

Stark verlangsamter Rückgang der Leerwohnungsziffer

Schweizer Immobilien

Autoren: Fabian Waltert, Economist, UBS AG; Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG; Maciej Skoczek, CFA, CAIA, Economist, UBS Switzerland AG

- Die Leerwohnungsziffer ist 2024 von 1,15 auf 1,08 Prozent gesunken. Der seit 2021 andauernde Rückgang hat sich damit verlangsamt. Die Leerstandsquote dürfte 2025 weiter abnehmen und noch rund 1 Prozent betragen.
- Am stärksten sank der Leerstand bei Mietwohnungen mit bis zu drei Zimmern. Grosse und zum Verkauf vorgesehene Einheiten standen hingegen vermehrt leer.
- Die zunehmende Wohnungsknappheit wird den Anstieg der Mieten weiter antreiben. Dieses Jahr dürften die Angebotsmieten um 4 Prozent steigen.



Quelle: UBS

Die vom Bundesamt für Statistik (BFS) jährlich erhobenen Leerwohnungszahlen sind im laufenden Jahr erneut gesunken. Per 1. Juni 2024 standen schweizweit knapp 52 000 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von 1,08 Prozent entspricht (Vorjahreswert: 1,15 Prozent). Damit ist die Quote auf den tiefsten Stand seit zehn Jahren gefallen. Angesichts des letztjährigen Bevölkerungswachstums von 1,7 Prozent und jährlichen Neubaubewilligungen unter der 1-Prozent-Marke ist die Zahl der leeren Wohnungen mit knapp 2800 überraschend wenig gesunken. Noch im Vorjahr betrug der Rückgang 6700 Einheiten.

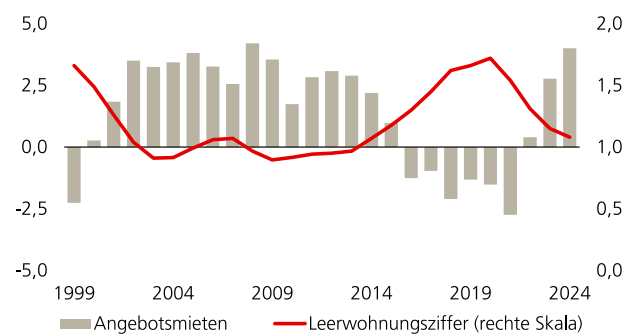
Weshalb ist der Leerstand nur leicht gesunken?

Erstens hat der Wohnungsbestand im Jahr 2023 um rund 1,1 Prozent zugenommen. Dies ist deutlich mehr, als es die Neubaubewilligungen hätten vermuten lassen. Der Einfluss von Aufstockung, Umbau und Verdichtung auf den Wohnungsbestand wird gemeinhin unterschätzt. Zweitens dürften die gestiegenen Mieten die Haushaltsbildung gedämpft haben. Drittens ist in vielen Kantonen bereits ein Sockelleerstand erreicht worden. Der Nachfrageüberhang

wird dort über steigende Mieten und nicht über tieferen Leerstand reduziert.

Weniger Leerstand, höhere Mieten

Leerwohnungsziffer und Veränderung der Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr*, in Prozent



Quellen: BFS, WP, UBS. *UBS-Schätzung für das Gesamtjahr 2024

Weshalb sind mehr Eigenheime auf dem Markt?

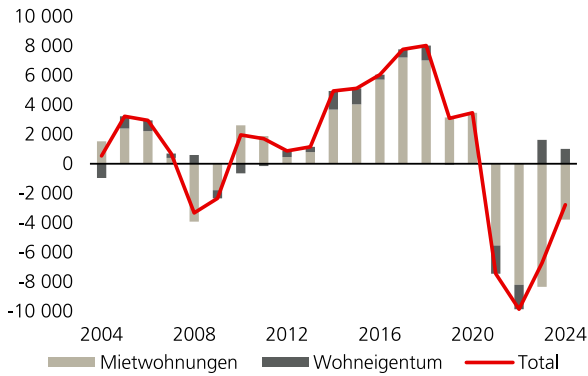
Der Rückgang des Leerwohnungsbestands geht vollumfänglich auf das Konto der Mietwohnungen (3790 Einheiten), von denen gemäss unserer Schätzung noch

knapp 1,6 Prozent leer stehen. Seit dem Höhepunkt im Jahr 2020 ist die Leerwohnungsziffer bei Mietwohnungen um über 1 Prozentpunkt gefallen.

Anders präsentiert sich die Situation beim Wohneigentum: Bei den zum Verkauf stehenden Objekten war wie bereits im Vorjahr ein Anstieg der Leerstände zu verzeichnen. Durch ein Plus von rund 1000 Wohnungen erreicht hier die Leerwohnungsziffer geschätzte 0,5 Prozent – der höchste Wert seit 2020. Dies sind Nachwehen der höheren Finanzierungskosten für Eigenheime. Bei Entwicklungsprojekten dauert die Vermarktung dementsprechend länger. Teilweise bestehen auch noch grössere Unterschiede bei den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern.

Leerstand: Weniger Mietwohnungen, mehr Eigentumsobjekte

Veränderung der Anzahl Leerwohnungen, nach Segment im Vorjahresvergleich



Quellen: BFS, UBS

Werden grössere Wohnungen zu Ladenhütern?

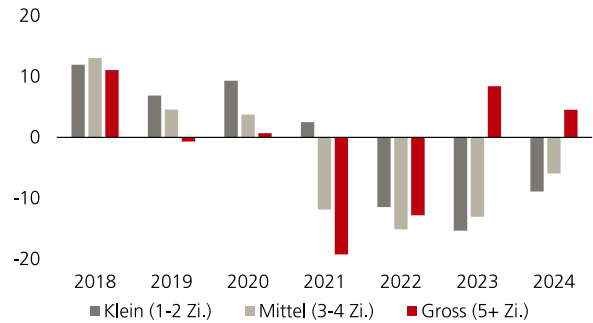
Wie bereits im Vorjahr hat auch 2024 die Zahl der grossen Leerwohnungen (5 und mehr Zimmer) zugenommen (+4,5 Prozent), während erneut weniger kleine (-9 Prozent) und mittelgrosse Wohnungen (-6 Prozent) leer stehen. Mietpreisanstiege und stagnierende Reallöhne befeuern die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Haushalte sind vermehrt gezwungen, bei Umzügen Kompromisse bezüglich der Wohnungsgrösse einzugehen. Dieser Trend dürfte sich weiter akzentuieren und letztlich zu einem vermehrten Umbau von grossen Wohnungen in kleinere Einheiten führen.

Welche Kantone haben den tiefsten Leerstand?

In über der Hälfte aller Kantone liegt die Leerwohnungsziffer unterhalb von 1,0 Prozent. Die tiefsten Leerstände von unter 0,5 Prozent wurden in den Zentralschweizer Kantonen Zug und Obwalden gemessen. In den Kantonen Genf, Zürich, Graubünden und Schwyz beträgt die Leerstandsquote jeweils rund 0,5 Prozent (siehe Karte auf Seite 3).

Leerstand steigt einzig bei grossen Wohnungen

Jahresveränderung der Anzahl Leerwohnungen nach Wohnungsgrösse, in Prozent



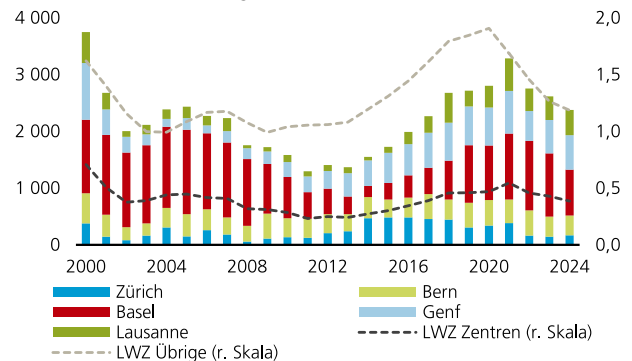
Quellen: BFS, UBS

Wo stehen besonders viele Wohnungen leer?

Die höchsten Leerstandsquoten mit teils deutlich über 2 Prozent weisen die Kantone Jura, Solothurn und Tessin auf. Zudem ist der Kanton Jura der einzige, wo die Leerstandsquote 2024 über dem Niveau von 2020 lag, als der Leerstand den Höhepunkt erreicht hatte.

Stark rückläufiges Leerstandsrisiko ausserhalb der Zentren

Anzahl leerstehender Wohnungen und Leerwohnungsziffer (LWZ) in den Grosszentren und übrigen Gemeinden



Quellen: BFS, UBS

Wie tief wird die Leerwohnungsziffer noch fallen?

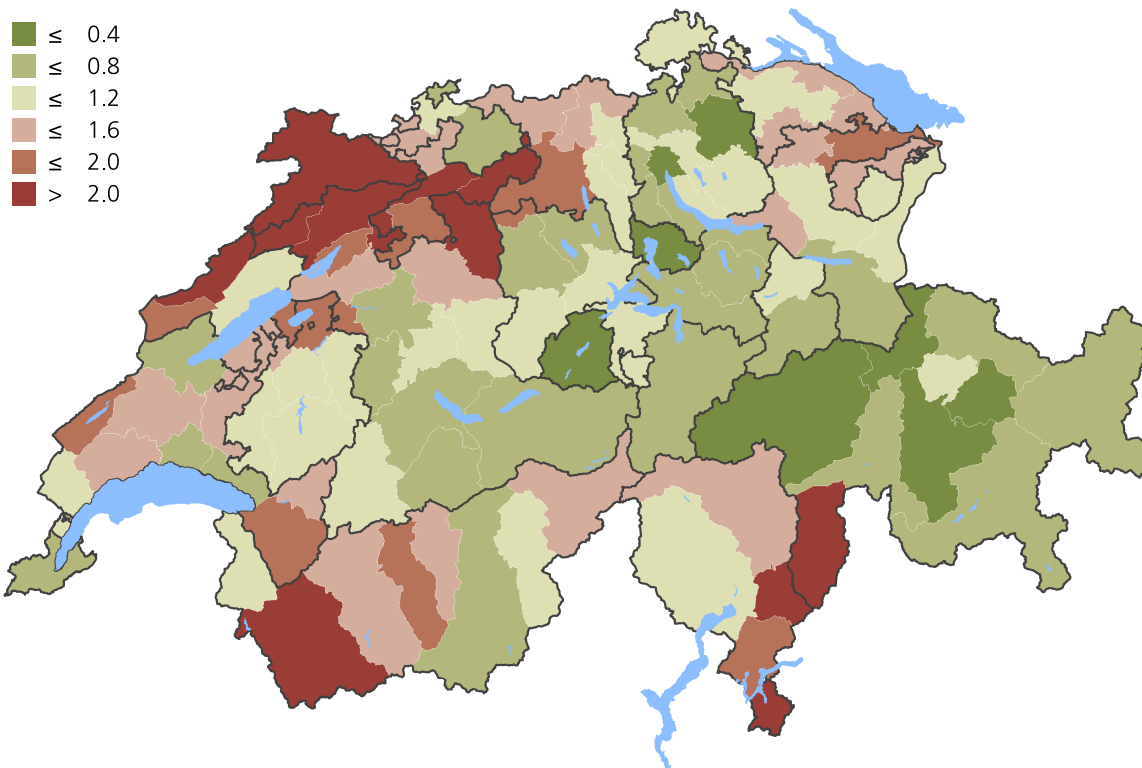
Auch wenn die Dynamik abgenommen hat, dürfte die Zahl der Leerwohnungen in den nächsten Quartalen noch keinen Boden finden. Wir erwarten, dass die Leerstandsquote am 1. Juni 2025 bei rund 1,0 liegen wird. Die Zuwanderung hat sich zuletzt aufgrund des geringeren Beschäftigungswachstums auf sehr hohem Niveau leicht abgeschwächt und dürfte dieser Tendenz vorerst weiter folgen. Gleichzeitig lässt die Entwicklung der Baubewilligungen erwarten, dass bis Mitte 2025 noch kein nennenswerter Anstieg der Wohnungsproduktion erfolgen wird. Der Mangel an verfügbarem Wohnraum dürfte die Umzugsneigung in der Bevölkerung und den Trend zu kleineren Haushalten abschwächen und mittelfristig zu einer Stabilisierung der Leerstandsquote auf tiefem Niveau beitragen.

Was heisst dies für die Mieten?

Durch das tiefe Leerstandsniveau dürften auch die Angebotsmieten ihr gegenwärtig hohes Wachstum fortsetzen. Wir schätzen, dass die Angebotsmieten per Ende 2024 um 4 Prozent höher liegen werden als im Vorjahr. Auch in den Folgejahren wird sich Wohnen weiter stark verteuern. Wir rechnen für 2025 mit einem weiteren Anstieg der Angebotsmieten von rund 3 Prozent.

Jurabogen und Tessin mit höchsten Leerständen

Leerwohnungsziffer 2024, nach Wirtschaftsregion in Prozent



Quellen: BFS, UBS

Anhang

Die Anlagebeurteilungen des Chief Investment Office von UBS («CIO») werden durch Global Wealth Management von UBS Switzerland AG (in der Schweiz durch die FINMA beaufsichtigt) oder deren verbundenen Unternehmen («UBS»), die Teil der UBS Group AG («UBS-Konzern») sind, aufbereitet und veröffentlicht. Der UBS-Konzern umfasst die frühere Credit Suisse AG, ihre Tochtergesellschaften, Filialen und verbundenen Unternehmen. Der für Credit Suisse Wealth Management relevante Zusatz-Disclaimer ist am Ende dieses Abschnitts zu finden.

Die Anlagebeurteilungen wurden im Einklang mit den gesetzlichen Erfordernissen zur Förderung der **Unabhängigkeit des Anlageresearch** erstellt.

Allgemeines Anlageresearch – Risikohinweise:

Diese Publikation dient **ausschliesslich zu Ihrer Information** und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Offertenstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar. Die in dieser Publikation enthaltene Analyse ist nicht als persönliche Empfehlung aufzufassen und berücksichtigt weder die Anlageziele noch die Anlagestrategien oder die finanzielle Situation oder Bedürfnisse einer bestimmten Person. Sie basiert auf zahlreichen Annahmen. Unterschiedliche Annahmen können zu materiell unterschiedlichen Ergebnissen führen. Bestimmte Dienstleistungen und Produkte unterliegen gesetzlichen Beschränkungen und können deshalb nicht unbeschränkt weltweit angeboten und/oder von allen Investoren erworben werden. Alle in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus als zuverlässig und glaubwürdig eingestuften Quellen, trotzdem lehnen wir jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ab (ausgenommen sind Offenlegungen, die sich auf UBS beziehen). Alle Informationen und Meinungen sowie angegebenen Prognosen, Einschätzungen und Marktpreise sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Hierin geäusserte Meinungen können von den Meinungen anderer Geschäftsbereiche von UBS abweichen oder diesen widersprechen, da sie auf der Anwendung unterschiedlicher Annahmen und/oder Kriterien basieren.

Dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen (einschliesslich Prognosen, Werte, Indizes oder sonstiger berechneter Beträge («Werte»)) dürfen unter keinen Umständen für folgende Zwecke verwendet werden: (i) für Bewertungs- oder buchhalterische Zwecke; (ii) zur Bestimmung der fälligen oder zahlbaren Beträge, Preise oder Werte von Finanzinstrumenten oder -verträgen; oder (iii) zur Messung der Performance von Finanzinstrumenten, einschliesslich zwecks Nachverfolgung der Rendite oder Performance eines Werts, Festlegung der Vermögensallokation des Portfolios oder Berechnung der Performance Fees. UBS und ihre Direktoren oder Mitarbeiter könnten berechtigt sein, jederzeit Long- oder Short-Positionen in hierin erwähnten Anlageinstrumenten zu halten, in ihrer Eigenschaft als Auftraggeber oder Mandatsträger Transaktionen mit relevanten Anlageinstrumenten auszuführen oder für den Emittenten beziehungsweise eine mit diesem Emittenten wirtschaftlich oder finanziell verbundene Gesellschaft bzw. das Anlageinstrument selbst andere Dienstleistungen zu erbringen. Zudem könnten Mitglieder der Konzernleitung bei der Emittentin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaft als Verwaltungsräte tätig sein. Die von UBS und ihren Mitarbeitern getroffenen Anlageentscheidungen (einschliesslich der Entscheidung, Wertpapiere zu kaufen, verkaufen oder zu halten) könnten von den in den Research-Publikationen von UBS geäusserten Meinungen abweichen oder ihnen widersprechen. Bei Illiquidität des Wertpapiermarkts kann es vorkommen, dass sich gewisse Anlageprodukte nicht sofort realisieren lassen. Aus diesem Grund ist es manchmal schwierig, den Wert Ihrer Anlage und die Risiken, denen Sie ausgesetzt sind, zu quantifizieren. UBS setzt Informationsbarrieren ein, um den Informationsfluss aus einem oder mehreren Bereichen innerhalb von UBS in andere Bereiche, Einheiten, Divisionen oder verbundene Unternehmen von UBS zu steuern. Der Termin- und Optionenhandel eignet sich nicht für jeden Anleger, da ein erhebliches Verlustrisiko besteht und die Verluste den ursprünglich investierten Betrag übersteigen können. Die Wertentwicklung einer Anlage in der Vergangenheit stellt keine Gewähr für künftige Ergebnisse dar. Weitere Informationen sind auf Anfrage erhältlich. Manche Anlagen können plötzlichen und erheblichen Wertverlusten unterworfen sein. Bei einer Liquidation Ihrer Anlagewerte kann es vorkommen, dass Sie weniger zurückerhalten als Sie investiert haben, oder dass man Sie zu einer Zusatzzahlung verpflichtet. Wechselkursschwankungen können sich negativ auf den Preis, Wert oder den Ertrag einer Anlage auswirken. Der/Die Analyst(en), der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, kann/können zum Zweck der Sammlung, Zusammenfassung und Interpretation von Marktinformationen mit Mitarbeitern des Trading Desk und des Vertriebs sowie anderen Gruppen interagieren.

Verschiedene Bereiche, Gruppen und Mitarbeitende innerhalb des UBS-Konzerns können **unabhängig voneinander** separate Research-Produkte erstellen und verteilen. Zum Beispiel werden Research-Publikationen des **CIO** von UBS Global Wealth Management erstellt. **UBS Global Research** hingegen wird von UBS Investment Bank erstellt. **Die Research-Methoden und Rating-Systeme der einzelnen Research-Organisationen können voneinander abweichen**, beispielsweise mit Blick auf die Anlageempfehlungen, den Anlagehorizont, Modellannahmen und Bewertungsmethoden. Somit können auch die von den einzelnen Research-Organisationen bereitgestellten Anlageempfehlungen, Ratings, Preisziele und Bewertungen voneinander abweichen oder inkonsistent sein – mit der Ausnahme bestimmter Wirtschaftsprognosen (bei denen UBS CIO und UBS Global Research zusammenarbeiten können). Bei jedem einzelnen Research-Produkt sollten Sie die Einzelheiten zu dessen Methodologie und Rating-System beachten. Nicht alle Kundinnen und Kunden haben Zugang zu allen Produkten von jeder Organisation. Jedes Research-Produkt unterliegt jeweils den Richtlinien und Verfahren der Organisation, von der es verfasst wird.

Die Vergütung des/der Analysten, der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, wird ausschliesslich durch Research Management und das Senior Management (ohne Investment Banking) bestimmt. Die Vergütung der Analysten basiert nicht auf den Erträgen aus dem Investment Banking, Verkauf und Handel oder Eigenhandel. Die Vergütung kann jedoch in Bezug zu den Erträgen des UBS-Konzerns als Ganzes stehen, wozu auch das Investment Banking, der Verkauf und Handel sowie der Eigenhandel gehören.

Die steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation ab und kann sich in Zukunft ändern. UBS erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung und macht keinerlei Zusicherung im Hinblick auf die steuerliche Behandlung von Vermögenswerten oder deren Anlagerenditen – weder im Allgemeinen noch in Bezug auf die Verhältnisse und Bedürfnisse eines spezifischen Kunden. Wir können nicht auf die persönlichen Anlageziele, finanziellen Situationen und Bedürfnisse unserer einzelnen Kunden eingehen und empfehlen Ihnen deshalb, vor jeder Investition Ihren Finanz- und/oder Steuerberater bezüglich möglicher – einschliesslich steuertechnischer – Auswirkungen zu konsultieren.

Dieses Material darf ohne vorherige Einwilligung von UBS nicht reproduziert werden. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde, untersagt UBS ausdrücklich jegliche Verteilung und Weitergabe dieses Materials an Dritte. UBS übernimmt keinerlei Haftung für Ansprüche oder Klagen von Dritten, die aus dem Gebrauch oder der Verteilung dieses Materials resultieren. Die Verteilung dieser Publikation darf nur im Rahmen der dafür geltenden Gesetzgebung stattfinden. Informationen darüber, wie das CIO Konflikte regelt und die Unabhängigkeit seiner Anlagebeurteilungen, des Publikationsangebots, des Research sowie der Ratingmethoden aufrechterhält, finden Sie unter www.ubs.com/research-methodology. Weitere Informationen über die jeweiligen Autoren dieser und anderer CIO-Publikationen, auf die in diesem Bericht verwiesen wird, sowie Kopien von vergangenen Berichten zu diesem Thema können Sie bei Ihrem Kundenberater bestellen.

Wichtige Informationen über nachhaltige Anlagestrategien: Nachhaltige Anlagestrategien versuchen, die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beim Anlageprozess und Portfolioaufbau miteinzubeziehen. Strategien wenden ESG-Analysen je nach der Region unterschiedlich an und integrieren die Ergebnisse auf verschiedene Weise. Die Einbeziehung von ESG-Faktoren oder Aspekten des nachhaltigen Investierens könnte die Fähigkeit von UBS beeinträchtigen, bestimmte Anlagechancen zu nutzen oder zu empfehlen, die andernfalls zu den Anlagezielen des Kunden oder der Kundin passen würden. Die Renditen eines Portfolios, das ESG-Faktoren oder Erwägungen des nachhaltigen Investierens einbezieht, sind unter Umständen geringer oder höher als die eines Portfolios, bei dem UBS keine ESG-Faktoren, Ausschlusskriterien oder anderen Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Zudem kann ein solches Portfolio Unterschiede hinsichtlich der Anlagechancen aufweisen.

Externe Vermögensverwalter / Externe Finanzberater: Für den Fall, dass dieses Research oder die Publikation an einen externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausgegeben wird, untersagt UBS dem externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausdrücklich, diese an ihre Kunden und /oder Dritte weiterzugeben beziehungsweise zur Verfügung zu stellen.

USA: Diese Publikation darf weder in den USA noch an «US persons» verteilt werden.

Länderinformationen finden Sie unter ubs.com/cio-country-disclaimer-gr oder fragen Sie Ihren Kundenberater nach vollständigen Risikoinformationen.

Zusatz-Disclaimer für Credit Suisse Wealth Management

Dieses Dokument erhalten Sie in Ihrer Eigenschaft als Kunde von Credit Suisse Wealth Management. Ihre personenbezogenen Daten werden gemäss der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, auf die Sie an Ihrem Domizil über die offizielle Website der Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com> zugreifen können. Um Ihnen Marketingmaterial zu unseren Produkten und Dienstleistungen senden zu können, ist die UBS Group AG berechtigt, Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten zu verarbeiten (d.h. Kontaktangaben wie Name, E-Mail-Adresse), bis Sie uns mitteilen, dass Sie diese Unterlagen nicht mehr erhalten möchten. Sie können die Zusendung dieser Unterlagen jederzeit durch Mitteilung an Ihren Relationship Manager widerrufen.

Soweit in diesem Dokument nicht anders angegeben und /oder abhängig von der lokalen Einheit der Credit Suisse, von der Sie diesen Bericht erhalten, wird dieser Bericht von UBS Switzerland AG verteilt, einem von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassenen und regulierten Unternehmen.

Fassung B/2024. CIO82652744

© UBS 2024. Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.