



LEERWOHNUNGS UND LEERFLÄCHEN ZÄHLUNG

Leerwohnungsziffer kaum
verändert bei 0,06 Prozent

2011

INHALT

1	LEERWOHNUNGSZÄHLUNG	3
1.1	Hauptergebnisse	3
1.2	Leer stehende Mietwohnungen	6
1.3	Mietpreise leer stehender Wohnungen	8
1.3.1	Mietpreise nach Zimmerzahl	8
1.3.2	Mietpreise nach Wohnfläche	8
2	LEERFLÄCHENZÄHLUNG	13
2.1	Hauptergebnisse	13
2.2	Leerflächenziffern der einzelnen Nutzungsarten	15
2.3	Mietpreise leer stehender Nutzflächen	17
	GLOSSAR	21
	QUELLE	22
	VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN	22
	WEITERE PUBLIKATIONEN	23

Herausgeber, Redaktion
und Administration
Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autor
Michael Böniger

Auskunft
Michael Böniger
Telefon 044 412 08 12

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 044 412 08 00
Telefax 044 412 08 40

Copyright
Statistik Stadt Zürich,
Zürich 2011
Abdruck – ausser für kom-
merzielle Nutzung – unter
Quellenangabe gestattet

13.10.2011/bom

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 2011 standen in der Stadt Zürich 125 Wohnungen leer. In den Zählungen der Vorjahre waren es 109 (2009) beziehungsweise 136 (2010) leere Wohnungen. Bei über der Hälfte der 2011 leer stehenden Wohnungen handelt es sich um Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern.

Die Leerwohnungsziffer hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und ist von 0,07 auf 0,06 Prozent gesunken. In der Stadt Zürich wurden im Jahr 2010 insgesamt 1205 Wohnungen gebaut, die letztes Jahr bezugsbereit geworden waren. Von diesen Objekten stand am 1. Juni 2011 gerade mal eine Wohnung leer. Daran zeigt sich die nach wie vor grosse Nachfrage nach Neubauwohnungen. Eine Entspannung auf dem Stadtzürcher Wohnungsmarkt hat demnach trotz des regen Ausbaus des Wohnungsangebotes nicht stattgefunden. Die Leerwohnungsziffer liegt seit 2004 – mit Ausnahme der Zählung 2006 (0,13%) – unter dem sehr tiefen Wert von 0,1 Prozent.

Waren vor Jahresfrist noch Wohnungen im Hochpreissegment – das heisst Wohnungen, die pro Zimmer und Monat mehr als tausend Franken kosten – nicht vermietet, sind im Jahr 2011 wieder überwiegend Wohnungen unterhalb dieses Preissegments ausgeschrieben.

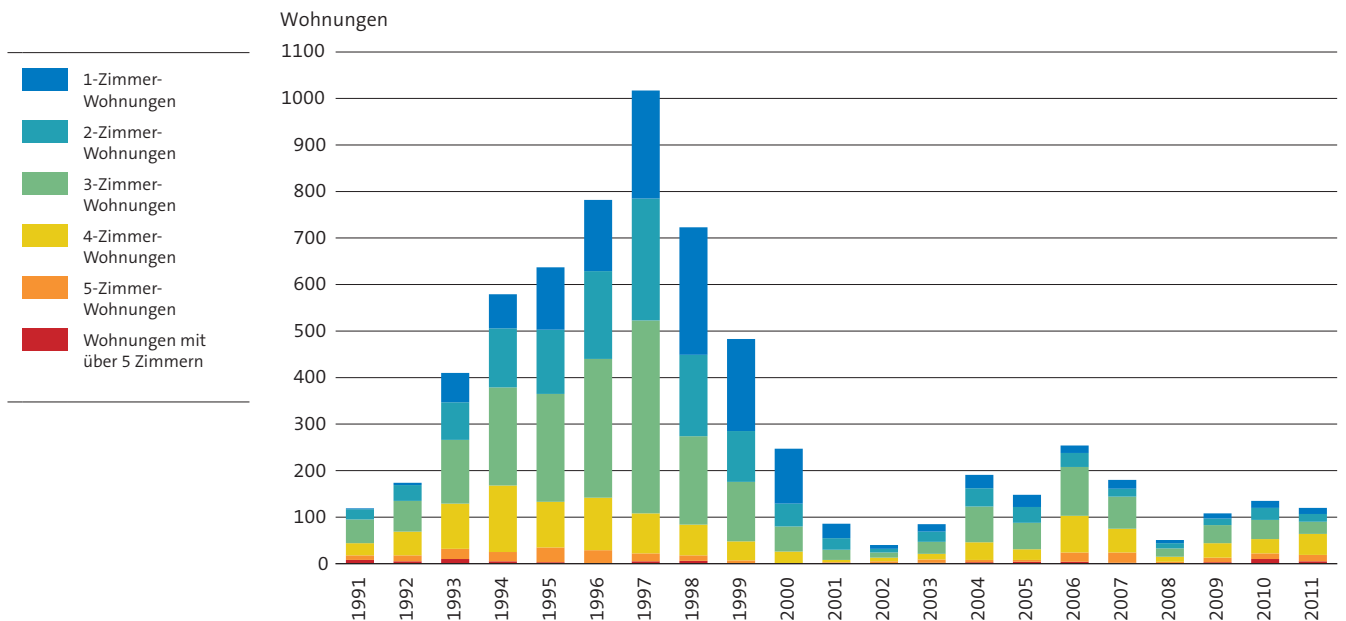
Insgesamt standen zum Zeitpunkt der Erhebung fünf Eigentumswohnungen leer. Dies entspricht einem Anteil der Eigentumswohnungen am Leerwohnungsbestand von 4,0 Prozent (G_1.3). Seit 2004 liegt dieser Wert – ausser 2008 – unter 10 Prozent und ist ein Indikator für die ungebremste Stärke des Stadtzürcher Wohnungsmarktes. In den beiden Vorjahren wurde jeweils nur eine einzige Eigentumswohnung gezählt.

Das fast gänzliche Fehlen leer stehender Eigentumswohnungen ist seit einigen Jahren der Normalfall. Warteten am 1. Juni 1995 noch über hundert Eigentumswohnungen auf eine Käuferin oder einen Käufer, betrug die Zahl seit dem Jahr 2004 nie mehr als 6 Wohnungen.

Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 1991–1. Juni 2011

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 Objekte 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, für welche nach Auskunft des städtischen Elektrizitätswerkes per 1. Juni kein Vertrag bestand. Nach diesen Kriterien verschickte Statistik Stadt Zürich dieses Jahr 4180 Formulare (Vorjahr: 3824) wegen möglicherweise leer stehender Wohnungen. In 1751 Fällen wurde diese Annahme bestätigt, für 2180 Wohnungen (Vorjahr: 2151) erhielten wir die Mitteilung, dass die Räumlichkeiten vermietet seien und genutzt würden. In 249 Fällen oder 5,9 Prozent (Vorjahr: 5,9%) 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 2011 als leer stehend gemeldeten 1751 Wohnungen sind 125 für die Zählung von Interesse:

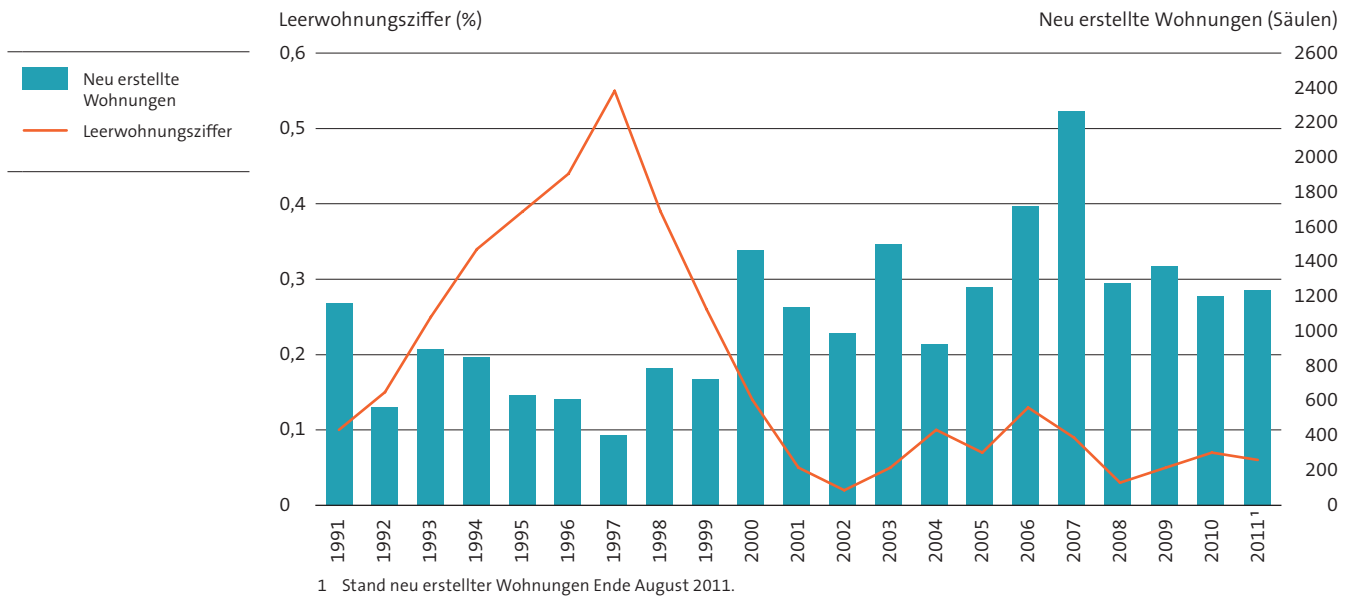
- 1453 konnten wegen Umbau, Renovation oder bevorstehendem Abbruch nicht bewohnt werden
- 152 waren auf einen späteren Termin bereits vermietet oder verkauft
- 21 sind Alters- oder Personalwohnungen

Gültige Leerwohnungen:

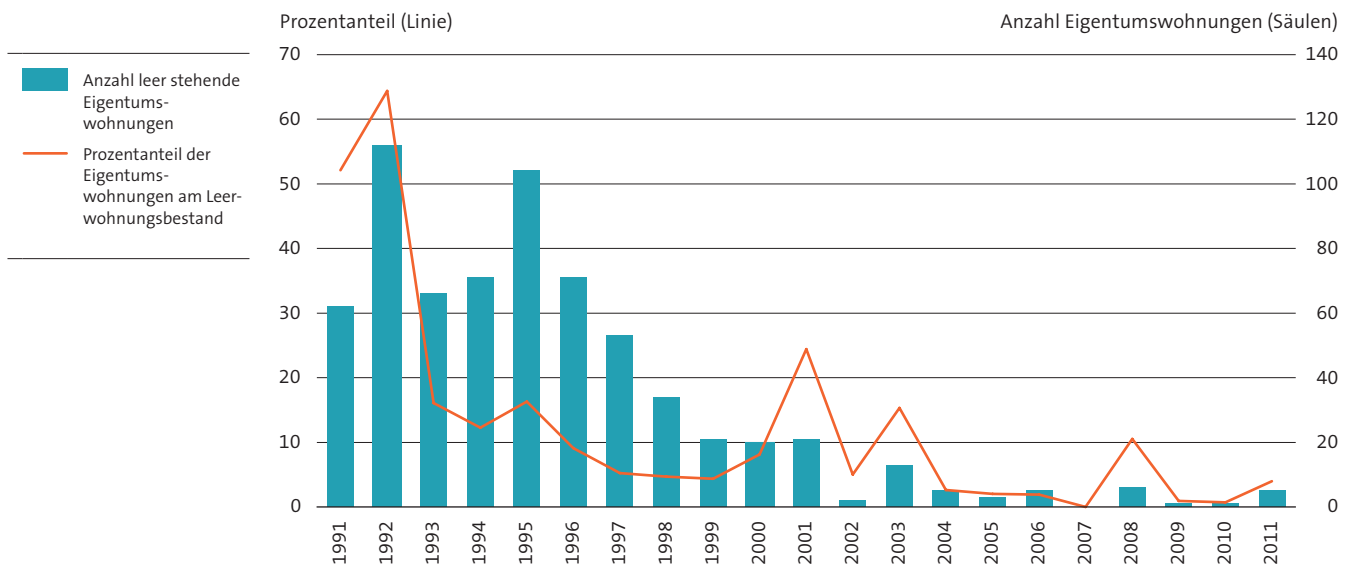
- 5 konnten nicht verkauft werden
 - 120 konnten nicht vermietet werden
-

Leerwohnungsziffer und neu erstellte Wohnungen**G_1.2**

► 1. Juni 1991 – 1. Juni 2011

**Leer stehende Eigentumswohnungen****G_1.3**

► Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1991 – 1. Juni 2011



1.2

Leer stehende Mietwohnungen

Am 1. Juni 2010 standen auf Zürcher Stadtgebiet insgesamt 120 Mietwohnungen leer. Damit kam es nach zwei Jahren mit einer Zunahme dieser Kennzahl nicht zu einem erneuten Anstieg. Die Leerwohnungsziffer stieg seit 2004 nicht mehr über 0,1 Prozent (Tiefstwert im Jahr 2003: 0,03%).

Die leichte Abnahme von 15 leeren Mietwohnungen im Jahr 2011 weist darauf hin, dass der Trend von mehr leer stehenden Mietwohnungen nicht weiter geht (Leerstand 2010: 135 Wohnungen). Insgesamt gab es 20 Wohnungen mit Baujahr nach 2000, welche leer standen (G_1.4: Anteil 16,7%). Für die Bauperiode «1991–2000» wurden 5 Objekte gezählt (4,2%) und für die Kategorie «1981–1990» 4 Wohnungen (3,3%). Die Zahl der Leerwohnungen mit Erstellungsjahr 1950 und älter beträgt 51 (42,5%), wobei diese mit 48,4 Prozent auch den grössten Anteil am Gesamtwohnungsbestand haben.

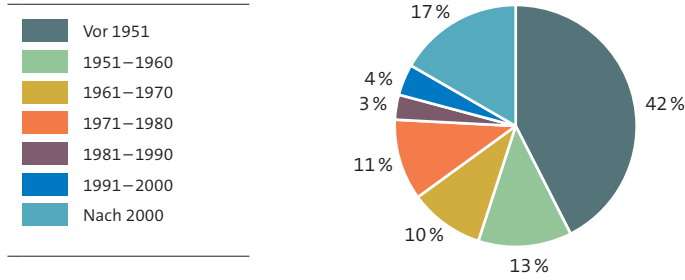
Mit über 20 Leerwohnungen ist die Zahl in den Stadtkreisen 7 und 11 am höchsten. Wie schon im Vorjahr zeigt (G_1.5) der Kreis 7 mit einem Wert von 0,13 Prozent auch aktuell die höchste Leerwohnungsziffer (2010: 0,18%). Ebenso weist der Kreis 8 mit 0,11 ebenso eine Quote von über 0,1 Prozent auf. Der Stadtkreis mit der tiefsten Leerwohnungsquote von 0,01 Prozent ist der Kreis 5. Trotz der enormen Bautätigkeit in diesem Stadtkreis kommt es nicht zu hohen Leerständen, obwohl zahlreiche grosse Überbauungen fertig gestellt wurden und von einem Tag auf den andern gelegentlich über hundert Wohnungen auf den Markt kommen. Es besteht also eine enorme Nachfrage, weshalb es ist bis jetzt noch zu keinem Angebotsüberhang gekommen ist. Weitere Kreise mit einer Leerwohnungsquote unter 0,05 Prozent

sind der Kreis 3, der Kreis 12 (beide 0,02%) und der Kreis 4 (0,03%).

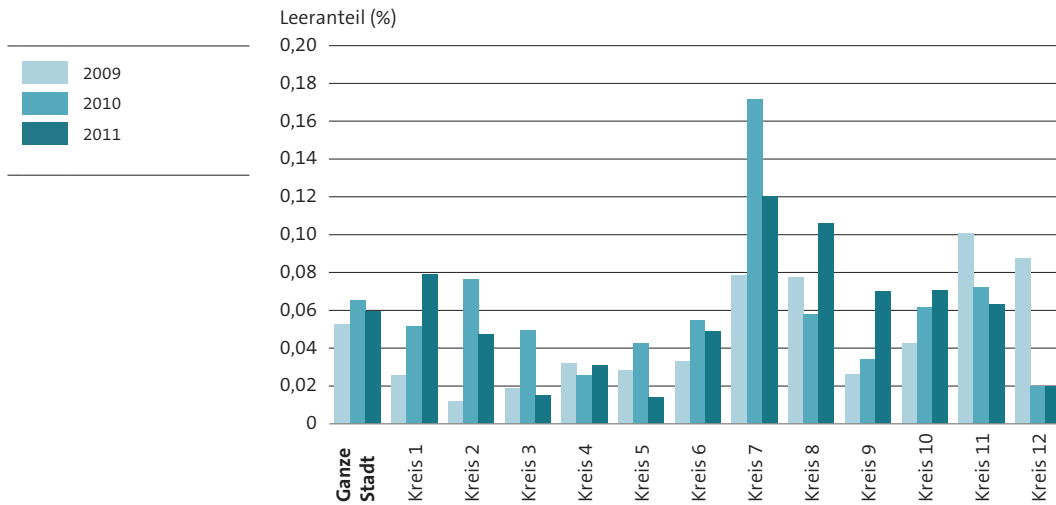
Die benachbarten Kreise 7 und 8 zeigten die stärkste Ab- bzw. Zunahme der Leerwohnungsquote gegenüber dem Vorjahr. Dabei weist der Kreis 7 mit einer Abnahme von zehn leer stehenden Wohnungen (2010: 34 Wohnungen; 2011: 24 Wohnungen) auch absolut die höchste Abnahme aus. Mit einer Zunahme von 9 auf 19 Wohnungen von 2010 bis 2011 verzeichnet der Stadtkreis 9 die stärkste absolute Zunahme.

Gruppiert man die angebotenen leeren Mietwohnungen nach Zimmerzahl (G_1.6), dann ergibt sich ein differenziertes Bild zwischen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern und kleineren Objekten: Bei den grosszügigen Wohnungen gibt es häufiger leer stehende Wohnungen. Mit steigender Zimmerzahl werden die Wohnungen teurer, womit die Vermietung an potenzielle Mieter wohl etwas schwieriger ist. Die Leerwohnungsquote der 5-Zimmer-Wohnungen ist mit 0,12 Prozent die höchste und doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt. Mit 0,11 Prozent leeren Wohnungen haben die 4-Zimmer-Wohnungen eine höhere Leerwohnungsziffer als die Objekte mit 6 und mehr Zimmer (0,09%). Die 3-Zimmer-Wohnungen sind in der Stadt Zürich der häufigste Wohnungstyp und auch derjenige mit der tiefsten Leerziffer (0,04%). Drei Zimmer scheinen nach wie vor – auch bei steigendem Wohnflächenverbrauch – eine zeitgemässe Grösse zu sein. Sicherlich auch dadurch, da diese für die zahlreichen 1- bis 2-Personen-Haushalte in der Stadt Zürich als eine ideale Grösse gelten.

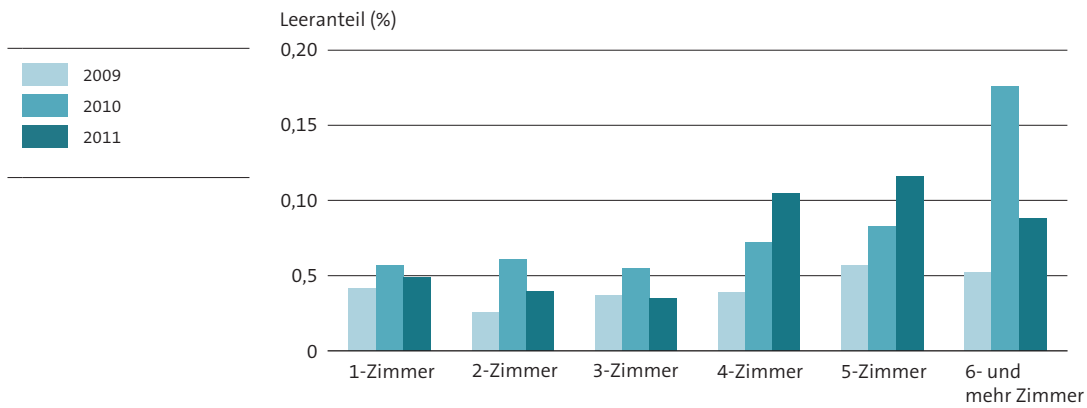
Leer stehende Mietwohnungen G_1.4
 ► nach Bauperiode, 1. Juni 2011



Leerwohnungsziffer G_1.5
 ► nach Stadtkreis, 1. Juni 2009–1. Juni 2011



Leerwohnungsziffer G_1.6
 ► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2009–1. Juni 2011



1.3

Mietpreise leer stehender Wohnungen

1.3.1

¹ 5-Zimmer-Wohnungen, die lange nur als Einzelfälle in der Leerwohnungsstatistik auftauchten, sind erst ab 2008 aufgeführt; bei den Einzimmerwohnungen sind Lofts mit mehr als 100 m² Wohnfläche weggelassen.

Mietpreise nach Zimmerzahl

Seit der letztjährigen Zählung ist es zu einem Rückgang des durchschnittlichen Mietpreises der nicht vermieteten Wohnungen gekommen. Dieser erklärt sich teilweise durch den grossen Anteil an Leerwohnungen in eher günstigen Lagen (Stadtkreis 9). Die Preisentwicklung der Mietwohnungen nach der Zahl der verfügbaren Zimmer stellt die Grafik G_1.7 dar.¹

Die Entwicklung der Preise verläuft in allen Wohnungskategorien bis 2010 ähnlich. Als Beispiel dienen die 4-Zimmer-Wohnungen: Zwischen 2005 und 2007 sind die Preise gesunken, 2008 blieben sie unverändert, um anschliessend wieder auf das Preis-

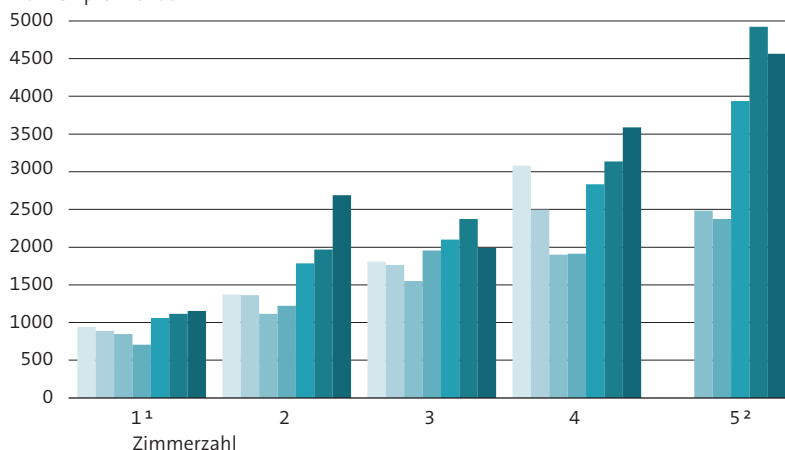
niveau von 2005 zu steigen. In diesem Jahr haben sich die Preise der einzelnen Wohnungskategorien gegenüber 2010 nicht mehr simultan entwickelt. So sind die Preise der leer stehenden 3- und 5-Zimmer-Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Der durchschnittliche Preis der 3-Zimmer-Wohnungen lag bei 1990 Franken (2010: 2370 Fr.), derjenige der 5-Zimmer-Wohnungen bei 4560 Franken (2010: 4920 Fr.). Die anderen Kategorien verzeichneten dagegen eine Zunahme der Objektpreise.

Mittlere Mietpreise leer stehender Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2005–2011

G_1.7

Franken pro Monat



¹ Ohne «Lofts» (Einzimmerwohnungen mit mehr als 100 Quadratmetern Wohnfläche).

² Für 2005 und 2006 fehlen verwertbare Preisangaben.

1.3.2

Mietpreise nach Wohnfläche

Für den Preisvergleich der Wohnungen ist deren Wohnfläche in Quadratmetern wichtiger als die Zahl der Zimmer (der Gesamtpreis ist für das Individuum bei der Objektwahl im Zusammenhang mit dem zur Verfügung stehenden Budget jedoch sehr wohl relevant). Die Grafik G_1.8 stellt die Entwicklung der Quadratmeterpreise dar. Die Gesamtheit der in leer stehenden Wohnungen angebotenen Wohnfläche beträgt in jedem Jahr 100 Prozent. Damit lässt sich erkennen, wie sich Teile davon auf die einzelnen Preiskategorien verteilen.

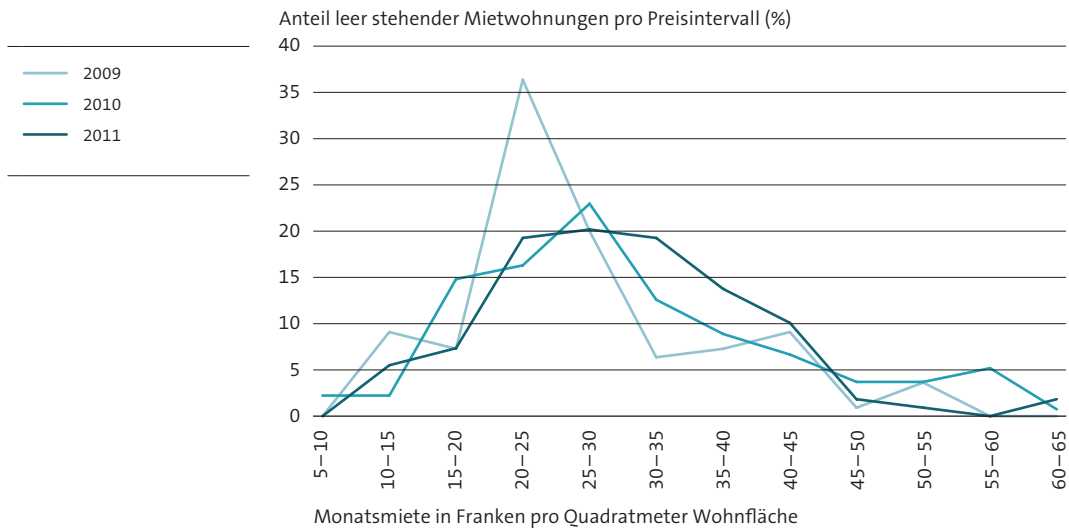
Gegenüber dem Vorjahr ist die Verteilung der angebotenen Quadratmeterpreise beinahe unverändert geblieben. Die Preiskategorie «30–35» und «35–40» Franken pro Quadratmeter haben etwas zugenommen zugunsten der Kategorien «5–10» und «15–20». Den höchsten Anteil an Objekten zeigt wie

schon im Vorjahr die Gruppe «25–30» Franken pro Quadratmeter (20%).

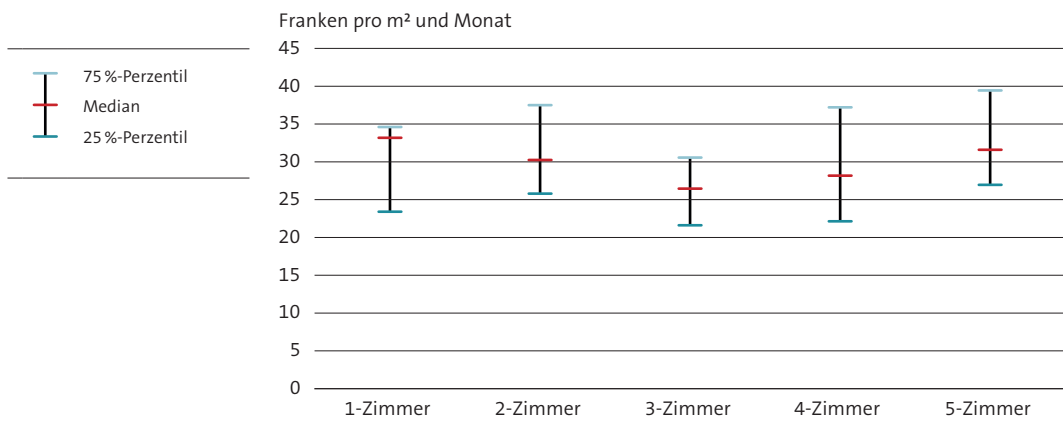
Das Verhältnis vom Flächenpreis einer Wohnung zu deren Grösse wird in der Grafik G_1.10 dargestellt. Die Einzugsgebiete von Limmat und Glatt sind farblich unterschieden. Ein Quadratmeter Wohnfläche kostet in den Kreisen 11 und 12 maximal 38 Franken pro Monat, während in den Kreisen 1 bis 10 auch in den hohen Preislagen Wohnungen angeboten werden.

Im Kreis 7 wurden – wie schon im Vorjahr – die meisten leer stehenden Wohnungen gezählt. Die Verteilung zeigt, dass bei manchen Objekten nicht der Mietpreise der Grund für das Leerstehen sind, da diese preismässig mit den anderen leer stehenden Wohnungen vergleichbar sind.

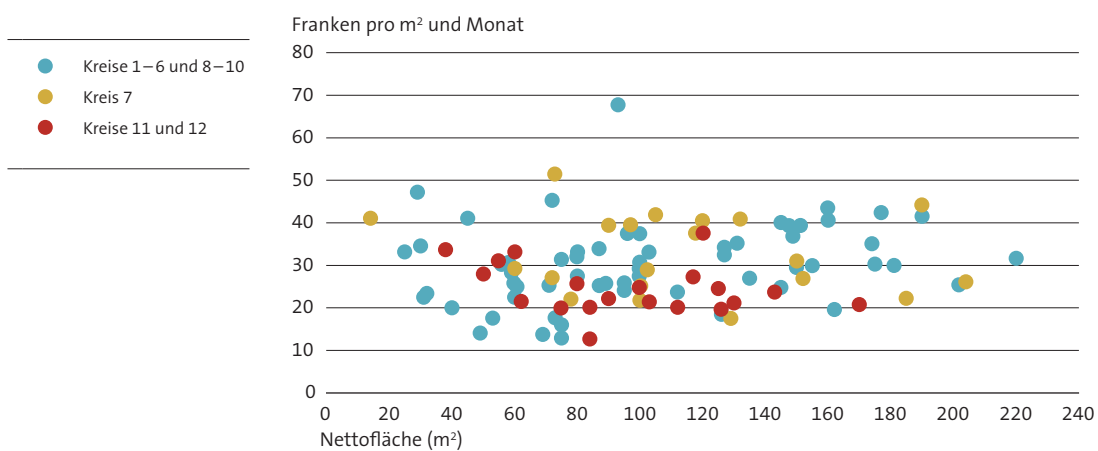
Flächenmietpreis leer stehender Wohnungen
 ► nach Preiskategorie, 1. Juni 2009–1. Juni 2011 G_1.8



Flächenmietpreis leer stehender Wohnungen
 ► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2011 G_1.9



Flächenmietpreis leer stehender Mietwohnungen
 ► nach Wohnfläche und Stadtteil, 1. Juni 2011 G_1.10



Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer

► 1. Juni 1991–1. Juni 2011

T.1.1

	Mietwohnungen							Eigentums- wohnungen	Leere Woh- nungen total	Leerwohnungsziffer
	total	nach Zimmerzahl								
		1	2	3	4	5	>5			
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
2009	108	11	14	39	31	10	3	1	109	0,05
2010	135	15	26	41	31	12	10	1	136	0,07
2011	120	13	17	26	45	14	5	5	125	0,06

Leer stehende Wohnungen

► nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2011

T.1.2

	Total Wohnungen	nach Zimmerzahl					
		1	2	3	4	5	> 5
Total Wohnungen	125	13	17	28	47	14	6
nach Fläche (m²)							
unter 25	2	2	–	–	–	–	–
25 bis 29	1	1	–	–	–	–	–
30 bis 39	4	3	1	–	–	–	–
40 bis 49	3	2	1	–	–	–	–
50 bis 59	8	–	4	4	–	–	–
60 bis 69	9	1	2	4	2	–	–
70 bis 79	15	–	2	10	3	–	–
80 bis 89	12	1	–	6	5	–	–
90 bis 99	9	–	1	1	6	1	–
100 bis 119	17	–	1	3	12	1	–
120 bis 139	19	–	4	–	8	7	–
140 bis 159	10	2	1	–	4	2	1
160 oder mehr	16	1	–	–	7	3	5
Mittlere Fläche (Median, m²)	...	40	73	75	103	129	176

Leer stehende Wohnungen

► nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2009–1. Juni 2011



T.1.3

	Leere Mietwohnungen			Leere Eigentumswohnungen			Total leere Wohnungen			Leerwohnungsziffer (= % des Bestandes)		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Ganze Stadt	108	135	120	1	1	5	109	136	125	0,053	0,066	0,060
Kreis 1	1	2	3	–	–	–	1	2	3	0,026	0,052	0,079
Rathaus	–	2	1	–	–	–	–	2	1	0,000	0,087	0,044
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Lindenhof	1	–	2	–	–	–	1	–	2	0,120	0,000	0,256
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Kreis 2	2	13	8	–	–	–	2	13	8	0,012	0,080	0,049
Wollishofen	1	6	3	–	–	–	1	6	3	0,011	0,069	0,034
Leimbach	1	–	3	–	–	–	1	–	3	0,041	0,000	0,124
Enge	–	7	2	–	–	–	–	7	2	0,000	0,138	0,039
Kreis 3	5	13	4	–	–	–	5	13	4	0,020	0,051	0,016
Alt-Wiedikon	1	10	3	–	–	–	1	10	3	0,011	0,110	0,032
Friesenberg	–	2	–	–	–	–	–	2	–	0,000	0,045	0,000
Sihlfeld	4	1	1	–	–	–	4	1	1	0,034	0,009	0,009
Kreis 4	5	4	5	–	–	–	5	4	5	0,033	0,027	0,033
Werd	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Langstrasse	3	2	3	–	–	–	3	2	3	0,049	0,033	0,048
Hard	2	2	2	–	–	–	2	2	2	0,030	0,030	0,030
Kreis 5	2	3	1	–	–	–	2	3	1	0,030	0,044	0,015
Gewerbeschule	1	3	1	–	–	–	1	3	1	0,019	0,058	0,020
Escher Wyss	1	–	–	–	–	–	1	–	–	0,062	0,000	0,000
Kreis 6	6	10	8	–	–	1	6	10	9	0,034	0,057	0,051
Unterstrass	1	1	6	–	–	1	1	1	7	0,008	0,008	0,059
Oberstrass	5	9	2	–	–	–	5	9	2	0,088	0,158	0,035
Kreis 7	16	34	24	–	1	1	16	35	25	0,082	0,179	0,125
Fluntern	4	8	8	–	–	–	4	8	8	0,100	0,199	0,189
Hottingen	2	11	8	–	–	–	2	11	8	0,033	0,184	0,132
Hirslanden	4	7	2	–	1	1	4	8	3	0,102	0,203	0,075
Witikon	6	8	6	–	–	–	6	8	6	0,107	0,143	0,107
Kreis 8	8	6	9	–	–	2	8	6	11	0,081	0,060	0,111
Seefeld	1	1	3	–	–	–	1	1	3	0,028	0,028	0,085
Mühlebach	6	4	4	–	–	2	6	4	6	0,164	0,107	0,162
Weinegg	1	1	2	–	–	–	1	1	2	0,037	0,037	0,074
Kreis 9	7	9	19	–	–	–	7	9	19	0,028	0,035	0,073
Albisrieden	3	4	9	–	–	–	3	4	9	0,030	0,040	0,091
Altstetten	4	5	10	–	–	–	4	5	10	0,026	0,032	0,062
Kreis 10	8	13	15	1	–	–	9	13	15	0,044	0,064	0,073
Höngg	7	7	10	1	–	–	8	7	10	0,070	0,061	0,087
Wipkingen	1	6	5	–	–	–	1	6	5	0,011	0,068	0,056
Kreis 11	35	25	21	–	–	1	35	25	22	0,105	0,075	0,066
Affoltern	3	5	10	–	–	1	3	5	11	0,028	0,046	0,102
Oerlikon	–	9	7	–	–	–	–	9	7	0,000	0,079	0,061
Seebach	32	11	4	–	–	–	32	11	4	0,288	0,100	0,036
Kreis 12	13	3	3	–	–	–	13	3	3	0,092	0,021	0,021
Saatlen	1	–	2	–	–	–	1	–	2	0,034	0,000	0,067
Schwamendingen-Mitte	8	2	1	–	–	–	8	2	1	0,142	0,035	0,018
Hirzenbach	4	1	–	–	–	–	4	1	–	0,071	0,018	0,000

Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2009–1. Juni 2011

T.1.4

	1 Zimmer			2 Zimmer			3 Zimmer			4 Zimmer			5 Zimmer			mehr als 5 Zimmer		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Ganze Stadt	11	15	13	14	26	17	39	41	26	31	32	45	10	12	14	3	10	5
Kreis 1	–	–	–	1	2	–	–	–	–	–	–	2	–	–	–	–	–	1
Rathaus	–	–	–	–	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lindenhof	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	2	–	–	–	–	–	–
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 2	1	–	1	–	3	–	1	4	3	–	5	2	–	1	1	–	–	1
Wollishofen	1	–	–	–	2	–	–	2	1	–	2	1	–	–	–	–	–	1
Leimbach	–	–	1	–	–	–	1	–	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–
Enge	–	–	–	–	1	–	–	2	1	–	3	1	–	1	–	–	–	–
Kreis 3	1	3	3	–	1	–	1	5	1	2	–	–	1	3	–	–	1	–
Alt-Wiedikon	–	3	3	–	1	–	–	4	–	1	–	–	–	1	–	–	1	–
Friesenberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–	–	–	–
Sihlfeld	1	–	–	–	–	–	1	1	1	1	–	–	1	–	–	–	–	–
Kreis 4	2	–	1	1	2	2	1	1	1	–	–	1	–	1	–	1	–	–
Werd	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Langstrasse	2	–	1	–	–	1	–	1	–	–	–	1	–	1	–	1	–	–
Hard	–	–	–	1	2	1	1	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 5	–	1	–	–	–	–	1	2	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–
Gewerbeschule	–	1	–	–	–	–	1	2	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 6	1	1	2	–	3	–	2	1	2	2	4	1	1	1	2	–	–	1
Unterstrass	1	1	–	–	–	–	–	–	2	–	–	1	–	–	2	–	–	1
Oberstrass	–	–	2	–	3	–	2	1	–	2	4	–	1	1	–	–	–	–
Kreis 7	–	2	1	7	6	3	2	6	3	3	10	9	2	3	7	2	8	1
Fluntern	–	–	–	2	1	2	–	1	1	1	1	3	–	2	1	1	3	1
Hottingen	–	–	1	2	3	1	–	3	1	–	3	4	–	–	1	–	2	–
Hirslanden	–	1	–	2	1	–	2	1	–	–	2	1	–	–	1	–	3	–
Witikon	–	1	–	1	1	–	–	1	1	2	4	1	2	1	4	1	–	–
Kreis 8	1	1	1	2	1	3	4	2	1	1	1	4	–	1	–	–	–	–
Seefeld	1	–	–	–	–	2	–	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–
Mühlebach	–	1	1	2	1	1	4	–	–	–	1	2	–	1	–	–	–	–
Weinegg	–	–	–	–	–	–	–	1	1	1	–	1	–	–	–	–	–	–
Kreis 9	–	3	2	1	2	2	4	1	4	1	3	9	1	–	1	–	–	1
Albisrieden	–	3	–	–	–	1	2	–	2	–	1	5	1	–	1	–	–	–
Altstetten	–	–	2	1	2	1	2	1	2	1	2	4	–	–	–	–	–	1
Kreis 10	2	1	–	2	1	3	2	7	3	–	3	8	2	1	1	–	–	–
Höngg	2	1	–	1	1	3	2	2	1	–	2	5	2	1	1	–	–	–
Wipkingen	–	–	–	1	–	–	–	5	2	–	1	3	–	–	–	–	–	–
Kreis 11	1	2	2	–	4	4	15	11	6	16	6	7	3	1	2	–	1	–
Affoltern	–	–	1	–	1	–	–	1	2	3	2	5	–	1	2	–	–	–
Oerlikon	–	–	1	–	2	4	–	6	1	–	–	1	–	–	–	–	1	–
Seebach	1	2	–	–	1	–	15	4	3	13	4	1	3	–	–	–	–	–
Kreis 12	2	1	–	–	1	–	6	1	1	5	–	2	–	–	–	–	–	–
Saatlen	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	2	1	–	–	1	–	2	–	–	4	–	1	–	–	–	–	–	–
Hirzenbach	–	–	–	–	–	–	3	1	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–

2

LEERFLÄCHENZÄHLUNG

2.1

Hauptergebnisse

Am 1. Juni 2011 standen in der Stadt Zürich 194 072 Quadratmeter Nutzfläche leer. Das sind 2,8 Prozent weniger als vor einem Jahr. Somit ist das sechste Jahr in Folge eine Abnahme zu verzeichnen. Dieser Trend verläuft jedoch regional sehr differenziert: Vor allem im Kreis 11 kam es zu einer enormen Abnahme an Leerflächen (–15 547 m²).

Die Büro- und Praxisflächen – in Zürich die bei weitem wichtigste Nutzung – machen einen Anteil von rund 70 Prozent an den Leerflächen aus (134 539 m²).

In dieser Kategorie nahm der Leerbestand um 1,3 Prozent zu; die Leerflächenziffer blieb konstant bei 2,23 Prozent.

Die Preismittelwerte stiegen gegenüber dem Vorjahr mit Ausnahme der Kategorie «Werkstatt / Produktion» leicht an. Nennenswert ist der Preisanstieg bei den Verkaufsflächen. Hier beeinflusste ein sehr teures Objekt die Statistik (höchster Wert: 1670 Fr.).

Die Zählung

Die Leerflächenzählung 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 das von Statistik Stadt Zürich geführte Gebäude- und Wohnungsregister (GWZ).

Erfasst werden Nutzflächen, die am 1. Juni 2011

- 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.

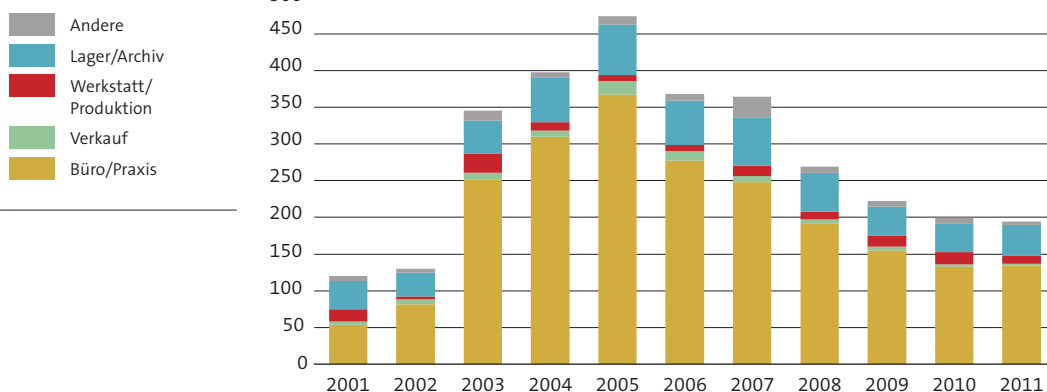
Von den 3388 verschickten Formularen wurden 3173 bzw. 93,6 Prozent ausgefüllt zurückgesandt. In 328 bzw. 10,3 Prozent der ausgefüllten Fragebogen wurden leer stehende Flächen mitgeteilt. Alle gemeldeten Flächen wurden zur Miete angeboten; Kaufangebote fehlten.

Leer stehende Nutzflächen

► nach Nutzungsart, 1. Juni 2001 – 1. Juni 2011

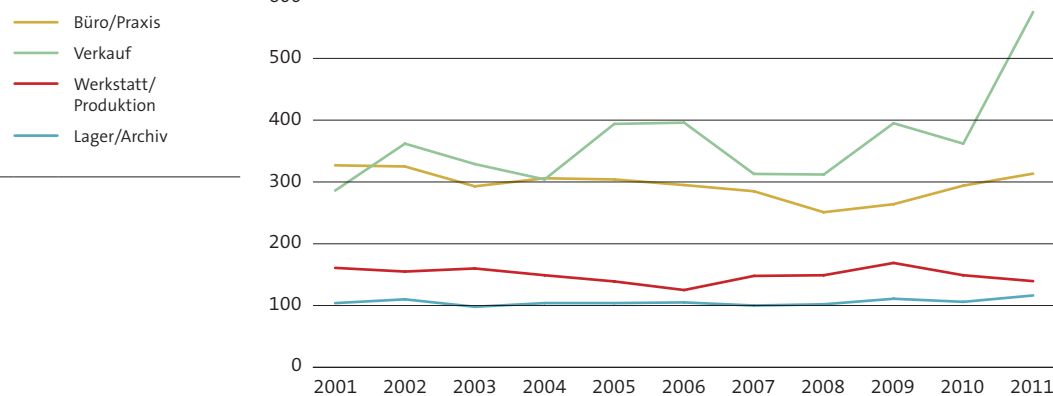
G_2.1

Tausend Quadratmeter

**Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen**

► nach Nutzungsart, 1. Juni 2001 – 1. Juni 2011

G_2.2

Nettomietpreis in Franken pro m² Nettofläche und Jahr**Leer stehende Nutzflächen¹**

► nach Nutzungsart, 1. Juni 2010 und 1. Juni 2011

T_2.1

	Anzahl Meldungen leer stehender Nutzflächen ¹		Leer stehende Nutzflächen (m ²)		Nutzflächen total (m ²)		Leerflächenziffer (%)	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Gesamte Fläche	337	328	199 621	194 072	...	...	...	...
Büro/Praxis	224	227	132 778	134 539	5 944 958	6 038 611	2,23	2,23
Verkauf	20	20	3 074	2 289	1 679 081	1 711 161	0,18	0,13
Werkstatt/Produktion	22	17	16 960	11 311	1 263 044	1 296 361	1,34	0,87
Lager/Archiv	174	173	38 890	41 329	...	...	...	...
Andere Nutzungen	40	26	7 919	4 604	...	...	...	...

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 2011 standen in der Stadt Zürich 194 072 Quadratmeter Nutzfläche leer. Das sind 2,8 Prozent weniger als vor einem Jahr. Somit ist das sechste Jahr in Folge eine Abnahme der leer stehenden Nutzfläche zu verzeichnen. Ohne die enorme Abnahme an Leerflächen von über 15 000 Quadratmetern im Kreis 11 wäre es zu einer Umkehr des Trends gekommen. Der Rückgang hat sich jedoch deutlich verlangsamt: Im letzten Jahr betrug dieser 10 Prozent und das Jahr zuvor noch 17,6 Prozent.

Die Abnahme leer stehender Nutzflächen geht auf die Bereiche «Werkstatt und Produktion» (–5649 m²), «Verkauf» (–785 m²) sowie die Kategorie «Andere» (–3315 m²) zurück (G_2.1). Zu einer Zunahme kam es in den Bereichen «Lager und Archiv» (+2439 m²) sowie «Büro oder Praxis» (+1761 m²). Entsprechend veränderten sich die Anteile der leer stehenden Nutzflächen: Die Büro- und Praxisflächen haben mit 69,3 Prozent den grössten Anteil (2010: 66,5%) an den Leerflächen. Danach folgt die Kategorie «Lager und Archiv» mit 21,3 Prozent (2010: 19,5%) sowie «Werkstatt und Produktion» mit 5,8 Prozent (2010: 8,5%). Die Verkaufsflächen haben mit 1,2 Prozent (2010: 1,5%) den kleinsten Anteil.

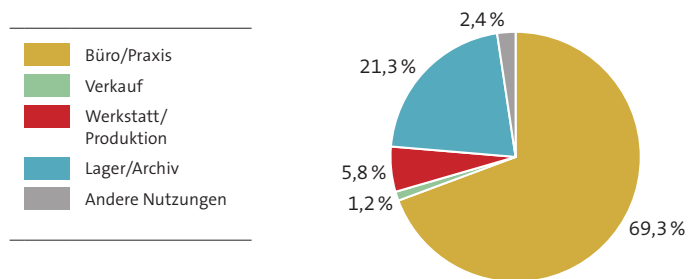
Für die aktuelle Berichtsperiode wurde die stärkste Abnahme der Leerflächen im Bereich «Werkstatt und Produktion» gemessen (–33,3%). Die leer stehenden «Verkaufsflächen» verringerten sich um 25,5 Prozent. Zunahmen gab es bei den leer stehenden Lager- und Archivflächen: Mit einem Plus von 6,3 Prozent ist die Zunahme wesentlich grösser als bei den Büro- und

Praxisflächen (+1,3%). Im Vorjahr wurde für beide Kategorien noch eine Abnahme gemessen («Büro und Praxis»: –14,5%; «Lager und Archiv»: –0,3%).

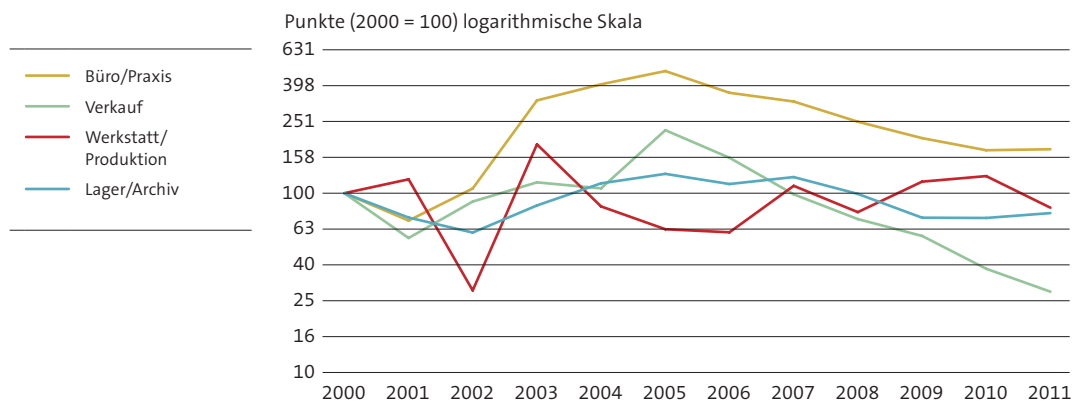
Für die Berechnung der den Gesamtmarkt kennzeichnenden «Leerflächenziffer» werden seit einiger Zeit nur noch die Büro- und Geschäftsräume verwendet. Die Leerziffer beträgt wie schon im Vorjahr 2,23 Prozent. Im Vergleich: Ausser in den beiden Jahren 2001 (0,96%) und 2002 (1,43%) wurden in den letzten zehn Jahren immer höhere Werte als im aktuellen Berichtsjahr gemessen.

Die Leerflächenziffer zeigt, in absoluten Zahlen gemessen, geografisch zwei markante Entwicklungen: Im Quartier Oerlikon nehmen die leer stehenden Flächen um satte 18 852 Quadratmeter ab. Der Leerflächenanteil sank dadurch von 5,56 auf 1,36 Prozent. Wie nicht anders zu erwarten, sind die Büro- und Praxisflächen mit einer Abnahme von 11 529 Quadratmetern hauptverantwortlich für den Rückgang. Der enorme Rückgang der Leerflächen im Quartier Oerlikon wurde durch die Erhöhung des Bestands leer stehender Flächen im Kreis 9 abgeschwächt: Die beiden Quartiere des Kreises 9 verzeichneten jeweils eine Zunahme gegenüber der Zählung von 2010: 4364 Quadratmeter in Albisrieden und 4898 in Altstetten. Dabei sind im aufstrebenden Dienstleistungsquartier Altstetten nicht die Büro- und Praxisflächen sondern die Kategorie «Lager und Archiv» mit über 2200 Quadratmetern am stärksten angestiegen. Die Verhältnisse der leer stehenden Nutzflächen blieben in der Stadt Zürich ansonsten sehr stabil.

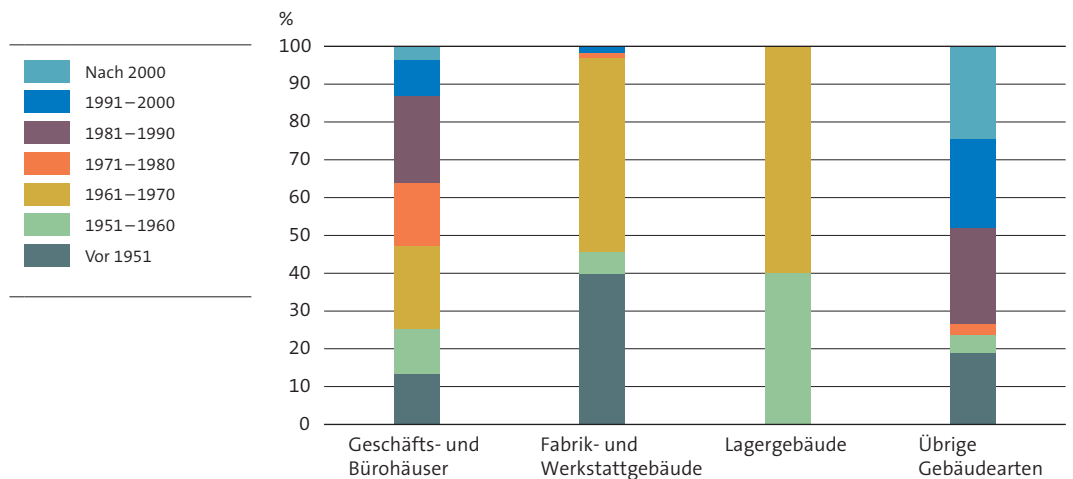
Leer stehende Nutzfläche G_2.3
 ► nach Nutzungsart, 1. Juni 2011



Indexierte Entwicklung der Leerflächen G_2.4
 ► 1. Juni 2000 – 1. Juni 2011



Leer stehende Nutzfläche G_2.5
 ► nach Bauperiode und Gebäudeart, 1. Juni 2011



2.3

Mietpreise leer stehender Nutzflächen

Die Nettujahresmietpreise für leer stehende Nutzflächen haben sich zwischen 2010 und 2011 unterschiedlich entwickelt: Büro- (313 Fr.) und Verkaufsräume (575 Fr.) sowie Lagerräume (116 Fr.) sind teurer geworden (G_2.2). Die Preise für Werkstatt- und Produktionsflächen (140 Fr.) liegen unter den Vorjahreswerten. Vergleicht man die Nettomietpreise im 10-jährigen Durchschnitt, zeigt sich dasselbe Bild: Ausser bei den Werkstatt- und Produktionsflächen werden für die leer stehenden Nutzflächen höhere Preise verlangt.

Die Preisspanne widerspiegelt die wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadt Zürich. So sind Büro- und Verkaufsflächen durch die starke Nachfrage wesentlich teurer (G_2.6). Da diese Nutzungsarten Zentrums-lagen bevorzugen, erhöhen sich die Preise auch auf Grund der Lage. Wogegen die eher zur Industrie gehörenden Lager und Werkstatt-räume zu den weniger starken städtischen Branchen gehören, welche an peripheren Lagen liegen und weniger nachgefragt werden.

Die Büro- und Praxisräume haben letztmals vor neun Jahren einen höheren Durchschnittspreis ausgewiesen: Im Jahr 2002 wurden für einen Quadratmeter leer stehende Bürofläche im Mittel 325 Franken verlangt, dieses Jahr waren es 313 Franken. Dazwischen wurde 2008 mit 251 Franken der Tief-

punkt erreicht.

Die Entwicklung bei den Verkaufsräumen zeigt sich am volatilsten: Die Zu- und Abnahmen der Nettomietpreise liegen zwischen minus 31,9 Prozent (2001) und der aktuellen Veränderung gegenüber dem Vorjahr von 58,8 Prozent. Der dieses Jahr im Mittel geforderte Quadratmeterpreis von 575 Franken wurde in keinem der zehn Vorjahre erreicht.

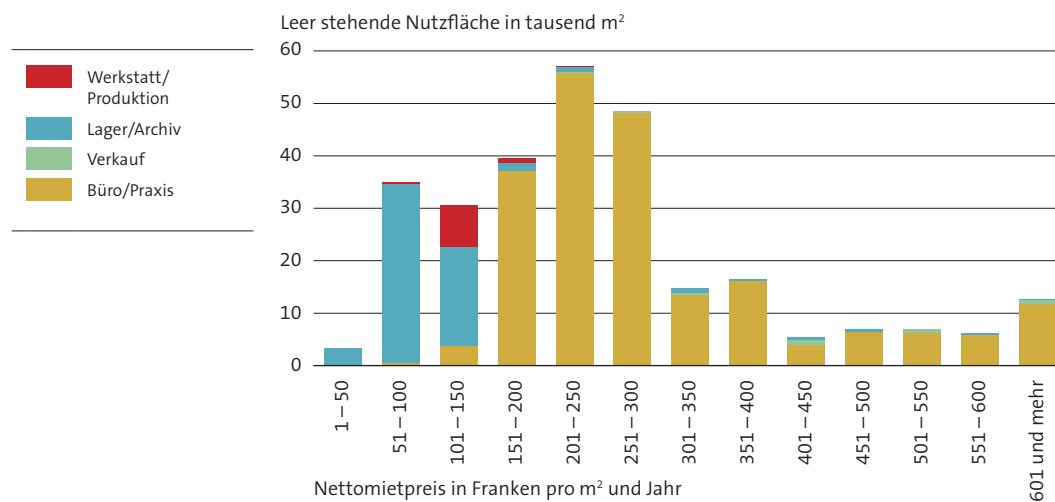
Die Werkstatt-räume haben in den letzten zehn Jahren nur 2006 (125 Fr.) einen tieferen Durchschnittspreis als aktuell ausgewiesen. Und dies trotz dem Höchstwert von 2009, als für einen Quadratmeter leer stehende Werkstatt- und Produktionsfläche im Mittel 169 Franken verlangt wurde.

Am kontinuierlichsten ist die Entwicklung bei den Lager- und Archivräumen: Der dieses Jahr im Mittel geforderte Quadratmeterpreis von 116 Franken wurde in keinem der zehn Vorjahre erreicht. Seit dem Jahr 2000 ist das Preisniveau in dieser Raumkategorie ausserordentlich stabil und der Preis für das Jahr 2011 liegt um rund 10 Prozent über dem Zehnjahres-Mittel. Das war in den späten Neunzigerjahren nicht der Fall: Zwischen 1997 und 1998 fiel der mittlere Quadratmeterpreis der leer stehenden Lagerräume in einem einzigen Jahr von 117 auf 92 Franken.

Leer stehende Nutzfläche

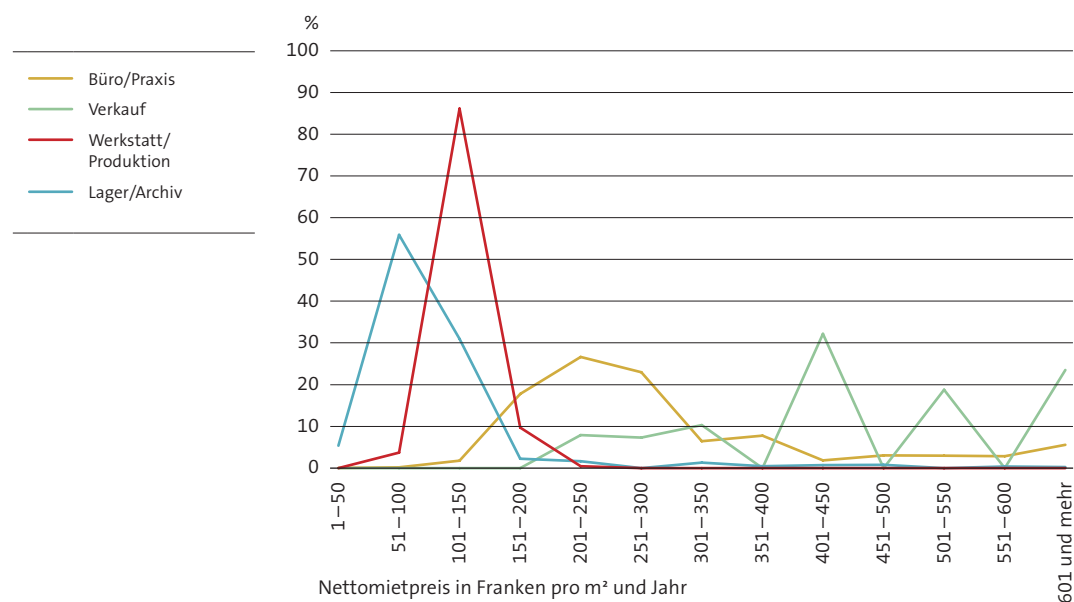
G_2.6

► nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2011



Leer stehende Nutzflächen**G_2.7**

► Prozentuale Verteilung der Preise pro Nutzungsart, 1. Juni 2011

**Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer****T_2.2**

► nach Nutzungsart, 1. Juni 2001 – 1. Juni 2011

Jahr	Total	Büro/Praxis	Lager/Archiv		Verkauf	Werkstatt/Produktion	Andere
	Leerfläche (m ²)	Leerfläche (m ²)	Leerflächenziffer	Leerfläche (m ²)			
2001	120352	53822	0,96	39068	4559	16273	6630
2002	130248	81246	1,43	32201	7278	3906	5617
2003	345411	251689	4,39	45644	9325	25493	13260
2004	397545	309723	5,30	60674	8629	11497	7022
2005	474109	367274	6,23	68403	18195	8576	11661
2006	368278	277772	4,75	60097	12787	8235	9387
2007	364267	248069	4,23	65742	7992	14959	27505
2008	269296	191574	3,32	52967	5815	10672	8268
2009	221880	155223	2,69	39014	4775	15795	7073
2010	199621	132778	2,23	38890	3074	16960	7919
2011	194072	134539	2,23	41329	2289	11311	4604

Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer

► nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2010 und 1. Juni 2011

T.2.3

	Total		Büro/Praxis		Lager/ Archiv		Verkauf	Werkstatt/ Produktion	
	Leerfläche (m ²)		Leerfläche (m ²)		Leerflächenziffer		Leerfläche (m ²)		
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2011	2011
Ganze Stadt	194 072	199 621	134 539	132 778	2,23	2,23	41 329	2 289	11 311
Kreis 1	12 603	9 475	10 052	5 376	1,15	0,62	1 815	516	–
Rathaus	539	48	459	–	0,47	–	–	–	–
Hochschulen	500	780	451	630	0,23	0,32	49	–	–
Lindenhof	2 586	1 777	2 466	923	1,30	0,49	120	–	–
City	8 978	6 870	6 676	3 823	1,71	0,98	1 646	516	–
Kreis 2	11 408	15 472	8 797	10 634	1,42	1,71	1 441	354	–
Wollishofen	3 739	1 880	3 000	1 021	3,69	1,25	323	–	–
Leimbach	–	–	–	–	0,00	0,00	–	–	–
Enge	7 669	13 592	5 797	9 613	1,09	1,80	1 118	354	–
Kreis 3	16 254	12 124	13 313	8 655	2,84	1,82	2 577	255	–
Alt-Wiedikon	9 792	5 193	8 924	3 976	2,58	1,12	868	–	–
Friesenberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sihlfeld	6 462	6 931	4 389	4 679	3,93	4,20	1 709	255	–
Kreis 4	5 413	6 148	3 294	3 798	0,76	0,86	1 595	98	–
Werd	2 920	2 450	2 388	2 008	1,81	1,48	501	31	–
Langstrasse	1 620	3 263	788	1 355	0,33	0,55	555	67	–
Hard	873	435	118	435	0,19	0,68	539	–	–
Kreis 5	40 752	38 805	29 089	31 102	4,19	4,47	8 669	319	1 261
Gewerbeschule	2 481	158	1 162	–	0,47	–	1 171	–	–
Escher Wyss	38 271	38 647	27 927	31 102	6,22	6,91	7 498	319	1 261
Kreis 6	2 747	3 493	1 602	2 732	0,32	0,56	846	217	–
Unterstrass	2 634	3 493	1 571	2 732	0,76	1,31	846	217	–
Oberstrass	113	–	31	–	0,01	–	–	–	–
Kreis 7	1 969	2 957	1 399	2 625	0,40	0,75	503	67	–
Fluntern	1 196	1 193	1 063	1 046	0,85	0,84	66	67	–
Hottingen	353	550	138	550	0,08	0,34	215	–	–
Hirslanden	420	512	198	337	0,38	0,68	222	–	–
Witikon	–	702	–	692	0,00	5,84	–	–	–
Kreis 8	6 792	3 984	5 093	2 993	1,28	0,75	1 485	–	–
Seefeld	2 473	2 357	1 731	1 907	1,04	1,15	528	–	–
Mühlebach	1 829	1 627	922	1 086	0,55	0,64	907	–	–
Weinegg	2 490	–	2 440	–	3,89	0,00	50	–	–
Kreis 9	53 330	44 069	35 430	31 984	5,55	4,99	11 914	318	4 826
Albisrieden	10 208	5 844	4 595	2 657	4,70	2,70	2 868	–	2 544
Altstetten	43 122	38 225	30 835	29 327	5,70	5,40	9 046	318	2 282
Kreis 10	2 377	3 965	2 169	2 587	0,91	1,08	63	145	–
Höngg	–	1 818	–	714	–	0,39	–	–	–
Wipkingen	2 377	2 147	2 169	1 873	3,74	3,22	63	145	–
Kreis 11	39 111	54 658	23 171	29 096	2,93	4,34	10 235	–	5 224
Affoltern	225	141	69	141	0,31	0,59	156	–	–
Oerlikon	14 973	33 825	4 133	15 662	1,36	5,56	5 357	–	5 224
Seebach	23 913	20 692	18 969	13 293	4,09	3,65	4 722	–	–
Kreis 12	1 316	4 471	1 130	1 196	3,04	3,06	186	–	–
Saatlen	415	651	415	488	3,11	3,10	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	901	3 820	715	708	3,67	3,81	186	–	–
Hirzenbach	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Leer stehende Nutzfläche (m²)

► nach Bauperiode und Eigentümerart, 1. Juni 2010 und 1. Juni 2011

T_2.4

	Total		Büro/Praxis		Lager/Archiv		Verkauf	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Total	194 072	199 621	134 539	132 778	41 329	39 014	2 289	15 795
Bauperiode								
Vor 1951	33 236	41 257	19 945	21 046	6 791	6 950	903	10 560
1951–1960	20 592	14 084	15 056	6 538	5 090	3 173	67	1 811
1961–1970	45 926	50 567	25 566	34 993	12 283	11 360	537	2 610
1971–1980	26 346	27 734	18 873	18 610	6 582	7 500	192	–
1981–1990	39 442	40 443	34 705	33 087	3 999	4 527	145	1 979
1991–2000	19 008	15 907	11 979	10 783	5 796	4 382	126	–
Nach 2000	9 522	9 629	8 415	7 721	788	998	319	–
Gebäudeart								
Geschäfts- und Bürohäuser	153 478	137 264	113 318	101 271	30 789	27 150	1 462	4 453
Fabrik- und Werkstattgebäude	23 728	32 311	8 411	14 635	7 522	6 692	135	10 984
Lagergebäude	317	4 901	127	215	190	1 295	–	1 410
Übrige Gebäudearten	16 549	25 145	12 683	16 657	2 828	3 753	692	113

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart, 1. Juni 2000–1. Juni 2011

T_2.5

	Büro/Praxis		Lager/Archiv		Verkauf		Werkstatt/Produktion					
	Preis	Veränderung	Preis	Veränderung	Preis	Veränderung	Preis	Veränderung				
	(Fr./m ²)	(%)	2010 (= 100)	(Fr./m ²)	(%)	2010 (= 100)	(Fr./m ²)	(%)	2010 (= 100)			
2000	297	+21,2	101	115	+21,1	108	420	+32,1	116	165	+26,0	111
2001	327	+10,1	111	104	–9,6	98	286	–31,9	79	161	–2,4	108
2002	325	–0,7	111	110	+5,7	104	362	+26,5	100	155	–4,0	104
2003	293	–9,7	100	98	–10,7	92	329	–9,0	91	160	+3,4	107
2004	306	+4,5	104	104	+5,6	98	304	–7,8	84	149	–7,1	100
2005	304	–0,7	103	104	+0,0	98	394	+29,6	109	139	–6,7	93
2006	295	–2,9	100	105	+1,0	99	396	+0,5	109	125	–10,1	84
2007	285	–3,4	97	100	–4,8	94	313	–21,0	86	148	+18,4	99
2008	251	–11,9	85	102	+2,0	96	312	–0,3	86	149	+0,7	100
2009	264	+5,2	90	111	+8,8	105	395	+26,7	109	169	+13,4	113
2010	294	+11,3	100	106	–4,5	100	362	–8,4	100	149	–11,8	100
2011	313	+6,6	107	116	+9,7	110	575	+58,8	159	140	–6,4	94

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart und Stadtkreis, 1. Juni 2011

T_2.6

	Büro/Praxis		Lager/Archiv		Verkauf		Werkstatt/Produktion	
	Durchschnitt	Median	Durchschnitt	Median	Durchschnitt	Median	Durchschnitt	Median
Ganze Stadt	313	295	116	102	575	420	140	150
Kreis 1	639	600	173	150	420	420	...	...
Kreis 2	388	415	120	130	420	420	...	...
Kreis 3	280	280	141	110	290	290	...	...
Kreis 4	352	350	119	110	350	350	...	...
Kreis 5	249	255	111	110	525	525	155	150
Kreis 6	324	327	214	150	680	680	...	...
Kreis 7	364	375	139	132	440	440	...	...
Kreis 8	451	460	126	120	...	...	...	...
Kreis 9	225	200	106	100	1054	944	133	140
Kreis 10	321	314	120	120	350	350	...	...
Kreis 11	316	250	97	90	...	...	206	206
Kreis 12	199	200	70	70	...	...	...	...

GLOSSAR

Bruttogeschossfläche Summe aller über- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich Mauern und Wandquerschnitten.

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 (Netto) Als Netto-Wohnfläche 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.

VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN

Tabellen		
T_1.1	Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer, 1. Juni 1991–1. Juni 2011	10
T_1.2	Leer stehende Wohnungen – nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2011	10
T_1.3	Leer stehende Wohnungen – nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2009–1. Juni 2011	11
T_1.4	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2009–1. Juni 2011	12
T_2.1	Leer stehende Nutzflächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 2010 und 1. Juni 2011	14
T_2.2	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart, 1. Juni 2001–1. Juni 2011	18
T_2.3	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2010 und 1. Juni 2011	19
T_2.4	Leer stehende Nutzfläche (m ²) – nach Bauperiode und Eigentümerart, 1. Juni 2010 und 1. Juni 2011	20
T_2.5	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, 1. Juni 2000–1. Juni 2011	20
T_2.6	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart und Stadtkreis, 1. Juni 2011	20
Grafiken		
G_1.1	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 1991–1. Juni 2011	3
G_1.2	Leerwohnungsziffer und neu erstellte Wohnungen, 1. Juni 1991– 1. Juni 2011	5
G_1.3	Leer stehende Eigentumswohnungen – Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1991–1. Juni 2011	5
G_1.4	Leer stehende Mietwohnungen – nach Bauperiode, 1. Juni 2011	7
G_1.5	Leerwohnungsziffer – nach Stadtkreis, 1. Juni 2009– 1. Juni 2011	7
G_1.6	Leerwohnungsziffer – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2009–1. Juni 2011	7
G_1.7	Mittlere Mietpreise leer stehender Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2005–2011	8
G_1.8	Flächenmietpreis leer stehender Wohnungen – nach Preiskategorie, 1. Juni 2009–1. Juni 2011	9
G_1.9	Flächenmietpreis leer stehender Wohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2011	9
G_1.10	Flächenmietpreis leer stehender Mietwohnungen – nach Wohnfläche und Stadtteil, 1. Juni 2011	9
G_2.1	Leer stehende Nutzflächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 2001–1. Juni 2011	14
G_2.2	Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 2001–1. Juni 2011	14
G_2.3	Leer stehende Nutzfläche – nach Nutzungsart, 1. Juni 2011	16
G_2.4	Indexierte Entwicklung der Leerflächen, 1. Juni 2000–1. Juni 2011	16
G_2.5	Leer stehende Nutzfläche – nach Bauperiode und Gebäudeart, 1. Juni 2011	16
G_2.6	Leer stehende Nutzfläche – nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2011	17
G_2.7	Leer stehende Nutzflächen – Prozentuale Verteilung der Preise pro Nutzungsart, 1. Juni 2011	18

QUELLE

Statistik Stadt Zürich, Leerwohnungs- und Leerflächenzählung

WEITERE PUBLIKATIONEN

Analyse 2/2011
Der Wirtschaftsmotor der Schweiz
Die wirtschaftliche Entwicklung in der
Agglomeration und der Stadt Zürich

Rolf Schenker, Michael Böniger



Diese Publikation analysiert die Wertschöpfung in der Stadt und Agglomeration Zürich. Sie deckt auf, welche Branchen das grösste Wachstum aufwiesen, und wo pro Beschäftigten die grösste Wertschöpfung erzielt wird. Dazu werden die Daten zwischen 1992 und 2010 analysiert.

Juni 2011
24 Seiten
22 Grafiken
1 Karte
Artikel-Nr. 1004.419
Preis Einzelverkauf Fr. 15.–

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