



Kanton Zürich  
Direktion der Justiz und des Innern



## Medienmitteilung

30. August 2022

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

# Weiterer Rückgang der Leerwohnungen im Kanton Zürich

**Die Knappheit auf dem Zürcher Wohnungsmarkt hat nochmals zugenommen. Der Rückgang der Leerwohnungen ist jedoch schwächer als im Vorjahr. Konkret standen am 1. Juni 2022 rund 4'660 Wohnungen leer, 860 weniger als 2021. Die Leerwohnungsziffer sank damit von 0,7 auf 0,6 Prozent – ein Wert, der letztmals vor zehn Jahren unterboten wurde.**

Der Rückgang der Leerwohnungsziffer, das heisst des Anteils der Leerwohnungen am gesamten Wohnungsbestand, betrifft den ganzen Kanton und ist nicht nur der Entwicklung in einzelnen Gemeinden oder Regionen zuzuschreiben: Fast 60 Prozent der Gemeinden haben tiefere Leerwohnungsbestände gemeldet. Prozentual gab es die stärksten Rückgänge in der Stadt Zürich, den angrenzenden Regionen Limmat- und Glattal im Norden und Westen sowie dem Knonaueramt. Die im Vorjahr beobachtete Abnahme der Leerstände in den ländlichen Gebieten setzte sich auch 2022 fort. So stehen in den Regionen Weinland, Unterland und Oberland nochmals weniger Wohnungen leer. Der Rückgang ist jedoch schwächer als im Vorjahr. Stabil präsentiert sich die Lage am linken und rechten Seeufer: In der Region Zimmerberg gab es einen leichten Anstieg, in der Region Pfannenstiel eine schwache Abnahme der Leerwohnungszahlen.

### Tiefere Wohnbautätigkeit als Grund für den Leerstandsrückgang

Dass die Leerwohnungsziffer trotz abgeschwächtem Bevölkerungswachstum weiter sinkt, dürfte vor allem daran liegen, dass der Wohnungsbestand in vielen Regionen kaum zugenommen hat: Es wurde weniger gebaut und oft ersetzten Neubauten bestehende Wohngebäude. Im Jahr 2021 nahm der Wohnungsbestand kantonsweit um 4'900 Einheiten zu, ein Jahr zuvor waren es noch 6'700. Im ersten Halbjahr dieses Jahres wurden zwar wieder mehr Wohnungen fertiggestellt, was aber hauptsächlich den Entwicklungen in der Stadt Zürich zuzuschreiben ist. Klammert man die Stadt aus, ergibt sich für das restliche Kantonsgebiet weiterhin eine tiefe Wohnungszunahme.

### Unterschiede zwischen den Regionen werden kleiner

Da die Zahl der leeren Wohnungen in den ländlichen Gebieten weiter abgenommen hat, sind die regionalen Unterschiede bei den Leerwohnungsziffern etwas kleiner geworden. Die Unterschiede sind jedoch immer noch beträchtlich: Die mit Abstand tiefste Leerwohnungsziffer hat wie üblich die Stadt Zürich (0,07 Prozent), gefolgt mit deutlichem Abstand von der Stadt Winterthur (0,37 Prozent). Die höchsten Anteile leerer Wohnungen haben die Region Pfannenstiel (1,20 Prozent) und das Zürcher Oberland (1,22 Prozent). Im gesamtschweizerischen Vergleich sind jedoch auch diese Werte tief.

### Rückgang der Leerstände bei fast allen Wohnungsgrössen

Während letztes Jahr die Abnahme der Leerwohnungsziffer bei den Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern besonders ausgeprägt war, präsentiert sich die Lage nun ausgeglichener: die Rückgänge sind dieses Jahr bei den kleinen Wohnungen stärker. Bei den 5-Zimmerwohnungen bleibt die Leerwohnungsziffer fast unverändert. Am grundsätzlichen Befund hat sich aber gegenüber dem Vorjahr wenig verändert: Die Leerwohnungsziffer sinkt mit steigender Zimmerzahl. Für 1-Zimmerwohnungen liegt sie bei 0,8 Prozent, für Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern bei 0,4 Prozent.

### **Neubauwohnungen weiterhin gefragt**

Stabil geblieben ist der Anteil der Neubauwohnungen am Leerwohnungsbestand. Nur 11,9 Prozent der leerstehenden Wohnungen sind seit 2020 fertiggestellt worden. Gegenüber dem Vorjahr hat der Anteil geringfügig, um rund einen halben Prozentpunkt, zugenommen. Im Vergleich dazu lag der Anteil vor fünf Jahren (2017), als auch mehr Wohnungen gebaut wurden, noch deutlich über 20 Prozent. Das Angebot an Neubauten wird offenbar vom Markt rascher absorbiert als in der Vergangenheit.

Sowohl bei den Miet- als auch bei den Eigentumswohnungen (inkl. Einfamilienhäuser) sind die Leerstände gesunken. Weil die Abnahme bei den Eigentumswohnungen etwas schwächer war, hat sich ihr Anteil am Leerstand geringfügig um 1,3 Prozentpunkte auf 16,4 Prozent erhöht. Damit hat sich die Situation gegenüber dem historischen Tief von 12,9 Prozent im Jahr 2020 weiter erholt. Zu diesem Befund passt die Aufschlüsselung der Leerstände nach Wohnungstyp (Einfamilienhauswohnungen gegenüber Mehrfamilienhauswohnungen): Der Anteil der Einfamilienhauswohnungen am gesamten Leerstand hat sich um 1,6 Prozentpunkte auf 10,6 Prozent erhöht. Dieser Wert liegt im Schwankungsbereich der letzten Jahre.

### **Über die Leerwohnungszählung**

Die Leerwohnungszählung wird nach Vorgaben des Bundes durchgeführt. Sie 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 und beziehen sich auf jenen Teil des Wohnungsangebots, der nicht sofort von der Nachfrage absorbiert wird. Im Zeitverlauf ist die Leerwohnungsziffer ein Indikator für Ungleichgewichte im Wohnungsmarkt.

Weitere Auswertungen zur Leerwohnungsziffer finden sich auf der Website des [Statistischen Amtes des Kantons Zürich](#). Die gleichzeitig erscheinende Medienmitteilung von [Statistik Stadt Zürich](#) enthält darüber hinaus Detaildaten zu den Stadtquartieren.

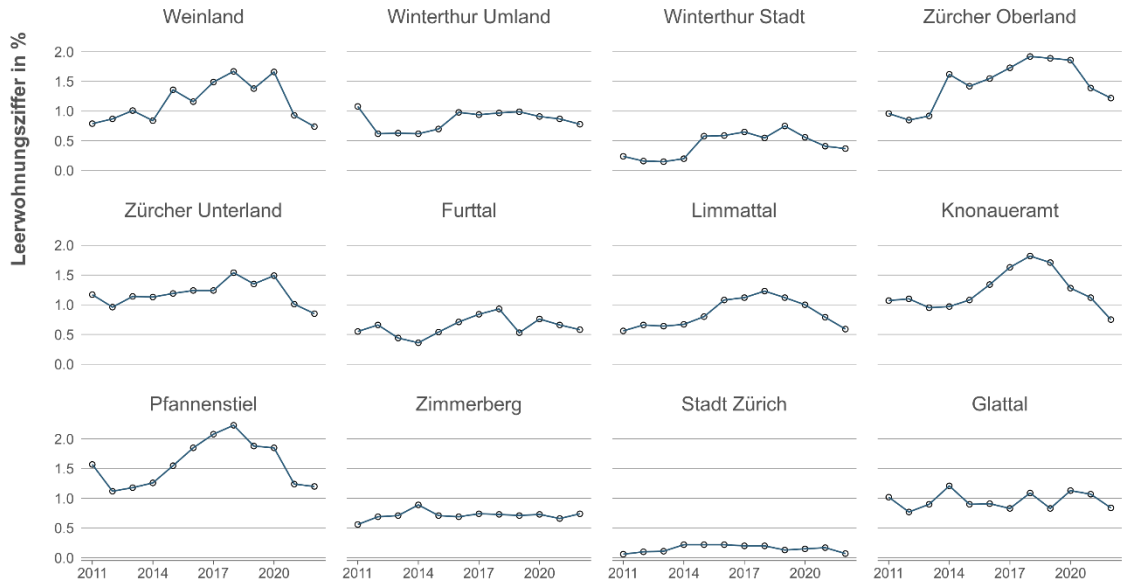
### **Ansprechperson für Medien**

heute Dienstag, 30. August 2022, von 10 bis 12 Uhr:

Basil Schläpfer, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Statistisches Amt des Kantons Zürich,  
Direktion der Justiz und des Innern, Telefon 043 259 75 39,

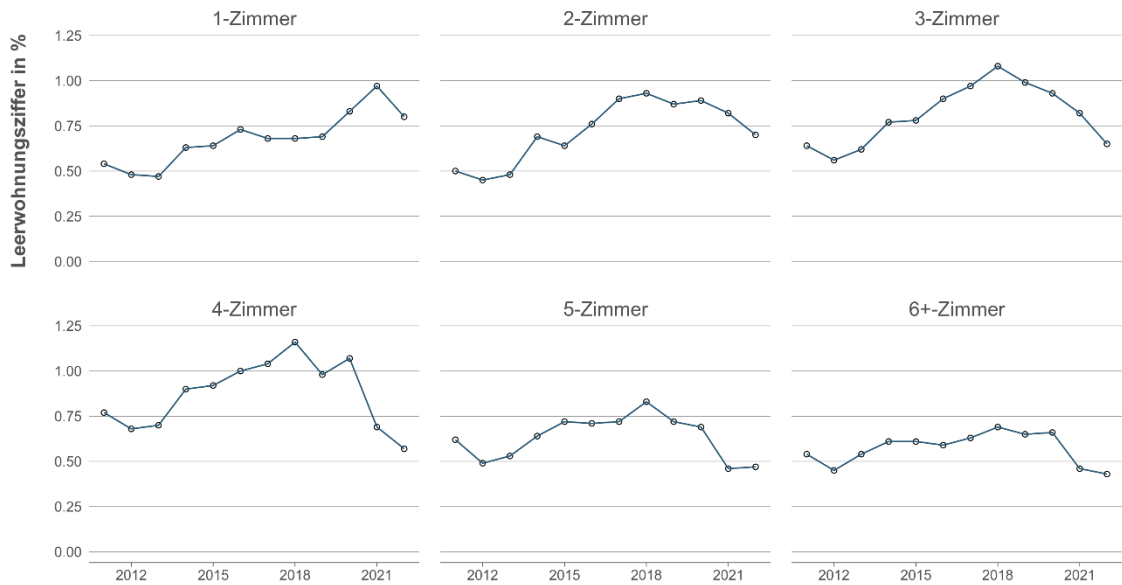
E-Mail [basil.schlaepfer@statistik.ji.zh.ch](mailto:basil.schlaepfer@statistik.ji.zh.ch)

### Grafik 1 Leerwohnungsziffer nach Regionen 2011-2022



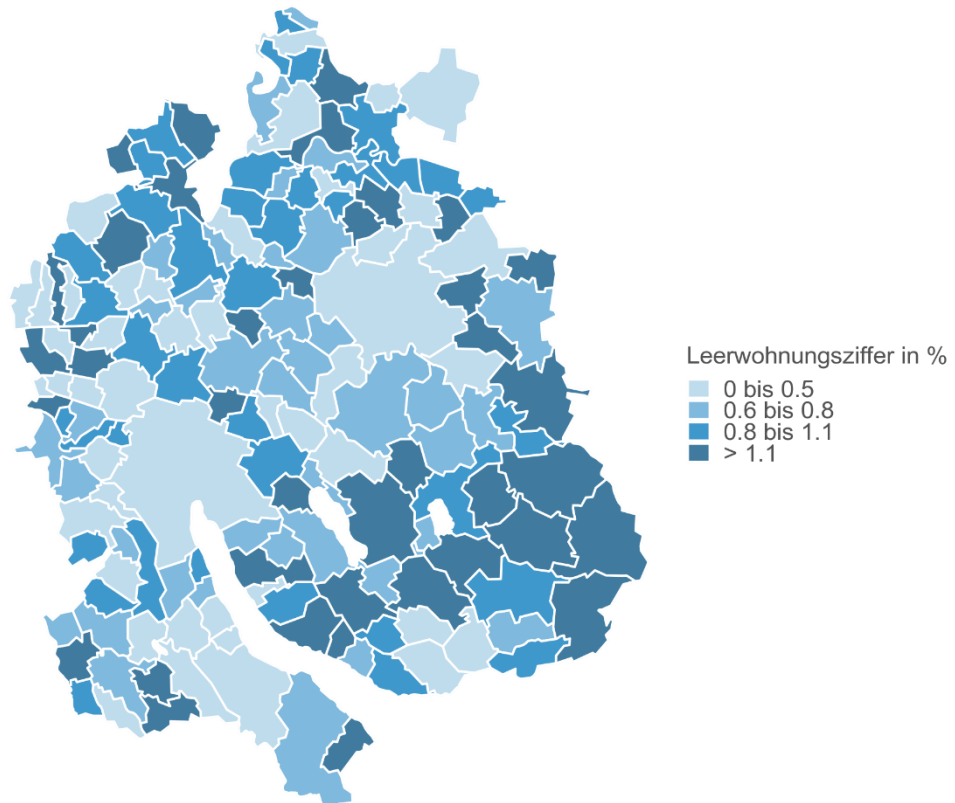
Anteil der als leer gemeldeten Wohnungen am Wohnungsbestand des Vorjahres. Wohnungsbestand gemäss kantonailem Gebäude- und Wohnungsregister (Stand 30. Juni 2022). Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

### Grafik 2 Leerwohnungsziffer nach Wohnungsgrössen 2011-2022



Anteil der als leer gemeldeten Wohnungen am Wohnungsbestand des Vorjahres. Wohnungsbestand gemäss kantonailem Gebäude- und Wohnungsregister (Stand 30. Juni 2022). Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

## Grafik 4 Leerwohnungsziffer nach Gemeinden 2022



*Anteil der als leer gemeldeten Wohnungen am Wohnungsbestand des Vorjahres. Wohnungsbestand gemäss kantonalem Gebäude- und Wohnungsregister (Stand 30. Juni 2022). Die Kategorien zur Einfärbung der Karte wurden so gewählt, dass in jeder Kategorie ungefähr gleich viele Gemeinden sind. Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich*

**Tabelle: Bezirks- und Regionsdaten der Leerwohnungserhebung**

	Leerwohnungsbestand 2022								Leer- woh- nungs- ... 2022	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)					davon in ...			2021	2020	2019	2018
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH <sup>1</sup>	Neub- auten <sup>2</sup>					
<b>Kanton Zürich</b>	<b>4660</b>	<b>414</b>	<b>841</b>	<b>1465</b>	<b>1217</b>	<b>723</b>	<b>496</b>	<b>553</b>	<b>0.61</b>	<b>5517</b>	<b>6848</b>	<b>6654</b>	<b>7329</b>
Bezirk Affoltern	192	12	34	49	57	40	24	22	0.75	281	320	426	447
Bezirk Andelfin- gen	112	5	18	27	36	26	23	1	0.74	139	245	201	241
Bezirk Bülach	657	67	108	230	175	77	47	77	0.88	763	978	699	803
Bezirk Dielsdorf	304	13	54	101	95	41	22	31	0.72	393	421	417	613
Bezirk Dietikon	268	28	55	84	73	28	18	46	0.59	355	436	481	526
Bezirk Hinwil	515	28	78	146	158	105	82	79	1.11	607	781	771	726
Bezirk Horgen	455	48	92	166	94	55	23	15	0.74	402	446	429	441
Bezirk Meilen	624	81	111	156	147	129	98	166	1.2	645	955	932	1136
Bezirk Pfäffikon	286	18	40	82	86	60	50	22	0.99	339	347	418	538
Bezirk Uster	652	39	127	226	169	91	52	36	1.01	721	999	915	850
Bezirk Winterthur	434	41	88	145	104	56	46	40	0.52	491	581	659	561
Bezirk Zürich	161	34	36	53	23	15	11	18	0.07	381	339	306	447
Region Furttal	96	4	17	25	38	12	5	7	0.58	110	126	87	150
Region Glattal	724	70	139	258	154	103	70	36	0.84	907	956	690	890
Region Knonaue- ramt	192	12	34	49	57	40	24	22	0.75	281	320	426	447
Region Limmattal	268	28	55	84	73	28	18	46	0.59	355	436	481	526
Region Pfannen- stiel	670	88	122	166	161	133	103	168	1.2	693	1022	1032	1209
Region Weinland	112	5	18	27	36	26	23	1	0.74	139	245	201	241
Region Win- terthur und Um- gebung	519	50	101	174	126	68	57	43	0.54	568	664	792	667
Region Zimmer- berg	455	48	92	166	94	55	23	15	0.74	402	446	429	441
Region Zürcher Oberland	993	54	165	303	299	172	129	121	1.22	1124	1488	1490	1502
Region Zürcher Unterland	470	21	62	160	156	71	33	76	0.85	557	806	720	809
Region Zürich	161	34	36	53	23	15	11	18	0.07	381	339	306	447

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

<sup>1</sup> Einfamilienhäuser

<sup>2</sup> Neubauten seit 2020 erstellt

<sup>3</sup> Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand des Vorjahres