



Kanton Zürich
Direktion der Justiz und des Innern



Medienmitteilung

17. August 2023

kommunikation@ji.zh.ch
www.zh.ch

Weniger Leerwohnungen im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich ist die Leerwohnungsziffer, das heisst der Anteil der Leerwohnungen am gesamten Wohnungsbestand, von 0.61 auf 0.53 Prozent gesunken. Dies ist einer der tiefsten Werte seit der Jahrtausendwende.

Der diesjährige Rückgang ist allerdings schwächer als in den beiden Vorjahren und nicht flächendeckend. Nur etwas mehr als die Hälfte der Gemeinden meldete eine Abnahme der Leerwohnungsstände. Auf regionaler Ebene weisen das Zürcher Oberland die höchste, die Städte Zürich und Winterthur die tiefste Leerwohnungsziffer auf.

Anstieg beim Eigentum, Rückgang bei den Mietwohnungen

Hinter dem allgemeinen Rückgang der Leerstände verbergen sich unterschiedliche Entwicklungen bei den Miet- und Eigentumsobjekten. Bei Letzteren ist erstmals seit 2016 ein Anstieg zu beobachten. Mit 858 Objekten ist der Eigentums-Leerstand jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau der Jahre vor Corona, als es jeweils über 1000 Einheiten waren. Bei den Mietwohnungen wurden 3245 leere Objekte gezählt. Gegenüber dem Vorjahr sind dies fast 17 Prozent weniger.

Rückgang bei kleineren Wohnungen

Prozentual ist der Rückgang bei den Wohnungen mit drei oder weniger Zimmern am stärksten. Bei den Wohnungen mit mindestens 5 Zimmern gab es hingegen etwas mehr Leerstände. Letzteres ist sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Als Folge davon haben sich die Leerwohnungsziffern für die unterschiedlichen Wohnungsgrössen stark angenähert. Dennoch stehen Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern noch immer seltener leer als die kleineren.

Möglicher Nachfrageüberhang aus dem Vorjahr

Der Rückgang der Leerwohnungsziffer weist darauf hin, dass der Ausbau des Wohnungsangebots die Nachfrage nicht deckt. Gemäss vorläufigen Daten hat die Nettowohnungsproduktion (Neubauten minus Abbrüche) im ersten Halbjahr in den meisten Regionen zwar zugenommen, bleibt aber mehrheitlich unter dem Durchschnitt der letzten Jahre. Die Stadt Zürich verzeichnete im ersten Halbjahr 2023 zwar ein sehr grosses Plus an neuen Wohnungen, aber die Leerwohnungsziffer hat trotzdem nicht zugenommen. Möglicherweise hat die geringe Bautätigkeit in den Vorjahren in der Stadt und in geringerem Umfang auch in anderen Regionen einen Nachfrageüberhang verursacht, der sich immer noch bemerkbar macht.

Einfamilienhäuser haben höheren Anteil an den Leerständen

Der Anteil der Neubauwohnungen (fertiggestellt ab 2021) am Leerwohnungsbestand beträgt 11 Prozent. Im Vergleich dazu lag der Neubauanteil vor sieben Jahren (2016), als noch mehr Wohnungen gebaut wurden, bei rund 25 Prozent.

Die Aufgliederung der Leerstände nach Wohnungstyp (Einfamilienhaus gegenüber Mehrfamilienhauswohnung) widerspiegelt unterschiedliche Entwicklungen auf dem Miet- und Eigentumsmarkt. Der Anteil der Einfamilienhäuser am gesamten Leerstand ist um 5



Prozentpunkte auf 15 Prozent gestiegen. So hoch lag der Anteil zuletzt vor 20 Jahren. Absolut betrachtet ist der Einfamilienhaus-Leerstand mit 620 Objekten jedoch unter dem Niveau der Vor-Corona-Jahre.

Über die Leerwohnungszählung

Die Leerwohnungszählung wird nach den Vorgaben des Bundesamts für Statistik 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 jenen Teil des Wohnungsangebots, der nicht sofort von der Nachfrage absorbiert wird. Auf Gemeindeebene kann die Leerwohnungsziffer von Jahr zu Jahr stark schwanken, weil Neubauprojekte unter Umständen einen grossen Einfluss darauf haben. Zudem kommt es vor, dass die Gemeinden ihre Erhebungsmethode anpassen.

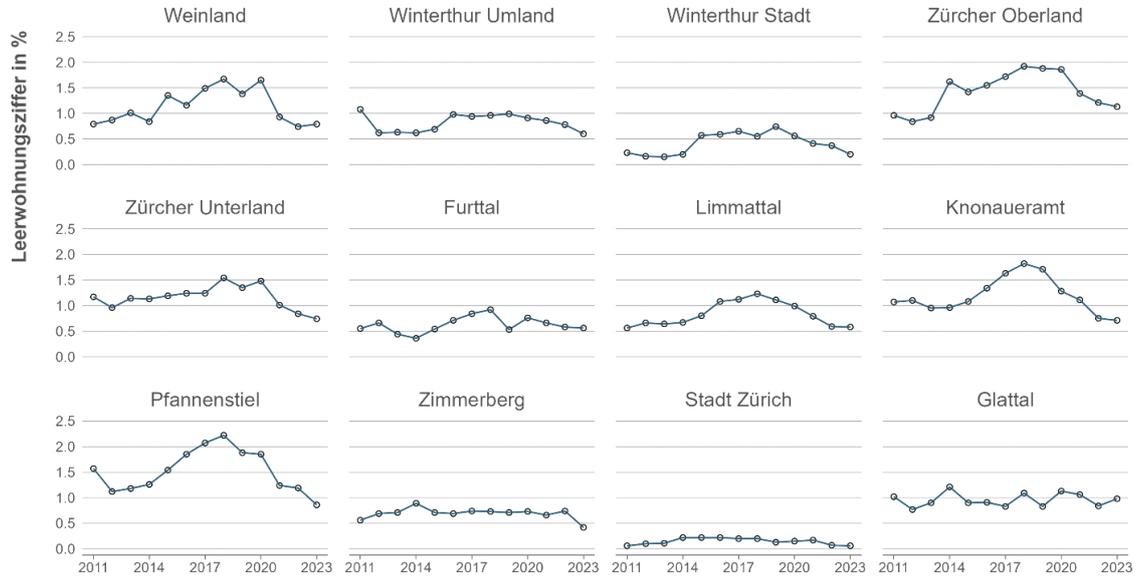
Weitere Auswertungen zur Leerwohnungsziffer finden sich auf der Website des [Statistischen Amtes des Kantons Zürich](#). Die gleichzeitig erscheinende Medienmitteilung von [Statistik Stadt Zürich](#) enthält darüber hinaus Detaildaten zu den Stadtquartieren.

Ansprechperson für Medien

heute Donnerstag, 17. August 2023, von 10 bis 12 Uhr:

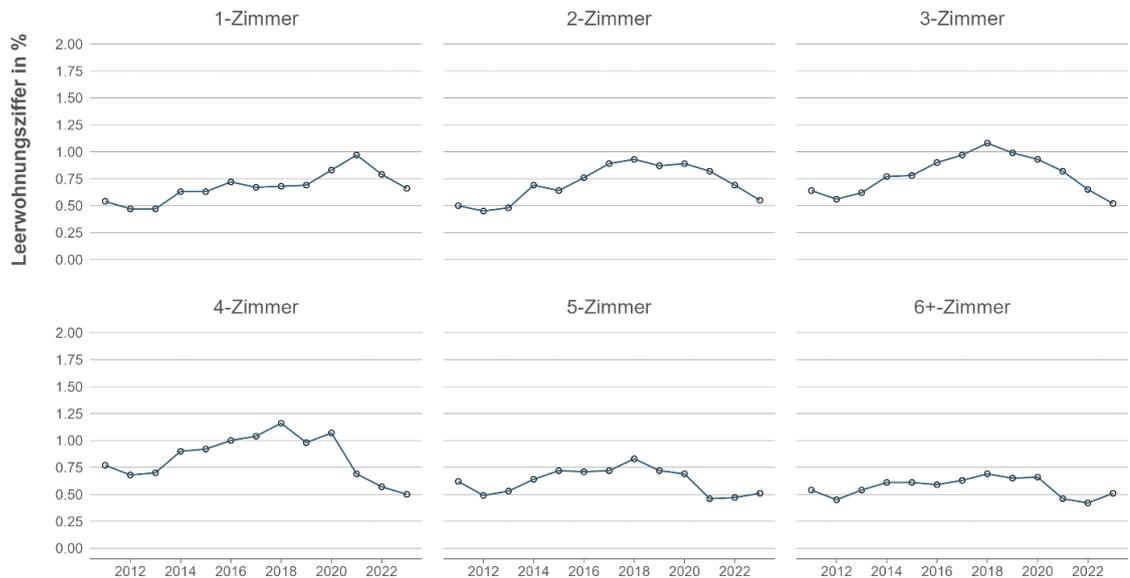
Basil Schläpfer, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Statistisches Amt, Direktion der Justiz und des Innern, Telefon 043 259 75 39, E-Mail basil.schlaepfer@statistik.ji.zh.ch

Grafik 1: Leerwohnungsziffer nach Regionen 2011–2023



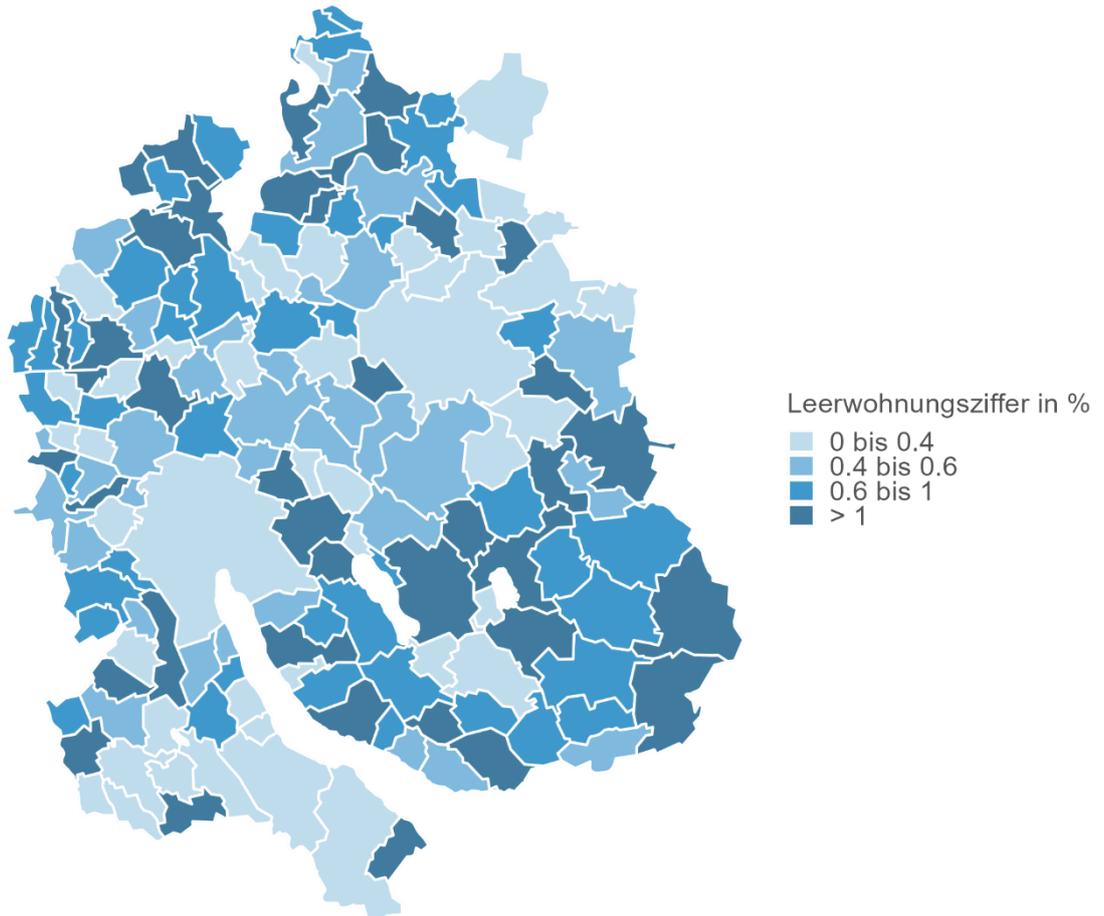
Anteil der als leer gemeldeten Wohnungen am Wohnungsbestand des Vorjahres. Wohnungsbestand gemäss kantonalem Gebäude- und Wohnungsregister (Stand 30. Juni 2023). Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Grafik 2: Leerwohnungsziffer nach Wohnungsgrössen 2011–2023



Anteil der als leer gemeldeten Wohnungen am Wohnungsbestand des Vorjahres. Wohnungsbestand gemäss kantonalem Gebäude- und Wohnungsregister (Stand 30. Juni 2023). Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Grafik 3: Leerwohnungsziffer nach Gemeinden 2023



Anteil der als leer gemeldeten Wohnungen am Wohnungsbestand des Vorjahres. Wohnungsbestand gemäss kantonalem Gebäude- und Wohnungsregister (Stand 30. Juni 2023). Die Kategorien zur Einfärbung der Karte wurden so gewählt, dass in jeder Kategorie ungefähr gleich viele Gemeinden sind. Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Tabelle1: Bezirks- und Regionsdaten der Leerwohnungserhebung

	Leerwohnungsbestand 2023								Leerwohnungs-ziffer	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)					davon in ...			2023	2022	2021	2020
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH ¹	Neu-bau-ten ²					
Kanton Zürich	4103	346	671	1191	1073	822	620	451	0.53	4660	5517	6848	6654
Bezirk Affoltern	184	5	31	45	62	41	33	36	0.71	192	281	320	426
Bezirk Andelfingen	120	8	19	27	32	34	22	7	0.79	112	139	245	201
Bezirk Bülach	728	86	124	203	186	129	88	54	0.96	657	763	978	699
Bezirk Dielsdorf	279	19	33	83	93	51	33	15	0.65	304	393	421	417
Bezirk Dietikon	265	29	39	85	65	47	39	14	0.58	268	355	436	481
Bezirk Hinwil	435	30	62	113	127	103	81	100	0.93	515	607	781	771
Bezirk Horgen	263	18	57	80	70	38	17	24	0.42	455	402	446	429
Bezirk Meilen	450	37	46	125	131	111	82	103	0.86	624	645	955	932
Bezirk Pfäffikon	261	9	42	86	65	59	48	23	0.89	286	339	347	418
Bezirk Uster	685	49	144	218	139	135	105	26	1.06	652	721	999	915
Bezirk Winterthur	289	27	43	88	82	49	55	42	0.34	434	491	581	659
Bezirk Zürich	144	29	31	38	21	25	17	7	0.06	161	381	339	306
Region Furtal	94	8	12	25	36	13	9	6	0.56	96	110	126	87
Region Glattal	845	108	139	238	201	159	109	21	0.98	724	907	956	690
Region Knonaueramt	184	5	31	45	62	41	33	36	0.71	192	281	320	426
Region Limmattal	265	29	39	85	65	47	39	14	0.58	268	355	436	481
Region Pfannenstiel	484	40	55	139	133	117	86	103	0.86	670	693	1022	1032
Region Weinland	120	8	19	27	32	34	22	7	0.79	112	139	245	201
Region Winterthur und Umgebung	353	31	53	115	100	54	60	45	0.36	519	568	664	792
Region Zimmerberg	263	18	57	80	70	38	17	24	0.42	455	402	446	429
Region Zürcher Oberland	930	53	181	271	217	208	169	138	1.13	993	1124	1488	1490
Region Zürcher Unterland	421	17	54	128	136	86	59	50	0.74	470	557	806	720
Region Zürich	144	29	31	38	21	25	17	7	0.06	161	381	339	306

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich LWZ/GWR

¹ Einfamilienhäuser

² Neubauten ab 2021 erstellt

³ Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand