DIE LEERSTEHENDEN GESCHÄFTSLOKALE IN ZÜRICH UND IHRE MIETPREISE

Gleichzeitig mit der Zählung der Leerwohnungen ermittelt das Statistische Amt am 1. Dezember jedes Jahres auch die leerstehenden Geschäftslokale in der Stadt Zürich. Die Ergebnisse dieser Erhebungen sind bis zum Jahre 1929 regelmäßig veröffentlicht worden, seither aber nicht mehr, so daß ein kurzer Rückblick auf die Entwicklung des Marktes für Geschäftslokale in den letzten Jahren willkommen sein mag.

Der Begriff « Geschäftslokale » wird bei unseren Erhebungen recht weit gefaßt. Es fallen darunter nicht nur Läden und andere Verkaufslokale, Bureaux, Magazine, Werkstätten und Fabrikräume aller Art, sondern auch Wirtschaften, Versammlungssäle, Berufsräume für Ärzte, Autogaragen und anderes mehr. In der folgenden kleinen Tabelle, welche die Zahl, die nutzbare Bodenfläche und den Jahresmietwert der jeweils am 1. Dezember leerstehenden Geschäftslokale für die letzten zehn Jahre wiedergibt, haben wir daher die wichtigsten Kategorien wenigstens der Anzahl nach auseinandergehalten. 1930 unterblieb die Erhebung mit Rücksicht auf die anfangs Dezember durchgeführte Volkszählung.

Leerstehende Geschäftslokale in der Stadt Zürich 1927 bis 1936

Am 1. Dezember	Anzahl der leerstehenden Objekte: Verkaufslokale	Bureaux	Lagerräume	Werkstätten	Andere, unbestimmte	Zusammen	Nutzbare Bodenfläche m²	Gesamter Jahresmietwert Fr.
				Stadtgebiet von 1893 bis 1933				
1927	18	37	19	23	2	99	13909	345 310
1928	42	60	46	35	5	188	17534	540 578
1929	58	60	67	40	4	229	20207	774 700
1930	*	*	*	*	*	*	*	*
1931	87	93	84	47	8	319	40649	1382 519
1932	85	83	64	39	5	276	31214	1292 116
1933	91	73	24	38	19	245	23178	743 653
1934	73	91	19	35	37	255	24449	637 051
				Heutiges Stadtgebiet				
1934	78	91	24	47	62	302	28771	684 741
1935	118	112	20	50	48	348	29944	952 407
1936	102	101	41	78	74	396	37636	1005 984

Von 1927 bis 1931 haben Zahl, Bodenfläche und Mietwert der leerstehenden Geschäftslokale ständig zugenommen; in den beiden

folgenden Jahren ist sodann ein Rückgang, seit 1934 jedoch eine erneute Zunahme festzustellen. Von 1933 auf 1934 wird der Vergleich durch die Eingemeindung etwas gestört, so daß wir für 1934 auch noch die Zahlen für das alte Stadtgebiet angegeben haben. Da die Gesamtzahl der in Zürich vorhandenen Geschäftslokale nicht bekannt ist, läßt sich leider keine prozentuale Vorratsziffer für die einzelnen Jahre berechnen. Es ist daher auch schwer zu sagen, welcher Bestand an leeren Lokalen als « normal » anzusehen ist und ob der gegenwärtige Vorrat von rund 400 Einheiten ein großes Überangebot darstellt oder nicht. Vergleichsweise mag erwähnt werden, daß in Basel, das etwa halb so groß ist wie Zürich, am 1. Dezember 1936 nicht weniger als 297 Geschäftslokale leer standen.

War die Zahl der leeren Objekte 1936 genau viermal so groß wie 1927, so haben sich die Bodenfläche und der Mietwert in den aufgeführten Jahren nur verdreifacht. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, daß sich in den letzten Jahren unter den leerstehenden Lokalen viele Autogaragen befanden, die relativ klein und billig sind. Daher auch die starke Zunahme in der Spalte « Andere, unbestimmte », befanden sich doch 1936 unter den 74 hier eingereihten Objekten 69 Autogaragen.

Wie die folgende Zusammenstellung noch näher belegen mag, ist die Größe der einzelnen leeren Geschäftslokale der gleichen Art sehr verschieden.

Leerstehende Geschäftslokale in der Stadt Zürich am 1. Dezember 1936 nach Art und Bodenfläche

Art	Zahl der Lokale mit einer nutzbaren Bodenfläche von ... m²							Zusammen
	1–25	26–50	51–75	76–100	101–150	151–200	201 u. m.	
Verkaufslokale	40	32	11	7	5	3	4	102
Bureaux	19	19	16	17	10	9	11	101
Lagerräume	3	7	11	5	5	2	8	41
Werkstätten, Fabrikräume	10	31	10	8	7	3	9	78
Andere, unbestimmte	49	16	4	—	2	—	3	74
Zusammen	121	105	52	37	29	17	35	396

Während je ein starkes Viertel der leeren Lokale eine Bodenfläche von 1 bis 25 bzw. 26 bis 50 m² aufweist, besaßen 35 Objekte über 200 m², davon 11 über 500. Hierunter befanden sich ein Verkaufslokal und ein Lagerraum im neuen kantonalen Verwaltungsgebäude an der Walchestraße mit 1460 bzw. 840 m² Bodenfläche,

ein Laden mit zugehörigen Magazinen und Autogaragen von zusammen über 900 m² im städtischen Amtshaus V sowie schließlich eine ganze Privatklinik (938 m²) im Kreis 7.

Nicht inbegriffen sind in allen unseren Zusammenstellungen die mit Wohnungen verbundenen Geschäftslokale, deren Zahl von 10 im Jahre 1927 nach und nach auf 36 im Jahre 1936 stieg.

Die außerordentlichen Unterschiede in der Größe der einzelnen Lokale lassen diese als Einheiten ungeeignet erscheinen, wenn es sich darum handelt, die Höhe und Entwicklung der für die leeren Geschäftslokale geforderten Mietpreise zu untersuchen, wozu wir nunmehr übergehen. Vielmehr wird man zweckmäßigerweise auf den Mietpreis des Quadratmeters nutzbarer Bodenfläche abstellen, denn ceteris paribus hängt der Mietpreis eines Geschäftslokals von dessen Größe ab.

Die Mietpreise der leerstehenden Geschäftslokale in der Stadt Zürich[1])
1926 bis 1936

Am 1. Dezember	Durchschnittliche Jahresmietpreise pro m² nutzbare Bodenfläche in Franken							
	Ursprüngliche Reihen				Ausgeglichene Reihen			
	Verkaufslokale	Bureaux	Lagerräume, Werkstätten	Alle Lokale[2])	Verkaufslokale	Bureaux	Lagerräume, Werkstätten	Alle Lokale[2])
1926	55	42	15	30	.	.	.	.
1927	63	34	15	25	58	37	15	29
1928	55	36	16	31	64	37	16	31
1929	74	41	18	38	69	38	17	34
1930	*	*	*	*	*	*	*	*
1931	78	36	17	34	81	38	17	38
1932	90	37	15	41	74	35	16	36
1933	53	31	17	32	62	34	14	32
1934	44	33	10	24	48	33	14	29
1935	47	35	14	32	49	33	12	28
1936	55	31	11	27	.	.	.	.

[1]) bis 1933 früheres, seit 1934 heutiges Stadtgebiet — [2]) einschließlich «Andere, unbestimmte Lokale»

Die vorstehende Übersicht gibt die Entwicklung der durchschnittlichen Jahresmietpreise pro m² Bodenfläche für die wichtigsten Arten von Geschäftslokalen seit 1926 wieder. Infolge der kleinen Zahl von Angaben, aus denen die Durchschnittspreise gewonnen sind, schwanken diese von Jahr zu Jahr mitunter stark, so daß die eigentliche Entwicklungstendenz nicht recht hervortritt. Wir haben daher die ursprünglichen Reihen durch Berechnung dreigliedriger gleitender Durchschnitte geglättet. Die derart ausgeglichenen Reihen zeigen nun, daß die Mietzinse für Verkaufslokale von 1927 bis 1931

beträchtlich stiegen, während die für Bureaux, Lagerräume und Werkstätten nahezu unverändert blieben. Seit 1932 sind die Preise aller Kategorien erheblich gefallen, relativ am wenigsten die für Bureaux. Der Höhepunkt der Mietpreiskurve für Geschäftslokale dürfte wohl 1932 erreicht worden sein; er ist in den ausgeglichenen Reihen infolge der Eigenart der für die Ausgleichung verwendeten Methode ins Jahr 1931 verschoben. — Da man vermuten könnte, daß die Eingemeindung vom 1. Januar 1934 die Vergleichbarkeit der Reihen störe, so sei bemerkt, daß, wie Kontrollrechnungen ergeben haben, die durchschnittlichen Quadratmeterpreise durch das Hinzutreten der in den eingemeindeten Vororten liegenden Geschäftslokale so gut wie nicht verändert wurden.

Doch analysieren wir die Mietpreise der bei der letzten Erhebung leerstehenden Lokale noch etwas näher, indem wir die einzelnen Objekte nach der Höhe des Preises pro m² nutzbare Bodenfläche gliedern.

Leerstehende Geschäftslokale in der Stadt Zürich am 1. Dezember 1936 nach der Höhe des Jahresmietpreises pro m² Bodenfläche

Art	Zahl der Geschäftslokale mit einem Mietpreis pro m² von ... Franken								Zusammen
	bis 10	11–20	21–30	31–40	41–50	51–75	76–100	101 u.m.	
Verkaufslokale	—	11	18	33	11	11	11	7	102
Bureaux	—	14	29	44	14	—	—	—	101
Lagerräume, Werkstätten	29	70	10	7	2	1	—	—	119

Hiernach entfällt die größte Zahl sowohl der leerstehenden Läden wie auch der Bureaux auf die Gruppe 31 bis 40 Franken jährlicher Mietpreis pro m², und zwar ist interessanterweise der häufigste Preis bei den Bureaux höher als bei den Läden, nämlich 40 gegen 33 Franken pro m². Wenn umgekehrt der Durchschnittspreis (d. h. das arithmetische Mittel) bei diesen, wie gezeigt, so viel höher liegt als bei jenen, so rührt dies daher, daß drei Zehntel der leeren Läden einen Mietpreis von über 50, sieben Lokale sogar einen solchen von über 100 Franken pro m² im Jahr aufweisen, während für kein einziges Bureau mehr als 50 Franken pro m² verlangt werden. Eine Durchmusterung der teuersten Verkaufslokale ergibt, daß, von einem Ausnahmefall abgesehen, alle Objekte mit mehr als 100 Franken Quadratmeterpreis in der Bahnhofstraße oder ihrer Nachbarschaft (Löwenstraße, St. Peterstraße, Talstraße) liegen, und zwar werden an der mittleren Bahnhofstraße bis zu 200 Franken Jahresmiete pro m² gefordert. Die Lokale der folgenden Gruppe verteilen

sich gleichfalls auf die genannten und andere wichtige Geschäftsstraßen (Niederdorfstraße, Albis-, Badener-, Forch-, Universitätstraße). Auch die teuersten Bureaux finden sich in der Bahnhofstraße (ca. 45 Franken pro m²) oder wenigstens in ihrer unmittelbaren Nähe.

Von den Lagerräumen und Werkstätten kommt mehr als die Hälfte auf die Mietpreisstufe 11 bis 20 Franken. Die Lage spielt hier nicht dieselbe Rolle wie bei den Läden und Bureaux, da in den besten Geschäftsstraßen ohnehin keine Magazine, Werkstätten und dergleichen liegen. Bei den ganz teuren Lokalen handelt es sich um Werkstätten besonderen Charakters (Laboratorien, Ateliers).

Mit Rücksicht auf den starken Einfluß, den die Mietpreise der in günstiger Geschäftslage liegenden Lokale auf das arithmetische Mittel ausüben, wird man zu einer knappen Charakterisierung der Mietpreishöhe neben dem Durchschnitt mit Vorteil noch den Zentralwert und die Quartile verwenden.

Zentralwert und Quartile der Quadratmeterpreise der am 1. Dezember 1936 leerstehenden Geschäftslokale in der Stadt Zürich

	Unteres Quartil Franken	Zentralwert Franken	Oberes Quartil Franken
Verkaufslokale	30	38	56
Bureaux	25	33	40
Lagerräume, Werkstätten .	10	13	18

Der Zentralwert und die beiden Quartile teilen bekanntlich eine der Größe der Einzelwerte nach geordnete Reihe in vier gleiche Teile, oder anders ausgedrückt: die mittlere Hälfte der Verkaufslokale wird zu Preisen von 30 bis 56 Franken pro m² vermietet, während ein Viertel teurer, ein Viertel billiger ist, usw. Man kann die Quartile daher wohl als die Grenzen ansehen, zwischen denen sich die Mietpreise der weder besonders teuren, noch besonders billigen Lokale bewegen.

Die hier für Entwicklung und Höhe der Mietpreise gefundenen Ergebnisse gelten — das sei ausdrücklich hervorgehoben — zunächst einmal lediglich für die leerstehenden Lokale; es fragt sich, wie weit man sie auf alle Zürcher Geschäftslokale überhaupt übertragen darf. Ganz abgesehen davon, daß die Basis unserer Feststellungen sehr eng ist, steht zu vermuten, daß die leeren Objekte relativ teuer sind, da von einer Anzahl gleichwertiger Lokale die teuersten am ehesten unvermietet bleiben. Anderseits sind die Mietpreise, zu

denen die leeren Lokale ausgeschrieben werden, nicht immer die, zu denen sie schließlich einen Mieter finden. Man wird daher nur mit größter Vorsicht aus unseren Zahlen allgemein gültige Schlüsse ziehen. Trotzdem dürfte unsere Untersuchung willkommen sein, da eben keine andern Anhaltspunkte für die Beurteilung der Mietpreise der Zürcher Geschäftslokale vorliegen. Einwandfreie Unterlagen können nur durch eine allgemeine Erhebung gewonnen werden. Sollte dafür in den Kreisen der Vermieter und Mieter von Geschäftslokalen genügend Interesse vorhanden sein, so würde das Statistische Amt eine solche Erhebung gelegentlich durchführen.

Dr. W. Bickel