

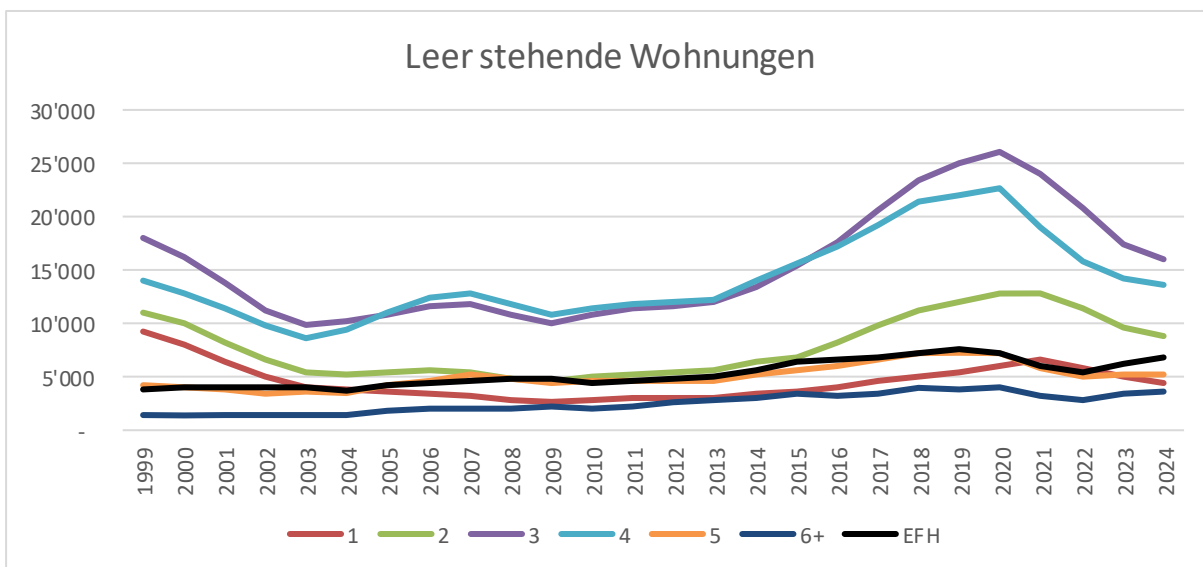
Medienmitteilung Demografik

10.09.2024

Einordnung der BFS Leerwohnungsziffern im Jahr 2024:

Die Medienmitteilung des Bundesamtes für Statistik (BFS) vom 10.09.2024 zeigt ein klares Bild. Die Leerwohnungsziffern (LWZ) in der Schweiz sinken weiter. Aufgrund des Bevölkerungswachstums durch die Zuwanderung ist dies keine Überraschung. Schweizweit liegt die LWZ bei 1.08%, was einem Rückgang um 0.07 Prozentpunkten gegenüber 2023 entspricht. Trotz ungebrochener Bautätigkeit wurden auch in absoluten Zahlen im Vergleich zum Vorjahresstichtag insgesamt 2'791 leerstehende Wohnungen weniger angeboten.

So weit entspricht die negative Entwicklung der Leerstände den allgemeinen Erwartungen. Interessant werden die Zahlen, wenn man mehr ins Detail geht und die Entwicklungen der Leerstände zwischen den Wohnungsgrössen in den einzelnen Kantonen betrachtet. Schweizweit stiegen die Leerstände bei 5-Zimmerwohnungen um 2% und bei **6+-Zimmerwohnungen um 8% höher als im Vorjahr**. Bei den Leerständen der Einfamilienhäuser ist diese Entwicklung noch ausgeprägter. **Die Leerstandsquote der EFH stieg zwischen 2023 und 2024 um 11%**. Die Trends einer sinkenden Leerstandsquote von kleineren Wohnungen und einer steigenden Leerstandsquote von grösseren Wohnungen wurden bereits im vergangenen Jahr beobachtet und **setzen sich nun fort**.



Darstellung: Demografik, Daten: BFS 2024

Die Haushaltsstrukturen und der Wohnraumbedarf korrelieren mit dem Alter der Bevölkerung, denn die Nachfrage nach Wohnraum ist stark von der Lebenssituation abhängig. In der Ausbildung wohnt man eher klein und günstig, im familienbildenden Alter vergrössert man sich stark und verkleinert sich dann wieder im Alter. Diese Divergenz – sinkender Leerstand bei kleineren Wohnungen und steigender Leerstand bei grösseren Wohnungen und Einfamilienhäusern – hängt daher auch mit der demografischen Entwicklung zusammen. Diese Entwicklung entspricht unserer Einschätzung und unserer Analysen der demografischen Risiken im Immobilienmarkt. Diese dürften sich in den kommenden Jahren weiter akzentuieren. Schaut man einige Jahre zurück, so fällt auf, dass die Anzahl leerer Wohnungen seit der Finanzkrise 2008 kontinuierlich gestiegen ist, bis sie 2020 mit 78'832 den Höchststand erreicht hat und seitdem sinkt. Heute gibt es immer noch mehr leere

Wohnungen und freie Einfamilienhäuser als in jedem einzelnen Jahr zwischen 2000 und 2014. Ebenso ist die Leerwohnungsziffer heute weiterhin höher als noch vor 10 Jahren. Der wahrgenommene Wohnungsmangel hat sich anders entwickelt als die tatsächlichen Leerstände.

In der folgenden Tabelle sind die unterschiedlichen Entwicklungen der Leerstände je nach Wohnungsgrösse zusammengefasst. Es ergibt sich ein uneinheitliches Bild. Auch Stadtkantone sind von steigenden Leerständen in einzelnen Wohnungsgrössen betroffen. Die demografischen Risiken im Immobilienmarkt machen sich bemerkbar. Durch den demografischen Wandel verschieben sich auch die Haushaltsstrukturen und die Wohnraumnachfrage. Mit der steigenden Lebenserwartung nehmen die Einpersonenhaushalte weiter zu. Ab 60 Jahren zieht man tendenziell in eine kleinere Wohnung. **Die Altersstrukturen und die Wanderungsbewegungen sind zwischen den Kantonen sehr unterschiedlich**, weshalb sich die unterschiedlichen Entwicklungen der Leerstände weiter vergrössern werden. Spannend ist beispielsweise auch die Entwicklung im **Kanton Zürich**, wo die Leerwohnungsziffer zum ersten Mal seit 5 Jahren wieder angestiegen ist. Insgesamt gibt es im Jahr 2024 mehr Kantone mit gestiegenen Leerständen als im Vorjahr. **Die Unterschiede zwischen Kantonen und Wohnungstypen nehmen weiter zu.**

Wohnungsgrössen	Anzahl Leerstände	Veränderung von 2022 zu 2023	Gestiegene Leerstände
1	4'387	-543	In 6 Kantonen: Genf, Solothurn, Nidwalden, Luzern, Uri, Appenzell A.Rh.
2	8'847	-751	In 7 Kantonen: Zürich, Schaffhausen, Schwyz, Obwalden, Genf, Zug, Jura
3	16'108	-1'384	In 9 Kantonen: Zürich, Schwyz, Appenzell A.Rh., Schaffhausen, Nidwalden, Graubünden, Jura, Uri, Obwalden
4	13'705	-500	In 12 Kantonen: Zürich, Waadt, St. Gallen, Genf, Appenzell A.Rh., Schaffhausen, Uri, Graubünden, Zug, Schwyz, Obwalden, Neuenburg
5	5'294	+117	In 12 Kantonen: St. Gallen, Thurgau, Solothurn, Waadt, Aargau, Neuenburg, Jura, Graubünden, Appenzell A.Rh., Schwyz, Zug, Glarus
6+	3'633	+270	In 20 Kantonen: Alle ausser Wallis, Tessin, Appenzell I.Rh., Zug, Basel-Stadt, Obwalden
Total Wohnungen	51'974	-2'791	In 9 Kantonen: Zürich, Genf, Schwyz, Appenzell A.Rh., Schaffhausen, Uri, Nidwalden, Solothurn, Obwalden
Davon EFH	6'822	+698	In 21 Kantonen: Alle ausser Freiburg, Appenzell I.Rh., Obwalden, Glarus, Wallis

Fazit

In einem Vergleich vom Jahr 2000 bis heute, muss man eher von hohen Leerständen sprechen, nicht nur aufgrund der Anzahl leerstehenden Wohnungen, sondern auch bzgl. der Leerwohnungsziffer. Hier hat sich offenbar die Wahrnehmung stärker verändert als die effektiven Leerstände. **Mit dem anhaltenden demografischen Wandel ist damit zu rechnen, dass die Unterschiede sowohl zwischen Regionen als auch Wohnungstypen weiter zunehmen werden.** Diese Entwicklung wird auf den Immobilienmärkten aktuell **unterschätzt** und **nicht eingepreist**.

Über Demografik

Der demografische Wandel geschieht jetzt. Er entzieht der Gesellschaft und der Wirtschaft Arbeitskräfte, Konsumenten und Investoren. Die Veränderungen sind messbar und die Auswirkungen sind prognostizierbar. Die regionalen Unterschiede nehmen weiter zu.

Demografik ist ein unabhängiges Kompetenzzentrum für Demografie und berät öffentliche und private Organisationen zu Arbeitskräftemangel, demografische Umsatzentwicklung, Immobilien und dem generationenübergreifenden Zusammenarbeiten. Mit einem breiten Fachwissen über den demografischen Wandel und einer umfangreichen Expertise in Modellierungen und der Datenanalyse sind wir der Ansprechpartner für Referate, Workshops, Projekte, Studien und Tools.