

Zürich, 17. August 2017

Medienmitteilung

Deutlicher Anstieg der Leerwohnungszahl in einzelnen Gemeinden

Ergebnisse der Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2017

Am 1. Juni 2017 standen im Kanton Zürich etwa 6600 Wohnungen leer – rund 450 mehr als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer stieg damit weiter von 0,84 auf 0,90 Prozent. Während in der Stadt Zürich die Zahl leerer Wohnungen trotz grosser Bautätigkeit leicht sank, stieg sie im Rest des Kantons spürbar an. In weiten Teilen des Kantons ist die Situation jedoch praktisch unverändert geblieben, da sich in vielen Gemeinden die Leerwohnungszahl nur gering verändert hat.

Mit der Leerwohnungszählung wird jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die per 1. Juni leer stehen. 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 1800 Wohnungen (wieder-)bezogen, was etwa dem Vierfachen des aktuellen städtischen Leerwohnungsbestandes entspricht. Damit herrscht am Wohnungsmarkt mehr Bewegung, als in der Leerwohnungszahl zum Ausdruck kommt. Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil leerer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand.

Trotz allgemeinem Anstieg vielfach stabile Leerstandszahlen

Seit 2012 nimmt die Zahl leerstehender Wohnungen im Kanton deutlich zu. Die aktuelle Zunahme liegt jedoch merklich unterhalb derjenigen des Jahres 2014, als gegenüber dem Vorjahr knapp 1200 zusätzliche Wohnungen verzeichnet wurden. Insgesamt ist die Zahl leerstehender Wohnungen seit 2012 immerhin um rund 2300 angestiegen. Im gleichen Zeitraum wurden jedoch auch deutlich über 50 000 neue Wohnungen erstellt – diese werden aber nicht überall im Kanton gleich schnell vom Markt absorbiert. In etwa 100 der 168 Zürcher Gemeinden macht die Veränderung der Leerwohnungen gegenüber dem Vorjahr fünf oder weniger Wohnungen aus. Dagegen trägt eine kleine Anzahl von mittelgrossen Gemeinden auf-

grund starker Bautätigkeit zur Gesamtbilanz gemeinsam mehr als 400 zusätzlich leere Wohnungen bei. Schliesslich sind in einzelnen Gemeinden auch markante Rückgänge zu beobachten. Beispielsweise sind die grossen Wohnungsreserven, die in Wetzikon in der Vergangenheit durch die rege Bautätigkeit geschaffen wurden, nun zu wesentlichen Teilen abgebaut worden.

Steigende Leerstandszahlen haben alle Wohnungsgrössen zu verzeichnen. Mit mehr als 60 Prozent nehmen die 3- und 4-Zimmerwohnungen insgesamt den grössten Anteil ein. Der grösste Anstieg der Leerstandsquote ist hingegen bei den 2-Zimmerwohnungen zu vermelden.

In der Region Pfannenstiel liegt die Leerwohnungsquote 2017 erneut am höchsten. Die Leerwohnungsziffer ist hier um ca. 0,25 Prozentpunkte auf 2,08 Prozent angestiegen. Ebenfalls auf hohem Niveau liegen die Regionen Zürcher Oberland, das Knonaueramt und das Weinland mit jeweils mehr als 1,5 Prozent. Letzteres verzeichnete im letzten Jahr noch als einzige Region einen spürbaren Rückgang.

In der Stadt Zürich bleibt die Leerwohnungsziffer trotz hoher Bautätigkeit tief

Im Gegensatz zum Kanton Zürich ist in der Stadt Zürich ein leichter Rückgang der Leerwohnungszahl zu beobachten: Trotz hoher Bautätigkeit sinkt die Leerwohnungsziffer von 0,22 auf 0,21 Prozent (Tabelle 2). Dies zeigt, wie gross die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt ist. Auch grosse Neubauprojekte wie das Freilager in Albisrieden wurden rasch vom Markt absorbiert. In weiten Teilen des übrigen Kantonsgebietes führt eine hohe Bautätigkeit in der Regel zu einem vorübergehenden Anstieg der Leerwohnungsziffer. In der Stadt Zürich ist die Nachfrage nach Wohnungen offenbar derart gross, dass trotz eines Nettozuwachses von über 2500 Wohnungen im vergangenen Jahr nur wenige leerblieben.

Von den 454 Wohnungen, die am 1. Juni 2017 leer standen, sind die meisten im höheren Preissegment angesiedelt. Während Mietverträge in der Stadt Zürich in den letzten beiden Jahren im Median zu einer Nettomonatsmiete von 24 Franken pro Quadratmeter abgeschlossen wurden (Grafik 2), liegt der Quadratmeterpreis bei den Leerwohnungen mit 32 Franken um rund einen Drittel höher. Entsprechend sind leere Wohnungen innerhalb der Stadt am ehesten dort zu finden, wo in den vergangenen Jahren grössere Neubauprojekte

im oberen Preissegment erstellt worden sind (Langstrasse, Enge). Besonders tiefe Leerwohnungsziffern von weniger als 0,10 Prozent wiesen hingegen die Quartiere Leimbach, Hochschulen, Werd, Saatlen, Hard, Hirzenbach, Seebach, Wipkingen und Seefeld auf.

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

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

Über die Leerwohnungszählung:

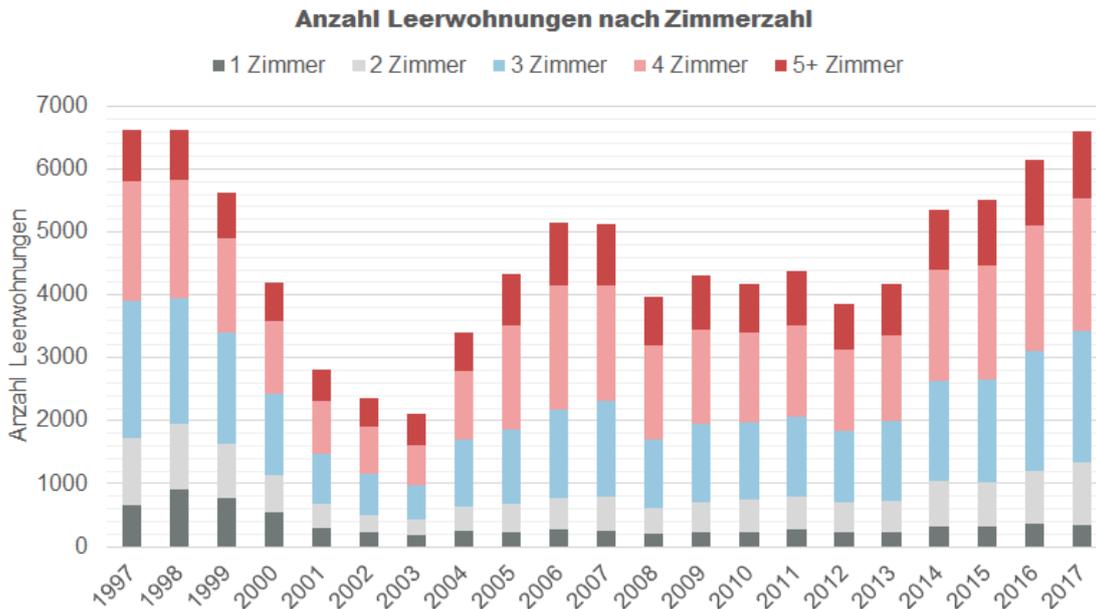
Die Leerwohnungszählung wird seit 1974 nach Vorgaben des Bundes durchgeführt und erfasst bei allen Gemeinden die am 1. Juni leerstehenden Wohnungen, die entweder zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden.

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.

Grafik 1: Kanton Zürich: Entwicklung leerstehender Wohnungen

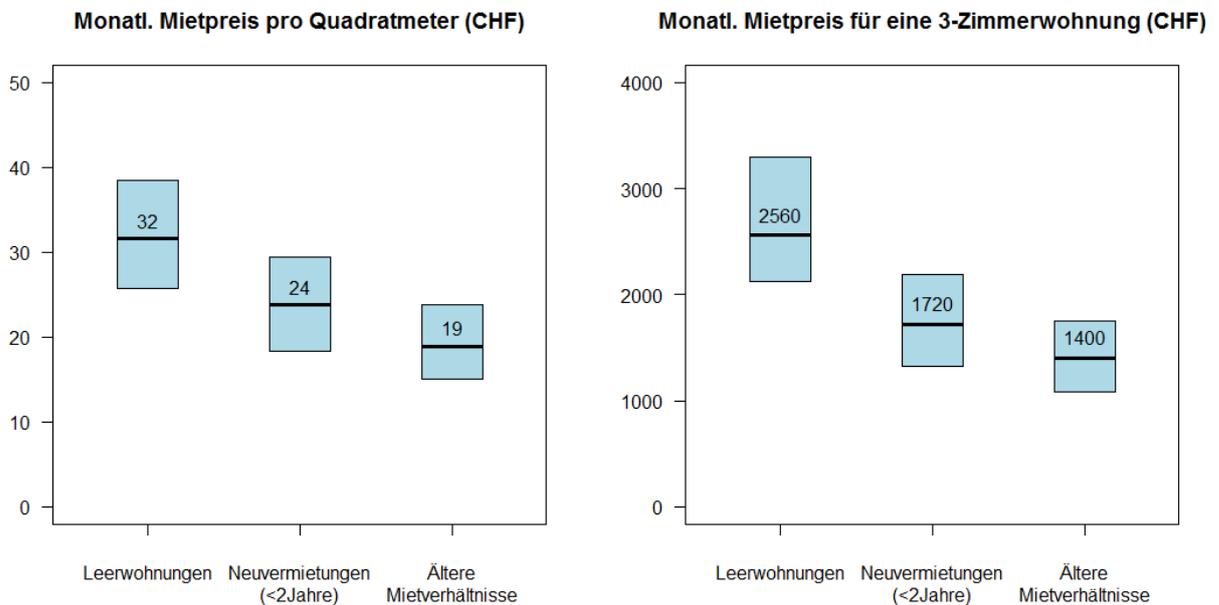
► nach Zimmeranzahl, 1997–2017



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung 2017 (LWZ)

Grafik 2: Stadt Zürich: Preise nach Vermietungstyp

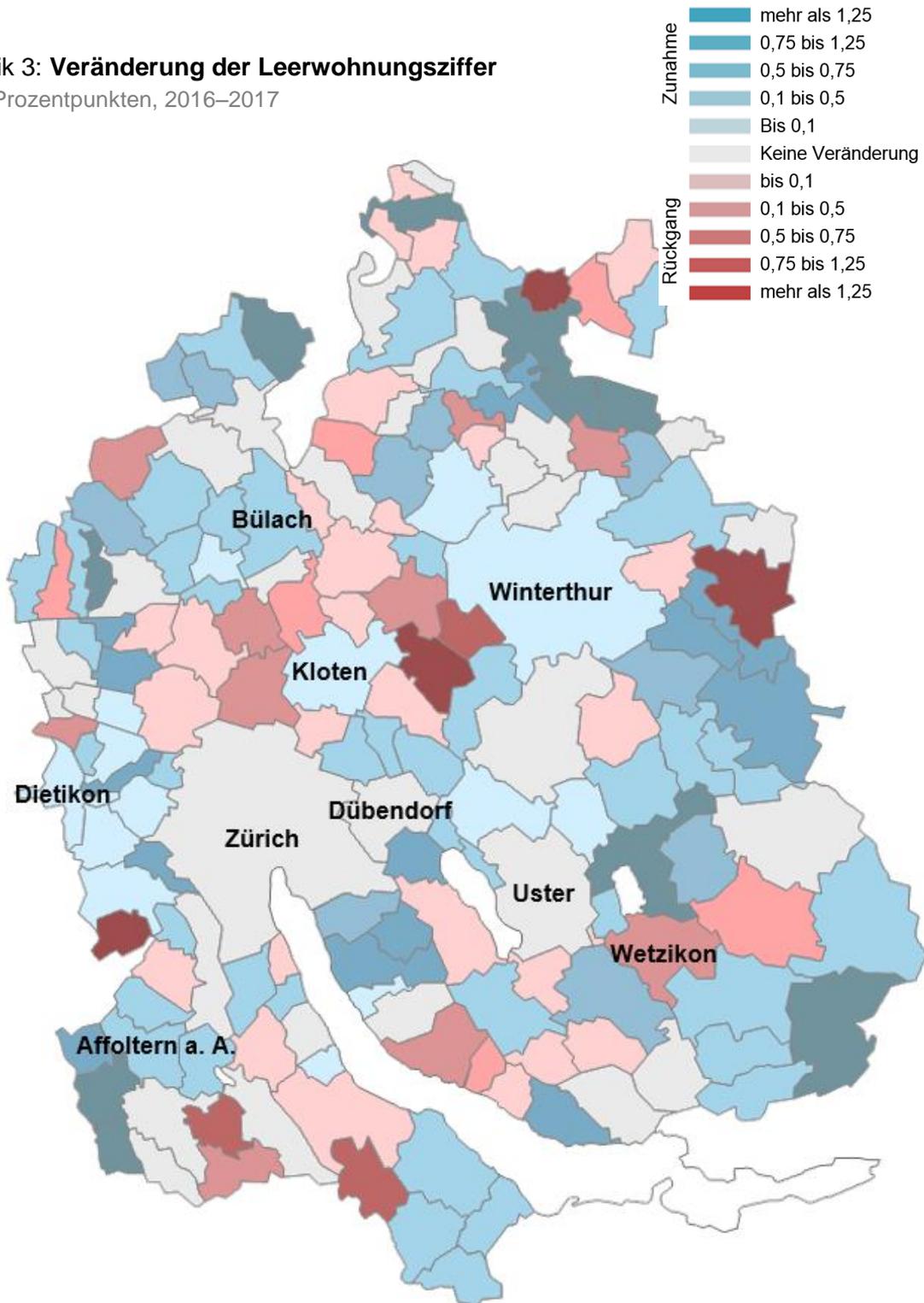
► Quadratmeterpreis, Bandbreite 25 %-bis-75 %-Quantil und Median



Quellen: Leerwohnungen: Statistik Stadt Zürich Leerwohnungszählung 2017, Neuvermietungen/ältere Mietverhältnisse: BFS-Strukturerhebung 2015

Lesehilfe: Der mittlere Mietpreis (Median) pro Quadratmeter aller Leerwohnungen in der Stadt Zürich liegt bei 32 Franken monatlich (entspricht theoretisch einer Monatsmiete von 3200 Franken für eine 100 Quadratmeter grosse Wohnung). 50 Prozent der Objekte liegen in einer Preisbandbreite von 26 Franken bis 38 Franken pro Quadratmeter.

Grafik 3: Veränderung der Leerwohnungsziffer
 ► in Prozentpunkten, 2016–2017



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung 2016/2017 (LWZ), Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Tabelle 1: Leerwohnungszählung im Kanton Zürich

► nach Bezirk und Region, Stand 1. Juni 2017

	Leerwohnungsbestand 2017								Leerwohnungs- ziffer 2017 ³	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)				davon in ...				2016	2015	2014	2013
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH ¹	Neu- bauten ²					
Kanton Zürich	6597	341	999	2081	2105	1071	649	1538	0.90	6146	5518	5359	4168
Bezirk Affoltern	392	6	47	127	144	68	31	149	1.62	312	248	219	212
Bezirk Andelfingen	213	8	21	54	66	64	51	57	1.50	164	190	117	139
Bezirk Bülach	767	55	110	240	265	97	61	274	1.11	786	778	877	711
Bezirk Dielsdorf	362	13	46	119	122	62	25	81	0.90	393	330	288	283
Bezirk Dietikon	478	21	68	151	179	59	25	146	1.13	455	331	273	255
Bezirk Hinwil	628	22	101	194	217	94	76	182	1.44	589	464	452	311
Bezirk Horgen	443	16	59	154	125	89	39	54	0.74	412	423	523	418
Bezirk Meilen	1069	44	117	295	323	290	199	186	2.15	951	795	633	584
Bezirk Pfäffikon	445	17	89	133	137	69	62	81	1.61	315	316	482	250
Bezirk Uster	718	42	114	231	239	92	47	96	1.19	686	665	779	559
Bezirk Winterthur	628	59	95	240	180	54	24	90	0.79	599	495	245	204
Bezirk Zürich	454	38	132	143	108	33	9	142	0.21	484	483	471	242
Region Furttal	135	4	19	53	39	20	12	26	0.84	112	84	55	67
Region Glattal	673	61	117	209	197	89	51	256	0.83	726	709	938	686
Region Knonaueramt	392	6	47	127	144	68	31	149	1.62	312	248	219	212
Region Limmattal	478	21	68	151	179	59	25	146	1.13	455	331	273	255
Region Pfannenstiel	1120	45	120	316	343	296	203	188	2.09	985	819	663	615
Region Weinland	213	8	21	54	66	64	51	57	1.50	164	190	117	139
Region Winterthur & Umg.	709	63	111	262	202	71	37	97	0.78	676	560	327	302
Region Zimmerberg	443	16	59	154	125	89	39	54	0.74	412	423	523	418
Region Zürcher Oberland	1340	62	236	420	444	178	135	271	1.74	1188	1076	1215	681
Region Zürcher Unterland	640	17	69	192	258	104	56	152	1.24	632	595	558	551
Region Zürich	454	38	132	143	108	33	9	142	0.21	484	483	471	242

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich LWZ/GWR

¹ Einfamilienhäuser

² Neubauten seit 2015 erstellt

³ Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

Tabelle 2: Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich

► nach Stadtkreis und -quartier, Stand 1. Juni 2017

	Leerwohnungsbestand 2017								Leerwohnungs- ziffer 2017 ³	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)					davon in ...			2016	2015	2014	2013
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH ¹	Neu- bauten ²					
Stadt Zürich	454	38	132	143	108	33	9	142	0.21	484	483	471	242
Kreis 1	16	3	4	4	3	2	–	–	0.42	9	14	19	14
Rathaus	13	3	3	3	3	1	–	–	0.56	3	6	12	9
Hochschulen	–	–	–	–	–	–	–	–	0.00	0	0	1	1
Lindenhof	2	–	1	–	–	1	–	–	0.24	4	5	5	2
City	1	–	–	1	–	–	–	–	0.25	2	3	1	2
Kreis 2	49	3	9	10	16	11	1	26	0.29	84	40	31	29
Wollishofen	13	2	4	5	1	1	1	4	0.15	20	18	13	17
Leimbach	–	–	–	–	–	–	–	–	0.00	3	8	6	1
Enge	36	1	5	5	15	10	–	22	0.68	61	14	12	11
Kreis 3	39	2	16	15	4	2	1	–	0.15	44	27	21	9
Alt-Wiedikon	12	–	5	4	2	1	1	–	0.12	30	11	10	7
Friesenberg	5	–	2	–	2	1	–	–	0.11	0	0	3	–
Sihlfeld	22	2	9	11	–	–	–	–	0.18	14	16	8	2
Kreis 4	62	3	34	21	4	–	–	47	0.38	69	100	21	11
Werd	1	–	–	1	–	–	–	–	0.04	2	3	1	4
Langstrasse	57	2	33	19	3	–	–	47	0.84	61	96	9	4
Hard	4	1	1	1	1	–	–	–	0.06	6	1	11	3
Kreis 5	18	–	7	7	4	–	–	5	0.21	23	88	112	6
Gewerbeschule	8	–	3	4	1	–	–	–	0.15	7	12	7	6
Escher Wyss	10	–	4	3	3	–	–	5	0.31	16	76	105	–
Kreis 6	25	3	8	6	6	2	–	1	0.14	39	28	18	22
Unterstrass	15	2	4	5	3	1	–	–	0.12	20	19	11	15
Oberstrass	10	1	4	1	3	1	–	1	0.18	19	9	7	7
Kreis 7	39	–	5	16	9	9	3	–	0.19	79	54	73	43
Fluntern	8	–	1	1	2	4	2	–	0.19	20	15	19	20
Hottingen	9	–	1	3	2	3	1	–	0.15	17	22	18	12
Hirslanden	9	–	2	6	1	–	–	–	0.22	17	5	5	1
Witikon	13	–	1	6	4	2	–	–	0.23	25	12	31	10
Kreis 8	23	6	2	10	5	–	–	3	0.23	17	23	31	19
Seefeld	3	–	–	2	1	–	–	–	0.09	4	4	9	6
Mühlebach	11	3	2	4	2	–	–	–	0.29	7	11	17	10
Weinegg	9	3	–	4	2	–	–	3	0.33	6	8	5	3
Kreis 9	71	2	21	18	27	3	1	30	0.25	33	37	37	35
Albisrieden	32	1	1	7	22	1	–	26	0.28	14	8	10	24
Altstetten	39	1	20	11	5	2	1	4	0.23	19	29	27	11
Kreis 10	26	6	5	5	8	2	1	6	0.12	33	15	27	22
Höngg	18	3	3	3	7	2	1	4	0.15	24	12	22	9
Wipkingen	8	3	2	2	1	–	–	2	0.09	9	3	5	13
Kreis 11	70	10	17	23	18	2	2	23	0.19	40	39	48	30
Affoltern	31	2	5	15	9	–	1	12	0.26	10	7	13	3
Oerlikon	28	7	12	4	4	1	–	11	0.23	13	11	18	10
Seebach	11	1	–	4	5	1	1	–	0.09	17	21	17	17
Kreis 12	16	–	4	8	4	–	–	1	0.11	14	18	33	2
Saatlen	2	–	–	2	–	–	–	–	0.06	5	4	4	–
Schwamendingen-Mitte	9	–	4	4	1	–	–	–	0.15	5	5	24	1
Hirzenbach	5	–	–	2	3	–	–	1	0.09	4	9	5	1

Quelle: Statistik Stadt Zürich

¹ Einfamilienhäuser

² Neubauten seit 2015 erstellt

³ Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand