

Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 1990

Leicht ansteigender Leerwohnungsbestand bei hohen Mietpreisen

Ergebnisse für die Stadt

Durch eine Erhebung des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden am 1. Juni 1990 auf Stadtgebiet insgesamt *106 leerstehende Wohnungen* ermittelt. Gegenüber dem Leerwohnungsbestand am 1. Juni 1989 entspricht dies einer Zunahme um 41 Leerwohnungen oder 63 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 1990

Wohnungsarten	Wohnungen nach der Zimmerzahl						
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	im ganzen
	Grundzahlen						
Mietwohnungen	1	12	27	27	3	1	71
Eigentumswohnungen	–	1	15	14	4	1	35
Leerwohnungen im ganzen	1	13	42	41	7	2	106
Gesamter Wohnungsbestand	18 166	38 607	71 126	36 352	8 202	5 044	177 497
	Prozente						
Leerwohnungen im ganzen	0,9	12,3	39,6	38,7	6,6	1,9	100,0
Gesamter Wohnungsbestand	10,2	21,8	40,1	20,5	4,6	2,8	100,0
Leerwohnungsziffer ¹	0,01	0,03	0,06	0,11	0,09	0,04	0,06

¹ Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der entsprechenden Kategorien.

Von allen erfassten leerstehenden Wohnungen entfallen, wie Tabelle 1 zeigt, 71 oder 67 Prozent (1. Juni 1989: 82 Prozent) auf Mietwohnungen und 35 oder 33 Prozent auf zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen. Die Leerwohnungsziffer, d.h. der Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Zürich, beträgt 0,06. Sie ist

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.

in der Kategorie der Vierzimmerwohnungen mit 0,11 am höchsten, und in jenem der Einzimmerwohnungen mit 0,01 am niedrigsten. Mit anderen Worten, am 1. Juni 1990 stand im Durchschnitt auf rund 1 700 Wohnungen auf Stadtgebiet eine einzige leer.

2. Leerstehende Mietwohnungen nach Nettomonatsmietpreisen, Erstellungsjahren, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl am 1. Juni 1990

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						im ganzen
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Nettomonatsmietpreise							
bis Fr. 500	–	–	2	–	–	–	2
Fr. 501– 700	–	1	3	–	–	–	4
Fr. 701– 900	–	1	1	–	–	–	2
Fr. 901–1100	1	–	–	–	–	–	1
Fr. 1101–1300	–	2	–	–	–	–	2
Fr. 1301–1500	–	3	1	4	–	–	8
Fr. 1501–1700	–	3	1	–	–	–	4
Fr. 1701–1900	–	2	2	–	–	–	4
Fr. 1901–2100	–	–	3	–	–	–	3
Fr. 2101–2300	–	–	–	1	1	–	2
Fr. 2301–2500	–	–	2	5	–	–	7
über Fr. 2500	–	–	12	17	2	1	32
Erstellungsjahre							
vor 1940	–	5	22	15	2	–	44
1940–1960	–	5	1	6	–	–	12
1961–1980	1	2	1	–	–	–	4
1981–1989	–	–	2	3	–	1	6
1990	–	–	1	3	1	–	5
Dauer des Leerstehens							
unter 1 Monat	–	–	–	–	–	–	–
1– 3 Monate	1	11	24	24	3	–	63
4– 6 Monate	–	1	2	1	–	1	5
7–12 Monate	–	–	1	2	–	–	3
über 12 Monate	–	–	–	–	–	–	–
im ganzen	1	12	27	27	3	1	71
darunter auf später vermietet	–	5	13	6	1	1	26

Die Gliederung der erfassten 71 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 – gleich wie im Vorjahr – bei sechs (8) zwischen 501 und 900 Franken, bei drei (4) zwischen 901 und 1 300 Franken, bei 12 (18) zwischen 1 301 und 1 700 Franken, bei sieben (6) zwischen 1 701 und 2 100, bei neun (5) zwischen 2 101 und 2 500 und bei 32 (10) 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	–	1 304	2 109	2 448	2 900	–	2 169
1940–1960	–	1 439	3 300*	2 798	–	–	2 273
1961–1980	965*	1 432	2 350*	–	–	–	1 545
1981–1990	–	–	–	–	–	–	–
1988	–	–	6 500*	8 500*	–	–	7 500
1989	–	–	2 850*	3 435	–	8 400*	4 530
1990	–	–	3 700*	4 333	5 000*	–	4 340
Im Mittel	965*	1 382	2 411	3 033	3 600	8 400*	2 588

