

# Leerstandrisiko minimieren

Autor(en): **Wüest & Partner**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 12

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107435>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

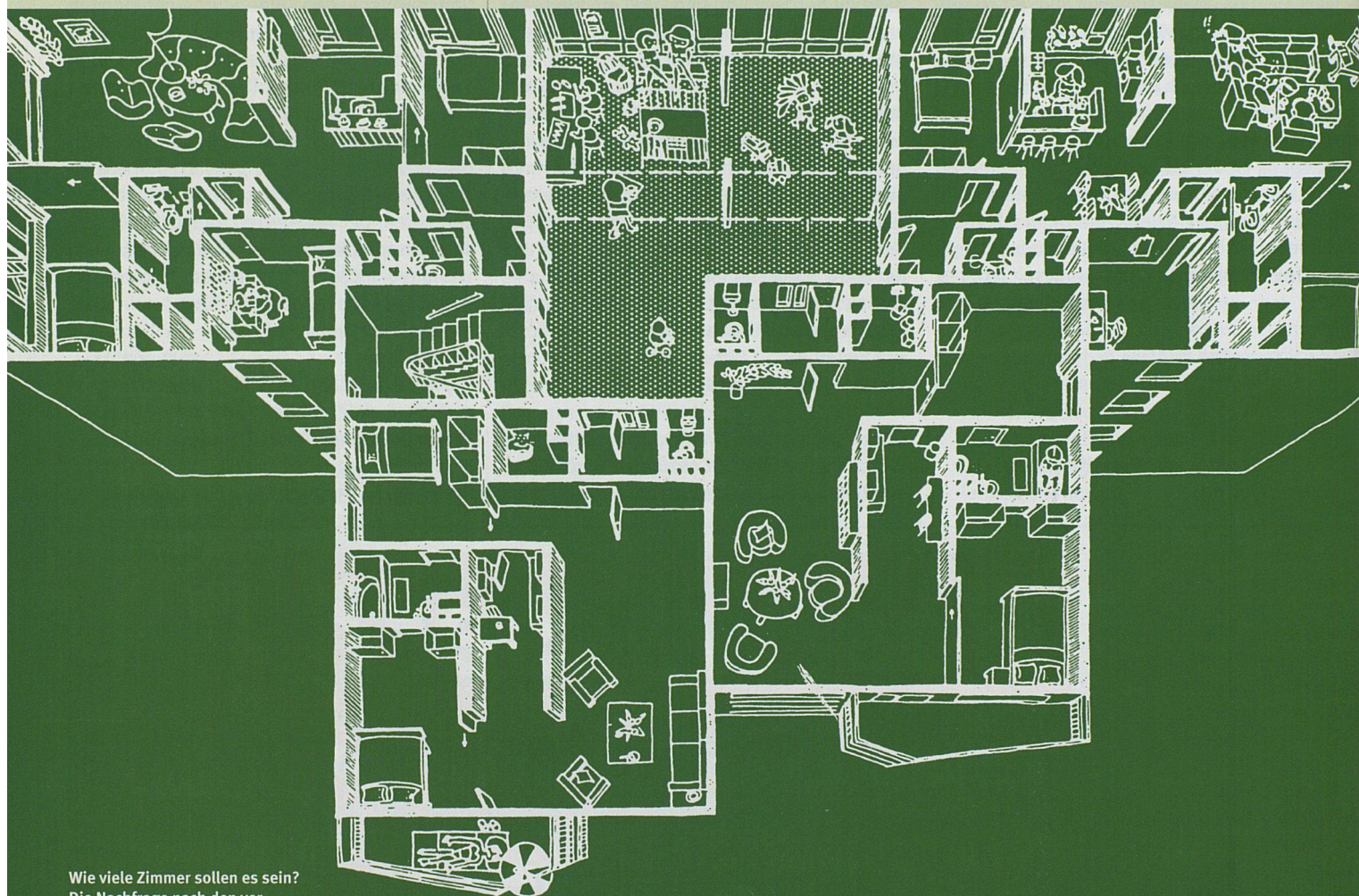
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Welche Wohnungsgrössen sind in den nächsten Jahren gefragt?

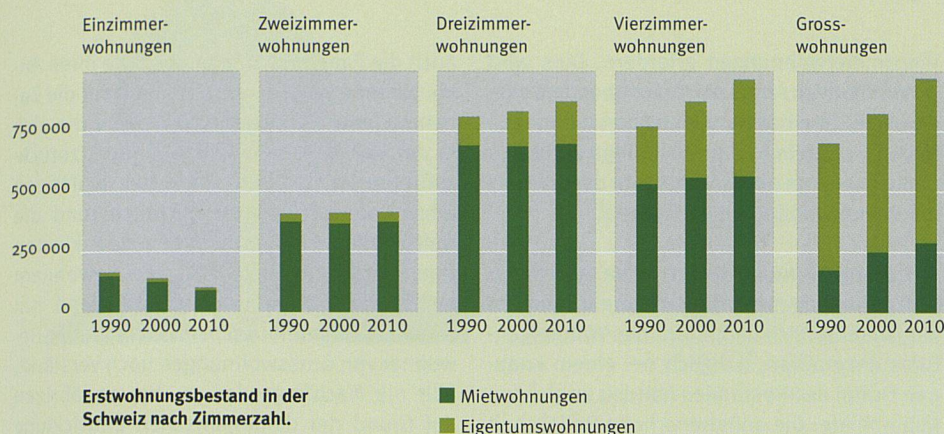
# Leerstandsrisiko minimieren

Trends auf dem Wohnungsmarkt ändern rasch: Verschiedene Baugenossenschaften erleben derzeit, dass die Dreizimmerwohnung plötzlich wieder sehr beliebt ist. Um Leerstände zu vermeiden, sollte man die Angebots- und Nachfragestruktur im Auge behalten. Genau das tut das Beratungsunternehmen Wüest & Partner – und es wagt gar aufschlussreiche Prognosen für das laufende Jahrzehnt.



Wie viele Zimmer sollen es sein? Die Nachfrage nach den verschiedenen Wohnungsgrössen ist grossen Schwankungen unterworfen.





**VON WÜEST & PARTNER\*** ■ Die Schweiz ist, was den Wohngebäudebestand anbelangt, keineswegs schon gebaut. Bis 2010 könnten jedes Jahr noch bis zu 40 000 Einheiten dazukommen, ohne dass der Wohnungsmarkt auch nur ansatzweise aus den Fugen gerät. Dennoch kann, je nach Ausmass der Bautätigkeit und der Wohnungsnachfrage, das Leerstandsniveau wieder ansteigen. Dabei ist zu beachten, dass dies sehr rasch geschehen kann, was unter anderem mit dem hohen «Turnover» im Wohnungsbestand zusammenhängt. In über 400 000 Wohnungen – dies entspricht mehr als 10 Prozent des Gesamtbestandes in der Schweiz – wechseln jährlich die Bewohner. Diese hohe Fluktuationsrate führt dazu, dass die Leerstände zügig weitergereicht werden und über die Zeit einen Grossteil des Wohnungsbestandes betreffen können.

Leerstandsrisiken lassen sich durch aktives Handeln beeinflussen. Veränderungen bei der Angebots- und Nachfragestruktur frühzeitig zu erkennen, bildet dabei eine der Grundvoraussetzungen. Hinter den Entwicklungen stehen oft soziodemografische und sozioökonomische Trends, die sich beobachten und in ihrer Tendenz antizipieren lassen. Mit einer aktiven und fortlaufenden Marktanalyse lassen sich Gefahren für den eigenen Wohnungsbestand frühzeitig erkennen, und es wird möglich, strategisch sinnvoll auf veränderte Leerstandsrisiken zu reagieren.

**EINZIMMERWOHNUNG: IM OFFSIDE.** Kleine Wohnungsgrössen haben in den letzten 15 Jahren massiv an Bedeutung verloren. Neue Einzimmerwohnungen werden kaum mehr erstellt, und der Bestand an Erstwohnungen in dieser Kategorie hat seit 1990 um rund ein Viertel abgenommen. Entsprechend stieg die Leerstandsquote an; sie lag im Jahr 2000 mit 3,4 Prozent des Bestandes rund siebenmal höher als 1990. Eine Zusatznachfrage nach Einzimmerwohnungen bestand in den Neunzigerjahren lediglich noch im Bereich des Wohneigentums, wo dieser Wohnungstyp –

etwa als Loft – oft über bedeutend grössere Wohnflächen verfügt. Um rund 16 000 Einheiten angestiegen ist in den Neunzigerjahren die Anzahl der Zweitwohnungen mit einem Zimmer, nicht zuletzt in den Grossstädten, wo sie als urbane «pied-à-terres» einem zunehmenden Bedürfnis entsprechen.

Die Struktur der Bewohner der Einzimmerwohnungen ist starken Veränderungen unterworfen. Die bisher wichtigsten Altersgruppen, die unter 40- und über 70-Jährigen, verlieren kontinuierlich an Bedeutung, während die Bewohner in den mittleren Altersgruppen der 40- bis 69-Jährigen ihre Anteile halten. Hier haben die wachsenden Scheidungsraten und die zunehmende Anzahl Singlehaushalte einen entscheidenden Einfluss. Während sich junge und ältere Einzelpersonen ohne familiäre Verpflichtungen oftmals auch eine grössere und komfortablere Wohnung leisten können, stehen geschiedene Singles oft unter einem finanziellen Druck, der sich auch auf die Wohnform niederschlägt.

**ZWEIZIMMERWOHNUNG: SINGLE-ZUHAUSE.** Der Bestand an Zweizimmerwohnungen wächst gegenwärtig nur noch leicht an, ihr Anteil am gesamten Wohnungszugang der letzten fünf Jahre lag mit knapp sechs Prozent nur gerade noch halb so hoch wie im Durchschnitt der Neunzigerjahre. Während die Zahl der permanent bewohnten Erstwohnungen in dieser Grössenklasse in den Neunzigerjahren stagnierte, nimmt sie im laufenden Jahrzehnt wieder etwas zu, und zwar sowohl als Miet- als auch als Eigentumswohnungen. Das liegt vor allem daran, dass die Zweizimmerwohnung immer mehr zur typischen Singlewohnung avanciert und damit die Position einzunehmen beginnt, die bisher von den Einzimmerwohnungen gehalten wurde. So werden im Jahr 2010 über 80 Prozent der Zweizimmerwohnungen von Einpersonenhaushalten belegt sein.

Mit der wachsenden Zahl Kleinsthaushalte verstärkt sich die primäre Nachfragergruppe in dieser Wohnungskategorie, sodass auch im

laufenden Jahrzehnt eine bescheidene Zusatzproduktion notwendig sein wird, um der Nachfrage gerecht zu werden. Allerdings wird der Nachfrageschub etwas gedämpft durch den zunehmenden Wegfall von Paarhaushalten als Nachfrager, da diese Gruppe immer öfter für ein oder zwei Zimmer mehr optiert und damit verstärkt Drei- und Vierzimmerwohnungen verlangt. Insgesamt wird die Nachfrage nach Zweizimmerwohnungen vor allem von den ganz jungen und den mittleren Altersgruppen ausgehen, während dieser Wohnungstyp bei den über 70-Jährigen sowie bei den 30- bis 39-Jährigen weniger gefragt ist. Die Singlehaushalte – als wichtigste Nachfragergruppe – konzentrieren sich stark in den grosszentralen Regionen, wo deshalb relativ intakte Vermarktungschancen für Zweizimmerwohnungen bestehen.

**DREIZIMMERWOHNUNG: HIER LEBT DER KLEINHAUSHALT.** Die Dreizimmerwohnung, in den Fünfziger- und Sechzigerjahren noch die typische Familienwohnung, hat als solche ausgedient und hat auch die Rolle als der am häufigsten vertretene Erstwohnungstyp im vergangenen Jahrzehnt an die Vierzimmerwohnung abgeben müssen. Während immer weniger Familien Dreizimmerwohnungen belegen, werden sie umso mehr von Singles und Paaren nachgefragt. Im Jahr 2010 wird nur noch jede siebte Dreizimmerwohnung von einem Mehrpersonenhaushalt belegt sein, aber jede zweite von einem Singlehaushalt. Da Kleinhaushalte stark im Wachsen begriffen sind, wird die Nachfrage im laufenden Jahrzehnt deutlich intensiver ausfallen als in den Neunzigerjahren. Dies betrifft auch den Mietbereich, wo die Gesamtzahl der bewohnten Erstwohnungen in den Neunzigerjahren leicht zurückgegangen ist, im laufenden Jahrzehnt aber um über 9000 Einheiten zunehmen dürfte. Beim Wohneigentum wird die zu erwartende Erstwohnungsnachfrage eine Produktion von rund 26 000 zusätzlichen Dreizimmerwohnungen erfordern.

Die zusätzliche Nachfrage nach Dreizimmerwohnungen geht im laufenden Jahrzehnt vorab von den über 40-Jährigen aus. Bei den 50- bis 59-Jährigen ist eine grosse Veränderung des Mieter-Eigentümer-Splits zu erwarten, wird sich doch die Nachfrage dieser Altersgruppe auf den Bereich der Eigentumswohnungen konzentrieren. Die Vermarktungschancen der Dreizimmerwohnungen verteilen sich homogener über die Schweiz als bei den kleineren Wohnungsgrössen. Eine zusätzliche Nachfrage besteht im laufenden Jahrzehnt vor allem in den grosszentralen Regionen.

**VIERZIMMERWOHNUNG: ZUNEHMEND ÄLTERE BEWOHNER.** Die Anzahl der Vierzimmerwohnungen nahm im Verlauf der Neunzigerjahre – mit zusätzlichen rund 135 000 Einheiten –




absolut am stärksten zu. Bezogen auf den Bestand fiel das Wachstum allerdings nicht grösser aus als jenes bei den Grosswohnungen mit fünf und mehr Zimmern: Beide Typen verzeichneten ein Bestandeswachstum von über 16 Prozent. Vierzimmerwohnungen sind zurzeit noch zu über drei Vierteln von Paar- und Mehrpersonenhaushalten belegt. Allerdings ist auch hier ein Trend festzustellen, der auf einen abnehmenden Anteil von Mehrpersonenhaushalten in der Zukunft hindeutet. Familien mit Kindern suchen zunehmend grössere Wohnungen und vornehmlich im Wohneigentumsbereich, gleichzeitig bleiben viele ältere Bewohner auch nach dem Auszug der Kinder aus dem gemeinsamen Haushalt in den Vierzimmerwohnungen, sodass der Anteil der Paar- und auch der Singlehaushalte anwächst.

Damit steigt aber auch das Durchschnittsalter der Bewohner von Vierzimmerwohnungen weiter an, was längerfristig Spuren in Wohnungsmarkt hinterlassen wird – spätestens dann, wenn diese Wohnungen gehäuft zur Neubelegung auf den Markt gelangen werden. Im laufenden Jahrzehnt wird die Ausdehnung der Nachfrage im Erstwohnungsbereich ein weiteres Bestandeswachstum um rund 77 000

Vierzimmerwohnungen erfordern. Dies wird deren relativen Anteil am Gesamtbestand wiederum leicht erhöhen. Vierzimmerwohnungen haben vor allem in den Wohnungsmarktregionen in und um die Grosszentren der Schweiz die besten Vermarktungschancen.

**GROSSWOHNUNGEN: NICHT MEHR NUR FAMILIEN.** Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern sind mehrheitlich im Bereich des Wohneigentums anzutreffen, lediglich bei einem knappen Drittel des Bestandes handelt es sich um Mietobjekte. Die anhaltend hohe Beliebtheit des Wohneigentums führt dazu, dass der Bestand an Grosswohnungen mit mehr als fünf Zimmern in den Neunzigerjahren – mit einem Plus von 16,4 Prozent – am schnellsten gewachsen ist. Gleichzeitig haben sich die Leerstände weit weniger stark entwickelt als bei den kleineren Wohnungsgrössen. Auch im laufenden Jahrzehnt ist bei den Grosswohnungen mit hohen Wachstumsraten zu rechnen. So darf davon ausgegangen werden, dass der Bestand an Erstwohnungen um 113 000 Einheiten zunehmen wird. Grosse Wohnungen sind erwartungsgemäss mehrheitlich von Mehrpersonenhaushalten, das heisst Familien, belegt. Allerdings werden

auch die Paar- und Singlehaushalte ihren Anteil weiter erhöhen, was vor allem auf die Zunahme jener Bevölkerungsgruppen, die sich in der Nachfamilienphase befinden, zurückzuführen ist. Bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts dürfte voraussichtlich rund die Hälfte aller Grosswohnungen von kleinen Haushalten mit einem oder zwei Bewohnern belegt sein. Während sich der Trend hin zu einem höheren Durchschnittsalter der Bewohner von Grosswohnungen noch verstärkt, fällt die Nachfrage der 30- bis 39-Jährigen auf Grund der demografischen Entwicklung schwächer aus als in der Vergangenheit. Die Hauptnachfragergruppe werden damit im laufenden Jahrzehnt vorab die mittleren Jahrgänge bilden. Grosswohnungen werden in den bevölkerungsreichen Gebieten im Einzugsbereich der Grosszentren die besten Vermarktungschancen haben. 

*\*Bei diesem Beitrag handelt es sich um ein gekürztes Kapitel aus dem «Immo-Monitoring 2006», Band 1: Analysen & Prognosen, Fokus Wohnungsmarkt (www.wuestundpartner.com).*

Anzeige

## 105 Badezimmer und Küchen saniert in nur 3 x 4 Wochen bei Top-Qualität dank Vorfabrikation



### BfR AG

Büro für planmässige  
Renovationen  
Architektur, Generalunternehmung  
Baumanagement

Aeussere Baselstrasse 190  
4125 Riehen  
Tel. 061 606 90 90

e-mail: info@bfrag.ch

**Nur ein Beispiel von über 3'000  
renovierten Wohnungen**

**www.bfrag.ch**