

A. LEERWOHNUNGSZÄHLUNG IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1999

Stark sinkender Bestand an Leerwohnungen

Ergebnisse für die Stadt

Die Erhebung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich ermittelte per 1. Juni 1999 auf Stadtgebiet insgesamt *690 leerstehende Wohnungen, 665 Miet- und 25 Eigentumswohnungen*. Gegenüber dem Leerwohnungsbestand vom 1. Juni 1998 entspricht dies einem Rückgang um 373 Leerwohnungen oder 35,1 Prozent. Damit befindet sich die ermittelte Zahl wieder in der Nähe des vor fünf oder sechs Jahren erhobenen Leerwohnungs-Bestandes (1993: 578, 1994: 791). Der Rückgang betrifft

alle Wohnungsgrößen: Absolut am stärksten mit -112 die Einzimmerwohnungen, relativ am deutlichsten die Vierzimmerwohnungen mit -49,2 Prozent.

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 1999

Wohnungsarten	Wohnungen nach der Zimmerzahl						
	Im ganzen	1	2	3	4	5	6 u. mehr
Grundzahlen							
Mietwohnungen	665	239	155	197	55	15	4
Eigentumswohnungen	25	1	4	8	8	3	1
Leerwohnungen im ganzen	690	240	159	205	63	18	5
Leerwohnungen am 1. Juni 1998	1 063	352	251	301	124	27	8
Gesamter Wohnungsbestand ¹	185 740	18 833	41 047	73 145	38 382	9 127	5 206
Prozente							
Leerwohnungen im ganzen	100.0	34.8	23.0	29.7	9.1	2.6	0.7
Gesamter Wohnungsbestand	100.0	10.1	22.1	39.4	20.7	4.9	2.8
Leerwohnungsziffern²	0.37	1.27	0.39	0.28	0.16	0.20	0.10

¹ Datenbestand per 1. Juni 1999 ² Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien.

Von allen erfassten leerstehenden Wohnungen entfallen, wie Tabelle T1 zeigt, 665 oder 96,4 Prozent (1. Juni 1998: 95,7 Prozent) auf Mietwohnungen und 25 oder 3,6 Prozent auf zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen. Die Leerwohnungsziffer, d.h. der Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in

der Stadt Zürich, beträgt 0,37 (0,57). Sie ist in der Kategorie der Einzimmerwohnungen mit 1,27 (1,86) am höchsten und fällt mit zunehmender Wohnungsgrösse bis zu den Sechs- und Mehrzimmerwohnungen auf 0,10 (0,16). Mit anderen Worten: Am 1. Juni 1999 stand im Durchschnitt von 270 (175) 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, Dauer des Leerstehens und Zimmerzahl am 1. Juni 1999

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						
	Im ganzen	1	2	3	4	5	6 u. mehr
Nettomonatsmietpreise							
bis Fr. 500	13	11	1	1	-	-	-
Fr. 501 - 1000	263	207	36	15	5	-	-
Fr. 1001 - 1500	251	21	103	106	19	1	1
Fr. 1501 - 2000	104	-	14	61	25	4	-
Fr. 2001 - 2500	23	-	1	10	6	5	1
Fr. 2501 - 3000	8	-	-	3	-	3	2
Fr. 3001 - 3500	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 3501 - 4000	2	-	-	-	-	2	-
Fr. 4001 - 4500	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 4501 - 5000	1	-	-	1	-	-	-
über Fr. 5000	-	-	-	-	-	-	-
Baujahre							
vor 1940	196	53	52	68	18	3	2
1940 - 1960	163	45	41	62	14	-	1
1961 - 1980	202	128	32	26	10	6	-
1981 - 1990	59	9	15	28	4	2	1
1991 - 1998	40	4	14	10	8	4	-
1999	5	-	1	3	1	-	-
Dauer des Leerstehens							
unter 1 Monat	64	27	16	13	5	1	2
1 - 3 Monate	364	128	92	103	27	12	2
4 - 6 Monate	67	27	17	16	6	1	-
7 - 12 Monate	91	33	18	32	7	1	-
über 12 Monate	79	24	12	33	10	-	-
Im ganzen	665	239	155	197	55	15	4
darunter auf später vermietet	182	41	46	69	14	8	4

Die Gliederung der erfassten 665 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 1999 neuerstellten 328 Wohnungen wurden am 1. Juni 1999 deren 5 noch als leerstehend ermittelt. Von allen 665 leerstehenden Mietwohnungen beträgt bei 428 die Dauer des Leerstehens bis zu drei Monaten, bei 67 zwischen vier und sechs Monaten, bei 91 zwischen sieben und zwölf Monaten und bei 79 mehr als ein Jahr. 182 der am 1. Juni 1999 leerstehenden Wohnungen waren auf ein späteres Datum bereits vermietet.

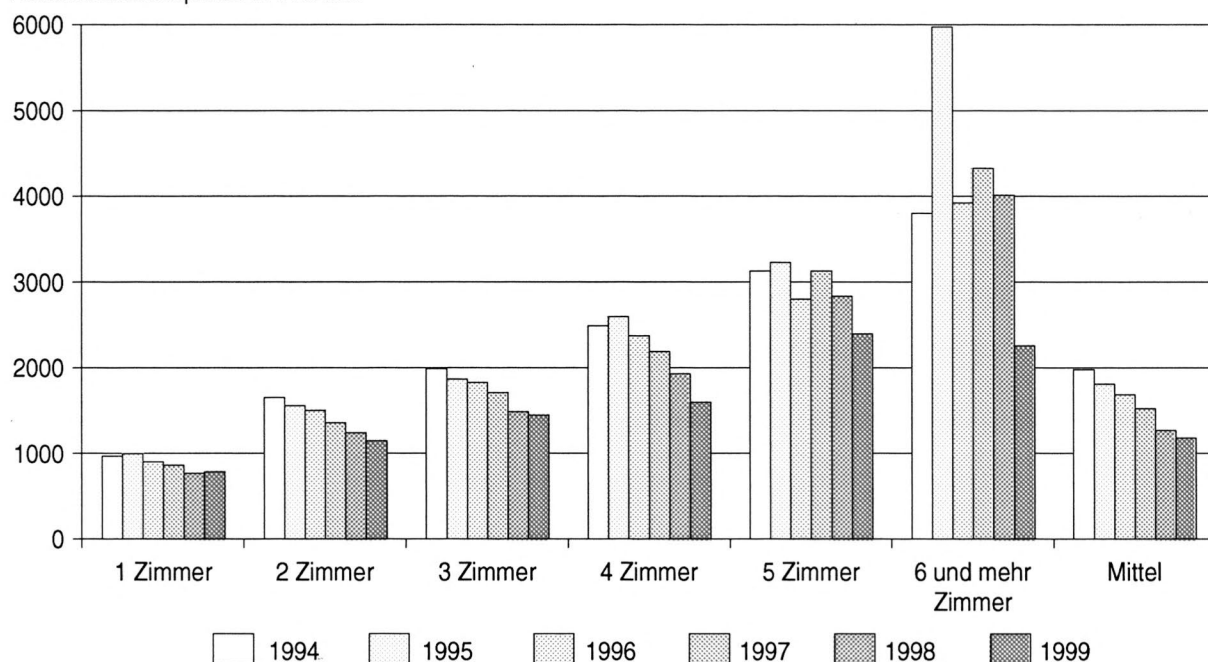
Der Nettomonatsmietpreis liegt bei 276 Wohnungen unter 1000 Franken, bei 355 zwischen 1001 und 2000 Franken, bei 31 zwischen 2001 und 3000 Franken, bei 2 zwischen 3501 und 4000 Franken und bei 1 Wohnung über 4501 Franken.

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 197 leerstehenden Dreizimmerwohnungen (Tabelle T2) berechnete durchschnittliche Nettomonatsmietpreis 1450 (1. Juni 1998: 1488) Franken beträgt. Für die 55 Vierzimmerwohnungen beläuft sich der durchschnittliche Nettomonatsmietpreis auf 1597 (1930) Franken und für die 155 Zweizimmerwohnungen auf 1148 (1242) Franken. Der mittlere Nettomonatsmietpreis aller leerstehenden Mietwohnungen bildete sich innert Jahresfrist um 7,4 Prozent bzw. um 94 Franken zurück.

In den letzten fünf Jahren seit 1994 hat sich der durchschnittliche Nettomonatsmietpreis der leerstehenden Wohnungen von 1981 auf 1179 Franken oder um 40,5 Prozent reduziert.

G1: Entwicklung der Nettomonatsmietpreise nach Zimmerzahl 1994 - 1999

Nettomonatsmietpreise in Franken



T3: Durchschnittliche Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr am 1. Juni 1999 - Franken

Nettomonatsmietpreise der Wohnungen nach Zimmerzahl

	Im Mittel	1	2	3	4	5	6. u. mehr
Baujahre							
vor 1940	1 242	840	1 115	1 474	1 472	2 993	2 602
1940 - 1960	1 062	737	1 031	1 234	1 435	-	1 115*
1961 - 1980	989	783	1 087	1 421	1 496	2 135	-
1981 - 1990	1 466	772	1 280	1 642	1 923	1 985	2 698*
1991 - 1998	1 799	753	1 527	2 080	2 077	2 544	-
1999	1 914	-	2 350*	1 740	2 000*	-	-
Im Mittel am 1. Juni 1999	1 179	786	1 148	1 450	1 597	2 396	2 254
am 1. Juni 1998	1 273	771	1 242	1 488	1 930	2 836	4 009
am 1. Juni 1997	1 530	864	1 358	1 709	2 192	3 133	4 324
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
Veränderung gegenüber dem Vorjahr							
im Juni 1999	-7.4	1.9	-7.6	-2.6	-17.3	-15.5	(...)
im Juni 1998	-16.8	-10.8	-8.5	-12.9	-12.0	-9.5	(...)
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	(...)

*Einzelwert

T4: Leerstehende Eigentumswohnungen nach Verkaufspreis, Baujahr, Dauer des Leerstehens und Zimmerzahl am 1. Juni 1999

		Wohnungen nach der Zimmerzahl					
		Im ganzen	1	2	3	4	5 6 u. mehr
Verkaufspreise							
bis Fr.	400 000	7	1	3	3	-	-
Fr.	400 001 - 600 000	11	-	1	4	5	1
Fr.	600 001 - 800 000	6	-	-	1	2	2
Fr.	800 001 - 1 000 000	-	-	-	-	-	-
Fr.	1 000 001 - 1 200 000	-	-	-	-	-	-
Fr.	1 200 001 - 1 400 000	-	-	-	-	-	-
Fr.	1 400 001 - 1 600 000	-	-	-	-	-	-
über Fr.	1 600 000	1	-	-	-	1	-
Baujahre							
vor	1940	9	-	2	4	1	1
	1940 - 1960	2	-	-	2	-	-
	1961 - 1980	6	1	1	-	2	-
	1981 - 1990	1	-	-	1	-	-
	1991 - 1998	7	-	1	1	5	-
	1999	-	-	-	-	-	-
Dauer des Leerstehens							
unter	1 Monat	-	-	-	-	-	-
	1 - 3 Monate	12	1	1	5	3	-
	4 - 6 Monate	1	-	-	-	-	1
	7 - 12 Monate	3	-	-	1	1	-
	über 12 Monate	9	-	3	2	4	-
Im ganzen		25	1	4	8	8	3
darunter auf später verkauft		4	-	-	2	1	1

In der Tabelle T4 sind die 25 (1. Juni 1998: 46) leerstehenden Eigentumswohnungen nach dem Verkaufspreis, dem Baujahr und der Dauer des Leerstehens gegliedert. Der Verkaufspreis liegt für 7 (1998: 6) Eigentumswohnungen unter 400'000 Franken, für 17 (29) zwischen 400'001 und 800'000 Franken und für 1 (11) darüber. Von ihnen standen 12 bis zu drei Monaten leer, 1 zwischen vier und sechs Monaten, 3 zwischen sieben und zwölf Monaten und 9 länger als ein Jahr. Auf später verkauft sind 4 der 25 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 bis 1997 unschwer ein stark rückläufiger Verlauf entnommen werden. Im Berichtsjahr hat sich dieser Trend nach einem Zwischenhoch im letzten Jahr weiter fortgesetzt. Eine Ausnahme machen dabei nur die 4-Zimmerwohnungen, die noch höher als 1998 angeboten werden.

Andere nichtbewohnte Wohnungen

Nebst den gemäss BFS-Definition ausgewiesenen leerstehenden Wohnungen wurden am 1. Juni 1999 noch, wie aus Tabelle T7 ersichtlich, weitere 876 (1. Juni 1998: 913) nicht bewohnte Wohnungen ermittelt. Davon befinden sich 47 Einheiten in Gebäuden, deren Abbruch in der nächsten Zeit geplant ist. 391 Wohnungen konnten wegen ihres Umbaus und 355 wegen ihrer Modernisierung bzw. Renovation nicht bewohnt werden.

37 der 47 sog. Abbruchwohnungen wurden vor 1940 und 10 zwischen 1940 und 1960 erstellt. Von den 391 Umbauwohnungen wurden 264 vor 1940, 81 zwischen 1940 und 1960, 42 zwischen 1961 und 1980 und vier später gebaut. Von den 385 modernisierten bzw. renovierten Wohnungen wurden deren 207 vor 1940, 97 zwischen 1940 und 1960, 48 zwischen 1961 und 1980 und drei später erstellt. Ferner wurden 83 Leerwohnungen ausgewiesen, die nur einem ausgewählten Personenkreis als Alters- Dienst- oder Personalwohnung vorbehalten sind.

T5: Durchschnittliche Verkaufspreise¹ leerstehender Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr am 1. Juni 1999

Baujahr	Verkaufspreise der Eigentumswohnungen nach der Zimmerzahl					
	1	2	3	4	5	6 u. mehr
vor 1940	-	276 763	432 500	600 000*	500 000*	650 000*
1940 - 1960	-	-	385 000	-	-	-
1961 - 1980	75 000*	300 000*	-	675 000	750 000	-
1981 - 1990	-	-	470 000*	-	-	-
1991 - 1998	-	300 000*	720 000*	824 000	-	-
1999	-	-	-	-	-	-
Im Mittel am 1. Juni 1999	(...)	288 382	461 250	758 750	666 667	(...)
am 1. Juni 1998	-	509 273	663 000	736 833	1 075 000	(...)
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

¹ Einschliesslich anteilmässiger Landpreis * Einzelwert

Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die Tabelle T6 und die Karte K1 orientieren über die Verteilung der erfassten leerstehenden Wohnungen nach Stadtquartieren. Danach weisen alle Stadtquartiere leerstehende Wohnungen auf – am meisten in Oerlikon (74), Seebach (64) und Affoltern (59), also alle im Kreis 11. Die 25 leerstehenden Eigentumswohnungen verteilen sich auf 12 Quartiere. Die höchsten Leerwohnungsziffern insgesamt errechneten sich für die Stadtquartiere Hochschulen (1,30), Leimbach (0,88) und Hirzenbach (0,86), am geringsten wurde sie mit 0,03 im Quartier Mühlebach, mit 0,07 in Enge und mit 0,08 im Quartier Fluntern ermittelt.

der Stadt zu finden sind. Ähnliche Verhältnisse gelten auch für die Stadt Winterthur und – in geringerem Mass – auch für Dietikon. In Uster, Dübendorf und Wallisellen beispielsweise ist bezüglich der Anteile nach Wohnungsgrössen kaum ein Unterschied festzustellen. Man darf hier bei aller Vorsicht die Bestätigung dafür sehen, dass in den grossen Städten grosse Wohnungen schwerer zu finden sind als in kleineren Städten, wo das Angebot gleichmässig über die Wohnungsgrössen verteilt ist. Die Detailzahlen zu den einzelnen Gemeinden im Kanton werden zu gegebener Zeit vom Statistischen Amt des Kantons publiziert.

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: 1990 zählte man lediglich 106 leerstehende Wohnungen, anschliessend erhöhte sich der Leerwohnungsbestand stetig bis zum Ergebnis 1997 von 1364 Einheiten, wo sie auch den Höchstwert seit 1940 erreichte. Im Berichtsjahr ist sie auf einen Stand wie zwischen 1993 und 1994 gefallen.

Städtevergleich im Kanton Zürich

An der Gesamtzahl der im Kanton gezählten Leerwohnungen beträgt der Anteil der sich in der Stadt Zürich befindlichen Wohnungen 12,3 Prozent; dies bei einem Anteil am Gesamtbestand aller Wohnungen im Kanton von rund einem Drittel. Interessant ist dabei aber die Tatsache, dass dieser Prozentsatz bezüglich der Wohnungsgrössen keineswegs konstant ist. Bei den 1- und 2-Zimmerwohnungen liegt er bei 30,8 bzw. 18,7 Prozent, also über dem Durchschnittswert. Die 3-Zimmerwohnungen haben einen recht durchschnittlichen Anteil von 11,5 Prozent, während die grösseren Leerwohnungen nur mit einem Anteil von 4,2 Prozent (4-Zimmer-), 3,2 Prozent (5-Zimmer-) bzw. 3,0 Prozent (6-Zimmer- und grössere Wohnungen) in

T6: Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier am 1. Juni 1999

Stadtquartiere	Mietwohnungen nach der Zimmerzahl							Eigentums- wohnungen	im ganzen	Leerwoh- nungsziffern ¹
	1	2	3	4	5	6 und mehr	zusam- men			
Ganze Stadt	239	155	197	55	15	4	665	25	690	0.37
Kreis 1	8	3	2	2	-	-	15	-	15	0.45
Rathaus	3	2	-	1	-	-	6	-	6	0.32
Hochschulen	4	-	-	-	-	-	4	-	4	1.30
Lindenhof	1	1	1	-	-	-	3	-	3	0.40
City	-	-	1	1	-	-	2	-	2	0.49
Kreis 2	5	8	18	5	2	-	38	1	39	0.26
Wollishofen	4	7	5	-	-	-	16	1	17	0.20
Leimbach	1	1	11	5	1	-	19	-	19	0.88
Enge	-	-	2	-	1	-	3	-	3	0.07
Kreis 3	40	19	16	2	1	-	78	-	78	0.33
Alt-Wiedikon	15	10	3	1	1	-	30	-	30	0.37
Friesenberg	1	2	7	1	-	-	11	-	11	0.26
Sihlfeld	24	7	6	-	-	-	37	-	37	0.33
Kreis 4	26	10	21	4	-	-	61	1	62	0.46
Werd	5	-	3	-	-	-	8	-	8	0.42
Langstrasse	14	8	10	3	-	-	35	-	35	0.69
Hard	7	2	8	1	-	-	18	1	19	0.30
Kreis 5	2	6	2	1	-	-	11	-	11	0.22
Gewerbeschule	2	6	1	1	-	-	10	-	10	0.23
Escher Wyss	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0.14
Kreis 6	9	6	8	2	1	-	26	1	27	0.17
Unterstrass	6	6	6	1	-	-	19	1	20	0.18
Oberstrass	3	-	2	1	1	-	7	-	7	0.14
Kreis 7	9	8	8	3	1	-	29	6	35	0.20
Fluntern	-	-	-	-	-	-	-	3	3	0.08
Hottingen	4	4	3	-	1	-	12	-	12	0.23
Hirslanden	3	3	-	1	-	-	7	-	7	0.19
Witikon	2	1	5	2	-	-	10	3	13	0.25
Kreis 8	1	4	1	1	1	1	9	2	11	0.12
Seefeld	-	2	-	-	-	-	2	2	4	0.12
Mühlebach	-	-	-	-	-	1	1	-	1	0.03
Weinegg	1	2	1	1	1	-	6	-	6	0.25
Kreis 9	16	12	15	4	1	-	48	1	49	0.21
Albisrieden	5	4	6	1	-	-	16	-	16	0.18
Altstetten	11	8	9	3	1	-	32	1	33	0.23
Kreis 10	23	19	11	6	2	2	63	5	68	0.36
Höngg	11	13	9	5	2	1	41	2	43	0.40
Wipkingen	12	6	2	1	-	1	22	3	25	0.30
Kreis 11	55	42	71	19	3	-	190	7	197	0.73
Affoltern	15	14	28	2	-	-	59	-	59	0.67
Oerlikon	23	10	29	6	-	-	68	6	74	0.79
Seebach	17	18	14	11	3	-	63	1	64	0.71
Kreis 12	45	18	24	6	3	1	97	1	98	0.72
Saatlen	4	2	4	1	-	1	12	1	13	0.46
Schwamendingen-Mitte	15	4	15	4	1	-	39	-	39	0.71
Hirzenbach	26	12	5	1	2	-	46	-	46	0.86

¹ Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

K1: Leerwohnungsziffer nach Stadtquartier am 1. Juni 1999



Leerwohnungsziffer:

Anteil leerstehender Wohnungen in Prozent
des Gesamtbestandes aller Wohnungen

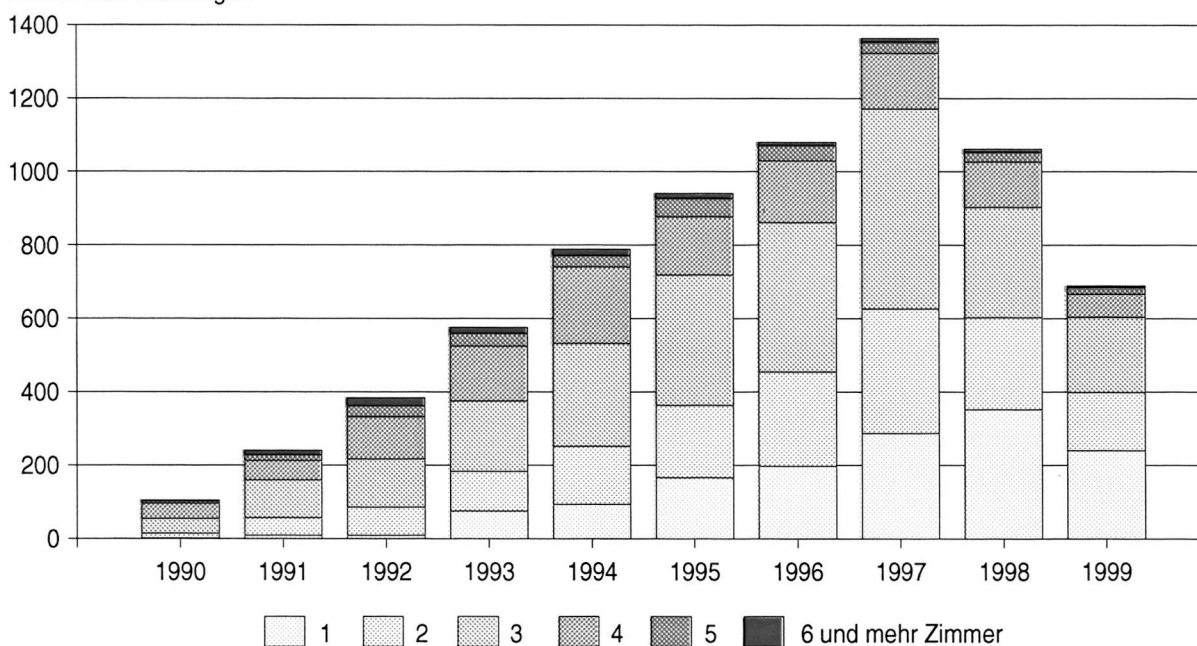
Leerwohnungsziffer:

- 0,01 bis 0,19
- 0,20 bis 0,29
- 0,30 bis 0,49
- 0,50 und höher

© Statistisches Amt der Stadt Zürich

G2: Leerwohnungen nach Zimmerzahl am 1. Juni 1990 - 1999

Anzahl Leerwohnungen



T7: Entwicklung des Leerwohnungsbestandes nach Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1990

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 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
1. Juni 1998	1 063	352	251	301	124	27	8	913
1. Juni 1999	690	240	159	205	63	18	5	876
Leerwohnungsziffer ²								
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. Juni 1998	0.57	1.86	0.61	0.41	0.33	0.30	0.16	(...)
1. Juni 1999	0.37	1.27	0.39	0.28	0.16	0.20	0.10	(...)

¹ In der Leerwohnungsziffer nicht inbegriffen

² Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien

B. ZÄHLUNG LEERSTEHENDER INDUSTRIE- UND GESCHÄFTSFLÄCHEN IN DER STADT ZÜRICH AM 1. JUNI 1999

Leerflächenbestand mehr als halbiert

Das Wichtigste in Kürze

Die Erhebung der leerstehenden Industrie- und Geschäftsflächen am 1. Juni 1999 ermittelte für Zürich insgesamt 229'316 m² leere Flächen bei 469 Meldungen. Dies entspricht einem Rückgang von 251'355 m² oder 52,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr (1998: 480'671 m² bei 620 Meldungen).

Mehr als die Hälfte der leerstehenden Fläche (54,6%) entfällt auf Büro- und Praxislokale (1998: 48,0%), 13,3 Prozent (1998: 14,6%) auf Produktionsfläche. Die angebotenen Preise sind wenig verändert gegenüber dem Stand im letzten Jahr.

Allgemeines und Erhebungsmethode

Vor fünf Jahren 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; erst mit der Einführung der Leerflächenzählung 1994 wurde es möglich, vergleichbare Daten zwischen den einzelnen interessierenden Gebieten der Schweiz zu erlangen.

Die diesjährige Zählung erfolgte nach dem gleichen Muster wie in den letzten vier 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 Überlegungen 3970 (1998: 4324) Erhebungsformulare. Die Kriterien für die Zählung waren:

Kommerziell nutzbare leere Flächen in Lokalen, die am 1. Juni 1999

- 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 1999 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 92,6 Prozent (1998: 92,5 %) 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	3 970	2 931	603	436	100.0%
Unbeantwortet blieben	292	174	82	36	7.4%
Beantwortete Formulare	3 678	2 757	521	400	92.6%
davon: keine Leerflächen	3 209	2 602	392	215	87.2%
davon: mit Leerflächen	469	155	129	185	12.8%

Ergebnisse

a) Gesamtstädtisch nach Nutzungsarten

Die Erhebung der leerstehenden Industrie- und Geschäftsflächen am 1. Juni 1999 ermittelte für Zürich insgesamt 229'316 m² leere Flächen bei 469 Meldungen. Dies entspricht einem Rückgang von 251'355 m² oder 52,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr (1998: 480'671 m² bei 620 Meldungen). Die Aufteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten innerhalb der uns bekannten Bruttogeschossflä-

chen 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 1999

	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, m ²
Gesamte Fläche	10 878 037	469	229 316	2.11	100.0%	489
davon:						
Büros und Praxen	5 704 505	354	125 101	2.19	54.6%	353
Verkauf	1 640 306	44	6 398	0.39	2.8%	145
Produktion (Werkstätten)	1 657 589	57	30 437	1.84	13.3%	534
Lager und Archivräume ⁴	1 439 456	153	63 117	4.38	27.5%	413
Andere ⁵	2 701 086	22	4 263	0.16	1.9%	194

¹ eine Meldung kann mehrere Nutzungsarten betreffen ² da in den nicht erfassten Flächen nach unserer Annahme 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.

Mehr als die Hälfte der leerstehenden Fläche (54,6%) entfällt auf Büro- und Praxislokale (1998: 48,0%), 13,3 Prozent (1998: 14,6%) auf Produktionsflächen. Gemessen an der gesamten Nutzfläche, ausgedrückt durch die Leerflächenziffer, stehen die hauptsächlich interessierenden Büro- und Praxislokale zu 2,2 Prozent (4,0%) leer. Über

alle Nutzungsarten gerechnet beträgt die Leerflächenziffer 2,1 Prozent oder 2,3 Prozentpunkte weniger als im letztem Jahr. Die durchschnittliche Grösse einer leerstehenden Fläche ist weiter auf 489 m² (Vorjahr 775 m², 1997: 793 m²) stark gesunken.

Stellt man die Leerflächenziffer von 2,1 in Analogie zum Wohnungsmarkt, wo nach traditioneller Meinung ein funktionierender Markt durch eine Leerwohnungsziffer zwischen 0,5 und 2 definiert ist, so stellt man immer noch – wie in den letzten Jahren – ein Überangebot an Industrie- und Geschäftslokalen in der Stadt fest, das sich jedoch wesentlich

abgeschwächt hat. 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 erstmals die neue BZO92 angewendet.

T10: Erfasste Leerflächen in m² und Leerflächenziffer am 1. Juni 1999, nach Nutzungsart, Baujahr, Gebäudeart, Zonenart und Eigentümerart

		Total		Büros/Praxen		Verkauf	Werkstatt/ Produktion	Lager/ Archiv	Andere
		m ²	Leerflä- chenziffer	m ²	Leerflä- chenziffer	m ²	m ²	m ²	m ²
Gesamte Leerfläche	1995	502 643	4.45	242 968	4.26	8 303	145 734	96 068	9 570
	1996	535 720	4.80	252 511	4.39	13 048	94 675	124 089	51 397
	1997	535 000	4.80	292 138	5.05	17 796	80 895	134 735	9 436
	1998	480 671	4.36	230 801	4.05	12 470	70 125	161 277	5 998
	1999	229 316	2.11	125 101	2.19	6 398	30 437	63 117	4 263
Baujahre									
vor 1950		64 811	1.41	33 240	1.47	1 872	8 768	18 159	2 772
1951 – 1960		35 124	3.31	18 015	3.47	1 343	7 761	7 762	243
1961 – 1970		52 373	4.05	27 786	3.74	1 032	5 153	18 165	237
1971 – 1980		40 769	2.27	27 997	2.70	673	3 778	7 669	652
1981 – 1985		12 496	1.54	6 599	1.51	725	2 887	2 165	120
1986 – 1990		8 097	1.45	6 984	2.04	117	235	761	-
1991 – 1995		15 523	2.62	4 357	1.39	636	1 855	8 436	239
1996 – 1999		123	0.07	123	0.21	-	-	-	-
Gebäudearten									
Wohnhäuser mit Geschäftslokalen		26 022	1.76	16 157	2.30	2 585	3 079	3 722	479
Nutzbauten		202 756	2.23	108 486	2.22	3 813	27 318	59 355	3 784
davon:									
Geschäfts- und Bürohäuser		154 693	3.21	95 916	2.89	3 686	9 821	42 036	3 234
Fabrik- und Werkstattgebäude		32 120	3.83	8 686	4.90	-	14 062	9 282	90
Lagergebäude		9 889	2.14	1 602	2.61	-	1 000	7 287	-
Übrige Gebäude		6 054	0.20	2 282	0.17	127	2 435	750	460
Übrige		538	0.17	458	0.40	-	40	40	-
Zonenarten									
Kernzonen		22 287	0.98	16 217	1.13	1 209	1 223	2 969	669
Industrie- und Gewerbebezonen		96 733	4.03	37 260	5.00	620	20 917	36 467	1 469
Wohnzonen 2 – 5		46 224	1.62	27 548	1.89	1 378	4 875	10 627	1 796
Wohnzone 5Z+6Z		38 466	2.17	28 285	2.71	2 946	600	6 306	329
Wohnzonen 6D		25 606	2.69	15 791	2.50	245	2 822	6 748	-
Übrige Zonenarten		-	(...)	-	(...)	-	-	-	-
Eigentümerarten									
Natürliche Personen		52 596	2.23	32 974	2.63	2 892	5 168	10 592	970
Aktien- u. übrige priv. Gesellschaften		148 759	2.97	78 157	3.14	2 544	22 751	42 534	2 773
Pensionskassen		5 047	1.99	3 760	2.43	359	-	736	192
Oeffentliche Hand		4 661	0.22	2 338	0.19	546	-	1 638	139
Übrige Eigentümer		18 253	1.59	7 872	1.31	57	2 518	7 617	189

Im Vergleich zu den Erhebungen des Vorjahres findet man die höchsten Leerflächen unter den gleichen Merkmalen, allerdings auf wesentlich tieferem Niveau. Gering sind die Leerstände in den Bauten der neuesten Jahre ab 1996, wobei aber

auch die relativ geringe Bautätigkeit berücksichtigt werden muss. Nach Gebäudearten gegliedert findet man freie Räume in den Geschäfts- und Bürohäusern, gemessen an der Leerflächenziffer liegen die meisten Leerflächen in Fabrik- und

Werkstattgebäuden brach. Gut genutzt sind die Flächen in Gebäuden der öffentlichen Hand, während solche von Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften offensichtlich mehr Mühe haben, einer Nutzung zugeführt zu werden. Nach Zonen-

arten gegliedert verbietet sich ein Vergleich mit dem Vorjahr, weil – wie auf Seite 11 erwähnt – hier zum ersten Mal die Einteilung nach der BZO92 Anwendung findet.

T11: Durchschnittliche Nettojahresmiete sowie ausgewählte Medianwerte in Franken je m² leerstehende Geschäftsfläche am 1. Juni 1999

		Im ganzen	Büros/ Praxen		Verkauf	Werkstatt/ Produktion	Lager/ Archiv	Andere
		Mittelwert Fr./m²	Mittelwert Fr./m²	Median Fr./m²	Mittelwert Fr./m²	Mittelwert Fr./m²	Mittelwert Fr./m²	Mittelwert Fr./m²
Im ganzen:								
Flächengewichteter Mittelwert	1995	226	284	...	411	175	104	191
	1996	203	262	...	347	159	115	142
	1997	199	253	...	319	140	117	155
	1998	184	262	...	311	129	92	165
	1999	189	245	...	318	131	95	156
Median	1995	220	...	280	350	170	100	150
	1996	200	...	265	333	155	100	157
	1997	190	...	250	260	147	95	150
	1998	200	...	247	325	145	90	164
	1999	190	...	230	323	140	90	150
Baujahre								
vor 1950		194	271	250	368	114	77	172
1951 - 1960		187	244	220	224	139	101	240
1961 - 1970		151	199	200	328	119	83	153
1971 - 1980		232	270	242	390	153	118	100
1981 - 1985		172	201	200	337	147	76	110
1986 - 1990		203	215	220	160	180	92	-
1991 - 1995		161	232	240	289	-	128	234
1996 - 1999		250	250	250	-	-	-	-
Gebäudearten								
Wohnhäuser mit Geschäftslokalen		220	243	224	319	166	100	190
Nutzbauten		185	245	238	317	128	94	155
davon:								
Geschäfts- und Bürohäuser		203	250	240	319	152	98	157
Fabrik- und Werkstattgebäude		132	210	210	-	112	94	110
Lagergebäude		100	181	164	-	120	77	-
Übrige Gebäude		170	225	220	256	142	61	-
Übrige		214	214	240	-	-	-	-
Zonenarten								
Kernzonen		343	383	393	430	164	152	100
Industrie- und Gewerbeazonen		136	190	175	150	118	90	207
Wohnzonen 2 – 5		200	243	230	262	155	98	149
Wohnzone 5Z+6Z		231	255	232	338	184	100	185
Wohnzonen 6D		181	220	200	350	185	88	-
Übrige Zonenarten		-	-	-	-	-	-	-
Eigentümerarten								
Natürliche Personen		224	275	241	301	151	88	145
Aktien- u. übrige priv. Gesellschaften		179	237	230	347	126	94	140
Pensionskassen		218	222	240	373	-	107	275
Oeffentliche Hand		166	203	187	239	-	88	150
Übrige Eigentümer		162	219	220	290	146	107	246

b) Gesamtstädtisch nach Nettojahresmieten

Der flächengewichtete durchschnittliche Nettojahresmietpreis pro m² leerstehender Fläche für Büro- und Praxislokale berechnete sich auf Fr. 245.–. Letztes Jahr ergab die Rechnung Fr. 262.–, 1994 lag er gar noch bei Fr. 315.–. Der jüngste Rückgang von 6,5 Prozent hat seinen Grund in den tieferen billigeren Hypothekarzinsen, während ja die Konjunkturerholung, wie sie der stark rückläufige Leerflächenbestand nahelegt, eher das Gegenteil erwarten liesse. So haben sich die Mietpreise für Verkaufsflächen allein um 2,3 Prozent, für Werkstatt- und Produktionsflächen um 1,6 Prozent und für Lager und Archivflächen um 3,2 Prozent gegenüber letztem Jahr erhöht.

Ein geeigneteres 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. 323.– pro m², (1998: 325.–). Die Leerflächen in Büros und Praxen werden gemäss diesem Mass etwas billiger mit Fr. 230.– pro m² offeriert (gegenüber Fr. 247.– im Vorjahr). Ein höherer Mittelwert, aber ein tieferer Median heisst, dass mehr billige Angebote vorhanden sind, die den Median nach unten drücken, andererseits die höchsten Angebote beträchtlich sind, was den Mittelwert nach oben verschiebt. Gemessen am Median werden die höchsten m²-Preise für Büros- und Praxen in den Altbauten vor 1950 und in den

neuesten Bauten ab 1996 verlangt (Fr. 250.–, ähnlich wie im Vorjahr), logischerweise für solche, die in der Kernzone liegen, während die Unterschiede nach Eigentümerarten nicht bedeutend sind, wenn man von Angeboten der öffentlichen Hand absieht. Die teuersten Mieten liegen für Verkaufsräume in den Kernzonen im Angebot.

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 10,2 (1998: 8,8) im Quartier Schwamendingen-Mitte, gefolgt vom Quartier Witikon mit 9,8 (4,8), Sihlfeld mit 7,8 (8,5) und Albisrieden mit 5,5 (8,3). Absolut weisen die Quartiere Altstetten und Alt-Wiedikon beträchtliche Leerstände auf, leere Räume kann man aber auch noch in den Quartieren Sihlfeld, Seebach und Langstrasse finden.

Unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von Fr. 245.– pro m² Bürofläche findet man die billigsten Räume in Weinegg (Fr. 130.–), in Affoltern (Fr. 155.–), im Quartier Escher Wyss (Fr. 168.–), in Hard (Fr. 170.–) und in Albisrieden (Fr. 171.–). Die teuersten Lokalitäten liegen erwartungsgemäss in den Quartieren des Stadtkreises 1 (Fr. 501.– für den ganzen Kreis und Fr. 663.– im Quartier Lindenhof).

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 1999

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	229 316	2.11	125 101	2.19	6 398	30 437	63 117	4 263
Kreis 1	12 215	0.80	7 772	0.87	1 386	-	2 478	579
Rathaus	636	0.26	572	0.56	15	-	-	49
Hochschulen	744	0.26	230	0.11	-	-	514	-
Lindenhof	2 845	0.90	1 793	0.94	673	-	379	-
City	7 990	1.17	5 177	1.31	698	-	1 585	530
Kreis 2	11 250	1.15	6 585	1.11	164	453	3 326	722
Wollishofen	7 800	2.94	4 092	4.76	-	261	2 945	502
Leimbach	80	0.29	-	(...)	64	-	16	-
Enge	3 370	0.49	2 493	0.50	100	192	365	220
Kreis 3	38 349	4.09	25 139	5.76	431	1 716	10 989	74
Alt-Wiedikon	26 173	4.27	15 033	5.06	97	1 430	9 613	-
Friesenberg	419	0.70	133	1.21	-	286	-	-
Sihlfeld	11 757	4.43	9 973	7.75	334	-	1 376	74
Kreis 4	25 073	2.63	17 467	3.72	926	1 170	5 390	120
Werd	7 902	3.88	6 117	4.74	215	300	1 150	120
Langstrasse	11 500	2.28	7 933	2.91	553	740	2 274	-
Hard	5 671	2.29	3 417	5.02	158	130	1 966	-
Kreis 5	17 529	1.49	7 836	1.42	365	2 500	6 828	-
Gewerbeschule	6 590	1.88	5 197	2.28	365	100	928	-
Escher Wyss	10 939	1.32	2 639	0.81	-	2 400	5 900	-
Kreis 6	4 063	0.58	2 159	0.44	95	240	1 529	40
Unterstrass	3 018	0.86	1 683	0.76	95	240	1 000	-
Oberstrass	1 045	0.30	476	0.18	-	-	529	40
Kreis 7	6 071	1.05	3 772	1.04	120	503	940	736
Fluntern	370	0.21	340	0.29	-	-	30	-
Hottingen	1 833	0.68	824	0.48	80	343	-	586
Hirslanden	1 716	2.09	834	1.57	40	160	532	150
Witikon	2 152	4.30	1 774	9.80	-	-	378	-
Kreis 8	7 967	1.24	5 407	1.22	173	458	1 929	-
Seefeld	3 123	1.31	2 888	1.77	100	-	135	-
Mühlebach	2 793	1.18	2 162	1.25	-	-	631	-
Weinegg	2 051	1.23	357	0.33	73	458	1 163	-
Kreis 9	40 271	2.78	26 043	4.30	51	6 745	7 118	314
Albisrieden	10 231	3.31	6 684	5.50	-	252	3 295	-
Altstetten	30 040	2.63	19 359	4.00	51	6 493	3 823	314
Kreis 10	4 087	1.17	1 672	0.86	414	950	886	165
Höngg	3 287	1.41	1 317	0.98	-	950	855	165
Wipkingen	800	0.69	355	0.59	414	-	31	-
Kreis 11	52 793	3.79	18 068	2.93	2 273	15 212	16 952	288
Affoltern	6 974	4.39	2 215	4.63	77	3 170	1 512	-
Oerlikon	16 185	2.32	6 600	2.40	1 582	3 787	4 126	90
Seebach	29 634	5.54	9 253	3.14	614	8 255	11 314	198
Kreis 12	9 648	5.22	3 181	7.45	-	490	4 752	1 225
Saatlen	500	0.87	500	5.33	-	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	8 531	9.21	2 396	10.18	-	390	4 545	1 200
Hirzenbach	617	1.77	285	2.91	-	100	207	25

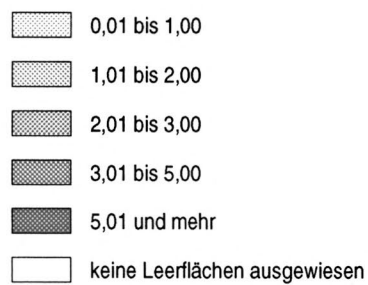
K2: Leerflächenziffer der Büro- und Praxisräume nach Stadtquartier am 1. Juni 1999



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 1999

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	189	245	318	131	95	156
Kreis 1	409	501	383	-	158	111
Rathaus	452	452	-	-	-	-
Hochschulen	333	518	-	-	250	-
Lindenhof	539	663	390	-	195	-
City	358	442	374	-	103	111
Kreis 2	233	288	324	165	91	100
Wollishofen	229	301	-	140	85	100
Leimbach	330	-	330	-	-	-
Enge	241	264	320	198	116	100
Kreis 3	173	214	299	105	90	251
Alt-Wiedikon	152	199	290	105	87	-
Friesenberg	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	224	238	301	-	112	251
Kreis 4	199	233	361	177	94	150
Werd	192	214	464	185	99	150
Langstrasse	231	264	327	180	112	-
Hard	138	170	312	150	71	-
Kreis 5	168	236	479	123	77	-
Gewerbeschule	247	266	479	150	77	-
Escher Wyss	107	168	-	120	77	-
Kreis 6	217	272	498	210	108	-
Unterstrass	213	266	498	210	103	-
Oberstrass	260	325	-	-	155	-
Kreis 7	256	286	294	153	112	397
Fluntern	330	350	-	-	100	-
Hottingen	283	326	270	140	-	397
Hirslanden	236	261	342	180	82	-
Witikon	229	258	-	-	118	-
Kreis 8	275	349	325	150	132	-
Seefeld	359	365	-	-	132	-
Mühlebach	278	337	-	-	114	-
Weinegg	151	130	325	150	142	-
Kreis 9	174	201	135	146	112	212
Albisrieden	162	171	-	140	150	-
Altstetten	178	209	135	146	80	212
Kreis 10	200	199	317	136	81	-
Höngg	167	190	-	136	70	-
Wipkingen	275	229	317	-	118	-
Kreis 11	143	208	239	122	82	110
Affoltern	117	155	160	105	81	-
Oerlikon	172	226	242	133	92	110
Seebach	133	208	242	123	78	-
Kreis 12	139	206	-	70	108	100
Saattlen	200	200	-	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	132	210	-	70	109	-
Hirzenbach	130	200	-	-	92	100

K3: Nettojahresmietpreise in Franken je Quadratmeter leerstehender Büro- und Praxisfläche nach Stadtquartier am 1. Juni 1999



Nettojahresmietpreise in Franken je Quadratmeter leerstehender Büro- und Praxisfläche

-  bis 199 Fr.
-  200 bis 249 Fr.
-  250 bis 299 Fr.
-  300 bis 349 Fr.
-  350 Fr. und mehr
-  keine Leerflächen oder Preise ausgewiesen

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

A. Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 1999

Tabellen

T1:	Leerwohnungen nach Wohnungsart und Zimmerzahl	1
T2:	Leerstehende Mietwohnungen nach Nettomonatsmietpreis, Baujahr, Dauer des Leerstehens und Zimmerzahl	2
T3:	Durchschnittliche Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr	3
T4:	Leerstehende Eigentumswohnungen nach Verkaufspreis, Baujahr, Dauer des Leerstehens und Zimmerzahl	4
T5:	Durchschnittliche Verkaufspreise leerstehender Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl und Baujahr	5
T6:	Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier	6
T7:	Entwicklung des Leerwohnungsbestandes nach Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1990	8

Grafiken

G1:	Entwicklung der Nettomonatsmietpreise nach Zimmerzahl 1994-1999	3
G2:	Leerwohnungen nach Zimmerzahl am 1. Juni 1990-1999	8

Karte

K1:	Leerwohnungsziffer nach Stadtquartier	7
-----	---------------------------------------	---

B. Zählung leerstehender Industrie- und Geschäftsflächen in der Stadt Zürich am 1. Juni 1999

Tabellen

T8:	Versandte Formulare und eingegangene Meldungen	10
T9:	Geschäftsflächen in m ² nach Nutzungsarten	10
T10:	Erfasste Leerflächen in m ² und Leerflächenziffer nach Nutzungsart, Baujahr, Gebäudeart, Zonenart und Eigentümerart	11
T11:	Durchschnittliche Nettojahresmiete sowie ausgewählte Medianwerte in Franken je m ² leerstehende Geschäftsfläche	12
T12:	Erfasste Leerflächen in m ² sowie Leerflächenziffer nach Nutzungsart und Stadtquartier	14
T13:	Durchschnittliche Nettojahresmietpreise je m ² leerstehender Fläche nach Nutzungsart und Stadtquartier	16

Karten

K2:	Leerflächenziffer der Büro- und Praxisräume nach Stadtquartier	15
K3:	Nettojahresmietpreise in Franken je Quadratmeter leerstehender Büro- und Praxisfläche nach Stadtquartier	17