

WZ 13.10.18

Immer mehr Wohnungen stehen leer

Region Seit Jahren wird in der Region Wil intensiv gebaut. Als Folge steigt die Leerstandsquote. Die Unterschiede zwischen den Gemeinden sind gross: Während in Kirchberg rund jede zwanzigste Wohnung leer steht, ist es in Oberuzwil nur eine von hundert.

Hans Suter
hans.suter@wilerzeitung.ch

Mit Stichtag 1. Juni werden in allen Gemeinden und Kantonen der Schweiz Jahr für Jahr die leer stehenden Wohnungen gezählt. Das Resultat des Bundesamtes für Statistik (BFS) für das aktuelle Jahr lautet: Landesweit stehen 72 294 Wohneinheiten leer, das sind umgerechnet 1,62 Prozent des Gesamtwohnungsbestands (siehe Kastentext). Der Anteil leer stehender Einfamilienhäuser liegt mit 7192 bei rund 10 Prozent der gesamten Leerstände.

Die Statistik zeigt aber auch: Die Leerwohnungsziffer steigt seit 2010, also seit acht Jahren kontinuierlich an. In den beiden Grossregionen Ostschweiz (2,08%) und Tessin (2,02%) hat sie erstmals seit mehr als 15 Jahren die Zwei-Prozent-Marke überschritten.

Doch was bedeutet eine hohe oder tiefe Leerstandsquote? Eine Quote zwischen 1 und 2 Prozent weist auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt hin. Tiefere Werte sind Anzeichen eines ausgetrockneten Wohnungsmarktes, während höhere Werte andeuten, dass das Angebot an Objekten höher ist als die Nachfrage, tendenziell also ein Überangebot besteht.

10 der 17 Gemeinden scheinen gut aufgestellt

Heruntergebrochen auf die Region zwischen Wil-Uzwil-Flawil-Degersheim-Kirchberg-Hinterthurgau zeigen sich bemerkenswerte Unterschiede. Von den im vorliegenden Text untersuchten 17 politischen Gemeinden weisen neun eine Quote aus, die über dem nationalen Durchschnitt von 1,62 Prozent liegt; sechs Gemeinden liegen sogar höher als 2 Prozent. Gemäss der gängigen Lehrmeinung, wonach eine Leerstandsquote von 1 bis 2 Prozent als funktionierender Wohnungsmarkt interpretiert werden darf, sind aber immerhin zehn der 17 Gemeinden aktuell gut aufgestellt. Namentlich sind dies Oberbüren (1,01%), Degersheim (1,03%), Jonschwil (1,16%), Münchwilen (1,47%), Bütschwil-Ganterschwil (1,57%), Uzwil (1,94%), Niederbüren (1,95%), Rickenbach (1,96%), Lütisburg (2%) und Wilen (2,07%).

Ein anzunehmendes Unterangebot ist nur gerade in den zwei politischen Gemeinden Zuzwil mit einer Leerstandsquote von lediglich 0,48 Prozent und Oberuzwil mit 0,8 Prozent auszumachen. In drei Gemeinden liegt tendenziell ein Überangebot vor. Am ausgeprägtesten ist dies in der politischen Gemeinde Kirchberg mit einer auffällig hohen Leerstandsquote von 5,29 Prozent. Hoch ist auch Flawil mit 3,76 Prozent, gefolgt von Wil mit 2,93 Prozent und Sirnach mit 2,86 Prozent.

Auffälligkeiten in der Statistik

Statistische Stichtage sind immer Momentaufnahmen und somit auch als solche zu betrachten. Die zu jenem Zeitpunkt erhobenen Werte können von kurzfristigen Einflüssen geprägt sein wie Erstvermietungen, Umbauten oder Renovationen. Deutlich aussagekräftiger sind deshalb Vergleiche über mehrere Jahre hinweg. Für die vorliegende Untersuchung wurden die Leerstandsquoten der Jahre 2018, 2017, 2013 und 2003 beigezogen (siehe Tabelle). Das ergibt ein recht aussagekräftiges Stimmungsbild über die Entwicklung in den vergangenen 15 Jahren. Es machen sich denn auch einige Auffälligkeiten bemerkbar. Eine wesentliche Erkenntnis ist: Die meisten Gemeinden haben eine eher kleine Schwankungsrate, will heissen: Entweder sie neigen zu einer niedrigen, mittleren oder höheren Leerstandsquote.

In der politischen Gemeinde Kirchberg lag die Quote im Jahr 2003 bei 3,71 Prozent, sank bis 2017 auf 2,68 Prozent und stieg im aktuellen Jahr auf hohe 5,29 Prozent an. Das bedeutet umgerechnet, dass rund jede zwanzigste Wohnung leer steht. Der Grund liegt in der regen Bautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit. Festzuhalten ist, dass die Quote, auch über die vergangenen 15 Jahre betrachtet, überdurchschnittlich hoch war.

In Flawil zeigt sich ein ähnliches Bild: 2003 lag die Leerstandsquote noch bei tiefen 1,21 Prozent, stieg dann aber auf 4,2 Prozent im Jahr 2013 und sank 2017 leicht auf 3,94 Prozent. Mit Stichtag 1. Juni dieses Jahres wurde eine Leerstandsquote von 3,78 Prozent ermittelt. Das bedeutet in absoluten Zahlen, dass

jede 26. Wohnung leer steht. Auch bei diesem Beispiel dürfte der Grund für das Überangebot darin zu finden sein, dass viel gebaut wird. Das unternehmerische Risiko liegt bei den Investoren.

Leerstandsquote in Wil ist deutlich angestiegen

Die im Vergleich zum sogenannten Millionen-Zürich nach wie vor relativ tiefen Preise für Mietobjekte und Wohneigentum sowie die verkehrstechnisch günstige Lage haben insbesondere in der Stadt Wil auch institutionelle Anleger auf den Plan gerufen. Aufgrund der anhaltend tiefen Zinsen und mangels besserer Anlagealternativen haben Institutionen wie Pensionskassen und Versicherungen verstärkt in Wohnbauten investiert. Aus den gleichen Gründen sind auch Privatanleger diesem Beispiel gefolgt. In Wil schlägt sich diese Entwicklung aktuell in einer deutlich gestiegenen Leerstandsquote nieder. Im Jahr 2003 lag diese bei 1,18 Prozent (nur Wil), sank bis zum Jahr 2013 auf 1,06 Prozent (inklusive dem vereinigten Bronschhofen) und stieg dann 2017 moderat auf 1,47 Prozent. Im aktuellen Jahr schnellte die Quote auf ungewohnt hohe 2,93 Prozent hoch. Die Bautätigkeit hält indes weiter an.

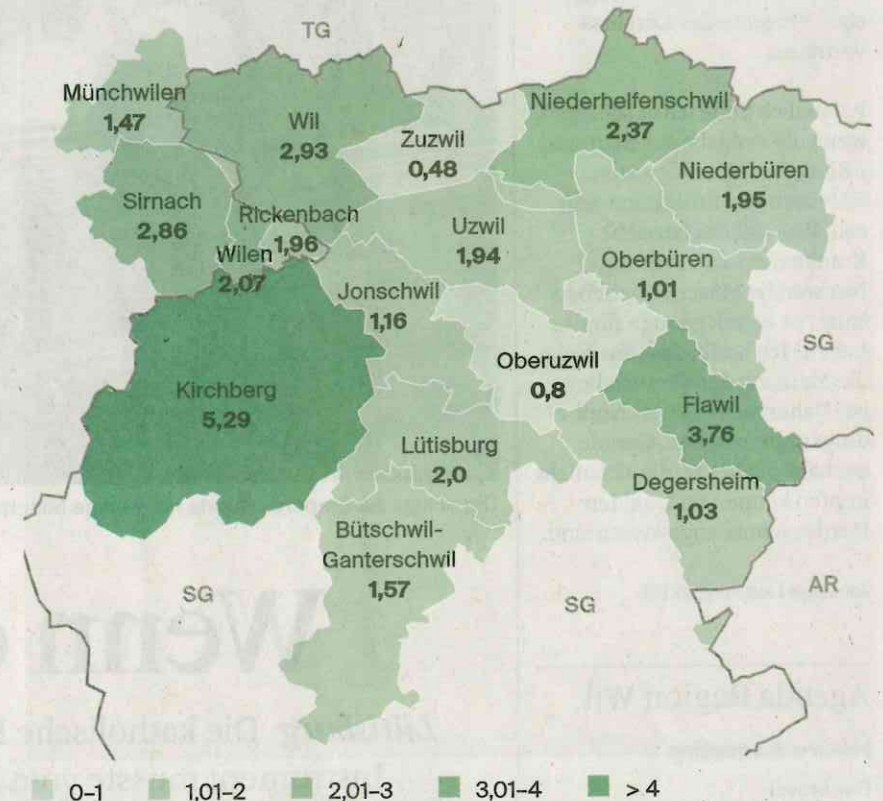
Fachleute sehen keinen Grund zur Alarmstimmung

Wie ist die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt in der Region einzuschätzen? Einigkeit herrscht in der Auffassung, es gebe derzeit keinen Grund zur Alarmstimmung, obwohl sehr viel gebaut worden sei. Allerdings wird vermehrt zur Vorsicht gemahnt. Der langjährigen Erfahrung folgend, wonach eine gute Lage immer einen guten Preis hat, seien Investoren gut bedient, diesen Aspekten besondere Beachtung zu schenken. Mieter hingegen könnten von einem Überangebot tendenziell profitieren. Liessen sich die erhofften Marktmieten nicht durchsetzen, könne es nach einer gewissen Leerstandszeit zu Preisreduktionen oder Willkommensgeschenken wie ein Gratismonat kommen.

Hinweis
Details unter www.bfs.admin.ch.

Leerwohnungsziffern 2018 in der Region Wil

In Prozent



Politische Gemeinde	2018	2017	2013	2003
Wil	2,93	1,47	1,06	1,18*
Zuzwil	0,48	0,63	1,80	0,46
Niederhelfenschwil	2,37	0,25	0,36	0,67
Oberbüren	1,01	0,75	0,40	0,63
Niederbüren	1,95	1,66	1,05	1,84
Uzwil	1,94	1,15	1,10	0,79
Oberuzwil	0,80	0,43	0,34	1,26
Flawil	3,76	3,94	4,20	1,21
Degersheim	1,03	1,86	1,29	0,66
Jonschwil	1,16	0,12	0,38	0,57
Kirchberg	5,29	2,68	2,50	3,71
Lütisburg	2,00	2,01	1,47	2,33
Bütschwil-Ganterschwil	1,57	1,28	1,14	1,21**
Rickenbach	1,96	1,84	1,43	2,16
Wilen	2,07	1,30	2,48	0,86
Sirnach	2,86	2,94	2,27	2,02
Münchwilen	1,47	1,54	2,13	1,98

* Wil ohne Bronschhofen

** Bütschwil ohne Ganterschwil

Quelle: BFS/Grafik: mar