

MARKT DER GESCHÄFTSLOKALE IN ZÜRICH ENDE 1928

Wie der Wohnungsbau, so hat in Zürich seit einiger Zeit auch der Bau für Geschäftszwecke einen starken Aufschwung genommen. Es sei nur an den Schanzenhof, die Sihlporte, das Löwenbollwerk, den Felsenhof, das Haus zur Stampfe erinnert. Zwischen der Bahnhofstraße und der Sihlbrücke ist ein ganzes Geschäftsviertel im Entstehen begriffen.

In den vor Jahresfrist im Bau befindlichen Gebäuden wurden nicht weniger als 62000 Quadratmeter Nutzfläche für Geschäftszwecke aller Art bereitgestellt. Angesichts dieses großen Neuangebotes kann die Zunahme der leerstehenden Geschäftslokale als ziemlich mäßig erscheinen. Wohl hat sich ihre Zahl seit dem Vorjahre nahezu verdoppelt; sie stieg von 103 auf 188. Die Fläche der unbesetzten Geschäftsräume aber hat in der gleichen Zeit nur von 14000 auf 17500 Quadratmeter zugenommen. Dafür stehen jetzt mehr teurere Lokale leer als früher; so beziffert sich der Jahresmietwert aller frei verfügbaren Geschäftsräume am 1. Dezember 1928 auf rund 540000 Franken, während er vor Jahresfrist noch 345000 Franken betrug. Der tatsächliche Mietzinsverlust — das heißt der Ausfall, der sich für die Zeit des Leerstehens bis zum 1. Dezember ergibt — erreicht im Jahre 1928 die Summe von nahezu 360000 Franken gegen 270000 Franken im Jahre 1927. Er ist um 90000 Franken oder einen Drittel größer geworden. Die Zunahme entfällt ausschließlich auf den 1. Stadtkreis, beschränkt sich hier aber in der Hauptsache auf ein hochwertiges Objekt, für das sich längere Zeit kein Mieter fand.

Seit dem Vorjahre haben sich die Mietzinsverluste für fast alle Arten von Geschäftslokalen vermehrt; nur die Werkstätten verzeichnen einen geringeren Mietzinsausfall. Die wichtigsten Veränderungen sind aus folgenden Zahlen ersichtlich:

Art der Geschäftslokale	Mietzinsverluste am	
	1. Dez. 1927	1. Dez. 1928
	Fr.	Fr.
Verkaufslokale . .	30 000	57 000
Wirtschaften . . .	—	66 000
Bureaux	120 000	151 000
Werkstätten . . .	108 000	55 000

Über die Art der leerstehenden Geschäftslokale gibt folgende Tabelle nähere Aufschlüsse:

Leerstehende Geschäftslokale 1. Dezember 1928

Art der Geschäftslokale	Zahl der reinen Geschäftslokale	Dauer des Leerstehens			Nutzbare Bodenfläche m ²	Jahresmietpreis	
		bis 1 Monat	1-2 Monate	über 2 Monate		im ganzen	pro m ² nutzbar. Bodenfläche
		m ²	m ²	m ²		Fr.	Fr.
Läden, Verkaufslokale	42	43	1158	589	1790	98320	55
Bäckereien, Metzgereien	3	—	51	45	96	5200	54
Wirtschaften aller Art	1	—	—	670	670	72000	107
Bureaux aller Art	60	197	3077	2747	6021	216880	36
Magaz., Keller, Remisen, Stall.	46	60	660	1213	1933	45288	23
Werkstätten, Fabrikräume	35	75	1752	5077	6904	99890	14
Andere und unbestimmte	1	—	120	—	120	3000	25
Überhaupt	188	375	6818	10341	17534	540578	31

Dem Mietwerte nach stehen die Bureaux weit voran; im zweiten Rang folgen die Verkaufslokale und Werkstätten. Deutlich hervortreten auch die Wirtschaftslokale; im Vorjahre waren keine solchen verfügbar. Vom gesamten Jahresmietwert der leerstehenden Geschäftslokale im Betrage von 540 000 Franken entfällt rund die Hälfte auf den 1. Stadtkreis. Der Mietwert für die unbesetzten Bureaux in der Altstadt beziffert sich allein auf 145 000 Franken. Leere Verkaufslokale und Werkstätten finden sich zumeist in den Gebieten außerhalb der City.

Das Angebot an neuen Geschäftslokalen wird im Jahre 1929 ganz erheblich größer sein als 1928. Das zeigt sich an Hand von folgenden Zahlen:

Art der Geschäftslokale	Im Bau begriffene Geschäftslokale	
	1. Dez. 1927 m ²	1. Dez. 1928 m ²
Verkaufslokale	9331	19546
Bureaux	23856	19188
Wirtschaften, Bäckereien, Metzgereien	361	4956
Werkstätten, Ateliers	7351	13656
Lagerräume	8848	15812
Autogaragen	5743	7521
Kinotheater	1686	2600
Zusammen eigentliche Geschäftsräume	57176	83279
Versammlungs- und Vereinslokale	3155	1326
Verschiedene	1893	15117
Zusammen	62224	99722

Die Bodenfläche der am 1. Dezember 1928 im Bau befindlichen, in der Hauptsache im Jahre 1929 beziehbaren eigentlichen Geschäfts-

lokale übertrifft die vorjährige Produktion um rund 26000 Quadratmeter oder um nahezu die Hälfte. Das ist eine ganz wesentliche Vermehrung. Sie erstreckt sich auf alle Arten von Geschäftsräumen ohne Bureaux, die eine Abnahme verzeichnen. Stark gefördert wird gegenwärtig namentlich der Bau von Verkaufslokalen, Werkstätten und Lagerräumen. Unter den Autogaragen sind der Vollständigkeit halber auch die zur Eigenbenutzung bestimmten Privatgaragen inbegriffen; sie machen indessen nur einen kleinen Teil der Garagen überhaupt aus. Von der gesamten Nutzfläche aller Garagen (7500 m²) werden nicht weniger als 6200 Quadratmeter vermietet, also erwerbswirtschaftlich abgegeben.

Unser Begriff „Geschäftslokale“ ist überhaupt etwas weit gefaßt. Er bezieht sich nämlich auf alle Räume, die nicht Wohnzwecken dienen. So kommt es, daß die letzte Gruppe in unserer Aufstellung („Verschiedene“) Nutzbauten enthält, die in der Regel nicht als Geschäftslokale im engern Sinne anzusprechen sind. Hier finden sich beispielsweise Schul- und Unterrichtslokale im Ausmaß von rund 6500 Quadratmetern (von denen 6200 Quadratmeter allein auf das neue Milchbuck-Schulhaus entfallen), die Wagenremise der Städtischen Straßenbahn an der Albisstraße mit einer Nutzfläche von annähernd 4000 Quadratmetern und eine Reihe kleinerer Nutzbauten, die nur ausnahmsweise auf den öffentlichen Markt gelangen. Die Gruppe vervollständigt lediglich das Bild über die Bautätigkeit und rundet es ab.

Im Bau begriffene Geschäftslokale Ende 1928

Art der Geschäftslokale	Bodenfläche (m ²) der Geschäftslokale, die voraussichtlich beziehbar werden				Eigentümerlokale m ²	Mietlokale	
	b. Ende März 1929	im 2. Viertelj. 1929	im 2. Halbj. 1929	zusammen		im ganzen m ²	bereits vermietet m ²
Verkaufslokale	7670	6915	4961	19546	6563	12983	3662
Bureaux	9080	2946	7162	19188	2573	16615	8245
Wirtsch., Metzg., Bäckerei.	864	547	3545	4956	3000	1956	790
Werkstätten, Ateliers . . .	7080	2579	3997	13656	11259	2397	947
Lagerräume	7047	5144	3621	15812	9926	5886	1903
Autogaragen	2751	3454	1316	7521	1315	6206	2419
Kinotheater	2600	—	—	2600	—	2600	2600
Zus. eigentl. Geschäftslok.	37092	21585	24602	83279	34636	48643	20566
Versammlgs- u. Vereinslok.	626	700	—	1326	776	550	100
Verschiedene	1417	3830	9870	15117	14917	200	200
Zusammen	39135	26115	34472	99722	50329	49393	20866

Bemerkenswert ist vor allem, daß gegenwärtig viel mehr Geschäftslokale für den Eigenbedarf erstellt werden als vor Jahresfrist. Betrug die Fläche der Ende 1927 im Bau begriffenen Eigentümerlokale rund 14000 Quadratmeter, so beziffert sie sich nach der neuesten Erhebung auf 35000 Quadratmeter. Die Bodenfläche der neu entstehenden Mietlokale erfuhr in der gleichen Zeit nur eine bescheidene Erhöhung; sie stieg von 43500 auf 48500 Quadratmeter. Von dieser gesamten Mietfläche waren am Zähltag bereits 20500 Quadratmeter oder 42 Prozent, von den Bureauräumen sogar 50 Prozent vermietet. Am ungünstigsten ist das Verhältnis für die Verkaufslokale, die der Fläche nach erst etwa zu einem Viertel abgesetzt werden konnten. Gewiß gestatten diese Absatzmöglichkeiten noch kein Urteil über die zukünftige Gestaltung des Marktes für Geschäftslokale überhaupt; denn es kommt sehr darauf an, ob und in welchem Grade die Beanspruchung der Neubauten lediglich auf einem Domizilwechsel bereits bestehender Geschäfte, oder aber auf neuen wirtschaftlichen Bedürfnissen beruht. Dafür kann erst eine spätere Erhebung Anhaltspunkte geben. B.