



Kanton Zürich  
Direktion der Justiz und des Innern



## Medienmitteilung

14. August 2025

kommunikation@jj.zh.ch  
www.zh.ch

# Leerwohnungsziffer fällt unter 0,5 Prozent

**Die Leerwohnungsziffer, also der Anteil leerer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand, hat im Kanton Zürich innert Jahresfrist von 0,56 auf 0,48 Prozent abgenommen. Dies ist der tiefste Wert seit über 20 Jahren. Die Zahl der Leerwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr von rund 4400 auf 3800 gesunken. Sie umfasst auch leer stehende Einfamilienhäuser.**

Erstmals seit 2003 liegt die Leerwohnungsziffer in allen Zürcher Regionen unter einem Prozent. Am höchsten ist sie am Pfannenstiel (0,85 Prozent) und im Oberland (0,82). In den beiden grössten Städten, Zürich und Winterthur, hat die Leerwohnungsziffer zwar minim zugelegt, liegt aber mit 0,10 respektive 0,18 Prozent immer noch auf tiefem Niveau. Ebenfalls gestiegen ist die Leerwohnungsziffer im Limmattal und im Weinland. Die stärkste Abnahme verzeichneten das Furt- und das Glattal.

## Halb so viele leere Mietwohnungen wie vor fünf Jahren

Vor fünf Jahren lag die Leerwohnungsziffer im Kanton noch bei 0,9 Prozent. Es war das letzte Jahr einer Periode mit höheren Leerständen. Der deutliche Rückgang seither ist zu grossen Teilen der Entwicklung bei den Mietwohnungen geschuldet: Gegenüber dem Jahr 2020 haben sich die Leerstände mehr als halbiert, nämlich von rund 6000 auf 2900. Dies bei wachsendem Wohnungsbestand. Beim Wohneigentum sind die Leerstände zwar ebenfalls tiefer als vor Corona. In den letzten Jahren gab es jedoch keinen Abwärtstrend mehr, so dass sie auf tiefem Niveau verharren. Für beide Segmente gilt somit, dass trotz der Preisanstiege Abnehmer gefunden werden.

## Alle Wohnungsgrössen gleichermassen gefragt

Die Leerwohnungsziffer fällt für fast alle Wohnungsgrössen tiefer aus als im Vorjahr. Bei den 1-, 3- und 4-Zimmerwohnungen zeigen sich gar die niedrigsten Werte seit mehr als zehn Jahren. Eine Stagnation gibt es nur bei den 5-Zimmerwohnungen. Neu haben die 4-Zimmerwohnungen mit 0,44 Prozent die tiefste Leerwohnungsziffer, die 2-Zimmerwohnungen mit 0,54 die höchste.

Im historischen Vergleich sind die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen klein. Noch vor wenigen Jahren hatten Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern klar höhere Leerstände als solche mit mindestens 5 Zimmern. Dies ist nicht mehr der Fall. Es besteht also derzeit für alle Wohnungsgrössen eine hohe Nachfrage.

## Wenig Leerstände bei Neubauwohnungen

Kantonsweit wurden 650 leere Einfamilienhäuser gezählt. Damit sind die Leerstände wieder näher beim Niveau der Jahre vor Corona. In den Jahren 2021 und 2022 wurden jeweils nur rund 500 leer stehende Einfamilienhäuser gemeldet. Diese «Normalisierung» soll aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese Wohnform weiterhin äusserst gefragt ist.

Leerstände bei Neubauten (Baujahr 2023 oder später) sind deutlich höher als im Gesamtmarkt, da es nach der Fertigstellung meist eine Weile dauert, bis die neuen Wohnungen bezogen werden. Der Rückgang der Leerstände ist jedoch auch in diesem Marktsegment stark ausgeprägt. Die Leerwohnungsziffer liegt bei 2,22 Prozent. Angesichts der oben genannten Werte mag das als sehr hoch erscheinen, aber noch 2018 standen 6,86 Prozent der Neubauwohnungen leer.

### **Wohnungsbau deckt Nachfrage nicht**

Die rückläufigen Leerstände zeigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Zürich weiterhin hoch ist und das Wohnungsangebot damit nicht Schritt halten kann. Der Wohnbausaldo, das heisst die Zahl der neu gebauten Wohnungen minus jener der abgebrochenen, lag letztes Jahr kantonsweit bei 5500 und damit erneut auf tiefem Niveau. Ob der Wohnungsbau in naher Zukunft nachhaltig anzieht, ist gemäss den zur Verfügung stehenden Daten noch unklar. Das Versicherungsvolumen der laufenden Bauprojekte hat in den letzten Jahren jedenfalls eher abgenommen. Und die aktuellen Zahlen zum ersten Halbjahr 2025 deuten ebenfalls nicht darauf hin, dass sich der Wohnungsbau beschleunigen würde.

### **Über die Leerwohnungszählung**

Die Leerwohnungszählung wird nach den Vorgaben des Bundesamts für Statistik durchgeführt. Sie erfasst bei allen Gemeinden die am 1. Juni leer stehenden Wohnungen, die entweder zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Nicht erfasst werden Wohnungen, die zwar unbewohnt, jedoch schon vermietet oder verkauft sind. Die ausgewiesenen Leerstände 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 einen grossen Einfluss haben können. 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 erscheinenden Medienmitteilungen der [Städte Zürich](#) und [Winterthur](#) enthalten weitere Informationen zum Leerstand in den beiden grössten Städten des Kantons.

Ein Foto ist in der Internetversion dieser Medienmitteilung unter [zh.ch/news](https://zh.ch/news) verfügbar.

### **Ansprechperson für Medien**

heute Donnerstag, 14. August 2025, 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)



*Tabelle 1: Leerwohnungen im Kanton Zürich nach Bezirken und Regionen 2021–2025*

	Leerwohnungsbestand 2025								Leerwohnungs- ziffer <sup>3</sup>	Leerwohnungsbestand				
	Total	davon mit ... Zimmer(n)				davon in ...				2025	2024	2023	2022	2021
		1	2	3	4	5 u. mehr	EFH <sup>1</sup>	Neu- bau- ten <sup>2</sup>						
Kanton Zürich	3815	277	693	1065	970	810	650	483	0.48	4423	4103	4660	5517	
Bezirk Affoltern	185	8	32	46	48	51	34	36	0.70	199	184	192	281	
Bezirk Andelfingen	124	7	13	23	35	46	39	17	0.79	98	120	112	139	
Bezirk Bülach	586	40	108	187	151	100	105	57	0.76	805	728	657	763	
Bezirk Dielsdorf	229	12	38	66	66	47	46	10	0.51	391	279	304	393	
Bezirk Dietikon	329	26	78	86	83	56	44	27	0.71	275	265	268	355	
Bezirk Hinwil	395	24	77	96	98	100	75	52	0.82	494	435	515	607	
Bezirk Horgen	253	10	51	83	70	39	28	28	0.39	284	263	455	402	
Bezirk Meilen	454	49	71	108	118	108	80	92	0.85	511	450	624	645	
Bezirk Pfäffikon	168	13	19	50	42	44	40	6	0.57	170	261	286	339	
Bezirk Uster	541	36	101	157	128	119	101	66	0.81	722	685	652	721	
Bezirk Winterthur	316	20	42	87	87	80	51	50	0.36	305	289	434	491	
Bezirk Zürich	235	32	63	76	44	20	7	42	0.10	169	144	161	381	
Region Furttal	65	2	14	18	16	15	13	5	0.36	122	94	96	110	
Region Glattal	688	52	121	236	152	127	132	57	0.78	966	845	724	907	
Region Knonaueramt	185	8	32	46	48	51	34	36	0.70	199	184	192	281	
Region Limmattal	329	26	78	86	83	56	44	27	0.71	275	265	268	355	
Region Pfannenstiel	484	52	77	113	126	116	85	96	0.85	555	484	670	693	
Region Weinland	124	7	13	23	35	46	39	17	0.79	98	120	112	139	
Region Winterthur und Umgebung	419	29	50	127	111	102	67	50	0.42	397	353	519	568	
Region Zimmerberg	253	10	51	83	70	39	28	28	0.39	284	263	455	402	
Region Zürcher Oberland	691	42	153	169	157	170	137	94	0.82	898	930	993	1124	
Region Zürcher Unterland	342	17	41	88	128	68	64	31	0.59	460	421	470	557	
Region Zürich	235	32	63	76	44	20	7	42	0.10	169	144	161	381	

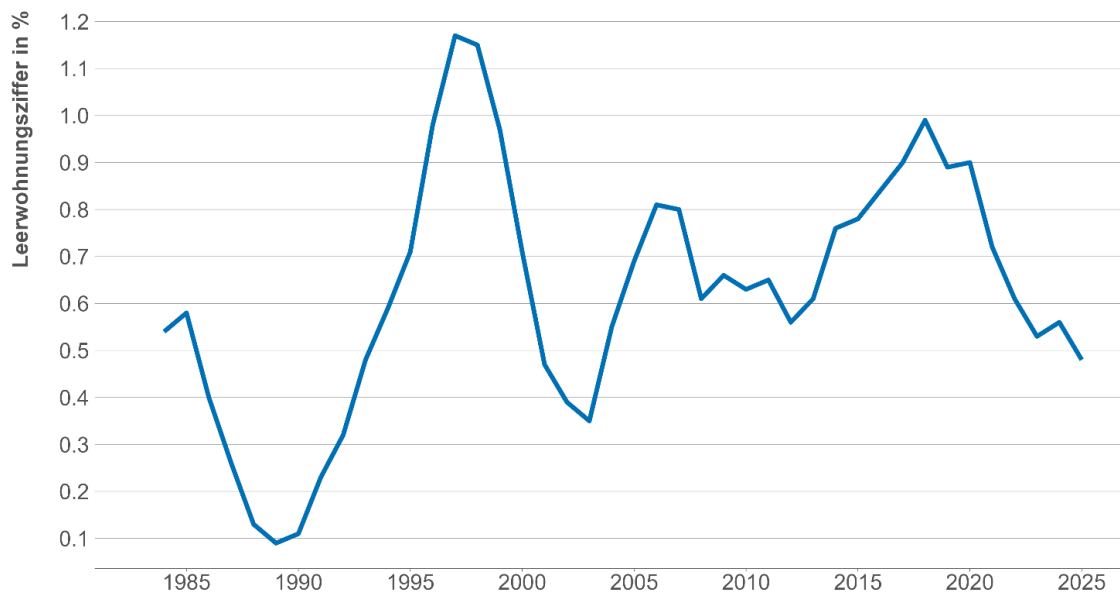
Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich LWZ/GWR

<sup>1</sup> Einfamilienhäuser

<sup>2</sup> Neubauten: Baujahr 2023 oder später

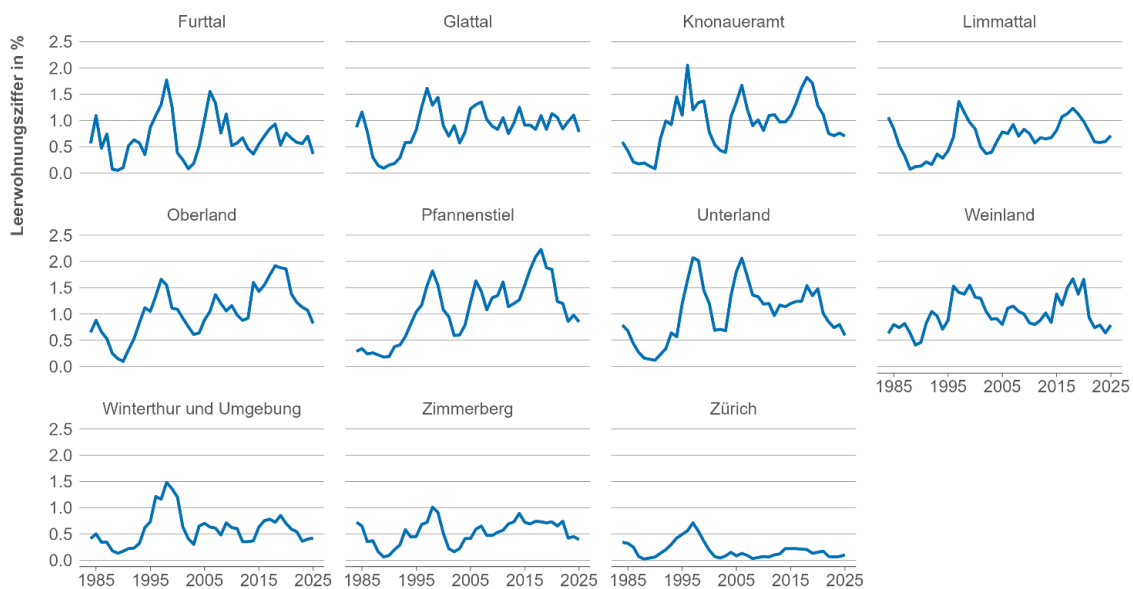
<sup>3</sup> Leerwohnungsziffer = Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

**Grafik 1: Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich 1984–2025**



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

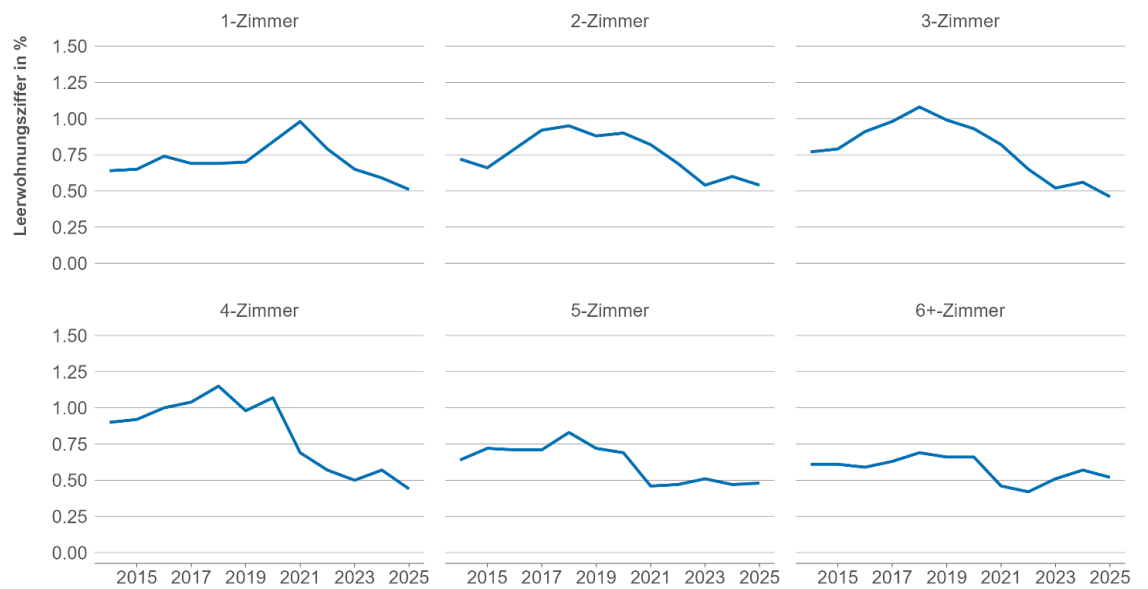
**Grafik 2: Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich nach Regionen 1984–2025**



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich



**Grafik 3: Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich nach Wohnungsgrössen 2014–2025**



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich