

LEERWOHNUNGS UND LEERFLÄCHEN ZÄHLUNG

Leer stehende Wohnungen und Nutzflächen
sind teurer geworden

2009

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
25.9.2009/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 2009 standen in der Stadt Zürich 109 Wohnungen leer. Das sind 0,05 Prozent des Wohnungsbestandes: Auf 2000 bewohnte Wohnungen findet sich nur eine einzige unbewohnte. Das ist ausserordentlich wenig. Gegenüber dem Vorjahr indessen, als nur 57 leere Wohnungen gezählt wurden, hat sich die Zahl der unbesetzten Wohnungen fast verdoppelt. Der Markt ist etwas weniger ausgetrocknet.

Der Sprung von 57 auf 109 leere Wohnungen bedeutet fast eine Verdoppelung des Leerbestandes in einem Jahr. Die Zunahme wird relativiert durch die Feststellung, dass 30 der 52 dieses Jahr zusätzlich zur Verfügung stehenden Wohnungen Neuwohnungen sind, die für die Markteinschätzung nur bedingt aussagekräftig sind.

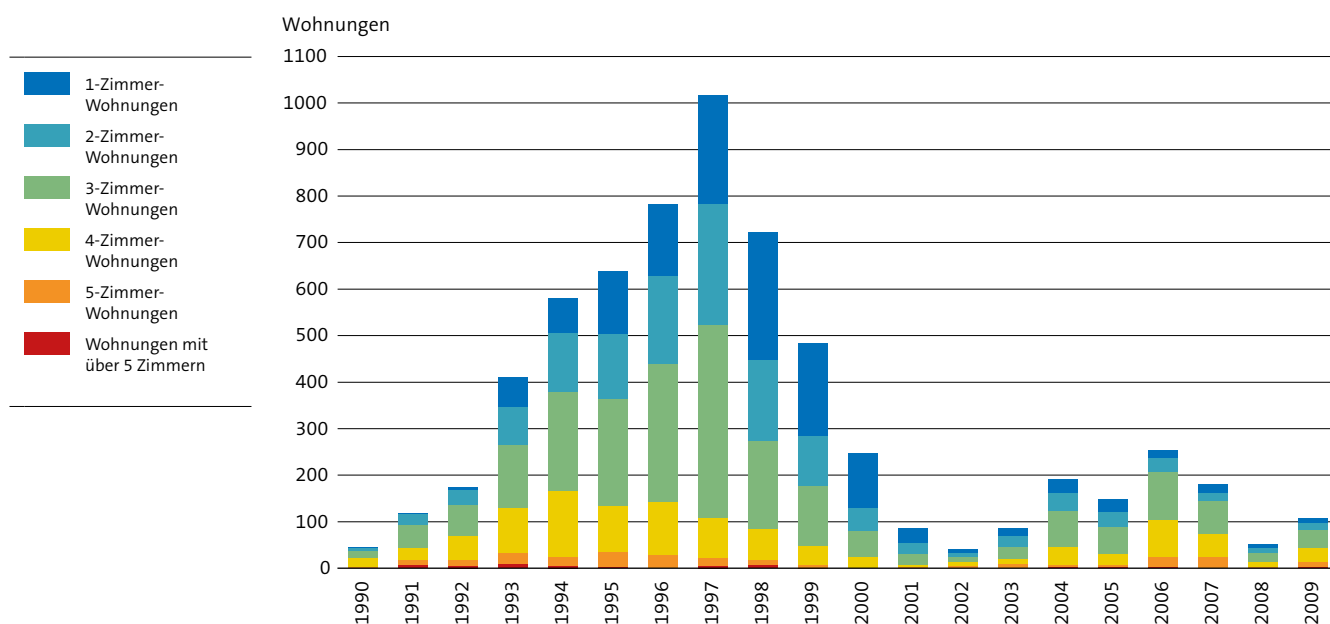
Aber auch wenn die Neuwohnungen mitgezählt werden, ist kein Entwicklungstrend auszumachen. Wie Grafik G_1.1 deutlich macht, liegt der diesjährige Leerbestand etwa in der Mitte zwischen den Beständen von 2007 und 2008: Nach der letztjährigen Abnahme erfolgte nun wieder eine Zunahme. Die Leerbestände oszillieren auf sehr niedrigem Niveau ohne durchgehenden Trend.

Bei den Preisen hingegen ist der Trend ganz eindeutig: Die Mietpreise sind vom letzten auf dieses Jahr für alle Wohnungskategorien gestiegen. Während der Anstieg bei den Dreizimmerwohnungen geringfügig ausfiel, legten die Preise für Ein-, Zwei- und Vierzimmerwohnungen recht markant zu. Man vergleiche dazu Grafik G_1.7 auf Seite 9.

Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 1990–2009

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 4489 Formulare (Vorjahr: 4502) wegen möglicherweise leer stehender Wohnungen. In 891 Fällen wurde diese Annahme bestätigt, für 3240 Wohnungen (Vorjahr: 3201) erhielten wir die Mitteilung, dass die Räumlichkeiten vermietet seien und genutzt würden. In 358 Fällen oder 8,0 Prozent (Vorjahr: 7,3%) 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 2009 als leer stehend gemeldeten 891 Wohnungen sind für die Zählung nur die am Schluss verzeichneten 109 Wohnungen von Interesse.

- 685 konnten wegen Umbau, Renovation oder bevorstehendem Abbruch nicht bewohnt werden
- 61 waren auf einen späteren Termin bereits vermietet oder verkauft
- 36 sind Alters- oder Personalwohnungen

1 konnte nicht verkauft werden

108 konnten nicht vermietet werden

1.2

Leer stehende Eigentumswohnungen

Am 1. Juni 2009 stand in der ganzen Stadt nur eine einzige Eigentumswohnung leer. Und auch dieser Leerstand muss als Zufall bezeichnet werden, kam die Wohnung doch genau am Tag der Zählung auf den Markt – möglicherweise war schon am Folgetag ein Verkaufsvertrag unterschrieben. Es handelte sich um eine Fünfstückwohnung in Höngg.

Wie Grafik G_1.2 zeigt, ist eine so geringe Zahl leer stehender Eigentumswohnungen durchaus kein Ausnahmefall. Warteten am 1. Juni 1995 noch über hundert Eigentumswohnungen auf einen Käufer, ist

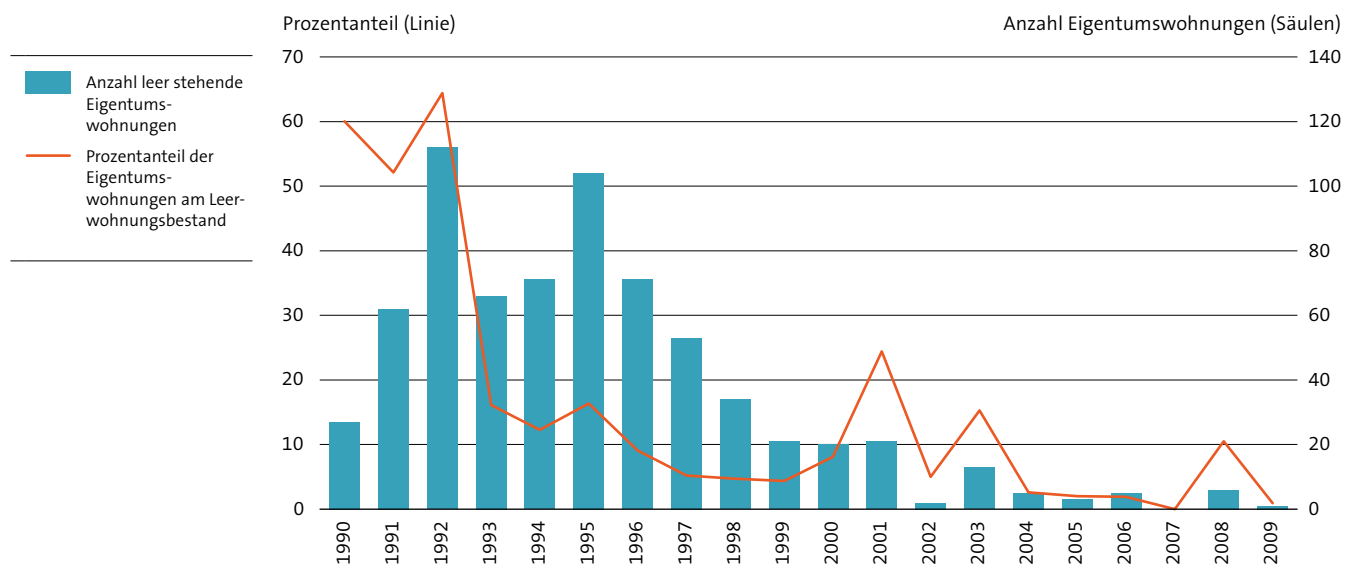
dieser Überhang in den folgenden sieben Jahren vollständig abgebaut worden: Am 1. Juni 2002 standen gerade noch zwei Eigentumswohnungen leer.

Dieser Fast-Nullbestand stellt seither den Normalfall dar. Er wird variiert durch sehr kleine Leerbestände. Überhaupt keine Eigentumswohnung konnte erst einmal, im Jahre 2007, gefunden werden. Mit der einen Eigentumswohnung, die am 1. Juni 2009 gerade ihren ersten Tag leer stand, sind wir dieses Jahr so nah wie nur möglich am Nullbestand.

Leer stehende Eigentumswohnungen

► Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1990–2009

G_1.2



1.3

Leer stehende Mietwohnungen

Am 1. Juni 2009 standen auf Zürcher Stadtgebiet insgesamt 108 Mietwohnungen leer. Das sind mehr als vor einem, aber weniger als vor zwei Jahren (51 bzw. 180). Der Wert liegt bei aufsteigender Tendenz etwas unter dem Mittel der letzten acht Jahre (vergl. Grafik G_1.1). Er kann für die Stadt Zürich als «normal» bezeichnet werden.

Es handelt sich dabei allerdings um eine recht auffallende «Normalität», denn sie entspricht einem Leerwohnungsanteil von 0,05 Prozent: Nur eine auf 2000 Wohnungen stand am 1. Juni leer. Im ganzen Kanton standen gleichentags immerhin dreizehn Mal so viele Wohnungen leer (Leerwohnungsanteil 0,66 Prozent).

Diese grosse Differenz zwischen den Leerwohnungsziffern von Stadt und Kanton ergibt sich aus dem Umstand, dass zentrale Wohnlagen besonders begehrt sind. Wird eine zentral liegende Wohnung frei, findet sich meist augenblicklich jemand, der die Gelegenheit nutzt, näher ins Zentrum zu ziehen. Im Zentrum sind die Wohnungen daher stets dichter belegt als an der Peripherie. Da das Gemeindegebiet der Stadt Zürich aber längst in seiner Gesamtheit zum Zentrum gehört, weist die Stadt chronisch tiefe Leerwohnungsziffern auf.

Alt- und Neubauten

Wird eine grosse Überbauung fertig gestellt, kommen von einem Tag auf den andern gelegentlich weit über hundert Wohnungen auf den Markt. Es ist naheliegend, dass ein so grosses, und ja auch immer sehr spezielles Angebot (bestimmte Lage, bestimmte Preisklasse) auch bei grosser Nachfrage nicht in einem Monat vermietet werden kann. Es entsteht ein verkaufstechnisch bedingter Leerbestand, der mit der Marktlage kaum einen Zusammenhang hat.

Um solche technischen Leerbestände von den anderen, wirklich marktbestimmten, zu trennen, unterscheidet die Leerwohnungszählung zwischen Altbauten und Neubauten. Dabei sind diese Altbauten durchaus nicht alt, denn als Neubauten werden nur jene Gebäude bezeichnet, die im Jahr der Zählung, oder in einem der zwei Vorjahre fertig gestellt wurden. Da die Zählung im 1. Juni erfolgt, gehört ein Gebäude nach zweieinhalb Jahren zu den Altbauten.

Die Trennung in diese beiden Kategorien taugt ausserordentlich gut, die beiden Leerstandstypen zu trennen. Neuwohnungen, die nach 2 Jahren und 5 Monaten noch keinen Erstmieter gefunden haben, können begründeterweise als nicht mehr nur technisch bedingte Leerstände eingestuft werden. Umgekehrt ist es selten, dass ein Neumieter die Wohnung innert dieser Frist verlässt, ohne dass ein Nachmieter gefunden werden könnte.

Für die Berechnung des Leerwohnungsbestandes werden alle leer stehenden Wohnungen gezählt; für die Interpretation des Zählungsergebnisses sind aber eigentlich nur die Wohnungen in den Altbauten relevant. In Grafik G_1.3 wird das offensichtlich. Die Neuwohnungen sind in der letzten Säulengruppe zusammengefasst, während die Altbauten in vier Altersgruppen unterteilt sind.

Es fällt ins Auge, dass die Säulen der letzten Gruppe, eben jener der Neubauten, sich von Jahr zu Jahr weitaus am stärksten verändern. Hier ist in erster Linie der Zufall am Werk: Im einen Jahr wird kurz vor dem Zähltermin eine grössere Überbauung fertig, im anderen liegt die Fertigstellung der letzten grösseren Überbauung weiter zurück. Die Säulen dieser vierten Altersgruppen haben für die Situation auf dem Wohnungsmarkt nur geringe Bedeutung.

Altbauten nach Alter

Für diese Betrachtung klammert man in der Grafik G_1.3 die letzte Säulengruppe aus und beschränkt sich auf den Vergleich der vier Gruppen der Altbauten. Die mittlere Säulenhöhe in den einzelnen Gruppen nimmt über den ganzen Zeitraum ab. Das bedeutet, dass neuere Wohnungen tendenziell besser belegt sind.

Um diese Gruppe auch bezüglich der absoluten Werte mit den beiden Vorjahren vergleichbar zu machen, wurden die Werte entsprechend umgerechnet. Die Säulen zeigen nicht die wirklich gezählten leeren Wohnungen, sondern die Zahl der leeren Wohnungen, die zu erwarten gewesen wären, wenn das Intervall auch hier 20 Jahre betragen hätte. Die Säulen sind damit direkt vergleichbar.

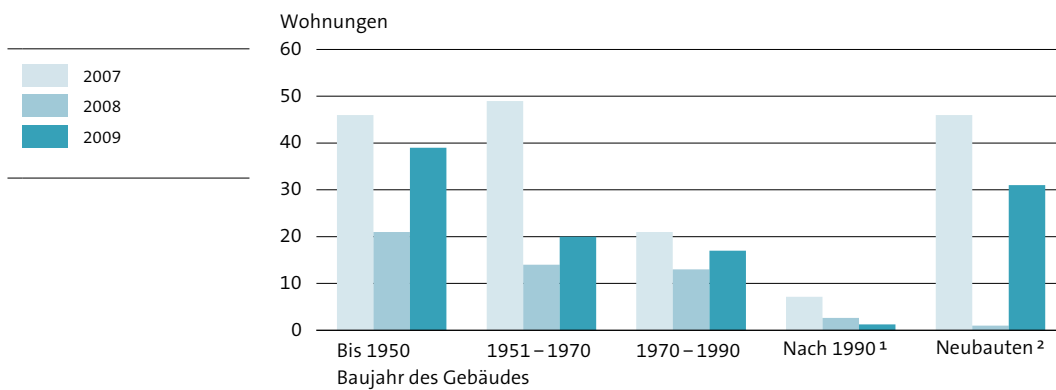
Der Vergleich macht deutlich, dass die nach 1990 erstellten Wohnungen deutlich beliebter sind als die früher erstellten. Etwa um 1990 hat im Wohnungsbau ein Stilwechsel stattgefunden: Die Wohnungen sind grosszügiger, formal aber zurückhaltender geworden. Das findet Anklang. Und vielleicht ist der Bauboom seither nicht zuletzt eine Folge dieses Stilwechsels: Die Wohnungen sind so attraktiv, dass der Bauherr kaum ein Risiko eingeht.

Altbauten nach Zimmerzahl

Klassiert man die Wohnungen nach Zimmerzahl, ergibt sich, dass in allen Klassen mehr Wohnungen leer stehen als vor einem Jahr. Grafik G_1.4 macht deutlich, dass dies bei den Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern auch für 2007 gilt, nicht aber für die Wohnungen mit vier oder weniger Zimmern.

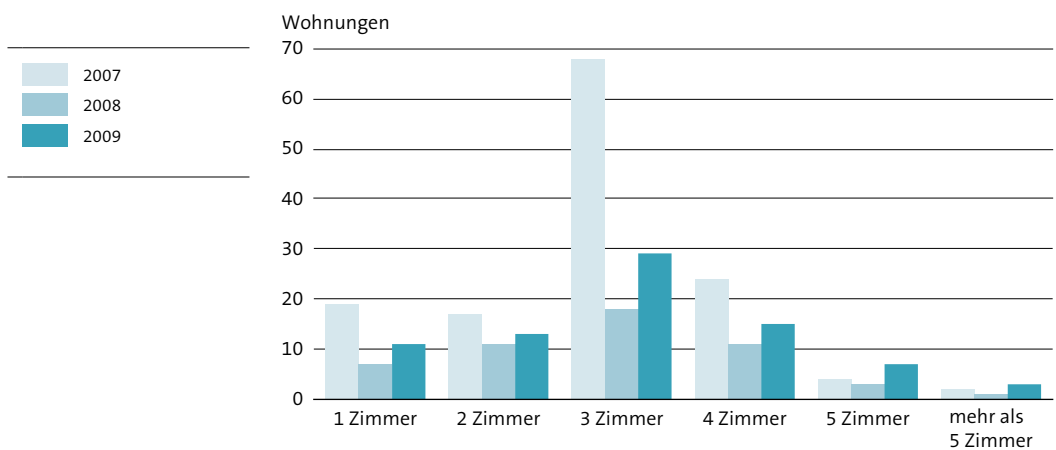
Dass es sich dabei nicht um Zufälle in Zählungen früherer Jahre handelt, sondern um eine Eigenheit des aktuellen Leerbestandes, zeigt Grafik G_1.5. Dort

Leere stehende Mietwohnungen G_1.3
 ► nach Alter des Gebäudes, 1. Juni 2007 – 2009

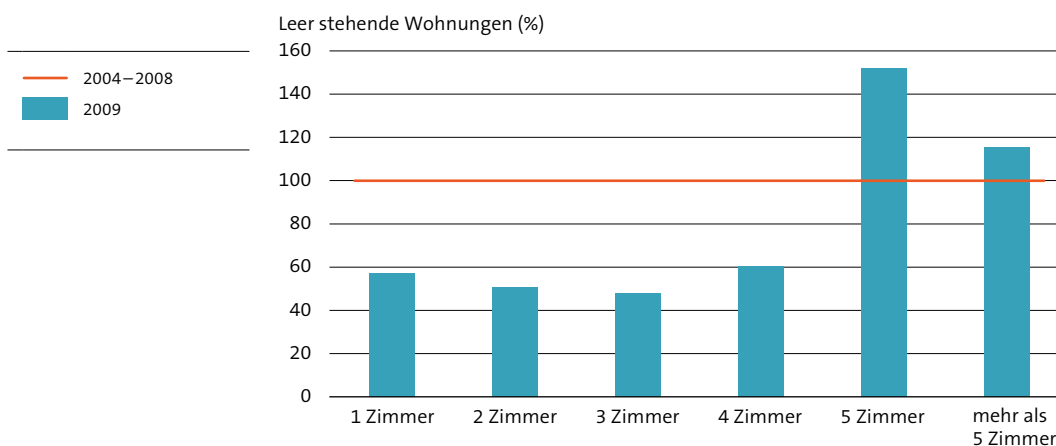


1 Ohne Neubauten. Auf konstantes Intervall von 20 Jahren umgerechnet.
 2 Im Zählungsjahr oder einem der beiden jeweiligen Vorjahre erstellt.

Leere stehende Mietwohnungen in Altbauten G_1.4
 ► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2007 – 2009



Leer stehende Wohnungen in Altbauten G_1.5
 ► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2009 und 2004 – 2008



Die mittlere Zahl der zwischen 2004 und 2008 stehenden Wohnungen ist pro Wohnungsgrösse auf 100 Prozent gesetzt (rote Linie). Die leer stehenden Wohnungen 2009 sind als Prozentsatz dieser Erfahrungswerte eingezeichnet. Die Grafik macht deutlich, dass dieses Jahr vergleichsweise wenige kleine und mittlere Wohnungen leer standen, aber unüblich viele Grosswohnungen.

wurden die fünf Vorjahre zusammengefasst und auf 100 Prozent gesetzt. Vor diesem Hintergrund zeigt der aktuelle Leerbestand eine charakteristische Verteilung: Bei den Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern ist der Leerbestand dieses Jahr unterdurchschnittlich, während Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern dieses Jahr deutlich häufiger leer stehen.

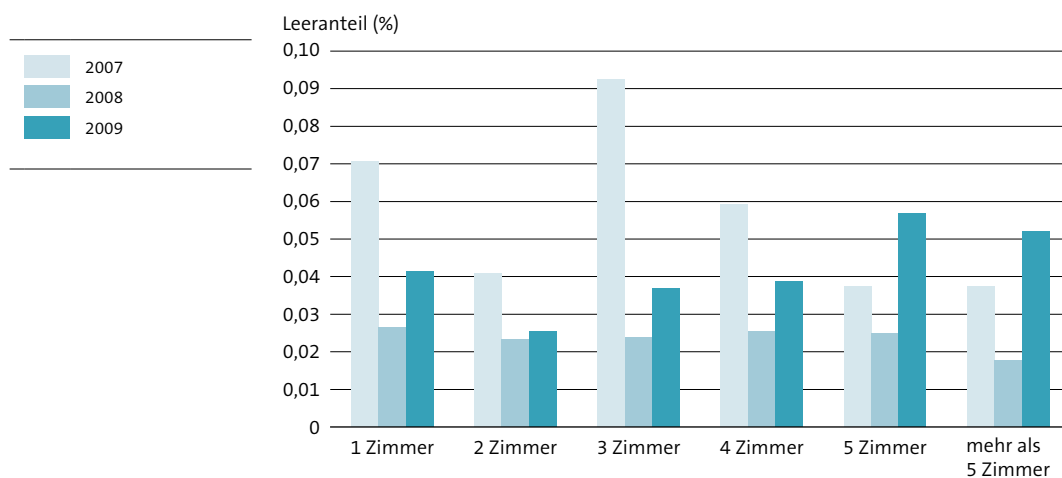
Das häufigere Leerstehen grösserer Wohnungen könnte interpretiert werden als Reaktion auf einen bisher allzu ausgetrockneten Markt in diesem Segment. Die Grafik G_1.6 macht jedoch deutlich, dass

dem nicht so ist: Die Leerziffer liegt bei Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern deutlich höher als bei den übrigen Wohnungen. Gegenwärtig gibt es tatsächlich ein etwas erhöhtes Angebot bei den grossen Wohnungen. Da der Markt hier allerdings recht eng ist (dem Bestand von 44 000 Vierzimmerwohnungen stehen nur 12 300 Fünzimmerwohnungen gegenüber), neigt er zu Volatilität. Es ist zu erwarten, dass sich das Bild bei veränderter Wirtschaftslage recht rasch korrigiert.

Anteil leer stehender Wohnungen

► nach Erstellungsdatum und Zimmerzahl, 1. Juni 2007–2009

G_1.6



1.4

Mietpreise leer stehender Wohnungen

Mietpreise nach Zimmerzahl

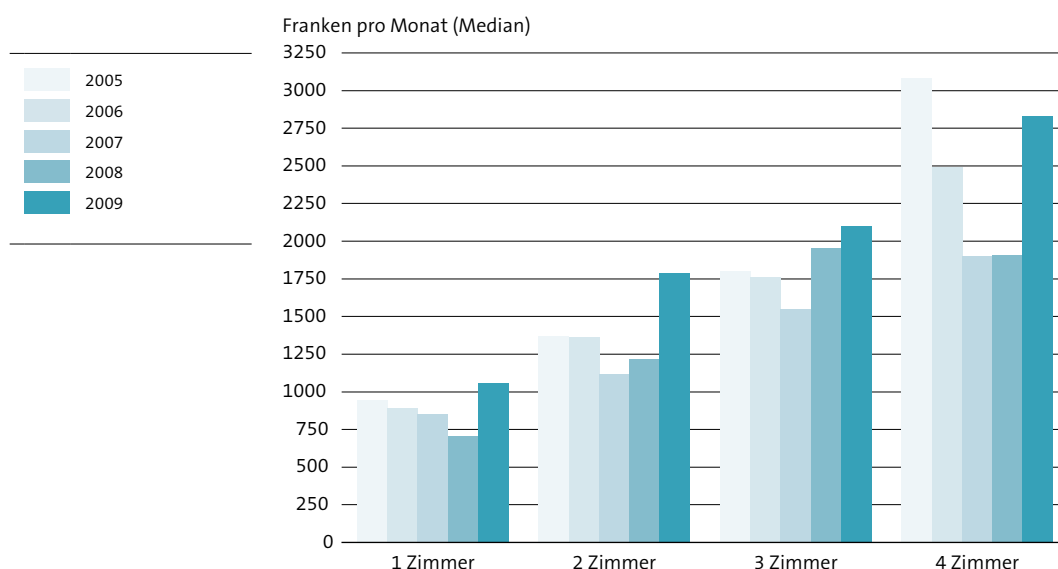
Rein rechnerisch sind die geforderten Mieten für leer stehende Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um etwa ein Drittel angestiegen. Ein derart massiver Anstieg von einem Jahr aufs andere lässt eine

deutliche Veränderung der Marktsituation vermuten. Vergleicht man die diesjährigen Preise hingegen etwas längerfristig, erscheint der Preissprung weniger eklatant.

Mittlere Mietpreise leer stehender Mietwohnungen

G_1.7

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2005 – 2009



Die Grafik G_1.7 dokumentiert die Preisentwicklung in den letzten fünf Jahren. In allen Kategorien zeigt sich, dass das Preisniveau dieses Jahres nicht ganz so neu ist, wie dies der ausschliessliche Vergleich mit dem Vorjahr nahelegen könnte. Praktisch durchgehend fallen 2007 und 2008 Jahre durch besonders niedrige Mietforderungen auf. Überspringt man diese beiden Jahre und vergleicht die diesjährigen Preise mit dem Mittel der Jahre 2005 und 2006, ergeben sich sehr viel geringere jährliche Preissteigerungen:

Einzimmerwohnungen	4,2 %
Zweizimmerwohnungen	7,9 %
Dreizimmerwohnungen	4,8 %
Vierzimmerwohnungen	0,4 %

Die Preise der Ein- und Dreizimmerwohnungen, bei denen tendenziell eher ein Überangebot besteht, stiegen jährlich zwischen 4 und 5 Prozent, während die eher gesuchten Zweizimmerwohnungen jährlich fast 8 Prozent teurer wurden. Fast konstant hingegen blieben die Forderungen für Vierzimmerwohnungen. Für diese besteht zwar ebenfalls hoher Bedarf, doch wurde der Bestand in den letzten Jahren durch Neubauten so stark erhöht, dass das Angebot die Nachfrage zeitweise übertraf. Dazu kommt, dass viele der neu erstellten Vierzimmerwohnungen dezidiert als «Familienwohnungen» gebaut wurden, bei denen die Erschwinglichkeit einen hohen Stellenwert hat.

Die Preise der leer stehenden Mietwohnungen entsprechen natürlich nicht den Preisen der Mietwohnungen in ihrer Gesamtheit. Je schlechter das Preis-/Leistungs-Verhältnis einer Wohnung, desto häufiger steht sie leer. In der Leerwohnungszählung tauchen daher überproportional häufig Wohnungen geringer Attraktivität auf, sei es, dass sie zu schlecht, oder aber eben, dass sie zu teuer sind.

Die Aussortierung der zu teuren Wohnungen durch das Marktgeschehen klappt natürlich nur dann, wenn die Mieterinnen und Mieter eine gewisse Wahlfreiheit haben. Ist der Markt derart ausgetrocknet, dass die bloße Verfügbarkeit einer Wohnung eine so grosse Kostbarkeit darstellt, dass man kaum mehr auf den Preis schaut, dann unterscheiden sich die Preise der wenigen Wohnungen, die leer angetroffen werden, kaum von jenen, die vermietet sind. Das war typisch für die Zählung von 2008. Es gab fast keine leeren Wohnungen, und deren Preise entsprachen weitgehend jenen der vermieteten Wohnungen.

Dieses Jahr hat sich der Leerwohnungsbestand wieder erhöht. Als Erstes haben die mittleren Preise der leer stehenden Wohnungen angezogen: Mieterinnen und Mieter haben wieder etwas Freiheit, Wohnungen mit überhöhten Preisen zurückzuweisen. Der Preissprung kann also gelesen werden als Symptom eines wieder umfassender funktionierenden Marktes.

Mietpreise nach Wohnfläche

Für den Preis einer Wohnung ist deren Wohnfläche in Quadratmetern natürlich entscheidender als die Zahl der Zimmer. Grafik G_1.8 stellt die einzelnen Wohnungen als Punkte dar, deren horizontale Position durch die Wohnungsgrösse bestimmt wird, während die vertikale Position den Quadratmeterpreis darstellt. Von links nach rechts werden die Wohnungen grösser, von unten nach oben werden sie teurer. Die beiden Farben unterscheiden die Stadtgebiete diesseits und jenseits des Milchbuck.

Die diesjährige Punktverteilung unterscheidet sich etwas vom üblichen Bild. In den Kreisen 11 und 12, also im Einzugsgebiet der Glatt, gibt es dieses Mal besonders viele grosse Wohnungen. Es handelt sich dabei um noch nicht vermietete Wohnungen in neu erstellten Überbauungen. Sie dürften nicht lange leer

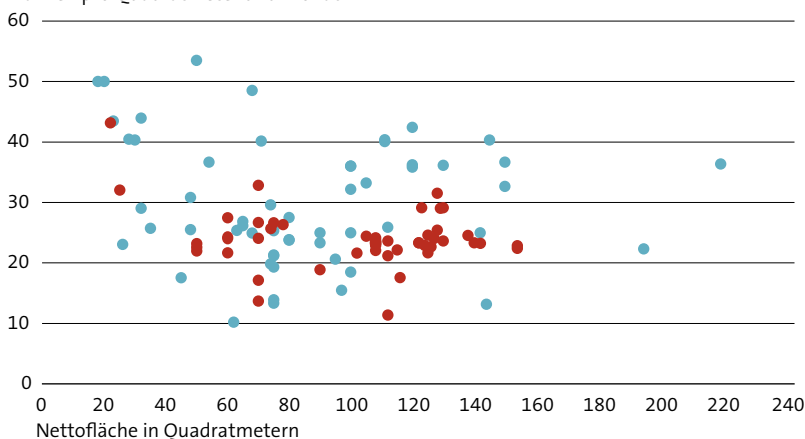
gestanden haben. Es fällt auf, dass die blauen Punkte im Bereich zwischen 110 und 130 Quadratmetern durchgehend deutlich höher liegen. Die neuen Wohnungen scheinen – obwohl sie am 1. Juni noch leer angetroffen wurden – sehr genau der Nachfrage zu entsprechen.

Während im Einzugsgebiet der Limmat grosse Wohnungen (über 100 m²) fast nur dann leer stehen, wenn sie sehr teuer sind, gibt es bei den mittleren Wohngrössen (70–100 m²) durchaus auch ein günstiges Angebot. Bei den kleinen Wohnungen dominieren dann wieder die Luxusobjekte. Wie jedes Jahr streuen die blauen Punkte in der Vertikalen sehr viel stärker als die roten: Das Wohnungsangebot in den Kreisen 1–10 ist deutlich vielfältiger – im Mittel aber auch teurer – als jenes in den Kreisen 11 und 12.

Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen
► nach Wohnfläche und Stadtteil, 1. Juni 2009

G_1.8

Franken pro Quadratmeter und Monat



Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer

► jeweils am 1. Juni, 1990–2009

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
2009	108	11	14	39	31	10	3	1	109	0,05

Leere Mietwohnungen

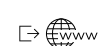
► nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2009

T_1.2

	Total Wohnungen	nach Zimmerzahl					
		1	2	3	4	5	> 5
Total Wohnungen	108	11	14	39	31	10	3
nach Fläche (m²)							
unter 25	5	4	1	–	–	–	–
25 bis 29	3	3	–	–	–	–	–
30 bis 39	4	2	2	–	–	–	–
40 bis 49	4	1	3	–	–	–	–
50 bis 59	5	–	1	4	–	–	–
60 bis 69	9	–	3	5	1	–	–
70 bis 79	19	1	3	14	1	–	–
80 bis 89	3	–	–	–	3	–	–
90 bis 99	5	–	–	3	1	1	–
100 bis 119	22	–	1	11	7	2	1
120 bis 139	18	–	–	1	15	2	–
140 bis 159	9	–	–	1	3	4	1
über 160	2	–	–	–	–	1	1
Mittlere Fläche (Median, m²)	...	26	57	75	122	130	150

Leer stehende Wohnungen

► nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2007–2009



T.1.3

	Leere Mietwohnungen			Leere Eigentumswohnungen			Total leere Wohnungen			Leerwohnungsziffer (= % des Bestandes)		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Ganze Stadt	180	51	109	–	6	–	180	57	109	0,088	0,028	0,053
Kreis 1	–	–	1	–	–	–	–	–	1	0,000	0,000	0,026
Rathaus	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Lindenhof	–	–	1	–	–	–	–	–	1	0,000	0,000	0,120
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Kreis 2	7	1	2	–	–	–	7	1	2	0,044	0,006	0,012
Wollishofen	4	1	1	–	–	–	4	1	1	0,046	0,011	0,011
Leimbach	2	–	1	–	–	–	2	–	1	0,084	0,000	0,041
Enge	1	–	–	–	–	–	1	–	–	0,020	0,000	0,000
Kreis 3	17	3	5	–	3	–	17	6	5	0,068	0,024	0,020
Alt-Wiedikon	10	–	1	–	–	–	10	–	1	0,111	0,000	0,011
Friesenberg	–	–	–	–	2	–	–	2	–	0,000	0,047	0,000
Sihlfeld	7	3	4	–	1	–	7	4	4	0,059	0,034	0,034
Kreis 4	7	8	5	–	–	–	7	8	5	0,047	0,053	0,033
Werd	–	1	–	–	–	–	–	1	–	0,000	0,044	0,000
Langstrasse	3	–	3	–	–	–	3	–	3	0,049	0,000	0,049
Hard	4	7	2	–	–	–	4	7	2	0,060	0,107	0,030
Kreis 5	–	1	2	–	–	–	–	1	2	0,000	0,015	0,030
Gewerbeschule	–	–	1	–	–	–	–	–	1	0,000	0,000	0,019
Escher Wyss	–	1	1	–	–	–	–	1	1	0,000	0,063	0,062
Kreis 6	4	4	6	–	–	–	4	4	6	0,023	0,023	0,034
Unterstrass	3	2	1	–	–	–	3	2	1	0,026	0,017	0,008
Oberstrass	1	2	5	–	–	–	1	2	5	0,018	0,035	0,088
Kreis 7	8	5	16	–	1	–	8	6	16	0,041	0,031	0,082
Fluntern	3	2	4	–	–	–	3	2	4	0,075	0,050	0,100
Hottingen	1	2	2	–	1	–	1	3	2	0,017	0,051	0,033
Hirslanden	3	–	4	–	–	–	3	–	4	0,076	0,000	0,102
Witikon	1	1	6	–	–	–	1	1	6	0,018	0,018	0,107
Kreis 8	2	1	8	–	–	–	2	1	8	0,020	0,010	0,081
Seefeld	2	–	1	–	–	–	2	–	1	0,056	0,000	0,028
Mühlebach	–	–	6	–	–	–	–	–	6	0,000	0,000	0,164
Weinegg	–	1	1	–	–	–	–	1	1	0,000	0,038	0,037
Kreis 9	21	8	7	–	–	–	21	8	7	0,084	0,031	0,028
Albisrieden	13	3	3	–	–	–	13	3	3	0,135	0,030	0,030
Altstetten	8	5	4	–	–	–	8	5	4	0,053	0,032	0,026
Kreis 10	8	1	8	–	1	1	8	2	9	0,040	0,010	0,044
Höngg	7	1	7	–	1	1	7	2	8	0,062	0,018	0,070
Wipkingen	1	–	1	–	–	–	1	–	1	0,011	0,000	0,011
Kreis 11	78	13	35	–	1	–	78	14	35	0,250	0,043	0,105
Affoltern	46	3	3	–	–	–	46	3	3	0,498	0,029	0,028
Oerlikon	14	3	–	–	1	–	14	4	–	0,124	0,035	0,000
Seebach	18	7	32	–	–	–	18	7	32	0,168	0,065	0,288
Kreis 12	28	6	13	–	–	–	28	6	13	0,198	0,042	0,092
Saatlen	–	1	1	–	–	–	–	1	1	0,000	0,034	0,034
Schwamendingen-Mitte	10	3	8	–	–	–	10	3	8	0,176	0,053	0,142
Hirzenbach	18	2	4	–	–	–	18	2	4	0,327	0,036	0,071

Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni, 2007–2009

T_1.4

	1-Zimmer-Wohnungen			2-Zimmer-Wohnungen			3-Zimmer-Wohnungen			4-Zimmer-Wohnungen			5-Zimmer-Wohnungen			Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Ganze Stadt	19	7	11	17	11	14	69	18	39	51	11	31	22	3	10	2	1	3
Kreis 1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Rathaus	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lindenhof	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 2	2	1	1	–	–	–	2	–	1	1	–	–	1	–	–	1	–	–
Wollishofen	1	1	1	–	–	–	2	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–
Leimbach	1	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–
Enge	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 3	4	1	1	3	–	–	8	2	1	2	–	2	–	–	1	–	–	–
Alt-Wiedikon	1	–	–	1	–	–	6	–	–	2	–	1	–	–	–	–	–	–
Friesenberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sihlfeld	3	1	1	2	–	–	2	2	1	–	–	1	–	–	1	–	–	–
Kreis 4	1	2	2	2	3	1	4	2	1	–	1	–	–	–	–	–	–	1
Werd	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–
Langstrasse	1	–	2	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1
Hard	–	2	–	1	3	1	3	2	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 5	–	–	–	–	–	–	–	1	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–
Gewerbeschule	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–
Kreis 6	–	2	1	1	–	–	2	–	2	1	1	2	–	–	1	–	1	–
Unterstrass	–	1	1	–	–	–	2	–	–	1	1	–	–	–	–	–	–	–
Oberstrass	–	1	–	1	–	–	–	–	2	–	–	2	–	–	1	–	1	–
Kreis 7	1	–	–	2	–	7	3	3	2	2	2	3	–	–	2	–	–	2
Fluntern	–	–	–	–	–	2	1	–	–	2	2	1	–	–	–	–	–	1
Hottingen	–	–	–	–	–	2	1	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hirslanden	1	–	–	2	–	2	–	–	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Witikon	–	–	–	–	–	1	1	1	–	–	–	2	–	–	2	–	–	1
Kreis 8	1	–	1	–	–	2	1	–	4	–	1	1	–	–	–	–	–	–
Seefeld	1	–	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mühlebach	–	–	–	–	–	2	–	–	4	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Weinegg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 9	3	–	–	6	2	1	7	4	4	4	2	1	–	–	1	1	–	–
Albisrieden	3	–	–	4	1	–	4	2	2	2	–	–	–	–	1	–	–	–
Altstetten	–	–	–	2	1	1	3	2	2	2	2	1	–	–	–	1	–	–
Kreis 10	1	–	2	–	1	2	5	–	2	1	–	–	1	–	2	–	–	–
Höngg	1	–	2	–	1	1	4	–	2	1	–	–	1	–	2	–	–	–
Wipkingen	–	–	–	–	–	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 11	4	1	1	1	3	–	16	3	15	37	4	16	20	2	3	–	–	–
Affoltern	–	–	–	–	1	–	1	2	–	26	–	3	19	–	–	–	–	–
Oerlikon	4	–	–	1	2	–	7	–	–	2	1	–	–	–	–	–	–	–
Seebach	–	1	1	–	–	–	8	1	15	9	3	13	1	2	3	–	–	–
Kreis 12	2	–	2	2	2	–	21	3	6	3	–	5	–	1	–	–	–	–
Saatlen	–	–	–	–	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	2	–	2	1	–	–	7	2	2	–	–	4	–	1	–	–	–	–
Hirzenbach	–	–	–	1	1	–	14	1	3	3	–	1	–	–	–	–	–	–

2

LEERFLÄCHENZÄHLUNG

2.1

Hauptergebnisse

In der Zählung vom 1. Juni 2009 wurden 221 880 Quadratmeter Nutzfläche als leer stehend gemeldet. Das sind 17,6 Prozent weniger als vor einem Jahr. Diese Abnahme setzt die Entwicklung der letzten drei Jahre praktisch linear fort; es hat sich kein neuer Trend gezeigt.

Nur die traditionell volatilen Leerflächen für Werkstätten haben zugenommen, bei allen anderen Nutzungsarten nahm der Bestand der leer stehenden Flächen dem Trend entsprechend ab. Bei den Büroflächen – in Zürich die bei weitem wichtigste Nut-

zung – nahm der Leerbestand um 19,0 Prozent ab; die Leerflächenziffer sank von 3,32 auf 2,69.

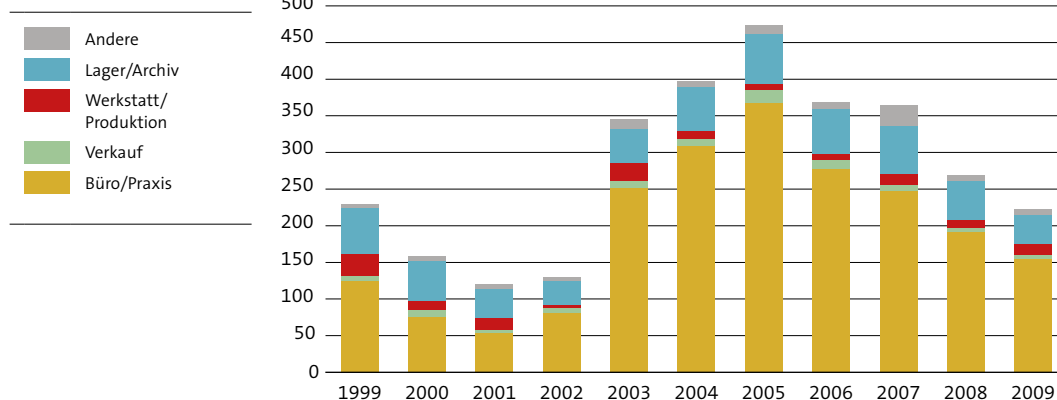
Bei der Entwicklung der Preise ist keine eindeutige Tendenz auszumachen: Die Durchschnittspreise sind zwar um 5,7 Prozent gestiegen, gleichzeitig aber hat sich der Preismedian um 3,3 Prozent zurückgebildet. Es scheint, dass bei allen Nutzungen im oberen Preissegment Neubewertungen erfolgt sind. Neben Preissenkungen stehen deutliche Höherbewertungen. Diese haben die Höchstforderungen förmlich explodieren lassen.

