

Analysen

10 / 2004



Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2004



Präsidialdepartement der Stadt Zürich
Statistik Stadt Zürich

Inhaltsverzeichnis

Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2004

Zusammenfassung	1
Gesetzliche Grundlagen	1
Langfristige Entwicklung	2
Leerstehende Mietwohnungen	5
Ergebnisse nach Stadtquartieren	7
Verzeichnis der Tabellen und Grafiken	11

Impressum

Herausgeber Statistik Stadt Zürich

Auskünfte Catherine Pelli, Telefon 01 250 48 05
Hans-Peter Müller, Telefon 01 250 48 20

Vertrieb Statistik Stadt Zürich
Napfgasse 6
8001 Zürich
Telefon 01 250 48 00

E-Mail statistik@stat.stzh.ch
Internet www.statistik-stadt-zuerich.info

Preis Fr. 10.–

Reihe Analysen. Unter dem Titel «Analysen»
erscheinen jährlich acht bis zehn Berichte
zu verschiedenen statistischen Themen

Themenbereich Bau

Copyright Statistik Stadt Zürich, Zürich 2004
Abdruck – ausser für kommerzielle Nutzung –
unter Quellenangabe gestattet

ISSN 1660-6981

Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich

am 1. Juni 2004

Die Leerwohnungsziffer ist mit 0,15 Prozent immer noch sehr tief, obwohl sie sich nahezu verdoppelt hat. Am höchsten und am stärksten gestiegen ist sie am nordöstlichen Rand der Stadt.

Zusammenfassung

Am 1. Juni 2004 standen in der Stadt Zürich 307 Wohnungen oder 0,15 Prozent aller Wohnungen leer. Obwohl sich der Leerbestand innerhalb eines Jahres fast verdoppelt hat, ist diese Quote immer noch sehr niedrig. Im Jahre 1997, dem Jahr mit der höchsten Quote nach dem Zweiten Weltkrieg, waren 0,74 Prozent der Wohnungen leer. Hohe Leerbestände und -quoten – aber immer noch tiefer als im Jahre 1997 – gab es nur in den Stadtkreisen 11 und 12 am nordöstlichen Rand der Stadt sowie in Quartieren mit einem hohen Mietzinsniveau (insbesondere im Kreis 1 und im Quartier Fluntern).

Das durchschnittliche Mietzinsniveau der leer stehenden Wohnungen liegt deutlich höher als das gesamtstädtische Mittel. Tendenziell sind die zwischen 1951 und 1990 erstellten Wohnungen günstiger als die älteren bzw. die neueren. Häufiger leer sind die teureren Wohnungen, aber bei den seit längerer Zeit leer stehenden Wohnungen sind die Mietpreise nicht immer höher. Dies lässt vermuten, dass nicht immer der Preis, sondern andere Faktoren wie Lage oder Qualität der Wohnung für das lange Leerstehen verantwortlich sind.

T1: Übersicht über die Leerwohnungszählung nach Zimmerzahl am 1. Juni 2003 und 2004

	Total		Leerwohnungsziffern ¹		Wohnungen nach Zimmerzahl					
	2003	2004	2003	2004	1	2	3	4	5	6. u. mehr
Total										
1. Juni 2003	163	...	0.08	...	23	48	59	20	9	4
1. Juni 2004	...	307	...	0.15	53	62	125	55	7	5
davon: Eigentumswohnungen	14	5	...	...	-	-	3	1	1	-
Veränderung in %	...	88.3	...	...	130.4	29.2	111.9	175.0	-22.2	25.0
Bauperiode										
vor 1951	78	109	0.08	0.11	17	26	47	16	1	2
1951 – 1970	32	114	0.06	0.21	28	22	45	18	-	1
1971 – 1990	32	55	0.10	0.18	7	12	23	8	4	1
1991 – 2000	21	25	0.25	0.31	1	2	9	10	2	1
2001-2003	-	4	-	0.11	-	-	1	3	-	-
Leerwohnungsziffern¹										
Alle Wohnungen										
1. Juni 2003	...	...	0.08	...	0.08	0.11	0.08	0.05	0.09	0.07
1. Juni 2004	...	...	...	0.15	0.20	0.15	0.17	0.13	0.06	0.09

¹ Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien.

Gesetzliche Grundlagen und Ablauf der Zählung

Diese Erhebung ist durch das Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 1. Oktober 1992 und die Verordnung vom 1. August 1994 geregelt. Nach dieser Verordnung ist die Mitarbeit bei der Zählung für die Gemeinden sowie für die Hauseigentümerinnen und -eigentümer obligatorisch. Die Begriffe „Woh-

nung“ und „leere Wohnung“ sind im Bundesgesetz klar definiert: Als leere Wohnung im Sinne dieser Zählung versteht man jede Wohnung oder jedes Einfamilienhaus (möbliert oder unmöbliert), die/das gleichzeitig den zwei folgenden Bedingungen entspricht. Das Objekt soll am 1. Juni nicht bewohnt,

aber bewohnbar sein; es soll zur dauernden Miete (mindestens für drei Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben werden. Nicht zu erfassen sind Objekte, die sich in Abbruch- oder Umbauliegenschaften befinden sowie solche, die am 1. Juni noch nicht bezugsbereit waren. Ebenfalls nicht zu erfassen sind Wohnräume ohne Küche oder Kochnische sowie die Dienst-, Alters-, Werk- und Notwohnungen in Baracken.

Angefragt werden alle Hauseigentümerinnen und -eigentümer bzw. Verwaltungen von Wohnungen, welche nach Auskunft des städtischen Elektrizitätswerkes EWZ gegenwärtig keinen oder nur geringsten Strom verbrauchen. Aufgrund der Meldungen des EWZ verschickte Statistik Stadt Zürich 4'916 (Vorjahr: 6'240) Formulare wegen möglicherweise leer stehender Wohnungen. In 897 Fällen wurde diese Annahme bestätigt, für 3'677 Wohnungen (Vorjahr: 4'841) erhielten wir die Mitteilung, dass die Räumlichkeiten vermietet seien und genutzt würden. In 294 Fällen oder 6,0 Prozent (Vorjahr: 5,7%) der ursprünglichen Anfragen wurde uns bis zum Abschluss der Umfrage und nach Mahnung der ausstehenden Rückmeldung keine Antwort zugestellt. Diese Wohnungen gelten nicht als leer stehend und sind demzufolge im Leerwohnungsbestand nicht enthalten.

Von den uns am 1. Juni 2004 als leer stehend gemeldeten 897 Wohnungen konnten 543 wegen Umbau, Modernisierung oder Renovation nicht bewohnt werden (Vorjahr: 612) bzw. 47 (Vorjahr: 45) waren Abbruch-, Alters- oder Personalwohnungen. Nach den Richtlinien, die das Bundesamt

für Statistik für diese Zählung erlassen hat, gelten diese Wohnungen nicht als Leerwohnungen. Leer stehend blieben schliesslich, im Sinne des Gesetzes, nur 307 Wohnungen (Vorjahr: 163).

Es ist uns bewusst, dass ein Teil der 294 Wohnungen, für welche wir keine Antwort erhielten, in der Tat leer sein könnten. Es ist uns auch bewusst, dass eine vollständige Erhebung bei sämtlichen Hauseigentümerinnen und -eigentümern bzw. Verwaltungen (rund 36'000 Gebäude mit ca. 201'000 Wohnungen) zuverlässigere Resultate liefern würde. Dieses Verfahren hätte jedoch erhebliche Kosten zur Folge und würde dazu führen, dass die Resultate kaum vor dem Monat November erscheinen könnten.

Schliesslich ist uns auch bewusst, dass viele leere Wohnungen gar nie auf dem Markt erscheinen, weil sie unter der Hand weggehen. Ein Zeichen dafür ist die Tatsache, dass im Jahre 2003 36'647 Personen aus der Stadt weggezogen sind und weitere 23'319 den Stadtkreis gewechselt haben. Nicht jede dieser Mutationen hatte zugleich eine Wohnungsaufgabe oder einen Neubezug zur Folge. Wenn beispielsweise der Sohn aus dem Familienverband aus- und in die Wohnung seiner Freundin einzieht, resultiert für den Wohnungsmarkt keine Veränderung. Allein diese rund 60'000¹ Bewegungen bedeuten immerhin, dass jährlich etwa ein Sechstel der Stadtbevölkerung «umgeschlagen» wird. Die ausgewählte Erhebungsmethode bietet einen vertretbaren Kompromiss zwischen Kosten und Zuverlässigkeit der Resultate.

¹ Ohne Umzüge innerhalb des Stadtkreises.

Langfristige Entwicklung

Seit dem 1. Dezember 1977 wird die Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich *grasso modo* nach der gleichen Methode ermittelt, wobei eine Auskunftspflicht erst seit dem 25. August 1982 besteht.

Nachdem die Leerwohnungsquote zwischen 1997 und 2002 immer gesunken war (von 0,74% auf 0,04%), ist seit zwei Jahren wieder ein geringer Anstieg feststellbar (2003: 0,08%; 2004: 0,15%). Es wäre aber zu früh, um von einer Trendwende zu sprechen: Im Jahre 1935 waren 3,68 Prozent der Wohnungen leer und im Jahre 1941 hatte diese Quote noch 1,24 Prozent betragen. Hohe Leerzifferquoten gab es wiederum vor allem in der Rezessionsperiode der Neunziger Jahre mit der

bereits erwähnten Quote von 0,74 Prozent im Jahre 1997.

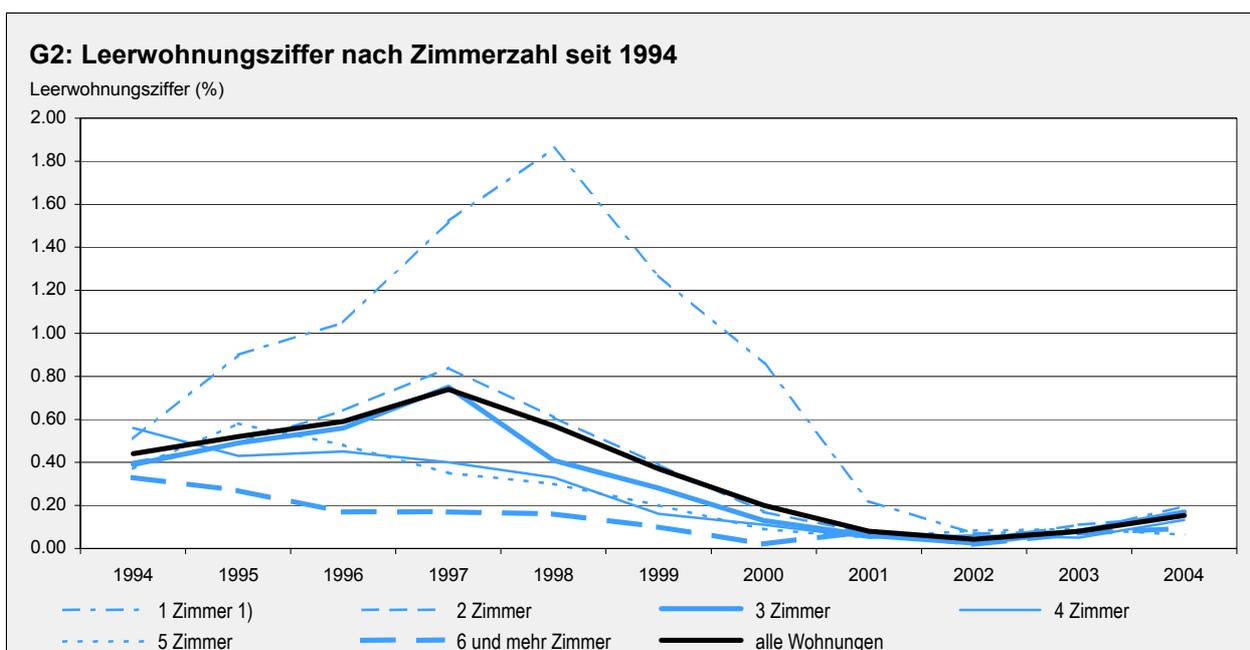
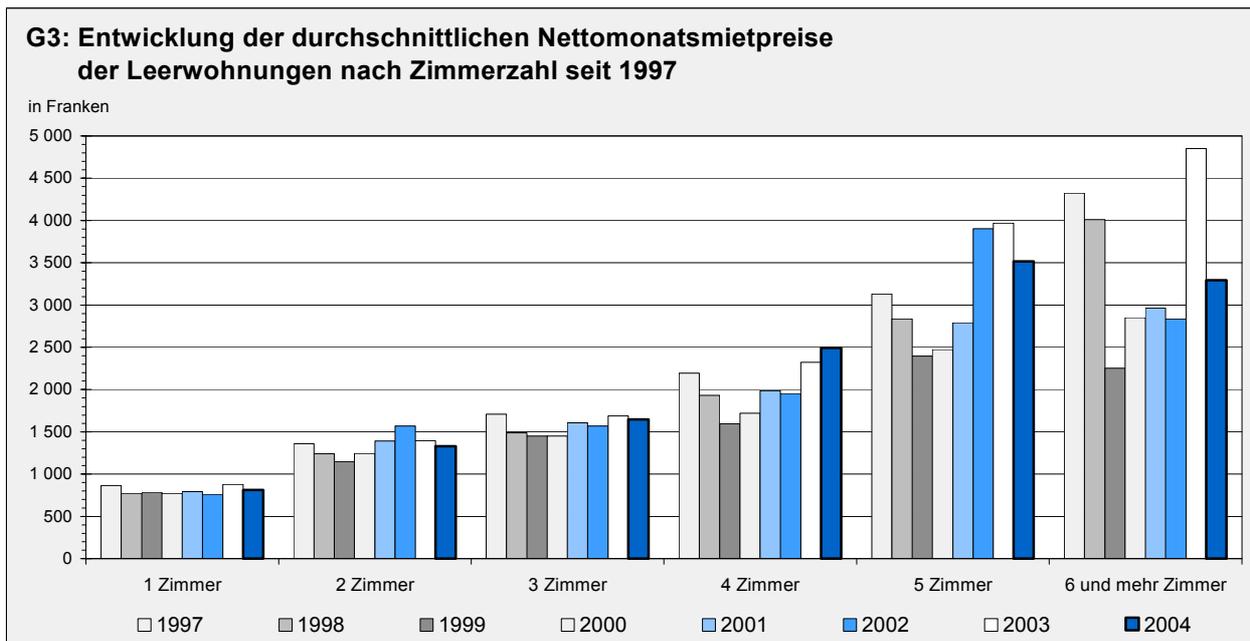
Die detaillierte Gliederung der leer stehenden Wohnungen nach Zimmerzahl und die entsprechenden Leerwohnungsziiffern seit 1994 sind aus der Tabelle T2 auf Seite 4 und der Graphik G2 auf Seite 3 ersichtlich.

Man stellt fest, dass die Unterschiede nach Zimmerzahl nicht mehr sehr markant sind. Es herrscht bei allen Wohnungsgrössen immer noch eine prekäre Situation. Am stärksten ist sie bei den grösseren Wohnungen (5-Zimmer-Wohnungen: 0,06%; Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern: 0,09%).

Während am 1. Juni 2004 nur 0,11 Prozent der vor 1951 erstellten Wohnungen leer standen, lag dieser Anteil bei der Bauperiode 1991 und 2000 immer noch sehr tief, aber er ist mit 0,31 immerhin fast drei Mal höher als bei den älteren Wohnungen (siehe Tabelle T1 auf Seite 1). Trotz der regen Bautätigkeit der letzten drei Jahre¹ scheinen neue Wohnungen wieder attraktiv zu sein, denn nur 0,11 Prozent von ihnen sind leer².

¹ Während von 1991 bis 2000 durchschnittlich 810 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt wurden, ist diese Zahl von 2001 bis 2003 mit 1'208 Wohnungen fast 50 Prozent höher. Über die ab Januar 2004 neu erstellten Wohnungen wird erst mit der nächsten Erhebung eine Beurteilung möglich sein.

² Es wird vermutet, dass Wohnungen, welche noch nie vermietet bzw. verkauft wurden, durch die bisherige Erhebungsmethode nur teilweise erfasst sind. Eine entsprechende Anpassung ist für das Jahr 2005 vorgesehen und wird mit dem Bundesamt für Statistik koordiniert.



¹ Ab 1. Januar 2003 werden die Apartmentzimmer bei den Einzimmer-Wohnungen erfasst.

T2: Entwicklung des Leerwohnungsbestandes, der Leerwohnungsziffer und der neu erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1994

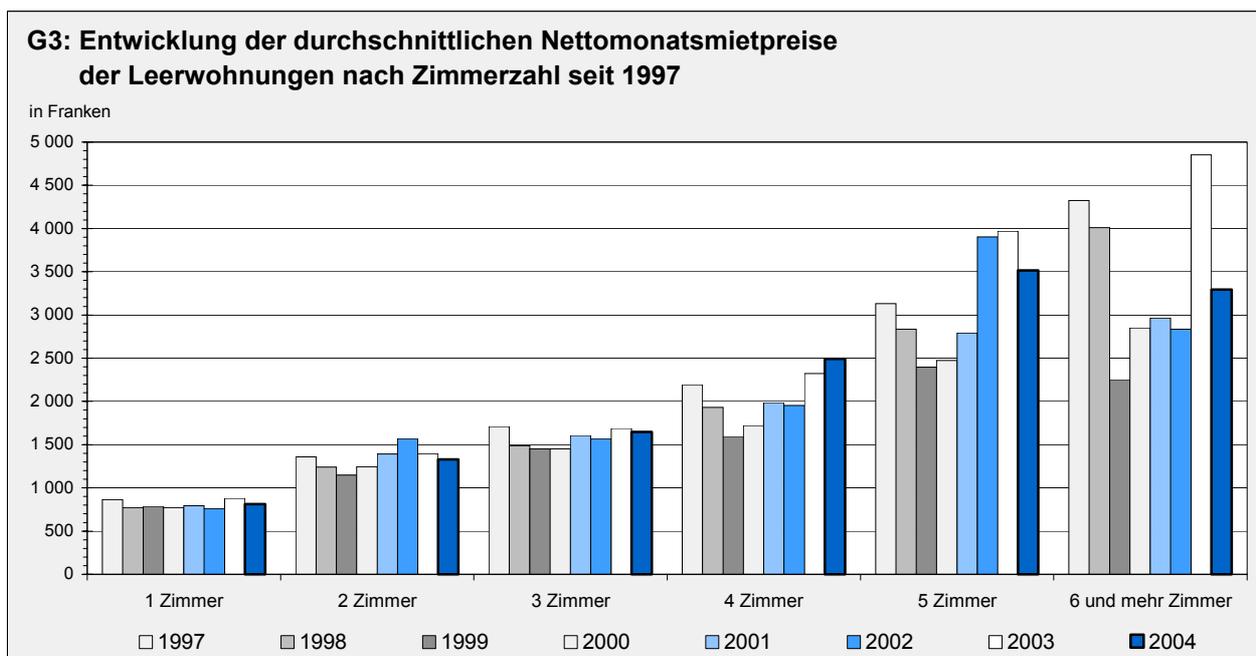
Erhebung	Total	davon: Eigentums- wohnungen	Wohnungen nach Zimmerzahl						Abbruch-, Umbau-, Alters-, Dienst- und Personal- wohnungen ¹
			1	2	3	4	5	6 und mehr	
Grundzahlen									
1. Juni 1994	791	78	94	158	282	208	32	17	745
1. Juni 1995	942	119	167	197	355	159	50	14	848
1. Juni 1996	1 082	85	198	257	407	168	43	9	942
1. Juni 1997	1 364	64	287	340	544	153	31	9	891
1. Juni 1998	1 063	46	352	251	301	124	27	8	913
1. Juni 1999	690	25	240	159	205	63	18	5	876
1. Juni 2000	378	28	162	69	94	44	8	1	936
1. Juni 2001	143	25	41	30	43	20	5	4	723
1. Juni 2002	81	13	13	16	19	24	8	1	489
1. Juni 2003	163	14	23	48	59	20	9	4	657
1. Juni 2004	307	5	53	62	125	55	7	5	590
Leerwohnungsziffer²									
1. Juni 1994	0.44	...	0.51	0.40	0.39	0.56	0.37	0.33	...
1. Juni 1995	0.52	...	0.90	0.49	0.49	0.43	0.58	0.27	...
1. Juni 1996	0.59	...	1.05	0.64	0.56	0.45	0.48	0.17	...
1. Juni 1997	0.74	...	1.52	0.84	0.75	0.40	0.35	0.17	...
1. Juni 1998	0.57	...	1.86	0.61	0.41	0.33	0.30	0.16	...
1. Juni 1999	0.37	...	1.27	0.39	0.28	0.16	0.20	0.10	...
1. Juni 2000	0.20	...	0.86	0.17	0.13	0.11	0.09	0.02	...
1. Juni 2001	0.08	...	0.22	0.07	0.06	0.05	0.05	0.08	...
1. Juni 2002	0.04	...	0.07	0.04	0.03	0.06	0.08	0.02	...
1. Juni 2003	0.08	...	0.08	0.11	0.08	0.05	0.09	0.07	...
1. Juni 2004	0.15	...	0.20	0.15	0.17	0.13	0.06	0.09	...
Neu erstellte Wohnungen - Anzahl³									
1994	854	...	90	199	232	202	91	40	...
1995	630	...	12	168	190	169	79	12	...
1996	614	...	31	182	170	192	26	13	...
1997	404	...	6	118	110	113	43	14	...
1998	787	...	14	142	243	276	72	40	...
1999	723	...	11	120	259	230	76	27	...
2000	1 465	...	118	203	297	569	229	49	...
2001	1 140	...	21	194	340	409	141	35	...
2002	989	...	5	133	238	340	243	30	...
2003	1 496	...	49	247	389	566	198	47	...

¹ In der Leerwohnungsziffer nicht enthalten. ² Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien. ³ Vom 1. Januar bis 31. Dezember.

Leer stehende Mietwohnungen

Die Gliederung der 302 leer stehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl, Dauer des Leerstehens, Bauperiode und Höhe des monatlichen Nettomietpreises ist aus den Tabellen T3 und T4 auf den Seiten 6 und 7 ersichtlich.

82,1 Prozent der Leerwohnungen waren seit höchstens drei Monaten leer (Vorjahr: 89,3%). Eigentlich standen aber nur knapp zwei Drittel (63,2%) von ihnen zur Verfügung, weil sie noch nicht auf später vermietet waren (Vorjahr: 57,0%).



Das durchschnittliche Mietzinsniveau der leer stehenden Wohnungen liegt deutlich höher als das gesamtstädtische Mittel (siehe Tabelle T3 auf Seite 6). Am grössten ist der Unterschied bei den Vier- und Fünzimmer-Wohnungen (sie sind 75,2% bzw. 77,0% teurer). Leer sind vor allem die teureren Wohnungen: Etwas mehr als ein Drittel der Vierzimmer-Wohnungen kostet mehr als 2'500 Franken pro Monat und keine der Fünzimmer-Wohnungen liegt unter diesem Niveau. Am geringsten ist der Unterschied zum gesamtstädtischen Niveau bei den Einzimmer-Wohnungen; die Nettomonatsmiete liegt nur 12,5 Prozent höher als im Mittel.

Bei den Ein- bis Dreizimmer-Wohnungen war der Mietpreis der leer stehenden Wohnungen etwas niedriger als vor einem Jahr. Einzig bei den Vierzimmer-Wohnungen war die Situation umgekehrt

(+7,4%). Bei den Wohnungen mit mehr als vier Zimmern sind Schwankungen von Jahr zu Jahr üblich; weil die Zahl der Leerwohnungen sehr klein ist, können einzelne Wohnungen den Mittelwert stark nach unten oder nach oben drücken. Die Tabelle T3 auf Seite 6 und die Grafik G2 auf Seite 4 zeigen die Entwicklung der zehn letzten Jahre.

Zwischen der Dauer des Leerstehens und der Höhe des Mietzinses (siehe Tabelle T4 auf Seite 7) besteht kein eindeutiger Zusammenhang; ebenfalls sind die noch nicht vermieteten Wohnungen nicht immer die teuersten. Andere Gründe dürften für die Schwierigkeit, eine Wohnung zu vermieten, eine Rolle spielen (beispielsweise die Lage oder die Qualität der Wohnung). Eine differenziertere Analyse nach diesen Merkmalen ist aber nicht möglich, denn sie sind in der Datenbank von Statistik Stadt Zürich nicht vorhanden.

T3: Nettomonatsmietpreis der leer stehenden Mietwohnungen nach Mietpreiskategorie und Entwicklung seit 1997

	Total	Wohnungen nach Zimmerzahl					
		1	2	3	4	5	6. u. mehr
Anzahl leere Mietwohnungen							
Total, davon:	302	53	62	122	54	6	5
nicht auf später vermietet	191	29	39	77	38	5	3
Nettomonatsmiete							
Alle leere Wohnungen							
Durchschnittliche Miete	...	812	1 328	1 648	2 494	3 515	3 294
Standardabweichung in Franken ¹	...	238	414	678	977	502	760
Standardabweichung in Prozent	...	29.3	31.2	41.2	39.2	14.3	23.1
Nach Wohnungszählung – alle Wohnungen ²							
– nach 1990 erstellt	...	722	1 001	1 133	1 423	1 986	2 733
Wenn Wohnungszählung gleich 100 (alle Wohnungen)	...	930	1 394	1 768	2 035	2 394	2 992
Alle leere Wohnungen		112.5	132.6	145.5	175.2	177.0	120.5
davon: nicht auf später vermietet		117.2	131.6	150.6	185.5	173.1	127.2
Anzahl leere Wohnungen nach Mietpreiskategorien							
Bis Fr. 1 000	69	44	12	13	-	-	-
Fr. 1 001 bis Fr. 1 500	87	8	33	42	4	-	-
Fr. 1 501 bis Fr. 2 000	77	1	13	48	15	-	-
Fr. 2 001 bis Fr. 2 500	28	-	3	8	16	-	1
Fr. 2 501 bis Fr. 3 000	21	-	1	6	11	2	1
Fr. 3 001 bis Fr. 4 000	12	-	-	4	3	3	2
Über Fr. 4 000	8	-	-	1	5	1	1
In Franken pro Monat							
am 1. Juni 1997	...	864	1 358	1 709	2 192	3 133	4 324
am 1. Juni 1998	...	771	1 242	1 488	1 930	2 836	4 009
am 1. Juni 1999	...	786	1 148	1 450	1 597	2 396	2 254
am 1. Juni 2000	...	770	1 246	1 450	1 722	2 475	2 850
am 1. Juni 2001	...	795	1 391	1 605	1 987	2 791	2 967
am 1. Juni 2002	...	760	1 571	1 570	1 955	3 902	2 835
am 1. Juni 2003	...	878	1 397	1 688	2 322	3 969	4 853
am 1. Juni 2004	...	812	1 328	1 648	2 494	3 515	3 294
Indexstand: 1. Juni 2004 = 100							
am 1. Juni 1997	...	106.4	102.3	103.7	87.9	89.1	131.3
am 1. Juni 1998	...	95.0	93.5	90.3	77.4	80.7	121.7
am 1. Juni 1999	...	96.8	86.4	88.0	64.0	68.2	68.4
am 1. Juni 2000	...	94.9	93.8	88.0	69.1	70.4	86.5
am 1. Juni 2001	...	97.9	104.7	97.4	79.7	79.4	90.1
am 1. Juni 2002	...	93.6	118.3	95.3	78.4	111.0	86.1
am 1. Juni 2003	...	108.1	105.2	102.4	93.1	112.9	147.3
am 1. Juni 2004	...	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

¹ Standardabweichung: Durchschnittliche Abweichung der einzelnen Werte zum Durchschnittsmietpreis in Franken und in Prozent.

² Die Resultate der Wohnungszählung vom 1. Dezember 2000 wurden mit der Entwicklung des Zürcher Mietindex bis 1. April 2004 indexiert.

Bei der Gliederung nach Bauperioden stellt man fest, dass die zwischen 1951 und 1990 erstellten Wohnungen tendenziell günstiger sind als die älteren bzw. die neueren. Während ältere Wohnungen häufig bereits weitgehend renoviert

wurden, ist bei den neueren – auch bei den nicht leeren – Wohnungen das Mietzinsniveau allgemein höher; die absolute Zahl der leer stehenden Wohnungen ist aber für eine solche Analyse häufig zu klein.

T4: Anzahl und Nettomonatsmietpreis der leer stehenden Mietwohnungen nach Dauer des Leerstehens und Bauperiode

	Total	Wohnungen nach Zimmerzahl					
		1	2	3	4	5	6. u. mehr
Nach Bauperioden							
Nettomonatsmiete							
Alle leere Mietwohnungen	...	812	1 328	1 648	2 494	3 515	3 294
vor 1951	...	793	1 391	1 578	2 408	4 120	2 690
1951–1990	...	812	1 238	1 555	2 323	3 400	4 120
1991–2000	...	1 100	2 040	2 433	2 734	3 385	2 850
nach 2000	...	-	-	3 990	3 712	-	-
Nach der Dauer des Leerstehens							
Anzahl leere Mietwohnungen	302	53	62	122	54	6	5
weniger als 4 Monate	248	39	52	107	44	3	3
4–6 Monate	27	6	8	5	5	2	1
6 und mehr Monate	27	8	2	10	5	1	1
davon: nicht auf später vermietet	191	29	39	77	38	5	3
weniger als 4 Monate	149	20	30	64	32	2	1
4–6 Monate	22	4	7	4	4	2	1
6 und mehr Monate	20	5	2	9	2	1	1
Nettomonatsmiete							
Alle leere Wohnungen		812	1 328	1 648	2 494	3 515	3 294
weniger als 4 Monate	...	819	1 345	1 652	2 568	3 630	3 040
4–6 Monate	...	733	1 170	1 896	2 030	3 700	4 500
6 und mehr Monate	...	836	1 528	1 487	2 302	2 800	2 850
davon: nicht auf später vermietet		846	1 318	1 706	2 641	3 438	3 477
weniger als 4 Monate	...	879	1 336	1 745	2 721	3 495	3 080
4–6 Monate	...	789	1 179	1 930	2 150	3 700	4 500
6 und mehr Monate	...	759	1 528	1 334	2 345	2 800	2 850
wenn alle leere Wohnungen gleich 100							
Alle Wohnungen		104.2	99.2	103.5	105.9	97.8	105.5
weniger als 4 Monate		107.4	99.4	105.6	105.9	96.3	101.3
4–6 Monate		107.5	100.8	101.8	105.9	100.0	100.0
6 und mehr Monate		90.8	100.0	89.7	101.9	100.0	100.0

Kursiv: Einzelwert

Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die Tabelle T5 auf Seite 8 orientiert über die Verteilung der erfassten leer stehenden Wohnungen nach Stadtquartieren.

Nur in den Quartieren Mühlebach und Escher Wyss¹ waren keine Wohnungen leer. In sechs Quartieren hat die Leerwohnungsquote abgenommen, nämlich in den Quartieren Enge, Sihlfeld, Hirslanden, Seefeld, Altstetten und Wipkingen.

Zehn oder mehr leere Mietwohnungen und höhere Leerwohnungsziiffern (0,28% oder mehr) gab es nur in den Quartieren Schwamendingen-Mitte und Fluntern (0,28%), Oerlikon (0,32%), Hirzenbach (0,34%) und Seebach (0,39%). Mit Ausnahme von Fluntern befinden sich alle diese Quartiere am

nordöstlichen Rand der Stadt. Bemerkenswert ist die Zunahme der Leerwohnungen im Kreis 12 von 3 auf 40 Wohnungen innerhalb eines Jahres bzw. von 0,02 auf 0,28 Prozent. Dennoch liegen diese Quoten immer noch sehr tief, wenn man sie mit denjenigen des Jahres 1997 vergleicht, dem Jahr mit der höchsten Leerwohnungsziiffer seit dem Zweiten Weltkrieg. Damals war diese Quote in nur 3 der 34 Quartiere unterschritten worden.

Im Quartier Fluntern liegt der Grund für die höheren Leerquoten hauptsächlich bei den hohen Mieten: 5 der 11 leeren Wohnungen haben vier Zimmer und deren Mietzins beträgt im Durchschnitt rund 3'500 Franken. Im Kreis 1 mit ebenfalls einer höheren Quote (0,23%) ist die Situation ähnlich.

¹ Wobei die kurz vor der Erhebung neu entstandene Grossüberbauung noch nicht einbezogen werden konnte.

Catherine Pelli

**T5: Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer nach Zimmerzahl und Stadtquartier
am 1. Juni 2003 und 2004**

Stadt Stadtkreis Stadtquartier	Alle Wohnungen		Nach Zimmerzahl						Leerwohnungsziffer ¹	
	2003	2004	1	2	3	4	5	6 u.m.	2003	2004
Ganze Stadt	163	307	53	62	125	55	7	5	0.08	0.15
Kreis 1	4	9	4	2	1	1	1	-	0.10	0.23
Rathaus	3	6	3	1	-	1	1	-	0.13	0.26
Hochschulen	-	1	1	-	-	-	-	-	-	0.30
Lindenhof	1	1	-	1	-	-	-	-	0.12	0.12
City	-	1	-	-	1	-	-	-	-	0.22
Kreis 2	8	20	-	3	8	6	3	-	0.05	0.13
Wollishofen	-	12	-	1	5	5	1	-	-	0.14
Leimbach	2	3	-	1	1	1	-	-	0.09	0.13
Enge	6	5	-	1	2	-	2	-	0.12	0.10
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 3	22	23	6	10	5	2	-	-	0.09	0.09
Alt-Wiedikon	5	10	1	5	3	1	-	-	0.06	0.11
Friesenberg	-	2	-	1	1	-	-	-	-	0.05
Sihlfeld	17	11	5	4	1	1	-	-	0.15	0.09
Kreis 4	7	18	4	2	6	2	-	-	0.05	0.12
Werd	-	3	1	1	1	-	-	-	-	0.14
Langstrasse	7	11	3	1	5	2	-	-	0.12	0.18
Hard	-	4	-	3	1	-	-	-	-	0.06
Kreis 5	2	5	-	3	2	-	-	-	0.03	0.08
Gewerbeschule	2	5	-	3	2	-	-	-	0.04	0.10
Escher Wyss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 6	16	18	5	4	4	5	-	-	0.09	0.10
Unterstrass	8	10	3	2	3	2	-	-	0.07	0.08
Oberstrass	8	8	2	2	1	3	-	-	0.14	0.14
Kreis 7	27	30	2	3	10	13	1	1	0.14	0.16
Fluntern	7	11	1	1	4	5	-	-	0.18	0.28
Hottingen	7	8	1	1	2	3	-	1	0.12	0.14
Hirslanden	9	2	-	1	1	-	-	-	0.23	0.05
Witikon	4	9	-	-	3	5	1	-	0.07	0.17
Kreis 8	9	9	2	2	2	2	-	1	0.09	0.09
Seefeld	7	6	2	-	1	2	-	1	0.19	0.17
Mühlebach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weinegg	2	3	-	2	1	-	-	-	0.08	0.12
Kreis 9	18	21	5	1	11	3	-	1	0.07	0.08
Albisrieden	8	15	3	1	9	1	-	1	0.09	0.16
Altstetten	10	6	2	-	2	2	-	-	0.07	0.04
Kreis 10	23	20	3	3	10	2	1	1	0.11	0.10
Höngg	8	16	2	2	8	2	1	1	0.07	0.14
Wipkingen	15	4	1	1	2	-	-	-	0.17	0.05
Kreis 11	24	94	15	16	44	17	1	1	0.08	0.32
Affoltern	6	21	4	5	9	1	1	1	0.07	0.23
Oerlikon	8	34	4	6	13	11	-	-	0.08	0.32
Seebach	10	39	7	5	22	5	-	-	0.10	0.39
Kreis 12	3	40	7	10	21	2	-	-	0.02	0.28
Saatlen	-	5	-	-	4	1	-	-	-	0.17
Schwamendingen-Mtte	2	16	4	4	7	1	-	-	0.04	0.28
Hirzenbach	1	19	3	6	10	-	-	-	0.02	0.34

¹ Prozentanteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand.

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

Tabellen

T1:	Übersicht über die Leerwohnungszählung nach Zimmerzahl am 1. Juni 2003 und 2004	1
T2:	Entwicklung des Leerwohnungsbestandes, der Leerwohnungsziffer und der neu erstellten Wohnungen nach Zimmerzahl seit dem 1. Juni 1994	4
T3:	Nettomonatsmietpreise der leer stehenden Mietwohnungen nach Mietpreiskategorie und Entwicklung seit 1997	6
T4:	Anzahl und Nettomonatsmietpreis der leer stehenden Mietwohnungen nach Dauer des Leerstehens und Bauperiode	7
T5:	Leer stehende Wohnungen und Leerwohnungsziffer nach Zimmerzahl und Stadtquartier am 1. Juni 2003 und 2004	8

Grafiken

G1:	Leerwohnungsziffer und neu erstellte Wohnungen seit 1940	3
G2:	Leerwohnungsziffer nach Zimmerzahl seit 1997	3
G3:	Entwicklung der durchschnittlichen Nettomonatsmietpreise der Leerwohnungen nach Zimmerzahl seit 1997	5

Datenquelle

Statistik Stadt Zürich

