

Zürich, 17. August 2016

Gemeinsame Medienmitteilung von Stadt und Kanton Zürich

## **Deutlicher Anstieg der Leerwohnungszahlen im Kanton Zürich**

Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2016

**Erstmals seit 1998 liegt die Leerwohnungszahl im Kanton Zürich bei über 6000. Dies ist ein Anstieg um mehr als 600 gegenüber 2015 und entspricht einem Wachstum von über 13 Prozent. Neu beträgt der Leerwohnungsanteil 0,84 Prozent. Beobachtet werden die geringsten Leerstände bei den kleinen Wohnungen mit weniger als drei Zimmern. In der Stadt Zürich ist die Leerwohnungszahl hingegen praktisch stabil geblieben.**

Mit der Leerwohnungszählung wird jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die per 1. Juni leerstehen. 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.

### **Leerstand wie in den späten 1990er-Jahren**

Die Zahl der im Kanton Zürich als leerstehend gemeldeten Wohnungen lag von 2008 bis 2012 fast konstant bei rund 4000 und hat seit diesem Zeitpunkt kontinuierlich zugenommen. Aktuell liegt die Leerwohnungszahl bei 6146 und erreicht somit das Niveau der späten 1990er-Jahre. Die Zunahme betrifft alle Wohnungsgrössen. Werden die Zahlen der späten 1990er-Jahre mit der aktuellen Erhebung verglichen, so lassen sich jedoch grundlegende strukturelle Unterschiede erkennen. Während aktuell rund jede zweite leerstehende Wohnung vier oder mehr Zimmer aufweist, machten in den späten 1990ern grosse Wohnungen nur rund 40 Prozent der leerstehenden Wohnungen aus. Umgekehrt kann man auch be-

2/7

obachten, dass aktuell nur jede fünfte leerstehende Wohnung weniger als drei Zimmer aufweist, während in den späten 1990er-Jahren noch knapp jede dritte leerstehende Wohnung in diesem Segment war.

Am höchsten liegt derzeit die Leerwohnungsquote in der Region Pfannenstiel, wo sie erneut um ca. 0,3 Prozentpunkte auf 1,85 Prozent zunahm – ähnlich hoch liegt sie mit 1,55 Prozent nur noch im Zürcher Oberland. Einzig im Weinland sind nennenswerte Rückgänge der Leerwohnungsziffer zu verzeichnen – die Quote bleibt mit 1,17 Prozent jedoch weiterhin über dem Kantonsdurchschnitt.

### **Unverändert tiefe Leerwohnungsquote in der Stadt Zürich**

Im Gegensatz zum Kanton Zürich war in der Stadt Zürich kein signifikanter Anstieg der Leerwohnungszahl zu beobachten. Am 1. Juni 2016 standen 484 Wohnungen leer, das sind fast gleich viele wie im Vorjahr (483). Damit bleibt die Leerwohnungsziffer weiterhin bei 0,22 Prozent. Vergleichsweise hohe Werte erreichen die Leerwohnungsquoten in zentrumsnahen Quartieren mit hoher Neubautätigkeit (Enge, Langstrasse). Die tiefsten Leerwohnungsziffern sind in Zürich-Nord in den Kreisen 11 (0,11 Prozent) und 12 (0,09 Prozent) zu finden.

Von den 484 Leerwohnungen befanden sich 146 in Neubauten. Dies ist zwar ein beachtlicher Anteil, stellt jedoch gegenüber dem Vorjahr (192 Leerwohnungen in Neubauten) einen deutlichen Rückgang dar. Umgekehrt hat die Anzahl leerer Wohnungen in älteren Bauten von 291 auf 338 zugenommen.

In der Stadt Zürich stehen immer noch vor allem Wohnungen im gehobenen Preissegment leer. Der monatliche Medianmietpreis von Leerwohnungen liegt bei 34 Franken pro Quadratmeter, während er bei neu bezogenen Wohnungen mit 23 Franken pro Quadratmeter um fast einen Drittel tiefer liegt. Noch grösser ist die Differenz zu den Mieten von Wohnungen, bei denen schon seit mindestens drei Jahren kein Mieterwechsel mehr stattgefunden hat; dort liegt der Medianmietpreis bei 19 Franken pro Quadratmeter.

3/7

### **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.

### **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](mailto:magnus.gocke@statistik.ji.zh.ch),
- Martin Brenner, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Statistik Stadt Zürich, Telefon 044 412 08 33, E-Mail: [martin.brenner@zuerich.ch](mailto:martin.brenner@zuerich.ch).

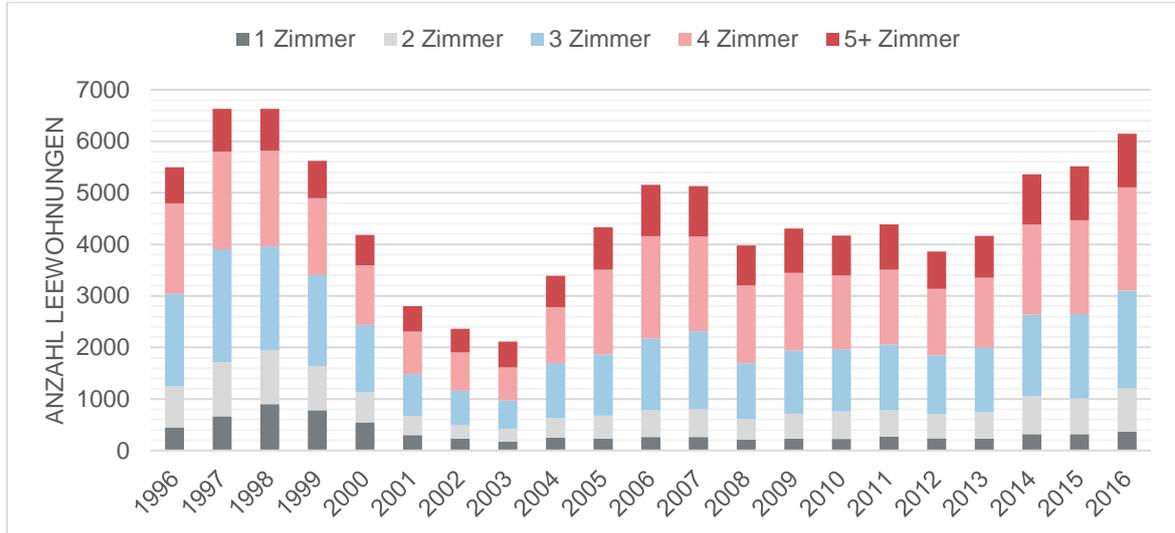
Weitere Informationen:

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

4/7

### Grafik 1: Kanton Zürich: Entwicklung leerstehender Wohnungen

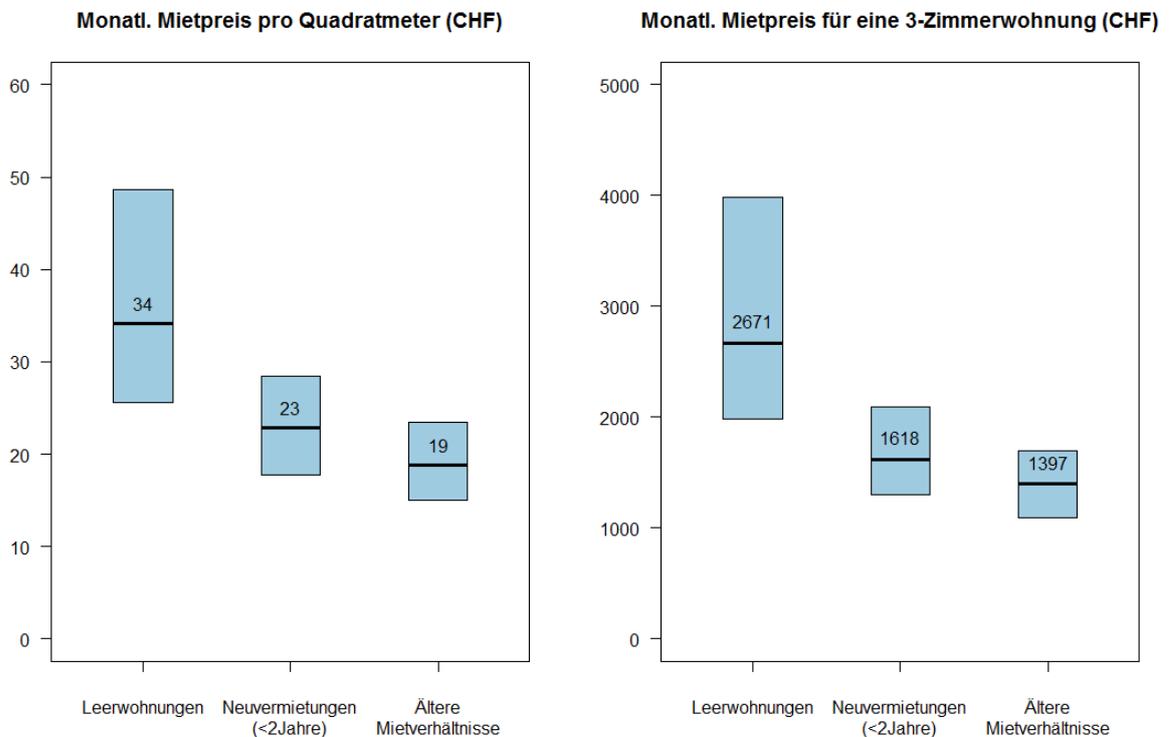
► nach Zimmeranzahl, 1996–2016



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

### Grafik 2: Stadt Zürich: Preise nach Vermietungstyp

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



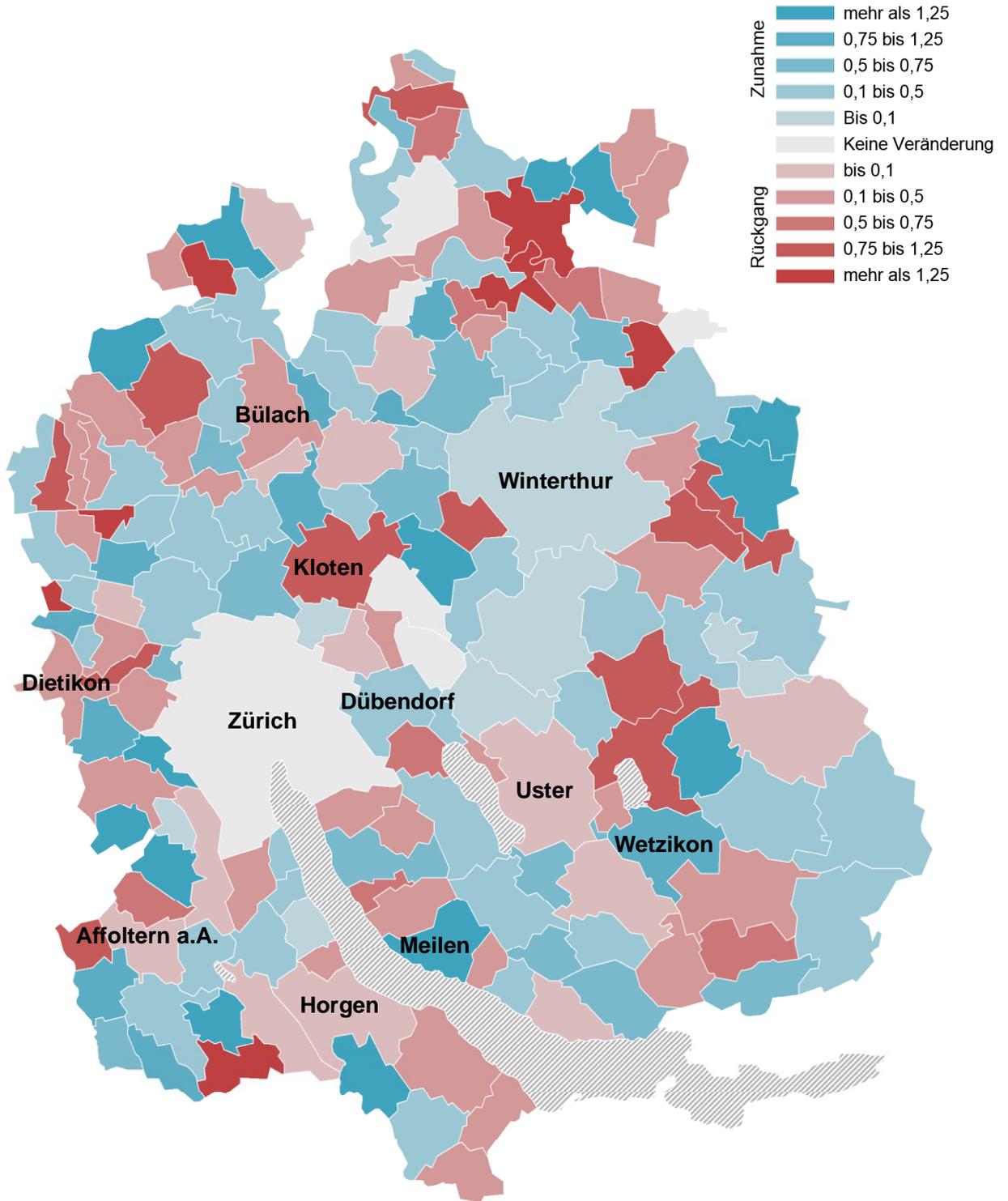
Quellen: Leerwohnungen: Statistik Stadt Zürich Leerwohnungszählung 2016, Neuvermietungen/ältere Mietverhältnisse: BFS-Strukturerhebung 2014

**Lesehilfe:** Der mittlere Mietpreis (Median) pro Quadratmeter aller Leerwohnungen in der Stadt Zürich liegt bei 34 Franken monatlich (entspricht theoretisch einer Monatsmiete von 3400 Franken für eine 100 Quadratmeter grosse Wohnung). 50 Prozent der Objekte lagen in einer Preisbandbreite von 26 Franken bis 49 Franken pro Quadratmeter.

5/7

Grafik 3: **Veränderung der Leerwohnungsziffer**

► in Prozentpunkten, 2015–2016



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung 2015/2016 (LWZ), Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

6/7

Tabelle 1: Leerwohnungszählung im Kanton Zürich

► nach Bezirk und Region, Stand 1. Juni 2016

	Leerwohnungsbestand 2016								Leerwohnungs- ziffer 2016 <sup>3</sup>	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)				davon in ...				2015	2014	2013	2012
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH <sup>1</sup>	Neu- bauten <sup>2</sup>					
<b>Kanton Zürich</b>	<b>6'146</b>	<b>365</b>	<b>838</b>	<b>1'905</b>	<b>1'998</b>	<b>1'040</b>	<b>599</b>	<b>1'536</b>	<b>0.84</b>	<b>5'518</b>	<b>5'359</b>	<b>4'168</b>	<b>3'859</b>
Bezirk Affoltern	312	9	28	107	110	58	43	146	1.33	248	219	212	242
Bezirk Andelfingen	164	5	17	30	58	54	48	26	1.17	190	117	139	118
Bezirk Bülach	786	33	92	252	281	128	102	241	1.15	778	877	711	543
Bezirk Dielsdorf	393	25	45	150	124	49	20	105	0.99	330	288	283	290
Bezirk Dietikon	455	21	74	162	139	59	26	131	1.07	331	273	255	262
Bezirk Hinwil	589	22	75	173	220	99	54	88	1.36	464	452	311	299
Bezirk Horgen	412	21	61	145	105	80	31	38	0.69	423	523	418	399
Bezirk Meilen	951	41	109	256	307	238	144	312	1.93	795	633	584	535
Bezirk Pfäffikon	315	19	41	88	112	55	45	62	1.15	316	482	250	187
Bezirk Uster	686	39	118	209	237	83	39	69	1.14	665	779	559	556
Bezirk Winterthur	599	75	57	186	205	76	31	172	0.76	495	245	204	222
Bezirk Zürich	484	55	121	147	100	61	16	146	0.22	483	471	242	206
Region Furttal	112	4	15	46	34	13	7	47	0.70	84	55	67	98
Region Glattal	726	44	106	258	224	94	55	170	0.91	709	938	686	578
Region Knonaueramt	312	9	28	107	110	58	43	146	1.33	248	219	212	242
Region Limmattal	455	21	74	162	139	59	26	131	1.07	331	273	255	262
Region Pfannenstiel	985	42	110	265	321	247	149	312	1.85	819	663	615	583
Region Weinland	164	5	17	30	58	54	48	26	1.17	190	117	139	118
Region Winterthur & Umg.	676	78	62	214	230	92	44	186	0.75	560	327	302	299
Region Zimmerberg	412	21	61	145	105	80	31	38	0.69	423	523	418	399
Region Zürcher Oberland	1'188	60	177	341	442	168	93	163	1.55	1'076	1'215	681	620
Region Zürcher Unterland	632	26	67	190	235	114	87	171	1.24	595	558	551	454
Region Zürich	484	55	121	147	100	61	16	146	0.22	483	471	242	206

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich LWZ/GWR

<sup>1</sup> Einfamilienhäuser<sup>2</sup> Neubauten seit 2014 erstellt<sup>3</sup> Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

7/7

Tabelle 2: Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich

► nach Stadtkreis und -quartier, Stand 1. Juni 2016

	Leerwohnungsbestand 2016								Leerwohnungs- ziffer 2016 <sup>3</sup>	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)					davon in ...			2015	2014	2013	2012
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH <sup>1</sup>	Neu- bauten <sup>2</sup>					
<b>Stadt Zürich</b>	<b>484</b>	<b>55</b>	<b>121</b>	<b>147</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>16</b>	<b>146</b>	<b>0.22</b>	<b>483</b>	<b>471</b>	<b>242</b>	<b>206</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0.23</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>10</b>
Rathaus	3	3	–	–	–	–	–	–	0.13	6	12	9	6
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	0.00	–	1	1	–
Lindenhof	4	–	2	1	1	–	–	–	0.49	5	5	2	3
City	2	–	1	1	–	–	–	–	0.50	3	1	2	1
<b>Kreis 2</b>	<b>84</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>45</b>	<b>0.50</b>	<b>40</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>12</b>
Wollishofen	20	–	5	9	5	1	–	9	0.23	18	13	17	2
Leimbach	3	–	1	1	–	1	1	2	0.11	8	6	1	1
Enge	61	5	16	12	17	11	–	34	1.15	14	12	11	9
<b>Kreis 3</b>	<b>44</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0.17</b>	<b>27</b>	<b>21</b>	<b>9</b>	<b>22</b>
Alt-Wiedikon	30	19	2	2	5	2	1	–	0.31	11	10	7	22
Friesenberg	–	–	–	–	–	–	–	–	0.00	–	3	–	–
Sihlfeld	14	2	3	4	4	1	–	1	0.12	16	8	2	–
<b>Kreis 4</b>	<b>69</b>	<b>2</b>	<b>36</b>	<b>23</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>54</b>	<b>0.43</b>	<b>100</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>31</b>
Werd	2	–	–	2	–	–	–	–	0.08	3	1	4	2
Langstrasse	61	1	34	21	5	–	1	50	0.92	96	9	4	3
Hard	6	1	2	–	1	2	–	4	0.19	1	11	3	26
<b>Kreis 5</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>5</b>	<b>0.27</b>	<b>88</b>	<b>112</b>	<b>6</b>	<b>–</b>
Gewerbeschule	7	2	1	1	3	–	–	–	0.13	12	7	6	–
Escher Wyss	16	1	4	8	2	1	–	5	0.50	76	105	–	–
<b>Kreis 6</b>	<b>39</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>–</b>	<b>15</b>	<b>0.22</b>	<b>28</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>11</b>
Unterstrass	20	1	3	7	6	3	–	10	0.16	19	11	15	5
Oberstrass	19	1	3	8	5	2	–	5	0.34	9	7	7	6
<b>Kreis 7</b>	<b>79</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>0.39</b>	<b>54</b>	<b>73</b>	<b>43</b>	<b>33</b>
Fluntern	20	2	2	7	1	8	4	4	0.49	15	19	20	12
Hottingen	17	1	3	6	4	3	2	–	0.28	22	18	12	12
Hirslanden	17	3	5	7	–	2	–	–	0.42	5	5	1	5
Witikon	25	–	4	7	8	6	1	8	0.43	12	31	10	4
<b>Kreis 8</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>–</b>	<b>1</b>	<b>0.17</b>	<b>23</b>	<b>31</b>	<b>19</b>	<b>14</b>
Seefeld	4	–	1	2	–	1	–	–	0.12	4	9	6	3
Mühlebach	7	–	–	2	1	4	–	1	0.18	11	17	10	8
Weinegg	6	1	–	4	1	–	–	–	0.23	8	5	3	3
<b>Kreis 9</b>	<b>33</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>0.12</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>35</b>	<b>10</b>
Albisrieden	14	–	7	4	1	2	2	4	0.13	8	10	24	6
Altstetten	19	1	6	4	6	2	1	4	0.12	29	27	11	4
<b>Kreis 10</b>	<b>33</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>–</b>	<b>2</b>	<b>0.16</b>	<b>15</b>	<b>27</b>	<b>22</b>	<b>13</b>
Höngg	24	5	4	6	6	3	–	1	0.20	12	22	9	11
Wipkingen	9	1	3	4	1	–	–	1	0.10	3	5	13	2
<b>Kreis 11</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>–</b>	<b>0.11</b>	<b>39</b>	<b>48</b>	<b>30</b>	<b>46</b>
Affoltern	10	–	1	3	3	3	2	–	0.09	7	13	3	9
Oerlikon	13	–	4	2	6	1	–	–	0.11	11	18	10	24
Seebach	17	2	3	7	4	1	1	–	0.14	21	17	17	13
<b>Kreis 12</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>3</b>	<b>0.09</b>	<b>18</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
Saatlen	5	2	–	2	1	–	–	1	0.14	4	4	–	–
Schwamendingen-Mitte	5	1	1	1	2	–	–	1	0.08	5	24	1	3
Hirzenbach	4	–	–	2	1	1	–	1	0.07	9	5	1	1

<sup>1</sup> Einfamilienhäuser

<sup>2</sup> Neubauten seit 2014 erstellt

<sup>3</sup> Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand