



Kanton Zürich
Direktion der Justiz und des Innern
Statistisches Amt



Gemeinsame Medienmitteilung mit der Stadt Zürich

21. August 2019

medien@ji.zh.ch
www.zh.ch

Weniger leere Wohnungen in Kanton und Stadt Zürich

Am 1. Juni 2019 standen im Kanton Zürich etwa 6650 Wohnungen leer – rund 670 weniger als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer sank damit von 0,99 auf 0,89 Prozent. Mit Ausnahme der Region Winterthur sind alle Regionen vom Rückgang der Leerwohnungszahlen betroffen. Sogar in der Stadt Zürich ist nochmals ein Rückgang des bereits sehr tiefen Leerstands festzustellen.

Die Leerwohnungszählung ermittelt jährlich die Zahl der Wohnungen, die per 1. Juni leer stehen. 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.

Rückgang der Leerwohnungszahlen in fast allen Kantonsteilen

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen sank mit Ausnahme der Region Winterthur in allen Kantonsteilen. Zum Stichtag 1. Juni standen im gesamten Kanton 6654 Wohnungen leer und somit 675 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Der Trend steigender Leerwohnungszahlen, der in den letzten vier Jahren beobachtet werden konnte, ist somit vorerst gebrochen. Insbesondere sind von dieser Entwicklung die Regionen Glattal und Pfannenstiel sowie die Stadt Zürich betroffen. Die Leerwohnungsquote sank entsprechend auf 0,88 Prozent.

In insgesamt 86 Gemeinden ging die Zahl der Leerstände um total 1373 Wohnungen zurück. Dominiert wurde der Rückgang von den Gemeinden Pfäffikon (–153), Zürich (–141), Küsnacht (–92) und Rümlang (–80), in 34 weiteren Gemeinden reduzierte sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen um zehn oder mehr. Umgekehrt stieg die Zahl der Leerstände in 62 Gemeinden um total 698 Wohnungen. Den grössten Beitrag zu diesem Anstieg leisten die Gemeinden Winterthur (+110) und Uster (+53). Lediglich in 18 Gemeinden wuchs der Leerstand um mehr als 10 Wohnungen.

Der Rückgang der Leerwohnungszahlen erstaunt ein wenig, da die weiterhin hohe Bautätigkeit auf eine gebremste Bevölkerungszunahme trifft. Dies zeigt, dass andere – lokal wirksame – Faktoren eine wichtige Rolle spielen. Zum einen sind an den Orten neue Wohnungen entstanden, die einen entsprechenden Druck am Wohnungsmarkt verspürt haben und somit Leerstände rasch abbauen konnten. Zum anderen ziehen viele Haushalte aus Altbauten in Neubauwohnungen und hinterlassen oftmals Wohnungen ohne Nachmieter oder Käufer. Aktuell stehen rund 5540 Altbauwohnungen leer, dies entspricht 83 Prozent aller Leerwohnungen. Unterscheiden sich die Qualitäten der leerstehenden Altbauten von einer Gemeinde zur anderen und variiert zudem der Druck auf den Wohnungsmarkt, so werden diese leeren Wohnungen nicht gleich schnell belegt.



Mit mehr als 60 Prozent finden sich die grössten Leerstände – wie auch in den vergangenen Jahren – in den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Während der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen am Leerwohnungsbestand seit 2006 um rund 8 Prozent zurückgegangen ist, stieg der Anteil der 3-Zimmer-Wohnungen um 5 Prozent. Lokal betrachtet kann so auch der Wohnungsmix der freien Wohnungen einen spürbaren Unterschied in der Neubelegung ausmachen.

Deutlicher Rückgang der Leerwohnungszahl in der Stadt Zürich

Zu den Gemeinden mit einem besonders starken Rückgang der Leerwohnungszahl gehört auch die Stadt Zürich, wo die Anzahl leerstehender Wohnungen um fast einen Drittel zurückging. Standen am 1. Juni 2018 noch 447 Wohnungen leer, so sind es ein Jahr später nur noch 306. Entsprechend sinkt auch die Leerwohnungsziffer weiter, nämlich um 0,06 Prozentpunkte von bereits tiefen 0,20 Prozent auf 0,14 Prozent – der niedrigste Wert seit 2013. Dieser Rückgang ist umso bemerkenswerter, als die Bautätigkeit im vergangenen Jahr weiterhin hoch war. Die immer noch sehr tiefe Leerwohnungsziffer illustriert die anhaltend hohe Beliebtheit der Stadt Zürich als Wohnort. Obwohl laufend neuer Wohnraum entsteht, kann das Wohnungsangebot in der Stadt Zürich nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten.

Am deutlichsten ist der Rückgang der Leerwohnungszahl bei den eher kleinen und mittleren Wohnungsgrössen. So sank die Anzahl leerstehender 2-Zimmer-Wohnungen von 95 auf 53, die Anzahl leerstehender 3-Zimmer-Wohnungen von 173 auf 110. Demgegenüber sind bei den ganz kleinen Wohnungen mit nur einem Zimmer und bei grossen Wohnungen ab 5 Zimmern kaum Veränderungen im Leerstand zu beobachten. Nur wenig veränderten sich auch die Leerstände in Einfamilienhäusern und in Neubauten. Von 20 auf 39 stieg hingegen die Anzahl der Wohnungen, die zum Verkauf ausgeschrieben sind. Da die Fallzahlen hier sehr klein sind, kann man trotz der annähernden Verdoppelung nicht auf einen Trend schliessen.

Der Medianmietpreis der 267 leerstehenden Mietwohnungen 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 Wohnungen im gehobenen Segment bei den Leerwohnungen übervertreten sind. Andererseits bleiben Wohnungen auch dann tendenziell eher leer, wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis von den Wohnungssuchenden als vergleichsweise ungünstig eingeschätzt wird. Dies gilt auch für Wohnungen im unteren und mittleren Segment.

Die Leerwohnungsziffer ist in allen Stadtkreisen tief. Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtkreisen gibt es trotzdem: Am höchsten ist die Leerwohnungsziffer mit 0,44 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 (0,08 %), 6 (0,05 %) und 9 (0,05 %).



Über die Leerwohnungszählung

Die Leerwohnungszählung wird seit 1974 nach Vorgaben des Bundes durchgeführt und erfasst bei allen Gemeinden die am 1. Juni leerstehenden Wohnungen, welche 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.

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

Ansprechpersonen für Medien

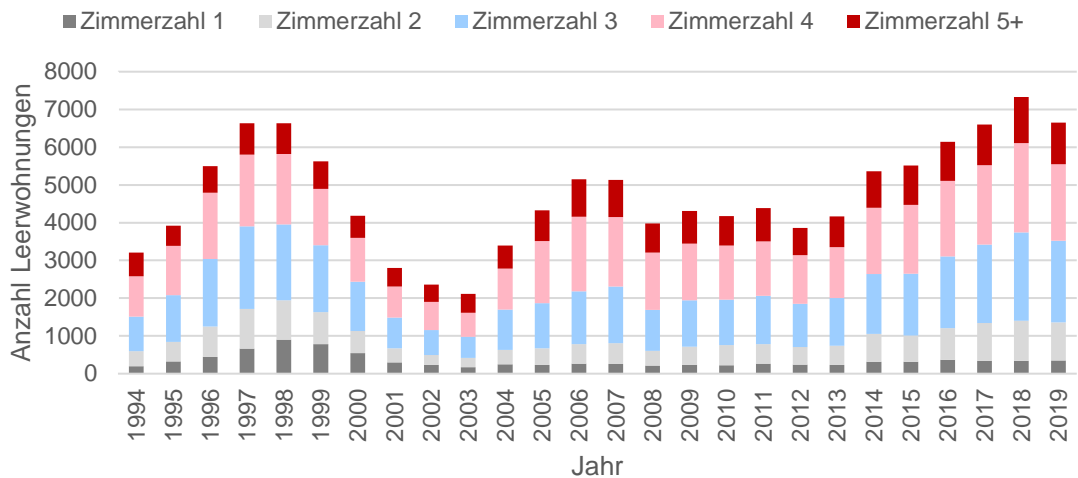
heute Mittwoch, 21. August 2019:

- Magnus Gocke, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Statistisches Amt des Kantons Zürich, Direktion der Justiz und des Innern, Telefon 043 259 75 66, E-Mail magnus.gocke@statistik.ji.zh.ch
- Martin Brenner, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Statistik Stadt Zürich, Telefon 041 44 412 08 33, E-Mail martin.brenner@zuerich.ch



