

A. LEERWOHNUNGSZÄHLUNG IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1997

Weiterhin steigender Leerwohnungsbestand

Das Wichtigste in Kürze

Am Stichtag wurden in der Stadt Zürich 1364 leerstehende Wohnungen gezählt. Dies sind 282 Wohnungen oder 26,1 Prozent mehr als vor Jahresfrist. Diese Zahl drückt einen vorläufigen Höchststand aus und liegt zwischen den Ergebnissen der Jahre 1940 (2231) und 1941 mit 1222 Leerwohnungen.

Die Nettomonatsmietpreise sind gegenüber letztem Jahr weiter gesunken. Für eine Dreizimmerwohnung wurde im Schnitt mit Fr. 1709.– ein um Fr. 120.– (-6,6%) tieferer Mietpreis gegenüber letztem Jahr verlangt, bei den Vierzimmerwohnungen (neu: Fr. 2192.–) beträgt der 'Abschlag' Fr. 180.– bzw. 7,6 Prozent.

Die Leerwohnungsziffer, d.h. der Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt in der Stadt Zürich 0,74; sie ist seit 1988 von 0,03 stetig auf diesen Wert angestiegen. Ob die nach verschiedenen volkswirtschaftlichen Meinungen für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt massgebliche Ziffer zwischen 0,5 und 2 richtig ist, bleibe dahingestellt; sie müsste mindestens nach den einzelnen Wohnungsgrößen differenziert betrachtet werden. Die entsprechenden Werte liegen in der Spanne zwischen 1,52 für Einzimmer- und fallen mit zunehmender Wohnungsgrösse bis 0,17 für Sechs- und Mehrzimmerwohnungen.

B. ZÄHLUNG LEERSTEHENDER INDUSTRIE- UND GESCHÄFTSLOKALE IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1997

Insgesamt unveränderter Leerflächenbestand bei steigendem Anteil der leerstehenden Büro- und Verkaufsräume

Das Wichtigste in Kürze

Die diesjährige Zählung der leerstehenden, aber kommerziell und für wirtschaftliche Zwecke nutzbaren Flächen erbrachte ein Total von 535'000 m², praktisch gleich viel wie im letzten Jahr. Für Büros und Praxen wurden 292'138 m² (1996: 252'511 m²) Leerfläche ermittelt, für Verkauf 17'796 m² (13'048 m²), in Werk- und Produktionsstätten 80'895 m² (94'675 m²), in Lager- und Archivräumen 134'735 m² (124'089 m²) und für andere Zwecke 9'436 m² (51'397 m²).

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

beträgt die Leerflächenziffer unverändert 4,80; sie schwankt zwischen 1,06 für Verkaufsflächen und 9,34 für Lager- und Archivräume. Besonders hohe Leerflächenziffern finden wir in Gebäuden der Baujahre 1991 bis 1995.

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis je m² leerstehender Fläche beträgt dieses Jahr Fr. 199.– (1996: Fr. 203.–) und schwankt zwischen Fr. 117.– für Lagerlokale und Fr. 319.– für Verkaufsflächen. Der Medianwert für die hauptsächlich interessierenden Büroflächen wurde zu Fr. 250.– (Fr. 265.–) ermittelt.

A. LEERWOHNUNGSZÄHLUNG IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1997

Weiterhin steigender Leerwohnungsbestand

Ergebnisse für die Stadt

Die Erhebung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich ermittelte per 1. Juni 1997 auf Stadtgebiet – nach definitivem Abschluss – insgesamt **1364 leerstehende Wohnungen**. Gegenüber dem Leerwohnungsbestand vom 1. Juni 1996 entspricht dies einer Zunahme um 282 Leerwohnungen oder 26,1 Prozent. Diese Zahl drückt einen vorläufigen Höchststand aus und liegt zwischen den Ergebnissen der Jahre 1940 (2231) und 1941 mit 1222 Leerwohnungen.

Gegenüber der vor Monatsfrist mitgeteilten provisorischen Zahl von nur 1069 Leerwohnungen stellt das definitive Ergebnis eine wesentliche Steigerung dar, die auf viele verspätet eingetroffene Meldungen zurückzuführen ist.

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 Wohnungsart und Zimmerzahl am 1. Juni 1997

Wohnungsarten	Wohnungen nach der Zimmerzahl						
	Im ganzen	1	2	3	4	5	6 u. mehr
	Grundzahlen						
Mietwohnungen	1 300	283	324	531	127	27	8
Eigentumswohnungen	64	4	16	13	26	4	1
Leerwohnungen im ganzen	1 364	287	340	544	153	31	9
Gesamter Wohnungsbestand ¹	184 298	18 925	40 696	72 677	37 885	8 959	5 156
	Prozente						
Leerwohnungen im ganzen	100.0	21.0	24.9	39.9	11.2	2.3	0.7
Gesamter Wohnungsbestand	100.0	10.3	22.1	39.4	20.6	4.9	2.8
Leerwohnungsziffern²	0.74	1.52	0.84	0.75	0.40	0.35	0.17

¹ Gemäss Fortschreibung per 1. Juni 1997 ² Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien.

Von allen erfassten leerstehenden Wohnungen entfallen, wie Tabelle T1 zeigt, 1300 oder 95,3 Prozent (1. Juni 1996: 92 Prozent) auf Mietwohnungen und 64 oder 4,7 Prozent auf zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen. Die Leerwohnungsziffer, d.h. der Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in

der Stadt Zürich, beträgt 0,74 (0,59). Sie ist in der Kategorie der Einzimmerwohnungen mit 1,52 (1,05) am höchsten und fällt mit zunehmender Wohnungsgrösse bis zu den Sechs- und Mehrzimmerwohnungen auf 0,17 (0,17). Mit anderen Worten: Am 1. Juni 1997 stand im Durchschnitt von 135 (169) Wohnungen eine einzige leer.

¹ Gemäss 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 Nettomonatsmietpreis, Baujahr, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl am 1. Juni 1997

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						
	Im ganzen	1	2	3	4	5	6 u. mehr
Nettomonatsmietpreise							
bis Fr. 500	6	6	-	-	-	-	-
Fr. 501 - 1000	274	223	33	15	2	-	1
Fr. 1001 - 1500	448	51	211	175	10	-	1
Fr. 1501 - 2000	367	3	68	253	40	3	-
Fr. 2001 - 2500	123	-	8	64	45	6	-
Fr. 2501 - 3000	48	-	4	18	20	5	1
Fr. 3001 - 3500	18	-	-	4	7	5	2
Fr. 3501 - 4000	5	-	-	-	1	4	-
Fr. 4001 - 4500	2	-	-	-	-	2	-
Fr. 4501 - 5000	2	-	-	1	-	1	-
über Fr. 5000	7	-	-	1	2	1	3
Baujahre							
vor 1940	495	76	128	239	42	7	3
1940 - 1960	224	48	59	87	25	4	1
1961 - 1980	234	125	42	44	11	9	3
1981 - 1990	153	23	47	60	20	3	-
1991 - 1996	155	7	37	87	19	4	1
1997	39	4	11	14	10	-	-
Dauer des Leerstehens							
unter 1 Monat	105	24	34	36	11	-	-
1 - 3 Monate	800	181	202	320	76	18	3
4 - 6 Monate	99	22	29	35	10	1	2
7 - 12 Monate	216	40	41	111	19	3	2
über 12 Monate	80	16	18	29	11	5	1
Im ganzen	1 300	283	324	531	127	27	8
darunter auf später vermietet	283	51	62	116	41	10	3

Die Gliederung der erfassten 1300 leerstehenden Mietwohnungen nach dem Nettomonatsmietpreis, dem Baujahr und der Dauer des Leerstehens ist aus Tabelle T2 ersichtlich.

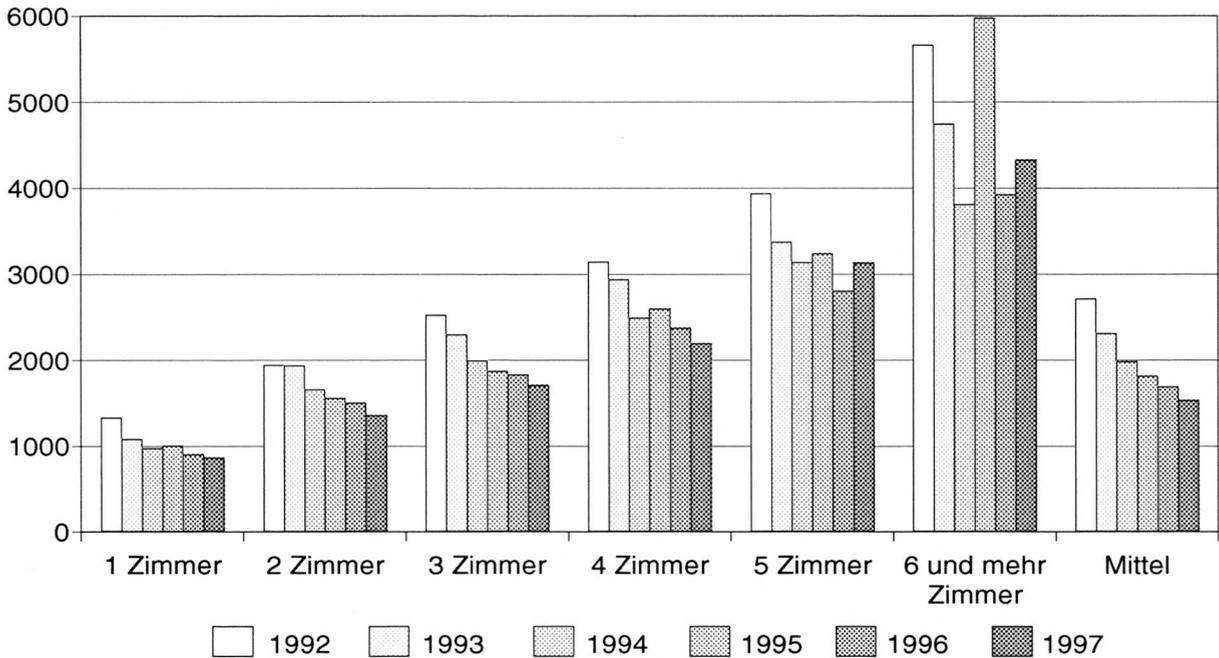
Von den zwischen dem 1. Januar und dem 31. Mai 1997 neuerstellten 193 Mietwohnungen wurden am 1. Juni 1997 deren 39 noch als leerstehend ermittelt. Von allen 1300 leerstehenden Mietwohnungen beträgt bei 905 die Dauer des Leerstehens bis zu drei Monaten, bei 99 zwischen vier und sechs Monaten, bei 216 zwischen sieben und zwölf Monaten und bei 80 mehr als ein Jahr. 283 der am 1. Juni 1997 leerstehenden Wohnungen waren auf ein späteres Datum bereits vermietet.

Der Nettomonatsmietpreis liegt bei 280 Wohnungen unter 1000 Franken, bei 815 zwischen 1001 und 2000 Franken, bei 171 zwischen 2001 und 3000 Franken, bei 23 zwischen 3001 und 4000 Franken und bei 11 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 531 leerstehenden Dreizimmerwohnungen berechnete durchschnittliche Nettomonatsmietpreis 1709 (1. Juni 1996: 1829) Franken beträgt. Für die 127 Vierzimmerwohnungen beläuft sich der durchschnittliche Nettomonatsmietpreis auf 2192 (2372) Franken und für die 324 Zweizimmerwohnungen auf 1358 (1504) Franken. Der mittlere Nettomonatsmietpreis aller leerstehenden Mietwohnungen bildete sich innert Jahresfrist um 9,4 Prozent zurück, unterdurchschnittlich mit nur 4,2, 6,6 bzw. 7,6 Prozent bei den Ein-, Drei- bzw. Vierzimmerwohnungen, im Rahmen des Durchschnittes mit 9,7 Prozent bei den Zweizimmerwohnungen, während die Abweichungen bei den grossen Wohnungen wegen der geringen Anzahl keine Aussagekraft haben. In den letzten fünf Jahren seit 1992 hat sich der durchschnittliche Nettomonatsmietpreis der leerstehenden Wohnungen von 2709 auf 1530 Franken oder um 43,5 Prozent reduziert.

G1: Entwicklung der Nettomonatsmietpreise nach der Zimmerzahl 1992 - 1997

Nettomonatsmietpreise in Franken



T3: Durchschnittliche Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr am 1. Juni 1997 - Franken

	Nettomonatsmietpreise der Wohnungen nach Zimmerzahl						
	Im Mittel	1	2	3	4	5	6. u. mehr
Baujahre							
vor 1940	1 592	876	1 381	1 706	2 295	3 707	4 867
1940 - 1960	1 290	785	1 163	1 437	1 773	2 534	3 200*
1961 - 1980	1 203	845	1 241	1 474	2 089	2 910	3 263
1981 - 1990	1 670	978	1 380	1 867	2 391	2 767	-
1991 - 1996	1 965	1 051	1 696	1 934	2 379	3 501	7 000*
1997	1 816	1 178	1 350	2 113	2 168	-	-
Im Mittel am 1. Juni 1997							
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 1997	-9.4	-4.2	-9.7	-6.6	-7.6	11.6	(...)
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	(...)
im Juni 1994	-14.2	-9.8	-12.3	-13.3	-15.1	-6.9	(...)
im Juni 1993	-14.7	-19.1	-0.3	-9.1	-6.7	-14.3	(...)

*Einzelwert

T4: Leerstehende Eigentumswohnungen nach Verkaufspreis, Baujahr, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl am 1. Juni 1997

	Wohnungen nach der Zimmerzahl							
	Im ganzen	1	2	3	4	5	6 u. mehr	
Verkaufspreise								
bis Fr. 400 000	22	3	10	6	3	-	-	
Fr. 400 001 - 600 000	23	1	5	4	12	1	-	
Fr. 600 001 - 800 000	10	-	1	1	8	-	-	
Fr. 800 001 - 1 000 000	6	-	-	1	3	2	-	
Fr. 1 000 001 - 1 200 000	2	-	-	1	-	1	-	
Fr. 1 200 001 - 1 400 000	-	-	-	-	-	-	-	
Fr. 1 400 001 - 1 600 000	-	-	-	-	-	-	-	
über Fr. 1 600 000	1	-	-	-	-	-	1	
Baujahre								
vor 1940	21	1	11	-	7	2	-	
1940 - 1960	2	-	-	2	-	-	-	
1961 - 1980	6	1	-	4	-	1	-	
1981 - 1990	10	1	2	2	4	1	-	
1991 - 1996	14	1	2	5	6	-	-	
1997	11	-	1	-	9	-	1	
Dauer des Leerstehens								
unter 1 Monat	-	-	-	-	-	-	-	
1 - 3 Monate	30	1	8	4	14	2	1	
4 - 6 Monate	10	-	1	2	7	-	-	
7 - 12 Monate	13	2	3	4	4	-	-	
über 12 Monate	11	1	4	3	1	2	-	
Im ganzen	64	4	16	13	26	4	1	
darunter auf später verkauft	11	-	2	4	5	-	-	

In der Tabelle T4 sind die 64 (1. Juni 1996: 85) leerstehenden Eigentumswohnungen nach dem Verkaufspreis, dem Baujahr und der Dauer des Leerstehens gegliedert. Der Verkaufspreis liegt für 22 (1996: 16) Eigentumswohnungen unter 400'000 Franken, für 39 (58) zwischen 400'001 und einer Million Franken und für 3 (11) darüber. Von ihnen standen 30 bis zu drei Monaten leer, 10 zwischen vier und sechs Monaten, 13 zwischen sieben und zwölf Monaten und 11 länger als ein Jahr. Auf später verkauft sind 11 der 64 leerstehenden Wohnungen.

Tabelle T5 gibt Auskunft über die durchschnittlichen Verkaufspreise der angebotenen und noch leerstehenden Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr berechnet. Ihr kann für die Jahre seit 1992 unschwer ein stark rückläufiger Verlauf entnommen werden. Betrag der Durchschnittspreis 1992 für eine Vierzimmer-Eigentumswohnung noch etwas über eine Million Franken, so wird sie heute (1997) für rund 590'000 Franken angeboten, während es letztes Jahr noch rund Fr. 750'000.- waren. Die vor Jahresfrist geäusserte Vermutung, wonach die Preise Boden gefunden hätten, hat sich nicht bewahrheitet, denn die Preise sind weiter gefallen.

T5: Durchschnittliche Verkaufspreise¹ leerstehender Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr am 1. Juni 1997

Baujahr	Verkaufspreise der Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl					
	1	2	3	4	5	6 u. mehr
vor 1940	245 000*	388 545	-	496 429	1 032 500	-
1940 - 1960	-	-	310 000	-	-	-
1961 - 1980	220 000*	-	336 250	-	1 000 000*	-
1981 - 1990	200 000*	290 000	422 500	510 000	495 000*	-
1991 - 1996	600 000*	512 500	776 000	620 833	-	-
1997	-	239 000*	-	668 444	-	2 000 000*
Im Mittel am 1. Juni 1997	(...)	382 375	514 615	586 769	890 000	(...)
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	(...)	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 1997 noch, wie aus Tabelle T7 ersichtlich, weitere 891 (1. Juni 1996: 942) nicht bewohnte Wohnungen ermittelt. Davon befinden sich 38 Einheiten in Gebäuden, deren Abbruch in der nächsten Zeit geplant ist. 248 Wohnungen konnten wegen ihres Umbaus und 413 wegen ihrer Modernisierung bzw. Renovation nicht bewohnt werden.

31 der 38 sog. Abbruchwohnungen wurden vor 1940 und 7 zwischen 1940 und 1960 erstellt. Von den 248 Umbauwohnungen wurden 157 vor 1940, 72 zwischen 1940 und 1960, 17 zwischen 1961 und 1980 und zwei später gebaut. Von den 413 modernisierten bzw. renovierten Wohnungen wurden deren 223 vor 1940, 145 zwischen 1940 und 1960, 37 zwischen 1961 und 1980 und acht später erstellt. Ferner wurden 192 Leerwohnungen ausgewiesen, die nur einem ausgewählten Personenkreis als Alters-, Dienst- oder Personalwohnung vorbehalten sind.

Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die Tabelle T6 und die Karte K1 orientieren über die Verteilung der erfassten leerstehenden Wohnungen nach Stadtquartieren. Danach weisen mit Ausnahme der City alle Stadtquartiere leerstehende Mietwohnungen auf. Die 64 leerstehenden

Eigentumswohnungen verteilen sich auf 15 Quartiere. Die höchste Zahl vermietbarer Leerwohnungen ergab sich mit 128 Einheiten für das Stadtquartier Langstrasse, gefolgt von den Quartieren Oerlikon mit 104, Höngg mit 101, Sihlfeld mit 97 und Seebach mit 91 Einheiten. Die höchsten Leerwohnungsziffern mit über 1 Prozent errechneten sich für die Stadtquartiere Hochschulen (2,73), Langstrasse (2,54), Gewerbeschule (1,61), Oerlikon (1,24), Seebach (1,11), Leimbach (1,08) und Alt-Wiedikon (1,03). Am geringsten wurde sie mit 0,13 im Quartier Escher Wyss und mit 0,19 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 G2 ersichtlich. Sie zeigen von Zählung zu Zählung grosse Unterschiede: 1988 zählte man lediglich 46 leerstehende Wohnungen, anschliessend erhöhte sich der Leerwohnungsbestand stetig bis zum heutigen Ergebnis von 1364 Einheiten. Diese Zahl stellt nicht nur das Maximum der letzten 10 Jahre dar, sondern auch den Höchstwert seit 1940.

T6: Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier am 1. Juni 1997

Stadtquartiere	Mietwohnungen nach der Zimmerzahl						zusammen	Eigentums- wohnungen	im ganzen	Leerwoh- nungsziffern ¹
	1	2	3	4	5	6 und mehr				
Ganze Stadt	283	324	531	127	27	8	1 300	64	1 364	0.74
Kreis 1	7	2	8	-	1	1	19	-	19	0.57
Rathaus	2	1	4	-	-	-	7	-	7	0.37
Hochschulen	5	-	2	-	-	1	8	-	8	2.73
Lindenhof	-	1	2	-	1	-	4	-	4	0.53
City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	9	13	28	13	6	1	70	-	70	0.46
Wollishofen	5	7	11	3	2	-	28	-	28	0.34
Leimbach	2	-	10	6	4	1	23	-	23	1.08
Enge	2	6	7	4	-	-	19	-	19	0.41
Kreis 3	36	40	97	11	2	-	186	3	189	0.81
Alt-Wiedikon	9	16	51	5	-	-	81	3	84	1.03
Friesenberg	-	1	4	3	-	-	8	-	8	0.19
Sihlfeld	27	23	42	3	2	-	97	-	97	0.88
Kreis 4	55	54	72	9	-	-	190	-	190	1.42
Werd	3	5	6	-	-	-	14	-	14	0.73
Langstrasse	41	38	45	4	-	-	128	-	128	2.54
Hard	11	11	21	5	-	-	48	-	48	0.75
Kreis 5	6	29	31	3	-	-	69	-	69	1.39
Gewerbeschule	6	28	31	3	-	-	68	-	68	1.61
Escher Wyss	0	1	-	-	-	-	1	-	1	0.13
Kreis 6	15	24	21	9	5	2	76	8	84	0.53
Unterstrass	9	16	17	7	1	-	50	3	53	0.49
Oberstrass	6	8	4	2	4	2	26	5	31	0.60
Kreis 7	7	14	15	11	5	2	54	14	68	0.39
Fluntern	-	2	3	2	-	2	9	3	12	0.35
Hottingen	4	-	7	5	1	-	17	2	19	0.36
Hirslanden	2	9	1	1	-	-	13	-	13	0.35
Witikon	1	3	4	3	4	-	15	9	24	0.47
Kreis 8	6	7	8	5	-	1	27	5	32	0.36
Seefeld	-	1	1	1	-	1	4	3	7	0.20
Mühlebach	5	3	4	2	-	-	14	2	16	0.50
Weinegg	1	3	3	2	-	-	9	-	9	0.38
Kreis 9	36	29	42	9	1	-	117	2	119	0.52
Albisrieden	13	8	21	5	-	-	47	-	47	0.54
Altstetten	23	21	21	4	1	-	70	2	72	0.51
Kreis 10	32	35	60	22	4	-	153	6	159	0.85
Höngg	14	23	41	19	4	-	101	3	104	1.00
Wipkingen	18	12	19	3	-	-	52	3	55	0.67
Kreis 11	60	61	105	29	3	1	259	24	283	1.06
Affoltern	16	13	21	12	2	-	64	6	70	0.81
Oerlikon	21	17	54	12	-	-	104	10	114	1.24
Seebach	23	31	30	5	1	1	91	8	99	1.11
Kreis 12	14	16	44	6	-	-	80	2	82	0.61
Saattlen	1	3	6	3	-	-	13	-	13	0.48
Schwamendingen-Mitte	3	8	22	3	-	-	36	2	38	0.70
Hirzenbach	10	5	16	-	-	-	31	-	31	0.58

¹ Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

K1: Leerwohnungsziffer nach Stadtquartier am 1. Juni 1997



Leerwohnungsziffer:
Anteil leerstehender Wohnungen in Prozent
des Gesamtbestandes aller Wohnungen

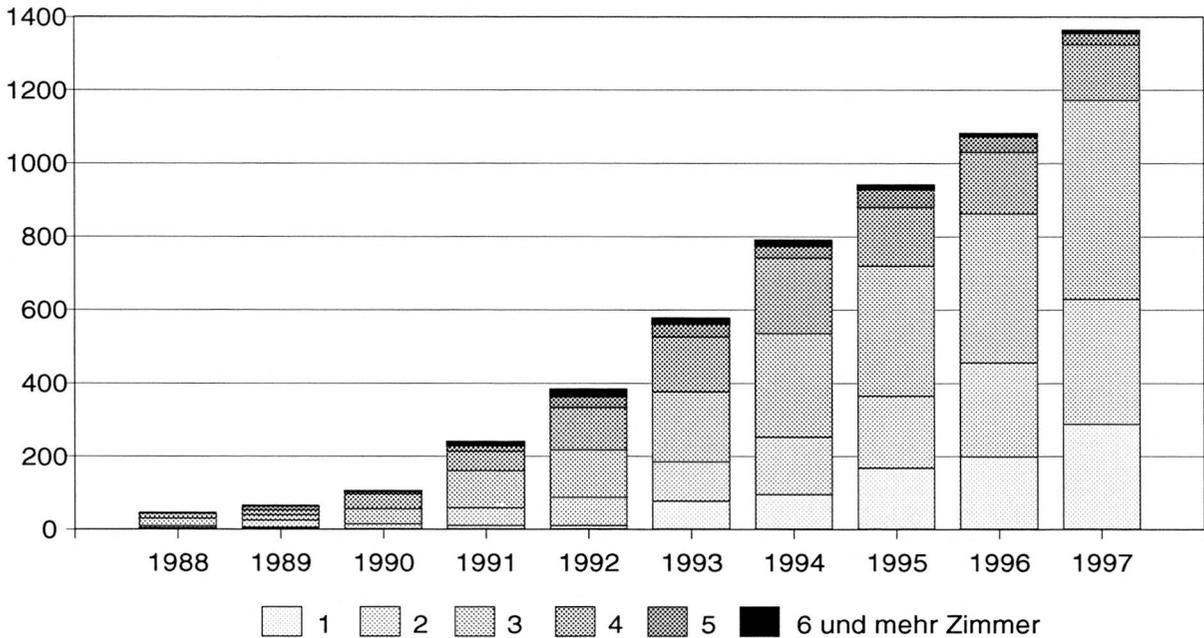
Leerwohnungsziffer:

- 0,00 bis 0,35
- 0,36 bis 0,50
- 0,51 bis 0,65
- 0,66 bis 1,00
- 1,01 und höher

Statistisches Amt der Stadt Zürich

G2: Leerwohnungen nach der Zimmerzahl am 1. Juni 1988 - 1997

Anzahl Leerwohnungen



T7: Entwicklung des Leerwohnungsbestandes nach Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1988

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 1988	46	3	6	21	15	-	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
1. Juni 1997	1 364	287	340	544	153	31	9	891
Leerwohnungsziffer ²								
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	-
1. Juni 1997	0.74	1.52	0.84	0.75	0.40	0.35	0.17	-

¹ In der Leerwohnungsziffer nicht inbegriffen

² Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien

B. ZÄHLUNG LEERSTEHENDER INDUSTRIE- UND GESCHÄFTSLOKALE IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1997

Insgesamt unveränderter Leerflächenbestand bei steigendem Anteil der leerstehenden Büro- und Verkaufsräume

Allgemeines und Erhebungsmethode

1994 wurde 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.

Die diesjährige Zählung erfolgte nach dem gleichen Muster wie in den letzten zwei Jahren, 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.
- 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 4413 (1996: 4347) Erhebungsformulare. Die Kriterien für die Zählung waren:

Kommerziell nutzbare leere Flächen in Lokalen, die am 1. Juni 1997

- 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 1997 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. Der Rücklauf darf mit 92,0 Prozent (1996: 91,4 %) als sehr gut bezeichnet werden. Die Zahlen über Versand und Rücklauf sind in der Tabelle T8 zusammengestellt.

T8: Versandte Formulare und eingegangene Meldungen

	Quelle der Angaben:				Anteile am Total
	Total	Gebäude- Datei allein	EWZ- Datei allein	beide Dateien gemeinsam	
Versandte Formulare	4 413	3 232	648	533	100.0%
Unbeantwortet blieben	353	219	79	55	8.0%
Beantwortete Formulare	4 060	3 013	569	478	92.0%
davon: keine Leerflächen	3 385	2 745	396	244	83.4%
davon: mit Leerflächen	675	268	173	234	16.6%

Ergebnisse

a) Gesamtstädtisch nach Nutzungsarten

Die Erhebung der leerstehenden Industrie- und Geschäftsflächen am 1. Juni 1997 ermittelte für Zürich insgesamt 535'000 m² leere Flächen bei 675 Meldungen. Dies sind fast gleich viele Flächen wie im Vorjahr (1996: 535'720 m² bei 612 Meldungen). Die Aufteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten innerhalb der uns bekannten Bruttogeschoss-

flächen im Ausnützungszifferbereich 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 1997

	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	11 135 789	675	535 000	4.80	100.0%	793
davon:						
Büros und Praxen	5 785 833	513	292 138	5.05	54.6%	585
Verkauf	1 684 342	70	17 796	1.06	3.3%	270
Produktion (Werkstätten)	1 672 007	74	80 895	4.84	15.1%	1 124
Lager und Archivräume ⁴	1 443 205	237	134 735	9.34	25.2%	583
Andere ⁵	550 403	39	9 436	1.71	1.8%	262

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 Ausnützungszifferbereich ⁵ Mehrfachnutzung, unbestimmte oder nicht zuordnenbare Nutzung usw.

Gut die Hälfte der leerstehenden Fläche (54,6%) entfällt auf Büro- und Praxislokale (1996: 47,1%), 15,1 Prozent (1996: 17,7%) auf Produktionsflächen. Gemessen an der gesamten Nutzfläche, ausgedrückt durch die Leerflächenziffer, stehen die hauptsächlich interessierenden Büro- und Praxislokale zu 5,1 Prozent (4,4%) leer. Über alle Nutzungsarten gerechnet beträgt die Leerflächenziffer unverändert gegenüber letztem Jahr 4,8. Die durchschnittliche Grösse einer leerstehenden Flä-

che ist weiter auf 793 m² (Vorjahr 875 m²) gesunken.

Der grosse Rückgang an Leerflächen der Nutzungsart 'andere' (1996: 51'397m², 1997: 9436m²) findet seine Erklärung darin, dass einige sehr grosse Flächen, die seinerzeit für verschiedene mögliche Nutzungen bereit standen, inzwischen vermietet und einem Verwendungszweck zugeführt werden konnten.

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 wurde noch die alte BZO63 angewendet, weil die heute angewendete Bau- und Zonenordnung in unseren Dateien noch nicht eingesetzt werden konnte.

T10: Erfasste Leerflächen in m² und Leerflächenziffer am 1. Juni 1997, nach Nutzungsart, Baujahr, Gebäudeart, Zonenart und Eigentümerart

	Total		Büros/Praxen		Verkauf m ²	Werkstatt/ Produktion m ²	Lager/ Archiv m ²	Andere m ²
	m ²	Leerflächenziffer	m ²	Leerflächenziffer				
Gesamte Leerfläche	535 000	4.80	292 138	5.05	17 796	80 895	134 735	9 436
Baujahre								
vor 1950	127 388	2.74	63 310	2.76	4 128	18 920	36 893	4 137
1951 - 1960	45 221	4.23	26 263	5.19	3 814	4 744	9 672	728
1961 - 1970	119 923	8.86	55 990	7.34	2 317	25 575	33 886	2 155
1971 - 1980	79 666	4.27	38 304	3.64	2 366	15 992	22 672	332
1981 - 1985	35 807	3.79	25 533	4.93	687	3 637	5 711	239
1986 - 1990	33 477	5.98	23 016	6.72	515	6 095	2 341	1 510
1991 - 1995	92 965	15.77	59 640	19.41	3 588	5 932	23 470	335
1996 - 1997	553	0.56	82	2.00	381	-	90	-
Gebäudearten								
Übrige	430	0.09	310	0.23	60	60	-	-
Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	36 114	2.41	21 342	3.02	4 206	1 908	6 932	1 726
Nutzbauten	498 456	5.43	270 486	5.47	13 530	78 927	127 803	7 710
davon:								
Geschäfts- und Bürohäuser	388 906	8.25	239 242	7.25	11 972	51 193	82 621	3 878
Fabrik- und Werkstattgebäude	45 690	5.08	15 359	7.43	139	12 205	15 143	2 844
Lagergebäude	38 734	8.37	8 502	12.85	1 020	4 259	24 093	860
Übrige Gebäude	25 126	0.81	7 383	0.54	399	11 270	5 946	128
Zonenarten								
Kernzone	108 961	2.44	75 792	2.77	8 019	5 681	17 078	2 391
Industriezonen	308 560	11.68	146 933	16.34	1 839	66 038	90 281	3 469
Wohnzone A	32 225	7.35	22 897	9.62	791	741	7 796	0
Wohnzonen B - E	84 314	2.54	46 395	2.59	7 147	8 435	18 795	3 542
Übrige Zonenarten	940	0.33	121	0.09	-	-	785	34
Eigentümerarten								
Natürliche Personen	91 441	3.77	59 309	4.68	8 679	5 330	16 268	1 855
Aktien- u. übrige priv. Gesellschaften	369 141	8.34	190 814	8.47	4 381	62 318	105 466	6 162
Pensionskassen	28 404	7.68	10 002	5.10	417	13 155	4 830	-
Oeffentliche Hand	14 868	0.59	11 276	0.83	2 279	-	1 279	34
Übrige Eigentümer	31 146	2.26	20 737	2.88	2 040	92	6 892	1 385

Gemessen an den Leerflächenziffern findet man die grössten Leerstände in den Bauten der Jahre 1991-95, wo insgesamt rund ein Sechstel (15,8%) aller Flächen bzw. rund ein Fünftel (19,4%) der für Büros und Praxen bestimmten Flächen ungenutzt sind. Auffallend wenig Leerflächen findet man

dagegen in den Bauten neuesten Datums - die zurückhaltende Bautätigkeit der letzten Jahre zeigt hier offensichtlich ihre Auswirkung. Nach Zonen gegliedert sind die hohen Leerbestände in der Industriezone auffallend.

Wie zu erwarten ist, findet man die meisten Leerflächen in Geschäfts- und Bürohäusern, hier mit einer Zunahme von 28,5 Prozent gegenüber letztem Jahr. Flächen in Gebäuden der öffentlichen Hand sind weiterhin gut belegt, eine mittlere Stellung

nehmen hier die natürlichen 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 1997

	Im ganzen Mittelwert Fr./m ²	Büros/ Praxen Mittelwert Fr./m ²	Median Fr./m ²	Verkauf Mittelwert Fr./m ²	Werkstatt/ Produktion Mittelwert Fr./m ²	Lager/ Archiv Mittelwert Fr./m ²	Andere Mittelwert Fr./m ²
Im ganzen: Mittelwert	199	253	...	319	140	117	155
Median	190	...	250	260	147	95	150
Baujahre							
vor 1950	197	277	270	425	127	122	125
1951 - 1960	194	245	225	174	173	87	75
1961 - 1970	170	219	218	285	133	95	165
1971 - 1980	207	285	275	370	152	102	212
1981 - 1985	200	226	226	270	167	95	375
1986 - 1990	260	266	250	832	158	136	540
1991 - 1995	210	246	253	266	120	162	120
1996 - 1997	208	263	263	250	-	66	-
Gebäudearten							
Übrige	217	235	240	190	150	-	-
Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	212	261	250	227	148	103	208
Nutzbauten	198	253	250	338	140	118	130
davon:							
Geschäfts- und Bürohäuser	216	256	270	362	152	123	186
Fabrik- und Werkstattgebäude	144	223	180	200	128	96	59
Lagergebäude	126	188	185	148	107	119	119
Übrige Gebäude	154	236	200	201	122	94	750
Zonenarten							
Kernzone	283	316	300	428	152	124	266
Industriezonen	165	213	172	167	138	120	73
Wohnzone A	195	236	250	237	184	96	-
Wohnzonen B - E	207	268	247	209	141	105	139
Übrige Zonenarten	114	210	210	-	-	71	157
Eigentümerarten							
Natürliche Personen	237	279	260	346	148	96	176
Aktien- u. übrige priv. Gesellschaften	189	243	243	270	143	121	80
Pensionskassen	155	270	256	225	125	94	-
Oeffentliche Hand	239	252	257	257	-	91	157
Übrige Eigentümer	241	277	260	374	-	132	224

b) Gesamtstädtisch nach Nettojahresmieten

Der durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro m² leerstehender Fläche für Büro- und Praxislokale berechnete sich auf Fr. 253.–. Letztes Jahr ergab die Rechnung Fr. 262.–, 1995 Fr. 284.– und 1994 gar noch Fr. 315.–. Dieser Rückgang von 19,7 Prozent innerhalb von drei Jahren korrespondiert in etwa mit der bei den Leerwohnungen festgestellten Reduktion der angebotenen Mietpreise zwischen Juni 1994 und Juni 1997 von 22,8 Prozent. Parallel zu den Büro- und Praxislokalen werden nun auch Flächen für Verkauf und Produktion 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 ef-

fektiven 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. 260.– pro m² (1996: Fr. 333.–). Die Leerflächen in Büros und Praxen werden ebenfalls etwas billiger mit Fr. 250.– pro m² offeriert (gegenüber Fr. 265.– im Vorjahr). Die höchsten Preise werden in Bauten vor 1950 und solchen aus den 70er Jahren sowie aus neuerer Zeit verlangt. Mit Fr. 300.– (1996: Fr. 315.–) liegt der Medianwert in den Kernzonen am höchsten und mit Fr. 172.– (1996: Fr. 193.–) 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, wie im Vorjahr, diesmal mit 18,7 im Quartier Alt-Wiedikon, gefolgt vom Quartier Schwamendingen-Mitte mit 14,2 und Escher Wyss (13,9) und Saatlen (10,1). Absolut weisen die Quartiere Alt-Wiedikon, Escher Wyss, Altstetten und Seebach beträchtliche Leerstände auf.

Unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von Fr. 253.– pro m² Bürofläche findet man die billigsten Räume in Saatlen (Fr. 151.–), in Hard

(Fr. 167.–), in Albisrieden (Fr. 168.–), in Schwamendingen (Fr. 175.–), in Wipkingen (Fr. 183.–), in Affoltern (Fr. 191.–) und in Hirzenbach (Fr. 196.–). Die teuersten Lokalitäten findet man erwartungsgemäss in den Quartieren des Stadtkreises 1 (Fr. 443.– für den ganzen Kreis) und in Weinegg (Fr. 389.–).

Einen vollständigen Überblick geben die Tabelle T12 und die Karte K2 über die leerstehenden Flächen sowie die Tabelle T13 und die Karte K3 über die Mietpreise. Die Karten beschränken sich dabei auf die Daten für Büro- und Praxislokale.

Dr. Walter Stanek

**T12: Erfasste Leerflächen in m² sowie Leerflächenziffer, nach Nutzungsart und Stadtquartier
am 1. Juni 1997**

Stadt Stadtkreis Stadtquartier	Total		Büros/Praxen		Verkauf m ²	Werkstatt/ Produktion m ²	Lager/ Archiv m ²	Andere m ²
	m ²	Leerflä- chenziffer	m ²	Leerflä- chenziffer				
Ganze Stadt	535 000	4.80	292 138	5.05	17 796	80 895	134 735	9 436
Kreis 1	25 913	1.66	16 420	1.80	4 542	110	4 481	360
Rathaus	3 328	1.37	2 886	2.82	317	-	65	60
Hochschulen	898	0.31	752	0.35	56	-	-	90
Lindenhof	4 913	1.53	3 755	1.94	914	110	134	-
City	16 774	2.38	9 027	2.26	3 255	-	4 282	210
Kreis 2	14 905	1.51	12 408	2.08	771	307	1 378	41
Wollishofen	3 537	1.34	2 816	3.27	384	307	30	-
Leimbach	64	0.17	-	-	44	-	20	-
Enge	11 304	1.64	9 592	1.90	343	-	1 328	41
Kreis 3	99 203	10.25	64 653	14.86	1 241	7 579	25 665	65
Alt-Wiedikon	88 619	13.71	55 210	18.70	1 167	7 405	24 787	50
Friesenberg	-	-	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	10 584	3.99	9 443	7.33	74	174	878	15
Kreis 4	30 382	3.16	22 448	4.73	1 650	1 223	4 191	870
Werd	4 802	2.33	2 318	1.76	941	336	922	285
Langstrasse	19 454	3.87	15 860	5.79	219	687	2 103	585
Hard	6 126	2.43	4 270	6.14	490	200	1 166	-
Kreis 5	80 751	6.60	45 628	7.81	286	15 300	18 717	820
Gewerbeschule	5 378	1.35	2 056	0.76	216	-	3 106	-
Escher Wyss	75 373	9.14	43 572	13.89	70	15 300	15 611	820
Kreis 6	8 429	1.20	5 788	1.21	382	634	1 449	176
Unterstrass	7 716	2.15	5 472	2.51	335	302	1 431	176
Oberstrass	713	0.21	316	0.12	47	332	18	-
Kreis 7	6 302	0.97	5 354	1.34	69	-	466	413
Fluntern	1 337	0.67	1 249	0.90	-	-	88	-
Hottingen	2 297	0.76	2 110	1.15	-	-	109	78
Hirslanden	1 674	1.78	1 565	2.74	-	-	109	-
Witikon	994	1.88	430	2.23	69	-	160	335
Kreis 8	22 588	3.48	18 844	4.18	-	-	3 651	93
Seefeld	8 481	3.55	7 091	4.24	-	-	1 297	93
Mühlebach	11 148	4.55	10 608	6.14	-	-	540	-
Weinegg	2 959	1.79	1 145	1.04	-	-	1 814	-
Kreis 9	111 081	7.37	49 264	8.28	2 353	18 571	39 056	1 837
Albisrieden	34 464	10.37	10 545	8.01	210	2 501	21 208	-
Altstetten	76 617	6.52	38 719	8.35	2 143	16 070	17 848	1 837
Kreis 10	5 933	1.50	2 435	1.22	-	1 368	1 910	220
Höngg	4 692	1.71	1 921	1.38	-	1 108	1 543	120
Wipkingen	1 241	1.04	514	0.86	-	260	367	100
Kreis 11	116 223	8.67	43 934	7.06	2 705	34 303	31 360	3 921
Affoltern	14 160	8.74	2 750	5.75	685	5 352	4 973	400
Oerlikon	41 493	6.90	12 274	4.73	348	15 913	11 337	1 621
Seebach	60 570	10.50	28 910	9.16	1 672	13 038	15 050	1 900
Kreis 12	13 290	6.99	4 962	11.75	3 797	1 500	2 411	620
Saatlen	2 195	3.86	910	10.07	665	-	430	190
Schwamendingen-Mitte	9 492	9.74	3 197	14.19	3 052	1 500	1 629	114
Hirzenbach	1 603	4.49	855	8.03	80	-	352	316

K2: Leerflächenziffer der Büro- und Praxisräume nach Stadtquartier am 1. Juni 1997



Leerflächenziffer:
Anteil der leerstehenden Fläche in Prozent
der vorhandenen Fläche dieser Nutzungsart

Leerflächenziffer der Büro- und Praxisräume:



T13: Durchschnittliche Nettojahresmietpreise je m² leerstehender Fläche, nach Nutzungsart und Stadtquartier am 1. Juni 1997

Stadt Stadtkreis Stadtquartier	Im ganzen Fr./m ²	Büros/ Praxen Fr./m ²	Verkauf Fr./m ²	Werkstatt/ Produktion Fr./m ²	Lager/Archiv Fr./m ²	Andere Fr./m ²
Ganze Stadt	199	253	319	140	117	155
Kreis 1	400	443	482	350	158	417
Rathaus	411	369	1026	-	75	500
Hochschulen	380	413	362	-	-	160
Lindenhof	568	519	811	350	105	-
City	354	445	355	-	161	504
Kreis 2	264	281	336	260	93	180
Wollishofen	255	251	290	260	-	-
Leimbach	400	-	400	-	-	-
Enge	265	289	358	-	93	180
Kreis 3	185	211	172	145	137	129
Alt-Wiedikon	182	209	170	144	136	150
Friesenberg	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	218	226	200	190	159	60
Kreis 4	246	268	472	178	101	191
Werd	302	254	690	180	87	325
Langstrasse	276	321	360	182	124	116
Hard	151	167	197	164	72	-
Kreis 5	172	222	263	160	98	90
Gewerbeschule	163	256	263	-	85	-
Escher Wyss	173	219	-	160	100	90
Kreis 6	223	243	560	174	91	-
Unterstrass	229	239	560	279	91	-
Oberstrass	178	295	-	108	-	-
Kreis 7	278	305	330	-	70	170
Fluntern	338	338	-	-	-	-
Hottingen	326	331	-	-	45	385
Hirslanden	242	257	-	-	111	-
Witikon	180	250	330	-	50	120
Kreis 8	299	353	-	-	144	150
Seefeld	315	351	-	-	150	150
Mühlebach	312	345	-	-	103	-
Weinegg	243	389	-	-	151	-
Kreis 9	166	227	200	128	122	147
Albisrieden	144	168	270	140	136	-
Altstetten	177	241	198	127	104	147
Kreis 10	156	209	-	155	73	140
Höngg	169	222	-	167	78	-
Wipkingen	131	183	-	119	65	140
Kreis 11	169	272	221	123	95	97
Affoltern	114	191	176	123	75	20
Oerlikon	146	233	226	122	95	375
Seebach	201	299	238	130	98	62
Kreis 12	176	173	189	--	78	215
Saatlen	151	151	-	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	183	175	189	-	80	225
Hirzenbach	173	196	195	-	78	212

K3: Nett Jahresmietpreise in Franken je Quadratmeter Büro- und Praxisfläche nach Stadtquartier, die am 1. Juni 1997 leer stand



Nettojahresmietpreise in Franken je Quadratmeter Büro- und Praxisfläche

-  bis 199 Fr.
-  200 bis 249 Fr.
-  250 bis 299 Fr.
-  300 bis 349 Fr.
-  350 Fr. und mehr

 keine Leerflächen ausgewiesen

Statistisches Amt der Stadt Zürich

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

A. Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 1997

Tabellen

T1:	Leerwohnungen nach Wohnungsart und Zimmerzahl	3
T2:	Leerstehende Mietwohnungen nach Nettomonatsmietpreis, Baujahr, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl	4
T3:	Durchschnittliche Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr	5
T4:	Leerstehende Eigentumswohnungen nach Verkaufspreis, Baujahr, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl	6
T5:	Durchschnittliche Verkaufspreise leerstehender Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr	7
T6:	Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier	8
T7:	Entwicklung des Leerwohnungsbestandes nach Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1988	10

Grafiken

G1:	Entwicklung der Nettomonatsmietpreise nach der Zimmerzahl 1992-1997	5
G2:	Leerwohnungen nach der Zimmerzahl am 1. Juni 1988-1997	10

Karte

K1:	Leerwohnungsziffer, nach Stadtquartier	9
-----	--	---

B. Zählung leerstehender Industrie- und Geschäftslokale in der Stadt Zürich am 1. Juni 1997

Tabellen

T8:	Versandte Formulare und eingegangene Meldungen	12
T9:	Geschäftsflächen in m ² nach Nutzungsarten	12
T10:	Erfasste Leerflächen in m ² und Leerflächenziffer nach Nutzungsart, Baujahr, Gebäudeart, Zonenart und Eigentümerart	13
T11:	Durchschnittliche Nettojahresmiete sowie ausgewählte Medianwerte in Franken je m ² leerstehende Geschäftsfläche	14
T12:	Erfasste Leerflächen in m ² sowie Leerflächenziffer, nach Nutzungsart und Stadtquartier	16
T13:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise je m ² leerstehender Fläche, nach Nutzungsart und Stadtquartier	18

Karten

K2:	Leerflächenziffer der Büro- und Praxisräume, nach Stadtquartier	17
K3:	Nettojahresmietpreise in Franken je Quadratmeter leerstehender Büro- und Praxisfläche, nach Stadtquartier	19