

Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 1989

Weiterhin unbedeutender Leerwohnungsbestand

Ergebnisse für die Stadt

Durch eine Erhebung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden am 1. Juni 1989 auf Stadtgebiet insgesamt 65 leerstehende Wohnungen ermittelt. Gegenüber dem Leerwohnungsbestand am 1. Juni 1988 entspricht dies einer Zunahme um 19 Leerwohnungen oder 41 Prozent. Die Zählung erfolgt nach den Richtlinien des Bundesamtes für Statistik (BFS)¹, nach denen nur die zur Vermietung oder zum Verkauf angebotenen Wohnungen erfasst werden. Appartement- und übrige Einzelzimmer werden nicht berücksichtigt.

1. Leerwohnungen nach Wohnungsarten und Zimmerzahl am 1. Juni 1989

Wohnungsarten	Wohnungen nach der Zimmerzahl						im ganzen
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
	Grundzahlen						
Mietwohnungen	4	15	14	13	6	1	53
Eigentumswohnungen	1	4	1	–	6	–	12
Leerwohnungen im ganzen	5	19	15	13	12	1	65
Gesamter Wohnungsbestand	18 154	38 458	70 903	36 269	8 187	5 066	177 037
	Prozente						
Leerwohnungen im ganzen	7,7	29,2	23,1	20,0	18,5	1,5	100,0
Gesamter Wohnungsbestand	10,3	21,7	40,0	20,5	4,6	2,9	100,0
Leerwohnungsziffer ¹	0,03	0,05	0,02	0,04	0,15	0,02	0,04

¹ Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien.

Von allen erfassten leerstehenden Wohnungen entfallen, wie Tabelle 1 zeigt, 53 oder 82 Prozent (1. Juni 1988: 65 Prozent) auf Mietwohnungen und 12 oder 18 Prozent auf zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen (einschliesslich ein Einfamilienhaus). Die Leerwohnungsziffer, d.h. der

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.

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.

Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Zürich, beträgt 0,04. Sie ist in der Kategorie der Fünfstückwohnungen mit 0,15 am höchsten, und in jenen der Drei- sowie Sechsstückwohnungen mit je 0,02 am niedrigsten. Mit anderen Worten, am 1. Juni 1989 stand im Durchschnitt auf rund 2 700 Wohnungen auf Stadtgebiet eine einzige leer.

2. Leerstehende Mietwohnungen nach Nettomonatsmietpreisen, Erstellungsjahren, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl am 1. Juni 1989

	1	2	3	4	5	6 und mehr	im ganzen
Nettomonatsmietpreise							
bis Fr. 500	-	-	2	-	-	-	2
Fr. 501 - 700	-	2	-	-	1	-	3
Fr. 701 - 900	1	2	1	1	-	-	5
Fr. 901 - 1 000	-	1	3	-	-	-	4
Fr. 1 101 - 1 300	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 1 301 - 1 500	3	5	-	1	1	-	10
Fr. 1 501 - 1 700	-	3	4	1	-	-	8
Fr. 1 701 - 1 900	-	-	-	5	-	-	5
Fr. 1 901 - 2 100	-	-	1	-	-	-	1
Fr. 2 101 - 2 300	-	1	1	-	-	-	2
Fr. 2 301 - 2 500	-	-	1	2	-	-	3
über Fr. 2 500	-	1	1	3	4	1	10
Erstellungsjahre							
vor 1940	4	11	11	10	5	-	41
1940 - 1960	-	-	1	1	-	1	3
1961 - 1980	-	-	1	-	-	-	1
1981 - 1988	-	1	-	2	1	-	4
1989	-	3	1	-	-	-	4
Dauer des Leerstehens							
unter 1 Monat	-	-	-	-	-	-	-
1 - 3 Monate	4	13	12	10	3	1	43
4 - 6 Monate	-	1	1	-	-	-	2
7 - 12 Monate	-	1	1	2	1	-	5
über 12 Monate	-	-	-	1	2	-	3
im ganzen	4	15	14	13	6	1	53
darunter auf später vermietet	-	4	6	5	2	1	18

Die Gliederung der erfassten 53 leerstehenden Mietwohnungen nach dem Nettomonatsmietpreis dem Erstellungsjahr und der Dauer des Leerstehens ist aus Tabelle 2 ersichtlich.

Der Nettomonatsmietpreis liegt bei zwei Wohnungen unter 500 Franken, bei acht zwischen 501 und 900 Franken, bei 4 zwischen 901 und 1 300 Franken, bei 18 zwischen 1 301 und 1 700 Franken, bei sechs zwischen 1 701 und 2 100, bei fünf zwischen 2 101 und 2 500 und bei zehn Wohnungen über 2 500 Franken.

3. Durchschnittliche Nettomonatsmietpreise nach Zimmerzahl und Erstellungsjahren-Franken

Erstellungsjahre	Nettomonatsmietpreise nach der Zimmerzahl der Wohnungen						Im Mittel
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Vor 1940	1 350	1 581	1 542	1 920	2 650	–	1 761
1940 – 1960	–	–	400*	2 690*	–	2 503*	1 864
1961 – 1980	–	–	1 000*	–	–	–	1 000
1981 – 1989	–	1 363*	–	–	–	–	1 363
1987	–	–	–	–	–	–	–
1988	–	–	–	2 390	2 800*	–	2 527
1989	–	1 500	2 100*	–	–	–	1 650
Im Mittel	1 350	1 550	1 461	2 052	2 675	2 503	1 780

* Einzelwert

In der Tabelle 3 sind die durchschnittlichen Nettomonatsmietpreise der leerstehenden Mietwohnungen nach Zimmerzahl und Erstellungsjahren berechnet. Daraus geht z.B. hervor, dass der für alle 14 leerstehenden Dreizimmerwohnungen berechnete durchschnittliche Nettomonatsmietpreis 1 461 Franken (1. Juni 1988: 1 543 Franken) beträgt. Vergleichsweise wurden durch die Mietpreiserhebungen vom Oktober 1988 bzw. April 1989 für eine neugebaute Dreizimmerwohnung durchschnittliche Nettomonatsmietpreise von 1 586 bzw. 1 731 Franken ausgewiesen. Für die Vierzimmerwohnungen bezifferte sich der durchschnittliche Nettomonatsmietpreis bereits auf 2 052 Franken und für die Fünzimmerwohnungen auf 2 675 Franken. Gegenüber 1988 hat sich der Nettomonatsmietpreis nur für die Zweizimmerwohnungen erhöht, während er mit Ausnahme der Ein- und Fünzimmerwohnungen für die übrigen niedriger ausfiel: Bei den Einzimmerwohnungen blieb er unverändert und 1988 gab es keine leere Fünzimmerwohnung. Das Mittel aller Wohnungskategorien 1989 erhöhte sich gegenüber 1988 von 1 695 auf 1 780 Franken, d.h. um fünf Prozent.

Von den zwischen dem 1. Januar und dem 31. Mai 1989 neuerstellten 288 Mietwohnungen wurden am 1. Juni 1989 nur deren vier noch als leerstehend ermittelt. Von allen 53 leerstehenden Mietwohnungen beträgt die Dauer des Leerstehens bei 43 oder 81,1 Prozent zwischen einem und drei Monaten, bei zwei oder 3,8 Prozent zwischen vier und sechs Monaten, bei fünf oder 9,4 Prozent zwischen sieben und zwölf Monaten und bei drei Wohnungen oder 5,7 Prozent mehr als ein Jahr. 18 der am 1. Juni 1989 leerstehenden Wohnungen waren auf ein späteres Datum bereits vermietet.

In der Tabelle 4 sind die 12 leerstehenden Eigentumswohnungen nach dem Verkaufspreis, dem Erstellungsjahr und der Dauer des Leerstehens gegliedert. Der Verkaufspreis liegt für keine der Eigentumswohnungen unter 400 000 Franken, für 10 zwischen 400 001 und einer Million Franken und für zwei über 1 600 000 Franken, während in der Preislage zwischen einer Million und 1 600 000 Franken keine Leerwohnung zum Verkauf angeboten wurde. Fünf standen zwischen einem und drei Monaten leer,

4. Leerstehende Eigentumswohnungen nach Verkaufspreisen, Erstellungsjahren, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl am 1. Juni 1989

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						
	1	2	3	4	5	6 und mehr	im ganzen
Verkaufspreise							
bis Fr. 400 000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 400 001 – 600 000	1	-	1	-	-	-	2
Fr. 600 001 – 800 000	-	-	-	-	1	-	1
Fr. 800 001 – 1 000 000	-	4	-	-	3	-	7
Fr. 1 000 001 – 1 200 000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 1 200 001 – 1 400 000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 1 400 001 – 1 600 000	-	-	-	-	-	-	-
über Fr. 1 600 000	-	-	-	-	2	-	2
Erstellungsjahre							
vor 1980	1	4	-	-	3	-	8
1980 – 1987	-	-	-	-	1	-	1
1988	-	-	-	-	1	-	1
1989	-	-	1	-	1	-	2
Dauer des Leerstehens							
unter 1 Monat	-	-	-	-	-	-	-
1 – 3 Monate	-	-	1	-	4	-	5
4 – 6 Monate	-	-	-	-	1	-	1
7 – 12 Monate	-	3	-	-	-	-	3
über 12 Monate	1	1	-	-	1	-	3
Im ganzen	1	4	1	-	6	-	12
darunter auf später verkauft	-	-	-	-	2	-	2

eine zwischen vier und sechs Monaten, drei zwischen sieben und zwölf Monaten, und für drei Eigentumswohnungen betrug die Dauer des Leerstehens mehr als ein Jahr.

Andere nichtbewohnte Wohnungen

Nebst den gemäss BFS-Definition ausgewiesenen leerstehenden Wohnungen wurden am 1. Juni 1989 noch, wie aus Tabelle 5 ersichtlich, weitere 620 (1. Juni 1988: 276) nicht bewohnte Wohnungen ermittelt. Davon befinden sich 33 Einheiten in Gebäuden, deren Abbruch in der nächsten Zeit geplant ist, 226 Wohnungen konnten wegen ihres Umbaus und 276 wegen ihrer Modernisierung bzw. Renovation nicht bewohnt werden.

Alle 33 sog. Abbruchwohnungen wurden vor 1940 erstellt. Von den Umbauwohnungen wurden 160 vor 1940, 61 zwischen 1940 und 1960 und drei zwischen 1961 und 1980 gebaut. Von 276 modernisierten bzw. renovierten Wohnungen wurden deren 172 vor 1940, 80 zwischen 1940 und 1960, 22 zwischen 1961 und 1980 und zwei zwischen 1981 und 1988 erstellt. Ferner wurden 85 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 14 Stadtquartiere keine leerstehende Mietwohnung auf. Die 12 leerstehenden Eigentumswohnungen verteilen sich auf sechs Quartiere. Die höchste Zahl vermietbarer Leerwohnungen ergab sich mit 13 Einheiten für das Stadtquartier Wipkingen, gefolgt von den Quartieren Rathaus und Sihlfeld mit je sechs Einheiten. Die höchsten Leerwohnungsziffern ergaben sich für die Stadtquartiere Hochschulen und Rathaus mit 0,36 und 0,34.

Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit dem 1. Dezember 1979

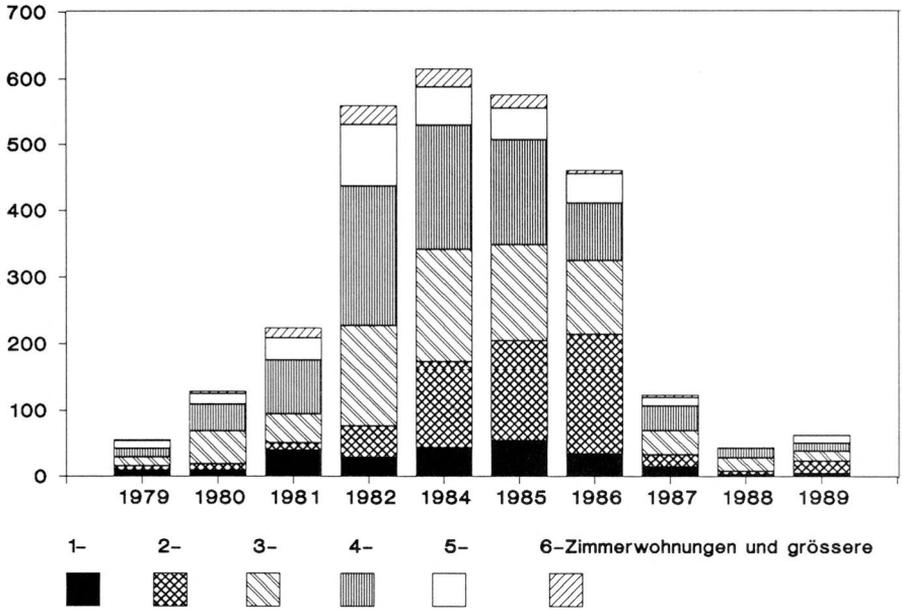
Seit dem 1. Dezember 1977 wird die Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich nach der gleichen Methode² ermittelt, wobei aufgrund der einleitend erwähnten Bundesratsverordnung erst seit dem 25. August 1982 eine Auskunftspflicht besteht. Wegen der Verlegung des Stichtages vom 1. Dezember auf den 1. Juni können jedoch Leerwohnungszahlen der Jahre 1984 bis 1989 mit den früheren nicht direkt verglichen werden.

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, 1988 auf 46 und im Berichtsjahr auf 65. Während das Maximum am 1. Juni 1984 mit 617 leerstehenden Wohnungen erreicht wurde, ergab sich der niedrigste Leerwohnungsbestand 1988 mit nur 46 Einheiten. Obwohl das diesjährige Ergebnis mit 65 Leerwohnungen etwas höher ausfiel, ist es für die Stadt Zürich weiterhin unbedeutend. Auf den jeweiligen Wohnungsbestand bezogen, stand am 1. Dezember 1988 rund jede 3 800ste und am 1. Juni 1984 rund jede 280ste Wohnung leer. Mit einer Leerwohnungsziffer von 0,04 wurde am 1. Juni 1989 rund jede 2 700ste Wohnung als leer ausgewiesen.

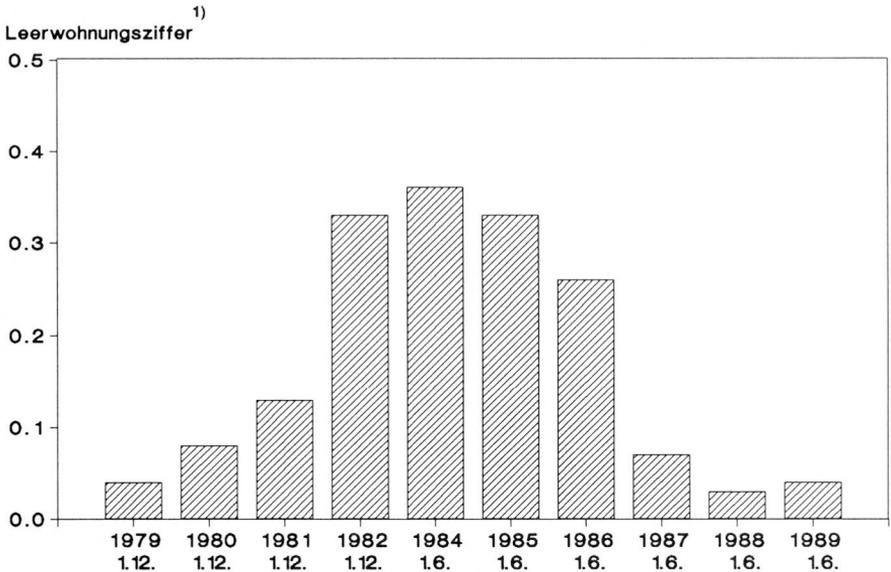
² Siehe dazu Heft 4/1977 der Zürcher Statistischen Nachrichten: J. Dobszay, Ergebnisse der Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich vom 1. Dezember 1977.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in der Stadt Zürich, 1979–1989

Anzahl Leerwohnungen



Leerwohnungsziffern in der Stadt Zürich, 1979–1989



1) Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand; im Jahre 1983 nicht erhoben

5. Entwicklung des Leerwohnungsbestandes nach der Zimmerzahl seit dem 1. Dezember 1979

Erhebungszeitpunkt	Wohnungen nach der Zimmerzahl						Im ganzen	Abbruch-, Umbau-, Alters-, Dienst- und Personalwohnungen ¹
	1	2	3	4	5	6 und mehr		
Grundzahlen								
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
1. Juni 1989	5	19	15	13	12	1	65	620
Leerwohnungsziffer ²								
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. Juni 1989	0,03	0,05	0,02	0,04	0,15	0,02	0,04	*

¹ In der Leerwohnungsziffer nicht inbegriffen der entsprechenden Kategorien

² Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

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 Meinungen² 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 900 bis 3 500 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. J. Dobszay

Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren am 1. Juni 1989

Stadtquartiere	Mietwohnungen nach der Zimmerzahl						zusammen	Eigentums- wohnungen	Im ganzen	Leerwohnungs- ziffer ¹
	1	2	3	4	5	6 und mehr				
Kreis 1	3	-	-	2	1	-	6	1	7	0,23
Rathaus	3	-	-	2	1	-	6	-	6	0,34
Hochschulen	-	-	-	-	-	-	-	1	1	0,36
Lindenhof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
City	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 2	-	1	-	1	1	-	3	1	4	0,03
Wollishofen	-	1	-	1	-	-	2	-	3	0,04
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	-	-	-	-	1	-	1	-	1	0,02
Kreis 3	1	1	4	2	-	-	8	5	13	0,06
Alt-Wiedikon	-	-	2	-	-	-	2	5	7	0,09
Friesenberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	1	1	2	2	-	-	6	-	6	0,06
Kreis 4	-	1	2	-	-	-	3	-	3	0,02
Werd	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0,05
Langstrasse	-	1	1	-	-	-	2	-	2	0,04
Hard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 5	-	1	1	-	-	-	2	-	2	0,04
Gewerbeschule	-	1	1	-	-	-	2	-	2	0,05
Escher Wyss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 6	-	1	2	2	3	-	8	1	9	0,06
Unterstrass	-	1	1	2	-	-	4	-	4	0,04
Oberstrass	-	-	1	-	3	-	4	1	5	0,10
Kreis 7	-	2	1	2	-	1	6	3	9	0,05
Fluntern	-	2	-	1	-	-	3	3	6	0,18
Hottingen	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0,02
Hirslanden	-	-	-	1	-	-	1	-	1	0,03
Witikon	-	-	-	-	-	1	1	-	1	0,02
Kreis 8	-	1	-	-	-	-	1	-	1	0,01
Seefeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mühlebach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weinegg	-	1	-	-	-	-	1	-	1	0,05
Kreis 9	-	1	-	-	-	-	1	-	1	0,00
Albisrieden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altstetten	-	1	-	-	-	-	1	-	1	0,01
Kreis 10	-	6	2	4	1	-	13	1	14	0,08
Höngg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wipkingen	-	6	2	4	1	-	13	1	14	0,17
Kreis 11	-	-	2	-	-	-	2	-	2	0,01
Affoltern	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oerlikon	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0,01
Seebach	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0,01
Kreis 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saatlen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hirzenbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganze Stadt	4	15	14	13	6	1	53	12	65	0,04

¹ Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand