# Analysen 5 / 2002



# Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2002

- Ablauf der Zählung und gesetzliche Grundlagen
- Hauptresultate
- Langfristige Entwicklung
- Leer stehende Mietwohnungen
- Leer stehende Eigentumswohnungen
- Ergebnisse nach Stadtquartieren
- Vergleich mit der Agglomeration

## Statistik Stadt Zürich

#### Inhaltsverzeichnis

#### Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2002

Zusammenfassung	1
Ablauf der Zählung und gesetzliche Grundlagen	2
Hauptresultate	2
Langfristige Entwicklung	3
Leer stehende Mietwohnungen	4
Leer stehende Eigentumswohnungen	5
Ergebnisse nach Stadtquartieren	5
Vergleich mit der Agglomeration	6
Verzeichnis der Tabellen und Grafiken	11

#### **Allgemeiner Hinweis**

Unter dem Titel <ANALYSEN> erscheinen jährlich acht bis zehn Berichte, herausgegeben von Statistik Stadt Zürich. Sie beinhalten Kommentare zu neuen statistischen Erhebungen und Ergebnissen, informieren über das Jahresgeschehen in den statistischen Sachgebieten Bevölkerung, Wohnungsbau, Hotellerie u.a. oder analysieren aktuelle statistische Themen.

Der Abonnementspreis beträgt Fr. 45.-, einschliesslich das Jahrbuch "Statistik Stadt Zürich" Fr. 80.-. Einzelne Berichte kosten Fr. 10.-, einzelne INFOS Fr. 5.-.

ISSN 1013-5847

Redaktion und Administration:

Statistik Stadt Zürich Napfgasse 6, 8001 Zürich E-mail: statistik@stat.stzh.ch www.statistik-stadt-zuerich.info Telefon 01 250 48 00 Telefax 01 250 48 29

# Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2002

Nur 81 oder 0,04% aller Wohnungen waren am 1. Juni 2002 leer – niedrigste Leerwohnungsziffer seit 1989

Trotz der regen Bautätigkeit während der letzten zwei Jahre nahm der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um 62 Einheiten oder 43,4 Prozent ab und die Leerwohnungsziffer sank auf 0,04 Prozent. Damit liegt der ermittelte Leerwohnungsbestand wieder knapp über den Zahlen vom 1. Juni 1989. Damals standen sogar nur 65 Wohnungen leer, was ebenfalls einer Leerwohnungsziffer von 0,04 Prozent entsprach. Damit ist man weit entfernt von einem funktionierenden Wohnungsmarkt; dafür wäre eine Leerwohnungsziffer von 0,5 bis 2 Prozent notwendig.

Von den 81 Leerwohnungen sind 68 Miet- und 13 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 118 bzw. 25). Die älteren und oft auch billigeren Mietwohnungen standen noch seltener leer als im Vorjahr: Nur

knapp 37 Prozent der Leerwohnungen wurden vor 1941 erstellt (Vorjahr: 50%). Die Leerwohnungsziffern steigen von 0,03% bei den vor 1951 erstellten Wohnungen bis auf 3,30% bei denjenigen, die erst seit dem 1. Januar 2002 fertig gestellt wurden.

Ein deutliches Zeichen für die Verknappung des Wohnungsangebots liefert auch die Angabe über die Dauer des Leerstehens. Nur gerade 15 Prozent der leer stehenden Mietwohnungen waren seit mehr als drei Monaten nicht vermietet (Vorjahr: fast 40%); 41,2 Prozent davon waren zudem eigentlich nicht mehr frei, weil sie bereits auf später vermietet waren (Vorjahr: 27,1%). Nur 2 der 13 Eigentumswohnungen konnten noch gekauft werden.

T1: Leerwohnungen nach Wohnungsart und Zimmerzahl am 1. Juni 2002

	Im ganzen	Wohnur	ngen nach 2	Zimmerzah	I			
		1	2	3	4	5	6 u. mehr	4 u. mehr
Grundzahlen								
2001								
Mietwohnungen	118	39	28	34	12	2	3	17
Eigentumswohnungen	25	2	2	9	8	2	1	12
Leerwohnungen im ganzen	143	41	30	43	20	5	4	29
2002						_		
Mietwohnungen	68	13	16	18	13	7	1	21
Eigentumswohnungen	13	-		1	11	1		12
Leerwohnungen im ganzen	81	13	16	19	24	8	1	33
Veränderung in Prozent								
des Leewohnungsbestandes	-43.4	-68.3	-46.7	-55.8	20.0	60.0	-75.0	13.8
Wohnungsbestand am 1. Juni 2002	188 626	18 769	41 571	73 811	39 447	9 679	5 349	54 475
Verteilung am 1. Juni 2002								
Leerwohnungen im ganzen	100.0	16.0	19.8	23.5	29.6	9.9	1.2	40.7
Gesamter Wohnungsbestand	100.0	10.0	22.1	39.1	20.9	5.1	2.8	28.9
Leerwohnungsziffern <sup>1</sup>								
am 1. Juni 2001	0.08	0.22	0.07	0.06	0.05	0.05	0.08	0.05
am 1. Juni 2002	0.04	0.07	0.04	0.03	0.06	0.08	0.02	0.06

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien.

#### Ablauf der Zählung und gesetzliche Grundlagen

Auf Grund von Meldungen des städtischen Elektrizitätswerkes EWZ über Liegenschaften oder Wohnungen, welche gegenwärtig keinen oder nur geringsten Strom verbrauchen, wurden von unserem Amt 4'736 (Vorjahr: 5'173) Anfragen wegen möglicherweise leer stehenden Wohnungen an Hausbesitzende oder Verwaltungen versandt. In 570 Fällen wurde diese Annahme bestätigt, für 3'883 Wohnungen (Vorjahr: 3'986) erhielten wir die Mitteilung, dass die Räumlichkeiten vermietet seien und genutzt würden. In 283 Fällen oder 6,0% (Vorjahr: 6,2%) der ursprünglichen Anfragen wurde uns bis zum Abschluss der Umfrage und nach Mahnung der ausstehenden Rückmeldung keine Antwort zugestellt. Diese Wohnungen gelten nicht als leer stehend und sind demzufolge im Leerwohnungsbestand nicht enthalten. Von den 570 leer stehenden Wohnungen konnten 417 wegen Umbau, Modernisierung bzw. Renovation nicht bewohnt werden (Vorjahr: 654) bzw. sie waren Abbruch-, Alters- oder Personalwohnungen (43, 25 bzw. 4 Wohnungen). Nach den Richtlinien, die das Bundesamt für Statistik für diese Zählung erlassen hat<sup>1</sup>, gelten diese 489 Wohnungen nicht als Leerwohnungen. Leer stehend blieben schließlich, im Sinne des Gesetzes, nur 81 Wohnungen.

#### Hauptresultate

Von den 81 leer stehenden Wohnungen waren 68 Miet- und nur 13 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 118 bzw. 25). Wer eine Wohnung kaufen will, dem bleibt praktisch nur noch der Wegzug aus der Stadt Zürich. Nur eine Wohnung war in einem Einfamilienhaus.

Die Leerwohnungsziffer, d.h. der Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Zürich, beträgt 0,04 (Vorjahr: 0,08). Mit anderen Worten: Am 1. Juni

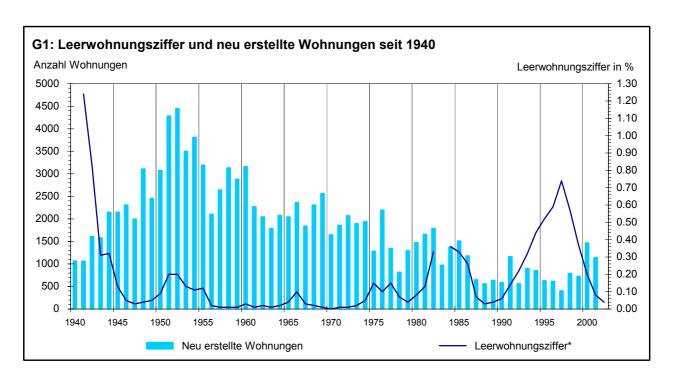
2002 stand auf 2'329 (Vorjahr: 1'312) Wohnungen nur eine leer. Am niedrigsten ist diese Ziffer bei den Wohnungen mit drei bzw. sechs und mehr Zimmern (0,03 bzw. 0,02).

Zwischen dem Alter der Wohnungen und der Leerwohnungsziffer besteht ein eindeutiger Zusammenhang: Während nur 0,03% der vor 1951 erstellten Wohnungen am 1. Juni 2002 leer waren, beträgt dieser Anteil 3,30% bei den Wohnungen, die seit dem 1. Januar 2002 erstellt wurden.

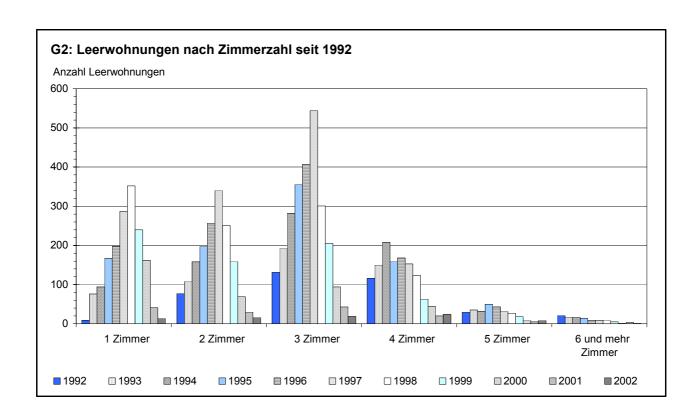
T2: Leerstehende Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Bauperiode am 1. Juni 2002

	Im ganzen	Leerwoh-	Wohnungen nach Zimmerzahl						
		nungsziffer in %	1	2	3	4	5	6. und mehr	
Bauperiode									
vor 1950	33	0.03	2	11	10	5	4	1	
1951 - 1970	24	0.04	8	3	7	6	-	-	
1971 - 1990	14	0.05	2	1	1	10	-	-	
1991 - 2000	6	0.07	1	1	1	2	1	-	
2001	1	0.09	_	_	_	1	_	-	
2002	3	3.30	-	-	-	-	3	-	
im ganzen									
Absolut	81		13	16	19	24	8	1	
in % aller Wohnungen		0.04	0.07	0.04	0.03	0.06	0.08	0.02	

