

Zürich, 12. August 2015

Gemeinsame Medienmitteilung von Stadt und Kanton Zürich

Zahl der Leerwohnungen steigt leicht

Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2015

Die Leerwohnungszahl im Kanton Zürich hat sich 2015 leicht erhöht. Anfang Juni standen 5518 Wohnungen leer, 159 mehr als im Vorjahr. 2015 ist somit das dritte Jahr in Folge, in dem die Zahl leerstehender Wohnungen zunimmt – der Anstieg fällt mit knapp drei Prozent jedoch deutlich geringer aus als im Vorjahr. Der Leerwohnungsanteil beläuft sich auf 0,77 Prozent. Die Leerwohnungszahl der Stadt Zürich, die im letzten Jahr noch eine Verdoppelung verzeichnete, steigt ebenfalls leicht an. Besonders häufig stehen in Kanton und Stadt Neubauwohnungen leer.

Mit der Leerwohnungszählung wird jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die per 1. Juni leerstehen (vgl. Kasten weiter unten). Die Leerwohnungszahl bildet nur einen Teil der Wohnungen ab, die auf den Markt kommen. Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem Auszug wieder vermietet oder verkauft. So werden etwa in der Stadt Zürich in einem durchschnittlichen Monat rund 1700 Wohnungen (wieder-)bezogen, was mehr als dem Dreifachen des aktuellen Leerwohnungsbestands entspricht. Damit herrscht am Wohnungsmarkt mehr Bewegung, als in der Leerwohnungszahl zum Ausdruck kommt.

Neubauwohnungen stehen häufiger leer

Der leichte Anstieg der Leerwohnungszahlen geht vor allem zurück auf Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Teilweise handelt es sich dabei um langfristige Wohnbauentwicklungen, die bereits im letzten Jahr Auswirkungen auf die Leerwohnungszahlen hatten. Vor allem mittelgrosse Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern legten im Gegensatz zum Vorjahr zu – sie machen rund 63 Prozent aller Leerwohnungen aus. Den grössten Beitrag zum Anstieg der Leerwohnungszahlen in Neubauten liefern die Zentren Zürich und Winterthur sowie die Gemeinden Männedorf, Opfikon und Kloten. Grundsätzlich bleibt aufgrund der geringen Veränderung zum Vorjahr die Struktur im Leerwohnungsbestand jedoch weitgehend gleich.

2/7

Regionale Unterschiede zeigen sich auch in diesem Jahr. Am höchsten liegt die Leerwohnungsquote in der Region Pfannenstiel, wo sie um 0,28 Prozentpunkte auf 1,55 Prozent zunahm und nun mehr als doppelt so hoch liegt wie im kantonalen Durchschnitt. Den grössten Rückgang verzeichnete das Glattal, hier sank die Quote von 1,25 auf 0,90 Prozent.

Leerwohnungen in der Stadt Zürich mehrheitlich im gehobenen Preissegment

In der Stadt Zürich hat sich der Leerwohnungsbestand 2015 trotz weiterhin hoher Wohnbautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert. Durch den leichten Anstieg des Gesamtwohnungsbestands blieb die Leerstandsquote mit 0,22 Prozent trotz der Erhöhung von 471 auf 483 leere Wohnungen konstant. Auffallend ist die grosse preisliche Diskrepanz zwischen den auf dem Markt angebotenen Leerwohnungen und den bereits vermieteten Einheiten (vgl. Grafik 2). Der monatliche Medianmietpreis von Leerwohnungen liegt bei 35 Franken pro Quadratmeter, während der Median bei neu bezogenen Wohnungen mit 22 Franken pro Quadratmeter um rund einen Drittel tiefer liegt. Noch grösser ist die Differenz zu den Mieten von Wohnungen, bei denen schon seit mehr als zwei Jahren kein Mieterwechsel mehr stattgefunden hat; dort liegt der Median bei 19 Franken pro Quadratmeter.

Diese Unterschiede zwischen Leerwohnungen und vermieteten Wohnungen sind noch deutlicher, wenn man den mittleren Mietpreis einer 3-Zimmerwohnung betrachtet. Da die leerstehenden 3-Zimmerwohnungen im Mittel grösser sind als die vermieteten, ist die Preisdifferenz bei der Betrachtung der Wohnungen nach Zimmerzahl noch grösser als bei der Auswertung nach Quadratmeterpreis.

Über die Leerwohnungszählung

Die Leerwohnungszählung wird seit 1974 nach Vorgaben des Bundes durchgeführt und erfasst bei allen Gemeinden die am 1. Juni leerstehenden Wohnungen, die entweder zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden.

Nicht erfasst werden Wohnungen, die zwar unbewohnt, jedoch schon vermietet oder verkauft sind. Die ausgewiesenen Leerstandszahlen umfassen also nur Wohnungen, die zwar ausgeschrieben sind, aber nicht vermietet oder verkauft werden können. Sie schliessen somit nur einen Teil aller in Presse und Internet ausgeschrieben Objekte ein.

Die von der Leerwohnungszählung ausgewiesenen Resultate beziehen sich deshalb auf denjenigen Teil des Wohnungsangebots, der nicht sofort von der Nachfrage absorbiert wird (Neubauwohnungen, hochpreisige oder aber ältere, demodierte Wohnungen sowie solche an problematischen Lagen). Im Zeitverlauf ist die Leerwohnungsziffer ein sensibler Indikator für Ungleichgewichte im Wohnungsmarkt.

3/7

Hinweis an die Redaktionen:

Weitere Auskünfte erteilen:

- Magnus Gocke, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Statistisches Amt des Kantons Zürich
Telefon 043 259 75 66, E-Mail magnus.gocke@statistik.ji.zh.ch
- Martin Brenner, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Statistik Stadt Zürich
Telefon 044 412 08 33, E-Mail martin.brenner@zuerich.ch

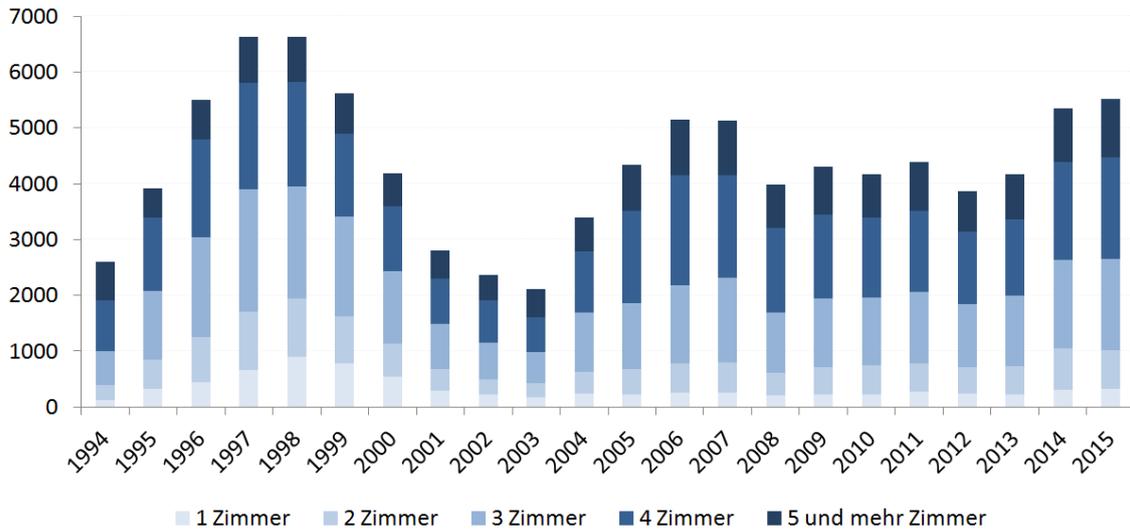
Weitere Informationen:

Detailldaten für Gemeinden und Stadtquartiere auf den Webseiten des [Statistischen Amtes des Kantons Zürich](#) sowie von [Statistik Stadt Zürich](#).

4/7

Grafik 1: Kanton Zürich: Entwicklung leerstehender Wohnungen

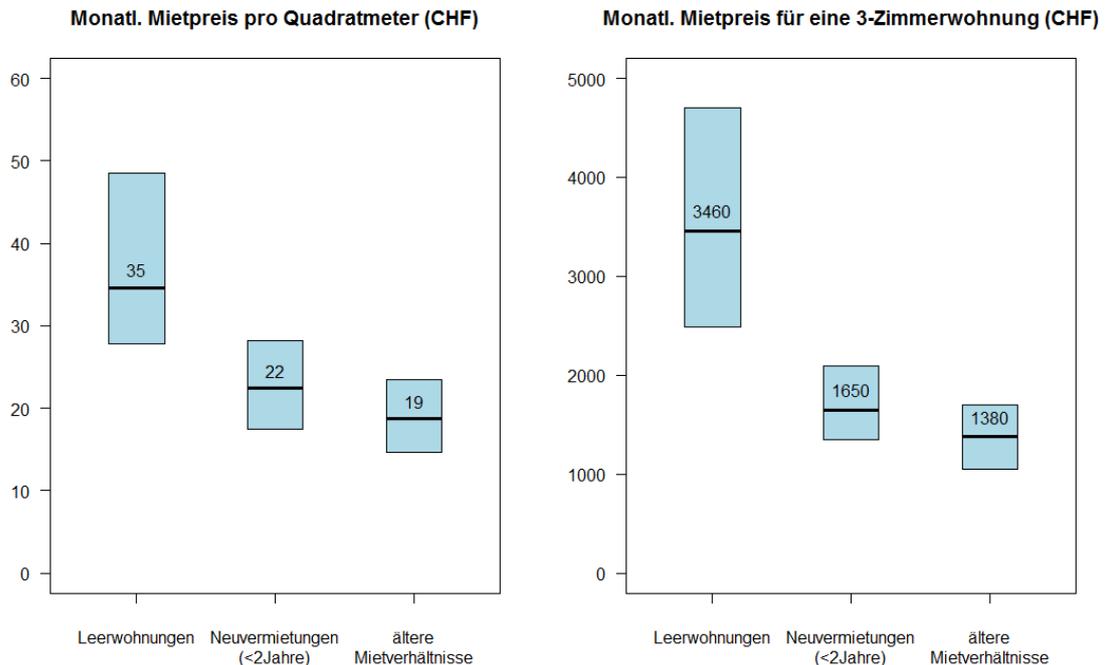
► nach Zimmeranzahl, 1994–2014



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung 2015 (LWZ)

Grafik 2: Stadt Zürich: Preise nach Vermietungstyp

► Quadratmeterpreis, Bandbreite 25 %-bis-75 %-Quantil und Median



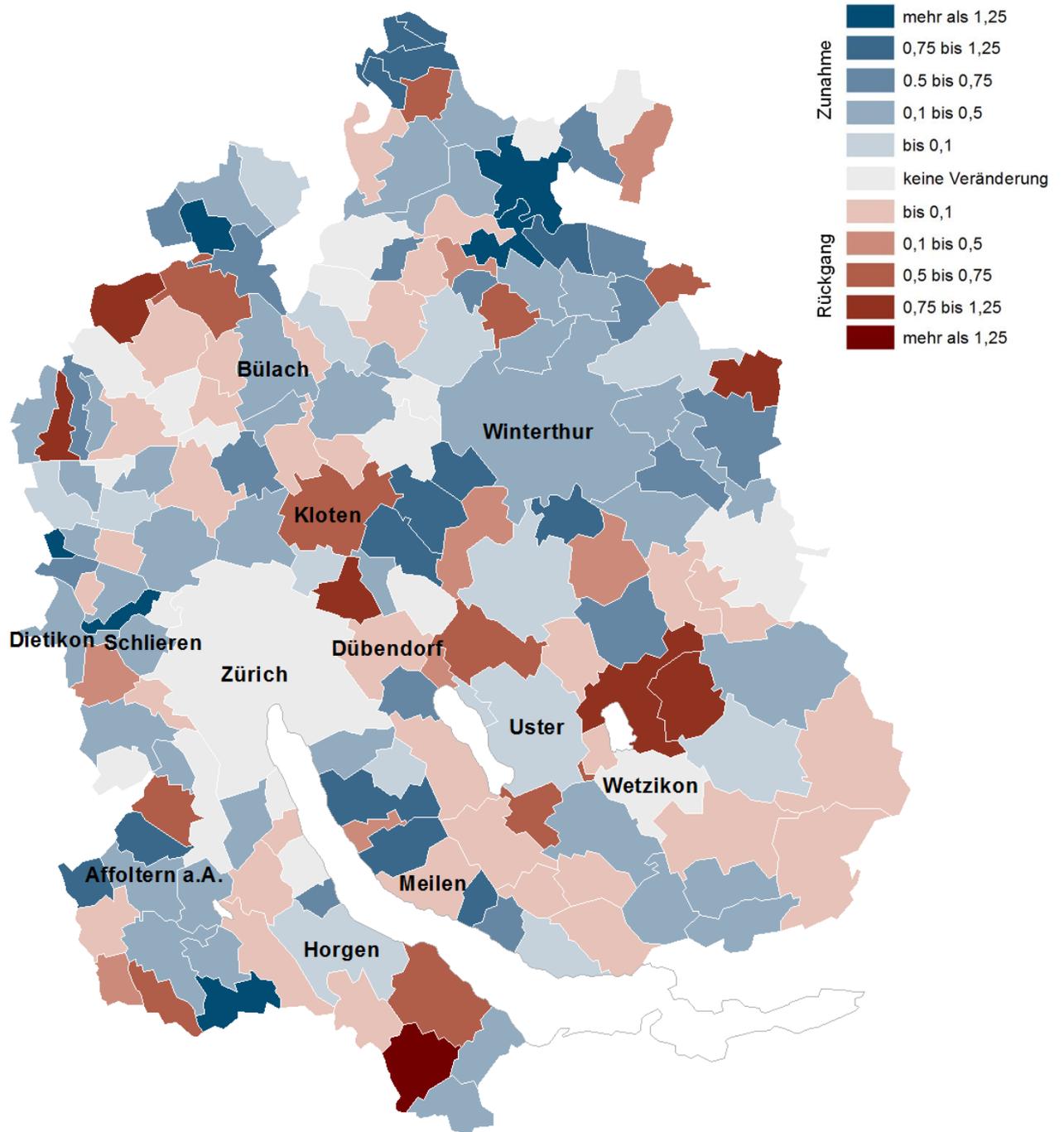
Quellen: Leerwohnungen: Leerwohnungszählung 2015, Neuvermietungen/ältere Mietverhältnisse: BFS-Strukturerhebung 2013

Lesehilfe: Der mittlere Mietpreis (Median) pro Quadratmeter aller Leerwohnungen in der Stadt Zürich liegt bei 35 Franken monatlich (entspricht theoretisch einer Monatsmiete von 3500 Franken für eine 100 Quadratmeter grosse Wohnung). 50 Prozent der Objekte lagen in einer Preisbandbreite von 28 Franken bis 49 Franken pro Quadratmeter.

5/7

Grafik 3: Veränderung der Leerwohnungsziffer

► in Prozentpunkten, 2014–2015



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung 2015 (LWZ), Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

6/7

Tabelle 1: Leerwohnungszählung im Kanton Zürich

► nach Bezirk und Region, Stand 1. Juni 2015

	Leerwohnungsbestand 2015								Leerwohnungs- ziffer 2015 ³	Leerwohnungsbestand				
	Total	davon mit ... Zimmer(n)			davon in ...					2014	2013	2012	2011	2010
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH ¹	Neu- bauten ²						
Kanton Zürich	5518	319	692	1636	1822	1049	583	1244	0.77	5359	4168	3859	4388	4174
Bezirk Affoltern	248	11	18	57	100	62	39	96	1.08	219	212	242	231	166
Bezirk Andelfingen	190	3	13	36	74	64	53	46	1.37	117	139	118	105	109
Bezirk Bülach	778	33	101	235	271	138	102	243	1.16	877	711	543	765	643
Bezirk Dielsdorf	330	17	46	86	102	79	47	65	0.85	288	283	290	308	324
Bezirk Dietikon	331	23	38	132	112	26	19	76	0.8	273	255	262	218	286
Bezirk Hinwil	464	23	36	135	174	96	48	106	1.09	452	311	299	355	459
Bezirk Horgen	423	19	61	127	137	79	36	65	0.72	523	418	399	321	293
Bezirk Meilen	795	34	76	191	270	224	111	154	1.62	633	584	535	782	648
Bezirk Pfäffikon	316	20	49	98	100	49	30	44	1.08	463	238	179	331	254
Bezirk Uster	665	47	77	185	246	110	40	59	1.13	779	559	556	552	470
Bezirk Winterthur	495	53	54	181	137	70	43	98	0.64	245	202	214	275	349
Bezirk Zürich	483	36	123	173	99	52	15	192	0.22	471	242	206	125	136
Region Furttal	84	5	17	21	24	17	19	30	0.55	55	67	98	80	72
Region Glattal	709	59	93	205	210	142	82	139	0.9	938	686	578	760	616
Region Knonaueramt	248	11	18	57	100	62	39	96	1.08	219	212	242	231	166
Region Limmattal	331	23	38	132	112	26	19	76	0.8	273	255	262	218	286
Region Pfannenstiel	819	34	78	202	278	227	111	160	1.55	663	615	583	809	671
Region Weinland	190	3	13	36	74	64	53	46	1.37	117	139	118	105	109
Region Winterthur und Umgebung	560	57	63	200	161	79	53	100	0.63	327	300	291	487	486
Region Zimmerberg	423	19	61	127	137	79	36	65	0.72	523	418	399	321	293
Region Zürcher Ober- land	1076	58	123	319	396	180	73	175	1.39	1196	669	612	682	762
Region Zürcher Un- terland	595	14	65	164	231	121	83	165	1.19	558	551	454	550	540
Region Zürich	483	36	123	173	99	52	15	192	0.22	471	242	206	125	136

¹ EFH = Einfamilienhäuser

² Neubauten = seit 2013 erstellt

³ provisorisch; definitive Werte bei Vorliegen des Wohnungsbestandes (September)

7/7

Tabelle 2: Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich

► nach Stadtkreis und -quartier, Stand 1. Juni 2015

	Leerwohnungsbestand 2015								Leerwohnungs- ziffer 2015	Leerwohnungsbestand				
	Total	davon mit ... Zimmer(n)				davon in ...				2014	2013	2012	2011	2010
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH ¹	Neu- bauten ²						
Stadt Zürich	483	36	123	173	99	52	15	192	0.22	471	242	206	125	136
Kreis 1	14	1	6	2	1	4	–	–	0.36	19	14	10	3	2
Rathaus	6	1	4	–	1	–	–	–	0.26	12	9	6	1	2
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	0.00	1	1	–	–	–
Lindenhof	5	–	2	1	–	2	–	–	0.61	5	2	3	2	–
City	3	–	–	1	–	2	–	–	0.76	1	2	1	–	–
Kreis 2	40	2	12	7	9	10	3	9	0.24	31	29	12	8	13
Wollishofen	18	2	4	5	4	3	2	1	0.21	13	17	2	3	6
Leimbach	8	–	6	–	1	1	1	7	0.30	6	1	1	3	–
Enge	14	–	2	2	4	6	–	1	0.27	12	11	9	2	7
Kreis 3	27	2	6	12	3	4	–	–	0.10	21	9	22	4	13
Alt-Wiedikon	11	–	3	5	1	2	–	–	0.11	10	7	22	3	10
Friesenberg	–	–	–	–	–	–	–	–	0.00	3	–	–	–	2
Sihlfeld	16	2	3	7	2	2	–	–	0.13	8	2	–	1	1
Kreis 4	100	7	59	30	4	–	–	78	0.63	21	11	31	5	4
Werd	3	–	2	1	–	–	–	–	0.13	1	4	2	–	–
Langstrasse	96	7	56	29	4	–	–	78	1.47	9	4	3	3	2
Hard	1	–	1	–	–	–	–	–	0.01	11	3	26	2	2
Kreis 5	88	2	10	53	22	1	–	75	1.08	112	6	–	1	3
Gewerbeschule	12	2	2	3	5	–	–	–	0.23	7	6	–	1	3
Escher Wyss	76	–	8	50	17	1	–	75	2.60	105	–	–	–	–
Kreis 6	28	1	2	11	10	4	1	2	0.16	18	22	11	9	10
Unterstrass	19	1	2	7	7	2	–	–	0.16	11	15	5	7	1
Oberstrass	9	–	–	4	3	2	1	2	0.16	7	7	6	2	9
Kreis 7	54	7	3	13	14	17	7	3	0.27	73	43	33	25	35
Fluntern	15	–	1	5	5	4	2	–	0.36	19	20	12	8	8
Hottingen	22	4	2	6	2	8	–	–	0.36	18	12	12	8	11
Hirslanden	5	–	–	1	3	1	1	–	0.12	5	1	5	3	8
Witikon	12	3	–	1	4	4	4	3	0.21	31	10	4	6	8
Kreis 8	23	3	6	8	5	1	–	2	0.23	31	19	14	11	6
Seefeld	4	–	1	3	–	–	–	–	0.11	9	6	3	3	1
Mühlebach	11	1	5	–	5	–	–	1	0.29	17	10	8	6	4
Weinegg	8	2	–	5	–	1	–	1	0.30	5	3	3	2	1
Kreis 9	37	3	5	15	9	5	3	4	0.14	37	35	10	19	9
Albisrieden	8	1	1	3	2	1	–	–	0.08	10	24	6	9	4
Altstetten	29	2	4	12	7	4	3	4	0.18	27	11	4	10	5
Kreis 10	15	3	5	5	2	–	–	1	0.07	27	22	13	15	13
Höngg	12	1	4	5	2	–	–	1	0.10	22	9	11	10	7
Wipkingen	3	2	1	–	–	–	–	–	0.03	5	13	2	5	6
Kreis 11	39	4	4	12	16	3	1	11	0.11	48	30	46	22	25
Affoltern	7	–	–	2	4	1	–	–	0.06	13	3	9	11	5
Oerlikon	11	1	2	2	5	1	1	1	0.09	18	10	24	7	9
Seebach	21	3	2	8	7	1	–	10	0.17	17	17	13	4	11
Kreis 12	18	1	5	5	4	3	–	7	0.12	33	2	4	3	3
Saatlen	4	–	–	1	2	1	–	–	0.12	4	–	–	2	–
Schwamendingen-Mitte	5	–	2	1	1	1	–	1	0.08	24	1	3	1	2
Hirzenbach	9	1	3	3	1	1	–	6	0.16	5	1	1	–	1

¹ EFH = Einfamilienhäuser

² Neubauten = seit 2013 erstellt