* 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 27 leerstehenden Dreizimmerwohnungen berechnete durchschnittliche Nettomonatsmietpreis 2 411 Franken (1. Juni 1989: 1 461 Franken) beträgt. Vergleichsweise wurden durch die Mietpreiserhebungen vom Oktober 1989 bzw. April 1990 für eine neugebaute Dreizimmerwohnung durchschnittliche Nettomonatsmietpreise von 1 583 bzw. 1 886 Franken ausgewiesen. Für die Vierzimmerwohnungen bezifferte sich der durchschnittliche Nettomonatsmietpreis bereits auf 3 033 Franken (1989: 2 052 Franken) und für die Fünfzimmerwohnungen auf 3 600 Franken (1989: 2 675 Franken). Andererseits hat sich der Nettomonatsmietpreis für die Zweizimmerwohnungen gegenüber 1989 von 1 550 Franken auf durchschnittlich 1 382 Franken reduziert, für die Einzimmerwohnungen von 1 350 Franken auf 965 Franken. Das Mittel aller Wohnungskategorien erhöhte sich 1990 gegenüber 1989 von 1 780 auf 2 588 Franken, d.h. um 45 Prozent!

Von den zwischen dem 1. Januar und dem 31. Mai 1990 neuerstellten 152 Mietwohnungen wurden am 1. Juni 1990 nur deren fünf noch als leerstehend ermittelt. Von allen 71 leerstehenden Mietwohnungen beträgt die Dauer des Leerstehens bei 63 zwischen einem und drei Monaten, bei fünf zwischen vier und sechs Monaten und bei drei zwischen sieben und zwölf Monaten. 26 der am 1. Juni 1990 leerstehenden Wohnungen waren auf ein späteres Datum bereits vermietet.

In der Tabelle 4 sind die 35 leerstehenden Eigentumswohnungen nach dem Verkaufspreis, dem Erstellungsjahr und der Dauer des Leerstehens gegliedert. Der Verkaufspreis liegt für eine der Eigentumswohnungen unter 400 000 Franken, für 30 zwischen 400 001 und einer Million Franken und für vier darüber. 31 standen zwischen einem und drei Monaten leer, eine zwischen vier und sechs Monaten und drei zwischen sieben und zwölf Monaten.

4. Leerstehende Eigentumswohnungen nach Verkaufspreisen, Erstellungsjahren, der Dauer des Leerstehens und der Zimmerzahl am 1. Juni 1990

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						im ganzen
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Verkaufspreise							
bis Fr. 400 000	-	1	-	-	-	-	1
Fr. 400 001- 600 000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 600 001- 800 000	-	-	15	11	-	-	26
Fr. 800 001-1 000 000	-	-	-	3	1	-	4
Fr. 1 000 001-1 200 000	-	-	-	-	-	-	-
Fr. 1 200 001-1 400 000	-	-	-	-	2	-	2
Fr. 1 400 001-1 600 000	-	-	-	-	1	-	1
über Fr. 1 600 000	-	-	-	-	-	1	1
Erstellungsjahre							
vor 1980	-	1	1	-	-	-	2
1980-1988	-	-	-	-	-	-	-
1989	-	-	-	-	3	-	3
1990	-	-	14	14	1	1	30
Dauer des Leerstehens							
unter 1 Monat	-	-	-	-	-	-	-
1- 3 Monate	-	-	15	14	1	1	31
4- 6 Monate	-	1	-	-	-	-	1
7-12 Monate	-	-	-	-	3	-	3
über 12 Monate	-	-	-	-	-	-	-
Im ganzen	-	1	15	14	4	1	35
darunter auf später verkauft	-	1	2	4	1	-	8

Andere nichtbewohnte Wohnungen

Nebst den gemäss BFS-Definition ausgewiesenen leerstehenden Wohnungen wurden am 1. Juni 1990 noch, wie aus Tabelle 5 ersichtlich, weitere 637 (1. Juni 1989: 620) nichtbewohnte Wohnungen ermittelt. Davon befinden sich 48 Einheiten in Gebäuden, deren Abbruch in der nächsten Zeit geplant ist, 263 Wohnungen konnten wegen ihres Umbaus und 244 wegen ihrer Modernisierung bzw. Renovation nicht bewohnt werden.

40 der 48 sog. Abbruchwohnungen wurden vor 1940 erstellt, acht zwischen 1940 und 1960. Von den Umbauwohnungen wurden 206 vor 1940, 46 zwischen 1940 und 1960 und 11 zwischen 1961 und 1980 gebaut. Von 244 modernisierten bzw. renovierten Wohnungen wurden deren 160 vor 1940, 70 zwischen 1940 und 1960, 12 zwischen 1961 und 1980 und zwei zwischen 1981 und 1989 erstellt. Ferner wurden 82 Leerwohnungen ausgewiesen, die nur einem ausgewählten Personenkreis als Alters-, Dienst- oder Personalwohnung vorbehalten sind.

Ergebnisse nach Stadtquartieren

Die Anhangtabelle orientiert über die Verteilung der erfassten leerstehenden Wohnungen nach Stadtquartieren. Von den 34 Quartieren weisen 10 Stadtquartiere keine leerstehende Mietwohnung auf. Die 35 leerstehenden Eigentumswohnungen verteilen sich auf vier Quartiere. Die höchste Zahl vermietbarer Leerwohnungen ergab sich mit 13 Einheiten für das Stadtquartier Hottingen, gefolgt vom Quartier Höngg mit sieben und Enge mit sechs Einheiten. Die höchsten Leerwohnungsziffern ergaben sich für die Stadtquartiere Höngg und Hochschulen mit 0,38 bzw. 0,36.

Entwicklung des Leerwohnungsbestandes seit dem 1. Dezember 1980

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 1990 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, stieg 1989 leicht auf 65 und im Berichtsjahr weiter auf 106. 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 106 Leerwohnungen wieder etwas höher ausfiel, ist es für die Stadt Zürich weiterhin unbedeutend. Auf den jeweiligen Wohnungsbestand bezogen, stand am 1. Juni 1988 rund jede 3 800ste und am 1. Juni 1984 rund jede 280ste Wohnung leer. Mit einer Leerwohnungsziffer von 0,06 wurde am 1. Juni 1990 rund jede 1 700ste 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 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

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

5. Entwicklung des Leerwohnungsbestandes nach der Zimmerzahl seit dem 1. Dezember 1980

Erhebungszeitpunkt	Wohnungen nach der Zimmerzahl							Abbruch-, Umbau-, Alters-, Dienst- und Personalwohnungen ¹
	1	2	3	4	5	6 und mehr	im ganzen	
Grundzahlen								
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
1. Juni 1990	1	13	42	41	7	2	106	637
Leerwohnungsziffer ²								
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. Juni 1990	0,01	0,03	0,06	0,11	0,09	0,04	0,06	*

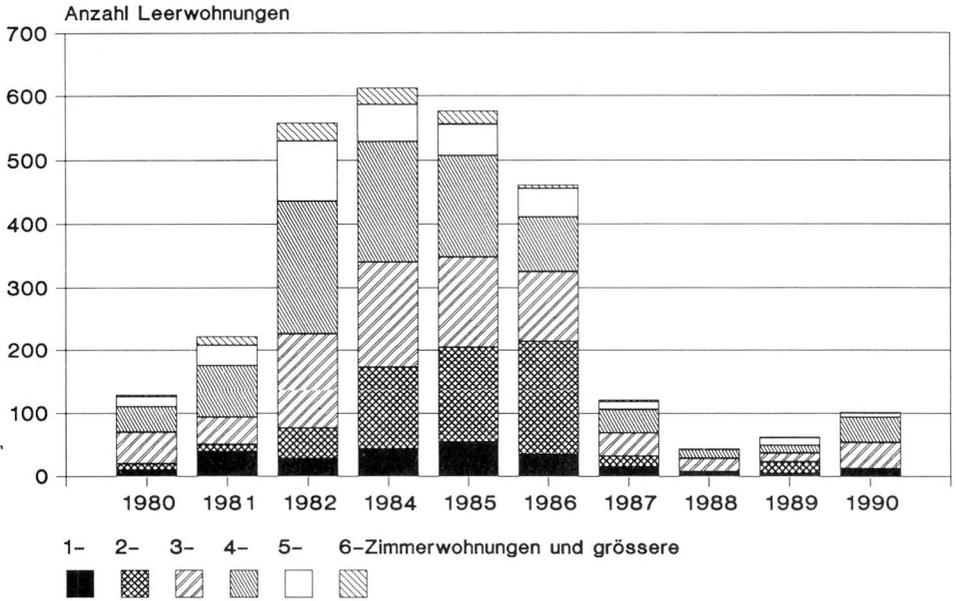
¹ In der Leerwohnungsziffer nicht inbegriffen der entsprechenden Kategorien

² Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

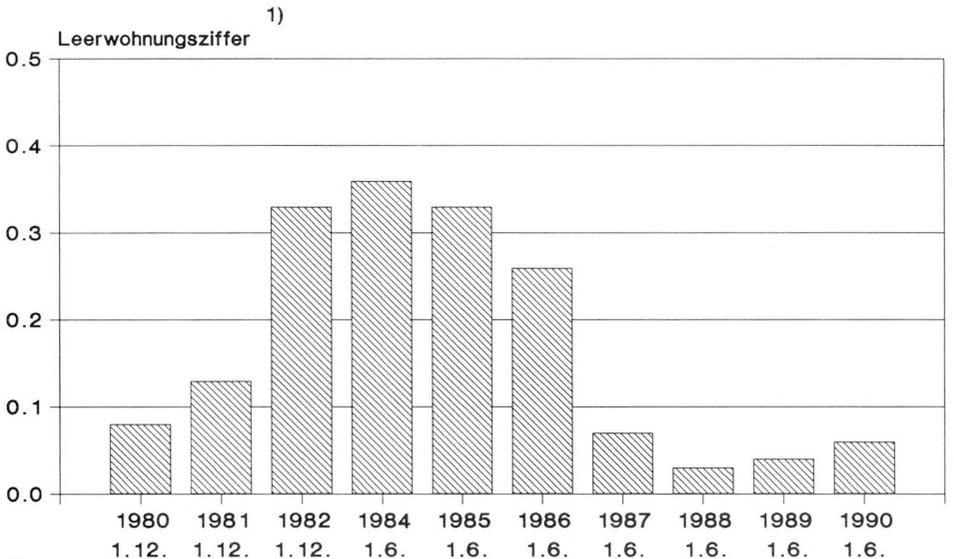
sollten. Dazu muss allerdings bemerkt werden, dass schon wegen des hohen Überbauungsgrades des Zürcher Stadtgebietes ein solcher «Wohnungsvorrat» als unrealistisch erscheinen muss. Zudem ist damit zu rechnen, dass in der Stadt Zürich nach wie vor eine intensive Wohnungsnachfrage vorhanden sein wird, durch die der Leerwohnungsbestand zwangsweise nach unten gedrückt wird.

Dr. W. Stanek

Leerwohnungen nach Zimmerzahl in der Stadt Zürich, 1980–1990



Leerwohnungsziffern in der Stadt Zürich, 1980–1990



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

Leerstehende Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartieren am 1. Juni 1990

Stadtquartiere	Mietwohnungen nach der Zimmerzahl							Eigentums- wohnungen	Im ganzen	Leerwoh- nungsziffer ¹
	1	2	3	4	5	6 u. mehr	zusammen			
Kreis 1	-	3	3	1	-	-	7	-	7	0,23
Rathaus	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0,06
Hochschulen	-	-	-	1	-	-	1	-	1	0,36
Lindenhof	-	-	2	-	-	-	2	-	2	0,28
City	-	3	-	-	-	-	3	-	3	1,03
Kreis 2	-	1	6	4	-	-	11	-	11	0,08
Wollishofen	-	-	1	4	-	-	5	-	5	0,06
Leimbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Enge	-	1	5	-	-	-	6	-	6	0,14
Kreis 3	-	-	2	-	-	-	2	-	2	0,01
Alt-Wiedikon	-	-	2	-	-	-	2	-	2	0,03
Friesenberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sihlfeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 4	-	2	1	-	-	-	3	-	3	0,02
Werd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Langstrasse	-	2	-	-	-	-	2	-	2	0,04
Hard	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0,02
Kreis 5	-	1	-	1	-	-	2	-	2	0,04
Gewerbeschule	-	1	-	1	-	-	2	-	2	0,05
Escher Wyss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreis 6	-	-	3	-	-	-	3	1	4	0,03
Unterstrass	-	-	-	-	-	-	-	1	1	0,01
Oberstrass	-	-	3	-	-	-	3	-	3	0,06
Kreis 7	-	2	2	11	1	-	16	-	16	0,10
Fluntern	-	-	1	1	-	-	2	-	2	0,06
Hottingen	-	1	1	10	1	-	13	-	13	0,26
Hirslanden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Witikon	-	1	-	-	-	-	1	-	1	0,02
Kreis 8	-	-	2	1	-	1	4	-	4	0,05
Seefeld	-	-	1	1	-	1	3	-	3	0,09
Mühlebach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weinegg	-	-	1	-	-	-	1	-	1	0,05
Kreis 9	-	-	2	1	1	-	4	2	6	0,03
Albisrieden	-	-	-	1	1	-	2	2	4	0,05
Altstetten	-	-	2	-	-	-	2	-	2	0,01
Kreis 10	-	-	4	4	1	-	9	30	39	0,22
Höngg	-	-	2	4	1	-	7	30	37	0,38
Wipkingen	-	-	2	-	-	-	2	-	2	0,02
Kreis 11	1	2	1	4	-	-	8	2	10	0,04
Affoltern	-	1	-	-	-	-	1	2	3	0,04
Oerlikon	-	1	1	3	-	-	5	-	5	0,06
Seebach	1	-	-	1	-	-	2	-	2	0,02
Kreis 12	-	1	1	-	-	-	2	-	2	0,02
Saatlen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	-	1	1	-	-	-	2	-	2	0,04
Hirzenbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganze Stadt	1	12	27	27	3	1	71	35	106	0,06

¹ Prozentanteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand