

LEERWOHNUNGS- UND LEERFLÄCHEN- ZÄHLUNG

30 Prozent weniger leer stehende Wohnungen.
Nur geringfügiger Rückgang des Leerflächenbestandes.

2007

INHALT

1	LEERWOHNUNGSZÄHLUNG	3
1.1	Hauptergebnisse	3
1.2	Leer stehende Eigentumswohnungen	5
1.3	Leer stehende Mietwohnungen	5
1.3.1	Mietwohnungen in Neubauten	6
2	LEERFLÄCHENZÄHLUNG	15
2.1	Hauptergebnisse	15
2.2	Leerflächenziffern der einzelnen Nutzungsarten	17
2.3	Geografische Verteilung der Leerflächen	18
2.4	Mietpreise leer stehender Nutzflächen	20
	GLOSSAR	28
	VERZEICHNIS DER TABELLEN, GRAFIKEN UND KARTEN	30

Herausgeber, Redaktion
und Administration
Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autor
Beat Mischler

Auskunft
Beat Mischler
Telefon 044 250 48 17

E-Mail
statistik@zuerich.ch

Internet
www.stadt-zuerich.ch/statistik

Preis
Einzelausgabe Fr. 15.–
Artikel-Nr. 303 131
Abonnement Fr. 12.–
Artikel-Nr. 303 130
umfasst einen Jahresbericht

Reihe
Leerwohnungs- und
Leerflächenzählung
ISSN 1662-114X

Bezugsquelle
Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6, 8001 Zürich
Telefon 044 250 48 00
Telefax 044 250 48 32

Copyright
Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2007
Abdruck – ausser für kom-
merzielle Nutzung – unter
Quellenangabe gestattet
14.9.2007/Mi

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.



Mehr Daten zu einer Tabelle sind in der Tabellensammlung unter
www.stadt-zuerich.ch/statistik verfügbar.

1

LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

1.1

Hauptergebnisse

Am 1. Juni 2007 standen in der Stadt Zürich 180 Wohnungen leer. Das sind 0,09 Prozent des Wohnungsbestandes. Der Leerbestand des letzten Jahres (259 Wohnungen) ist damit um 30 Prozent geschrumpft. Dieser Rückgang ist insofern erstaunlich, als im Lauf des Jahres 2006 so viele neue Wohnungen auf den Markt kamen wie seit einem Vierteljahrhundert nicht mehr. Von den 1708 im Jahr 2006 erstellten Wohnungen stand am 1. Juni 2007 keine einzige leer.

In elf der zwölf Stadtkreise gab es überhaupt keine leere Neuwohnung. Einzig im Kreis 11 standen 46 neue Wohnungen leer: 40 waren im aktuellen Jahr entstanden, bei den übrigen 6 handelt es sich um den Restbestand des im Jahr 2005 in «Neu-Oerlikon» erstellten Überangebots an Wohnungen mit sehr grossem Flächenangebot.

Von den 134 zur Wiedervermietung angebotenen Wohnungen lagen 74 im Einzugsgebiet der Limmat, die restlichen 60 in den Kreisen 11 und 12. Zusammen mit den Neuwohnungen waren im Einzugsgebiet der Glatt damit deutlich mehr leere Wohnungen verfügbar als im übrigen Stadtgebiet.

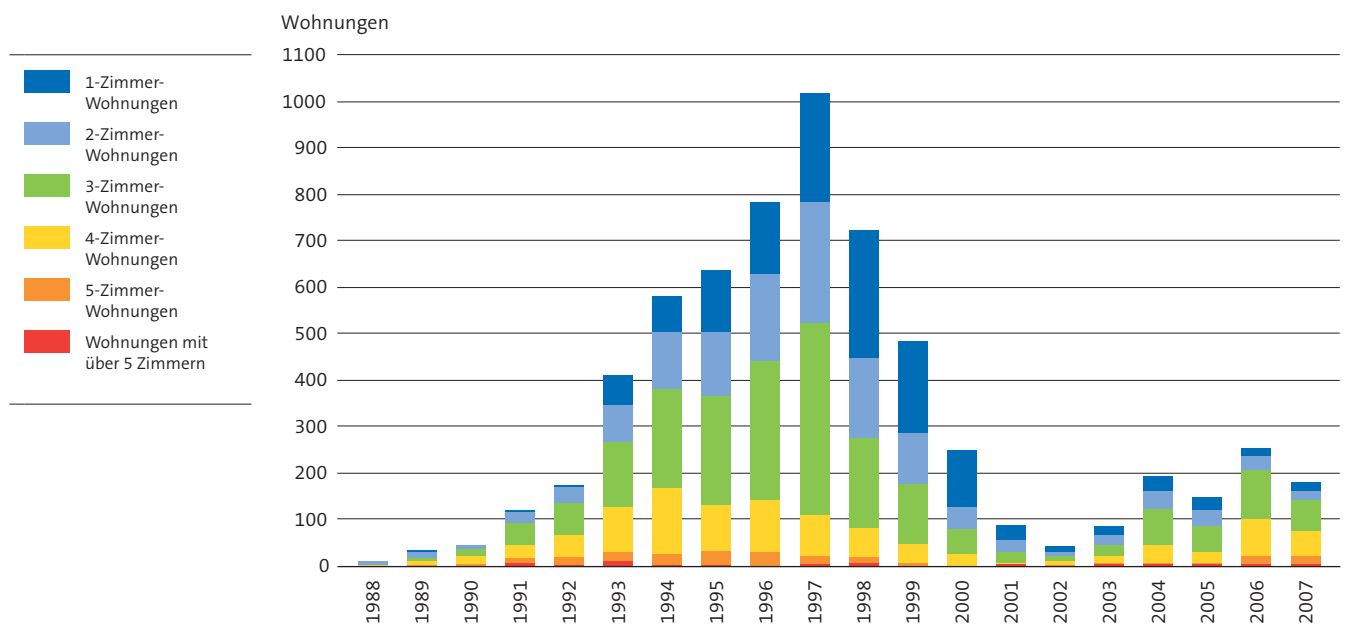
Die Verknappung des Wohnungsbestandes betraf die verschiedenen Wohnungsgrössen in ähnlicher Weise; einzig bei den Einzimmerwohnungen ergab sich eine leicht gegenläufige Veränderung: Der Bestand nahm um 3 Wohnungen auf 19 zu.

Nachdem schon seit einigen Jahren nur noch geringe Bestände leer stehender Eigentumswohnungen festgestellt worden waren, erübrigte sich dieses Jahr eine Zählung: Es gab keine einzige leere Eigentumswohnung in der Stadt.

Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 1988–2007

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.

Definition

Als «leer» im Sinne dieser Zählung gilt eine Wohnung (auch in Einfamilienhaus) dann, wenn sie am 1. Juni des Zähljahres unbewohnt ist und zum Kauf oder mindestens für 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.

Veränderung 2005

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 deshalb 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 per 1. Juni kein Vertrag bestand. Nach diesen Kriterien verschickte Statistik Stadt Zürich dieses Jahr 6105 Formulare (Vorjahr: 5641) wegen möglicherweise leer stehender Wohnungen. In 1265 Fällen wurde diese Annahme bestätigt, für 4464 Wohnungen (Vorjahr: 3737) erhielten wir die Mitteilung, dass die Räumlichkeiten vermietet seien und genutzt werden. In 376 Fällen oder 6,2 Prozent (Vorjahr: 9,0%) 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.

Selektion der für die Zählung gültigen Leerwohnungen

Von den am 1. Juni 2007 als leer stehend gemeldeten 1265 Wohnungen sind nur 180 für die Zählung von Interesse:

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

0 konnten nicht verkauft werden

180 konnten nicht vermietet werden

1.2

Leer stehende Eigentumswohnungen

Am 1. Juni 2007 stand keine einzige Eigentumswohnung leer. Wie Grafik G_1.2 zeigt, war die Zahl leer stehender Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich schon seit Jahren gering, und sie hat sich weiter vermindert. Dieses Jahr wurde der Endwert Null erreicht. Eigentumswohnungen in der Stadt Zürich

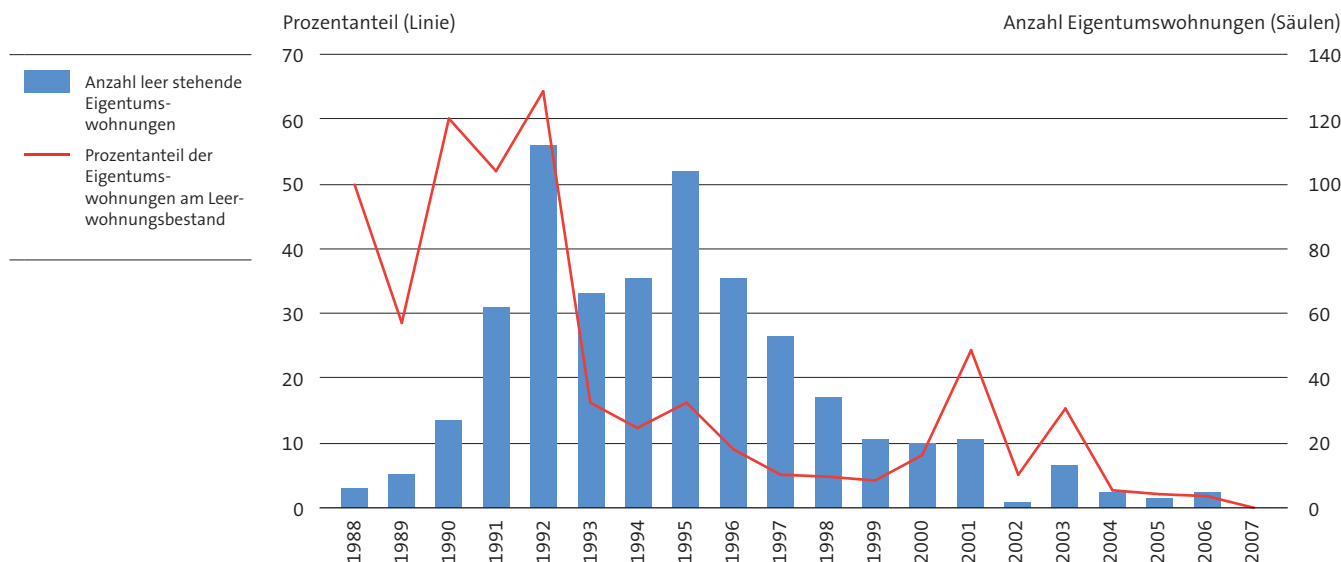
sind gegenwärtig so gesucht, dass sie meist schon bei Baubeginn verkauft sind.

Hier nicht berücksichtigt sind allerdings Eigentumswohnungen, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern zur Miete angeboten werden; diese werden als Mietwohnungen gezählt.

Leer stehende Eigentumswohnungen

► Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1988–2007

G_1.2



1.3

Leer stehende Mietwohnungen

Der Bestand an leeren Wohnungen besteht aus zwei Gruppen, die unterschiedlich zu interpretieren sind. Kämpft ein Ort mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten, etwa weil ein wichtiger Betrieb abgewandert ist, dann entstehen Leerwohnungen dadurch, dass für bisher regelmässig vermietete, nun aber frei werdende Wohnungen keine Mieterin und kein Mieter mehr gefunden werden kann. Es besteht ein Wohnungsüberangebot, das möglicherweise lange andauern wird. Der Leerwohnungsbestand ist Zeichen eines Strukturproblems.

Wird umgekehrt an einem boomenden Ort eine Grossüberbauung erstellt, werden auch bei grosser Nachfrage nicht alle Wohnungen gleich vom ersten Monat an vermietet werden können. Es entsteht ein Leerbestand, von dem erwartet werden darf, dass er in wenigen Monaten verschwunden sein wird. Dieser Leerwohnungsbestand stellt kein Problem dar, im Gegenteil: Er bietet für eine Weile Entlastung vom sonst drückenden Wohnungsmangel.

Die beiden Typen von Leerwohnungsbeständen sind fast komplementär zu interpretieren, obwohl sie sich quantitativ in vergleichbarer Form darbieten. Ein Unterschied ergibt sich nur insofern, als es sich beim ersten Typ (Strukturproblem) vor allem um wiedervermietete Wohnungen handelt, im zweiten

(Grossüberbauung) um Erstvermietungen. Die beiden Gruppen sind indessen nicht sauber zu trennen. Wer schon lange auf eine Neuwohnung gewartet hat, wird – wenn die gewünschte Überbauung endlich bereit steht – sofort umziehen. Für die verlassene Altwohnung muss dann genau in dem Moment eine neue Mieterin oder ein neuer Mieter gesucht werden, in welchem das Grossangebot an neuen Wohnungen Konkurrenz macht. Vielleicht ist es dann die Altwohnung, die für eine Weile leer steht, obwohl im Prinzip grosse Nachfrage besteht.

Etwas willkürlich unterscheidet man daher nicht zwischen Erst- und Wiedervermietungen, sondern zwischen Mietwohnungen in Neu- bzw. in Altbauten. Als Neubauten gelten Gebäude, die in den 29 Monaten vor der Zählung erstellt worden sind, die übrigen sind Altbauten. Die 29 Monate ergeben sich durch Summierung der fünf Monate des laufenden Jahres, welche bis zum Zähltermin (1. Juni) verflossen sind, zu den beiden vorausgehenden Kalenderjahren. Man vermutet, dass die beiden Gruppen des Gebäudealters in etwa die beiden unterschiedlich zu interpretierenden Leerstandstypen abbilden. Diese Abbildung ist – wie sich aus den Daten erschliessen lässt – dieses Jahr zu hundert Prozent gelungen.

1.3.1

Mietwohnungen in Neubauten

Im Jahr 2006 sind in Zürich 1708 Wohnungen neu erstellt worden, so viele wie seit einem Vierteljahrhundert nicht mehr. Fünf Monate später stand keine einzige mehr leer. Die Aufnahmefähigkeit des Marktes ist offensichtlich sehr gross. Oder umgekehrt: Es gelingt den Bauherren, jene Wohnungen zu bauen, welche der Markt verlangt.

Am 1. Juni 2007 standen in Zürich 46 Wohnungen in Neubauten leer. Dieser Bestand setzt sich aus zwei Gruppen zusammen:

- In Affoltern standen 40 Wohnungen leer, alle in Gebäuden, die erst vor kurzem fertig geworden waren (Baujahr 2007). Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung, 21 Vier- und 18 Fünf-

zimmerwohnungen. Fünf dieser Wohnungen stehen seit Anfang Jahr im Angebot, die übrigen 35 kamen erst in den letzten beiden Monaten vor der Zählung auf den Markt.

- In jenem Teil des Quartiers Seebach, das zu «Neu-Oerlikon» gerechnet wird, standen 6 Vierzimmerwohnungen leer, die schon seit Anfang 2005 auf eine Mieterin oder einen Mieter warten. Es sind die letzten Wohnungen des schwierigen Jahres 2005, die noch nicht vermietet werden konnten. Da im letzten Jahr 10 Wohnungen dieses Typs vermietet werden konnten, ist zu erwarten, dass übers Jahr alle Wohnungen vermietet sein werden.

1.3.2

Mietwohnungen in Altbauten

Man vergegenwärtige sich, dass der Begriff «Altbau» bis und mit Baujahr 2004 gilt, die Gebäude, in denen sich diese Wohnungen befinden, können also recht neu sein. Die zeitliche Gruppenbildung dient dazu, Erst- und Wiedervermietungen voneinander zu trennen. Das klappt dieses Jahr sehr genau: Von den drei leeren Wohnungen, die im Jahr 2004 gebaut wurden, stand keine länger als ein halbes Jahr leer. Es handelt sich also mit Sicherheit um Wiedervermietungen.

Grafik G_1.3 vergleicht die in diesem Jahr gezählten leeren Wohnungen mit den Zählungen der letzten Jahre. Ausser bei den Einzimmerwohnungen liegen die Zahlen dieses Jahr durchgehend unter jenen des Vorjahres, im wichtigen Bereich der Drei- bis Fünfzimmerwohnungen aber immerhin auf gleichem oder höherem Niveau als 2005. Gegenwärtig kann kein eindeutiger Trend ausgemacht werden; die Leerzahlen scheinen eher zu oszillieren. Man ziehe auch Grafik G_1.1 zu Rate.

Um die Stärke der einzelnen Wohnungsgrössen am Markt abschätzen zu können, müssen die Zählwerte natürlich in Relation gesetzt werden zu den jeweiligen Beständen. Grafik G_1.4 zeigt, dass die Leerziffern der einzelnen Wohnungsgrössen recht nah beieinander liegen, dennoch ist unverkennbar, dass grosse Wohnungen und Wohnungen mit zwei Zimmern ein geringeres Leerstandsrisiko haben als Ein- und insbesondere Dreizimmerwohnungen.

Die Leerwohnungsziffer ist nicht nur für die einzelnen Wohnungsgrössen unterschiedlich, sie ist auch abhängig vom Baujahr des Gebäudes, in welchem sich die Wohnung befindet. Zwar wird im Rahmen von Umbauten die Aufteilung eines Gebäudes

in Wohnungen mit der Zeit verändert; doch diese Veränderung vollzieht sich sehr langsam. Zeitspezifische Charakteristiken des Wohnungsbaus bleiben in den Wohnungen lange erhalten und fungieren auch nach hundert Jahren als Qualitätsmerkmale, welche die Attraktivität der Wohnung auf dem Markt beeinflussen.

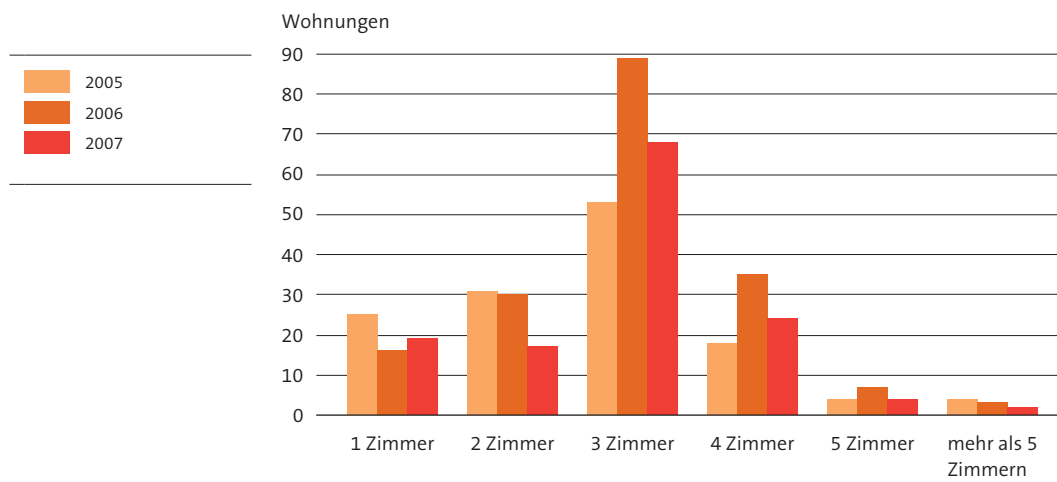
Grafik G_1.5 zeigt den Verlauf der Leerwohnungsziffer für die nach Baujahr geordneten Wohnungen des zwanzigsten Jahrhunderts. Die Grundbewegung der Kurve ist einfach: Je jünger das Gebäude, in welchem sich die Wohnung befindet, desto häufiger steht diese leer. Das irritiert erst einmal, denn es hiesse ja, dass die Architekten den Geschmack ihrer Kunden immer weniger trafen. Dem ist natürlich nicht so. Im Anstieg der Leerwohnungsziffer spiegelt sich ein Wohnungsparameter, der vom Architekten nicht beeinflusst werden kann: die Lage. Im Laufe des zwanzigsten Jahrhunderts ist die Stadt stark gewachsen; die mittlere Distanz der Neubauten zum Stadtzentrum nahm kontinuierlich zu und damit verminderte sich der mittlere Wert der Wohnung bezüglich des wichtigen Parameters «zentrale Lage».

Der Anstieg der Kurve zeigt indessen zwei deutliche Diskontinuitäten: In den Gebäuden der Fünfzigerjahre liegt die Leerwohnungsziffer auf etwa dem Anderthalbfachen des erwarteten Wertes, während er um 1990 plötzlich auf die Hälfte fällt. Die Wohnungen aus den Fünfzigerjahren sind also besonders unbeliebt, während die Wohnungen der Neunzigerjahre besonders beliebt sind. Es gibt einen Wohnungsparameter, dessen Veränderung im Laufe der Zeit die unterschiedliche Attraktivität zu erklären vermag: die Raumgrösse.

Leer stehende Wohnungen in Altbauten

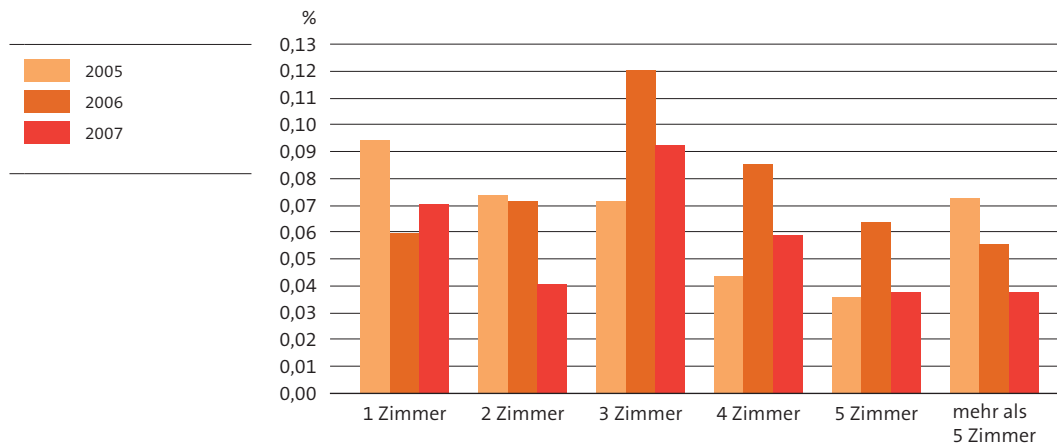
G_1.3

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2005–2007

**Anteil leer stehender Wohnungen**

G_1.4

► nach Erstellungsdatum und Zimmerzahl, 1. Juni 2005–2007



Die Grösse einer Wohnung lässt sich in zwei Masssystemen messen: Man misst entweder die Zahl der zur Verfügung stehenden Räume oder aber die Zahl der angebotenen Quadratmeter. Das Verhältnis der beiden, also die mittlere Raumgrösse, ist ein Stilmerkmal, auf welches der Markt sehr sensibel reagiert. Grafik G_1.6 zeigt die Entwicklung dieses Stilmerkmals im Lauf des zwanzigsten Jahrhunderts. Die Kurven zeigen, wie viel Wohnfläche mit einer Wohnung einer bestimmten Zimmerzahl zu einem bestimmten historischen Zeitpunkt zur Verfügung gestellt wurde.

Die fünf Kurven verlaufen im Wesentlichen parallel. Die historisch je gültige Norm, bei welchem Wert der optimale Kompromiss zwischen Raumbedürfnis (je grösser, desto besser) und Sparsamkeit (je günstiger, desto besser) gefunden wird, setzt sich in allen Wohnungsgrössen durch. Dieser Wert sinkt tendenziell bis Mitte der Fünfzigerjahre, um dann langsam, seit Mitte der Siebzigerjahre recht schnell anzusteigen. Im Jahr 2000 bietet eine Dreizimmerwohnung im Mittel mehr Wohnfläche als in den Fünfzigerjahren eine Vierzimmerwohnung. Oder umgekehrt: Eine Wohnfläche, die damals in vier Wohnräume aufgeteilt wurde, teilt man heute nur noch in deren drei.

Grafik G_1.7 setzt die Werte der einzelnen Jahre in Relation zum Mittel der entsprechenden (in Zimmern gerechneten) Grössenklasse des ganzen Jahrhunderts. Alle Kurven spielen nun um den Wert von 100 Prozent; sie sind dadurch direkt vergleichbar.

Die Unterschiede zwischen den einzelnen Kurven sind gering, einzig die Einzimmerwohnungen zeigen ein etwas abweichendes Verhalten. Zu Anfang des Jahrhunderts sind sie winzig klein; aus dem Kontext der einem grösseren Haushalt zugeordnete Gesindkammern lösen sie sich nur langsam zu einer autonomen Wohnungsform. Nach dem ersten Weltkrieg beginnen sie dem allgemeinen Trend zu folgen, doch stets mit etwas Verspätung. Am Ende des Jahrhunderts machen sie dann wieder eine Sonderentwicklung durch, indem mit den «Lofts» ein neuer Wohnungstyp auftaucht, der auf Trennwände zwischen Wohnzimmern grundsätzlich verzichtet. Bei einer Klassierung nach Zimmerzahl fallen die Lofts unangemessenerweise unter die Einzimmerwoh-

nungen – besser wäre «Nichtzimmerwohnungen» – und treiben das Mittel der Wohnfläche in die Höhe.

Während die Einzimmerwohnung im Lauf des zwanzigsten Jahrhunderts die Karriere macht von einer «Noch-nicht-Wohnung» über die Wohnung zur «Schon-nicht-mehr-Wohnung», bleiben die Zwei- bis Fünzimmerwohnungen während des ganzen Zeitraums innerhalb der Konvention der durch Zimmer unterteilten Wohnung. Der Kurvenverlauf ist bei jeder Wohnungsgrösse zwar etwas unterschiedlich, die wesentlichen Merkmale des Verlaufs aber bleiben gleich. Dieser Verlauf wird durch die – schwarz eingetragene – Linie des arithmetischen Mittels der vier Kurven gut repräsentiert.

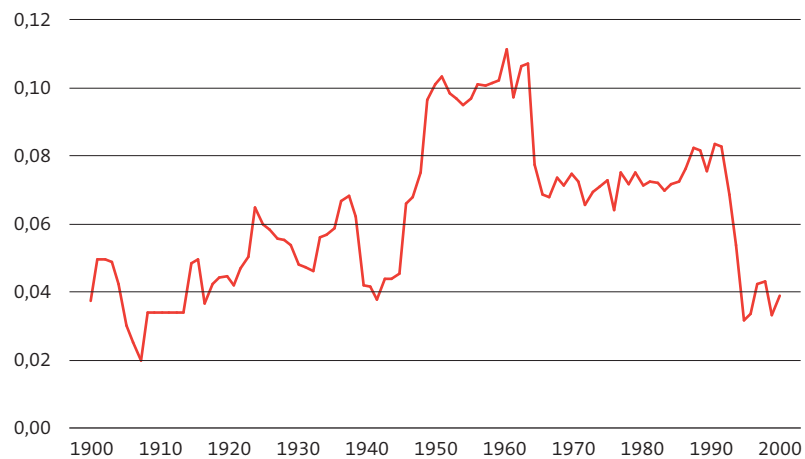
Der Verlauf dieser Kurve kann nun in Beziehung gesetzt werden zur Veränderung der Leerziffer in den nach Baujahren sortierten Wohnungen. Es zeigt sich, dass die erhöhte Leerziffer in den Gebäuden der Fünfzigerjahre (G_1.5) genau mit den geringsten Raumgrössen (G_1.7) zusammenfällt. Und der Abfall der Leerziffer Ende der Achtzigerjahre korreliert zeitlich mit dem raschen Anstieg der Raumgrösse. Setzt man voraus, dass gegenwärtig grossräumige Wohnungen sehr stark bevorzugt werden, dann ist der Kurvenverlauf in Grafik G_1.5 recht gut verständlich: Wohnungen aus Epochen, in welchen überwiegend kleinräumig gebaut wurde, stehen gegenwärtig überdurchschnittlich oft leer, während Wohnungen aus grossräumigen Epochen viel geringere Leerstandsrisiken aufweisen.

Daraus zu folgern, dass der Erfolg am Markt umso grösser sei, je grosszügiger die Wohnfläche bemessen sei, wäre allerdings verfrüht. Viel stärker als die Zimmerzahl determiniert die Wohnfläche den Preis, und da gibt es allemal Grenzen. Greift ein Bauherr im Versuch, seine Wohnungen zukunftssicher zu dimensionieren, dem Trend in Richtung grössere Wohnungen zu weit vor, läuft er Gefahr, die Wohnungen zwar vielleicht problemlos in der Zukunft, aber nur mit Mühe in der Gegenwart vermieten zu können. Diese Erfahrung wurde 2005 in «Neu-Oerlikon» gemacht, als in kurzer Zeit ein grosses Kontingent sehr geräumiger Wohnungen angeboten wurde. Aus diesem Angebot warteten auch am 1. Juni 2007 noch sechs Wohnungen auf eine Mieterin oder einen Mieter.

Leerwohnungsziffer

► nach Baujahr des Gebäudes, Stand 1. Juni 2007

G_1.5

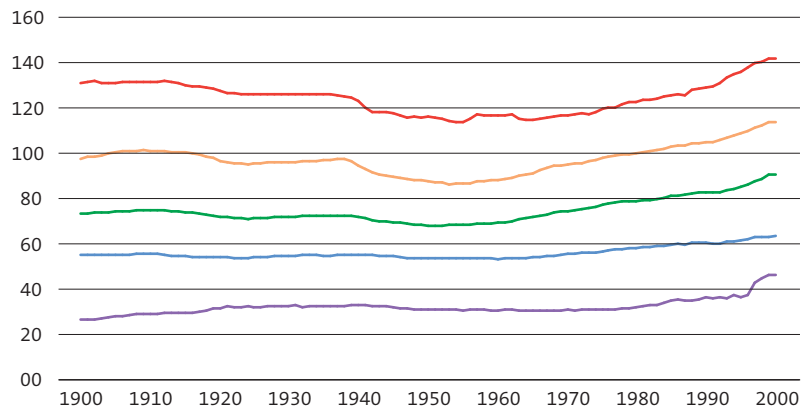
**In Mietwohnungen verfügbare Fläche**

► nach Zimmerzahl und Baujahr des Gebäudes, Stand 1. Juni 2007

G_1.6

Quadratmeter Wohnfläche

- 5-Zimmer-Wohnungen
- 4-Zimmer-Wohnungen
- 3-Zimmer-Wohnungen
- 2-Zimmer-Wohnungen
- 1-Zimmer-Wohnungen

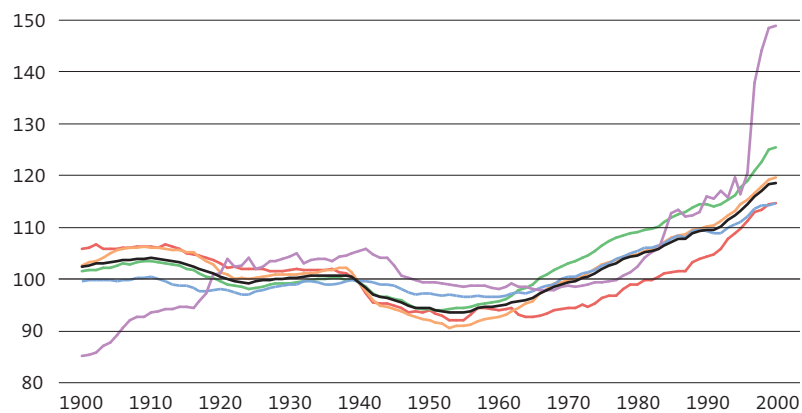
**Zeittypische Wohnflächen in Mietwohnungen in Verhältnis zum jeweiligen Jahrhundertmittel**

► nach Zimmerzahl und Baujahr des Gebäudes, Stand 1. Juni 2007

G_1.7

Wohnfläche im Vergleich zum Jahrhundertmittel (%)

- Mittel der 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- 5-Zimmer-Wohnungen
- 4-Zimmer-Wohnungen
- 3-Zimmer-Wohnungen
- 2-Zimmer-Wohnungen
- 1-Zimmer-Wohnungen



1.4

Mietpreise leer stehender Wohnungen

1.4.1

Mietpreise nach Zimmerzahl

Wie Grafik G_1.8 zeigt, sind die Preise der leer stehenden Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr in allen Grössenklassen gesunken. Diese – zumindest aus Mietersicht – erfreuliche Entwicklung hängt nicht zuletzt damit zusammen, dass das Angebot der im Jahr 2005 erstellten sehr grossen Wohnungen fast vollständig abgebaut werden konnte. Die in den letzten Jahren gültige Regel, dass es in erster Linie die grossen und entsprechend teuren Wohnungen sind, die leer bleiben, gilt nicht mehr. Unter den leer stehenden Wohnungen sind in allen Grössenklassen

die engen Wohnungen häufiger als die geräumigen. Extrem ist die Situation bei den Dreizimmerwohnungen: Median und Mittelwert liegen bei 75 Quadratmetern, weit unter dem heutigen Standard.

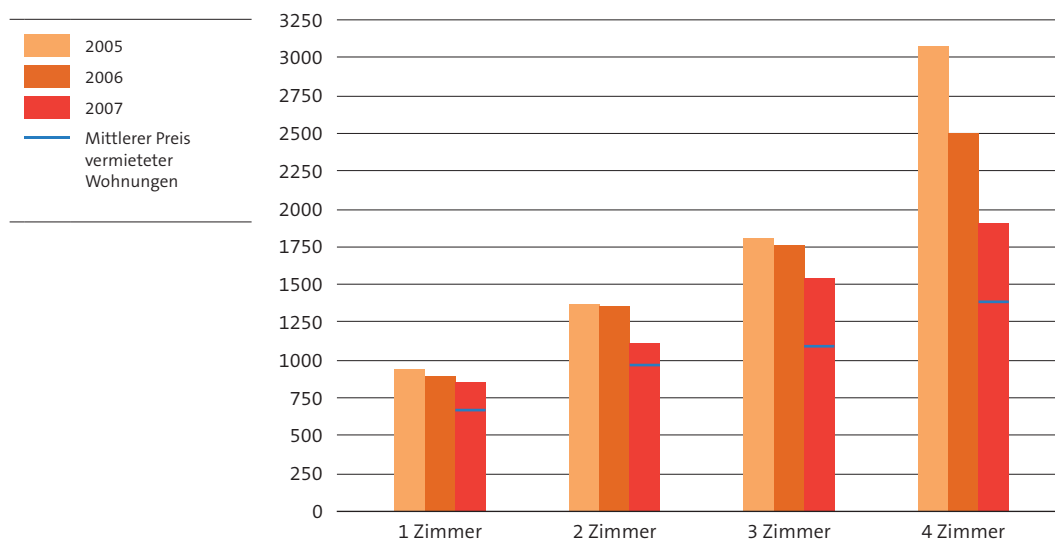
In Grafik G_1.8 markieren die blauen Striche die gegenwärtige mittlere Höhe der Mietpreise für die ganze Stadt. Der Vergleich mit den Säulen macht deutlich, dass die leeren Wohnungen auch nach der Preisreduktion deutlich teurer sind als die vermieteten Wohnungen.

Mittlere Mietpreise leer stehender Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2005 – 2007

G_1.8

Franken pro Monat (Median)



1.4.2

Mietpreise nach Wohnfläche

Die Zahl der Zimmer hat an sich nicht allzu viel Einfluss auf den Mietpreis. Viel entscheidender ist die zur Verfügung stehende Wohnfläche. Die beiden Grafiken G_1.9 und G_1.10 verzeichnen den Flächenpreis, kombiniert mit der jeweiligen Fläche. Die Punkte links repräsentieren kleine Wohnungen; gegen rechts werden sie zunehmend grösser. Unten sind die günstigen Wohnungen, oben die kostbaren. Ein Punkt steht für eine Flächen-/Preiskombination; diese kann von einer oder mehreren Wohnungen genutzt werden. Der Leerwohnungsbestand ist auf zwei Grafiken verteilt, welche die beiden Stadtregionen diesseits und jenseits des Milchbuck darstellen. Sie lassen die Unterschiedlichkeit der Wohnungsstruktur deutlich werden.

In den Kreisen 11 und 12 (Grafik G_1.9) liegen die Punkte auf einem recht schmalen Band, das beinahe horizontal verläuft. Nur ein schwaches Gefälle von links nach rechts erinnert daran, dass Lift-, Küchen- und Sanitäreinrichtungen nicht proportional zur Wohnfläche wachsen, dass der Quadratmeter Wohnfläche in einer grossen Wohnung daher etwas günstiger erstellt werden kann. Im mittleren Bereich verläuft das Band allerdings recht genau horizontal: Hier werden die Einsparungen üblicherweise in verbesserte Ausstattung investiert.

Die rote Farbe kennzeichnet Wohnungen in Neubauten, also die zur Erstvermietung angebotenen Objekte. Die übrigen Wohnungen werden zur Wiedervermietung angeboten, wobei die farbliche Trennung

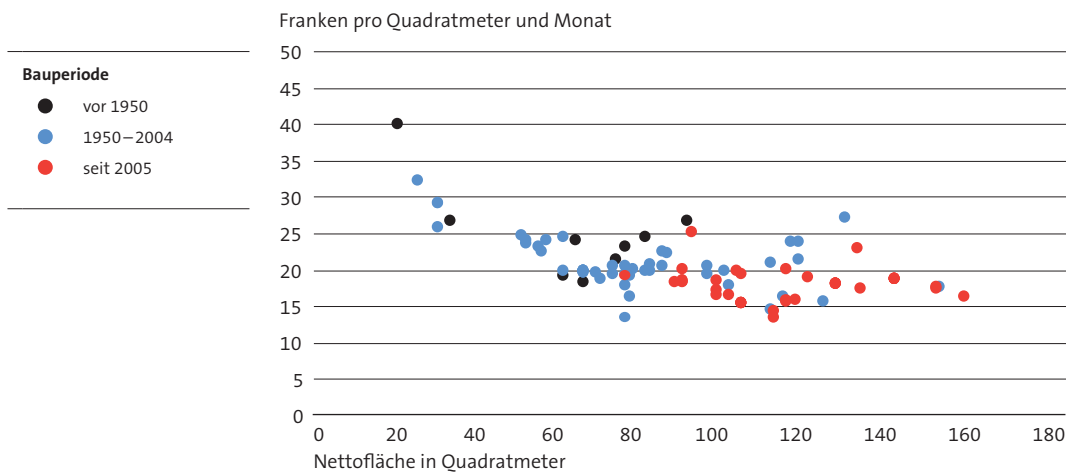
eine grobe historische Unterscheidung erlaubt. Die Verteilung der roten Punkte, die das Neuangebot markieren, zeigen, dass gegenwärtig in erster Linie grössere Wohnungen angeboten werden. Die mittlere der nach Wohnfläche sortierten Wohnungen umfasst 114 Quadratmeter; während für die mittlere der nach Flächenpreisen sortierten Wohnungen 18.20 Franken pro Quadratmeter verlangt wird. Bei den zwischen 1950 und 2004 erstellten Wohnungen ist die mittlere Wohnung nur 75 Quadratmeter gross, und der Quadratmeter kostet 20 Franken. Sie sind also deutlich kleiner und – pro Quadratmeter – ein wenig teurer. Es sind zwei Punkte auf der oben beschriebenen Linie. Das Alter der Wohnung scheint einen deutlichen Einfluss auf die Grösse zu haben, nicht aber auf den Quadratmeterpreis.

Neben der recht geordneten Verteilung der Punkte in Grafik G_1.09 wirkt die Punktverteilung in Grafik G_1.10 eher chaotisch. Nur gerade im unteren linken Bereich sind Andeutungen des erwähnten Kurven-

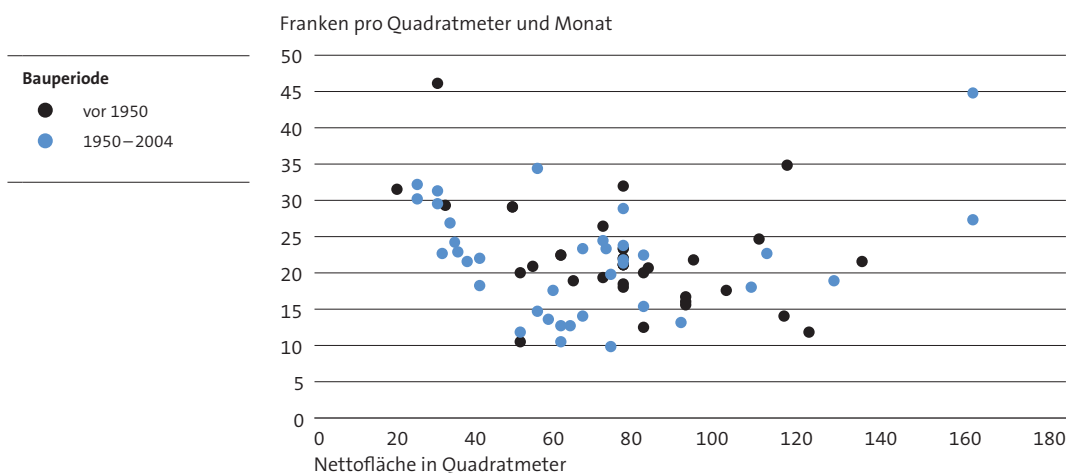
verlaufs erkennbar; gegen rechts oben aber fliegen die Punkte davon wie Seifenblasen: Die Bindung der Miete an die Baukosten des Mietobjektes scheint sich zu lösen. Im soziografisch sehr viel komplexeren Gebiet, welches die historischen Kernstadt umfasst, spielen die Baukosten für die Mietpreise zum Teil nur noch eine untergeordnete Rolle. Diese werden überlagert von verschiedenen zusätzlichen Faktoren, insbesondere der Gunst der Lage.

Rote Punkte fehlen in Grafik G_1.10. Am 1. Juni 2007 stand im Einzugsgebiet der Limmat keine einzige Neuwohnung leer. Bei den blauen Punkten zeigt sich eine Konzentration links unten – die kleinen und anspruchslosen Wohnungen der Fünfzigerjahre – aber auch die Extremwerte rechts aussen stammen aus dieser Zeit. Die schwarz markierten Wohnungen in früher erstellten Gebäuden konzentrieren sich in der oberen Mitte der Grafik. Ihrer im Mittel zentraleren Lage wegen dürfen für sie höhere Preise gefordert werden.

Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen in den Kreisen 11 und 12 [G_1.9](#)
► nach Wohnfläche und Baujahr, 1. Juni 2007



Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen in den Kreisen 1–10 [G_1.10](#)
► nach Wohnfläche und Bauperiode, 1. Juni 2007



Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer

► jeweils am 1. Juni, 1988–2007

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
2006	254	16	30	105	79	20	4	5	259	0,13
2007	180	19	17	69	51	22	2	–	180	0,09

Leer stehende Miet- und Eigentumswohnungen

► nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2007

T_1.2

	Total Woh- nungen	nach Zimmerzahl					
		1	2	3	4	5	>5
Total Wohnungen	180	19	17	69	51	22	2
Nach Fläche (m²)							
Unter 25	2	2	–	–	–	–	–
25 bis 29	3	3	–	–	–	–	–
30 bis 39	13	12	1	–	–	–	–
40 bis 49	4	2	2	–	–	–	–
50 bis 59	14	–	9	5	–	–	–
60 bis 69	24	–	2	20	2	–	–
70 bis 79	33	–	1	30	2	–	–
80 bis 89	19	–	2	4	13	–	–
90 bis 99	12	–	–	4	6	2	–
100 bis 119	30	–	–	4	20	6	–
120 bis 139	14	–	–	1	2	10	1
140 bis 159	10	–	–	1	6	3	–
Über 160	2	–	–	–	–	1	1
Mittlere Fläche (Medi- an, m²)	...	30	54	73	101	125	140

Leer stehende Wohnungen

► nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2005–2007



T.1.3

	Leere Mietwohnungen			Leere Eigentumswohnungen			Total leere Wohnungen			Leerwohnungsziffer (= % des Bestandes)		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Ganze Stadt	148	254	180	3	5	–	151	259	180	0,07	0,13	0,09
Kreis 1	4	4	–	–	–	–	4	4	–	0,10	0,10	0,00
Rathaus	2	4	–	–	–	–	2	4	–	0,09	0,18	0,00
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	0,00
Lindenhof	2	–	–	–	–	–	2	–	–	0,25	0,00	0,00
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	0,00
Kreis 2	9	15	7	–	–	–	9	15	7	0,06	0,09	0,04
Wollishofen	3	10	4	–	–	–	3	10	4	0,03	0,12	0,05
Leimbach	3	2	2	–	–	–	3	2	2	0,13	0,08	0,08
Enge	3	3	1	–	–	–	3	3	1	0,06	0,06	0,02
Kreis 3	8	6	17	–	–	–	8	6	17	0,03	0,02	0,07
Alt-Wiedikon	3	3	10	–	–	–	3	3	10	0,03	0,03	0,11
Friesenberg	1	–	–	–	–	–	1	–	–	0,02	0,00	0,00
Sihlfeld	4	3	7	–	–	–	4	3	7	0,03	0,03	0,06
Kreis 4	7	11	7	–	–	–	7	11	7	0,05	0,07	0,05
Werd	1	1	–	–	–	–	1	1	–	0,05	0,04	0,00
Langstrasse	5	6	3	–	–	–	5	6	3	0,08	0,10	0,05
Hard	1	4	4	–	–	–	1	4	4	0,02	0,06	0,06
Kreis 5	1	1	–	1	3	–	2	4	–	0,03	0,06	0,00
Gewerbeschule	1	1	–	1	3	–	2	4	–	0,04	0,08	0,00
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	0,00
Kreis 6	14	7	4	–	–	–	14	7	4	0,08	0,04	0,02
Unterstrass	6	6	3	–	–	–	6	6	3	0,05	0,05	0,03
Oberstrass	8	1	1	–	–	–	8	1	1	0,14	0,02	0,02
Kreis 7	23	12	8	1	1	–	24	13	8	0,13	0,07	0,04
Fluntern	8	2	3	–	–	–	8	2	3	0,20	0,05	0,07
Hottingen	–	2	1	–	1	–	–	3	1	0,00	0,05	0,02
Hirslanden	3	3	3	–	–	–	3	3	3	0,08	0,08	0,08
Witikon	12	5	1	1	–	–	13	5	1	0,24	0,09	0,02
Kreis 8	4	1	2	1	–	–	5	1	2	0,05	0,01	0,02
Seefeld	1	–	2	–	–	–	1	–	2	0,03	0,00	0,06
Mühlebach	2	–	–	1	–	–	3	–	–	0,08	0,00	0,00
Weinegg	1	1	–	–	–	–	1	1	–	0,04	0,04	0,00
Kreis 9	11	46	21	–	–	–	11	46	21	0,04	0,19	0,08
Albisrieden	5	7	13	–	–	–	5	7	13	0,05	0,07	0,13
Altstetten	6	39	8	–	–	–	6	39	8	0,04	0,26	0,05
Kreis 10	8	20	8	–	–	–	8	20	8	0,04	0,10	0,04
Höngg	8	8	7	–	–	–	8	8	7	0,07	0,07	0,06
Wipkingen	–	12	1	–	–	–	–	12	1	0,00	0,14	0,01
Kreis 11	44	94	78	–	–	–	44	94	78	0,15	0,31	0,25
Affoltern	9	14	46	–	–	–	9	14	46	0,10	0,15	0,50
Oerlikon	18	28	14	–	–	–	18	28	14	0,17	0,26	0,12
Seebach	17	52	18	–	–	–	17	52	18	0,17	0,50	0,17
Kreis 12	15	37	28	–	–	–	15	37	28	0,11	0,27	0,20
Saatlen	1	2	–	–	–	–	1	2	–	0,03	0,07	0,00
Schwamendingen-Mitte	9	9	10	–	1	–	9	10	10	0,16	0,18	0,18
Hirzenbach	5	26	18	–	–	–	5	26	18	0,09	0,47	0,33

Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, jeweils am 1. Juni, 2004–2007

T.1.4

	1-Zimmer-Wohnungen				2-Zimmer-Wohnungen				3-Zimmer-Wohnungen				4-Zimmer-Wohnungen				5-Zimmer-Wohnungen				Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern						
	2004	05	06	07	05	06	07	7	2004	05	06	07	2004	05	06	07	2004	05	06	07	2004	05	06	07	2004	05	06	07
Ganze Stadt	29	26	16	19	39	34	30	17	77	57	105	69	38	23	79	51	5	4	20	22	3	4	4	2			
Kreis 1	3	1	–	–	1	–	–	–	1	–	–	–	1	2	–	–	1	–	2	–	–	1	2	–			
Rathaus	3	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	–	–	1	–	2	–	–	–	2	–			
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Lindenhof	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–			
City	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Kreis 2	–	2	2	2	2	1	1	–	4	4	6	2	6	2	1	1	3	–	5	1	–	–	–	1			
Wollishofen	–	–	2	1	–	1	1	–	2	2	5	2	5	–	1	–	1	–	1	–	–	–	–	1			
Leimbach	–	1	–	1	1	–	–	–	1	1	–	–	1	1	–	–	–	–	2	1	–	–	–	–			
Enge	–	1	–	–	1	–	–	–	1	1	1	–	–	1	–	1	2	–	2	–	–	–	–	–			
Kreis 3	3	4	2	4	7	1	1	3	1	3	2	8	1	–	1	2	–	–	–	–	–	–	–	–			
Alt-Wiedikon	–	–	1	1	4	–	–	1	–	3	2	6	–	–	–	2	–	–	–	–	–	–	–	–			
Friesenberg	–	1	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Sihlfeld	3	3	1	3	3	1	1	2	–	–	–	2	1	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Kreis 4	3	3	–	1	3	2	4	2	–	2	7	4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Werd	1	1	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Langstrasse	2	2	–	1	1	2	–	1	–	1	6	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Hard	–	–	–	–	2	–	3	1	–	1	1	3	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Kreis 5	–	–	–	–	2	–	–	–	–	–	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Gewerbeschule	–	–	–	–	2	–	–	–	–	–	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Kreis 6	3	1	1	–	1	4	–	1	3	3	5	2	4	4	1	1	–	1	–	–	–	1	–	–			
Unterstrass	3	–	1	–	1	2	–	–	2	2	4	2	2	2	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–			
Oberstrass	–	1	–	–	–	2	–	1	1	1	1	–	2	2	–	–	–	1	–	–	–	1	–	–			
Kreis 7	1	3	3	1	2	4	3	2	8	9	5	3	12	6	–	2	–	–	1	–	1	1	–	–			
Fluntern	1	–	–	–	–	–	1	–	2	2	1	1	4	5	–	2	–	–	–	–	–	1	–	–			
Hottingen	–	–	1	–	1	–	–	–	2	–	1	1	3	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–			
Hirslanden	–	1	1	1	1	1	1	2	1	–	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Witikon	–	2	1	–	–	3	1	–	3	7	2	1	5	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–			
Kreis 8	1	1	–	1	1	3	–	–	2	–	–	1	1	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Seefeld	1	–	–	1	–	1	–	–	1	–	–	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Mühlebach	–	–	–	–	–	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Weinegg	–	1	–	–	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Kreis 9	3	3	2	3	–	4	3	6	5	4	16	7	3	–	19	4	–	–	4	–	1	–	2	1			
Albisrieden	3	3	1	3	1	–	–	4	5	2	2	4	1	–	2	2	–	–	–	–	1	–	2	–			
Altstetten	–	–	1	–	–	4	3	2	–	2	14	3	2	–	17	2	–	–	4	–	–	–	–	1			
Kreis 10	2	–	4	1	2	3	6	–	6	3	8	5	1	2	1	1	–	–	1	1	–	–	–	–			
Höngg	1	–	1	1	1	3	3	–	4	3	2	4	1	2	1	1	–	–	1	1	–	–	–	–			
Wipkingen	1	–	3	–	1	–	3	–	2	–	6	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Kreis 11	8	6	–	4	10	7	5	1	32	23	34	16	9	6	48	37	1	1	7	20	1	1	–	–			
Affoltern	–	1	–	–	3	1	1	–	5	5	3	1	1	1	7	26	1	–	3	19	1	1	–	–			
Oerlikon	2	2	–	4	4	2	2	1	9	11	18	7	4	2	5	2	–	1	3	–	–	–	–	–			
Seebach	6	3	–	–	3	4	2	–	18	7	13	8	4	3	36	9	–	–	1	1	–	–	–	–			
Kreis 12	2	2	2	2	7	5	7	2	15	6	21	21	–	–	7	3	–	2	–	–	–	–	–	–			
Saatlen	–	–	1	–	–	–	–	–	2	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
Schwamendingen-M.	1	2	1	2	3	4	2	1	5	1	4	7	–	–	2	–	–	2	–	–	–	–	–	–			
Hirzenbach	1	–	–	–	4	1	5	1	8	4	16	14	–	–	5	3	–	–	–	–	–	–	–	–			

2

LEERFLÄCHENZÄHLUNG

2.1

Hauptergebnisse

Die Zählung vom 1. Juni 2007 erbrachte fast das gleiche Resultat wie die Zählung vor einem Jahr. Mit 364 267 Quadratmetern war die in der Stadt Zürich leer stehende Nutzfläche um nur 1,1 Prozent geringer als im Vorjahr. Die Leerflächenziffer sank von 3,34 auf 3,27. Würden allerdings nur jene Flächen berücksichtigt, welche am 1. Juni nicht auf später vermietet waren, betrüge der Rückgang 8,7 Prozent (von 329 090 auf 300 334 Quadratmeter), da dieses Jahr besonders viele Nutzflächen, die am 1. Juni leer standen, auf einen späteren Zeitpunkt schon vermietet waren.

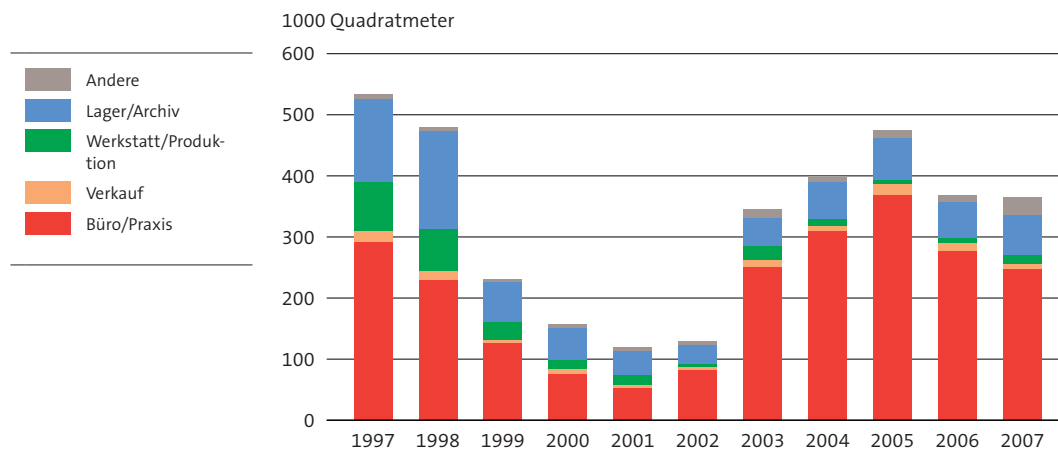
Für die Büro- und die Lagerflächen lagen genügend Preismeldungen vor, um einen aussagekräftigen Mittelwert bilden zu können. In beiden Nutzungsbereichen sind die Preise leicht gesunken (Büroflächen: -3,4%, Lagerflächen: -4,8%). Insbesondere bei den Büroflächen ist die Preisentwicklung innerhalb des Stadtgebietes aber recht uneinheitlich.

Für Verkaufs- und Produktionsflächen liegen nur wenige Meldungen vor; die Durchschnittspreise haben daher geringe Aussagekraft. In beiden Fällen haben sich die Preise wieder den Werten von 2004 angenähert.

Leer stehende Nutzflächen

G_2.1

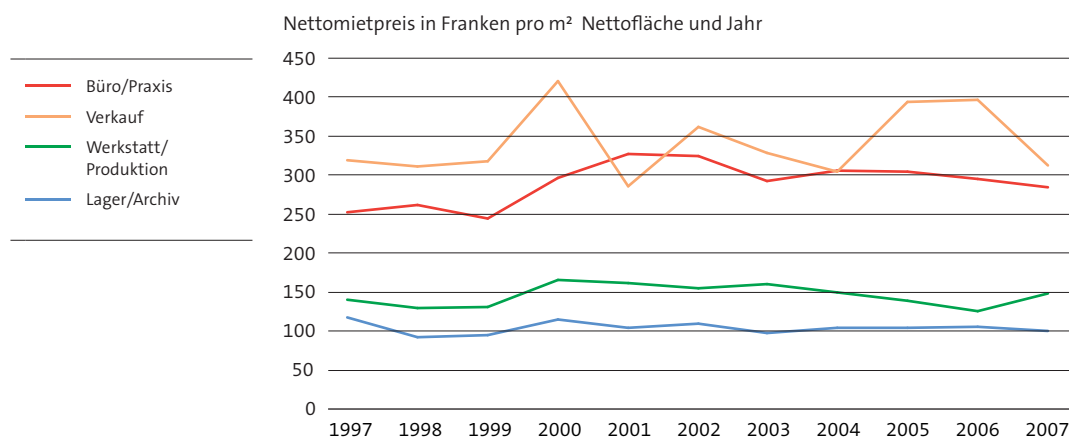
► nach Nutzungsart, 1. Juni 1997–2007



Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen

G_2.2

► nach Nutzungsart, 1. Juni 1997–2007



Ablauf der Leerflächenzählung

Die Erhebung wurde 1995 durch Statistik Stadt Zürich eingeführt. Sie existiert nicht auf Bundesebene. Befragt werden sämtliche Eigentümer, Eigentümerinnen und Verwalter von Gebäuden mit Nutzflächen von 500 oder mehr Quadratmetern. Als Quelle dient die von Statistik Stadt Zürich geführte Gebäudedatei (EAG).

Erfasst werden Nutzflächen, die am 1. Juni 2007

- 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

- in Abbruch- oder Umbauobjekten
- in noch im Bau befindlichen Gebäuden
- in bau- oder sanitätspolizeilich gesperrten Liegenschaften

Von den 3415 verschickten Formularen wurden 3269 bzw. 95,7 Prozent ausgefüllt zurückgesandt. In 410 bzw. 12,5 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 2006 und 2007

T.21

	Total vorhandene Nutzfläche (m ²)	Anzahl Meldungen leer stehender Nutzflächen ¹		Leer stehende Nutzfläche (m ²)		Leerflächenziffer	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Gesamte Fläche	11 129 289	495	410	368 278	364 267	3,34	3,27
Büro/Praxis	5 859 795	407	326	277 772	248 069	4,75	4,23
Verkauf	1 665 308	41	32	12 787	7 992	0,77	0,48
Werkstatt/Produktion	1 388 588	17	31	8 235	14 959	0,57	1,08
Lager/Archiv	1 235 101	171	172	60 097	65 742	4,87	5,32
Andere Nutzungen	980 498	24	41	9 387	27 505	1,10	2,81

1 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

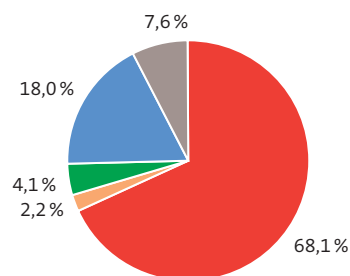
Leerflächenziffern der einzelnen Nutzungsarten

Am 1. Juni 2007 standen in der Stadt Zürich praktisch gleich viele Nutzflächen leer wie ein Jahr zuvor. Nach marginaler Abnahme um 1,1 Prozent (4011 m²) warteten noch 364 267 Quadratmeter Nutzfläche auf eine Mieterin oder einen Mieter. Die Leerflächenziffer beläuft sich auf 3,27.

Grafik G_2.3 erinnert an die ungleichmässige Verteilung der Leerflächen auf die verschiedenen Nutzungsarten: Mehr als zwei Drittel des Raumes ist der **Nutzung als Büro oder als Praxisraum** zugedacht.

Dieser hohe Anteil dürfte von der Realität noch übertroffen werden. Ein grosser Neubau in der Kernzone, dessen Nutzung von den künftigen Mieter bestimmt werden kann, ist hier nicht mitberücksichtigt, obwohl die Wahrscheinlichkeit gross ist, dass die Räume künftig überwiegend als Büros genutzt werden. Die in diesem Gebäude leer stehende Nutzfläche ist unter der Rubrik «Andere Nutzungen» aufgeführt; sie bildet mehr als die Hälfte der dort verzeichneten Fläche.

Verteilung der leer stehenden Nutzfläche auf die einzelnen Nutzungsarten G_2.3
► 1. Juni 2007

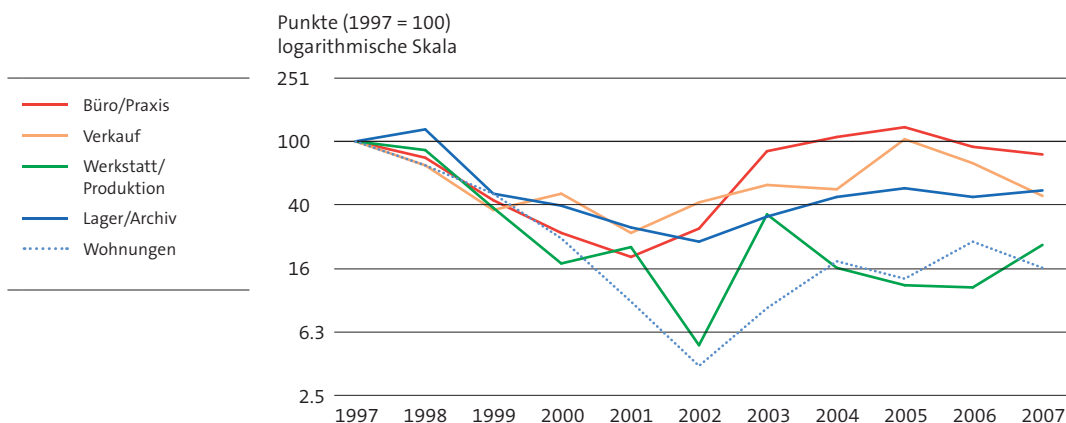


Würde in Grafik G_2.1 ein Teil der Klasse «andere» zur Klasse «Büro/Praxis» geschlagen, ergäbe sich dort ein entsprechend höherer Wert. Das aber heisst: Die im letzten Jahr einsetzende Rückbildung der Leerflächenziffer im Bürobereich ist wohl noch abrupter gestoppt worden, als es Grafik G_2.1 darstellt. Die Leerziffer für Büro und Praxis, in Tabelle T_2.2 mit 4,23 ausgewiesen, könnte dann auch in den Bereich von 4,5 zu liegen kommen, etwa dem doppelten Wert der Leerziffern bei allen anderen Nutzungen.

Grafik G_2.4 zeigt, dass die Verknappung bei den **Verkaufsflächen** sehr viel markanter ist. Stand die Leerziffer 2005 noch bei 1,10, erreicht sie zwei Jahre später mit 0,48 nicht einmal mehr die halbe Höhe. Da sich die Reduktion vom letzten auf dieses Jahr noch etwas beschleunigt hat, ist zu erwarten, dass nächstes Jahr noch tiefere Werte erreicht werden.

Von ähnlich tiefen Werten zu lösen vermochte sich hingegen die Leerflächenziffer für «**Werkstatt / Produktion**». Die leer stehende Fläche hat sich auf

Indexierte Entwicklung der Leerflächenziffer G_2.4
► 1. Juni 1997 – 2007



knapp 15 000 Quadratmeter annähernd verdoppelt. Doch auch dieser erhöhte Wert beträgt nur etwa ein Fünftel des vor zehn Jahren gemessenen Wertes.

Unbedeutend ist die Veränderung der leer stehenden Fläche für «**Lager /Archiv**». Die knapp zehnprozentige Erhöhung reichte nicht ganz, den Wert von 2005 zu erreichen. Seit 2004 pendelt die Summe der leer stehenden Lagerfläche zwischen 60 000 und 70 000 Quadratmeter.

Grafik G_2.4 punktiert auch die Werte der **Leerwohnungsziffer**. Da die Kurven indexiert sind, können sie direkt miteinander verglichen werden. Wie zu erwarten, sind die beiden Bereiche des Wohnungs- und des Nutzflächenbedarfs nicht völlig unabhängig voneinander.

2.3

Geografische Verteilung der Leerflächen

Die höchste Leerflächenziffer erreichte wie letztes Jahr das Quartier **Albisrieden**. Dort stieg die Leerflächenziffer von 2,42 (2005) über 10,25 (2006) auf 15,29 in diesem Jahr. Diese aussergewöhnliche Zahlenfolge braucht indessen nicht zu beunruhigen. Die meisten der für den 1. Juni als leer gemeldeten Flächen waren auf einen späteren Termin schon vermietet. Zählt man nur die Flächen, welche am 1. Juni wirklich noch zur Miete angeboten wurden, ergibt sich für Albisrieden eine Leerwohnungsziffer von 2,71.

Dauerhafter ist der Leerflächenbestand auf der anderen Seite der Bahngelise. Mit 7,41 bewegt sich die Leerziffer im Quartier **Escher Wyss** im Rahmen der letzten drei Jahre. Besonders hoch ist die Leerziffer bei den Büroflächen. Zählte man den Neubau, von dem eingangs die Rede war, hier mit dazu, erhöhte sich die Leerziffer für Büroflächen von den ausgewiesenen 9,60 auf 13,68.

Beinahe die gleiche Höhe erreicht die Leerziffer für Büroflächen im stadtauswärts anschliessenden Quartier **Altstetten**. Mit 11,63 übertrifft sie die Leerziffer bei den übrigen Nutzflächen in diesem Quartier (2,52) bei weitem. Trotz dieses hohen Wertes verläuft die Entwicklung hoffnungsvoll: Das dritte Jahr in

Folge ist die Leerflächenziffer für Büroflächen in Altstetten gesunken.

In **Seebach** liegt die Leerziffer der Büroflächen mit 9,17 zwar etwas tiefer als in Altstetten, doch gibt es bei den übrigen Nutzungen, besonders bei den Lagerflächen etwas grössere Bestände, so dass die Leerziffer für alle Nutzflächen mit 6,89 etwas über dem Wert von Altstetten liegt.

In der Karte K_2.1 erstreckt sich von Seebach her ein Streifen erhöhten Leerbestandes Richtung Stadtzentrum: **Oerlikon und Unterstrass** setzen die Gegebenheiten Seebachs scheinbar bis zum Letten fort. Doch der Eindruck trügt. Die Gebiete mit erhöhten Leerbeständen liegen an den entgegengesetzten Enden des Streifens: Für Oerlikon ist es die nordwestliche Ecke (Neu-Oerlikon), für Unterstrass der südlichste Zipfel, für den die meisten Leermeldungen vorliegen.

Die atypisch hohe Leerflächenziffer für das direkt am See liegende Quartier Seefeld ist noch einmal ein Zufallsbefund: Fast zwei Drittel der am 1. Juni als leer stehend gemeldeten Flächen waren zu diesem Zeitpunkt schon auf einen späteren Zeitpunkt vermietet.

Leerflächenziffer
 ► nach Stadtquartier, 1. Juni 2007

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

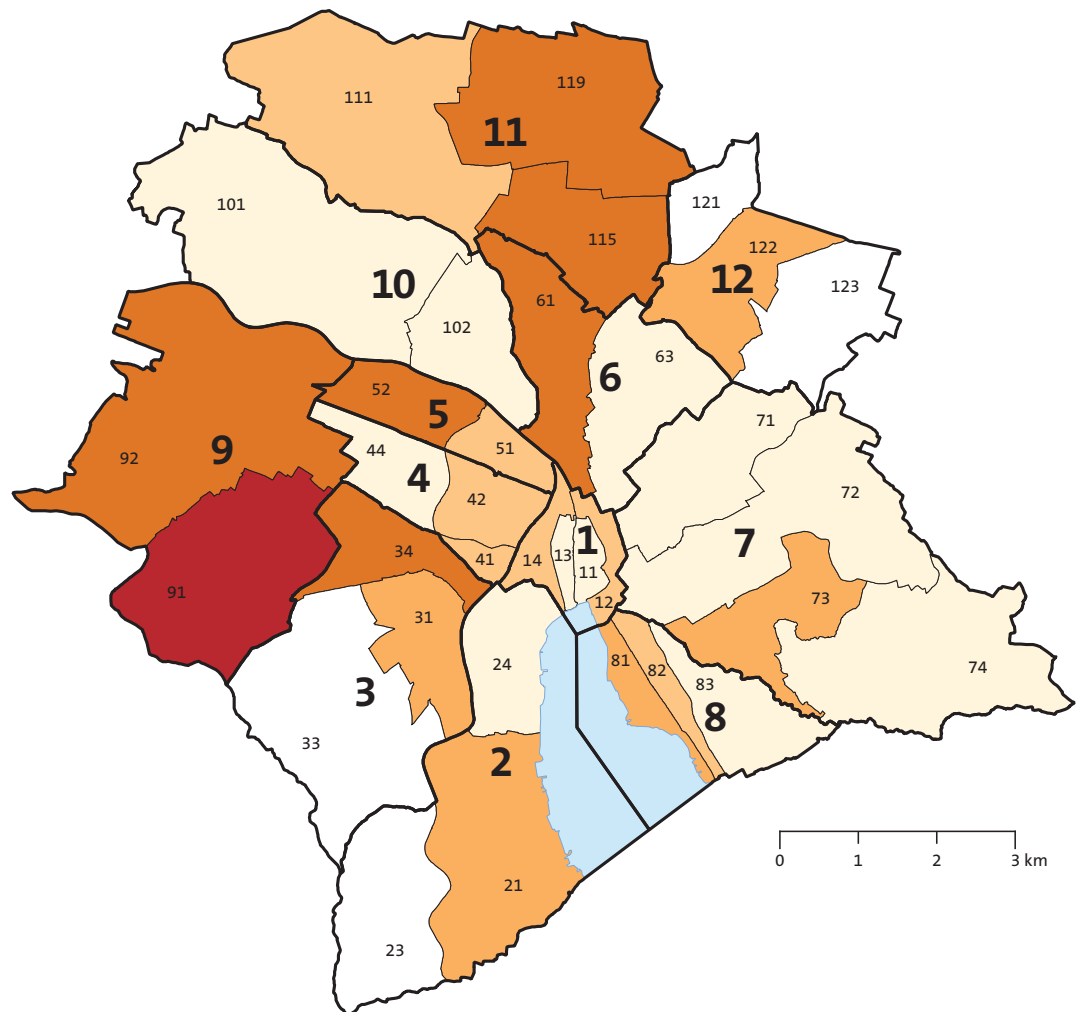
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



0 1 2 3 km

Leerflächenziffer, 1. Juni 2007

- bis 1,00%
- 1,00 – 1,99%
- 2,00 – 3,99%
- 4,00 – 7,52%
- 15,29%
- keine Leerflächen ausgewiesen

2.4

Mietpreise leer stehender Nutzflächen

Im Rahmen der Leerflächenzählung werden auch die Preise der leer stehenden Flächen erfragt. Für über 80 Prozent der Leerflächen erhalten wir diese Angaben, wobei die Häufigkeit der Preismeldungen bei Flächen über 500 Quadratmeter etwas sinkt, wohl weil die Vermieter nicht für die ganze Fläche den gleichen Preis zu fordern beabsichtigen.

Die Preise der leer stehenden Flächen beschreiben die Marktsituation natürlich nur indirekt, indem nur jene Flächen in die Zählung eingehen, die vom Markt gerade zurückgewiesen worden sind. Dazu kommt zum Teil das Problem der kleinen Zahl. So sind – in genauem Gegensatz zu den Marktgesetzen – die Durchschnittspreise für die gegenwärtig sehr gesuchten Verkaufsflächen um mehr als 20 Prozent gesunken, während umgekehrt die Preise für Produktionsflächen, von denen wieder deutlich mehr leer stehen, in ähnlicher Grössenordnung gestiegen sind. Bei den nur 20 bzw. 29 Preisangaben sind solche Zufälle nicht zu vermeiden. Besser ist die Situation bei den Lagerflächen, für die 134 Preise bekannt sind, und insbesondere für Büroflächen mit 270 Preismeldungen. Diese Preismeldungen sind verwertbar; sie werden in den Auswertungstabellen (T_2.6 und T_2.7) darum ausführlicher dargestellt.

Der durchschnittliche Nettomietpreis pro Quadratmeter und Jahr sank bei den Büroflächen von 295 auf 285 Franken. Diese Preissenkung um 3,4 Prozent entspricht aber keineswegs einer stadtweiten Tendenz, sie konzentriert sich vielmehr auf zwei geografische Bereiche: einerseits auf das zentrale Gebiet City-Enge-Wiedikon-Sihlfeld, andererseits auf den nördlichen Stadtrand (Seebach-Affoltern). Umgekehrt ist die Tendenz am Zürichberg: Hottingen und Hirslanden wie auch das Seefeld notieren wesentlich höher.

Preissenkungen ergaben sich in erster Linie in älteren Gebäuden: Wie aus Tabelle T_2.6 ersichtlich, fiel der mittlere Quadratmeterpreis in den vor 1951 erstellten Gebäuden von 391 auf 311 Franken, das entspricht einer Reduktion um mehr als 20 Prozent. Gegenläufig entwickelten sich die Preise in den Gebäuden, die in den zeitlich direkt anschliessenden Fünfzigerjahre entstanden sind: Hier stiegen die Preise sogar um

28 Prozent. Die Büroflächen in diesen Gebäuden sind mit 328 Franken pro Quadratmeter jetzt teurer als in den früher erstellten. Ob dies unter Zufall abgebucht werden muss, oder ob sich hier ein neuer Bewertungstrend abzeichnet, kann im Moment nicht entschieden werden.

Auch **Lagerflächen** sind in Gebäuden, die in den Fünfzigerjahren erstellt worden sind, deutlich teurer geworden; der Aufschlag beträgt hier allerdings nur 14,6 Prozent. Mit einem Minus von 4,9 Prozent ist auch die Preissenkung bei den vor 1951 erstellten Gebäuden deutlich verhaltener als bei den Büroflächen.

Der Durchschnittspreis für einen Quadratmeter Lagerfläche ist von 105 auf 100 Franken gesunken, also um 4,8 Prozent, gegenüber nur 3,4 Prozent bei den Büroflächen. Vergleicht man allerdings die Veränderung der Mediane, ergibt sich ein anderes Bild: Bei den Büroflächen reduzierte sich der Preismedian von 275 auf 253 Franken, also um 8,0 Prozent, während der Median der leer stehenden Lagerflächen auf exakt dem Vorjahreswert von 100 Franken stehen blieb. Die Preisreduktion bei den Büroflächen ist also wohl etwas gewichtiger als jene bei den Lagerflächen.

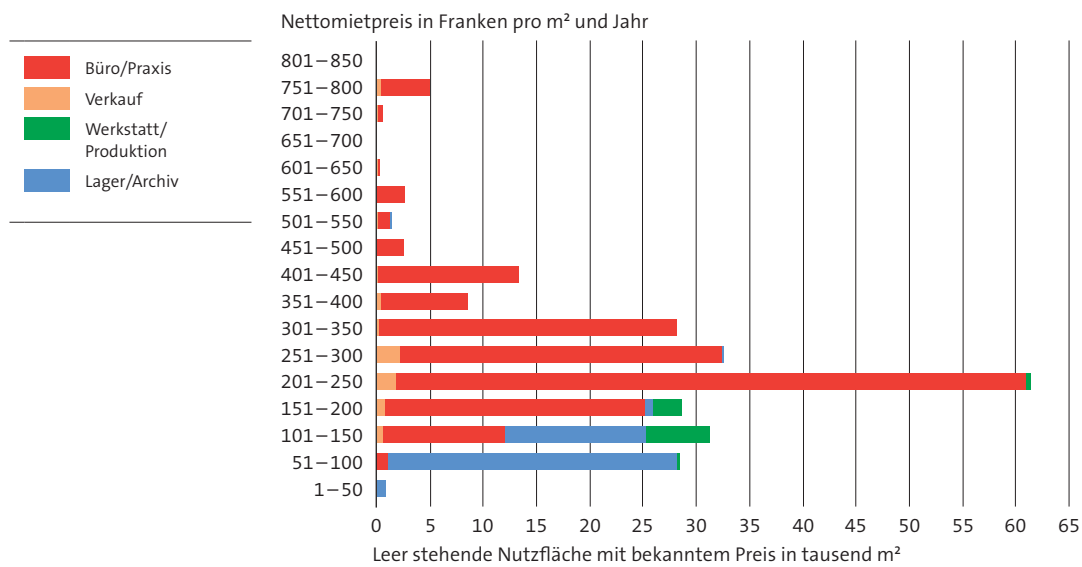
Wie eingangs erwähnt, sind die – der geringen Zahl von Meldungen wegen nur bedingt auswertbaren – Preise für **Verkaufsflächen** um 21,0 Prozent von 396 auf 313 Franken gesunken. Dieser Sprung kompensiert ziemlich genau jenen vor zwei Jahren: Von 2003 auf 2004 war der Durchschnittspreis der Verkaufsflächen von 304 auf 394 Franken gestiegen. Der zweijährige Höhenflug dieser Preise ist damit beendet. Mit 285 bzw. 313 Franken pro Quadratmeter liegen die Preise für Verkaufs- und Büroflächen wieder nah beieinander. Der untere Teil der Grafik G_2.5 zeigt, dass auch deren prozentuale Verteilung auf die einzelnen Preissegmente sehr ähnlich ist.

Auch die Preise für **Werkstatt- und Produktionsflächen** sind wieder fast exakt auf dem Wert von 2004 angelangt. Damals kostete der Quadratmeter 149, jetzt 148 Franken. Zwischenzeitlich hatten sie mit 139 bzw. 125 Franken etwas tiefer gelegen. Auch hier liegen nur wenige Meldungen vor.

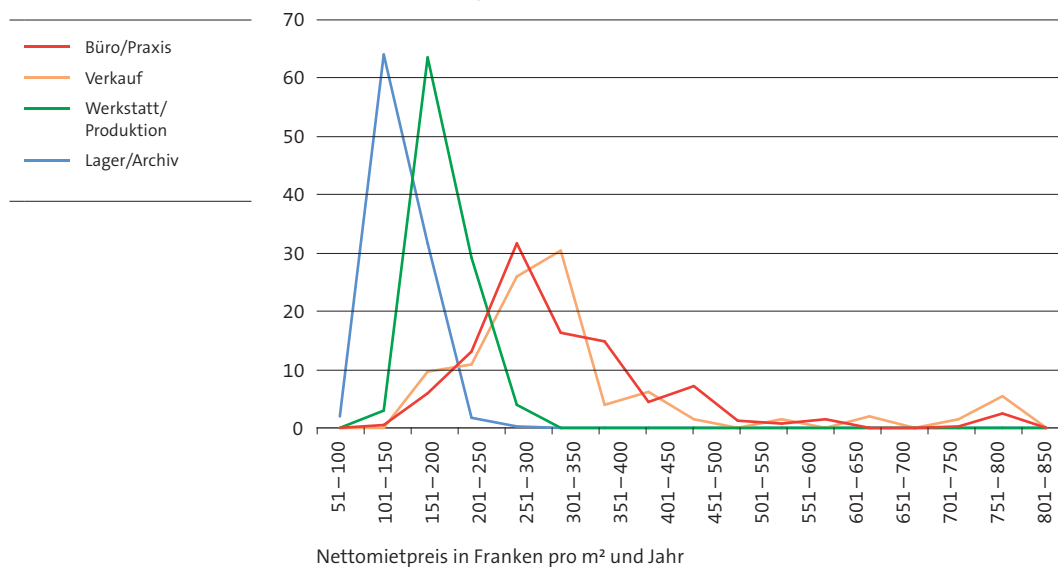
Leer stehende Fläche

G_2.5

► nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2007



Anteile nach Preiskategorie (%)

**Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer**

T_2.2

► nach Nutzungsart, 1. Juni 1997–2007

Jahr	Total		Büro/Praxis		Lager/Archiv Leerfläche (m ²)	Verkauf	Werkstatt/ Produktion	Andere
	Leerfläche (m ²)	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m ²)	Leerflächen- ziffer				
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
2006	368 278	3,34	277 772	4,75	60 097	12 787	8 235	9 387
2007	364 267	3,27	248 069	4,23	65 742	7 992	14 959	27 505

Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer

► nach Nutzungsart und Stadtquartier, 1. Juni 2006 und 2007

T_2.3

	Total		Büro/Praxis			Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion	
	Leerfläche (m ²)	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m ²)	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m ²)	Leerfläche (m ²)			
	2007	2006	2007	2007	2006	2007	2007		
Ganze Stadt	364 267	3,34	3,27	248 069	4,75	4,23	65 742	7 992	14 959
Kreis 1	13 353	1,63	0,87	10 225	2,10	1,14	2 472	591	–
Rathaus	1 562	0,49	0,64	1 417	1,17	1,39	145	–	–
Hochschulen	3 796	1,78	1,39	3 110	2,35	1,55	196	490	–
Lindenhof	1 239	0,95	0,39	1 079	0,95	0,56	160	–	–
City	6 756	2,30	0,98	4 619	2,76	1,15	1 971	101	–
Kreis 2	13 849	2,41	1,42	6 906	3,08	1,16	5 143	552	1 000
Wollishofen	8 419	1,84	3,26	3 291	4,73	4,09	3 880	–	1 000
Leimbach	–	0,00	0,00	–	0,00	0,00	–	–	–
Enge	5 430	2,70	0,78	3 615	2,84	0,71	1 263	552	–
Kreis 3	25 092	3,35	2,63	19 457	4,83	4,20	2 968	195	1 490
Alt-Wiedikon	13 961	3,30	2,27	11 163	4,46	3,37	1 083	195	1 090
Friesenberg	–	0,42	0,00	–	0,00	0,00	–	–	–
Sihlfeld	11 131	4,39	4,26	8 294	6,40	7,02	1 885	–	400
Kreis 4	11 523	2,13	1,20	7 139	3,46	1,49	2 478	1 006	900
Werd	2 656	3,09	1,21	2 215	4,56	1,59	344	97	–
Langstrasse	7 130	2,41	1,43	4 574	3,18	1,68	1 757	799	–
Hard	1 737	0,71	0,71	350	2,35	0,51	377	110	900
Kreis 5	70 252	5,36	5,68	41 476	7,87	6,65	12 415	–	70
Gewerbeschule	3 189	1,14	0,96	3 109	1,54	1,38	80	–	–
Escher Wyss	67 063	6,93	7,41	38 367	11,49	9,60	12 335	–	70
Kreis 6	20 955	2,42	3,02	18 552	2,94	3,89	1 788	185	180
Unterstrass	20 377	4,77	5,90	18 200	6,48	8,46	1 562	185	180
Oberstrass	578	0,10	0,17	352	0,02	0,13	226	–	–
Kreis 7	5 856	1,27	0,94	5 348	1,50	1,51	313	–	–
Fluntern	800	0,00	0,42	800	0,00	0,66	–	–	–
Hottingen	2 091	1,37	0,70	1 943	1,74	1,18	63	–	–
Hirslanden	2 911	4,16	3,43	2 551	4,57	4,79	250	–	–
Witikon	54	0,40	0,11	54	0,30	0,36	–	–	–
Kreis 8	11 651	1,98	1,75	10 825	2,68	2,52	578	153	–
Seefeld	6 907	1,00	2,98	6 773	1,33	4,20	39	–	–
Mühlebach	4 384	4,14	1,78	3 692	5,32	2,12	539	153	–
Weinegg	360	0,26	0,19	360	0,11	0,38	–	–	–
Kreis 9	113 591	7,22	7,80	79 668	12,76	13,37	20 198	1 737	8 339
Albisrieden	38 724	10,26	15,29	22 793	15,45	21,32	10 960	–	3 286
Altstetten	74 867	6,50	6,22	56 875	12,15	11,63	9 238	1 737	5 053
Kreis 10	1 105	0,30	0,29	200	0,37	0,09	207	428	270
Höngg	113	0,27	0,04	–	0,38	0,00	–	113	–
Wipkingen	992	0,37	0,85	200	0,34	0,34	207	315	270
Kreis 11	75 229	4,05	5,10	47 502	6,65	6,97	17 182	3 145	2 420
Affoltern	1 207	1,77	1,01	956	5,95	3,42	40	211	–
Oerlikon	28 864	1,86	4,11	15 582	2,27	4,93	7 566	2 450	527
Seebach	45 158	6,54	6,89	30 964	10,53	9,17	9 576	484	1 893
Kreis 12	1 811	0,91	1,04	771	2,64	2,16	–	–	290
Saatlen	–	0,00	0,00	–	0,00	0,00	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	1 811	2,18	2,51	771	4,66	3,82	–	–	290
Hirzenbach	–	0,00	0,00	–	0,00	0,00	–	–	–

Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer

► nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2006 und 2007

T.2.4

	Total		Büro/Praxis			Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion	
	Leerfläche (m ²)	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m ²)	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m ²)				
	2007	2006	2007	2007	2006	2007	2007		
Total	364 267	3,34	3,27	248 069	4,75	4,23	65 742	7 992	14 959
Bauperiode									
Vor 1951	51 312	1,74	1,24	35 489	2,55	1,64	8 627	1 427	4 515
1951–1960	49 915	4,81	5,04	31 494	6,08	6,42	12 651	567	4 000
1961–1970	63 834	4,83	5,32	43 750	6,57	6,26	11 966	683	3 262
1971–1980	62 058	4,41	3,49	45 351	5,72	4,51	13 156	1 445	843
1981–1990	70 267	4,12	5,54	55 451	5,26	7,18	10 489	971	1 979
1991–2000	29 652	3,96	3,41	22 349	5,70	4,95	5 649	808	360
Nach 2000	37 229	2,48	2,21	14 185	6,85	3,79	3 204	2 091	–
Gebäudeart									
Wohnhäuser mit Geschäfts- räumen	33 019	1,47	1,91	21 212	1,94	2,95	3 926	3 235	480
Nutzbauten	331 248	3,80	3,65	226 857	5,28	4,53	61 816	4 757	14 479
darunter									
Geschäfts- und Bürohäuser	298 573	5,67	5,18	215 395	6,76	5,68	47 629	4 507	10 537
Fabrik- und Werkstattgebäude	12 925	2,43	2,69	4 858	6,35	5,40	3 916	–	1 757
Lagergebäude	8 649	1,11	2,31	663	3,52	1,46	6 471	250	1 251
Übrige Gebäudearten	11 101	0,16	0,45	5 941	0,14	0,55	3 800	–	934
Zonenart									
Kernzonen	24 026	2,07	1,05	19 588	2,58	1,36	3 507	866	–
Industriezonen	126 332	4,53	6,71	66 878	7,98	10,01	29 765	416	8 900
Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienst- leistungsbetrieben	113 126	8,78	7,78	88 499	12,44	10,96	19 686	823	2 764
Zentrumszonen	40 672	2,31	2,17	28 447	3,78	2,66	6 103	3 296	–
Wohnzonen 2-5	59 580	2,42	2,08	44 366	3,08	3,09	6 667	2 365	3 295
Übrige Zonenarten	531	0,19	0,07	291	0,13	0,07	14	226	–
Eigentümerart									
Natürliche Personen	44 734	2,32	1,98	31 077	3,34	2,63	4 897	3 401	3 599
Aktien- und übrige private Gesellschaften	246 417	4,89	4,80	169 469	6,76	6,26	53 141	2 651	11 010
Pensionskassen	8 249	5,20	2,67	7 030	12,53	5,94	378	841	–
Öffentliche Hand	16 206	0,78	0,75	14 833	1,07	1,19	1 263	110	–
Übrige Eigentümerarten	48 661	2,78	3,89	25 660	4,52	4,25	6 063	989	350

Nettojahresmietpreis

► nach Nutzungsart, 1. Juni 1997–2007

T.2.5

	Büro / Praxis		Lager/Archiv		Verkauf		Werkstatt/Produktion					
	Preis (Fr.)	Veränderung	Preis (Fr.)	Veränderung	Preis (Fr.)	Veränderung	Preis (Fr.)	Veränderung				
		(%)		(%)		(%)		(%)				
		2007 (=100)		2007 (=100)		2007 (=100)		2007 (=100)				
1997	253	–3,4	89	117	+1,7	117	319	–8,1	102	140	–11,9	95
1998	262	+3,6	92	92	–21,4	92	311	–2,5	99	129	–7,9	87
1999	245	–6,5	86	95	+3,3	95	318	+2,3	102	131	+1,6	89
2000	297	+21,2	104	115	+21,1	115	420	+32,1	134	165	+26,0	111
2001	327	+10,1	115	104	–9,6	104	286	–31,9	91	161	–2,4	109
2002	325	–0,7	114	110	+5,7	110	362	+26,5	116	155	–4,0	105
2003	293	–9,7	103	98	–10,7	98	329	–9,0	105	160	+3,4	108
2004	306	+4,5	107	104	+5,6	104	304	–7,8	97	149	–7,1	101
2005	304	–0,7	107	104	+0,0	104	394	+29,6	126	139	–6,7	94
2006	295	–2,9	104	105	+1,0	105	396	+0,5	127	125	–10,1	84
2007	285	–3,4	100	100	–4,8	100	313	–21,0	100	148	+18,4	100

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche
 ► nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2007

T_2.6



	Büro/Praxis					Lager/Archiv						
	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen		
	2006	2007				2006	2007					
Ganze Stadt	295	285	800	99	253	270	105	100	510	10	100	134
Bauperiode												
vor 1951	391	311	720	130	325	82	110	105	510	40	100	39
1951 – 1960	256	328	785	130	225	42	79	91	160	10	97	21
1961 – 1970	241	246	450	120	230	47	95	89	120	50	94	18
1971 – 1980	274	274	800	130	250	41	122	101	150	50	103	23
1981 – 1990	275	271	546	99	250	28	98	105	150	55	100	13
1991 – 2000	294	309	400	160	306	10	108	107	160	90	150	9
nach 2000	292	278	500	200	270	20	102	115	140	96	120	11
Gebäudeart												
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	317	291	500	130	245	46	104	117	230	10	115	27
Geschäfts- und Bürohäuser	295	287	800	120	256	212	104	98	510	40	100	100
Fabrik- und Werkstattgebäude	228	175	300	99	190	8	109	89	100	55	95	4
Lagergebäude	221	196	240	180	210	2	94	101	180	90	102	3
Übrige Gebäudearten	200	269	275	150	213	2	160	...	...	...	...	–
Zonenart												
Kernzone	502	281	450	130	250	67	110	112	260	10	100	35
Industriezone	216	327	546	160	282	62	93	110	160	50	100	24
Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	253	539	800	195	440	54	112	133	510	40	135	22
Zentrumszonen	323	229	345	99	190	39	108	92	150	50	90	27
Wohnzonen	275	244	500	130	220	47	102	96	180	80	100	25
Übrige Zonenarten	440	439	439	439	439	1	130	140	140	140	140	1
Eigentümerart												
Natürliche Personen	306	306	800	130	269	82	99	113	260	60	100	32
Gesellschaften	301	282	785	99	250	145	101	96	216	10	100	75
Pensionskassen	249	268	349	160	250	13	183	104	125	90	100	8
Öffentliche Hand	297	256	500	220	250	10	110	90	103	60	90	5
Übrige Eigentümerarten	264	298	450	160	253	20	113	116	510	50	100	14

Für die Tabellen T_2.6 und T_2.7 werden folgende Werte verzeichnet:

Durchschnitte 2006 und 2007 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
2006	2007					2006	2007				
394	396	980	160	350	36	139	127	250	50	120	13
406	361	950	265	400	11	133	109	175	50	100	8
221	203	250	170	210	2	134	151	250	120	135	4
246	242	350	225	227	3	147	–	–	–	–	–
733	616	980	160	370	8	150	–	–	–	–	–
206	289	400	240	350	5	–	–	–	–	–	–
200	345	850	187	475	3	159	150	150	150	150	1
391	332	495	235	325	4	–	–	–	–	–	–
357	315	495	180	350	12	178	145	250	100	160	4
432	429	980	160	350	22	152	121	150	65	120	5
–	400	–	–	–	–	100	–	150	50	100	4
–	–	400	400	400	1	110	114	–	–	–	–
–	350	350	350	350	1	–	–	–	–	–	–
752	644	980	200	525	9	–	–	–	–	–	–
237	252	300	187	244	2	140	132	150	100	120	3
288	216	350	170	240	3	134	122	150	100	125	2
389	305	500	160	285	12	–	65	65	65	65	1
261	293	850	180	370	9	166	136	250	100	133	6
–	495	495	495	495	1	–	50	50	50	50	1
377	323	800	132	310	10	134	158	230	100	156	7
434	299	980	200	260	9	125	140	250	110	150	12
370	301	400	210	275	5	...	...	...	...	...	–
313	300	300	300	300	1	50	...	...	...	...	–
285	334	750	260	300	4	...	180	180	180	180	1

Median Der Median ist wie der Durchschnitt ein Mittelwert, doch wird er anders berechnet: Die zu mittellenden 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, Quartier und Kreis, 1. Juni 2007

T_2.7a

	Büro / Praxis					Lager / Archiv						
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2006	2007					2006	2007				
Ganze Stadt	295	285	800	99	253	270	105	100	510	10	100	134
Kreis 1	516	510	800	300	480	29	106	125	510	40	120	16
Rathaus	493	480	550	350	460	4	...	45	45	45	45	1
Hochschulen	528	524	720	416	500	7	...	79	98	60	79	2
Lindenhof	631	740	800	600	750	3	223	120	120	120	120	1
City	496	444	560	300	450	15	102	144	510	40	150	12
Kreis 2	478	340	650	150	358	18	102	109	230	63	115	11
Wollishofen	284	290	320	150	230	3	79	100	102	63	80	3
Leimbach	...	...	...	...	...	-	...	...	...	...	...	-
Enge	537	371	650	223	377	15	110	135	230	90	145	8
Kreis 3	262	243	400	150	250	38	105	98	120	50	100	11
Alt-Wiedikon	249	224	400	150	230	21	104	91	100	50	78	6
Friesenberg	...	...	...	...	...	-	136	...	...	...	...	-
Sihlfeld	287	270	360	190	250	17	105	103	120	100	100	5
Kreis 4	276	315	546	170	284	23	106	115	160	80	118	12
Werd	278	298	400	188	300	8	92	130	150	80	150	4
Langstrasse	280	343	546	200	275	14	109	112	160	90	110	6
Hard	165	170	170	170	170	1	80	112	115	100	108	2
Kreis 5	249	250	345	210	249	12	86	99	120	88	100	10
Gewerbeschule	246	296	320	289	305	2	90	94	100	89	95	2
Escher Wyss	249	245	345	210	239	10	86	99	120	88	101	8
Kreis 6	307	370	420	236	310	13	119	115	260	50	115	12
Unterstrass	307	369	420	236	287	11	124	120	260	50	118	10
Oberstrass	300	396	400	390	395	2	90	88	120	80	100	2
Kreis 7	332	422	600	250	330	11	139	150	150	150	150	1
Fluntern	...	400	400	400	400	1	...	...	...	...	...	-
Hottingen	385	557	600	305	600	3	141	...	...	...	...	-
Hirslanden	301	397	450	250	298	6	144	150	150	150	150	1
Witikon	350	330	330	330	330	1	100	...	...	...	...	-
Kreis 8	418	551	785	240	385	24	119	111	130	72	120	11
Seefeld	367	647	785	270	390	8	100	120	120	120	120	1
Mühlebach	436	396	500	250	395	14	122	111	130	72	115	10
Weinegg	130	310	349	240	295	2	100	...	...	...	...	-
Kreis 9	230	233	316	130	194	46	124	103	180	80	100	20
Albisrieden	174	200	255	145	169	12	114	96	100	90	90	3
Altstetten	236	237	316	130	200	34	124	104	180	80	100	17
Kreis 10	204	330	330	330	330	1	117	89	125	75	100	2
Höngg	165	...	...	...	...	-	116	...	...	...	...	-
Wipkingen	330	330	330	330	330	1	120	89	125	75	100	2
Kreis 11	253	239	380	99	220	51	96	89	150	10	90	28
Affoltern	190	159	255	130	150	3	150	78	100	10	55	2
Oerlikon	230	249	380	99	250	26	71	91	150	55	90	13
Seebach	259	237	320	120	200	22	102	86	120	50	90	13
Kreis 12	177	184	260	180	180	4	...	...	...	...	...	-
Saatlen	...	...	...	...	...	-	...	...	...	...	...	-
Schwamendingen-M.	177	184	260	180	180	4	...	...	...	...	...	-
Hirzenbach	...	...	...	...	...	-	...	...	...	...	...	-

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart und Kreis, 1. Juni 2007

T_2.7b

	Verkauf					Werkstatt/Produktion						
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2006	2007					2006	2007				
Ganze Stadt	396	313	980	132	300	29	125	148	250	100	153	20
Kreis 1	677	770	980	440	800	3	–	–	–	–	–	–
Kreis 2	–	650	650	650	650	1	–	–	–	–	–	–
Kreis 3	282	514	750	250	500	2	140	186	195	170	180	3
Kreis 4	417	324	550	260	300	5	65	170	170	170	170	1
Kreis 5	279	–	–	–	–	–	120	185	185	185	185	1
Kreis 6	319	320	320	320	320	1	250	230	230	230	230	1
Kreis 7	392	–	–	–	–	–	100	–	–	–	–	–
Kreis 8	850	256	256	256	256	1	50	–	–	–	–	–
Kreis 9	196	223	300	180	200	5	128	144	250	100	149	9
Kreis 10	339	274	350	210	275	3	–	–	–	–	–	–
Kreis 11	242	241	400	132	280	8	100	124	150	110	135	4
Kreis 12	–	–	–	–	–	–	150	150	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 der zu geringen Zahl von Beobachtungen nur auf der Ebene Stadtkreis aggregiert.

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 folgendermassen gegliedert:

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

Leerflächenziffer Prozentanteil der leer stehenden Flächen an der vorhandenen 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.

VERZEICHNIS DER TABELLEN, GRAFIKEN UND KARTEN

Tabellen		
T_1.1	Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer – jeweils am 1. Juni, 1988–2007	12
T_1.2	Leer stehende Miet- und Eigentumswohnungen – nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2007	12
T_1.3	Leer stehende Wohnungen – nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2005–2007	13
T_1.4	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, jeweils am 1. Juni, 2004–2007	14
T_2.1	Leer stehende Nutzfläche – nach Nutzungsart, 1. Juni 2006 und 2007	16
T_2.2	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart, 1. Juni 1997–2007	21
T_2.3	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart und Stadtquartier, 1. Juni 2006 und 2007	22
T_2.4	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2006 und 2007	23
T_2.5	Nettojahresmietpreis – nach Nutzungsart, 1. Juni 1997–2007	23
T_2.6	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2007	24
T_2.7a	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Quartier und Kreis, 1. Juni 2007	26
T_2.7b	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart und Kreis, 1. Juni 2007	27
Grafiken		
G_1.1	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 1988–2007	3
G_1.2	Leer stehende Eigentumswohnungen – Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1988–2007	5
G_1.3	Leer stehende Wohnungen in Altbauten – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2005–2007	7
G_1.4	Anteil leer stehender Wohnungen – nach Erstellungsdatum und Zimmerzahl, 1. Juni 2005–2007	7
G_1.5	Leerwohnungsziffer – nach Baujahr des Gebäudes, Stand 1. Juni 2007	9
G_1.6	In Mietwohnungen verfügbare Fläche – nach Zimmerzahl und Baujahr des Gebäudes, Stand 1. Juni 2007	9
G_1.7	Zeittypische Wohnflächen in Mietwohnungen in Verhältnis zum jeweiligen Jahrhundertmittel – nach Zimmerzahl und Baujahr des Gebäudes, Stand 1. Juni 2007	9
G_1.8	Mittlere Mietpreise leer stehender Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2005–2007	10
G_1.9	Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen in den Kreisen 11 und 12 – nach Wohnfläche und Baujahr, 1. Juni 2007	11
G_1.10	Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen in den Kreisen 1–10 – nach Wohnfläche und Bauperiode, 1. Juni 2007	11
G_2.1	Leer stehende Nutzflächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 1997–2007	15
G_2.2	Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 1997–2007	15
G_2.3	Verteilung der leer stehenden Nutzfläche auf die einzelnen Nutzungsarten – 1. Juni 2007	
G_2.4	Indexierte Entwicklung der Leerflächenziffer – 1. Juni 1997–2007	17
G_2.5	Leer stehende Fläche – nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2007	21
Karten		
K_2.1	Leerflächenziffer – nach Stadtquartier, 1. Juni 2007	19

➔ **An weiteren Informationen interessiert?**
Abonnieren Sie unseren monatlichen Newsletter oder die
SMS-Mitteilungen unter www.stadt-zuerich.ch/statistik