Leer stehende Nutzflächen

► nach Nutzungsart, 1. Juni 1999 – 2009

G_2.1

tausend Quadratmeter

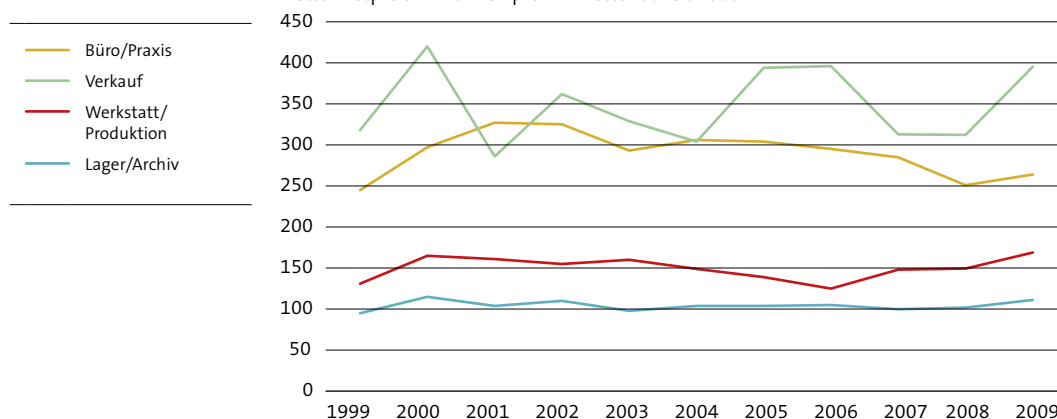


Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen

► nach Nutzungsart, 1999 – 2009

G_2.2

Nettomietpreis in Franken pro m² Nettofläche und Jahr



Die Zählung

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 das Gebäude- und Wohnungsregister Zürich (GWZ).

Erfasst werden Nutzflächen, die am 1. Juni 2009

- 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 3313 verschickten Formularen wurden 3145 bzw. 94,9 Prozent ausgefüllt zurückgesandt. In 275 bzw. 8,7 Prozent der ausgefüllten Fragebogen wurden leer stehende Flächen mitgeteilt. Alle gemeldeten Flächen wurden zur Miete angeboten; Kaufangebote fehlten.

Leer stehende Nutzfläche

► nach Nutzungsart, 1. Juni 2008 und 2009

T_2.1

	Anzahl Meldungen leer stehender Nutzflächen ¹		Leer stehende Nutzfläche (m ²)		Total vorhandene Nutzfläche (m ²)	Leerflächenziffer	
	2008	2009	2008	2009	2009	2008	2009
Gesamte Fläche	308	275	269 296	221 880	...	...	...
Büro/Praxis	219	205	191 574	155 223	5 762 184	3,32 %	2,69 %
Verkauf	20	19	5 815	4 775	1 684 184	0,35 %	0,28 %
Werkstatt/Produktion	23	14	10 672	15 795	1 228 083	0,79 %	1,29 %
Lager/Archiv	138	126	52 967	39 014	...	...	...
Andere Nutzungen	31	22	8 268	7 073	...	...	...

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

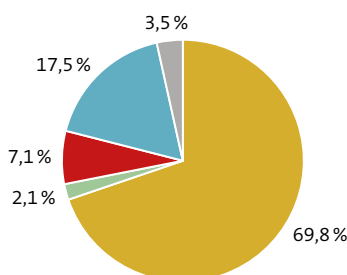
Am 1. Juni 2009 standen in der Stadt Zürich 221880 Quadratmeter Nutzfläche leer. Das sind 17,6 Prozent weniger als vor einem Jahr. Damit hat sich die Rückbildung der Leerstände fortgesetzt, allerdings in etwas verlangsamtem Tempo. Letztes Jahr betrug der Rückgang noch 26,1 Prozent. Blickt man weiter zurück (G_2.1), erweist sich die Entwicklung der letzten beiden Jahre als ungebrochene Fortsetzung des Pro-

zesses, der im Jahr 2005 begann, als die Leerstände ein Maximum erreichten und sich anschliessend zurückzubilden begonnen. Zwischen 2005 und 2009 hat sich der Leerflächenbestand jährlich um 17,2 Prozent zurückgebildet, also praktisch um den Betrag, der auch in diesem Jahr erreicht wurde. Dieses Jahr stand weniger als halb so viel Nutzfläche leer wie vor vier Jahren.

Leer stehende Nutzflächen

► nach Nutzungsart, 1. Juni 2009

G_2.3

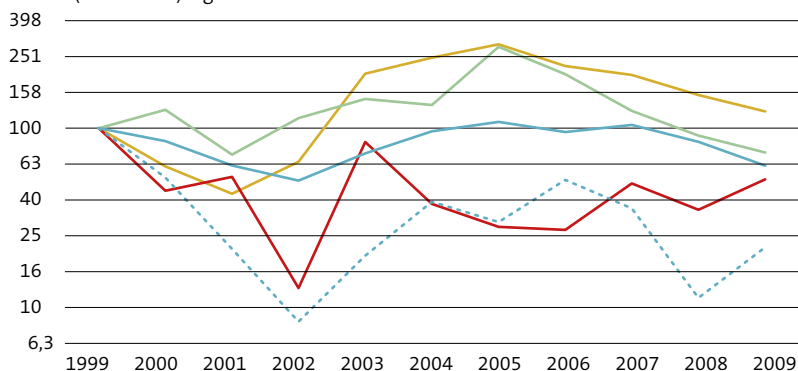


Indexierte Entwicklung der Leerflächenziffer

► 1. Juni 1999–2009

G_2.4

Punkte (1999 = 100) logarithmische Skala



Die Veränderung der Summe aller Flächen wird in erster Linie bestimmt durch die Veränderungen bei den Büro- und Praxisräumen, da diese etwa zwei Drittel der gesamten Leerfläche stellen (vergl. Grafik G_2.3). Auch hier entspricht die diesjährige Abnahme von 19,0 Prozent ziemlich genau dem Vierjahresmittel 2005–2009 von 19,4 Prozent. Bis anhin zeigt sich also kein neuer Entwicklungstrend.

Die Verminderung des Bestandes leer stehender Verkaufsflächen entspricht mit 19,4 Prozent genau dem Trend der Büro- und Praxisräume. Bei den Verkaufsflächen fällt dieser Betrag aber auf, indem die jährliche Abnahme in den drei Vorjahren noch über 30 Prozent lag.

Bei den Archiv- und Lagerflächen erreichte die Verminderung der Leerflächen mit 26,3 Prozent den höchsten Betrag aller Nutzungsarten. Es scheint, dass die Entwicklung bei den Lagerflächen jener der

Büro- und Verkaufsflächen etwas verzögert folgt. Der Bestand leer stehender Lagerflächen blieb noch bis 2007 weitgehend konstant. Erst dann – also zwei Jahre nach den Büro- und Verkaufsflächen – begann sich der Bestand zu vermindern. Die Reduktion hat sich dieses Jahr noch einmal verstärkt, während sie bei den Büro- und den Verkaufsflächen schon wieder geringer geworden ist.

Als einzige Nutzungsart verzeichneten die Werkstatt- und Produktionsflächen eine Zunahme des Leerbestandes. Das Plus von 47,9 Prozent wirkt dramatisch; doch das gehört zur Volatilität dieser Ziffer. Es liegen nur 14 Meldungen leerer Werkstatt Räume vor, und deren grösste ist grösser als die restlichen 13 zusammen. Von Jahr zu Jahr sind diese Zahlen nicht interpretierbar. Die entsprechende Linie in Grafik G_2.4 lässt einen leichten Aufwärtstrend seit 2006 vermuten.

2.3

Geografische Verteilung der Leerflächen

Die Karte K_2.1 stellt die Leerflächenziffer bei den **Büro- und Praxisräumen** dar. Ins Auge fällt erst einmal die Konzentration von Leerflächen im Westen der Stadt. Aus den drei Quartieren **Albisrieden, Alstetten und Escher Wyss** wurde mehr als die Hälfte (57,1%) der leer stehenden Bürofläche der Stadt gemeldet. Sorgenkind ist nach wie vor Albisrieden, wo am 1. Juni dieses Jahres 15,2 Prozent der Bürofläche leer stand. Das ist viel, aber doch etwas weniger als letztes Jahr, als noch 19,7 Prozent leer stand. In Alstetten hat sich die Situation seit dem Sommer 2008 nicht verändert: 8,6 statt 8,8 Prozent der Bürofläche steht weiterhin leer. Im Quartier Escher Wyss dagegen hat sich die Situation entschärft, indem der Leeranteil der Büroflächen von 11,3 auf 7,8 Prozent zurück ging.

Noch deutlicher ist die Verbesserung im **Sihlfeld**, wo der Leerbestand fast halbiert werden konnte. Nur noch 3,6 statt 6,6 Prozent der Büroflächen standen leer. Auch in **Alt-Wiedikon** sind die Büroflächen besser genutzt: Der Leeranteil sank von 2,3 auf 1,5 Prozent. Während sich die Situation im **Kreis 3** verbesserte, ist die Lage im **Kreis 2** schlechter geworden. Nur das Quartier **Enge** nahm an der stadtweiten Verbesserung teil (Reduktion von 1,0 auf 0,8), in Wollishofen und Leimbach aber stieg der Anteil leerer Büros an; in **Wollishofen** von 3,5 auf 4,8 Prozent, in **Leimbach** von 0,0 auf 2,6 Prozent.

Aus dem **Kreis 11** wurden geringfügig mehr leere Büros gemeldet als vor einem Jahr. Deutlich aber ist die kreisinterne Verlagerung: Während sich letztes Jahr die Leerziffern von **Oerlikon** (2,9) und **Seebach** (8,0) deutlich unterschieden, weisen sie dieses Jahr sehr ähnliche Leerstände auf. In Oerlikon standen dieses Jahr 4,5 Prozent, in Seebach 4,9 Prozent der Büroflächen leer.

Die leichte Verschlechterung der Situation, die sich in Oerlikon zeigt, ist auch im Kreis 12 festzustellen: In **Schwamendingen-Mitte** stieg der Leeranteil von 0,9 auf 2,8 Prozent und in **Saatlen** von 0,0 auf 1,4 Prozent. Hingegen sind die Büros in **Hirzenbach** (Bahnhof Stettbach) nach wie vor vollständig ausgemietet.

In den **Kreisen 6, 7 und 8** weist kein Quartier eine Zunahme der Leerflächen auf, wohl aber der Kreis 10, aus welchem letztes Jahr nur eine einzige Meldung eingegangen war. In **Wipkingen** standen dieses Jahr immerhin 3,1 Prozent der Büros leer.

Nach wie vor am meisten leere **Lagerflächen** stehen in den Kreisen 9 und 11 zur Verfügung. In beiden Kreisen konnte der Vorrat aber abgebaut werden: Im Kreis 11 um etwa 20 Prozent, im Kreis 9 sogar um gut 40 Prozent.

In den gleichen Kreisen 9 und 11 standen letztes Jahr auch am meisten **Verkaufsflächen** leer. Im vergangenen Jahr nahmen die beiden Kreise aber eine gegensätzliche Entwicklung: Während die unvermieteten Verkaufsflächen im Kreis 11 um fast 70 Prozent zunahmen, verminderten sie sich im Kreis 9 um gut 70 Prozent. Damit sind im Kreis 9 nun weniger Verkaufsflächen unvermietet als im Kreis 3. Beunruhigend ist die Situation in Seebach (Kreis 11): Ein Drittel aller unvermieteten Verkaufsflächen befand sich am 1. Juni dieses Jahres in diesem einen Quartier.

Bei den **Werkstatt- und Produktionsflächen** ist die Konzentration noch stärker: 95 Prozent der Leerstände liegen in den beiden Quartieren Oerlikon und Seebach, während letztes Jahr fast 60 Prozent im Kreis 9 zu finden waren. Die Zahlen haben aber geringe Bedeutung: Bei den wenigen Meldungen von zum Teil grossen Objekten kann sich das Bild von Jahr zu Jahr drastisch verändern.

Leerflächenziffer der Büro- und Praxisräume

K_2.1

► nach Stadtquartier, 1. Juni 2009

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

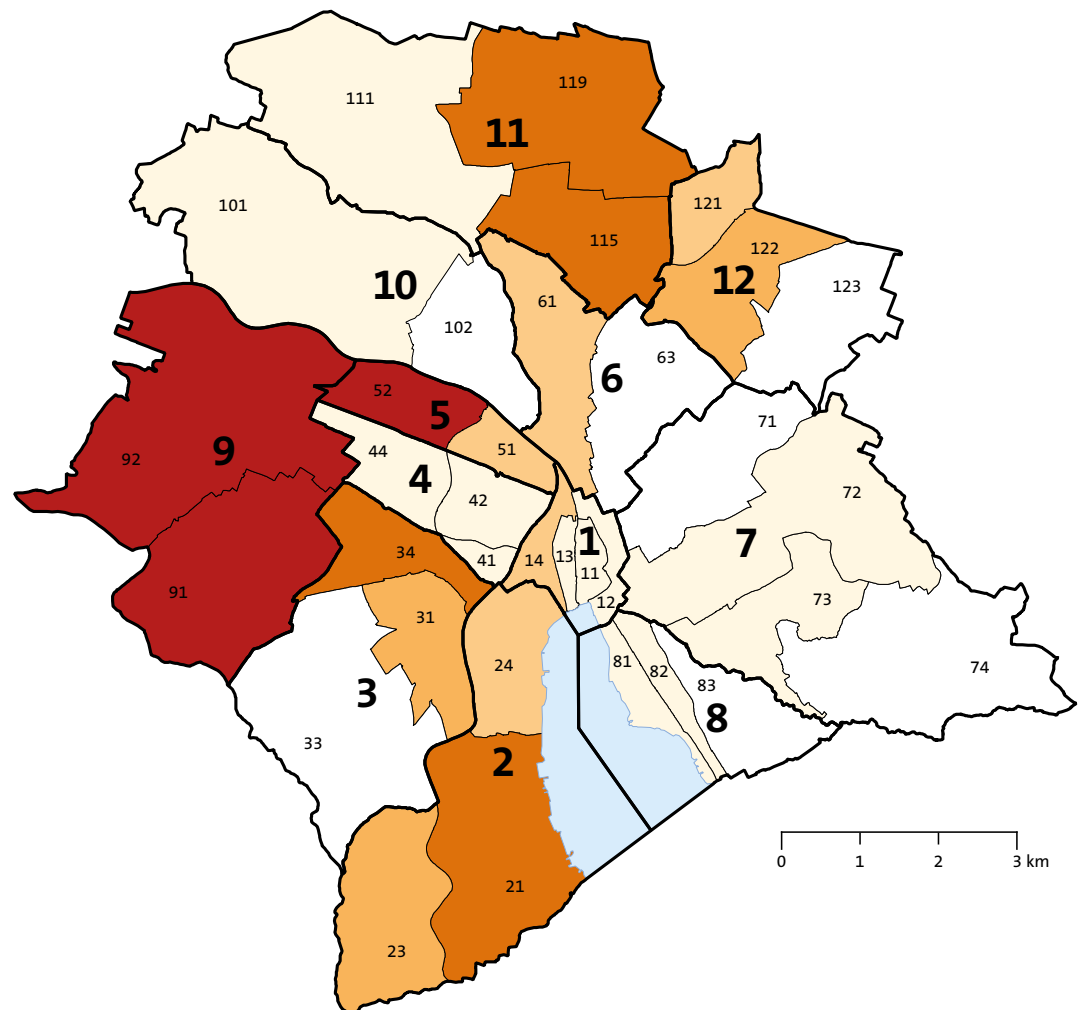
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

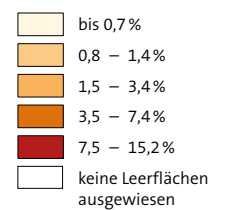
- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



0 1 2 3 km

Leerflächenziffer, 1. Juni 2009

2.4

Mietpreise leer stehender Nutzflächen

Die Mietpreise, die am 1. Juni 2009 für leer stehende Nutzflächen gefordert wurden, liegen höher als vor einem Jahr. Ins Auge fallen insbesondere die Preisaufschläge bei den Verkaufsflächen. Wurden letztes Jahr im Mittel noch 312 Franken gefordert, sind es dieses Jahr 395 Franken. Das entspricht einer Preissteigerung von 26,6 Prozent.

Allerdings liegen nur wenige Preismeldungen vor. Dieses Jahr waren es 17 Meldungen, letztes Jahr 16. Gewöhnlich gibt man bei so wenigen Meldungen dem Median gegenüber dem Durchschnitt den Vorzug. Der Median der für leer stehende Verkaufsflächen geforderten Preise liegt dieses Jahr bei 300 Franken, letztes Jahr lag er mit 292 Franken pro Quadratmeter auf vergleichbarer Höhe. Der Median stieg um nur 2,7 Prozent.

Der Unterschied der Preissteigerungen zwischen Durchschnitt (+26,6%) und Median (+2,7%) ist bei den Verkaufsflächen eklatant, diese bilden aber durchaus keinen Sonderfall. Bei allen Nutzungsarten haben sich die Durchschnittswerte stärker erhöht als die Medianwerte:

	Durchschnitt	Median
Verkauf	+26,6%	+2,7%
Werkstatt / Produktion	+13,4%	-8,0%
Büro / Praxis	+5,2%	-4,0%
Lager	+2,9%	0,0%

Bei allen Nutzungen ist der Durchschnittspreis gestiegen, während der Median nur in einem Fall eine geringe Steigerung erfahren hat, sonst blieb er konstant oder sank. Verrechnet man die Preisbewegungen, indem man sie entsprechend der Summe der dieses und letztes Jahr angebotenen Flächen gewichtet, ergeben sich folgende gewogene Gesamtveränderungen:

	Durchschnitt	Median
Alle Nutzungen	+5,7%	-3,3%

Das Steigen des Durchschnittspreises bei gleichzeitigem Fallen des Medianpreises ist für die Preisentwicklung der leer stehenden Nutzflächen zwischen Sommer 2008 und Sommer 2009 kennzeichnend.

Diese preisliche Scherbewegung entsteht dann, wenn im Bereich der gehobeneren Angebote deutliche Neubewertungen stattfinden. Ein Teil der Preise in diesem Segment sinkt etwas ab und gerät damit unter den bisherigen Median; das führt zu dessen Absenkung. Quantitativ bedeutsamer aber sind rasante Preissteigerungen im gleichen Preissegment. Diese beeinflussen den Median nicht, aber sie drücken den Durchschnittspreis nach oben.

Damit dürfte das Marktgeschehen im vergangenen Jahr recht präzise gefasst sein: Bei allen Nutzungen gab es im oberen Preissegment deutliche Neubewertungen: Die Preise einiger Angebote mussten etwas zurückgenommen werden, während andere deutliche Steigerungen erfahren haben.

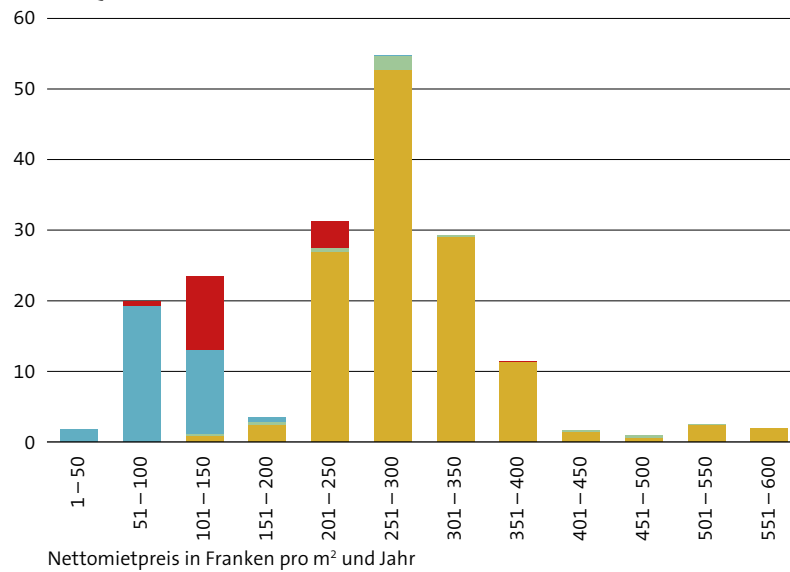
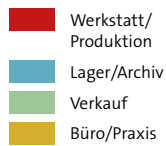
In der Tabelle T_2.6 sind auch die Höchst- und Tiefstpreise verzeichnet. Wie zu erwarten, gab es bei den Tiefstwerten keine eindeutige Entwicklungstendenz (zwei Erhöhungen, eine Konstanz und eine Preisminderung), sämtliche Höchstwerte aber sind deutlich angestiegen. Gewichtet man die Erhöhungen wieder mit der Grösse des jeweiligen Angebotes, ergibt sich eine mittlere Steigerungsrate von 53%. Die Höchstpreise haben sich also vom Sommer 2008 zum Sommer 2009 veränderthalbfacht.

Leer stehende Fläche

G_2.5

► nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2009

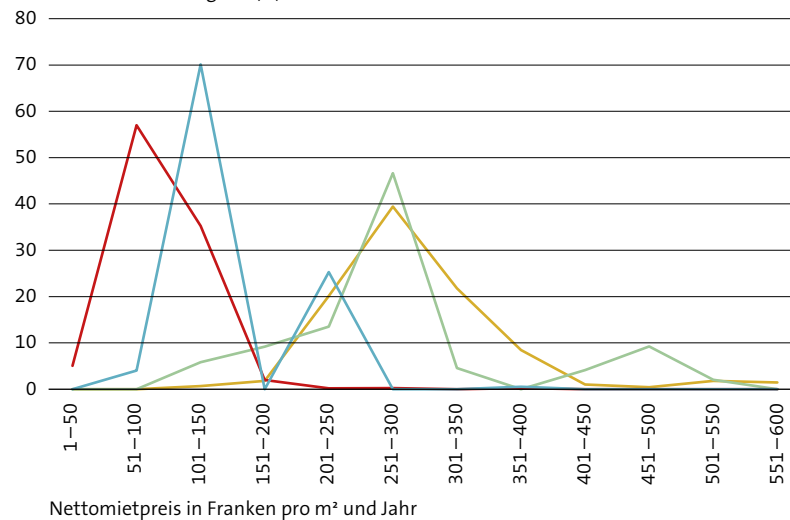
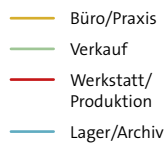
tausend Quadratmeter

**Preise leer stehender Nutzflächen**

G_2.6

► Prozentuale Verteilung der Preise pro Nutzungsart, 1. Juni 2009

Anteile nach Preiskategorie (%)

**Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer**

T_2.2

► nach Nutzungsart, 1. Juni 1999–2009

Jahr	Total	Büro/Praxis	Leerflächenziffer	Lager/Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion	Andere
	Leerfläche (m²)	Leerfläche (m²)		Leerfläche (m²)			
1999	229 316	125 101	2,19	63 117	6 398	30 437	4 263
2000	158 149	76 515	1,36	53 416	8 107	13 620	6 491
2001	120 352	53 822	0,96	39 068	4 559	16 273	6 630
2002	130 248	81 246	1,43	32 201	7 278	3 906	5 617
2003	345 411	251 689	4,39	45 644	9 325	25 493	13 260
2004	397 545	309 723	5,30	60 674	8 629	11 497	7 022
2005	474 109	367 274	6,23	68 403	18 195	8 576	11 661
2006	368 278	277 772	4,75	60 097	12 787	8 235	9 387
2007	364 267	248 069	4,23	65 742	7 992	14 959	27 505
2008	269 296	191 574	3,32	52 967	5 815	10 672	8 268
2009	221 880	155 223	2,69	39 014	4 775	15 795	7 073

Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer

► nach Nutzungsart und Stadtquartier, 1. Juni 2008 und 2009

T_2.3

	Total		Büro/Praxis				Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion
	Leerfläche (m ²)		Leerfläche (m ²)		Leerflächen- ziffer		Leerfläche (m ²)		
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2009		
Ganze Stadt	269296	221880	191574	155223	3,32	2,69	39014	4775	15795
Kreis 1	4097	6640	2260	5162	0,25	0,59	1261	139	78
Rathaus	658	415	370	233	0,37	0,24	104	–	78
Hochschulen	540	382	508	382	0,26	0,20	–	–	–
Lindenhof	351	970	351	882	0,18	0,46	88	–	–
City	2548	4873	1031	3665	0,26	0,94	1069	139	–
Kreis 2	13325	11478	8163	8304	1,36	1,33	2275	339	–
Wollishofen	3863	4214	2850	3923	3,53	4,81	291	–	–
Leimbach	–	210	–	210	0,00	2,57	–	–	–
Enge	9462	7054	5313	4171	1,04	0,78	1984	339	–
Kreis 3	21050	12117	15226	9463	3,32	1,97	1272	794	109
Alt-Wiedikon	10775	6719	7481	5476	2,28	1,53	568	404	–
Friesenberg	597	–	–	–	0,00	0,00	–	–	–
Sihlfeld	9678	5398	7745	3987	6,58	3,58	704	390	109
Kreis 4	4690	4346	2414	2082	0,51	0,47	2159	105	–
Werd	798	850	605	458	0,44	0,34	372	20	–
Langstrasse	3436	3061	1713	1189	0,64	0,48	1787	85	–
Hard	456	435	96	435	0,14	0,68	–	–	–
Kreis 5	62301	46723	48936	37513	8,01	5,58	8620	405	–
Gewerbeshule	5346	4166	4283	3236	1,98	1,40	930	–	–
Escher Wyss	56955	42557	44653	34277	11,31	7,76	7690	405	–
Kreis 6	7022	3059	5974	2591	1,28	0,57	358	110	–
Unterstrass	6936	3013	5974	2591	2,78	1,26	312	110	–
Oberstrass	86	46	–	–	0,00	0,00	46	–	–
Kreis 7	3542	1562	2580	1284	0,77	0,37	278	–	–
Fluntern	–	–	–	–	0,00	0,00	–	–	–
Hottingen	2932	994	1970	994	1,31	0,61	–	–	–
Hirslanden	484	568	484	290	0,93	0,58	278	–	–
Witikon	126	–	126	–	0,84	0,00	–	–	–
Kreis 8	7076	1894	5397	1035	1,27	0,26	440	–	–
Seefeld	4311	675	3291	340	2,02	0,20	195	–	–
Mühlebach	2530	940	1951	695	1,15	0,41	245	–	–
Weinegg	235	279	155	–	0,16	0,00	–	–	–
Kreis 9	91057	71190	64088	54354	10,73	9,67	10393	423	590
Albisrieden	33737	17563	21278	13477	19,72	15,16	3203	220	532
Altstetten	57320	53627	42810	40877	8,75	8,64	7190	203	58
Kreis 10	140	1974	–	1871	0,00	0,99	–	90	13
Höngg	–	155	–	155	0,00	0,12	–	–	–
Wipkingen	140	1819	–	1716	0,00	3,09	–	90	13
Kreis 11	54364	59752	36354	30814	5,33	4,58	11723	2210	15005
Affoltern	236	108	236	108	0,88	0,44	–	–	–
Oerlikon	16898	28151	9255	12649	2,89	4,49	5186	593	9723
Seebach	37230	31493	26863	18057	8,04	4,94	6537	1617	5282
Kreis 12	632	1145	182	750	0,52	1,91	235	160	–
Saatlen	–	224	–	224	0,00	1,42	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	632	761	182	526	0,94	2,80	235	–	–
Hirzenbach	–	160	–	–	0,00	0,00	–	160	–

Erfasste Leerflächen und Leerflächenziffer der Büroflächen

► nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2008 und 2009

T.2.4

	Total		Büro/Praxis				Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion
	Leerfläche (m ²)		Leerfläche (m ²)		Leerflächen- ziffer		Leerfläche (m ²)		
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2009		
Total	269 296	221 880	191 574	155 223	3,32	2,69	39 014	4 775	15 795
Bauperiode									
Vor 1951	40 812	41 985	25 475	22 171	1,20	1,04	6 497	936	11 625
1951–1960	30 867	13 383	18 001	9 596	3,65	1,45	2 410	237	630
1961–1970	48 704	37 372	34 045	27 436	5,03	3,18	7 810	160	1 700
1971–1980	46 544	59 187	34 065	40 439	3,42	3,08	12 341	1 574	167
1981–1990	67 510	47 843	57 578	42 467	7,54	4,27	3 338	90	1 673
1991–2000	13 768	14 303	6 590	6 796	1,44	1,20	6 395	512	–
Nach 2000	21 091	7 807	15 820	6 318	5,92	1,42	223	1 266	–
Gebäudeart									
Geschäfts- und Bürohäuser	214 205	183 626	164 558	135 907	4,35	3,62	33 206	2 245	6 293
Fabrik- und Werkstattgebäude	15 369	17 921	6 111	5 395	7,15	3,24	2 766	–	9 489
Lagergebäude	7 532	378	3 500	378	7,98	1,38	–	–	–
Übrige Gebäudearten	32 190	19 955	17 405	13 543	1,00	0,63	3 042	2 530	13
Zonenart									
Kernzonen	...	12 926	...	9 805	...	0,72	2 747	296	78
Quartierhaltungszonen	...	18 304	...	12 862	...	1,24	4 142	785	111
Industriezonen	...	3 959	...	888	...	0,57	2 907	–	164
Industriezonen mit Zulassung von Handels- und Dienstleis- tungsbetrieben	...	28 448	...	18 616	...	5,85	5 698	–	368
Zentrumszonen	...	121 655	...	90 336	...	8,23	18 311	1 664	9 923
Wohnzonen 2–5	...	36 550	...	22 678	...	1,99	5 209	2 030	5 151
Übrige Zonenarten	...	38	...	38	...	...	–	–	–
Eigentümerart									
Natürliche Personen	23 070	17 380	14 609	14 234	1,25	1,21	2 252	576	–
Aktien- und übrige private Gesellschaften	206 109	167 512	143 114	115 391	5,23	2,78	27 962	3 122	14 942
Pensionskassen	8 044	6 463	7 644	5 404	6,72	3,69	655	404	–
Öffentliche Hand	12 988	9 043	12 137	6 617	1,03	0,43	1 534	268	368
Übrige Eigentümerarten	19 085	21 482	14 070	13 577	2,44	1,97	6 611	405	485

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart, 1. Juni 1999–2009

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	
		(%)	2009 (=100)		(%)	2009 (=100)		(%)	2009 (=100)		(%)	2009 (=100)
1999	245	–6,5	93	95	+3,3	91	318	+2,3	80	131	+1,6	78
2000	297	+21,2	112	115	+21,1	110	420	+32,1	106	165	+26,0	98
2001	327	+10,1	124	104	–9,6	99	286	–31,9	72	161	–2,4	95
2002	325	–0,7	123	110	+5,7	105	362	+26,5	92	155	–4,0	92
2003	293	–9,7	111	98	–10,7	94	329	–9,0	83	160	+3,4	95
2004	306	+4,5	116	104	+5,6	99	304	–7,8	77	149	–7,1	88
2005	304	–0,7	115	104	+0,0	99	394	+29,6	100	139	–6,7	82
2006	295	–2,9	112	105	+1,0	100	396	+0,5	100	125	–10,1	74
2007	285	–3,4	108	100	–4,8	95	313	–21,0	79	148	+18,4	88
2008	251	–11,9	95	102	+2,0	97	312	–0,3	79	149	+0,7	88
2009	264	+5,2	100	105	+2,7	100	395	+26,7	100	169	+13,4	100

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

▶ nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2008 und 2009

T_2.6



	Büro / Praxis						Lager / Archiv					
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2008	2009	2009	2009	2009	2009	2008	2009	2009	2009	2009	2009
Ganze Stadt	251	264	1000	62	240	175	102	105	732	39	100	102
Bauperiode												
Vor 1951	298	331	1000	101	240	52	98	105	400	39	90	28
1951–1960	248	308	540	160	230	17	102	100	147	80	93	6
1961–1970	246	218	490	90	211	37	95	97	150	80	100	24
1971–1980	242	237	495	110	249	31	105	97	150	43	100	17
1981–1990	239	257	580	62	253	21	107	113	732	80	120	16
1991–2000	294	257	480	180	250	11	110	125	150	86	120	6
Nach 2000	254	388	700	260	280	6	98	114	140	80	132	5
Gebäudeart												
Geschäfts- und Bürohäuser	251	261	1000	62	239	143	104	106	732	39	100	84
Fabrik- und Werkstattgebäude	194	228	283	120	240	8	79	80	140	60	90	4
Lagergebäude	213	160	180	120	180	2	110	...	...	...	...	–
Übrige Gebäudearten	191	308	482	166	315	22	...	116	400	72	100	14
Zonenart												
Kernzone	191	569	1000	166	550	37	...	165	732	40	155	18
Quartiererhaltungszone	...	309	480	101	315	30	...	101	150	39	100	24
Industriezone	...	180	180	180	180	1	...	150	150	150	150	1
Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben	...	183	310	110	180	15	...	66	140	43	43	8
Zentrumszonen	...	236	360	90	280	48	...	99	150	60	100	31
Wohnzonen	...	271	700	62	230	43	...	103	180	80	186	20
Übrige Zonenarten	...	220	220	220	220	1	...	...	...	...	...	–
Eigentümerart												
Natürliche Personen	280	318	750	101	250	41	99	106	200	59	100	16
Gesellschaften	247	255	1000	62	239	105	101	99	732	39	100	64
Pensionskassen	257	271	540	190	190	3	83	89	90	88	88	2
Öffentliche Hand	256	271	350	210	270	8	137	73	100	60	60	5
Übrige Eigentümerarten	248	291	580	165	315	18	110	129	192	83	135	15

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

Durchschnitte 2008 und 2009 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		
2008	2009	2009	2009	2009	2008	2009	2009	2009	2009		
312	395	3 000	139	300	17	149	169	369	80	150	10
365	791	3 000	260	327	6	119	160	220	95	150	3
504	504	800	415	415	2	128	80	80	80	80	1
750	150	150	150	150	1	170	240	240	240	240	1
...	289	300	139	300	2	152	185	250	150	150	2
...	350	350	350	350	1	181	162	369	120	150	3
216	189	280	165	165	2	185	...	...	...	...	—
274	323	500	230	260	3	193	...	...	...	...	—
288	502	3 000	260	300	5	160	198	369	80	220	8
...	...	...	...	...	—	190	150	150	150	150	1
276	...	...	...	...	—	...	...	...	...	...	—
495	309	700	139	230	12	...	120	120	120	120	1
...	1 780	3 000	700	700	2	...	369	369	369	369	1
...	352	800	260	260	6	...	85	120	80	80	2
...	—	—
...	—	—
...	349	500	300	300	2	...	148	250	95	150	3
...	230	415	139	230	7	...	207	240	150	220	4
...	—	—
320	1 003	3 000	139	415	5	197	...	...	...	...	—
327	311	800	150	300	9	148	168	240	80	150	7
...	165	165	165	165	1	...	...	...	...	...	—
...	260	260	260	260	1	...	...	...	...	...	—
233	500	500	500	500	1	...	243	369	150	250	3

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

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

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

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart, Quartier und Kreis, 1. Juni 2008 und 2009

T_2.7a

	Büro / Praxis						Lager / Archiv					
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2008	2009					2008	2009				
Ganze Stadt	251	264	1000	62	240	175	102	105	732	39	100	102
Kreis 1	535	564	850	166	550	20	189	171	732	40	180	11
Rathaus	468	563	580	500	580	2	...	236	251	192	251	2
Hochschulen	616	500	500	500	500	1	180	.	.	.	.	-
Lindenhof	383	452	550	166	550	3	...	212	732	160	160	2
City	624	593	850	204	550	14	190	155	246	40	180	7
Kreis 2	329	498	1000	150	450	18	98	137	400	59	119	10
Wollishofen	274	208	250	150	230	4	80	180	180	180	180	1
Leimbach	...	220	220	220	220	1	...	...	...	...	...	-
Enge	399	617	1000	320	546	13	100	134	400	59	150	9
Kreis 3	231	330	700	165	260	22	109	97	147	59	100	10
Alt-Wiedikon	213	384	700	165	230	9	106	94	147	59	90	6
Friesenberg	...	...	...	...	...	-	140	.	.	.	.	-
Sihlfeld	246	269	320	230	262	13	111	99	100	80	115	4
Kreis 4	259	349	480	200	435	8	104	103	150	39	100	12
Werd	255	337	450	240	310	3	80	122	150	39	120	5
Langstrasse	259	372	480	200	480	4	107	99	120	80	100	7
Hard	...	300	300	300	300	1	100	.	.	.	.	-
Kreis 5	249	256	350	90	253	17	101	98	135	80	100	11
Gewerbeschule	303	315	315	315	315	1	132	118	135	80	135	2
Escher Wyss	244	250	350	90	253	16	97	97	132	80	100	9
Kreis 6	324	316	380	101	300	6	117	122	150	97	114	4
Unterstrass	324	316	380	101	300	6	117	123	150	97	114	3
Oberstrass	...	...	...	...	...	-	120	120	120	120	120	1
Kreis 7	413	435	600	250	495	6	94	90	90	90	90	2
Fluntern	...	...	...	...	...	-	...	...	...	...	...	-
Hottingen	441	462	600	300	495	5	94	...	...	...	...	-
Hirslanden	300	250	250	250	250	1	...	90	90	90	90	2
Witikon	341	...	...	...	...	-	...	...	...	...	...	-
Kreis 8	322	339	397	250	374	4	96	95	128	60	100	5
Seefeld	...	382	397	374	374	2	...	107	128	60	100	3
Mühlebach	340	302	395	250	250	2	96	90	100	72	100	2
Weinegg	220	.	.	.	.	-	...	...	...	...	...	-
Kreis 9	216	221	482	110	203	37	102	92	140	43	100	17
Albisrieden	215	204	310	120	200	9	118	86	100	83	83	2
Altstetten	216	223	482	110	203	28	99	93	140	43	108	15
Kreis 10	...	327	330	294	330	2	85	...	...	...	...	-
Höngg	...	294	294	294	294	1	...	...	...	...	...	-
Wipkingen	...	330	330	330	330	1	85	...	...	...	...	-
Kreis 11	255	220	360	62	210	32	93	110	150	60	100	20
Affoltern	150	255	255	255	255	1	...	...	...	...	...	-
Oerlikon	276	206	330	62	180	14	178	122	150	60	150	9
Seebach	251	231	360	120	210	17	89	100	150	60	100	11
Kreis 12	213	222	230	210	230	3	...	...	...	...	...	-
Saatlen	.	230	230	230	230	1	...	...	...	...	...	-
Schwamendingen-M.	213	212	220	210	210	2	...	...	...	...	...	-
Hirzenbach	.	.	.	.	.	-	...	...	...	...	...	-

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart und Kreis, 1. Juni 2008 und 2009

T_2.7b

	Verkauf						Werkstatt/Produktion					
	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt		Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
	2008	2009					2008	2009				
Ganze Stadt	312	395	3000	150	300	17	149	169	369	80	150	10
Kreis 1	495	3000	3000	3000	3000	1	...	369	369	369	369	1
Kreis 2	579	547	700	415	415	2	140	...	...	...	...	–
Kreis 3	207	212	260	165	165	2	172	150	150	150	150	1
Kreis 4	541	667	800	300	800	2	...	...	...	...	...	–
Kreis 5	280	500	500	500	500	1	171	...	...	...	...	–
Kreis 6	...	327	327	327	327	1	230	...	...	...	...	–
Kreis 7	303	...	...	...	...	–	...	...	...	...	...	–
Kreis 8	...	...	...	...	...	–	...	...	...	...	...	–
Kreis 9	234	214	280	139	108	2	123	250	250	250	250	1
Kreis 10	...	350	350	350	350	1	...	120	120	120	120	1
Kreis 11	244	285	520	230	300	4	170	80	240	80	150	6
Kreis 12	...	150	150	150	150	1	...	...	...	...	...	–

Zu der Preistabelle T_2.7

Die Tabelle T_2.7 ist zweigeteilt: Der Teil a enthält die Spalten der häufiger vorkommenden Flächen für «Büro/Praxis» bzw. für «Lager/Archiv», der Teil b zeigt dann die Spalten für die seltener vorkommenden Flächen «Verkauf» und für «Werkstatt/Produktion». Dieser zweite Teil wird wegen der zu geringen Zahl von Beobachtungen nur auf der Ebene Stadtkreis aggregiert.

GLOSSAR

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

Leerfläche Eine Nutzfläche gilt als leer, wenn sie am Erhebungsstichtag (1. Juni) leer stand und sofort bezogen werden könnte (zur 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, 1990–2009	11
T_1.2	Leere Mietwohnungen – nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2009	11
T_1.3	Leer stehende Wohnungen – nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2007–2009	12
T_1.4	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni, 2007–2009	13
T_2.1	Leer stehende Nutzfläche – nach Nutzungsart, 1. Juni 2008 und 2009	15
T_2.2	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart, 1. Juni 1999–2009	21
T_2.3	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart und Stadtquartier, 1. Juni 2008 und 2009	22
T_2.4	Erfasste Leerflächen und Leerflächenziffer der Büroflächen – nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2008 und 2009	23
T_2.5	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, 1. Juni 1999–2009	23
T_2.6	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2008 und 2009	24
T_2.7a	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Quartier und Kreis, 1. Juni 2008 und 2009	26
T_2.7b	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart und Kreis, 1. Juni 2008 und 2009	27
Grafiken		
G_1.1	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 1990–2009	3
G_1.2	Leer stehende Eigentumswohnungen – Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1990–2009	5
G_1.3	Leere stehende Mietwohnungen – nach Alter des Gebäudes, 1. Juni 2007–2009	7
G_1.4	Leere stehende Mietwohnungen in Altbauten – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2007–2009	7
G_1.5	Leer stehende Wohnungen in Altbauten – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2009 und 2004–2008	7
G_1.6	Anteil leer stehender Wohnungen – nach Erstellungsdatum und Zimmerzahl, 1. Juni 2007–2009	8
G_1.7	Mittlere Mietpreise leer stehender Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2005–2009	9
G_1.8	Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen – nach Wohnfläche und Stadtteil, 1. Juni 2009	10
G_2.1	Leer stehende Nutzflächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 1999–2009	14
G_2.2	Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen – nach Nutzungsart, 1999–2009	14
G_2.3	Leer stehenden Nutzflächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 2009	
G_2.4	Indexierte Entwicklung der Leerflächenziffer – 1. Juni 1999–2009	16
G_2.5	Leer stehende Fläche – nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2009	21
G_2.6	Preise leer stehender Nutzflächen – Prozentuale Verteilung der Preise pro Nutzungsart, 1. Juni 2009	21
Karten		
K_2.1	Leerflächenziffer der Büro- und Praxisräume – nach Stadtquartier, 1. Juni 2009	19

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