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

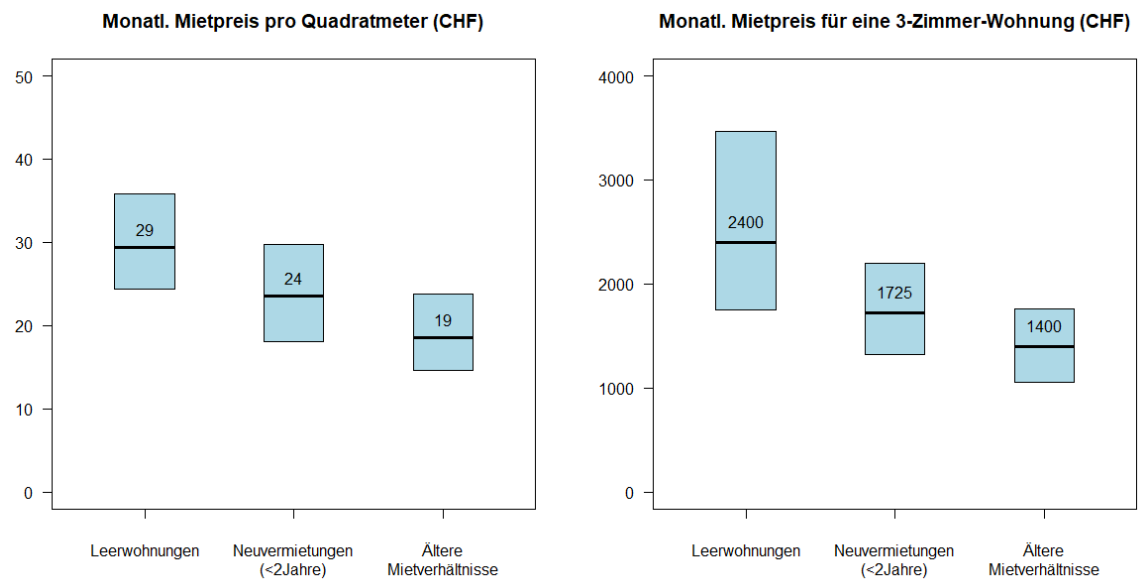
► nach Zimmeranzahl, 1994–2019



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung 2019 (LWZ)

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

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



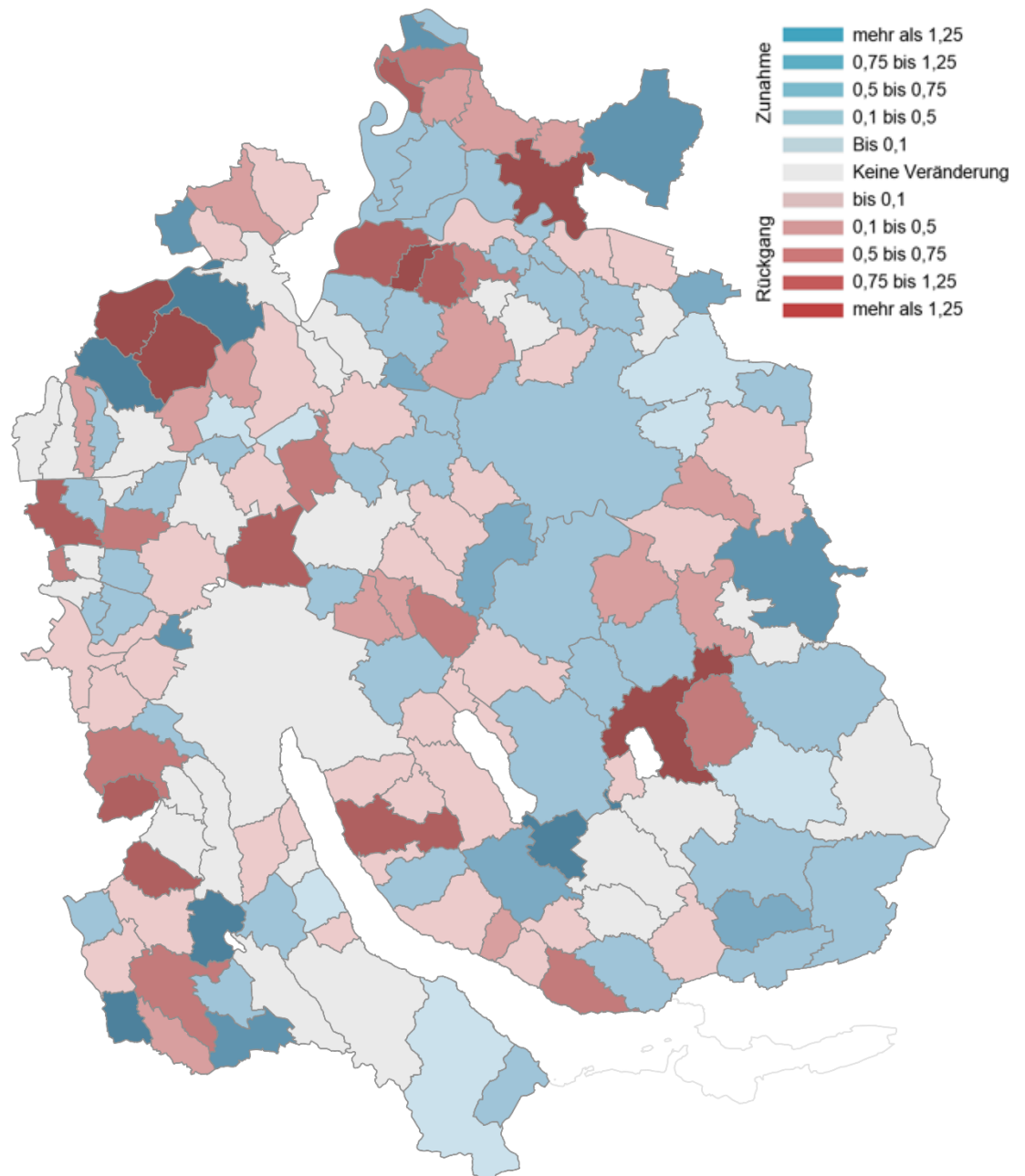
Quellen: Leerwohnungen: Statistik Stadt Zürich Leerwohnungszählung 2019, Neuvermietungen/ältere Mietverhältnisse: BFS-Strukturerhebung 2017

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, 2018–2019



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung 2018/2019 (LWZ), Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)



Tabelle 1 **Kanton Zürich**

	Leerwohnungsbestand 2019								Leer- wohnungs- ziffer 2019 ³	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)				davon in ...				2018	2017	2016	2015
		1	2	3	4	5 u.	EFH ¹	Neu-					
Kanton Zürich	6654	354	1006	2159	2030	1105	725	1118	0.89	7329	6597	6146	5518
Bezirk Affoltern	426	14	52	119	144	97	68	74	1.71	447	392	312	248
Bezirk Andelfingen	201	5	30	54	58	54	36	27	1.38	241	213	164	190
Bezirk Bülach	699	26	100	234	238	101	63	83	0.97	803	767	786	778
Bezirk Dielsdorf	417	17	55	132	134	79	50	82	1.01	613	362	393	330
Bezirk Dietikon	481	19	85	163	144	70	55	79	1.12	526	478	455	331
Bezirk Hinwil	771	50	121	241	250	109	64	139	1.72	726	628	589	464
Bezirk Horgen	429	37	65	145	116	66	28	47	0.71	441	443	412	423
Bezirk Meilen	932	46	117	241	283	245	183	193	1.84	1136	1069	951	795
Bezirk Pfäffikon	418	31	80	105	129	73	42	53	1.48	538	445	315	316
Bezirk Uster	915	44	139	359	253	120	63	107	1.48	850	718	686	665
Bezirk Winterthur	659	37	109	256	208	49	63	154	0.81	561	628	599	495
Bezirk Zürich	306	28	53	110	73	42	10	80	0.13	447	454	484	483
Region Furttal	87	8	15	28	22	14	6	16	0.53	150	135	112	84
Region Glattal	690	37	111	232	191	119	79	67	0.83	890	673	726	709
Region Knonaueramt	426	14	52	119	144	97	68	74	1.71	447	392	312	248
Region Limmattal	481	19	85	163	144	70	55	79	1.12	526	478	455	331
Region Pfannenstiel	1032	51	135	286	308	252	187	227	1.88	1209	1120	985	819
Region Weinland	201	5	30	54	58	54	36	27	1.38	241	213	164	190
Region Winterthur und	792	54	145	291	236	66	73	175	0.85	667	709	676	560
Region Zimmerberg	429	37	65	145	116	66	28	47	0.71	441	443	412	423
Region Zürcher Oberland	1490	82	236	502	468	202	102	218	1.88	1502	1340	1188	1076
Region Zürcher Unterland	720	19	79	229	270	123	81	108	1.35	809	640	632	595
Region Zürich	306	28	53	110	73	42	10	80	0.13	447	454	484	483

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich LWZ/GWR

¹ Einfamilienhäuser

² Neubauten seit 2017 erstellt

³ Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Tabelle 2 **Stadt Zürich**

	Leerwohnungsbestand 2019								Leer- wohnungs- ziffer 2019 ³	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)					davon in ...			2018	2017	2016	2015
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH ¹	Neu- bauten ²					
Stadt Zürich	306	28	53	110	73	42	10	80	0.14	447	454	484	483
Kreis 1	17	1	4	6	4	2	-	-	0.44	25	16	9	14
Rathaus	9	-	2	4	2	1	-	-	0.39	14	13	3	6
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	1	-	-	-
Lindenhof	7	1	1	2	2	1	-	-	0.84	7	2	4	5
City	1	-	1	-	-	-	-	-	0.25	3	1	2	3
Kreis 2	35	3	4	8	13	7	-	2	0.20	55	49	84	40
Wollishofen	17	2	4	4	5	2	-	2	0.17	28	13	20	18
Leimbach	2	-	-	1	1	-	-	-	0.07	2	-	3	8
Enge	16	1	-	3	7	5	-	-	0.30	25	36	61	14
Kreis 3	22	2	5	7	4	4	-	9	0.08	16	39	44	27
Alt-Wiedikon	16	-	4	4	4	4	-	9	0.16	4	12	30	11
Friesenberg	3	2	1	-	-	-	-	-	0.07	2	5	-	-
Sihlfeld	3	-	-	3	-	-	-	-	0.02	10	22	14	16
Kreis 4	17	4	2	2	9	-	-	9	0.10	33	62	69	100
Werd	4	3	-	1	-	-	-	-	0.17	6	1	2	3
Langstrasse	11	1	1	-	9	-	-	9	0.16	24	57	61	96
Hard	2	-	1	1	-	-	-	-	0.03	3	4	6	1
Kreis 5	11	2	5	3	1	-	-	-	0.13	8	18	23	88
Gewerbeschule	3	2	-	1	-	-	-	-	0.06	3	8	7	12
Escher Wyss	8	-	5	2	1	-	-	-	0.24	5	10	16	76
Kreis 6	10	1	2	4	-	3	-	-	0.05	31	25	39	28
Unterstrass	4	1	1	1	-	1	-	-	0.03	15	15	20	19
Oberstrass	6	-	1	3	-	2	-	-	0.10	16	10	19	9
Kreis 7	56	2	5	17	17	15	4	10	0.27	63	39	79	54
Fluntern	14	-	2	4	3	5	1	-	0.32	18	8	20	15
Hottingen	7	-	1	3	1	2	-	-	0.12	14	9	17	22
Hirslanden	7	1	1	4	1	-	-	-	0.17	10	9	17	5
Witikon	28	1	1	6	12	8	3	10	0.48	21	13	25	12
Kreis 8	24	1	2	10	6	5	1	5	0.23	28	23	17	23
Seefeld	5	-	-	4	-	1	-	2	0.14	8	3	4	4
Mühlebach	8	1	1	2	3	1	-	-	0.21	8	11	7	11
Weinegg	11	-	1	4	3	3	1	3	0.40	12	9	6	8
Kreis 9	16	3	4	-	7	2	-	3	0.05	44	71	33	37
Albisrieden	6	2	1	-	3	-	-	-	0.05	10	32	14	8
Altstetten	10	1	3	-	4	2	-	3	0.06	34	39	19	29
Kreis 10	30	3	3	20	3	1	1	14	0.14	48	26	33	15
Höngg	28	2	3	19	3	1	1	14	0.23	38	18	24	12
Wipkingen	2	1	-	1	-	-	-	-	0.02	10	8	9	3
Kreis 11	42	4	10	21	5	2	2	25	0.11	58	70	40	39
Affoltern	23	1	8	12	1	1	1	21	0.19	19	31	10	7
Oerlikon	7	1	-	3	2	1	-	2	0.06	8	28	13	11
Seebach	12	2	2	6	2	-	1	2	0.09	31	11	17	21
Kreis 12	26	2	7	12	4	1	2	3	0.17	38	16	14	18
Saatlen	3	-	-	2	1	-	-	-	0.08	2	2	5	4
Schwamendingen-Mitte	17	2	3	9	3	-	1	-	0.28	6	9	5	5
Hirzenbach	6	-	4	1	-	1	1	3	0.10	30	5	4	9

Quelle: Statistik Stadt Zürich

¹ Einfamilienhäuser

² Neubauten seit 2017 erstellt

³ Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand