

## Leerwohnungsbestand 2002

Am 1. Juni 2002 standen in der Schweiz 40 600 Wohnungen leer. Dies sind 7100 Einheiten oder 15% weniger als im Vorjahr. Die Leerwohnungsziffer ging von 1,34% auf 1,13% zurück. Ein Rückgang kann für fast alle Kantone verzeichnet werden. Verantwortlich für diese Entwicklung ist nachfrageseitig hauptsächlich die weitere Zunahme der Wohnbevölkerung; angebotsseitig ist es die Abschwächung des Reinzugangs neuer Wohnungen. Zudem beeinflusst die schwierige Wirtschaftslage den Wohnungsmarkt negativ. Sehr angespannt ist die Marktsituation in den fünf grossen Agglomerationen.



Die Leerwohnungsbestände 2002 waren praktisch in allen Kantonen rückläufig. Nach wie vor bestehen erhebliche regionale Unterschiede v.a. zwischen Agglomerationen mit Wohnungsknappheit und Rand- und Berggebieten. Im Bild: Wohnungsbesichtigung in Zürich. Bild: Keystone

### Leerwohnungsziffer zum vierten Mal in Folge gesunken

Der Leerwohnungsbestand ist seit 1998 zum vierten Mal in Folge gesunken. Am 1. Juni 2002 standen 40 611 Wohnungen leer. Gegenüber 2001 sank die am ungefähren Wohnungsbestand des Vorjahres gemessene Leerwohnungsziffer von 1,34% auf 1,13%. Die Leerwohnungsziffer ist an vielen Orten unter 1% gesunken. 44% der Bevölkerung oder rund 3,2 Mio. Personen leben in Regionen, in denen die Leerwohnungsziffer unter 1% liegt und lediglich rund 8000 Wohnungen leer stehen. Das sind 1 Mio. Einwohnerinnen und



**Dr. Peter Gurtner**  
Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), Grenchen

Einwohner mehr als 2001. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnen nur gerade die Kantone Tessin und Zug etwas höhere Leerwohnungsziffern.

Nachfrageseitig sind für den Rückgang der Leerstände die Bevölkerungsentwicklung, der Anstieg der Nominallohne sowie die in den letzten Jahren günstige Beschäftigungssituation verantwortlich. Im Jahre 2001 lebten in der Schweiz rund 50 000 Personen mehr als im Vorjahr. Das entspricht einem Zuwachs von 0,74%. Ausgehend von einer durchschnittlichen Belegung mit zwei Personen resultiert daraus ein zusätzlicher Bedarf von mehr als 20 000 Wohnungen. Die grössten Bevölkerungszunahmen hatten die Kantone Schwyz (+3,04%), Zug (+1,79%), Genf (+1,58%), NW (+1,42%) und Zürich (+1,33%) zu verzeichnen. Deutliche Zunahmen wiesen ferner die Kantone Freiburg, Aargau, Luzern und Obwalden auf.

Die Nominallohne sind 2001 gesamthaft um 2,5% gestiegen, was einer realen Einkommensverbesserung um etwa 1,5% entspricht. Allerdings liegen die Löhne der Frauen vielfach immer noch unter dem allgemeinen Ni-

veau; besonders für alleinerziehende Frauen dürfte es noch schwerer geworden sein, angesichts des kleiner gewordenen Angebots eine geeignete Wohnung zu finden.

Angebotsseitig hat sich der Reinzugang neuer Wohnungen laufend abgeschwächt. 1995 betrug er noch rund 49 000 Wohnungen; 2001 waren es noch rund 29 000 Einheiten. Gegenüber dem Vorjahr besonders gross waren die Rückgänge beispielsweise in den Kantonen Glarus (-36%), Jura (-28%), Schaffhausen (-26%), Thurgau und Basel-Land (je -25%).

### Regionale Unterschiede

Die am Wohnungsbestand gemessenen Leerwohnungsziffern sind in fast allen Kantonen rückläufig. Am stärksten ist dies dort der Fall, wo in den vergangenen Jahren die Leerstände am höchsten waren. Es handelt sich um die Kantone Schaffhausen (von 3,24% auf 1,91%), Freiburg (von 1,78% auf 1,28%), Aargau (von 1,83% auf 1,39%), Glarus (von 3,48% auf 3,05%), Luzern (von 1,27% auf 0,84%), St. Gallen (von 2,26% auf 1,91%), Solothurn (von 2,28% auf 1,99%) und Thurgau (von 2,76% auf 2,47%). Eine Ursache dafür ist auch hier die Zunahme der Wohnbevölke-

rung. Beispielsweise hatte der Kanton Freiburg einen Zuwachs von rund 2700 Personen, im Aargau waren es 5600 sowie in Luzern und St. Gallen jeweils rund 3000 Personen. Dies allein ergibt einen zusätzlichen Bedarf von ungefähr 7000 Wohnungen. An anderen Orten hat sich die Abwanderung zumindest verlangsamt. Trotz des beträchtlichen Rückgangs der Leerstände kann in diesen Gebieten aber noch nicht von einer merklichen Veränderung der Marktsituation gesprochen werden. Das Angebot ist nach wie vor sehr reichlich.

Damit ist auch gesagt, dass die Unterschiede regional gross geblieben sind. Einer Leerwohnungsziffer von mehr als 3% im Kanton Glarus stand eine solche von 0,25% im Kanton Genf gegenüber. Eine Leerwohnungsziffer von weniger als 1% hatten neben den Kantonen Genf und Luzern auch die Kantone Zug (0,35%), Zürich (0,39%), Basel-Land (0,42%), Nidwalden (0,66%), Waadt (0,75%), Obwalden (0,76%) und Schwyz (0,90%). Wie sehr die Nachfrage nach Wohnraum von der wirtschaftlichen und räumlichen Entwicklung abhängt, zeigen die Leerwohnungsziffern in den fünf grossen Agglomerationen. Abgesehen von Basel (0,91%) und Bern (0,51%) bewegen sich die Leerwohnungsziffern in einer Gröszenordnung von 0,25%.

Tabelle 1

#### Entwicklung des Leerwohnungsbestandes, des ungefähren Wohnungsbestandes und der Leerwohnungsziffer 2001/2002

Kantone	Leerwohnungsbestand		Veränderung gegenüber Vorjahr		Ungefährer Wohnungsbestand		Veränderung gegenüber Vorjahr		Leerwohnungsziffer in %		Veränderung in Prozentpunkten
	2001	2002	absolut	in %	2001	2002	absolut	in %	2001	2002	
Zürich	2803	2360	-443	-15.80	594 174	599 968	5 794	0.98	0.47	0.39	-0.08
Bern	6388	5335	-1053	-16.48	474 344	477 352	3 008	0.63	1.35	1.12	-0.23
Luzern	1944	1296	-648	-33.33	152 816	154 233	1 417	0.93	1.27	0.84	-0.43
Uri	242	219	-23	-9.50	16 228	16 331	103	0.63	1.49	1.34	-0.15
Schwyz	581	515	-66	-11.36	56 336	57 171	835	1.48	1.03	0.90	-0.13
Obwalden	132	128	-4	-3.03	16 637	16 877	240	1.44	0.79	0.76	-0.03
Nidwalden	123	114	-9	-7.32	17 027	17 247	220	1.29	0.72	0.66	-0.06
Glarus	673	592	-81	-12.04	19 332	19 406	74	0.38	3.48	3.05	-0.43
Zug	132	147	15	11.36	41 912	42 604	692	1.65	0.31	0.35	0.04
Freiburg	1847	1347	-500	-27.07	103 605	104 874	1 269	1.22	1.78	1.28	-0.50
Solothurn	2550	2241	-309	-12.12	111 797	112 699	902	0.81	2.28	1.99	-0.29
Basel-Stadt	1466	1383	-83	-5.66	104 075	103 997	-78	-0.07	1.41	1.33	-0.08
Basel-Land	679	498	-181	-26.66	118 164	119 432	1 268	1.07	0.57	0.42	-0.15
Schaffhausen	1134	671	-463	-40.83	34 992	35 147	155	0.44	3.24	1.91	-1.33
Appenzell A.Rh.	513	489	-24	-4.68	25 103	25 186	83	0.33	2.04	1.94	-0.10
Appenzell I.Rh.	119	104	-15	-12.61	6 256	6 288	32	0.51	1.90	1.65	-0.25
St. Gallen	4665	3981	-684	-14.66	206 318	208 234	1 916	0.93	2.26	1.91	-0.35
Graubünden	1400	1405	5	0.36	132 117	133 224	1 107	0.84	1.06	1.05	-0.01
Aargau	4417	3378	-1039	-23.52	241 026	243 515	2 489	1.03	1.83	1.39	-0.44
Thurgau	2777	2506	-271	-9.76	100 763	101 488	725	0.72	2.76	2.47	-0.29
Tessin	4615	4907	292	6.33	186 260	187 779	1 519	0.82	2.48	2.61	0.13
Waadt	3204	2398	-806	-25.16	318 991	321 275	2 284	0.72	1.00	0.75	-0.25
Wallis	2729	2529	-200	-7.33	181 479	182 924	1 445	0.80	1.50	1.38	-0.12
Neuenburg	1191	970	-221	-18.56	82 021	82 309	288	0.35	1.45	1.18	-0.27
Genf	779	508	-271	-34.79	201 830	203 257	1 427	0.71	0.39	0.25	-0.14
Jura	636	590	-46	-7.23	31 385	31 524	139	0.44	2.03	1.87	-0.16
<b>Schweiz</b>	<b>47739</b>	<b>40611</b>	<b>-7128</b>	<b>-14.93</b>	<b>3 574 988</b>	<b>3 604 341</b>	<b>29 353</b>	<b>0.82</b>	<b>1.34</b>	<b>1.13</b>	<b>-0.21</b>

Quelle: BFS / Die Volkswirtschaft

Grafik 1

Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2002

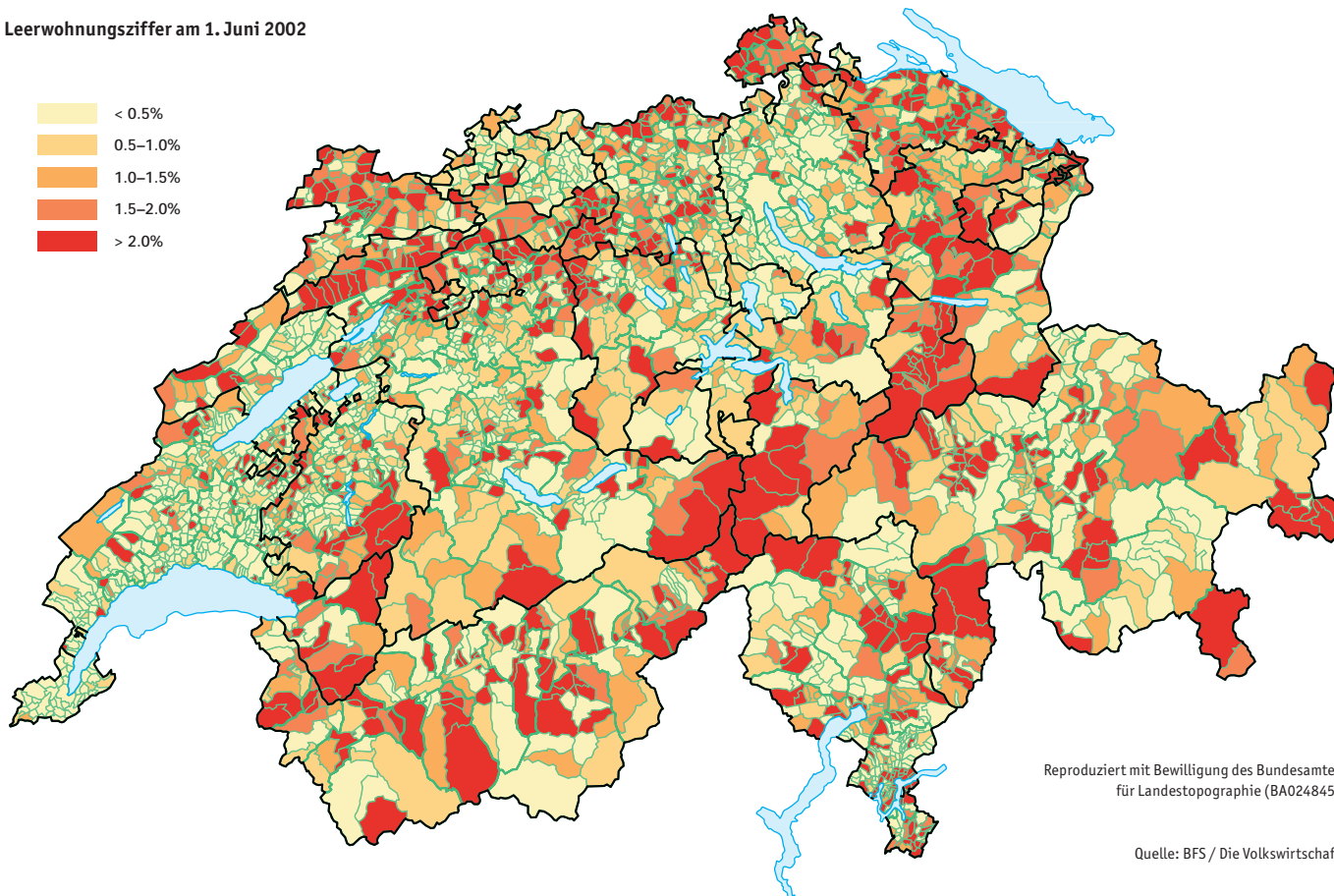


Tabelle 2

Leer stehende Einfamilienhäuser 2001 und 2002 sowie neu erstellte Einfamilienhäuser 2000 und 2001 im Vergleich

Kantone	Leer stehende Einfamilienhäuser		Veränderung		Neu erstellte Einfamilienhäuser		Veränderung	
	2001	2002	absolut	in %	2000	2001	absolut	in %
Zürich	436	333	-103	-23.62	2 249	1 685	-564	-25.08
Bern	472	417	-55	-11.65	1 490	1 091	-399	-26.78
Luzern	117	137	20	17.09	609	449	-160	-26.27
Uri	19	12	-7	-36.84	46	54	8	17.39
Schwyz	50	35	-15	-30.00	379	203	-176	-46.44
Obwalden	11	8	-3	-27.27	89	72	-17	-19.10
Nidwalden	8	5	-3	-37.50	30	28	-2	-6.67
Glarus	117	139	22	18.80	71	54	-17	-23.94
Zug	16	16	0	0.00	98	197	99	101.02
Freiburg	188	156	-32	-17.02	693	664	-29	-4.18
Solothurn	173	210	37	21.39	598	534	-64	-10.70
Basel-Stadt	14	14	0	0.00	48	41	-7	-14.58
Basel-Land	113	86	-27	-23.89	858	608	-250	-29.14
Schaffhausen	124	93	-31	-25.00	114	77	-37	-32.46
Appenzell A.Rh.	52	51	-1	-1.92	86	65	-21	-24.42
Appenzell I.Rh.	13	19	6	46.15	30	32	2	6.67
St. Gallen	379	365	-14	-3.69	1 021	757	-264	-25.86
Graubünden	163	221	58	35.58	289	242	-47	-16.26
Aargau	678	596	-82	-12.09	1 593	1 215	-378	-23.73
Thurgau	258	249	-9	-3.49	613	516	-97	-15.82
Tessin	335	390	55	16.42	542	644	102	18.82
Waadt	236	256	20	8.47	871	925	54	6.20
Wallis	192	227	35	18.23	650	666	16	2.46
Neuenburg	18	20	2	11.11	184	232	48	26.09
Genf	40	47	7	17.50	379	341	-38	-10.03
Jura	124	133	9	7.26	138	115	-23	-16.67
<b>Schweiz</b>	<b>4346</b>	<b>4235</b>	<b>-111</b>	<b>-2.55</b>	<b>13 768</b>	<b>11 507</b>	<b>-2261</b>	<b>-16.42</b>

Quelle: BFS / Die Volkswirtschaft



Bild: Keystone

Besonders prekär ist die Lage im Stadtkanton Genf: Hier ist der Leerwohnungsbestand auf nur noch 0,25% gesunken. Im Bild: Wohnungsanzeiger für die Stadt und Region Genf.

### Welche Wohnungen stehen leer?

Relativ stabil ist die Zusammensetzung des Leerwohnungsbestandes nach Wohnungsgrösse. Mehr als die Hälfte der Leerwohnungen entfällt wiederum mit rund 56% auf die Drei- und Vierzimmerwohnungen. Etwa 30% der Leerwohnungen sind Ein- und Zweizimmerwohnungen und fast 13% Grosswohnungen mit fünf und mehr Zimmern.

Mit Ausnahme der Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern fielen die Rückgänge bei allen Wohnungsgrössen deutlich aus. Absolut war der Rückgang mit 2355 Einheiten bei den Dreizimmerwohnungen am grössten, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen (-1605 Einheiten). Beträchtlich waren die Rückgänge auch bei den Kleinwohnungen. Da Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern nicht mehr so gefragt sind, werden sie heute weniger gebaut oder vielfach zu grösseren Einheiten zusammengelegt.

Im Erhebungsjahr war ein Rückgang in allen Marktsegmenten – bei Mietwohnungen, Eigentumsobjekten oder Wohnungen in Neubauten – feststellbar. Bei Neubauwohnungen fiel der Rückgang mit rund 23% sogar am grössten aus. Der seit einigen Jahren anhaltende Trend hat sich somit weiter fortgesetzt. Besonders gross waren die Rückgänge beispielsweise in den Kantonen Zug, Freiburg, Solothurn, Schaffhausen und Neuenburg. Entgegen der allgemeinen Entwicklung gab es mehr Leerwohnungen in Neubauten in den Kantonen Uri, Schwyz und Basel-Stadt.

### Zu vermieten oder zu verkaufen?

Die Zahl der Wohnungen in leer stehenden Einfamilienhäusern ging 2002 erstmals seit Jahren wieder um 2,5% oder 111 Einheiten zurück. Hauptursache dürfte der Produk-

tionsrückgang in diesem Bereich sein. Nachdem in den Neunzigerjahren der Bau von Einfamilienhäusern stark angestiegen war, trat 2001 im Vergleich zum Vorjahr mit rund 16% eine markante Abnahme ein. Die Anbieter haben auf die unsicherer gewordenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer Reduktion der Produktion reagiert. Hingegen dürften die regional günstigen Immobilienpreise und die tiefen Hypothekarzinsätze nach wie vor einen Anreiz zur Bildung von Wohneigentum darstellen. Es ist denn auch landesweit ein Rückgang an zum Verkauf angebotenen leer stehenden Wohnungen zu beobachten. Mit rund 9% bzw. 7% waren die Rückgänge bei den Eigentumswohnungen mit vier bzw. fünf Zimmern am grössten. Am höchsten waren die Rückgänge bei den Eigentumswohnungen in den Kantonen Zürich (-22%), Bern (-19%), Basel-Landschaft (-31%) und Neuenburg (-39%).

Im Mietbereich ging die Zahl der leer stehenden Wohnungen um rund 17% zurück. Am extremsten waren die Abnahmen in den Kantonen Basel-Land (-42,99%), Basel-Stadt (-38,76%), Genf (-38,61%) und Luzern (-38,24%). Die deutliche Abnahme in den Grenzkantonen könnte ein Indiz dafür sein, dass hier in Folge der bilateralen Verträge vermehrt Wohnraum durch die Zuwanderung von EU-Bürgern beansprucht wird.

### Was bringt die Zukunft?

Auch die diesjährige Erhebung hat gezeigt, wie sehr neben der Bevölkerungszahl die wirtschaftliche Entwicklung die Situation auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst. Die bevölkerungsbedingten Faktoren dürften auch in näherer Zukunft die Nachfrage nach Wohnraum stimulieren. Hingegen dürften die Haushalte wegen der Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei der Realisierung ihrer Wohnwünsche zurückhaltender werden. Deshalb ist auf dem Wohnungsmarkt für die nächste Zukunft eher mit einer Stabilisierung als mit einer weiteren Abnahme der Leerstände zu rechnen. ■