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Die Leerwohnungszählung wird durch die Verordnung vom 30. Juni 1993 des Bundesamtes für Statistik (BFS) geregelt. Nach dieser Verordnung ist die Auskunftserteilung obligatorisch. Als Leerwohnungen gelten gemäss den Richtlinien dieser Erhebung alle bewohnbaren, aber am Stichtag leer stehenden Wohnungen, einschliesslich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die zu dauernder Vermietung (von mindestens drei Monaten) oder zum Kauf angeboten werden. Mitgezählt werden auch jene leer stehenden Wohnungen, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft wurden. In der Leerwohnungszahl nicht inbegriffen sind gemäss den erwähnten Richtlinien Abbruchwohnungen sowie Umbauobjekte, Dienst-, Alters- und Werkwohnungen, Notwohnungen in Baracken sowie baupolizeilich nicht abgenommene Wohnungen in Neuhauten



<sup>\*</sup> Stichtag bis 1982 am 1. Dezember, 1983 keine Erhebung, ab 1984 am 1. Juni



#### Langfristige Entwicklung

Seit dem 1. Dezember 1977 wird die Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich grosso modo nach der gleichen Methode ermittelt, wobei eine Auskunftspflicht erst seit dem 25. August 1982 besteht.

Der am 1. Juni 2002 ermittelte Leerwohnungsbestand liegt wieder knapp über den Zahlen vom 1. Juni 1989. Damals standen sogar nur 65 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von ebenfalls 0,04 Prozent entsprach. In den folgenden

Jahren erhöhte sich der Leerwohnungsbestand bis 1997 stetig auf 1'364 Einheiten, wo er auch den Höchstwert seit 1940 und somit eine Leerziffer von 0,74% erreichte. In den letzten Jahren nahm die Zahl der leer stehenden Wohnungen bis zum aktuellen Tiefstand von 81 Wohnungen ständig ab. In einer langfristigen Betrachtungsweise (siehe Graphik 1 auf Seite 3) ist interessant festzustellen, dass der abrupte Rückgang der Leerwohnungsziffer in den zwei letzten Jahren trotz einer regen Bautätigkeit geschah: Seit 1986 waren nur im Jahre 1991 mehr neue Wohnungen erstellt worden als im Jahre 2001.

Die detaillierte Gliederung der leer stehenden Wohnungen nach Zimmerzahl und die damit verknüpften Leerwohnungsziffern sowie die Zahl der neu erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl seit 1992 sind aus Tabelle T4 auf Seite 7 und Graphik 2 auf Seite 3 ersichtlich. Man stellt fest, dass vor allem bei den grösseren Wohnungen ab vier Zimmern die Knappheit sich am schärfsten zugespitzt

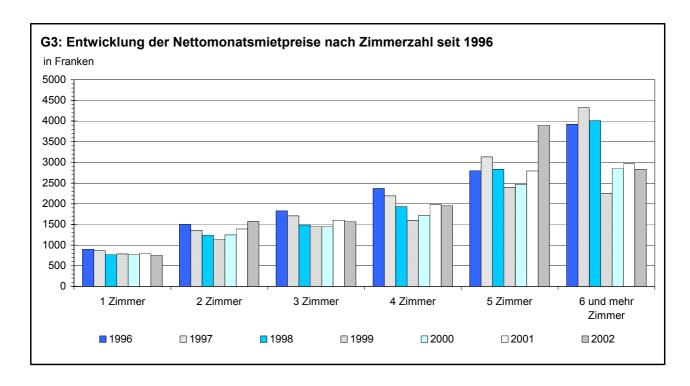
hat: Waren am 1. Juni 1992 noch 0,32% (4 Zimmer), 0,37% (5 Zimmer) bzw. 0,42% (6 und mehr Zimmer) leer, betragen diese Quoten heute nur noch 0,06%, 0,08% bzw. gar nur noch 0,02% bei den Wohnungen mit sechs Zimmern und mehr. In der letzteren Kategorie erstaunt diese niedrige Leerquote nicht, denn hatten noch im Jahre 1992 7.5% der neu erstellten Wohnungen sechs und mehr Zimmer, betrug dieser Anteil im Jahre 2001 nur noch 3,1% und variierte in den Zwischenjahren zwischen 1,9% und 5,1%. Die Verknappung der Leerwohnungen bei den 5- und vor allem den 4-Zimmer-Wohnungen ist weniger gut erklärbar, denn in den letzten zehn Jahren haben diese Wohnungsgrössen in der Neubautätigkeit ein tendenziell immer grösseres Gewicht bekommen; sie sind aber wahrscheinlich für viele Familien zu teuer (die 4 nach 1990 neu erstellten 5-Zimmer-Wohnungen, die leer waren, kosteten im Durchschnitt Fr. 2'460 und die 3 mit 4 Zimmern gar Fr. 3'147).

#### Leer stehende Mietwohnungen

Die Gliederung der 68 leer stehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl, Dauer des Leerstehens, Bauperiode und Höhe des monatlichen Nettomietpreises ist aus Tabelle 5 auf Seite 8 ersichtlich.

Rund 85% der Leerwohnungen waren seit höchstens drei Monaten leer; vor einem Jahr hatte dieser Anteil fast 62% betragen. Zudem standen rund 41% von ihnen eigentlich nicht mehr zur Verfü-

gung, weil sie bereits auf später vermietet waren (Vorjahr: nur rund 27%). Im Gegensatz zur Periode 1996 bis 1999, in welcher das Mietpreisniveau der leer stehenden 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen tendenziell zurückgegangen war, ist in den letzten Jahren keine klare Tendenz mehr festzustellen. Zugenommen hat im letzten Jahr die Durchschnittsmiete der leer stehenden 2- und 5-Zimmer-Wohnungen.



Aussagekräftiger als die Durchschnittsmiete ist insbesondere der sogenannte 3. Quartil, d.h. der Mietpreis, der von einem Viertel der Wohnungen überschritten wird. Nach Wohnungsgrösse wurden folgende Mietpreise für das 3. Quartil ermittelt: Fr. 826 (1 Zimmer), Fr. 2'100 (2 Zimmer), Fr. 1'924 (3 Zimmer), Fr. 2'210 (4 Zimmer) und gar Fr. 6'500 bei den 5 Zimmer-Wohnungen; bei den Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern war am 1. Juni 2002 nur eine leer.

Zwischen Dauer des Leerstehens und Höhe der Miete besteht kein eindeutiger Zusammenhang; ebenfalls sind die noch nicht vermieteten Wohnungen nicht immer die teuersten. Andere Gründe dürften für die Schwierigkeit, eine Wohnung zu vermieten, eine Rolle spielen (wie die Lage, die Qualität der Wohnung). Im Berichtjahr ist aber eine

differenziertere Analyse der Merkmale, die zum Leerstehen führen können, insofern problematisch, als die absolute Zahl der Leerwohnungen in einigen Kategorien so klein ist (manchmal handelt es sich gar um eine einzige Wohnung), dass die Zahlen eher Zufallscharakter haben.

Einzig bei der Gliederung nach Bauperioden kann eine klare Korrelation mit der Höhe des Mietzinses festgestellt werden, mindestens bei den 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen: Am teuersten sind die nach 1990 erstellten Wohnungen; am billigsten nicht die älteren (vor 1951 erstellten) Wohnungen, sondern diejenigen, die zwischen 1951 und 1990 auf dem Markt angeboten wurden. Grund dafür ist wahrscheinlich, dass viele der älteren Wohnungen modernisiert wurden.

#### Leer stehende Eigentumswohnungen

In der Tabelle T6 auf Seite 9 sind die leer stehenden Eigentumswohnungen nach der Bauperiode, der Dauer des Leerstehens und dem Verkaufspreis seit 1996 gegliedert.

Die Tabelle zeigt, dass der Kauf einer Wohnung in der Stadt Zürich – ohne persönliche Beziehungen – praktisch unmöglich geworden ist: Waren 1992 noch 129 Eigentumswohnungen leer, ist diese Zahl auf 13 geschrumpft; in der Kategorie der Wohnungen mit 1, 2 und 6 und mehr Zimmern war am 1. Juni 2002 keine leer, bei den 3- und 5-Zimmer-Wohnungen waren je nur eine leer; nur bei den 4-Zimmer-Wohnungen war das Angebot theoretisch etwas grösser, nämlich 11 Wohnungen,

aber in der Tat waren sämtliche Wohnungen bereits auf später verkauft. Mit einer Ausnahme waren alles Wohnungen, die zwischen 1971 und 1990 erstellt worden waren und ihr mittlerer Verkaufspreis lag bei 394'000 Franken. Rund 55% von ihnen kosteten weniger als 400'000 Franken; vor einem Jahr war nur ein Viertel der 4-Zimmer-Wohnungen unter diesem Preis zu kaufen. Man stellt fest, dass der Verkaufspreis einer 4-Zimmer-Eigentumswohnung (mangels Angebots kann für die übrigen Kategorien keinen Trend gelesen werden) tendenziell immer günstiger geworden ist: In den sechs letzten Jahren war deren Preis im Mittel nie unter 586'000 Franken gesunken und hatte 1996 noch 755'238 Franken betragen.

#### Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die Tabelle T7 auf Seite 10 orientiert über die Verteilung der erfassten leer stehenden Wohnungen nach Stadtquartieren.

In neun der 34 Quartiere war keine einzige Wohnung leer. Im Kreis 5 erstaunt dies um so mehr, als in den letzten 5 Jahren eine rege Bautätigkeit stattgefunden hat (der Wohnungsbestand hat um 14,4% zugenommen).

Am meistens leere Mietwohnungen gibt es in den Kreisen 11 und 12 (11 bzw. 10); in keinem Quartier übersteigt die Leerwohnungsziffer 0,18% (Saatlen). Von den fünf dort leer stehenden Wohnun-

gen sind drei 5-Zimmer-Wohnungen, die nach dem 1. Januar gebaut wurden und noch nicht vermietet werden konnten. Alle übrigen nach dem 1. Januar fertig gestellten Wohnungen (18) hatten schon eine(n) Mieter(in) gefunden.

10 der 13 leer stehenden Eigentumswohnungen befinden sich in Affoltern. Es handelt sich um Wohnungen, die in den Siebziger Jahren gebaut wurden und in den letzten Monaten in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind. Sie sind aber ausnahmslos – wahrscheinlich von ihren früheren Mietern – bereits gekauft worden.

#### Vergleich mit der Agglomeration

Wer eine Wohnung braucht, hat mehr Chancen, wenn er / sie die Inserate in den übrigen Gemeinden der Agglomeration studiert (siehe Tabelle 3). Dort beträgt die Leerwohnungsquote im Durchschnitt 0,53%; dies ist weniger als vor einem Jahr (0,58%) aber immerhin deutlich besser als in Zürich (0,04%). Am günstigsten ist die Situation im 1. Gürtel mit einer Quote von 0,78% sowie im entfernsten 5. Gürtel (0,70%). Dort drängt sich aber eine Bemerkung auf: Fast 52% der im 1. Gürtel leer stehenden Wohnungen befinden sich in der Flughafen Gemeinde Opfikon, deren Leerwohnungsquote innerhalb eines Jahres von 2,37 auf 4,27 zugenommen hat; in den übrigen Ge

meinden des 1. Gürtels beträgt die Quote nur 0,41; es liegt nah zu vermuten, dass die Zunahme des Fluglärmes bzw der Wegzug von Flughafenangestellten für diese hohe Quote eine Rolle gespielt hat.

Für die Personen, die am 1. Juni eine grössere Wohnung mit sechs und mehr Zimmern bzw. ein Einfamilienhaus suchten, nutzte das Studieren der Zürcher Presse nichts, denn in der Stadt war in diesen Kategorien von Wohnungen je nur eine einzige leer; in der übrigen Agglomeration dagegen entsprachen 6,5% bzw. 12,5% der leeren Wohnungen diesen Bedingungen.

Catherine Pelli

T3: Leer stehende Wohnungen in der Agglomeration Zürich nach Agglomerationsgürteln und Zimmerzahl sowie Leerwohnungsziffer seit Juni 2000

	lm	nach	Zimm	erzahl				EFH	Leerwohnungsbestand			Leerwohnungsziffer		
	ganzen	1	2	3	4	5	6 u. mehr	Total	2000	2001	2002	2000	2001	2002*
	Absolut													
Agglomeration Zürich	1 510	166	180	427	472	171	94	179	2 570	1 670	1 510	0.56	0.36	0.32
Stadt Zürich	81	13	16	19	24	8	1	1	378	143	81	0.20	0.08	0.04
Rest der Agglomeration	1 429	153	164	408	448	163	93	178	2 192	1 527	1 429	0.84	0.58	0.53
	Verteilu	ng in l	Prozei	nt										
Agglomeration Zürich	100.0	11.0	11.9	28.3	31.3	11.3	6.2	11.9						
Stadt Zürich	100.0	16.0	19.8	23.5	29.6	9.9	1.2	1.2						
Rest der Agglomeration davon:	100.0	10.7	11.5	28.6	31.4	11.4	6.5	12.5						
1. Gürtel	531	85	76	178	126	30	36	48	633	518	531	0.94	0.76	0.78
2. Gürtel	257	14	27	55	99	46	16	35	436	223	257	0.56	0.28	0.32
3. Gürtel*	70	9	5	23	25	6	2	7	201	151	70	0.92	0.67	0.31
4. Gürtel*	351	32	39	87	138	39	16	38	601	396	351	0.94	0.61	0.54
5. Gürtel*	220	13	17	65	60	42	23	50	321	239	220	1.05	0.77	0.70

<sup>\*</sup> Provisorische Zahlen

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

T4: Entwicklung des Leerwohnungsbestandes, der Leerwohnungsziffer und der neu erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1992

Erhebung	lm	Wohnun	igen nach i	Zimmerzahl				davon:	Abbruch-, Umbau-,
	ganzen	1	2	3	4	5	6 und mehr	in Eigen- tumswoh- nungen	Alters-, Dienst- und Personalwohnungen <sup>1</sup>
	Grundzah	len							
1. Juni 1992	384	9	77	131	116	30	21	129	574
1. Juni 1993	578	76	108	192	150	35	17	75	627
1. Juni 1994	791	94	158	282	208	32	17	78	745
1. Juni 1995	942	167	197	355	159	50	14	119	848
1. Juni 1996	1 082	198	257	407	168	43	9	85	942
1. Juni 1997	1 364	287	340	544	153	31	9	64	891
1. Juni 1998	1 063	352	251	301	124	27	8	46	913
1. Juni 1999	690	240	159	205	63	18	5	25	876
1. Juni 2000	378	162	69	94	44	8	1	28	936
1. Juni 2001	143	41	30	43	20	5	4	25	723
1. Juni 2002	81	13	16	19	24	8	1	13	489
	Leerwohn	ungsziffer <sup>2</sup>	2						
1. Juni 1992	0.22	0.05	0.20	0.18	0.32	0.37	0.42		()
1. Juni 1993	0.32	0.42	0.28	0.27	0.41	0.42	0.33		()
1. Juni 1994	0.44	0.51	0.40	0.39	0.56	0.37	0.33		()
1. Juni 1995	0.52	0.90	0.49	0.49	0.43	0.58	0.27		()
1. Juni 1996	0.59	1.05	0.64	0.56	0.45	0.48	0.17		()
1. Juni 1997	0.74	1.52	0.84	0.75	0.40	0.35	0.17		()
1. Juni 1998	0.57	1.86	0.61	0.41	0.33	0.30	0.16		()
1. Juni 1999	0.37	1.27	0.39	0.28	0.16	0.20	0.10		()
1. Juni 2000	0.20	0.86	0.17	0.13	0.11	0.09	0.02		()
1. Juni 2001 1. Juni 2002	0.08 0.04	0.22 0.07	0.07 0.04	0.06 0.03	0.05 0.06	0.05 0.08	0.08 0.02		() ()
		lite Wohnur							( )
1992	562	25	132	.a 167	157	39	42		( )
1993	900	42	191	251	275	101	40	•••	() ()
1994	854	90	199	232	202	91	40	•••	()
1995	630	12	168	190	169	79	12	•••	()
1996	614	31	182	170	192	26	13		()
1997	404	6	118	110	113	43	14		()
1998	787	14	142	243	276	72	40		()
1999	723	11	120	259	230	76	27		()
2000	1 465	118	203	297	569	229	49		()
2001	1 140	21	194	340	409	141	35		()
	Neu erstel	llte Wohnur	ngen – Ant	eil in % nac	ch Zimmer	zahl			
1992	100.0	4.4	23.5	29.7	27.9	6.9	7.5		()
1993	100.0	4.7	21.2	27.9	30.6	11.2	4.4		()
1994	100.0	10.5	23.3	27.2	23.7	10.7	4.7		()
1995	100.0	1.9	26.7	30.2	26.8	12.5	1.9		()
1996	100.0	5.0	29.6	27.7	31.3	4.2	2.1		()
1997	100.0	1.5	29.2	27.2	28.0	10.6	3.5		()
1998	100.0	1.8	18.0	30.9	35.1	9.1	5.1		()
1999	100.0	1.5	16.6	35.8	31.8	10.5	3.7		()
2000	100.0	8.1	13.9	20.3	38.8	15.6	3.3	•••	()
2001	100.0	1.8	17.0	29.8	35.9	12.4	3.1		()

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> In der Leerwohnungsziffer nicht enthalten <sup>2</sup> Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien.

T5: Anzahl und Nettomonatspreise der leer stehenden Mietwohnungen nach verschiedenen Kriterien

	Alle Wo	hnungen	Wohnung	en nach Zim	nmerzahl			
	2001	2002	1	2	3	4	5	6. u. mehr
Statistische Kennzahlen <sup>1</sup>								
Median	2	1 357	756	1 300	1 430	1 850	3 000	2 835
1. Quartil	<sub>2</sub> <sub>2</sub>	893	674	1 220	1 290	1 005	2 280	2 835
3. Quartil	2	2 215	826	2 100	1 924	2 211	6 500	2 835
Standartabweichung in Fr.			161	551	610	1 097	2 069	-
Standartabweichung in %		:::	21.2	35.1	38.8	56.1	53.0	-
Anzahl Wohnungen	118	68	13	16	18	13	7	1
Anzahl Wohnungen nach Mietpreisk	ategorien							
bis Fr. 1000	36	19	12	2	2	3	-	-
Fr. 1001 – 1500	43	18	1	8	8	1	-	-
Fr. 1501 – 2000	23	9	-	1	5	3	-	-
Fr. 2001 – 2500	8	14	-	5	2	4	3	-
Fr. 2501 – 4000	7 1	5 3	-	-	1	1 1	2	1
über Fr. 4000	ı	3	-	-	-		2	-
Anzahl Wohnungen nach Bauperiod	<b>e</b>		_			_	_	
vor 1951	2	30	2	11	9	4	3	1
1951 - 1990	2	28	10	4	8	6	-	-
nach 1990		10	1	1	1	3	4	-
Nettomonatsmietpreis nach Bauper	_							
vor 1951	2	2 075	835	1 650	1 623	1 882	5 825	2 835
1951 - 1990	2	1 182	732	1 323	1 507	1 406	- 0.400	-
nach 1990		2 348	890	1 700	1 600	3 148	2 460	-
Anzahl Wohnungen nach Dauer des								
weniger als 4 Monate	73	58	12	14	16	11	4	1
4 - 6 Monate	16	8	-	2	2	1	3	-
mehr als 6 Monate	29	2	1	-	-	1	-	-
Nettomonatsmietpreis nach Dauer d		ens						
weniger als 4 Monate	2	1 654	736	1 445	1 573	1 672	5 119	2 835
4 - 6 Monate	2	2 480	<del>.</del>	2 450	1 550	5 000	2 280	-
mehr als 6 Monate	*	1 536	1 050	-	-	2 021	-	-
Auf später vermietete Wohnungen								
Anzahl	32	28	5	8	7	5	3	-
Nettomonatsmietpreis der	2							
auf später vermieteten Wohnungen	2	1 588	802	1 534	1 658	1 945	2 280	2 835
nicht vermieteten Wohnungen		1 860	734	1 608	1 514	1 961	5 119	2 833
Mittelwert:								
am 1. Juni 2002	()	()	760	1 571	1 570	1 955	3 902	2 835
am 1. Juni 2001	()	()	795	1 391	1 605	1 987	2 791	2 967
am 1. Juni 2000	()	()	770	1 246	1 450	1 722	2 475	2 850
am 1. Juni 1999	()	()	786 771	1 148 1 242	1 450 1 488	1 597 1 930	2 396 2 836	2 254 4 009
am 1. Juni 1998 am 1. Juni 1997	() ()	()	864	1 358	1 709	2 192	3 133	4 324
am 1. Juni 1996	()	() ()	902	1 504	1 829	2 372	2 801	3 922
Indexstand: 1. Juni 2002 = 100								
am 1. Juni 2002	()	()	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
am 1. Juni 2001	()	()	104.6	88.5	102.2	101.7	71.5	104.7
am 1. Juni 2000	()	()	101.3	79.3	92.3	88.1	63.4	100.5
am 1. Juni 1999	()	()	103.4	73.1	92.3	81.7	61.4	79.5
am 1. Juni 1998	()	()	101.5	79.1	94.8	98.7	72.7	141.4
am 1. Juni 1997	()	()	113.7	86.4	108.8	112.1	80.3	152.5
am 1. Juni 1996	()	()	118.7	95.7	116.5	121.3	71.8	138.3

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Median: Mietpreis, der von der Hälfte der Wohnungen nicht überschritten wird; 1. bzw. 3. Quartil: Mietpreis, der von ¾ bzw. von ¼ der Wohnungen überschritten wird; Standartabweichung: Durchschnittliche Abweichung der einzelnen Werte zum Durchschnittsmietpreis in Franken und in Prozent <sup>2</sup> Im Jahre 2001 nicht gerechnet.

Kursiv: Einzelwert

T6: Anzahl und Verkaufspreis der leer stehenden Eigentumswohnungen nach verschiedenen Kriterien

	Alle Wo	ohnungen	nach Zimr	nerzahl				
	2001	2002	1	2	3	4	5	6 u. meh
Anzahl Wohnungen	25	13	-	-	1	11	1	
Preisklassen								
bis Fr. 400 000	12	6	-	-	-	6	-	
Fr. 400 001 - 600 000	5	5	-	-	1	4	-	
Fr. 600 001 - 800 000 über Fr. 800 000	5 2	1 1	-	-	-	1 -	- 1	
Anzahl Wohnungen nach Bauperiode	e							
vor 1950	1	3	_	_	1	1	1	
1951 - 1970	1	-	_	_	-		-	
1971 - 1990	1	10	_	_	_	10	-	
1991 - 2000	1	-	-	_	_	_	-	
nach 2000	1	-	-	-	-	-	-	
Verkaufspreis nach Bauperiode								
vor 1950	1	-	-	-	410 000	750 000	860 000	
1951 - 1970	1	-	-	-	-	-	-	
1971 - 1990	1		-	-	-	394 000	-	
1991 - 2000 nach 2000	<sub>1</sub>	-	-	-	-	-	-	
Anzahl Wohnungen nach Dauer des	Leersteher	ıs						
weniger als 4 Monate	14	10	-	-	-	10	-	
4 bis 6 Monate	3	2	-	-	-	1	1	
über 6 Monate	8	1	-	-	1	-	-	
Verkaufspreis nach Dauer des Leers	tehens							
weniger als 4 Monate	()	()	-	-	-	394 000	-	
4 bis 6 Monate	()	()	-	-	-	750 000	860 000	
über 6 Monate	()	()	-	-	410 000	-	-	
Auf später verkaufte Wohnungen								
Anzahl	4	11	-	-	-	11	-	
Verkaufspreis der auf später verkauften Wohnungen	1	426 364				426 364		
noch nicht verkauften Wohnungen	 1	635 000	-	-	410 000	420 304	860 000	
Im Mittel								
am 1. Juni 2002	()	()	-	_	410 000	426 364	860 000	
am 1. Juni 2001	()	()	105 000	245 000	412 222	666 875	870 000	(
am 1. Juni 2000	()	()	()	250 000	454 375	746 875	781 429	
am 1. Juni 1999	()	()	()	288 382	461 250	758 750	666 667	(
am 1. Juni 1998	()	()	-	509 273	663 000	736 833	1 075 000	(
am 1. Juni 1997	()	()	()	382 375	514 615	586 769	890 000	(
am 1. Juni 1996	()	()	123 333	416 938	599 250	755 238	985 556	1 540 00

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Im Jahre 2001 nicht gerechnet.

Kursiv: Einzelwert

T7: Leer stehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren am 1. Juni 2002

Stadtquartiere	Mietwohnu ganzen	Mietwohnungen nach Zimmerzahl						Eigentums- wohnungen		Alle Wohnungen		Leerwoh- nungs-	
	2001	2002	1	2	3	4	5	6 und mehr	2001	2002	2001	2002	ziffer <sup>1</sup>
Ganze Stadt	118	68	13	16	18	13	7	1	25	13	143	81	0.04
Kreis 1	3	2	_	1	-	_	1	_	-	_	3	2	0.06
Rathaus	1	2	-	1	-	-	1	-	-		1	2	0.10
Hochschulen Lindenhof	1 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 1	-	-
City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	4	4	1	2	1	_	-	-	1	-	5	4	0.03
Wollishofen	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	0.01
Leimbach Enge	3 1	2 1	1	1 -	1 -	-	-	-	1 -	-	4 1	2 1	0.09 0.02
Kreis 3	13	6	1	1	2	1	1	_	3	_	16	6	0.03
Alt-Wiedikon	5	3	1	-	1	-	1	-	2	-	7	3	0.04
Friesenberg	-	1	-	-	-	1	-	-	1	-	1	1	0.02
Sihlfeld	8	2	-	1	1	-	-	-	-	-	8	2	0.02
Kreis 4	13	4	-	3	1	-	-		-	-	13	4	0.03
Werd	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	1	1	0.05
Langstrasse Hard	8 4	3 -	-	3 -	-	-	-	-	-	-	8 4	3	0.06
Kreis 5	3	_	_	_	_	_	_	_	_	_	3	_	_
Gewerbeschule	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-
Escher Wyss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 6	12	8	1	2	2	1	1	1	4	1	16	9	0.06
Unterstrass Oberstrass	9 3	4 4	1	1 1	2	- 1	- 1	- 1	2	1 -	11 5	5 4	0.05 0.08
						'		'		_			
Kreis 7	10	7	2	2	2	-	1	-	3	-	13	7	0.04
Fluntern Hottingen	1 2	4	-	2	- 1	-	- 1	-	- 1	-	1	4	0.08
Hirslanden	5	2	2	-		_		_		_	5	2	0.05
Witikon	2	1	-	-	1	-	-	-	2	-	4	1	0.02
Kreis 8	1	4	-	-	4	-	-	-	-	2	1	6	0.07
Seefeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	0.12
Mühlebach Weinegg	1 -	3 1	-	-	3 1	-	-	-	-	1 -	1 -	4 1	0.06 0.00
Kreis 9	18	6	4	1	_	1	_	_	2	_	20	6	0.03
Albisrieden	3	4	3	1	-	-	-	-	1	-	4	4	0.05
Altstetten	15	2	1	-	-	1	-	-	1	-	16	2	0.01
Kreis 10	5	6	-	1	4	1	-	-	4	-	9	6	0.03
Höngg Wipkingen	2 3	6	-	1 -	4	1 -	-	-	4 -	-	6 3	6 -	0.05
Kreis 11	26	11	1	2	1	7	_	_	8	10	34	21	0.08
Affoltern	3	2	-	-	-	2	-	-	2	10	5	12	0.14
Oerlikon	4	5	-	2	-	3	-	-	-	-	4	5	0.05
Seebach	19	4	1	-	1	2	-	-	6	-	25	4	0.04
Kreis 12	10	10	3	1 1	1	2 1	3	-	-	-	10	10 5	0.07
Saatlen Schwamendingen-M.	2 3	5 1	-	1 -	-	1	3 -	-	-	-	2	5 1	0.18 0.02
Hirzenbach	5	4	3	_	1	-	_	_	_	_	5	4	0.02

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand.

## Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

## Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2002

т	a	h	Δ	П	lei	n
•	a	ш	•			

T1:	Leerwohnungen nach Wohnungsart und Zimmerzahl am 1. Juni 2002	1
T2: T3:	Leerstehende Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Bauperiode am 1. Juni 2002 Leer stehende Wohnungen in der Agglomeration Zürich nach Agglomerations-	2
	gürteln und Zimmerzahl sowie Leerwohnungsziffer seit Juni 2000	6
T4:	Entwicklung des Leerwohnungsbestandes, der Leerwohnungsziffer und der	
	neu erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1992	7
T5:	Anzahl und Nettomonatspreise der leer stehenden Mietwohnungen nach	
T6:	verschiedenen Kriterien Anzahl und Verkaufspreis der leer stehenden Eigentumswohnungen nach	8
10.	verschiedenen Kriterien	g
T7:	Leer stehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren am 1. Juni 2002	10
Grafi	ken	
G1:	Leerwohnungsziffer und neu erstellte Wohnungen seit 1940	3
G2:	Leerwohnungen nach Zimmerzahl seit 1992	3
G3:	Entwicklung de Nettomonatsmietpreise nach Zimmerzahl seit 1996	