

LEERWOHNUNGS UND LEERFLÄCHEN ZÄHLUNG

Zunahme der Leerstände bei den Wohnungen –
leichte Abnahme bei den Nutzflächen

2010

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	8
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
	WEITERE PUBLIKATIONEN	31

Herausgeber, Redaktion
und Administration
Stadt Zürich
Präsidialdepartement
Statistik Stadt Zürich

Autor
Beat Mischler

Auskunft
Beat Mischler
Telefon 044 412 08 22

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 2010
Abdruck – ausser für kom-
merzielle Nutzung – unter
Quellenangabe gestattet

14.9.2010/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 2010 standen in der Stadt Zürich 136 Wohnungen leer. Das sind 0,07 Prozent des Wohnungsbestandes. In den Zählungen der Vorjahre wurden 57 (2008) beziehungsweise 109 (2009) Wohnungen leer angetroffen. Nach dem extremen Tiefwert von 2008 geht die leichte Entspannung des Wohnungsmarktes nun ins zweite Jahr.

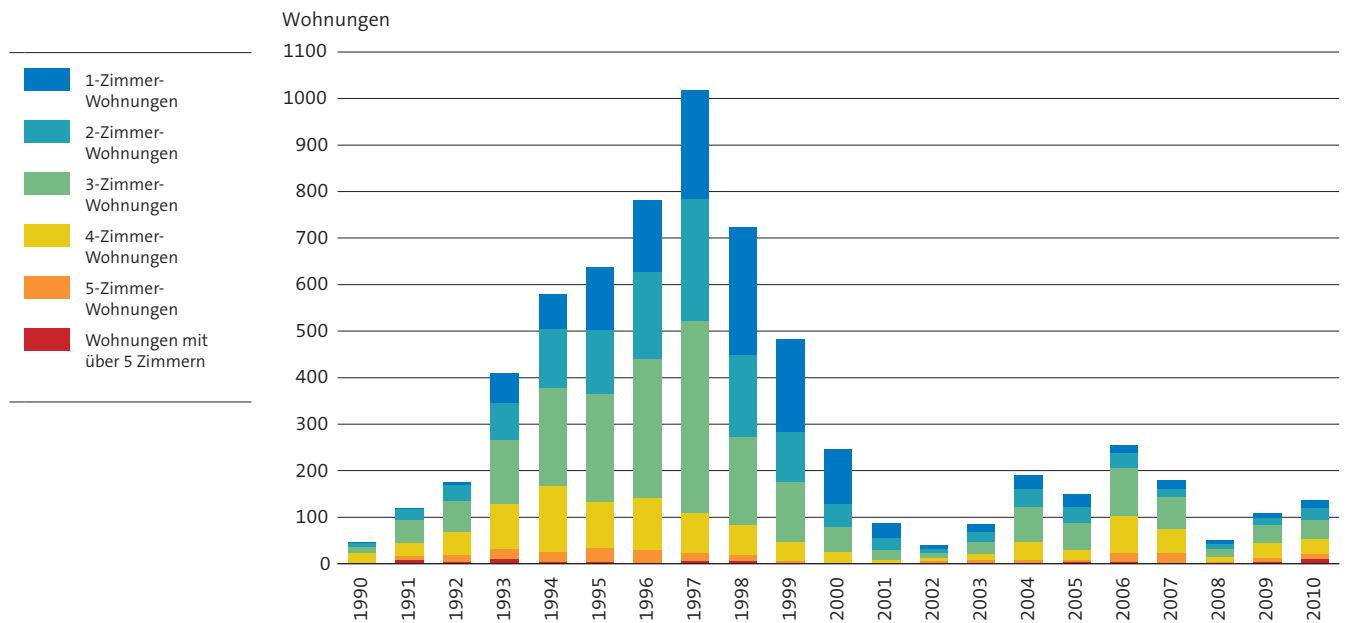
Eine Zunahme der Leerstände ist in allen Grössenklassen festzustellen. Auffälliger ist sie bei den Zwei- und insbesondere bei den Sechszimmerwohnungen. Die Leerwohnungsziffer bei den Sechs-

zimmerwohnungen liegt mehr als doppelt so hoch wie das Mittel der kleineren Wohnungen. Das häufigere Leerstehen geräumiger Wohnungen schlägt sich in der Verteilung der Leerwohnungen innerhalb des Stadtgebietes nieder: Der Kreis 7 mit seinem hohen Anteil grosser Wohnungen weist gegenwärtig die höchste Leerwohnungsziffer aller Stadtkreise auf.

Die durchschnittlich geforderten Mietpreise der leer stehenden Wohnungen sind in allen Grössenklassen gestiegen. Besonders deutlich war die Steigerung bei den Sechszimmerwohnungen.

Leer stehende Mietwohnungen
► nach Zimmerzahl, 1. Juni 1991–2010

G_1.1



Die Zählung

Gesetzliche Regelung der Zählung

Die Erhebung der Leerwohnungen ist durch das Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 9. Oktober 1992 und die Verordnung vom 30. Juni 1993 geregelt. Nach dieser Verordnung ist die Mitarbeit bei der Zählung sowohl für Gemeinden wie für Hauseigentümerinnen und -eigentümer obligatorisch.

Definition

Als «leer» im Sinne dieser Zählung gilt eine Wohnung (auch in Einfamilienhaus) dann, wenn sie am 1. Juni des Zähljahres unbewohnt ist und zum Kauf oder mindestens für drei Monate zur Miete angeboten wird. Nicht mitgezählt werden Dienst-, Alters- und Werkwohnungen, Wohnungen in Abbruch- oder Umbauliegenschaften, Notwohnungen in Baracken und Wohnräume ohne Küche oder Kochnische.

Veränderung 2005

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

Ablauf der Zählung und Rücklauf der Fragebogen

Für die Zählung angefragt werden alle Hauseigentümerinnen und -eigentümer bzw. Verwaltungen von Wohnungen, in deren Portefeuille sich Objekte befinden, für welche nach Auskunft des städtischen Elektrizitätswerkes per 1. Juni kein Vertrag bestand. Nach diesen Kriterien verschickte Statistik Stadt Zürich dieses Jahr 3824 Formulare (Vorjahr: 4489) wegen möglicherweise leer stehender Wohnungen. In 1446 Fällen wurde diese Annahme bestätigt, für 2151 Wohnungen (Vorjahr: 3240) erhielten wir die Mitteilung, dass die Räumlichkeiten vermietet seien und genutzt würden. In 227 Fällen oder 5,9 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 2010 als leer stehend gemeldeten 1446 Wohnungen sind nur 136 für die Zählung von Interesse:

1193 konnten wegen Umbau, Renovation oder bevorstehendem Abbruch nicht bewohnt werden

98 waren auf einen späteren Termin bereits vermietet oder verkauft

19 sind Alters- oder Personalwohnungen

1 konnte nicht verkauft werden

135 konnten nicht vermietet werden

1.2

Leer stehende Eigentumswohnungen

Am 1. Juni 2010 stand – wie vor einem Jahr – nur eine einzige Eigentumswohnung leer. Es handelt sich dabei um eine Vierzimmerwohnung im Quartier Hirslanden.

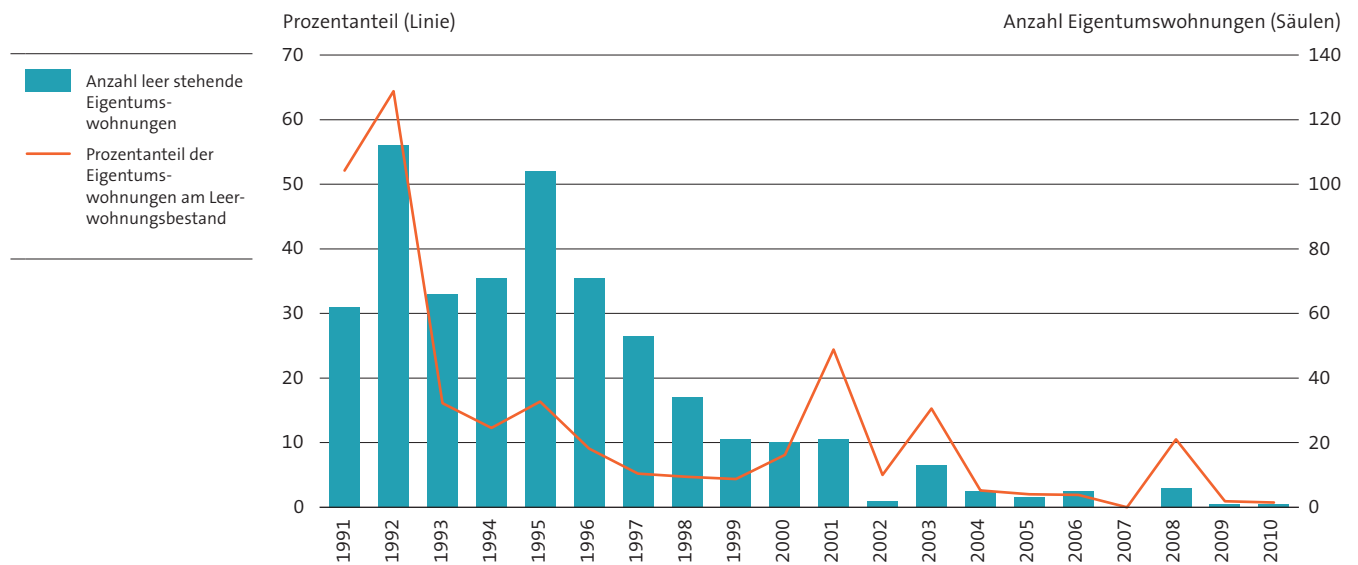
Wie Grafik G_1.2 zeigt, ist das fast gänzliche Fehlen leer stehender Eigentumswohnungen durchaus

kein Ausnahmefall. Warteten am 1. Juni 1995 noch über hundert Eigentumswohnungen auf einen Käufer, ist dieser Vorrat in den folgenden sieben Jahren vollständig abgebaut worden: Am 1. Juni 2002 standen gerade noch zwei Eigentumswohnungen leer. Der «Fast-Nullbestand» ist seither Normalfall.

Leer stehende Eigentumswohnungen

► Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1991–2010

G_1.2



1.3

Leer stehende Mietwohnungen

Am 1. Juni 2010 standen auf Zürcher Stadtgebiet insgesamt 135 Mietwohnungen leer. Die leichte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, die sich letztes Jahr angekündigt hatte, setzte sich fort. Die Leerwohnungsziffer stieg von 0,03 (2008) über 0,05 (2009) auf 0,07 (2010).

Der Zuwachs von nur 27 zusätzlich leeren Mietwohnungen gegenüber einem Zuwachs von 57 Wohnungen im letzten Jahr mag den Eindruck erwecken, als sei der Aufwärtstrend schon wieder gebrochen. Das trügt indessen, denn 2009 handelte es sich bei 31 der leeren Wohnungen um Neubauten, deren Leerstehen eher als zufällig zu bezeichnen ist. Sieht man von diesen Neubauten ab, sind die Zahlen zu vertauschen: Der Zuwachs betrug letztes Jahr 27 Wohnungen und dieses Jahr 57 Wohnungen. Also eher eine Verstärkung als eine Abschwächung des Trends.

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 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 Aufteilung in diese beiden Kategorien taugt ausserordentlich gut, die beiden Leerstandstypen zu trennen. Neuwohnungen die nach 2 Jahre 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 ist das augenfällig. Die letzte Säulengruppe, welche die Wohnungen in Neubauten zusammengefasst, zeigt von Jahr zu Jahr unzusammenhängende Sprünge, während die Entwicklung

bei die Altbauten durch Kontinuität gekennzeichnet ist.

In Grafik G_1.3 sind rechts die Neubauten eingezeichnet. Man erkennt, wie zufällig diese Werte variieren: In den Jahren 2008 und 2010 gab es fast keine Leerwohnungen in Neubauten, 2009 über dreissig. Die Schwankungen gelten als zufällig und interessieren in diesem Zusammenhang nicht. Man vernachlässige diese Säulengruppe und beschränke sich auf den Vergleich der vier Gruppen der Altbauten.

Die mittlere Säulenhöhe in den einzelnen Gruppen nimmt von links nach rechts ab. Das bedeutet, dass in den seit 1950 erstellten Gebäuden neuere Wohnungen in der Tendenz besser belegt sind als ältere. Innerhalb sämtlicher Altersgruppen der Gebäude aber wurden von Jahr zu Jahr mehr leere Wohnungen gezählt: Der gegenwärtige Trend zu höheren Leerwohnungsbeständen schlägt sich offenbar recht gleichmässig in den einzelnen Altersgruppen nieder. Die Gleichmässigkeit legt nahe, dass kein Zusammenhang zwischen dem Gebäudealter und der gegenwärtigen Zunahme der Leerstände besteht.

Altbauten nach Zimmerzahl

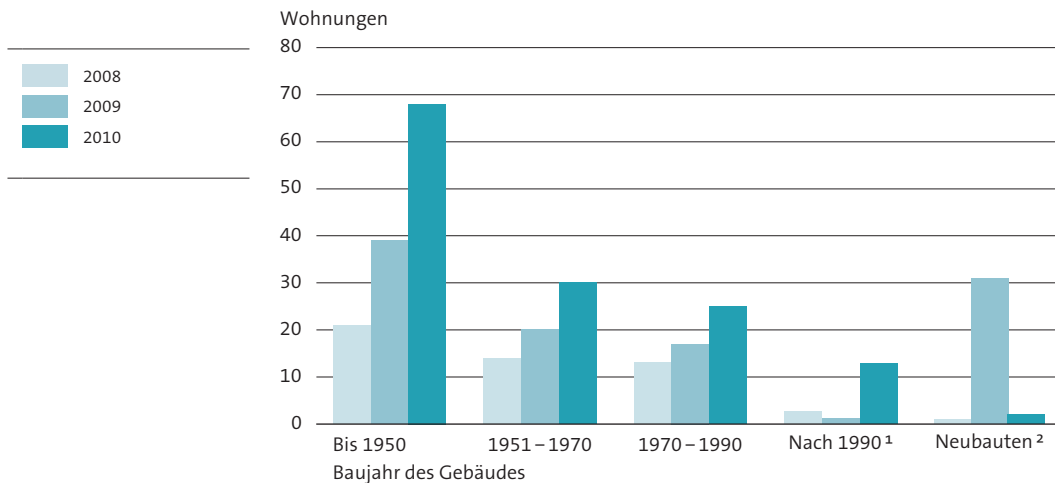
Gruppiert man die in Altbauten angebotenen Mietwohnungen nach Zimmerzahl (Grafik G_1.4), ergibt sich ein ähnliches Bild: In allen Kategorien wurden von Jahr zu Jahr mehr leere Wohnungen gezählt. Ein eindeutiger Akzent der Veränderung ist auch hier kaum auszumachen.

Vergrössert man indessen den Vergleichszeitraum, indem man den diesjährigen Leerbestand nicht nur mit den letzten zwei, sondern mit dem Mittel der letzten fünf Jahren vergleicht (Grafik G_1.5), wird die Veränderung des Marktgeschehens unmittelbar greifbar. Hier gilt die Regel: Der Leerbestand von 2010 übertrifft das Mittel der letzten fünf Jahre umso stärker, je mehr Zimmer die Wohnung aufweist. (Von dieser Regel weichen nur gerade die Dreizimmerwohnungen ab, die seltener leer stehen, als zu erwarten wäre.)

Eine verstärkte Zunahme der Leerstände bei grosszügigen Wohnungen bedeutet nicht notwendig, dass diese häufiger leer stehen. Waren die Leerstände traditionell niedriger, dann könnte es sich um eine blosse Angleichung handeln. In Grafik G_1.6 wird daher die Entwicklung der Leerziffern in den einzelnen Kategorien dargestellt. Wenn auch in sehr viel engerem Raum zeigt sich doch letztlich die gleiche Tendenz: Je mehr Zimmer eine Wohnung aufweist, desto häufiger steht sie leer. (Auch hier bilden die Dreizimmerwohnungen eine Ausnahme.)

Leer stehende Mietwohnungen ▶ nach Alter des Gebäudes, 1. Juni 2008–2010

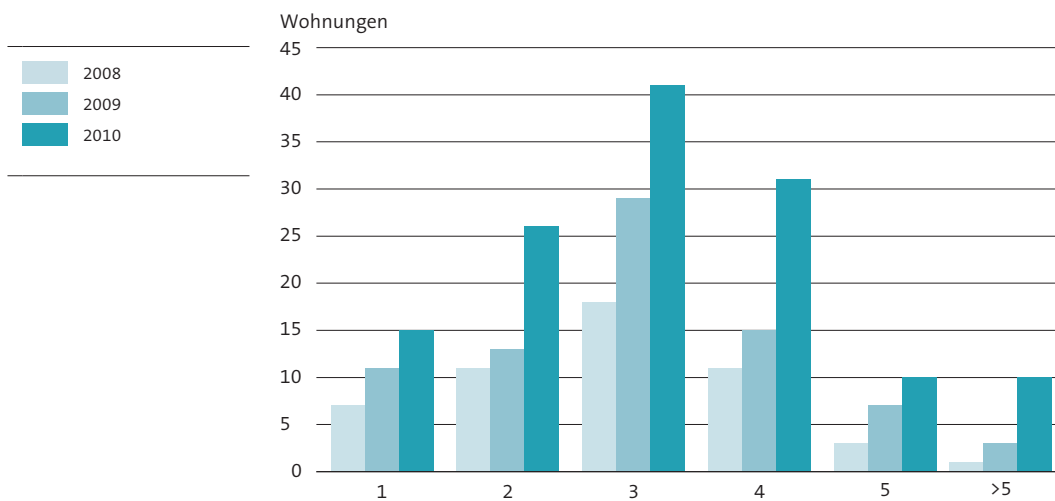
G_1.3



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

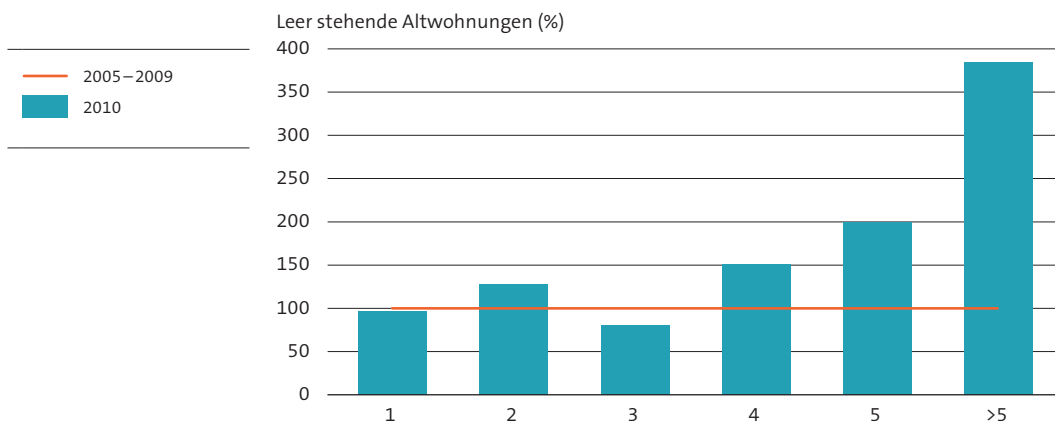
Leer stehende Mietwohnungen in Altbauten ▶ nach Zimmerzahl, 1. Juni 2008–2010

G_1.4



Die 2010 leer stehenden Wohnungen in Altbauten im Vergleich zum Mittel der fünf Vorjahre ▶ nach Zimmerzahl, 1. Juni 2010 und 2005–2009

G_1.5



Die mittlere Zahl der zwischen 2005 und 2009 stehenden Wohnungen ist pro Wohnungsgrösse auf 100 Prozent gesetzt (rote Linie). Die leer stehenden Wohnungen 2010 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.

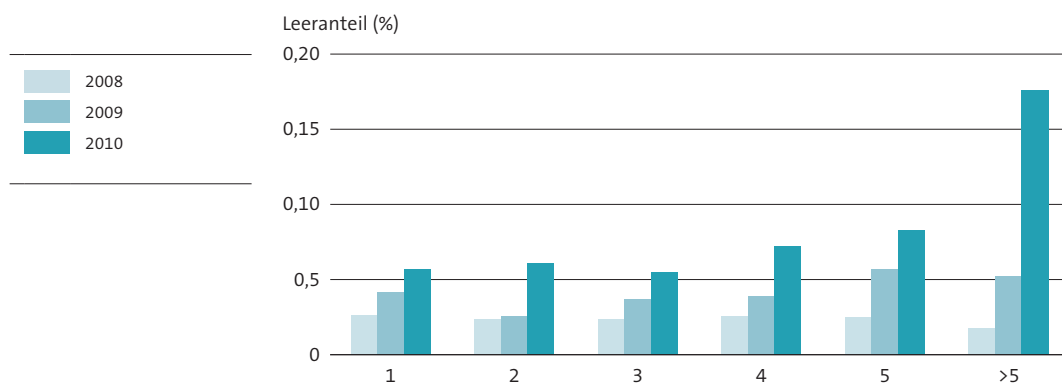
Mit steigender Zimmerzahl werden die Wohnungen teurer. Die Vermietung grosser Wohnung scheidet kaum daran, dass potenzielle Mieter keinen «unnützen» Raum haben wollen, sondern weil sie nicht in

der Lage oder nicht willens sind, den dafür geforderten Mietpreis zu zahlen. Grosse Wohnungen stehen kaum leer, weil sie zu gross, sondern weil sie – der Grösse wegen – zu teuer sind.

Anteil leer stehender Wohnungen

► nach Erstellungsdatum und Zimmerzahl, 1. Juni 2008–2010

G_1.6



1.4

Mietpreise leer stehender Wohnungen

Mietpreise nach Zimmerzahl

Fasst man die Mietwohnungen (sowohl in Alt- wie in Neubeuten) nach der Zahl der verfügbaren Zimmer in Gruppen zusammen, ergibt sich die in Grafik G_1.7 dargestellte Preisentwicklung. (Fünfstückwohnungen, die lange nur als Einzelfälle in der Leerwohnungsstatistik auftauchten, sind erst ab 2007

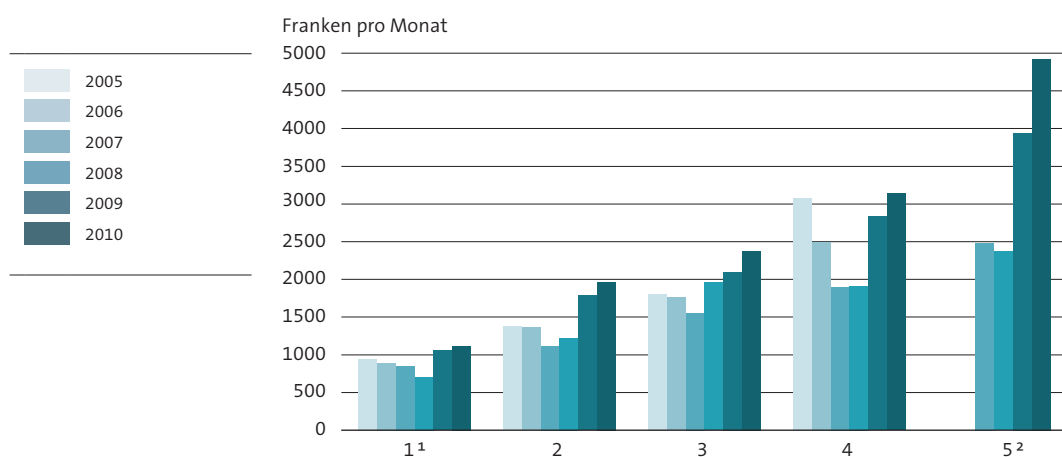
aufgeführt; bei den Einzimmerwohnungen sind Lofts mit mehr als 100 m² Wohnfläche weggelassen.)

Die Entwicklung der Preise ist in allen Wohnungskategorien ähnlich. Das Grundmuster zeigt sich prototypisch bei den Vierzimmerwohnungen: Zwischen 2005 und 2007 sind die Preise gesunken, 2008 blieben sie unverändert, um anschliessend wieder zu

Mittlere Mietpreise leer stehender Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, 1. Juni 2005–2010

G_1.7



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

2 Für 2005 und 2006 fehlen verwertbare Preisangaben

steigen. Dieses Jahr ist das Preisniveau von 2005 wieder erreicht. Bei den Dreizimmerwohnungen wird dieses Muster überlagert von einer durchgehenden Tendenz zu höheren Preisen.

Die deutlich tieferen Durchschnittspreise in den Jahren 2007 und 2008 dürften im Zusammenhang stehen mit dem 2008 erreichten Minimum der Leerwohnungsanteils (0,03%). Es ist zu vermuten, dass dieser geringe Leerbestand kaum mehr Wohnungen enthält, die wegen zu hoher Preise vom Markt ausgeschlossen wurden, sondern mehr nur noch Wohnungen, die durch irgend ein Versehen bei der (Wieder)Vermietung am Tag der Zählung leer gestanden haben. Da bei diesen Wohnungen mit Normalpreisen zu rechnen ist, hat sich der mittlere Preis der leer stehenden Wohnungen jener der vermieteten angeglichen. – Nachdem die Leerwohnungsnummer wieder auf 0,07 gestiegen ist, hat der Markt die teuersten Objekte wieder aussortiert, was zu rasch steigenden Durchschnittspreisen bei den leer stehenden Wohnungen führte.

Mietpreise nach Wohnfläche

Für den Preis einer Wohnung ist deren Wohnfläche in Quadratmetern wichtiger als die Zahl der Zimmer. Die Grafik G_1.8 stellt die Entwicklung der Quadratmeterpreise dar. Die Gesamtheit der in leer stehenden Wohnungen angebotenen Wohnfläche wird als hundert Prozent gesetzt und dann beobachtet, wie sich Teile davon auf die einzelnen Preiskategorien verteilen.

Von 2008 auf 2009 konnte sich der Anteil von gut einem Drittel in der Preiskategorie 20–25 Franken pro Quadratmeter zwar halten, doch nahm der Anteil bei den billigeren Flächen (15–20 Fr./m²) deutlich ab zugunsten des Anteils teurerer Flächen (35–55 Fr./m²). Zwischen 2009 und 2010 brach der Anteil der bisherigen Hauptgruppe dann ebenfalls ein. Das Maximum wird 2010 in der nächsthöheren Gruppe (25–30 Fr./m²) erreicht.

Etwas übersichtlicher zeigt sich der Prozess in der Grafik G_1.9. Die Summationskurve zeigt, wie gross jeweils der Anteil der Flächen ist, der zu einem bestimmten Höchstpreis gemietet werden kann.

Als Lesebeispiel sind die Kurvenpunkte beim Preis von 25 Fr./m² markiert. Sie zeigen, dass der Anteil der Fläche, die für 25 Fr./m² oder billiger angeboten wurde, zwischen 2008 und 2010 auf die Hälfte sank: von 73 Prozent auf nur noch 36 Prozent.

Grafik G_1.10 schliesslich setzt den Flächenpreis einer Wohnung ins Verhältnis zu deren Grösse. Jeder Punkt repräsentiert das Vorhandensein mindestens einer Wohnung dieser Grösse und Preislage. Die Einzugsgebiete von Limmat und Glatt sind farblich unterschieden. Dadurch wird die Unterschiedlichkeit des Marktes diesseits und jenseits des Milchbuck augenfällig. Mit einer einzigen Ausnahme kostet der Quadratmeter Wohnfläche in den Kreisen 11 und 12 höchstens 35 Franken pro Monat, während in den Kreisen 1 bis 10 auch in den hohen Preislagen zahlreiche Wohnungen angeboten werden.

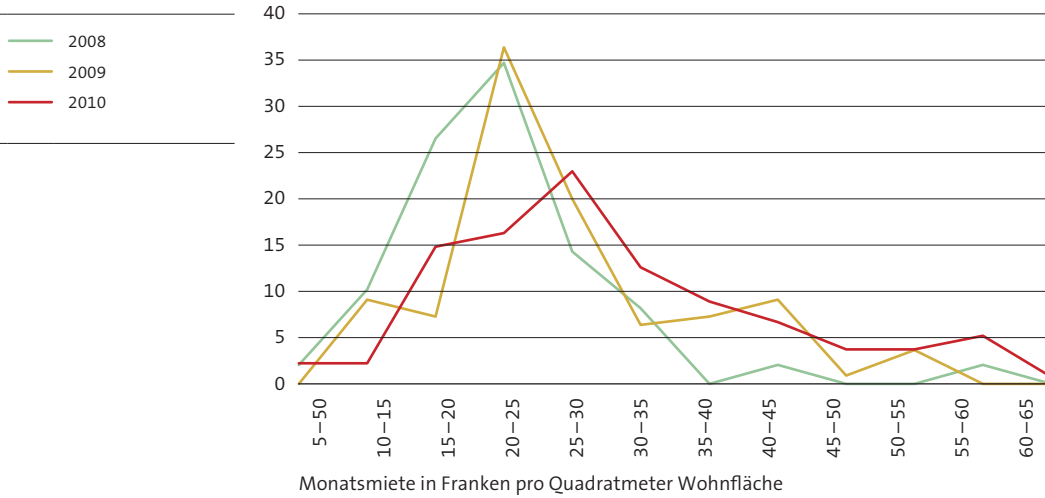
Auf der Limmatseite der Stadt (blaue Signaturen) wurden der Kreis 7 durch gelbe Karos speziell ausgezeichnet, da dort in diesem Jahr besonders viele leer stehende Wohnungen gefunden wurden. Die Verteilung der Karos macht deutlich, dass es im Kreis 7 durchaus Wohnungen gibt, die preislich ebenso gut in den Kreis 11 oder 12 passen würden, dass diese Wohnungen im Kreis 7 aber nicht typisch sind – sie machen nur einen geringen Teil des Gesamtangebots aus.

Typisch für den Kreis 7 ist vielmehr, dass die Karos diagonal in Richtung auf die obere rechte Ecke des Diagramms streuen. Das bedeutet, dass sich das Angebot in diesem Kreis überwiegend am Parameter des Komforts ausrichtet. Ausbaustandard und Wohnungsgrösse werden nicht als unabhängige Elemente betrachtet, vielmehr stellt sich die Grosszügigkeit des Grundrisses als ein Element gehobener Wohnkultur dar. Steigt der Ausbaustandard, muss auch die Wohnfläche grösser werden. Diese kombinierte Steigerung aller Komfortmerkmale führt am oberen Ende zu Mietpreisen, die sich nur noch sehr wenige Menschen leisten können. Weichen diese wenigen, sehr finanzstarken Mieterinnen und Mieter auf minder aufwendige Wohnungen aus, stehen die teuersten Wohnungen leer.

Flächenmietpreis leer stehender Wohnungen
Verteilung des Angebots auf die Preiskategorien ▶ 1. Juni 2008–2010

G_1.8

Anteil leer stehender Mietwohnungen pro Preisintervall (%)

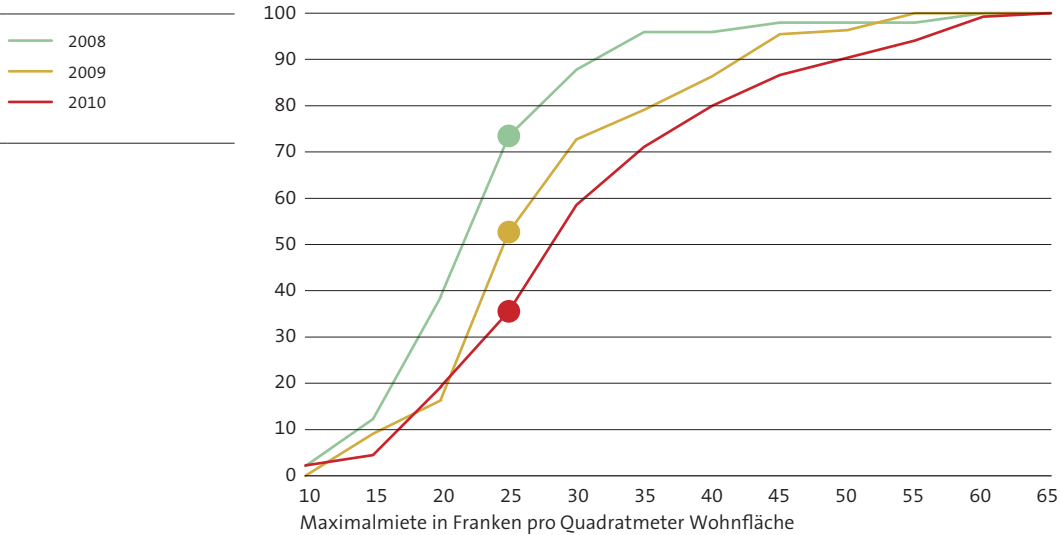


Unter gegebenem Maximalpreis erhältlichlicher Teil des Angebots

▶ 1. Juni 2008–2010

G_1.9

Anteil leer stehender Mietwohnungen unter Maximalmiete (%)

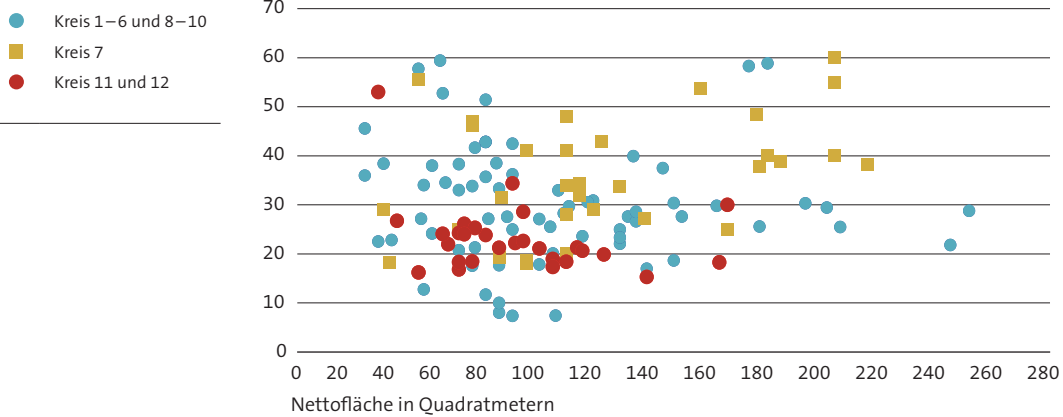


Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen

▶ nach Wohnfläche und Stadtteil, 1. Juni 2010

G_1.10

Franken pro Quadratmeter und Monat



Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer

► jeweils am 1. Juni, 1990–2010

T_1.1

	Mietwohnungen							Eigentums- wohnungen	Leere Wohnun- gen total	Leerwohnungsziffer
	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
2010	135	15	26	41	31	12	10	1	136	0,07

Leer stehende Wohnungen

► nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2010

T_1.2

	Total Wohnungen nach Zimmerzahl						
	1	2	3	4	5	> 5	
Total Wohnungen	136	15	26	41	32	12	10
Total Wohnungen nach Fläche (m²)							
unter 25	–	–	–	–	–	–	–
25 bis 29	2	2	–	–	–	–	–
30 bis 39	7	5	2	–	–	–	–
40 bis 49	7	2	5	–	–	–	–
50 bis 59	7	–	6	1	–	–	–
60 bis 69	17	–	9	8	–	–	–
70 bis 79	16	1	2	9	4	–	–
80 bis 89	11	–	–	7	4	–	–
90 bis 99	11	–	–	5	6	–	–
100 bis 119	18	2	1	8	6	1	–
120 bis 139	13	–	1	2	7	3	–
140 bis 159	8	1	–	1	–	4	2
160 oder mehr	19	2	–	–	5	4	8
Mittlere Fläche (Median, m²)	...	45	58	80	103	143	174

Leer stehende Wohnungen

► nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2008–2010



T.1.3

	Leere Mietwohnungen			Leere Eigentumswohnungen			Total leere Wohnungen			Leerwohnungsziffer (= % des Bestandes)		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Ganze Stadt	51	108	135	6	1	1	57	109	136	0,028	0,053	0,066
Kreis 1	–	1	2	–	–	–	–	1	2	0,000	0,026	0,052
Rathaus	–	–	2	–	–	–	–	–	2	0,000	0,000	0,087
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Lindenhof	–	1	–	–	–	–	–	1	–	0,000	0,120	0,000
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,000	0,000	0,000
Kreis 2	1	2	13	–	–	–	1	2	13	0,006	0,012	0,080
Wollishofen	1	1	6	–	–	–	1	1	6	0,011	0,011	0,069
Leimbach	–	1	–	–	–	–	–	1	–	0,000	0,041	0,000
Enge	–	–	7	–	–	–	–	–	7	0,000	0,000	0,138
Kreis 3	3	5	13	3	–	–	6	5	13	0,024	0,020	0,051
Alt-Wiedikon	–	1	10	–	–	–	–	1	10	0,000	0,011	0,110
Friesenberg	–	–	2	2	–	–	2	–	2	0,047	0,000	0,045
Sihlfeld	3	4	1	1	–	–	4	4	1	0,034	0,034	0,009
Kreis 4	8	5	4	–	–	–	8	5	4	0,053	0,033	0,027
Werd	1	–	–	–	–	–	1	–	–	0,044	0,000	0,000
Langstrasse	–	3	2	–	–	–	–	3	2	0,000	0,049	0,033
Hard	7	2	2	–	–	–	7	2	2	0,107	0,030	0,030
Kreis 5	1	2	3	–	–	–	1	2	3	0,015	0,030	0,044
Gewerbeschule	–	1	3	–	–	–	–	1	3	0,000	0,019	0,058
Escher Wyss	1	1	–	–	–	–	1	1	–	0,063	0,062	0,000
Kreis 6	4	6	10	–	–	–	4	6	10	0,023	0,034	0,057
Unterstrass	2	1	1	–	–	–	2	1	1	0,017	0,008	0,008
Oberstrass	2	5	9	–	–	–	2	5	9	0,035	0,088	0,158
Kreis 7	5	16	34	1	–	1	6	16	35	0,031	0,082	0,179
Fluntern	2	4	8	–	–	–	2	4	8	0,050	0,100	0,199
Hottingen	2	2	11	1	–	–	3	2	11	0,051	0,033	0,184
Hirslanden	–	4	7	–	–	1	–	4	8	0,000	0,102	0,203
Witikon	1	6	8	–	–	–	1	6	8	0,018	0,107	0,143
Kreis 8	1	8	6	–	–	–	1	8	6	0,010	0,081	0,060
Seefeld	–	1	1	–	–	–	–	1	1	0,000	0,028	0,028
Mühlebach	–	6	4	–	–	–	–	6	4	0,000	0,164	0,107
Weinegg	1	1	1	–	–	–	1	1	1	0,038	0,037	0,037
Kreis 9	8	7	9	–	–	–	8	7	9	0,031	0,028	0,035
Albisrieden	3	3	4	–	–	–	3	3	4	0,030	0,030	0,040
Altstetten	5	4	5	–	–	–	5	4	5	0,032	0,026	0,032
Kreis 10	1	8	13	1	1	–	2	9	13	0,010	0,044	0,064
Höngg	1	7	7	1	1	–	2	8	7	0,018	0,070	0,061
Wipkingen	–	1	6	–	–	–	–	1	6	0,000	0,011	0,068
Kreis 11	13	35	25	1	–	–	14	35	25	0,043	0,105	0,075
Affoltern	3	3	5	–	–	–	3	3	5	0,029	0,028	0,046
Oerlikon	3	–	9	1	–	–	4	–	9	0,035	0,000	0,079
Seebach	7	32	11	–	–	–	7	32	11	0,065	0,288	0,100
Kreis 12	6	13	3	–	–	–	6	13	3	0,042	0,092	0,021
Saatlen	1	1	–	–	–	–	1	1	–	0,034	0,034	0,000
Schwamendingen-Mitte	3	8	2	–	–	–	3	8	2	0,053	0,142	0,035
Hirzenbach	2	4	1	–	–	–	2	4	1	0,036	0,071	0,018

Leer stehende Mietwohnungen

► nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni, 2008–2010

T_1.4

	1-Zimmer-Wohnungen			2-Zimmer-Wohnungen			3-Zimmer-Wohnungen			4-Zimmer-Wohnungen			5-Zimmer-Wohnungen			Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Ganze Stadt	7	11	15	11	14	26	18	39	41	11	31	32	3	10	12	1	3	10
Kreis 1	–	–	–	–	1	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Rathaus	–	–	–	–	–	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Lindenhof	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
City	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 2	1	1	–	–	–	3	–	1	4	–	–	5	–	–	1	–	–	–
Wollishofen	1	1	–	–	–	2	–	–	2	–	–	2	–	–	–	–	–	–
Leimbach	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Enge	–	–	–	–	–	1	–	–	2	–	–	3	–	–	1	–	–	–
Kreis 3	1	1	3	–	–	1	2	1	5	–	2	–	–	1	3	–	–	1
Alt-Wiedikon	–	–	3	–	–	1	–	–	4	–	1	–	–	–	1	–	–	1
Friesenberg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–	–	–
Sihlfeld	1	1	–	–	–	–	2	1	1	–	1	–	–	1	–	–	–	–
Kreis 4	2	2	–	3	1	2	2	1	1	1	–	–	–	–	1	–	1	–
Werd	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–
Langstrasse	–	2	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	1	–	–	1
Hard	2	–	–	3	1	2	2	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 5	–	–	1	–	–	–	1	1	2	–	1	–	–	–	–	–	–	–
Gewerbeschule	–	–	1	–	–	–	–	1	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Escher Wyss	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 6	2	1	1	–	–	3	–	2	1	1	2	4	–	1	1	1	–	–
Unterstrass	1	1	1	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–
Oberstrass	1	–	–	–	–	3	–	2	1	–	2	4	–	1	1	1	–	–
Kreis 7	–	–	2	–	7	6	3	2	6	2	3	10	–	2	3	–	2	8
Fluntern	–	–	–	–	2	1	–	–	1	2	1	1	–	–	2	–	1	3
Hottingen	–	–	–	–	2	3	2	–	3	–	–	3	–	–	–	–	–	2
Hirslanden	–	–	1	–	2	1	–	2	1	–	–	2	–	–	–	–	–	3
Witikon	–	–	1	–	1	1	1	–	1	–	2	4	–	2	1	–	1	–
Kreis 8	–	1	1	–	2	1	–	4	2	1	1	1	–	–	1	–	–	–
Seefeld	–	1	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mühlebach	–	–	1	–	2	1	–	4	–	–	–	1	–	–	1	–	–	–
Weinegg	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	1	–	–	–	–	–	–	–
Kreis 9	–	–	3	2	1	2	4	4	1	2	1	3	–	1	–	–	–	–
Albisrieden	–	–	3	1	–	–	2	2	–	–	–	1	–	1	–	–	–	–
Altstetten	–	–	–	1	1	2	2	2	1	2	1	2	–	–	–	–	–	–
Kreis 10	–	2	1	1	2	1	–	2	7	–	–	3	–	2	1	–	–	–
Höngg	–	2	1	1	1	1	–	2	2	–	–	2	–	2	1	–	–	–
Wipkingen	–	–	–	–	1	–	–	–	5	–	–	1	–	–	–	–	–	–
Kreis 11	1	1	2	3	–	4	3	15	11	4	16	6	2	3	1	–	–	1
Affoltern	–	–	–	1	–	1	2	–	1	–	3	2	–	–	1	–	–	–
Oerlikon	–	–	–	2	–	2	–	–	6	1	–	–	–	–	–	–	–	1
Seebach	1	1	2	–	–	1	1	15	4	3	13	4	2	3	–	–	–	–
Kreis 12	–	2	1	2	–	1	3	6	1	–	5	–	1	–	–	–	–	–
Saatlen	–	–	–	1	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Schwamendingen-Mitte	–	2	1	–	–	1	2	2	–	–	4	–	1	–	–	–	–	–
Hirzenbach	–	–	–	1	–	–	1	3	1	–	1	–	–	–	–	–	–	–

2

LEERFLÄCHENZÄHLUNG

2.1

Hauptergebnisse

In der Zählung vom 1. Juni 2010 wurden 199 621 Quadratmeter Nutzfläche als leer stehend gemeldet – zehn Prozent weniger als vor einem Jahr. Diese Abnahme setzt die Entwicklung der letzten vier Jahre leicht verlangsamt fort.

Trotz dieser scheinbar einfachen Fortsetzung eines Trends ist die Interpretation der Ergebnisse problematisch. Im Kreis 9 hat die leer stehende Fläche stärker abgenommen als in der Gesamtstadt. Klammert man diesen einen Kreis aus der Betrachtung aus, ergibt sich für den Rest der Stadt eine leichte

Zunahme (+ 3,2%). Diese äussert sich auch darin, dass von den 34 Stadtquartieren 19 eine Zunahme und nur 10 eine Abnahme melden – die restlichen fünf blieben unverändert.

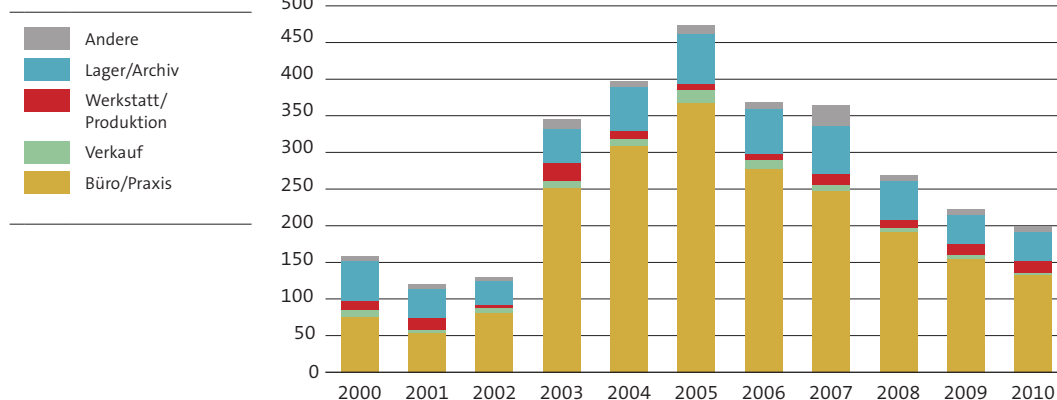
Bei den Preismitteln gab es keine nennenswerten Veränderungen. Auffallend aber ist, dass die Preisextreme des letzten Jahres verschwunden sind. In allen Kategorien liegen die Höchstpreise deutlich tiefer als letztes Jahr, umgekehrt liegen in drei von vier Fällen die Tiefstpreise höher.

Leer stehende Nutzflächen

► nach Nutzungsart, 1. Juni 2000–2010

G_2.1

tausend Quadratmeter

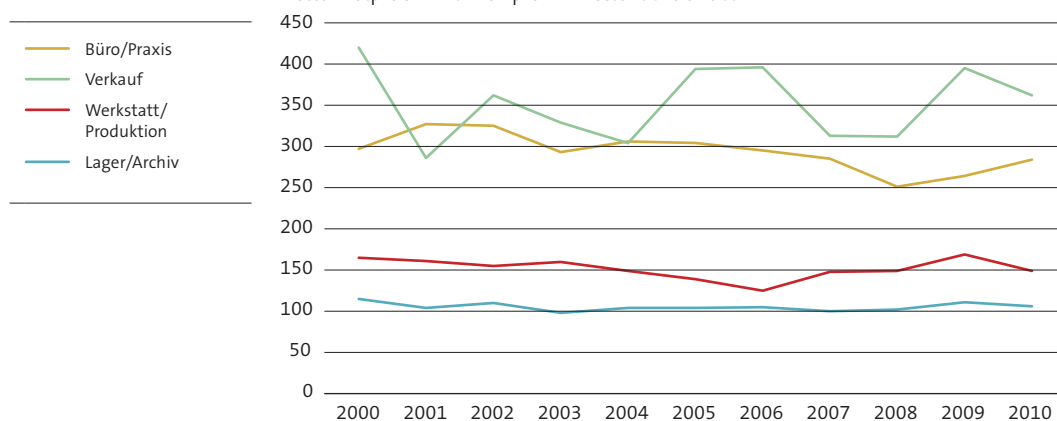


Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen

► nach Nutzungsart, 2000–2010

G_2.2

Nettomietpreis in Franken pro m² Nettofläche und Jahr



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 2010

- 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 3375 verschickten Formularen wurden 3182 bzw. 94,3 Prozent ausgefüllt zurückgesandt. In 337 bzw. 10,6 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 2009 und 2010

T_2.1

	Anzahl Meldungen leer stehender Nutzflächen ¹		Leer stehende Nutzflächen (m ²)		Total vorhandene Nutzflächen (m ²)	Leerflächenziffer	
	2009	2010	2009	2010	2010	2009	2010
Gesamte Fläche	275	291	221 880	199 621	...	...	...
Büro/Praxis	205	194	155 223	132 778	5 944 958	2,69 %	2,23 %
Verkauf	19	15	4 775	3 074	1 679 081	0,28 %	0,18 %
Werkstatt/Produktion	14	17	15 795	16 960	1 263 044	1,29 %	1,34 %
Lager/Archiv	126	151	39 014	38 890	...	...	...
Andere Nutzungen	22	33	7 073	7 919	...	...	...

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

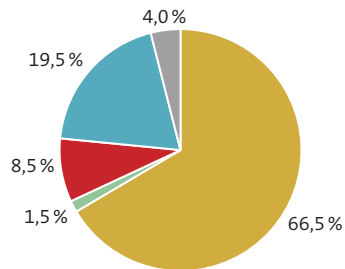
Leerflächenziffern der einzelnen Nutzungsarten

Am 1. Juni 2010 standen in der Stadt Zürich 199 621 Quadratmeter Nutzflächen leer. Das sind 10,0 Prozent weniger als vor einem Jahr. Der Rückgang leer stehender Nutzflächen hat sich damit fortgesetzt, allerdings in noch einmal etwas geringerem Umfang. Letztes Jahr betrug der Rückgang 17,6 Prozent, das Jahr zuvor noch 26,1 Prozent.

Begonnen hat dieser Rückgang – das heisst die-zunehmend vollständigere Nutzung der vorhandenen Raumressourcen – im Jahr 2006. Nach raschem Anstieg hatte die Summe leer stehender Nutzflächen im Jahr 2005 den Wert von 474 000 Quadratmetern erreicht. Im Mittel hat sie seither um jährlich 15,9 Prozent abgenommen.

Leer stehende Nutzflächen
▶ nach Nutzungsart, 1. Juni 2010

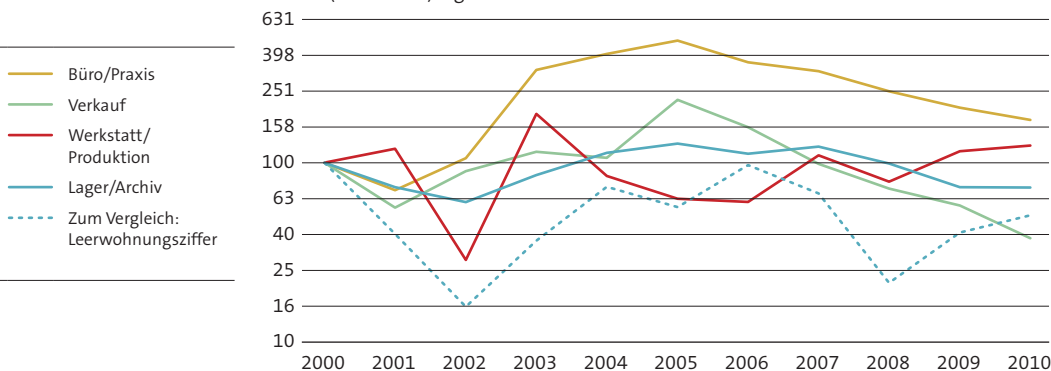
G_2.3



Indexierte Entwicklung der Leerflächen
▶ 1. Juni 2000–2010

G_2.4

Punkte (2000= 100) logarithmische Skala



Die in den letzten Jahren deutlich werdende Verlangsamung dieser Rückbildung lässt vermuten, dass der «Boden» wohl langsam erreicht ist. Die Grafik G_2.1 suggeriert zwar, dass dieser Rückgang nach Massgabe der Jahre 2000 bis 2002 problemlos weiter gehen könne, doch jene drei Jahre bilden eine Periode extremer Raum-Knappheit. Noch 1996 hatten über 500 000 Quadratmeter Nutzfläche leer gestanden.

Die Abnahme der leer stehenden Nutzfläche geht dieses Jahr fast vollständig (zu 98,4%) auf das Konto der Flächen für Büro oder Praxis. Entsprechend ging ihr Anteil an der Gesamtheit leer stehender Nutzflächen von 69,8 auf 66,5 Prozent zurück (Vergl. Grafik G_2.3). Ebenfalls geringer geworden ist der Anteil der Verkaufsflächen: Er sank von 2,1 auf 1,5 Prozent. Kompensatorisch können die übrigen Nutzungen nun grössere Anteile beanspruchen. Auch real zugenommen haben die leer stehenden Lagerflächen.

Obwohl die Abnahme leer stehender **Büro- und Praxisräume** das Gesamtbild dominiert, haben sich diese nicht am stärksten zurückgebildet: Bei einem Minus von 14,5 Prozent ist die Reduktion nur halb so stark wie bei den Verkaufsräumen (-29,9%). Auch gegenüber den Vorjahren hat sich die Rückbildung verlangsamt (-19,0% von 2008 auf 2009 und -19,4% jährlich zwischen 2005 und 2009).

Für die Gesamtstadt ergibt sich eine Beruhigung der Entwicklung. Klammert man den Kreis 9, der im vergangenen Jahr eine turbulente Entwicklung durchmachte, aus der Betrachtung aus, beträgt die Abnahme leer stehender Büroflächen in der Reststadt gerade noch 0,07 Prozent. Sie ist praktisch unverändert geblieben.

Für die Berechnung der den Gesamtmarkt kennzeichnenden «Leerflächenziffer» werden seit einiger Zeit nur noch die Büro- und Geschäftsräume verwen-

det. (Frühere Versuche einer Gesamtrechnung sind aufgegeben worden, da die gewerblich genutzten Lagerräume sich nicht sauber von den zu Privatwohnungen gehörenden Estrichräumen trennen lassen.) Für die Verteilung der leer stehenden Büro- und Praxisflächen auf das Stadtgebiet kann die kommentierte Karte K_2.1 zu Rate gezogen werden.

Wie Grafik G_2.4 zeigt, hat sich der Markt der **Verkaufsflächen** in den letzten zehn Jahren genau parallel zu jenem der Büroflächen entwickelt, nur überformt durch eine durchgehend etwas stärkere Abnahme der Leerstände. Dieses Jahr war die Abnahme genau doppelt so stark: -29,9 Prozent. Das erstaunt deshalb, weil die Leerziffer der Verkaufsflächen um etwa eine Zehnerpotenz tiefer liegt als jene der Büro- und Praxisräume. Man vergleiche Tabelle T_2.1.

Archiv- und Lagerräume standen dieses Jahr praktisch gleich viele leer wie vor einem Jahr. Nach dem deutlichen Rückgang in den beiden letzten Jahren (zusammen -40,7%) ist hier für den Moment ein Gleichgewicht gefunden worden.

Wie im Vorjahr verzeichnen die **Werkstatt- und Produktionsräume** als einzige eine Zunahme leer stehender Nutzflächen. Allerdings liegt diese Zunahme mit 7,5 Prozent weit unter dem Wert des Vorjahres (+47,9%). In diesem volatilen Marktsegment ist die Veränderung von Jahr zu Jahr allerdings nicht sehr aussagekräftig. Beschränkt man die Sicht auf Fünfjahresintervalle, ergibt sich für das Jahrfünft zwischen 2000 und 2005 eine Abnahme von jährlich 8,8 Prozent und für 2005 bis 2010 eine Zunahme von jährlich 14,6 Prozent. Die Bewegung verläuft damit komplementär zur Entwicklung bei den Büro- und Praxisräumen, deren Leerbestand im ersten Jahrfünft um jährlich 36,9 Prozent zu- und im zweiten pro Jahr um 18,4 Prozent abgenommen hat.

2.3

Geografische Verteilung der Leerflächen

Die Karte K_2.1 stellt die Leerflächenziffer bei den Büro- und Praxisräumen dar. Sie präsentiert den Zustand am 1. Juni 2010 – Veränderungen zeigt sie nicht. Damit verheimlicht sie eigentlich das Wichtigste, denn das Auffallendste ist das Verschwinden einer Auffälligkeit. Das Quartier Albisrieden wies für vier Jahre einen Leerflächenanteil von über 15 Prozent auf, im Jahr 2007 lag dieser Wert sogar über 20 Prozent. Diese städtische Anomalie ist plötzlich verschwunden: Mit 2,7 Prozent liegt der diesjährige Leerflächenanteil in Albisrieden nah am städtischen Mittel von 2,23 Prozent.

In absoluten Zahlen gemessen war das Schwesterquartier Altstetten bei der Füllung leer stehender Büroflächen sogar noch erfolgreicher: Um satte 11550 m² nahmen die Leerflächen seit letztem Sommer ab. Der Leerflächenanteil sank dadurch von 8,64 auf 5,40 Prozent. Altstetten hat sich damit vom zweitletzten auf den drittletzten Platz der städtischen Quartierhierarchie vorgearbeitet.

Im Kreis 9 konnten übers Jahr für 22370 m² leer stehender Bürofläche Mieter gefunden (Altstetten: 11550 m², Albisrieden: 10820 m²). Das bedeutet eine Abnahme von 41,2 Prozent. Im übrigen Stadtgebiet hingegen hat die leer stehende Bürofläche lediglich um 0,07 Prozent abgenommen, sie blieb also praktisch unverändert.

Die weitgehende Konstanz der leer stehenden Büroflächen ausserhalb des Kreises 9 bedeutet aber nicht, dass in allen Quartieren etwa gleich viele Büroflächen leer stehen wie vor einem Jahr. Zum Teil gab es bedeutende Verschiebungen zwischen den Quartieren.

Charakteristisch etwa ist die Veränderung im Kreis 2: In der Enge standen in diesem Sommer mehr als doppelt so viele Büroflächen leer wie vor einem Jahr (9613 m² gegenüber 4171 m²), während umgekehrt der Bestand im angrenzenden Wollishofen auf ein knappes Drittel (von 3923 m² auf 1021 m²) schrumpfte und in Leimbach das letzte leere Büro ausgemietet werden konnte. Die Leerstände sind also Richtung Zentrum gewandert. Offenbar wanderten die sich komplementär bewegenden Bürobelegungen Richtung Peripherie, wohl zur Ausnutzung des nicht unerheblichen Preisgefälles.

Auch in den Kreisen 3 und 4 zeigen die zentrumsnahen Quartiere Sihlfeld, Werd und Langstrasse dieses Jahr höhere Leerflächenziffern, während Alt-Wiedikon und der ganze Kreis 5 leichte Abnahmen verzeichnen.

Rechts der Limmat ist überwiegend Wohngebiet, so dass die absoluten Beträge leer stehender Büro-

flächen gering ausfallen. Eine durchgehende Tendenz zur Erhöhung dieser Beträge ist indessen unverkennbar: In 9 der 11 Quartiere in den Kreisen 10, 6, 7 und 8 haben die Bestände zugenommen. Diese Zunahme war nirgends dramatisch, doch reichte sie immerhin, das Quartier Witikon nach dem letztjährigen Nullbefund in die Spitzengruppe der Quartiere mit hohen Leerflächenziffern für Büros zu befördern.

In den Glatttalkreisen 11 und 12 hat sich die Gesamtsumme der leer stehender Büroflächen leicht abgenommen (-4,0%). Für diese Abnahme ist ausschliesslich das Quartier Seebach verantwortlich, dessen Leerflächen übers Jahr um ein Viertel schrumpften (-26,4%). Gegenläufig war die Entwicklung in Oerlikon: Dort nahm die leerstehende Bürofläche um 23,8 Prozent zu. In den übrigen Glatttalquartieren gibt es nur geringe Leerflächenbestände, die aber leicht zugenommen haben.

Bei den **Lagerflächen** ergab sich zwischen Oerlikon und Seebach ein analoger Abtausch: In Oerlikon nahmen die leer stehenden Lagerflächen exakt gleich wie die Büroflächen um 23,8 Prozent zu, während sie in Seebach um 15,1 Prozent abnahmen.

Auch im Quartier Enge hat sich der Bestand leer stehender Lagerflächen erhöht (+43,0%), doch liegt der Schwerpunkt der Lagerräumung in den angrenzenden Quartieren City, Werd und Sihlfeld, in denen sich der Leerbestand überall verdoppelt hat. Dafür ist es in direkter Nachbarschaft zu den Bahngeleisen enger geworden: Im Quartier Langstrasse sind 40,8 Prozent, im Quartier Gewerbeschule gar um 83,0% der letztes Jahr noch leer stehenden Lagerflächen gefüllt worden.

In der Grössenordnung, in welcher im Quartier Langstrasse leere stehende Lagerflächen gefüllt werden konnten, stehen dort nun aber **Verkaufsflächen** leer. Mit 676 m² liegt mehr als ein Fünftel des städtischen Angebots in diesem Quartier. Noch grösser ist der Leerbestand in Oerlikon. Nach einer Zunahme um 46,2 Prozent sind dort 867 m² Verkaufsfläche unvermietet. Und auch hier erweist sich Seebach als Gewinner: Der letztes Jahr rekordhohe Bestand konnte auf dieses Jahr um über achtzig Prozent auf 303 m² gesenkt werden.

Dem Quartier Seebach gelang es schliesslich auch, siebzig Prozent der letztes Jahr leer stehenden Flächen für **Werkstatt und Produktion** zu vermieten. Umgekehrt ist der Bestand in Oerlikon leicht angestiegen (+11,8%). Fast zwei Drittel (64,1%) der in der Stadt Zürich leer stehenden Flächen für Werkstatt und Produktion befanden sich am 1. Juni 2010 im Quartier Oerlikon.

Leerflächenziffer der Büro- und Praxisräume

K_2.1

► nach Stadtquartier, 1. Juni 2010

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

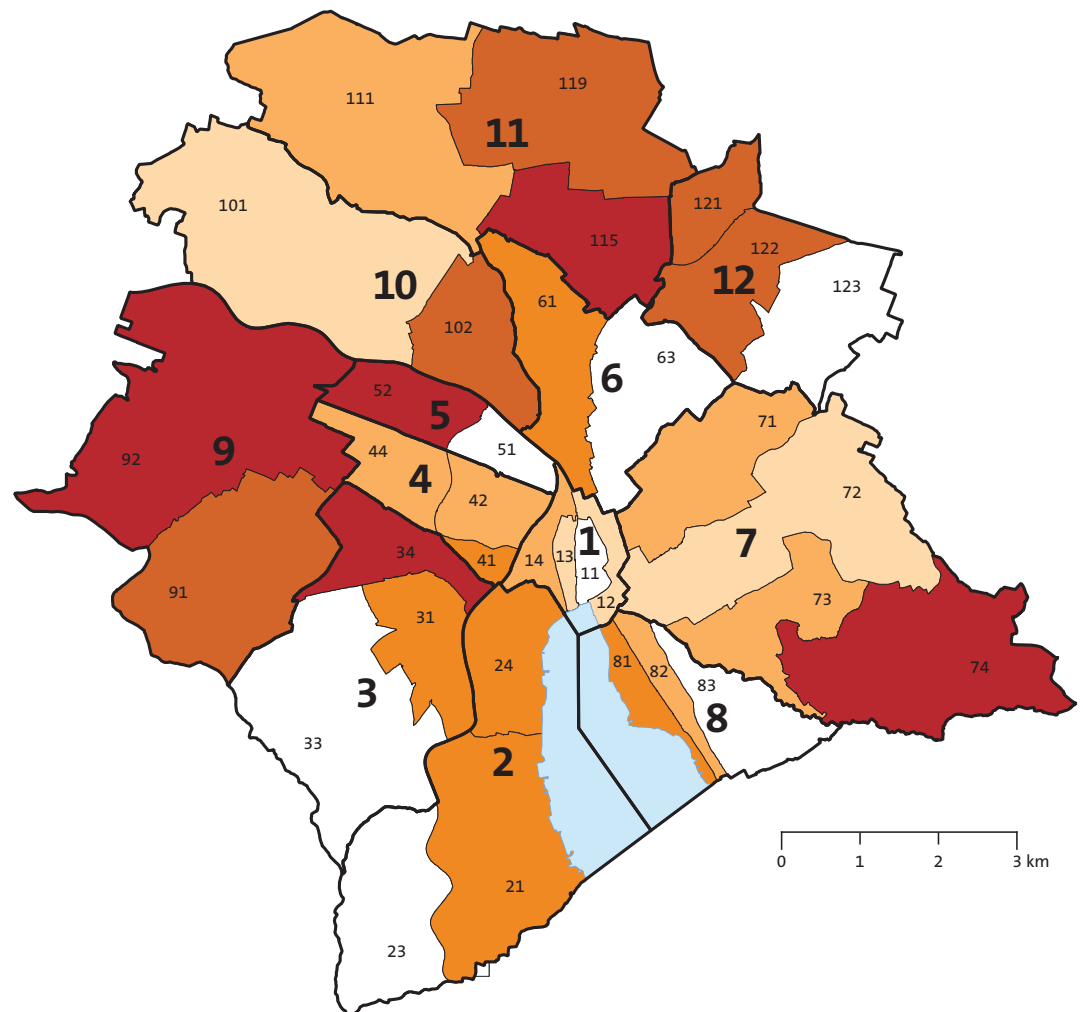
- 101 Höngg
- 102 Wipkingen

Kreis 11

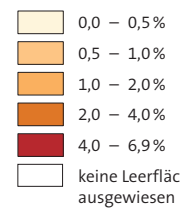
- 111 Affoltern
- 115 Oerlikon
- 119 Seebach

Kreis 12

- 121 Saatlen
- 122 Schwamendingen-Mitte
- 123 Hirzenbach



0 1 2 3 km

Leerflächenziffer, 1. Juni 2010

2.4

Mietpreise leer stehender Nutzflächen

Die Preise für leer stehende Nutzflächen haben sich zwischen 2009 und 2010 unterschiedlich entwickelt: Büro- und Verkaufsräume sind teurer geworden, Werkstatt- und Lagerräume billiger. Die Grafik G_2.2 macht indessen deutlich, dass es sich dabei nicht um säkulare Veränderungen handeln kann.

Die Senkung der Preise bei den Verkaufsräumen und den Räumen für Werkstatt und Produktion waren lediglich Rücknahmen letztjähriger Preissteigerungen. Bei den Produktionsräumen war die Rücknahme vollständig – im Jahr 2010 wurde im Mittel genau der gleiche Mietpreis verlangt wie 2008 – während bei den Verkaufsflächen nur etwa ein Drittel der letztjährigen Preissteigerung kompensiert wurde: Nach 312 Franken im vorletzten und 395 im letzten Jahr kostete ein Quadratmeter Verkaufsfläche in diesem Jahr 362 Franken Miete pro Jahr.

Etwas nachhaltiger waren die Preissteigerungen. Bei den Büro- und Praxisräumen muss man drei Jahre zurückblenden, um etwa den gleichen Durchschnittspreis zu finden: Im Jahr 2007 wurde für einen Quadratmeter Bürofläche im Mittel 285 Franken verlangt, dieses Jahr 284 Franken. Dazwischen (2008) fiel der Preis bis auf 251 Franken.

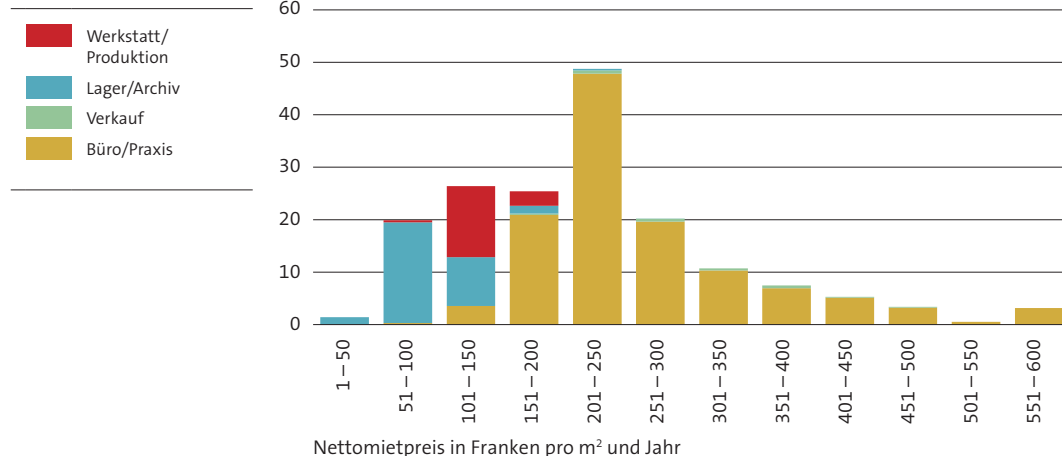
Am kontinuierlichsten ist die Entwicklung bei den Lager- und Archivräumen: Der dieses Jahr im Mittel geforderte Quadratmeterpreis von 106 Franken wurde in keinem der sieben Vorjahre erreicht. Seit dem Jahre 2004 ist das Preismittel in diese Raumkategorie ausserordentlich stabil. Das war in den späten Neunzigerjahren nicht der Fall: Von 1997 auf 1998 fiel der mittlere Quadratmeterpreis der leer stehenden Lagerräume in diesem einzigen Jahr von 117 auf 92 Franken.

Leer stehende Fläche

► nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2010

G_2.5

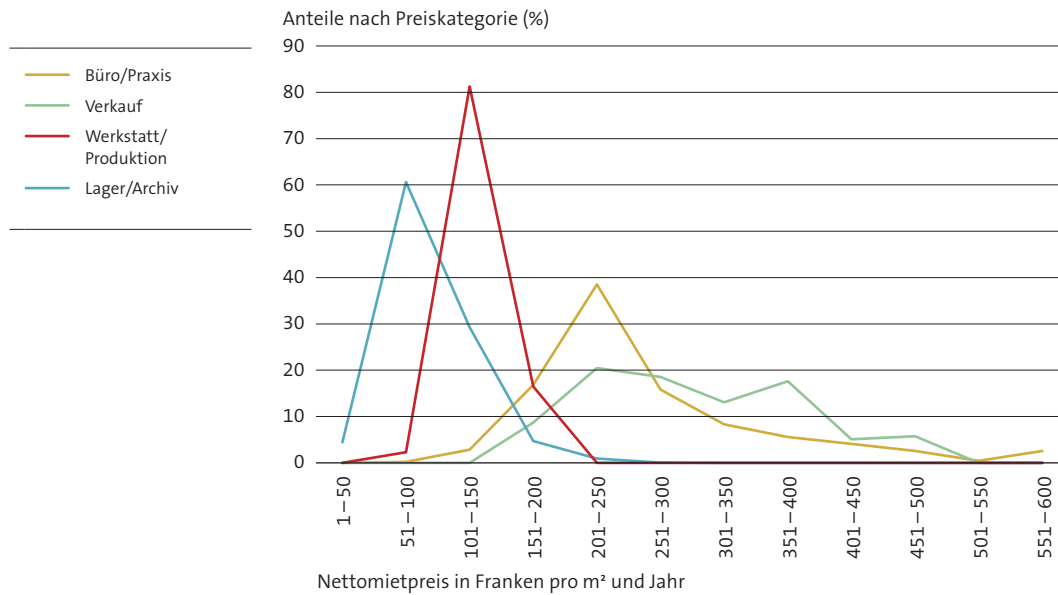
Leer stehende Nutzfläche mit bekanntem Preis in tausend m²



Preise leer stehender Nutzflächen

G_2.6

► Prozentuale Verteilung der Preise pro Nutzungsart, 1. Juni 2010

**Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer**

T_2.2

► nach Nutzungsart, 1. Juni 2000–2010

Jahr	Total	Büro/Praxis	Leerflächenziffer	Lager/Archiv	Verkauf	Werkstatt/Produktion	Andere
	Leerfläche (m ²)	Leerfläche (m ²)		Leerfläche (m ²)			
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
2010	199 621	132 778	2,23	38 890	3 074	16 960	7 919

Erfasste Leerflächen und Leerflächenziffer

► nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2009 und 2010

T.23

	Total		Büro/Praxis				Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion
	Leerfläche (m ²)		Leerfläche (m ²)		Leerflächen- ziffer		Leerfläche (m ²)		
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2010	2010	2010
Ganze Stadt	221 880	199 621	155 223	132 778	2,69	2,23	38 890	3 074	16 960
Kreis 1	6 640	9 475	5 162	5 376	0,59	0,62	2 927	318	–
Rathaus	415	48	233	–	0,24	0,00	48	–	–
Hochschulen	382	780	382	630	0,20	0,32	150	–	–
Lindenhof	970	1 777	882	923	0,46	0,49	–	–	–
City	4 873	6 870	3 665	3 823	0,94	0,98	2 729	318	–
Kreis 2	11 478	15 472	8 304	10 634	1,33	1,71	3 094	–	248
Wollishofen	4 214	1 880	3 923	1 021	4,81	1,25	256	–	248
Leimbach	210	–	210	–	2,57	0,00	–	–	–
Enge	7 054	13 592	4 171	9 613	0,78	1,80	2 838	–	–
Kreis 3	12 117	12 124	9 463	8 655	1,97	1,82	2 592	104	461
Alt-Wiedikon	6 719	5 193	5 476	3 976	1,53	1,12	696	–	401
Friesenberg	–	–	–	–	0,00	0,00	–	–	–
Sihlfeld	5 398	6 931	3 987	4 679	3,58	4,20	1 896	104	60
Kreis 4	4 346	6 148	2 082	3 798	0,47	0,86	1 469	707	–
Werd	850	2 450	458	2 008	0,34	1,48	411	31	–
Langstrasse	3 061	3 263	1 189	1 355	0,48	0,55	1 058	676	–
Hard	435	435	435	435	0,68	0,68	–	–	–
Kreis 5	46 723	38 805	37 513	31 102	5,58	4,47	5 400	90	1 946
Gewerbeshule	4 166	158	3 236	–	1,40	0,00	158	–	–
Escher Wyss	42 557	38 647	34 277	31 102	7,76	6,91	5 242	90	1 946
Kreis 6	3 059	3 493	2 591	2 732	0,57	0,56	564	183	–
Unterstrass	3 013	3 493	2 591	2 732	1,26	1,31	564	183	–
Oberstrass	46	–	–	–	0,00	0,00	–	–	–
Kreis 7	1 562	2 957	1 284	2 625	0,37	0,75	332	–	–
Fluntern	–	1 193	–	1 046	0,00	0,84	147	–	–
Hottingen	994	550	994	550	0,61	0,34	–	–	–
Hirslanden	568	512	290	337	0,58	0,68	175	–	–
Witikon	–	702	–	692	0,00	5,84	10	–	–
Kreis 8	1 894	3 984	1 035	2 993	0,26	0,75	840	–	–
Seefeld	675	2 357	340	1 907	0,20	1,15	435	–	–
Mühlebach	940	1 627	695	1 086	0,41	0,64	405	–	–
Weinegg	279	–	–	–	0,00	0,00	–	–	–
Kreis 9	71 190	44 069	54 354	31 984	9,67	4,99	9 312	107	421
Albisrieden	17 563	5 844	13 477	2 657	15,16	2,70	2 483	–	–
Altstetten	53 627	38 225	40 877	29 327	8,64	5,40	6 829	107	421
Kreis 10	1 974	3 965	1 871	2 587	0,99	1,08	148	395	53
Höngg	155	1 818	155	714	0,12	0,39	118	305	–
Wipkingen	1 819	2 147	1 716	1 873	3,09	3,22	30	90	53
Kreis 11	59 752	54 658	30 814	29 096	4,58	4,34	11 971	1 170	12 421
Affoltern	108	141	108	141	0,44	0,59	–	–	–
Oerlikon	28 151	33 825	12 649	15 662	4,49	5,56	6 422	867	10 874
Seebach	31 493	20 692	18 057	13 293	4,94	3,65	5 549	303	1 547
Kreis 12	1 145	4 471	750	1 196	1,91	3,06	241	–	1 410
Saatlen	224	651	224	488	1,42	3,10	163	–	–
Schwamendingen-Mitte	761	3 820	526	708	2,80	3,81	78	–	1 410
Hirzenbach	160	–	–	–	0,00	0,00	–	–	–

Erfasste Leerflächen und Leerflächenziffer

► nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2009 und 2010

T_2.4

	Total		Büro/Praxis				Lager/ Archiv	Verkauf	Werkstatt/ Produktion
	Leerfläche (m ²)		Leerfläche (m ²)		Leerflächen- ziffer		Leerfläche (m ²)		
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2010	2010	2010
Total	221 880	199 621	155 223	132 778	2,69	2,23	39 014	4 775	15 795
Bauperiode									
Vor 1951	41 985	41 257	22 171	21 046	1,04	0,99	6 950	874	10 560
1951–1960	13 383	14 084	9 596	6 538	1,45	1,33	3 173	104	1 811
1961–1970	37 372	50 567	27 436	34 993	3,18	5,41	11 360	151	2 610
1971–1980	59 187	27 734	40 439	18 610	3,08	1,88	7 500	442	–
1981–1990	47 843	40 443	42 467	33 087	4,27	4,20	4 527	395	1 979
1991–2000	14 303	15 907	6 796	10 783	1,20	2,52	4 382	232	–
Nach 2000	7 807	9 629	6 318	7 721	1,42	1,66	998	876	–
Gebäudeart									
Geschäfts- und Bürohäuser	183 626	137 264	135 907	101 271	3,62	2,64	27 150	946	4 453
Fabrik- und Werkstattgebäude	17 921	32 311	5 395	14 635	3,24	8,16	6 692	–	10 984
Lagergebäude	378	4 901	378	215	1,38	0,68	1 295	–	1 410
Übrige Gebäudearten	19 955	25 145	13 543	16 657	...	...	3 753	2 128	113
Zonenart									
Kernzonen	12 926	18 391	9 805	11 325	0,72	0,83	4 367	623	–
Quartierhaltungszonen	18 304	23 958	12 862	17 426	1,24	1,69	5 064	901	73
Industriezonen	32 407	25 598	19 504	16 154	4,13	3,30	6 066	–	2 338
Zentrumszonen	121 655	93 376	90 336	63 062	8,23	5,12	17 786	35	11 013
Wohnzonen 2–5	36 550	38 283	22 678	24 811	1,99	2,17	5 607	1 515	3 536
Übrige Zonenarten	38	15	38	–	...	...	–	–	–
Eigentümerart									
Natürliche Personen	17 380	21 809	14 234	14 311	1,62	1,63	5 072	536	640
Aktien- und übrige private Gesellschaften	167 512	156 954	115 391	103 853	4,14	3,64	28 894	1 976	16 320
Pensionskassen	6 463	4 224	5 404	3 791	4,91	3,64	399	–	–
Öffentliche Hand	9 043	3 377	6 617	1 406	0,58	0,11	829	527	–
Übrige Eigentümerarten	21 482	13 257	13 577	9 417	1,61	1,12	3 696	35	–
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 2000–2010

T_2.5

	Büro / Praxis			Lager/Archiv			Verkauf			Werkstatt/Produktion		
	Preis	Veränderung	2010 (=100)	Preis	Veränderung	2010 (=100)	Preis	Veränderung	2010 (=100)	Preis	Veränderung	2010 (=100)
	(Fr./m ²)	(%)		(Fr./m ²)	(%)		(Fr./m ²)	(%)		(Fr./m ²)	(%)	
2000	297	+21,2	105	115	+21,1	108	420	+32,1	116	165	+26,0	111
2001	327	+10,1	115	104	–9,6	98	286	–31,9	79	161	–2,4	108
2002	325	–0,7	114	110	+5,7	104	362	+26,5	100	155	–4,0	104
2003	293	–9,7	103	98	–10,7	92	329	–9,0	91	160	+3,4	107
2004	306	+4,5	108	104	+5,6	98	304	–7,8	84	149	–7,1	100
2005	304	–0,7	107	104	+0,0	98	394	+29,6	109	139	–6,7	93
2006	295	–2,9	104	105	+1,0	99	396	+0,5	109	125	–10,1	84
2007	285	–3,4	100	100	–4,8	94	313	–21,0	86	148	+18,4	99
2008	251	–11,9	88	102	+2,0	96	312	–0,3	86	149	+0,7	100
2009	264	+5,2	93	105	+2,7	99	395	+26,7	109	169	+13,4	113
2010	284	+7,5	100	106	+1,2	100	362	–8,4	100	149	–11,8	100

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart, Bauperiode, Zonen-, Gebäude und Eigentümerart, 1. Juni 2009 und 2010

T_2.6



	Büro/Praxis						Lager/Archiv					
	2009	2010					2009	2010				
	Durchschnitt	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
Ganze Stadt	264	284	819	100	250	171	105	106	260	24	100	124
Bauperiode												
Vor 1951	331	387	819	100	350	51	105	96	260	40	100	35
1951–1960	308	282	557	150	261	19	100	107	160	50	92	14
1961–1970	218	272	600	120	245	40	97	115	195	79	105	27
1971–1980	237	242	735	120	265	24	97	105	180	24	100	19
1981–1990	257	246	380	170	250	19	113	91	170	50	100	17
1991–2000	257	291	435	180	260	12	125	106	240	80	120	7
Nach 2000	388	326	456	240	322	6	114	119	150	100	120	5
Gebäudeart												
Geschäfts- und Bürohäuser	261	285	800	100	250	128	106	113	260	47	100	96
Fabrik- und Werkstattgebäude	228	202	283	120	200	11	80	81	140	40	98	8
Lagergebäude	160	150	150	150	150	1	...	85	85	85	85	1
Übrige Gebäudearten	308	364	819	100	320	31	116	113	227	24	100	19
Zonenart												
Kernzone	569	564	819	250	600	32	165	152	260	50	150	20
Quartiererhaltungszone	309	349	550	150	330	36	101	121	222	60	120	30
Industriezone	180	182	280	120	200	16	150	98	138	70	98	9
Zentrumszonen	236	251	390	120	250	42	99	97	240	40	100	34
Wohnzonen	271	262	456	100	220	45	103	104	195	24	100	31
Übrige Zonenarten	220	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	–
Eigentümerart												
Natürliche Personen	318	306	800	100	261	36	106	105	222	24	105	29
Gesellschaften	255	281	819	100	250	105	99	102	260	40	100	75
Pensionskassen	271	247	450	190	190	4	89	144	150	136	150	2
Öffentliche Hand	271	298	550	170	280	5	73	112	159	50	55	5
Übrige Eigentümerarten	291	302	380	165	300	21	129	113	150	70	120	13

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

Durchschnitte 2009 und 2010 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					
2009		2010				2009		2010			
Durchschnitt	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
395	362	800	190	320	14	169	149	180	90	150	14
791	523	800	300	425	4	160	150	170	125	150	5
504	...	...	...	...	–	80	123	170	110	110	2
150	410	410	410	410	1	240	141	150	90	150	3
289	262	365	190	190	2	185	...	...	...	...	–
350	389	400	350	400	2	162	153	180	120	150	4
189	296	360	280	290	3	...	...	...	...	...	–
323	251	320	220	220	2	...	...	...	...	...	–
502	470	800	190	410	5	198	158	180	90	170	9
...	...	...	...	...	–	150	145	150	110	150	4
...	–	–
309	312	500	220	300	9	120	120	120	120	120	1
1780	604	800	400	800	2	369	...	...	...	...	–
352	371	500	300	350	5	85	120	120	120	120	1
...	...	...	...	...	–	...	146	150	130	150	2
349	360	360	360	360	1	148	149	180	90	150	7
230	258	365	190	220	6	207	149	180	110	170	4
...	–	–
1 003	420	500	350	410	4	...	170	170	170	170	1
311	376	800	220	300	7	168	148	180	90	150	13
165	...	...	...	...	–	...	...	...	...	...	–
260	256	320	190	320	2	...	...	...	...	...	–
500	360	360	360	360	1	243	...	...	...	...	–

Median Der Median ist wie der Durchschnitt ein Mittelwert, doch wird er anders berechnet: Die zu mittelnden Werte werden nach Grösse sortiert in eine Reihe gestellt, dann wird der in der Mitte der Reihe stehende Wert herausgegriffen. Wie beim Durchschnitt ist zu unterscheiden zwischen Angebots- und Flächenmedian. In den Tabellen ausgewiesen ist der Flächenmedian. In eine Reihe gelegt werden also nicht die Angebote, sondern die einzelnen angebotenen Quadratmeter. Herausgegriffen wird dann der in der Preisskala mittelste Quadratmeter.

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

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche
 ► nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2009 und 2010

T_2.7a

	Büro / Praxis						Lager / Archiv					
	2009	2010					2009	2010				
	Durchschnitt	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
Ganze Stadt	264	284	819	100	250	171	105	106	260	24	100	124
Kreis 1	564	592	800	260	600	13	171	166	260	100	170	10
Rathaus	563	...	...	...	...	–	236	...	...	...	...	–
Hochschulen	500	631	650	600	650	2	...	...	...	...	...	–
Lindenhof	452	726	800	695	695	2	212	...	...	...	...	–
City	593	574	700	260	600	9	155	166	260	100	170	10
Kreis 2	498	478	819	200	450	20	137	133	180	50	150	13
Wollishofen	208	241	320	200	200	3	180	167	180	100	180	2
Leimbach	220	...	...	...	...	–	...	...	...	...	...	–
Enge	617	503	819	350	450	17	134	130	155	50	150	11
Kreis 3	330	294	456	165	290	19	97	104	150	79	100	10
Alt-Wiedikon	384	294	456	165	255	11	94	116	150	79	100	6
Friesenberg	...	...	...	...	...	–	...	...	...	...	...	–
Sihlfeld	269	294	330	240	290	8	99	96	133	80	100	4
Kreis 4	349	340	435	200	310	11	103	104	150	75	105	11
Werd	337	359	395	280	395	3	122	108	120	105	105	2
Langstrasse	372	324	435	200	310	7	99	102	150	75	100	9
Hard	300	300	300	300	300	1	...	...	...	...	...	–
Kreis 5	256	259	390	170	250	11	98	108	159	75	100	14
Gewerbeschule	315	...	...	...	...	–	118	90	159	75	80	3
Escher Wyss	250	259	390	170	250	11	97	109	138	85	100	11
Kreis 6	316	328	550	100	320	11	122	129	150	90	140	7
Unterstrass	316	328	550	100	320	11	123	129	150	90	140	7
Oberstrass	...	...	...	...	...	–	120	...	...	...	...	–
Kreis 7	435	346	500	300	320	8	90	114	140	100	120	4
Fluntern	...	320	320	320	320	1	...	100	100	100	100	1
Hottingen	462	424	500	350	350	2	...	...	...	...	...	–
Hirslanden	250	303	305	300	305	2	90	127	140	120	120	2
Witikon	...	341	350	300	350	3	...	100	100	100	100	1
Kreis 8	339	385	620	295	400	8	95	132	222	60	140	10
Seefeld	382	421	620	356	400	4	107	128	140	60	140	5
Mühlebach	302	320	480	295	295	4	90	136	222	70	140	5
Weinegg	...	...	...	...	...	–	...	...	...	...	...	–
Kreis 9	221	219	350	100	220	33	92	97	240	24	100	23
Albisrieden	204	190	275	100	200	6	86	91	100	50	100	6
Altstetten	223	222	350	120	230	27	93	97	240	24	100	17
Kreis 10	327	300	330	185	330	6	...	124	170	76	120	3
Höngg	294	243	270	185	250	4	...	125	170	76	170	2
Wipkingen	330	322	330	240	330	2	...	120	120	120	120	1
Kreis 11	220	228	380	120	205	27	110	91	195	40	98	18
Affoltern	255	230	255	190	255	2	...	...	...	...	...	–
Oerlikon	206	207	318	150	200	14	122	89	150	61	98	9
Seebach	231	251	380	120	205	11	100	93	195	40	90	9
Kreis 12	222	226	280	150	220	4	...	72	72	72	72	1
Saatlen	230	280	280	280	280	1	...	...	...	...	...	–
Schwamendingen-M.	212	208	220	150	215	3	...	72	72	72	72	1
Hirzenbach	...	...	...	...	...	–	...	...	...	...	...	–

Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche

► nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2009 und 2010

T_2.7b

	Verkauf						Werkstatt/Produktion					
	2009	2010					2009	2010				
	Durchschnitt	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen	Durchschnitt	Durchschnitt	Höchstwert	Tiefstwert	Median	Meldungen
Ganze Stadt	395	362	800	190	320	14	169	149	180	90	150	14
Kreis 1	3 000	800	800	800	800	1	369	163	163	163	163	1
Kreis 2	547	...	...	...	...	–	...	170	170	170	170	1
Kreis 3	212	...	...	...	...	–	150	...	...	...	...	–
Kreis 4	667	374	500	300	300	4	...	...	...	...	...	–
Kreis 5	500	290	290	290	290	1	...	145	180	90	150	5
Kreis 6	327	365	365	365	365	1	...	...	...	...	...	–
Kreis 7	...	...	...	...	...	–	...	...	...	...	...	–
Kreis 8	...	...	...	...	...	–	...	...	...	...	...	–
Kreis 9	214	280	280	280	280	1	250	130	130	130	130	1
Kreis 10	350	389	400	350	400	2	120	120	120	120	120	1
Kreis 11	285	240	360	190	220	4	80	153	180	125	150	4
Kreis 12	150	...	...	...	...	–	...	110	110	110	110	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.

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

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

Leerflächenziffer Prozentanteil der leer stehenden Flächen an der vorhandenen Nutzfläche.

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

Leerwohnungsziffer Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand.

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

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

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

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

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

Zonenart Sie basiert auf dem Zonenplan BZO99. Dort wird unterschieden zwischen:

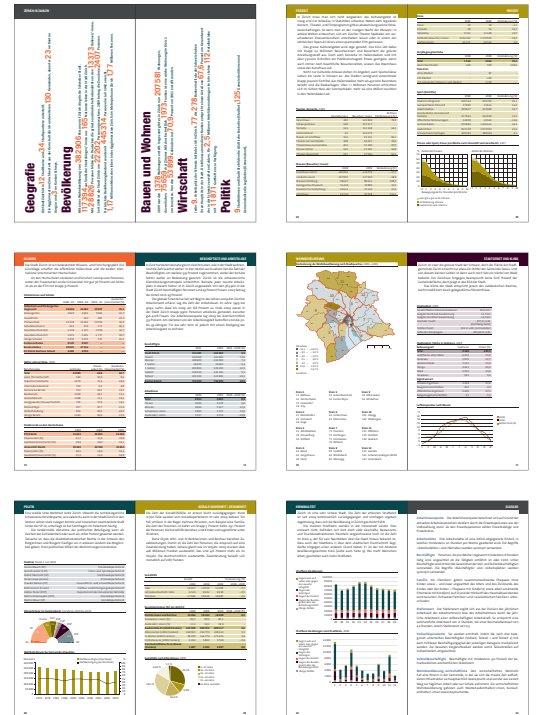
- Wohnzonen: Zonen W2 (inklusive besondere Wohngebiete), W3, W4 und W5. (Die Zahl hinter dem «W» bezeichnet die Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschosse.)
- Quartiererhaltungszonen: Diese dienen der Wahrung und Erweiterung der Nutzungsstruktur oder der baulichen Gliederung in sich geschlossener Ortsteile
- Zentrumszonen Z5, Z6 und Z7: Neben Wohnungen sind auch Handels- und Dienstleistungsnutzungen, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. (Die Zahl hinter dem «Z» bezeichnet die Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschosse.)
- 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.

VERZEICHNIS DER TABELLEN, GRAFIKEN UND KARTEN

Tabellen		
T_1.1	Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer – jeweils am 1. Juni, 1990–2010	11
T_1.2	Leer stehende Wohnungen – nach Zimmerzahl und Nettowohnfläche, 1. Juni 2010	11
T_1.3	Leer stehende Wohnungen – nach Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2008–2010	12
T_1.4	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni, 2008–2010	13
T_2.1	Leer stehende Nutzflächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 2009 und 2010	15
T_2.2	Erfasste Leerfläche und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart, 1. Juni 2000–2010	21
T_2.3	Erfasste Leerflächen und Leerflächenziffer – nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2009 und 2010	22
T_2.4	Erfasste Leerflächen und Leerflächenziffer – nach Bauperiode, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, 1. Juni 2009 und 2010	23
T_2.5	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, 1. Juni 2000–2010	23
T_2.6	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Bauperiode, Zonen-, Gebäude und Eigentümerart, 1. Juni 2009 und 2010	24
T_2.7a	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2009 und 2010	26
T_2.7b	Nettojahresmietpreis pro Quadratmeter leer stehender Fläche – nach Nutzungsart, Stadtkreis und Stadtquartier, 1. Juni 2009 und 2010	27
Grafiken		
G_1.1	Leer stehende Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 1991–2010	3
G_1.2	Leer stehende Eigentumswohnungen – Absolut und als Anteil aller leer stehenden Wohnungen, 1. Juni 1991–2010	5
G_1.3	Leer stehende Mietwohnungen – nach Alter des Gebäudes, 1. Juni 2008–2010	7
G_1.4	Leer stehende Mietwohnungen in Altbauten – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2008–2010	7
G_1.5	Die 2010 leer stehenden Wohnungen in Altbauten im Vergleich zum Mittel der fünf Vorjahre – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2010 und 2005–2009	
G_1.6	Anteil leer stehender Wohnungen – nach Erstellungsdatum und Zimmerzahl, 1. Juni 2008–2010	8
G_1.7	Mittlere Mietpreise leer stehender Mietwohnungen – nach Zimmerzahl, 1. Juni 2005–2010	8
G_1.8	Flächenmietpreis leer stehender Wohnungen Verteilung des Angebots auf die Preiskategorien – 1. Juni 2008–2010	10
G_1.9	Unter gegebenem Maximalpreis erhältlicher Teil des Angebots – 1. Juni 2008–2010	10
G_1.10	Flächenmietpreise leer stehender Mietwohnungen – nach Wohnfläche und Stadtteil, 1. Juni 2010	10
G_2.1	Leer stehende Nutzflächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 2000–2010	14
G_2.2	Durchschnittlicher Mietpreis leer stehender Flächen – nach Nutzungsart, 2000–2010	14
G_2.3	Leer stehende Nutzflächen – nach Nutzungsart, 1. Juni 2010	16
G_2.4	Indexierte Entwicklung der Leerflächen – 1. Juni 2000–2010	16
G_2.5	Leer stehende Fläche – nach Nutzungsart und Preislage, 1. Juni 2010	20
G_2.6	Preise leer stehender Nutzflächen – Prozentuale Verteilung der Preise pro Nutzungsart, 1. Juni 2010	21
Karten		
K_2.1	Leerflächenziffer der Büro- und Praxisräume – nach Stadtquartier, 1. Juni 2010	19

WEITERE PUBLIKATIONEN

Zürich in Zahlen Essential Zurich



Die handliche Publikation bietet eine Fülle von Informationen in den klassischen statistischen Themenbereichen und den meist gefragten «Must-Knows», also zur Wohnbevölkerung, zu Arbeit und Erwerb, zu den Preisen, zum Bau- und Wohnungswesen, aber auch zum Tourismus, zu Bildung und Politik, um nur einige zu erwähnen. Ein Vergleich mit anderen Schweizer Grossstädten, mit dem Kanton Zürich und der Schweiz rundet das Bild ab. «Zürich in Zahlen» ist auch in einer englischsprachigen Version als «Essential Zurich» erhältlich.

32 Seiten, Format 10 × 18 cm

Deutsch

Artikel-Nr. 1004.074

Artikel-Nr. Abonnement 1004.070

ISSN 1663-3172

Englisch

Artikel-Nr. 1004.076

Artikel-Nr. Abonnement 1004.073

ISSN 1663-3180

gratis

Erscheint am 16.9.2010

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