



Kanton Zürich
Direktion der Justiz und des Innern
Statistisches Amt



Medienmitteilung

27. August 2020

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

Mehrheitlich stabile Leerwohnungszahlen

Am 1. Juni 2020 standen im Kanton rund 6'850 Wohnungen leer, rund 200 mehr als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer blieb kantonal nahezu unverändert und liegt aktuell bei 0,90 Prozent. In den einzelnen Regionen des Kantons sind allerdings sehr unterschiedliche Entwicklungen zu erkennen.

Die Leerwohnungsziffer im Kanton Zürich liegt bei rund 0,9 Prozent. 2013 lag sie noch bei rund 0,6 Prozent – seitdem stieg sie für einige Jahre deutlich und hat sich erst in den letzten Jahren stabilisiert. Zwar gab es auch 2013 an vielen Orten im Kanton leere Wohnungen, die Wohnungssuche gestaltete sich damals jedoch etwas schwieriger als heute. Relativ stabiler Wohnungsbau und Einwohnerzuwachs haben zu einer heute mehrheitlich ausgeglichenen Leerwohnungsentwicklung geführt. Im schweizweiten Vergleich hat der Kanton Zürich jedoch nach wie vor eine der tiefsten Leerwohnungsziffern.

Grosse regionale Differenzen

Auch dieses Jahr stellen wieder Drei- und Vierzimmerwohnungen den Grossteil des Leerstandes – insgesamt rund 4'300 Wohnungen. Die Wahrscheinlichkeit eine Wohnung zu finden, unterscheidet sich je nach Art der gesuchten Wohnung und der Region zum Teil sehr stark.

In den Regionen Pfannenstiel, Knonaueramt, Weinland und dem Zürcher Oberland sind beispielsweise seit rund sieben Jahren stark steigende Leerwohnungsziffern zu verzeichnen, die sich erst in den letzten Jahren auf vergleichsweise hohem Niveau stabilisiert haben. Kleine und mittelgrosse Wohnungen stehen hier besonders oft leer und je nach Wohnungsgrösse wird eine Leerwohnungsziffer von bis zu 2,5 Prozent erreicht. Innerhalb dieser Gruppe sticht zudem die Region Pfannenstiel hervor, in der auch grosse Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern relativ oft keinen Mieter oder Käufer finden. Das hohe Preisniveau für Wohnimmobilien in dieser Region mag hier eine entscheidende Rolle spielen.

Ganz anders sieht die Situation auf der gegenüberliegenden Seite des Zürichsees aus: Die Region Zimmerberg weist über alle Wohnungsgrössen neben der Stadt Zürich die geringsten Leerwohnungsziffern auf. Zwar sind diese in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, doch lediglich rund 0,5 Prozent der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern stehen hier leer und selbst kleinere Wohnungen haben eine Leerwohnungsziffer deutlich unter der 1-Prozent-Marke.

Besonders interessant ist auch die Entwicklung der Leerwohnungsziffern im Glattal. Zwar liegen diese für fast alle Wohnungsgrössen deutlich höher als am Zimmerberg, betrachtet man jedoch die letzten zehn Jahre, so stellt das Glattal die einzige Region mit mehrheitlich stabilen bzw. sogar sinkenden Leerwohnungsziffern dar. Dies erstaunt umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass mit Ausnahme der Stadt Zürich, in keiner anderen Region so viel gebaut wurde. Scheinbar hat man es geschafft, sich in der Menge und Struktur der Woh-

nungen nahe am Bedarf zu orientieren. Da in dieser Region bereits viele Bauprojekte eingereicht wurden, wird es spannend zu beobachten sein, ob trotz der unklaren Corona-Lage die Bevölkerungsentwicklung mit der Bauentwicklung Schritt halten wird.

Im Kanton stehen mit rund 5'950 Wohnungen wie auch in den letzten Jahren zum überwiegenden Teil Mietwohnungen leer. Der Anteil der Mietwohnungen an den gemeldeten Leerwohnungen schwankt in den meisten Regionen zwischen 80 und 90 Prozent. In den Regionen Pfannenstiel, Knonaueramt und Weinland lag der Anteil der als leerstehend gemeldeten Mietwohnungen in der Vergangenheit teils auch deutlich darunter.

Die Hälfte der Neubauwohnungen sind in weniger als zwei Monaten vergeben

Während man intuitiv davon ausgehen könnte, dass vor allem Neubauwohnungen direkt zur Entwicklung der Leerwohnungszahlen beitragen – schliesslich muss jede neue Wohnung erst einen Mieter oder Käufer finden – lassen die Daten diesen Schluss nicht zu. Die Fertigstellung von Neubauwohnungen führt relativ rasch zu Verschiebungen auf dem Wohnungsmarkt, da diese Wohnungen vielfach für eine Verbesserung der Wohnsituation genutzt wird. Neben Zuzügen aus dem Ausland und Nachbarkantonen, ziehen vor allem Haushalte aus der näheren Umgebung in die Neubauten und es entstehen Leerstände an anderen Orten. Es gibt jedoch durchaus Unterschiede in der Absorption von Neubauwohnungen in den Regionen.

Am häufigsten standen neue Wohnungen in der Region Pfannenstiel leer. Im Schnitt der letzten drei Jahre lag hier die Leerwohnungsziffer für Neubauwohnungen bei 13 Prozent – im aktuellen Jahr liegt dieser Wert sogar über 20 Prozent. Die Hälfte der Wohnungen, für die ein Mieter oder Käufer gefunden werden konnte, war bereits nach weniger als zwei Monaten belegt. Durchschnittlich dauerte es in der Region Pfannenstiel jedoch mehr als vier-einhalb Monate, Bewohner für eine neue Wohnung zu finden. Wie gross die Differenzen sein können, wird deutlich, wenn man auch hier auf die andere Seeseite blickt. In der Region Zimmerberg standen nur etwa drei Prozent der Neubauwohnungen leer und bis zum Erstbezug vergingen im Schnitt zwei Monate weniger.

Unsicherheiten in Zeiten von Corona

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie lassen sich aktuell noch nicht abschätzen. Wie am Beispiel der Region Glattal beschrieben, gibt es bereits einen relativ grossen Vorrat an eingereichten Bauprojekten. Auch wenn es möglich ist, dass Bauprojekte verschoben oder erst gar nicht gestartet werden, lassen sich diese Informationen aktuell nicht aus den Daten ablesen. Erst die nächste Leerwohnungszählung wird Aufschluss darüber geben können, ob Corona eine Auswirkung auf die Leerwohnungssituation haben wird.

Über die Leerwohnungszählung

Die Leerwohnungszählung wird seit 1974 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 Leerstandsanzahlen 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 ausgeschriebenen Objekte ein. Die von der Leerwohnungszählung ausgewiesenen Resultate beziehen sich deshalb auf denjenigen Teil des Wohnungsangebots, der nicht sofort von der Nachfrage absorbiert wird. Im Zeitverlauf ist die Leerwohnungsziffer ein sensibler Indikator für Ungleichgewichte im Wohnungsmarkt.

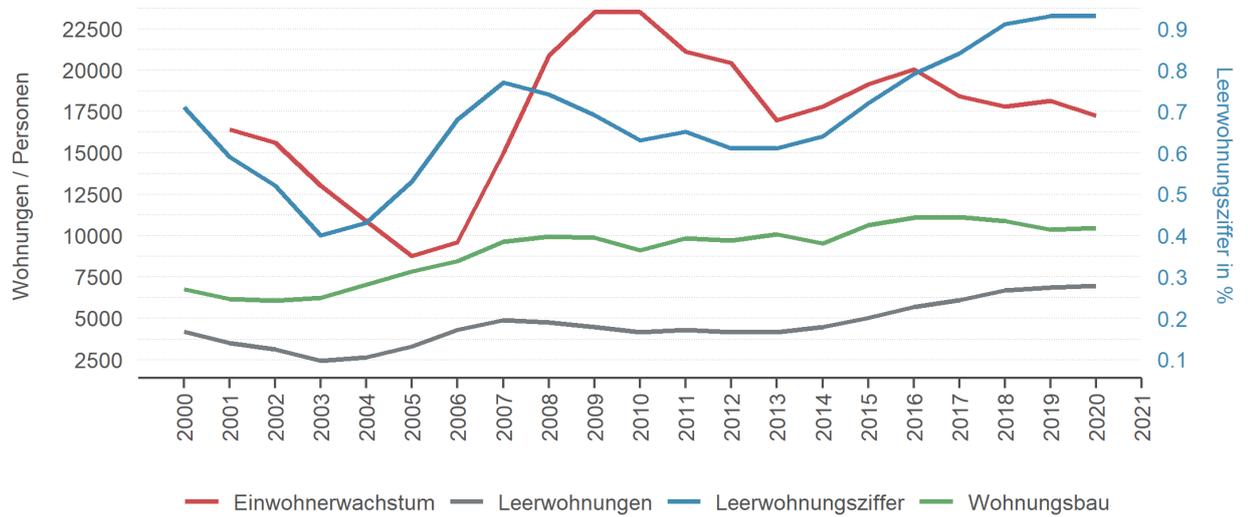
Detailldaten für Gemeinden, Regionen und Bezirken finden Sie auf der Website des [Statistischen Amtes des Kantons Zürich](#). Beachten Sie auch die Medienmitteilung von [Statistik Stadt Zürich](#), welche Detailldaten zu den Stadtquartieren enthält.

Ansprechperson für Medien

heute Donnerstag, 27. August 2020:

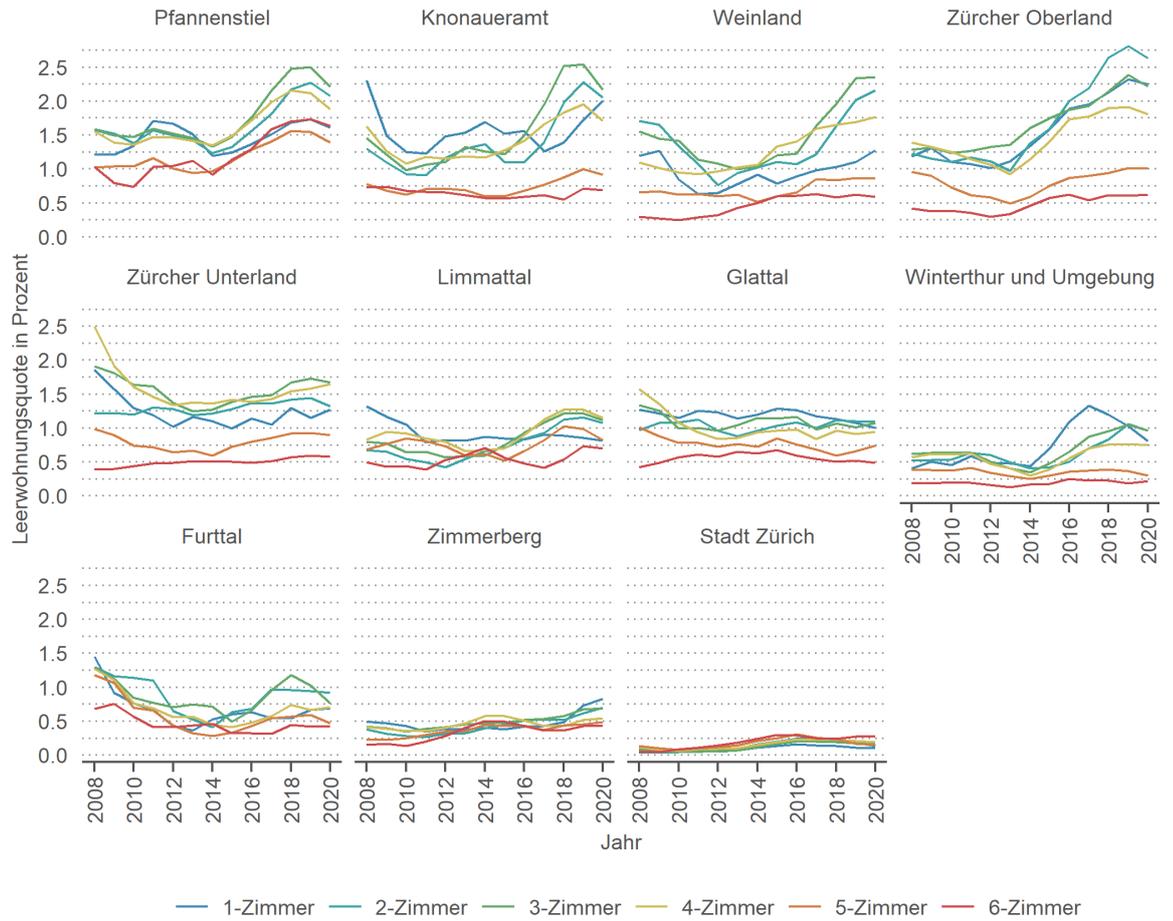
Magnus Gocke, wissenschaftlicher Mitarbeiter, Statistisches Amt des Kantons Zürich,
Direktion der Justiz und des Innern, Telefon 043 259 75 66,
E-Mail magnus.gocke@statistik.ji.zh.ch

Grafik 1: Entwicklungstendenzen Einwohner, Wohnungen, Leerstand



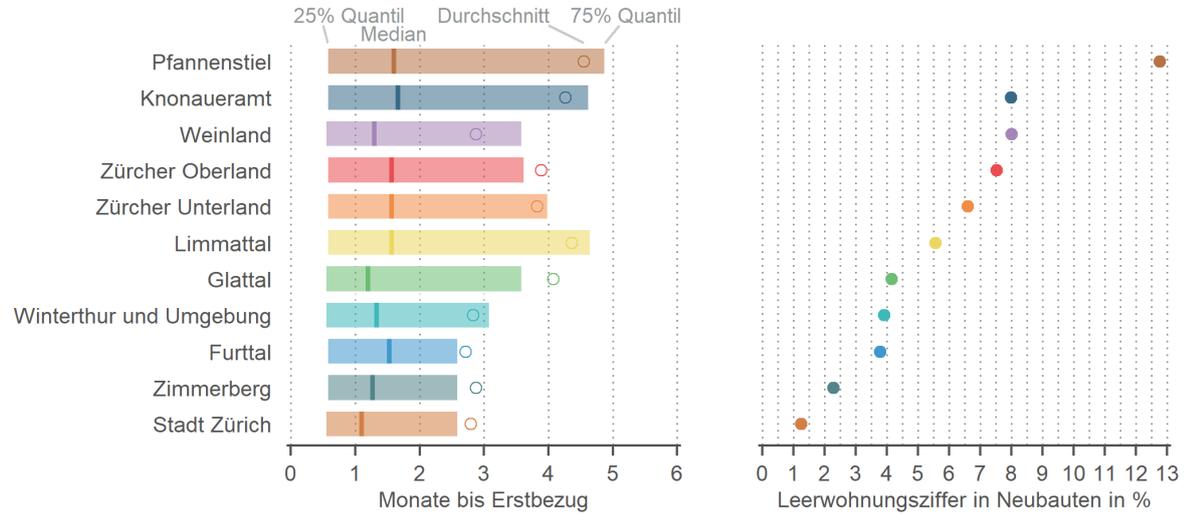
Hinweis/Lesehilfe: Darstellung gleitender Durchschnitt der jeweils letzten drei Jahre. Der gleitende Durchschnitt reduziert die Bedeutung von einzelnen Jahren und stellt Trendentwicklungen besser dar. In den Werten für das Jahr 2020 fließen entsprechend die Werte von 2018 bis 2020 ein. Leerwohnungsziffer als Anteil Leerwohnungen am Wohnungsbestand mit Stand 30.06.2020.

Grafik 2: Regionale Leerstandquoten nach Wohnungsgrösse



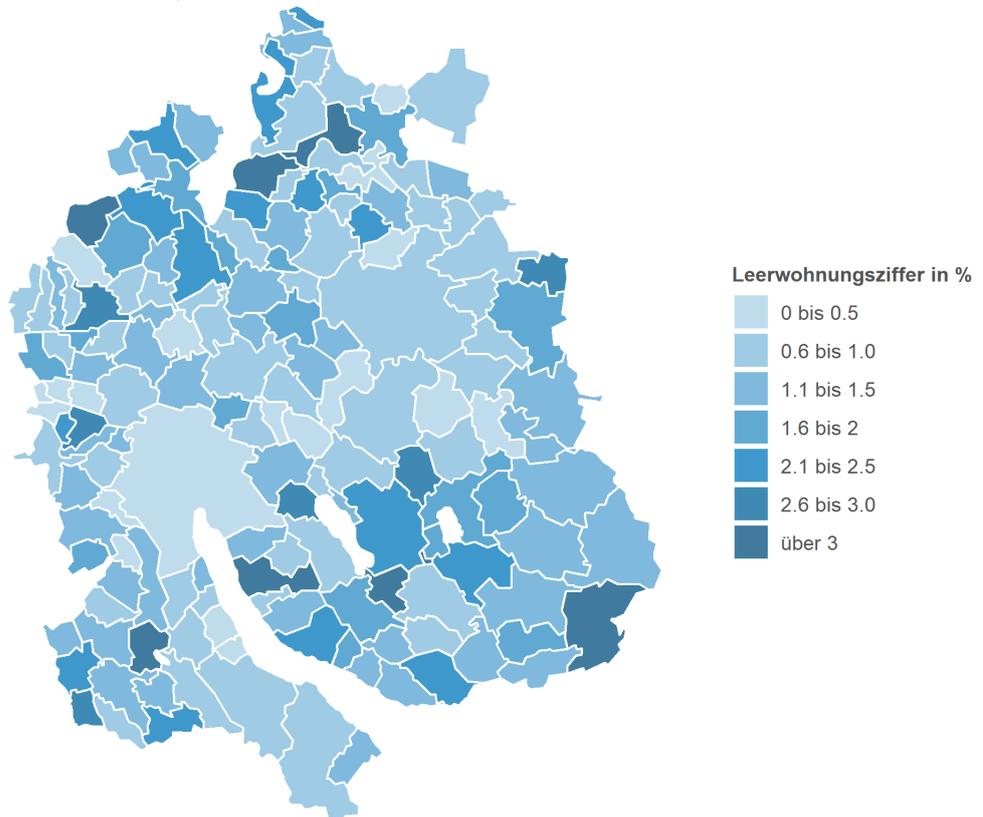
Hinweis/Lesehilfe: Darstellung gleitender Durchschnitt der jeweils letzten drei Jahre. Leerwohnungsziffer als Anteil Leerwohnungen am Wohnungsbestand mit Stand 30.06.2020.

Grafik 3: Absorption von Neubauwohnungen



Hinweis/Lesehilfe: Im Weinland wurden im Schnitt der letzten drei Jahre für rund 8% der Neubauwohnungen keine Bewohner gemeldet (lila Punkt). In den restlichen 92% dauert es für die Hälfte der Wohnungen weniger als eineinhalb Monate bis zum Erstbezug (Median), Dreiviertel der wurden innerhalb von dreieinhalb Monaten zum ersten Mal bezogen (75% Quantil). Über alle Neubauwohnungen, die erstmalig bezogen wurden, dauerte es im Weinland im Schnitt weniger als drei Monate (lila Kreis).

Grafik 4 Leerwohnungsziffer nach Gemeinde



Hinweis: Anteil der als leer gemeldeten Wohnungen am Wohnungsbestand mit Stand vom 30.06.2020.

Tabelle: Bezirks- und Regionsdaten der Leerwohnungserhebung

	Leerwohnungsbestand 2020								Leerwohnungs- ziffer 2020 ³	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)				davon in ...				2019	2018	2017	2016
		1	2	3	4	5 u.	EFH ¹	Neu-					
Kanton Zürich	6848	431	1048	2055	2236	1078	690	1220	0.9	6654	7329	6597	6146
Bezirk Affoltern	320	17	43	89	111	60	45	24	1.28	426	447	392	312
Bezirk Andelfingen	245	13	31	64	81	56	42	45	1.66	201	241	213	164
Bezirk Bülach	978	73	120	304	375	106	53	227	1.34	699	803	767	786
Bezirk Dielsdorf	421	20	59	111	170	61	28	33	1.01	417	613	362	393
Bezirk Dietikon	436	25	67	141	161	42	17	82	0.98	481	526	478	455
Bezirk Hinwil	781	51	151	223	238	118	68	215	1.72	771	726	628	589
Bezirk Horgen	446	30	79	135	118	84	31	55	0.73	429	441	443	412
Bezirk Meilen	955	50	117	242	273	273	178	258	1.86	932	1136	1069	951
Bezirk Pfäffikon	347	13	48	94	124	68	88	21	1.22	418	538	445	315
Bezirk Uster	999	62	176	331	295	135	87	81	1.58	915	850	718	686
Bezirk Winterthur	581	40	93	214	190	44	41	96	0.71	659	561	628	599
Bezirk Zürich	339	37	64	107	100	31	12	83	0.15	306	447	454	484
Region Furttal	126	8	25	25	54	14	10	7	0.76	87	150	135	112
Region Glattal	956	77	161	316	270	132	74	48	1.13	690	890	673	726
Region Knonaueramt	320	17	43	89	111	60	45	24	1.28	426	447	392	312
Region Limmattal	436	25	67	141	161	42	17	82	0.98	481	526	478	455
Region Pfannenstiel	1022	54	122	276	292	278	180	285	1.85	1032	1209	1120	985
Region Weinland	245	13	31	64	81	56	42	45	1.66	201	241	213	164
Region Winterthur und	664	42	103	244	216	59	49	97	0.7	792	667	709	676
Region Zimmerberg	446	30	79	135	118	84	31	55	0.73	429	441	443	412
Region Zürcher Oberland	1488	92	280	435	468	213	184	265	1.86	1490	1502	1340	1188
Region Zürcher Unterland	806	36	73	223	365	109	46	229	1.48	720	809	640	632
Region Zürich	339	37	64	107	100	31	12	83	0.15	306	447	454	484

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich LWZ/GWR

¹ Einfamilienhäuser

² Neubauten seit 2018erstellt

³ Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand