



AKTUELL

Die Anzahl Leerwohnungen im Kanton Zürich bleibt fast unverändert

ANHALTENDE STABILISIERUNG

Rund 6850 Wohnungen standen im Kanton Zürich am 1. Juni 2020 leer, etwa 200 mehr als im Vorjahr. Das entspricht einer Leerwohnungsziffer von 0,9 Prozent. In den einzelnen Regionen des Kantons entwickelt sich die Lage sehr unterschiedlich, in der Stadt Zürich hingegen ist sie seit Jahren stabil.

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.

Grosse regionale Differenzen

Im Kanton Zürich stellen auch dieses Jahr wieder Drei- und Vierzimmerwohnungen den Grossteil des Leerstandes – insgesamt rund 4300 Wohnungen. Die Wahrscheinlichkeit, eine Wohnung zu finden, unterscheidet sich von der Art der gesuchten Woh-

nung und der Region zum Teil sehr stark.

In den Regionen Pfannenstiel, Knollentobel, 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 gros-

se 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.

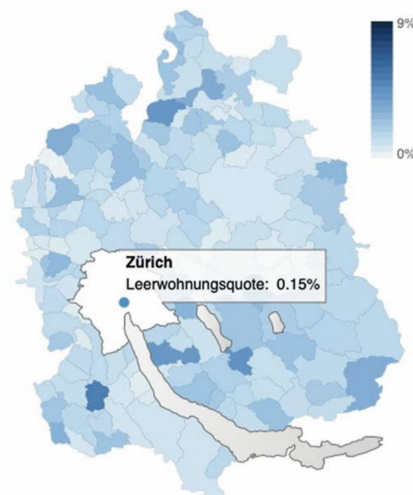
Region Zimmerberg mit tiefen Leerwohnungsziffern

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

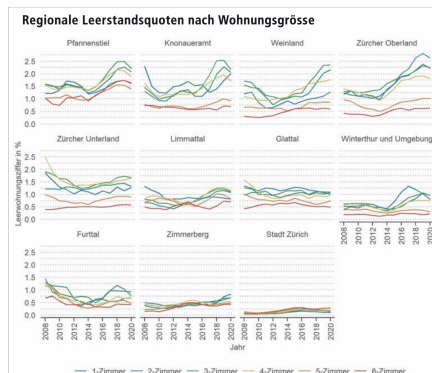
schaft, sich in der Menge und Struktur der Wohnungen nahe am Bedarf zu orientieren. Da in dieser Region bereits viele Bauprojekte eingereicht wurden, wird es spannend zu beobachten sein, ob trotz der unklaren Corona-Lage die Bevölkerungsentwicklung mit der Bauentwicklung Schritt halten wird.

Im Kanton stehen mit rund 5950 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, Knonaeramt und Weinland lag der Anteil der als leerstehend gemeldeten Mietwohnungen in der Vergangenheit teils auch deutlich darunter.

Leerwohnungsziffer nach Gemeinde



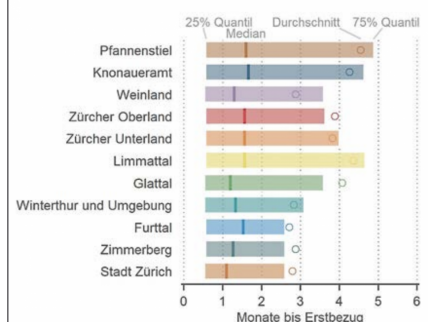
Anteil der als leer gemeldeten Wohnungen am Wohnungsbestand mit Stand vom 30.06.2020



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 ge-

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. Betrachtet man die Entwicklung der Leerwohnungsziffer über einen längeren Zeitraum hinweg, ist sie ein guter Indikator für den Wohnungsmarkt.

Absorption von Neubauwohnungen



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

schiebungen auf dem Wohnungsmarkt, da diese Wohnungen vielfach für eine Verbesserung der Wohnsituation genutzt werden. 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, waren bereits nach weniger als zwei Monaten belegt. Durchschnittlich dauerte es in der Region Pfannenstiel jedoch mehr als viereinhalb Monate, Bewohner für eine neue Wohnung zu finden.

LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

Seit 1974 wird nach Vorgaben des Bundes mit der Leerwohnungszählung jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die am 1. Juni leer stehen und zur Vermietung oder zum Kauf ausgeschrieben sind. Die Leerwohnungszahl bildet dabei nur einen Teil der Wohnungen ab, die auf den Markt kommen. Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem

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.

Detailldaten für Gemeinden und Stadtquartiere sowie interaktive Grafiken finden Sie auf den Webseiten des Statistischen Amtes des Kantons Zürich sowie von Statistik Stadt Zürich. (rcv)

Autor: rcv