

ZÄHLUNG LEERSTEHENDER INDUSTRIE- UND GESCHÄFTSRÄUME IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1994

Das Wichtigste in Kürze

Die erstmals per 1. Juni 1994 durchgeführte Zählung der leerstehenden, aber kommerziell und für wirtschaftliche Zwecke nutzbaren Flächen hat für die Stadt Zürich 141'041 m² erbracht. Davon entfallen 80'637 m² oder 57,2 Prozent auf Büros und Praxen, 41'275 m² oder 29,3 Prozent auf Lager und Archive, 8281 m² oder 5,8 Prozent auf Werk- und Produktionsstätten und der Rest auf Verkauf (4497 m² oder 3,2 Prozent) und übrige Nutzungsarten.

Die Leerflächenziffer (Prozentanteil der Leerflächen an der gesamten Fläche der entsprechenden Kategorie) beträgt für die ganze Stadt 1,37: Sie schwankt nach Nutzungsarten zwischen 0,30 (Verkaufsflächen) und 2,96 (Lager- und Archivflächen), nach Zonenarten zwischen 0,57 (Wohnzone

A) und 1,67 (Industriezonen) und nach Eigentumsarten zwischen 0,02 (öffentliche Hand) und 1,97 (Aktien- und übrige private Gesellschaften). Den höchsten Leerbestand mit rund 24'600 m² weist das Stadtquartier Altstetten auf und zwei Stadtquartiere (Friesenberg und Hirzenbach) haben keine leerstehende Fläche. Die höchste Leerflächenziffer ergab sich mit 3,83 für das Quartier Affoltern: In weiteren sechs Stadtquartieren liegt sie noch über 2,0 (Hard, Albisrieden, Altstetten, Rathaus, Werd, und Hirslanden).

Die durchschnittlichen Nettojahresmietpreise je m² leerstehende Fläche bewegen sich nach Nutzungsarten zwischen 116 Franken für Lager- und Archivflächen und 379 Franken für Ladenflächen.

Allgemeines

Die Nachfrage nach dem Volumen leerstehender Geschäftsflächen sowie nach der Entwicklung der Mietpreise wurde in den letzten Jahren immer lauter. Für eine sachliche Beurteilung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, ganz besonders aber der Baukonjunktur und des Liegenschaftenmarktes, sind Angaben über leerstehende Büro-, Industrie- und übrige Geschäftslokale sowie über ihre Mietpreise sehr nützlich. Diesbezügliche Fragestellungen an das Statistische Amt der Stadt Zürich veranlassten unser Amt einschlägige Inserate der Zürcher Tagespresse in den Jahren 1988 und 1989 auszuwerten¹. Dieses Bedürfnis wurde auch in der Privatwirtschaft rasch erkannt und 1991 erschien erstmals der 'Büromarkt-Bericht für den Lebensraum Zürich²', der seitdem jedes Jahr regelmässig veröffentlicht wird. Da aber sowohl Erhebungsmethode als auch Inhalt (nur Büroflächen) und Ziel-

setzung dieser privaten Untersuchung von der offiziellen amtlichen Erhebung zum Teil stark abweichen, kann angenommen werden, dass sie sich gegenseitig ergänzen.

Von der allgemeinen konjunkturpolitischen Situation geleitet, hat nun der Bundesrat mit der Verordnung über die Durchführung von statistischen Erhebungen des Bundes vom 30. Juni 1993 die Gemeinden verpflichtet, auf ihrem Gebiet eine Zählung über kommerziell nutzbare Flächen in leerstehenden Industrie- und Geschäftsräumen durchzuführen. Die Verordnung verpflichtet alle natürlichen und juristischen Personen, in deren Eigentum sich solche Lokale befinden und diejenige die solche Lokale verwalten oder zum Kauf anbieten, zur Auskunft.

Bei der Durchführung der Befragung in der Stadt Zürich wurde von dem Statistischen Amt die gleiche Quelle (EWZ) benützt wie bei der Leerwohnungszählung. Die Rücklaufsquote bewegt sich im üblichen Rahmen. Die nicht antwortenden Befragten wurden einmal gemahnt. Wenn die Ant-

¹ C. Pelli: Mietpreise für Geschäftsräume in der Zürcher Tagespresse vom Sommer 1988 bis Frühling 1989, erschienen in: Bericht 5/1989 der Zürcher Statistischen Nachrichten.

² Tobias Egli, Casatip Spaltenstein Zürich: Büromarkt-Bericht für den Lebensraum Zürich, 1991

worten trotzdem ausblieben, wurden die grösseren Firmen noch telefonisch auf ihre Pflichten aufmerksam gemacht. Dass von den insgesamt 1300 versandten Formularen am Schluss rund 180 nicht zurückgeschickt wurden, ist ein Hinweis darauf, dass die hier publizierten leeren Geschäftsflächen in Wirklichkeit etwas höher sein dürften. Das Statistische Amt der Stadt Zürich setzt aber bei allen Befragungen auf Freiwilligkeit und geht davon aus, dass an einem seriösen Ergebnis die Befragten selber Interesse haben sollten.

Es ist noch zu erwähnen, dass unser Amt die leerstehenden Geschäftslokale und ihre Mietpreise schon in den Jahren 1927 bis 1936 jährlich, ebenfalls gleichzeitig mit der Leerwohnungszählung, erhoben hat. Die leerstehende Nutzfläche betrug

1936 rund 37'600 m² und ihr gesamter Jahresmietwert belief sich auf rund 1'006'000 Franken. Daraus lässt sich für 1936 je m² ein Jahresmietwert von 27 Franken errechnen.

Ergebnisse für die Stadt Zürich

Die Erhebung der leerstehenden Industrie- und Geschäftsflächen am 1. Juni 1994 ermittelte für Zürich insgesamt 140'041 m² leere Flächen. Davon entfällt der grösste Teil mit 80'637 m² oder 57,2 Prozent auf die Büro- und Praxisflächen und 41'275 m² oder 29,3 Prozent auf Lager- und Archivflächen. Die übrigen Nutzungsarten weisen unbedeutende Leerstände auf.

1. Leerstehende Geschäftsfläche in m² und Leerflächenziffern nach Nutzungsarten am 1. Juni 1994

| | Leerstehende Fläche nach Nutzungsarten | | | | | Andere ¹ |
|--|--|-------------------|-----------|--------------------------|--------------|---------------------|
| | Im ganzen | Büro/ Praxis | Verkauf | Werkstatt/ Produktion | Lager/Archiv | |
| | Grundzahlen in m ² | | | | | |
| Im ganzen zu vermieten ² | 141 041 | 80 637 | 4 497 | 8 281 | 41 275 | 6 351 ⁵ |
| Gesamte Nutzfläche ³ | 10 316 400 | 5 561 000 | 1 522 000 | 1 837 800 | 1 395 600 | - |
| | Prozente nach Nutzungsarten | | | | | |
| Leerstehende Fläche | 100,0 | 57,2 | 3,2 | 5,8 | 29,3 | 4,5 |
| Gesamte Nutzfläche | 100,0 | 53,9 | 14,8 | 17,8 | 13,5 | - |
| Approximative Leerflächenziffer ⁴ | 1,37 | 1,50 ⁵ | 0,30 | 0,63 ⁵ | 2,96 | - |

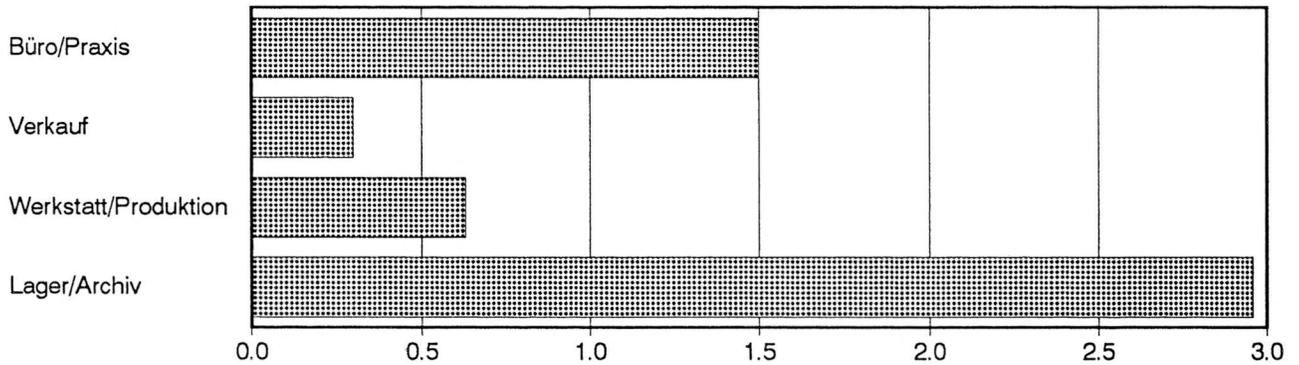
¹ Mehrfachnutzung, Nutzung unbestimmt, usw. ² Nur zum Verkauf war keine Fläche bestimmt. ³ Rund 75 Prozent der per Ende 1993 vom Stadtplanungsamt der Stadt Zürich ermittelten Bruttogeschossfläche. ⁴ Prozentanteil der leerstehenden Nutzfläche an der gesamten Nutzfläche der einzelnen Kategorien. ⁵ Davon wurden 2971 m² in die Berechnung der Leerflächenziffer für Büro- und Praxisflächen und 3380 m² in jene der Werkstatt- und Produktionsflächen einbezogen.

Setzt man die leerstehenden Flächen zu den bestehenden in Relation, erhält man die sog. Leerflächenziffer. Sie beträgt gesamtstädtisch 1,37 und ist mit 2,96 für Lager- und Archivflächen am höchsten und mit 0,30 für die Verkaufsflächen am niedrigsten. Da die Fachliteratur eine Leerflächenziffer, die für einen gut funktionierenden Geschäftsflächenmarkt notwendig wäre, vorläufig noch nicht kennt, kann leihweise jene des Wohnungsmarktes angewendet werden, welche sich zwischen 0,5 und 2,0 bewegen sollte. Im Lichte dieser Überlegung kann man feststellen, dass am 1. Juni 1994 der Geschäftsflächenmarkt in der Stadt Zürich optimale Verhältnisse aufweisen dürfte.

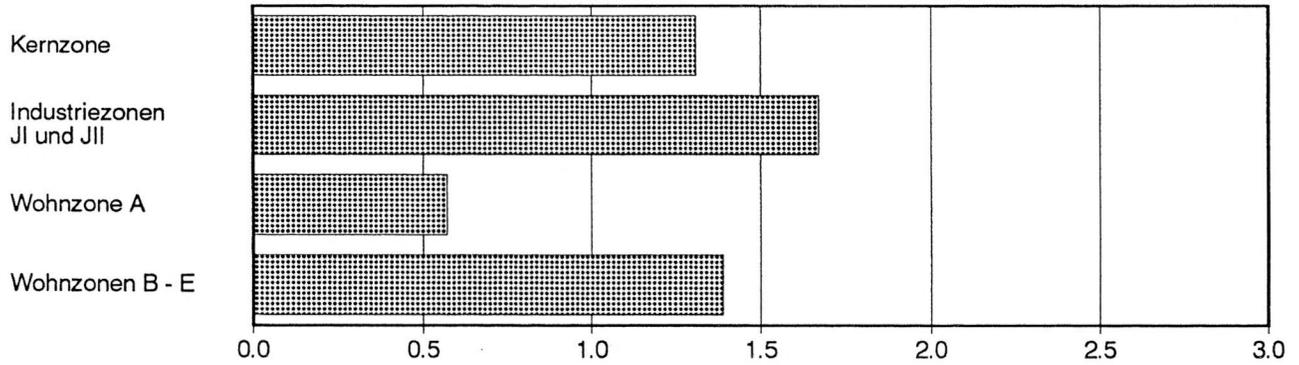
Gemäss dem einleitend erwähnten Büromarkt-Bericht wurde 1993 für Zürich ein Leerbestand von rund 250'000 m² Bürofläche erhoben. Dies dürfte einer approximativen Büro-Leerflächenziffer von 4,5 entsprechen, d.h. es gab 1993 ein starkes Überangebot auf dem Büroflächenmarkt. Die diesjährige Büro-Leerflächenziffer von 1,50 ist ein Hinweis darauf, dass sich die Lage auf dem Büroflächenmarkt weitgehend normalisiert haben dürfte. Die Verkaufs-Leerflächenziffer mit 0,30 dürfte dagegen auf ungenügendes Angebot und jene mit 2,96 für Lagerflächen eher auf ein Überangebot hinweisen.

Leerflächenziffern nach verschiedenen Merkmalen am 1. Juni 1994

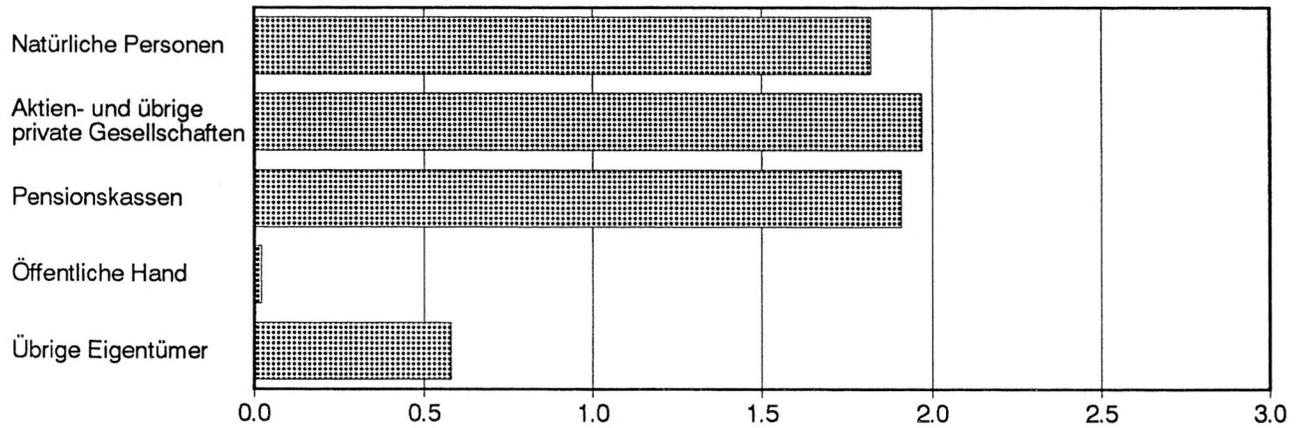
Nach Nutzungsarten



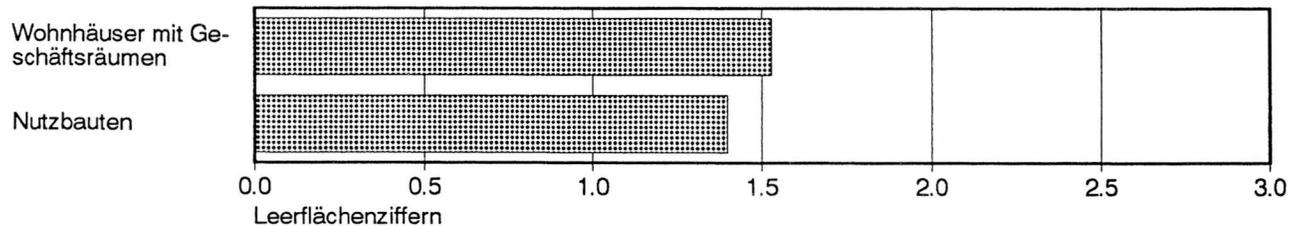
Nach Zonenarten



Nach Eigentümerarten



Nach Gebäudearten



2. Leerstehende Geschäftsfläche in m² nach Nutzungsarten, Baujahren, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerarten am 1. Juni 1994

| | Leerstehende Fläche nach Nutzungsarten | | | | | | Leerflächen- ziffer ² |
|--------------------------------|--|-----------------|---------|--------------------------|--------------|---------------------|-------------------------------------|
| | Im ganzen | Büro/ Praxis | Verkauf | Werkstatt/ Produktion | Lager/Archiv | Andere ¹ | |
| Im ganzen | 141 041 | 80 637 | 4 497 | 8281 | 41275 | 6351 | 1,37 |
| Baujahre | | | | | | | |
| vor 1980 | 127 774 | 72 529 | 3 824 | 7 153 | 39 355 | 4 913 | ... |
| 1981 - 1985 | 5 824 | 2 992 | 310 | 903 | 1 619 | 0 | ... |
| 1986 - 1990 | 5 207 | 4 613 | 103 | 225 | 153 | 113 | ... |
| 1991 | 458 | 50 | 260 | - | 148 | - | ... |
| 1992 | 1 756 | 431 | - | - | - | 1 325 | ... |
| 1993 | - | - | - | - | - | - | ... |
| 1994 | 22 | 22 | - | - | - | - | ... |
| Gebäudearten | | | | | | | |
| Wohnhäuser mit Geschäftsräumen | 21 918 | 12 608 | 1 628 | 743 | 6 153 | 786 | 1,53 |
| Nutzbauten | 119 123 | 68 029 | 2 869 | 7 538 | 35 122 | 5 565 | 1,40 |
| darunter | | | | | | | |
| Geschäfts- und Bürohäuser | 94 450 | 64 777 | 2 219 | 3 532 | 21 737 | 2 185 | ... |
| Fabrik- und Werkstattgebäude | 8 701 | 1 529 | 650 | 2 892 | 250 | 3 380 | ... |
| Lagergebäude | 13 706 | 186 | - | 703 | 12 817 | - | ... |
| Übrige Gebäude | 2 266 | 1 537 | - | 411 | 318 | - | ... |
| Zonenarten | | | | | | | |
| Kernzone | 54 477 | 43 088 | 2 436 | 1 419 | 5 522 | 2 012 | 1,31 |
| Industriezonen J I und J II | 42 887 | 19 007 | 672 | 1 982 | 21 056 | 170 | 1,67 |
| Wohnzone A | 2 339 | 1 793 | 140 | - | 30 | 376 | 0,57 |
| Wohnzonen B - E | 41 338 | 16 749 | 1 249 | 4 880 | 14 667 | 3 793 | 1,39 |
| Uebrige Zonenarten | - | - | - | - | - | - | - |
| Eigentümerarten | | | | | | | |
| Natürliche Personen | 44 406 | 26 152 | 1 347 | 4 072 | 8 538 | 4 297 | 1,82 |
| Aktien und übrige private | | | | | | | |
| Gesellschaften | 82 627 | 43 911 | 2 970 | 3 609 | 30 126 | 2 011 | 1,97 |
| Pensionskassen | 6 941 | 4 975 | 180 | 137 | 1 649 | - | 1,91 |
| Oeffentliche Hand | 509 | 342 | - | 79 | 65 | 23 | 0,02 |
| Übrige Eigentümer | 6 558 | 5 257 | - | 384 | 897 | 20 | 0,58 |

¹ Mehrfachnutzung, Nutzung unbestimmt usw. ² Prozentanteil der leerstehenden Geschäftsflächen an der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Kategorie.

Die Zahlen in der Texttabelle 2 zeigen, wie sich die nach Nutzungsarten erhobenen Leerflächen nach Baujahr, Gebäude-, Zonen- und Eigentumsarten verteilen. Daraus geht hervor, dass sich der grösste Teil der Leerflächen, 127'774 m² oder 90,6 Prozent, in Gebäuden befindet die vor 1980 erstellt wurden. Wider Erwarten wurden in den eigentlichen Neubauten keine leerstehenden Nutzflächen gemeldet. Erwartungsgemäss befinden sich die meisten leerstehenden Nutzflächen in Nutzbauten, und zwar 119'123 m² oder 84,5 Prozent (Leerflächenziffer: 1,40) und auf die Wohnhäuser mit Geschäftsräumen entfallen lediglich 21'918 m² oder 15,5 Prozent: Ihre Leerflächenziffer beträgt 1,53. Unter den Nutzbauten weisen die Geschäfts- und Bürohäuser den höchsten Leerstand auf, nämlich 94'450 m², was einen Anteil von 67 Prozent des Gesamtbestandes entspricht.

Bei der Verteilung der leerstehenden Nutzflächen nach Zonenarten ist einzig auffallend, dass sich im Gebiet der Wohnzone A, deren Nutzungsstruktur jener der Kernzone ziemlich nahesteht, nur wenig Leerflächen (2339 m²) befinden und ihre Leerflächenziffer ist auch die niedrigste. Verhältnismässig hoch ist der Leerstand in den Wohnzonen B-E (41'338 m², Leerflächenziffer 1,39), wogegen, dass sich die meisten Leerflächen absolut und relativ auf die Kernzone und die Industriezonen entfallen, den Erwartungen entspricht. Die hohe Leerflächenziffer von 1,67 der Industriezonen weist auf den allgemein bekannten Strukturwandel hin (schrumpfender Industriesektor, expandierender Dienstleistungssektor).

Die Gliederung der Leerflächen nach Eigentümerarten zeigt, welche Eigentümer auf dem Flächenmarkt die Anbieter sind. Dass die öffentliche Hand in diesem Sektor kaum präsent ist, liegt auf der Hand. Den höchsten Leerstand (82'627 m², Leerflächensziffer 1,97) weisen die Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften auf, gefolgt von den natürlichen Personen (44'406 m², Leerflächensziffer 1,82). Obwohl die Pensionskassen mit 6941 m² leeren Flächen absolut wenig zu vermieten haben, ist ihre

Leerflächensziffer mit 1,91 ziemlich hoch. Dass die Leerflächensziffern der drei letztgenannten Eigentümerarten nahe bei der Höchstgrenze (2,0) sind, was für einen gesunden Flächenmarkt noch gut bzw. erträglich ist, dürfte als ein Hinweis auf eine gewisse Rezession in der Bauwirtschaft gewertet sein.

Für rund 80 Prozent der leerstehenden Nutzflächen wurden auch die Nettojahresmietpreise mitgeteilt.

3. Durchschnittliche Nettojahresmiete in Franken je m² leerstehende Fläche nach Nutzungsarten, Baujahren, Gebäude-, Zonen- und Eigentumsarten am 1. Juni 1994

| | | Nettojahresmietpreise in Franken je m ² leerstehende Fläche nach Nutzungsarten | | | | | | Andere ¹ |
|------------------------|---|---|--------|-----------------|---------|--------------------------|--------------|---------------------|
| | | Im ganzen Mittelwert | Median | Büro/ Praxis | Verkauf | Werkstatt/ Produktion | Lager/Archiv | |
| Im ganzen | Mittelwert | 248 | ... | 315 | 379 | 179 | 116 | 361 |
| | Median | ... | 284 | 301 | 450 | 180 | 120 | 290 |
| Baujahre | | | | | | | | |
| | vor 1980 | 245 | ... | 317 | 380 | 177 | 115 | 331 |
| | 1981 - 1985 | 241 | ... | 326 | 190 | 184 | 125 | - |
| | 1986 - 1990 | 244 | ... | 250 | - | 220 | 116 | 260 |
| | 1991 | 441 | ... | - | 550 | - | 250 | - |
| | 1992 | 416 | ... | 490 | - | - | - | 400 |
| | 1993 | - | ... | - | - | - | - | - |
| | 1994 | 256 | ... | - | - | - | - | - |
| Gebäudearten | | | | | | | | |
| | Wohnhäuser mit Geschäftsräumen | 246 | ... | 312 | 427 | 275 | 85 | 267 |
| | Nutzbauten | 248 | ... | 316 | 359 | 173 | 122 | 390 |
| | darunter | | | | | | | |
| | Geschäfts- und Bürohäuser | 275 | ... | 320 | 427 | 187 | 127 | 390 |
| | Fabrik- und Werkstattgebäude | 161 | ... | 186 | 152 | 150 | 294 | - |
| | Lagergebäude | 119 | ... | 198 | - | 175 | 115 | - |
| | Übrige Gebäude | 225 | ... | 275 | - | 152 | 106 | - |
| Zonenarten | | | | | | | | |
| | Kernzone | 349 | 300 | 361 | 482 | 213 | 172 | 398 |
| | Industriezonen J I und J II | 154 | 168 | 195 | 208 | 159 | 124 | 280 |
| | Wohnzone A | 353 | 300 | 354 | 450 | - | 80 | 345 |
| | Wohnzonen B - E | 193 | 242 | 300 | 250 | 178 | 91 | 162 |
| | Uebrige Zonenarten | - | - | - | - | - | - | - |
| Eigentümerarten | | | | | | | | |
| | Natürliche Personen | 273 | 295 | 330 | 455 | 175 | 111 | 326 |
| | Aktien und übrige private Gesellschaften | 236 | 280 | 312 | 347 | 174 | 119 | 382 |
| | Pensionskassen | 216 | 280 | 284 | 380 | - | 100 | - |
| | Oeffentliche Hand | 281 | ... | 180 | - | 570 | - | 180 |
| | Übrige Eigentümer | 266 | 254 | 299 | - | 180 | 111 | - |

¹ Mehrfachnutzung, Nutzung unbestimmt usw.

Wie der Texttabelle 3 zu entnehmen ist, beträgt der je m² berechnete durchschnittliche Nettojahresmietpreis aller leerstehenden Flächen 248 Franken. Am höchsten ist er mit 379 Franken für Verkaufsflächen und mit 315 Franken für Büro- und Praxisflächen, während jener für Werkstatt- und Produktionsflächen mit 179 Franken und für Lager- und Archivflächen mit 116 Franken viel niedriger ist. Nicht nur die Zweckbestimmung, sondern auch die Lage, d.h. die Zonen- und Gebäudeart, bewirkt eine Preisdifferenzierung. In der Kernzone z.B. zahlt man bereits überdurchschnittliche Preise, so für einen Quadratmeter Verkaufsfläche bereits 482 Franken.

Interessanterweise verlangen die natürlichen Personen für alle leerstehenden Nutzflächen etwas höhere Mietpreise als die Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften und die Pensionskassen.

Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die leerstehenden Flächen nach Stadtquartieren können der Anhangtabelle 1 und der Grafik entnommen werden. Über die durchschnittliche Nettojahresmietpreise gibt Anhangtabelle 2 Auskunft.

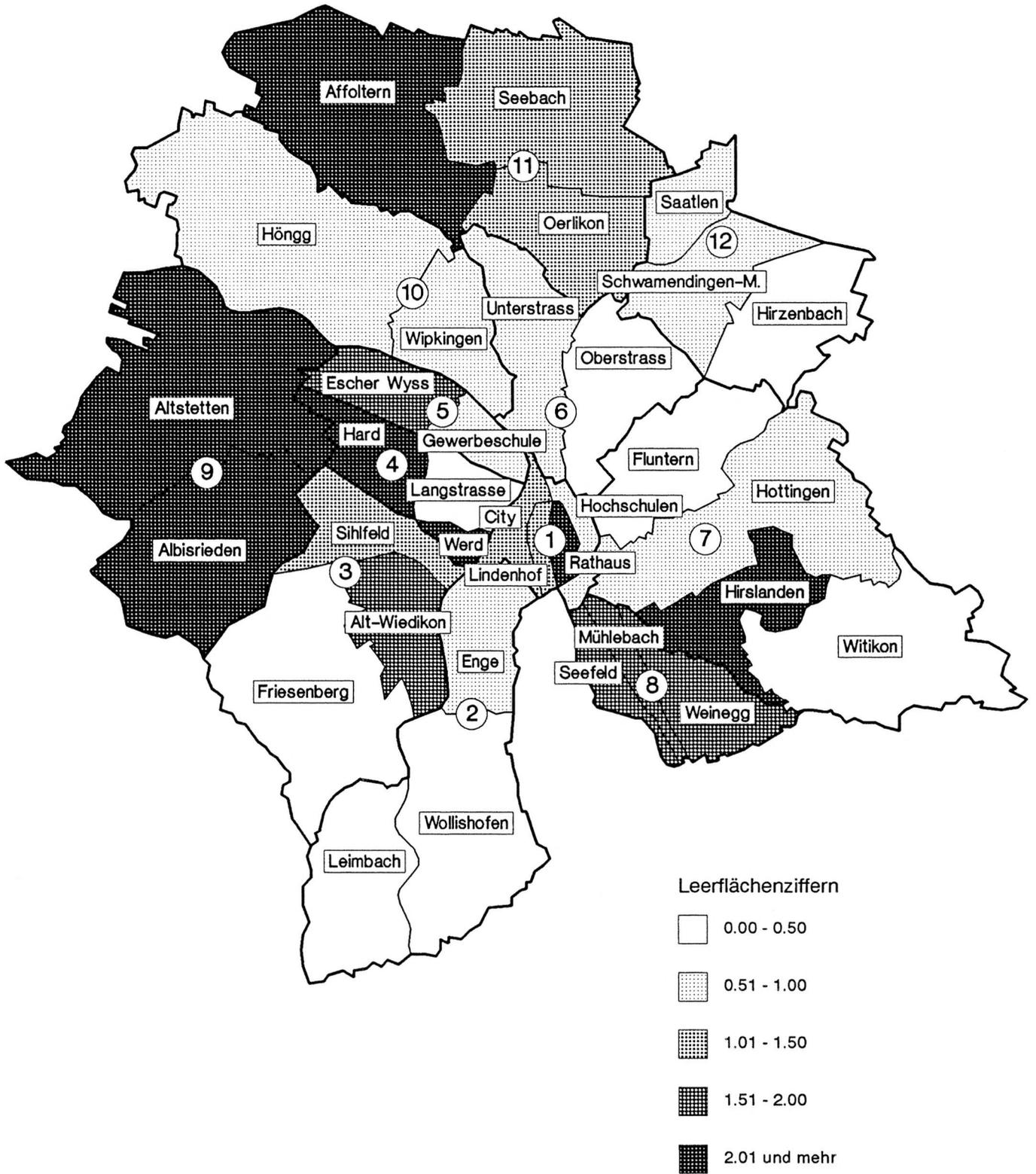
Den absolut grössten Leerstand weist das Stadtquartier Altstetten mit rund 24'600 m² auf, gefolgt

von Escher Wyss mit rund 17'200 m² und Alt-Wiedikon mit rund 9000 m². Die relativ höchsten Leerstände, gemessen an der Leerflächenziffer, ergaben sich für Affoltern mit 3,83, Hard mit 2,68, Albisrieden mit 2,52, Altstetten mit 2,26, Rathaus mit 2,18, Werd mit 2,14 und Hirslanden mit 2,10, wobei der städtische Durchschnitt 1,37 beträgt. Zwei Stadtquartiere (Friesenberg und Hirzenbach) haben keine Leerflächen und kaum erwähnenswert sind sie in Leimbach und Witikon mit 22 bzw. 42 m² bzw. mit je 0,09 Leerflächenziffer.

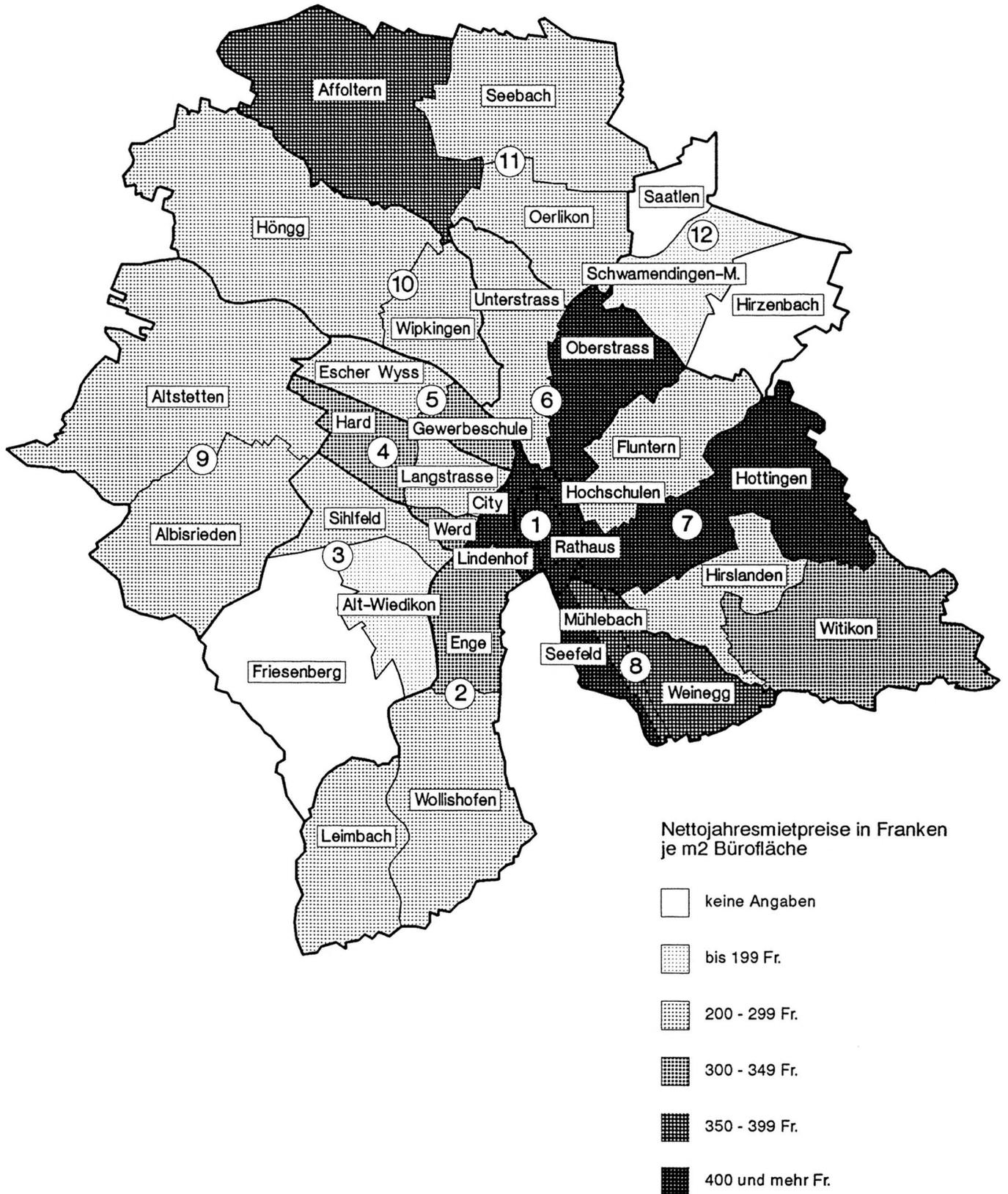
Die Nettojahresmietpreise je m² leerstehende Fläche zeigen nach Stadtquartieren sehr grosse Unterschiede. Der entsprechende Wert schwankt für Büro- und Praxisflächen zwischen 169 Franken in Alt-Wiedikon und 498 Franken in Lindenhof, für Verkaufsflächen zwischen 188 Franken in Oerlikon und je 900 Franken in Lindenhof und City, für Werkstatt- und Produktionsflächen zwischen 150 Franken in Affoltern und 400 Franken in der City und für Lager- und Archivflächen zwischen 69 Franken in Albisrieden und 418 Franken in Rathaus. Zu diesen starken Preisdifferenzen ist zu bemerken, dass sie zwar grösstenteils durch ihre geografische Lage bestimmt sind, aber zu einem gewissen Teil auch der bauliche Zustand und die Nachfrage mitverursachend sein können.

Dr. J. Dobszay

Leerflächenziffern nach Stadtquartieren am 1. Juni 1994



Nettojahresmietpreise in Franken je m² leerstehende Bürofläche nach Stadtquartieren am 1. Juni 1994



1. Leerstehende Geschäftsfläche in m² nach Stadtquartieren am 1. Juni 1994

| | Leerstehende Fläche nach Nutzungsarten | | | | | Andere ¹ | Leerflächen- ziffer ² |
|----------------------|--|-----------------|---------|--------------------------|--------------|---------------------|-------------------------------------|
| | Im ganzen | Büro/ Praxis | Verkauf | Werkstatt/ Produktion | Lager/Archiv | | |
| Ganze Stadt | 141 041 | 80 637 | 4497 | 8281 | 41 275 | 6351 | 1.37 |
| Kreis 1 | 17 864 | 14 648 | 935 | 131 | 1 853 | 297 | 1.26 |
| Rathaus | 4 963 | 3 692 | 592 | - | 382 | 297 | 2.18 |
| Hochschulen | 1 521 | 1 471 | - | - | 50 | - | 0.69 |
| Lindenhof | 3 213 | 2 700 | 218 | 55 | 240 | - | 1.06 |
| City | 8 167 | 6 785 | 125 | 76 | 1 181 | - | 1.23 |
| Kreis 2 | 5 010 | 4 238 | 182 | 64 | 360 | 166 | 0.53 |
| Wollishofen | 588 | 422 | - | - | - | 166 | 0.23 |
| Leimbach | 22 | 22 | - | - | - | - | 0.09 |
| Enge | 4 400 | 3 794 | 182 | 64 | 360 | - | 0.66 |
| Kreis 3 | 12 177 | 7 095 | 217 | 225 | 4 270 | 370 | 1.33 |
| Alt-Wiedikon | 9 038 | 4 243 | 180 | 225 | 4 220 | 170 | 1.53 |
| Friesenberg | - | - | - | - | - | - | 0.00 |
| Sihlfeld | 3 139 | 2 852 | 37 | - | 50 | 200 | 1.16 |
| Kreis 4 | 13 351 | 7 430 | 807 | 350 | 3 229 | 1535 | 1.43 |
| Werd | 4 658 | 1 931 | 677 | 350 | 375 | 1325 | 2.14 |
| Langstrasse | 2 086 | 1 936 | 130 | - | 20 | - | 0.44 |
| Hard | 6 607 | 3 563 | - | - | 2 834 | 210 | 2.68 |
| Kreis 5 | 20 004 | 12 250 | 462 | 57 | 7 045 | 190 | 1.67 |
| Gewerbeschule | 2 811 | 2 541 | 40 | - | 40 | 190 | 0.89 |
| Escher Wyss | 17 193 | 9 709 | 422 | 57 | 7 005 | - | 1.96 |
| Kreis 6 | 3 884 | 3 500 | 133 | - | 228 | 23 | 0.65 |
| Unterstrass | 2 836 | 2 452 | 133 | - | 228 | 23 | 0.82 |
| Oberstrass | 1 048 | 1 048 | - | - | - | - | 0.42 |
| Kreis 7 | 4 587 | 3 443 | 120 | 163 | 861 | - | 0.81 |
| Fluntern | 531 | 531 | - | - | - | - | 0.33 |
| Hottingen | 2 181 | 1 758 | 120 | 163 | 140 | - | 0.81 |
| Hirslanden | 1 833 | 1 112 | - | - | 721 | - | 2.10 |
| Witikon | 42 | 42 | - | - | - | - | 0.09 |
| Kreis 8 | 10 023 | 8 836 | 235 | - | 952 | - | 1.71 |
| Seefeld | 3 920 | 3 461 | 235 | - | 224 | - | 1.63 |
| Mühlebach | 4 148 | 3 748 | - | - | 400 | - | 1.74 |
| Weinegg | 1 955 | 1 627 | - | - | 328 | - | 1.82 |
| Kreis 9 | 31 851 | 11 058 | 100 | 3117 | 17 576 | - | 2.32 |
| Albisrieden | 7 242 | 2 265 | - | 622 | 4 355 | - | 2.52 |
| Altstetten | 24 609 | 8 793 | 100 | 2495 | 13 221 | - | 2.26 |
| Kreis 10 | 2 562 | 1 009 | 103 | 903 | 547 | - | 0.68 |
| Höngg | 1 905 | 515 | - | 903 | 487 | - | 0.70 |
| Wipkingen | 657 | 494 | 103 | - | 60 | - | 0.62 |
| Kreis 11 | 18 788 | 6 783 | 1203 | 2916 | 4 116 | 3770 | 1.51 |
| Affoltern | 5 998 | 628 | 315 | 1225 | 200 | 3630 | 3.83 |
| Oerlikon | 5 987 | 2 372 | 861 | 1201 | 1 553 | - | 1.04 |
| Seebach | 6 803 | 3 783 | 27 | 490 | 2 363 | 140 | 1.32 |
| Kreis 12 | 940 | 347 | - | 355 | 238 | - | 0.59 |
| Saatlen | 260 | - | - | 260 | - | - | 0.61 |
| Schwamendingen-Mitte | 680 | 347 | - | 95 | 238 | - | 0.82 |
| Hirzenbach | - | - | - | - | - | - | 0.00 |

¹ Mehrfachnutzung, Nutzung unbestimmt usw. ² Prozentanteil der leerstehenden Geschäftsflächen an der gesamten Nutzfläche der Stadtquartiere.

2. Durchschnittliche Nettojahresmietpreise in Franken je m² am 1. Juni 1994

| | | Nettojahresmietpreise in Franken je m ² leerstehende Fläche | | | | Lager/Archiv | Andere ¹ |
|----------------------|------------|--|-----------------|---------|--------------------------|--------------|---------------------|
| | | Im ganzen | Büro/ Praxis | Verkauf | Werkstatt/ Produktion | | |
| Ganze Stadt | Mittelwert | 248 | 315 | 379 | 179 | 116 | 361 |
| | Median | 284 | 301 | 450 | 180 | 120 | 290 |
| Kreis 1 | | 449 | 461 | 628 | 379 | 229 | 534 |
| Rathaus | | 452 | 448 | 450 | - | 418 | 534 |
| Hochschulen | | 468 | 472 | - | - | 350 | - |
| Lindenhof | | 506 | 498 | 900 | 350 | 160 | - |
| City | | 414 | 449 | 900 | 400 | 156 | - |
| Kreis 2 | | 293 | 312 | 500 | 350 | 71 | 300 |
| Wollishofen | | 285 | 279 | - | - | - | 300 |
| Leimbach | | 256 | 256 | - | - | - | - |
| Enge | | 295 | 318 | 500 | 350 | 71 | - |
| Kreis 3 | | 172 | 202 | 481 | 220 | 89 | 280 |
| Alt-Wiedikon | | 143 | 169 | 473 | 220 | 86 | 280 |
| Friesenberg | | - | - | - | - | - | - |
| Sihlfeld | | 277 | 270 | 519 | - | 280 | 280 |
| Kreis 4 | | 270 | 311 | 350 | 200 | 105 | 397 |
| Werd | | 329 | 327 | 350 | 200 | 165 | 400 |
| Langstrasse | | 299 | 299 | - | - | - | - |
| Hard | | 221 | 310 | - | - | 97 | 380 |
| Kreis 5 | | 199 | 233 | 222 | 180 | 137 | 280 |
| Gewerbeschule | | 301 | 303 | - | - | - | 280 |
| Escher Wyss | | 181 | 213 | 240 | 180 | 137 | - |
| Kreis 6 | | 301 | 313 | - | - | 80 | 180 |
| Unterstrass | | 281 | 294 | - | - | 80 | 180 |
| Oberstrass | | 415 | 415 | - | - | - | - |
| Kreis 7 | | 302 | 359 | 450 | - | 112 | - |
| Fluntern | | 250 | 250 | - | - | - | - |
| Hottingen | | 394 | 400 | 450 | - | 70 | - |
| Hirslanden | | 197 | 290 | - | - | 115 | - |
| Witikon | | 333 | 333 | - | - | - | - |
| Kreis 8 | | 388 | 418 | 350 | - | 144 | - |
| Seefeld | | 454 | 487 | 350 | - | 169 | - |
| Mühlebach | | 366 | 391 | - | - | 132 | - |
| Weinegg | | 327 | 364 | - | - | 140 | - |
| Kreis 9 | | 143 | 224 | 450 | 159 | 104 | - |
| Albisrieden | | 120 | 206 | - | 177 | 69 | - |
| Altstetten | | 151 | 232 | 450 | 155 | 116 | - |
| Kreis 10 | | 191 | 233 | - | 184 | 144 | - |
| Höngg | | 179 | 209 | - | 184 | 144 | - |
| Wipkingen | | 247 | 266 | - | - | 150 | - |
| Kreis 11 | | 209 | 241 | 214 | 177 | 127 | 160 |
| Affoltern | | 221 | 350 | 246 | 150 | - | 160 |
| Oerlikon | | 197 | 249 | 188 | 178 | 139 | - |
| Seebach | | 218 | 232 | 535 | 187 | 90 | - |
| Kreis 12 | | 176 | 195 | - | 207 | 104 | - |
| Saatlen | | 191 | - | - | 191 | - | - |
| Schwamendingen-Mitte | | 171 | 195 | - | 250 | 104 | - |
| Hirzenbach | | - | - | - | - | - | - |

¹ Mehrfachnutzung, Nutzung unbestimmt usw.