

A. LEERWOHNUNGSZÄHLUNG IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1996

Weiterhin steigender Leerwohnungsbestand

Das Wichtigste in Kürze

Am Stichtag wurden in der Stadt Zürich 1082 leerstehende Wohnungen gezählt. Dies sind 140 Wohnungen oder 14,9 Prozent mehr als vor Jahresfrist. Letztmals wurde 1941 mit 1222 Einheiten eine höhere Zahl festgestellt; gegenüber dem Tiefstand 1988 mit 46 Leerständen hat sich die Anzahl im Berichtsjahr mehr als verzwanzigfacht.

Die Leerwohnungsziffer, d.h. der Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt in der Stadt Zürich 0,59. Nach verschiedenen volkswirtschaftlichen Meinungen ist für

einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt eine Ziffer zwischen 0,5 und 2 Voraussetzung. Die untere Grenze wurde bereits letztes Jahr überschritten. Man stellt seit einiger Zeit fallende Mietpreise fest. Gründe dafür sind sicher die günstiger gewordenen Kapitalkosten und die wirtschaftliche Rezession. Zudem dürften sich die ersten Auswirkungen einer Entspannung des Marktes bemerkbar gemacht haben, auch wenn wir uns noch weit entfernt von einem idealen Wohnungsmarkt befinden. Die Preise für Eigentumswohnungen hingegen scheinen Boden gefunden zu haben.

B. ZÄHLUNG LEERSTEHENDER INDUSTRIE- UND GESCHÄFTSLOKALE IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1996

6,6 Prozent mehr Leerflächen als im Vorjahr gemeldet

Das Wichtigste in Kürze

Die diesjährige Zählung der leerstehenden, aber kommerziell und für wirtschaftliche Zwecke nutzbaren Flächen erbrachte ein Total von 535'720 m², 33'077 m² oder 6,6 Prozent mehr als im letzten Jahr. Für Büros und Praxen wurden 252'511 m² Leerfläche ermittelt, für Verkauf 13'048 m², in Werk- und Produktionsstätten 94'675 m², in Lager- und Archivräumen 124'089 m² und für andere Zwecke 51'397 m².

Nach Quartieren gegliedert steht am meisten Nutzfläche in den Quartieren Alt-Wiedikon, Seebach und Escher Wyss leer. Gesamtstädtisch beträgt

die Leerflächenziffer 4,80 gegenüber 4,45 im letzten Jahr; sie schwankt zwischen 0,77 für Verkaufsflächen und 9,96 für Flächen mit sog. anderer Zweckbestimmung. Besonders hohe Leerflächenziffern finden wir in Gebäuden der Baujahre 1992, 1993 und 1995.

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis je m² leerstehender Fläche beträgt dieses Jahr Fr. 203.- (1995: Fr. 226.-) und schwankt zwischen Fr. 115.- für Lagerlokale und Fr. 347.- für Verkaufsflächen. Der Medianwert für die hauptsächlich interessierenden Büroflächen wurde zu Fr. 265.- ermittelt.

A. LEERWOHNUNGSZÄHLUNG IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1996

Weiterhin steigender Leerwohnungsbestand

Ergebnisse für die Stadt

Die Erhebung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich ermittelte per 1. Juni 1996 auf Stadtgebiet - nach definitivem Abschluss - insgesamt *1082 leerstehende Wohnungen*. Gegenüber dem Leerwohnungsbestand vom 1. Juni 1995 entspricht dies einer Zunahme um 140 Leerwohnungen oder 14,9 Prozent. Gegenüber dem Stand von 1988 ist die Zahl gar aufs Zwanzigfache gestiegen.

Noch mehr Leerwohnungen als 1996 wurden letztes Mal 1941 mit 1222 Einheiten gezählt. Die Zählung erfolgt nach den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS)¹, nach denen *nur die zur Vermietung oder zum Verkauf angebotenen Wohnungen* erfasst werden. *Appartement- und übrige Einzelzimmer werden nicht berücksichtigt.*

T1: Leerwohnungen nach Wohnungsarten und Zimmerzahl am 1. Juni 1996

Wohnungsarten	Wohnungen nach der Zimmerzahl						
	Im ganzen	1	2	3	4	5	6 u. mehr
	Grundzahlen						
Mietwohnungen	997	195	241	377	147	34	3
Eigentumswohnungen	85	3	16	30	21	9	6
Leerwohnungen im ganzen	1 082	198	257	407	168	43	9
Gesamter Wohnungsbestand ¹	183 056	18 835	40 253	72 344	37 587	8 885	5 152
	Prozente						
Leerwohnungen im ganzen	100,0	18,3	23,8	37,6	15,5	4,0	0,8
Gesamter Wohnungsbestand	100,0	10,3	22,0	39,5	20,5	4,9	2,8
Leerwohnungsziffern²	0,59	1,05	0,64	0,56	0,45	0,48	0,17

¹Gemäss Fortschreibung per 1. Juni 1996 ²Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien.

Von allen erfassten leerstehenden Wohnungen entfallen, wie Tabelle T1 zeigt, 997 oder 92 Prozent (1. Juni 1995: 87 Prozent) auf Mietwohnungen und 85 oder 8 Prozent auf zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen. Die Leerwohnungsziffer, d.h. der Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Zü-

rich, beträgt 0,59 (0,52). Sie ist in der Kategorie der Einzimmerwohnungen mit 1,05 am höchsten und in jener der Sechs- und Mehrzimmerwohnungen mit 0,17 am niedrigsten. Mit anderen Worten: Am 1. Juni 1996 stand im Durchschnitt von 169 (193) Wohnungen eine einzige leer.

¹Gemäss Verordnung über die Durchführung von statistischen Erhebungen des Bundes vom 30. Juni 1993 ist die Auskunftserteilung obligatorisch.

Als *Leerwohnungen* gelten gemäss den Richtlinien des die Leerwohnungszählung koordinierenden Bundesamtes für Statistik (BFS) alle bewohnbaren, aber am Stichtag leerstehenden Wohnungen, einschliesslich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die zu dauernder Vermietung (von mindestens

drei Monaten) oder zum Kauf angeboten werden. Mitgezählt werden auch jene leerstehenden Wohnungen, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft wurden. In der Leerwohnungszahl nicht inbegriffen sind gemäss den erwähnten Richtlinien Wohnungen in Abbruch- und Umbauobjekten, Dienst- und Werkwohnungen, Notwohnungen in Baracken sowie baupolizeilich nicht abgenommene Wohnungen in Neubauten.

T2: Leerstehende Mietwohnungen nach Nettomonatsmietpreisen, Baujahren, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl am 1. Juni 1996

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						
	Im ganzen	1	2	3	4	5	6 u. mehr
Nettomonatsmietpreise							
bis Fr. 500	5	4	-	-	1	-	-
Fr. 501 - 1000	166	144	9	13	-	-	-
Fr. 1001 - 1500	270	44	141	79	5	1	-
Fr. 1501 - 2000	292	2	67	184	36	3	-
Fr. 2001 - 2500	141	1	19	63	52	6	-
Fr. 2501 - 3000	86	-	5	30	39	12	-
Fr. 3001 - 3500	24	-	-	4	10	9	1
Fr. 3501 - 4000	10	-	-	4	3	2	1
Fr. 4001 - 4500	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 4501 - 5000	2	-	-	-	-	1	1
über Fr. 5000	1	-	-	-	1	-	-
Baujahre							
vor 1940	371	43	82	183	48	15	-
1940 - 1960	178	34	49	61	26	7	1
1961 - 1980	153	81	21	34	10	6	1
1981 - 1990	140	20	44	49	24	3	-
1991 - 1995	142	17	40	46	35	3	1
1996	13	-	5	4	4	-	-
Dauer des Leerstehens							
unter 1 Monat	4	-	2	-	1	1	-
1 - 3 Monate	642	122	188	237	80	14	1
4 - 6 Monate	104	28	11	47	14	4	-
7 - 12 Monate	170	29	31	64	33	11	2
über 12 Monate	77	16	9	29	19	4	-
Im ganzen	997	195	241	377	147	34	3
darunter auf später vermietet	215	42	52	79	34	5	3

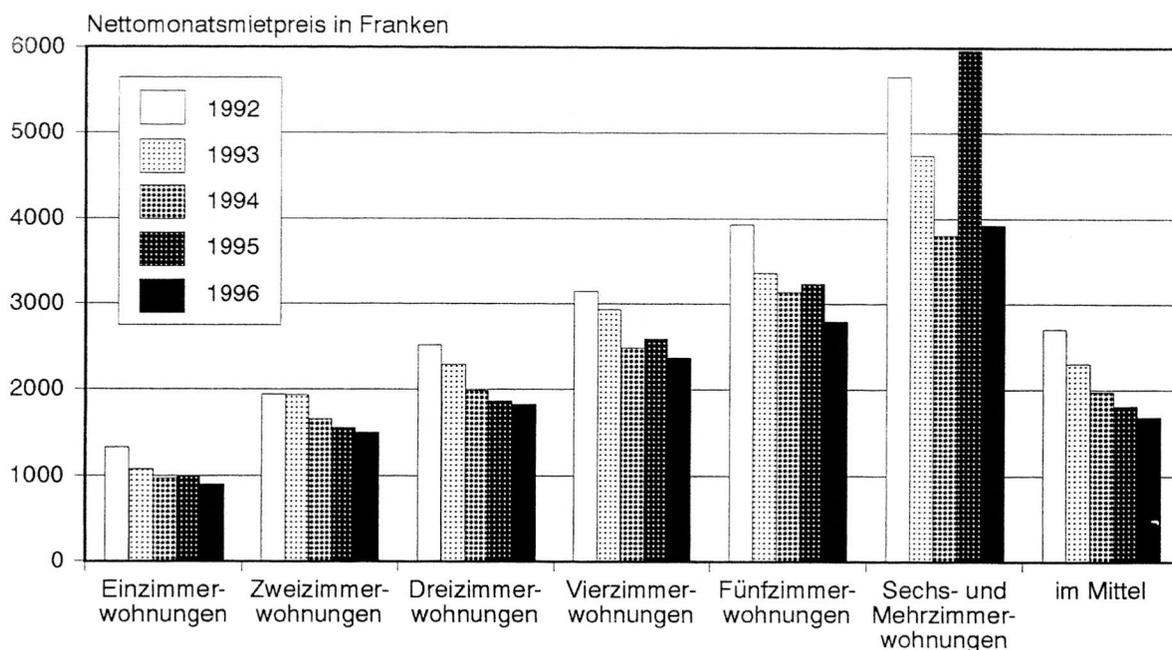
Die Gliederung der erfassten 997 leerstehenden Mietwohnungen nach dem Nettomonatsmietpreis, dem Baujahr und der Dauer des Leerstehens ist aus Tabelle T2 ersichtlich.

Von den zwischen dem 1. Januar und dem 31. Mai 1996 neuerstellten 100 Mietwohnungen wurden am 1. Juni 1996 noch deren 13 noch als leerstehend ermittelt. Von allen 997 leerstehenden Mietwohnungen beträgt bei 646 die Dauer des Leerstehens bis zu drei Monaten, bei 104 zwischen vier und sechs Monaten, bei 170 zwischen sieben und zwölf Monaten und bei 77 mehr als ein Jahr. 215 der am 1. Juni 1996 leerstehenden Wohnungen waren auf ein späteres Datum bereits vermietet.

Der Nettomonatsmietpreis liegt bei 171 Wohnungen unter 1000 Franken, bei 562 zwischen 1001 und 2000 Franken, bei 227 zwischen 2001 und 3000 Franken, bei 34 zwischen 3001 und 4000 Franken und bei 3 Wohnungen über 4000 Franken.

In der Tabelle T3 sind die durchschnittlichen Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Baujahren berechnet. Daraus geht z.B. hervor, dass der für alle 377 leerstehenden Dreizimmerwohnungen berechnete durchschnittliche Nettomonatsmietpreis 1829 (1. Juni 1995: 1867) Franken beträgt. Für die Vierzimmerwohnungen beläuft sich der durchschnittliche Nettomonatsmietpreis bereits auf 2372 (2595) Franken und für die Fünzimmerwohnungen auf 2801 (3236) Franken. Der mittlere Nettomonatsmietpreis aller leerstehenden Mietwohnungen bildete sich innert Jahresfrist um 6,9 Prozent zurück, unterdurchschnittlich mit nur 2,0 und 3,7 Prozent bei den Drei- bzw. Zweizimmerwohnungen, überdurchschnittlich bei den übrigen Wohnungsgrössen. Seit 1991 hat sich der durchschnittliche Nettomonatsmietpreis der leerstehenden Wohnungen von 2864 auf 1689 Franken oder um 41 Prozent reduziert.

G1: Entwicklung der Nettomonatsmietpreise nach der Zimmerzahl 1992 - 1996



T3: Durchschnittliche Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Baujahren am 1. Juni 1996 - Franken

Baujahre	Nettomonatsmietpreise der Wohnungen nach Zimmerzahl						
	Im Mittel	1	2	3	4	5	6. u. mehr
vor 1940	1 702	974	1 451	1 753	2 316	2 580	
1940 - 1960	1 483	865	1 337	1 630	1 874	2 554	3 100*
1961 - 1980	1 267	840	1 330	1 591	2 280	2 848	3 900*
1981 - 1990	1 904	1 007	1 575	2 058	2 696	3 850	-
1991 - 1995	2 135	972	1 838	2 326	2 610	3 333	4 767*
1996	1 905	-	1 455	1 878	2 495	-	-
Im Mittel am 1. Juni 1996	1 689	902	1 504	1 829	2 372	2 801	3 922
am 1. Juni 1995	1 815	999	1 561	1 867	2 595	3 236	5 975
am 1. Juni 1994	1 981	972	1 658	1 989	2 492	3 135	3 802
am 1. Juni 1993	2 310	1 077	1 934	2 293	2 934	3 369	4 740
am 1. Juni 1992	2 709	1 331	1 940	2 523	3 144	3 932	5 660
Veränderung gegenüber dem Vorjahr							
im Juni 1996	-6,9	-9,7	-3,7	-2,0	-8,6	-13,4	(...)
im Juni 1995	-8,4	2,8	-5,9	-6,1	4,1	3,2	57,7
im Juni 1994	-14,2	-9,8	-12,3	-13,3	-15,1	-6,9	-19,8
im Juni 1993	-14,7	-19,1	-0,3	-9,1	-6,7	-14,3	-12,3

*Einzelwert

T4: Leerstehende Eigentumswohnungen nach Verkaufspreisen, Baujahren, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl am 1. Juni 1996

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						
	Im ganzen	1	2	3	4	5	6 u. mehr
Verkaufspreise							
bis Fr. 400 000	16	3	9	4	-	-	-
Fr. 400 001 - 600 000	26	-	6	15	4	1	-
Fr. 600 001 - 800 000	23	-	1	8	10	4	-
Fr. 800 001 - 1 000 000	9	-	-	2	5	1	1
Fr. 1 000 001 - 1 200 000	6	-	-	-	2	2	2
Fr. 1 200 001 - 1 400 000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 1 400 001 - 1 600 000	1	-	-	1	-	-	-
über Fr. 1 600 000	4	-	-	-	-	1	3
Baujahre							
vor 1940	17	-	7	5	3	1	1
1940 - 1960	1	-	-	-	-	-	1
1961 - 1980	11	3	-	1	1	4	2
1981 - 1990	11	-	2	5	2	2	-
1991 - 1995	29	-	2	14	9	2	2
1996	16	-	5	5	6	-	-
Dauer des Leerstehens							
unter 1 Monat	-	-	-	-	-	-	-
1 - 3 Monate	35	1	7	8	10	5	4
4 - 6 Monate	25	2	4	11	5	1	2
7 - 12 Monate	9	-	-	6	1	2	-
über 12 Monate	16	-	5	5	5	1	-
Im ganzen	85	3	16	30	21	9	6
darunter auf später verkauft	14	-	2	6	1	3	2

In der Tabelle T4 sind die 85 (1. Juni 1995: 119) leerstehenden Eigentumswohnungen nach dem Verkaufspreis, dem Baujahr und der Dauer des Leerstehens gegliedert. Der Verkaufspreis liegt für 16 Eigentumswohnungen unter 400'000 Franken, für 58 zwischen 400'001 und einer Million Franken und für 11 darüber. Von ihnen standen 35 bis zu drei Monaten leer, 25 zwischen vier und sechs Monaten, 9 zwischen sieben und zwölf Monaten und 16 länger als ein Jahr. Auf später verkauft sind 14 der 85 leerstehenden Wohnungen. Tabelle T5 gibt Auskunft über die durchschnittlichen Verkaufspreise der angebotenen und noch leerstehenden Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr berechnet.

Mit Blick auf den Verlauf der durchschnittlichen Verkaufspreise für die einzelnen Wohnungsgrössen von 1992 bis 1995 kann unschwer eine

stark rückläufige Tendenz erkannt werden. Betrug der Durchschnittspreis 1992 für eine Vierzimmer-Eigentumswohnung noch etwas über eine Million Franken, so wird sie heute (1995 und 1996) für rund 750'000 Franken angeboten. Die Gründe dafür sind nicht ohne weiteres evident. Es darf aber vermutet werden, dass die Attraktivität von Eigentumswohnungen in dieser Zeit etwas gelitten hat. In Zeiten wirtschaftlicher Rezession mit der damit verbundenen potentiellen Notwendigkeit eines Arbeitsplatzwechsels bindet man sich weniger gern an einen festen Wohnort. Und wenn schon, so bietet ein Häuschen im Grünen - weil auch dort die Landpreise eher sinken - mehr Freiheit: Die Arbeitswege in ein Zentrum sind ohnehin länger und man ist weniger auf einen bestimmten Ort hin fixiert. 1996 scheinen die Preise Boden gefunden zu haben.

T5: Durchschnittliche Verkaufspreise¹ leerstehender Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr am 1. Juni 1996

Baujahr	Verkaufspreise der Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl					
	1	2	3	4	5	6 u. mehr
vor 1940	-	443 857	520 800	756 667	2 300 000*	2 000 000*
1940 - 1960	-	-	-	-	-	1 040 000*
1961 - 1980	123 333	-	400 000*	498 000*	691 250	1 050 000
1981 - 1990	-	375 000	538 600	575 000	727 500	-
1991 - 1995	-	460 000	697 536	830 000	1 175 000	2 050 000
1996	-	378 800	503 000	745 333	-	-
Im Mittel am 1. Juni 1996	123 333	416 938	599 250	755 238	985 556	1 540 000
am 1. Juni 1995	223 000	411 818	566 707	717 974	886 462	1 309 000
am 1. Juni 1994	650 000	892 727	782 286	989 839	2 062 000	1 787 500
am 1. Juni 1993	596 000	655 625	666 556	1 010 906	1 098 333	1 326 270
am 1. Juni 1992	200 000*	733 333	822 825	1 090 625	1 566 818	1 851 563

¹ Einschliesslich anteilmässiger Landpreis * Einzelwert

Andere nichtbewohnte Wohnungen

Nebst den gemäss BFS-Definition ausgewiesenen leerstehenden Wohnungen wurden am 1. Juni 1996 noch, wie aus Tabelle T7 ersichtlich, weitere 942 (1. Juni 1995: 848) nicht bewohnte Wohnungen ermittelt. Davon befinden sich 58 Einheiten in Gebäuden, deren Abbruch in der nächsten Zeit geplant ist. 339 Wohnungen konnten wegen ihres Umbaus und 342 wegen ihrer Modernisierung bzw. Renovation nicht bewohnt werden.

36 der 58 sog. Abbruchwohnungen wurden vor 1940 und 22 zwischen 1940 und 1960 erstellt. Von den 339 Umbauwohnungen wurden 198 vor 1940, 96 zwischen 1940 und 1960, 43 zwischen 1961 und 1980 und zwei später gebaut. Von den 342 modernisierten bzw. renovierten Wohnungen wurden deren 217 vor 1940, 72 zwischen 1940 und 1960, 48 zwischen 1961 und 1980 und fünf später erstellt. Ferner wurden 203 Leerwohnungen ausgewiesen, die nur einem ausgewählten Personenkreis als Alters-, Dienst- oder Personalwohnung vorbehalten sind.

Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die Tabelle T6 und die Graphik G2 orientieren über die Verteilung der erfassten leerstehenden Wohnungen nach Stadtquartieren. Danach weisen alle Stadtquartiere leerstehende Mietwohnungen auf. Die 85 leerstehenden Eigentumswohnungen vertei-

len sich auf 19 Quartiere. Die höchste Zahl vermietbarer Leerwohnungen ergab sich mit 107 Einheiten für das Stadtquartier Oerlikon, gefolgt von den Quartieren Sihlfeld mit 77, Alt-Wiedikon mit 69, Langstrasse mit 68 und Altstetten mit 66 Einheiten. Die höchsten Leerwohnungsziffern mit über 1 Prozent errechneten sich für die Stadtquartiere Langstrasse (1,36), City (1,27), Leimbach (1,22), Oerlikon (1,18), Weinegg (1,16) und Hochschulen (1,01). Am geringsten wurde sie mit 0,07 im Quartier Friesenberg ermittelt.

Entwicklung des Leerwohnungsbestandes

Seit dem 1. Dezember 1977 wird die Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich grosso modo nach der gleichen Methode ermittelt, wobei eine Auskunftspflicht erst seit dem 25. August 1982 besteht.

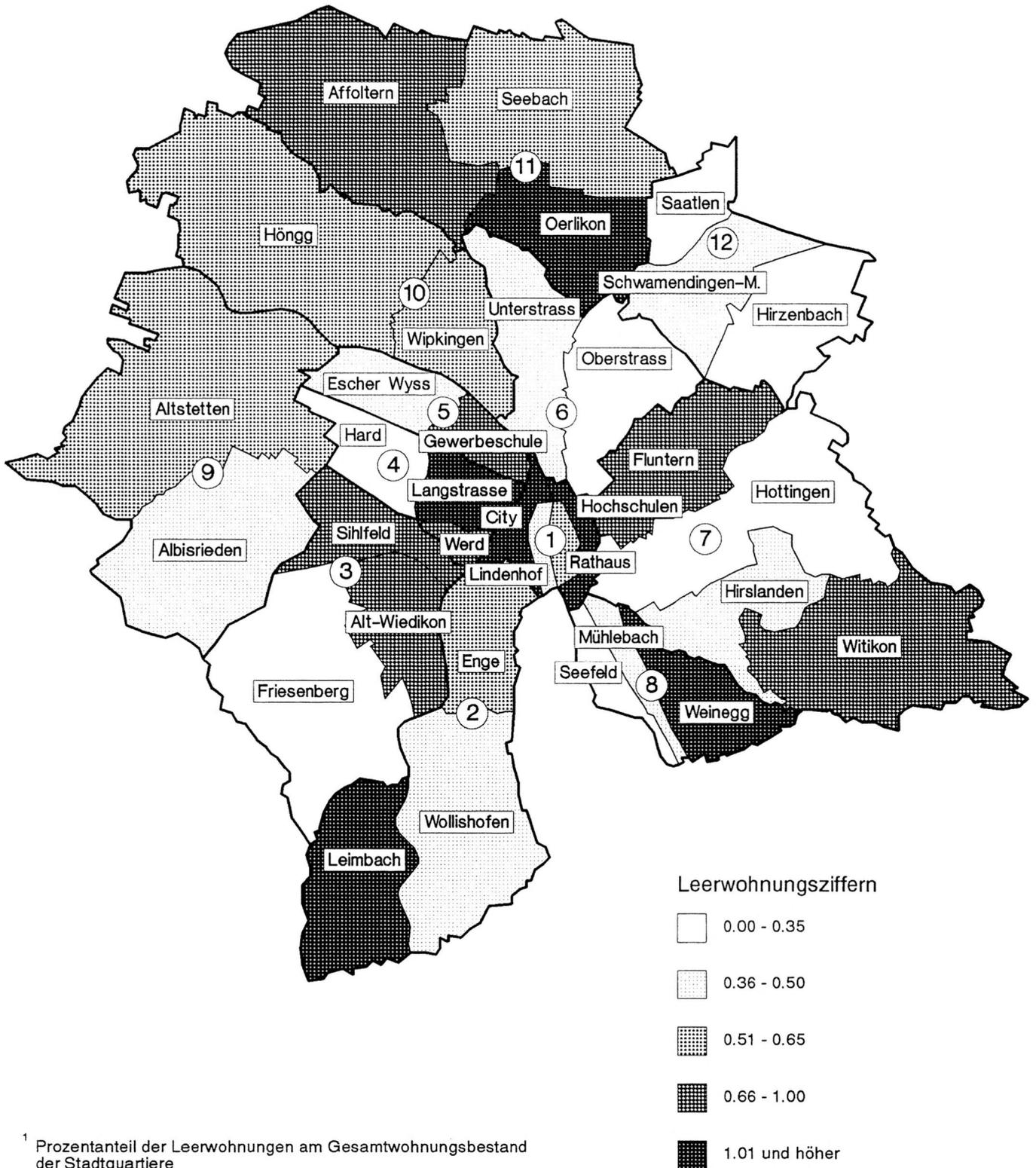
Die Zahl der leerstehenden Wohnungen und die damit verknüpften Leerwohnungsziffern sind aus Tabelle T7 und Graphik G3 ersichtlich. Sie zeigen von Zählung zu Zählung grosse Unterschiede: Wurden in den Jahren 1987 und 1988 sinkende Leerwohnungszahlen ermittelt, welche 1988 lediglich 46 betrug, erhöhte sich der Leerwohnungsbestand seither stets, und zwar auf 1082 Einheiten in 1996. Dieses Ergebnis stellt nicht nur das Maximum der letzten 10 Jahre dar, sondern auch den Höchstwert seit 1941.

T6: Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren am 1. Juni 1996

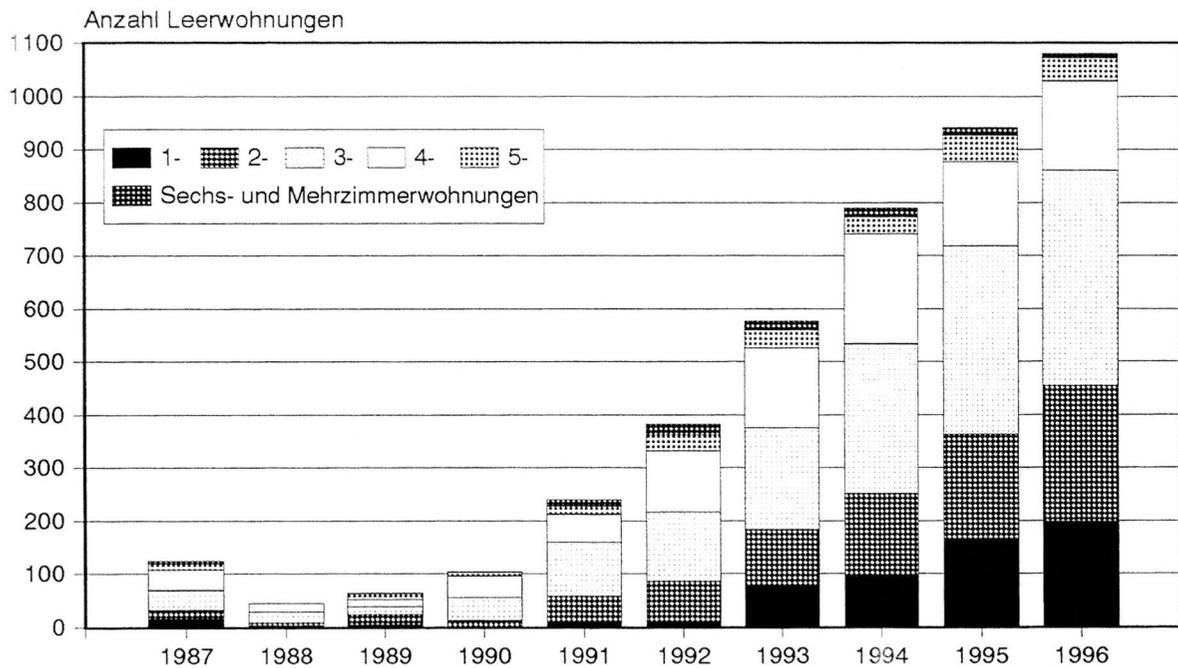
Stadtquartiere	Mietwohnungen nach der Zimmerzahl						zusammen	Eigentumswohnungen	im ganzen	Leerwohnungsziffern ¹
	1	2	3	4	5	6 und mehr				
Ganze Stadt	195	241	377	147	34	3	997	85	1 082	0.59
Kreis 1	4	5	8	4	-	-	21	1	22	0.67
Rathaus	3	3	4	1	-	-	11	-	11	0.60
Hochschulen	-	1	2	-	-	-	3	-	3	1.01
Lindenhof	-	1	1	1	-	-	3	-	3	0.41
City	1	-	1	2	-	-	4	1	5	1.27
Kreis 2	17	14	30	22	4	-	87	1	88	0.59
Wollishofen	11	7	8	6	-	-	32	1	33	0.40
Leimbach	2	2	11	9	2	-	26	-	26	1.22
Enge	4	5	11	7	2	-	29	-	29	0.64
Kreis 3	23	26	74	23	3	-	149	11	160	0.69
Alt-Wiedikon	5	9	35	19	1	-	69	11	80	0.99
Friesenberg	1	1	1	-	-	-	3	-	3	0.07
Sihlfeld	17	16	38	4	2	-	77	-	77	0.70
Kreis 4	25	31	44	4	-	-	104	-	104	0.79
Werd	4	4	6	-	-	-	14	-	14	0.73
Langstrasse	21	21	23	3	-	-	68	-	68	1.36
Hard	-	6	15	1	-	-	22	-	22	0.35
Kreis 5	7	19	12	4	-	-	42	-	42	0.85
Gewerbeschule	7	19	9	4	-	-	39	-	39	0.92
Escher Wyss	-	-	3	-	-	-	3	-	3	0.42
Kreis 6	17	8	18	8	2	-	53	3	56	0.35
Unterstrass	13	7	13	5	1	-	39	2	41	0.38
Oberstrass	4	1	5	3	1	-	14	1	15	0.29
Kreis 7	10	18	16	16	10	1	71	20	91	0.52
Fluntern	1	4	6	9	2	-	22	3	25	0.72
Hottingen	3	3	4	2	1	-	13	5	18	0.34
Hirslanden	1	2	4	3	2	1	13	1	14	0.38
Witikon	5	9	2	2	5	-	23	11	34	0.67
Kreis 8	1	23	8	4	-	-	36	11	47	0.52
Seefeld	1	4	0	1	-	-	6	2	8	0.23
Mühlebach	-	6	4	-	-	-	10	2	12	0.37
Weinegg	-	13	4	3	-	-	20	7	27	1.16
Kreis 9	23	31	37	7	3	-	101	9	110	0.48
Albisrieden	12	10	11	2	-	-	35	-	35	0.40
Altstetten	11	21	26	5	3	-	66	9	75	0.53
Kreis 10	17	5	38	19	6	1	86	14	100	0.54
Höngg	11	2	22	9	1	1	46	9	55	0.54
Wipkingen	6	3	16	10	5	-	40	5	45	0.55
Kreis 11	39	56	74	33	4	1	207	13	220	0.83
Affoltern	5	18	20	15	-	-	58	3	61	0.71
Oerlikon	29	24	37	14	3	-	107	1	108	1.18
Seebach	5	14	17	4	1	1	42	9	51	0.58
Kreis 12	12	5	18	3	2	-	40	2	42	0.31
Saatlen	1	2	4	1	-	-	8	-	8	0.30
Schwamendingen-Mitte	9	2	9	2	1	-	23	2	25	0.46
Hirzenbach	2	1	5	-	1	-	9	-	9	0.17

¹Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

G2. Leerwohnungsziffern¹ nach Stadtquartieren am 1. Juni 1996



G3: Leerwohnungen nach der Zimmerzahl in der Stadt Zürich am 1. Juni 1987 - 1996



T7: Entwicklung des Leerwohnungsbestandes nach der Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1987

Erhebung	Wohnungen nach der Zimmerzahl							Abbruch-, Umbau-, Alters-, Dienst- und Personalwohnungen ¹
	im ganzen	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
Grundzahlen								
1. Juni 1987	125	15	18	37	38	13	4	314
1. Juni 1988	46	3	6	21	15	0	1	276
1. Juni 1989	65	5	19	15	13	12	1	620
1. Juni 1990	106	1	13	42	41	7	2	637
1. Juni 1991	241	9	49	102	53	16	12	575
1. Juni 1992	384	9	77	131	116	30	21	574
1. Juni 1993	578	76	108	192	150	35	17	627
1. Juni 1994	791	94	158	282	208	32	17	745
1. Juni 1995	942	167	197	355	159	50	14	848
1. Juni 1996	1 082	198	257	407	168	43	9	942
Leerwohnungsziffer ²								
1. Juni 1987	0.07	0.08	0.05	0.05	0.11	0.16	0.08	-
1. Juni 1988	0.03	0.02	0.02	0.03	0.04	0.00	0.02	-
1. Juni 1989	0.04	0.03	0.05	0.02	0.04	0.15	0.02	-
1. Juni 1990	0.06	0.01	0.03	0.06	0.11	0.09	0.04	-
1. Juni 1991	0.14	0.05	0.13	0.14	0.15	0.20	0.24	-
1. Juni 1992	0.22	0.05	0.20	0.18	0.32	0.37	0.42	-
1. Juni 1993	0.32	0.42	0.28	0.27	0.41	0.42	0.33	-
1. Juni 1994	0.44	0.51	0.40	0.39	0.56	0.37	0.33	-
1. Juni 1995	0.52	0.90	0.49	0.49	0.43	0.58	0.27	-
1. Juni 1996	0.59	1.05	0.64	0.56	0.45	0.48	0.17	-

¹In der Leerwohnungsziffer nicht inbegriffen ²Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien

STATISTISCHES AMT DER STADT ZÜRICH

Erhebungsformular für die Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich, am 1. Juni 1996

Wir bitten Sie um Beantwortung der Fragen, die sich auf die **Wohnung** der oben erwähnten Adresse beziehen.

Stand am 1. Juni 1996 eine Wohnung unter dieser Adresse leer ? Ja Nein

Bitte Zutreffendes ankreuzen!

Wenn ja, bitten wir um folgende Angaben:

Die Wohnung

- 1) konnte nicht vermietet werden
- 2) konnte nicht verkauft werden
- 3) befindet sich im Umbau
Bitte voraussichtliches Fertigstellungsdatum angeben
- 4) wird modernisiert bzw. renoviert
Bitte voraussichtliches Fertigstellungsdatum angeben
- 5) wird abgebrochen
- 6) ist eine Alterswohnung
- 7) ist eine Personalwohnung

Trifft einer der Gründe 1 oder 2 zu, so beantworten Sie bitte auch folgende Fragen:

Ist die Wohnung

eine Mietwohnung eine Eigentumswohnung in einem Einfamilienhaus

Wohnungsgrösse (Zimmerzahl):

Monatsmiete (ohne Nebenkosten): Fr. Verkaufspreis: Fr.

Seit wann steht die Wohnung leer?:

Ist sie auf später vermietet? Ja Nein

Ist sie auf später verkauft? Ja Nein

Beantwortet durch (Firma, Kontaktperson, Telefon)
.....
.....

Ort, Datum: Unterschrift:

B. ZÄHLUNG LEERSTEHENDER INDUSTRIE- UND GESCHÄFTSLOKALE IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1996

6,6 Prozent mehr Leerflächen als im Vorjahr gemeldet

Allgemeines und Erhebungsmethode

1994 wurde die Verordnung über die seit längerer Zeit bestehende Leerwohnungszählung erweitert auf Industrie- und Geschäftslokale. Dabei werden die leerstehenden Flächen erfasst. Diese Zählung wurde eingeführt, um die wirtschaftliche Entwicklung im Sinne der Konjunkturforschung zu verfolgen. Die Erfahrung aus eigenen Erhebungen in den Jahren 1988 und 1989 sowie die regelmässigen Veröffentlichungen von privater Seite zeigten die Nachfrage nach solchen Daten deutlich. Methodisch waren die Erhebungen aber recht verschieden, und von unserer Seite musste erst der zweckmässigste Weg zur Erlangung repräsentativer Daten gefunden werden. Sie sollten nicht nur einen Vergleich zwischen den verschiedenen Resultaten in der Stadt, sondern auch zwischen verschiedenen Städten der Schweiz zulassen. Nach den ungenügenden Resultaten 1994 waren die letztjährigen Zahlen genügend plausibel.

Die diesjährige Zählung erfolgte nach dem gleichen Muster wie letztes Jahr, sodass ein direkter Vergleich Auskunft über die Entwicklung geben kann. Angefragt wurden

- alle uns bekannten Eigentümer, Eigentümerinnen, Verwalterinnen und Verwalter von Gebäuden mit Industrie- und Geschäftslokalen, sofern die betreffende Nutzfläche nach unserem Wissen 500 m² übersteigt. Als Quelle diente die von unserem Amt geführte Gebäudedatei. Gegenüber letztem Jahr konnten rund 500 Anfragen entfallen, weil wir die entsprechenden Lokalitäten gemäss den letztjährigen Meldungen als nicht unter die Zählung fallend ausscheiden konnten.
- die aus der Strombezügerdatei des EWZ hervorgehenden Adressen, wo kein oder nur ein geringer Stromverbrauch leerstehende Geschäftslokale vermuten liess. Diese Anfragen erfolgten unabhängig von der Grösse der Flächen, sodass auch die kleineren Objekte mit grosser Wahrscheinlichkeit in die Erhebung miteinbezogen werden konnten.

Verschickt wurden entsprechend diesen Ueberlegungen 4347 (1995: 4793) Erhebungsformulare; ein Muster ist im Anhang zu diesem Bericht eingehftet. Die Kriterien für die Zählung waren:

Kommerziell nutzbare leere Flächen in Lokalen, die am 1. Juni 1996

- 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 Lokalen, die nach den Anforderungen eines Mieters oder Käufers ausgebaut werden müssen;
- nicht belegt waren, und zwar unabhängig davon, ob eine Vermietung oder ein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen ist oder nicht.

Nicht zu erfassen waren Industrie- und Geschäftslokale,

- die am 1. Juni zwar vermietet oder verkauft, aber noch nicht belegt waren;
- die sich in Abbruch- oder Umbauobjekten befanden;
- die sich noch in im-Bau-befindlichen Liegenschaften, oder
- die sich in bau- oder sanitätspolizeilich gesperrten Liegenschaften befanden.

Verlangt war, dass alle Formulare retourniert würden, unabhängig davon, ob Leerflächen zu melden waren oder nicht. Versand und Rücklauf ergeben die Statistik gemäss Tabelle T8.

Der Rücklauf darf mit 91,4 Prozent (1995: 89,5 %) als sehr gut bezeichnet werden. Der gegenüber letztem Jahr höhere Wert darf zum einen auf die verlängerte Dauer der effektiven Erhebungsfrist, zum andern auf die präzisere Auswahl der angefragten Personen zurückgeführt werden.

T8: Versandte und eingegangene Meldungen

	Quelle der Angaben:				Anteile am Total
	Total	Gebäude- Datei allein	EWZ- Datei allein	beide Dateien gemeinsam	
Versandte Formulare	4 347	3 151	713	483	100.0%
Unbeantwortet blieben	374	230	85	59	8.6%
Beantwortete Formulare	3 973	2 921	628	424	91.4%
davon: keine Leerflächen	3 361	2 696	460	205	84.6%
davon: mit Leerflächen	612	225	168	219	15.4%

Ergebnisse

a) Gesamtstädtisch nach Nutzungsarten

Die Erhebung der leerstehenden Industrie- und Geschäftsflächen am 1. Juni 1996 ermittelte für Zürich insgesamt 535'720 m² leere Flächen bei 612 Meldungen. Dies sind 33'077 m² oder 6,6 Prozent mehr als im Vorjahr bei damals 552 Meldungen. Die Aufteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten innerhalb der uns bekannten Bruttogeschoss-

flächen im Ausnutzungszifferbereich findet man in Tabelle T9. Die Flächen werden dort auf die vorhandene Nutzfläche bezogen. Diese wird auf 75 Prozent der registrierten Bruttogeschossfläche bezogen, einem Erfahrungssatz, der die nicht nutzbaren Flächen wie Mauerwerk, Liftschächte, Treppenhaus usw. berücksichtigt.

T9: Geschäftsflächen in m² nach Nutzungsarten am 1. Juni 1996

	Vorhandene Nutzfläche =75% der BGF m ²	Anzahl Meldun- gen ¹	leer- stehende Nutzfläche ² m ²	Leer- flächen- ziffer ³	Anteil am Total der leeren Nutzflächen	Durchschnittl. Grösse der leerstehenden Nutzfläche
Gesamte Fläche	11 152 723	612	535 720	4.80	100.0%	875
davon:						
Büros und Praxen	5 755 972	473	252 511	4.39	47.1%	534
Verkauf	1 688 054	53	13 048	0.77	2.4%	246
Produktion (Werkstätten)	1 767 847	66	94 675	5.36	17.7%	1 434
Lager und Archivräume ⁴	1 424 577	205	124 089	8.71	23.2%	605
Andere ⁵	516 273	44	51 397	9.96	9.6%	1 168

¹ eine Meldung kann mehrere Nutzungsarten betreffen ² da in den nicht-erfassten Flächen nach unserer Kenntnis ein unterproportionaler Anteil leerstehend ist, dürfte die effektive Leerfläche wohl etwas, nach unseren Abschätzungen aber höchstens um 10 % höher liegen. ³ Prozentanteil der leerstehenden an der vorhandenen Nutzfläche ⁴ soweit im Ausnutzungszifferbereich ⁵ Mehrfachnutzung, unbestimmte oder nicht zuordnenbare Nutzung usw.

Knapp die Hälfte der leerstehenden Fläche (47,1%) entfällt wie letztes Jahr auf Büro- und Praxislokalitäten (1995: 48,3%), 17,7 Prozent (1995: 29,0%) auf Produktionsflächen. Gemessen an der gesamten Nutzfläche, ausgedrückt durch die Leerflächenziffer, machen diese Produktionsflächen 5,4 Prozent (1995: 8,0%) aus. Die haupt-

sächlich interessierenden Büro- und Praxislokale stehen vergleichbar zum Vorjahr zu 4,4 Prozent (4,3%) leer. Ueber alle Nutzungsarten gerechnet beträgt die Leerflächenziffer dieses Jahr 4,8, etwas höher als 1995 mit 4,4. Dafür ist die durchschnittliche Grösse der leerstehenden Fläche auf 875 m² (Vorjahr 911 m²) gesunken.

Stellt man die Leerflächenziffer von 4,8 in Analogie zum Wohnungsmarkt, wo nach traditioneller Meinung ein funktionierender Markt durch eine Leerwohnungsziffer zwischen 0,5 und 2 definiert ist, so stellt man zur Zeit ein Überangebot an Industrie- und Geschäftslokalen in der Stadt fest. Detailliertere Angaben zu dieser Feststellung liefert die Tabelle T10, in der die erhobenen Daten nach den

Kriterien Baujahr, Gebäude-, Zonen- und Eigentümerart, jeweils unterteilt nach den Nutzungsarten, analysiert sind. Bei der Zoneneinteilung musste noch die alte BZO63 erhalten, weil die heute gültig gesetzte Bau- und Zonenordnung in unseren Dateien noch nicht eingesetzt werden konnte.

T10: Erfasste Leerflächen in m² und Leerflächenziffer am 1. Juni 1996, nach Nutzungsart sowie Baujahr, Gebäudeart, Zonenart und Eigentümerart

	Total		Büro/Praxen		Verkauf m ²	Werkstatt/ Produktion m ²	Lager/ Archiv m ²	Andere m ²
	Leerflä- m ²	chenziffer	Leerflä- m ²	chenziffer				
Gesamte Leerfläche	535 720	4.80	252 511	4.39	13 048	94675	124 089	51397
Baujahre								
vor 1950	145 215	3.08	46 130	2.02	4 101	29 583	28 369	37 032
1951 - 1960	96 837	8.93	46 568	9.02	1 389	23 666	22 670	2 544
1961 - 1970	66 920	4.88	31 178	4.03	1 907	11 122	21 688	1 025
1971 - 1980	45 884	2.45	18 876	1.78	1 946	14 405	9 248	1 409
1981 - 1985	27 154	3.09	13 990	2.94	1 400	1 255	10 509	-
1986 - 1990	34 057	6.02	18 673	5.38	246	3 831	2 405	8 902
1991	7 716	7.56	4 955	6.76	787	30	1 944	-
1992	31 386	22.13	21 149	36.96	-	8 687	1 080	470
1993	25 474	19.66	14 372	16.31	352	1 684	9 066	-
1994	3 136	3.46	1 681	5.52	920	-	520	15
1995/1996	51 941	24.71	34 939	74.23	-	412	16 590	-
Gebäudearten								
Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	43 098	2.83	20 822	2.85	5 372	3 816	11 008	2 080
Nutzbauten	492 622	5.33	231 689	4.73	7 676	90 858	113 081	49 317
davon:								
Geschäfts- und Bürohäuser	302 625	6.52	189 768	5.88	6 961	35 179	66 312	4 405
Fabrik- und Werkstattgebäude	141 611	14.40	38 760	16.88	175	37 547	31 927	33 202
Lagergebäude	18 969	4.04	-	-	-	6 312	10 167	2 490
Übrige Gebäude	29 417	0.94	3 161	0.23	540	11 821	4 675	9 220
Zonenarten								
Kernzone	108 238	2.44	76 712	2.85	6 642	6 383	15 790	2 711
Industriezonen	333 093	12.35	133 492	14.66	1 190	80 140	82 063	36 208
Wohnzone A	10 992	2.48	7 006	3.04	785	500	2 641	60
Wohnzonen B - E	82 817	2.52	35 181	1.96	4 431	7 652	23 270	12 283
Übrige Zonenarten	580	0.21	120	0.09	-	-	325	135
Eigentümerarten								
Natürliche Personen	86 253	3.51	60 891	4.65	4 999	6 714	11 364	2 285
Aktien- u. übrige priv. Gesellschaften	355 844	7.85	160 888	7.14	4 158	75 141	95 902	19 755
Pensionskassen	23 514	6.69	6 454	3.43	795	11 136	5 129	-
Oeffentliche Hand	30 224	1.19	816	0.06	613	-	380	28 415
Übrige Eigentümer	39 885	3.13	23 462	3.48	2 483	1 684	11 314	942

Am meisten Leerfläche findet sich in Gebäuden, die 1950 und früher erstellt wurden; diese Bauten machen auch den grössten Teil des Inventars aus. Gewaltige Leerstände finden wir dann in den Bauten der 90er Jahre, wo rund ein Viertel (24,7%) aus den Baujahren 1995/96 stammt sowie - etwas

weniger - aus den Baujahren 1992 und 1993 (22,1% bzw. 19,7%). Für die Büronutzung allein sind die Ziffern meist noch höher und erreichen mit 74,2 Prozent für die Bauperiode 1995/96 einen Spitzenwert! Die im letztjährigen Bericht ausgesprochene Vermutung hat sich offenbar nicht

bestätigt, wonach aus dem Ueberangebot erste Konsequenzen für die Bautätigkeit gezogen worden wären.

Wie zu erwarten ist, findet man die meisten Leerflächen in Geschäfts- und Bürohäusern. Signifikant erhöht haben sich die Leerstände in Fabrik- und Werkstattgebäuden, die zur Hauptsache in Industriezonen stehen. Dort findet man 52,9 Prozent der leerstehenden Büro- und Praxislokale; 1995 waren es erst 43,7 Prozent. Dies weist ein weiteres

Mal auf den allgemein bekannten Strukturwandel mit schrumpfendem Industriesektor hin. Auch ist die Attraktivität von freien Büros in den Industriezonen nicht hoch eingestuft.

Flächen in Gebäuden der öffentlichen Hand sind weiterhin gut belegt, eine mittlere Stellung nehmen hier die natürliche Personen als Eigentümer ein, während Gesellschaften und Pensionskassen die höchsten relativen Leerbestände ausweisen.

T11: Durchschnittliche Nettojahresmiete sowie ausgewählte Medianwerte in Franken je m² leerstehende Geschäftsfläche am 1. Juni 1996

	Im ganzen	Büro/		Verkauf	Werkstatt/ Produktion	Lager/ Archiv	Andere
	Mittelwert Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²	Mittelwert Fr./m ²
Im ganzen: Mittelwert	203	262	...	347	159	115	142
Median	200	...	265	333	155	100	157
Baujahre							
vor 1950	175	333	300	464	129	98	49
1951 - 1960	183	229	245	231	156	80	159
1961 - 1970	183	227	220	250	153	107	140
1971 - 1980	224	286	250	419	185	120	283
1981 - 1985	178	218	207	200	127	130	-
1986 - 1990	313	276	285	175	232	167	470
1991	224	327	278	359	180	88	-
1992	213	234	215	-	160	89	160
1993	225	261	365	390	250	157	-
1994	191	229	286	210	-	90	152
1995/1996	207	247	250	-	312	121	-
Gebäudearten							
Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	206	266	260	223	157	91	303
Nutzbauten	202	262	280	418	159	118	135
davon:							
Geschäfts- und Bürohäuser	223	263	280	441	168	117	199
Fabrik- und Werkstattgebäude	77	194	190	360	160	92	26
Lagergebäude	135	-	-	-	146	132	87
Übrige Gebäude	276	349	250	169	140	150	470
Zonenarten							
Kernzone	296	335	315	477	139	101	332
Industriezonen	154	212	193	163	157	120	35
Wohnzone A	185	221	290	205	190	83	220
Wohnzonen B - E	240	260	248	177	194	113	442
Übrige Zonenarten	156	220	220	-	-	95	157
Eigentümerarten							
Natürliche Personen	257	294	250	403	138	91	302
Aktien- u. übrige priv. Gesellschaften	207	243	248	356	169	122	393
Pensionskassen	159	276	274	268	120	92	-
Oeffentliche Hand	36	183	180	328	-	115	26
Übrige Eigentümer	234	298	300	286	250	99	106

b) Gesamtstädtisch nach Nettojahresmieten

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro m² leerstehender Fläche für Büro- und Praxislokale berechnete sich auf Fr. 262.-. Letztes Jahr ergab die Rechnung Fr. 284.-, 1994 gar noch Fr. 315.-. Dieser Rückgang von 16,8 Prozent innerhalb von zwei Jahren korrespondiert mit der bei den Leerwohnungen festgestellten Reduktion der angebotenen Mietpreise zwischen Juni 1994 und Juni 1996 von 14,7 Prozent. Parallel zu den Büro- und Praxislokalen werden nun auch Flächen für Verkauf, Produktion und Lager billiger angeboten. Der Preiseinbruch kann nur zum Teil mit der Senkung des Hypothekarzinsfusses erklärt werden, denn gemäss dem Zürcher Städteindex haben sich die bezahlten Mietpreise für Wohnungen in der gleichen Zeit um 2,5 Prozent erhöht.

Ein besseres Mass für den 'Durchschnitt' der Preise stellt der Medianwert dar. Er eliminiert den

Einfluss extremer Preise und orientiert sich im effektiven Mittelfeld der Meldungen. Da die Bestimmung des Medianwertes aber mit einigem Aufwand verbunden ist, haben wir diesen nur für die besonders interessierenden Totale nach Nutzungsarten und für die Büro- und Praxislokale nach den verschiedenen Kriterien berechnet.

Am teuersten liegen leerstehende Verkaufsflächen im Angebot; gesamtstädtisch beträgt der Medianwert Fr. 333.- pro m² (1995: Fr. 350.-). Die Leerflächen in Büros und Praxen werden ebenfalls etwas billiger mit Fr. 265.- pro m² offeriert (gegenüber Fr. 280.- im Vorjahr). Die höchsten Preise werden in Bauten vor 1950 und solchen aus neuerer Zeit verlangt. Mit Fr. 315.- (1995: Fr. 320.-) liegt der Medianwert in den Kernzonen am höchsten und mit Fr. 193.- (1995: Fr. 200.-) in den Industriezonen am niedrigsten.

c) nach Stadtquartieren

Die Verteilung der Leerflächen insgesamt und jener der Büro- und Praxislokale allein zeigen - relativ zum Gesamtbestand gemessen - ein ähnliches Bild. Die höchste Leerflächenziffer für Büro- und Praxislokale finden wir diesmal mit 13,5 im Quartier Alt-Wiedikon vor dem im letzten Jahr erstplazierten Quartier Escher Wyss (12,9) und dem seinerzeitigen zweiten Seebach (11,9). Absolut weisen auch die Quartiere Altstetten, Langstrasse und City beträchtliche Leerstände auf.

Unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von Fr. 262.- pro m² Bürofläche liegen leere Lokale in 13 Quartieren, am billigsten in Hard (Fr. 177.-), in Albisrieden (Fr. 184.-), in Hirzenbach (Fr. 189.-) in

Alt-Wiedikon (Fr. 192.-) und in Höngg (Fr. 193.-). Die teuersten Lokalitäten findet man erwartungsgemäss in den Quartieren des Stadtkreises 1 (Fr. 475.- für den ganzen Kreis) und in Weinegg (Fr. 405.-). Insgesamt liegen die Preise in 18 Quartieren über dem gesamtstädtischen Mittel, während in 3 Quartieren (Leimbach, Friesenberg und Saatlen) keine bzw. keine wesentlichen leeren Bürolokale gemeldet wurden.

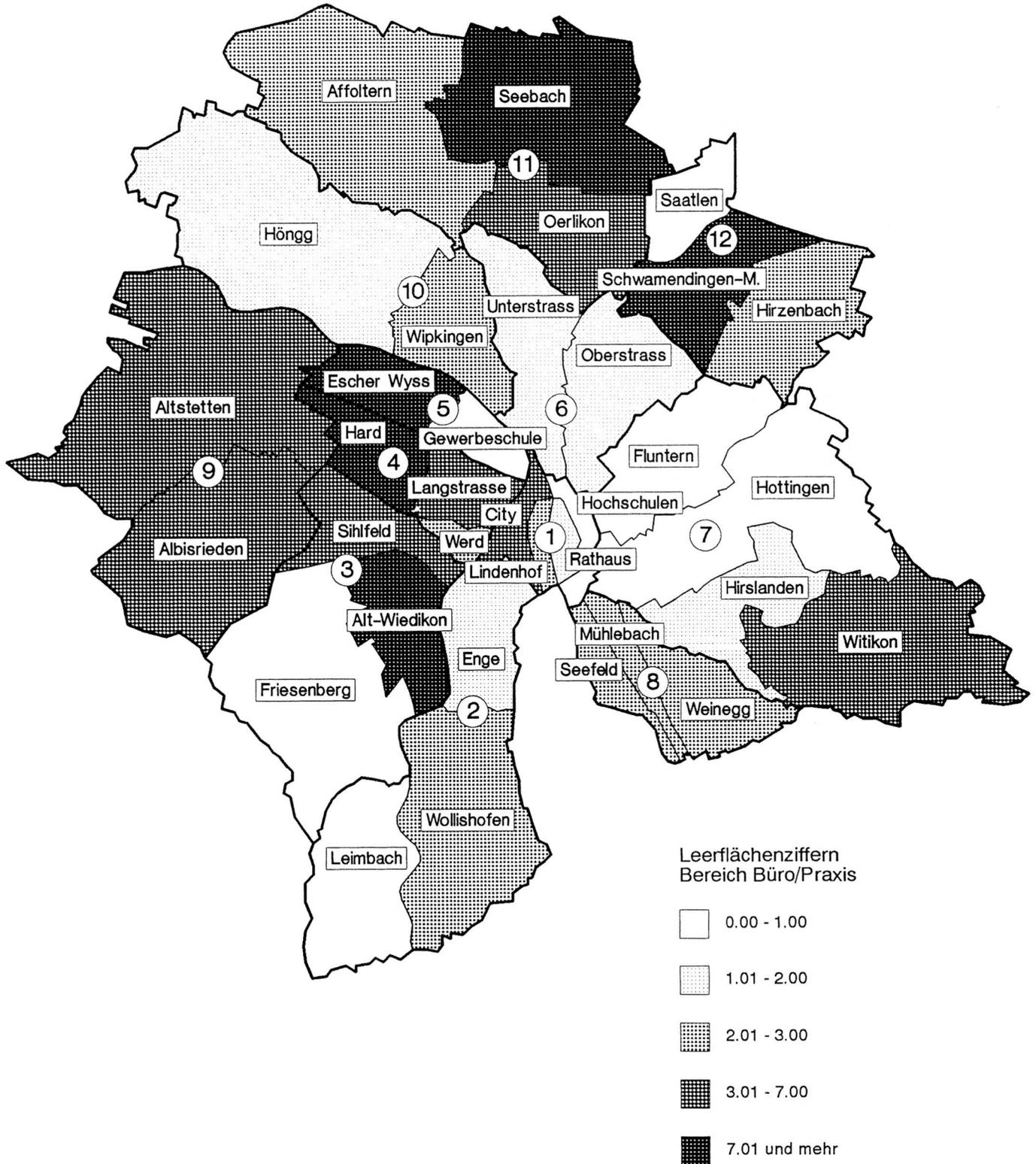
Einen vollständigen Überblick geben die Tabelle T12.1 und die Grafik G4 über die leerstehenden Flächen sowie die Tabelle T12.2 und die Grafik G5 über die Mietpreise. Die Grafiken beschränken sich dabei auf die Daten für Büro- und Praxislokale.

Dr. Walter Stanek

T12.1: Erfasste Leerflächen in m² sowie Leerflächenziffer am 1. Juni 1996

Stadt Stadtkreis Stadtquartier	Total		Büro/Praxen		Verkauf m ²	Werkstatt/ Produktion m ²	Lager/ Archiv m ²	Andere m ²
	m ²	Leerflächenziffer	m ²	Leerflächenziffer				
Ganze Stadt	535 720	4.80	252 511	4.39	13 048	94 675	124 089	51 397
Kreis 1	25 294	1.60	17 932	1.96	3 957	55	2 118	1 232
Rathaus	2 558	1.05	1 758	1.66	223	-	30	547
Hochschulen	2 496	0.86	1 516	0.70	130	-	320	530
Lindenhof	5 684	1.74	4 457	2.35	993	55	179	-
City	14 556	2.03	10 201	2.55	2 611	-	1 589	155
Kreis 2	12 540	1.25	8 277	1.40	1 234	1 802	1 177	50
Wollishofen	5 087	1.83	1 936	2.28	907	1 802	442	-
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	7 453	1.08	6 341	1.27	327	-	735	50
Kreis 3	91 652	9.02	45 709	10.35	200	17 634	26 170	1 939
Alt-Wiedikon	83 896	12.20	40 493	13.51	200	17 524	23 815	1 864
Friesenberg	78	0.14	78	0.71	-	-	-	-
Sihlfeld	7 678	2.82	5 138	3.93	-	110	2 355	75
Kreis 4	35 493	3.62	24 900	5.18	788	3 221	5 788	796
Werd	7 086	3.10	3 649	2.64	165	2 000	1 272	-
Langstrasse	20 716	4.17	16 212	6.05	493	1 000	2 215	796
Hard	7 691	3.02	5 039	6.73	130	221	2 301	-
Kreis 5	79 306	6.79	42 262	7.73	1 246	22 070	12 628	1 100
Gewerbeschule	2 578	0.75	1 779	0.77	246	-	553	-
Escher Wyss	76 728	9.32	40 483	12.85	1 000	22 070	12 075	1 100
Kreis 6	7 824	1.12	6 360	1.34	248	130	929	157
Unterstrass	3 989	1.12	2 592	1.20	248	130	862	157
Oberstrass	3 835	1.12	3 768	1.45	-	-	67	-
Kreis 7	5 763	0.88	4 379	1.09	-	-	689	695
Fluntern	1 417	0.71	1 140	0.82	-	-	277	-
Hottingen	1 854	0.61	1 446	0.79	-	-	183	225
Hirslanden	960	1.01	878	1.51	-	-	82	-
Witikon	1 532	2.83	915	4.70	-	-	147	470
Kreis 8	24 738	3.64	11 312	2.51	104	933	3 015	9 374
Seefeld	5 547	2.26	4 846	2.88	-	-	512	189
Mühlebach	4 882	1.98	3 878	2.22	104	-	725	175
Weinegg	14 309	7.61	2 588	2.41	-	933	1 778	9 010
Kreis 9	84 269	5.62	38 113	6.41	1 209	10296	33 414	1 237
Albisrieden	24 527	7.46	7 108	5.12	45	2070	15 094	210
Altstetten	59 742	5.11	31 005	6.80	1 164	8226	18 320	1 027
Kreis 10	8 817	2.34	3 799	1.91	-	2507	2 511	-
Höngg	5 387	2.12	2 180	1.57	-	1535	1 672	-
Wipkingen	3 430	2.78	1 619	2.72	-	972	839	-
Kreis 11	126 196	9.55	47 435	7.64	3 123	35715	34 732	5 191
Affoltern	9 371	5.85	1 413	2.98	793	4401	2 764	-
Oerlikon	37 644	6.31	8 841	3.39	1 167	14942	10 903	1 791
Seebach	79 181	14.05	37 181	11.88	1 163	16372	21 065	3 400
Kreis 12	33 828	18.80	2 033	4.83	939	312	918	29 626
Saatlen	28 266	51.90	-	-	-	-	-	28 266
Schwamendingen-Mitte	4 817	5.34	1 753	8.03	939	57	708	1 360
Hirzenbach	745	2.11	280	2.59	-	255	210	-

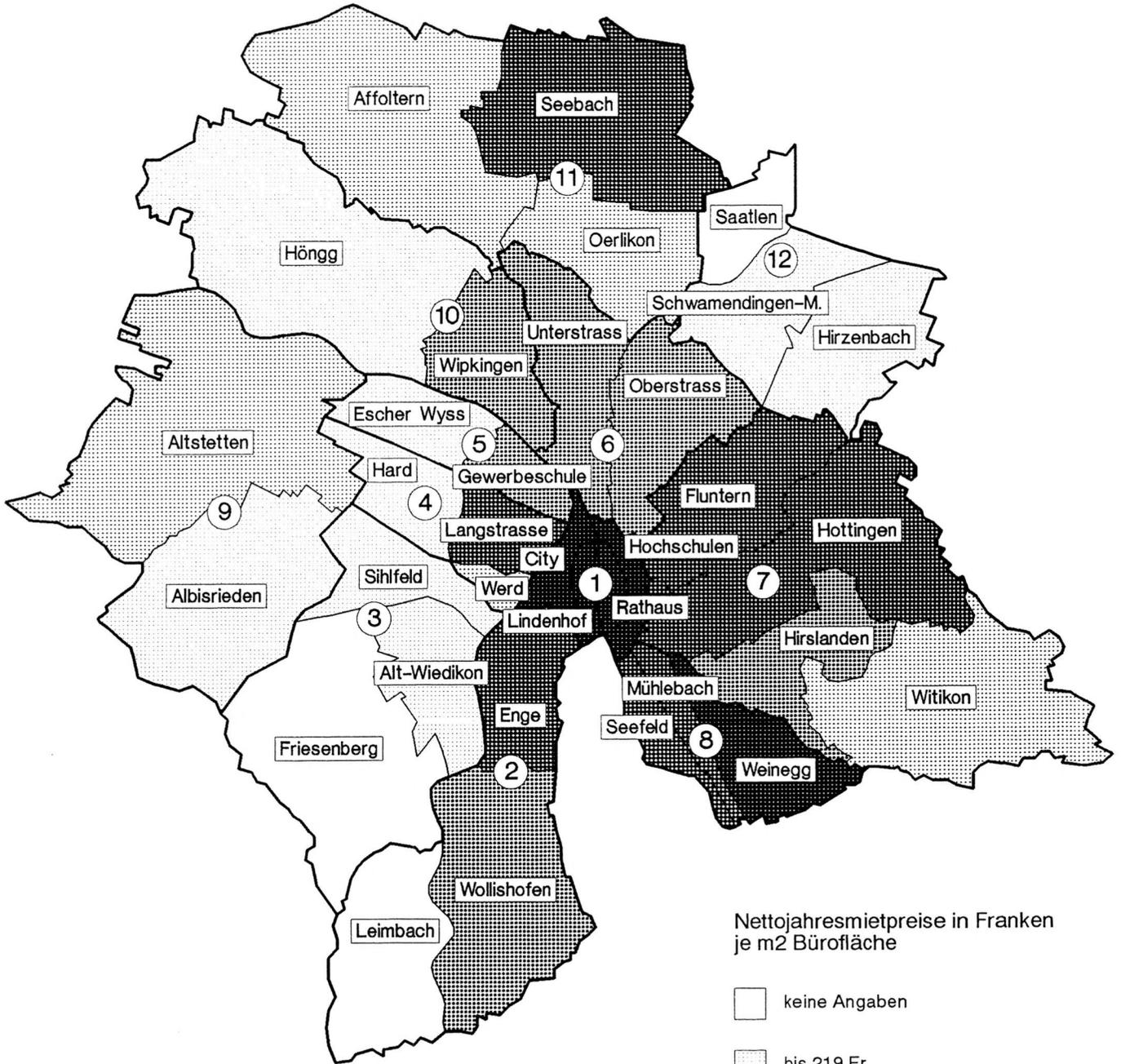
G4: Leerflächenziffern für Büro- und Praxisflächen nach Stadtquartieren am 1. Juni 1996



T12.2 Durchschnittliche Nettojahresmietpreise je m² leerstehender Fläche am 1. Juni 1996

Stadt Stadtkreis Stadtquartier	Im ganzen Fr./m ²	Büro/ Praxis Fr./m ²	Verkauf Fr./m ²	Werkstatt/ Produktion Fr./m ²	Lager/Archiv Fr./m ²	Andere Fr./m ²
Ganze Stadt	203	262	347	159	115	142
Kreis 1	461	475	548	350	141	488
Rathaus	511	443	-	-	200	780
Hochschulen	424	404	1000	-	120	379
Lindenhof	514	462	690	350	113	-
City	445	494	471	-	142	100
Kreis 2	280	293	383	269	87	275
Wollishofen	264	263	-	269	85	-
Leimbach	-	-	-	-	-	-
Enge	287	301	383	-	87	275
Kreis 3	159	193	-	149	106	168
Alt-Wiedikon	159	192	-	148	109	169
Friesenberg	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	163	202	-	200	87	132
Kreis 4	229	275	361	129	84	176
Werd	189	259	550	120	92	-
Langstrasse	271	307	311	135	94	176
Hard	145	177	250	180	70	-
Kreis 5	187	223	163	181	115	85
Gewerbeschule	227	276	175	-	96	-
Escher Wyss	185	219	160	181	116	85
Kreis 6	268	273	361	301	80	-
Unterstrass	274	281	361	301	74	-
Oberstrass	262	266	-	-	100	-
Kreis 7	276	317	-	-	108	166
Fluntern	309	307	-	-	320	-
Hottingen	329	368	-	-	75	206
Hirslanden	279	297	-	-	120	-
Witikon	199	246	-	-	70	160
Kreis 8	371	357	-	366	160	458
Seefeld	308	338	-	-	96	175
Mühlebach	304	346	-	-	111	189
Weinegg	417	405	-	366	198	470
Kreis 9	183	218	179	163	145	153
Albisrieden	167	184	200	165	160	-
Altstetten	190	225	178	163	127	153
Kreis 10	196	237	-	179	101	-
Höngg	156	193	-	120	90	-
Wipkingen	238	292	-	237	111	-
Kreis 11	193	302	241	123	87	283
Affoltern	174	249	131	-	90	-
Oerlikon	138	224	262	118	86	283
Seebach	243	328	297	153	88	-
Kreis 12	44	214	210	60	90	25
Saatlen	25	-	-	-	-	25
Schwamendingen-Mitte	190	219	210	-	87	-
Hirzenbach	119	189	-	60	97	-

G5: Nettojahresmietpreise in Franken pro m² leerstehende Büro- und Praxisfläche nach Stadtquartieren am 1. Juni 1996



Nettojahresmietpreise in Franken je m² Bürofläche

-  keine Angaben
-  bis 219 Fr.
-  220 - 259 Fr.
-  260 - 299 Fr.
-  300 - 399 Fr.
-  400 und mehr Fr.

STATISTISCHES AMT DER STADT ZÜRICH

Erhebungsformular für leerstehende Flächen
in Industrie- und Geschäftsräumen in der Stadt Zürich, am 1. Juni 1996

Adresse des Gebäudes:

Wir bitten Sie um Beantwortung der Fragen, die sich auf das Gebäude der oben erwähnten Adresse beziehen.

Stand am 1. Juni 1996 kommerziell nutzbare Fläche unter dieser Adresse leer? Ja Nein

- Kommerziell nutzbare leere Flächen in Räumen sind solche, die am 1. Juni 1996 folgende Bedingungen erfüllen:
- zur Dauerrente (von mindestens drei Monaten) oder zum Verkauf ausgeschrieben;
 - sofort benutzbar, auch wenn der Verwendungszweck der Fläche noch nicht oder nur zum Teil bestimmt ist - z.B. bei Räumen, die dereinst nach den Anforderungen eines Mieters oder Käufers ausgebaut werden müssen;
 - am 1. Juni nicht belegt, und zwar unabhängig davon, ob eine Vermietung oder ein Verkauf auf einen späteren Zeitpunkt vorgesehen ist oder nicht.

- Nicht zu erfassen sind Industrie- und Geschäftsflächen,
- die am 1. Juni zwar vermietet oder verkauft, aber noch nicht belegt sind;
 - die sich in Abbruch- oder Umbauobjekten befinden;
 - die sich noch in im-Bau-befindlichen Liegenschaften, oder
 - die sich in bau- oder sanitätspolizeilich gesperrten Liegenschaften befinden.

Wenn ja, bitten wir um folgende Angaben:

	Total	Büro, Praxis	Verkauf	Werkstatt, Fabrikation	Lager	Andere, unbestimmt
Fläche zur Vermietung oder zum Verkauf, m ²						
Mietpreis je m ² /Jahr	—					
Fläche nur zum Verkauf, m ²						
Verkaufspreis je m ²	—					

Beantwortet durch (Firma, Kontaktperson, Telefon)

Ort, Datum: Unterschrift: