

Ueberprüfung
der
'Perspektiven des
Wohnungsbedarfs 1995'

In dieser Reihe werden auf Antrag der Forschungskommission Wohnungswesen Beiträge veröffentlicht, die aufgrund ihres besonderen Inhalts vor allem Fachkreisen bekanntgemacht werden sollen.

Verfasser: Daniel Hornung, Dr. rer. pol.
Büro für Raum- und Umweltplanung, Bern

Christian Gabathuler, Dr. sc. techn.,
dipl. Architekt ETH, Raumplaner ETH/NDS,
Wüest & Gabathuler, Zürich

Auftragnehmer: Daniel Hornung, Dr. rer. pol.
Büro für Raum- und Umweltplanung
Mayweg 4, 3007 Bern

Wüest & Gabathuler, Raumplanung - Rauminformation,
Limmatquai 1, 8001 Zürich

Abschluss der Arbeit: September 1990

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern, oder über den Buchhandel

Bestellnummer: 725.521 D

© by Schweizerische Bundeskanzlei, Bern 1991

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Schweizerischen Bundeskanzlei gestattet.

Vorwort

Als Band 36 der Schriftenreihe Wohnungswesen wurden 1987 die "Regionalisierten Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995" veröffentlicht, in denen für die Jahre 1986-1995 je nach Variante eine sich allmählich abschwächende Wohnungsnachfrage und ein gegenüber der damaligen Wohnbautätigkeit mehr oder weniger stark reduzierter Produktionsbedarf vorausgesagt wurden. Bekanntlich hat sich die prognostizierte Marktsituation bis heute nicht eingestellt, weshalb die Forschungskommission Wohnungswesen FWW abklären liess, aus welchen Gründen und in welcher Grössenordnung die effektive Marktentwicklung von den "Perspektiven" abweicht und welche Bedarfsentwicklung sich aus heutiger Sicht bis 1995 abzeichnet. Die Ergebnisse dieser Ueberprüfung sind im vorliegenden Bericht zusammengefasst.

Was die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt seit 1986 betrifft, bestätigt die Studie einmal mehr die Tatsache, dass die Treffsicherheit von Prognosen weitgehend von der Entwicklung der ihnen zugrunde gelegten Annahmen abhängt. So haben sich insbesondere die absolute Bevölkerung und die persönlich verfügbaren Einkommen in dieser Periode weit positiver verändert, als dies Mitte der 80er Jahre angenommen werden durfte, und damit wesentlich zu den aktuellen Versorgungsdefiziten beigetragen.

Bei der Neu beurteilung des Wohnungsbedarfs für die Jahre 1990-1995 kann zwar weiterhin davon ausgegangen werden, dass sich ein markanter Rückgang der neu auf den Wohnungsmarkt stossenden Jahrgänge bremsend auf die Nachfrage auswirkt. Darüber hinaus wird der Produktionsbedarf jedoch weitgehend von der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung bestimmt. Klar geht aus der Studie hervor, dass bei unverändertem Bevölkerungswachstum, worauf die kürzlich veröffentlichten Zahlen für 1990 hinweisen, und bei anhaltender wirtschaftlicher Prosperität eine jährliche Wohnungsproduktion von zwischen rund 40'000 und 45'000 Einheiten zur Bedarfsdeckung notwendig wäre. Die effektiven Produktionswerte liegen heute unter diesem Bedarf, was in Ergänzung zu bereits bestehenden Angebotsdefiziten kurzfristig weitere Verknappungstendenzen erwarten lässt. Es ist zu hoffen, dass es bis zur Erholung der Wohnbautätigkeit gelingen wird, mit Ueberbrückungs- und Anpassungsmassnahmen die grössten Versorgungsengpässe zu beheben.

Bern, im Februar 1991

BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN

Inhalt

	Seite
1. Einleitung.....	1
2. Ueberprüfung der Annahmen in den "Perspektiven" sowie deren Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf.....	2
2.1 Systemstabilität.....	2
2.2 Wohnungspreise und Wirtschaftsentwicklung.....	3
2.3 Angebotsentwicklung.....	7
2.4 Bevölkerungsentwicklung.....	9
2.5 Haushaltsvorstandsquoten.....	15
2.6 Neubautätigkeit.....	16
2.7 Zweitwohnungen.....	21
3. Zusammenfassender Ueberblick in Zahlen.....	23
3.1 Prognosewerte "Perspektiven" und effektive Entwicklung 1986-89.....	23
3.11 Prognosewerte gemäss "Perspektiven".....	23
3.12 Schätzung Erst-/Zweitwohnungsproduktion 1981-89.....	23
3.13 Effektive Bautätigkeit 1986-89.....	24
3.2 Aussichten 1990-95 im Lichte der Entwicklung 1986-89.....	25
3.21 Berechnung Zweitwohnungsnachfrage 1990-95.....	25
3.22 Erst- und Zweitwohnungen.....	26
3.221 Bevölkerungsentwicklung nach BFS-Szenario "erhöhte Lebenserwartung".....	26
3.222 Bevölkerungsentwicklung nach Entwicklung "Trendverlängerung 1985-89".....	27
3.23 Rekapitulation und Gesamtbeurteilung der Entwicklung 1990-95.....	28

1. Einleitung

Als Band 36 der Schriftenreihe Wohnungswesen wurden 1987 die gesamtschweizerischen Resultate der "Regionalisierten Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995" (im folgenden "Perspektiven" genannt) veröffentlicht. Darin wurde als Hauptergebnis ein verzögerter Anstieg der Nachfrage vorausgesagt. Mittlerweile ist bald die Hälfte des Prognosezeitraums verstrichen, ohne dass sich die prognostizierten Tendenzen eingestellt haben. Der Wohnungsmarkt ist äusserst angespannt; die Leerwohnungserhebungen von 1989 und 1990 haben Leerwohnungsziffern ergeben, die zu den tiefsten je registrierten zählen. Die Tatsache, dass die effektiven Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt von den in den "Perspektiven" gemachten Aussagen abweichen, lässt eine Ueberprüfung der im Jahre 1987 publizierten Ergebnisse und der zugrunde gelegten Annahmen (die sich zum Teil auf Prognosen des St. Galler Zentrums für Zukunftsforschung, SGZZ, stützen) als angezeigt erscheinen. An dieser Stelle sei z.B. auf die Tatsache hingewiesen, dass die Einwohnerzahl in der Schweiz bis 1989 wesentlich stärker zugenommen hat, als dies in den vom SGZZ seinerzeit erarbeiteten und als Basis herangezogenen Prognosen erwartet wurde.

Der vorliegende Bericht soll aufzeigen, in welcher Grössenordnung die effektive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt von den in den "Perspektiven" berechneten Werten abweicht, welches die Gründe dafür sind und welche Entwicklung bis 1995 in etwa zu erwarten ist. Sowohl für die Ueberprüfung der vergangenen Entwicklung als auch für eine Neueinschätzung des Wohnungsbedarfs bis 1995 wurde auf die bereits in den "Perspektiven" angewandte Methode (ORL-Bilanzmodell) zurückgegriffen. Aus Zeit- und Kostengründen konnten in der vorliegenden Arbeit allerdings nur Berechnungen *für die Schweiz insgesamt* durchgeführt werden. Die Zahlen wurden zwar soweit als möglich mit den aus den regional aggregierten Werten der "Perspektiven" vergleichbar gemacht, doch bleibt der Vorbehalt bestehen, dass *die hier vorgelegten Resultate die z.T. erheblichen regionalen Differenzen nicht einzufangen vermögen. Nicht eruiert werden konnte insbesondere, ob und wie stark der Einfluss unterschiedlicher Entwicklungen in einzelnen Regionen das gesamtschweizerische Resultat prägt.*

Im folgenden 2. Kapitel werden die den "Perspektiven" zugrunde gelegten Annahmen im Lichte der effektiven Entwicklung bis 1989 überprüft. Jeder einzelnen Annahme ist ein Abschnitt gewidmet, wobei jeweils der Inhalt der Annahmen aus Band 36 der Schriftenreihe Wohnungswesen rekapituliert, die Entwicklung der Jahre 1986-89 soweit als möglich anhand von Zahlen dargestellt, die Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage abgeschätzt und ein Ausblick auf die Jahre 1990-95 gegeben werden.

Das 3. Kapitel enthält einen zusammenfassenden Ueberblick über die bisherige sowie eine Neubeurteilung der möglichen künftigen Entwicklung aufgrund des Kenntnisstandes von Ende September 1990, dem Zeitpunkt der inhaltlichen Fertigstellung des vorliegenden Berichtes.

2. Ueberprüfung der Annahmen in den "Perspektiven" sowie deren Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf

2.1 Systemstabilität

Annahmen in "Perspektiven"

Das wirtschaftliche und politische System - gemeint sind damit die Marktwirtschaft und die Gesellschaftsordnung - ist bis 1995 keinem grundlegenden Wandel unterworfen.

Entwicklung 1986-89

Die Annahmen treffen (für die Schweiz) zu.

Auswirkungen auf Wohnungsnachfrage 1986-89

Die in den "Perspektiven" ausgewiesenen Werte werden nicht beeinflusst.

Ausblick 1990-95

Die Annahmen der Systemstabilität in oben definiertem Sinn dürften weiterhin Geltung haben, und zwar voraussichtlich auch dann, wenn die Schweiz bis 1995 dem Europäischen Wirtschaftsraum beitreten sollte (allfällige Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung vgl. Abschnitt 2.4).

2.2 Wohnungspreise und Wirtschaftsentwicklung

Annahmen in "Perspektiven"

- Mittelfristige Konstanz der Wohnungspreise im Verhältnis zu allen übrigen Preisen.
- Persönlich verfügbares Einkommen pro Einwohner steigt zwischen 1985 und 1995 real um durchschnittlich 1,2% pro Jahr.

Entwicklung 1986-89

Wohnungspreise (Abb. 1 und Tab. 1):

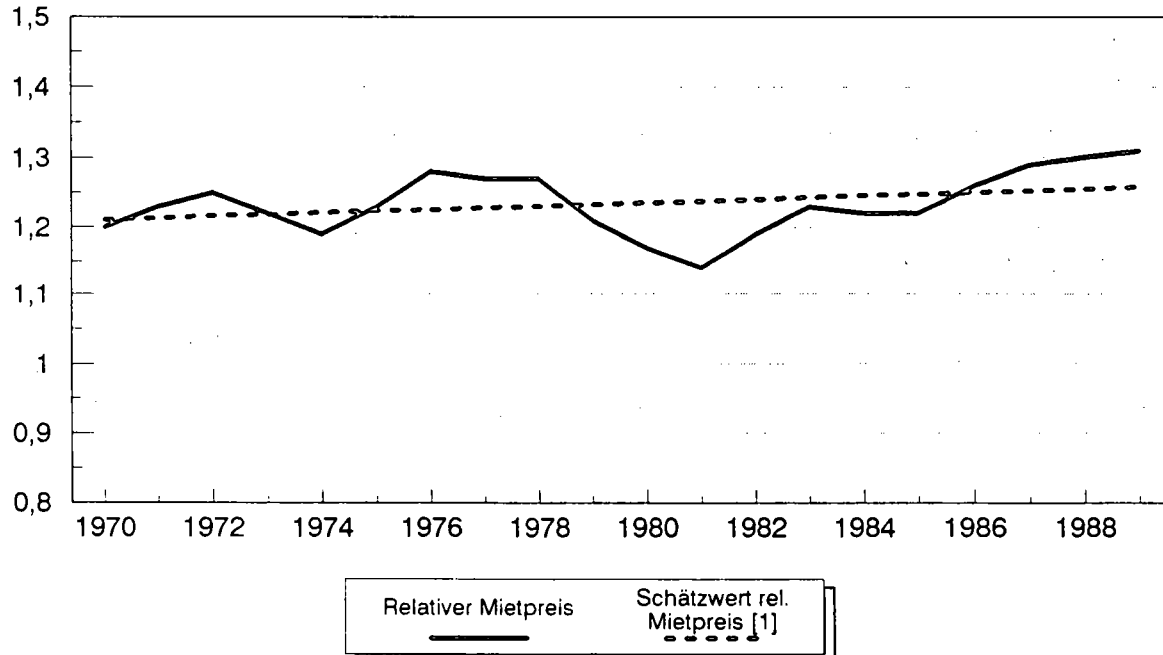
Die Wohnungspreise, ausgedrückt durch den relativen Mietpreis¹, haben sich seit 1986 deutlich erhöht. Betrachtet man eine längere Zeitperiode (1970-89), zeigt der Trend ebenfalls leicht nach oben (die um die jährlichen Schwankungen geglättete Kurve des relativen Mietpreises 1970-89 weist einen Steigungskoeffizienten von +0.003 auf).

Ebenfalls gestiegen sind infolge der Hypothekarzinssteigerungen die Kosten für Eigenheime.

Abbildung 1

Relativer Mietpreis¹ in der Schweiz 1970-89 (Landesindex der Konsumentenpreise 1966=100)

Mietindex/Ges.index o. Miete



[1] Mittels linearer Regression geglättete Kurve der relativen Mietpreisentwicklung 1970-89.

Quelle: Tabelle 1.

1) Relativer Mietpreis = Mietindex geteilt durch Gesamtindex ohne Miete.

Tabelle 1
Relativer Mietpreis in der Schweiz 1970-89

Jahr	Index 1966 = 100				Index 1982 = 100			
	Miet- index [1]	Ges. ind. o. Miete	Gesamt- index	Rel. Mietpreis	Miet- index	Ges. ind. o. Miete	Gesamt- index	Rel. Mietpreis
1970	130.8	109.0	112.7	1.20				
1971	142.0	115.6	120.1	1.23				
1972	154.0	122.8	128.1	1.25				
1973	164.1	134.2	139.3	1.22				
1974	176.5	148.1	152.9	1.19				
1975	193.8	156.9	163.2	1.23				
1976	202.2	158.6	166.0	1.28				
1977	204.7	160.6	168.1	1.27				
1978	205.4	161.6	169.9	1.27				
1979	205.2	169.2	176.0	1.21				
1980	207.5	177.4	183.1	1.17				
1981	216.6	189.9	195.0	1.14				
1982	236.9	198.8	206.0	1.19				
1983	250.0	203.8	212.1	1.23	101.2	100.8	100.9	1.00
1984	256.2	210.0	218.3	1.22	103.7	103.9	103.9	1.00
1985	264.3	217.3	225.8	1.22	107.0	107.5	107.4	1.00
1986	273.9	217.3	227.5	1.26	110.9	107.6	108.2	1.03
1987	282.3	219.5	230.8	1.29	114.3	108.8	109.8	1.05
1988	290.2	223.0	235.1	1.30	117.6	110.5	111.8	1.06
1989	301.2	229.6	242.5	1.31	121.9	114.0	115.4	1.07

[1] Gewichtung des Mietindex 1977 und 1983 den jeweils neuen Verhältnissen angepasst.

Quellen: Bundesamt für Statistik, Landesindex der Konsumentenpreise, Die Volkswirtschaft, versch. Jahrgänge.

Persönlich verfügbares Einkommen (Tab. 2):

Das PVE pro Einwohner hat sich zwischen 1986 und 1987 um real 3%, zwischen 1987 und 1988 um gegen 7% erhöht. Anzumerken ist, dass der Zuwachs 1987/88 mit Vorbehalt zur Kenntnis zu nehmen ist, da zum Zeitpunkt der letzten redaktionellen Änderungen dieses Berichtes (Dezember 1990) erst provisorische Werte des PVE für das Jahr 1988 vorliegen (die Werte für 1989 sind zum genannten Zeitpunkt noch nicht bekannt).

Auswirkungen auf Wohnungsnachfrage 1986-89

Der Anstieg der relativen Wohnungspreise dürfte einen bremsenden Effekt auf die Wohnungsnachfrage ausgeübt haben. Gegenteilig ausgewirkt haben dürfte sich der Anstieg des PVE, der bedeutend grösser war als seinerzeit angenommen wurde² und der auch bedeutend höher ausfiel als der Anstieg der relativen Wohnungspreise (zum Vergleich: Anstieg der Wohnungsmieten gem. Landesin-

2) Die den "Perspektiven" zugrunde gelegten Annahmen bezüglich Entwicklung des PVE stützten sich auf Prognosen des St. Galler Zentrums für Zukunftsforschung.

dex der Konsumentenpreise 1986-88: +6%; Anstieg des nominellen PVE pro Einwohner 1986-88: +13,7%). Weil der Einkommensanstieg bedeutend über dem Zuwachs der Wohnungsmieten lag, dürfte *insgesamt eine expansive Wirkung auf die Wohnungsnachfrage* ausgegangen sein (mangels Daten konnten und können nach wie vor keine Einkommens- bzw. Preiselastizitäten berechnet werden). - Vgl. auch Abschnitt 2.5.

Tabelle 2

Persönlich verfügbares Einkommen pro Einwohner in der Schweiz, 1983-88

	PVE pro EW zu laufenden Preisen (in Fr.)	PVE pro EW real [1] (in Fr.)	Zuwachs PVE real gegenüb. Vorjahr	Stand Landesind. K-Preise 1982=100
1983	20 864	20 864		100.9
1984	21 810	21 180	1.5%	103.9
1985	22 931	21 543	1.7%	107.4
1986	23 667	22 070	2.4%	108.2
1987	24 741	22 736	3.0%	109.8
1988 [2]	26 920	24 295	6.9%	111.8
1989				115.4

[1] Zu Preisen von 1983, deflationiert mit dem Landesindex der Konsumentenpreise.

[2] Provisorische Zahl.

Bemerkungen:

1. Zahlen des PVE für 1989 noch nicht bekannt.
2. Bei Bekanntwerden der definitiven Zahlen 1988 könnte sich u.U. eine Reduktion der Wachstumsrate ergeben. Für die Inflationsbereinigung von BSP und BIP wird normalerweise nicht der Landesindex der Konsumentenpreise, sondern ein spezieller Deflator angewandt. Die hier vorgenommene Preisbereinigung des PVE mit dem Landesindex der Konsumentenpreise muss deshalb mit Vorbehalt zur Kenntnis genommen werden.

Quellen: St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung, *Persönlich verfügbares Einkommen 1975-88, St. Gallen 1990* (unveröffentlichte Tabellen); Bundesamt für Statistik, *Landesindex der Konsumentenpreise, Die Volkswirtschaft, versch. Jahrgänge*.

Ausblick 1990-95

Bei den *Wohnungsmieten* ist für 1990 (und wahrscheinlich auch für die folgenden Jahre) mit weiteren relativen Preissteigerungen zu rechnen. Ob die relativen Mietpreissteigerungen bis 1995 anhalten werden, ist unsicher. Die weiterhin zunehmende Renovation von Altwohnungen sowie die 1989 und 1990 vorgenommenen Hypothekarzinserhöhungen sprechen allerdings dafür, dass die Wohnungsmieten auch künftig (stärker als die übrigen Preisen) steigen werden.

Aktuelle Prognosen über die Entwicklung des *realen PVE* pro Einwohner liegen nicht vor. Der für die letzten Jahre errechnete Zuwachs, der die sich auf Prognosen des SGZZ abgestützten Annahmen wesentlich übertrifft, könnte aber zur Folge haben, dass selbst bei einer künftigen Wachstumsver-

langsamung die durchschnittliche Zuwachsrate des PVE bis 1995 noch über dem Prognosewert von 1986 liegt.

Ob im Durchschnitt 1986-95 die Einkommen stärker steigen als die Wohnungspreise und damit Variante 2 der "Perspektiven" (höhere Haushaltsvorstandsquoten {HVQ}) als wahrscheinlicher anzusehen ist als Variante 1 (HVQ auf dem Stand von 1980 konstant), kann aufgrund der verfügbaren Daten nicht schlüssig beurteilt werden. Obenstehende Ausführungen deuten immerhin darauf hin, dass dies der Fall sein könnte. Damit wäre an sich Variante 2 der "Perspektiven" wahrscheinlicher als Variante 1 (vgl. dazu auch Abschnitt 2.5). Andererseits ist zu erwähnen, dass im Herbst 1990 eine gewisse Unsicherheit über die künftige Wirtschaftsentwicklung eingetreten ist. Sollte diese Unsicherheit über längere Zeit fortbestehen, könnte sich selbst bei weitergehendem über dem Anstieg der Wohnungspreise liegendem Einkommenszuwachs eine gewisse Zurückhaltung der Wohnungsnachfrager bemerkbar machen, was eher für eine unter Variante 2 liegende Entwicklung spricht.

2.3 Angebotsentwicklung

Annahmen in "Perspektiven"

- Wohnungsangebot:

Das Wohnungsangebot passt sich mittelfristig der Nachfrage an.

- Abbrüche/Umbauten:

In den "Perspektiven" wurden die Veränderungsquoten infolge von Abbrüchen und Umbauten auf der Basis der Entwicklung von 1975-84 pro Wohnungsmarktregion vorausgeschätzt. Nicht berücksichtigt wurden allfällige Wohnungsverluste durch Zweckentfremdungen, da einerseits dazu kein Datenmaterial greifbar ist und andererseits dadurch insgesamt keine wirklich ins Gewicht fallenden Verringerungen des Wohnungsbestandes erwartet werden müssen.³ Unter diesen Annahmen ergibt sich für das aggregierte Total der 25 Wohnungsmarktregionen eine Umbau- und eine Abbruchquote von je 0.09%. Aus der Aggregation der regionalen Einzelergebnisse nach Status und Wohnungsgrössen entsteht eine *Abnahme* des Wohnungsbestandes für den Zeitraum von Ende 1985 bis 1995 von 2'072 Einheiten (Saldo aus Abbruchverlusten und Umbaugewinnen in den einzelnen Regionen).

Entwicklung 1986-89

- Wohnungsangebot:

Das Angebot hat sich im betrachteten Zeitraum (1986-89) der Nachfrage offenbar noch nicht anpassen vermocht. Als Indizien dafür können folgende Entwicklungen herangezogen werden:

1. Der Leerwohnungsbestand hat sich zwischen 1985 und 1989 um rund 10'000 Einheiten verringert. Vermutlich wurde dieser in der Statistik ausgewiesene Rückgang der Leerwohnungszahlen durch die Nachfrage grössernteils absorbiert, d.h. die Wohnungen wurden belegt (ein Teil der 1985 ausgewiesenen Leerwohnungen könnte in der Zwischenzeit allerdings auch durch Abbruch oder Umnutzung aus dem Bestand ausgeschieden sein).
2. Wie in Abschnitt 2.2 gezeigt, sind die Mietpreise zwischen 1986 und 1989 deutlich gestiegen. Hierfür können zwar z.T. die Hypothekarzins erhöhungen sowie die Auswirkungen der zunehmenden Substanzerneuerung als Erklärung herangezogen werden. Ein Teil der Mietzinserhöhungen dürfte aber auf die gegenüber dem Angebot stärker gestiegene Nachfrage zurückzuführen sein.
3. Neubau- und umgebaute Wohnungen hatten in den letzten Jahren wegen der hohen Preise zunehmend Mühe, Abnehmer zu finden, was zu einer Zurückhaltung seitens der Produzenten geführt haben dürfte. Der Reinzugang an Wohnungen weist zwischen 1986 und 1989 gesamtschweizerisch jedenfalls eine insgesamt leicht rückläufige Tendenz auf.
4. Nach Aussagen von Marktbeobachtern hat in den letzten Jahren ein Mangel an baureifem Land geherrscht. Zahlen dazu liegen allerdings nicht vor.

- Abbrüche/Umbauten:

Die effektiven durchschnittlichen jährlichen Veränderungen im Zeitraum 1985-89 weisen im Gegensatz zu den in den "Perspektiven" angenommenen Werten eindeutig einen Wohnungszuwachs infolge der Abbruch- und Umbautätigkeit aus. Ausgehend vom Zeitraum 1985-89 mit einem durch-

3) Vgl. Ch. Muggli/H.-R. Schulz, Umnutzung von Wohnungen, Studie zu Handen des Bundesamtes für Wohnungswesen, Zürich 1989.

schnittlichen jährlichen Abbruchverlust von 1'770 Wohnungen und einem Umbaugewinn von 3'820 Wohnungen ergibt sich eine Abbruchquote von 0.07% und eine Umbauquote von 0.14%. Werden einer Schätzung der Entwicklung bis 1995 diese Umbau- und Abbruchquoten zugrundegelegt, so sind insgesamt 6'017 weniger Abbrüche und total 12'734 mehr Umbaugewinne zu verzeichnen als in den "Perspektiven" angenommen wurde. Insgesamt wurde also der Wohnungs(alt)bestand für 1995 in den "Perspektiven" um 18'751 Einheiten zu tief eingeschätzt.

Auswirkungen auf die Entwicklung 1986-89

- Angebotsentwicklung:

Die mangelnde Anpassung des Angebots hatte zur Folge, dass sich die Nachfrage nicht in gewünschtem Ausmass entfalten konnte. Es ist davon auszugehen, dass Ende 1989 noch ein Nachfragestau herrschte. Dieser kam im übrigen nicht zuletzt auch deshalb zustande, weil Altwohnungen unter ihrem Marktpreis angeboten werden müssen (Mietrecht verhindert eine sofortige Anpassung der Mietzinse).

- Abbrüche/Umbauten:

Der Wohnungsbedarf wurde in den "Perspektiven" um 18'751 Einheiten zu hoch veranschlagt, d. h. pro Jahr um rund 2'000 Wohnungen. Der Einfluss dieser Unterschätzung der Entwicklung im Bestand auf den Wohnungsbedarf dürfte allerdings geringer ausfallen, wurden doch Zweckentfremdungen ohne Umbauten nicht berücksichtigt. Insgesamt müsste jedoch, allein aus der Angebotsveränderung durch Abbruch und Umbau, der in den "Perspektiven" ausgewiesene Wohnungsbedarf leicht nach unten korrigiert werden.

Ausblick 1990-95

- Angebotsentwicklung:

Ob alle Voraussetzungen für eine vollständige Anpassung des Angebots an die Nachfrageentwicklung bis 1995 vorhanden sein werden, hängt von den Entwicklungen im Baurecht, in der Raumplanung und in der Bodenpolitik ab. Bei weiterhin anhaltender Nachfrage dürften nicht zuletzt aufgrund von politischen Vorstössen Gesetzes- und Reglementsänderungen beschlossen werden, die die gegenwärtigen Engpässe beseitigen helfen. Unsicher ist einzig, ob wie erwähnt, diese Voraussetzungen bis zum Prognosehorizont von 1995 geschaffen werden (können).

- Abbrüche/Umbauten:

Aufgrund der Tendenz der letzten Jahre sowie des insgesamt steigenden Erneuerungsvolumens kann davon ausgegangen werden, dass bis 1995 eher mehr Umbaugewinne zu verzeichnen sein werden als in den "Perspektiven" zugrunde gelegt wurden, das heisst, dass dank voraussichtlich höherer Umbaugewinne entsprechend weniger Wohnungsneubauten notwendig sein werden. Bei den Abbruchquoten muss - aus politischen Gründen - mindestens kurzfristig nicht mit einer Vergrößerung im Vergleich zur jüngeren Vergangenheit gerechnet werden. Längerfristig wird aber die Abbruchtätigkeit aufgrund einer zunehmenden Überalterung des Gebäudebestandes eher wieder zunehmen (müssen). Die in diesem Bericht erstellten Berechnungen basieren jedoch nur auf der effektiven Entwicklung 1986-89.

2.4 Bevölkerungsentwicklung

Annahmen in "Perspektiven"

Die ständige Wohnbevölkerung (am Jahresende) steigt von 6,485 Mio im Jahre 1985 auf 6,723 Mio im Jahre 1995 (Berechnungen des SGZZ, die den "Perspektiven" zugrunde gelegt wurden). Interpolierter Wert für 1989: 6,578 Mio Einwohner, Prognosewert des SGZZ für 1990: 6,601 Mio Einwohner.

Entwicklung 1986-89

- *Ständige Wohnbevölkerung* Ende 1989 effektiv: 6,6739 Mio Einwohner (96'000 mehr als interpolierter Wert gem. Prognosen des SGZZ).
- *Die mittlere Wohnbevölkerung* in der Jahresmitte umfasste 1989 49'100 Einwohner mehr als die ständige Wohnbevölkerung. Dabei handelt es sich um Saisoniers. 1985 betrug die Differenz zwischen ständiger und mittlerer Wohnbevölkerung etwa gleich viel wie 1989 (48'500 Personen).

Weitere Personengruppen, die nicht in der ständigen und der mittleren Wohnbevölkerung enthalten sind:

- *Asylbewerber* mit hängigem Verfahren (Ende 1989: 40'106 Personen), tolerierte abgewiesene Asylbewerber (1'388 Personen), vorläufig internierte Personen (1'298 Personen). -> total 42'800 Personen (1985 betrug diese Zahl 20'900 Personen).
- *Kurzaufenthalter* (ca. 12'000 Personen)

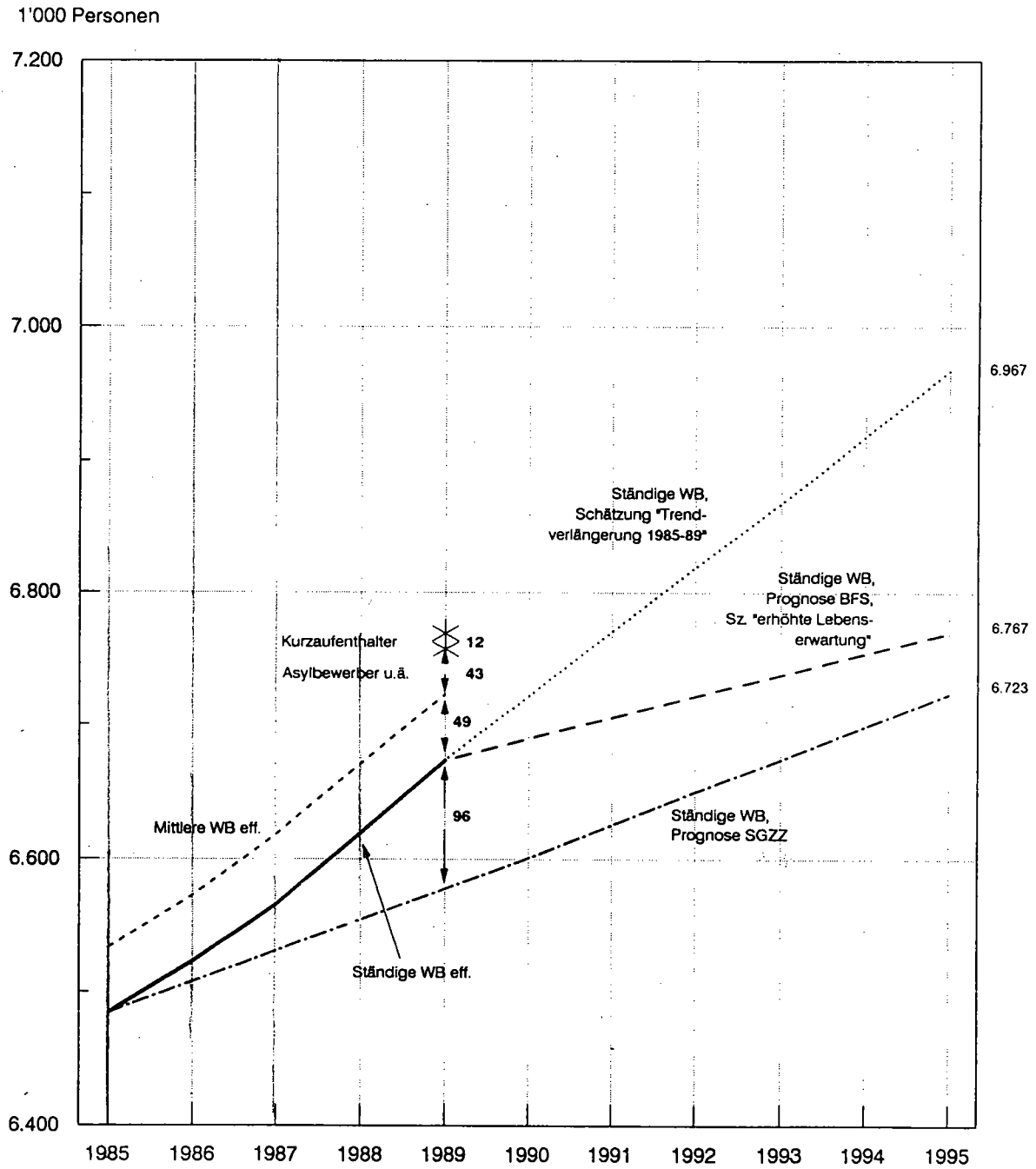
Auswirkungen auf Wohnungsnachfrage 1986-89

- Der um 96'000 Personen höhere Wert der *ständigen Wohnbevölkerung* per Ende 1989 ergibt nach den Berechnungen mit derselben Methode, die auch in den "Perspektiven" angewandt wurde, einen Mehrbedarf an Erstwohnungen von insgesamt zwischen 21'200 (Variante 1) und 25'200 (Variante 2) Einheiten.⁴ Ausgedrückt in durchschnittlichen Jahresproduktionen der Periode 1986-89 resultiert *eine Mehrnachfrage von 5'300 bzw. 6'300 Wohnungen*. Zu erwähnen ist, dass es sich bei den aufgeführten Zahlen nicht allein um die Nachfrage der zusätzlichen 96'000 Personen, sondern um die Differenz zwischen der Gesamtnachfrage bei um 96'000 Personen höherer und derjenigen bei entsprechend tieferer Bevölkerungszahl handelt. Mit andern Worten: In der erwähnten Mehrnachfrage von 5'300 bzw. 6'300 Wohnungen pro Jahr finden auch die Veränderungen der Altersstruktur in der *Gesamtbevölkerung* ihren Niederschlag.
- Geschätzter Wohnungsbedarf für *Saisoniers* (Differenz ständige - mittlere Wohnbevölkerung = 49'000 Personen): Eine zusätzliche Wohnungsnachfrage könnte v.a. durch eine bei diesen Personen zwischen 1985 und 1989 gestiegene Haushaltsvorstandsquote (HVQ) entstanden sein (die Gesamtzahl blieb seit 1985 praktisch unverändert, vgl. oben). Nimmt man an, dass sich die HVQ zwischen 1985 und 1989 von 15% auf 20% erhöht hat, ergäbe dies einen Anstieg von rund 7'300 auf

4) Diese Zahlen ergeben sich aus der Berechnung für die Schweiz insgesamt und nicht, wie in den "Perspektiven", aus der Aggregation der 25 regionalen Ergebnisse.

rund 9'800 wohnungsnachfragenden Haushalten, d.h. von total 2'500 oder etwa 625 zusätzlich nachgefragten Wohnungen pro Jahr.

Abbildung 2
Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Schweiz 1985-95



Quellen: Tabellen 3 und 4.

- Geschätzter Wohnungsbedarf für Asylbewerber: Die Eidgenossenschaft verfügt über 12'000 Zentrenplätze. Die übrigen rund 30'000 Asylbewerber wohnen in Wohncontainern, Foyers und Privatwohnungen. Annahme: 15'000 Personen wohnten 1989 in Privatwohnungen, das seien rund 9'000 mehr als 1986. Die HVQ betrage 30% -> zusätzlicher Wohnungsbedarf 2'700 Wohnungen oder etwa 675 Wohnungen pro Jahr.
- Kurzaufenthalter: Es bestehen keine Anhaltspunkte über den Wohnungsbedarf. Wir gehen davon aus, dass von dieser Personenkategorie eine nur unbedeutende und insgesamt zu vernachlässigende zusätzliche Wohnungsnachfrage entstanden ist.

Tabelle 3
Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Schweiz (in 1'000 Personen)

	Ständige WB Ende Jahr		Ständige WB Mitte Jahr		Mittlere WB		Weitere Personen	
	SGZZ-Prog. [1]	effekt.	eff.	Diff. zu (3)	eff.	Diff. zu (3)	Asylbe- werber [2]	Kurz- aufent- halter [3]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1985	6 484.8	6 484.8			6 533.3	48.5	20.9	12
1986	6 508.1	6 523.4	6 504.1	-19.3	6 572.9	49.5		
1987	6 531.4	6 566.8	6 545.1	-21.7	6 619.0	52.2		
1988	6 554.8	6 620.0	6 593.4	-26.6	6 671.5	51.5		
1989	6 578.1	6 673.9			6 723.0	49.1	42.8	12
1990	6 601.4							

Ständige Wohnbevölkerung: Schweizer + Niedergelassene + Jahresaufenthalter + internationale Funktionäre.

Mittlere Wohnbevölkerung: Ständige Wohnbevölkerung + Saisonniers. Bei den Zahlen der mittleren WB handelt es sich um das Mittel der 12 Monate.

[1] Werte 1986-89 interpoliert.

[2] Asylbewerber mit hängigem Verfahren + tolerierte abgewiesene Asylbewerber + vorläufig internierte Personen.

[3] Jahresmittelwert.

Quellen: Bundesamt für Statistik, ESPOP; Direktauskünfte des Delegierten für das Flüchtlingswesen und des Bundesamtes für Ausländerfragen; St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung, Bevölkerungsprognosen nach MS-Regionen, St. Gallen 1986 (unveröffentlicht).

Zusammenfassend ergibt sich im Vergleich zu dem in den "Perspektiven" ermittelten Wohnungsbedarf folgendes Bild:

Erstwohnungsbedarf 1986-95 gem. "Perspektiven",
durchschnittlich pro Jahr

14'060 (Var. 1) - 24'900 (Var. 2)

Mehrnachfrage 1986-89, durchschnittlich pro Jahr
durch:

- höhere ständige WB
- Saisonniers (mittlere WB)

5'300 - 6'300
ca. 625

- Asylbewerber

ca. 675

Mit höherer Bevölkerungszahl aufgerechneter Wohnungsbedarf gem.

"Perspektiven", durchschnittlich pro Jahr

20'660 - 32'500

Die effektive Zahl neuerstellter Erstwohnungen lag im Jahresdurchschnitt 1986-89 bei rund 30'600 Einheiten (Details vgl. Abschnitt 3.13) und liegt damit im oberen Bereich der Spannweite des in den "Perspektiven" ausgewiesenen, um die höhere Bevölkerungszahl korrigierten Bedarfs. Zu beachten ist dabei, dass in den "Perspektiven" erstens der Bedarf aus der Aggregation der 25 regionalen Ergebnisse berechnet wurde, wogegen der oben aufgeführte "mit höherer Bevölkerungszahl aufgerechnete Wohnungsbedarf" aus der Berechnung für die Schweiz insgesamt resultiert. Zweitens wurde in den "Perspektiven" ein Durchschnittswert auf 10 Jahre ermittelt und auf die Möglichkeit hingewiesen, dass der Wohnungsbedarf bzw. die Nachfrage zu Beginn der Prognoseperiode höher und später tiefer sein könnte als der 10-Jahresdurchschnitt.

Tabelle 4

Bevölkerungsentwicklung 1985-89 und Prognosen 1990 bis 1995 (jeweils ständige WB am Jahresende)

Jahr	SGZZ [1]	BFS (Demographiebericht AHV) [2]		Trendver- längerung [3]
		Hauptszenario	Szenario erhöhte Lebenswartung	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1985	6 484.8	6 484.8	6 484.8	6 484.8
1986	6 508.1	6 523.4	6 523.4	6 523.4
1987	6 531.4	6 566.8	6 566.8	6 566.8
1988	6 554.8	6 620.0	6 620.0	6 620.0
1989	6 578.1	6 673.9	6 673.9	6 673.9
1990	6 601.4	6 686.5	6 689.8	6 722.0
1991	6 625.8	6 699.2	6 705.8	6 770.4
1992	6 650.1	6 711.8	6 721.7	6 819.1
1993	6 674.5	6 724.4	6 737.7	6 868.2
1994	6 698.8	6 737.1	6 753.6	6 917.6
1995	6 723.2	6 749.7	6 769.6	6 967.5

BEMERKUNG: Die Zahlen der Jahre 1985-89 in den Spalten (3), (4) und (5) stellen EFFEKTIVE WERTE dar.

[1] Werte 1986-89 und 1991-94 interpoliert.

[2] Werte 1991-94 interpoliert.

[3] Annahme, dass sich die Entwicklung 1990-95 gem. Trend 1985-89 fortsetzt.

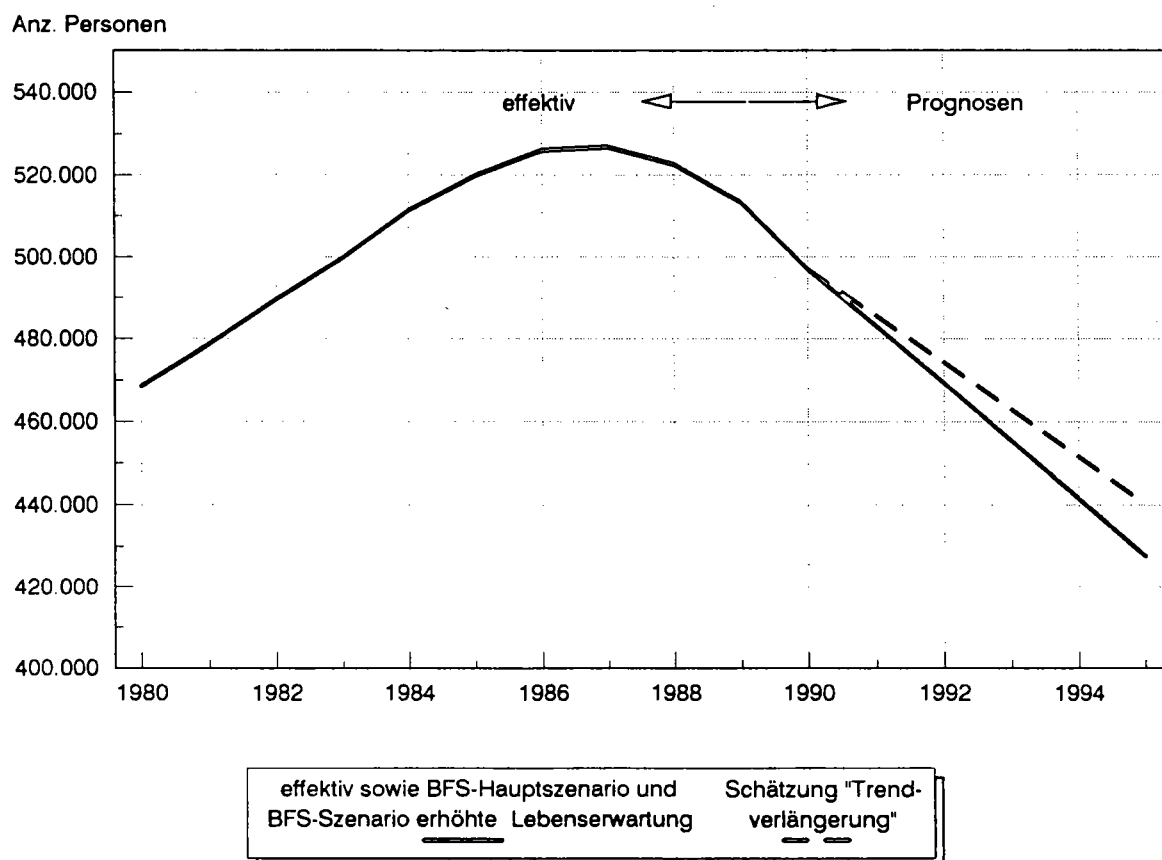
Quellen: Bundesamt für Statistik, ESPOP; dass., Grundlagen zum Demographiebericht AHV, Bern 1990 (unveröffentlicht); St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung, Bevölkerungsprognosen nach MS-Regionen, St. Gallen 1986 (unveröffentlicht).

Ausblick 1990-95

Die im Jahre 1986 vom SGZZ erarbeitete Bevölkerungsprognose sieht für 1995 6,723 Mio Einwohner vor, was gegenüber dem Stand von Ende 1989 einen Zuwachs von 49'000 Personen bedeutet. Aus heutiger Sicht (gute Konjunkturlage, eventuelle Liberalisierung der Einwanderungspolitik in Zusammenhang mit einem möglichen Beitritt der Schweiz zum EWR) und in Anbetracht der Entwicklung der letzten vier Jahre erscheint diese Prognose eher tief. Aus diesem Grunde wurden zwei weitere Alternativen näher betrachtet, nämlich

- das vom Bundesamt für Statistik 1988 errechnete Szenario "erhöhte Lebenserwartung" (Bevölkerungszunahme 1990-95 knapp 96'000 Personen) sowie
- eine reine Trendverlängerung der Entwicklung 1985-89 als Extremvariante aus heutiger Sicht (Bevölkerungszunahme 1990-95 rund 295'000 Personen).

Abbildung 3
20-24jährige in der Schweiz 1980-1995



Quelle: Tabelle 5.

Für beide alternativen Entwicklungen wurde der Erstwohnungsbedarf nach derselben Methode berechnet wie in den "Perspektiven"⁵, was in beiden Fällen zu einem gegenüber den "Perspektiven" deutlich höheren Wohnungsbedarf führt (Zahlen vgl. Abschnitt 3.2). Dabei ist wiederum zu beachten,

5) Bei der "Trendverlängerung" wurde die Verteilung der Bevölkerung nach Altersklassen und Geschlecht entsprechend der vom Bundesamt für Statistik errechneten Struktur des Szenarios "erhöhte Lebenserwartung" vorgenommen.

dass die im Rahmen der vorliegenden Arbeit errechneten Werte im Gegensatz zu den "Perspektiven" nicht aus der Aggregation der 25 regionalen Ergebnisse resultieren. Unter Annahme des BFS-Bevölkerungsszenarios "erhöhte Lebenserwartung" liegt der berechnete Wohnungsbedarf zwar wie erwähnt über dem Prognosewert der "Perspektiven", aber je nach zugrunde gelegter Variante bezüglich HVQ-Entwicklung um rund 20% (Variante 2) bzw. 60% (Variante 1) unter dem durchschnittlichen Reinzugang der Jahre 1986-89. Dies ist dadurch zu erklären, dass beim genannten Bevölkerungsszenario erstens die Einwohnerzahl zwischen 1990 und 1995 nicht mehr so stark ansteigen würde wie zwischen 1985 und 1989. Zweitens ist z.B. bei den Neunachfragern auf dem Wohnungsmarkt (20-24jährige) trotz weiter steigender Gesamteinwohnerzahl ein markanter Rückgang zu erwarten, dies übrigens selbst unter den Annahmen des - sehr expansiven - Bevölkerungsszenarios "Trendverlängerung" (vgl. Abb. 3 und Tab. 5).

Tabelle 5

20-24jährige in der Schweiz 1980-1995 (ständige Wohnbevölkerung am Jahresende)

	Prognosevariante ABSOLUTE ZAHLEN			Prognosevariante INDEX 1987 = 100		
	BFS-Szenario:		Schätzung	BFS-Szenario:		Schätzung
	Haupt- szenario	Erhöhte Lebenserw.	"Trendver- längerung"	Haupt- szenario	Erhöhte Lebenserw.	"Trendver- längerung"
1980	468 486	468 486	468 486	88.9	88.9	88.9
1981	478 726	478 726	478 726	90.9	90.9	90.9
1982	489 717	489 717	489 717	92.9	92.9	92.9
1983	499 821	499 821	499 821	94.9	94.9	94.9
1984	511 418	511 418	511 418	97.1	97.1	97.1
1985	519 968	519 968	519 968	98.7	98.7	98.7
1986	526 067	526 067	526 067	99.8	99.8	99.8
1987	526 889	526 889	526 889	100.0	100.0	100.0
1988	522 660	522 660	522 660	99.2	99.2	99.2
1989	513 500	513 500	513 500	97.5	97.5	97.5
1990	496 900	496 900	496 900	94.3	94.3	94.3
1991	483 080	483 100	485 600	91.7	91.7	92.2
1992	469 260	469 300	474 300	89.1	89.1	90.0
1993	455 440	455 500	463 000	86.4	86.5	87.9
1994	441 620	441 700	451 700	83.8	83.8	85.7
1995	427 800	427 900	440 400	81.2	81.2	83.6

Zahlen der Jahre 1980-89: Effektive Werte gemäss ESPOP.

Zahlen der Jahre 1990-95: Prognosewerte gemäss Bundesamt für Statistik bzw. eigene Schätzung (Werte 1991-94 interpoliert).

Quellen: Bundesamt für Statistik, ESPOP; Bundesamt für Statistik, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung bis 2040, Bern 1988 (unveröffentlichte Grundlagen zum Bericht der demographischen Entwicklung auf die Finanzierung der AHV, Bern 1990); eigene Schätzungen.

2.5 Haushaltsvorstandsquoten

Annahmen in "Perspektiven"

Variante 1: Die HVQ bleiben auf dem Stand von 1980. Variante 2: Die HVQ aller Altersklassen und beider Geschlechter erhöhen sich zwischen 1980 und 1995 um die Hälfte des relativen Zuwachses von 1970-80.

Entwicklung 1986-89

Ueber die Entwicklung der HVQ liegen keine Angaben vor. Folgende Ueberlegungen sprechen für eine zwischen Variante 1 und 2 liegende Entwicklung:

- Wird die effektive Bevölkerungszahl per Ende 1989 zugrundegelegt, ergibt die Berechnung mit der in den "Perspektiven" angewandten Methode eine Erstwohnungsnachfrage bei Variante 1 von 2,633 Mio und bei Variante 2 von 2,731 Mio Erstwohnungen. Kontrollberechnungen aufgrund der Einwohnerentwicklung lassen ein Resultat als plausibel erscheinen, das zwischen den beiden Varianten (insgesamt näher bei Variante 2) liegt (vgl. Abschnitt 2.4).
- Testrechnungen für einzelne Gemeinden, darunter z.B. Steffisburg, zeigten, dass die Multiplikation "HVQ 1980 x Bevölkerung 1989 nach Altersklassen" zu einer Haushalts- (= Erstwohnungs-)Zahl führt, die *unter* dem aufgrund der Baustatistik aufgerechneten (Erst-)Wohnungsbestand für 1989 liegt. Damit scheint die Annahme begründet, dass sich die HVQ leicht erhöht haben. Unter anderem liess sich für die Gemeinde Steffisburg zwischen 1980 und 1989 eine Erhöhung der HVQ in sämtlichen Altersklassen errechnen, die ungefähr einem Drittel der Veränderungsrate von 1970-80 entspricht.⁶

Ausblick 1990-95

Für einen Anstieg der HVQ bis 1995 sprechen die Erwartungen, dass die Einkommen unter Umständen stärker steigen dürften als die Wohnungspreise.

Gegen einen Anstieg der HVQ bis 1995 sprechen folgende Faktoren:

- Viele Haushalte umfassen tendenziell weniger Personen und bewohnen grössere Wohnungen als noch vor einigen Jahren (mehr Raum für Jugendliche vorhanden).
- Das Verhältnis zwischen Eltern und Kindern ist heute offener als vor 10-20 Jahren (Kinder und Jugendliche bleiben länger zu Hause).
- Bessere Verkehrsverbindungen ermöglichen grössere Pendeldistanzen vom Elternhaus zum Schul- und Arbeitsort (man bleibt länger im angestammten Haushalt).
- In grösseren Städten (z.B. Bern und Biel) hat die HVQ einzelner Altersklassen bereits zwischen 1970 und 1980 leicht abgenommen.
- Das Angebot passt sich (u.a. wegen der hohen Preise für Neubauten) möglicherweise nicht in genügendem Ausmass der Nachfrage an.

Insgesamt dürfte eine zwischen Variante 1 und Variante 2 liegende Entwicklung nach wie vor als realistisch gelten. Je nach Region kann sich ein mehr oder weniger starker Anstieg der HVQ ergeben.

6) Je nach Altersklasse betrug die Veränderung der HVQ im Zeitraum 1970-80 zwischen -10% und mehr als +100%.

2.6 Neubautätigkeit

Annahmen in "Perspektiven"

In den "Perspektiven" wurde nicht die Neubautätigkeit prognostiziert, sondern einerseits die Wohnungsnachfrage 1995 und andererseits die Veränderungen im Wohnungsbestand bis 1995 durch Abbrüche und Umbauten. Aus der Differenz zwischen dieser Nachfrage und dem noch vorhandenen Angebot aus dem Bestand 1985 ergibt sich der Baubedarf. Für jede Wohnungsmarktregion wurde dieser Bedarf einerseits für den Gesamtzeitraum 1986-95 und andererseits als Durchschnitt des jährlich notwendigen Zuwachses durch Neubau ausgewiesen. Dabei muss ausdrücklich festgehalten werden, dass sich der effektiv notwendige Zuwachs von 1986-95 nicht linear ergeben wird, sondern in Abhängigkeit der demografischen Entwicklung. Die Bevölkerungsentwicklung lässt eindeutig eher eine stärkere Entwicklung zu Beginn des Perspektivzeitraumes mit anschließender Abflachung der Nachfrage vermuten.

Entwicklung 1986-89

Schweiz insgesamt

Der bis heute mögliche Vergleich des in den "Perspektiven" ermittelten durchschnittlichen Bedarfs pro Jahr mit der effektiven Entwicklung zeigt, dass die bisherige Neubautätigkeit von durchschnittlich 41'118 Einheiten pro Jahr innerhalb der aufgezeigten Spannweite von Variante 1 (17'113) und Variante 2 (41'557) verläuft, allerdings insgesamt nahe bei der höheren Variante 2, wobei wie in Abschnitt 2.3 erwähnt, Ende 1989 ein Nachfragestau bestand, die Neubautätigkeit also unter dem Bedarf lag. Der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich unter anderem auch darin, dass sich zwischen 1985 und 1989 der Leerwohnungsbestand von 22'872 auf 13'058, d.h. um rund 10'000 Einheiten, deutlich reduziert hat. Es ist allerdings zu beachten, dass in der jährlichen Leerwohnungs-zählung nur die marktgängigen Wohnungen berücksichtigt sind und damit beispielsweise leerstehende Wohnungen in Umbauobjekten ausdrücklich nicht einbezogen werden.

In Bezug auf die Wohnungsgrößenverteilung bei der effektiven Bautätigkeit der letzten Jahre muss festgestellt werden, dass gegenüber der in den "Perspektiven" ausgewiesenen Nachfrage v. a. bei den Wohnungen mit 3 und weniger Zimmern höhere Werte, bei den grösseren Familienwohnungen hingegen in verschiedenen Regionen tiefere Werte als selbst in Variante 1 erreicht wurden. Dies mag einerseits darin begründet sein, dass 3-Zimmerwohnungen einfacher zu vermieten sind, weil sie von unterschiedlichsten Haushaltgrößen (Single bis Kleinfamilie) nachgefragt werden. Andererseits sind aber auch die Mietpreise bei Neubauten derart hoch, dass für etliche Nachfrager grössere Wohnungen nicht mehr erschwinglich sind.

Regionale Unterschiede

Regional, d. h. nach den gewählten Wohnungsmarktregionen betrachtet, ergibt sich allerdings ein differenzierteres Bild (vgl. Tabelle 6):

- Eine tiefere Neubautätigkeit als in Variante 1 wurde in keiner Region erreicht.
- Jene Regionen, in denen eine höhere Neubautätigkeit als in Variante 2 zu verzeichnen war, lassen sich grob in 2 Gruppen einteilen, in die "Uhrenregionen" und in die Agglomerationsregionen:

"Uhrenregionen": In diesen Wohnungsmarktregionen hat das SGZZ aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit die Bevölkerungsentwicklung offensichtlich zu pessimistisch eingeschätzt. Zu diesen Regionen gehören: Biel-Grenchen, Neuchâtel, Yverdon, La Chaux-de-Fonds.

Agglomerationsregionen: Basel, Luzern, Winterthur, Baden-Brugg, Aarau-Zofingen, Zug, Schaffhausen, Wil, Fribourg und Chur. Die weitergehenden Ballungstendenzen im Einzugsbereich grosser Zentren wurden zu tief eingeschätzt. Bei der Region Chur mag auch der Zweitwohnungsbau zu diesem Ergebnis beigetragen haben.

- In etwa im Mittelfeld zwischen Variante 1 und 2 liegen die Regionen Bern und Rapperswil.
- Näher bei Variante 1 liegt einzig die Region Sion-Sierre. Aufgrund des Einflusses der möglichen Zweitwohnungsentwicklung hat sich bei den "Perspektiven" auch eine sehr grosse Spannweite zwischen den Varianten 1 und 2 ergeben (2'089 Einheiten pro Jahr). Sämtliche übrigen Wohnungsmarktregionen weisen eine Entwicklung näher bei Variante 2 auf.
- Die absolut grössten positiven Abweichungen gegenüber Variante 2 zeigen die Regionen im Einzugsbereich von Zürich (Aarau-Zofingen, Winterthur, Baden-Brugg) sowie die Region Basel.

Tabelle 6

Neubautätigkeit 1986-89 effektiv und Prognosewerte 1986-95 gemäss "Perspektiven" nach Wohnungsmarktregionen (in Anzahl Wohnungen durchschnittlich pro Jahr)

Die Werte des Bedarfs 1986-95 nach Wohnungsgrössen umfassen nur Erstwohnungen, die Totalzahl hingegen Wohnungen insgesamt. Die Werte der effektiven Bautätigkeit umfassen sowohl bei den einzelnen Wohnungsgrössen als auch beim Total sämtliche Wohnungen.

Region		Wohnungsgrössen nach Zimmerzahl					
		Total	1	2	3	4	5+
Zürich	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	2300	0	0	168	1507	1061
	- Variante 2	4045	0	0	839	1984	1313
	eff. Bautätigk. 1986-89	3759	138	604	926	1093	999
Basel	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	918	1	0	141	504	612
	- Variante 2	2016	3	0	512	733	781
	eff. Bautätigk. 1986-89	2528	43	217	578	863	828
Bern	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	1395	0	0	267	704	615
	- Variante 2	2309	79	0	611	884	753
	eff. Bautätigk. 1986-89	1733	107	192	382	598	455
Lausanne	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	1178	1	0	509	424	314
	- Variante 2	2401	201	0	780	554	397
	eff. Bautätigk. 1986-89	2207	132	393	597	539	548

Tabelle 6 (Fortsetzung)

Neubautätigkeit 1986-89 effektiv und Prognosewerte 1986-95 gemäss "Perspektiven" nach Wohnungsmarktregionen (in Anzahl Wohnungen durchschnittlich pro Jahr)

Region		Wohnungsgrössen nach Zimmerzahl					
		Total	1	2	3	4	5+
Die Werte des <u>Bedarfs 1986-95 nach Wohnungsgrössen</u> umfassen <u>nur Erstwohnungen</u> , die Totalzahl hingegen Wohnungen insgesamt. Die Werte der <u>effektiven Bautätigkeit</u> umfassen sowohl bei den einzelnen Wohnungsgrössen als auch beim Total <u>sämtliche Wohnungen</u> .							
Luzern	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	791	0	0	20	507	382
	- Variante 2	1380	30	0	216	680	475
	eff. Bautätigk. 1986-89	1636	49	194	292	566	535
St. Gallen	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	635	0	0	0	302	451
	- Variante 2	840	1	0	0	395	505
	eff. Bautätigk. 1986-89	815	24	99	171	246	274
Lugano- Bellinzona	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	466	0	141	290	203	15
	- Variante 2	2145	0	216	417	236	17
	eff. Bautätigk. 1986-89	2059	129	314	442	719	456
Winterthur	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	665	1	0	7	353	453
	- Variante 2	1056	2	0	143	479	556
	eff. Bautätigk. 1986-89	1472	61	126	282	458	545
Biel- Grenchen	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	178	0	0	57	171	119
	- Variante 2	429	0	0	142	228	148
	eff. Bautätigk. 1986-89	752	46	44	121	301	241
Neuchâtel	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	160	0	0	16	112	84
	- Variante 2	370	33	0	93	160	113
	eff. Bautätigk. 1986-89	492	12	36	87	183	174
Yverdon	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	40	0	0	2	23	59
	- Variante 2	150	4	0	33	37	74
	eff. Bautätigk. 1986-89	383	19	44	103	120	97
La Chaux- de-Fonds	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	-136	1	0	0	50	0
	- Variante 2	-56	2	0	0	77	4
	eff. Bautätigk. 1986-89	126	0	22	9	44	51
Fribourg	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	220	0	0	83	113	105
	- Variante 2	411	38	0	151	162	137
	eff. Bautätigk. 1986-89	491	27	48	105	152	160

Tabelle 6 (Fortsetzung)

Neubautätigkeit 1986-89 effektiv und Prognosewerte 1986-95 gemäss "Perspektiven" nach Wohnungsmarktregionen (in Anzahl Wohnungen durchschnittlich pro Jahr)

Die Werte des Bedarfs 1986-95 nach Wohnungsgrössen umfassen nur Erstwohnungen, die Totalzahl hingegen Wohnungen insgesamt. Die Werte der effektiven Bautätigkeit umfassen sowohl bei den einzelnen Wohnungsgrössen als auch beim Total sämtliche Wohnungen.

Region		Wohnungsgrössen nach Zimmerzahl					
		Total	1	2	3	4	5+
Sion-Sierre	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	400	0	0	38	183	119
	- Variante 2	2489	0	5	72	241	140
	eff. Bautätigk. 1986-89	995	106	119	208	389	173
Thun	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	337	0	0	0	212	188
	- Variante 2	653	0	0	50	268	216
	eff. Bautätigk. 1986-89	617	22	80	161	235	120
Willisau-Entlebuch	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	109	0	0	0	12	131
	- Variante 2	396	37	1	5	93	205
	eff. Bautätigk. 1986-89	349	12	37	41	93	166
Baden-Brugg	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	556	5	0	74	213	412
	- Variante 2	1189	74	25	280	377	550
	eff. Bautätigk. 1986-89	1587	31	112	279	523	643
Aarau-Zofingen	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	358	0	0	0	155	398
	- Variante 2	716	7	0	118	277	481
	eff. Bautätigk. 1986-89	1702	46	140	273	516	728
Zug	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	472	1	0	4	232	271
	- Variante 2	877	38	54	105	333	332
	eff. Bautätigk. 1986-89	1023	61	142	189	318	313
Schaffhausen	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	75	0	0	0	77	75
	- Variante 2	199	0	0	41	115	102
	eff. Bautätigk. 1986-89	374	5	27	70	114	159
Rapperswil	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	1202	1	0	139	522	672
	- Variante 2	1762	26	0	300	691	808
	eff. Bautätigk. 1986-89	1554	43	142	292	504	573
Chur	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	161	5	0	0	36	113
	- Variante 2	540	7	0	8	82	144
	eff. Bautätigk. 1986-89	697	40	120	140	184	213

Tabelle 6 (Schluss)

Neubautätigkeit 1986-89 effektiv und Prognosewerte 1986-95 gemäss "Perspektiven" nach Wohnungsmarktregionen (in Anzahl Wohnungen durchschnittlich pro Jahr)

Die Werte des Bedarfs 1986-95 nach Wohnungsgrössen umfassen nur Erstwohnungen, die Totalzahl hingegen Wohnungen insgesamt. Die Werte der effektiven Bautätigkeit umfassen sowohl bei den einzelnen Wohnungsgrössen als auch beim Total sämtliche Wohnungen.

Region		Wohnungsgrössen nach Zimmerzahl					
		Total	1	2	3	4	5+
Wil	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	220	4	0	38	75	126
	- Variante 2	460	26	15	89	126	179
	eff. Bautätigk. 1986-89	566	35	55	87	169	221
Restschweiz/ Tourismus- gebiete	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1		4	0	0	249	521
	- Variante 2		17	0	0	381	641
	eff. Bautätigk. 1986-89	3543	297	641	843	1039	723
Restschweiz/ Mittelland	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1		51	0	425	1542	2771
	- Variante 2		561	0	1162	2230	3368
	eff. Bautätigk. 1986-89	9659	307	975	2054	3124	3198
Genf (1)	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	1602	179	0	603	629	323
	- Variante 2	4958	561	205	835	727	362
	eff. Bautätigk. 1986-89	1787	59	278	558	465	427
Nyon (1)	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	220	5	13	47	38	138
	- Variante 2	327	20	37	71	54	157
	eff. Bautätigk. 1986-89	651	20	58	171	179	223
Schweiz total	Bedarf 1986-95						
	- Variante 1	17113	76	142	2275	8480	10065
	- Variante 2	41557	1183	317	6167	11821	12438
	eff. Bautätigk. 1986-89	41118	1789	4921	8729	13088	12590

(1) Die Regionen Genf und Nyon wurden erst nach Veröffentlichung der "Perspektiven" berechnet; die entsprechenden Zahlen sind somit auch im Gebiet "Restschweiz/Mittelland" enthalten.

Quellen: Ch. Gabathuler/D. Hornung, *Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995*, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 36, Bern 1987; Ch. Gabathuler/D. Hornung, *Perspectives de logements d'ici 1995 dans la région de Genève-Nyon, Rapport partiel établi dans le cadre du mandat 'Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995'*, Berne 1988; Bundesamt für Statistik, *Baustatistik 1986-89*.

2.7 Zweitwohnungen

Annahmen in "Perspektiven"

Zunahme der Zweitwohnungsnachfrage von 239'446 (1980) auf 270'000 (Variante 1) bis 406'100 (Variante 2). Der grösste Teil der zusätzlichen Zweitwohnungsnachfrage entfällt auf Schweizer Privatpersonen (Variante 1: unveränderte Zahl von Zweitwohnungen pro 1'000 Schweizer Einwohner wie 1980; Variante 2: Zunahme der Zweitwohnungen pro 1'000 Schweizer Einwohner mit der halben Einkommenselastizität der Periode 1970-80).

Entwicklung 1986-89

Die Zahl der Zweitwohnungen hat von 1987 bis 1989 um rund 95'000 Einheiten oder ca. 11'600 durchschnittlich pro Jahr zugenommen. Dies lässt sich errechnen, wenn mittels der in den "Perspektiven" angewandten Methode der mutmassliche Erstwohnungsbestand für 1989 bestimmt und dieser vom fortgeschriebenen Bestand an Erst- und Zweitwohnungen subtrahiert wird (vgl. Abschnitt 3.12). Der genannte Wert liegt ziemlich genau in der Mitte der beiden in den "Perspektiven" aufgeführten Varianten. Ende 1989 war mit rund 335'000 Zweitwohnungen der Prognosewert 1995 gemäss Variante 1 (270'000) bereits übertroffen.

Eine Aufteilung auf die verschiedenen Nachfragerkategorien kann mangels Daten nicht vorgenommen werden. Immerhin kann gesagt werden, dass die Zweitwohnungsnachfrage der ausländischen Privatpersonen recht tief war, wurden doch seit 1988 nur ca. 50% der (sinkenden) Kontingente für Grundstückverkäufe an Personen mit Wohnsitz im Ausland effektiv genutzt, d.h. die erteilten Bewilligungen für Handänderungen machten nur ca. 50% der Kontingente aus. Neben der geringen Ausschöpfung der Kontingente dürften auch Rückkäufe von Zweitwohnungen durch Schweizer einen Einfluss ausgeübt haben. Die genannten Werte der Zweitwohnungsnachfrage von ausländischen Privatpersonen entsprechen ziemlich genau den Annahmen gemäss Variante 1 der "Perspektiven". Der Grossteil der Zweitwohnungsnachfrage dürfte damit auf Schweizer Privatpersonen entfallen sein.

Regional hat sich die Zweitwohnungsnachfrage vermutlich v.a. auf Tourismusgebiete erstreckt (Regionen Lugano-Bellinzona, Chur und Restgebiet Tourismusgebiete u.a. mit Berner Oberland). Dort lag auch die effektive Bautätigkeit 1986-89 näher bei der Prognosevariante 2, die stark durch die Zweitwohnungsnachfrage geprägt ist. Ausnahme bildet die Region Sion-Sierre, wo die effektive Bautätigkeit aufgrund der geringen Zweitwohnungsnachfrage näher bei Prognose-Variante 1 lag (vgl. Abschnitt 2.3 und Tab. 6). Der Kanton Wallis verfügt bekanntlich seit mehreren Jahren über kein Anschlussgesetz zur Lex Friedrich, wodurch sich dort zwangsläufig keine Zweitwohnungsnachfrage von Ausländern realisieren kann.

Ausblick 1990-95

Variante 1 ist bereits übertroffen. Deren Realisierung würde eine Umnutzung von rund 65'000 Zweitwohnungen in Erstwohnsitze oder in Leerwohnungen bedeuten, was kaum als wahrscheinlich anzusehen ist.

Für eine weitere Zunahme der Zweitwohnungsnachfrage sprechen die steigenden Einkommen sowie die mögliche Realisierung des Europäischen Wirtschaftsraumes (vermehrter Nachfragedruck in der Schweiz).

Für eine Abschwächung der Nachfrage nach Zweitwohnungen sprechen:

- der Trend zu Zweitwohnungskäufen von Schweizern im Ausland (tiefere Preise und zunehmende Sicherheit der Investitionen)
- vermehrte Beschränkungen zum Zweitwohnungsbau in Tourismusgemeinden (Erstwohnungsanteilspläne etc.), die die Nachfrage zwangsläufig bremsen
- die steigende Zahl von 40-65jährigen Personen in der Schweiz, die auch ausserhalb der Schulferien Urlaub machen und die bestehenden Zweitwohnungen besser ausnützen können (verminderter Druck zur Erstellung neuer Feriendörfer)
- Hohe Bodenpreise, Baukosten und Hypothekarzinsen
- eine allgemeine Tendenz zur besseren Bewirtschaftung von Zweitwohnungen
- ein infolge guter Wirtschaftslage vorhandener Trend, vermehrt Ferien an unterschiedlichen Orten zu verbringen, sowie ein Trend zu "mehr Service", d.h. verminderte Bereitschaft, auch in den Ferien Hausarbeit zu besorgen.

Die Realisierung von Variante 2 gem. "Perspektiven" würde eine jährliche Zunahme von 11'900 Zweitwohnungen pro Jahr bedeuten (rund 12% mehr als die durchschnittliche effektive Zunahme pro Jahr zwischen 1981 und 1989; vgl. Abschnitt 3.21). Dieser Wert ist damit mit grosser Wahrscheinlichkeit als obere Grenze anzusehen.

3. Zusammenfassender Ueberblick in Zahlen

Der folgende Ueberblick gliedert sich in zwei Teile. Im folgenden ersten Teil (Abschnitt 3.1) werden die in den "Perspektiven" erstellten Prognosewerte mit der effektiven Entwicklung 1986-89 verglichen. Im zweiten Teil (Abschnitt 3.2) wird der Versuch unternommen, die Entwicklung bis 1995 im Lichte der Verhältnisse der vergangenen Jahre neu zu beurteilen.

3.1 Prognosewerte "Perspektiven" und effektive Entwicklung 1986-89

3.11 Prognosewerte gemäss "Perspektiven"

	Variante 1	Variante 2
Erstwohnungsbedarf + Zweitwohnungsnachfrage abzügl. Leerwohnungen 1980		
Total 1985-95	171'129	415'570
<i>Durchschnittlich pro Jahr</i>	<i>17'113</i>	<i>41'557</i>
-> davon Erstwohnungsbedarf	14'058	24'902
-> davon Zweitwohnungsnachfrage	3'055	16'655

3.12 Schätzung Erst-/Zweitwohnungsproduktion 1981-89

Besetzte Wohnungen 1980	2'413'185
+ Reinzugang 1981-89 gem. Baustatistik BFS	395'217
= Bestand 1989 (Erstwohnungen + Zweit- u. Leerwohnungen ⁷)	2'808'402
- Leerwohnungen 1989	13'058
= Besetzte Whgen 1989 u. Zweitwhgen mit Entstehungsjahr 1981-89	2'795'344
- Besetzte Wohnungen 1989	2'700'000 ⁸
= Zweitwohnungen mit Entstehungsjahr 1981-89	95'344
-> durchschnittl. jährlicher Zuwachs an Zweitwohnungen 1981-89	10'600

7) Erstwohnungen insgesamt sowie Wohnungen, die zwischen 1981 und 1989 a) als Zweitwohnungen neu erstellt bzw. genutzt und b) leer bzw. gar nie belegt wurden.

8) Geschätzte Zahl, die sich aus der Berechnung der Erstwohnungsnachfrage für 1989 mittels derselben Methode ergibt, die in den "Perspektiven" angewandt wurde (bei Variante 1 resultiert eine Zahl von 2,633 Mio, bei Variante 2 eine solche von 2,731 Mio Haushalten bzw. Erstwohnungen). Angenommen wurde hier ein Wert, der etwas über dem Mittelwert der beiden Varianten liegt. Diese Annahme bestätigt sich, wenn man die effektive Bautätigkeit mit den in den "Perspektiven" berechneten Werten vergleicht (vgl. Abschnitt 2.4)

3.13 Effektive Bautätigkeit 1986-89

Reinzugang (Neubauten + Umbaugewinne - Abbrüche):

Total Reinzugang gemäss Baustatistik BFS	172'709
-> davon Zweitwohnungen ⁹	42'400
-> davon Erstwohnungen (Reinzugang tot. - Zweitwhgen)	130'300

<i>Reinzugang durchschnittlich pro Jahr, total gem. Statistik BFS</i>	<i>43'177</i>
<i>-> davon Zweitwohnungen</i>	<i>10'600</i>
<i>-> davon Erstwohnungen</i>	<i>32'600</i>
<i>abzüglich Saldo Umbaugewinne/Abbrüche</i>	<i>2'000</i>
<i>= Neubauten Erstwohnungen, ca.</i>	<i>30'600</i>

Neubauten (Wohnungen total):

Total gem. Baustatistik BFS	164'470
<i>Durchschnitt pro Jahr</i>	<i>41'120</i>

9) 4 mal Jahresdurchschnitt von 10'600 Zweitwohnungen gem. 3.12.

3.2 Aussichten 1990-95 im Lichte der Entwicklung 1986-89

Dieser Abschnitt enthält den Versuch einer Neubeurteilung der Entwicklung bis 1995 im Lichte der Verhältnisse der vergangenen Jahre.

3.21 Berechnung Zweitwohnungsnachfrage 1990-95

Zweitwohnungsbestand 1980	239'446
+ Zweitwohnungen mit Entstehungsjahr 1981-89 (vgl. 3.12)	95'344
= Zweitwohnungsbestand 1989, ca.	334'790
Perspektiven 1995:	
-> Nachfrage, Variante 1	270'000 (1989 übertroffen!)
-> Nachfrage, Variante 2	406'100
Nachfrage 1990-95 bei Variante 2	
total (406'100 - 334'790)	71'300
durchschnittlich pro Jahr, ca.	11'900

Variante 2 würde eine Erhöhung der Zweitwohnungsnachfrage gegenüber den letzten 9 Jahren um mehr als 10% bedeuten und erscheint angesichts der gegenwärtigen Tendenzen als eher unwahrscheinlich (vgl. Abschnitt 2.7). Im folgenden wird eine gegenüber den letzten 9 Jahren unveränderte Nachfrage von 10'600 Zweitwohnungen angenommen, was immer noch als hohe Schätzung zu betrachten ist.

3.22 Erst- und Zweitwohnungen

3.221 Bevölkerungsentwicklung nach BFS-Szenario "erhöhte Lebenserwartung"

Das Szenario "erhöhte Lebenserwartung" der Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Statistik rechnet für das Jahr 1995 mit 6,770 Mio Einwohnern (ständige Wohnbevölkerung). Dies sind 47'000 Personen mehr als die den "Perspektiven" zugrunde gelegten Einwohnerprognosen des SGZZ und 96'000 Personen mehr als Ende 1989 (durchschnittliche Zunahme der Einwohnerzahl 1990-95 rund 16'000 Personen pro Jahr gegenüber rund 47'000 zwischen 1985 und 1989).

	Variante 1	Variante 2
Erstwohnungsbedarf 1986-95 gemäss "Perspektiven"	210'400	318'700
-> zusätzlicher Erstwohnungsbedarf CH gem. Berechnungsmethode der "Perspektiven"	16'000	16'000
- Leerwohnungen (69'800 (1980) - 13'000 (1989)) ¹⁰	56'800	56'800
= Total Erstwohnungsbedarf 1986-95 (aktualisiert) (dabei entstehender Leerwohnungsbestand ¹¹), abs. (Leerwohnungsbestand in % ¹²)	169'600 (95'000) (3,0%)	277'900 (48'000) (1,4%)
- Erstwohnungsproduktion 1986-89 (vgl. 3.13)	130'300	130'300
= Erstwohnungsbedarf 1990-95		
-> total	39'300	147'600
-> durchschnittlich pro Jahr	6'500	24'600
+ Zweitwohnungsnachfrage ¹³ durchschnittlich p.a. 1990-95 (vgl. 3.21)	10'600	10'600
= Erstwohnungsbedarf ¹⁴ + Zweitwhgnsnachfrage p.a.	17'100	35'200

Von diesen 17'100 bzw. 35'200 Wohnungen dürften nach Annahmen in beiden Varianten je rund 2'000 Wohnungen jährlich durch Umbaugewinne entstehen. Der verbleibende Baubedarf müsste durch Neubauten gedeckt werden.

10) Leerwohnungsbestand 1989 bei Berechnung der Erstwohnungsproduktion 1986-89, die weiter unten in Abzug gebracht wird, bereits berücksichtigt (vgl. 3.12).

11) Summe der Angebotsüberschüsse

12) Leerwohnungen in Prozent des Gesamtwohnungsbestandes 1995.

13) Als obere Grenze anzusehen

14) Neubauten und Saldo Abbrüche - Umbaugewinne

3.222 Bevölkerungsentwicklung nach Entwicklung "Trendverlängerung 1985-89"

Bei einfacher Trendverlängerung der Bevölkerungsentwicklung 1985-89 ergibt sich für das Jahr 1995 eine Einwohnerzahl von 6,967 Mio Personen (ständige Wohnbevölkerung). Dies sind 244'000 Personen mehr als die den "Perspektiven" zugrunde gelegten Einwohnerprognosen des SGZZ und 293'000 Personen mehr als Ende 1989 (durchschnittliche Zunahme der Einwohnerzahl 1990-95 rund 48'000 Personen pro Jahr, was etwa dem Wert von 1985-1989 entspricht).

	Variante 1	Variante 2
Erstwohnungsbedarf 1986-95 gemäss "Perspektiven"	210'400	318'700
-> zusätzlicher Erstwohnungsbedarf CH gem. Berechnungsmethode der "Perspektiven"	79'000	87'000
- Leerwohnungen (69'800 (1980) - 13'000 (1989)) ¹⁵	56'800	56'800
= Total Erstwohnungsbedarf 1986-95 (aktualisiert) (dabei entstehender Leerwohnungsbestand ¹⁶), abs. (Leerwohnungsbestand in % ¹⁷)	232'600 (80'000) (2,4%)	348'900 (38'000) (1,1%)
- Erstwohnungsproduktion 1986-89 (vgl. 3.13)	130'300	130'300
= Erstwohnungsbedarf 1990-95		
-> total	102'300	218'600
-> durchschnittlich pro Jahr	17'000	36'400
+ Zweitwohnungsnachfrage Var. 2 ¹⁸ durchschnittlich p.a. 1990-95 (vgl. 3.22)	10'600	10'600
= Erstwohnungsbedarf¹⁹ + Zweitwhgsnachfrage p.a. 27'600		47'000

Von diesen 27'600 bzw. 47'000 Wohnungen dürften nach Annahmen in beiden Varianten je rund 2'000 Wohnungen jährlich durch Umbaugewinne entstehen. Der verbleibende Baubedarf müsste durch Neubauten gedeckt werden.

15) Leerwohnungsbestand 1989 bei Berechnung der Erstwohnungsproduktion 1986-89, die weiter unten in Abzug gebracht wird, bereits berücksichtigt (vgl. 3.12).

16) Summe der Angebotsüberschüsse

17) Leerwohnungen in Prozent des Gesamtwohnungsbestandes 1995.

18) Als obere Grenze anzusehen

19) Neubauten und Saldo Abbrüche - Umbaugewinne

3.23 Rekapitulation und Gesamtbeurteilung der Entwicklung 1990-95

Rekapitulation Wohnungsbedarf 1990-95 durchschnittlich pro Jahr (Neubauten und Umbaugewinne):

	Variante 1	Variante 2
BFS-Bevölkerungsszenario "erhöhte Lebenswartung":		
- Erstwohnungsbedarf	6'500	24'600
- Zweitwohnungsnachfrage	10'600	10'600
- Total	17'100	35'200
Bevölkerungsszenario "Trendverlängerung 1986-89":		
- Erstwohnungsbedarf	17'000	36'400
- Zweitwohnungsnachfrage	10'600	10'600
- Total	27'600	47'000

Beurteilung:

Alle Kombinationen rechnen mit einer eher hohen Zweitwohnungsnachfrage. Variante 1 legt beim Erstwohnungsbedarf bekanntlich Haushaltsvorstandsquoten (HVQ) von 1980 zugrunde. Wie in Abschnitt 2.5 gezeigt, dürften diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits überschritten sein. Die Realisierung von Variante 1 würde damit ein vermehrtes "Zusammenrücken" der Haushalte bedeuten, was allenfalls bei einer starken Rezession der Fall sein könnte. Variante 2 rechnet dagegen mit HVQ, die gegenüber dem (geschätzten) Stand von 1989 weiter steigen. Dies könnte eintreten, wenn die Einkommen weiterhin stärker steigen als die Wohnkosten.

Aus der Sicht von Ende September 1990 erscheint das Bevölkerungsszenario "erhöhte Lebenswartung" eher tief und würde mithin eine Trendumkehr bei der Einwanderungspolitik und/oder eine nachlassende Zuwanderung bedeuten. Das Szenario "Trendverlängerung" würde bedeuten, dass das gegenwärtige Wirtschaftswachstum und der damit verbundene Arbeitskräftemangel in der Schweiz sowie als Folge davon die hohe Zuwanderung ungebrochen weitergehen. Angesichts der sich abzeichnenden rezessiven Tendenzen und des bei weiterer hoher Zuwanderung zu erwartenden politischen Druckes zur Beschränkung der Einwanderung ist diese Entwicklung als nicht sehr wahrscheinlich anzusehen.

Der tiefste der ausgewiesenen Werte für den Wohnungsbedarf könnte wie erwähnt bei einer deutlichen Rezession eintreten. Der höchste Wert, bei dem ein Gesamtwohnungsbedarf von rund 47'000 Erst- und Zweitwohnungen resultiert und der rund 15% über der Wohnbautätigkeit der letzten Jahre liegt, widerspiegelt den Bedarf bei weitergehender Prosperität. Gemäss den im Herbst 1990 erschienenen Konjunkturprognosen, die mit einer Abschwächung des Wachstums rechnen, dürfte dieser obere Extremwert wie erwähnt als zu hoch angesehen werden. Selbst wenn die Zuwanderung in die Schweiz entsprechend dem Trend der letzten Jahre anhalten würde, ist demnach nicht sicher, dass die HVQ auf einen Stand steigen, der der Variante 2 entspricht. Erreichen die HVQ ein Niveau, das näher bei Variante 2 als bei Variante 1 liegt, könnten schätzungsweise um 30'000 bis 34'000 Erstwohnungen notwendig sein. Addiert man dazu den - optimistischen - Wert der Zweitwohnungsnachfrage von rund 10'600 Einheiten, ergäbe dies einen Gesamtbedarf von zwischen rund 40'000 und 45'000 Wohnungen pro Jahr.

Abschliessend soll an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die genannten Zahlen die Entwicklung der Nachfrage aufzeigen. Ob dieser Nachfrage allein mit Neubauten oder

zunehmend auch mit Umbauten bzw. mit Ausbauten von bisher für Wohnzwecke ungenutztem Gebäudevolumen entsprochen wird, hängt massgeblich von der Durchschlagskraft einer Neuorientierung der Siedlungsentwicklung, d.h. einer Entwicklung nach innen, ab.²⁰

20) Vgl. Bericht über den Stand und die Entwicklung der Bodennutzung und Besiedlung der Schweiz vom 14. Dezember 1987 (Raumplanungsbericht 1987) sowie Ch. Gabathuler u.a., Siedlungsbegrenzung Schweiz - Möglichkeiten und Grenzen einer Siedlungsentwicklung nach innen, Bericht 57 des Nationalen Forschungsprogrammes "Boden", Liebefeld-Bern 1990.

Schriftenreihe Wohnungswesen

Herausgeber:
Bundesamt für Wohnungswesen,
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Material-
zentrale, 3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Bulletin du logement

Editeur:
Office fédéral du logement,
3000 Berne 15, case postale 38

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne,
ou par les librairies

Bollettino dell'abitazione

Editore:
Ufficio federale per l'abitazione,
3000 Berna 15, casella postale 38

Fonte d'acquisto:
Ufficio centrale federale degli stam-
pati e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.001 f
Band	2	1977	Wohnbauhilfen im Berggebiet	48 Seiten	Fr. 4.–	Bestell-Nummer	725.002 d
Volume	2	1977	Aides au logement dans les régions de montagne	52 pages	Fr. 4.–	No de commande	725.002 f
Band	3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden – Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.003 d
Band	4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.–	Bestell-Nummer	725.004 d
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz – Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse – Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.005 f
Band	6	1978	Leerwohnungsbestand im Raum Zürich Luzius Huber	56 Seiten	Fr. 4.50	Bestell-Nummer	725.006 d
Band	7	1983	Siedlungswesen in der Schweiz 2. überarbeitete Auflage	112 Seiten	vergriffen		
Volume	7	1983	L'Habitat en Suisse, 2 ^e édition remaniée	120 pages	épuisé		
Band	8	1978	Das formelle Baurecht der Schweiz 2. Auflage Paul B. Leutenegger	704 Seiten	vergriffen		
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.011 f

Band	12	1985	Forschungsprogramme der Forschungs- kommission Wohnungswesen FWW 1979-1987	64 Seiten	vergriffen		
Volume	12	1985	Programmes de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1979-1987	64 pages	épuisé		
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.014 d
Band	15	1980	Wohnbausanierung in der Schweiz Mario Rinderknecht, Stephan Wanner	84 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.015 d
Band	16	1980	Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz Roland Haari	72 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.016 d
Volume	16	1980	Faits et hypothèses sur la rénovation du logement et de l'habitat en Suisse Roland Haari	76 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.016 f
Band	17	1980	Finanzierungsalternativen für Eigenheime Jürg Welti	156 Seiten	vergriffen		
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.-	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.018 d
Band	19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.019 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal- Vorsorgeeinrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Volume	20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle/Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande	725.020 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/ Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.-	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/ manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.-	No de commande	725.022 f

Band	23	1981	Die altersgerechte Wohnung/ Grundlagen, Mindestanforderungen und Empfehlungen	56 Seiten	vergriffen		
Volume	23	1982	Personnes âgées et logements/ Données de base, exigences minimales et recommandations	56 pages	épuisé		
Volume	23	1982	Anziani e abitazioni/ Basi fondamentali, esigenze minime e raccomandazioni	56 pagine	esaurito		
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartier- erneuerung/Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.–	No de commande	725.024 f
Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.026 f
Band	27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungs- formen/Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis von Kantonen und Gemeinden Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.027 d
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire. Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/ Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.–	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.–	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.–	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/ Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.–	Bestell-Nummer	725.029 d

Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.–	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/ Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.–	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/ Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions – Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.031 f
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung «Bleiche» in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.–	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation «Bleiche» à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.–	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.–	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.–	No de commande	725.034 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.–	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.036 f
Band	37	1988	Forschungsprogramm der Forschungs-kommission Wohnungswesen FWW 1988–1991	56 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.037 d

Volume	37	1988	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1988-1991	60 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.037 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/ Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière . . . qu'en est-il du locataire?/Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne, Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.-	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.-	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.-	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1989	L'Habitat en Suisse 3 ^e édition remaniée	168 pages	Fr. 19.-	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.-	Bestellnummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.-	No de commande	725.045 f

Band	46	1990	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen Beispiele Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.–	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus Exemples Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.–	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungserneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.047 f

Arbeitsberichte Wohnungs-
wesen

Rapports de travail sur le
logement

Rapporti di lavoro sull'
abitazione

In dieser Reihe werden in kleiner Auflage Forschungsergebnisse veröffentlicht, die sich vor allem an Fachkreise richten

Dans cette série sont publiés, à tirage limité, des résultats de recherche destinés avant tout à des spécialistes

In questa serie sono pubblicati, in tiratura limitata, dei risultati di ricerca destinati in primo luogo a cerchie di specialisti

Herausgeber:

Bundesamt für Wohnungswesen auf Antrag der Eidg. Forschungskommission Wohnungswesen, 3000 Bern 15, Postfach 38

Editeur:

Office fédéral du logement à la demande de la Commission fédérale de recherche pour le logement, 3000 Berne 15, case postale 38

Editore:

Ufficio federale per l'abitazione su proposta della Commissione per la ricerca sull'alloggio, 3000 Berna 15, casella postale 38

Bezugsquelle:

Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern

Dépositaire:

Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne

Fonte d'acquisto:

Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale, 3000 Berna

Band	1	1978	Vorschläge für Erneuerungs- und Sanierungsstrategien unter besonderer Berücksichtigung der staatlichen Steuerungsmöglichkeiten Roland Haari	225 Seiten	vergriffen	Bestell-Nummer	725.501 d
Band	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.--	Bestell-Nummer	725.502 d
Volume	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.--	No de commande	725.502 f
Band	3	1979	Verbesserung unzulänglicher Wohnverhältnisse / Unterlagen zum "Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich"	72 Seiten	vergriffen	Bestell-Nummer	725.503 d
Band	4	1980	Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich / Referate und Ergebnisse	84 Seiten	vergriffen	Bestell-Nummer	725.504 d
Volume	5	1981	La rénovation de l'habitat urbain / Documentation pour le séminaire du 26 mai 1981 à Genève	40 pages	épuisé	No de commande	725.505 f
Volume	6	1981	Programme des indicateurs sociaux de l'OCDE, conditions de logement / Rapport final Catherine Pelli	94 pages	épuisé	No de commande	725.506 f
Band	7	1981	Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz Jörg Hübschle	74 Seiten	vergriffen	Bestell-Nummer	725.507 d
Band	8	1982	Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern / Referate und Diskussionsergebnisse. Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à Berne / Exposés et résultats de discussion	148 Seiten / pages	Fr. 13.--	Bestell-Nummer No de commande	725.508 d/f 725.508 d/f
Band	9	1984	Auswertung der eidgenössischen Volkszählung / Wohnungszählung 1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung Jörg Hübschle	92 Seiten	Fr. 9.--	Bestell-Nummer	725.509 d
Volume	9	1984	L'exploitation du recensement fédéral de la population et des logements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement Jörg Hübschle	108 pages	Fr. 9.--	No de commande	725.509 f
Band	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelderstr. in Basel / Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.--	Bestell-Nummer	725.510 d
Volume	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI" / Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.--	No de commande	725.511 f
Band	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.--	Bestell-Nummer	725.512 d

Band	13 1987	Basisbericht zu den regionalisierten Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	108 Seiten	Fr. 15.--	Bestell-Nummer	725.513 d
Volume	13 1987	Rapport de base des perspectives regionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	104 pages	Fr. 15.--	No de commande	725.513 f
Band	14 1987	Lese- und Interpretationshilfe zu regionalisierten Prognosen des Wohnungsbedarfs unter Miteinbezug qualitativer und angebotsseitiger Marktfaktoren Michal Arend	96 Seiten	Fr. 10.--	Bestell-Nummer	725.514 d
Band	15 1988	Siedlungsökologie 1987 / Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr. 35.--	Bestell-Nummer	725.515 d
Band	16 1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.--	Bestell-Nummer	725.516 d
Band	17 1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.--	Bestell-Nummer	725.517 d
Volume	17 1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.--	No de commande	725.517 f
Band	18 1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.--	Bestell-Nummer	725.518 d
Band	19 1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger / Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970 - 1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.--	Bestell-Nummer	725.519 d
Volume	19 1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain / Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissement, en particulier des immeubles anciens, 1970 - 1985 / Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.--	No de commande	725.519 f
Band	20 1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse / Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.--	Bestell-Nummer	725.520 d
Band	21 1991	Überprüfung der 'Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995' Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.--	Bestell-Nummer	725.521 d
Volume	21 1991	Vérification des 'Perspectives du besoin de logements d'ici 1995' Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.--	Bestell-Nummer	725.521 f