Räume) innerhalb eines Gebäudes und dient der Unterbringung eines oder mehrerer Privathaushalte. Sie kann sich auf einem Geschoss befinden oder, wie zum Beispiel bei einem Einfamilienhaus oder einer Maisonette, auf mehrere Geschosse verteilt sein. Eine Wohnung muss eine Kocheinrichtung, eine Wasserversorgung und eine Heizung haben, und sie verfügt über einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus).

**Wohnungsfläche**

Als Wohnungsfläche gilt die Fläche sämtlicher Räume (bewohnbare Fläche), abzüglich Wandquerschnitten. Es sind dies Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Kochnische, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume, Gänge. Ausser Betracht fallen bei der Berechnung zusätzliche separate Wohnräume (z.B. Einzelzimmer), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume. Wo keine genauen Flächen ermittelt werden können, sind Schätzwerte (Länge × Breite) erfasst.

**Zimmerzahl**

Die Zimmerzahl umfasst die Anzahl Zimmer innerhalb einer Wohnung. Darin enthalten sind alle Wohnräume wie Wohn- und Schlafzimmer. Nicht gezählt werden Küche, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume, Gänge sowie zusätzliche Wohnräume ausserhalb der Wohnung. Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt.

**Zonenarten** (Bau und Zonenordnung = BZO99)

Sie basieren auf dem Zonenplan BZO99. Dort wird unterschieden zwischen:

- Wohnzonen: Zonen W2 (inklusive besondere Wohngebiete), W3, W4 und W5. Die Zahl hinter dem «W» bezeichnet die Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschosse.
- Zentrumszonen Z5, Z6 und Z7: Neben Wohnungen sind auch Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Kernzonen: Altstadt sowie Kreis- und Quartierzentren
- Industriezonen: Zonen I, in welchen Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Rahmen einer Ausnützungsziffer von maximal 50% zulässig sind, Zonen IHD in welchen Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Rahmen der Grundmasse unbeschränkt zulässig sind.
- Zonen für öffentliche Bauten, Freihalte-, Reserve-, Wald- und Gewässerzone.

## 3.2

## Verzeichnis der Tabellen, Grafiken und Karten

<b>Tabellen</b>		
T_1.1	Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer – jeweils am 1. Juni, 1988–2006	11
T_1.2	Leere Miet- und Eigentumswohnungen – nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2006	12
T_1.3	Leer stehende Wohnungen – nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2004–2006	13
T_1.5	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, jeweils am 1. Juni, 2003–2006	14
T_2.1	Leer stehende Nutzfläche – nach Nutzungsart, 1. Juni 2005 und 2006	16
T_2.2	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart, 1996–2006	21
T_2.3	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2005 und 2006	22
T_2.4	Nettojahresmietpreis – nach Nutzungsart, 1996–2006	22
T_2.5	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2005 und 2006	23
T_2.6	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2006	24
T_2.7a	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2006	26
T_2.7b	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart und Stadtkreis, 1. Juni 2006	27
<b>Grafiken</b>		
G_1.1	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 1988–2006	3
G_1.2	Leer stehende Eigentumswohnungen – Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1988–2006	5
G_1.3	Leer stehende Mietwohnungen in bis 2000 erstellten Gebäuden – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2004–2006	6
G_1.4	Leer stehende Mietwohnungen in bis 2000 erstellten Gebäuden – nach Mietpreis und Zimmerzahl, 1. Juni 2004–2006	6
G_1.5	Leer stehende Mietwohnungen in bis 2000 erstellten Gebäuden – nach Dauer des Leerstehens, 1. Juni 2004–2006	6
G_1.6	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl und Bauperiode des Gebäudes, 1. Juni 2006	7
G_1.7	Verteilung des Gesamtwohnungsbestandes – nach Zimmerzahl und Bauperiode des Gebäudes, Ende 2005	8
G_1.8	Anteil leer stehender Wohnungen – nach Zimmerzahl und Bauperiode des Gebäudes, 1. Juni 2006	8
G_1.9	Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen in den Kreisen 1–10 – nach Wohnfläche und Bauperiode des Gebäudes, 1. Juni 2006	10
G_1.10	Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen in den Kreisen 11 und 12 – nach Wohnfläche und Bauperiode des Gebäudes, 1. Juni 2006	10
G_1.11	Wohnungsbestand und Leerwohnungsziffer – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2006	11
G_2.1	Entwicklung des Leerflächenbestandes – 1995–2006	15
G_2.2	Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen – nach Nutzungsart, 1995–2006	15
G_2.3	Verteilung der leer stehenden Nutzfläche auf die einzelnen Nutzungsarten – 1. Juni 2006	17
G_2.4	Indexierte Entwicklung der Leerflächenziffer – 1995–2006	18
G_2.5	Leer stehende Fläche – nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2006	21
<b>Karten</b>		
K_2.1	Leerflächenziffer – nach Stadtquartier, 1. Juni 2006	19



[www.stadt-zuerich.ch/statistik](http://www.stadt-zuerich.ch/statistik)

