

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Leerwohnungsziffer fällt auf 1 Prozent im Jahr 2025



Ramona Walti

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA
Mandatsleiterin

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik sowie die Leerwohnungszählung sind jährlich durchgeführte Vollerhebungen. Die Daten werden von den Gemeinden auf ihrem jeweiligen Gebiet erfasst.

Schweiz

Am 1. Juni 2025 wurden in der Schweiz 48'455 Leerwohnungen gezählt; das sind 1% des Gesamtwohnungsbestands (einschliesslich der Einfamilienhäuser). Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr 3'519 Wohnungen weniger leer, was einer Abnahme von 6,8% entspricht. Dies ist der fünfte Rückgang des Leerstands in Folge.

Die Leerwohnungsziffer ist innert Jahresfrist um 0,08 Prozentpunkte von 1,08% auf 1% zurückgegangen. Damit setzte sich die Abnahme bereits im fünften Jahr in Folge fort – seit 2021 insgesamt um 0,72%.

In allen Grossregionen der Schweiz wurden am Stichtag 1. Juni 2025 weniger leerstehende Wohnungen angeboten als noch ein Jahr zuvor. Die grössten Abnahmen der Leerstandsquote wurden in der Grossregion Tessin (von 2,08% auf 1,92%) und der Genferseeregion (von 0,96% auf 0,83%) beobachtet.

Am wenigsten stark fiel sie in der Grossregion Nordwestschweiz (von 1,06% auf 1,04%). Im Kantonsvergleich lag die tiefste Leerwohnungsziffer in Genf (0,34%), gefolgt von Zug (0,42%) und Zürich (0,48%). Insgesamt blieben 15 Kantone mit einer Leerstandsquote unter der 1-Prozent-Marke.

Leerstände nehmen weiter ab - das fünfte Jahr in Folge.

Die Kantone Jura (3,03%) und Solothurn (2,05%) wiesen die höchsten Leerwohnungsziffern aus und lagen als Einzige über der 2-Prozent-Marke. In 19 Kantonen nahm die Quote gegenüber dem Vorjahr ab, in sechs stieg sie an und im Kanton Graubünden blieb sie unverändert.

Aargau

Am 1. Juni 2025 wurden im Kanton Aargau insgesamt 4'102 leerstehende Wohneinheiten gezählt, darunter sowohl Wohnungen als auch Einfamilienhäuser. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um 398 Einheiten oder 8,8%. Damit sank auch die Leerwohnungsziffer, die das Verhältnis der leerstehenden Objekte zum gesamten Wohnungsbestand be-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Oktober 2025



www.realit.ch

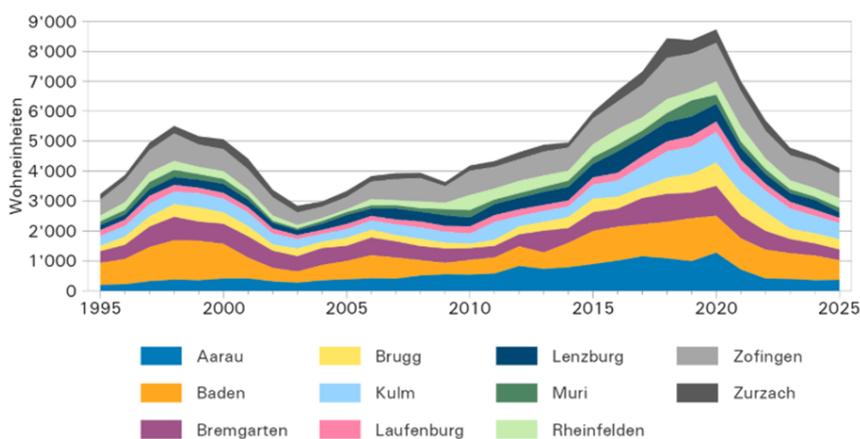
schreibt. Bei einem Gesamtbestand von 348'656 Einheiten per 31. Dezember 2024 reduzierte sich die Ziffer innert Jahresfrist von 1,30 auf 1,18. Dies deutet darauf hin, dass der Wohnungsmarkt im Kanton Aargau spürbar angespannter geworden ist.

Weiterhin sinkende Leerstände

Ein genauer Blick auf die Entwicklung zeigt unterschiedliche Tendenzen je nach Marktsegment. Die Zahl der leerstehenden Mietwohnungen geht bereits seit 2020 kontinuierlich zurück. Dies spricht für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Mietobjekten und bestätigt die Beobachtung vieler Gemeinden, dass bezahlbarer Wohnraum knapp ist. Im Gegensatz dazu hat sich die Situation bei den Kaufobjekten anders entwickelt: Während die Zahl der leerstehenden Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser von 2022 bis 2024 wieder leicht anstieg, verzeichnete das Jahr 2025 erstmals wieder einen Rückgang. Konkret sank die Zahl dieser Objekte um 87 Einheiten, womit sie sich auf einem ähnlichen Niveau wie 2023 bewegt.

Betrachtet man die langfristige Entwicklung seit 1995, so zeigt sich ein klares Bild: Während die Zahl der leerstehenden Mietwohnungen deutlichen Schwankungen unterliegt und zuletzt stark abnahm, blieb die Zahl der leerstehenden Kaufobjekte über die Jahre weitgehend stabil. Abgesehen von kleineren Ausschlägen veränderte sich dieses Segment kaum.

Übersicht Leerstände in den einzelnen Bezirken im Kanton Aargau



Quelle: Statistik Aargau

Im Jahr 2025 beträgt die Zahl der leerstehenden Kaufobjekte im Kanton Aargau 1'112 Einheiten.

Diese Ergebnisse unterstreichen, wie wichtig die jährliche Leerwohnungszählung ist. Sie macht Trends sichtbar, die für die Raumplanung, die Immobilienwirtschaft und die Politik von grosser Bedeutung sind. Gerade in einem dynamischen Marktumfeld liefern die Erhebungen fundierte Informationen, um Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Massnahmen zu treffen.

Fazit

Der Immobilienmarkt im Kanton Aargau bleibt dynamisch, aber auch herausfordernd. Während die Nachfrage nach Wohneigentum und Mietwohnungen weiterwächst, sorgen gestiegene Preise und sinkende Leerstandsquoten für eine angespannte Marktsituation. Eine verstärkte Neubautätigkeit und nachhaltige Bauweisen könnten die dringend benötigte Entspannung bringen.

Durch die langjährige Tätigkeit sowie das umfassende Dienstleistungsangebot im Immobilienbereich stehen wir Ihnen als erfahrene Partnerin in allen Belangen rund um das Thema Immobilien gerne zur Seite. Zögern Sie nicht, uns anzurufen. Wir sind gerne für Sie da und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

„Seenswert“ Wohnen am Hallwilersee



Im Haus 1 und 6 erwarten Sie die letzten freien 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen - modern, lichtdurchflutet und mit hohem Wohnkomfort.

www.seepark-alemannis.ch

VP ab CHF 755'000.-

Kontakt:
Gianni Asquini
062 885 88 37
gianni.asquini@realit.ch



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch