



Zürich, 25. August 2021

Medienmitteilung

Mehr leere Kleinwohnungen, weniger leere Grosswohnungen

Am 1. Juni 2021 standen in der Stadt Zürich 381 Wohnungen leer – das sind 42 mehr als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer stieg geringfügig von 0,15 auf 0,17 Prozent. Damit bleiben leere Wohnungen in der Stadt Zürich Mangelware. Die Zusammensetzung der leerstehenden Wohnungen unterscheidet sich jedoch deutlich von früheren Jahren.

Die Leerwohnungszählung ermittelt jährlich die Zahl der Wohnungen, die per 1. Juni leer stehen. Die Leerwohnungszahl bildet folglich nur einen kleinen Teil der rund 2300 Wohnungen ab, die jeden Monat auf den Markt kommen ([Webartikel vom 29. September 2020](#)). Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem Auszug wieder vermietet oder verkauft.

Neubauwohnungen stehen immer seltener leer

Mit einem minimalen Anstieg um 0,02 Prozentpunkte hat sich die Leerwohnungsziffer (Anteil leerer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Allerdings fallen vor allem zwei Entwicklungen auf: Zum einen wäre da die viel tiefere Anzahl leerstehender Neubauwohnungen – im laufenden Jahr waren es 31. In den Jahren 2018 bis 2020 waren es dagegen noch zwischen 80 und 90, im Jahr 2015 sogar 192. Somit sank der Anteil der Neubauwohnungen am Gesamtleerwohnungsbestand von etwa 40 auf 8 Prozent. Ein Grund dafür dürfte die seit Ende 2018 rückläufige Zahl fertigerstellter Wohnungen sein. Zudem sind seit Ausbruch der Corona-Pandemie viele Leute öfter zu Hause. Die Vermutung liegt nahe, dass deshalb mehr Wert auf eine modernere oder grössere Wohnung gelegt wird.



Mehr leere Kleinwohnungen, Verknappung des Angebots bei grösseren Wohnungen

Zur letztgenannten Vermutung passt auch die zweite auffällige Veränderung im Leerwohnungsbestand: Es stehen deutlich mehr Kleinwohnungen leer, hingegen hat sich das Angebot an grösseren Wohnungen weiter verknappt. Standen 2020 noch 131 Wohnungen mit mindestens vier Zimmern leer, sind es 2021 nur noch 49. Ihr Anteil sank damit von 39 auf 13 Prozent. Hingegen sind die Leerstände vor allem bei den 1-Zimmer-Wohnungen deutlich angestiegen: Ihre Zahl hat sich mit einer Erhöhung von 37 auf 107 Wohnungen fast verdreifacht. 1-Zimmer-Wohnungen stehen damit mit einer Leerwohnungsziffer von 0,39 Prozent häufiger leer als alle anderen Wohnungsgrössen, tun dies im Vergleich mit Wohnungen ausserhalb der Stadt Zürich aber immer noch selten. Neben der bereits erwähnten Präferenz für mehr und höherwertigen Wohnraum könnte auch der reduzierte Zuzug von Personen mit B-Ausweis und Schweizer Pass einen Einfluss gehabt haben ([Webartikel vom 19. August 2021](#)). Die bei Personen mit befristeten Arbeitsverträgen verbreiteten Kleinwohnungen dürften deswegen seit Ausbruch der Corona-Pandemie etwas weniger gefragt zu sein.

Leerwohnungen weiterhin überdurchschnittlich teuer

Der Medianmietpreis der 355 leerstehenden Mietwohnungen liegt deutlich über den Preisen anderer Wohnungen in der Stadt Zürich. Während neue Mietverträge in der Stadt Zürich im Mittel zu einer Nettomonatsmiete von 25 Franken pro Quadratmeter abgeschlossen wurden, ist der Quadratmeterpreis bei den Leerwohnungen mit 34 Franken deutlich höher (Grafik 2). Dies liegt einerseits daran, dass Wohnungen im gehobenen Segment bei den Leerwohnungen nach wie vor übervertreten sind. Andererseits bleiben Wohnungen eher leer, wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis ungünstig ist. Zudem weisen die im Leerwohnungsbestand übervertretenen Kleinwohnungen grundsätzlich eher hohe Quadratmetermietpreise auf.

Hinweis an die Redaktionen:

Weitere Auskünfte erteilt Martin Brenner, Statistik Stadt Zürich, T +41 44 412 08 33, E-Mail martin.brenner@zuerich.ch

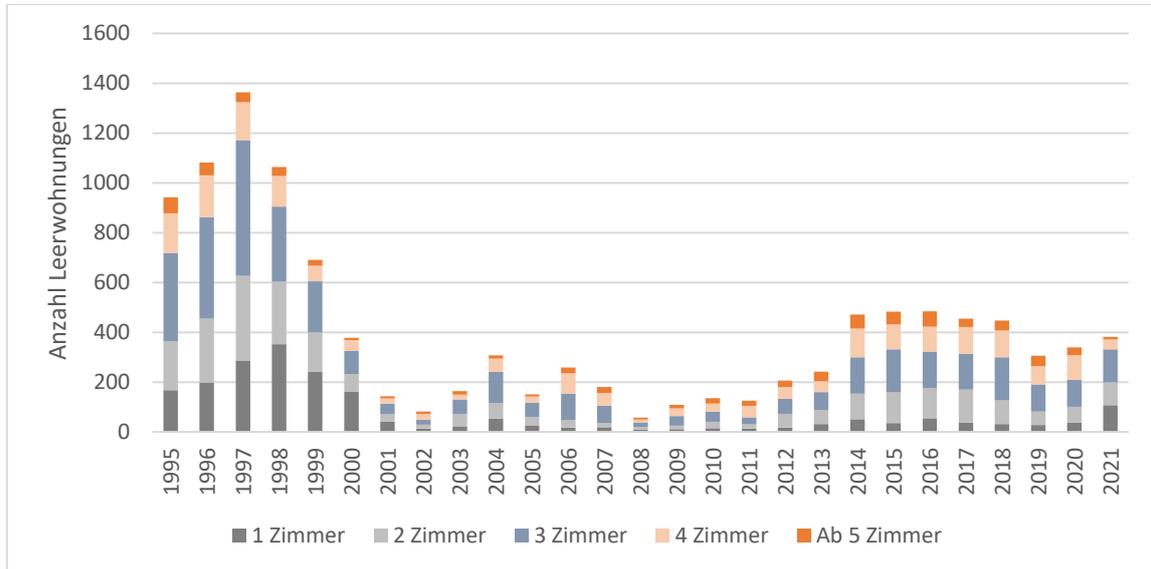
- [Medienmitteilung zur Entwicklung der Leerwohnungszahlen im Kanton Zürich](#)
- [Detaildaten für die Stadtquartiere](#) finden sich auf der Website von Statistik Stadt Zürich



3/4

Grafik 1 – Stadt Zürich: Entwicklung leerstehender Wohnungen

nach Zimmerzahl 1995–2021



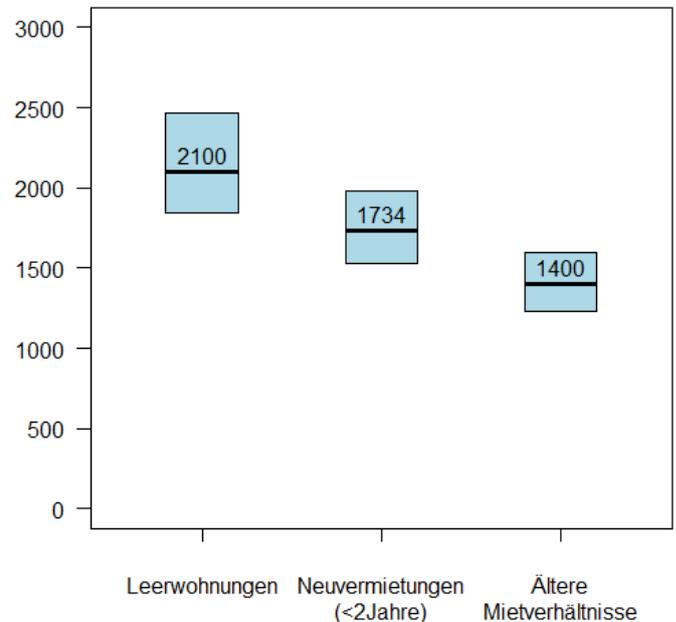
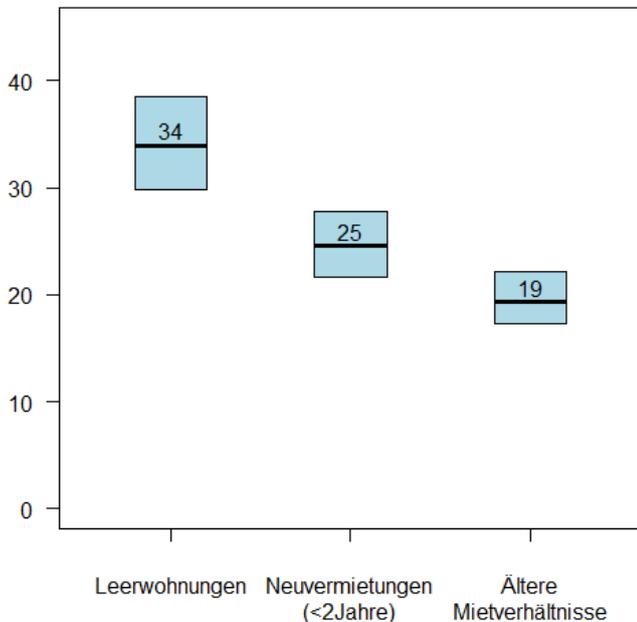
Quelle: Statistik Stadt Zürich, Leerwohnungszählung 2021

Grafik 2 – Stadt Zürich: Preise nach Vermietungstyp

Monatlicher Mietpreis, Bandbreite 25%-bis-75%-Quantil und Median

Mietpreis pro Quadratmeter (CHF)

Mietpreis für eine 3-Zimmer-Wohnung (CHF)



Quellen: Leerwohnungen: Statistik Stadt Zürich, Leerwohnungszählung 2021, Neuvermietungen/ältere Mietverhältnisse: BFS-Strukturerhebung 2015–2019 (gepoolte Daten)

Tabelle 1 – Detaildaten zur Leerwohnungsentwicklung in der Stadt Zürich

	Leerwohnungsbestand 2021								Leerwohnungs- ziffer 2020 ³	Leerwohnungsbestand			
	Total	davon mit ... Zimmer(n)					davon in ...			2020	2019	2018	2017
		1	2	3	4	5 +	EFH ¹	Neu- bauten ²					
Stadt Zürich	381	107	93	132	39	10	6	31	0.17	339	306	447	454
Kreis 1	15	9	2	1	1	2	1	-	0.38	8	17	25	16
Rathaus	10	6	2	-	1	1	1	-	0.43	7	9	14	13
Hochschulen	1	1	-	-	-	-	-	-	0.30	-	-	1	0
Lindenhof	3	1	-	1	-	1	-	-	0.35	-	7	7	2
City	1	1	-	-	-	-	-	-	0.25	1	1	3	1
Kreis 2	31	3	8	14	4	2	2	-	0.17	16	35	55	49
Wollishofen	11	1	3	5	1	1	1	-	0.11	9	17	28	13
Leimbach	3	-	1	1	1	-	-	-	0.11	2	2	2	0
Enge	17	2	4	8	2	-	1	-	0.32	5	16	25	36
Kreis 3	37	15	10	11	1	-	-	-	0.14	28	22	16	39
Alt-Wiedikon	25	8	9	8	-	-	-	-	0.24	16	16	4	12
Friesenberg	1	1	-	-	-	-	-	-	0.02	5	3	2	5
Sihlfeld	11	6	1	3	1	-	-	-	0.09	7	3	10	22
Kreis 4	22	11	8	2	1	-	-	-	0.13	17	17	33	62
Werd	4	1	2	1	-	-	-	-	0.16	8	4	6	1
Langstrasse	12	8	2	1	1	-	-	-	0.16	7	11	24	57
Hard	6	2	4	-	-	-	-	-	0.08	2	2	3	4
Kreis 5	15	9	5	1	-	-	-	2	0.18	8	11	8	18
Gewerbeschule	10	9	1	-	-	-	-	2	0.19	2	3	3	8
Escher Wyss	5	-	4	1	-	-	-	-	0.15	6	8	5	10
Kreis 6	20	9	3	6	2	-	-	1	0.11	59	10	31	25
Unterstrass	14	5	2	6	1	-	-	-	0.11	51	4	15	15
Oberstrass	6	4	1	-	1	-	-	1	0.10	8	6	16	10
Kreis 7	26	6	7	7	3	3	1	-	0.13	51	56	63	39
Fluntern	3	2	-	-	-	1	1	-	0.07	9	14	18	8
Hottingen	8	2	3	2	1	-	-	-	0.13	6	7	14	9
Hirslanden	7	2	3	2	-	-	-	-	0.17	14	7	10	9
Witikon	8	-	1	3	2	2	-	-	0.14	22	28	21	13
Kreis 8	15	5	5	3	1	-	-	-	0.14	15	24	28	23
Seefeld	3	1	-	1	1	-	-	-	0.08	2	5	8	3
Mühlebach	5	2	2	1	-	-	-	-	0.13	6	8	8	11
Weinegg	7	2	3	1	-	1	-	-	0.24	7	11	12	9
Kreis 9	62	20	18	21	3	-	-	-	0.21	24	16	44	71
Albisrieden	6	2	1	2	1	-	-	-	0.05	9	6	10	32
Altstetten	56	18	17	19	2	-	-	-	0.31	15	10	34	39
Kreis 10	19	3	6	5	4	1	1	-	0.09	21	30	48	26
Höngg	14	1	5	3	4	1	1	-	0.11	15	28	38	18
Wipkingen	5	2	1	2	-	-	-	-	0.05	6	2	10	8
Kreis 11	88	14	18	39	16	-	1	28	0.23	53	42	58	70
Affoltern	8	2	1	2	2	1	1	-	0.07	11	23	19	31
Oerlikon	33	7	10	10	6	-	-	6	0.26	20	7	8	28
Seebach	47	5	7	27	8	-	-	22	0.35	22	12	31	11
Kreis 12	31	3	3	22	3	-	-	-	0.20	39	26	38	16
Saatlen	4	2	1	1	-	-	-	-	0.11	3	3	2	2
Schwamendingen-Mitte	22	-	2	18	2	-	-	-	0.37	28	17	6	9
Hirzenbach	5	1	-	3	1	-	-	-	0.08	8	6	30	5

¹ Einfamilienhäuser² Neubauten seit 2019 erstellt³ Leerwohnungsziffer = Prozentanteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand