

Büro- und Geschäftsflächen in der Stadt Zürich: Mässige Zunahme der leer stehenden Flächen

Am 1. Juni 2004 standen 3,6 Prozent der Nutzflächen in der Stadt Zürich leer. Mit knapp 400'000 Quadratmeter Leerfläche ist der Bestand rund 15 Prozent grösser als vor einem Jahr. Nach der letztjährigen Erhöhung von 165 Prozent kann der diesjährige Zuwachs als massvoll bezeichnet werden. Die Zunahme beschränkt sich zudem auf die beiden Nutzungen «Büros/Praxen» (Leerflächenziffer nun 5,3) und «Lager/Archiv» (4,6). Bei den übrigen Nutzungen – «Verkauf», «Werkstatt/Produktion» und «Andere Nutzungen» – gibt es weniger leere Flächen als vor einem Jahr; die Leerquote liegt hier nun durchgehend unter einem Prozent.

Schleppende Erstvermietung

Bei dem mittlerweile recht hohen Leerbestand bei den Büros/Praxen verlaufen Verkauf und Erstvermietung schleppend: Von den im Jahr 2003 fertig gestellten Bürobauten war am 1. Juni erst ein Drittel vermietet oder verkauft. Entsprechend weisen Gebiete mit bedeutender Bautätigkeit erhöhte Leerflächenziffern auf. Leerquoten von über 10 Prozent für Büros und Praxen erreichen die Quartiere Escher Wyss, Altstetten, Affoltern, Seebach und Schwamendingen-Mitte. Die leeren Geschäftshäuser befinden sich zu einem erheblichen Teil in der Industriezone; dort liegt die Leerziffer für Büros und Praxen gesamtstädtisch auf über 13 Prozent.

Widersprüchliches Marktgeschehen

Gegenwärtig scheinen die Preise dem Markt nicht zu folgen, sondern diesen zu dominieren: Bei den Nutzungen «Verkauf» und «Werkstatt/Produktion», die schon letztes Jahr niedrige Leerziffern aufwiesen, sind die Preise gesunken, und in der Folge haben sich auch die Leerstände weiter reduziert. Umgekehrt bei den Nutzungen «Büros/Praxen» und «Lager/Archiv»: Trotz der im letzten Jahr deutlich höheren Leerziffern stiegen die Preise, und entsprechend kletterten auch die Leerziffern weiter in die Höhe.

Zögerliches Höhenwachstum der Stadt

Das Breitenwachstum der Stadt ist seit langem rückläufig, da Bauland immer knapper wird. Seit Mitte der Neunzigerjahre beginnt die Stadt nun aber auch spürbar in die Höhe zu wachsen, indem vermehrt niedrige Gebäude abgebrochen und durch höhere Neubauten ersetzt werden. Das bisherige Höhenwachstum reicht indessen noch nicht aus, das abgeschwächte Wachstum in die Breite zu kompensieren.

Jahresmietpreise und Leerziffern am 1. Juni 2004 nach Nutzungsart

| Nutzungsart der Leerflächen | Jahresmietpreise pro Quadratmeter in Franken | | | Leerflächenziffer (Leeranteil in Prozent) | | |
|-----------------------------|--|------|-------------|---|------|-------------|
| | 2003 | 2004 | Veränderung | 2003 | 2004 | Veränderung |
| Alle Nutzungsarten | ... | ... | ... | 3.07 | 3.60 | + 17,3 % |
| Büros/Praxen | 293 | 306 | + 4.4 % | 4.39 | 5.30 | + 20.7 % |
| Lager/Archiv | 98 | 104 | + 6.1 % | 3.41 | 4.64 | + 36.1 % |
| Verkauf | 329 | 304 | - 7.6 % | 0.57 | 0.53 | - 7.0 % |
| Werkstatt/Produktion | 160 | 149 | - 6.9 % | 1.67 | 0.76 | - 54.5 % |

Quelle: Statistik Stadt Zürich

Hinweis: Die Analyse 8/2004 «Büro- und Geschäftsflächen in der Stadt Zürich – Leerflächenzählung 1. Juni 2004» ist unter www.statistik-stadt-zuerich.info verfügbar.

20.9.2004/Pe

Auskunft: Hans-Peter Müller, Tel. 01 250 48 20

Redaktion und Administration:

Statistik Stadt Zürich
Napfgrasse 6, 8001 Zürich
E-Mail: statistik@stat.stzh.ch

Telefon 01 250 48 00
Telefax 01 250 48 29