

Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 1988

Niedrigster Leerwohnungsbestand seit 1979

Ergebnisse für die Stadt

Durch eine Erhebung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden am 1. Juni 1988 auf Stadtgebiet insgesamt 46 leerstehende Wohnungen ermittelt. Gegenüber dem Leerwohnungsbestand am 1. Juni 1987 entspricht dies einer Abnahme um 79 Leerwohnungen oder 63 Prozent. Die Zählung erfolgt nach den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS)¹.

1. Leerwohnungen² nach Wohnungsarten und Zimmerzahl am 1. Juni 1988

Wohnungsarten	Wohnungen nach der Zimmerzahl						im ganzen
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
	Grundzahlen						
Mietwohnungen	3	6	13	7	–	1	30
Eigentumswohnungen	–	–	8	8	–	–	16
Leerwohnungen im ganzen	3	6	21	15	–	1	46
	Prozente						
Leerwohnungen im ganzen	6,5	13,0	45,7	32,6	–	2,2	100,0
Gesamter Wohnungsbestand	10,2	21,7	40,1	20,5	4,6	2,9	100,0
Leerwohnungsziffer ³	0,02	0,02	0,03	0,04	–	0,02	0,03

¹ Gemäss Bundesratsverordnung über Konjunkturbeobachtung und Konjunkturerhebungen vom 25. August 1982 ist die Auskunftserteilung obligatorisch. Die Leerwohnungserhebung fand bis 1982 jeweils am 1. Dezember statt; im Jahre 1983 blieb sie aus, und 1984 wurde sie auf den 1. Juni verlegt. ² Als Leerwohnungen gelten gemäss den Richtlinien des die Leerwohnungszählung koordinierenden Bundesamtes für Statistik (BFS) alle bewohnbaren, aber am Stichtag leerstehenden Wohnungen, einschliesslich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die zu dauernder Vermietung oder zum Kauf angeboten werden. Mitgezählt werden auch jene leerstehenden Wohnungen, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft wurden. In der Leerwohnungszahl nicht inbegriffen sind gemäss den erwähnten Richtlinien Wohnungen in Abbruch- und Umbauobjekten, Dienst- und Werkwohnungen, Notwohnungen in Baracken, baupolizeilich nicht abgenommene Wohnungen in Neubauten und möblierte Wohnungen. ³ Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien.

Von allen erfassten leerstehenden Wohnungen entfallen, wie Tabelle 1 zeigt, 30 oder 65 Prozent (1. Juni 1987: 84 Prozent) auf Mietwohnungen und 16 oder 35 Prozent auf zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen. Die Leerwohnungsziffer, d.h. der Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Zürich (Bestand am 1.6.1988: 176 331 Wohnungen), beträgt 0,03. Sie ist in der Kategorie der Vierzimmerwohnungen mit 0,04 am höchsten, und in jener der Fünfzimmerwohnungen gibt es keine einzige Leerwohnung. Mit anderen Worten, am 1. Juni 1988 stand im Durchschnitt auf rund 3 800 Wohnungen auf Stadtgebiet eine einzige leer.

2. Leerstehende Mietwohnungen nach Nett jahresmietzinsen, Erstellungsjahren, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl am 1. Juni 1988

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						im ganzen
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Nettojahresmietzinse							
bis Fr. 6000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 6001 – 8000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 8001 – 10000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 10001 – 12000	1	-	1	-	-	-	2
Fr. 12001 – 14000	1	-	1	-	-	-	2
Fr. 14001 – 16000	-	-	-	1	-	-	1
Fr. 16001 – 18000	-	5	6	1	-	-	12
Fr. 18001 – 20000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 20001 – 22000	-	-	3	1	-	-	4
Fr. 22001 – 24000	1	1	1	1	-	-	4
über Fr. 24000	-	-	1	3	-	1	5
Erstellungsjahre							
vor 1940	2	5	7	5	-	1	20
1940 – 1960	-	-	1	-	-	-	1
1961 – 1980	-	-	-	-	-	-	-
1981 – 1987	1	-	1	-	-	-	2
1988	-	1	4	2	-	-	7
Dauer des Leerstehens							
unter 1 Monat	1	1	8	1	-	-	11
1 – 3 Monate	-	1	-	1	-	1	3
4 – 6 Monate	1	-	1	-	-	-	2
7 – 12 Monate	-	-	-	2	-	-	2
über 12 Monate	1	4	4	3	-	-	12
Im ganzen	3	6	13	7	-	1	30
darunter auf später vermietet	1	1	11	5	-	-	18

Die Gliederung der erfassten 30 leerstehenden Mietwohnungen nach dem Nett jahresmietzins, dem Erstellungsjahr und der Dauer des Leerstehens ist aus Tabelle 2 ersichtlich.

Der Nett jahresmietzins liegt bei keiner einzigen Wohnung unter 6001 Franken, bei zwei oder 6,6 Prozent zwischen 6001 und 12000 Franken, bei 15 oder 50,0 Prozent zwischen 12001 und 18000 Franken, bei acht oder 26,7 Prozent zwischen 18001 und 24000 Franken und bei fünf Wohnungen oder 16,7 Prozent über 24000 Franken.

3. Durchschnittliche Nettomonatsmietzinse nach Zimmerzahl und Erstellungsjahren – Fr.

Erstellungsjahre	Nettomietzinse nach der Zimmerzahl der Wohnungen						im Mittel
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Vor 1940	1 025	1 408	1 407	1 832	–	2 300 ¹	1 521
1940 – 1960	–	–	1 100 ¹	–	–	–	1 100
1961 – 1980	–	–	–	–	–	–	–
1981 – 1988	2 000 ¹	–	2 120 ¹	–	–	–	2 060
1986	–	2 000 ¹	1 748	3 115	–	–	2 175
1987	–	–	–	–	–	–	–
1988	–	–	–	–	–	–	–
Im Mittel	1 350	1 507	1 543	2 198	–	2 300	1 695

¹ Einzelwert

In der Tabelle 3 sind die durchschnittlichen Nettomonatsmietzinse der leerstehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Erstellungsjahren berechnet. Daraus geht z.B. hervor, dass die für alle elf leerstehenden Dreizimmerwohnungen berechnete durchschnittliche Nettomonatsmiete 1 543 Franken (1. Juni 1987: 1 532 Franken) beträgt. Vergleichsweise wurden durch die Mietpreiserhebungen vom Oktober 1987 bzw. April 1988 für eine neugebaute Dreizimmerwohnung durchschnittliche Nettomonatsmietzinse von 1 426 bzw. 1 597 Franken ausgewiesen. Für die Vierzimmerwohnungen bezifferte sich der durchschnittliche Nettomonatsmietzins bereits auf 2 198 Franken, und für die Zweizimmerwohnungen ist er mit 1 507 Franken nur etwas tiefer als für die Dreizimmerwohnungen. Gegenüber 1987 hat sich der Nettomietzins für die Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen erhöht, während jener der Vier- sowie der Sechs- und Mehrzimmerwohnungen niedriger ausfiel. Weil aber am 1. Juni 1988 keine leerstehende Fünzimmerwohnung ermittelt wurde, verminderte er sich im Mittel aller Wohnungskategorien um neun Prozent.

Von den zwischen dem 1. Januar und dem 31. Mai 1988 neuerstellten 130 Mietwohnungen wurden am 1. Juni 1988 nur deren 13 noch als leerstehend ermittelt. Von allen 30 leerstehenden Mietwohnungen beträgt die Dauer des Leerstehens bei elf oder 36,6 Prozent weniger als einen Monat, bei drei oder 10,0 Prozent zwischen einem und drei Monaten, bei zwei oder 6,7 Prozent zwischen vier und sechs Monaten, bei zwei oder 6,7 Prozent zwischen sieben und zwölf Monaten und bei zwölf Wohnungen oder 40,0 Prozent mehr als ein Jahr. 18 der am 1. Juni 1988 leerstehenden Wohnungen waren auf ein späteres Datum bereits vermietet.

4. Leerstehende Eigentumswohnungen nach Verkaufspreisen, Erstellungsjahren, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl am 1. Juni 1988

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						im ganzen
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Verkaufspreise							
bis Fr. 300 000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 300 001 – 400 000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 400 001 – 500 000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 500 001 – 600 000	-	-	1	1	-	-	2
Fr. 600 001 – 800 000	-	-	4	-	-	-	4
Fr. 800 001 – 1 000 000	-	-	2	5	-	-	7
über Fr. 1 000 000	-	-	1	2	-	-	3
Erstellungsjahre							
vor 1980	-	-	-	-	-	-	-
1980 – 1986	-	-	3	-	-	-	3
1987	-	-	-	2	-	-	2
1988	-	-	5	6	-	-	11
Dauer des Leerstehens							
unter 1 Monat	-	-	5	6	-	-	11
1 – 3 Monate	-	-	-	-	-	-	-
4 – 6 Monate	-	-	-	-	-	-	-
7 – 12 Monate	-	-	-	-	-	-	-
über 12 Monate	-	-	3	2	-	-	5
Im ganzen	-	-	8	8	-	-	16
darunter auf später verkauft	-	-	4	6	-	-	10

In der Tabelle 4 sind die 16 leerstehenden Eigentumswohnungen nach dem Verkaufspreis, dem Erstellungsjahr und der Dauer des Leerstehens gegliedert. Der Verkaufspreis liegt für keine der Eigentumswohnungen unter 500 001 Franken, für 13 zwischen 500 001 und einer Million Franken. Drei der leerstehenden Eigentumswohnungen wiesen einen höheren Kaufpreis als eine Million Franken auf. Elf standen weniger als einen Monat leer, während die Dauer des Leerstehens für die übrigen fünf mehr als ein Jahr betrug.

Nebst den gemäss BFS-Definition ausgewiesenen leerstehenden Wohnungen wurden am 1. Juni 1988 noch, wie aus Tabelle 5 ersichtlich, weitere 276 (1. Juni 1987: 314) nicht bewohnte Wohnungen ermittelt. Davon befinden sich 17 (24) Einheiten in Gebäuden, deren Abbruch in der nächsten Zeit geplant ist, und 194 (223) Wohnungen konnten wegen ihres Umbaus nicht bewohnt werden. Alle 17 sog. Abbruchwohnungen wurden vor 1940 erstellt. Von den Umbauwohnungen wurden 130 (190) vor 1940, 60 (33) zwischen 1940 und 1960 und vier zwischen 1961 und 1980 gebaut. Ferner wurden 65 (67) Leerwohnungen, die nur einem ausgewählten Personenkreis als Alters-, Dienst- oder Personalwohnung vorbehalten sind, ausgewiesen.

Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die Anhangtabelle orientiert über die Verteilung der erfassten leerstehenden Wohnungen nach Stadtquartieren. Von den 34 Quartieren weisen 20 Stadtquartiere keine leerstehende Mietwohnung auf. Die 16 leerstehenden Eigentumswohnungen verteilen sich ebenfalls auf vier Quartiere. Die höchste Zahl vermietbarer Leerwohnungen ergab sich mit sieben Einheiten für das Stadtquartier Sihlfeld, gefolgt von dem Quartier Langstrasse mit sechs Einheiten. Die höchsten Leerwohnungsziffern ergaben sich für die Quartiere Escher Wyss und Rathaus mit 0,28 und 0,23.

Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit dem 1. Dezember 1978

Seit dem 1. Dezember 1977 wird die Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich nach der gleichen Methode¹ ermittelt, wobei aufgrund der einleitend erwähnten Bundesratsverordnung erst seit dem 25. August 1982 eine Auskunftspflicht besteht. Wegen der Verlegung des Stichtages vom 1. Dezember auf den 1. Juni können jedoch Leerwohnungszahlen der Jahre 1984 bis 1988 mit den früheren nicht direkt verglichen werden.

5. Entwicklung des Leerwohnungsbestandes nach der Zimmerzahl seit dem 1. Dezember 1978

Erhebungszeitpunkt	Wohnungen nach der Zimmerzahl					6 und mehr	im ganzen	Abbruch-, Umbau-, Alters-, Dienst- und Personalwohnungen ²
	1	2	3	4	5			
	Grundzahlen							
1. Dezember 1978	20	13	43	23	8	4	111	300
1. Dezember 1979	10	7	14	14	12	2	59	280
1. Dezember 1980	10	10	50	41	16	4	131	311
1. Dezember 1981	40	11	44	82	33	15	225	228
1. Dezember 1982	29	48	151	210	94	29	561	223
1. Juni 1984	44	130	168	189	58	28	617	374
1. Juni 1985	55	150	144	159	49	21	578	288
1. Juni 1986	35	180	111	86	45	6	463	303
1. Juni 1987	15	18	37	38	13	4	125	314
1. Juni 1988	3	6	21	15	-	1	46	276
	Leerwohnungsziffer ¹							
1. Dezember 1978	0,12	0,04	0,06	0,07	0,11	0,08	0,07	*
1. Dezember 1979	0,06	0,02	0,02	0,04	0,16	0,04	0,04	*
1. Dezember 1980	0,06	0,03	0,07	0,12	0,22	0,08	0,08	*
1. Dezember 1981	0,22	0,03	0,06	0,24	0,44	0,29	0,13	*
1. Dezember 1982	0,16	0,13	0,22	0,60	1,22	0,57	0,33	*
1. Juni 1984	0,25	0,35	0,24	0,53	0,74	0,55	0,36	*
1. Juni 1985	0,30	0,40	0,20	0,44	0,62	0,41	0,33	*
1. Juni 1986	0,19	0,48	0,16	0,24	0,56	0,12	0,26	*
1. Juni 1987	0,08	0,05	0,05	0,11	0,16	0,08	0,07	*
1. Juni 1988	0,02	0,02	0,03	0,04	-	0,02	0,03	*

¹ Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien ² In der Leerwohnungsziffer nicht inbegriffen

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen und die damit verknüpften Leerwohnungsziffern sind aus Tabelle 5 ersichtlich. Sie zeigen von Zählung zu Zählung grosse Unterschiede: Wurden von 1982 bis 1986 beachtliche Zahlen an Leerwohnungen ermittelt, so sank diese Zahl 1987 auf 125 und im Berichtsjahr auf den niedrigsten seit 1979 festgestellten Wert. Am 1. Dezember 1979 wurden nur 59 Leerwohnungen gezählt, während das Maximum am 1. Juni 1984 mit 617 leerstehenden Wohnungen erreicht wurde. Auf den jeweiligen Wohnungsbestand bezogen, stand am 1. Dezember 1979 rund jede 2 800ste und am 1. Juni 1984 rund jede 280ste Wohnung leer. Mit einer Leerwohnungsziffer von 0,03 wurde am 1. Juni 1988 rund jede 3 800ste Wohnung als leer ausgewiesen.

Selbst in den Jahren mit relativ hohem Leerwohnungsbestand musste das Angebot auf dem Zürcher Wohnungsmarkt als zu niedrig eingestuft werden. Die damaligen Leerwohnungsziffern zwischen 0,33 und 0,36 liegen unter den Werten, die nach verschiedenen volkswirtschaftlichen Meinungen¹ für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt nötig sind. Für einen solchen müssten 0,5 bis 2,0 Prozent des jeweiligen Wohnungsbestandes frei verfügbar sein bzw. zur Vermietung oder zum Kauf angeboten werden. Für die Stadt Zürich würde dies bedeuten, dass rund 880 bis 3500 leerstehende Wohnungen, verteilt auf alle Wohnungsgrössen, vorhanden sein sollten. Dazu muss allerdings bemerkt werden, dass schon wegen des hohen Überbauungsgrades des Zürcher Stadtgebietes ein solcher Wohnungsvorrat als unrealistisch erscheinen muss. Zudem ist damit zu rechnen, dass in der Stadt Zürich nach wie vor eine intensive Wohnungsnachfrage vorhanden sein wird, durch die der Leerwohnungsbestand zwangsweise nach unten gedrückt wird.

Dr. Janos Dobszay

¹ Siehe dazu Heft 4/1977 der Zürcher Statistischen Nachrichten: J. Dobszay, Ergebnisse der Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich vom 1. Dezember 1977.

Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren am 1. Juni 1988

Stadtquartiere	Mietwohnungen nach der Zimmerzahl						Eigentums- wohnungen zu- sammen	Im ganzen	Leerwohnungs- ziffer ¹	
	1	2	3	4	5	6 und mehr				
Kreis 1	-	-	1	1	-	-	2	2	4	0,13
Rathaus	-	-	1	1	-	-	2	2	4	0,23
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lindenhof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	-	-	-	-	-	1	1	-	1	0,01
Wollishofen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	-	-	-	-	-	1	1	-	1	0,02
Kreis 3	2	5	-	1	-	-	8	-	8	0,04
Alt-Wiedikon	-	-	-	1	-	-	1	-	1	0,01
Friesenberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	2	5	-	-	-	-	7	-	7	0,06
Kreis 4	-	-	6	-	-	-	6	-	6	0,05
Werd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Langstrasse	-	-	6	-	-	-	6	-	6	0,12
Hard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 5	-	-	1	1	-	-	2	-	2	0,04
Gewerbeschule	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Escher Wyss	-	-	1	1	-	-	2	-	2	0,28
Kreis 6	-	-	-	2	-	-	2	-	2	0,01
Unterstrass	-	-	-	1	-	-	1	-	1	0,01
Oberstrass	-	-	-	1	-	-	1	-	1	0,02
Kreis 7	-	-	2	-	-	-	2	-	2	0,01
Fluntern	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hottingen	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0,02
Hirslanden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Witikon	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0,02
Kreis 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seefeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mühlebach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weinegg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 9	1	-	-	-	-	-	1	-	1	0,00
Albisrieden	1	-	-	-	-	-	1	-	1	0,01
Altstetten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 10	-	-	-	-	-	-	-	7	7	0,04
Höngg	-	-	-	-	-	-	-	7	7	0,07
Wipkingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 11	-	-	-	2	-	-	2	4	6	0,02
Affoltern	-	-	-	-	-	-	-	4	4	0,05
Oerlikon	-	-	-	1	-	-	1	-	1	0,01
Seebach	-	-	-	1	-	-	1	-	1	0,01
Kreis 12	-	1	3	-	-	-	4	3	7	0,05
Saatlen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	-	1	3	-	-	-	4	-	4	0,08
Hirzenbach	-	-	-	-	-	-	-	3	3	0,06
Ganze Stadt	3	6	13	7	-	1	30	16	46	0,03

¹ Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand