

LEERWOHNUNGS UND LEERFLÄCHEN ZÄHLUNG

Nur noch 57 leer stehende Wohnungen in der Stadt.
Auch die Leerflächenziffer um ein Viertel geringer.

2008

Mensch und Gesellschaft

- Raum und Umwelt
- Wirtschaft und Arbeit

INHALT

1	LEERWOHNUNGSZÄHLUNG	3
1.1	Hauptergebnisse	3
1.2	Leer stehende Eigentumswohnungen	5
1.3	Leer stehende Mietwohnungen	6
1.4	Mietpreise leer stehender Wohnungen	9
2	LEERFLÄCHENZÄHLUNG	14
2.1	Hauptergebnisse	14
2.2	Leerflächenziffern der einzelnen Nutzungsarten	16
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. 1 000 510
Abonnement Fr. 12.–
Artikel-Nr. 1 000 509
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 2008
Abdruck – ausser für kom-
merzielle Nutzung – unter
Quellenangabe gestattet
2.9.2008/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 2008 standen in der Stadt Zürich 57 Wohnungen leer. Das sind 0,03 Prozent des Wohnungsbestandes. Der schon sehr niedrige Leerbestand des letzten Jahres (180 Wohnungen) ist damit noch einmal deutlich unterboten worden. Dieser Rückgang ist insofern erstaunlich, als im Lauf des Jahres 2007 so viele neue Wohnungen auf den Markt kamen wie seit vierzig Jahren nicht mehr. Von den 2247 im Jahr 2007 erstellten Wohnungen stand am 1. Juni 2008 keine einzige leer, und auch von den zwischen Januar und Mai des laufenden Jahres erstellten 521 Wohnungen war nur gerade eine unvermietet.

Der Wohnungsmarkt ist ausgetrocknet – dennoch ist die Lage nicht aussergewöhnlich: Zwischen 1956 und 1973 bewegte sich die Leerwohnungsziffer fast durchgehend auf tieferem Niveau. Auch in den Jahren

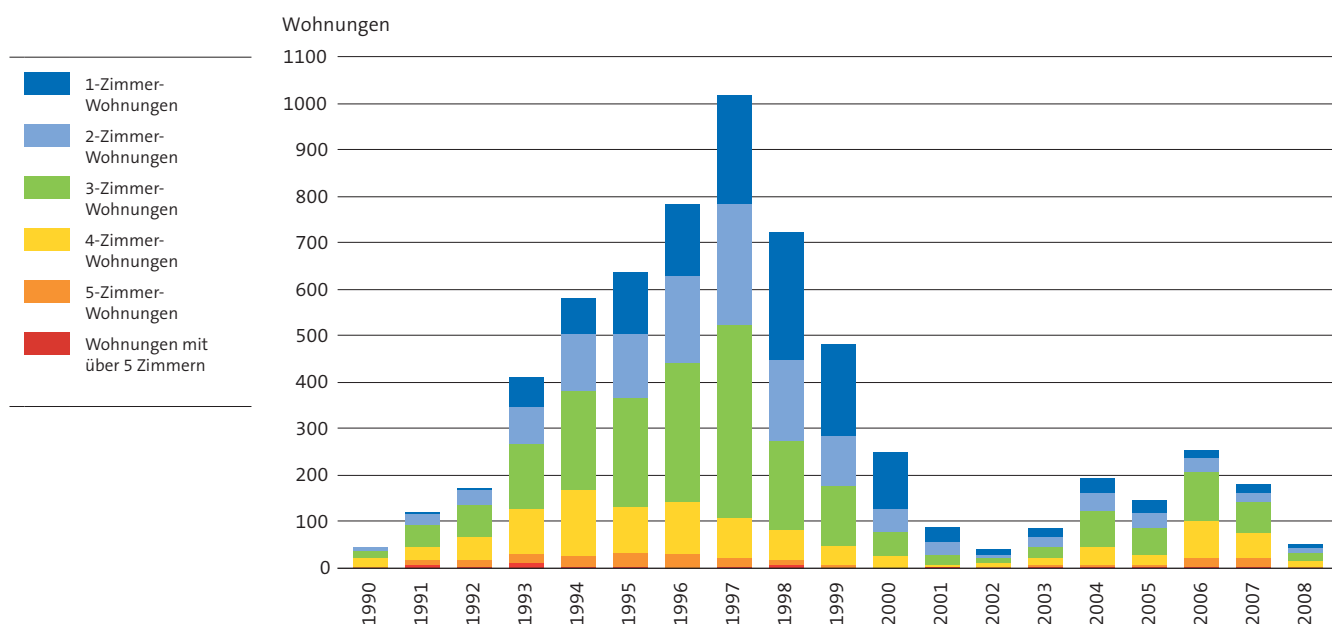
1988 und 1989, und wieder 2002, standen weniger Wohnungen leer als heute. Dennoch ist der jetzige Wert als tief zu bezeichnen, und er wird gegenwärtig weit herum als zu tief empfunden.

Wahrscheinlich hängt es mit der nivellierenden Tiefe des Leerwohnungsbestandes zusammen, dass sich kaum Kriterien finden lassen, durch deren Anwendung der Bestand verständlicher gemacht werden könnte. Gliedert man die Wohnungen etwa nach der Zahl der vorhandenen Zimmer, ergeben sich kaum Unterschiede: Ob Zwei- Drei- oder Vierzimmerwohnung – die Leerziffern unterscheiden sich kaum. Die Nivellierung umfasst dies Jahr auch die Eigentumswohnungen, von denen wieder 6 leere gefunden wurden. Das entspricht einem Leerbestand von 0,04 Prozent.

Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 1990–2008

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 einem 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 4502 Formulare (Vorjahr: 6105) wegen möglicherweise leer stehender Wohnungen. In 969 Fällen wurde diese Annahme bestätigt, für 3201 Wohnungen (Vorjahr: 4464) erhielten wir die Mitteilung, dass die Räumlichkeiten vermietet seien und genutzt würden. In 332 Fällen oder 7,3 Prozent (Vorjahr: 6,2%) 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 2008 als leer stehend gemeldeten 969 Wohnungen sind nur 57 für die Zählung von Interesse:

- 824 konnten wegen Umbau, Renovation oder bevorstehendem Abbruch nicht bewohnt werden
- 54 waren auf einen späteren Termin bereits vermietet oder verkauft
- 34 sind Alters- oder Personalwohnungen

6 konnten nicht verkauft werden

51 konnten nicht vermietet werden

Leerwohnungen und Internetangebot

Das Internet erlaubt dem Wohnungssuchenden eine rasche und umfassende Übersicht über das Wohnungsangebot der Stadt. Dieses bietet zu jedem Zeitpunkt ein sehr grosses und vielfältiges Angebot. So bot etwa die Plattform Homegate.ch am 1. Juni 2008 in der Stadt Zürich rund 600 Wohnungen zur Miete an. Vor diesem Hintergrund scheint der von Statistik Stadt Zürich ausgewiesene Leerbestand von 57 Wohnungen viel zu gering.

Doch die beiden so unterschiedlichen Zahlen passen gut zusammen. Das Angebot im Internet umfasst Angebote für einen Zeithorizont, der in etwa dem Kündigungstermin von drei Monaten entspricht. Der Termin des grössten Umsatzes liegt dabei deutlich in der Zukunft. Je näher der Übernahmetermin einer Wohnung an die Jetztzeit heranrückt, desto geringer wird das Angebot. Stichproben ergaben, dass höchstens jede zehnte der am 1. Juni angebotenen Wohnungen gleichentags hätte bezogen werden können. Ein Zehntel von etwa 600 Wohnungen ergibt etwa 60 Wohnungen. Exakt gezählt wurden deren 57.

1.2

Leer stehende Eigentumswohnungen

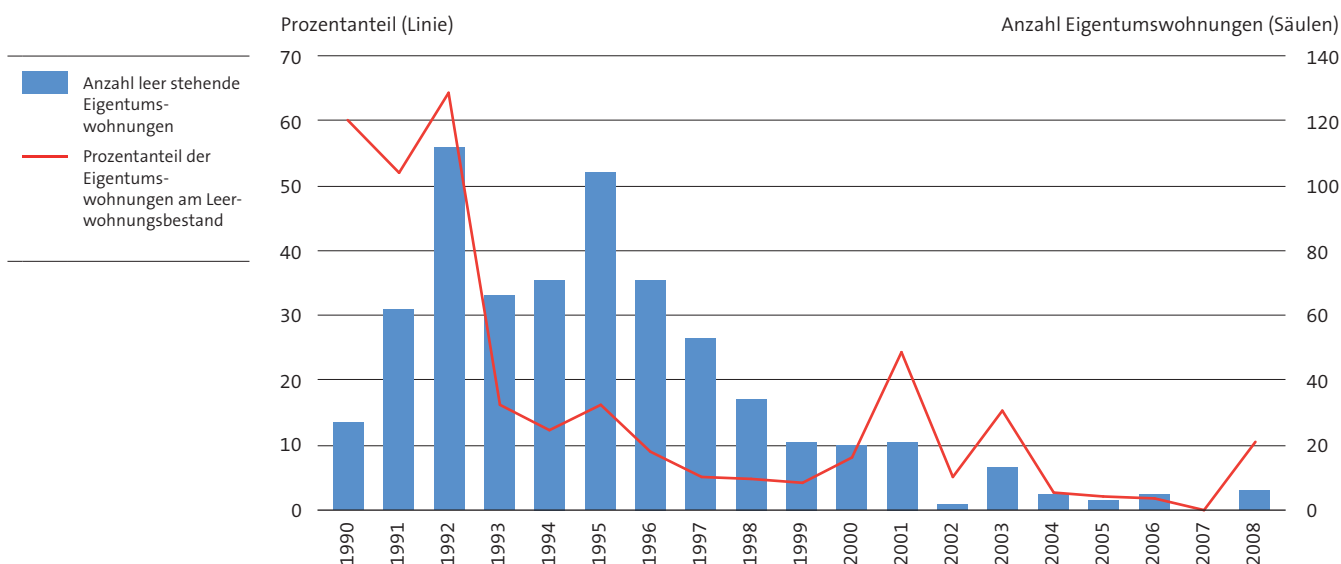
Am 1. Juni 2008 standen in der Stadt Zürich 6 Eigentumswohnungen leer: zwei Einzimmerwohnungen, zwei Fünzimmerwohnungen, eine Vier- und eine Sechszimmerwohnung. Der Leerstand liegt wieder etwas über den Werten der Vorjahre; allerdings sind Schwankungen bei so geringen Werten nicht interpretierbar, sie liegen in der Grössenordnung der

Fehler, mit denen bei so umfangreichen Zählungen immer zu rechnen ist. Pro Quadratmeter Wohnfläche wurden bei den unverkauften Eigentumswohnungen im Mittel 6500 Franken gefordert.

Leer stehende Eigentumswohnungen

► Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1990–2008

G.1.2



1.3

Leer stehende Mietwohnungen

In den letzten Jahren hat sich der Wohnungsbau in der Stadt Zürich rasant entwickelt. Nachdem in den Neunzigerjahren im Jahresmittel nur 720 neue Wohnungen erstellt worden waren, beschleunigte sich im neuen Jahrzehnt die Kadenz der Fertigstellungen: Im Jahr 2005 entstanden 1253 Wohnungen, 2006 waren es schon 1708, und 2007 nun 2247 Wohnungen. Bei einer derart raschen Ausweitung des Angebots wäre eigentlich zu erwarten, dass die Vermietbarkeit langsam Probleme bereiten würde. Doch das ist nicht der Fall. Nicht eine einzige der

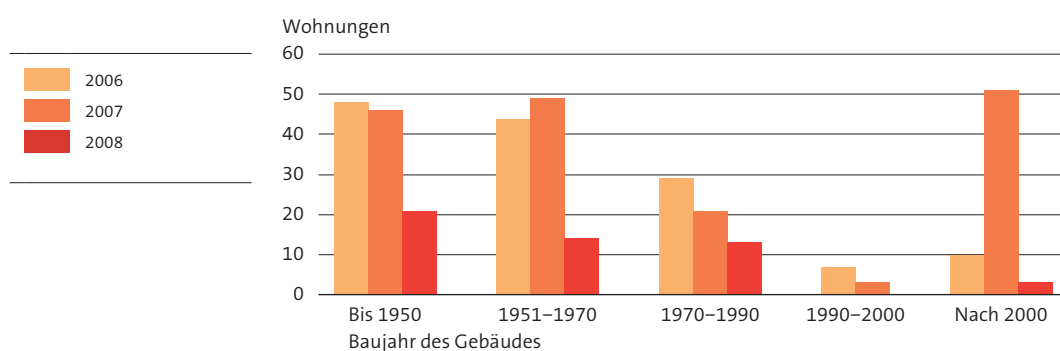
in den letzten drei Jahren erstellten Wohnungen war am 1. Juni 2008 unvermietet.

Der Wohnungsmarkt ist gegenwärtig derart aufnahmefähig, dass am 1. Juni auch die Produktion des laufenden Jahres praktisch ausgemietet war. Von den zwischen Januar und Mai 2008 erstellten 521 neuen Wohnungen erfasste die Zählung nur gerade eine einzige Wohnung, die – im Mai fertig gestellt – am 1. Juni noch unvermietet war. Sie dürfte kaum den ganzen Juni leer geblieben sein!

Leere stehende Mietwohnungen

► nach Alter des Gebäudes, 1. Juni 2006–2008

G_1.3



Die Grafik G_1.3 zeigt die Veränderung des Leerwohnungsbestandes in verschiedenen Altersklassen der die Wohnungen beherbergenden Gebäude. In der Kategorie der nach 2000 erstellten Gebäude wurde neben der schon erwähnten Wohnung des laufenden Jahres noch zwei Wohnungen aus dem Jahr 2004 gezählt. Die nächstältere Wohnung stammt dann schon von 1987. Aus der gesamten Produktion der 16 Jahre zwischen 1988 und 2003 wurde also keine einzige Wohnung leer angetroffen. Die Verknappung des Wohnungsbestandes betrifft also in erster Linie die neueren Wohnungen.

Im Mittel verfügen die neuen Wohnungen über eine grössere Anzahl von Zimmern als die Wohnungen in älteren Gebäuden (überwiegend vier statt drei Zimmer), und auch die Fläche der einzelnen Zimmer ist grosszügiger bemessen: Eine 2007 neu erstellte Vierzimmerwohnung verfügt im Mittel über 115 Quadratmeter Wohnfläche gegenüber nur 97 Qua-

dratmeter im städtischen Durchschnitt. Solche Grosszügigkeit hat natürlich seinen Preis: Wer in erster Linie eine günstige Wohnung sucht, wird sich seine Bleibe in einem Altbau suchen müssen.

Dass die neuen Wohnungen auch bei grossem Angebot derart rasch vermietet werden können, ist Zeichen, dass die Qualität des Wohnens in der Hierarchie der kaufbaren Güter gegenwärtig einen hohen Stellenwert einnimmt. Viele Menschen sind bereit, die Kosten für eine grosszügige neue Wohnung zu tragen – und offensichtlich können sie das auch. Den an sich wohl berechtigten Klagen über hohe Mietzinse fehlt gegenwärtig jede Unterstützung durch den Markt. Es gibt keine teuren Neuwohnungen, die leer stehen, weil sie sich niemand leisten kann. Vor zwei drei Jahren gab es das noch – jetzt aber ist der Markt der gehobenen Preislagen gänzlich leer gefegt.

1.3.1

Leere Mietwohnungen in Altbauten

Mit Ausnahme einer einzigen Wohnung liegen alle am 1. Juni 2008 als leer gezählten Wohnungen in Altbauten. Als «Altbauten» gelten in diesem Zusammenhang Gebäude, die vor Ende 2005 fertig gestellt worden sind. Die Wohnungen dieser Gebäude werden deshalb in einer Gruppe zusammengefasst, weil davon ausgegangen werden kann, dass sie nicht

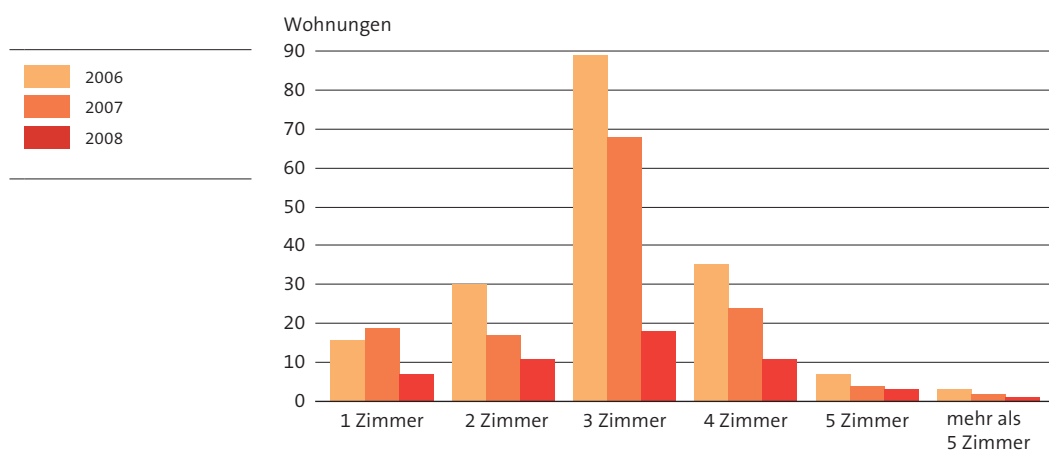
zum ersten Mal zur Miete angeboten werden. Das ist bei den in der diesjährigen Leerwohnungs-zählung erfassten Wohnungen durchgehend der Fall; es sind Angebote zur Wiedervermietung.

Grafik G_1.4 zeigt die Verteilung der leeren Wohnungen auf die durch die Zahl der Zimmer erfasste Wohnungsgrösse. Die Grafik macht deutlich, dass

Leere stehende Mietwohnungen in Altbauten

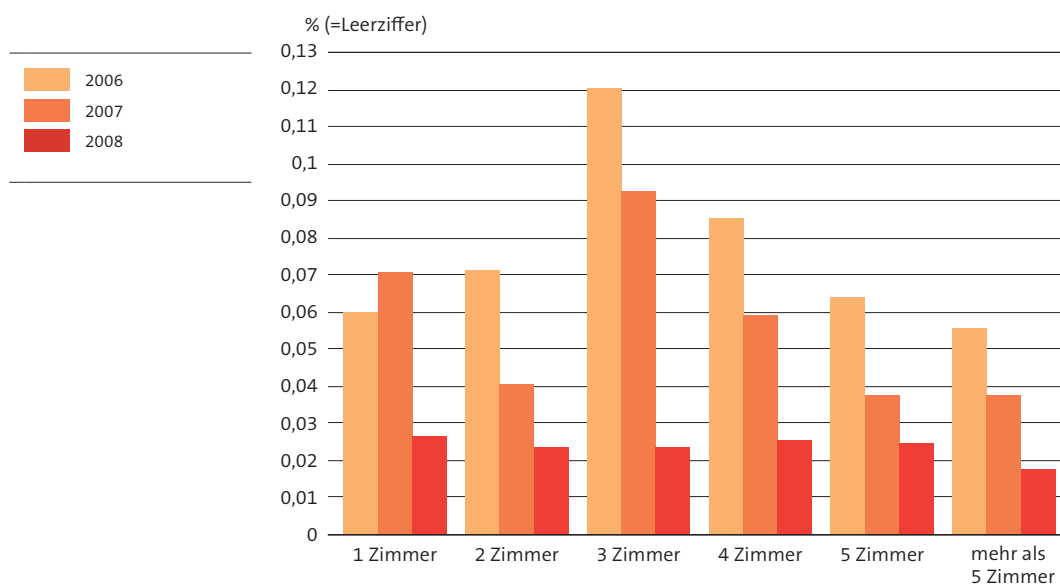
G_1.4

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2006–2008

**Anteil leer stehender Wohnungen**

G_1.5

► nach Erstellungsdatum und Zimmerzahl, 1. Juni 2006–2008



sich die letztjährige Entwicklung mit zunehmender Kraft fortgesetzt hat: Die Zahl der leeren Wohnungen nahm in allen Kategorien deutlich ab; am augenfälligsten da, wo letztes Jahr noch etwas höhere Werte ermittelt werden konnten.

Wozu diese Entwicklung führte, wird in der relativen Darstellung von Grafik G_1.5 deutlich: Die Leierziffern in den einzelnen Kategorien, die

sich in den Vorjahren noch deutlich unterschieden hatten, sind dieses Jahr nun praktisch gleich gestellt. Die Grösse der Wohnung scheint keinen Einfluss mehr zu haben auf die Leierziffer. Das ist ein völlig neues und ungewohntes Bild. Es könnte sein, dass sich darin eine Lösung für ein seit längerem hängiges «wissenschaftliches» Problem ankündigt.

1.3.2**Das Problem des minimalen Leerwohnungsbestandes**

Nach alter Lehrmeinung benötigt der Wohnungsmarkt zum reibungslosen Funktionieren einen Anteil leer stehender Wohnungen von etwa einem Prozent. Dieser Wert wird in der Stadt Zürich seit vielen Jahren sehr weit unterschritten, ohne dass der Markt zusammengebrochen wäre. Die These ist damit falsifiziert. Offen aber ist, ob es einen minimalen

Leerbestand überhaupt nicht mehr braucht, oder ob dieser einfach wesentlich geringer sein darf. Bisher konnte keine Grenze entdeckt werden, dessen Überwindung dem Markt Mühe bereiten würde. Man musste annehmen, dass es einen minimalen Leerwohnungsbestand wohl überhaupt nicht mehr gebe.

Grafik G_1.5 liefert erstmals einen Hinweis, dass es eine solche Grenze vielleicht doch noch gibt. Die Leerwohnungsbestände in den einzelnen Grössenklassen der Wohnungen, die bisher stets die für den Zürcher Wohnungsbestand charakteristischen Unterschiede zeigten, haben sich auf sehr tiefem Niveau plötzlich sehr stark angenähert. Es ist, als spiele die Zahl der Zimmer, welche eine Wohnung anbietet, keine Rolle mehr. Das ist nicht eben wahrscheinlich.

Wird indessen davon ausgegangen, dass der Markt zum ordnungsgemässen Funktionieren tatsächlich einen minimalen Leerbestand braucht, dann ist zu vermuten, dass er diesen Wert verteidigt. Das würde bedeuten, dass bei zunehmender «Austrocknung» des Wohnungsmarktes die Leerziffer kontinuierlich sinkt, dass diese aber, sobald sie sich dem minimal nötigen Anteil nähert, immer langsamer bewegt, um am Schluss weitgehend stationär zu bleiben.

Werden die in Grafik G_1.5 unterschiedenen Teilmärkte der einzelnen Zimmergrössenklassen vergrößernd als geschlossene Märkte betrachtet, dann ist im Rahmen einer allgemeinen Wohnungsverknappung zu erwarten, dass ein Teilmarkt nach dem anderen auf den für das Marktgeschehen notwendigen Minimalwert absinkt, um dann weitgehend unverändert stehen zu bleiben. Schreitet die Verknappung fort, sinken die Leerziffern in jenen Teilmärkten weiter, in denen der Minimalwert noch nicht erreicht ist, während sie bei jenen weitgehend unverändert bleiben, die diesen Wert schon erreicht hatten. Die Bewegung kommt dann zum Stillstand, wenn in allen Teilmärkten der Minimalwert erreicht ist. An diesem Punkt hören die Teilmärkte auf, sich bezüglich ihrer Leerziffer zu unterscheiden, sie weisen alle den im Wesentlichen gleichen, sehr tiefen Wert aus.

Diese rein theoretischen Überlegungen, die davon ausgehen, dass einerseits der Markt nach wie vor eine minimale Leerwohnungsziffer benötigt, und dass er andererseits diesen technisch erforderlichen Leerwohnungsanteil verteidigt, führten zur einer Erwartung, die genau dem Bild entspricht, welches Grafik G_1.5 gegenwärtig für die Stadt Zürich bietet. Es ist also nicht undenkbar, dass die gegenwärtige Leerziffer in der Stadt Zürich in etwa dem minimalen Leerbestand entspricht, welcher der Wohnungsmarkt braucht, um ordnungsgemäss funktionieren zu können.

Ist dies richtig, dann ist die Lehrmeinung gerettet, dass der Markt wirklich einen gewissen Anteil leer stehender Wohnungen braucht. Die seit Jahren zu beobachtende Falsifikation beschränkt sich dann auf die geschätzte Höhe dieses Wertes. Statt 1 Prozent braucht der Markt nur 0,025 Prozent: nur ein Vierzigstel also des erwarteten Wertes.

Entweder handelt es sich bei der alten Lehrmeinung um eine grobe Fehleinschätzung, oder aber

der minimale Anteil leer stehender Wohnungen ist nicht konstant, sondern reagiert auf externe historische Prozesse. Es ist nicht schwierig, die entscheidenden historischen Veränderungen namhaft zu machen.

Eine Wohnung steht dann leer, wenn es dem Vermieter zwischen Kündigung und Räumung einer Wohnung nicht gelingt, einen neuen Mieter zu finden. Wird vorausgesetzt, dass es diesen potenziellen Mieter überhaupt gibt, dann errechnet sich die Wahrscheinlichkeit, dass dieser die Wohnung ohne zwischenzeitlichen Leerstand übernehmen kann, aus dem Verhältnis zwischen der zur Verfügung stehenden Zeit (Kündigungsfrist) und dem zeitlichen Aufwand für den Aufbau einer kommunikativen Verbindung zwischen dem Vermieter und den potenziellen Mietern und deren Bedenkfristen. Je mehr Zeit zur Verfügung steht, bzw. je schneller kommuniziert und entschieden werden kann, desto grösser ist die Chance, dass die Wohnung ohne Leerstandszeit vom neuen Mieter übernommen werden kann.

Der Leerwohnungsbestand ist damit sehr deutlich vom historischen Stand administrativer Vorschriften und der technischen Reife der Kommunikationsmittel abhängig. Beide Komponenten haben sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert:

1. Die recht starre Bindung der Kündigungstermine auf die Quartalsgrenzen ist einer flexibleren Handhabung in Monatsschritten gewichen. Für den spontan reagierenden Mieter hat sich damit das Risiko der Doppelmiete von drei auf einen Monat reduziert.
2. War es früher aufwändig, die Vermietbarkeit einer Wohnung flächendeckend bekannt zu machen (Inserate in verschiedenen Zeitungen, Meldung an mehrere Vermittlungsstellen), so sorgt das Internet heute billig für minutenschnelle flächendeckende Bekanntmachung.

Diese beiden Veränderungen haben den Belegungsprozess einer Wohnung deutlich beschleunigt. Gleichzeitig aber ist der Standard der dreimonatigen Kündigungsfrist nach wie vor üblich geblieben. Für den sehr viel geringeren Aufwand der Mietersuche steht immer noch gleich viel Zeit zur Verfügung. Entsprechend wird das vom Vermieter angestrebte Ziel des leerstandfreien Mieterwechsels sehr viel häufiger erreicht. Das aber heisst: Die Leerwohnungsziffer kann sehr viel tiefer fallen. Grafik G_1.5 legt die Vermutung nahe, dass der Markt dank der neuen technischen und administrativen Mittel heute mit Leerwohnungsbestand von nur einem Vierzigstel Prozent auskommt, während er früher ein ganzes Prozent benötigte.

1.3.3

«Weisses» Bauen

Braucht der Wohnungsmarkt einen minimalen Leerwohnungsbestand, dann muss mehr gebaut werden, als zum Wohnen wirklich gebraucht wird. Muss ein Prozent der Wohnungen leer stehen, bedeutet dies, dass jede hundertste Wohnung zum Leerstehen gebaut wird. Diese Wohnung dient dann nicht dem Wohnen, sondern dem Funktionieren des Wohnungsmarktes – ein eher befremdlicher Bauzweck! Die Sache wird kaum bewusst, weil das Attribut des Leerstehens im Monatstakt von einer Wohnung an die nächste weiter gereicht wird, dennoch steht dieses eine Prozent der Wohnungen leer, wurde zum Leerstehen gebaut.

Kann der minimal erforderliche Leerwohnungsanteil gesenkt werden, dann können einige der bisher

leer stehenden Wohnungen bezogen werden. Es entsteht also zusätzlich verfügbarer Wohnraum. Es ist, als ob gebaut würde, obwohl kein Backstein bewegt und kein Joule Energie investiert wird. Man kann diesen Prozess als «weisses» Bauen bezeichnen.

Der Umfang dieses «weissen» Bauens lässt sich errechnen: Es entspricht der Differenz zwischen dem alten und dem neuen Minimalleeranteil, multipliziert mit dem gesamten Wohnungsbestand. Die Stadt Zürich hat durch dieses «weisse» Bauen gut 2000 Wohnungen gewonnen (39/40 Prozent des Wohnungsbestandes). Das entspricht ziemlich genau einer gegenwärtigen Jahresproduktion.

1.4

1.4.1

Mietpreise leer stehender Wohnungen

Mietpreise nach Zimmerzahl

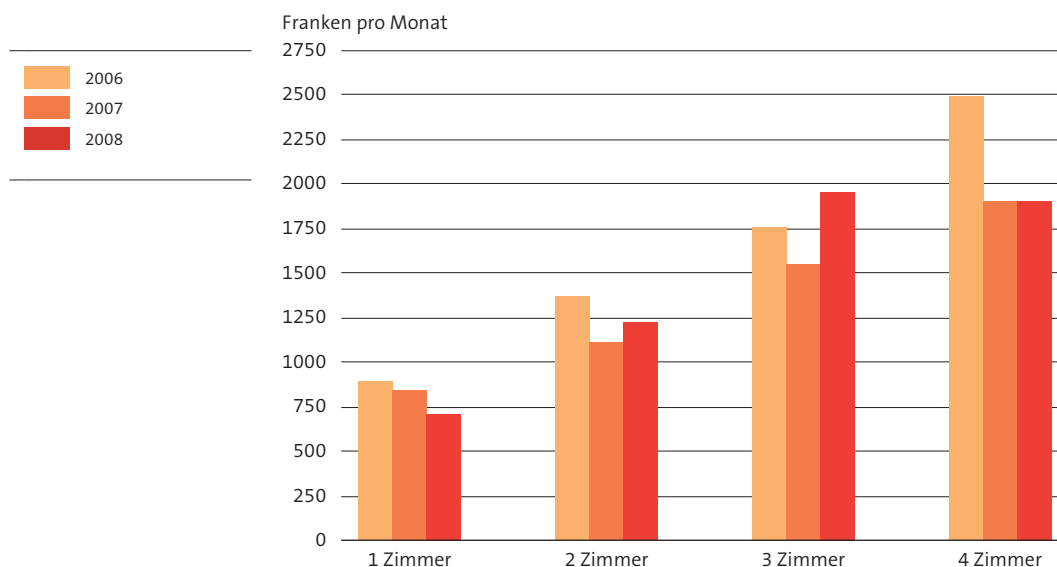
Bei nur 51 leeren Wohnungen verbietet sich eigentlich eine Mittelung der gemeldeten Mietpreise nach Wohnungsgrössenklasse. Da diese Werte aber meist auf grosses Interesse stossen, sind sie in der Grafik

G_1.6 dargestellt. Man sei sich aber bewusst, dass bei so niedrigen Grundzahlen die Werte nicht sehr aussagekräftig sind.

Mittlere Mietpreise leer stehender Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2006–2008

G_1.6



Zwischen Sommer 2006 und Sommer 2007 waren die Mietpreise der leer stehenden Wohnungen in allen Grössenklassen gesunken. Das heisst nicht etwa, dass die einzelnen Wohnungen in dieser Zeitspanne billiger geworden wären. Vielmehr war die Preissenkung Folge einer Verlagerung der Leerstände in tiefere Preissegmente: Während im Sommer 2006 noch einige Wohnungen leer standen, weil sie zu teuer waren, standen im Sommer 2007 tendenziell mehr Wohnungen leer, weil sie – obwohl günstig –

zu klein und unattraktiv waren, als dass sie jemand hätte mieten mögen.

Dieser Prozess der Preiserniedrigung hat sich im vergangenen Jahr nur noch bei den Einzimmerwohnungen fortzusetzen vermocht. Bei den Vierzimmerwohnungen blieben die Preise konstant, während sie bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen schon wieder anstiegen. Besonders deutlich war der Anstieg bei den Dreizimmerwohnungen, bei denen sich der Leerbestand im vergangenen Jahr besonders

deutlich zurückgebildet hatte (Vergleiche Grafik G_1.4). Offenbar hat die Wohnungsknappheit dazu geführt, dass bei den in der Stadt Zürich besonders zahlreichen Dreizimmerwohnungen jetzt auch unattraktive Exemplare zur Miete akzeptiert wurden. Die immer noch leer stehenden Dreizimmerwohnungen stehen eher leer, weil sie zu teuer sind. Der mitt-

lere Mietpreis bei den Dreizimmerwohnungen liegt gegenwärtig sogar etwas höher als bei den Vierzimmerwohnungen. Es sei aber noch einmal daran erinnert, dass diese Zahlen nur tendenziellen Aussagewert haben, da die Grundzahlen (18 Drei- und 11 Vierzimmerwohnungen) sehr klein sind.

1.4.2

Mietpreise nach Wohnfläche

Die Zahl der Zimmer hat an sich wenig Einfluss auf den Mietpreis. Viel entscheidender ist die zur Verfügung stehende Wohnfläche. Die Grafik G_1.7 verzeichnet den Flächenpreis, kombiniert mit der jeweiligen Fläche. Die Punkte links repräsentieren kleine Wohnungen; gegen rechts werden sie zunehmend grösser. Unten sind die günstigen

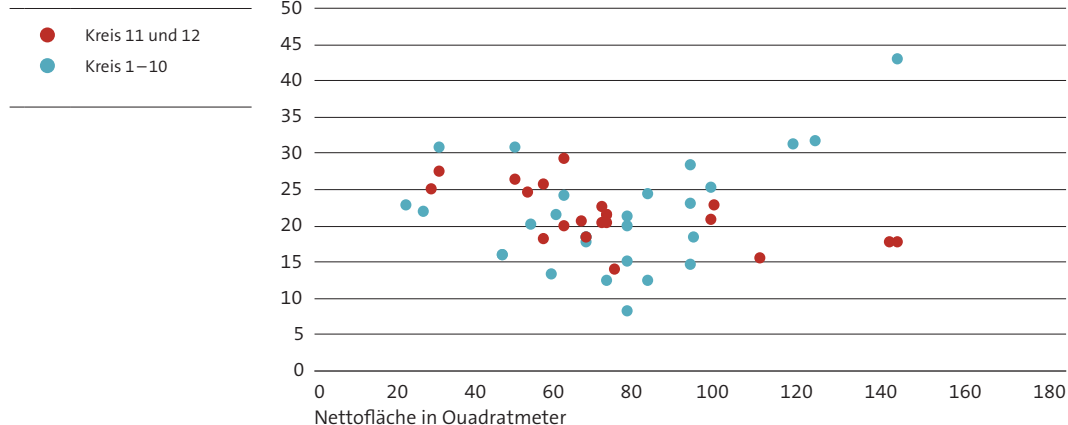
Wohnungen, oben die kostbaren. Ein Punkt steht für eine Flächen-/Preiskombination; diese kann von einer oder mehreren Wohnungen genutzt werden. Durch die Farbe werdend die beiden baulich spürbar unterschiedlichen Stadtgebiete unterschieden: Blau sind die Wohnungen im Einzugsgebiet der Limmat, rot jene im Einzugsgebiet der Glatt eingefärbt.

Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen

► nach Wohnfläche Stadtteil, 1. Juni 2008

G_1.7

Franken pro Quadratmeter und Monat



In den historisch weniger tief durchfurchten Gebieten im Einzugsgebiet der Glatt ist die Wohnungsstruktur homogener als im Einzugsgebiet der Limmat mit dem historischen Kern der Stadt. Das zeigt sich in in der geringeren Streuung der Quadratmeterpreise: Die roten Punkte liegen in der Vertikalen enger beisammen als die blauen. Typisch bei diesen roten Punkten ist auch das leichte Gefälle von links nach rechts. Lift-, Küchen- und Sanitäreanlagen wachsen nicht proportional zur Wohnfläche, entsprechend kann der Quadratmeter Wohnfläche in grossen Wohnungen etwas günstiger angeboten werden.

Bei den Wohnungen im Einzugsgebiet der Limmat (blaue Punkte) ist eine komplementäre Bewegung zu beobachten: Die grossen Wohnungen sind über-

proportional teuer. Hier schlägt sich ein anderer Zusammenhang nieder: Wer sich eine grosse Wohnung leisten kann, wird auch bezüglich Erreichbarkeit und Ausbaustandard hohe Ansprüche stellen. Die Aufwendungen kumulieren sich und führen zu entsprechend hohen Mietpreisen.

Die leeren mittelgrossen und kleinen Wohnungen sind auf der Limmatseite dann aber eher günstiger als jene auf der Glattseite des Milchbuck. Auch dies ist im Zusammenhang zu sehen mit der grösseren historischen Tiefe dieses Gebietes: Im Mittel sind die Gebäude auf der Limmatseite älter.

Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer

► jeweils am 1. Juni, 1990–2008

T_1.1

	Mietwohnungen							Eigentums- wohnungen	Leere Wohnun- gen total	Leerwohnungs- ziffer
	total	nach Zimmerzahl								
		1	2	3	4	5	>5			
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
2008	51	7	11	18	11	3	1	6	57	0,03

Leere Mietwohnungen

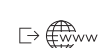
► nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2008

T_1.2

	Total Woh- nungen	nach Zimmerzahl					
		1	2	3	4	5	> 5
Total Wohnungen nach Fläche (m²)	51	7	11	18	11	3	1
unter 25	2	1	–	–	–	–	–
25 bis 29	2	2	–	–	–	–	–
30 bis 39	2	2	–	–	–	–	–
40 bis 49	4	2	2	–	–	–	–
50 bis 59	6	–	5	2	–	–	–
60 bis 69	10	–	4	4	2	–	–
70 bis 79	9	–	–	7	2	–	–
80 bis 89	2	–	–	1	1	–	–
90 bis 99	7	–	–	3	3	1	–
100 bis 119	2	–	–	–	2	–	–
120 bis 139	2	–	–	–	1	1	–
140 bis 159	2	–	–	–	–	1	1
über 160	1	–	–	1	–	–	–
Mittlere Fläche (Median, m²)	...	30	54	73	101	125	140

Leer stehende Wohnungen

► nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2006–2008



T.1.3

	Leere Mietwohnungen			Leere Eigentumswohnungen			Total leere Wohnungen			Leerwohnungsziffer (= % des Bestandes)		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Ganze Stadt	254	180	51	5	–	6	259	180	57	0,130	0,088	0,028
Kreis 1	4	–	–	–	–	–	4	–	–	0,100	0,000	0,000
Rathaus	4	–	–	–	–	–	4	–	–	0,180	0,000	0,000
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Lindenhof	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Kreis 2	15	7	1	–	–	–	15	7	1	0,090	0,044	0,006
Wollishofen	10	4	1	–	–	–	10	4	1	0,120	0,046	0,011
Leimbach	2	2	–	–	–	–	2	2	–	0,080	0,084	0,000
Enge	3	1	–	–	–	–	3	1	–	0,060	0,020	0,000
Kreis 3	6	17	3	–	–	3	6	17	6	0,020	0,068	0,024
Alt-Wiedikon	3	10	–	–	–	–	3	10	–	0,030	0,111	0,000
Friesenberg	–	–	–	–	–	2	–	–	2	0,000	0,000	0,047
Sihlfeld	3	7	3	–	–	1	3	7	4	0,030	0,059	0,034
Kreis 4	11	7	8	–	–	–	11	7	8	0,070	0,047	0,053
Werd	1	–	1	–	–	–	1	–	1	0,040	0,000	0,044
Langstrasse	6	3	–	–	–	–	6	3	–	0,100	0,049	0,000
Hard	4	4	7	–	–	–	4	4	7	0,060	0,060	0,107
Kreis 5	1	–	1	3	–	–	4	–	1	0,060	0,000	0,015
Gewerbeschule	1	–	–	3	–	–	4	–	–	0,080	0,000	0,000
Escher Wyss	–	–	1	–	–	–	–	–	1	0,000	0,000	0,063
Kreis 6	7	4	4	–	–	–	7	4	4	0,040	0,023	0,023
Unterstrass	6	3	2	–	–	–	6	3	2	0,050	0,026	0,017
Oberstrass	1	1	2	–	–	–	1	1	2	0,020	0,018	0,035
Kreis 7	12	8	5	1	–	1	13	8	6	0,070	0,041	0,031
Fluntern	2	3	2	–	–	–	2	3	2	0,050	0,075	0,050
Hottingen	2	1	2	1	–	1	3	1	3	0,050	0,017	0,051
Hirslanden	3	3	–	–	–	–	3	3	–	0,080	0,076	0,000
Witikon	5	1	1	–	–	–	5	1	1	0,090	0,018	0,018
Kreis 8	1	2	1	–	–	–	1	2	1	0,010	0,020	0,010
Seefeld	–	2	–	–	–	–	–	2	–	0,000	0,056	0,000
Mühlebach	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Weinegg	1	–	1	–	–	–	1	–	1	0,040	0,000	0,038
Kreis 9	46	21	8	–	–	–	46	21	8	0,190	0,084	0,031
Albisrieden	7	13	3	–	–	–	7	13	3	0,070	0,135	0,030
Altstetten	39	8	5	–	–	–	39	8	5	0,260	0,053	0,032
Kreis 10	20	8	1	–	–	1	20	8	2	0,100	0,040	0,010
Höngg	8	7	1	–	–	1	8	7	2	0,070	0,062	0,018
Wipkingen	12	1	–	–	–	–	12	1	–	0,140	0,011	0,000
Kreis 11	94	78	13	–	–	1	94	78	14	0,310	0,250	0,043
Affoltern	14	46	3	–	–	–	14	46	3	0,150	0,498	0,029
Oerlikon	28	14	3	–	–	1	28	14	4	0,260	0,124	0,035
Seebach	52	18	7	–	–	–	52	18	7	0,500	0,168	0,065
Kreis 12	37	28	6	–	–	–	37	28	6	0,270	0,198	0,042
Saatlen	2	–	1	–	–	–	2	–	1	0,070	0,000	0,034
Schwamendingen-Mitte	9	10	3	1	–	–	10	10	3	0,180	0,176	0,053
Hirzenbach	26	18	2	–	–	–	26	18	2	0,470	0,327	0,036

Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni, 2006–2008

T_1.4

	1-Zimmer-Wohnungen			2-Zimmer-Wohnungen			3-Zimmer-Wohnungen			4-Zimmer-Wohnungen			5-Zimmer-Wohnungen			Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Ganze Stadt	16	19	9	30	17	11	105	69	18	79	51	12	20	22	5	4	2	2
Kreis 1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–	–	2	–	–
Rathaus	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–	–	2	–	–
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lindenhof	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 2	2	2	1	1	–	–	6	2	–	1	1	–	5	1	–	–	–	1
Wollishofen	2	1	1	1	–	–	5	2	–	1	–	–	1	–	–	–	–	1
Leimbach	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	1	–	–	–	–
Enge	–	–	–	–	–	–	1	–	–	1	–	–	2	–	–	–	–	–
Kreis 3	2	4	1	1	3	–	2	8	2	1	2	1	–	–	2	–	–	–
Alt-Wiedikon	1	1	–	–	1	–	2	6	–	–	2	–	–	–	–	–	–	–
Friesenberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–	–	–
Sihlfeld	1	3	1	1	2	–	–	2	2	1	–	1	–	–	–	–	–	–
Kreis 4	–	1	2	4	2	3	7	4	2	–	–	1	–	–	–	–	–	–
Werd	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–
Langstrasse	–	1	–	–	1	–	6	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hard	–	–	2	3	1	3	1	3	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 5	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gewerbeschule	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 6	1	–	2	–	1	–	5	2	–	1	1	1	–	–	–	–	–	1
Unterstrass	1	–	1	–	–	–	4	2	–	1	1	1	–	–	–	–	–	–
Oberstrass	–	–	1	–	1	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1
Kreis 7	3	1	1	3	2	–	5	3	3	–	2	2	1	–	–	–	–	–
Fluntern	–	–	–	1	–	–	1	1	–	–	2	2	–	–	–	–	–	–
Hottingen	1	–	1	–	–	–	1	1	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hirslanden	1	1	–	1	2	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Witikon	1	–	–	1	–	–	2	1	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–
Kreis 8	–	1	–	–	–	–	–	1	–	1	–	1	–	–	–	–	–	–
Seefeld	–	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mühlebach	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Weinegg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–	–	–	–	–
Kreis 9	2	3	–	3	6	2	16	7	4	19	4	2	4	–	–	2	1	–
Albisrieden	1	3	–	–	4	1	2	4	2	2	2	–	–	–	–	2	–	–
Altstetten	1	–	–	3	2	1	14	3	2	17	2	2	4	–	–	–	1	–
Kreis 10	4	1	–	6	–	1	8	5	–	1	1	–	1	1	–	–	–	1
Höngg	1	1	–	3	–	1	2	4	–	1	1	–	1	1	–	–	–	1
Wipkingen	3	–	–	3	–	–	6	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 11	–	4	2	5	1	3	34	16	3	48	37	4	7	20	2	–	–	–
Affoltern	–	–	–	1	–	1	3	1	2	7	26	–	3	19	–	–	–	–
Oerlikon	–	4	1	2	1	2	18	7	–	5	2	1	3	–	–	–	–	–
Seebach	–	–	1	2	–	–	13	8	1	36	9	3	1	1	2	–	–	–
Kreis 12	2	2	–	7	2	2	21	21	3	7	3	–	–	–	1	–	–	–
Saatlen	1	–	–	–	–	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	1	2	–	2	1	–	4	7	2	2	–	–	–	–	1	–	–	–
Hirzenbach	–	–	–	5	1	1	16	14	1	5	3	–	–	–	–	–	–	–

2

LEERFLÄCHENZÄHLUNG

2.1

Hauptergebnisse

In der Zählung vom 1. Juni 2008 wurden 269 296 Quadratmeter Nutzfläche als leer stehend ausgewiesen. Das ist ziemlich genau ein Viertel weniger als vor einem Jahr (-26,1%). Die Leerflächenziffer (Anteil am Gesamtbestand in Prozent) sank von 3,27 auf 2,42.

Der Abbau des Bestandes leer stehender Nutzflächen erfolgte recht gleichförmig über die verschiedenen Nutzungsarten. In keiner der Nutzungsarten nahmen die Leerstände zu, deren Abnahme streut zwischen 19,9 Prozent (Lager- und Archivräume) und 28,7 Prozent (Werkstatt- und Produktionsräume).

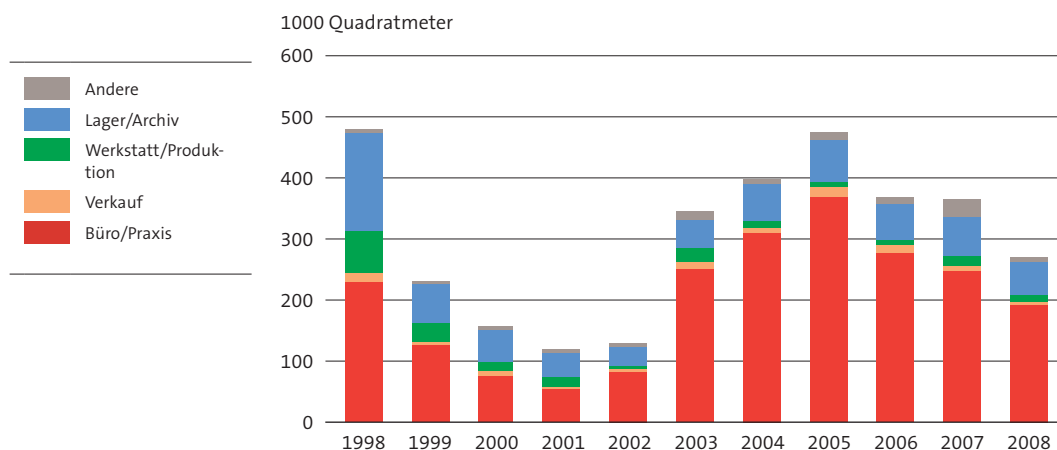
Die Abnahme der leer stehenden Büroflächen lag mit 22,8 etwas unter dem Mittelwert von 26,1 Prozent.

Obwohl die Nachfrage nach Büroflächen im vergangenen Jahr das Angebot überstiegen hat, sind die geforderten Mietpreise gesunken. Der Quadratmeter Bürofläche wurde im Mittel für 251 Franken angeboten, gegenüber 285 Franken vor einem Jahr. Das entspricht einem Preisrückgang um 11,9 Prozent. Dafür sind die Lagerflächen geringfügig teurer geworden (102 statt 100 Franken). Die Preise für Verkaufs- und Produktionsflächen blieben unverändert.

Leer stehende Nutzflächen

► nach Nutzungsart, 1. Juni 1998 – 2008

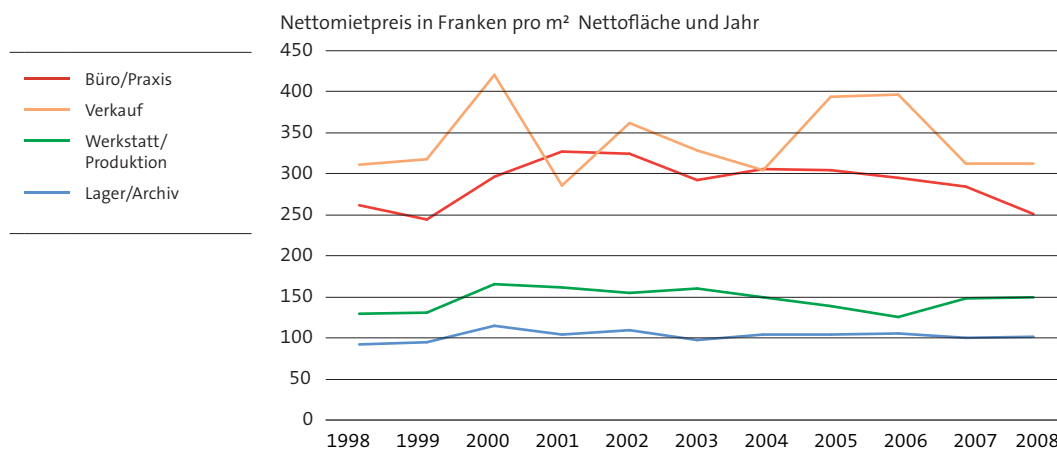
G_2.1



Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen

► nach Nutzungsart, 1998 – 2008

G_2.2



Die Erhebung wurde 1995 durch Statistik Stadt Zürich eingeführt. Sie existiert nicht auf Bundesebene. Befragt werden sämtliche Eigentümer, Eigentümerinnen und Verwaltungen 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 2008

- 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,
- noch im Bau befindlichen Gebäuden,
- bau- oder sanitätspolizeilich gesperrten Liegenschaften.

Von den 3517 verschickten Formularen wurden 3348 bzw. 95,2 Prozent (Vorjahr 94,6%) ausgefüllt zurückgesandt. In 308 bzw. 9,1 Prozent (Vorjahr 15,7%) 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 2007 und 2008

T_2.1

	Total vorhandene Nutzfläche (m ²)	Anzahl Meldungen leer stehender Nutzflächen ¹			Leer stehende Nutzfläche (m ²)		Leerflächenziffer	
		2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Gesamte Fläche	11 118 068	410	308	364 267	269 296	3,27 %	2,42 %	
Büro/Praxis	5 773 705	326	219	248 069	191 574	4,23 %	3,32 %	
Verkauf	1 672 324	32	20	7 992	5 815	0,48 %	0,35 %	
Werkstatt/Produktion	1 343 138	31	23	14 959	10 672	1,08 %	0,79 %	
Lager/Archiv	1 207 582	172	138	65 742	52 967	5,32 %	4,39 %	
Andere Nutzungen	1 121 319	41	31	27 505	8 268	2,81 %	0,74 %	

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

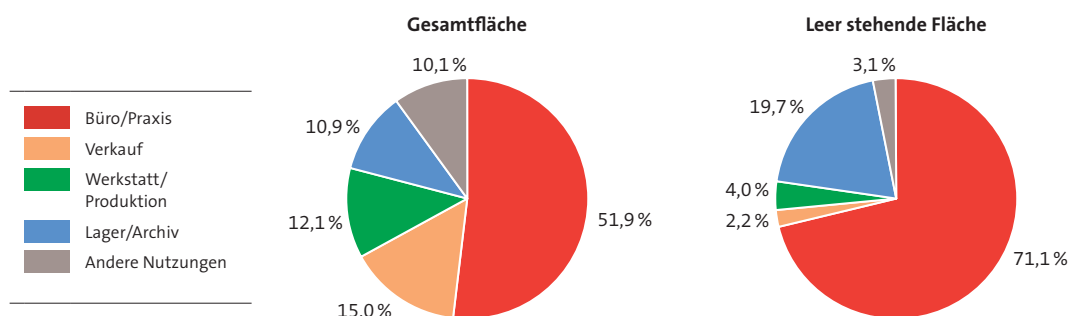
In der Zählung vom 1. Juni 2008 wurden 269 296 Quadratmeter Nutzfläche als leer stehend ausgewiesen. Gegenüber der Zählung vom 1. Juni 2007, als noch 364 267 Quadratmeter leere Nutzfläche gezählt worden waren, bedeutet dies einen Rückgang um 26,1 Prozent. Die bessere Nutzung erschloss der Wirtschaft eine Fläche von 94 971 Quadratmetern. Das entspricht in etwa einer Überbauung mit 5 achtgeschossigen Gebäuden mit je einer Grundfläche von 60 mal 40 Metern.

Die Leerflächenziffern sind in den verschiedenen Nutzungsarten recht unterschiedlich. Sie liegen tief bei den Flächen für Verkauf (0,35) und Werkstatt/Produktion (0,79), deutlich höher bei den Flächen für Büro/Praxis (3,32) und Lager/Archiv (4,39). Die Aufteilung der leer stehenden Fläche unterscheidet sich daher deutlich von der Aufteilung der Gesamtfläche (Grafik G_2.3).

Aufteilung der gesamten und der leer stehenden Nutzflächen

► auf die einzelnen Nutzungsarten, Juni 2008

G_2.3

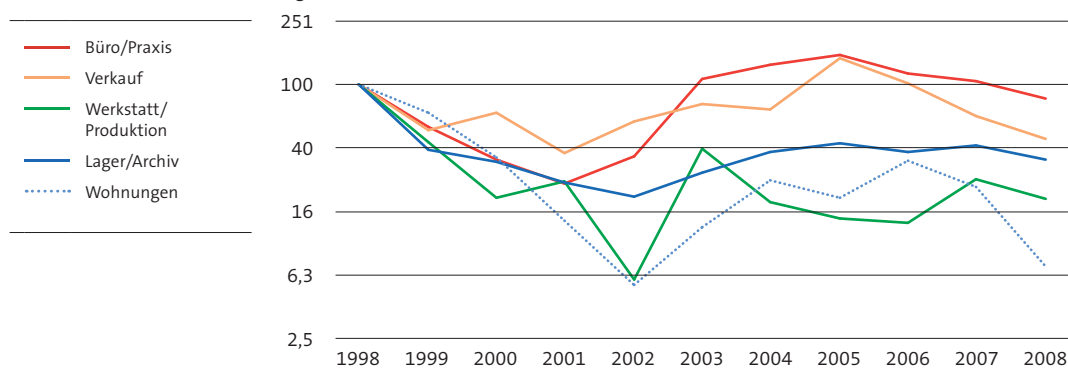


Indexierte Entwicklung der Leerflächenziffer

► 1. Juni 1998 – 2008

G_2.4

Punkte (1998 = 100)
logarithmische Skala



Die Unterschiedlichkeit der Leerziffer ist den einzelnen Nutzungsarten hat Tradition. Gegenüber dem letzten Jahr blieb sie praktisch unverändert. In der Grafik G_2.4 sinken die Kurven von 2007 auf 2008 bei allen Nutzungen in fast gleichem Gefälle. Einzig die hier mit verzeichnete Leerwohnungsziffer verlor im vergangenen Jahr rascher an Boden.

Bei den **Büro- und Praxisräumen** bedeutet der jetzige Abbau des Leerbestandes eine recht kontinuierliche Fortsetzung eines schon zwei Jahre andauernden Prozesses. In den vergangenen drei Jahren hat sich die Leerfläche von 367 274 m² auf 191 574 m² fast halbiert.

Ähnliches gilt für die **Verkaufsflächen**, nur erfolgte hier der Abbau der Leerflächen rascher. Die gegenwärtig 5815 Quadratmeter leer stehender Verkaufsfläche sind weniger als ein Drittel des vor drei Jahren gemessenen Wertes (2005: 18 195).

In den vergangenen vier Jahren (2004–2007) blieb die Summe der leer stehenden Flächen für

Lager und Archiv einigermaßen konstant. Erst in diesem Jahr geriet auch diese Nutzungsart in den Sog der vergrößerten Nachfrage: Die leer stehende Fläche verkleinerte sich um 19,4 Prozent auf 52 967 Quadratmeter.

Durch die mehrjährige Behauptung eines konstanten Wertes hat sich der Anteil der Lager- und Archivflächen am gesamten Leerbestand kontinuierlich erhöht: Lag er in den Jahren 2004 und 2005 noch unter 12 Prozent, erhöhte er sich 2006 auf 16,3 und 2007 auf 18,0 Prozent. Obwohl die leer stehende Fläche dieses Jahr deutlich abgenommen hat, erhöhte sich der Anteil innerhalb des noch stärker kontrahierenden Umfeldes noch einmal auf 19,7 Prozent.

Mit einem Anteil von nur 4,0 Prozent am Leerflächenbestand sind die Werte für **Werkstatt und Produktion** sehr volatil. Der diesjährige Wert entspricht ziemlich genau dem Mittel der letzten vier Jahre.

2.3

Geografische Verteilung der Leerflächen

Die höchste Leerflächenziffer weist der Kreis 9 auf. Mit 6,07 liegt sie über dem Doppel des städtischen Mittels (2,42). Das ist in erster Linie Folge des nach wie vor hohen Leerbestandes im Quartier **Albisrieden**. Mit 12,65 Prozent liegt dieser zwar um knapp drei Prozentpunkte tiefer als im Vorjahr, im Vergleich zu den anderen Quartieren aber ist der Wert recht hoch. Allerdings wird nach wie vor bei den meisten Flächen gemeldet, dass sie auf einen späteren Termin vermietet seien. – In **Altstetten** ist die Leerflächenziffer übers Jahr um ein Viertel von 6,22 auf 4,64 gesunken. Die Reduktion um ein Viertel entspricht genau der Veränderung in der ganzen Stadt.

An den Kreis 9 schliessen sich stadtwärts zwei weitere Quartiere mit erhöhter Leerflächenziffer an: Sihlfeld und Escher Wyss. In beiden Quartieren hat sich die Leerflächenziffer etwas zurückgebildet, die Abnahme erfolgte aber langsamer als in der übrigen Stadt.

Die Leerflächenziffer sank im Quartier **Escher Wyss** von 7,41 auf den nach wie vor zweithöchsten Wert der Stadt: 6,34. Das stadtwärts anschliessende Quartier **Gewerbeschule** wies mit 1,65 zwar eine tiefe

Leerflächenziffer auf, doch hat sich der Wert gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Auch das **Sihlfeld** konnte die Leerziffer von 4,26 nur unterdurchschnittlich auf 3,69 senken. Und auch hier ergab sich im seewärts anschliessenden Quartier **Enge** ein Zuwachs: Mit dem Anstieg von 0,78 auf 1,29, haben sich die Verhältnisse in der Enge dem Quartier **Wollishofen** angenähert, das seinen Leerbestand auf weniger als die Hälfte (von 3,26 auf 1,47) senken konnte.

Rechts von See und Limmat hat sich die Leerziffer in jenen Quartieren, die letztes Jahr durch erhöhte Leerbestände aufgefallen waren, rasch zurückgebildet. Die Leerflächenziffer fiel im **Seefeld** von 2,98 auf 1,77, in **Hirslanden** von 3,43 auf 0,60 und im Quartier **Unterstrass** von 5,90 auf 1,99. Zunahmen auf sehr tiefem Niveau ergaben sich in **Hottingen** und **Witikon**.

In den Glatttal-Quartieren haben sich die Leerbestände überall zurückgebildet. Nachdem der Leerbestand in **Oerlikon** um ein Drittel von 4,11 auf 2,60 gesunken ist, verfügt nur noch das Quartier **Seebach** über nennenswerte Vorräte. Seine Leerflächenziffer ist mit 5,75 die dritthöchste der Stadt.

Leerflächenziffer

► nach Stadtquartier, 1. Juni 2008

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

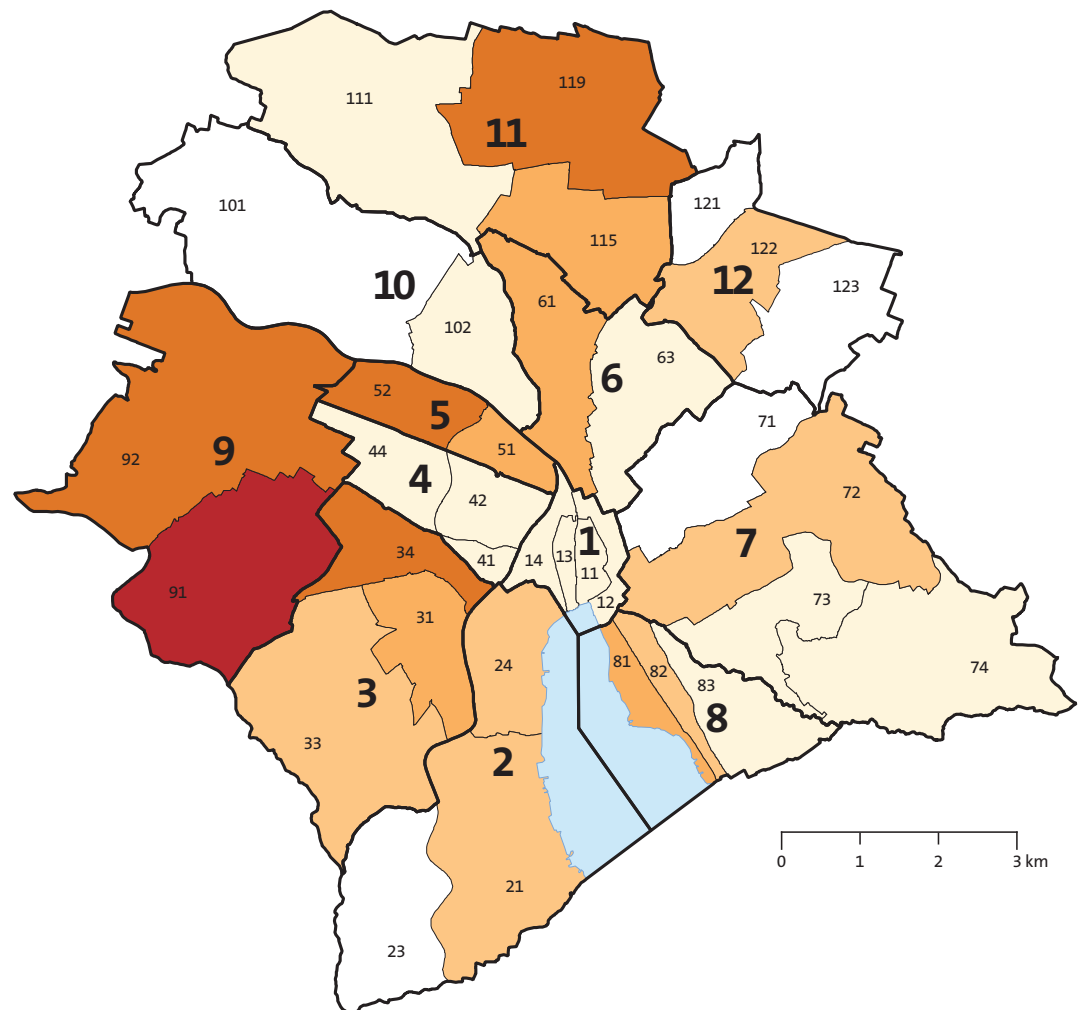
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

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 2008

	bis 0,74 %
	0,75 – 1,49 %
	1,50 – 2,99 %
	3,00 – 6,36 %
	12,65 %
	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.

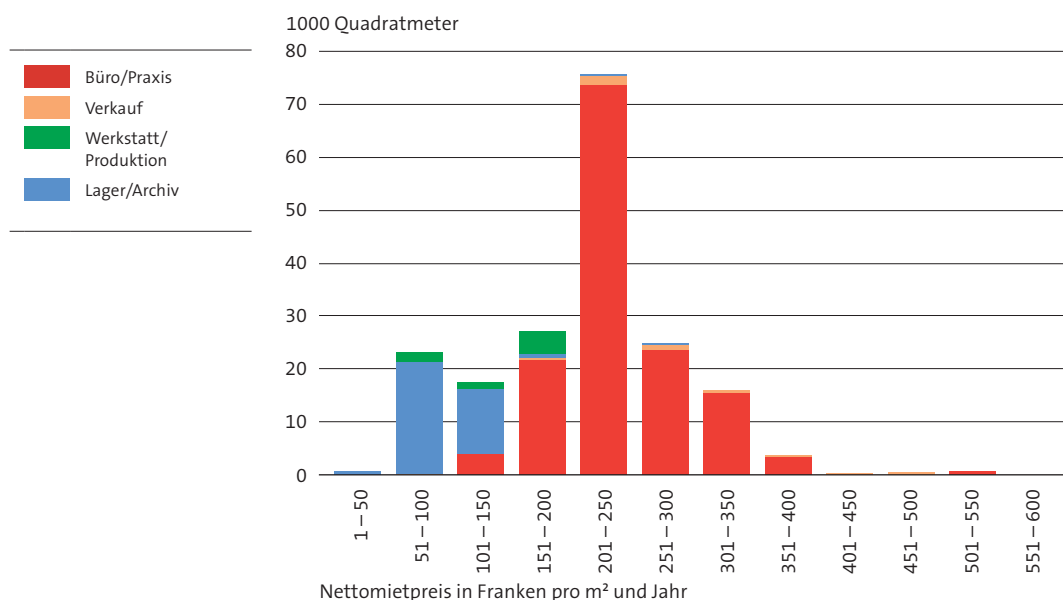
In Grafik G_2.5 sind die pro Preisklasse angebotenen leeren Flächen verzeichnet. Wegen der Dominanz der Büroflächen ist die Preisstreuung nur

gerade für diese Nutzungsart direkt ablesbar. Grafik G_2.6 verteilt daher die jeweils für eine Nutzungsart angebotene Fläche in Prozentanteile; dadurch werden alle Nutzungen sichtbar. Es zeigt sich die gewohnte Staffelung: Am günstigsten sind die Lagerflächen, schon deutlich teurer sind die Produktionsflächen, am teuersten aber die Büro- und Verkaufsflächen. Das häufigste Preisniveau ist bei Büro- und Verkaufsflächen zwar gleich, doch streuen die Preise der Verkaufsflächen – insbesondere nach oben – deutlich breiter. Die «Mehrgipfligkeit» der Kurven für Produktions- und Verkaufsflächen ist Folge des für diese Auswertung eigentlich zu kleinen Angebotes.

Leer stehende Fläche

► nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2008

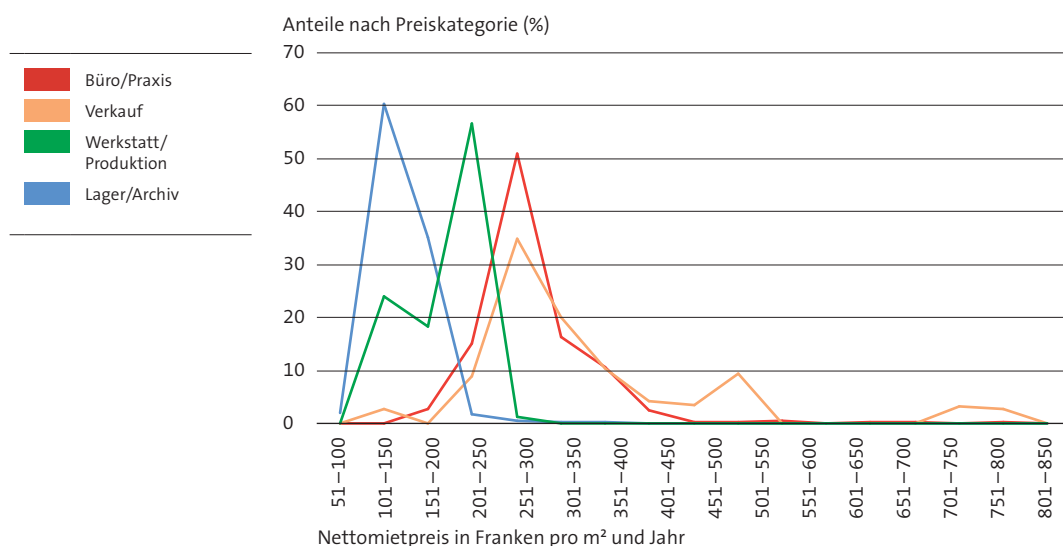
G 2.5



Preise leer stehender Nutzflächen

► Prozentuale Verteilung der Preise pro Nutzungsart, 1. Juni 2008

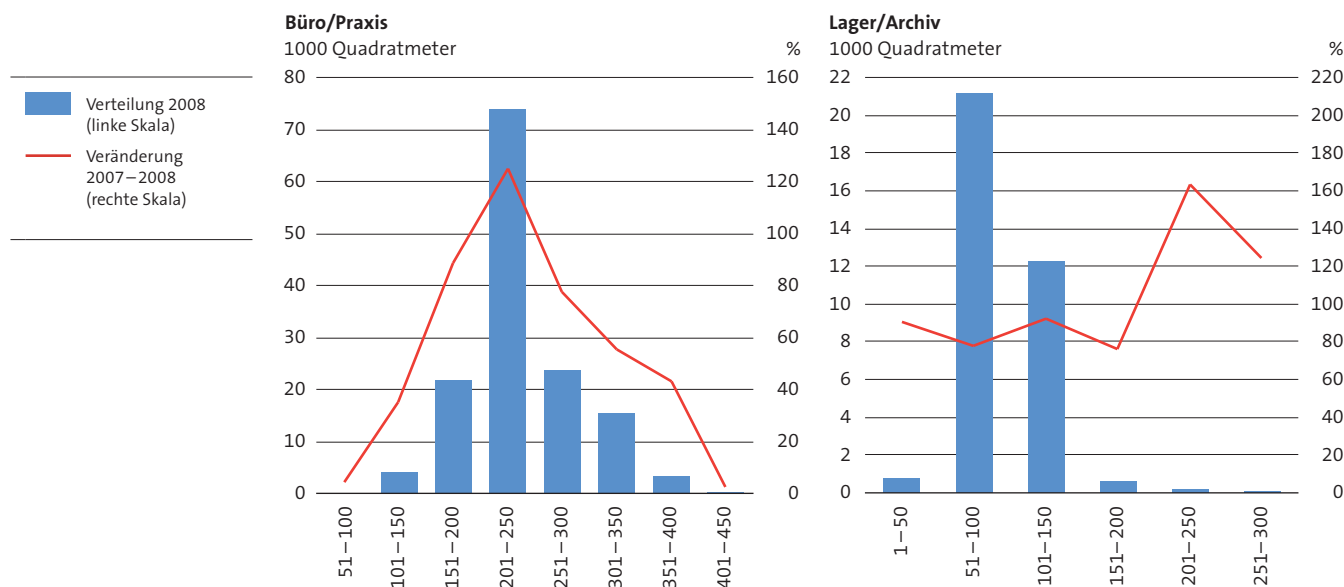
G 2.6



Leer stehende Fläche und deren Veränderung

► nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2008 und Vorjahr

G_2.7



Zwischen 2007 und 2008 haben sich die Preise nicht nennenswert bewegt. Grafik G_2.7 versucht dennoch, aktuelle Tendenzen der Preisentwicklung sichtbar zu machen. Sinn macht das allerdings nur bei den Büro- und den Lagerflächen. Die beiden Teilgrafiken zeigen als Säulen noch einmal die in den einzelnen Preissegmenten gemeldeten Flächen, wie sie schon in Grafik G_2.5 dargestellt worden sind. Die roten Linien setzen diese Werte ins Verhältnis zu den im Vorjahr gemeldeten Flächen. Zeigt die rote Linie einen Wert von 100 Prozent, bedeutet dies, dass die in dieser Preisklasse 2008 gemeldete Leerfläche genau jener des Jahres 2007 entspricht.

Der Vergleich der beiden Teilgrafiken G_2.7 macht deutlich unterschiedliche Preistendenzen sichtbar. Bei den Büroflächen ist die Zunahme genau so «normal verteilt» wie der aktuelle Bestand. Der im letzten Jahr am häufigsten genannte Preis ist dieses Jahr nicht nur ebenfalls der häufigste, sondern er hat

im vergangenen Jahr auch die anteilmässig höchste Steigerung erfahren. Die im letzten Jahr seltener geforderten Preise sind dieses Jahr noch seltener geworden. Die Palette der offerierten Preise ist damit schmaler geworden. Da diese aber nach oben etwas breiter ist, wirkt sich die Abnahme hier stärker aus: Der mittlere Flächenpreis sank um 11,9 Prozent.

Deutlich anders verläuft die Entwicklung gegenwärtig bei den Preisen für Lager und Archiv (zweite Teilgrafik von G_2.7). Im Bereich der gebräuchlichen Preise kam es hier zu einer Minderung des Angebotes, während im Bereich der seltener geforderten höheren Preise das Angebot zunahm. Da das Angebot in diesem Bereich aber nur sehr klein ist, hat sich der mittlere Quadratmeterpreis um nur 2,0 Prozent erhöht.

Die mittleren Preise der Nutzflächen für Verkauf, bzw. für Werkstatt/Produktion blieben unverändert.

Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer

► nach Nutzungsart, 1. Juni 1998–2008

T_2.2

Jahr	Total		Büro/Praxis		Lager/Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion	Andere
	Leerfläche (m²)	Leerflächenziffer	Leerfläche (m²)	Leerflächenziffer	Leerfläche (m²)			
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
2008	269 296	2,42	191 574	3,32	52 967	5 815	10 672	8 268

Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer

► nach Nutzungsart und Stadtquartier, 1. Juni 2007 und 2008

T_2.3

	Total		Büro/Praxis			Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion	
	Leerfläche (m ²)	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m ²)	Leerflächen- ziffer		Leerfläche (m ²)			
	2008	2007	2008	2008	2007	2008	2008		
Ganze Stadt	269296	3,27	2,42	191574	4,23	3,32	52967	5815	10672
Kreis 1	4097	0,87	0,27	2260	1,14	0,25	673	500	–
Rathaus	658	0,64	0,26	370	1,39	0,37	–	–	–
Hochschulen	540	1,39	0,20	508	1,55	0,26	32	–	–
Lindenhof	351	0,39	0,11	351	0,56	0,18	–	–	–
City	2548	0,98	0,37	1031	1,15	0,26	641	500	–
Kreis 2	13325	1,42	1,31	8163	1,16	1,36	943	548	248
Wollishofen	3863	3,26	1,47	2850	4,09	3,53	142	–	248
Leimbach	–	0,00	0,00	–	0,00	0,00	–	–	–
Enge	9462	0,78	1,29	5313	0,71	1,04	801	548	–
Kreis 3	21050	2,63	2,19	15226	4,20	3,32	4657	520	564
Alt-Wiedikon	10775	2,27	1,73	7481	3,37	2,28	2914	380	–
Friesenberg	597	0,00	0,77	–	0,00	0,00	127	–	470
Sihlfeld	9678	4,26	3,69	7745	7,02	6,58	1616	140	94
Kreis 4	4690	1,20	0,49	2414	1,49	0,51	1904	372	–
Werd	798	1,21	0,36	605	1,59	0,44	193	–	–
Langstrasse	3436	1,43	0,67	1713	1,68	0,64	1351	372	–
Hard	456	0,71	0,19	96	0,51	0,14	360	–	–
Kreis 5	62301	5,68	5,10	48936	6,65	8,01	9276	500	3226
Gewerbeschule	5346	0,96	1,65	4283	1,38	1,98	1063	–	–
Escher Wyss	56955	7,41	6,34	44653	9,60	11,31	8213	500	3226
Kreis 6	7022	3,02	1,01	5974	3,89	1,28	918	–	90
Unterstrass	6936	5,90	1,99	5974	8,46	2,78	872	–	90
Oberstrass	86	0,17	0,03	–	0,13	0,00	46	–	–
Kreis 7	3542	0,94	0,58	2580	1,51	0,77	599	363	–
Fluntern	–	0,42	0,00	–	0,66	0,00	–	–	–
Hottingen	2932	0,70	1,01	1970	1,18	1,31	599	363	–
Hirslanden	484	3,43	0,60	484	4,79	0,93	–	–	–
Witikon	126	0,11	0,27	126	0,36	0,84	–	–	–
Kreis 8	7076	1,75	1,06	5397	2,52	1,27	1357	98	–
Seefeld	4311	2,98	1,77	3291	4,20	2,02	900	–	–
Mühlebach	2530	1,78	1,05	1951	2,12	1,15	457	98	–
Weinegg	235	0,19	0,13	155	0,38	0,16	–	–	–
Kreis 9	91057	7,80	6,07	64088	13,37	10,73	17891	1575	6297
Albisrieden	33737	15,29	12,65	21278	21,32	19,72	9050	–	3133
Altstetten	57320	6,22	4,64	42810	11,63	8,75	8841	1575	3164
Kreis 10	140	0,29	0,04	–	0,09	0,00	140	–	–
Höngg	–	0,04	0,00	–	0,00	0,00	–	–	–
Wipkingen	140	0,85	0,12	–	0,34	0,00	140	–	–
Kreis 11	54364	5,10	3,84	36354	6,97	5,33	14609	1339	247
Affoltern	236	1,01	0,20	236	3,42	0,88	–	–	–
Oerlikon	16898	4,11	2,60	9255	4,93	2,89	6523	767	247
Seebach	37230	6,89	5,75	26863	9,17	8,04	8086	572	–
Kreis 12	632	1,04	0,36	182	2,16	0,52	–	–	–
Saatlen	–	0,00	0,00	–	0,00	0,00	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	632	2,51	0,89	182	3,82	0,94	–	–	–
Hirzenbach	–	0,00	0,00	–	0,00	0,00	–	–	–

Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer

► nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2007 und 2008

T.2.4

	Total		Büro/Praxis			Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion	
	Leerfläche (m ²)	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m ²)	Leerflächen- ziffer	Leerfläche (m ²)	Leerfläche (m ²)			
	2008	2007	2008	2008	2007	2008	2008		
Total	269 296	3,27	2,42	191 574	4,23	3,32	52 967	5 815	10 672
Bauperiode									
Vor 1951	40 812	1,24	0,99	25 475	1,64	1,20	6 508	1 763	3 421
1951–1960	30 867	5,04	3,11	18 001	6,42	3,65	10 549	237	1 971
1961–1970	48 704	5,32	4,21	34 045	6,26	5,03	12 320	175	410
1971–1980	46 544	3,49	2,60	34 065	4,51	3,42	11 011	200	560
1981–1990	67 510	5,54	5,33	57 578	7,18	7,54	4 710	–	3 921
1991–2000	13 768	3,41	1,57	6 590	4,95	1,44	5 856	1 185	137
Nach 2000	21 091	2,21	2,28	15 820	3,79	5,92	2 013	2 255	252
Gebäudeart									
Wohnhäuser mit Geschäfts- räumen	23 008	1,91	1,29	12 290	2,95	1,69	3 148	1 637	1 692
Nutzbauten	246 288	3,65	2,73	179 284	4,53	3,65	49 819	4 178	8 980
darunter									
Geschäfts- und Bürohäuser	214 205	5,18	3,65	164 558	5,68	4,35	36 126	2 935	6 620
Fabrik- und Werkstattgebäude	15 369	2,69	3,73	6 111	5,40	7,15	8 651	–	607
Lagergebäude	7 532	2,31	2,00	3 500	1,46	7,98	2 392	743	897
Übrige Gebäudearten	9 182	0,45	0,39	5 115	0,55	0,51	2 650	500	856
Zonenart									
Kernzonen	15 680	1,05	0,68	10 960	1,36	0,77	2 953	1 103	–
Industriezonen	70 002	6,71	3,83	39 475	10,01	5,88	23 108	1 205	4 072
Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleis- tungsbetrieben	117 208	7,78	8,03	95 035	10,96	11,84	15 886	736	3 980
Zentrumszonen	22 524	2,17	1,19	15 545	2,66	1,47	5 826	926	–
Wohnzonen 2–5	43 642	2,08	1,51	30 559	3,09	2,17	5 180	1 619	2 620
Übrige Zonenarten	240	0,07	0,03	–	0,07	0,00	–	–	–
Eigentümerart									
Natürliche Personen	23 070	1,98	1,03	14 609	2,63	1,25	5 568	1 496	327
Aktien- und übrige private Gesellschaften	206 109	4,80	3,96	143 114	6,26	5,23	42 577	3 604	10 345
Pensionskassen	8 044	2,67	2,51	7 644	5,94	6,72	400	–	–
Öffentliche Hand	12 988	0,75	0,61	12 137	1,19	1,03	851	–	–
Übrige Eigentümerarten	19 085	3,89	1,57	14 070	4,25	2,44	3 571	715	–

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart, 1. Juni 1998–2008

T.2.5

	Büro/Praxis		Lager/Archiv		Verkauf		Werkstatt/Produktion					
	Preis (Fr./m ²)	Veränderung	Preis (Fr./m ²)	Veränderung	Preis (Fr./m ²)	Veränderung	Preis (Fr./m ²)	Veränderung				
		(%)		(%)		(%)		(%)				
			2008 (=100)		2008 (=100)		2008 (=100)		2008 (=100)			
1998	262	+3,6	104	92	–21,4	90	311	–2,5	100	129	–7,9	87
1999	245	–6,5	98	95	+3,3	93	318	+2,3	102	131	+1,6	88
2000	297	+21,2	118	115	+21,1	113	420	+32,1	135	165	+26,0	111
2001	327	+10,1	130	104	–9,6	102	286	–31,9	92	161	–2,4	108
2002	325	–0,7	129	110	+5,7	108	362	+26,5	116	155	–4,0	104
2003	293	–9,7	117	98	–10,7	96	329	–9,0	105	160	+3,4	107
2004	306	+4,5	122	104	+5,6	102	304	–7,8	97	149	–7,1	100
2005	304	–0,7	121	104	+0,0	102	394	+29,6	126	139	–6,7	93
2006	295	–2,9	118	105	+1,0	103	396	+0,5	127	125	–10,1	84
2007	285	–3,4	114	100	–4,8	98	313	–21,0	100	148	+18,4	99
2008	251	–11,9	100	102	+2,0	100	312	–0,3	100	149	+0,7	100

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2007 und 2008

T_2.6



	Büro / Praxis					Lager / Archiv						
	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen		
	2007	2008				2007	2008					
Ganze Stadt	285	251	800	80	250	153	100	102	316	7	100	102
Bauperiode												
Vor 1951	311	298	800	80	300	43	105	98	190	30	98	21
1951–1960	328	248	500	140	200	17	91	102	233	20	90	12
1961–1970	246	246	450	140	238	31	89	95	316	75	100	20
1971–1980	274	242	800	110	240	28	101	105	250	70	105	18
1981–1990	271	239	350	180	230	15	105	107	120	60	115	7
1991–2000	309	294	360	160	300	7	107	110	150	80	100	9
Nach 2000	278	254	300	220	256	12	115	98	300	7	120	15
Gebäudeart												
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	291	270	800	80	270	32	117	97	300	7	120	21
Geschäfts- und Bürohäuser	287	251	800	130	250	110	98	104	316	60	100	75
Fabrik- und Werkstattgebäude	175	194	280	120	198	4	89	79	140	75	100	3
Lagergebäude	196	213	230	110	230	5	101	110	120	75	94	3
Übrige Gebäudearten	269	191	230	149	190	2	–	–	–	–	–	–
Zonenart												
Kernzone	281	418	800	225	383	22	112	131	233	60	120	9
Industriezone	327	195	345	110	220	28	110	94	300	75	100	18
Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	539	244	450	140	225	32	133	100	140	20	100	29
Zentrumszonen	229	266	380	158	270	25	92	122	250	72	120	17
Wohnzonen	244	272	478	80	251	46	96	131	316	7	100	28
Übrige Zonenarten	439	–	–	–	–	–	140	134	134	134	134	1
Eigentümerart												
Natürliche Personen	306	280	650	149	263	30	113	99	250	7	96	24
Gesellschaften	282	247	800	80	235	87	96	101	233	20	110	61
Pensionskassen	268	257	700	160	251	7	104	83	85	80	80	3
Öffentliche Hand	256	256	478	158	260	13	90	137	316	100	130	4
Übrige Eigentümerarten	298	248	360	110	255	16	116	110	300	60	100	10

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

Durchschnitte 2007 und 2008 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		
2007	2008				2007	2008					
313	312	800	92	292	16	148	149	230	80	163	16
539	365	800	92	303	5	149	119	190	80	140	5
259	504	800	415	608	2	146	128	230	90	170	3
310	750	750	750	750	1	149	170	180	160	170	2
290	–	–	–	–	–	144	152	165	130	148	2
187	–	–	–	–	–	150	181	194	160	177	2
216	216	233	190	212	2	157	185	185	185	185	1
277	274	374	230	270	6	...	193	193	193	193	1
310	316	800	230	350	5	184	105	230	80	193	3
324	288	800	92	270	8	144	160	194	80	160	12
...	–	–	–	–	–	155	190	190	190	190	1
180	276	303	250	277	2	180	–	–	–	–	–
...	495	495	495	495	1	...	–	–	–	–	–
270	471	750	303	495	3	185	–	–	–	–	–
320	240	250	233	250	3	...	146	185	140	163	2
569	168	190	92	141	2	...	165	194	80	163	8
300	401	800	280	608	4	140	–	–	–	–	–
257	258	350	230	260	3	134	128	230	80	175	6
374	374	374	374	374	1	...	–	–	–	–	–
323	320	800	190	350	5	158	197	230	170	200	2
299	327	800	92	270	10	140	148	194	80	160	14
301	–	–	–	–	–	...	–	–	–	–	–
300	–	–	–	–	–	...	–	–	–	–	–
334	233	233	233	233	1	180	–	–	–	–	–

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, Quartier und Kreis, 1. Juni 2007 und 2008

T_2.7a

	Büro / Praxis					Lager / Archiv						
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Mel-dungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Mel-dungen
	2007	2008					2007	2008				
Ganze Stadt	285	251	800	80	240	153	100	102	316	7	100	102
Kreis 1	510	535	700	383	458	7	125	189	190	180	190	2
Rathaus	480	468	500	458	458	2	45	–	–	–	–	–
Hochschulen	524	616	650	400	650	2	79	180	180	180	180	1
Lindenhof	740	383	383	383	383	1	120	–	–	–	–	–
City	444	624	700	450	700	2	144	190	190	190	190	1
Kreis 2	340	329	800	230	300	12	109	98	233	60	90	7
Wollishofen	290	274	300	230	300	3	100	80	80	80	80	1
Leimbach	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Enge	371	399	800	300	350	9	135	100	233	60	90	6
Kreis 3	243	231	300	158	230	23	98	109	140	71	100	11
Alt-Wiedikon	224	213	300	165	230	14	91	106	120	100	100	5
Friesenberg	–	–	–	–	–	–	–	140	140	140	140	1
Sihlfeld	270	246	300	158	280	9	103	111	120	71	120	5
Kreis 4	315	259	329	200	280	6	115	104	134	80	103	7
Werd	298	255	255	255	255	1	130	80	80	80	80	1
Langstrasse	343	259	329	200	280	5	112	107	134	90	110	5
Hard	170	–	–	–	–	–	112	100	100	100	100	1
Kreis 5	250	249	350	180	240	13	99	101	180	75	100	15
Gewerbeschule	296	303	350	250	308	4	94	132	150	75	120	5
Escher Wyss	245	244	350	180	240	9	99	97	180	80	100	10
Kreis 6	370	324	400	270	331	8	115	117	316	80	100	7
Unterstrass	369	324	400	270	331	8	120	117	316	80	100	6
Oberstrass	396	–	–	–	–	–	88	120	120	120	120	1
Kreis 7	422	413	600	260	350	12	150	94	94	94	94	1
Fluntern	400	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hottingen	557	441	600	260	478	9	–	94	94	94	94	1
Hirslanden	397	300	300	300	300	1	150	–	–	–	–	–
Witikon	330	341	350	330	350	2	–	–	–	–	–	–
Kreis 8	551	322	340	220	340	3	111	96	120	72	100	8
Seefeld	647	–	–	–	–	–	120	–	–	–	–	–
Mühlebach	396	340	340	340	340	2	111	96	120	72	100	8
Weinegg	310	220	220	220	220	1	–	–	–	–	–	–
Kreis 9	233	216	285	80	220	36	103	102	120	20	110	23
Albisrieden	200	215	285	140	200	8	96	118	120	90	120	4
Altstetten	237	216	260	80	220	28	104	99	120	20	100	19
Kreis 10	330	–	–	–	–	–	89	85	85	85	85	1
Höngg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Wipkingen	330	–	–	–	–	–	89	85	85	85	85	1
Kreis 11	239	255	380	120	230	31	89	93	300	7	90	20
Affoltern	159	150	150	150	150	1	78	–	–	–	–	–
Oerlikon	249	276	380	175	250	14	91	178	300	60	120	6
Seebach	237	251	360	120	220	16	86	89	140	7	90	14
Kreis 12	184	213	222	210	210	2	–	–	–	–	–	–
Saatlen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Schwamendingen-M.	184	213	222	210	210	2	–	–	–	–	–	–
Hirzenbach	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart und Kreis, 1. Juni 2007 und 2008

T_2.7b

	Verkauf						Werkstatt/Produktion					
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2007	2008					2007	2008				
Ganze Stadt	313	312	800	92	260	16	148	149	230	80	160	16
Kreis 1	770	495	495	495	495	1	–	–	–	–	–	–
Kreis 2	650	579	750	415	415	2	–	140	140	140	140	1
Kreis 3	514	207	250	92	250	2	186	172	190	80	190	2
Kreis 4	324	541	800	374	374	3	170	–	–	–	–	–
Kreis 5	–	280	280	280	280	1	185	171	194	90	185	5
Kreis 6	320	–	–	–	–	–	230	230	230	230	230	1
Kreis 7	–	303	303	303	303	1	–	–	–	–	–	–
Kreis 8	256	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 9	223	234	350	190	233	3	144	123	193	80	140	6
Kreis 10	274	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 11	241	244	260	230	250	3	124	170	170	170	170	1
Kreis 12	–	–	–	–	–	–	150	–	–	–	–	–

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 Dauerrente 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, 1990–2008	11
T_1.2	Leere Mietwohnungen – nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2008	11
T_1.3	Leer stehende Wohnungen – nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2006–2008	12
T_1.4	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni, 2006–2008	13
T_2.1	Leer stehende Nutzfläche – nach Nutzungsart, 1. Juni 2007 und 2008	15
T_2.2	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart, 1. Juni 1998–2008	21
T_2.3	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart und Stadtquartier, 1. Juni 2007 und 2008	22
T_2.4	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2007 und 2008	23
T_2.5	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, 1. Juni 1998–2008	23
T_2.6	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2007 und 2008	24
T_2.7a	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Quartier und Kreis, 1. Juni 2007 und 2008	26
T_2.7b	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart und Kreis, 1. Juni 2007 und 2008	27
Grafiken		
G_1.1	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 1990–2008	3
G_1.2	Leer stehende Eigentumswohnungen – Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1990–2008	5
G_1.3	Leere stehende Mietwohnungen – nach Alter des Gebäudes, 1. Juni 2006–2008	6
G_1.4	Leere stehende Mietwohnungen in Altbauten – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2006–2008	7
G_1.5	Anteil leer stehender Wohnungen – nach Erstellungsdatum und Zimmerzahl, 1. Juni 2006–2008	7
G_1.6	Mittlere Mietpreise leer stehender Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2006–2008	9
G_1.7	Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen – nach Wohnfläche Stadtteil, 1. Juni 2008	10
G_2.1	Leer stehende Nutzflächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 1998–2008	14
G_2.2	Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen – nach Nutzungsart, 1998–2008	14
G_2.3	Aufteilung der gesamten und der leer stehenden Nutzflächen – auf die einzelnen Nutzungsarten, Juni 2008	16
G_2.4	Indexierte Entwicklung der Leerflächenziffer – 1. Juni 1998–2008	16
G_2.5	Leer stehende Fläche – nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2008	20
G_2.6	Preise leer stehender Nutzflächen – Prozentuale Verteilung der Preise pro Nutzungsart, 1. Juni 2008	20
G_2.7	Leer stehende Fläche und deren Veränderung – nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2008 und Vorjahr	21
Karten		
K_2.1	Leerflächenziffer – nach Stadtquartier, 1. Juni 2008	19

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