

Leerwohnungen in der Agglomeration Zürich am 1. Juni 2004

Trotz Zunahme der Leerwohnungsziffer von 0,36 auf 0,57 Prozent bleibt die Situation auf dem Wohnungsmarkt angespannt.

In der Agglomeration Zürich ist die Leerwohnungsziffer von 0,36 auf 0,57 Prozent gestiegen, aber sie bleibt immer noch tief; sie liegt auch tiefer als auf gesamtschweizerischer Ebene (0,91%). Nur die Kantone Zug (0,41%), Basel-Landschaft (0,40%) und vor allem Genf (0,15%) weisen noch tiefere Quoten aus.

Der Trend zu höheren Leerwohnungsziffern bei zunehmender Distanz zur Kernstadt Zürich ist weniger ausgeprägt als früher. Am höchsten ist die Leerwohnungsziffer heute nicht mehr in den entferntesten Teilen der Agglomeration, sondern im dritten Vorortsgürtel mit 1,11 Prozent. In diesem Gebiet hat sich die Zahl der leeren Wohnungen von 180 auf 380 erhöht, also mehr als verdoppelt. Fast zwei Drittel der zusätzlichen Leerwohnungen befinden sich im nördlichen und östlichen Teil der Agglomeration, nämlich in Greifensee (+10), Niederhasli (+24), Niederglatt (+30), Volketswil (+31) und Illnau-Effretikon (+54).

T1: Leer stehende Wohnungen in der Agglomeration Zürich nach Vorortsgürtel, Zimmerzahl und Leerwohnungsziffer seit 1. Juni 2003

	Total			nach Zimmerzahl - 2004						Leerwohnungsziffer	
	2003	2004	Veränd. in %	1	2	3	4	5	6 und mehr	2003	2004
Absolut											
Agglomeration Zürich	1 945	3 069	57.8	209	351	937	1 014	393	165	0.36	0.57
Stadt Zürich	163	307	88.3	53	62	125	55	7	5	0.08	0.15
Übrige Agglomeration	1 782	2 762	55.0	156	289	812	959	386	160	0.53	0.81
Erster Vorortsgürtel	338	545	61.2	53	65	183	149	54	41	0.49	0.78
Zweiter Vorortsgürtel	297	422	42.1	13	39	130	144	68	28	0.36	0.51
Dritter Vorortsgürtel	186	380	104.3	13	38	114	150	37	28	0.55	1.11
Vierter Vorortsgürtel	437	657	50.3	45	56	188	255	85	28	0.59	0.88
Fünfter Vorortsgürtel	223	335	50.2	14	37	107	108	48	21	0.61	0.90
Sechster Vorortsgürtel	301	423	40.5	18	54	90	153	94	14	0.73	1.03
Anflugschneise-Gebiet ¹	608	860	41.4	50	78	239	298	124	71	0.50	0.71
Übriges Gebiet ²	1 174	1 902	62.0	106	211	573	661	262	89	0.54	0.87
Verteilung in Prozent											
Agglomeration Zürich	...	100.0	...	6.8	11.4	30.5	33.0	12.8	5.4
Stadt Zürich	...	100.0	...	17.3	20.2	40.7	17.9	2.3	1.6
Rest der Agglomeration	...	100.0	...	5.6	10.5	29.4	34.7	14.0	5.8

¹ Gemeinden der Agglomeration Zürich, die sich nach der Studie des Raumplanungsbüros Strittmatter Partner AG in der Süd- und Ostanflugschneise befinden (aus dem Tages-Anzeiger vom 21.10.2004). Kursiv in Tabelle T2. ² Ohne Stadt Zürich.

Quelle: Bundesamt für Statistik



In der Süd- und Ostanflugschneise ist der Leerwohnungsbestand bis zum 1. Juni 2004 nicht gestiegen. Im Gegenteil: Die Zahl der leeren Wohnungen ist im betroffenen Gebiet innerhalb eines Jahres weniger stark angestiegen (+41,4%) als in den übrigen Gebieten der Agglomeration (62,0%).

Die Zahl der leeren Wohnungen und die Leerwohnungsziffern sowie deren Veränderungen zwischen dem 1. Juni 2003 und dem 1. Juni 2004 nach Gemeinden sind aus den Karten K1 und K2 auf den Seiten 3 und 4 sowie aus der Tabelle T2 auf den Seiten 5 bis 7 ersichtlich. Die Karte K3 auf der Seite 8 schliesslich zeigt die räumliche Verteilung der Gemeinden der Agglomeration nach Vorortsgürteln.

Auch im ersten Vorortsgürtel haben sowohl der Leerwohnungsbestand als auch die Leerwohnungsziffer deutlich zugenommen, nämlich von 0,49 auf 0,78 Prozent (oder um 207 Wohnungen). Vor einem Jahr war noch eine Abnahme registriert worden. Weiterhin an der Spitze steht – absolut wie prozentual – die Stadt Wallisellen mit einer Leerwohnungsziffer von 2,40. In Opfikon – ebenfalls eine flugplatznahe Gemeinde – ist die Leerwohnungsziffer zwar überdurchschnittlich hoch (1,17), doch ist der Wert im vergangenen Jahr stabil geblieben. Ebenfalls hoch sind die Leerquoten in Küsnacht (1,19) und in Unterengstringen (1,74); an beiden Orten haben sie deutlich zugenommen.

Am niedrigsten war die Zunahme der Leerstände mit rund plus 40 Prozent im zweiten und im sechsten Vorortsgürtel. Wie im Vorjahr ist – nach der Stadt Zürich – die Wohnungssuche im zweiten Vorortsgürtel am schwierigsten (2003: 0,36%; 2004: 0,51%). Eine nennenswerte Ausnahme bildet die Gemeinde Bonstetten, deren Leerwohnungsziffer mit nun 3,45 Prozent in der Agglomeration nach Oberweningen (4. Vorortsgürtel) am zweithöchsten liegt. Grund dafür ist in beiden Gemeinden die Realisierung grösserer Überbauungen, die bis am 1. Juni 2004 grösstenteils noch nicht oder nur zum Teil vermietet werden konnten.

Weiterhin schwierig war die Suche für Personen, die am 1. Juni 2004 in der Stadt Zürich eine Wohnung mit fünf und mehr Zimmern suchten, denn nur knapp vier Prozent der leeren Wohnungen hätten ihren Wünschen entsprochen; in den übrigen Gemeinden der Agglomeration dagegen haben rund 20 Prozent der leeren Wohnungen fünf oder mehr Zimmer. Auch Vierzimmer-Wohnungen waren in der Stadt Zürich schwieriger zu finden als in den übrigen Gemeinden der Agglomeration (nur 17,9% aller Leerwohnungen haben vier Zimmer gegenüber 34,8% in den Vorortsgürteln).

Catherine Pelli / 02.11.2004

Auskunft: Catherine Pelli, Telefon 01 250 48 05

Als leere Wohnung im Sinne dieser Zählung versteht man jede Wohnung oder jedes Einfamilienhaus (möbliert oder unmöbliert), die/das gleichzeitig den zwei folgenden Bedingungen entspricht. Das Objekt soll am 1. Juni nicht bewohnt, aber bewohnbar sein; es soll zur dauernden Miete (mindestens für drei Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben werden. Nicht zu erfassen sind Objekte, die sich in Abbruch- oder Umbauliegenschaften befinden, sowie solche, die am 1. Juni noch nicht bezugsbereit waren. Ebenfalls nicht zu erfassen sind Wohnräume ohne Küche oder Kochnische sowie die Dienst-, Alters-, Werk- und Notwohnungen in Baracken.

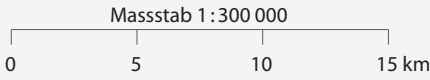
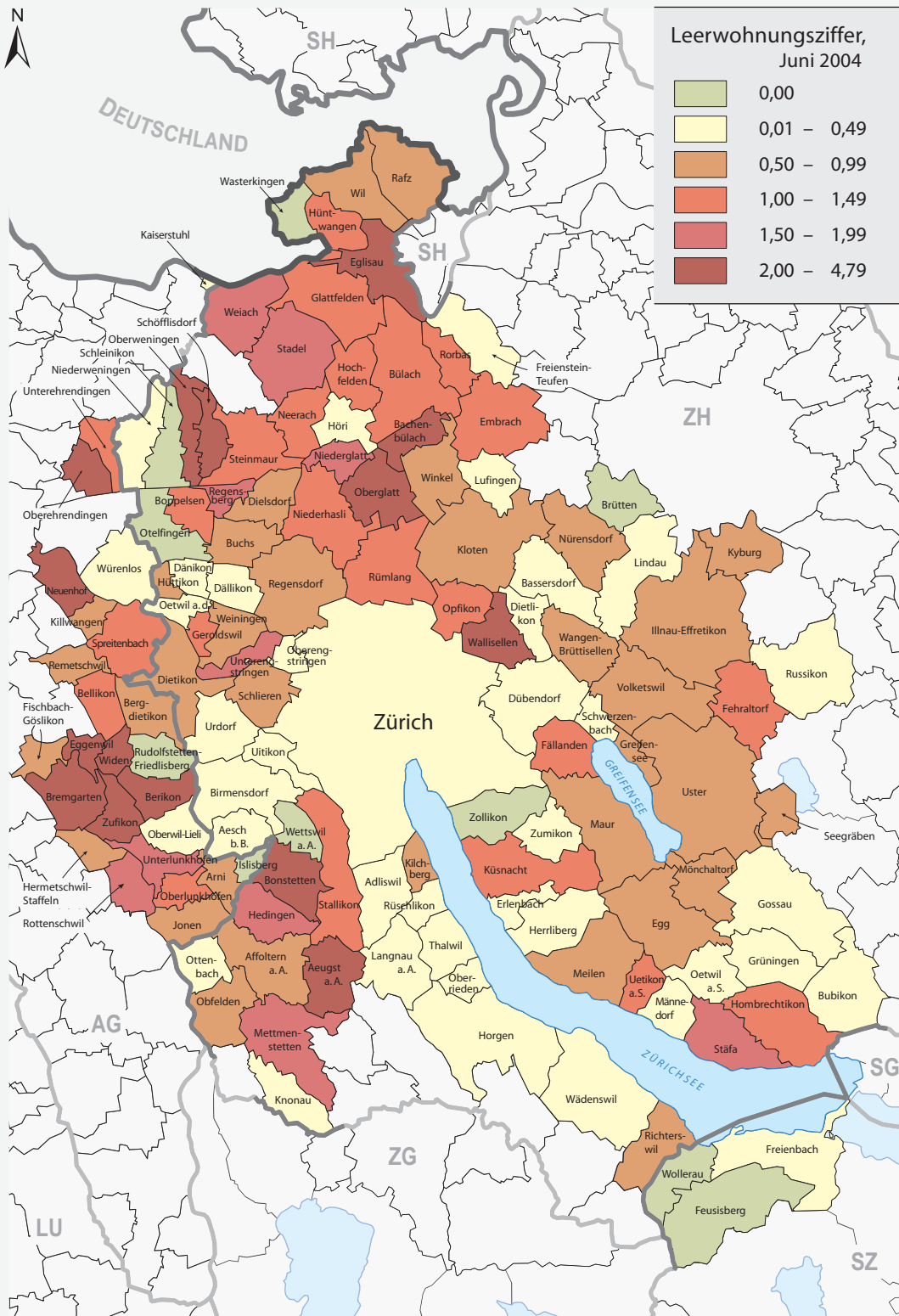
Redaktion und Administration:

Statistik Stadt Zürich
Napfgrasse 6, 8001 Zürich
E-Mail: statistik@stat.stzh.ch
Preis Fr. 5.–

Telefon 01 250 48 00
Telefax 01 250 48 29

ISSN 1660-6973

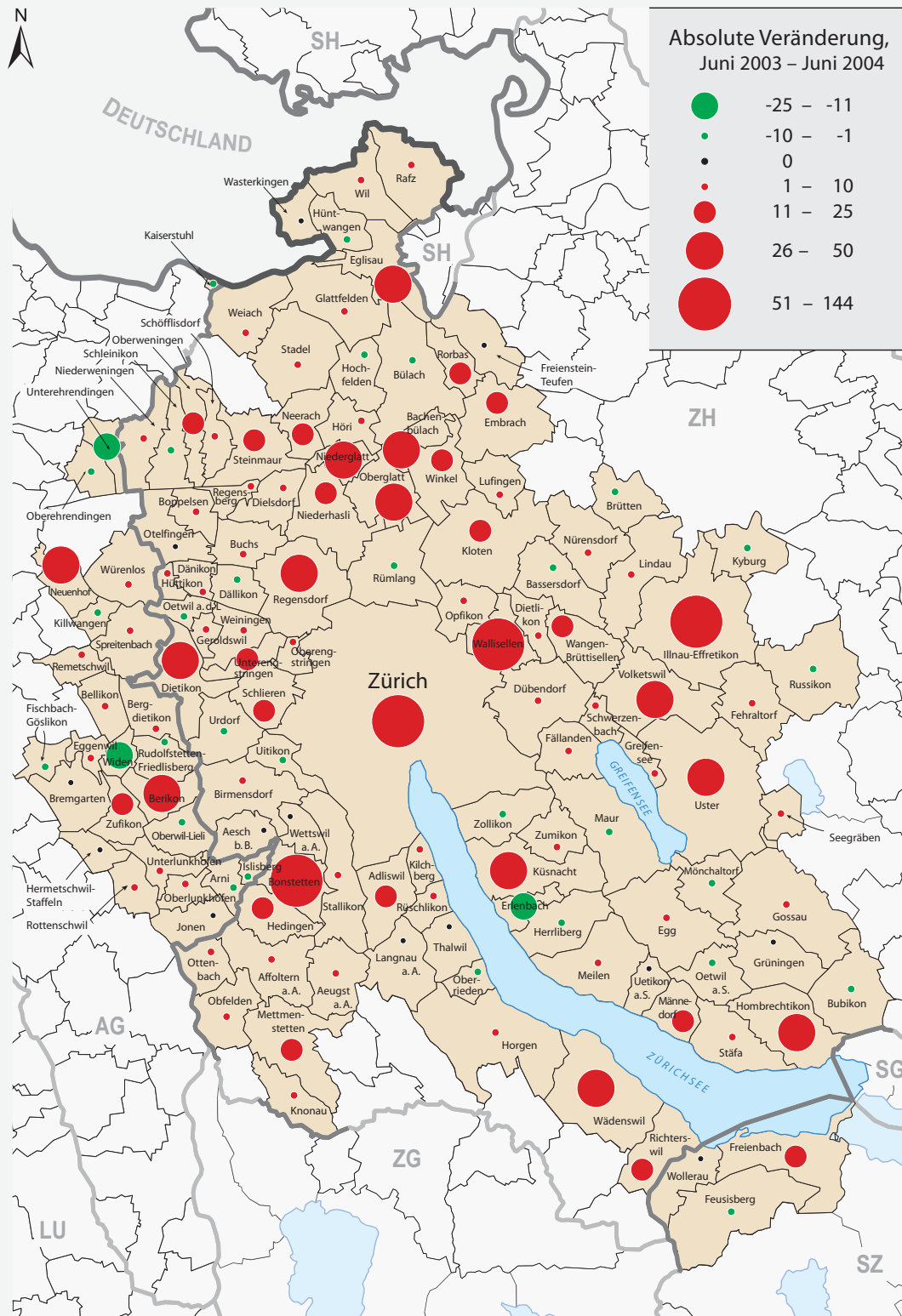
K1: Leerwohnungsziffer nach Agglomerationsgemeinde, Juni 2004



Quelle: Bundesamt für Statistik

© Statistik Stadt Zürich

K2: Veränderung der Anzahl Leerwohnungen nach Agglomerationsgemeinde, 2003 – 2004



© Statistik Stadt Zürich

Masstab 1:300 000
0 5 10 15 km

Quelle: Bundesamt für Statistik

T2a: Leer stehende Wohnungen in der Agglomeration Zürich nach Vorortsgürtel, Gemeinde, Zimmerzahl und Leerwohnungsziffer seit 1. Juni 2003

	Total				nach Zimmerzahl - 2004						Leerwohnungsziffer	
	2003	2004	Veränderung		1	2	3	4	5	6 und mehr	2003	2004
			abs.	in %								
Agglomeration Zürich	1 945	3 069	1 124	57.8	209	351	937	1 014	393	165	0.36	0.57
Stadt Zürich	163	307	144	88.3	53	62	125	55	7	5	0.08	0.15
Übrige Agglomeration	1 782	2 762	980	55.0	156	289	812	959	386	160	0.53	0.81
Erster Vorortsgürtel	338	545	207	61.2	53	65	183	149	54	41	0.49	0.78
Adliswil	13	36	23	176.9	2	8	13	8	4	1	0.16	0.45
Dietikon	46	80	34	73.9	11	10	38	15	6	-	0.44	0.76
Kilchberg	19	28	9	47.4	2	1	5	10	6	4	0.51	0.74
<i>Küsnacht</i>	39	77	38	97.4	6	6	15	19	6	25	0.61	1.19
Langnau a.A.	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1	0.03	0.03
Oberengstringen	6	8	2	33.3	4	2	2	-	-	-	0.20	0.26
<i>Opfikon</i>	71	76	5	7.0	11	9	41	15	-	-	1.10	1.17
Rüschlikon	4	9	5	125.0	-	-	1	5	2	1	0.17	0.38
Schlieren	10	33	23	230.0	1	5	18	6	3	-	0.15	0.50
Uitikon	16	7	-9	-56.3	-	2	2	2	1	-	0.95	0.41
Untereingstringen	2	24	22	1100.0	4	1	8	8	3	-	0.15	1.74
Urdorf	26	21	-5	-19.2	3	-	11	6	1	-	0.60	0.48
<i>Wallisellen</i>	81	145	64	79.0	9	21	29	55	22	9	1.37	2.40
Zollikon	4	-	-4	-100.0	-	-	-	-	-	-	0.07	-
Zweiter Vorortsgürtel	297	422	125	42.1	13	39	130	144	68	28	0.36	0.51
Aesch b. Birmensdorf	1	1	-	-	-	-	-	-	1	-	0.23	0.23
<i>Bassersdorf</i>	14	7	-7	-50.0	-	1	2	3	-	1	0.39	0.18
Birmensdorf	2	4	2	100.0	-	2	-	2	-	-	0.08	0.15
Bonstetten	5	60	55	1100.0	-	5	28	12	8	7	0.30	3.45
Buchs	4	13	9	225.0	-	1	6	6	-	-	0.21	0.67
Dällikon	8	7	-1	-12.5	1	-	2	3	1	-	0.54	0.46
<i>Dietlikon</i>	3	5	2	66.7	2	1	1	1	-	-	0.10	0.16
<i>Dübendorf</i>	29	38	9	31.0	1	2	9	17	2	7	0.26	0.33
<i>Erlenbach</i>	15	3	-12	-80.0	-	-	-	-	2	1	0.64	0.13
<i>Fällanden</i>	36	39	3	8.3	-	2	12	17	6	2	1.15	1.22
Geroldswil	16	23	7	43.8	-	2	6	9	3	3	0.75	1.07
<i>Herrliberg</i>	13	8	-5	-38.5	-	1	2	3	2	-	0.50	0.30
<i>Kloten</i>	22	46	24	109.1	6	3	13	14	7	3	0.25	0.52
<i>Maur</i>	30	20	-10	-33.3	-	2	4	9	4	1	0.75	0.50
Oberrieden	11	4	-7	-63.6	-	-	1	-	1	2	0.48	0.17
Oetwil a.d. Limmat	7	4	-3	-42.9	-	-	4	-	-	-	0.66	0.38
Regensdorf	8	36	28	350.0	3	4	2	18	9	-	0.12	0.52
Rümlang	33	32	-1	-3.0	-	6	15	9	2	-	1.24	1.20
Schwerzenbach	-	2	2	...	-	-	1	1	-	-	-	0.10
Stallikon	4	14	10	250.0	-	2	4	1	7	-	0.32	1.11
Thalwil	18	18	-	-	-	4	5	5	3	1	0.22	0.22
Wangen-Brüttisellen	7	22	15	214.3	-	-	7	9	6	-	0.26	0.81
Weiningen	6	9	3	50.0	-	1	3	4	1	-	0.34	0.51
Wettswil a.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zumikon	5	7	2	40.0	-	-	3	1	3	-	0.22	0.30

Kursiv: Gemeinden, die sich nach der Studie des Raumplanungsbüros Strittmatter Partner AG in der Süd- und Ostanflugschneise befinden.

T2b: Leer stehende Wohnungen in der Agglomeration Zürich nach Vorortsgürtel, Gemeinde, Zimmerzahl und Leerwohnungsziffer seit 1. Juni 2003

	Total				nach Zimmerzahl - 2004						Leerwohnungsziffer	
	2003	2004	Veränderung		1	2	3	4	5	6 und mehr	2003	2004
			abs.	in %								
Dritter Vorortsgürtel	186	380	194	104.3	13	38	114	150	37	28	0.55	1.11
Bergdietikon AG	5	7	2	40.0	-	-	-	2	1	4	0.49	0.68
Berikon AG	12	46	34	283.3	-	3	17	23	2	1	0.65	2.41
Greifensee	3	13	10	333.3	-	2	-	4	6	1	0.13	0.57
Illnau-Effretikon	4	58	54	1350.0	2	13	21	14	5	3	0.06	0.80
Niederglatt	2	32	30	1500.0	-	-	12	17	3	-	0.12	1.89
Niederhasli	20	44	24	120.0	1	3	8	31	1	-	0.61	1.33
Oberglatt	25	56	31	124.0	3	8	14	11	5	15	1.00	2.21
Rudolfstetten-Friedlisberg AG	6	-	-6	-100.0	-	-	-	-	-	-	0.35	-
Spreitenbach AG	39	48	9	23.1	4	6	23	15	-	-	0.92	1.12
Volketswil	12	43	31	258.3	2	2	12	15	9	3	0.19	0.66
Widen AG	58	33	-25	-43.1	1	1	7	18	5	1	3.64	2.01
Vierter Vorortsgürtel	437	657	220	50.3	45	56	188	255	85	28	0.59	0.88
Arni AG	7	3	-4	-57.1	-	-	-	-	3	-	1.25	0.54
Bachenbülach	7	42	35	500.0	1	1	14	26	-	-	0.49	2.93
Boppelsen	1	5	4	400.0	1	1	2	1	-	-	0.22	1.08
Bülach	90	86	-4	-4.4	3	5	26	35	14	3	1.37	1.30
Dänikon	1	2	1	100.0	-	-	1	1	-	-	0.14	0.28
Dielsdorf	9	14	5	55.6	1	1	1	9	2	-	0.42	0.64
<i>Egg</i>	14	20	6	42.9	3	-	9	8	-	-	0.42	0.59
Embrach	22	35	13	59.1	20	5	3	6	1	-	0.66	1.00
Hochfelden	12	7	-5	-41.7	-	3	1	2	1	-	1.75	1.01
Horgen	13	21	8	61.5	1	3	5	8	4	-	0.15	0.25
Höri	-	3	3	...	-	-	1	2	-	-	-	0.32
Islisberg AG	1	-	-1	-100.0	-	-	-	-	-	-	0.50	-
Killwangen AG	10	5	-5	-50.0	-	-	2	3	-	-	1.53	0.75
Lufingen	-	2	2	...	-	-	1	1	-	-	-	0.36
<i>Männedorf</i>	6	21	15	250.0	1	2	7	11	-	-	0.15	0.49
<i>Meilen</i>	32	40	8	25.0	3	9	9	14	1	4	0.56	0.69
Neerach	4	15	11	275.0	-	3	3	6	1	2	0.38	1.34
<i>Nürensdorf</i>	12	15	3	25.0	2	-	1	6	6	-	0.60	0.73
Oberweningen	-	25	25	...	-	-	15	3	7	-	-	4.79
Oberwil-Lieli AG	4	3	-1	-25.0	-	-	-	2	-	1	0.50	0.37
Regensberg	1	4	3	300.0	-	1	1	1	1	-	0.42	1.68
<i>Richterswil</i>	16	32	16	100.0	1	1	5	17	8	-	0.33	0.64
Schöfflisdorf	6	15	9	150.0	-	-	3	9	3	-	1.30	3.23
<i>Stäfa</i>	103	110	7	6.8	1	10	31	42	17	9	1.84	1.94
Steinmaur	1	14	13	1300.0	-	3	4	5	1	1	0.08	1.08
<i>Uetikon a. See</i>	29	29	-	-	3	2	10	11	1	2	1.27	1.23
<i>Wädenswil</i>	11	37	26	236.4	1	3	14	10	5	4	0.12	0.41
Winkel	3	15	12	400.0	2	1	4	4	2	2	0.19	0.97
Wollerau SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zufikon AG	22	37	15	68.2	1	2	15	12	7	-	1.48	2.46

Kursiv: Gemeinden, die sich nach der Studie des Raumplanungsbüros Strittmatter Partner AG in der Süd- und Ostanflugschneise befinden.

T2c: Leer stehende Wohnungen in der Agglomeration Zürich nach Vorortsgürtel, Gemeinde, Zimmerzahl und Leerwohnungsziffer seit 1. Juni 2003

	Total				nach Zimmerzahl - 2004						Leerwohnungsziffer	
	2003	2004	Veränderung		1	2	3	4	5	6 und mehr	2003	2004
			abs.	in %								
Fünfter Vorortsgürtel	223	335	112	50.2	14	37	107	108	48	21	0.61	0.90
Aeugst a.A.	4	14	10	250.0	-	-	2	-	8	4	0.59	2.05
Affoltern a.A.	17	25	8	47.1	2	6	7	6	3	1	0.38	0.55
Brütten	1	-	-1	-100.0	-	-	-	-	-	-	0.13	-
Eggenwil AG	6	7	1	16.7	-	-	1	3	2	1	2.14	2.33
Fehraltorf	16	23	7	43.8	-	4	7	11	1	-	0.81	1.14
Freienstein-Teufen	3	3	-	-	-	-	-	1	1	1	0.34	0.33
Glattfelden	10	19	9	90.0	-	2	9	6	2	-	0.65	1.23
Hedingen	6	22	16	266.7	-	4	3	11	2	2	0.48	1.73
Hüttikon	-	2	2	...	-	-	-	1	1	-	-	0.91
Jonen AG	4	4	-	-	-	-	-	2	2	-	0.64	0.64
Mettmenstetten	19	30	11	57.9	1	-	13	16	-	-	1.25	1.95
Mönchaltorf	16	11	-5	-31.3	-	-	-	5	4	2	1.16	0.79
Oberlunkhofen AG	-	7	7	...	1	-	1	1	4	-	-	1.05
Otelfingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ottenbach	-	3	3	...	-	-	1	1	-	1	-	0.34
Rorbas	1	14	13	1300.0	-	1	10	3	-	-	0.10	1.42
Russikon	7	5	-2	-28.6	1	-	1	1	2	-	0.45	0.32
Untertlunkhofen AG	4	10	6	150.0	-	1	2	5	2	-	0.79	1.97
Uster	106	132	26	24.5	9	19	49	33	13	9	0.80	0.97
Würenlos AG	3	4	1	33.3	-	-	1	2	1	-	0.14	0.18
Sechster Vorortsgürtel	301	423	122	40.5	18	54	90	153	94	14	0.73	1.03
Bellikon AG	1	9	8	800.0	-	-	1	2	6	-	0.16	1.32
Bremgarten AG	86	86	-	-	12	23	11	31	9	-	3.08	3.07
Bubikon	8	1	-7	-87.5	-	-	-	1	-	-	0.36	0.04
Eglisau	8	41	33	412.5	-	3	9	22	2	5	0.58	2.95
Feusisberg SZ	1	-	-1	-100.0	-	-	-	-	-	-	0.06	-
Fischbach-Göslikon AG	7	4	-3	-42.9	-	-	2	2	-	-	1.35	0.76
<i>Freienbach SZ</i>	3	26	23	766.7	-	-	4	14	6	2	0.05	0.42
<i>Gossau</i>	1	2	1	100.0	-	-	1	1	-	-	0.03	0.05
<i>Grünigen</i>	4	4	-	-	-	1	1	1	-	1	0.34	0.33
Hermetschwil-Staffeln AG	3	3	-	-	-	-	-	2	-	1	0.73	0.73
<i>Hombrechtikon</i>	3	43	40	1333.3	-	-	11	8	24	-	0.09	1.32
Hüntwangen	10	5	-5	-50.0	-	-	1	2	2	-	2.97	1.45
Kaiserstuhl AG	7	1	-6	-85.7	-	1	-	-	-	-	3.23	0.46
Knonau	-	2	2	...	-	-	1	-	-	1	-	0.34
Kyburg	2	1	-1	-50.0	-	-	1	-	-	-	1.23	0.62
<i>Lindau</i>	-	6	6	...	-	2	1	1	2	-	-	0.34
Neuenhof AG	54	98	44	81.5	1	17	29	29	22	-	1.51	2.70
Niederweningen	-	4	4	...	-	-	1	3	-	-	-	0.43
Oberehrendingen AG	27	19	-8	-29.6	1	1	-	12	5	-	3.38	2.19
Obfelden	8	12	4	50.0	1	2	1	6	1	1	0.48	0.71
<i>Oetwil am See</i>	12	4	-8	-66.7	-	-	4	-	-	-	0.65	0.38
Rafz	7	8	1	14.3	1	-	2	5	-	-	0.52	0.57
Remetschwil AG	5	6	1	20.0	1	-	2	2	1	-	0.73	0.81
Rottenschwil AG	2	5	3	150.0	-	-	1	2	1	1	0.69	1.68
Schleinikon	1	-	-1	-100.0	-	-	-	-	-	-	0.37	-
Seegräben	-	3	3	...	-	-	-	2	1	-	-	0.57
Stadel	12	14	2	16.7	1	4	2	3	3	1	1.57	1.82
Unterehrendingen AG	23	7	-16	-69.6	-	-	2	-	5	-	3.41	1.04
Wasterkingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weiach	4	6	2	50.0	-	-	2	2	2	-	1.00	1.50
Wil	2	3	1	50.0	-	-	-	-	2	1	0.39	0.58

Kursiv: Gemeinden, die sich nach der Studie des Raumplanungsbüros Strittmatter Partner AG in der Süd- und Ostanflugschneise befinden.

K3: Kerngemeinde und Vorortsgürtel der Agglomeration Zürich

