

Wohnungen Schweiz: Viele 5- und 6-Zimmer-Wohnungen frei – warum?

Nina Fargahi

Schweizer Wohnungsmarkt Derzeit werden viele 5- und 6-Zimmer-Wohnungen frei – dieser Demograf sagt, warum

Die Leerstände von grossen Wohnungen sind um 18 Prozent gestiegen. Wie geht das mit der viel beklagten Wohnungsnot zusammen? Manuel Buchmann gibt Antworten.



Publiziert: 06.01.2024, 05:03





«Der wahrgenommene Wohnungsmangel hat sich anders entwickelt als die tatsächlichen Leerstände», sagt der Basler Demografie-Forscher Manuel Buchmann.

Foto: Boris Müller

Der Aargauer Immobilienbesitzer ist verwundert. Er versucht, [sein «Bijou» in Rümikon zu vermieten](#) – doch niemand interessiert sich für das Einfamilienhaus mit sechs Zimmern. Miete: 2800 Franken. Fläche: 300 Quadratmeter. Daneben befinden sich der Rhein und ein Waldstück. Das Haus ist frisch renoviert und bezugsbereit seit Oktober. Der Besitzer sagt: «Es ist schwierig, Mietende zu finden.»

Das hat einerseits mit der Lage zu tun. Das Haus steht zwar neben einer Bushaltestelle; in 15 Minuten ist man in Niederweningen. Doch bis nach Zürich dauert es mit den öffentlichen Verkehrsmitteln insgesamt fast eine Stunde.

Es gibt aber auch andere Gründe, warum dieses Einfamilienhaus keine Bewohner findet. Schweizweit sind die Leerstände im Vergleich zum Vorjahr um 3 Prozent bei 5-Zimmer-Wohnungen und um 18 Prozent bei 6-Zimmer- oder grösseren Wohnungen gestiegen. Bei den Leerständen der Einfamilienhäuser ist die Entwicklung ähnlich. Das zeigen die Zahlen des Bundesamts für Statistik (BFS).

Das hat mit dem demografischen Wandel zu tun. Aktuell wohnen viele Babyboomer (also die Jahrgänge von 1946 bis 1964) in sehr grossen Wohnungen. Konkret: Rund 650'000 Babyboomer leben derzeit in Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern. Als Vergleich: Nur 42'000 Personen aus dieser Generation belegen eine Einzimmerwohnung. Mehr als die Hälfte der Einfamilienhäuser und der Eigentumswohnungen im Kanton Zürich etwa gehören über 60-Jährigen.

Umzug wäre womöglich teurer

Oft wohnen diese Babyboomer zu zweit oder sogar allein. In der städtebaulichen Fachsprache nennt sich das Remanenzeffekt. Das heisst: Man bleibt in einer bezogenen Wohnung, obwohl der Bedarf an Wohnfläche vermindert ist, etwa nach dem Auszug der Kinder. (Lesen Sie dazu den Artikel [«Sie gäbe ihre zu grosse Wohnung gerne frei, aber ...»](#))

Die Gründe dafür sind unterschiedlich: Bei manchen ist es Gemütlichkeit – ab einem gewissen Alter möchten viele keine grossen Veränderungen mehr. Je älter man wird, desto weniger oft zieht man um, wie eine [neue Studie](#) der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) zeigt.

Eine andere Erklärung ist: Wer nach langer Zeit die Wohnung wechselt, bezahlt meistens mehr Miete. Denn wenn man lange in einer Wohnung gelebt hat, stammen die Bedingungen aus einer Zeit, als die Wohnungsmieten und die Hypothekarzinsen günstiger waren. Viele der heutigen Rentnerinnen und Rentner machten in den letzten vierzig Jahren mit dem Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses die Investition ihres Lebens.

Doch das wird sich ändern: entweder weil sie sterben – oder weil sie in eine kleinere, altersgerechte Wohnung oder in ein Altersheim umziehen. Das heisst, das Angebot an grossen frei stehenden Wohnungen nimmt zu. Immobilienverkäufe finden am häufigsten rund um die Pensionierung statt, weil zu diesem Zeitpunkt oft auch die Wohnsituation überdacht wird. Das zeigt zum Beispiel [eine Analyse](#) der Zürcher Kantonalbank für den Kanton Zürich.

Gleichzeitig haben jüngere Menschen öfter keine oder wenige Kinder – im Gegensatz zur geburtenstarken Babyboomer-Generation. Das bedeutet: Die Nachfrage nach grossen Wohnungen oder Einfamilienhäusern sinkt. «Ein grosser gesellschaftlicher und kultureller Wandel ist im Gang», sagt Manuel Buchmann, der bei Demografik forscht, einem unabhängigen Basler Kompetenzzentrum für Demografie. Diese Entwicklungen würden den Immobilienmarkt auf den Kopf stellen. Künftig werde es etwa Gemeinden geben, wo mehr Immobilienverkäufer lebten als Menschen im Käuferalter. Zum Beispiel Sumiswald im Kanton Bern oder Sissach im Baselbiet, wie das Institut von Buchmann mit Modellen berechnet hat. Dort dürften die Preise für Immobilien unter Druck kommen.



Auf dem Land und in den Agglomerationen kommen vermehrt Einfamilienhäuser auf den Markt.

Foto: Silas Zindel

Diese demografischen Risiken würden auf den Immobilienmärkten aktuell unterschätzt und nicht eingepreist, kritisiert Buchmann: «Es wird oberflächlich über Wohnungsnot gesprochen, aber nur selten differenziert nach Wohnungstypen.»

Robert Weinert von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner gibt zu bedenken, dass neben den demografischen Risiken weitere Trends den Immobilienmarkt prägen werden: «Ländliche Gebiete haben im Zuge von vermehrtem Homeoffice an Attraktivität gewonnen, wie sich bei der Entwicklung der Suchabos für grosse Wohnungen zeigt.» Der Immobilienexperte erwähnt auch die Erreichung der Klimaziele, die dazu führen werde, dass in Zukunft strukturell weniger neu gebaut, dafür mehr bestehende Gebäude umgebaut würden. «Auch die Möglichkeiten des autonomen Autofahrens dürften in der mittleren bis langen Frist den Immobilienmarkt mitprägen. Zu erwarten ist, dass kleine Städte und ländliche Gebiete als Wohnort attraktiver werden.» Das seien verschiedene Trends, die sich auf die Preisfindung bei den Immobilien auswirkten.

Zugewanderte ziehen selten aufs Land

Demograf Buchmann ist allerdings überzeugt: Wegen des demografischen Wandels sei damit zu rechnen, dass die Unterschiede sowohl zwischen den Regionen als auch zwischen den Wohnungstypen weiter zunehmen würden. Man müsse bei den Zahlen ins Detail gehen und die Entwicklungen der Leerstände zwischen den Wohnungsgrössen in den einzelnen Kantonen betrachten, fordert der Wissenschaftler. Die Leerwohnungsziffer sei [heute höher als noch vor 10 Jahren](#): 2013 waren es 0,97 Prozent, heute sind es 1,15 Prozent. «Der wahrgenommene Wohnungsmangel hat sich anders entwickelt als die tatsächlichen Leerstände», so Buchmann.

Werden das Bevölkerungswachstum und die Zuwanderung das zusätzliche Angebot kompensieren? Buchmann sagt: «Es ist wichtig, zu verstehen, dass der typische Zuwandernde andere Wohnbedürfnisse hat als der typische Babyboomer – sowohl bezüglich Wohnungsgrösse als auch Lage.» Wer neu in die Schweiz ziehe, entscheide sich eher selten für eine grosse Wohnung auf dem Land. Deshalb auch die vielen Leerstände bei grossen Wohnungen ausserhalb der Städte – trotz hoher Zuwanderung.

Nina Fargahi ist Inlandjournalistin bei Tamedia. Sie koordiniert eine Woche pro Monat als diensthabende Redaktorin die Berichterstattung des Ressorts.[Mehr Infos](#)

[@nfargahi](#)

Fehler gefunden?[Jetzt melden.](#)