

Zürich, 22. August 2018

Medienmitteilung

## **Steigende Leerwohnungszahlen abseits der grossen Zentren**

**Am 1. Juni 2018 standen im Kanton Zürich etwa 7330 Wohnungen leer – rund 730 mehr als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer stieg damit weiter von 0,90 auf 0,99 Prozent. Die Stadt Zürich folgte dem kantonalen Trend nicht. In der Stadt blieb die Zahl leerer Wohnungen auf tiefem Niveau stabil. Rund 75 Prozent der zusätzlichen Leerwohnungen im Kanton entfallen auf die Regionen Glattal, Oberland und Unterland.**

Die Leerwohnungszählung ermittelt jährlich die Zahl der Wohnungen, die am 1. Juni leer stehen und zur Vermietung oder zum Kauf ausgeschrieben sind. Die Leerwohnungszahl bildet dabei nur einen Teil der Wohnungen ab, die auf den Markt kommen. Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem Auszug wieder vermietet oder verkauft. Damit herrscht am Wohnungsmarkt mehr Bewegung, als in der Leerwohnungszahl zum Ausdruck kommt. Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil leerer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand.

### **Kleine und mittelgrosse Gemeinden tragen den Anstieg**

Seit 2012 nimmt die Zahl leerstehender Wohnungen im Kanton Zürich zu. Insgesamt stieg sie in den letzten fünf Jahren um etwas mehr als 2400. Allein im letzten Jahr kamen rund 730 Leerwohnungen hinzu, das sind deutlich mehr als noch im Jahr 2017, als der Anstieg etwa 450 Wohnungen betrug. Eine Vielzahl an kleinen und mittelgrossen Gemeinden tragen im aktuellen Jahr den Anstieg der Leerwohnungszahlen. Rund 550 der 730 zusätzlichen Leerwohnungen entfallen dabei auf die Regionen Glattal, Oberland und Unterland. Die beiden grossen Zentren des Kantons – die Städte Zürich und Winterthur – weisen demgegenüber stabile oder gar leicht rückläufige Leerwohnungszahlen auf.

Der erneute Anstieg der Leerwohnungszahlen erstaunt nur auf den ersten Blick. Bei der durchschnittlichen Wohnungsbelegung von derzeit 2,05 Personen hätte es für die 110 000

2/7

neuen Einwohnerinnen und Einwohner in den letzten fünf Jahren rund 53 500 neue Wohnungen gebraucht. Tatsächlich wurden aber mehr als 57 000 neue Wohnungen gebaut. Neben einem leichten Rückgang der durchschnittlichen Wohnungsbelegung ist ein Anstieg der Leerwohnungszahlen die logische Konsequenz.

Erstaunlicherweise tragen Neubauwohnungen jedoch nur indirekt zum beobachteten Anstieg der Leerwohnungsziffer bei. Das Leerstandsniveau von Neubauten aller Wohnungsgrössen verbleibt im Jahr 2018 auf dem Niveau des Vorjahrs. Offensichtlich entscheiden sich immer mehr Haushalte dafür, in eine neue Wohnung zu ziehen, während ältere Wohnungen immer häufiger keinen Mieter finden. Kleine Wohnungen haben darüber hinaus den geringsten Anstieg bei den Leerständen zu verzeichnen. Die Zahl leerer Wohnungen mit mehr als drei Zimmern hat hingegen im Schnitt um rund 13 Prozent zugenommen.

In der Region Pfannenstiel liegt die Leerwohnungsziffer 2018 erneut am höchsten. Sie ist um etwa 0,14 Prozentpunkte auf 2,23 Prozent angestiegen. Ebenfalls auf hohem Niveau liegen das Oberland, das Knonaueramt und das Weinland mit jeweils mehr als 1,6 Prozent. Den grössten Anstieg der Leerwohnungsziffer verzeichnete jedoch das Unterland mit 0,3 Prozentpunkten.

### **Weiterhin sehr wenige Leerstände in der Stadt Zürich**

Anders als im übrigen Kanton ist in der Stadt Zürich seit einigen Jahren kein spürbarer Anstieg der Leerwohnungszahl zu beobachten: Zwar wurde auch in der Stadt Zürich so viel gebaut wie schon lange nicht mehr. Die Nachfrage nach Wohnungen ist jedoch derart gross, dass die Leerwohnungszahl trotz eines Nettozuwachses von über 2700 Wohnungen seit Mitte 2017 sogar minim gesunken ist. Mit 447 Leerwohnungen liegt die Zahl praktisch auf Vorjahresniveau. Damit sinkt die Leerwohnungsziffer von 0,21 auf 0,20 Prozent.

Veränderungen gab es bei der Struktur der Leerwohnungen: Während bei den 2-Zimmer-Wohnungen ein klarer Rückgang von 132 auf 95 Leerwohnungen zu verzeichnen war, nahm die Anzahl leerstehender 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Plus von 30 deutlich auf 173 zu. Auffallend ist ausserdem der deutliche Rückgang leerstehender Neubauwohnungen: Standen im Jahr 2017 noch 142 Neubauwohnungen leer (31 % aller Leerwohnungen), so sind es per 1. Juni 2018 nur 87 (19 % aller Leerwohnungen). In der Stadt Zürich finden neu erstellte Wohnungen in der Regel schnell eine Mieterin oder einen Mieter.

3/7

Der Medianmietpreis der 427 leerstehenden Mietwohnungen (die übrigen 20 werden zum Verkauf angeboten) liegt deutlich über den Preisen anderer Wohnungen in der Stadt Zürich. Während neue Mietverträge in der Stadt Zürich in den letzten beiden Jahren im Mittel zu einer Nettomonatsmiete von 24 Franken pro Quadratmeter abgeschlossen wurden, liegt der Quadratmeterpreis bei den Leerwohnungen mit 29 Franken deutlich höher (Grafik 2). Dies liegt einerseits daran, dass Luxuswohnungen bei den Leerwohnungen übervertreten sind. Andererseits bleiben Wohnungen auch tendenziell dann eher leer, wenn das Preis-/Leistungsverhältnis von den Wohnungssuchenden als vergleichsweise ungünstig eingeschätzt wird – dies kommt auch bei Wohnungen ausserhalb des Luxussegments vor.

Die Leerwohnungsziffer ist in allen Stadtkreisen tief. Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtkreisen gibt es aber dennoch: Am höchsten ist die Leerwohnungsziffer mit 0,65 Prozent im Kreis 1. Da dort der Gesamtwohnungsbestand vergleichsweise klein ist, schlagen sich bereits wenige leere Wohnungen in der Leerwohnungsziffer nieder. Praktisch keine Leerwohnungen gibt es in den Kreisen 3 (0,06 %), 5 (0,09 %), 9 (0,16 %) und 11 (0,16 %).

### **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 ausgeschriebenem 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**

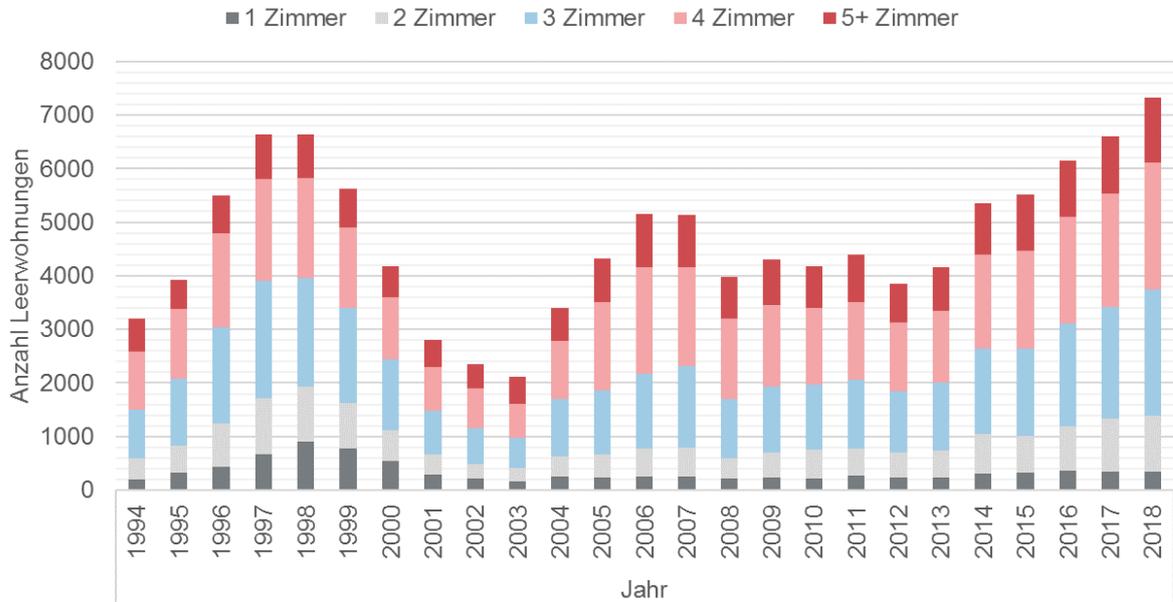
Weitere Auskünfte erteilen heute Mittwoch, 22. August 2018

- Martin Brenner, Statistik Stadt Zürich, Telefon 044 412 08 33
- Magnus Gocke, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Telefon 043 259 75 66

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

5/7

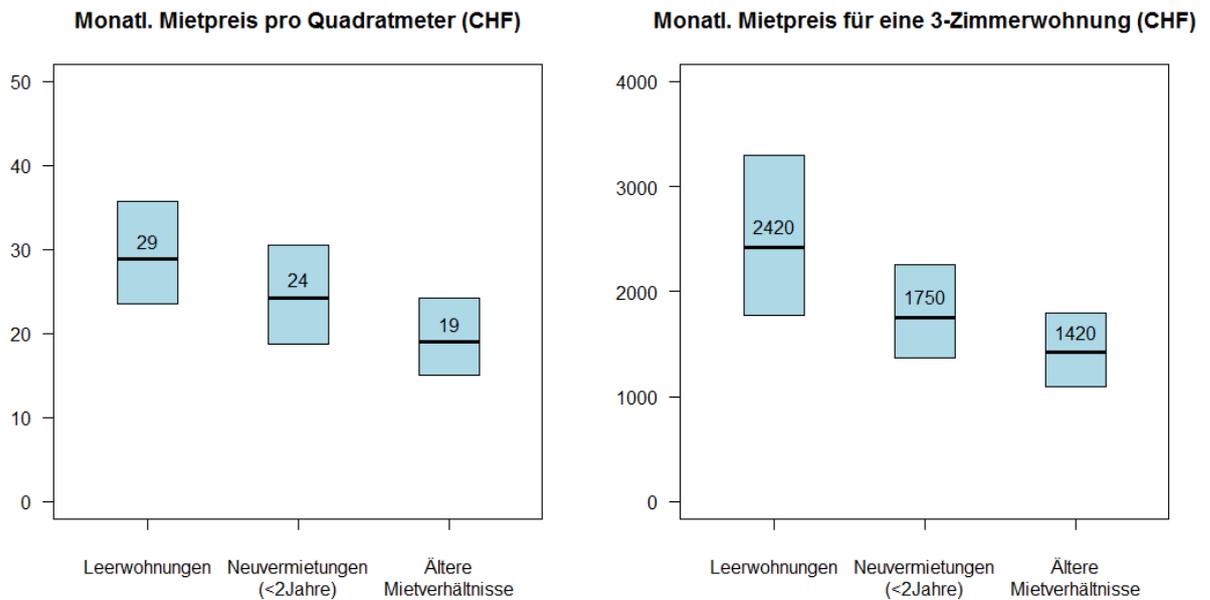
**Grafik 1 – Kanton Zürich: Entwicklung leerstehender Wohnungen nach Zimmerzahl 1994–2018**



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung 2018 (LWZ)

**Grafik 2 – Stadt Zürich: Preise nach Vermietungstyp**

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



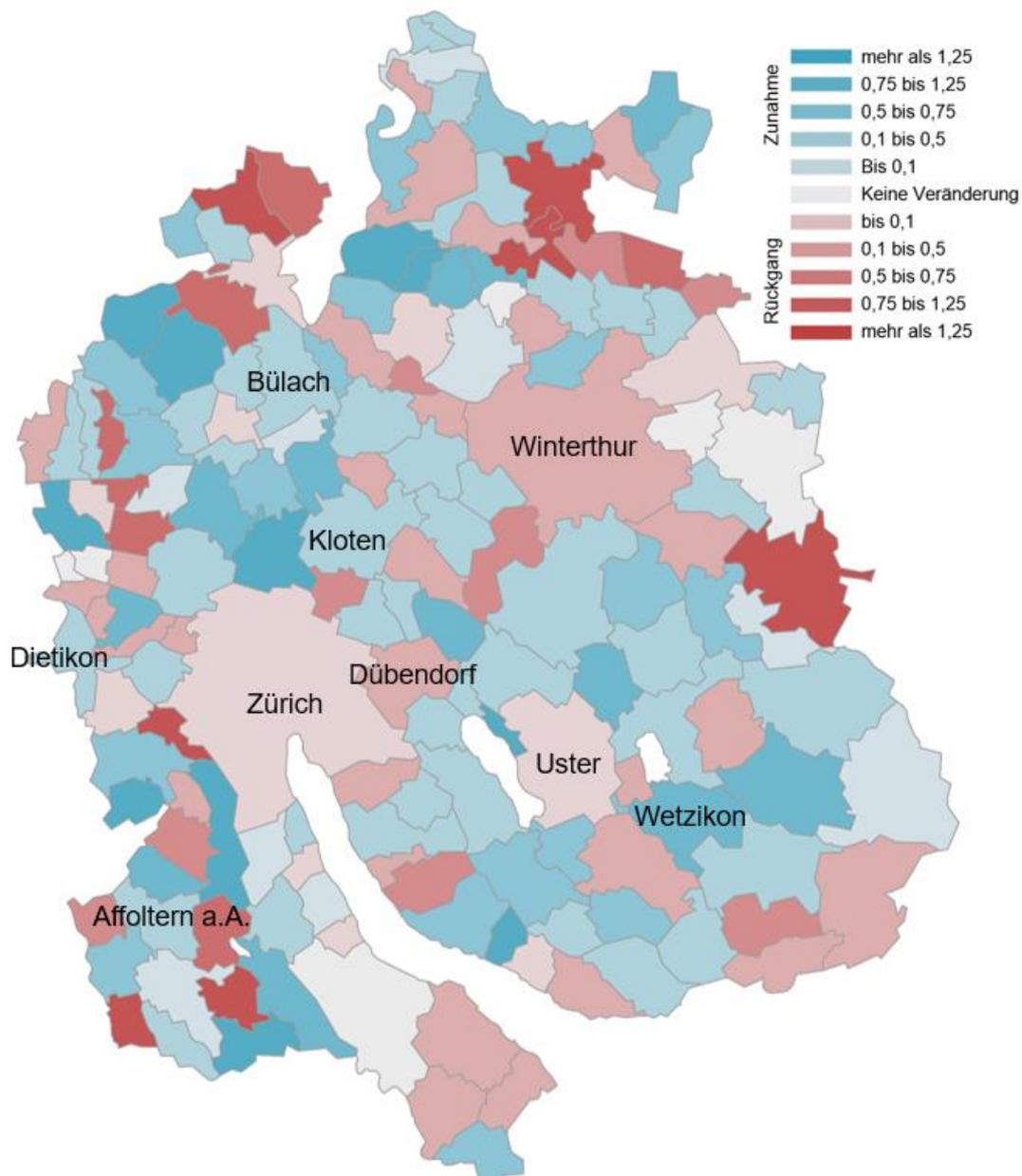
Quellen: Leerwohnungen: Statistik Stadt Zürich Leerwohnungszählung 2018, Neuvermietungen/ältere Mietverhältnisse: BFS-Strukturerhebung 2016

6/7

Lesehilfe: Der mittlere Mietpreis (Median) pro Quadratmeter aller Leerwohnungen in der Stadt Zürich liegt bei 29 Franken monatlich (entspricht theoretisch einer Monatsmiete von 2900 Franken für eine 100 Quadratmeter grosse Wohnung). 50 Prozent der Objekte liegen in einer Preisbandbreite von 24 Franken bis 36 Franken pro Quadratmeter.

### Grafik 3 – Veränderung der Leerwohnungsziffer

in Prozentpunkten, 2017–2018



7/7

**Tabelle 2 – Stadt Zürich**

	Leerwohnungsbestand 2018								Leerwohnungs- ziffer 2018 <sup>3</sup>	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)					davon in ...			2017	2016	2015	2014
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH <sup>1</sup>	Neu- bauten <sup>2</sup>					
<b>Stadt Zürich</b>	<b>447</b>	<b>32</b>	<b>95</b>	<b>173</b>	<b>107</b>	<b>40</b>	<b>7</b>	<b>87</b>	<b>0.20</b>	<b>454</b>	<b>484</b>	<b>483</b>	<b>471</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>25</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	–	–	<b>0.65</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>19</b>
Rathaus	14	4	4	2	2	2	–	–	0.61	13	3	6	12
Hochschulen	1	–	–	–	1	–	–	–	0.31	0	0	0	1
Lindenhof	7	–	2	1	3	1	–	–	0.85	2	4	5	5
City	3	–	–	2	1	–	–	–	0.75	1	2	3	1
<b>Kreis 2</b>	<b>55</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	–	<b>8</b>	<b>0.33</b>	<b>49</b>	<b>84</b>	<b>40</b>	<b>31</b>
Wollishofen	28	2	7	12	5	2	–	8	0.31	13	20	18	13
Leimbach	2	–	1	1	–	–	–	–	0.07	0	3	8	6
Enge	25	–	1	3	12	9	–	–	0.47	36	61	14	12
<b>Kreis 3</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	–	–	–	<b>0.06</b>	<b>39</b>	<b>44</b>	<b>27</b>	<b>21</b>
Alt-Wiedikon	4	2	1	1	–	–	–	–	0.04	12	30	11	10
Friesenberg	2	–	–	–	2	–	–	–	0.04	5	0	0	3
Sihlfeld	10	1	1	5	3	–	–	–	0.08	22	14	16	8
<b>Kreis 4</b>	<b>33</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	–	–	<b>0.20</b>	<b>62</b>	<b>69</b>	<b>100</b>	<b>21</b>
Werd	6	3	–	1	–	2	–	–	0.25	1	2	3	1
Langstrasse	24	3	8	8	4	1	–	–	0.36	57	61	96	9
Hard	3	–	1	1	1	–	–	–	0.04	4	6	1	11
<b>Kreis 5</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	–	–	–	<b>0.09</b>	<b>18</b>	<b>23</b>	<b>88</b>	<b>112</b>
Gewerbeschule	3	1	1	–	1	–	–	–	0.06	8	7	12	7
Escher Wyss	5	–	1	2	2	–	–	–	0.15	10	16	76	105
<b>Kreis 6</b>	<b>31</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	–	–	<b>0.17</b>	<b>25</b>	<b>39</b>	<b>28</b>	<b>18</b>
Unterstrass	15	3	7	3	1	1	–	–	0.12	15	20	19	11
Oberstrass	16	2	2	7	4	1	–	–	0.28	10	19	9	7
<b>Kreis 7</b>	<b>63</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>28</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0.31</b>	<b>39</b>	<b>79</b>	<b>54</b>	<b>73</b>
Fluntern	18	–	2	7	4	5	2	–	0.43	8	20	15	19
Hottingen	14	–	–	7	4	3	–	–	0.23	9	17	22	18
Hirslanden	10	3	1	4	2	–	–	–	0.25	9	17	5	5
Witikon	21	–	2	10	5	4	–	1	0.37	13	25	12	31
<b>Kreis 8</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	–	<b>0.28</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>31</b>
Seefeld	8	–	1	6	1	–	–	–	0.23	3	4	4	9
Mühlebach	8	2	2	2	1	1	–	–	0.21	11	7	11	17
Weinegg	12	–	2	5	3	2	1	–	0.44	9	6	8	5
<b>Kreis 9</b>	<b>44</b>	–	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	–	<b>1</b>	<b>25</b>	<b>0.16</b>	<b>71</b>	<b>33</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
Albisrieden	10	–	1	4	5	–	–	1	0.09	32	14	8	10
Altstetten	34	–	16	12	6	–	1	24	0.20	39	19	29	27
<b>Kreis 10</b>	<b>48</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	–	<b>24</b>	<b>0.23</b>	<b>26</b>	<b>33</b>	<b>15</b>	<b>27</b>
Höngg	38	2	11	19	5	1	–	24	0.32	18	24	12	22
Wipkingen	10	1	2	4	3	–	–	–	0.11	8	9	3	5
<b>Kreis 11</b>	<b>58</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>0.16</b>	<b>70</b>	<b>40</b>	<b>39</b>	<b>48</b>
Affoltern	19	–	2	13	3	1	2	2	0.16	31	10	7	13
Oerlikon	8	–	2	2	3	1	–	–	0.07	28	13	11	18
Seebach	31	2	9	11	6	3	–	10	0.25	11	17	21	17
<b>Kreis 12</b>	<b>38</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	–	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>0.25</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>33</b>
Saatlen	2	–	–	2	–	–	–	–	0.06	2	5	4	4
Schwamendingen-Mitte	6	–	1	3	2	–	1	–	0.10	9	5	5	24
Hirzenbach	30	1	4	13	12	–	–	17	0.52	5	4	9	5

Quelle: Statistik Stadt Zürich

<sup>1</sup> Einfamilienhäuser<sup>2</sup> Neubauten seit 2016 erstellt<sup>3</sup> Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand