

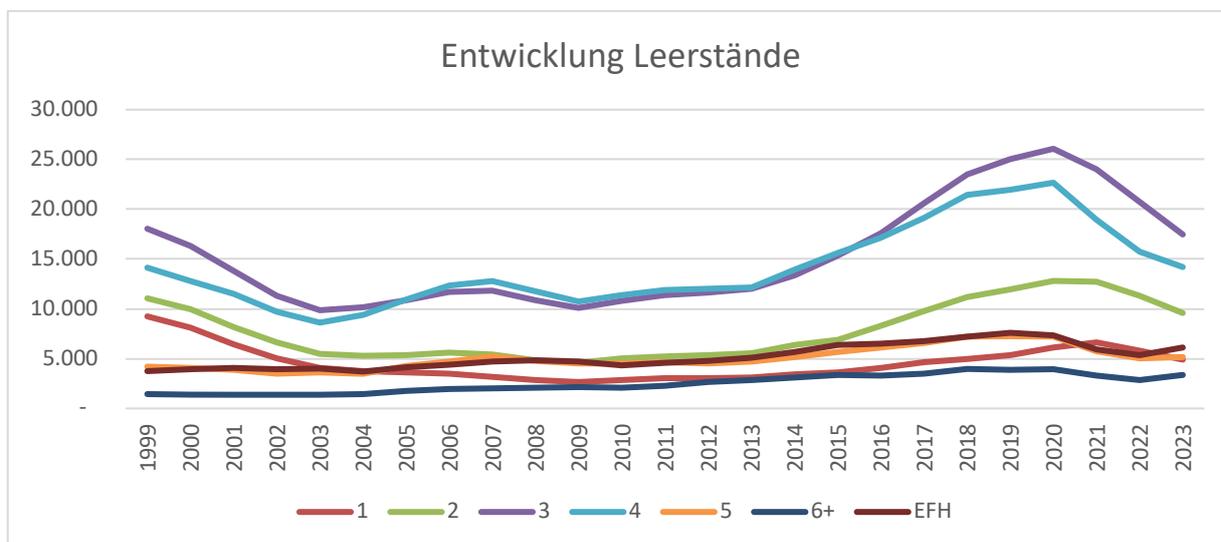
# Medienmitteilung Demografik

11.09.2023

## Einordnung der BFS Leerwohnungsziffern im Jahr 2023:

Die Medienmitteilung des Bundesamts für Statistik (BFS) vom 11.09.2023 zeigt ein klares Bild. Die Leerwohnungsziffer (LWZ) in der Schweiz sinken weiter. Aufgrund des Bevölkerungswachstums durch die Zuwanderung ist dies keine Überraschung. Schweizweit liegt die LWZ bei 1.15%, was einem Rückgang um 0.16 Prozentpunkten gegenüber 2022 entspricht. Trotz ungebrochener Bautätigkeit wurden auch in absoluten Zahlen im Vergleich zum Vorjahresstichtag insgesamt 6'731 leer stehende Wohnungen weniger angeboten. In Prozent nahm die Veränderung leerstehender Wohnungen in der Schweiz um 11% ab.

Soweit 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 3% und bei 6-Zimmerwohnungen oder grösser um 18%. Bei den Leerständen der Einfamilienhäuser zeigt sich eine ähnliche Entwicklung. 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 immernoch 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.



Darstellung: Demografik, Daten: BFS 2023

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.

Wohnungsgrössen	Anzahl Leerstände	Veränderung von 2022 zu 2023	Gestiegene Leerstände
1	4'930	-895	In 5 Kantonen: Luzern, Genf, Basel-Landschaft, Appenzell Inner- rhoden, Nidwalden
2	9'598	-1'736	In 5 Kantonen: Graubünden, Nidwalden, Glarus, Genf, Basel- Landschaft.
3	17'492	-3'224	In 4 Kantonen: Genf, Jura, Zug und Luzern
4	14'205	-1'538	In 7 Kantonen: Jura, Basel-Stadt, Genf, Zug, Nidwalden, Graubünden und Appenzell Innerrhoden
5	5'177	148	In 15 Kantonen: Zürich, Solothurn, Luzern, Freiburg, Wallis, Bern, Waadt, Jura, Basel-Landschaft, Zug, Nidwalden, Genf, Basel-Stadt, Obwalden, Schaffhausen
6+	3'363	514	In 22 Kantonen: Alle ausser St. Gallen, Glarus, Uri, Graubünden
Total Wohnungen	54'765	-6'731	In 6 Kantonen: Genf, Luzern, Jura, Zug, Nidwalden, Basel-Landschaft
Davon EFH	6'124	795	In 19 Kantonen: Alle ausser Glarus, Neuenburg, Graubünden, Uri, Waadt, Schwyz, Basel-Stadt

#### 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. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Leerstände von 5-Zimmerwohnungen und grösser. 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.

#### Demografik:

Demografik ist ein unabhängiges Kompetenzzentrum für Demografie, wurde 2019 gegründet und hat sich zum Ziel gesetzt, die Demografie und ihre vielfältigen Auswirkungen auf die Wirtschaft und Gesellschaft zu beleuchten und zu diskutieren. Im Springer Verlag erscheint die Buchreihe «Demografie und Wirtschaft», die Demografik ins Leben gerufen hat, als Plattform für eine Diskussion. Das Geschäftsmodell von Demografik beinhaltet Studien, Projekte, Workshops und Tools. Demografik ist politisch und wirtschaftlich unabhängig und verfolgt das Ziel, Demografie und verwandte Themen zu analysieren, diskutieren und für öffentliche und private Organisationen als Kompetenzzentrum beratend tätig zu sein.