

# **Wohnungsbedarf 1995-2010**

**Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung)**

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

---

**Auftragnehmer:** WÜEST & PARTNER  
Rauminformation  
Torgasse 4  
8001 Zürich

**Verfasser:** Daniel Tochtermann, lic. phil I  
Markus Schweizer, Oekonom  
Urs Rey, lic. phil I  
Iwona Zgorzelski, dipl. Ing., Raumplanerin ETH NDS  
Marco Fässler, Architekt ETH  
Dieter Marmet, Oekonom  
Michèl Fark, Dr. oec.

**Abschluss der Arbeit:** Frühjahr 1995

**Herausgeber:** Bundesamt für Wohnungswesen  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

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

**Bestell-Nummer:** 725.531 d

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Bern 1995

---

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

## Vorwort

Wohnungsmarktperspektiven stellen für die öffentliche Hand und die Akteure der Bau- und Wohnungswirtschaft nach wie vor wichtige Orientierungshilfen dar. Da in diesem Jahr der Zeithorizont der 1987 veröffentlichten "Regionalisierten Perspektiven des Wohnungsbedarfs" ausläuft, beschloss die Forschungskommission Wohnungswesen, mit einer Anschlussstudie die Marktentwicklung über die Jahrtausendwende hinaus untersuchen zu lassen. Dieser Vorausschau kommt heute umso grössere Bedeutung zu, als sich der Immobilien- und Wohnungsmarkt einmal mehr in einer mit vielen Unsicherheiten verbundenen Umbruchsituation befindet. Seit rund drei Jahren ist in den meisten Regionen eine Stagnation der Nachfrage nach Wohnraum zu beobachten. Steigende Leerwohnungsbestände, rückläufige Immobilienpreise und eine bis vor kurzem starke Neubautätigkeit haben zu einer für die Nachfragerseite willkommenen Marktentspannung geführt. Viele Investoren, Darlehensgeber und Vertreter der Bauwirtschaft befürchten dagegen einen längerfristigen Angebotsüberhang mit entsprechenden Absatz- und Liquiditätsproblemen.

Die vorliegende Studie kann und will die zukünftige Entwicklung nicht festlegen. Dafür sind die Einflussfaktoren des zukünftigen Marktgeschehens zu vielfältig und zu instabil. Mit der in der Untersuchung gewählten Szenariotechnik lassen sich aber mögliche Entwicklungspfade und die Eckdaten des zukünftigen Neubaubedarfs aufzeigen. Dabei wird aus heutiger Sicht deutlich, dass sich nur bei einem ausgeprägten Wirtschaftsaufschwung und entsprechendem Einkommensanstieg das Neubauvolumen in etwa auf dem aktuellen Niveau halten lässt. Wahrscheinlicher sind Nachfrageentwicklungen, die eine Reduktion der Neubautätigkeit nach sich ziehen dürften.

Im Gegensatz zur ergebnisorientierten Kurzfassung, die als Band 60 der Schriftenreihe Wohnungswesen erschienen ist, enthält der vorliegende Gesamtbericht auch die Resultate verschiedener Analysen, auf die sich die Berechnungen abstützen: Sie betreffen in erster Linie die räumliche Dynamik, die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die Annahmen und Szenarien, die in das Prognosemodell einfließen. Damit stehen alle für die Beurteilung der Ergebnisse notwendigen Basisinformationen zur Verfügung.

Bern, im August 1995

Bundesamt für Wohnungswesen

**INHALT**

<b>Ergebnisse im Überblick</b>	<b>3</b>
<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>Regionalisierung und räumliche Dynamik</b>	<b>8</b>
<b>Modellierung der Wohnungsbedarfsperspektive</b>	<b>20</b>
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>25</b>
<b>Haushaltsentwicklung</b>	<b>37</b>
<b>Wohnungsnachfrage 1995–2010</b>	<b>56</b>
<b>Wohnbaubedarf 1995–2010</b>	<b>88</b>
<b>Anhang 1: Tabellen</b>	<b>98</b>
<b>Anhang 2: Modellierung</b>	<b>106</b>
<b>Anhang 3: Abbildungsverzeichnis</b>	<b>119</b>

## ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Nach einer Periode einer stabilen Wohnungsnachfrage in den achtziger Jahren folgte zu Beginn der neunziger Jahre ein starker Nachfragerückgang. 1989 wurden netto 45'000 Wohnungen nachgefragt, 1994 waren es noch um die 30'000 Wohnungen. Wie wird sich die Wohnungsnachfrage in den nächsten 15 Jahren weiterentwickeln? Diese Frage stand im Mittelpunkt der vorliegenden Arbeit. Anhand von drei Szenarien mit den Bezeichnungen «Expansion», «gemässigttes Wachstum» und «Stagnation» wurde der zukünftige Wohnungsbedarf ermittelt.

### Zukünftige Wohnungsnachfrage auf tieferem Niveau

Bei einem gemässigten wirtschaftlichen Wachstum werden bis zum Jahr 2000 zwischen 30'000 und 35'000 Wohnungen pro Jahr neu nachgefragt. Der Anteil der Zweitwohnungen beträgt ca. 15 Prozent. Damit liegt die zukünftige Zusatznachfrage 25 bis 30 Prozent unterhalb der Nachfrage der achtziger Jahre (Szenario «gemässigttes Wachstum»). Nur im Falle einer ausgesprochen prosperierenden ökonomischen Entwicklung ist mit einer Nachfrage auf dem Niveau der achtziger Jahre zu rechnen (Szenario «Expansion»).

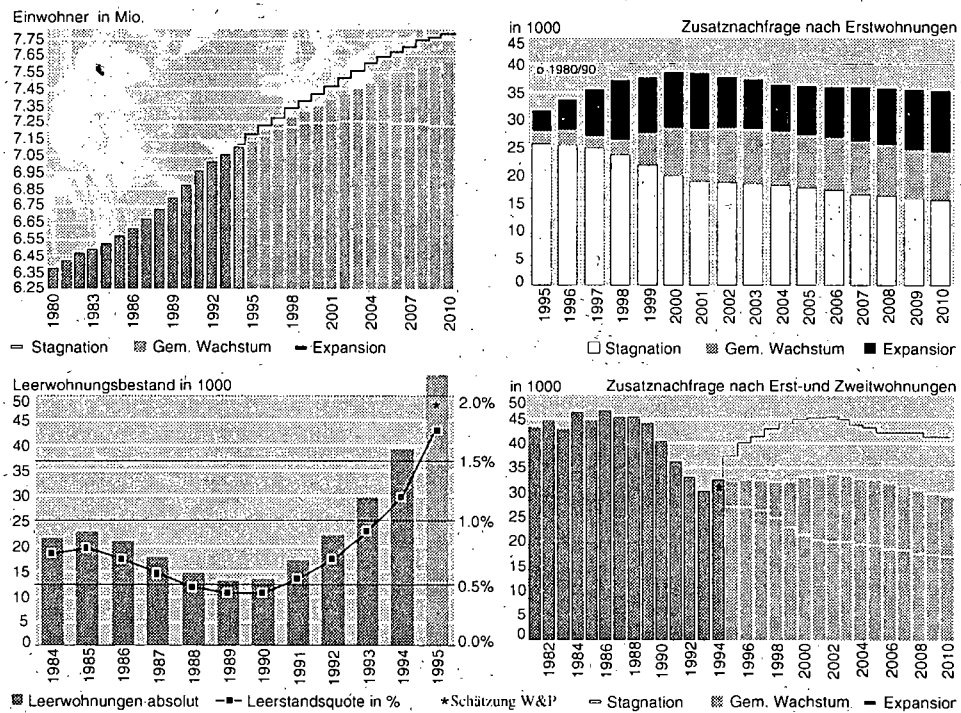


Abb. A: Überblick über die wichtigsten Entwicklungstendenzen der Nachfrage [Einwohner, Erstwohnungsnachfrage (netto), Erst- und Zweitwohnungsnachfrage (netto)] und des Leerwohnungsbestandes in der Schweiz, Quelle: BfS, W&P

Worauf ist dieser zu erwartende Nachfragerückgang (im Fall des Szenarios «gemässigttes Wachstum») zurückzuführen?

## Ursachen des Nachfragerückgangs

*Wirtschaftliche Entwicklung:* Eine relativ hohe Arbeitslosigkeit, ein geringes Arbeitsplatzwachstum und damit ein geringer Anstieg der Erwerbsquote sowie ein kleineres reales Einkommenswachstum der Haushalte von durchschnittlich 1.5 Prozent pro Jahr (2.9 Prozent, 1980–1990) lassen die wohlstandsbedingte Wohnungsnachfrage auf ein tieferes Niveau sinken.

*Demographische Entwicklung:* Der ökonomisch bedingte Nachfragerückgang wird durch die aktuellen demographischen Veränderungen verstärkt – vor allem durch die Abnahme der Zahl der Einwohner im Alter von 15 bis 30 Jahren und durch die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen, die den Wohnungsrückfluss und damit das Wohnungsangebot erhöhen. Zusätzlich ist aufgrund der Arbeitsmarktlage mit einer schwächeren Zuwanderung zu rechnen. Damit kehrt die Schweiz zu einem langsameren Einwohnerwachstum zurück, wie es zu Beginn der achtziger Jahre zu beobachten war.

Aus heutiger Sicht am wahrscheinlichsten erscheint das zweite Szenario «gemässigttes Wachstum» mit einer zusätzlichen Nachfrage von 30'000 bis 35'000 Erst- und Zweitwohnungen. Verglichen mit der hohen Wohnbautätigkeit von über 45'000 Wohnungen (1994) wird sichtbar, dass der Leerwohnungsbestand in der Schweiz weiter anwachsen wird. Auch mittelfristig ist kaum mit einem schnellen Abbau des für schweizerische Verhältnisse hohen Leerwohnungsbestandes von 55'000 oder mehr (Schätzung W&P für Juni 1995) Wohnungen zu rechnen.

Die aktuelle Entwicklung beinhaltet Chancen einer Verlagerung von der bisher eher quantitativ orientierten Wohnraumversorgung hin zu einer verstärkt qualitativen Entwicklung. Das bedeutet nicht nur eine Verbesserung der häufig thematisierten allgemeinen Wohnqualität, sondern kann auch ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis des Wohnraumangebotes, eine bessere Berücksichtigung der heterogenen Nachfrage und eine adäquate Erneuerung der teilweise veralteten Wohnbausubstanz umfassen.

Die hier aufgezeigte schweizerische Entwicklung ist nicht pauschal auf die einzelnen Regionen zu übertragen. Zu verschieden sind die regionale wirtschaftliche und demographische Entwicklung, die aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten u. a.. Ein Überblick über den zukünftigen Wohnungsbedarf in den einzelnen Regionen ist auf den Seiten 80 ff. sowie im Anhang zu finden.

## EINLEITUNG

Bereits zum dritten Mal wird mit dem vorliegenden Bericht eine regionalisierte Wohnungsperspektive vorgelegt<sup>1</sup>. Seit der Veröffentlichung der letzten Perspektive sind mehr als sieben Jahre vergangen, und die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich stark verändert. Nach einer Phase der Wohnraumverknappung kündigt sich eine Phase eines tendenziellen Angebotsüberhanges an. Die Wohnungsnachfrage ist demgegenüber zu Beginn der neunziger Jahre um mehr als 30 Prozent eingebrochen. Ursachen dieser Entwicklung sind sowohl ökonomischer wie auch demographischer Natur. Mit solchen Umbruchphasen ist immer auch eine grosse Unsicherheit über die weitere Entwicklung verbunden, die sich in der Schweiz heute deutlich manifestiert. Um Orientierung wird zunehmend gerungen. Mittels Szenarien können jedoch Eckpunkte möglicher Verläufe gesetzt und mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit bedacht werden. Damit kann in der aktuellen Umbruchphase eine Orientierungshilfe geboten werden.

Wohnungsperspektiven sind ein wichtiges Instrument zur Quantifizierung möglicher Entwicklungen und bilden Entscheidungsgrundlagen für all jene, die im weitesten Sinne mit dem Wohnungswesen zu tun haben. Allerdings müssen die Erwartungen auf ein realistisches Mass begrenzt werden. Mit einer langfristigen Perspektive ist es möglich aufzuzeigen, welche Richtungen die zukünftige Entwicklung einschlagen kann und welche Konsequenzen damit verbunden sind. Die Realität vorwegnehmen kann sie jedoch nicht.

Nebst diesen prinzipiellen Grenzen gibt es auch Themenbereiche, die besonders schwierig quantifizierbar sind. Konkret: Die Entwicklung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage verläuft ausgesprochen diskontinuierlich. Phasen des Überangebots wechseln ab mit Phasen starker Wohnraumverknappung. Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt sind von verschiedenen Faktoren abhängig und können sich daher bis zu einem gewissen Ausmass unabhängig voneinander entwickeln. Vor diesem Hintergrund ist eine langfristige Perspektive über das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage wenig sinnvoll. Eine Langfristperspektive muss folglich stets durch die laufende Beobachtung und Interpretation des aktuellen Geschehens ergänzt werden. Die vorliegende Wohnungsperspektive ist primär nachfrageorientiert und ermittelt den zukünftigen Wohnungsbedarf.

---

vgl. Triner, H., Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz, Bern 1978 und Gabathuler, Ch., Hornung, D., Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995, Bern 1987

## Berichtsaufbau

Der vorliegende Bericht ist in sechs Teile gegliedert: Im ersten Teil werden die einzelnen Regionen charakterisiert und strukturell analysiert. Der zweite Teil enthält eine knappe Darstellung der getroffenen Annahmen. Im dritten und vierten Teil werden die demographischen Entwicklungen analysiert und im fünften und sechsten Teil die Ergebnisse der Wohnungsperspektive dargestellt und erläutert.

### *Teil 1: Regionale Siedlungsstruktur*

Arbeitsmarkt und die Verkehrsinfrastruktur (Erreichbarkeiten) bestimmen – nebst topographischen und historischen Gegebenheiten – zu einem grossen Teil die Siedlungsentwicklung. Die Verhältnisse in den einzelnen Regionen unterscheiden sich in bedeutendem Ausmass, was entsprechend unterschiedliche Entwicklungspotentiale zur Folge hat. Teilweise verlaufen einzelne Entwicklungstendenzen auch grenzüberschreitend, das heisst über die hier vorgenommene Abgrenzung der Regionen hinaus. Die Kenntnis der bestehenden siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Unterschiede trägt wesentlich zum Verständnis der möglichen Bevölkerungs- und Wohnungs-Entwicklung bei, weshalb diesen Aspekten der erste Teil des Berichts gewidmet ist.

### *Teil 2: Annahmen und Szenarien*

Bei der vorliegenden Perspektive wurde die Szenarientechnik angewendet. Szenarien beschreiben denkbare Verläufe zukünftiger Entwicklungen; sie quantifizieren die Folgen für den Wohnungsbedarf, die sich aus den getroffenen Annahmen ergeben. Da Perspektiven immer auch eine gewisse Erwartungshaltung der daran Beteiligten widerspiegeln, ist es wichtig, dass die Annahmen dargelegt werden. Der zweite Teil des Berichtes umfasst daher eine knappe Darstellung der einzelnen Szenarien und der dahinterstehenden Annahmen. Eine ausführlichere Dokumentation über die Modellbildung und die getroffenen Annahmen betreffs der zukünftigen Entwicklung ist im Anhang enthalten.

Zwei zentrale Elemente beeinflussen die Wohnungsnachfrage: die wirtschaftliche (Haushaltseinkommen, Miet- und Kaufpreise) und die demographische Entwicklung (Einwohner, Altersstruktur, Haushalte). Die Annahmen über die wirtschaftliche Entwicklung werden im Teil 2 erläutert, die demographische Entwicklung wird im dritten und vierten Teil eingehender analysiert.



*Teile 3 und 4: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung*

Von zentraler Bedeutung für die zukünftige Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Bevölkerung respektive der Bevölkerungsstruktur. Ihr Einfluss auf die Nachfrage ist jedoch vielschichtig: In den sechziger Jahren war die Zunahme der bewohnten Wohnungen in der Schweiz mit einem hohen Einwohnerwachstum verbunden, in den siebziger Jahren hingegen war die Zahl der bewohnten Wohnungen vor allem aufgrund der stark abnehmenden Haushaltsgrößen und weniger aufgrund des Einwohnerwachstums angestiegen. In den achtziger Jahren beeinflussten beide Faktoren die Wohnungsnachfrage, wobei der Hauptteil (86 Prozent) auf die Entwicklung der Bevölkerung und ihrer Struktur zurückzuführen war. Welche Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den nächsten 15 Jahren zu erwarten ist, wird im dritten und vierten Teil dargestellt.

*Teile 5 und 6: Wohnungsnachfrage und Baubedarf*

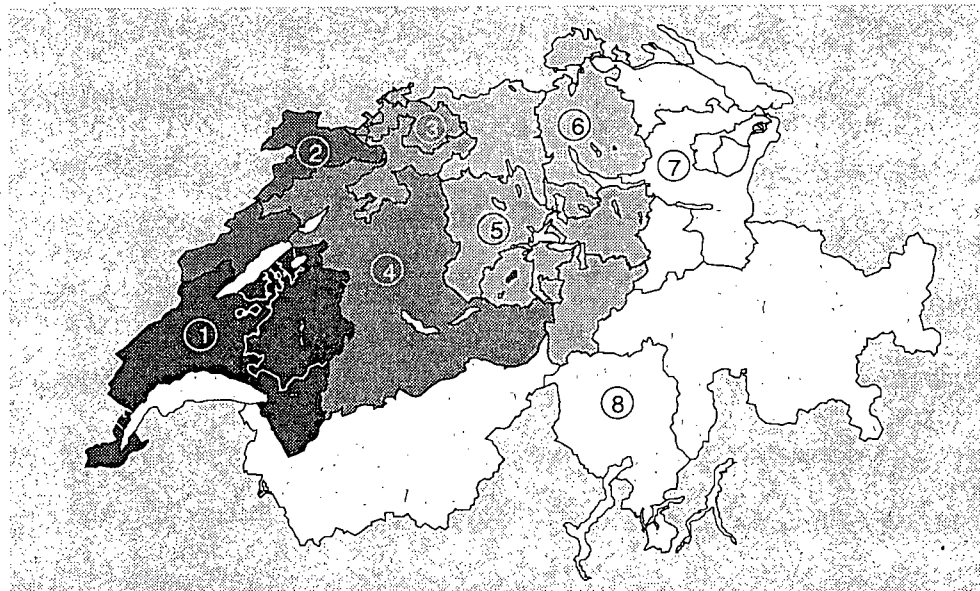
Im Mittelpunkt der Fragestellung stehen die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der zu erwartenden Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie die erforderliche Wohnbautätigkeit zur Deckung dieser Nachfrage. Ausgehend von der Entwicklung der achtziger Jahre wird im vierten und fünften Teil eine regionalisierte Perspektive des Wohnungsbedarfs ausgelotet, die über die zukünftige Entwicklung der Erst- und Zweitwohnungsnachfrage, des Wohneigentums und der Wohnbautätigkeit Auskunft gibt.

## REGIONALISIERUNG UND RÄUMLICHE DYNAMIK

### Gliederung der Schweiz in acht Regionen

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Schweiz ist stark abhängig vom Arbeitsmarkt, von der Erreichbarkeit der Arbeitsplätze und damit vom Standort. Gleichzeitig spielen auch zahlreiche regionale, kulturelle, rechtliche und historische Besonderheiten eine Rolle. Der Wohnungsmarkt in der Schweiz ist daher räumlich segmentiert. Die Entwicklungen in den einzelnen Regionen können sehr verschiedenartig verlaufen und entsprechen gesamtschweizerischen Tendenzen nur bedingt.

In der Perspektive wurde mit einer Gliederung der Schweiz versucht, diese räumliche Segmentierung so weit wie möglich zu berücksichtigen. Dazu wurde die Schweiz auf Basis der Kantone in acht Regionen unterteilt<sup>1</sup>.



- |                              |                                 |  |  |
|------------------------------|---------------------------------|--|--|
| ① Westschweiz:<br>GE, VD, FR | ③ Nordwestschweiz<br>BS, BL, SO | ⑤ Zentralschweiz<br>LU, ZG, SZ, NW, OW, UR | ⑦ Nordostschweiz<br>TG, SG, AI, AR, GL |
| ② Jura/Neuenburg<br>JU, NE   | ④ Bern<br>BE                    | ⑥ Zürich/Aargau<br>ZH, AG, SH              | ⑧ Südschweiz<br>VS, TI, GR             |

Abb. 1: Gliederung der Schweiz in acht Regionen

<sup>1</sup> Diese Gliederung lehnt sich an eine Unterteilung des Bundesamtes für Statistik an (vgl. Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1991)

## Dimensionen einzelner Wohnungsmarktregionen

Diese acht Regionen sind sehr heterogen strukturiert. Ländliche und peripher gelegene Gebiete stehen zusammenhängenden Ballungsräumen gegenüber. Innerhalb der einzelnen Regionen bestehen verschiedene kleinere und grössere Wohnungsmärkte.

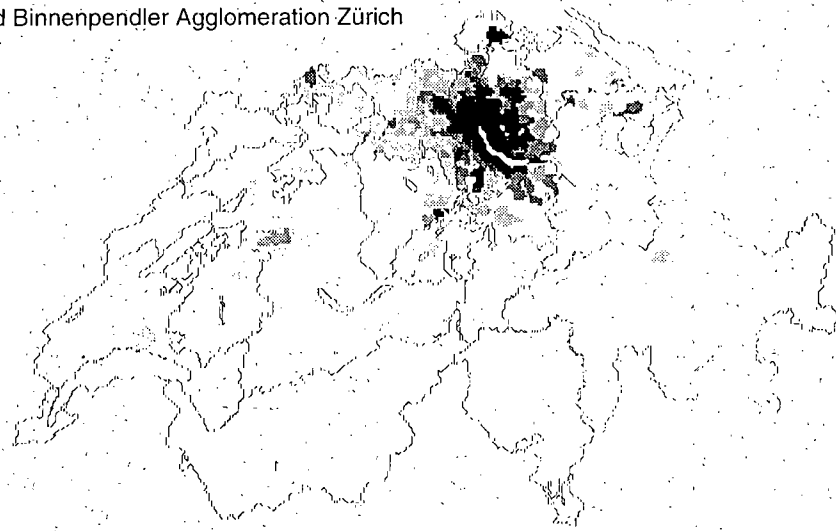
Die geographische Ausdehnung einer Wohnungsmarktregion ergibt sich aus der Erreichbarkeit der zentralen Arbeitsmärkte und der Entwicklung dieser Arbeitsmärkte. Die grössten Wohnungsmarktregionen in der Schweiz finden sich in den grossen und mittleren Städten und deren Agglomerationen:

Region	Agglomerationen
Region Zürich/Aargau	Zürich
Region Westschweiz	Genf/Lausanne
Region Bern	Bern
Region Nordwestschweiz	Basel
Region Nordostschweiz	St. Gallen
Region Südschweiz	Chur, Lugano, Sion
Region Zentralschweiz	Luzern
Region Jura/Neuenburg	Neuenburg

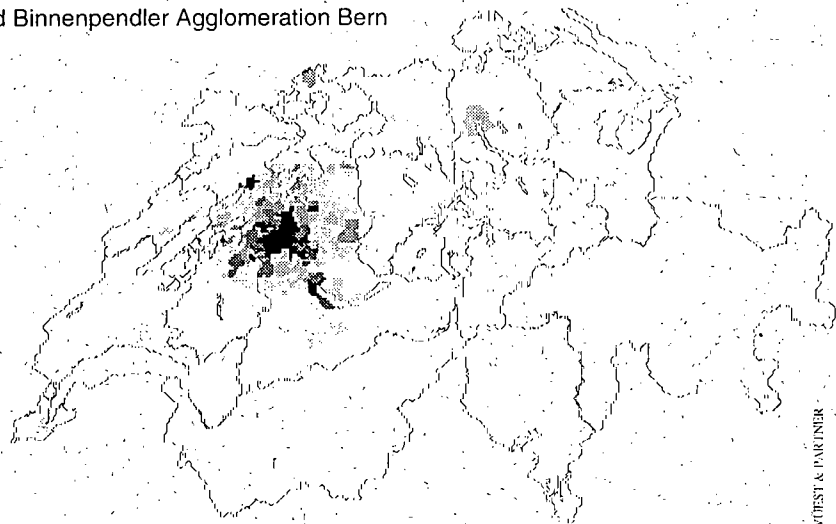
Die Agglomerationen im zentralen Mittelland weisen die höchsten Reichweiten auf (vgl. Abb. 3): Der Arbeitsmarkt der Agglomeration Zürich, dessen Einzugsgebiet einen Grossteil der Kantone Aargau und Schaffhausen sowie Teile der Innerschweiz und der Ostschweiz umfasst, sowie der Arbeitsmarkt der Agglomeration Bern, der jedoch nur in begrenztem Ausmass über die Kantonsgrenzen hinausreicht (Abb. 2).

Aufgrund der verbesserten Verkehrsverbindungen nehmen die Pendlerströme auch zwischen den Zentren stetig zu, so dass die Städte zunehmend als „Exklaven“ in Reichweite der anderen Arbeitsmärkte geraten. Sichtbar wird dies vor allem bei den Städten Zürich, Basel, Bern, Luzern, Zug, St. Gallen und Schaffhausen (Abb. 3).

Zu- und Binnenpendler Agglomeration Zürich



Zu- und Binnenpendler Agglomeration Bern



Anzahl Pendler 1990

25-100	100-200	200-400	400-800	> 800
--------	---------	---------	---------	-------

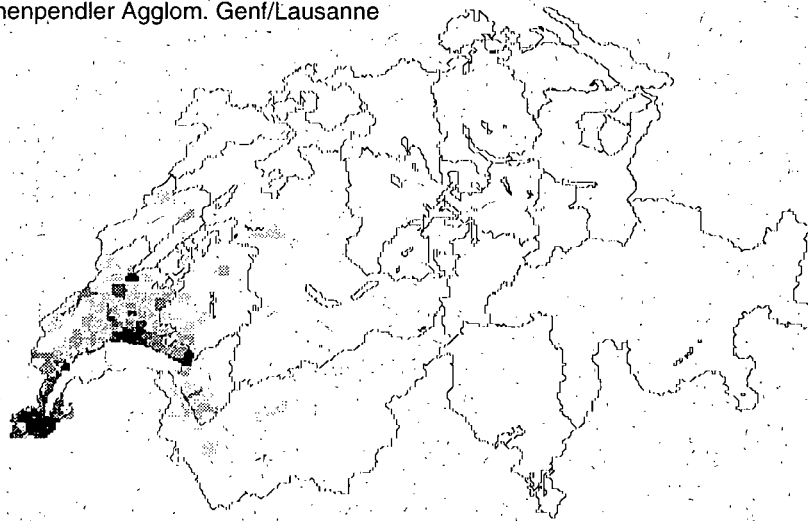
WUEST & PARTNER

Abb. 2 und 3: Einzugsgebiet der Agglomeration Bern und Zürich (Zu- und Binnenpendler) 1990; Quelle BIS

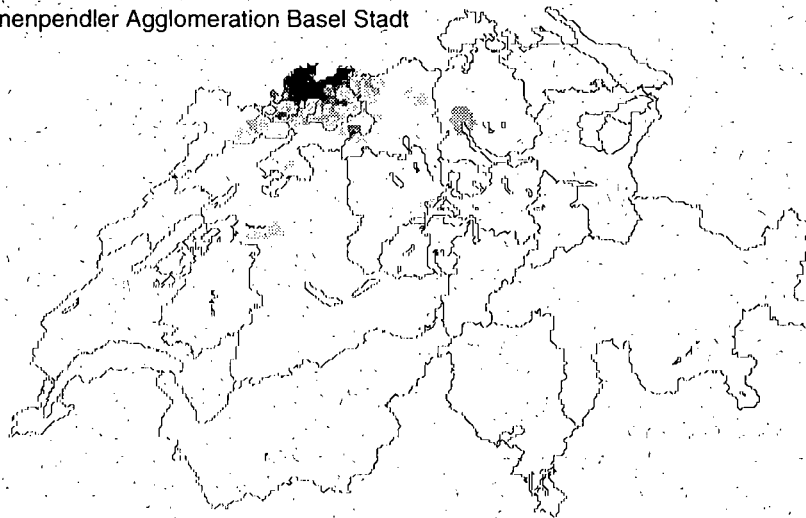
Lausanne und Genf als grosse Arbeitsmärkte der Region Westschweiz beschränken sich in der Reichweite mehrheitlich auf Gebiete innerhalb der Kantone Genf und Waadt (Abb. 4). Der Arbeitsmarkt der Agglomeration Basel reicht in einzelne Gebiete des Aargaus hinein (v. a. Bezirke Rheinfelden und Laufenburg), ansonsten verlaufen die Grenzen seiner Reichweite seit der Zugehörigkeit des Laufentals<sup>1</sup> zum Kanton Basel-land mehrheitlich entlang der Kantonsgrenzen beider Basel sowie der Grenzen der solothurnischen Exklaven-Bezirke Dorneck und Thierstein. Das Einzugsgebiet des sanktgallischen Arbeitsmarktes umfasst die beiden Appenzell und Gebiete des Kantons Thurgau.

<sup>1</sup> Der Kantonswechsel des Laufentals per 1. Januar 1994 wurde vollumfänglich berücksichtigt. Sämtliche Datensätze wurden rückwirkend korrigiert.

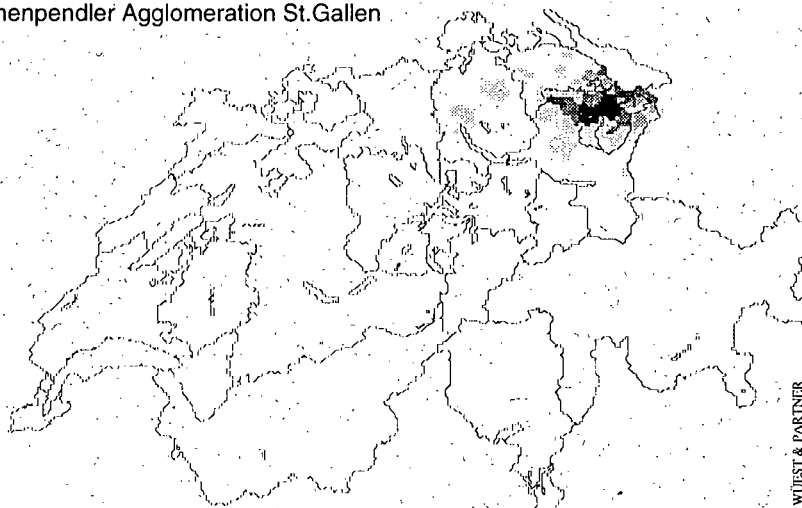
Zu- und Binnenpendler Agglom. Genf/Lausanne



Zu- und Binnenpendler Agglomeration Basel Stadt



Zu- und Binnenpendler Agglomeration St. Gallen



Anzahl Pendler 1990

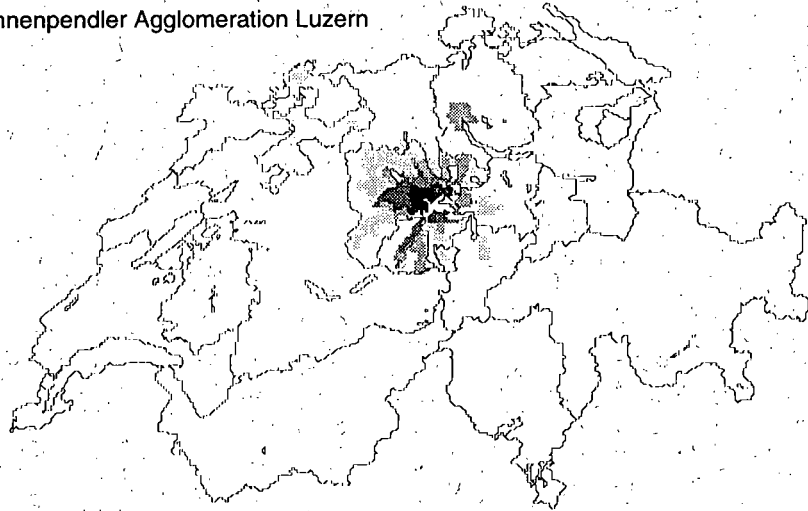
25-100	100-200	200-400	400-800	> 800
--------	---------	---------	---------	-------

WÜST & PARTNER

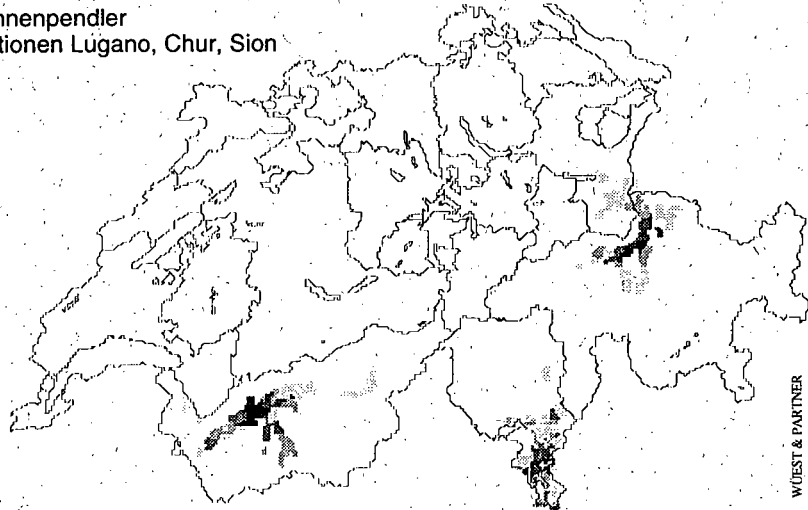
Abb. 4 bis 6: Einzugsgebiet der Agglomerationen Genf/Lausanne, Basel und St. Gallen (Zu- und Binnenpendler) 1990, Quelle BFS

In der Zentralschweiz hat sich eine grössere Wohnungsmarktregion um die Arbeitsmärkte Zug und Luzern gebildet, die Teile der Kantone Ob- und Nidwalden, Luzern, (Abb. 7), Zug und Schwyz umfasst. In Neuenburg und in der Südschweiz reichen die Arbeitsmärkte der Agglomerationen Chur, Lugano, Sion und Neuenburg (Abb. 8) nur wenig über die Kantons Grenzen hinaus. Es gilt allerdings zu beachten, dass Arbeitsmärkte jenseits der Landesgrenzen (etwa in Genf, in Basel, im Südtessin oder im sanktgallischen Rheintal) nicht berücksichtigt werden konnten.

Zu- und Binnenpendler Agglomeration Luzern



Zu- und Binnenpendler Agglomerationen Lugano, Chur, Sion



Anzahl Pendler 1990  
 25-100    100-200    200-400    400-800    > 800

WÜEST & PARTNER

Abb. 7: Einzugsgebiet der Agglomerationen Luzern, Chur, Lugano und Sion (Zu- und Binnenpendler) 1990, Quelle BFS

Zu- und Binnenpendler Agglomeration Neuenburg

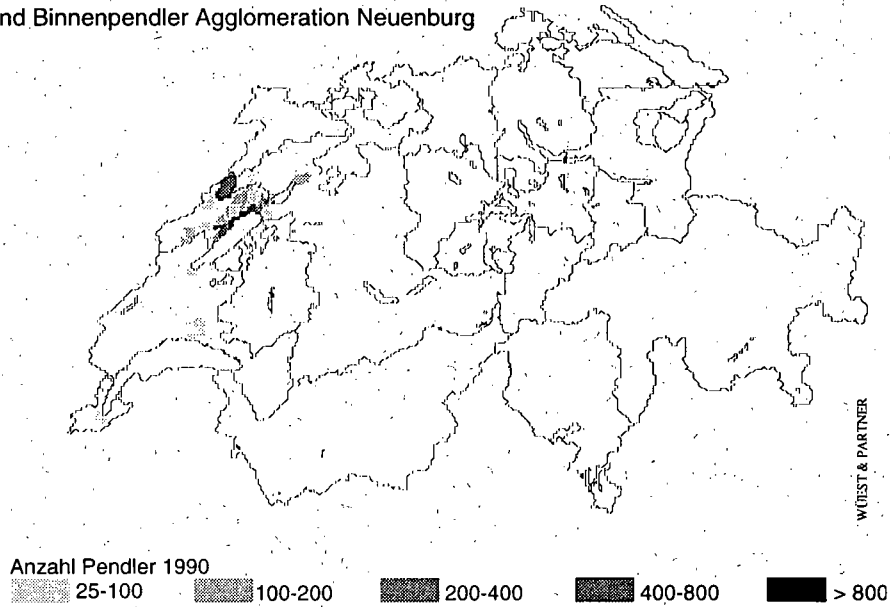


Abb. 8: Einzugsgebiet der Agglomeration Neuenburg (Zu- und Binnenpendler) 1990, Quelle BfS

**Regionsüberschreitende Pendlerverflechtungen**

Die vorgenommene Gliederung der Schweiz in acht Regionen eignet sich recht gut für eine regionalisierte Wohnungsperspektive, da die regionsüberschreitenden Pendlerverflechtungen mit der vorgenommenen Gliederung insgesamt minimiert werden konnten. Abgrenzungsprobleme entstehen jedoch immer dort, wo sich verschiedene Ballungsgebiete gegenseitig überlagern. Am deutlichsten sichtbar wird dies zwischen der Region Zürich/Aargau und den Regionen Nordostschweiz, Zentralschweiz und Nordwestschweiz sowie zwischen Bern und den Regionen Nordwestschweiz und Westschweiz (v. a. Kt. Fribourg).

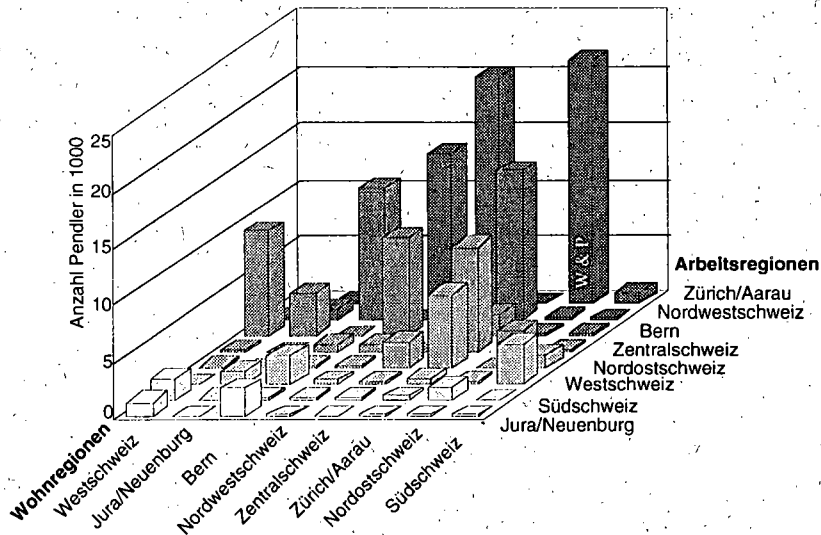


Abb. 9: Regionsüberschreitende Pendlerverflechtungen 1990, Quelle BfS

Gemessen am gesamten Pendlervolumen machen die regionsüberschreitenden Pendlerbewegungen im Maximum nur 4 Prozent (Zürich/Aargau) aus. Damit umfassen die einzelnen Regionen mehrheitlich geschlossene Wohnungsmarktregionen.

### Kurzcharakteristik der Regionen

Die acht Regionen unterscheiden sich hinsichtlich Grösse und Struktur und weisen daher inhaltlich wie räumlich unterschiedliche Entwicklungspotentiale auf.

Die höchste Anzahl Einwohner und Beschäftigte befand sich Ende 1993 in der dicht besiedelten Region Zürich/Aargau. Mit 1.8 Millionen Einwohnern und knapp 770'000 Beschäftigten übertraf sie die meisten übrigen Regionen um das Doppelte. Die Kantone Genf, Waadt und Freiburg bilden die zweitgrösste Region (Region Westschweiz). Die kleinste der acht Regionen mit 230'000 Einwohnern und knapp 110'000 Beschäftigten besteht aus den Kantonen Neuenburg und Jura.

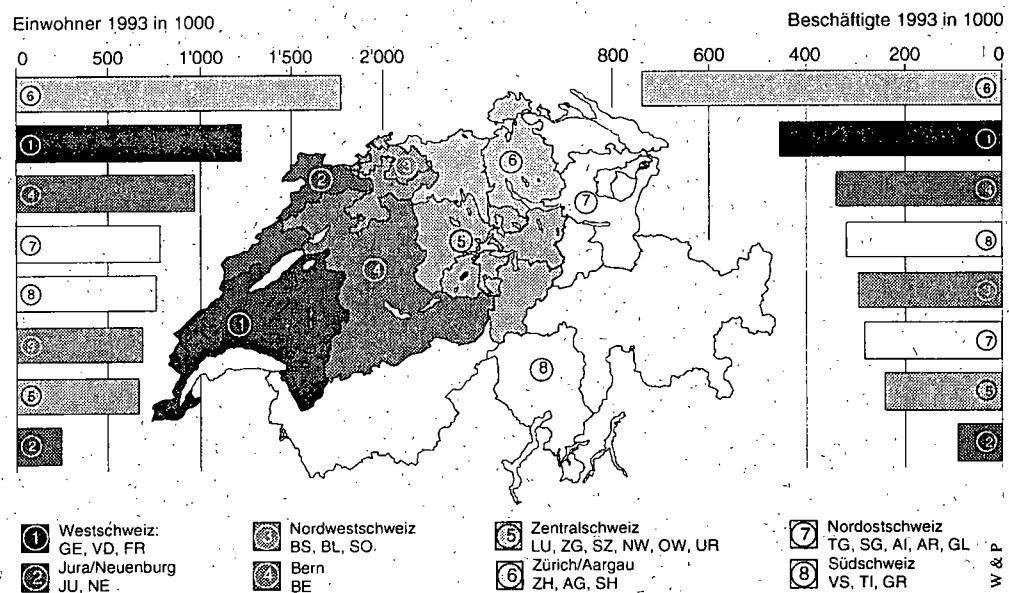


Abb. 10: Einwohner und Beschäftigte (Vollzeit) 1993, Quelle: BFS

Am ländlichsten geprägt sind die Regionen Ostschweiz und Südschweiz. Über 70 Prozent der Einwohner und mehr als 60 Prozent der Beschäftigten sind hier in Gemeinden mit weniger als 10'000 Einwohnern angesiedelt (Abb. 10). Einen mittleren Verstädterungsgrad weisen die Regionen Jura/Neuenburg, Bern und Zentralschweiz auf. Stark verstädert sind die Regionen Nordwestschweiz, Zürich/Aargau und Westschweiz. Die Hälfte aller Einwohner dieser Regionen lebt in Gemeinden mit mehr als



10'000 Einwohnern, und der Anteil der Beschäftigten in diesen Gemeinden beträgt zwischen 60 und 70 Prozent.

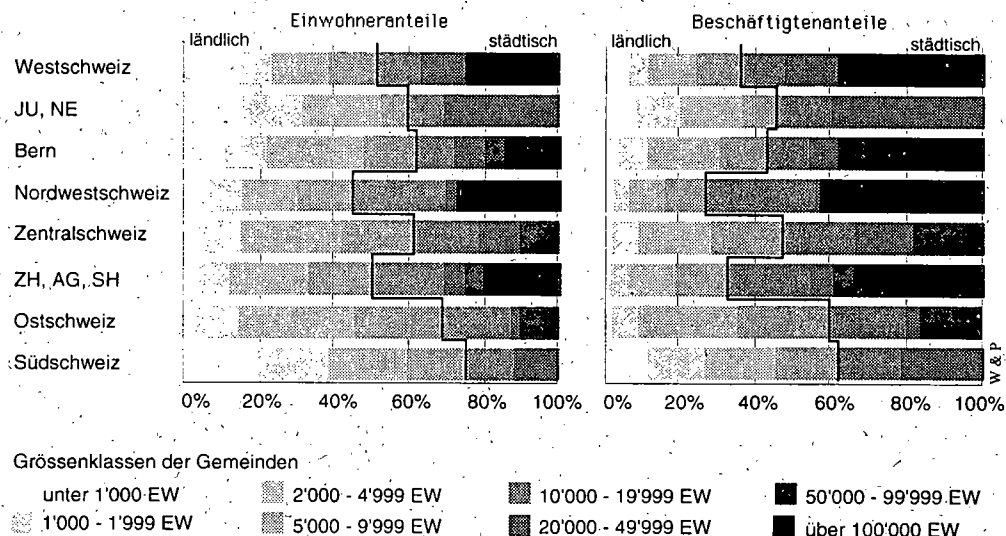


Abb. 11: Einwohner 1993 und Beschäftigte 1991 nach Gemeindegrössen, Quelle BIS

Städtische und ländliche Gebiete weisen deutliche Unterschiede bei der Haushalts- und Wohnungsstruktur auf. In den grossen und mittleren Städten dominieren die Kleinhaushalte (Einpersonenhaushalte und Paalhaushalte ohne Kinder). Die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 1.9 bis 2.1 Personen, im Gegensatz zu eher ländlichen Gemeinden, welche Haushaltsgrössen von durchschnittlich 2.4 bis 3 Personen aufweisen (vorab Familien mit Kindern). Dementsprechend überwiegen in ländlichen Gemeinden mittelgrosse (mit drei oder vier Zimmern) und grosse Wohnungen (mit mehr als vier Zimmern), in den Städten Kleinwohnungen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Unterschiede zwischen Stadt und Land in der Vergangenheit immer kleiner wurden und sich die Strukturen annähern.

Grosse Differenzen zwischen städtisch und ländlich geprägten Gebieten bestehen auch beim Wohneigentum. Die niedrigsten Wohneigentumsquoten weisen die Grosstädte mit 7 Prozent auf. Bei den stadtnahen Agglomerationsgemeinden beträgt sie zwischen 20 und 30 Prozent, was immer noch unterhalb des gesamtschweizerischen Durchschnitts von 31.7 Prozent liegt. In den ländlichen und teilweise peripher gelegenen Gemeinden beträgt sie bis zu 70 Prozent. Diese Unterschiede sind zum grossen Teil verknüpft mit dem Bodenpreisgefälle zwischen Stadt und Land<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> vgl. dazu auch Schulz H.-R., Muggli Chr., Hübschle J., Wohneigentumsförderung durch den Bund, Bern 1993, S. 23 ff.

## Aktuelle Tendenzen der räumlichen Entwicklung

Die stetige Vergrößerung der Agglomerationsräume ist seit langer Zeit Kernpunkt der räumlichen Entwicklung in der Schweiz. Gegenwärtig sind zwei Tendenzen feststellbar:

1. Die anhaltende räumliche Ausdehnung der bestehenden Agglomerationen: Mit den verkehrstechnisch verbesserten Erreichbarkeiten werden immer mehr Gemeinden am Agglomerationsrand Bestandteil eines erweiterten Agglomerationsgürtels (Abb. 12).
2. Die Agglomerations-Bildung in der Peripherie: In den achtziger Jahren haben in der Schweiz zahlreiche ländliche Siedlungsverbände die Grösse erreicht, die Agglomerationen ausmachen<sup>1</sup>: Brig, Buchs (SG), Burgdorf, Frauenfeld, Altstätten (SG), Interlaken, La-Chaux-de-Fonds, Lenzburg, Monthey, Pfäffikon (SZ), Sierre, Sion, Stans, Wetzikon.

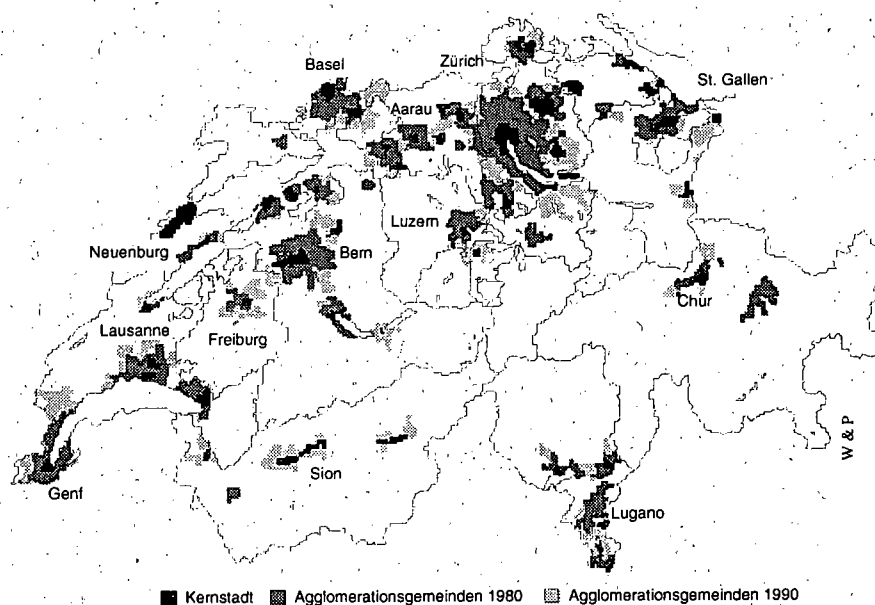


Abb. 12: Agglomerationsentwicklung in der Schweiz zwischen 1980 und 1990, Quelle BfS

Während der letzten zwanzig Jahre hat sich die Dynamik der Schaffung neuer Arbeitsplätze zunehmend in die inneren Agglomerationsgürtel der grösseren und mittleren Städte verlagert. Tiefere Wachstumsraten wiesen hingegen die Kernstädte und die peripher gelegenen Gemeinden auf (Abb. 13). Die höchsten relativen Arbeitsplatzzunahmen waren in den stadtnahen Gebieten zu verzeichnen.

1

vgl. dazu Schuler M., Joye D., Die Raumgliederung der Schweiz, Bern 1994

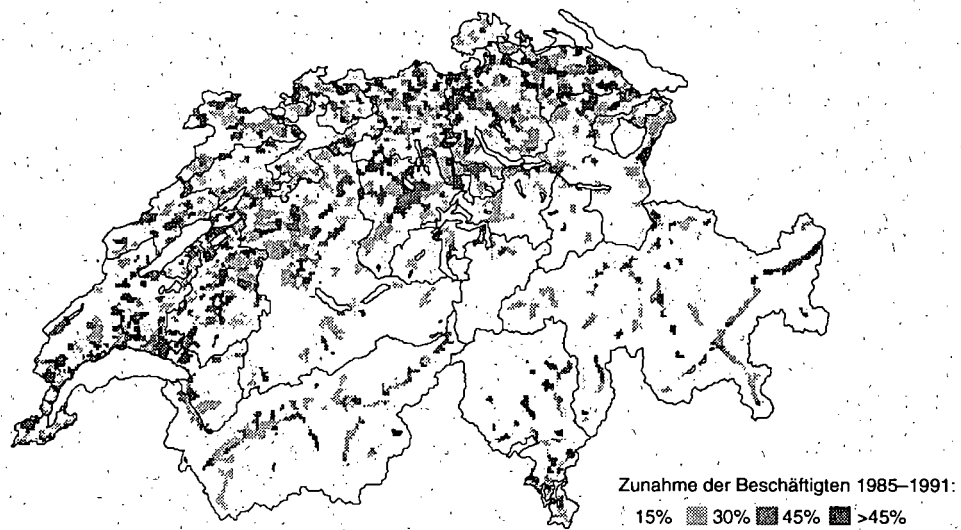


Abb. 13: Entwicklung der Beschäftigten zwischen 1985 und 1991 (Gemeinden), Quelle BfS

Im Gegensatz zur Arbeitsplatzentwicklung nimmt die Zahl der Einwohner vor allem in Gemeinden am Agglomerationsrand zu, was zur weiteren räumlichen Ausdehnung der Agglomerationen beiträgt (Abb. 14). Die Einwohnerzahlen in den Kernstädten nehmen tendenziell ab oder stagnieren ebenso wie in den Gemeinden im näheren Umland der Städte.

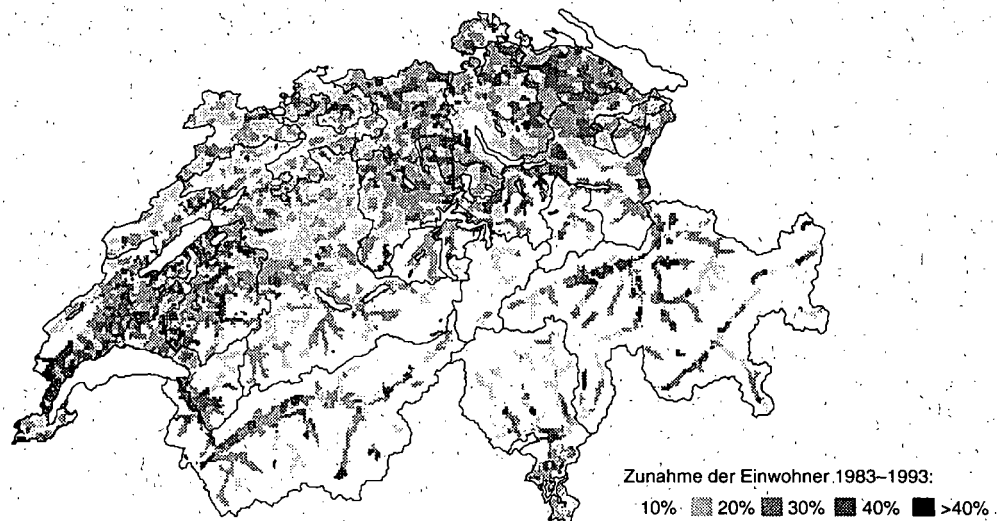


Abb. 14: Entwicklung der Einwohner 1983–1993 (Gemeinden), Quelle BfS

Die räumliche Verteilung des Einwohnerwachstums findet ihre Entsprechung im Wohnungsbau. Gesamthaft betrachtet ist der Wohnungsbau zwischen 1984 und 1993 zurückgegangen. In der Periode 1984–1988 betrug der Reinzugang an Wohnungen (Neubau + Umbaugewinne - Abbrüche) 222'000 Wohnungen, in der Periode 1989–1993 noch 203'000. Dieser Rückgang fiel räumlich sehr selektiv aus. Betroffen sind vor allem die grossen und mittleren Städte sowie ihre umliegenden Gemeinden. Gemeinden an den Agglomerationsrändern und peripher gelegene Gemeinden weisen demgegenüber jedoch eine Zunahme auf (Abb. 15).

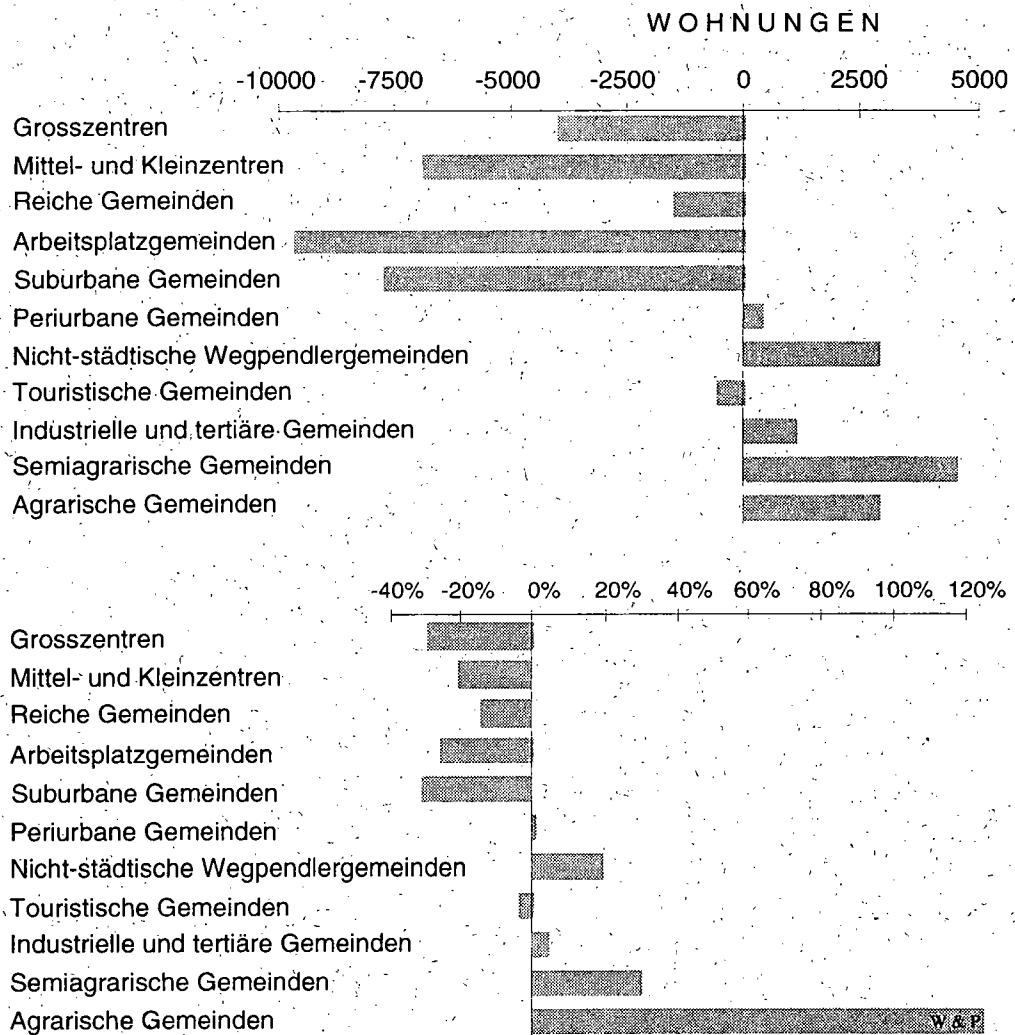


Abb. 15: Zu- resp. Abnahme des Wohnungszugangs (absolut: obere Graphik, prozentual: untere Graphik) zwischen den Perioden 1984–1988 und 1989–1993, Quelle BfS

Bereits in der Periode 1984–1988 entfielen über 30 Prozent des gesamten Wohnungszugangs auf periphere Gemeinden. Dieser Anteil ist in jüngster Zeit auf 40 Prozent angestiegen, während jener in den grossen Städten auf 5 Prozent, in den Agglomerationsgemeinden dieser Kernstädte auf 18 Prozent und in den Mittel- und Kleinzentren und deren Umland auf 37 Prozent zurückgegangen ist. Damit ist eine deutliche Akzentuierung der räumlichen Entwicklung zugunsten peripher gelegener Gemeinden festzustellen.

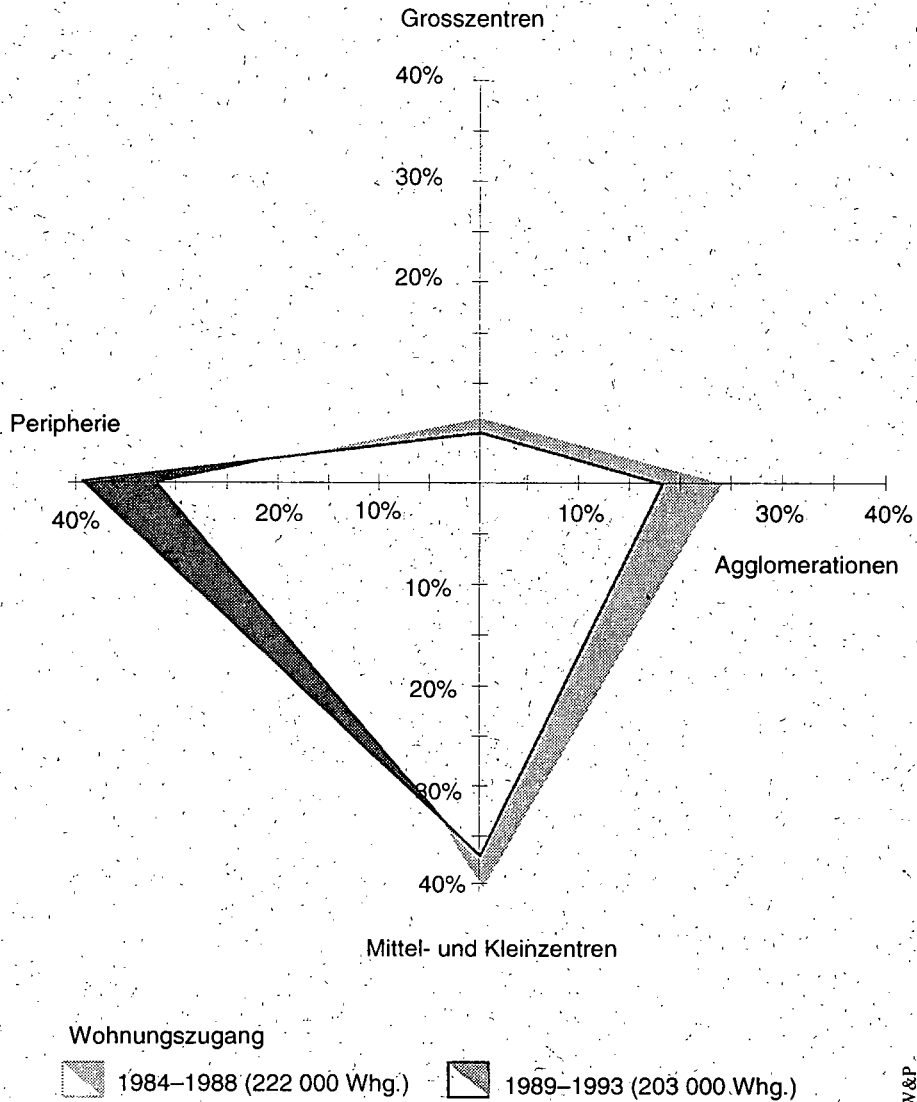


Abb. 16: Anteile des Wohnungszugangs in den Perioden 1984–1988 und 1989–1993 (in Prozenten des gesamten Wohnungszugangs in diesen Perioden), Quelle BFS

## MODELLIERUNG DER WOHNUNGSBEDARFSPERSPEKTIVE

### Vorbemerkung

Die vorliegende Wohnungsperspektive beruht auf einem Wohnungsmodell, das die wesentlichen Einflussgrößen der Wohnungsnachfrage in die Zukunft projiziert und aufeinander abstimmt. Dieses Modell ist primär ein Nachfragemodell, berücksichtigt jedoch auch Elemente des Wohnungsangebotes.

Bei der Wohnungsnachfrage wird unterschieden zwischen Erstwohnungen, die dauernd bewohnt sind, und Zweitwohnungen (resp. Dritt- oder Viertwohnungen), die nur zeitweise bewohnt werden. Die Erstwohnungsnachfrage wird von zahlreichen Faktoren bestimmt wie Zahl und Altersaufbau der Bevölkerung, Zahl und Grösse der Haushalte, Einkommens-, Vermögenssituation und Zahlungsbereitschaft der Haushalte, Miet- und Kaufpreise der Wohnungen und Häuser usw. Ganz abgesehen vom lückenhaften Datenmaterial vermag ein Modell nicht alle Sachverhalte abzubilden. Mit dem in der vorliegenden Perspektivstudie verwendeten Modell wird primär der Einfluss der Einwohner- und Haushaltentwicklung sowie des Haushaltseinkommens auf die Erstwohnungsnachfrage ermittelt. Als Ergebnisse resultieren die zukünftige Erstwohnungsnachfrage, unterteilt nach Wohnungsgrößen, sowie die Wohneigentumsnachfrage.

Die zukünftige Zweitwohnungsnachfrage wird separat ermittelt. Aufgrund mangelnder Daten wurde ihre Modellierung relativ einfach gehalten. Den wichtigsten Einflussfaktor auf die Zweitwohnungsnachfrage bildet die Entwicklung des Haushaltseinkommens. Die Varianz der Zweitwohnungsnachfrage ist deshalb in erster Linie ökonomisch bedingt. Die Modellierung der Zweitwohnungsnachfrage basiert daher weitgehend auf einer Trendfortschreibung in Abhängigkeit der ökonomischen Entwicklung.

Beim Wohnungsangebot steht die Frage im Vordergrund, wieviele Wohnungen aufgrund der Nachfrageentwicklung neu gebaut werden sollten (Neubaubedarf), und nicht, wieviele Wohnungen real gebaut werden. Es geht also nicht um eine angebotsorientierte Modellierung des Investorenverhaltens im Wohnungsbau und der Situation auf den Bau-, Immobilien- und Finanzmärkten. Bei der Entwicklung des Neubaubedarfs wird hingegen die Tatsache berücksichtigt, dass eine bestimmte Zahl an Wohnungen abgebrochen, umgenutzt, zusammengelegt werden oder durch Um- und Anbauten entstehen.

## Das Bevölkerungs- und Wohnungsmodell

Der zukünftige Wohnungsbedarf wird aufgrund eines Perspektivmodells ermittelt, das von der auf der Basis von verschiedenen Szenarien prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ausgeht und für jedes Jahr den daraus resultierenden Bedarf an Wohnungen eruiert (Schema 1).

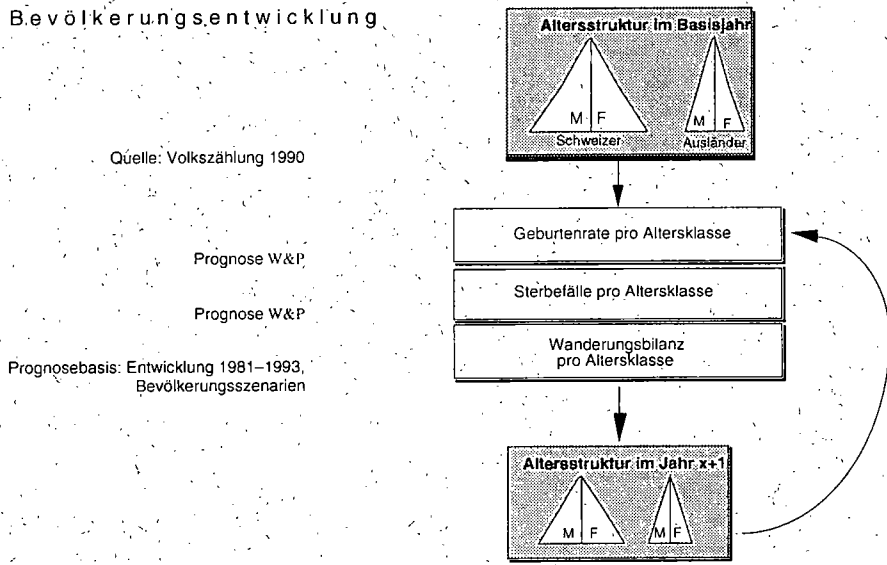
Als Ausgangspunkt dienen die demographischen Angaben der Volkszählung 1990 über den Bevölkerungsaufbau, differenziert nach Fünfjahres-Altersklassen, Geschlecht und Heimat und der Bevölkerungsentwicklung der ständigen Wohnbevölkerung bis 1993. Für jedes Folgejahr ermittelt das Modell die aktuelle Bevölkerungsstruktur, indem es Prognoseannahmen für die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten, Sterbefälle) und die Wanderungsbilanz integriert. Dabei wird die demographische Struktur auf Ebene der acht Regionen im Jahresrhythmus fortgeschrieben.

Die Modellierung der Wohnungsperspektive basiert auf dem Konzept der Wohnungsinhaberquoten (WIQ). Sie widerspiegeln die Anteile der Wohnungsinhaber einer bestimmten Altersklasse an der Zahl der Einwohner an derselben Altersklasse und bilden das Bindeglied zwischen der Einwohnerentwicklung, Haushaltsentwicklung und der Erstwohnungsnachfrage. Anhand der Verknüpfung von Bevölkerungsstruktur und Wohnungsinhaberquoten kann die zukünftige Erstwohnungsnachfrage abgeschätzt werden.

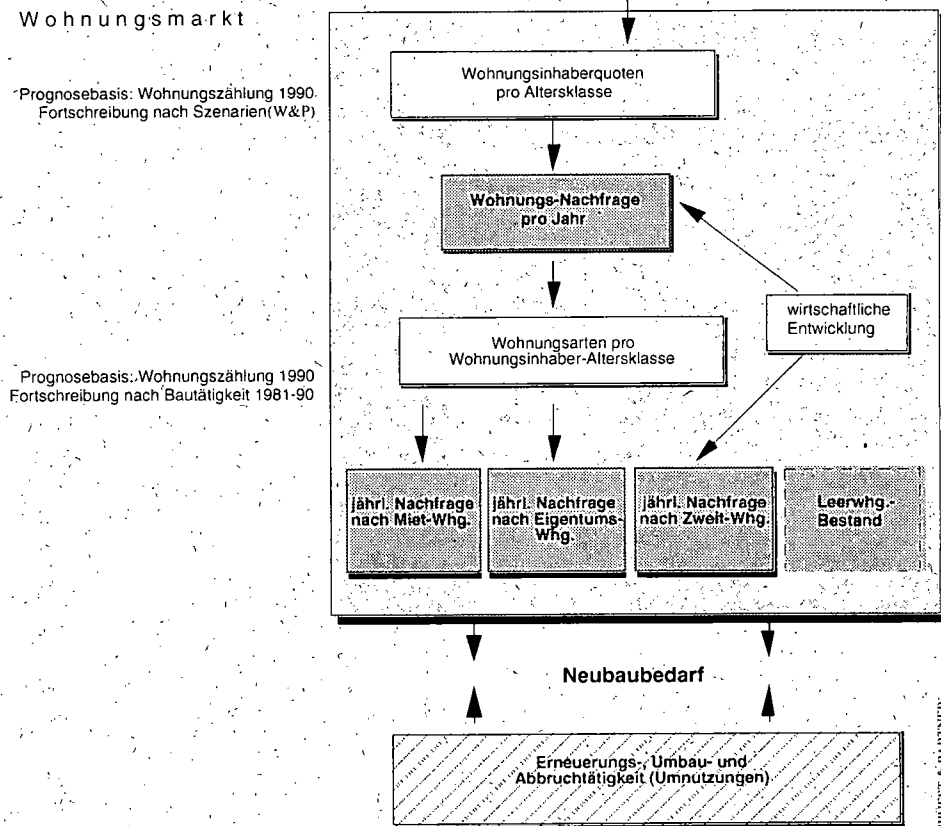
Auf der Angebotsseite werden in einem Jahres-Modell die Anzahl der jährlich renovierten Wohnungen, der Umbaugewinne und Abbruchverluste ermittelt. Diese Vorgehensweise basiert auf der Struktur des Wohnungsbestandes nach Bauperioden.

Der Neubaubedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen der Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen und dem Saldo der Umbaugewinne und Abbruchverluste.

Bevölkerungsentwicklung



Wohnungsmarkt



WUEST & PARTNER

Schem 1: Modellierung der Wohnungsbedarfs-Perspektive



## Szenarien

Anhand von drei Szenarien – «Expansion», «gemässiges Wachstum» und «Stagnation» – wurde mit dem Wohnungsmodell eine regionalisierte Perspektive des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2010 erstellt.

Beim ersten Szenario («Expansion») wird für die Zukunft langfristig von einem Wirtschaftswachstum ausgegangen, das demjenigen der achtziger Jahre entspricht (Wachstumsrate des Bruttoinlandproduktes von 2.3 Prozent pro Jahr [real], des Haushaltseinkommens von 2.9 Prozent [real], weitere Erhöhung der Erwerbsquote, vor allem der Frauen). Für die Bevölkerungsentwicklung von besonderer Bedeutung ist die Migration. Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht das Drei-Kreise-Modell der Ausländerpolitik des Bundes, das mit einer verstärkten Öffnung der Schweiz gegenüber Europa verbunden ist. Bei guter wirtschaftlicher Entwicklung ist tendenziell mit einer leicht wachsenden Zuwanderung von Bürgern aus dem EU/EWR-Raum zu rechnen. Gleichzeitig wird bei diesem Szenario auch von einem anhaltenden Migrationsdruck von Bürgern anderer Staaten ausgegangen. Der Arbeitskräftebedarf wird sich vermehrt auf gut ausgebildete Fachleute und Spezialisten verlagern und weniger quantitative Wirkungen zeitigen. Insgesamt bedeutet dies eine schwächere Zuwanderung.

Dem zweiten Szenario («gemässiges Wachstum») wird ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum unterlegt, das unterhalb demjenigen der achtziger Jahre liegt (geringer zusätzlicher Arbeitskräftebedarf, jährliches Wachstum des Haushaltseinkommens von durchschnittlich 1.5 Prozent [real]). Analog zum ersten Szenario wird bei der Bevölkerungsentwicklung auch in Zukunft von einer positiven Wanderungsbilanz der ausländischen Wohnbevölkerung ausgegangen. Die gemässigte wirtschaftliche Entwicklung führt im Gegensatz zum ersten Szenario jedoch langfristig zu einer tieferen Zuwanderung.

Beim dritten Szenario («Stagnation») wird von einem bescheidenen Wachstum mit entsprechenden Folgen für den Arbeitsmarkt ausgegangen. Bei der Bevölkerungsentwicklung wird unter diesen Bedingungen langfristig wieder mit einem Rückgang der ausländischen Wohnbevölkerung gerechnet, was insgesamt zu einer stabilen bis leicht rückläufigen Gesamtbevölkerung führt.

Die Wohnungsnachfrage unterliegt einer hohen Variabilität, die in wirtschaftlichen Wachstumsphasen kaum zum Ausdruck kommt. In der aktuellen Rezessionsphase ist sie jedoch in einigen Regionen kurzfristig deutlich sichtbar gewor-

den: In der Westschweiz und einigen Gebieten der Südschweiz ist die Wohnungsnachfrage innerhalb von wenigen Jahren um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Mit solchen Einbrüchen wird auch in Zukunft immer zu rechnen sein. Pessimistische Szenarien wurden zwar ebenfalls modelliert, da jedoch aus aktueller Sicht eine lang anhaltende «baisse» nicht als sehr wahrscheinlich einzustufen ist, wurden diese Ergebnisse nicht ausgewiesen.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die zentralen demographischen Einflussgrössen der Erstwohnungsnachfrage bilden die Wanderungsbewegungen (internationale Wanderungen und Binnenwanderungen) sowie die Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung. Die zu erwartende Entwicklung beider Grössen wird nachfolgend kurz erläutert.

### Einwohnerentwicklung und Wanderungsbewegungen

Die Entwicklung der Einwohner in der Schweiz während der achtziger Jahre hat alle Erwartungen übertroffen und die damaligen Perspektiven schnell überholt. Seit 1986 hat die Bevölkerung in beschleunigtem Ausmass zugenommen und 1993 die 7-Millionen-Grenze überschritten. Hauptursache dieser Entwicklung war die hohe Zuwanderung der ausländischen Bevölkerung, die bis heute angehalten hat.

Diese Zuwanderung ist mit der Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes verknüpft und verlief bis zum Beginn der Rezession (1991) parallel zur hohen Zunahme der Erwerbsbevölkerung. Aufgrund ausländerrechtlicher Besonderheiten in der Schweiz (Umwandlung von Saisoniersbewilligungen in Jahresaufenthaltsbewilligungen verbunden mit einem Familiennachzug), des weltweiten Migrationsdruckes und verbesserter sozialer Sicherheit (Arbeitslosenversicherung) entkoppelten sich die Wanderungsbewegungen im Gegensatz zu früheren Perioden bis zu einem gewissen Grad von der wirtschaftlichen Entwicklung, so dass die hohe positive Wanderungsbilanz auch während der Rezession zu Beginn der neunziger Jahre auf hohem Niveau blieb. In absoluten Zahlen haben in den achtziger Jahren die Nicht-EU/EWR-Bürger am stärksten zugenommen. Die Zunahme betrug knapp 230'000 Personen, was mehr als einer Verdoppelung entspricht.

	<i>Schweizer</i>	<i>EU/EWR-Bürger</i>	<i>Nicht-EU/EWR-Bürger</i>	<i>Total</i>
<i>1980</i>	5'420'986	773'928	171'046	6'365'960
<i>1990</i>	5'628'255	845'389	400'043	6'873'687
<i>1980–1990</i>	207'269	71'461	228'997	507'727

Tab. 1: Zunahme der Einwohner nach Heimatstaatengruppen 1980 bis 1990, Quelle BfS

vgl. dazu Bundesamt für Statistik, Szenarien zur Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Schweiz 1986–2025, Bern 1987

### Wanderungen

Die hohe Zunahme der Nicht-EU/EWR-Bürger ist vorwiegend auf die Wanderungsbewegungen der achtziger Jahre zurückzuführen. Die Zuwanderung übertraf die Abwanderung um mehr als 150'000 Personen.

Die EU/EWR-Bürger weisen im Vergleich mit den Nicht-EU/EWR-Bürgern ein deutlich höheres Wanderungsvolumen – das heisst eine hohe Zuwanderung wie auch eine hohe Abwanderung – auf. Per saldo resultiert daraus jedoch eine bedeutend tiefere Wanderungsbilanz als bei den Nicht-EU/EWR-Bürgern.

Jahre	Schweizer	EU/EWR-Bürger	Nicht-EU/EWR-Bürger	Total
81/85	136'795	241'265	149'896	527'956
86/90	147'652	277'560	204'157	629'369
81/90	284'447	518'825	354'053	1'157'325

Tab. 2: Zuwanderungen 1980–1990 (inkl. Umwandlung von Saisoniers zu Jahresaufenthaltern), Quelle BfS (ESPOP)

Jahre	Schweizer	EU/EWR-Bürger	Nicht-EU/EWR-Bürger	Total
81/85	131'518	221'843	98'812	452'173
86/90	148'056	205'581	103'277	456'914
81/90	279'574	427'424	202'089	909'087

Tab.3: Abwanderung 1980–1990 (inkl. Umwandlung von Saisoniers zu Jahresaufenthaltern), Quelle BfS (ESPOP)

Jahre	Schweizer	EU/EWR-Bürger	Nicht-EU/EWR-Bürger	Total
81/85	5'277	19'422	51'084	75'783
86/90	-404	71'979	100'880	172'455
81/90	4'873	91'401	151'964	248'238

Tab. 4: Wanderungsbilanz 1980–1990 (inkl. Umwandlung von Saisoniers zu Jahresaufenthaltern), Quelle BfS (ESPOP)

Bei den Wanderungsbewegungen nach Altersklassen zeigen sich bei allen Heimatstaatengruppen ähnliche Muster: Ein- und Auswanderung haben anteilmässig die höchsten Bewegungen bei den Altersklassen zwischen 15 und 30 Jahren.

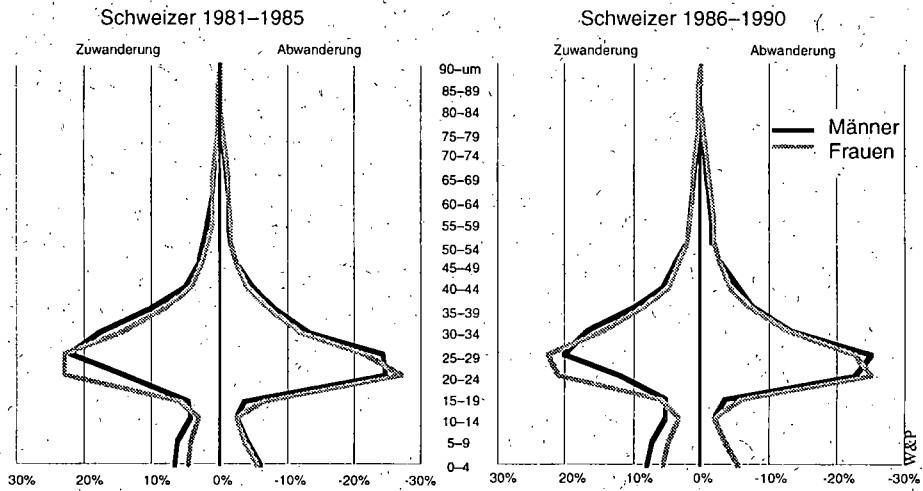


Abb. 17: Wanderungen nach Altersklassen, Schweizer, 1981-1990, Quelle BFS

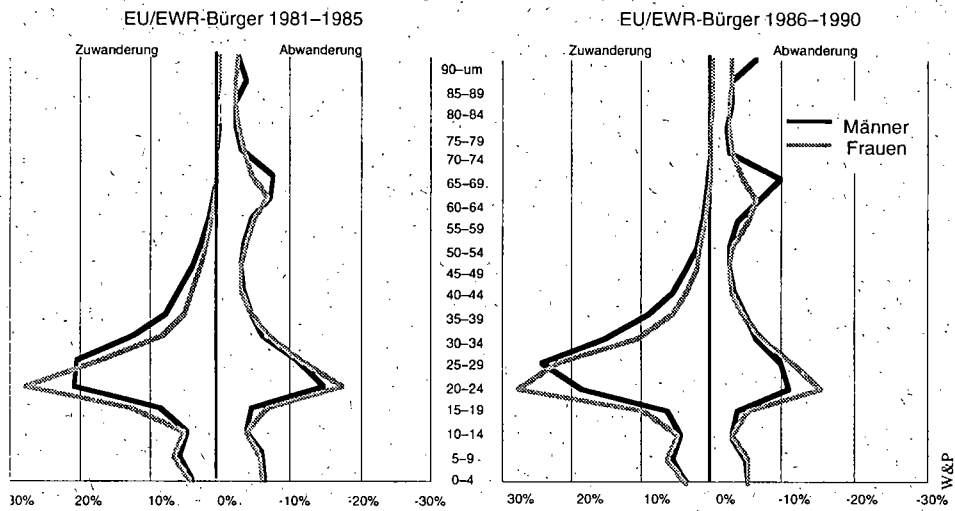


Abb. 18: Wanderungen nach Altersklassen, EU/EWR-Bürger, 1981-1990, Quelle BFS

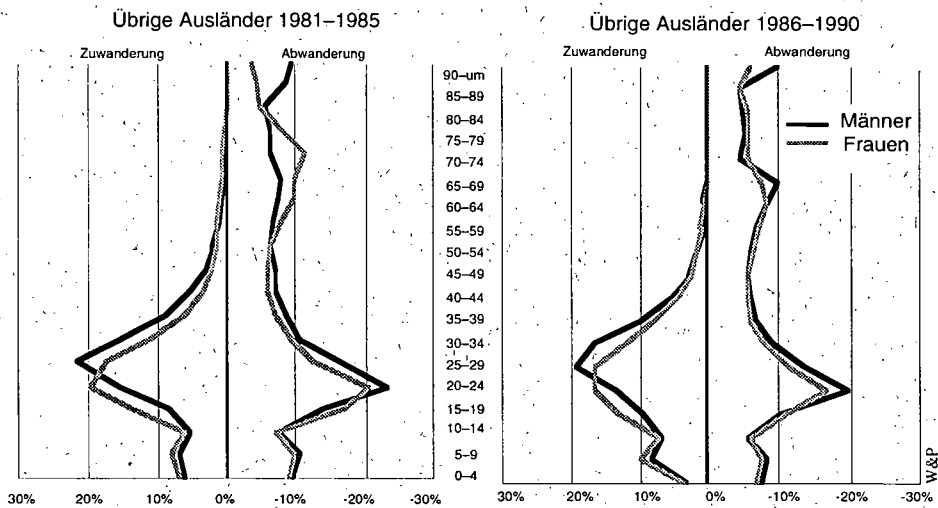


Abb. 19: Wanderungen nach Altersklassen, Nicht-EU/EWR-Bürger, 1981-1990, Quelle BFS

Während die Zuwanderung nach dem dreissigsten Altersjahr bei beiden Ausländergruppen allmählich gegen Null sinkt, nimmt die Abwanderung nach vierzig Jahren wieder leicht zu. Dieses Wanderungsverhalten führt zu einer spezifischen Altersstruktur, die sich nach oben hin stark ausdünt. Während die höchsten Altersklassen bei den Schweizern eine zunehmende Bedeutung erhalten und den Wohnungsmarkt stark beeinflussen, fehlen bei den EU/EWR- wie auch bei den Nicht-EU/EWR-Bürgern diese Altersklassen (Abb. 20). Den Hauptteil der Wohnungsnachfrage bilden hier die Altersklassen zwischen 20 und 40 Jahren.

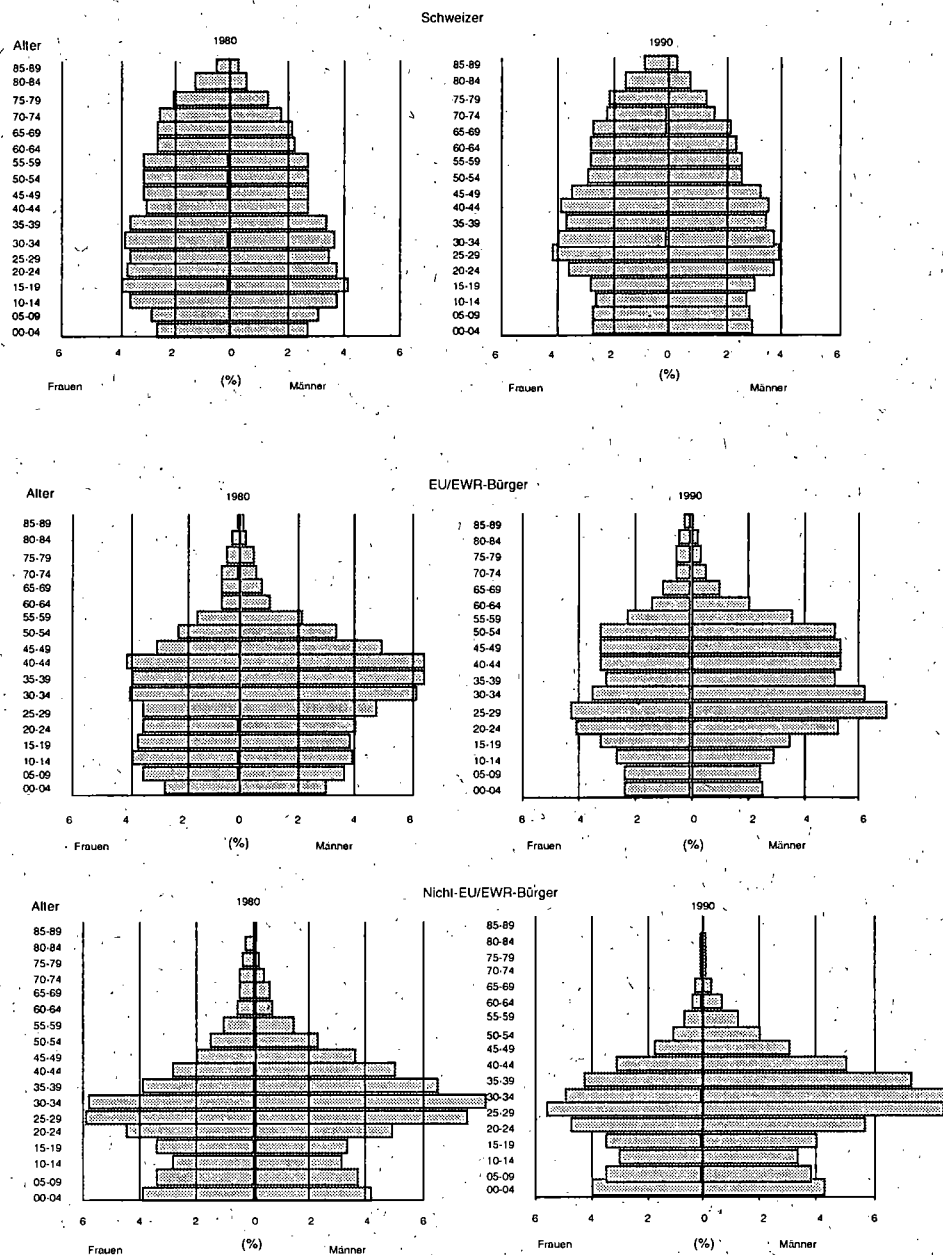


Abb. 20: Altersstruktur der Wohnbevölkerung nach Heimatstaatengruppen 1980 und 1990, Quelle BIS

Die internationalen Wanderungsbewegungen werden nicht nur in der Vergangenheit, sondern auch in Zukunft einen grossen Unsicherheitsfaktor bilden. Offen bleibt auch die Frage, wie sich eine allfällige Liberalisierung des Personenverkehrs zwischen der Schweiz und der EU auswirken wird.

Aufgrund dieses Unsicherheitsfaktors wurden drei Szenarien modelliert, die eine relativ weite Bandbreite möglicher Entwicklungen abdecken<sup>1</sup>. Unter den Bedingungen des Szenarios «Expansion» erreicht die Bevölkerung in der Schweiz im Jahre 2010 eine Grössenordnung von 7.78 Millionen Einwohnern (Abb. 21), falls das Szenario «Stagnation» eintritt, 7.23 Millionen Einwohner.

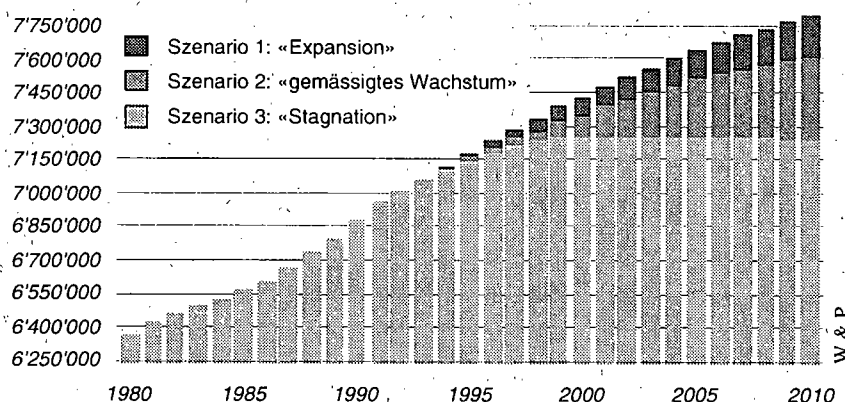


Abb. 21: Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Schweiz 1980 bis 2010, Quelle BfS, Berechnungen der Szenarien durch W&P

In allen drei Szenarien wird jedoch aus Gründen der geringeren Arbeitskräfte-nachfrage mit einer tendenziell rückläufigen Wanderungsbilanz gerechnet.

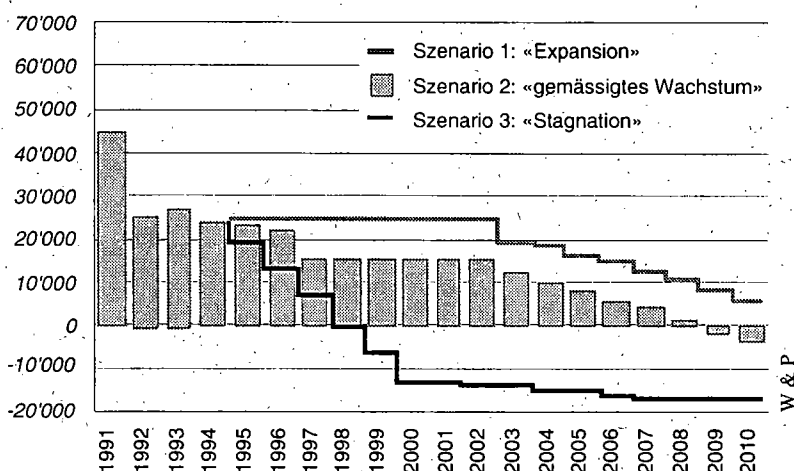


Abb. 22: Wanderungsbilanz 1991 bis 2010, Quelle ZAR, BfS (ESPOP), Berechnungen W&P

<sup>1</sup> Die Modellierung der Wanderungsbewegungen (Zu- und Abwanderung) erfolgte in Anlehnung an die Bevölkerungsszenarien (Integration, Kontinuität und Stabilisierung) des Bundesamtes für Statistik. Im Unterschied dazu handelt es sich hierbei jedoch nicht um die ständige Wohnbevölkerung, sondern um die Bevölkerung mit wirtschaftlichem Wohnsitz (gemäss Volkszählung, inkl. Saisoniers und Asylbewerber).

Von Bedeutung ist die Unterscheidung zwischen Bürgern aus EU/EWR- und Nicht-EU/EWR-Staaten. In den beiden Szenarien «Expansion» und «gemässigt es Wachstum» wird von einer allgemein europakonformerer Ausgestaltung des Ausländerrechts ausgegangen, was nach einer kurzen Phase einer leicht negativen Wanderungsbilanz von Bürgern aus EU/EWR-Staaten einen baldigen Umschwung zur Folge haben könnte. Bei der Bevölkerung aus dem Nicht-EU/EWR-Raum wird mit einer kontinuierlichen Abnahme der positiven Wanderungsbilanz gerechnet. Im Szenario «Stagnation» wird bei beiden Bevölkerungsgruppen langfristig von einer leicht negativen Wanderungsbilanz ausgegangen (Abb. 23).

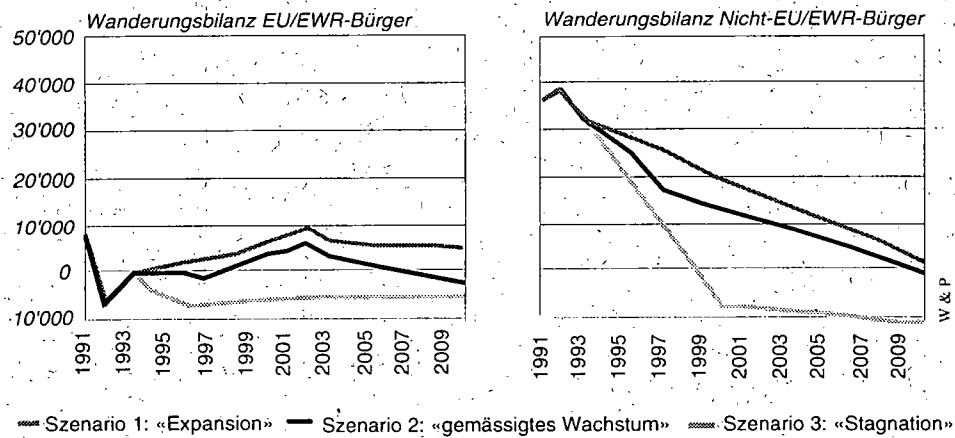


Abb. 23: Wanderungsbilanz 1991 bis 2010 nach Heimatstaatengruppe (EU/EWR-Bevölkerung und übrige ausländische Bevölkerung), Quelle ZAR, BIS (ESPOP), Berechnungen W&P



Von den acht Regionen der Schweiz wiesen vier in den achtziger Jahren ein ausgesprochen hohes Bevölkerungswachstum auf: die Westschweiz, die Zentralschweiz, die Nordostschweiz und die Südschweiz. Das Wachstum in diesen vier Regionen beruhte vor allem auf einem überdurchschnittlich hohen Wanderungssaldo. In den beiden Regionen West- und Südschweiz überwog die Zuwanderung aus dem EU/EWR-Raum, in den beiden anderen Regionen Ost- und Zentralschweiz die Zuwanderung aus dem Nicht-EU/EWR-Raum. Allen vier Regionen gemeinsam war gleichzeitig eine positive Wanderungsbilanz der schweizerischen Wohnbevölkerung.

Im Gegensatz dazu wiesen die vier Regionen Zürich/Aargau, Nordwestschweiz, Bern und Neuenburg/Jura bei der schweizerischen Wohnbevölkerung eine negative Wanderungsbilanz und einen prozentual wesentlich geringeren positiven Wanderungssaldo bei der ausländischen Wohnbevölkerung auf.

In Zukunft ist in allen Regionen mit einer abgeschwächten Bevölkerungsentwicklung zu rechnen (Abb. 24). Im Fall einer Liberalisierung des Personenverkehrs für Personen aus den EU/EWR-Ländern wird davon ausgegangen, dass die möglichen Folgen einer verstärkten Zuwanderung vor allem die Regionen West- und Südschweiz (Abb. 25/26), aber auch die Region Neuenburg/Jura betreffen werden. Bevölkerungsbewegungen von Bürgern aus Ländern ausserhalb des EU/EWR-Raumes tangieren hingegen primär die Bevölkerungsentwicklung in den Regionen Zürich/Aargau, Zentral- und Nordostschweiz.

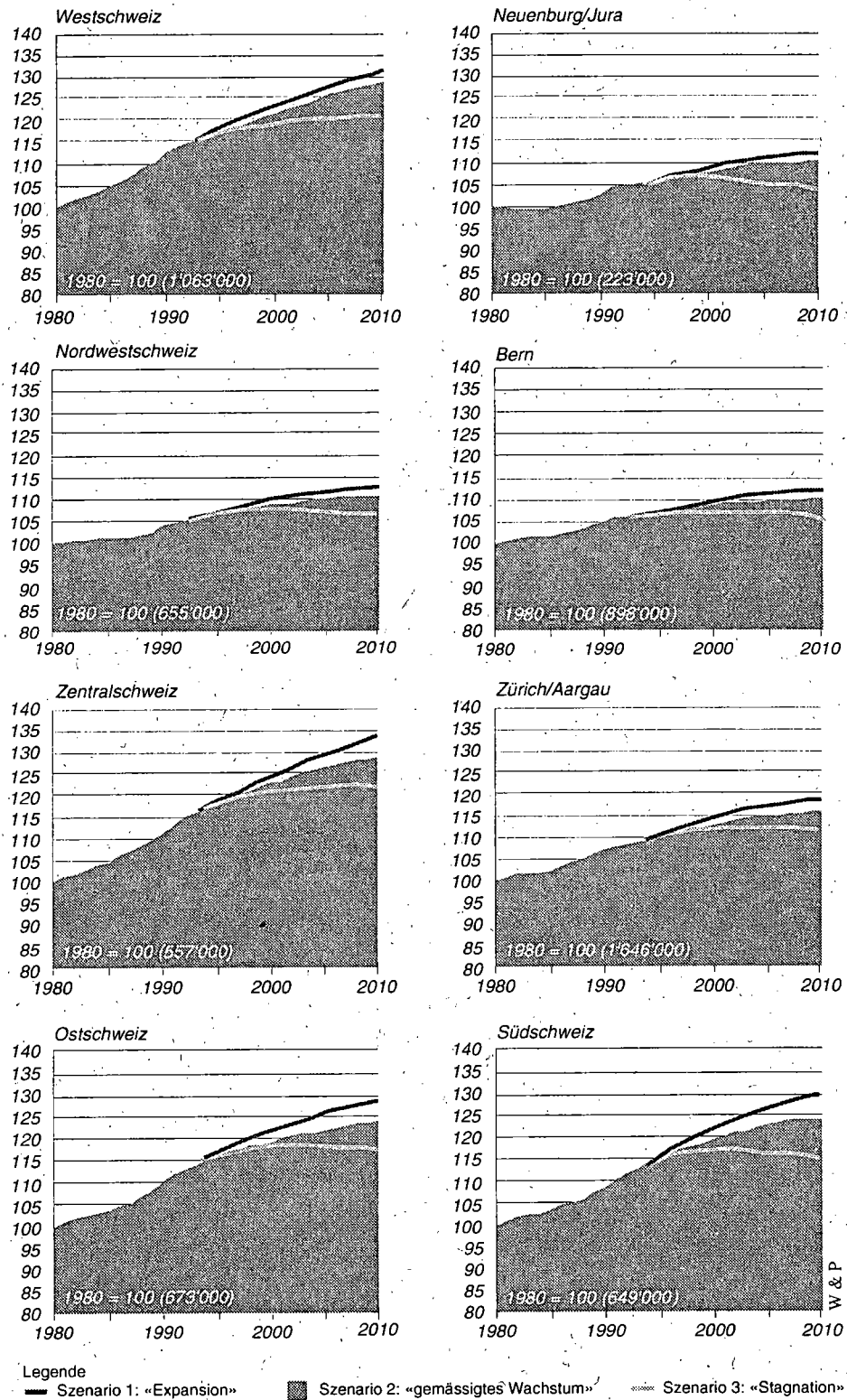


Abb. 24: Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Schweiz nach Regionen 1980 bis 2010 (Index 1980 = 100), Quelle BIS, Berechnungen W&P

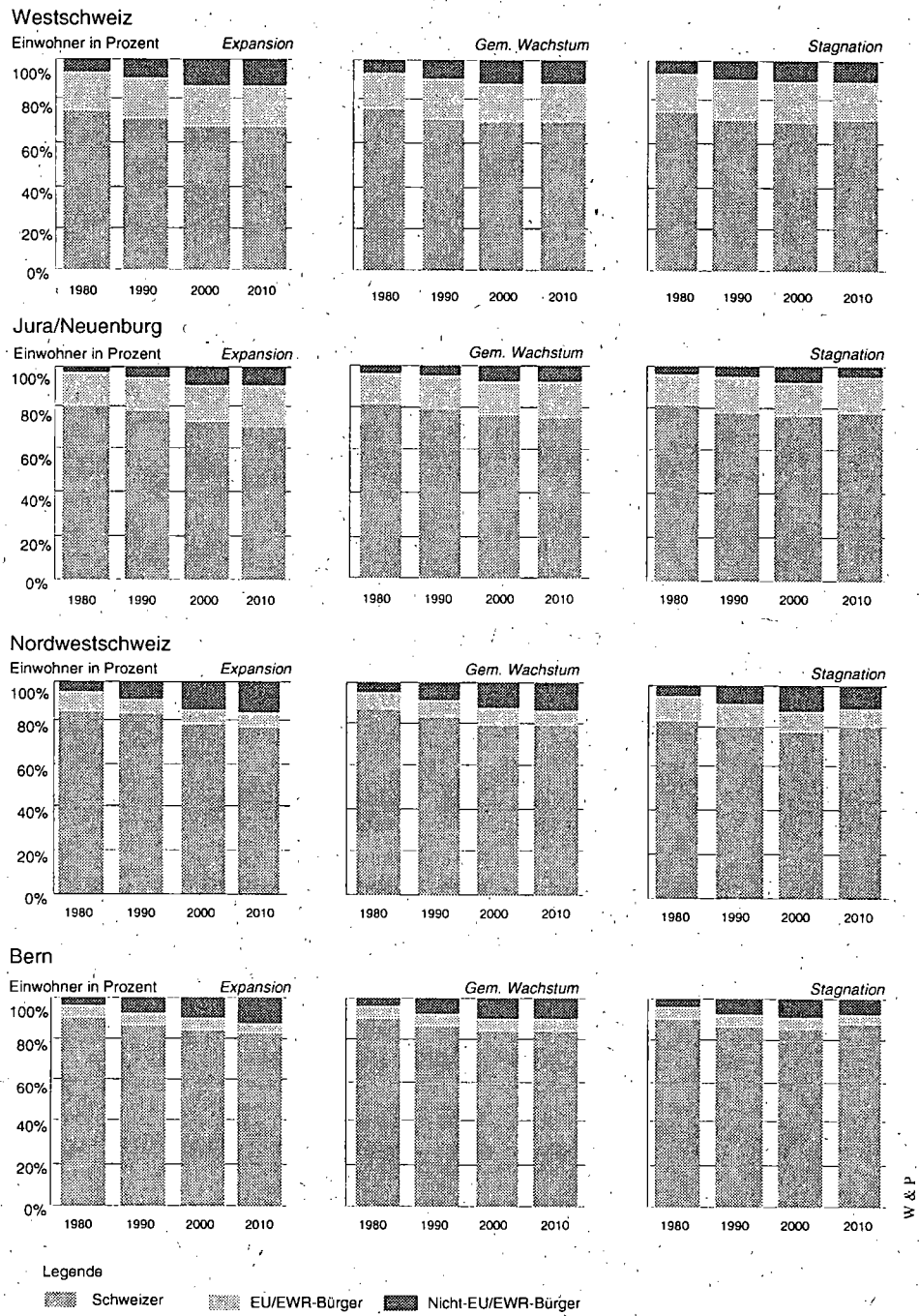


Abb. 25: Entwicklung der Ausländeranteile nach Heimatstaatengruppen und Regionen 1980 bis 2010, Quelle: Berechnungen W&P

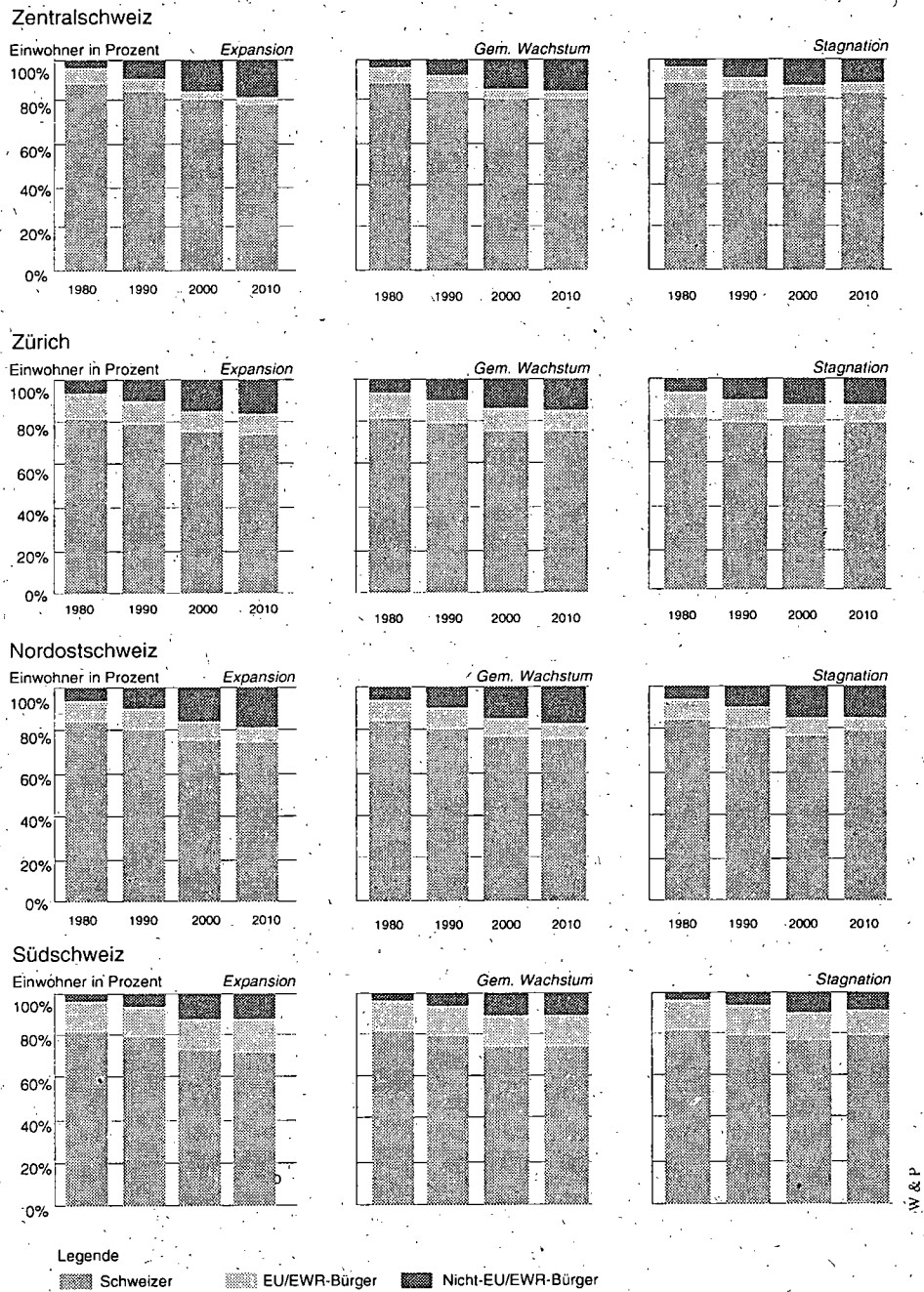


Abb. 26: Entwicklung der Ausländeranteile nach Heimatstaatengruppen und Regionen 1980 bis 2010, Quelle: Berechnungen W&P

## Veränderung des Altersaufbaus der Bevölkerung

Nebst den Wanderungsbewegungen bildet die Veränderung der Altersstruktur eine der zentralen demographischen Einflussgrössen auf die Wohnungsnachfrage. Gesamtschweizerisch sind dabei folgende Entwicklungen zu erwarten:

- Die altersmässige Zusammensetzung der Bevölkerung in der Schweiz verschiebt sich. Der Anteil höherer Altersklassen, insbesondere von Personen über 55 Jahren, nimmt zu.
- Die Altersklassen in der Familienphase (zwischen 30 und 54 Jahren) werden bis zur Jahrhundertwende weiter ansteigen. Danach wird sich ihre Zahl stabilisieren und gegen Ende des Perspektivzeitraumes allmählich zurückgehen.
- Die Zahl der Personen zwischen 15 bis 29 Jahren entwickelt sich rückläufig.

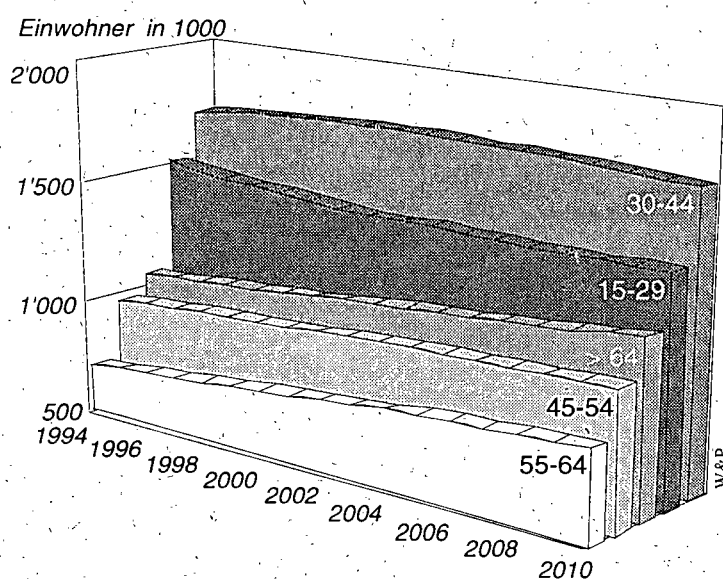


Abb. 27: Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung in der Schweiz 1994 bis 2010, Szenario 2 (gemässigt Wachstum), Quelle: Berechnungen W&P

Diese drei Tendenzen hinsichtlich der zukünftigen altersmässigen Zusammensetzung der Bevölkerung sind in allen acht Regionen in ähnlicher Weise zu erwarten (Abb. 28). Dennoch bestehen strukturelle Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen. Die grösste Wanderungsmobilität entfällt üblicherweise auf die jüngeren Altersklassen (zwischen 15 und 30 Jahren), was dazu führt, dass Zuwanderungsgebiete eine jüngere Bevölkerung aufweisen als Gebiete mit einer geringen Zuwanderung oder gar einem wanderungsbedingten Verlust. Die

Die Geburtenzahl beeinflusst die Wohnungsnachfrage erst langfristig und wird daher nicht eingehend thematisiert. Berücksichtigen müsste man eine steigende Geburtenziffer allenfalls bei der Art der Wohnungsnachfrage (höhere Nachfrage nach Grosswohnungen). Zurzeit ist eine solche Tendenz jedoch nicht zu beobachten.

Regionen West-, Zentral- und Nordostschweiz weisen daher eine Altersstruktur mit einer relativ jungen Bevölkerung auf (Abb. 28).

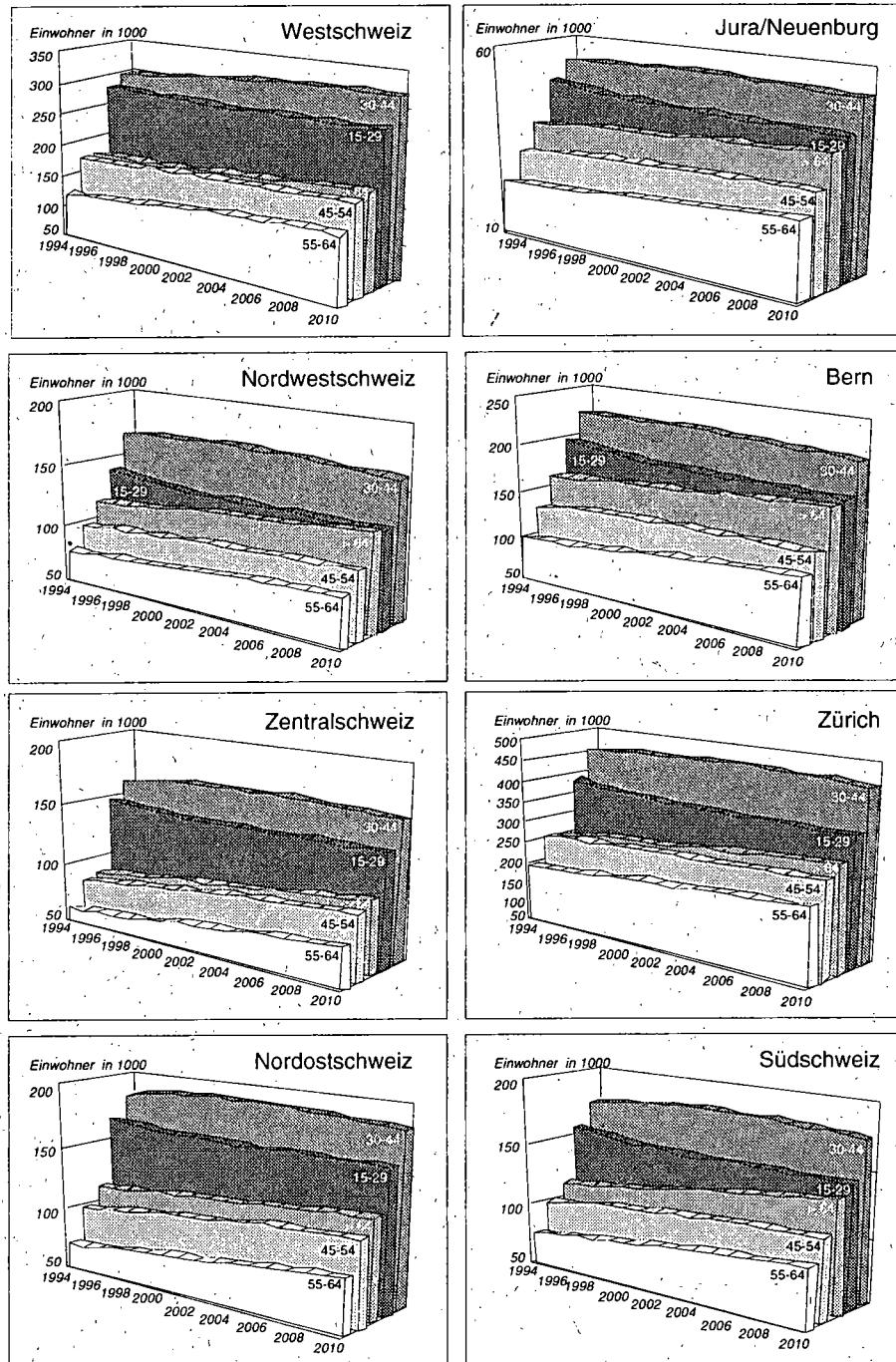


Abb. 28: Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung in der Schweiz nach Regionen 1994 bis 2010, Szenario 2 (gemässigt Wachstum), Quelle: Berechnungen W&P

## HAUSHALTSENTWICKLUNG

Den zentralen Kern der hier verwendeten Perspektivmodelle bilden die Wohnungsinhaberquoten (WIQ). Sie widerspiegeln die Anteile der Wohnungsinhaber je Altersklasse an der Zahl der Einwohner je Altersklasse. In verdichteter Weise enthalten sie implizit Informationen über die Haushaltstypen und Haushaltgrößen.

### Determinanten der Entwicklung der Wohnungsinhaberquoten

#### *Wohnungsinhaberquoten und Lebenszyklus*

Die Bestimmung der Wohnungsinhaber basiert in der Volkszählung 1990 auf der Selbstdeklaration der Befragten oder wird operational, auf der Basis einer hierarchischen Gliederung, vorgenommen:

1. Personen über 20 Jahren vor Personen unter 20 Jahren
2. Erwerbstätige Personen vor nicht erwerbstätigen Personen
3. Vollerwerbstätig vor teilerwerbstätig
4. Höhere berufliche Stellung vor tieferer
5. Mann vor Frau
6. Höheres vor niedrigerem Alter

Unter Vernachlässigung von Untermieterhaushalten (sie machen 1.5 Prozent aller Privathaushalte aus) kann die Zahl der Wohnungsinhaber mit der Zahl der Privathaushalte gleichgesetzt werden.

Die Wohnungsinhaberquote (WIQ) ist das Verhältnis zwischen Wohnungsinhabern und Einwohnerzahl einer bestimmten Altersklasse. Diesem Verhältnis ist eine charakteristische Verteilung eigen, die eng mit dem Lebenszyklus verbunden ist. Die einzelnen Phasen des Lebenszyklus können wie folgt gegliedert werden:

0 bis 14 Jahre: Jugendphase

15 bis 29 Jahre: Vorfamilienphase/Selbständigkeit (Haushaltsgründung)

30 bis 54 Jahre: Familienphase

55 bis 64 Jahre: Nachfamilienphase

über 64 Jahre: Fünfter Lebensabschnitt

Die charakteristische Verteilung der WIQ lässt sich anhand der Wohnbevölkerung in der Schweiz exemplarisch erläutern:

Bei Männern ist ein starker Anstieg der Wohnungsinhaberquote (WIQ) zwischen 15 und 29 Jahren festzustellen, der das Verlassen des Elternhauses und die Gründung des eigenen Haushalts widerspiegelt (Abb. 29). Danach bleibt die WIQ auf hohem Niveau bis ins hohe Alter relativ stabil und geht im 5. Lebensabschnitt kontinuierlich zurück. Ursache dieses Rückgangs sind primär die Übertritte in Kollektivhaushalte (z. B. Altersheime).

Bei den Frauen ergibt sich ein Verlauf der WIQ, der sich deutlich von demjenigen der Männer unterscheidet. Nach dem ersten Anstieg der WIQ beim Verlassen des Elternhauses zwischen 15 und 29 Jahren geht die WIQ bei der Familiengründung leicht zurück und steigt danach kontinuierlich an (Abb. 29a). Dazu tragen in der Familienphase vor allem die Trennungen und Scheidungen bei. Während bei den Männern im fünften Lebensabschnitt bereits ein Rückgang der WIQ zu beobachten ist, steigt er bei den Frauen u. a. aus Gründen der längeren Lebenserwartung vorerst weiter an. Der Rückgang der WIQ bei den Frauen im fünften Lebensabschnitt setzt erst später ein.

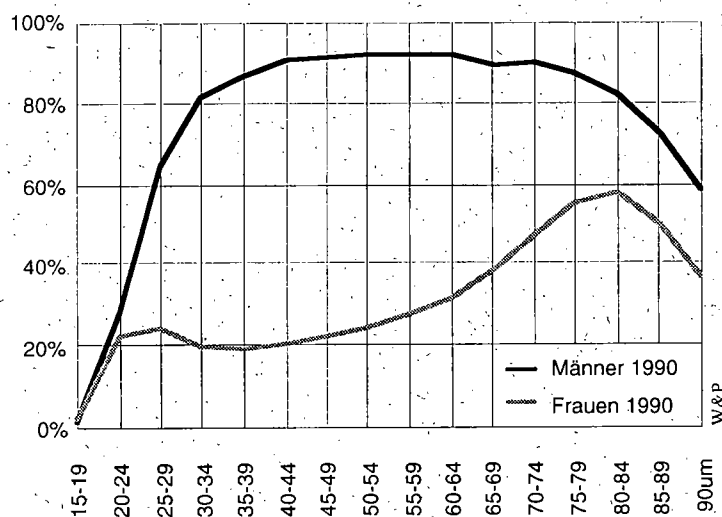


Abb. 29a: Wohnungsinhaberquoten der Wohnbevölkerung 1990 nach Geschlecht. Quelle BfS

Die Grenzen der vorgenommenen Einteilung nach Lebensphasen sind fließend und stetem Wandel unterworfen und daher nicht als statisch aufzufassen. Auch soll die durch die Phaseneinteilung erzeugte Vereinfachung nicht darüber hinwegtäuschen, dass zahlreiche Biographien heute einem solchen (klassischen) Verlauf nicht entsprechen. Die Einteilung nach Lebensphasen vermag jedoch zwei Aspekte aufzuzeigen: Zum einen ist die Entwicklung der Wohnungsinhaber-



berquote nach Altersklassen immer noch stark mit dem Lebenszyklus verknüpft. Zum anderen wird deutlich, dass insbesondere die Zukunft der Familie als Lebensform die Wohnungsinhaberquoten der mittleren und höheren Altersklassen beeinflussen wird. Nach wie vor gründen die meisten Männer und Frauen ihre eigene Familie; Lebensstile der Familien, das Verständnis familialer Aufgaben, die Rolle der Geschlechter innerhalb der Familien und das Partnerschaftsverständnis von (Ehe-)Paaren verändern sich jedoch und wirken sich auf die Wohnungsinhaberquoten aus.

Für die Modellierung der zukünftigen Entwicklung der Wohnungsinhaberquoten ist es folglich erforderlich, Verschiebungen der Übergänge von einer zur anderen Lebensphase sowie Veränderungen innerhalb der einzelnen Phasen und deren Einfluss auf die Wohnungsinhaberquoten zu beobachten.

#### *Veränderung der Wohnungsinhaberquoten zwischen 1980 und 1990*

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung der Migrationsbewegungen und den Zielen der aktuellen Ausländer- und Flüchtlingspolitik<sup>1</sup> ist es empfehlenswert, die Entwicklung der Wohnungsnachfrage und damit der Wohnungsinhaberquoten und der Haushalte differenziert nach verschiedenen Heimatstaatsgruppen zu untersuchen. In Verbindung mit dem Drei-Kreise-Modell der Ausländerpolitik des Bundesrates werden nachfolgend drei Gruppen unterschieden: Schweizer, Bürger der EU/EWR-Staaten (1. Kreis) und übrige Ausländer (2. und 3. Kreis).

#### *Schweizer*

Die Wohnungsinhaberquoten der Männer zwischen 15 und 29 Jahren (Vorfamilienphase) haben sich zwischen 1980 und 1990 leicht rückläufig entwickelt (Abb. 29b). Ein Blick auf die Haushaltsentwicklung (vgl. S. 43 ff.) zeigt, dass dies auf eine längere Verweildauer im Elternhaus zurückzuführen ist, und nicht auf eine Renaissance von Wohngemeinschaften junger Menschen. Die Zahl der Nichtfamilienhaushalte mit verwandten und nichtverwandten Personen war bei diesen Altersklassen in derselben Zeitspanne nämlich zurückgegangen. Ein Rückgang der Wohnungsinhaberquote ist bei den Männern allgemein festzustellen mit Ausnahme der höchsten Altersklassen.

Die Veränderungen im Lebenslauf der Frauen wirken sich im Vergleich mit den Männern stärker auf die Wohnungsinhaberquoten aus. Während bei den Män-

---

<sup>1</sup> vgl. dazu den Bericht des Bundesrates zur Ausländer- und Flüchtlingspolitik, Bundesblatt 1991, S. 291 ff.

ner zwischen 1980 und 1990 eine Zunahme der Wohnungsinhaberquoten nur bei den Altersklassen über 70 Jahren festzustellen ist (Ursache: Tendenz, Aufenthalte in Heimen hinauszuzögern oder gar zu vermeiden [Institutionalisierung von Spitex-Dienstleistungen]), ist bei den Frauen über alle Altersklassen hinweg eine Zunahme der Wohnungsinhaberquoten zu verzeichnen. Dahinter steht u. a. eine vermehrte Erwerbstätigkeit und damit auch eine wachsende Autonomie der Frauen.

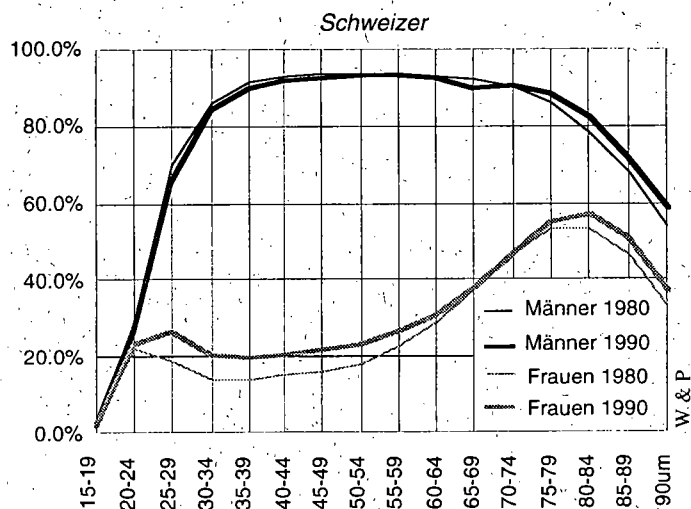


Abb. 29b: Wohnungsinhaberquoten der schweizerischen Wohnbevölkerung 1980 und 1990 nach Geschlecht; Quelle BfS

*EU/EWR-Bürger*

Der Verlauf der Wohnungsinhaberquoten der EU/EWR-Bürger weicht in seiner Form nur wenig von demjenigen der schweizerischen Wohnbevölkerung ab (Abb. 30), die Wohnungsinhaberquoten liegen gesamthaft jedoch tiefer. Auch die Entwicklung der Wohnungsinhaberquoten zwischen 1980 und 1990 verläuft ähnlich wie jene der schweizerischen Wohnbevölkerung. Eine Ausnahme bilden vor allem die Männer zwischen 40 und 64 Jahren, deren Wohnungsinhaberquoten in dieser Zeitspanne gestiegen sind. Zurückzuführen ist dies auf die Zunahme der Ein-Personen-Haushalte und Paarhaushalte ohne Kinder in diesen Altersklassen.

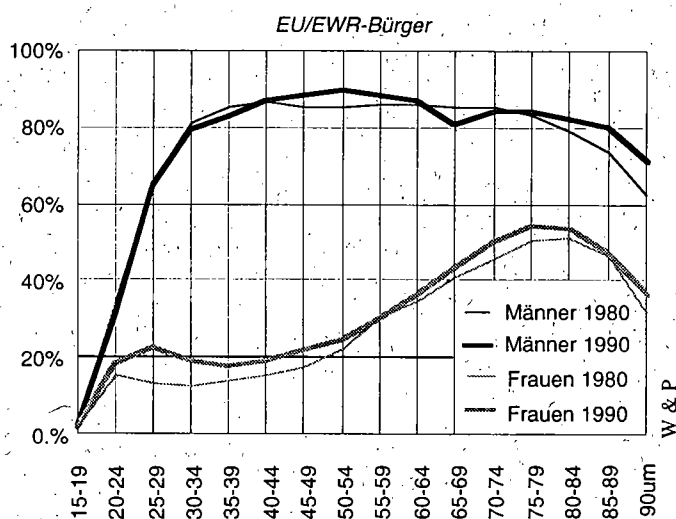


Abb. 30: Wohnungsinhaberquoten der EU/EWR-Bürger 1980 und 1990 nach Geschlecht, Quelle BfS

*Übrige ausländische Wohnbevölkerung (Nicht-EU/EWR-Bürger)*

Im Vergleich mit den Schweizern und den EU/EWR-Bürgern unterscheiden sich die Wohnungsinhaberquoten der übrigen ausländischen Wohnbevölkerung deutlich. Jene der Männer wie der Frauen liegen grundsätzlich tiefer (Abb. 31), was Ausdruck der im Vergleich mit den Schweizern und EU/EWR-Bürgern höheren durchschnittlichen Haushaltsgrössen ist. Zusätzlich ist in den achtziger Jahren eine rückläufige Entwicklung bei den Wohnungsinhaberquoten festzustellen, ganz im Gegensatz zur schweizerischen Wohnbevölkerung und den EU/EWR-Bürgern. Zurückzuführen ist dies auf eine im Vergleich zu 1980 andere Zusammensetzung der Nicht-EU/EWR-Bevölkerung in der Schweiz (u. a. weniger Personen aus den übrigen OECD-Ländern!), auf höhere Geburtenraten und v. a. auch auf den verstärkten Familiennachzug in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre.

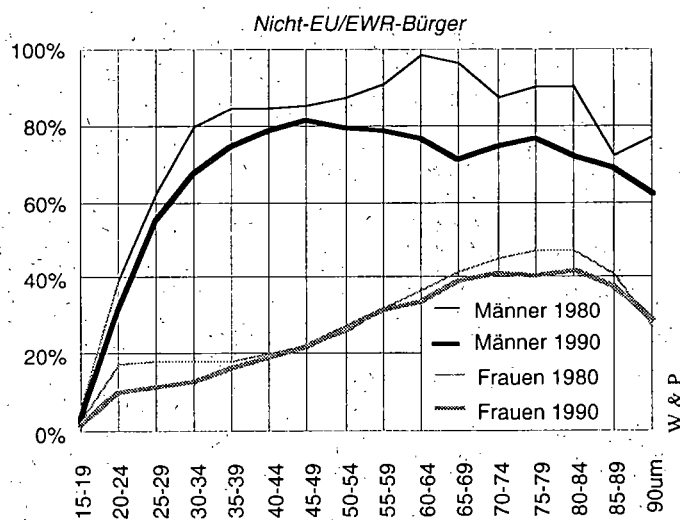


Abb. 31: Wohnungsinhaberquoten der Nicht-EU/EWR-Bürger 1980 und 1990 nach Geschlecht, Quelle BfS

Die Zahl der Privathaushalte nimmt seit langer Zeit kontinuierlich zu und betrug 1990 über 2.8 Millionen. Gleichzeitig ist die Grösse der Haushalte stetig zurückgegangen.

Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungen der Haushaltsvorstandsquoten wird deutlich, dass die oft diskutierte Abnahme der Haushaltsgrösse nicht für alle Bevölkerungsgruppen gleichermassen zutrifft, dass sogar gegenläufige Tendenzen zu beobachten sind.

OECD-Staaten, die sich nicht innerhalb des EU/EWR-Raumes befinden: USA, Kanada, Australien, Neuseeland, Japan, Israel.

## Entwicklung der Haushaltstypen zwischen 1980 und 1990

In der vorliegenden Arbeit werden die Haushalte folgendermassen typisiert:

Abkürzung	Haushaltstyp	Oberkategorie
1-P-HH	Ein-Personen-Haushalte	Ein-Personen-Haushalte
Paare (o. Kinder, o. w. P.)	Paare (ohne Kinder, ohne weitere Personen)	Paare ohne Kinder
Paare (o. Kinder, m. w. P.)	Paare (ohne Kinder, mit weiteren Personen)	Paare ohne Kinder
Paare (m. Kindern, o. w. P.)	Paare (mit Kindern, ohne weitere Personen)	Paare mit Kindern
Paare (m. Kindern, m. w. P.)	Paare (mit Kindern, mit weiteren Personen)	Paare mit Kindern
Elternteil (m. Kindern, o. w. P.)	Elternteil (mit Kindern, ohne weitere Personen)	Elternteil mit Kindern
Elternteil (m. Kindern, m. w. P.)	Elternteil (mit Kindern, mit weiteren Personen)	Elternteil mit Kindern
1-P (mit Elternt. o. w. P.)	Eine Person (mit Elternteil, ohne weitere Personen)	Übrige Haushalte
1-P (mit Elternt. m. w. P.)	Eine Person (mit Elternteil, mit weiteren Personen)	Übrige Haushalte
N-Fam-HH (verwandt, o. w. P.)	Nicht-Familien-Haushalte (verwandt, ohne weitere Personen)	Übrige Haushalte
N-Fam-HH (verwandt, m. w. P.)	Nicht-Familien-Haushalte (verwandt, mit weiteren Personen)	Übrige Haushalte
N-Fam-HH (nicht verwandt)	Nicht-Familien-Haushalte (nicht verwandt)	Übrige Haushalte

Tab. 6: Typologie der Haushalte gemäss Volkszählung des Bundesamtes für Statistik

Die «Ein-Personen-Haushalte» bilden quantitativ mit 897'000 Haushalten im Jahr 1990 den grössten Haushaltstyp in der Schweiz. Mit einer Zunahme von knapp 216'000 Haushalten zwischen 1980 und 1990 haben sie damit die Zahl der «Paare mit Kindern» (1990: 870'000), die in derselben Zeitspanne nur leicht zugenommen haben, erstmals übertroffen (Abb. 32). Quantitativ stark angestiegen sind nebst den «Ein-Personen-Haushalten» auch die Zahl der «Paare ohne Kinder», die 1990 726'000 betragen. Ebenfalls zugenommen hat die Zahl der «Ein-Eltern-Familien» (Elternteil mit Kindern), während alle übrigen Haushaltstypen (v. a. Nichtfamilienhaushalte mit verwandten oder nichtverwandten Personen) zwischen 1980 und 1990 rückläufig waren.

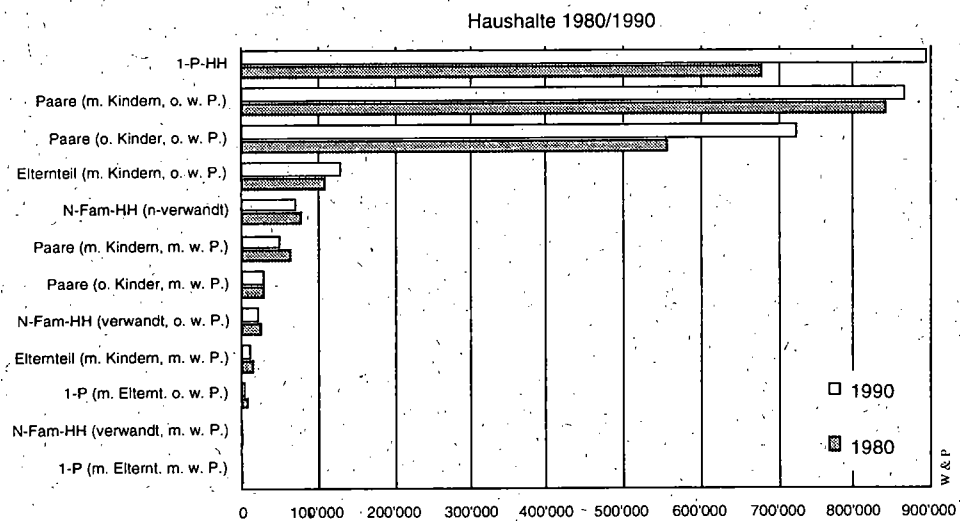


Abb. 32: Haushaltstypen 1980 und 1990, Quelle BFS

Die hohe Zunahme der «Ein-Personen-Haushalte» und der «Paare ohne Kinder» entfällt vor allem auf die Altersklassen zwischen 15 und 59 Jahren, also auf die Vor- und Familienphase, sowie auf die Altersklassen über 75 Jahren (Abb. 33). Damit zeigt sich eine nachlassende Bedeutung der Familien mit Kindern dieser Altersklassen. Die heutige Geburtenentwicklung verdeutlicht jedoch, dass es sich dabei auch um eine Verlagerung der Familienphase von den Altersklassen zwischen 20 und 30 Jahren zu jenen über 30 Jahren handelt, insbesondere bei der schweizerischen Wohnbevölkerung.

Bei den «Paaren mit Kindern» der Altersklassen zwischen 25 und 44 Jahren ist komplementär zur beschriebenen Entwicklung der «Ein-Personen-Haushalte» und «Paare ohne Kinder» eine anteilmässig starke Abnahme zu beobachten (Abb. 33).

Die Zunahme der «Ein-Eltern-Familien» (Elternteil mit Kindern) konzentriert sich auf die Altersklassen zwischen 40 und 49 Jahren, der Rückgang der Nichtfamilienhaushalte auf die Altersklassen zwischen 15 und 29 Jahren (längerer Verbleib im Elternhaus).

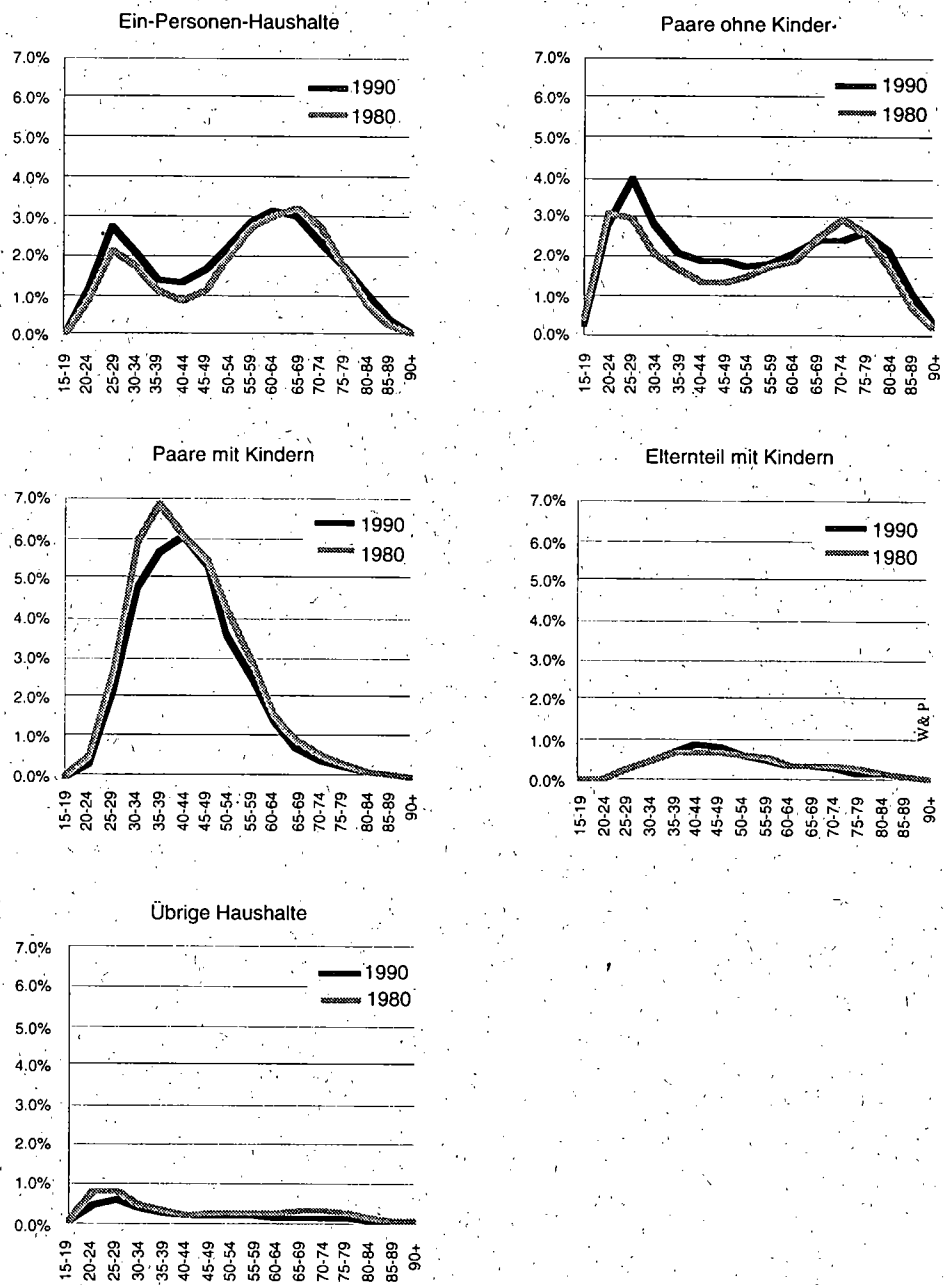


Abb. 33: Anteil der Haushaltstypen an der Gesamtzahl der Haushalte nach Fünf-Jahres-Altersklassen der Wohnungsinhaber 1980 und 1990, Quelle BIS

Die Entwicklung der Haushaltstypen verläuft bei den einzelnen Heimatstaaten-gruppen unterschiedlich. Eine Zunahme der «Ein-Personen-Haushalte» ist bei allen drei Heimatstaatengruppen (Schweizer, EU/EWR-Bürger, übrige ausländische Wohnbevölkerung) zu verzeichnen (Abb. 34), ebenso eine Zunahme der «Paare ohne Kinder». Die drei Heimatstaatengruppen unterscheiden sich jedoch bei der Entwicklung der «Paare mit Kindern». Während die Schweizer zwischen 1980 und 1990 einen Rückgang von 736'000 Paaren auf knapp 700'000 Paare aufweisen, ist bei den EU/EWR-Bürgern eine Zunahme von 146'000 Paaren auf 157'000 Paare und bei der übrigen ausländischen Wohnbevölkerung eine Zunahme von 26'000 Paaren auf 57'000 Paare zu verzeichnen.

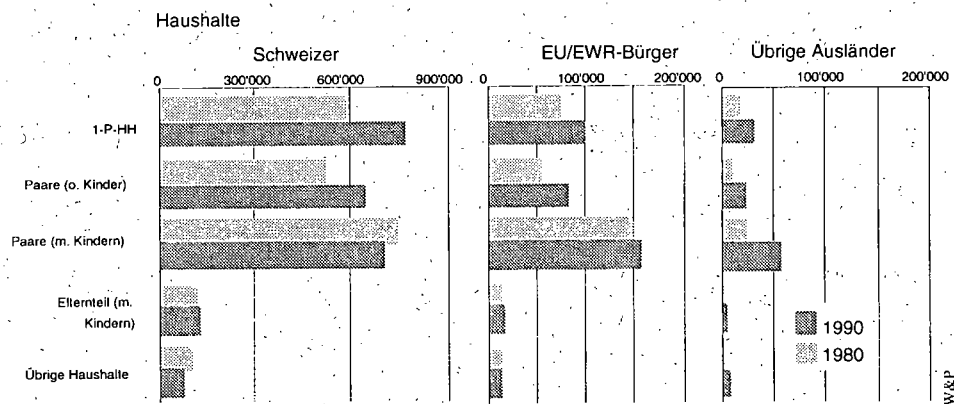


Abb. 34: Haushaltstypen nach Heimatstaatengruppen 1980 und 1990, Quelle BIS

Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass bei der schweizerischen Wohnbevölkerung die Anteile der «Ein-Personen-Haushalte» und der «Paare ohne Kinder» auf Kosten der «Paare mit Kindern» stark angestiegen sind (Abb. 35). Eine parallel verlaufende Entwicklung der Anteile ist bei den EU/EWR-Bürgern festzustellen. Hingegen haben sich die Haushaltstypen-Anteile der «Ein-Personen-Haushalte» und der «Paare ohne Kinder» bei den Nicht-EU/EWR-Bürgern zugunsten der «Paare mit Kindern» rückläufig entwickelt, was insbesondere auf den Familiennachzug und die höheren Geburtenraten zurückzuführen ist. Damit wird die spezifische Haushaltsstruktur der Nicht-EU/EWR-Bürger in der Schweiz 1990 heute möglicherweise adäquater abgebildet, als dies bei der Volkszählung 1980 der Fall war, da u. a. 1980 mehr Familien (in unterschiedlichen Staaten) getrennt lebten als 1990. Aber auch die Zusammensetzung der Nicht-EU/EWR-Bürger nach Heimatstaaten hat sich stark verändert. Insbesondere die Anteile der Personen aus Ländern des OECD-Raums (die nicht bereits im EWR enthalten sind) sind zwischen 1980 und 1990 stark zurückgegangen, was innerhalb der Gruppe der Nicht-EU/EWR-Bürger zu einer Verschiebung des kulturellen Schwerpunktes geführt hat.



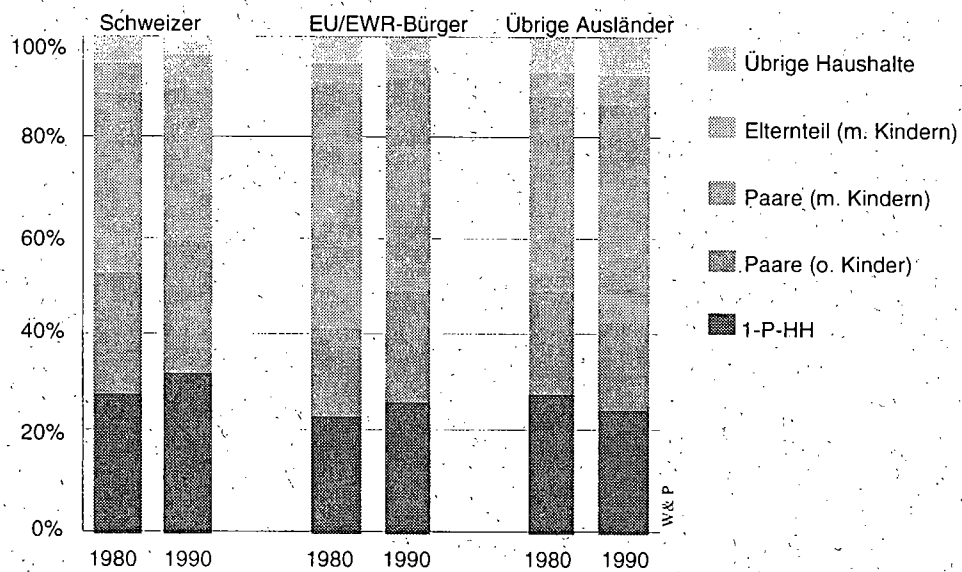


Abb. 35: Anteile der Haushaltstypen nach Heimatstaatengruppen 1980 und 1990, Quelle BfS

Im Vergleich mit den EU/EWR-Bürgern setzen sich die Nicht-EU/EWR-Bürger aus verschiedensten Kulturen zusammen und bilden daher als Heimatstaaten-  
gruppe ein sehr heterogenes Gebilde (US-Amerikaner, Kanadier, europäische  
Kleinstaat [traditionelle Rekrutierungsgebiete]: zweiter Kreis des Dreikreis-  
modells der bundesrätlichen Ausländerpolitik; übrige Staaten: dritter Kreis).  
Die Staaten des zweiten Kreises weisen eine ähnliche Haushaltsstruktur auf wie  
die Schweizer und EU/EWR-Bürger und unterscheiden sich dadurch von der  
Haushaltsstruktur der ehemaligen Ostblockstaaten, der Staaten des Balkans und  
der Dritten Welt (3. Kreis).

## Entwicklung der Haushaltsgrößen zwischen 1980 und 1990

In der vorliegenden Arbeit wird die Haushaltsgröße nicht als Zahl der Personen pro Haushalt, sondern als Zahl der Personen pro bewohnte Wohnung definiert. Dadurch kann der Zusammenhang zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße adäquater aufgezeigt werden.

Gesamthaft sind die Haushalte mit fünf oder mehr Personen zwischen 1980 und 1990 quantitativ zurückgegangen, während die Zahl der kleineren Haushalte zugenommen hat (Abb. 36). Die durchschnittliche Belegungsichte (Personen pro bewohnter Wohnung) ist von 2.6 Personen auf 2.5 Personen (Basis Wohneinheiten) zurückgegangen. Interessant ist die Tatsache, dass zwar die Zahl der Paare mit Kindern rückläufig ist und der Entscheid, Kinder zu haben sich von den jüngeren Altersklassen zu den älteren hin verschoben hat, dass jedoch die Haushaltsgröße von «Paaren mit Kindern» (ohne weitere Personen) zwischen 1980 und 1990 von 3.9 auf 4.1 Personen angestiegen ist. Auch hier sind demzufolge gegenläufige Tendenzen festzustellen.

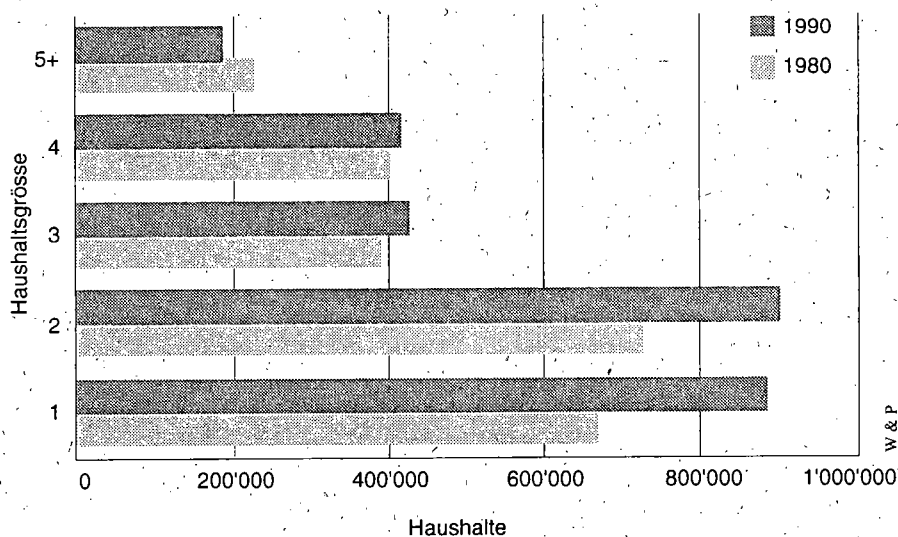


Abb. 36: Haushaltsgrößen 1980 und 1990, Quelle: BFS

Die Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zwischen 1980 und 1990 betrifft vor allem die Altersklassen zwischen 20 und 59 Jahren (Vor- und Familienphase). Bei den Drei- und Vier-Personen-Haushalten hat eine Verlagerung von den Altersklassen zwischen 30 und 39 Jahren auf die Altersklassen zwischen 40 und 49 Jahren stattgefunden. Die Fünf-Personen-Haushalte sind hingegen bei allen Alterklassen quantitativ rückläufig (Abb. 37).

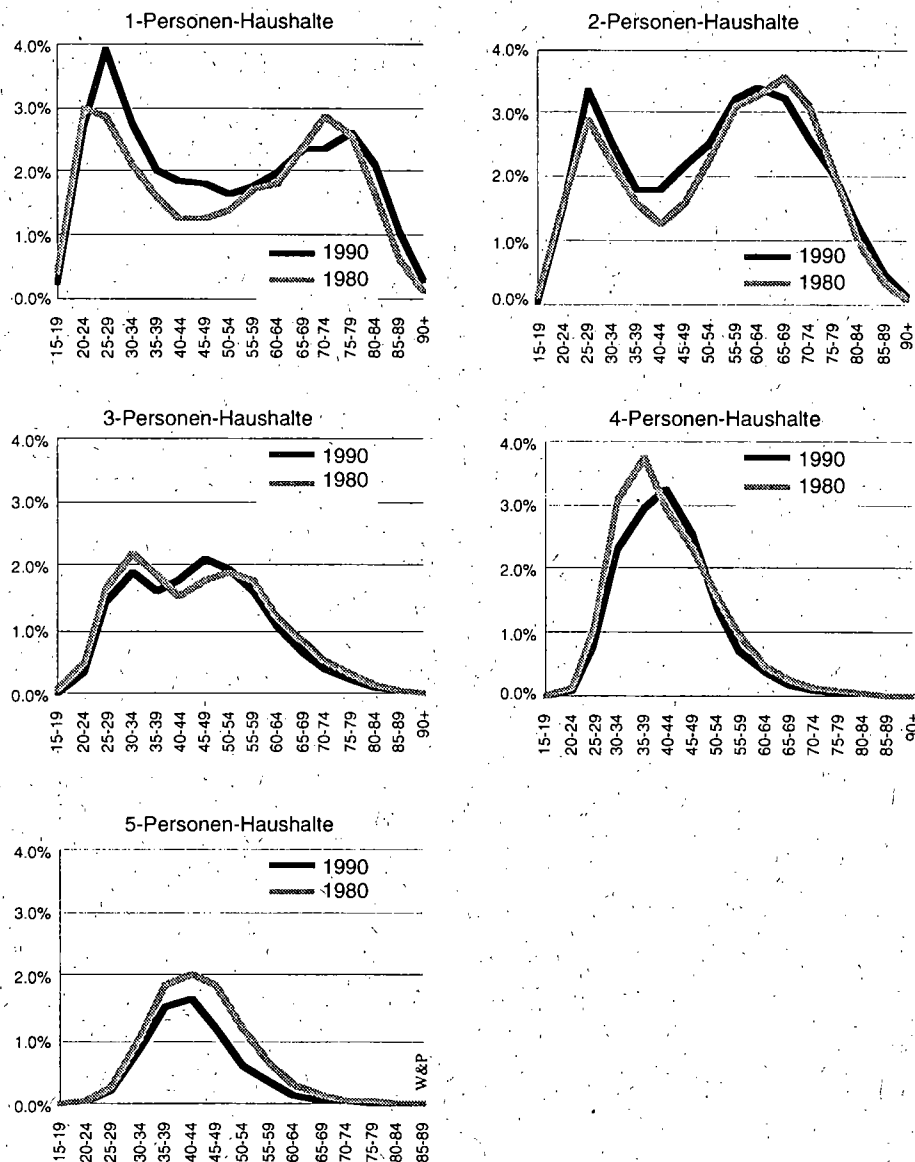


Abb. 37: Anteile der Haushaltgrößen an der Gesamtzahl der Haushalte nach Fünf-Jahres-Altersklassen der Wohnungsinhaber 1980 und 1990, Quelle BIS

Die Schweizer und die EU/EWR-Bürger unterscheiden sich in der Richtung der Entwicklung zwischen 1980 und 1990 mit einer verstärkten Zunahme von Kleinhaushalten wenig voneinander. Die grössten Unterschiede bestehen – analog zur beschriebenen Entwicklung der Haushaltstypen – wiederum zwischen den Nicht-EU/EWR-Bürgern auf der einen Seite und den Schweizern und EU/EWR-Bürgern auf der anderen Seite. Die prozentual-höchste Zunahme bei den Nicht-EU/EWR-Bürgern entfällt auf die grossen und mittleren Haushalte, was eine Verschiebung der Haushaltgrößenstruktur zwischen 1980 und 1990 zugunsten der Grosshaushalte zur Folge hatte. Im Gegensatz dazu, hatte sich bei den Schweizern und den EU/EWR-Bürgern die Haushaltgrößenstruktur weiterhin in Richtung zunehmender Kleinhaushalts-Anteile entwickelt.

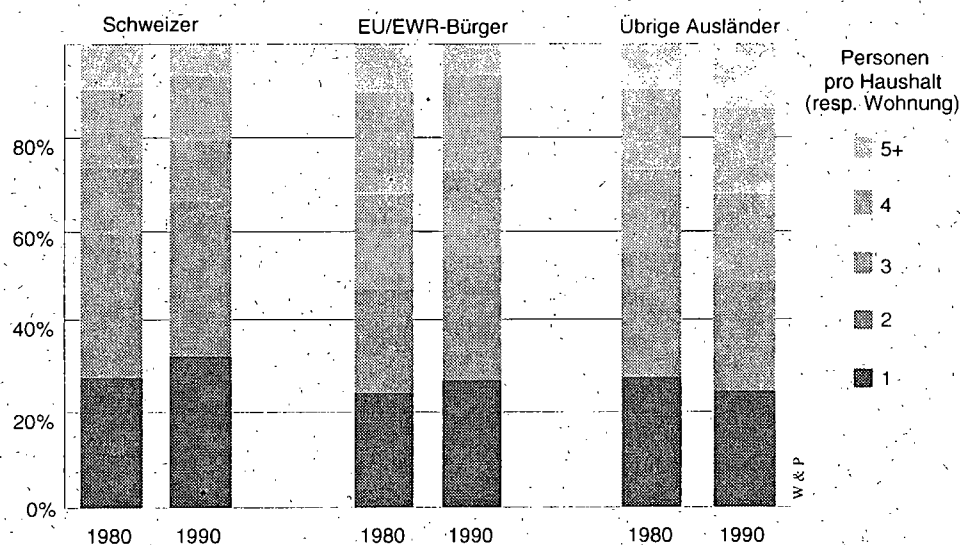


Abb. 38: Haushaltsgrößenstruktur nach Heimatstaatengruppen 1980 und 1990, Quelle BFS

### Haushalts- und Wohnungsgrösse

Zwischen der Haushaltsgrösse und Wohnungsgrösse besteht ein Zusammenhang. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse variiert mit der Haushaltsgrösse (Abb. 39).

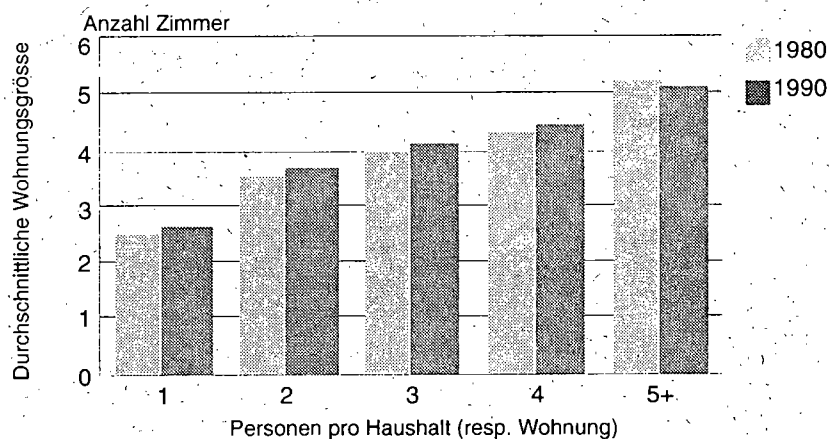


Abb. 39: Haushaltsgrösse und durchschnittliche Wohnungsgrösse 1980 und 1990, Quelle BFS

In den achtziger Jahren ist die durchschnittliche Wohnungsgrösse bei allen Haushalten – mit Ausnahme der Fünf-Personen-Haushalte – leicht angestiegen (Abb. 39). Bei den Schweizern und den EU/EWR-Bürgern ist gar eine Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgrösse bei allen Haushalten festzustellen, bei den Nicht-EU/EWR-Bürgern hingegen eine Abnahme (Ausnahme: Ein-Personen-Haushalte).

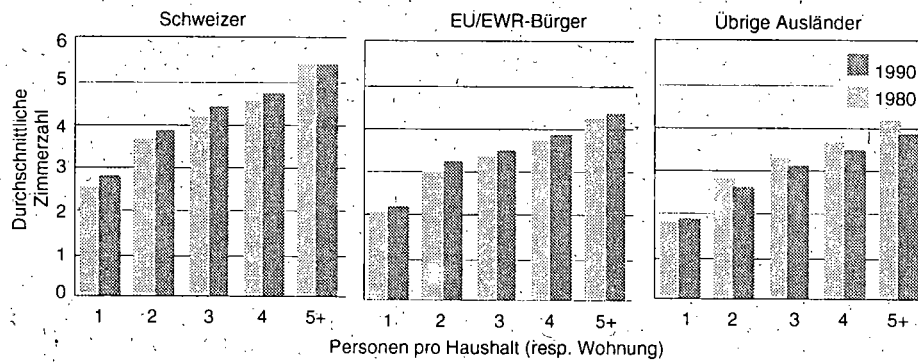


Abb. 40: Haushaltsgrösse (Zahl der Personen pro Wohnung) und durchschnittliche Wohnungsgrösse nach Heimatstaatsgruppen 1980 und 1990, Quelle BFS

Der oben erwähnte Zusammenhang zwischen Haushaltsgrösse und Wohnungsgrösse ist folglich variabel. Auch ist die Varianz der Wohnungsgrössen bei konstanter Haushaltsgrösse beträchtlich.

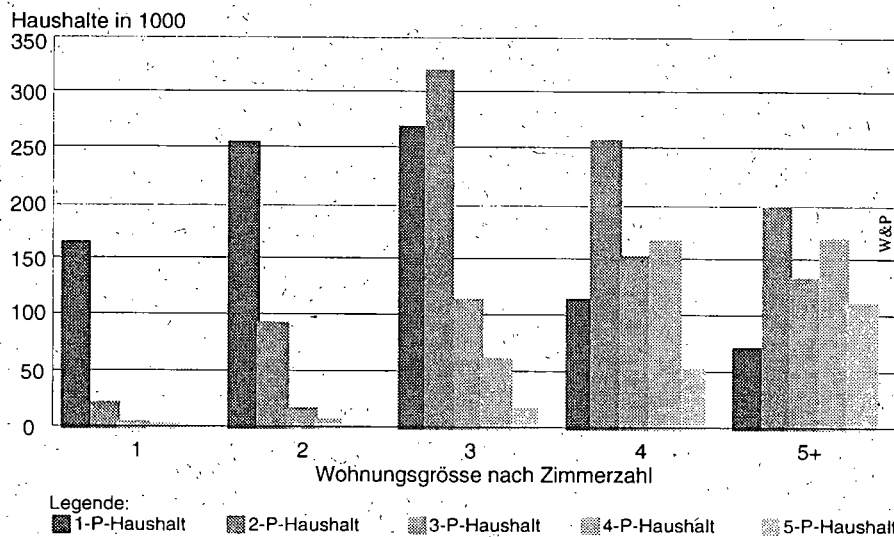


Abb. 41: Verteilung der Haushalte nach Grösse (Zahl der Personen pro Wohnung) auf die Wohnungsarten nach Zimmerzahl 1990, Quelle BFS

Beispielsweise ist die Mehrheit der Grosswohnungen mit vier, fünf oder mehr Zimmern von zwei Personen besetzt (Abb. 41). Aufgrund dieser Varianz ist zu vermuten, dass Einkommensveränderungen und/oder Veränderungen der Miet- und Kaufpreise von Wohnungen (oder Häusern) einen ebenso hohen oder gar höheren Einfluss auf die Grösse einer Wohnung hat. Nimmt man als Indikator die sozioökonomische Situation der Wohnungsinhaber, ergeben sich einige Hinweise für diesen Zusammenhang.

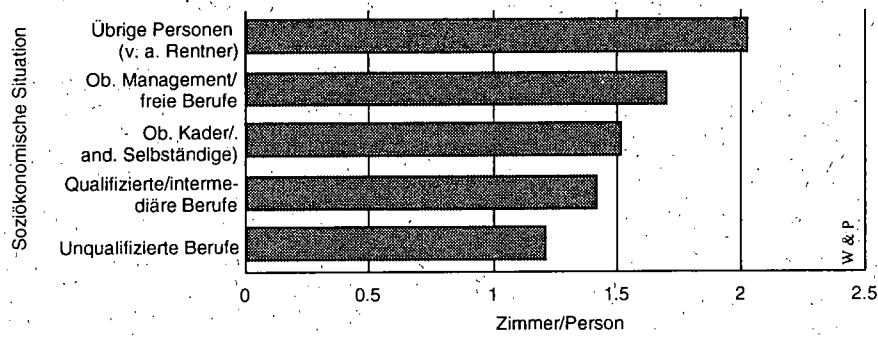


Abb. 42: Wohnungsgrösse (Zimmerzahl) und sozioökonomische Situation der Wohnungsinhaber 1990, Quelle BFS

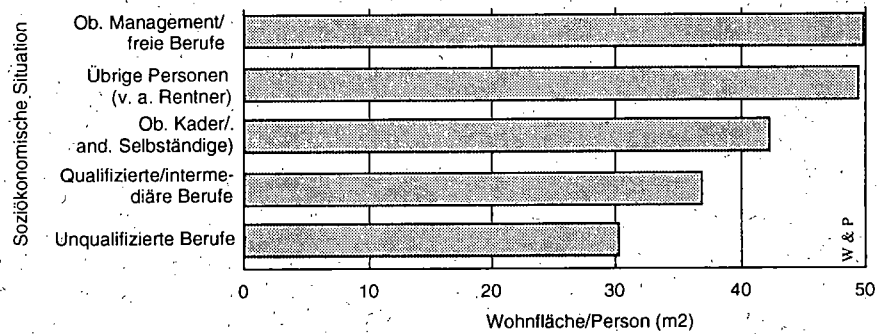


Abb. 43: Wohnungsgrösse (Wohnfläche) und sozioökonomische Situation der Wohnungsinhaber 1990, Quelle BFS

Je höher die berufliche Qualifikation und damit in der Regel auch ein höheres Einkommen, desto höher die durchschnittliche Zimmerzahl (Abb. 42) pro Person und desto höher der Wohnflächenverbrauch (Abb. 43). Bei der Kategorie der übrigen Personen, die sich vor allem aus Rentnern zusammensetzt, kommt zusätzlich das Phänomen des hohen Wohnflächenverbrauchs langjähriger Mieter zum Vorschein. Dabei handelt es sich nicht nur um günstige Altwohnungen, die einen hohen Wohnraumverbrauch pro Person zulassen, sondern zu einem grossen Teil auch um Wohneigentum. Da u. a. aufgrund der Verhältnisse im Wohnungsmarkt die angestammten Wohnungen aus der Zeit der Familienphase teilweise auch in der Nachfamilienphase behalten werden, resultiert ein überdurchschnittlich hoher Wohnraumkonsum.

Vor dem Hintergrund der sozioökonomischen Situation ist zum Teil auch die tiefere Wohnungsinhaberquote der Nicht-EU/EWR-Bürger in der Schweiz zu erklären. Nebst kulturellen Unterschieden spielt auch die berufliche Situation respektive die Einkommenssituation eine wichtige Rolle (Abb. 44).

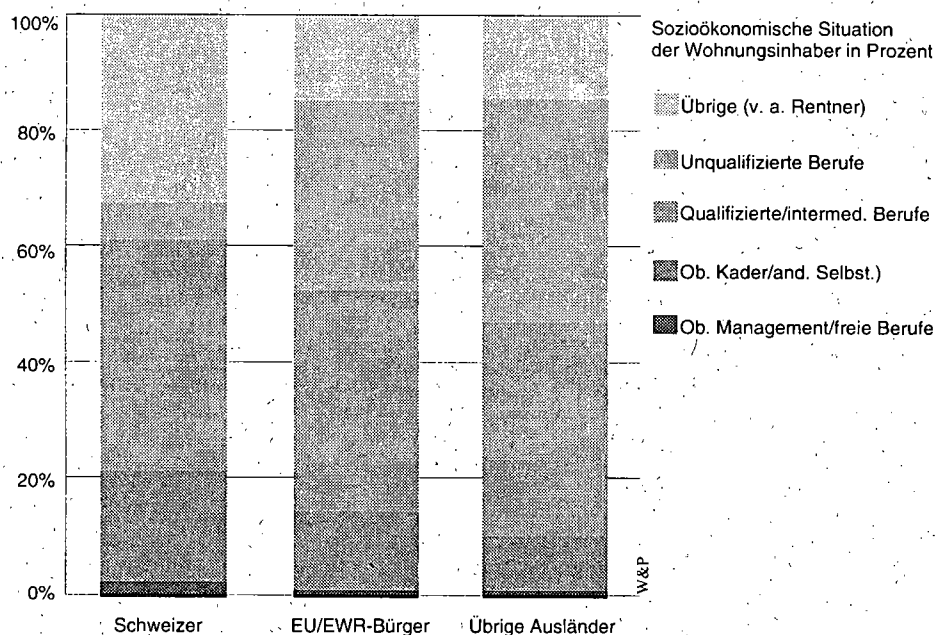


Abb. 44: Sozioökonomische Situation der Wohnungsinhaber nach Heimatstaaten 1990, Quelle BFS

Beim oberen Management und dem Kader sind die Anteile der Schweizer höher als bei den Ausländern. Deutlich niedriger sind sie hingegen bei den unqualifizierten Berufen manueller und nichtmanueller Art. Ein Teil des höheren Wohnraumkonsums der Schweizer geht jedoch auch auf die vergleichsweise hohe Zahl an Rentnern zurück, eine Bevölkerungskategorie, die bei den Ausländern aufgrund frühzeitiger Abwanderung aus der Schweiz praktisch fehlt.

Die Unterschiede in der sozioökonomischen Struktur zwischen EU/EWR-Bürgern und Nicht-EU/EWR-Bürgern sind allerdings nicht so gross, wie angesichts der unterschiedlichen Wohnungsinhaberquoten hätte vermutet werden können. Es scheint daher, dass die kulturellen Unterschiede (Bedeutung der Familie, Lebensstile) einen der ausschlaggebenden Faktoren für die unterschiedlichen Wohnungsinhaberquoten zwischen Schweizern und EU/EWR-Bürgern einerseits und den übrigen Ausländern andererseits bilden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich Verlauf und Entwicklung der Wohnungsinhaberquoten zwischen den verschiedenen Heimatstaaten deutlich voneinander unterscheiden. Grosse Abweichungen beim Verlauf weisen die Nicht-EU/EWR-Bürger in der Schweiz auf. Ihre Wohnungsinhaberquoten sind bedeutend tiefer als jene der schweizerischen Wohnbevölkerung und der EU/EWR-Bürger in der Schweiz. Dies bedeutet durchschnittlich höhere Haushaltsgrössen und auch eine andere Haushaltsstruktur: Tragendes Element bei der Nicht-EU/EWR-Bevölkerung in der Schweiz bilden die Paare mit

Kindern. Bei der schweizerischen Wohnbevölkerung ist dies hingegen der Ein-Personen-Haushalt.

### **Fortschreibung der Wohnungsinhaberquoten**

Die zukünftige Entwicklung der Haushalte wird zum einen in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Entwicklung, zum anderen auch anhand sogenannter autonomer Trends (z. B. längeres Führen eines eigenen Haushaltes durch Personen im fünften Lebensabschnitt) abgeleitet und szenarietechnisch modelliert. Diese Modellierung erfolgt anhand der Wohnungsinhaberquoten. Steigende Wohnungsinhaberquoten haben – auch bei stagnierender Wohnbevölkerung – eine zunehmende Wohnungsnachfrage zur Folge.

Die Wohnungsinhaberquoten der Frauen weisen im Zeitverlauf eine grosse Varianz auf, während jene der Männer sich nur unwesentlich verändern. Damit wird vor allem bei den Frauen schweizerischer Nationalität, aber auch der Frauen aus dem EU/EWR-Raum der zukünftige Lebensstil zu einer der entscheidendsten Einflussgrössen auf die Wohnungsinhaberquote und damit auf die Wohnungsnachfrage. Bei der Bevölkerung aus Ländern ausserhalb des EU/EWR-Raumes (mit Ausnahme weiterer OECD-Staaten) steht hingegen die Frage im Vordergrund, wie schnell ihre Assimilation an schweizerische Verhältnisse hinsichtlich Haushaltsbildung und Haushaltsgrössen voranschreitet.

Einen Überblick über die Ausgestaltung der Wohnungsinhaberquoten bei den drei Szenarien «Expansion», «gemässigttes Wachstum» und «Stagnation» vermittelt nachfolgende Tabelle. Ausgangspunkt bilden die regionalen Werte des Jahres 1990. Bis zum Jahr 1995 muss berücksichtigt werden, dass die Belegungsdichte in der Rezessionsphase erstmals auf einem Niveau von 2.4 Personen pro Wohnung stagniert hatte und sich die Wohnungsinhaberquoten gegenüber von 1990 teilweise sogar zurückgebildet hatten.

Auf eine Variante mit langfristig unveränderten Wohnungsinhaberquoten wurde verzichtet, da die Wohnungsnachfrage damit innert fünf bis zehn Jahren auf ein Minimum von wenigen tausend Wohnungen pro Jahr hin tendiert. Allerdings zeigt diese Variante, wie instabil die Wohnungsnachfrage sein kann und dass ein wirtschaftliches Wachstum für eine einigermaßen stabile Wohnungsnachfrage unabdingbar ist.



	<i>Szenario «Expansion»</i>	<i>Szenario «Gemässigt Wachstum»</i>	<i>Szenario «Stagnation»</i>
<i>WIQ CH/m</i>	Leichte Erhöhung in allen Altersklassen/verstärkte Zunahme im 5. Lebensabschnitt	Sättigungstendenz in der Familien- und Nachfamilienphase/Zunahme im 5. Lebensabschnitt	Analog Szenario «gemässigt Wachstum»
<i>WIQ CH/f</i>	Zunahme gemäss Trend 1980–1990	Abgeschwächte Trendentwicklung 1980–1990	Analog Szenario «gemässigt Wachstum»
<i>WIQ EU/EWR</i>	Angleichung an WIQ CH (Reduktion der Differenz WIQ CH/WIQ EU/EWR im Jahr 2010 auf 25% von 1990)	Allmähliche Angleichung an WIQ CH (Reduktion der Differenz WIQ CH/WIQ EU/EWR im Jahr 2010 auf 50% von 1990)	Analog Szenario «gemässigt Wachstum»
<i>WIQ N-EU/EWR</i>	Trendwende: Beschleunigte Assimilation (Reduktion der Differenz WIQ CH/WIQ N-EU/EWR im Jahr 2010 auf 25% von 1990)	Trendwende: Allmähliche Anpassung an WIQ CH (Reduktion der Differenz WIQ CH/WIQ N-EU/EWR im Jahr 2010 auf 50% von 1990)	Analog Szenario «gemässigt Wachstum»

Legende:

WIQ CH/m: Wohnungsinhaberquoten Schweizer Männer  
 WIQ CH/f: Wohnungsinhaberquoten Schweizer Frauen  
 WIQ EU/EWR: Wohnungsinhaberquoten EU/EWR-Bürger  
 WIQ N-EU/EWR: Wohnungsinhaberquoten von Bürgern ausserhalb des EU/EWR-Raumes

Tab. 7: Annahmen zur Entwicklung der Wohnungsinhaberquoten

## WOHNUNGSNACHFRAGE 1995 BIS 2010

Die notwendige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist nicht durch eine fixe Mindestfläche pro Person gegeben. Vielmehr führt ein Zusammenspiel von kulturellen Gegebenheiten und individuellen Dispositionen zu Wohnwünschen, deren Verwirklichung letztlich von der Zahlungsfähigkeit und den Preisen abhängig ist. Sichtbar wird immer nur die unter spezifischen Rahmenbedingungen realisierte Wohnungsnachfrage; über eine latent vorhandene Zusatznachfrage können bestenfalls anhand bestehender Indikatoren Vermutungen angestellt werden. Eine Perspektive der Wohnungsnachfrage vermag deshalb keine exakten Zahlen vorwegzunehmen, sondern nur die ungefähre Grössenordnung anzugeben.

Für die Perspektive wird die gesamte Wohnungsnachfrage in die beiden Komponenten Erst- und Zweitwohnungen (inkl. Dritt- oder Viertwohnungen) aufgeteilt. Dies ermöglicht eine separate Analyse des zuverlässiger abschätzbaren Bereichs der dauernd bewohnten Wohnungen. Innerhalb dieser Erstwohnungsnachfrage wird differenziert nach Mietwohnungen und Wohneigentum sowie nach Wohnungsgrössen. Die Entwicklung der einzelnen Komponenten bis zum Jahr 2010 wird nachfolgend im einzelnen diskutiert. In einem zweiten Abschnitt wird die Zweitwohnungsnachfrage näher untersucht.

### Erstwohnungsnachfrage

#### *Gesamtschweizerische Entwicklung*

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes verläuft sehr zyklisch. Nach einer Periode der Wohnraumverknappung Mitte der achtziger Jahre zeichnet sich erstmals seit den siebziger Jahren wieder eine Wende ab. Die Wohnungsproduktion des zu Ende gehenden Jahres lag im Jahr 1994 mit gegen 50'000 Wohnungen deutlich über der aktuellen Nachfrage. Der Leerwohnungsbestand nahm in der Folge weiter zu.

Die aktuelle Wohnungsversorgung in der Schweiz kann daher zumindest in quantitativer Hinsicht als ausreichend bezeichnet werden. Auch der Ausstattungsgrad der Wohnungen ist heute im allgemeinen kaum mehr ein Thema. Mit der Ausdehnung des Wohnungsangebotes und der dadurch zu erwartenden Mietpreisreduktion werden zudem bestehende Benachteiligungen spezifischer Bevölkerungsgruppen vermindert. Beispielsweise führt die allmähliche Angleichung von Angebots- und Bestandesmieten zu einer geringeren Belastung junger Haushalte oder zugewanderter Personen, die erstmals eine Wohnung beanspruchen.

Bei der Analyse der Erstwohnungsnachfrage sind drei verschiedene Grössen zu unterscheiden:

- 1 Neunachfrage
- 2 Wohnungsrückfluss
- 3 Zusatznachfrage (Nettonachfrage)

Die Neunachfrage umfasst sämtliche Wohnungen, die durch Gründung eines zusätzlichen Haushalts nachgefragt werden. Erzeugt wird sie primär von jungen Bevölkerungsgruppen im haushaltsbildenden Alter, von zugewanderten Personen und von Haushaltsneugründungen in der Folge von Trennungen. Diese Neunachfrage ist auf 50'000 bis 55'000 Erstwohnungen zu beziffern.

Der Wohnungsrückfluss entsteht demgegenüber durch die Auflösung bestehender Haushalte. Er erreicht momentan eine jährliche Grössenordnung von rund 20'000 Wohnungen, die vor allem durch Sterbefälle oder Übertritte in Alters- und Pflegeheime auf den Wohnungsmarkt gelangen.

Als Saldo von Neunachfrage und Wohnungsrückfluss entsteht die Zusatznachfrage. Sie beträgt gegenwärtig (1995) gesamtschweizerisch knapp 30'000 Wohnungen pro Jahr (Abb. 45, Szenario «Gemässigttes Wachstum»). Mittelfristig weist sie eine leicht sinkende Tendenz auf; nur im Falle einer verstärkt positiven Wanderungsbilanz wird sie sich stabilisieren oder gar zunehmen (Szenario «Expansion» / Szenario «Gemässigttes Wachstum»). Eine sehr tiefe zusätzliche Erstwohnungsnachfrage wäre zu erwarten, wenn der heute noch hohe internationale Zuwanderungsüberschuss in beschleunigtem Ausmass zurückginge und gleichzeitig kaum Veränderungen bei der Haushaltstruktur zu verzeichnen wären. Eine solche Entwicklung ist längerfristig jedoch auszuschliessen. Beim Szenario «Stagnation» wird von einem langsamen Zuwanderungsrückgang ausgegangen, der im Laufe der Zeit durch eine kompensatorische Erhöhung der Wohnungsinhaberquote aufgefangen wird.

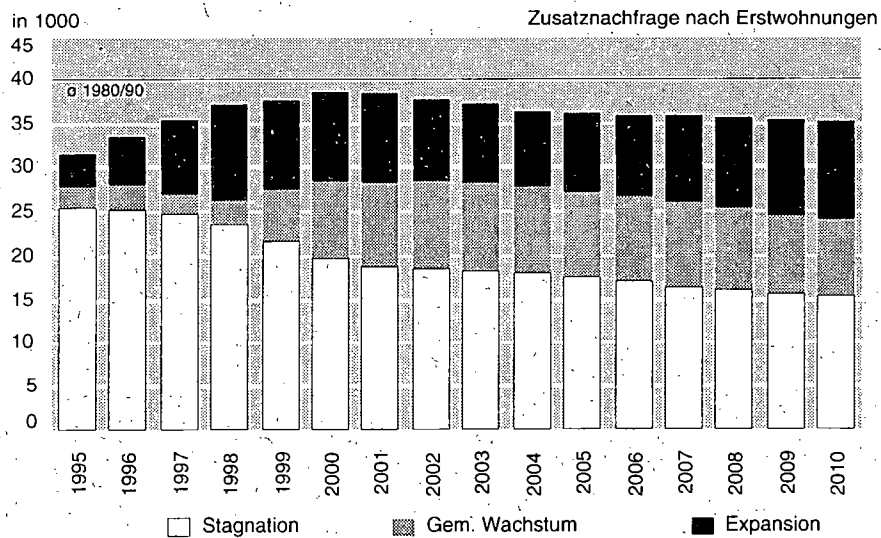


Abb. 45: Zusätzliche Erstwohnungsnachfrage in der Schweiz 1995 bis 2010, Quelle: Berechnungen W&P

Die Zusatznachfrage wird sich in Zukunft tendenziell unterhalb des Niveaus der achtziger Jahre bewegen. Diese Entwicklung ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

- Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Zuwanderung wird sich das Einwohnerwachstum abschwächen.
- Die Veränderung der altersmässigen Zusammensetzung der Bevölkerung führt zu einer Abnahme der Altersklassen zwischen 15 und 30 Jahren. Damit geht gerade jene Bevölkerungsgruppen zahlenmässig zurück, die erstmals einen eigenen Haushalt gründen und damit die wichtigste Gruppe der Neunachfrager ausmachen.
- Mit zunehmender Alterung der Gesamtbevölkerung steigt auch der Rückfluss von Wohnungen auf den Markt infolge von Haushaltsauflösungen (Wohnungsaufgabe durch Übertritte in Alters- und Pflegeheime, durch Sterbefälle) weiter an. Bereits heute beträgt der Wohnungsrückfluss mehr als ein Drittel der gesamten Neunachfrage. In Zukunft wird die Neunachfrage in noch höherem Ausmass über das Freiwerden bereits bestehender Wohnungen gedeckt werden. Je nach Entwicklung der Lebenserwartung wird der Wohnungsrückfluss schneller oder langsamer zunehmen.
- Im Gegensatz zu den erwähnten Faktoren der Bevölkerungsentwicklung wirkt der seit Jahrzehnten zu beobachtende Rückgang der Haushaltsgrös-

sen, d. h. die starke Zunahme der Kleinhaushalte, nachfragesteigernd. Diese Tendenz lässt sich hauptsächlich auf folgende Entwicklungen zurückführen: auf die zunehmende Lebenserwartung und den längeren Aufenthalt der älteren Personen in der eigenen Wohnung einerseits; auf die wachsende ökonomische Unabhängigkeit der Frauen und die heute zeitlich immer häufiger befristeten sozialen Bindungen (Scheidungen, Trennungen) andererseits.

Bei abnehmendem Bevölkerungswachstum und zunehmender demographischer Alterung erhöht sich der Stellenwert der haushaltsbedingten Nachfrage. Die weitergehende Individualisierung der Gesellschaft (hier: Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und Rückgang der Grosshaushalte) ist zum Teil gesellschaftlich, zum Teil aber auch ökonomisch bedingt; weshalb ihr Einfluss auf die Wohnungsnachfrage konjunkturellen Schwankungen unterliegt. Gleichzeitig muss berücksichtigt werden, dass eine Bautätigkeit, die langfristig über dem heutigen Nachfrageniveau liegt und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum anzubieten vermag, eine Nachfragesteigerung hervorrufen kann.

#### *Regionale Entwicklung der Erstwohnungsnachfrage*

Die Zusatznachfrage nach Erstwohnungen wird in allen Regionen tiefer als im Durchschnitt der achtziger Jahre liegen. Eine Ausnahme bildet die Region Neuenburg/Jura, wo der Bevölkerungsverlust in der ersten Hälfte der achtziger Jahre zu einer sehr niedrigen Zusatznachfrage führte.

In der Westschweiz und in der Südschweiz ist der Wohnungsmarkt besonders stark von den internationalen Wanderungsbewegungen – insbesondere aus dem EU/EWR-Raum – abhängig, so dass ein relativ grosser Schwankungsbereich zwischen den Szenarien besteht. Im Gegensatz dazu ist der Wohnungsmarkt der Regionen Nordost- und Zentralschweiz nicht nur von den internationalen Wanderungsbewegungen abhängig. Die weitere räumliche Ausdehnung des metropolitanen Grossraums Zürich und die damit verbundenen Binnenwanderung verleiht der Wohnungsnachfrage mehr Stabilität.

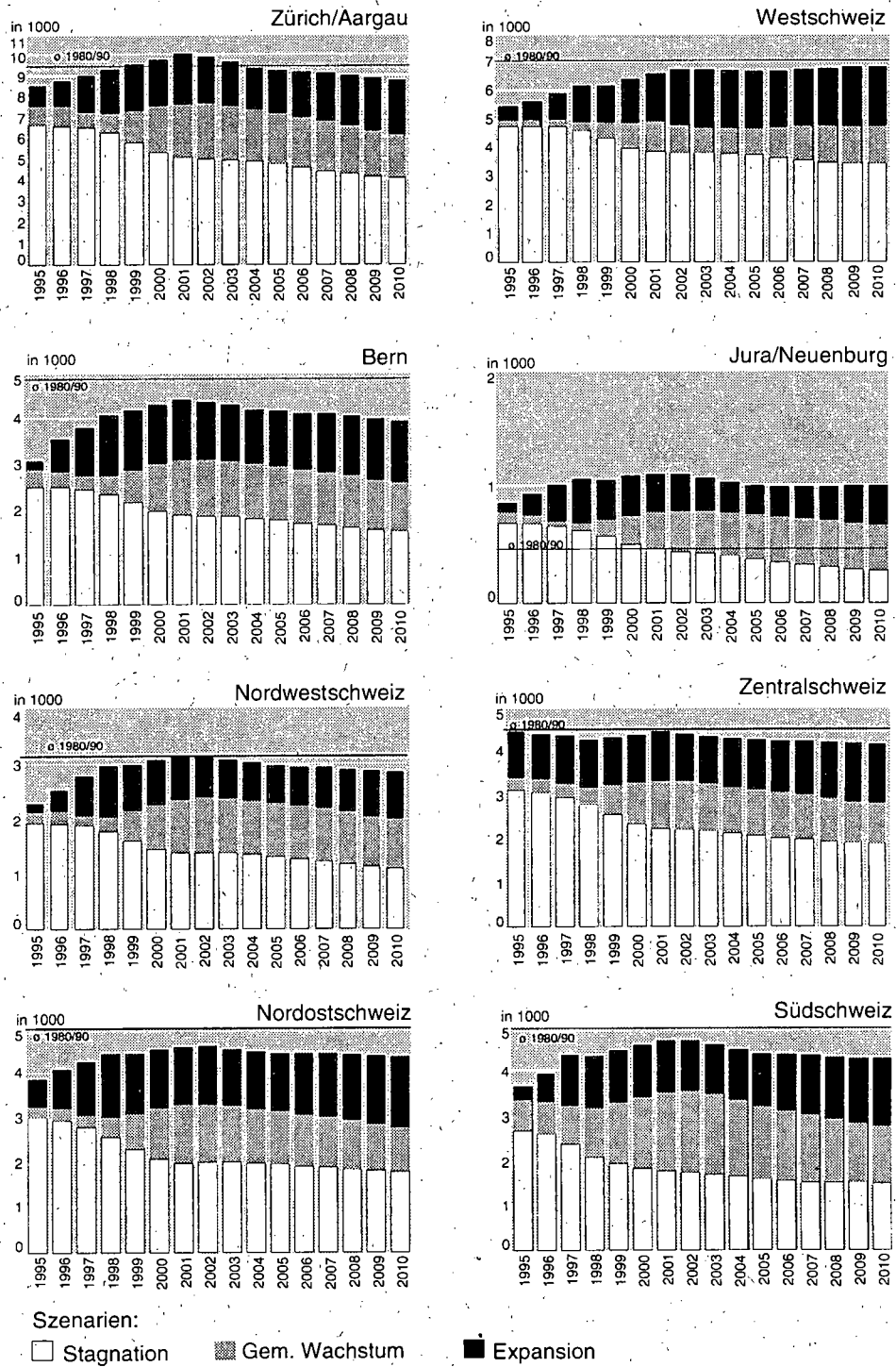


Abb. 46: Zusätzliche Erstwohnungsnachfrage 1995 bis 2010 nach Regionen, Quelle: Berechnungen W&P

### Nachfrage differenziert nach Wohnungsgrössen

Für die nächsten zwei Jahrzehnte zeichnet sich aufgrund der Verschiebungen im Bevölkerungsaufbau und dem beobachteten Trend der achtziger Jahre eine verstärkte Nachfrage nach Grosswohnungen zulasten der Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen ab.

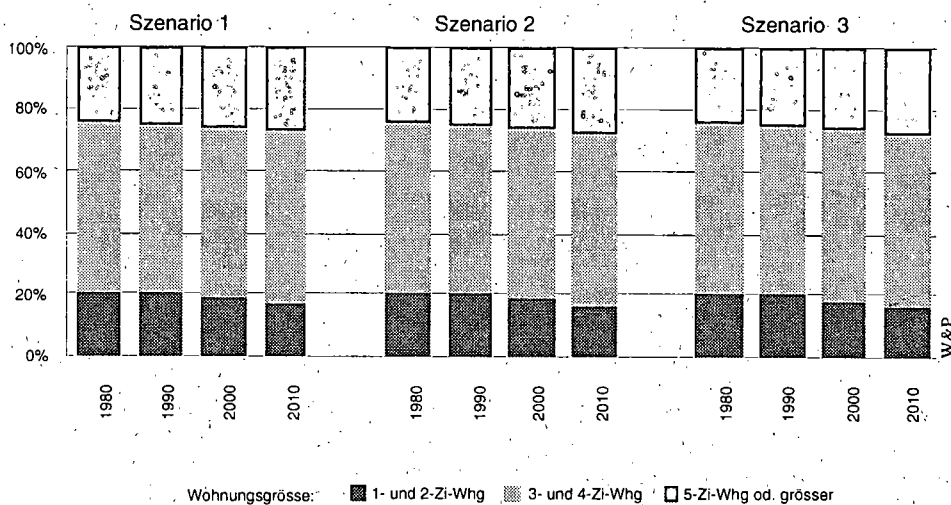


Abb. 47: Gesamtschweizerische Erstwohnungsnachfrage 1980 bis 2010 nach Wohnungsgrössen, Quelle: Berechnungen W&P

Die regionale Betrachtung bringt das strukturelle Defizit des heutigen Wohnungsbestandes in verschiedenen Gebieten noch stärker zum Ausdruck (Abb. 48). So weist die Westschweiz ein sehr hohes Angebot an Kleinwohnungen, aber einen tiefen Grosswohnungsanteil auf. Hier sind strukturelle Anpassungen zu erwarten. Umgekehrt präsentiert sich die Situation in der Zentral- und der Nordostschweiz, wo der ausgesprochen hohe Anteil an 5-und-mehr-Zimmer-Wohnungen zugunsten der kleineren Wohnungen abnehmen wird.

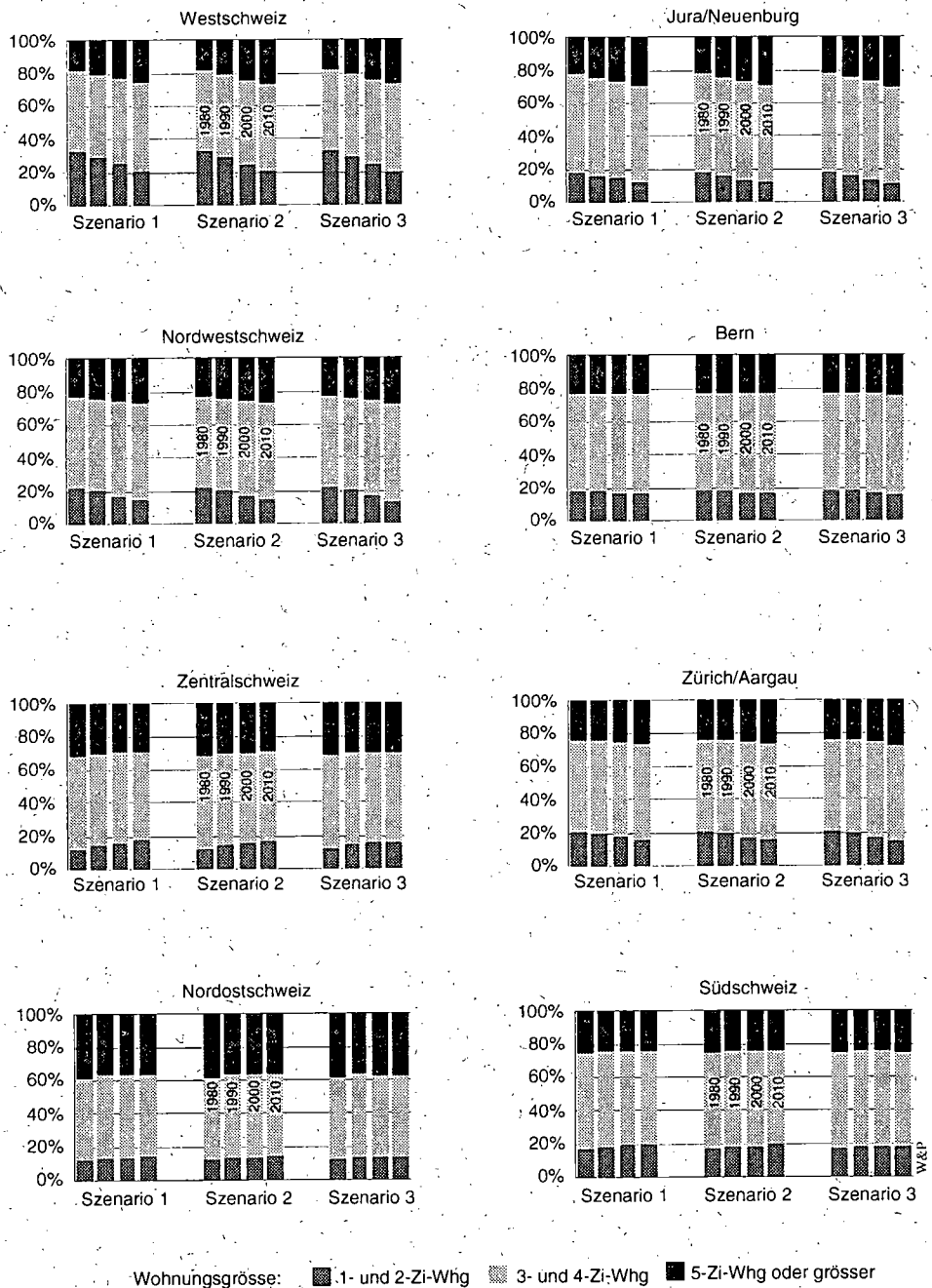


Abb. 48: Erstwohnungsnachfrage 1980 bis 2010 nach Wohnungsgrößen und Regionen, Quelle: Berechnungen W&P



### Wohneigentum

Die Wohneigentumsquote hat im Verlauf der achtziger Jahre insgesamt nur in geringem Ausmass zugenommen. Allerdings zeigen sich bei der altersgruppen-spezifischen Betrachtung deutliche Unterschiede an den Enden des Altersspektrums und im Bereich der 35- bis 50-jährigen. Letzteres ist u. a. auf ein über-durchschnittliches Anwachsen der Wohneigentumsquote bei den EU/EWR-Bürgern in diesen Altersgruppen zurückzuführen. Auch Erbvorbezüge spielen bei diesem Anstieg eine nicht unbedeutende Rolle.

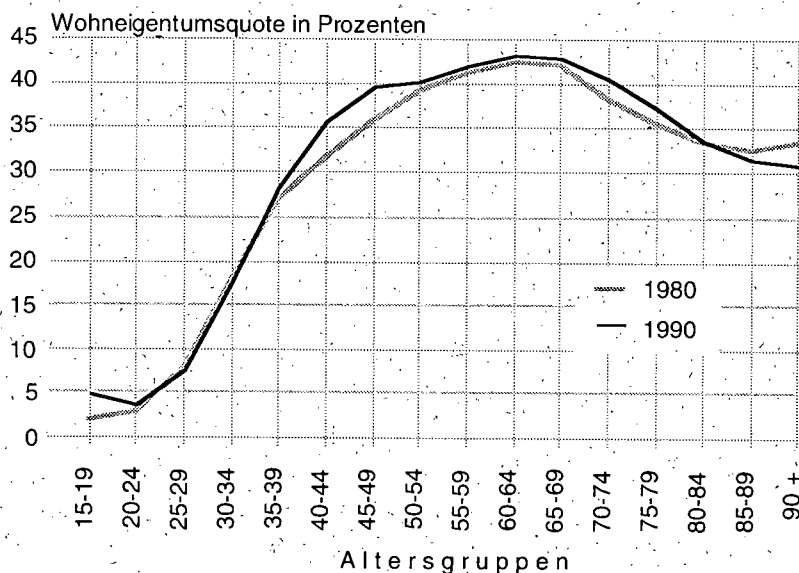


Abb. 49: Altersgruppenspezifische Wohneigentumsquote der gesamten Bevölkerung, Quelle: Volkszählungen 1980 und 1990

Zwischen den Nationalitätengruppen bestehen grosse Unterschiede hinsichtlich der Eigentumsquote:

	1980	1990	Δ 80 / 90
Schweizer	33.6 %	35.7 %	+ 1.1 %
EU/EWR-Bürger	9.9 %	12.8 %	+ 2.9 %
übrige Ausländer	6.1 %	5.1 %	- 1.0 %

Die altersgruppenspezifische Betrachtung zeigt, dass bei den Schweizern der Schwerpunkt der Zunahme des Wohneigentums bei der Altersgruppe der 35- bis 39-jährigen liegt. Von den rund 213'000 Haushalten, die einen Wohnungsinhaber in dieser Alterskategorie aufweisen, sind rund 74'000 Wohneigentümer. Davon haben rund 59'000 ihr Wohneigentum zwischen 1980 und 1990 (teilweise auch mit Erbvorbezug) erworben oder als Erbe erhalten. Bei den Altersgruppen der über 65-jährigen fallen die Veränderungen negativ aus, das heisst, dass die jeweiligen Altersgruppen im Jahre 1990 weniger Wohneigentümer aufwiesen als die um 10 Jahre jüngere Altersgruppe im Jahre 1980: Es wurde mehr Wohneigentum veräussert oder vererbt als neu erworben.

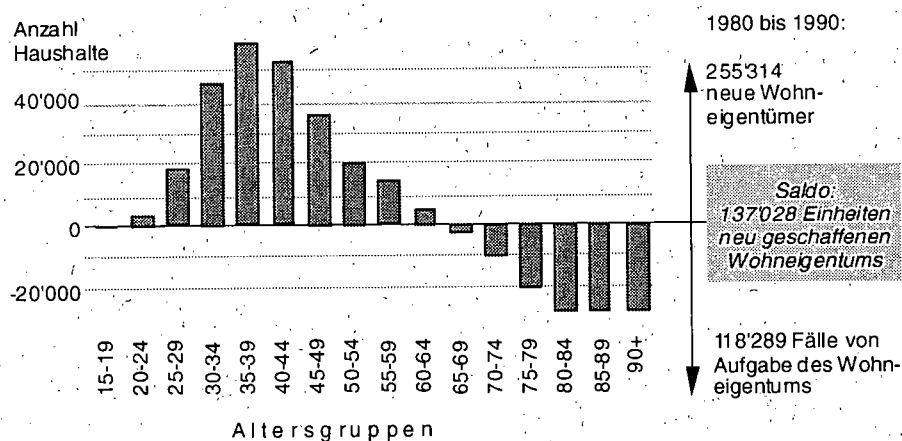


Abb. 50: Altersgruppenspezifische Veränderungen beim Wohneigentum zwischen 1980 und 1990 (nur Schweizer) Quelle: Volkszählungen 1980 und 1990

Bei der altersgruppenspezifischen Betrachtung der Schweizer Bevölkerung erhält gegen die Hälfte der neuen Wohneigentümer ihr Wohneigentum durch die Rotation zwischen den Generationen: Den gegenüber 1980 rund 255'000 neuen Wohneigentümern in den Alterskategorien zwischen 15 und 64 Jahren stehen Abnahmen bei den über 65-jährigen von rund 118'000 Wohneigentümern gegenüber. Per saldo wurden damit zwischen 1980 und 1990 rund 137'000 Wohneigentums-Einheiten neu geschaffen. Während die Rotation des Wohneigentums zwischen den Generationen primär von der demografischen Entwicklung bestimmt wird, ist die Anzahl der darüber hinaus nachgefragten Wohneigentums-Einheiten auch von sozioökonomischen Entwicklungen abhängig, d. h. sowohl vom Wohlstandswachstum als auch von raumplanerischen und gesetzgeberischen Entscheiden.

Im internationalen Vergleich steht die Schweiz bekannterweise mit einer tiefen Wohneigentumsquote<sup>1</sup> da. Einige Indizien deuten jedoch darauf hin, dass das Wohneigentum in den nächsten Jahren an Bedeutung gewinnen wird. Zwar wird analog zum Rückgang der Erstwohnungsnachfrage auch die Eigentumsnachfrage zurückgehen: In den achtziger Jahren stieg die Zahl von Wohnungen im Eigentum (inkl. Einfamilienhäuser) um 21.8 Prozent, von 720'000 auf 880'000 Wohnungen. In den neunziger Jahren wird die Zunahme beim Szenario 1 noch knapp 20 Prozent (+166'000) betragen, beim Szenario 2 13 Prozent (+112'000) und beim Szenario 3 ca. 6 Prozent (+55'000).

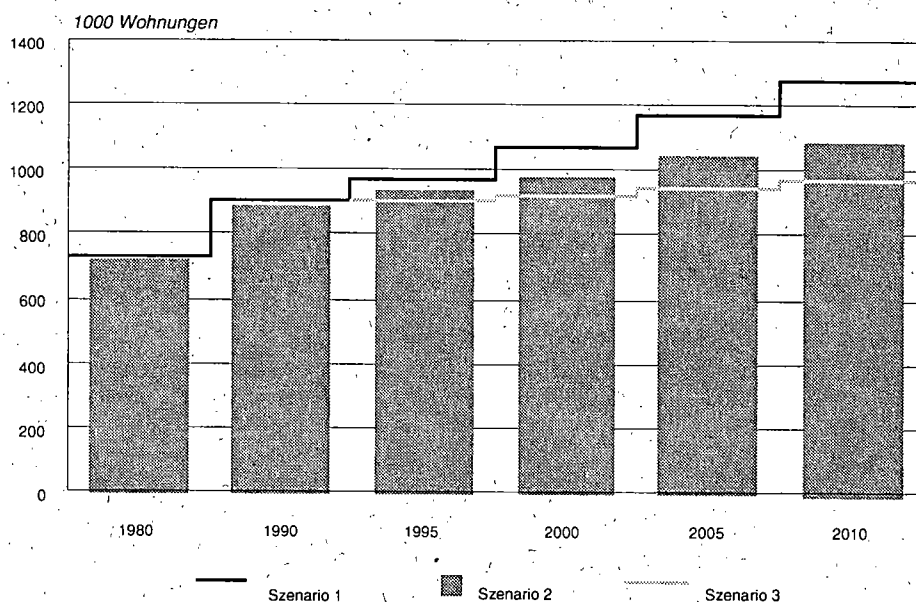


Abb. 51: Entwicklung des Wohneigentums in der Schweiz 1980 bis 2010, Quelle: BFS (Wohnungszählung), Berechnungen W&P

Überdurchschnittlich hohe Zunahmen sind – im Falle eines wiedereinsetzenden und anhaltenden wirtschaftlichen Wachstums vor allem in der West-, Süd- und Zentralschweiz sowie in Neuenburg/Jura zu erwarten (Abb. 52).

Entscheidend ist jedoch weniger die absolute Entwicklung, als viel mehr das Verhältnis von Wohneigentum zu Mietwohnungen. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Nachfrage nach Eigentumswohnungen höher ausfallen wird als nach Mietwohnungen, was zu einer Erhöhung der Wohneigentumsquote führen wird.

<sup>1</sup> Anteil der Hauseigentümer, Miteigentümer und Stockwerkeigentümer in Prozent der Erstwohnungen

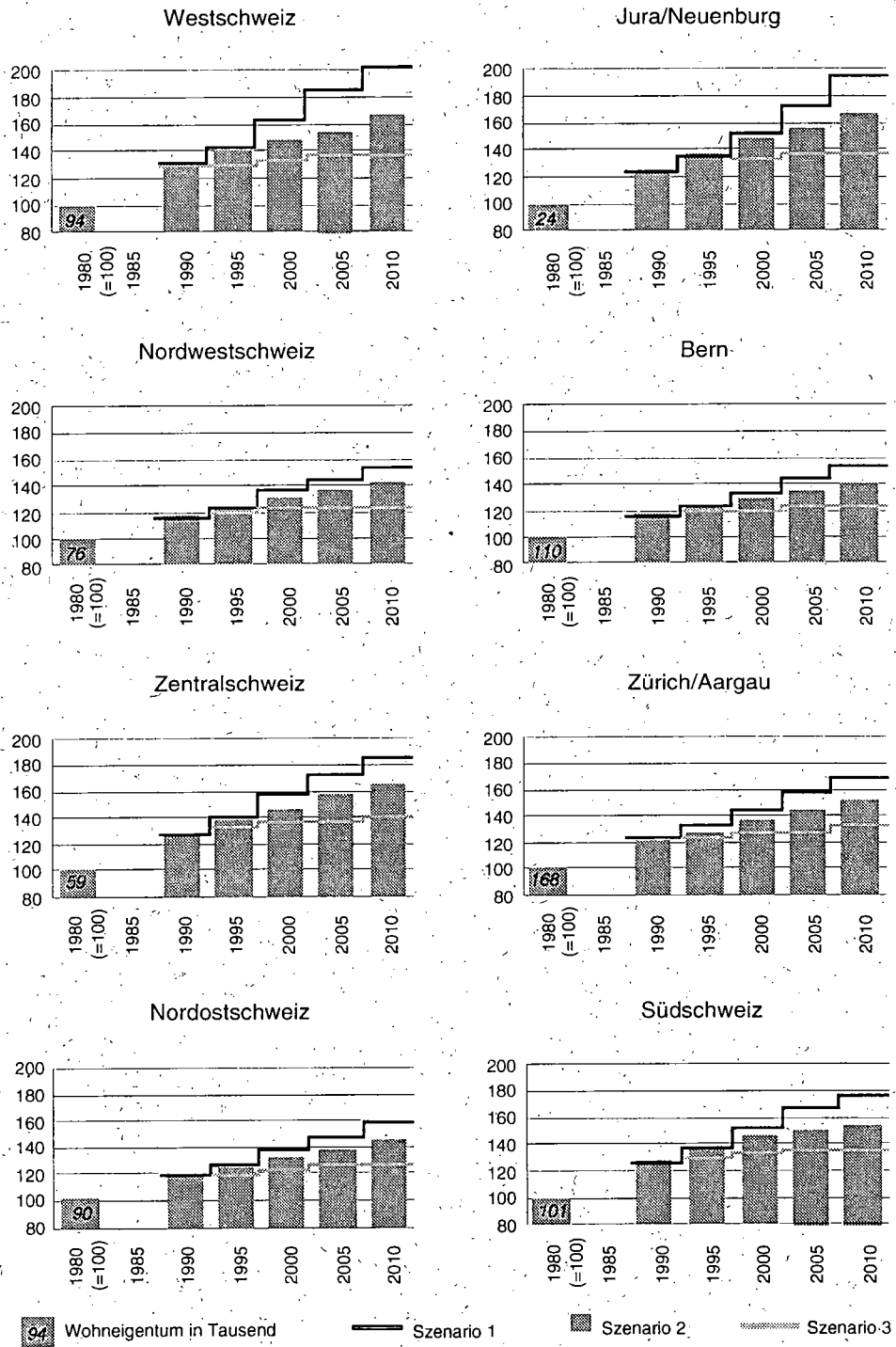


Abb. 52: Entwicklung des Wohneigentums 1980 bis 2010 nach Regionen indiziert (100=1980), Quelle: BfS (Wohnungszählung), Berechnungen W&P

Die Wohneigentumsquote in der Schweiz betrug 1980 29.9 Prozent und 1990 31.3 Prozent. Unter wirtschaftlich ähnlich guten Voraussetzungen und gleichbleibenden Preisrelationen wie in den achtziger Jahren (Szenario 1 «Expansion») wird die Wohneigentumsquote im Jahr 2000 ein Niveau von 33.3 Prozent und im Jahr 2010 35.3 Prozent erreichen, bei einem gemässigten wirtschaftlichen Wachstum (Szenario 2) 32.0 Prozent (2000) respektive 32.8 Prozent (2010).

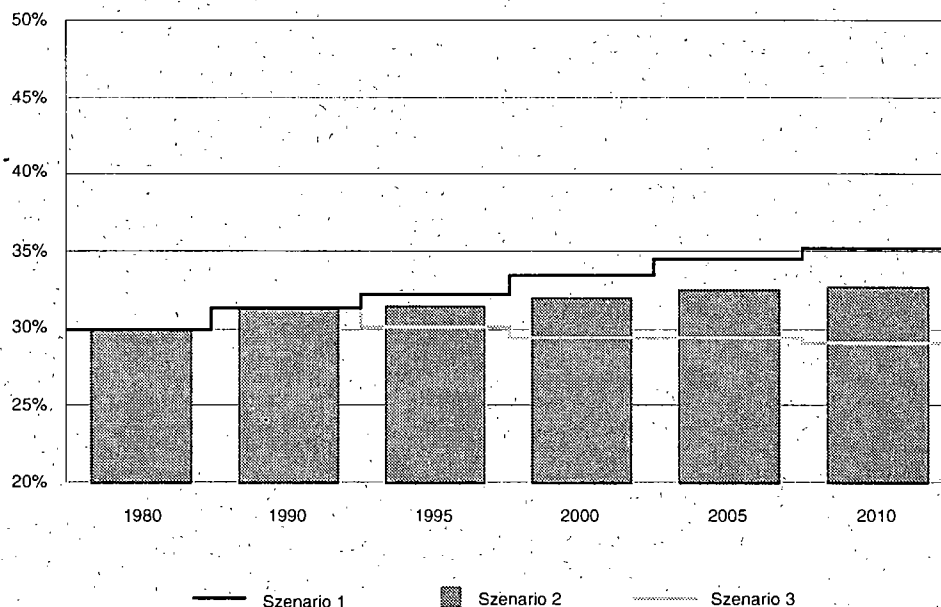


Abb. 53: Entwicklung der Wohneigentumsquote 1980 bis 2010, Quelle: BFS (Wohnungszählung), Berechnungen W&P

Neben positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begünstigen demographische und gesellschaftliche Faktoren einen Anstieg der Wohneigentumsquote:

- Die demographische Alterung führt zu einer Vergrößerung des Anteils der 35- bis 60-jährigen, der Gruppe mit den höchsten Wohneigentumsquoten.
- Der Wunsch nach einem Eigenheim beschränkt sich nicht mehr nur auf Familienhaushalte mit Kindern. In zunehmendem Ausmass nimmt die Wohneigentumsquote auch bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zu, jenen Haushaltsformen, die in den letzten Jahrzehnten überdurchschnittlich stark zugenommen haben und mehr als die Hälfte aller Haushalte ausmachen.

Diese demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen allein werden jedoch nicht ausreichen, um mit Sicherheit eine Zunahme der Wohneigentumsquote prognostizieren zu können. Im Falle einer stagnierenden wirtschaftlichen Entwicklung (Szenario 3) ist sogar mit einem leichten Rückgang zu rechnen.

Die höchsten Wohneigentumsquoten sind in eher ländlich geprägten Regionen festzustellen (Abb. 52): in der Südschweiz (46 Prozent, 1990) und in der Nordostschweiz (37 Prozent, 1990). Überdurchschnittlich hohe Quoten weisen auch die Regionen Bern (33 Prozent, 1990), Zentralschweiz (33 Prozent, 1990) und Neuenburg/Jura (32 Prozent, 1990) auf. In den verstädterten Regionen liegen sie bedeutend tiefer: In der Region Westschweiz bei 24 Prozent, in der Region Zürich/Aargau bei 27 Prozent.

Regional bestehen nicht nur unterschiedlich hohe Wohneigentumsquoten, auch die Entwicklung zwischen 1980 und 1990 ist nicht gleichmässig verlaufen. So entwickelte sich die Wohneigentumsquote in der Region Nordostschweiz entgegen der allgemeinen Tendenz rückläufig. In Zukunft ist unter den Bedingungen von Szenario 1 «Expansion» und 2 «gemässigttes Wachstum» in allen Regionen mit einem Anstieg der Wohneigentumsquote zu rechnen (Abb. 54). Davon abweichende Entwicklungen in einzelnen Regionen sind jedoch nicht auszuschliessen.

Die auf der Basis der Volkszählungen ermittelte Eigentümerquote bezieht sich jedoch nur auf Erstwohnungen. Dadurch werden jene Wohnungseigentümer nicht erfasst, die zwar nicht Eigentümer ihrer Erstwohnung, aber dennoch Eigentümer von Wohnungen sind, beispielsweise von Zweitwohnungen oder von Wohnungen, die als Erstwohnungen vermietet werden. Diese sogenannte «erweiterte Eigentümerquote» beträgt ca. 4 Prozent<sup>2</sup> und kann zur offiziell ausgewiesenen Quote hinzugerechnet werden. Unter günstigen wirtschaftlichen Bedingungen ist davon auszugehen, dass auch die erweiterte Eigentümerquote weiter ansteigen wird.

---

<sup>2</sup>

vgl. Gerheuser F., Sartoris E., Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz, Bern 1988

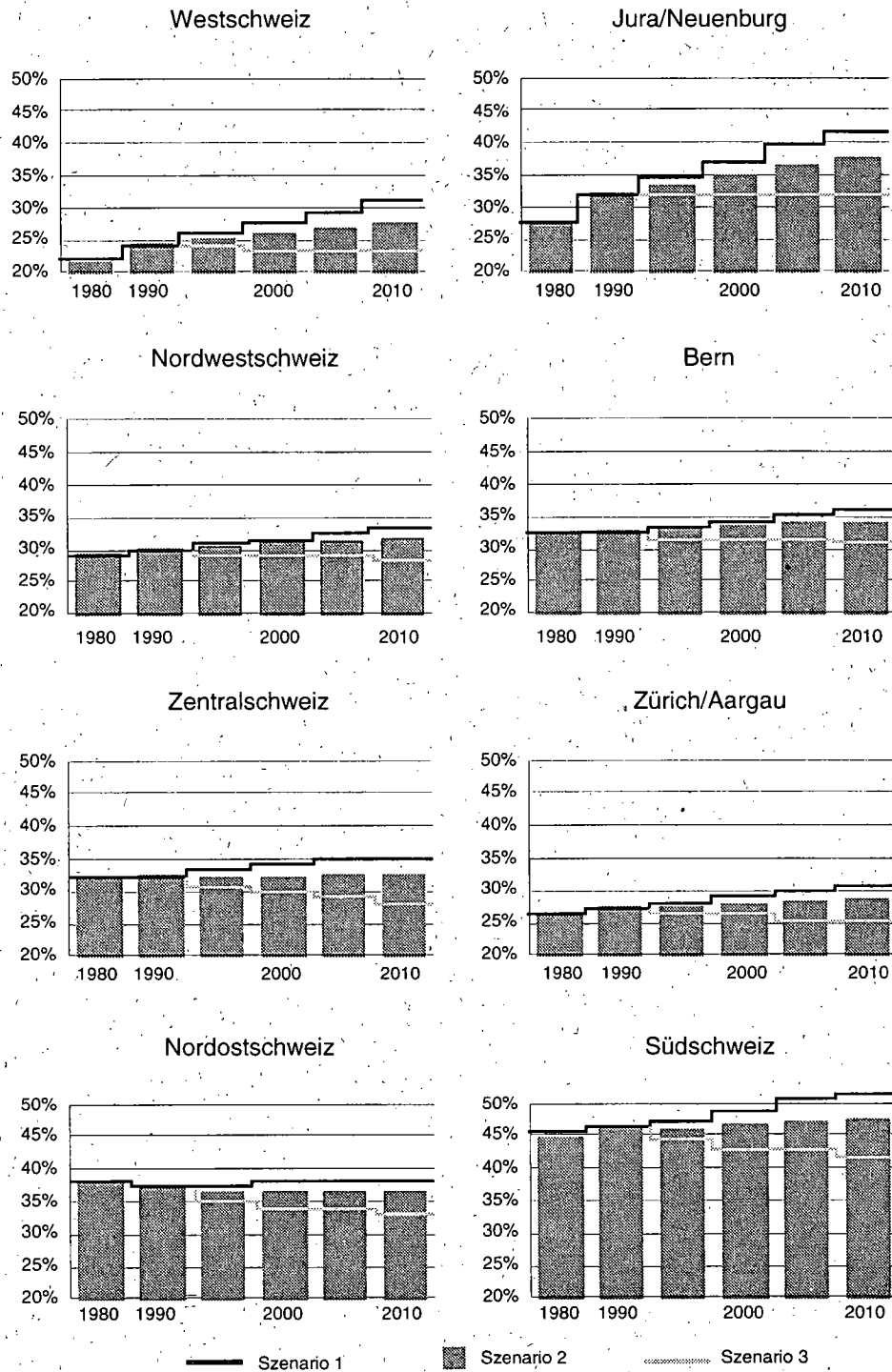


Abb. 54: Entwicklung der Wohneigentumsquote 1980 bis 2010 nach Regionen, Quelle: BfS (Wohnungszählung), Berechnungen W&P

Nebst den erwähnten Faktoren, die für eine generell wachsende Bedeutung des Wohneigentums sprechen, ist gleichzeitig eine Entwicklung festzustellen, die sowohl zu einer Zunahme der Eigentumsquote führt, als auch strukturelle Veränderungen beim Wohneigentum zur Folge haben wird: die wachsende Akzeptanz von Stockwerkeigentum.

Das Stockwerkeigentum war seit seiner Wiedereinführung in den sechziger Jahren bis in die achtziger Jahre hinein eine seltene Form des Wohneigentums. Das Einfamilienhaus dominierte. In den achtziger Jahren zeichnete sich jedoch eine neue Entwicklung ab: Der Anteil des Stockwerkeigentums am gesamten Wohneigentum stieg von 8 Prozent im Jahr 1980 auf 14 Prozent im Jahr 1990 (Abb. 55). Ein starker Anstieg des Stockwerkeigentums ist auch bei der Wohneigentumsförderung des Bundesamtes für Wohnungswesen konstatiert worden<sup>3</sup>. Damit scheint eine gewisse ablehnende Haltung gegenüber «geteiltem Eigentum» überwunden zu sein. In Zukunft ist daher grundsätzlich mit einer weiteren starken Zunahme des Stockwerkeigentums zu rechnen. Der Anteil des Stockwerkeigentums wird gemäss vorliegender Perspektive bis zum Jahr 2000 ca. 20 Prozent am gesamten Wohneigentum ausmachen (Szenario 2 «Gemässigttes Wachstum»).

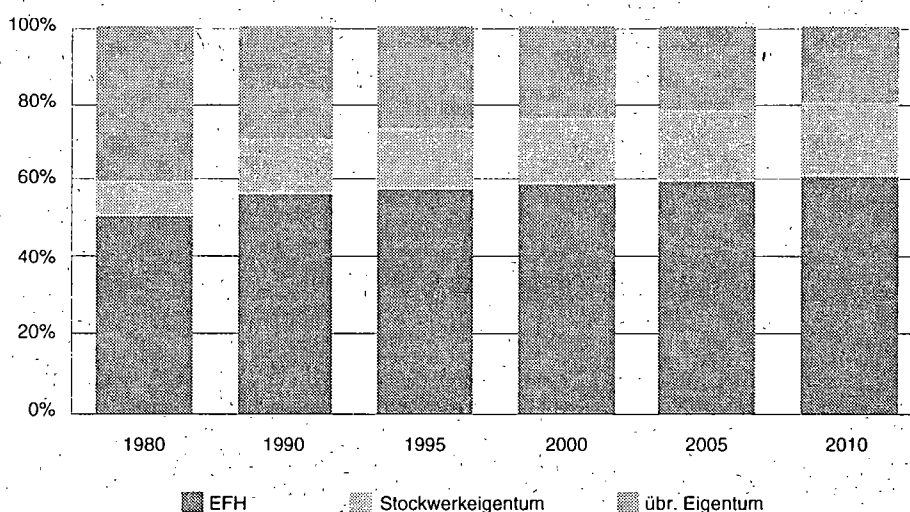


Abb. 55: Entwicklung des Wohneigentums (Anteile am gesamten Wohneigentum) in der Schweiz 1980 bis 2010<sup>3</sup> nach Eigentumsarten (Szenario 2 «gemässigttes Wachstum»), Quelle: BFS (Wohnungszählung), Berechnungen W&P

<sup>3</sup>

vgl. Schulz H.-R., Muggli Chr., Hübschle Jörg, Wohneigentumsförderung durch den Bund, Bern 1993, S. 121



Das Stockwerkeigentum hat sich in der Region Südschweiz mit einem Anteil von 20 Prozent am gesamten Wohneigentum im Jahr 1990 am stärksten etabliert, gefolgt von der Westschweiz (19 Prozent) und den Regionen Neuenburg/Jura und Zentralschweiz (16 Prozent). Die hohe quantitative Zunahme des Stockwerkeigentums während der achtziger Jahre erstreckte sich über alle Regionen hinweg. Auch in Zukunft ist mit einer weiteren Zunahme zu rechnen (Abb. 56).

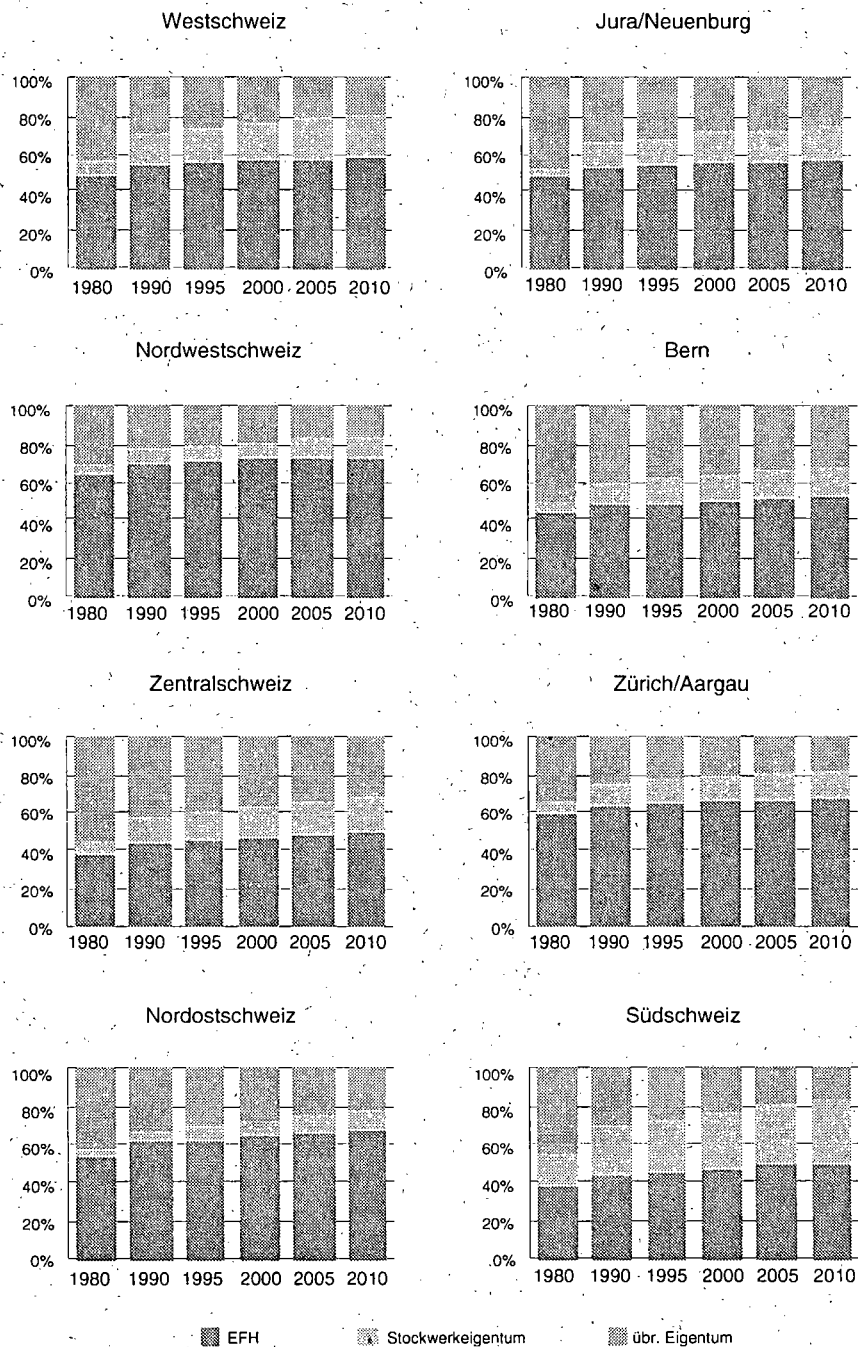


Abb. 56: Entwicklung des Wohneigentums (Anteile am gesamten Wohneigentum) 1980 bis 2010 nach Eigentumsarten und Regionen, Quelle: BFS (Wohnungszählung), Berechnungen W&P

Trotz der steigenden Tendenz beim Stockwerkeigentum wird allerdings die Einfamilienhausnachfrage die dominante Form des Wohneigentums bleiben. Besonders hohe Einfamilienhausanteile am Wohneigentum weisen 1990 die Regionen Nordwestschweiz, Zürich/Aargau und Nordostschweiz auf.

Die Perspektive des Wohneigentums basiert primär auf der beobachteten Entwicklung der achtziger Jahre und deren Fortschreibung:

- Starke Zunahme des Stockwerkeigentums
- Verbreiteter Einfamilienhausbau
- Rückgang der sonstigen Eigentumsformen (Bewohner von eigenen Gebäuden mit einem gewissen Mietwohnungsanteil usw.)

Eine künftige Trendwende zuungunsten des Einfamilienhausbaus ist für die nächsten beiden Jahrzehnte jedoch nicht auszuschliessen. Ein Mangel an verfügbarem Einfamilienhaus-Bauland, zusätzliche Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb heutiger Einfamilienhausquartiere durch neue Baugesetze sowie eine grössere Akzeptanz von Stockwerkeigentum könnten vor allem in den Mittellandregionen zu einer Umlagerung vom Einfamilienhaus zum Stockwerkeigentum führen.

## Zweitwohnungsnachfrage

Die Entwicklung der Zweitwohnungsnachfrage wird vor allem anhand der ökonomischen Entwicklung fortgeschrieben (Entwicklung der Haushaltseinkommen, der Einkommenselastizität, der Entwicklung der Anzahl Gastbetten und der Einwohnerentwicklung). Andererseits wird für die Modellierung der Nachfrage, die durch ausländische Privatpersonen entsteht, auf die durch das Bundesamt für Justiz erteilten Kontingente für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland abgestützt.

Allerdings ist zu erwähnen, dass diese Kontingentierung auf gesamtschweizerischer Ebene seit längerer Zeit nicht limitierend wirkt, da durchschnittlich nur gerade 50 bis 60 Prozent der Kontingente ausgeschöpft werden.

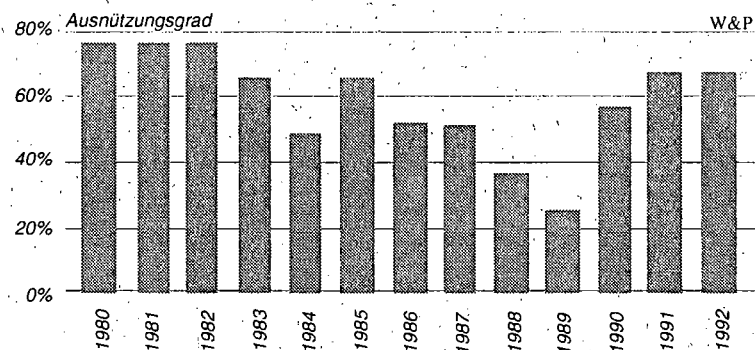


Abb. 57: Durchschnittlicher Ausnützungsgrad der Kontingente für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland (Bewilligungen in Prozenten der erteilten Kontingente).

In begehrten Fremdenverkehrsorten kann die Kontingentierung jedoch eine gewisse Wirkung entfalten. Ebenfalls zu Beschränkungen der Zweitwohnungsentwicklung führen raumplanerische Massnahmen wie beispielsweise die gesetzliche Verankerung von Erstwohnungsanteilen. Eine wachsende Nachfrage wirkt sich in einem solchen Fall vor allem preissteigernd aus. Bereits heute lässt sich feststellen, dass die Liegenschaftenpreise in den bedeutendsten Ferienorten auf dem Niveau der grossen Ballungszentren der Schweiz angelangt sind und somit auch im internationalen Vergleich absolute Spitzenwerte darstellen.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Lockerung der Bauordnung für Bauten ausserhalb der Bauzonen könnte sich der Tourismus als einen Nebenerwerbszweig

der Landwirtschaft entwickeln, wie das im benachbarten Ausland vielerorts der Fall ist. Ferienwohnungen durch Umbau oder Umnutzung von Bauernhöfen könnten damit direkt in Konkurrenz treten zur traditionellen Parahotellerie, die mit einem leichten Rückgang des Angebotes und damit mit einem geringeren Neubaubedarf auf die veränderte Situation reagieren dürfte. Ob eine Nutzungsflexibilisierung für Bauten ausserhalb der Bauzonen erfolgt oder nicht, ist zurzeit jedoch noch ungewiss.

Aufgrund der aktuellen Lage wird für die Berechnung des zukünftigen Zweitwohnungsbedarfs davon ausgegangen, dass sich das Niveau der Nachfrage aus dem Ausland auch in Zukunft im Bereich der in den letzten Jahren (1990 bis 1994) getätigten Käufen von Zweitwohnungen bewegen wird. Die Zweitwohnungsnachfrage durch die schweizerische Bevölkerung, die den Hauptteil ausmacht, variiert in Abhängigkeit der ökonomischen Entwicklung.

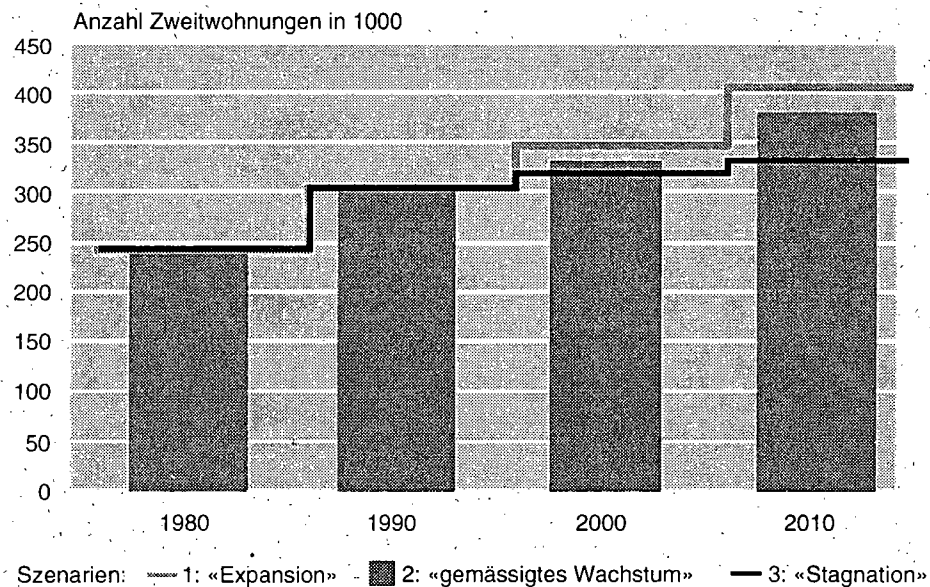


Abb. 58: Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes zwischen 1980 und 2010 nach den drei Szenarien, Quelle: BIS, Berechnungen W&P

Gegenüber den ca. 61'000 (Schätzung W&P) neu erstellten Zweitwohnungen im Zeitraum zwischen 1980 und 1990 sind für die kommenden Jahrzehnte folgende Entwicklungen zu erwarten:

	1990 - 2000	2000 - 2010
Szenario «Expansion»	41'200	58'500
Szenario «gemässigttes Wachstum»	30'000	40'900
Szenario «Stagnation»	14'000	15'000

Damit zeigt lediglich das Szenario «Expansion» in der Zukunft ein Wachstum des Zweitwohnungsbestandes im Rahmen der achtziger Jahre. In den beiden anderen Szenarien wächst der Zweitwohnungsbestand deutlich weniger als in der jüngeren Vergangenheit.

Das zukünftige Wachstum des Zweitwohnungsbestandes verteilt sich äusserst unregelmässig auf die einzelnen Regionen. Das weitaus bedeutendste Wachstum der Zweitwohnungen ist auch weiterhin in den wichtigsten Tourismuskantonen in der Region Südschweiz zu prognostizieren, gefolgt von der Region Westschweiz und der Region Bern. Von relativer Bedeutung ist der Zweitwohnungsbau allerdings auch im Jura. In den übrigen Regionen spielt der Zweitwohnungsbau auch in Zukunft eine untergeordnete Rolle.

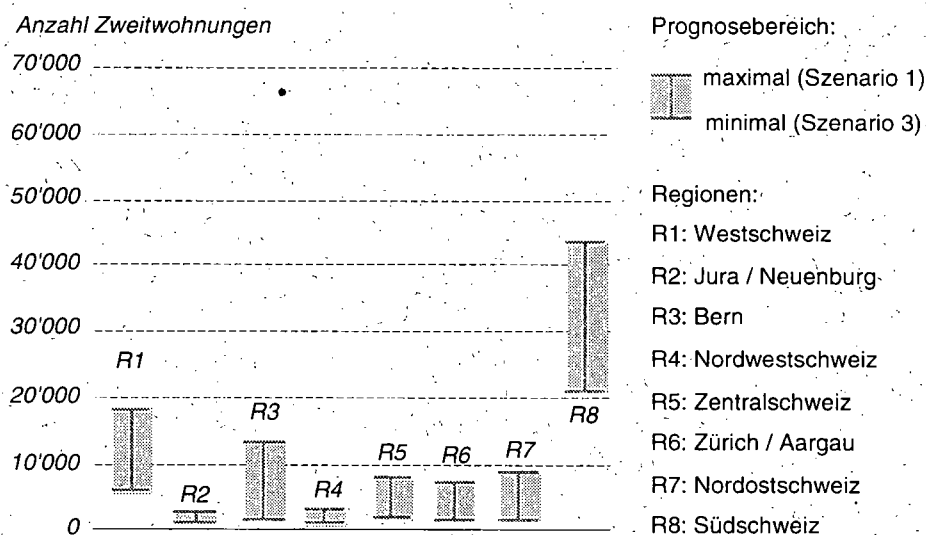


Abb. 59: Prognostiziertes minimales und maximales Wachstum des Zweitwohnungsbestandes in den acht Regionen zwischen 1990 und 2010, Quelle: Berechnungen W&P

Für alle Regionen ergibt sich eine grosse Bandbreite der möglichen Entwicklungen, die auf den starken Einfluss der ökonomischen Einflussfaktoren zurückzuführen ist. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung wird die Nachfrage nach Zweitwohnungen im betrachteten Zeitraum deutlich variieren.

Die regionalen Entwicklungen zeigen nur geringe Abweichungen im Muster der zukünftigen Entwicklung, hingegen ist das zahlenmässige Ausmass des Bestandes und des Wachstums deutlich verschieden (unterschiedliche Skalierungen in den Abbildungen).

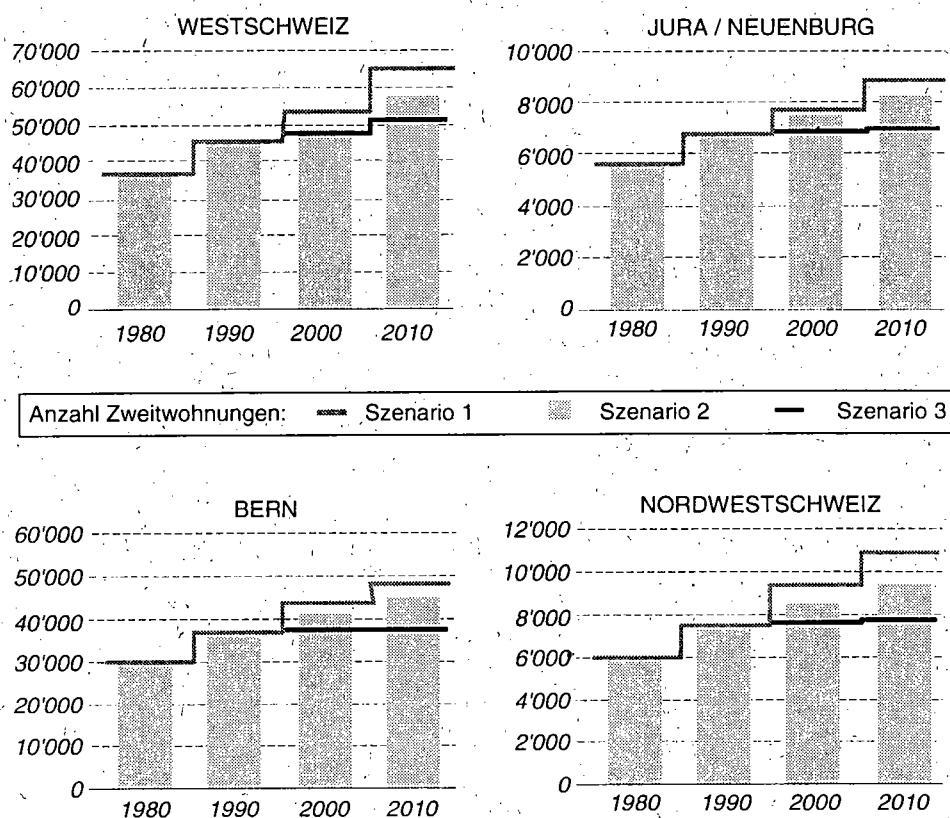


Abb. 60: Regionale Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes zwischen 1980 und 2010 nach den drei Szenarien, Quelle: Berechnungen W&P

- Die Region Westschweiz zeigt bei der Prognose sowohl im minimalen als auch im maximalen Szenario ein überdurchschnittliches relatives Wachstum. So wird sich der Zweitwohnungsbestand um 11 Prozent (minimal) bzw. 41 Prozent (maximal) des Bestandes von 1990 ausdehnen, was 5'300 bis 18'900 Wohnungen entspricht. Dies ist hinter der Region Südschweiz das zweitgrösste Wachstum aller Regionen.
- Sowohl die Region Nordwestschweiz als auch die Region Jura verfügten 1990 über zahlenmässig geringe Zweitwohnungsbestände von 6'900 bzw. 7'700 Wohnungen und auch das Wachstum fällt mit minimal 3 Prozent bis maximal 33 Prozent des Bestandes von 1990 vergleichsweise eher gering aus.
- Die Region Bern wies 1990 mit 38'000 Einheiten den drittgrössten Zweitwohnungsbestand aller Regionen auf und zeigt in der Prognose – vor allem beim Szenario «Stagnation» – ein eher moderates Wachstum um 1'600 bis maximal 11'900 Einheiten.

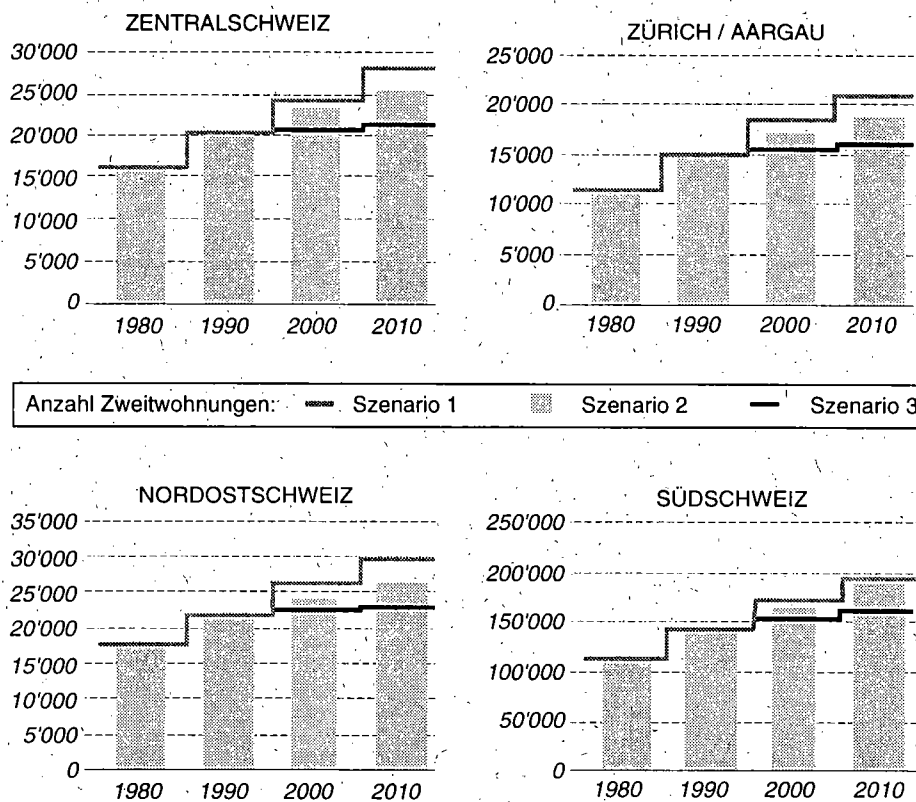


Abb. 61: Regionale Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes zwischen 1980 und 2010 nach den drei Szenarien, Quelle: Berechnungen W&P

- In der Region Zentralschweiz ist bis zum Jahr 2010 mit einem Wachstum der Zweitwohnungen um 4 Prozent minimal bis 36 Prozent unter Szenario «Expansion» zu rechnen, dies bei einem Bestand von 20'700 Zweitwohnungen im Jahr 1990.
- Ein durchschnittliches Wachstum des Zweitwohnungsbestandes ist in der Region Nordostschweiz zu erwarten, wo bei einem Ausgangsbestand von 22'000 Zweitwohnungen im Jahre 1990 mit einem Wachstum von minimal 5 bis maximal 34 Prozent bis zum Jahr 2010 zu rechnen ist.
- Mit 15'000 Zweitwohnungen weist die Region Zürich/Aargau einen nicht unbedeutenden Bestand aus, der sich aber angesichts des bedeutenden Erstwohnungsbestandes in dieser Region stark relativiert. Die zukünftige Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes fällt mit einem Wachstum von minimal 6 bis maximal 41 Prozent im Vergleich durchschnittlich aus.

- Die bedeutendste Region für die Zweitwohnungsnachfrage ist die Südschweiz, die 1990 einen Bestand von 144'400 Wohnungen aufwies. Auch das zu erwartende Wachstum des Bestandes bis zum Jahr 2010 fällt im Vergleich zu den anderen Regionen am höchsten aus. Unter dem Szenario «Stagnation» ist mit 18'800 zusätzlichen Zweitwohnungen zu rechnen, unter dem Szenario «Expansion» mit einem Plus von 42'550 Wohnungen. Dies entspricht 13 bzw. 30 Prozent des Bestandes von 1990.

Die Nachfrage nach Zweitwohnungen und damit auch der Zweitwohnungsbau wird sich weiterhin auf die Region Südschweiz konzentrieren. Veränderungen in den grosszentralen Regionen, vor allem im Bereich der Grossstädte, sind aber in den kommenden Jahren nicht auszuschliessen. Denn immer mehr ist die Zweitwohnung nicht mit der Ferienwohnung gleichzusetzen, sondern kann auch ein «pied à terre» im Arbeitsbereich darstellen, wenn ein dezentraler Erstsitz gewählt wird. Allerdings wird es sich dabei kaum um eine kurzfristige Trendwende, sondern um einen langfristigen Prozess handeln, der den breiten Rahmen der vorliegenden Prognose kaum sprengen wird.



## Nettonachfrage (Zusatznachfrage) nach Erst- und Zweitwohnungen

### Gesamtschweizerische Entwicklung

Nach einer Periode einer stabilen Wohnungsnachfrage in den achtziger Jahren folgte zu Beginn der neunziger Jahre ein starker Nachfragerückgang. 1989 wurden netto 45'000 Wohnungen nachgefragt, 1994 waren es noch um die 30'000 Wohnungen. Wie wird sich die Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen in den nächsten 15 Jahren weiterentwickeln?

Bei einem gemässigten wirtschaftlichen Wachstum werden bis zum Jahr 2000 zwischen 30'000 und 35'000 Wohnungen pro Jahr neu nachgefragt. Der Anteil der Zweitwohnungen beträgt ca. 15 Prozent. Damit liegt die zukünftige Zusatznachfrage 25 bis 30 Prozent unterhalb der Nachfrage der achtziger Jahre (Szenario «gemässigttes Wachstum»). Nur im Falle einer prosperierenden ökonomischen Entwicklung ist mit einer Nachfrage auf dem Niveau der achtziger Jahre zu rechnen (Szenario «Expansion»).

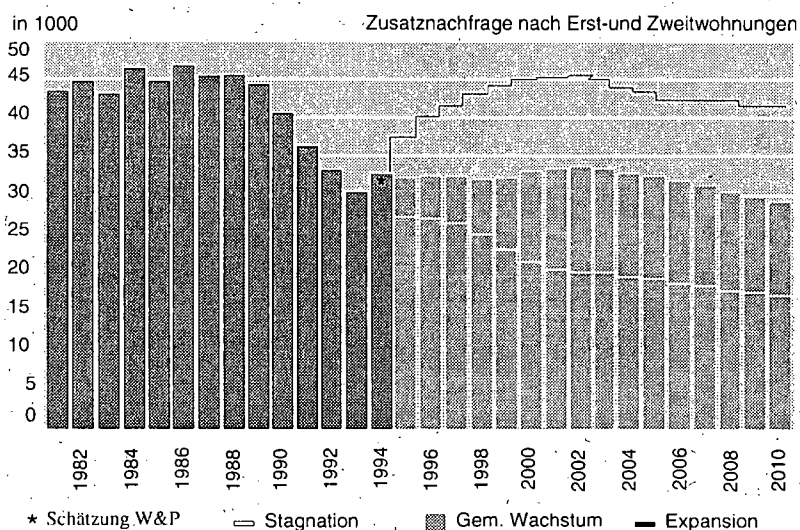


Abb. 62: Zusatznachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen 1980 bis 1994 und Perspektive 1995 bis 2010 (Schweiz).  
Quelle: Berechnungen W&P

## Regionale Entwicklung

### Westschweiz

- *Wohnraumverknappung:* Der Wohnungsmarkt der achtziger Jahre war geprägt durch eine hohe Zunahme der Wohnungsnachfrage, die von 5'500 im Jahr 1981 auf 8'000 im Jahr 1989 angestiegen ist. Verursacht wurde diese überdurchschnittliche Zunahme vor allem auch durch die Zuwanderung der ausländischen Wohnbevölkerung. Der Leerwohnungsbestand war während dieser Zeit relativ klein, Wohnraum lange Zeit ein knappes Gut.
- *Immobilienkrise:* Heute herrscht in der Westschweiz eine Immobilienkrise. Rezession und Arbeitslosigkeit haben die zusätzliche Wohnungsnachfrage zusammenbrechen lassen. Innerhalb von drei Jahren ist sie um mehr als 50 Prozent zurückgegangen und betrug 1993 weniger als 4'000 Wohnungen. Die Westschweiz weist zusammen mit der Südschweiz den höchsten (offiziellen) Leerwohnungsbestand auf, der 1995 die Zwei-Prozent-Marke (gemessen am Wohnungsbestand) überschreiten wird (Schätzung W&P).
- *Arbeitsmarktentwicklung entscheidend:* Zwar wird der im gesamtschweizerischen Vergleich auch in Zukunft hohe Anteil der Einwohner zwischen 15 und 30 Jahren als grösste Nachfragegruppe nach Erstwohnungen nachfragestützend wirken. Die zukünftige Wohnungsnachfrage in der Westschweiz wird jedoch vorab von der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bestimmt sein. Im Falle eines anhaltenden konjunkturellen Aufschwungs, der jedoch mit einem wachsenden Arbeitskräftebedarf und wieder steigenden Haushaltseinkommen verbunden sein muss, wird die zusätzliche jährliche Nachfrage zwischen 5'000 und 6'000 Wohnungen pro Jahr betragen (Szenario «gemässigttes Wachstum»), im Falle längerfristiger unterdurchschnittlicher ökonomischer Entwicklung zwischen 4'000 und 5'000 Wohnungen pro Jahr (Szenario «Stagnation»).

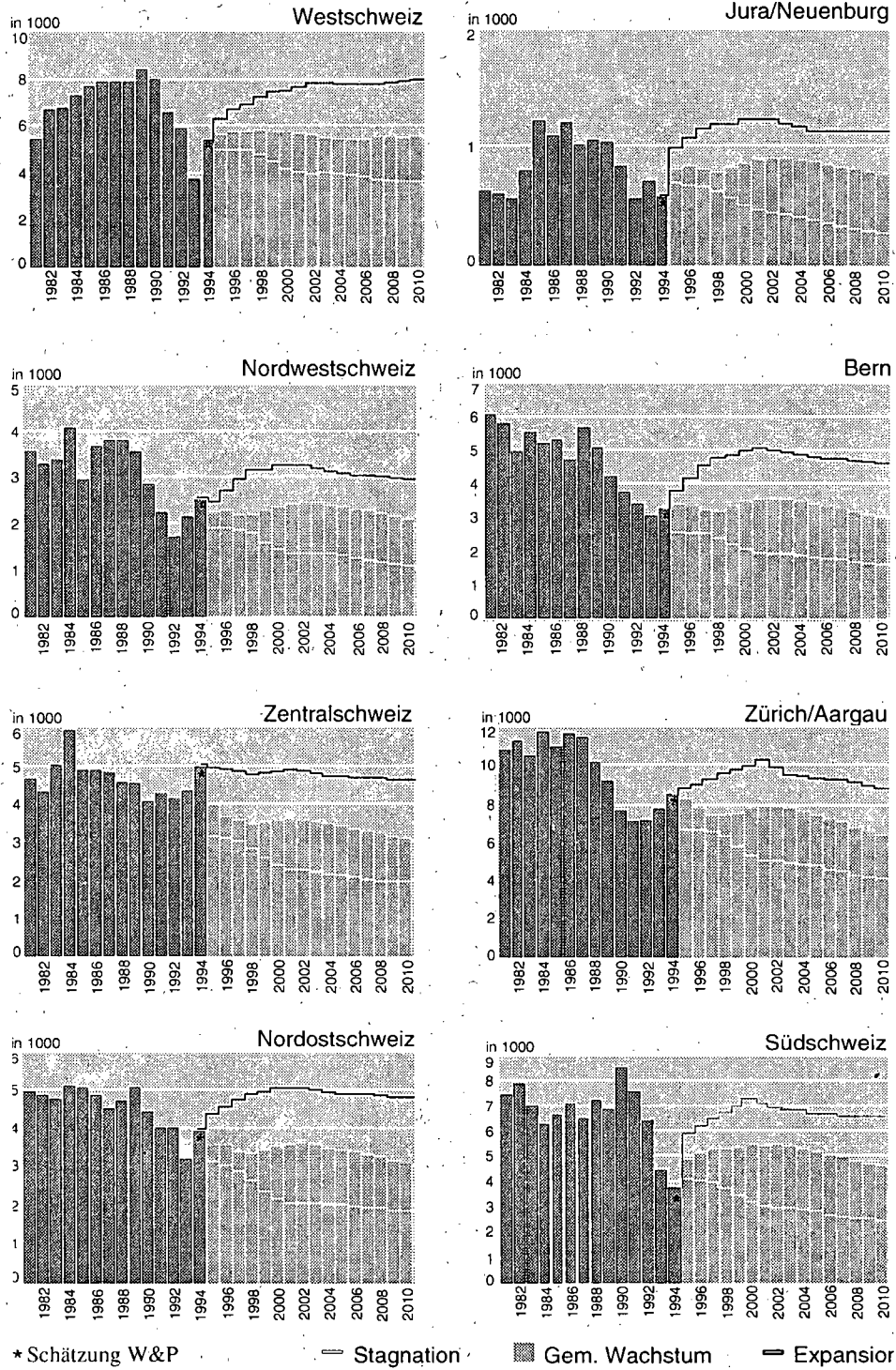


Abb.63 Zusatznachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen 1980 bis 1994 und Perspektive 1995 bis 2010 (nach Regionen), Quelle: Berechnungen W&P

*Neuenburg/Jura*

- *Überwindung der Krise in den achtziger Jahren:* Die Region Neuenburg/Jura hatte zu Beginn der achtziger Jahre einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der nicht ohne Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage blieb. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre erholte sich die Region jedoch wieder. Der überdurchschnittlich hohe Leerwohnungsbestand konnte binnen kurzer Zeit verringert werden.

- *Grosse Nachfrageschwankungen:* Der Anstieg der Wohnungsnachfrage in den achtziger Jahren fusste ähnlich wie in der Westschweiz auf der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und dem damit verbundenen Familiennachzug. Eine Abschwächung dieser Entwicklung wirkte sich daher rasch auf die Wohnungsnachfrage aus und verminderte sie seit Beginn der neunziger Jahre erneut um 50 Prozent. Die innerhalb kurzer Zeit mehrmals «krisengeschüttelte» Region weist eine entsprechend stark fluktuierende Wohnungsnachfrage auf.

Mit Schwankungen muss auch in Zukunft gerechnet werden. Im ungünstigen Fall sinkt die Wohnungsnachfrage auf wenige 100 Wohnungen, im günstigsten Fall beträgt sie um die 1'000 Wohnungen pro Jahr. Zur fluktuierenden Nachfrage trägt aber auch die unregelmässig hohe Zweitwohnungsnachfrage bei, die im Jura zwischen 10 und 20 Prozent der Nachfrage ausmacht. Für das laufende Jahr ist mit einer Zusatznachfrage von 500 bis 600 Erst- und Zweitwohnungen zu rechnen.

*Region Nordwestschweiz*

- *Geringes Bevölkerungswachstum:* Die Region Nordwestschweiz wies in den achtziger Jahren ein relativ bescheidenes Bevölkerungswachstum auf. Im gesamtschweizerischen Vergleich ebenfalls tief ausgefallen sind die Mietwohnungs- und die Wohneigentumsnachfrage.

- *Nachfrageeinbruch bei hoher Zuwanderung:* Trotz zu Beginn der neunziger Jahre wanderungsbedingter Zunahme der Einwohner ist die Wohnungsnachfrage um praktisch die Hälfte zurückgegangen. Der durch die Umwandlung von Saisoniers- in Jahresaufenthaltsbewilligungen möglich gewordene Familiennachzug führt nur in beschränktem Ausmass zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage, sie vermag bestenfalls eine qualitativ veränderte Nachfrage nach sich ziehen (z. B. nach grösseren Wohnungen). In vielen Fällen wird jedoch bei der aktuellen wirtschaftlichen Situation enger zusammengelebt.

- *Tieferes langfristiges Nachfrageniveau:* Unter den Bedingungen des Szenarios «gemässigttes Wachstum» wird sich die zusätzliche Wohnungsnachfrage auf einem gegenüber den achtziger Jahren um ca. 25 Prozent tieferen Niveau einpendeln und um die 2'000 bis 2'500 Wohnungen ausmachen. Der Leerwohnungsbestand wird kurzfristig noch weiter ansteigen und sich mittelfristig stabilisieren. Nur ein sehr positiver Verlauf der Wirtschaft in dieser Region vermöchte eine Wohnungsnachfrage zu erzeugen, die quantitativ derjenigen der achtziger Jahre entsprechen würde (Szenario «Expansion»).

#### *Region Bern*

- *Kontinuierlich rückläufige Wohnbautätigkeit:* Die Wohnbautätigkeit im Kanton Bern ist in den achtziger Jahren parallel zur Nachfrageminderung zurückgegangen, was bis heute zu einem unterdurchschnittlichen Leerwohnungsbestand geführt hat. Aufgrund der Kapazitätsverlagerungen der Bauwirtschaft vom Wirtschafts- in den Wohnungsbau ist allerdings auch im Kanton Bern die Wohnbautätigkeit über die aktuelle Nachfrage gestiegen, so dass der Leerwohnungsbestand auch hier wieder ansteigt.

- *Stabilisierung des Nachfragevolumens:* Der Nachfragerückgang wird sich bei einem anhaltenden mittleren Wirtschaftswachstum allmählich auf einem Niveau von zwischen 3'000 und 4'000 Wohnungen pro Jahr stabilisieren. In den Tourismusgebieten, wo die Nachfrage nach Zweitwohnungen den Hauptteil der Wohnungsnachfrage ausmacht, werden Schwankungen in Abhängigkeit der Wirtschaftszyklen und der gesetzlichen Rahmenbedingungen über den Zweitwohnungsbau hingegen bedeutend grösser ausfallen.

#### *Region Zentralschweiz*

- *Zuwanderung aus dem Raum Zürich als Stütze der Wohnungsnachfrage:* Die Region Zentralschweiz wies im Zusammenhang mit der Ausdehnung des metropolitanen Raumes Zürich in den achtziger Jahren einen anhaltenden Zuwanderungsüberschuss auf, was im gesamtschweizerischen Vergleich zur höchsten relativen Zusatznachfrage nach Wohnungen geführt hat. Entsprechend tief war zu Beginn der neunziger Jahre der Leerwohnungsbestand. Dieser demographische Trend hält bis heute an.

Ermöglicht wird diese Entwicklung durch die stets verbesserte Erreichbarkeit des zürcherischen Arbeitsmarktes. Eine Abkehr von diesem Trend ist zurzeit nicht absehbar. Sie wird auch in Zukunft eine Stütze für die zusätzliche Wohnungsnachfrage in der Zentralschweiz sein. Bis zum aktuellen Zeitpunkt ist der

Rückgang der Wohnungsnachfrage in dieser Region vergleichsweise gering ausgefallen. Dennoch vermag der Zuwanderungstrend die aktuelle Veränderung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung und der ökonomischen Entwicklung nicht ganz zu neutralisieren. Die zusätzliche Wohnungsnachfrage wird sich auch in der Zentralschweiz bei einem gemässigten wirtschaftlichen Wachstum unterhalb des Niveaus der achtziger Jahre bewegen und zwischen 3'000 und 4'000 Wohnungen pro Jahr ausmachen.

#### *Region Zürich/Aargau*

- *Einsetzen des Nachfragerückgangs vor der Rezession:* Der Wohnungsmarkt der Region Zürich/Aarau umfasste in den achtziger Jahren ein jährliches Nachfragevolumen von 10'000 bis 11'000 Wohnungen und ist damit der quantitativ grösste Wohnungsmarkt. Zurzeit beträgt die Wohnungsnachfrage pro Jahr noch knapp 8'000 Wohnungen. Auffallend ist, dass der Einbruch der Nachfrage einige Jahre vor der Rezession erfolgte, und sich die zusätzliche Nachfrage seit Beginn der neunziger Jahre (in der Rezessionsphase) stabilisiert hat. Da die Neubautätigkeit seit Mitte der achtziger Jahre stets zurückgegangen ist, hat der Leerwohnungsbestand in dieser Region bis vor kurzem keine grossen Ausmassen angenommen.

- *Weiterer Anstieg der Leerwohnungen:* Allerdings ist auch hier die Bautätigkeit 1994 sehr stark gestiegen. Sie lag mit 10'000 bis 12'000 Wohnungen (Schätzung W&P) deutlich über dem aktuellen Nachfrageniveau, so dass der Leerwohnungsbestand weiter zunehmen wird. Aufgrund des seit längerer Zeit beobachtbaren Preisrückgangs von Miet- und Kaufpreisen der auf dem Markt angebotenen Wohnungen sind die Neubauten von einem weiteren Anstieg der Leerwohnungen nur zum Teil tangiert. Immer mehr geraten vor allem die teuren Objekte der achtziger Jahre unter Druck.

- *Stabile Nachfrage:* Unter den Voraussetzungen, wie sie dem Szenario «gemässigttes Wachstum» unterlegt wurden, ist kurz- und mittelfristig eine stabile Wohnungsnachfrage auf einem Niveau zwischen 7'000 und 8'000 Wohnungen zu erwarten.

*Region Nordostschweiz*

- *Wanderungsbewegungen als zentrales Element der vergangenen Wohnungsnachfrage:* Wie die Zentralschweiz profitierte auch die Nordostschweiz von Abwanderungsbewegungen aus dem Raum Zürich. Gleichzeitig hat der Industriestandort Nordostschweiz auch eine grosse Zahl ausländischer Arbeitskräfte angezogen, was zusammen in den achtziger Jahren im Vergleich zum Vorjahrzehnt zu einer überdurchschnittlichen Zunahme der zusätzlichen Wohnungsnachfrage führte. Diese Entwicklung war jedoch – im Gegensatz zu allen übrigen Regionen – nicht gekoppelt mit einem entsprechenden Anstieg des Wohneigentums. Die Wohneigentumsquote war in dieser Zeit sogar leicht rückläufig.

In Zukunft ist beim Szenario «gemässigt Wachstum» eine tendenzielle Stabilisierung der zusätzlichen Nachfrage zwischen 3'000 und 4'000 Wohnungen und eine leichte Zunahme der Wohneigentumsquote zu erwarten. Sollte der Industriestandort längerfristig an Attraktivität verlieren, so ist auch mit einer Abwanderung der ausländischen Wohnbevölkerung zu rechnen (Szenario «Stagnation»), verbunden mit einem entsprechenden Nachfragerückgang auf 2'000 Wohnungen pro Jahr.

*Region Südschweiz*

- *Starker Einbruch der Wohnungsnachfrage:* In der Südschweiz spielt der Zweitwohnungsbau eine eminent wichtige Rolle. Er macht 30 bis 40 Prozent der gesamten Wohnbautätigkeit aus. Nach einer Phase mit den höchsten Wachstumsraten der zusätzlichen Wohnungsnachfrage in der Schweiz während den achtziger Jahren erfolgte nicht zuletzt auch wegen der rezessionsanfälligen Zweitwohnungsnachfrage ein dramatischer Nachfragerückgang von über 8'000 Wohnungen im Jahr 1990 auf 3'500 Wohnungen im Jahr 1994. In der Folge hat der Leerwohnungsbestand überdurchschnittlich stark zugenommen.

Die zukünftige Wohnungsnachfrage wird vor allem von der ökonomischen Situation sowie der damit verbundenen Arbeitskräftenachfrage und der Entwicklung des Haushaltseinkommens abhängen. Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung ist tendenziell nicht mit einer Erstwohnungsnachfrage im Rahmen der achtziger Jahre zu rechnen. Der zusätzliche Arbeitskräftebedarf für den NEAT-Bau könnte jedoch vor allem im Oberwallis und in den Regionen des «Sopra Ceneri» im Kanton Tessin eine vorübergehende Nachfrage nach Wohnungen auslösen und durch eine allgemeine Verbesserung der Ar-

beitsmarktsituation zusätzliche Impulse auch in benachbarten Regionen vermitteln.

Ohne Berücksichtigung dieses aussergewöhnlichen Faktors ist unter den Bedingungen des Szenarios «gemässigttes Wachstum» mit einer jährlichen Zusatznachfrage von durchschnittlich 5'000-6'000 Wohnungen zu rechnen. Unter ungünstigen ökonomischen Bedingungen sinkt die langfristige Zusatznachfrage auf ein Niveau von knapp 3'000 Wohnungen pro Jahr (Szenario «Stagnation»).



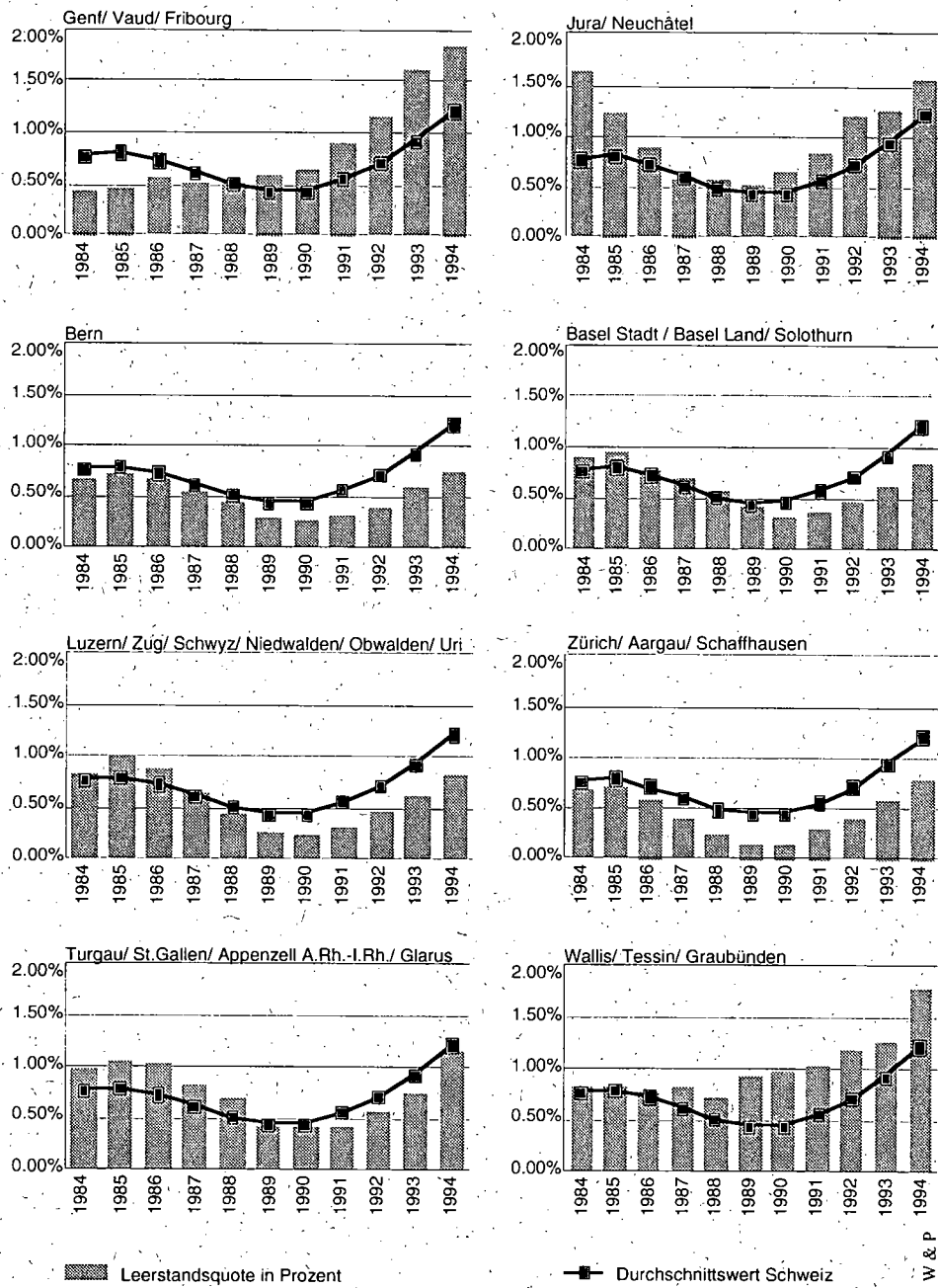


Abb. 64 Entwicklung der Leerwohnungsquote (Anteile leerstehender, zum Verkauf und zur Vermietung bereitstehender Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand) 1980 bis 1994, Quelle: BIS

## WOHNBAUBEDARF 1995 BIS 2010

Anhand ökonomischer und demographischer Faktoren wurde die zukünftige Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen geschätzt. Die Deckung dieser Nachfrage kann auf verschiedene Weise erfolgen, durch:

- neugebaute Wohnungen (Neubautätigkeit)
- um- und angebaute Wohnungen (Umbautätigkeit)
- Umnutzungen (z. B. Gewerbe- und Landwirtschaftsgebäude als Wohnraum)

Zusätzlich zur Wohnungsnachfrage müssen abgebrochene und umgenutzte Wohnungen (z. B. als Büroräume) ersetzt werden.

Da über Umnutzungen praktisch kein Zahlenmaterial verfügbar ist, konnte dieser Aspekt bei der Modellierung des Wohnungsbedarfs nur bedingt berücksichtigt werden. In bezug auf Umnutzungen von Wohnungen zu Büros kann festgestellt werden, dass der bestehende Überhang von Büros den Umnutzungsdruck auf Wohnungen merklich reduziert hat. Die Umnutzung von Landwirtschaftsgebäuden wird hingegen aufgrund des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft weitergehen. Indirekt berücksichtigt werden Umnutzungen dann, wenn daraus Umbaugewinne resultieren. Die Zahl der Umbaugewinne ist in den letzten 15 Jahren derart angewachsen, dass dieser Entwicklung ein kurzer Abschnitt gewidmet wird.

### Umbautätigkeit

Die massive Expansion des Wohnungsbestandes in der Hochkonjunktur führte bis 1975 zu einer markanten Verjüngung des Gebäudebestandes. Seither verkleinerte sich die Wohnungsproduktion laufend, und der Gebäudebestand ist in eine Phase der Alterung eingetreten. In den achtziger Jahren förderten die vorsichtigeren Einzonungspraxis sowie neue Baugesetze zur «Siedlungsentwicklung nach Innen» eine Abkehr von einem quantitativen Wachstumskurs, der sich zuvor in einer massiven Inanspruchnahme unüberbauten Baulandes manifestierte. Ein wachsender Teil der zusätzlichen Wohnungsnachfrage wurde daher durch die Verdichtung der bestehenden Siedlung realisiert. Die Nutzung von Dach- und Untergeschossen sowie der Einbau von Wohnungen in ehemals wirtschaftlich genutzter Bausubstanz (z. B. Bauernhäuser im Siedlungsgebiet) führte zu einer Zunahme der Wohnungszahl, die durch Umbau neu entstand.

Weitgehend unberührt von der Wirtschaftslage hat sich ihre Zahl von 2'400 auf über 5'000 Einheiten mehr als verdoppelt (Abb. 65). Dadurch sind die Umbaugewinne allmählich von einem Randphänomen zu einem die Neubautätigkeit erheblich konkurrenzierenden Bereich geworden. Der Anteil der Umbaugewinne am gesamten Wohnungszugang hat sich seit 1980 von 5 Prozent auf 13 Prozent gesteigert.

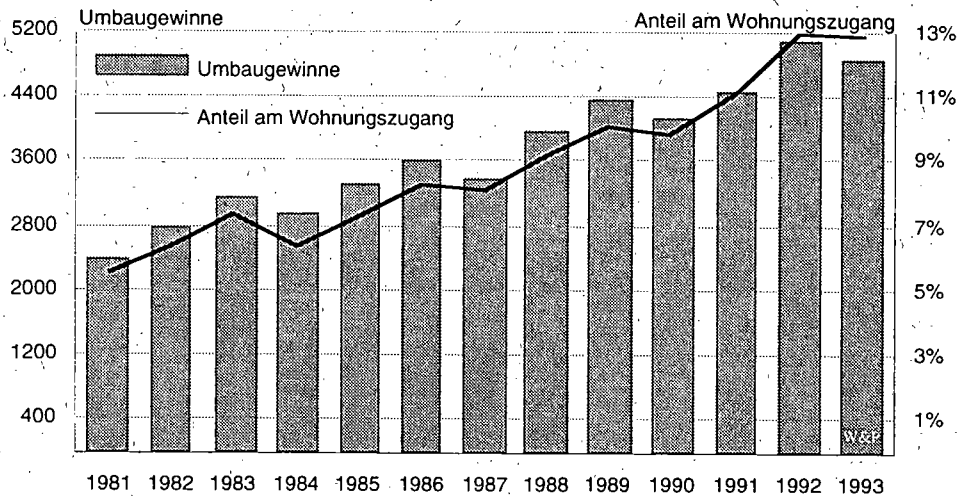


Abb. 65: Wohnungsgewinne durch Umbau absolut (links) und relativ (rechts; Anteil am gesamten Wohnungszugang) 1981-1993, Quelle: BIS (Statistik der Wohnbautätigkeit)

Die Zahl der Umbaugewinne ist eng mit lokalen Gegebenheiten verknüpft. Viele Wohnungen werden primär dort geschaffen, wo eine renovationsbedürftige Bausubstanz mit einem entsprechenden Nachfragepotential zusammenfällt. Dies trifft vornehmlich auf den ländlichen Raum zu. Die höchste Zahl an Umbaugewinnen fällt ausserhalb des engeren Agglomerationsbereiches an. In den semiagraren Gemeinden wurden in den achtziger Jahren bereits mehr als 15% aller Wohnungszugänge durch Umbauten erzielt (Abb. 66).

In der bezirkswisen Übersicht zeigt sich eine weit überdurchschnittliche Häufung von Umbaugewinnen in der ländlichen Westschweiz sowie in den südlichen Alpentälern vom Münster- bis ins Maggiatal (Abb. 67). Hoch sind die Umbaugewinne auch in relativ zentrumsnahen Landgebieten des Mittellandes, z.B. Emmental BE, Entlebuch LU, Bucheggberg SO, Andelfingen ZH oder im Toggenburg SG. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre sind praktisch überall hohe Zuwachsraten festzustellen (Abb. 68). Am weitesten über dem Durchschnitt liegen sie im ganzen Jurabogen vom Vallée de Joux bis in den östlichen Aargau.

Die Entwicklung in Richtung zunehmender Bedeutung des Umbaus wird auch in Zukunft anhalten. Die Notwendigkeit, gerade bei steigender Leerstandsgefahr, bestehende Wohnungen mit strukturellen Mängeln (veraltete Wohnungsgrundrisse, Ausstattung, zu geringe Wohnfläche usw.) qualitativ den heutigen Ansprüchen anzupassen, führt zu weiter verstärkter Erneuerungstätigkeit, in deren Rahmen zusätzliche Wohnungsgewinne anfallen werden. Auch die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz wird zu diesem Anstieg beitragen. So sind in den achtziger Jahren gesamtschweizerisch rund 30'000 landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe verschwunden. Die zugehörigen Oekonomiegebäude warten, soweit sie in einer Bauzone angesiedelt sind, auf eine neue Nutzung oder den Abbruch. Was die abseits des Siedlungsgebiets gelegenen Bauten betrifft, gilt es in diesem Zusammenhang auch die angestrebte Lockerung der Vorschriften zur Neu- und Umbautätigkeit ausserhalb der Bauzonen zu berücksichtigen (Motion Zimmerli und Kommission Durrer), die zu einer bedeutenden Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz führen könnte.

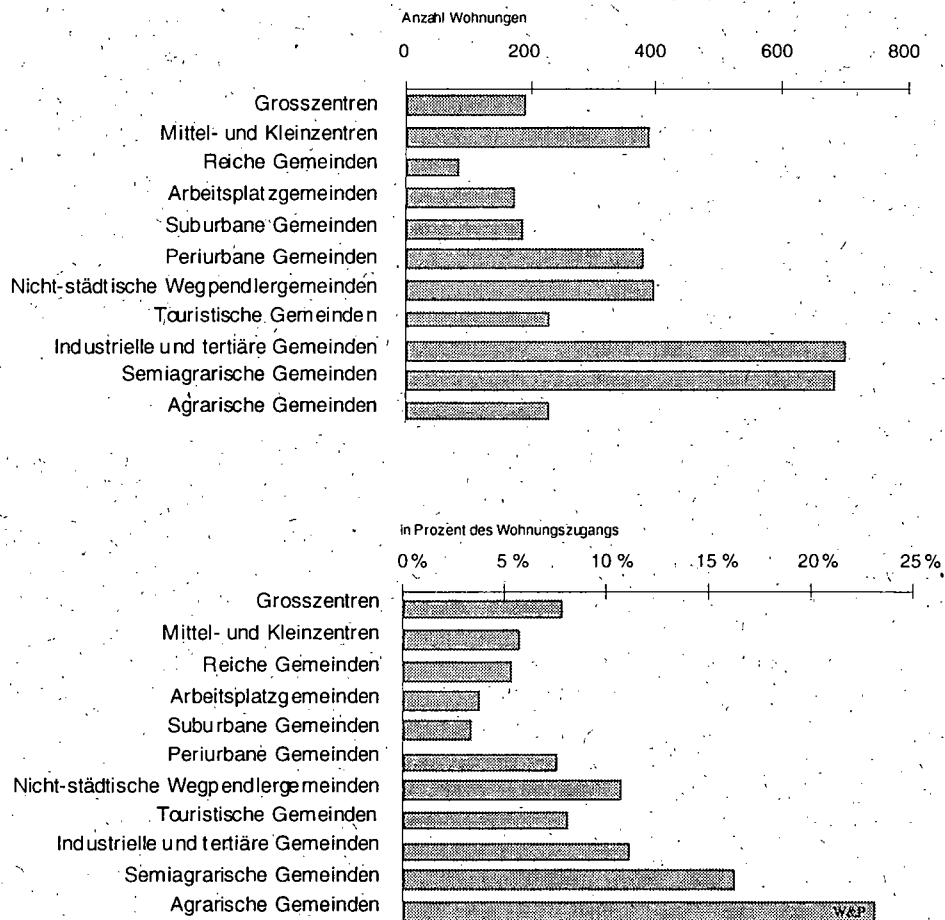


Abb. 66: Durchschnittliche jährliche Wohnungsgewinne durch Umbautätigkeit 1984-1990, absolut (oben) und in Prozent des gesamten Wohnungszugangs (unten), nach Gemeindetypen, Quelle BIS

Setzt sich die regionalspezifische Entwicklung der Zahl der Umbaugewinne wie in den achtziger Jahren fort, so ist bis ins Jahr 2010 mit einem jährlichen Umbaugewinn von schätzungsweise 6'000 Wohnungen oder 20 Prozent des gesamten Wohnungsbedarfs zu rechnen.

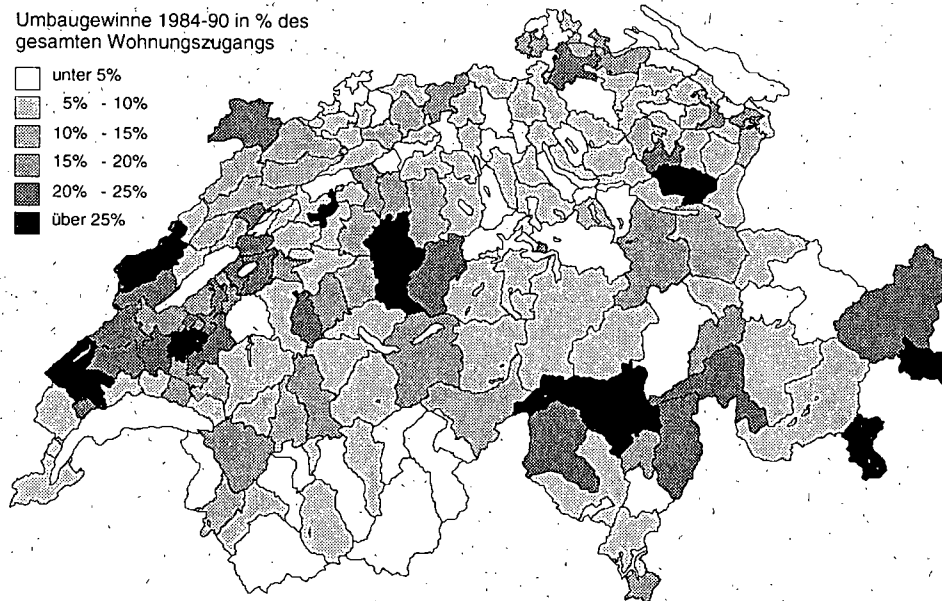


Abb. 67: Umbauanteil am Wohnungszugang nach Bezirken; Quelle: BfS

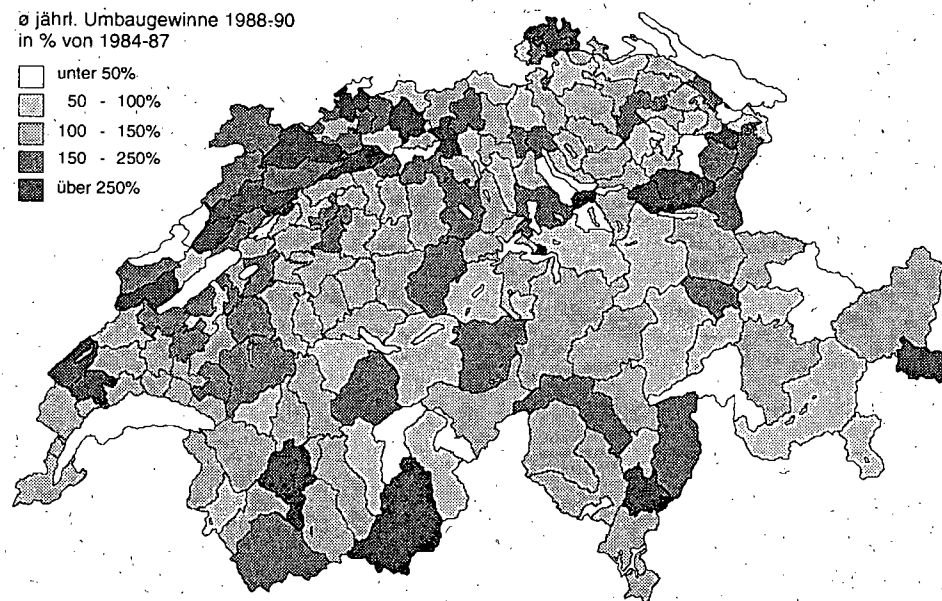


Abb. 68: Zunahme der Umbaugewinne nach Bezirken; Quelle: BfS

Die Zahl der Wohnungen, die durch Umbau auf den Markt gelangen, bilden aber nur den einen Teil der gesamten Umbautätigkeit. Etwa gleich viel Fläche, nämlich jährlich rund eine halbe Million Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF), entsteht durch Vergrößerung bestehender Wohnungen. Dies ergibt sich aus einem Vergleich der Wohnfläche von Altbauten der Wohnungszählung 1990 mit derjenigen 1980. Und noch immer warten grosse Volumen im bestehenden Gebäudepark auf eine intensivere Nutzung, die durch neue Baugesetze allmählich ermöglicht wird.

### Neubaubedarf (inkl. Ersatzneubau)

Trotz steigender Tendenz im Umbau wird der Wohnungs-Neubau weiterhin den überwiegenden Anteil des gesamten Wohnungsbedarfs bereitstellen müssen. In Szenario «Gemässigttes Wachstum» beläuft sich die erforderliche Zahl bis ums Jahr 2000 auf rund 30'000 Einheiten, bevor sie sich, nicht zuletzt infolge der weiter steigenden Umbautätigkeit, gegen 25'000 absenken könnte (Abb. 68; regionale Aufgliederung Abb. 69). 1994 wird jedoch als aussergewöhnliches Jahr mit einer überdurchschnittliche hohen und weit über dem aktuellen Bedarf liegenden Wohnbautätigkeit in die Geschichte eingehen. Nur unter den Bedingungen eines hohen wirtschaftlichen Wachstums wird ein Neubaubedarf entstehen, der demjenigen der achtziger Jahre entsprechen wird (Szenario «Expansion»).

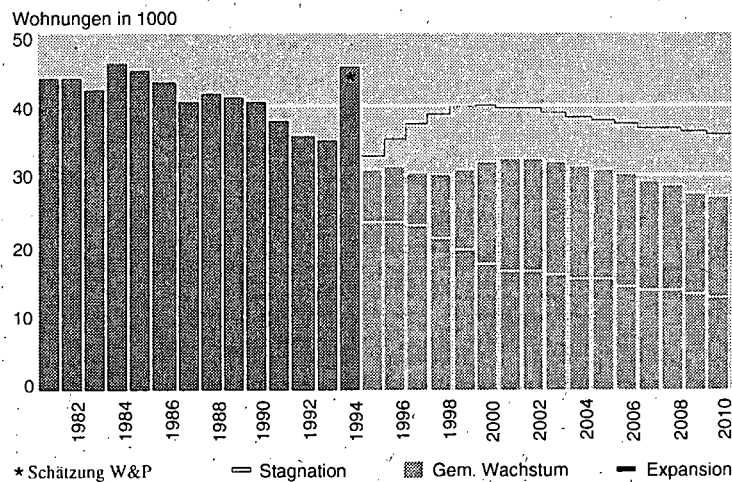


Abb. 69: Neubaubedarf in der Schweiz 1980 bis 1994 und Neuwohnungsbedarf 1995-2010, Quelle: BfS, Berechnungen W&P

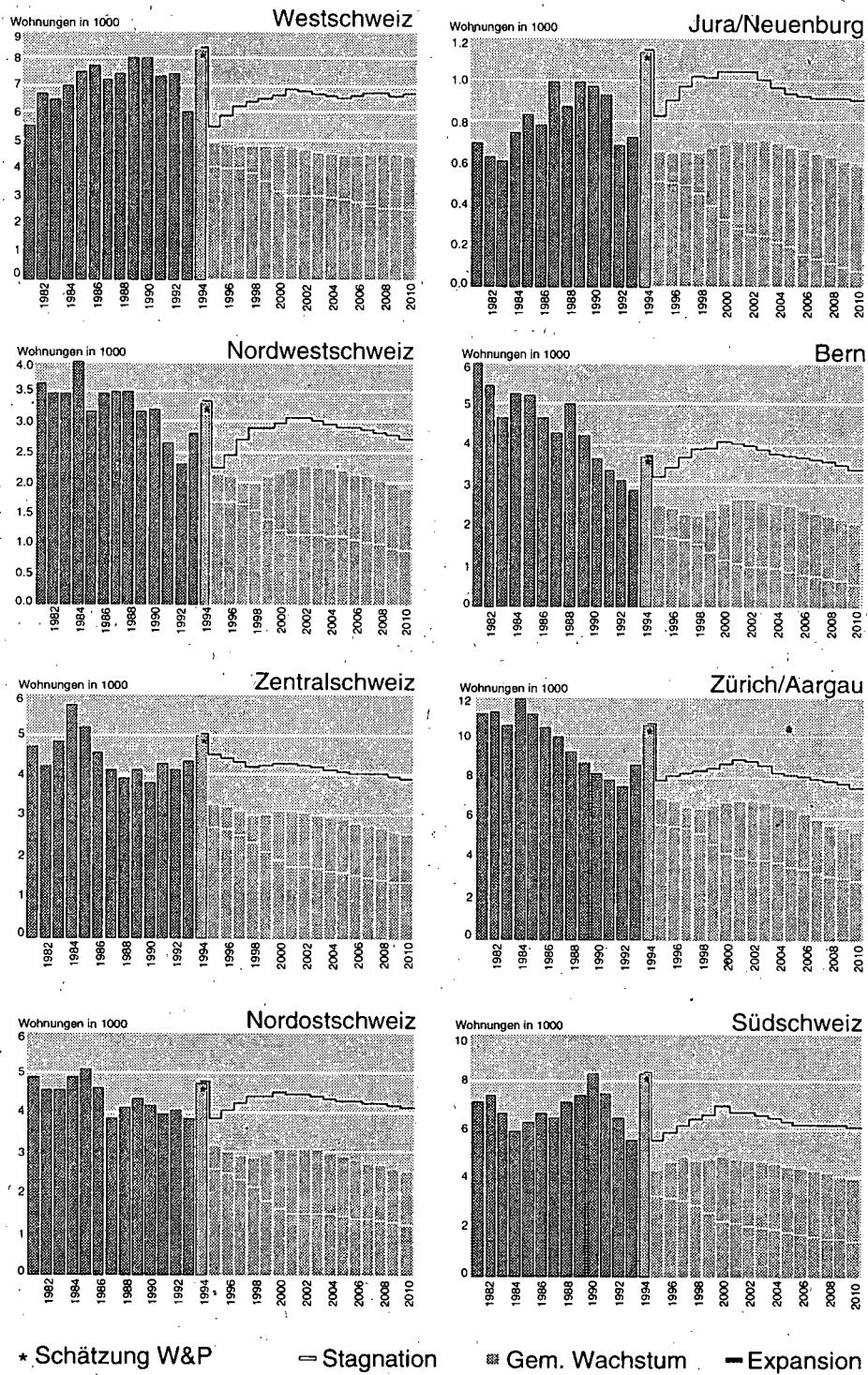


Abb. 70: Neubautätigkeit 1980 bis 1994 und Neuwohnungsbedarf 1995-2010 in den einzelnen Regionen, Quelle: BFS, Berechnungen W&P

Eine wichtige Rolle in der Quantifizierung des Neubaubedarfs kommt der Abbruch- und Ersatzneubaurate zu. Bei konstanter oder steigender Bevölkerung wird eine abgebrochene Wohnung kompensiert werden. In der Regel ist die Ausnützung eines Neubaus höher als diejenige des ersetzten Altbaus. Da quantitative Angaben über den Ersatzneubau aber weitgehend fehlen, wird er in der Untersuchung als gleich hoch angenommen wie die Zahl der Wohnungsabbrüche.

Die Zahl der Wohnungsabbrüche ist gemäss Statistik der Wohnbautätigkeit im Verlaufe der achtziger Jahre kontinuierlich gesunken: Von 2'500 (1981) über 1'650 (1990) auf 1'350 (1993). Auch wenn diese Zahl, wie es Vergleiche mit den Wohnungszählungen 1980 und 1990 nahelegen, um das zwei- oder dreifache zu tief liegt, ist die stark rückläufige Tendenz nicht zu verkennen. Bei den Szenarien «Expansion» und «Gemässigttes Wachstum» wird jedoch von einem erneuten Anstieg ausgegangen, da langfristig aufgrund der teilweise ungenügenden Bausubstanz eine erhöhte Abbruchrate erfolgen muss. Im Falle des Szenarios «Stagnation» wurde eine konstante Abbruchrate angenommen. Daraus ergeben sich im Jahr 2010 Abbrüche zwischen 2'600 und 2'200 Wohnungen pro Jahr. Sollte die Abbruchquote stark ansteigen, so würde der Neubaubedarf entsprechend höher ausfallen. Eine Verfünfachung der Abbruchquote bis ins Jahr 2010 hätte in Szenario «Gemässigttes Wachstum» eine Erhöhung des Neubaubedarfs von 26'000 auf 30'000 zur Folge.

### **Übersicht über die Zusammensetzung der Bautätigkeit**

Die zunehmende Alterung des Wohngebäudebestandes und die Notwendigkeit, gerade bei steigenden Leerständen bestehende Wohnungen mit strukturellen Mängeln (veraltete Wohnungsgrundrisse, Ausstattung, zu geringe Wohnfläche usw.) qualitativ den heutigen Ansprüchen anzupassen, führt zu einer verstärkten Erneuerungstätigkeit. In diesem Zusammenhang werden Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Gebiete und innerhalb der bestehenden Gebäude vermehrt mobilisiert werden. Die Nachfrage nach Wohnraum wird daher zum Teil durch einen wachsende Anteil an Umbaugewinnen durch Nutzung von Dach- und Untergeschossen, durch Anbauten und Grundrissveränderungen gedeckt werden.



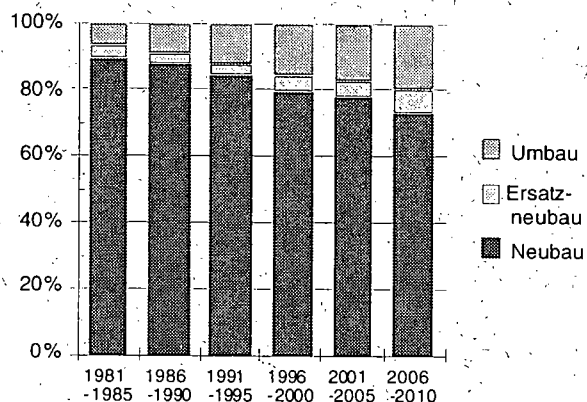


Abb. 71: Anteilsmässige Entwicklung der einzelnen Komponenten der Wohnbautätigkeit 1981-2010, Szenario «Gemässiges Wachstum»; Quelle: BIS, Berechnungen W&P

Allerdings kann unter verschlechterten ökonomischen Bedingungen und verstärkter Einkommensdisparitäten auch eine Zweiteilung des Altwohnungsbestandes eintreten. Erneuerte und an aktuelle Bedürfnisse angepasste Wohnungen werden je nach Lage und Preis-Leistungs-Verhältnis gute Chancen auf dem Wohnungsmarkt aufweisen, während allmählich «verslumende» Wohnungen nur bei einem tiefen Preisniveau noch Bewohner finden werden.

Die regionale Entwicklung der Umbaugewinne widerspiegelt einerseits die Altersstruktur der Wohngebäude in den verschiedenen Regionen und andererseits die unterschiedliche Intensität der Umbautätigkeit. Diese wird erfasst durch die regionalspezifische Umbaugewinnrate. Hohe Umbaugewinn-Anteile sind weiterhin in den Regionen Jura/Neuenburg und Bern zu erwarten. Beide weisen sowohl eine hohe Umbaugewinnrate als auch einen verhältnismässig alten Wohnungsbestand auf. In der Nordwestschweiz ist die Wohnraumschaffung durch Ersatzneubau hingegen wichtiger als Umbaugewinne.

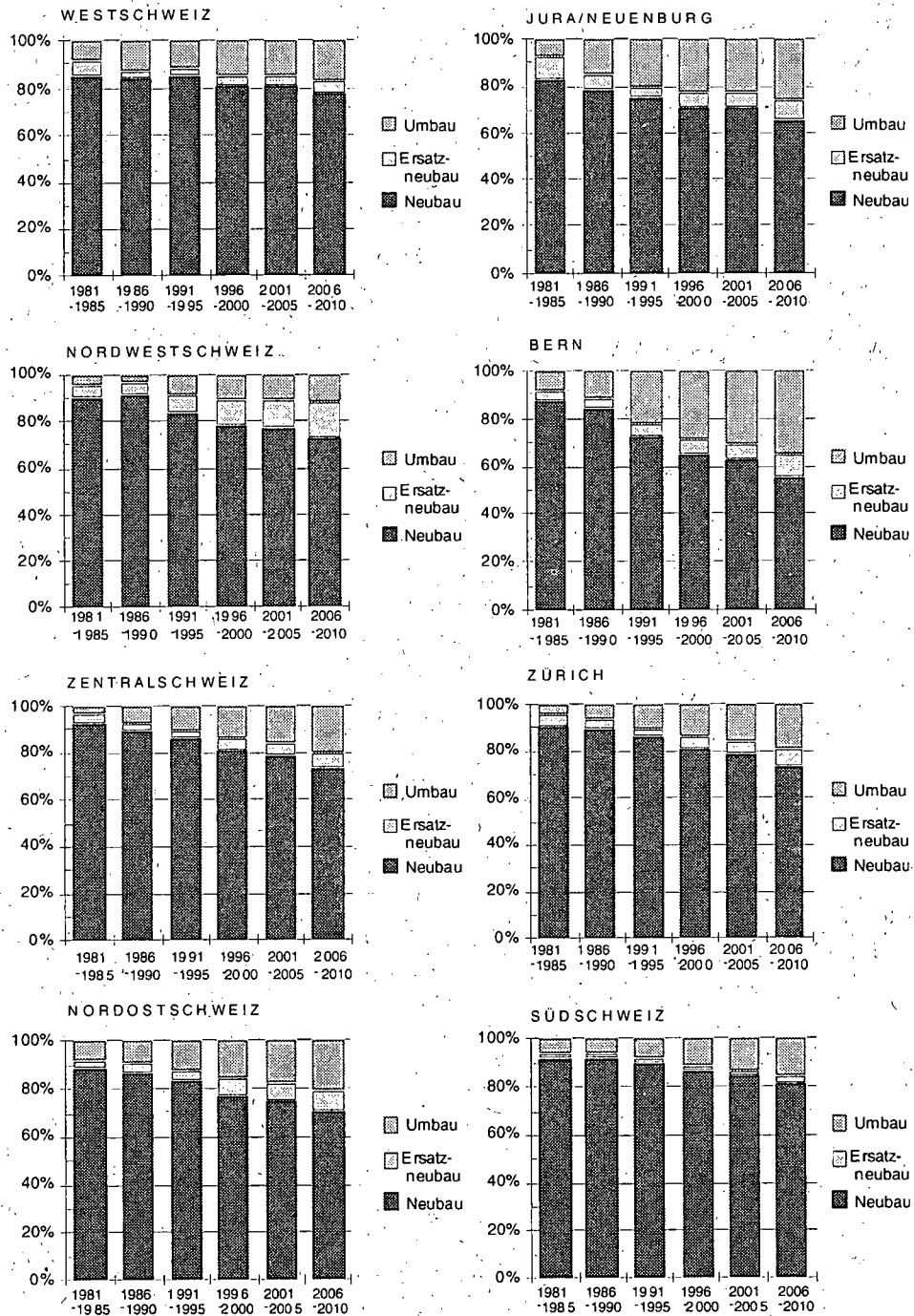
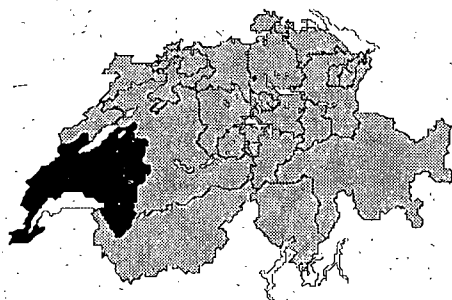


Abb. 72: Anteilsmässige Entwicklung der einzelnen Komponentender Wohnbautätigkeit 1981-2010, Szenario «Gemässigt-tes Wachstum»; Quelle: BFS, Berechnungen W&P

**ANHANG**

Tabellen	98
Westschweiz	98
Jura/Neuenburg	99
Nordwestschweiz	100
Bern	101
Zentralschweiz	102
Zürich/Aargau	103
Nordostschweiz	104
Südschweiz	105
Modellierung	106
Abbildungsverzeichnis	119



I Region Westschweiz

Einwohner

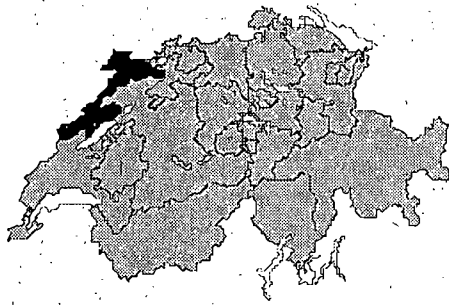
Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	1'063'000	1'195'000	1'300'000	1'387'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		12%	9%	7%
Gemässigtetes Wachstums	1'063'000	1'195'000	1'291'000	1'368'000
		12%	8%	6%
Stagnation	1'063'000	1'195'000	1'266'000	1'284'000
		12%	6%	1%

Erstwohnungen

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	432'000	506'000	562'000	628'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		17%	11%	12%
Gemässigtetes Wachstums	432'000	506'000	556'000	601'000
		17%	10%	8%
Stagnation	432'000	506'000	554'000	589'000
		17%	9%	6%

Gesamtnachfrage (Erst- und Zweitwohnungen)

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	470'000	552'000	616'000	693'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		17%	12%	12%
Gemässigtetes Wachstums	470'000	552'000	608'000	659'000
		17%	10%	8%
Stagnation	470'000	552'000	602'000	641'000
		17%	9%	6%



2 Region Jura/Neuenburg

Einwohner

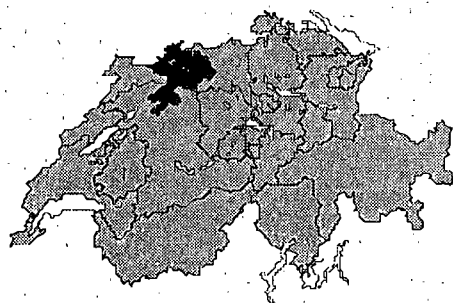
Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	223'000	230'000	243'000	249'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		3%	6%	2%
Gemässigtcs Wachstums	223'000	230'000	241'000	247'000
		3%	4%	1%
Stagnation	223'000	230'000	237'000	232'000
		3%	3%	-2%

Erstwohnungen

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	88'000	93'000	101'000	112'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		6%	9%	10%
Gemässigtcs Wachstums	88'000	93'000	100'000	107'000
		6%	8%	7%
Stagnation	88'000	93'000	99'000	103'000
		6%	6%	3%

Gesamtnachfrage (Erst- und Zweitwohnungen)

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	94'000	100'000	109'000	121'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		8%	9%	11%
Gemässigtcs Wachstums	94'000	100'000	107'000	115'000
		8%	7%	7%
Stagnation	94'000	100'000	106'000	110'000
		8%	6%	4%



### 3 Region Nordwestschweiz

#### Einwohner

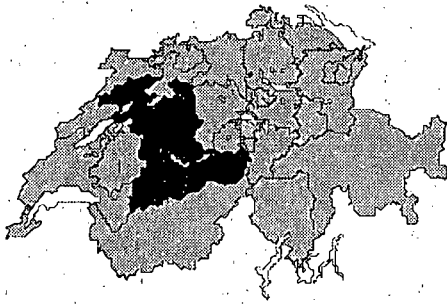
Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	655'000	680'000	718'000	738'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		4%	6%	3%
Gemässigtcs Wachstum	655'000	680'000	713'000	726'000
		4%	4%	2%
Stagnation	655'000	680'000	706'000	698'000
		4%	4%	-1%

#### Erstwohnungen

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	261'000	293'000	318'000	347'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		12%	9%	9%
Gemässigtcs Wachstum	261'000	293'000	314'000	336'000
		12%	7%	7%
Stagnation	261'000	293'000	312'000	324'000
		12%	6%	4%

#### Gesamtnachfrage (Erst- und Zweitwohnungen)

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	267'000	301'000	327'000	358'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		12%	9%	9%
Gemässigtcs Wachstum	267'000	301'000	323'000	346'000
		12%	7%	7%
Stagnation	267'000	301'000	320'000	333'000
		12%	7%	4%



4 Region Bern

Einwohner

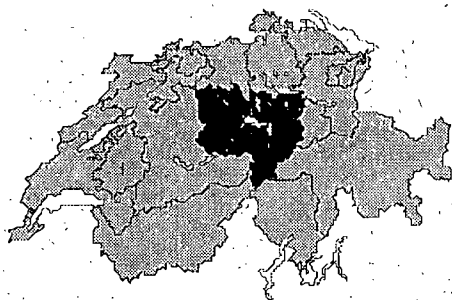
Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	898'000	943'000	984'000	1'009'000
(Zu-Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		5%	4%	3%
Gemässigtcs Wachstum	898'000	943'000	977'000	990'000
		5%	4%	1%
Stagnation	898'000	943'000	967'000	952'000
		5%	3%	-2%

Erstwohnungen

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	340'000	388'000	424'000	465'000
(Zu-Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		14%	9%	10%
Gemässigtcs Wachstum	340'000	388'000	418'000	447'000
		14%	8%	7%
Stagnation	340'000	388'000	415'000	432'000
		14%	7%	4%

Gesamtnachfrage (Erst- und Zweitwohnungen)

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	371'000	426'000	467'000	515'000
(Zu-Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		15%	10%	10%
Gemässigtcs Wachstum	371'000	426'000	459'000	492'000
		15%	8%	7%
Stagnation	371'000	426'000	454'000	472'000
		15%	7%	4%



5 Region Zentralschweiz

Einwohner

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	558'000	620'000	695'000	743'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		11%	12%	7%
Gemässigtetes Wachstums	558'000	620'000	685'000	718'000
		11%	10%	5%
Stagnation	558'000	620'000	675'000	681'000
		11%	9%	1%

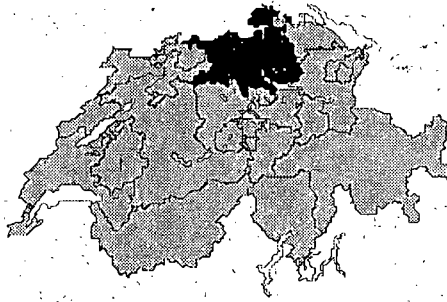
Erstwohnungen

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	182'000	228'000	271'000	314'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		25%	19%	16%
Gemässigtetes Wachstums	182'000	228'000	265'000	296'000
		25%	16%	12%
Stagnation	182'000	228'000	262'000	283'000
		25%	15%	8%

Gesamtnachfrage (Erst- und Zweitwohnungen)

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	198'000	249'000	296'000	342'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		25%	19%	16%
Gemässigtetes Wachstums	198'000	249'000	288'000	321'000
		25%	16%	11%
Stagnation	198'000	249'000	284'000	304'000
		25%	14%	7%





6 Region Zürich/Aargau

Einwohner

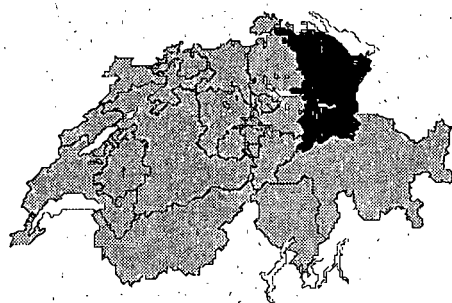
Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	1'646'000	1'759'000	1'876'000	1'953'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		7%	7%	4%
Gemässigtcs Wachstums	1'646'000	1'759'000	1'860'000	1'910'000
		7%	6%	3%
Stagnation	1'646'000	1'759'000	1'839'000	1'834'000
		7%	5%	0%

Erstwohnungen

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	645'000	739'000	822'000	912'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		15%	11%	11%
Gemässigtcs Wachstums	645'000	739'000	813'000	883'000
		15%	10%	8%
Stagnation	645'000	739'000	806'000	851'000
		15%	9%	6%

Gesamtnachfrage (Erst- und Zweitwohnungen)

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	657'000	754'000	840'000	933'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		15%	12%	11%
Gemässigtcs Wachstums	657'000	754'000	830'000	902'000
		15%	10%	9%
Stagnation	657'000	754'000	821'000	867'000
		15%	9%	6%



7 Region Nordostschweiz

Einwohner

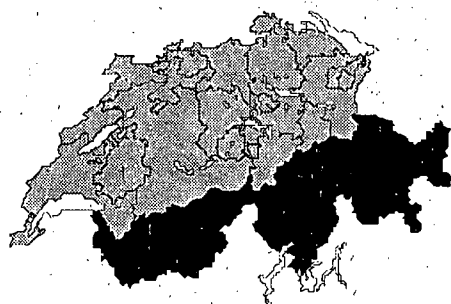
Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	673'000	741'000	817'000	866'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		10%	10%	6%
Gemässigtcs Wachstums	673'000	741'000	804'000	832'000
		10%	9%	3%
Stagnation	673'000	741'000	793'000	791'000
		10%	7%	0%

Erstwohnungen

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	238'000	286'000	326'000	371'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		20%	14%	14%
Gemässigtcs Wachstums	238'000	286'000	319'000	350'000
		20%	12%	9%
Stagnation	238'000	286'000	316'000	336'000
		20%	10%	6%

Gesamtnachfrage (Erst- und Zweitwohnungen)

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	256'000	308'000	351'000	400'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		21%	14%	14%
Gemässigtcs Wachstums	256'000	308'000	343'000	377'000
		21%	11%	10%
Stagnation	256'000	308'000	339'000	359'000
		21%	10%	6%



### 8 Region Südschweiz

#### Einwohner

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	649'000	706'000	793'000	844'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		9%	12%	6%
Gemässigtcs Wachstums	649'000	706'000	776'000	808'000
		9%	10%	4%
Stagnation	649'000	706'000	761'000	755'000
		9%	8%	-1%

#### Erstwohnungen

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	227'000	278'000	320'000	363'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		22%	15%	13%
Gemässigtcs Wachstums	227'000	278'000	314'000	345'000
		22%	13%	10%
Stagnation	227'000	278'000	310'000	327'000
		22%	12%	5%

#### Gesamtnachfrage (Erst- und Zweitwohnungen)

Szenarien	1980	1990	2000	2010
Expansion	341'000	422'000	481'000	550'000
(Zu-/Abnahme gegenüber Vorjahrzehnt)		24%	14%	14%
Gemässigtcs Wachstums	341'000	422'000	472'000	525'000
		24%	12%	11%
Stagnation	341'000	422'000	463'000	489'000
		24%	10%	6%

## MODELLIERUNG DER WOHNUNGSBEDARFSPERSPEKTIVE

### Vorbemerkung

Die vorliegende Wohnungsperspektive beruht auf einem Wohnungsmodell, das die wesentlichen Einflussgrößen der Wohnungsnachfrage in die Zukunft projiziert und aufeinander abstimmt. Dieses Modell ist primär ein Nachfragemodell, berücksichtigt jedoch auch Elemente des Wohnungsangebotes.

Bei der Wohnungsnachfrage wird unterschieden zwischen Erstwohnungen, die dauernd bewohnt sind, und Zweitwohnungen (resp. Dritt- oder Viertwohnungen), die nur zeitweise bewohnt werden. Die Erstwohnungsnachfrage wird von zahlreichen Faktoren bestimmt wie Zahl und Altersaufbau der Bevölkerung, Zahl und Grösse der Haushalte, Einkommens-, Vermögenssituation und Zahlungsbereitschaft der Haushalte, Miet- und Kaufpreise der Wohnungen und Häuser usw. Ganz abgesehen vom lückenhaften Datenmaterial vermag ein Modell nicht alle Sachverhalte abzubilden. Mit dem in der vorliegenden Perspektivstudie verwendeten Modell wird primär der Einfluss der Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie des Haushaltseinkommens auf die Erstwohnungsnachfrage ermittelt. Als Ergebnisse resultieren die zukünftige Erstwohnungsnachfrage, unterteilt nach Wohnungsgrößen, sowie die Wohneigentumsnachfrage.

Die zukünftige Zweitwohnungsnachfrage wird separat ermittelt. Aufgrund mangelnder Daten wurde ihre Modellierung relativ einfach gehalten. Den wichtigsten Einflussfaktor auf die Zweitwohnungsnachfrage bildet die Entwicklung des Haushaltseinkommens. Die Varianz der Zweitwohnungsnachfrage ist deshalb in erster Linie ökonomisch bedingt. Die Modellierung der Zweitwohnungsnachfrage basiert daher weitgehend auf einer Trendfortschreibung in Abhängigkeit der ökonomischen Entwicklung.

Beim Wohnungsangebot steht die Frage im Vordergrund, wieviele Wohnungen aufgrund der Nachfrageentwicklung neu gebaut werden sollten (Neubaubedarf), und nicht, wieviele Wohnungen real gebaut werden. Es geht also nicht um eine angebotsorientierte Modellierung des Investorenverhaltens im Wohnungsbau und der Situation auf den Bau-, Immobilien- und Finanzmärkten. Bei der Entwicklung des Neubaubedarfs wird hingegen die Tatsache berücksichtigt, dass eine bestimmte Zahl an Wohnungen abgebrochen, umgenutzt, zusammengelegt werden oder durch Um- und Anbauten entstehen.

## Das Bevölkerungs- und Wohnungsmodell

Der zukünftige Wohnungsbedarf wird aufgrund eines Perspektivmodells ermittelt, das von der auf der Basis von verschiedenen Szenarien prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ausgeht und für jedes Jahr den daraus resultierenden Bedarf an Wohnungen eruiert (Schema 2).

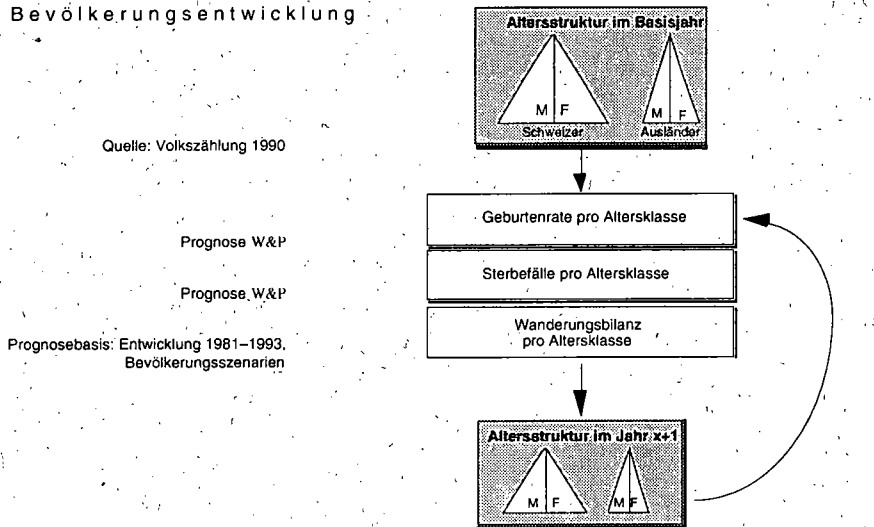
Als Ausgangspunkt dienen die demographischen Angaben der Volkszählung 1990 über den Bevölkerungsaufbau, differenziert nach Fünfjahres-Altersklassen, Geschlecht und Heimat und der Bevölkerungsentwicklung der ständigen Wohnbevölkerung bis 1993. Für jedes Folgejahr ermittelt das Modell die aktuelle Bevölkerungsstruktur, indem es Prognoseannahmen für die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten, Sterbefälle) und die Wanderungsbilanz integriert. Dabei wird die demographische Struktur auf Ebene der acht Regionen im Jahresrhythmus fortgeschrieben.

Die Modellierung der Wohnungsperspektive basiert auf dem Konzept der Wohnungsinhaberquoten (WIQ). Sie widerspiegeln die Anteile der Wohnungsinhaber einer bestimmten Altersklasse an der Zahl der Einwohner an derselben Altersklasse und bilden das Bindeglied zwischen der Einwohnerentwicklung, Haushaltsentwicklung und der Erstwohnungsnachfrage. Anhand der Verknüpfung von Bevölkerungsstruktur und Wohnungsinhaberquoten kann die zukünftige Erstwohnungsnachfrage abgeschätzt werden.

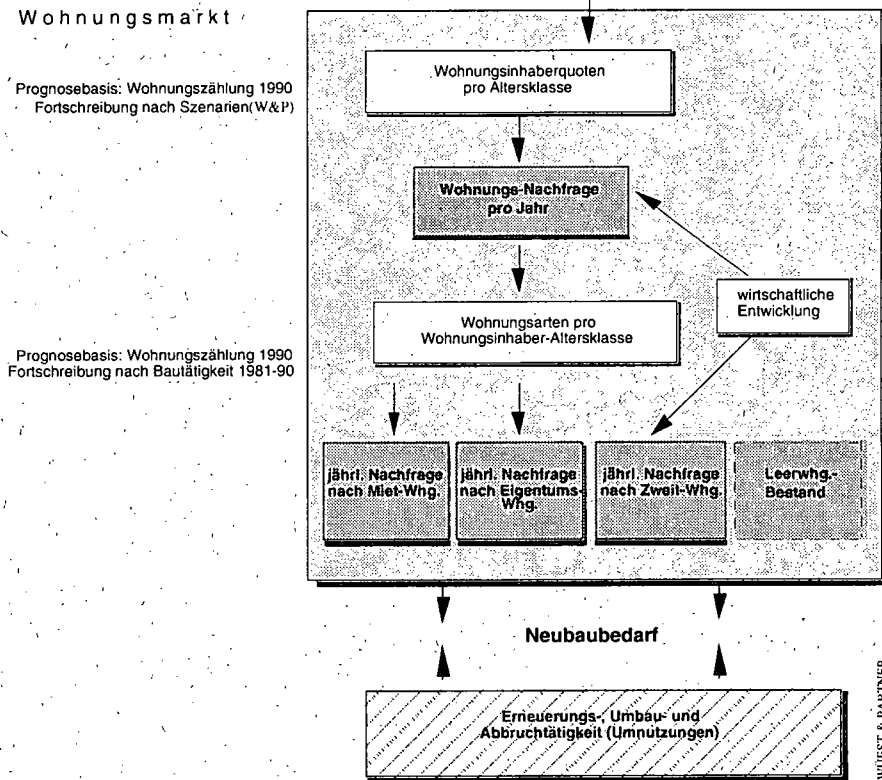
Auf der Angebotsseite werden in einem Jahres-Modell die Anzahl der jährlich renovierten Wohnungen, der Umbaugewinne und Abbruchverluste ermittelt. Diese Vorgehensweise basiert auf der Struktur des Wohnungsbestandes nach Bauperioden.

Der Neubaubedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen der Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen und dem Saldo der Umbaugewinne und Abbruchverluste.

Bevölkerungsentwicklung



Wohnungsmarkt



Schema 2: Modellierung der Wohnungsperspektive

## Szenarien

Anhand von drei Szenarien – «Expansion», «gemässigttes Wachstum» und «Stagnation» – wurde mit einem Wohnungsmodell eine regionalisierte Perspektive des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2010 erstellt.

Beim ersten Szenario («Expansion») wird für die Zukunft langfristig von einem Wirtschaftswachstum ausgegangen, das demjenigen der achtziger Jahre entspricht (Wachstumsrate des Bruttoinlandproduktes von 2.3 Prozent pro Jahr [real], des Haushaltseinkommens von 2.9 Prozent [real], weitere Erhöhung der Erwerbsquote, vor allem der Frauen). Für die Bevölkerungsentwicklung von besonderer Bedeutung ist die Migration: Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht das Drei-Kreise-Modell der Ausländerpolitik des Bundes, das mit einer verstärkten Öffnung der Schweiz gegenüber Europa verbunden ist. Bei guter wirtschaftlicher Entwicklung ist tendenziell mit einer leicht wachsenden Zuwanderung von Bürgern aus dem EU/EWR-Raum zu rechnen. Gleichzeitig wird bei diesem Szenario auch von einem anhaltenden Migrationsdruck von Bürgern anderer Staaten ausgegangen. Der Arbeitskräftebedarf wird sich vermehrt auf gut ausgebildete Fachleute und Spezialisten verlagern und weniger quantitative Wirkungen zeitigen. Insgesamt bedeutet dies eine schwächere Zuwanderung.

Dem zweiten Szenario («gemässigttes Wachstum») wird ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum unterlegt, das unterhalb demjenigen der achtziger Jahre liegt (geringer zusätzlicher Arbeitskräftebedarf, jährliches Wachstum des Haushaltseinkommens von durchschnittlich 1.5 Prozent [real]). Analog zum ersten Szenario wird bei der Bevölkerungsentwicklung auch in Zukunft von einer positiven Wanderungsbilanz der ausländischen Wohnbevölkerung ausgegangen. Die gemässigte wirtschaftliche Entwicklung führt im Gegensatz zum ersten Szenario jedoch langfristig zu einer tieferen Zuwanderung.

Beim dritten Szenario («Stagnation») wird von einem bescheidenen Wachstum mit entsprechenden Folgen für den Arbeitsmarkt ausgegangen. Bei der Bevölkerungsentwicklung wird unter diesen Bedingungen langfristig wieder mit einem Rückgang der ausländischen Wohnbevölkerung gerechnet, was insgesamt zu einer stabilen bis leicht rückläufigen Gesamtbevölkerung führt.

Bei allen drei Szenarien wird langfristig mit einem weitergehenden Rückgang der Haushaltsgrössen gerechnet.

Die Wohnungsnachfrage unterliegt einer hohen Variabilität, die in wirtschaftlichen Wachstumsphasen kaum zum Ausdruck kommt. In der aktuellen Rezessionsphase ist sie jedoch in einigen Regionen kurzfristig deutlich sichtbar geworden: In der Westschweiz und einigen Gebieten der Südschweiz ist die Wohnungsnachfrage innerhalb von wenigen Jahren um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Mit solchen Einbrüchen wird auch in Zukunft immer zu rechnen sein. Pessimistische Szenarien wurden zwar ebenfalls modelliert, da jedoch aus aktueller Sicht eine lang anhaltende «baisse» nicht als sehr wahrscheinlich einzustufen ist, wurden diese Ergebnisse nicht ausgewiesen.

#### *Annahmen und Modellierung*

Der Aufbau der einzelnen Szenarien erfolgt auf vier Ebenen: Wirtschaft, Bevölkerung, Haushalte und Bautätigkeit.

*Wirtschaft:* Über die mittel- bis langfristige Zukunft der schweizerischen Wirtschaft herrscht zur Zeit Unklarheit. Die Meinungen über die Auswirkungen des bisherigen Abseitsstehens der Schweiz in Europa auf die Wirtschaft und den Wirtschaftsstandort gehen auseinander. Wie immer die Zukunft der schweizerischen Wirtschaft eingeschätzt wird, bei zwei Punkten herrscht mehr oder weniger Einigkeit:

- Die wachsende Internationalisierung der Wirtschaft setzt die Schweiz unter verstärkten Anpassungs- und Produktivitätsdruck.
- Auch im Falle eines anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwunges ist aufgrund der steigenden Produktivität (auch im Dienstleistungssektor) nicht mit einer starken Zunahme der Beschäftigten zu rechnen. Eine erhöhte Sockelarbeitslosigkeit wird auch in der Schweiz Realität werden<sup>1</sup>. Ein zusätzlicher Arbeitskräftebedarf wird in der Schweiz tendenziell für hochspezialisierte Fachkräfte vorhanden sein, während die Nachfrage nach Arbeitskräften allgemein eher tiefer einzuschätzen ist, was sich zum Teil auch auf die Wanderungsbewegungen der ausländischen Wohnbevölkerung auswirken wird.

---

<sup>1</sup> vgl. z. B. Nordmann J.-L., Schweizer Wirtschaft – strukturelle Veränderungen bei wieder etwas günstigerer Konjunktur, in: Die Volkswirtschaft 1/94



Auf der wirtschaftlichen Ebene sind für die Modellierung der zukünftigen Wohnungsnachfrage drei Aspekte von besonderer Bedeutung: der zukünftige Arbeitskräftebedarf, die Entwicklung des Haushaltseinkommens und der Erwerbsquote der Frauen. Der zu erwartende Arbeitskräftebedarf bildet – nebst politischen Aspekten – den qualitativen Hintergrund für die Abschätzung der zukünftigen Wanderungsbewegungen. Das Haushaltseinkommen findet modellinhärent Verwendung bei der Ermittlung des zukünftigen Wohneigentums und bei der Zweitwohnungsnachfrage. Bei der Erstwohnungsnachfrage wird das Haushaltseinkommen via Wohnunsinhaberquote berücksichtigt.

Die Erwerbsquote der Frauen spielt vor allem eine Rolle bei der Erstwohnungsnachfrage, da sie die Wohnungsinhaberquoten der Frauen beeinflusst. Im Modell selbst werden Erwerbsquote und Wohnungsinhaberquote der Frauen mathematisch zwar nicht miteinander verknüpft, bei der Szenarienbildung wird das Niveau der Wohnungsinhaberquote jedoch von der Erwerbsquote der Frauen abhängig gemacht.

Einen Überblick über die Ausgestaltung der Aspekte «Arbeitskräftebedarf», «Haushaltseinkommen» und «Erwerbsquote der Frauen» bei den drei Szenarien «Expansion», «gemässigttes Wachstum» und «Stagnation» vermittelt nachfolgende Tabelle:

	<i>Szenario «Expansion»</i>	<i>Szenario «Gemässigttes Wachstum»</i>	<i>Szenario «Stagnation»</i>
<i>Arbeitskräftebedarf</i>	mittel	gering	sehr gering
<i>Haushaltseinkommen</i>	+2.9% real/Jahr (Ø 1980–1990)	+1.5% real/Jahr	real stagnierend
<i>Erwerbsquote der Frauen</i>	Trendmässige Zunahme 1980–1990	abgeschwächte Zu- nahme 1980–1990	Stabilisierung auf Ni- veau 1990

Tab. 8: Annahmen zur ökonomischen Entwicklung

*Bevölkerung:* Die Bevölkerungsentwicklung basiert auf drei Komponenten: Natürliche Bevölkerungsbewegungen (Geburten/Sterbefälle), Alterung der Wohnbevölkerung und Wanderungsbewegungen.

Da die Zahl der Geburten sich erst nach fünfzehn bis zwanzig Jahren auf die Wohnungsnachfrage auswirken wird und damit der Prognosehorizont des Jahres 2010 bereits überschritten wird, wurde die Geburtenziffer in den einzelnen Szenarien nicht variiert<sup>1</sup>. Im Gegensatz dazu wirkt sich eine verlängerte Lebenserwartung zwar direkt auf die zukünftige Zusatznachfrage nach Wohnungen aus, um aber die Vergleichbarkeit der einzelnen Szenarien zu gewährleisten, wurde auch hier auf eine Variation verzichtet. Die Entwicklung der Lebenserwartung wurde in allen Szenarien in abgeschwächter Weise (logarithmiert) fortgeschrieben.

Die Modellierung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung beruht daher ausschliesslich auf den wichtigsten demographischen Einflussgrössen auf die Wohnungsnachfrage: auf der Veränderung des Altersaufbaus der Wohnbevölkerung sowie auf den Wanderungsbewegungen (internationale Wanderungen und Binnenwanderungen).

Die zukünftigen Wanderungsbewegungen der ausländischen Wohnbevölkerung sind abhängig von politischen Entwicklungen und von der Entwicklung des Arbeitskräftebedarfs in der Schweiz. Obwohl die politische Stossrichtung der Ausländerpolitik des Bundesrates an sich klar ist<sup>2</sup>, bestehen bezüglich der Verwirklichung dieser Politik Fragezeichen:

- Der Ausgang der bilateralen Verhandlungen mit der EU hinsichtlich Ausländerrecht ist offen. Von Seiten der EU wird die volle Freizügigkeit beim Personenverkehr angestrebt, während die Schweiz eine Kontingentierung in irgendeiner Form bewahren möchte.
- Ausländerfragen gehören zu den immer wiederkehrenden politischen Themenbereichen in der Schweiz. Zurzeit sind erneut Initiativen zur Begrenzung der Ausländerzahlen hängig, über deren Ausgang Ungewissheit herrscht.

<sup>1</sup> Bemerkbar macht sich eine steigende Geburtenrate jedoch bei der Nachfrage nach Grosswohnungen. Zurzeit ist eine solche Entwicklung jedoch noch nicht zu erkennen.

<sup>2</sup> vgl. Bundesamt für Industrie, Gewerbe und Arbeit/Bundesamt für Ausländerfragen, Bericht über Konzeption und Prioritäten der schweizerischen Ausländerpolitik der neunziger Jahre, Bern 1991 «Drei-Kreis-Modell»

Im Falle einer verstärkten Öffnung der Schweiz gegenüber Europa (sei es im Rahmen der EU oder des EWR) und einer damit verbundenen Liberalisierung des Ausländerrechts (inkl. Aufhebung des Saisonierstatuts) kann angenommen werden, dass sich in Verbindung mit einer positiven Wirtschaftsentwicklung die kurzfristige Abwanderung von EU/EWR-Bürgern abschwächt und allmählich wieder eine leicht positive Wanderungsbilanz resultieren wird (Szenario «Expansion»). In Verbindung mit einer gemässigten Wirtschaftsentwicklung ist von einer parallelen Entwicklung auszugehen, allerdings auf einem leicht tieferen Niveau (Szenario «gemässigt Wachstum»).

Bei der Wohnungsnachfrage bestehen grosse Unterschiede zwischen verschiedenen Heimatstaatengruppen (Schweizer, EU/EWR-Bürger, Nicht-EU/EWR-Bürger). Die Ausländerpolitik des Bundesrates auf der Basis des Drei-Kreise-Modells und deren Gelingen hat folglich Auswirkungen auf die zukünftige Wohnungsnachfrage. Mit der Unterscheidung zwischen EU/EWR- und Nicht-EU/EWR-Bürgern im Perspektivmodell lassen sich diese Auswirkungen szenariotechnisch quantifizieren. Die Modellierung der Wanderungsbewegungen erfolgte in Anlehnung an die Bevölkerungsszenarien des Bundesamtes für Statistik<sup>1</sup>.

Einen Überblick über die Ausgestaltung der einzelnen Determinanten der Bevölkerungsentwicklung bei den drei Szenarien «Expansion», «gemässigt Wachstum» und «Stagnation» vermittelt nachfolgende Tabelle:

---

<sup>1</sup> vgl. dazu Bundesamt für Statistik, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz, Bern 1992

	<i>Szenario «Expansion»</i>	<i>Szenario «Gemässigt Wachstum»</i>	<i>Szenario «Stagnation»</i>
<i>Geburten</i>	Stabilisierung der Geburtenraten der Frauen differenziert nach Alter und Geschlecht	Stabilisierung der Geburtenraten der Frauen differenziert nach Alter und Geschlecht	Stabilisierung der Geburtenraten der Frauen differenziert nach Alter und Geschlecht
<i>Lebenserwartung</i>	Abgeschwächter (logarithmierter) Trend 1980 bis 1993	Abgeschwächter (logarithmierter) Trend 1980 bis 1993	Abgeschwächter (logarithmierter) Trend 1980 bis 1993
<i>Internationale Wanderung (EWR)</i>	Höhere Zuwanderung von EWR-Bürgern in Anlehnung an das BfS-Szenario «Integration» <sup>1</sup>	Analog Szenario «Expansion», allerdings auf tieferem Niveau aufgrund der getroffenen Annahmen über die wirtschaftliche Entwicklung	Weitergehende negative Wanderungsbilanz der EWR-Bevölkerung
<i>Internationale Wanderung (NEWR)</i>	Rückläufige Wanderungsbilanz bei Bürgern von Staaten ausserhalb des EWR-Raumes	Analog Szenario «Expansion», allerdings auf tieferem Niveau aufgrund der getroffenen Annahmen über die wirtschaftliche Entwicklung	Allmählicher Rückgang auch der Bevölkerung aus dem Nicht-EWR-Raum in Anlehnung an das BfS-Szenario «Stabilisierung»
<i>Binnenwanderung</i>	Fortschreibung des Trends der achtziger Jahre	Fortschreibung des Trends der achtziger Jahre	Abschwächung der räumlichen Dynamik

Tab. 9: Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung

*Haushalte:* Die zukünftige Entwicklung der Haushalte (hier: Wohnungsinhaberquoten) wird zum einen in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung, zum anderen jedoch auch anhand sog. autonomer Trends (z. B. längeres Führen des eigenen Haushalts durch Personen im fünften Lebensabschnitt) abgeleitet und szenariotechnisch modelliert.

Der zukünftige Lebensstil der Frauen bei der schweizerischen Bevölkerung wie auch bei Personen aus EU/EWR-Ländern gehört zu den entscheidenden Einflussgrössen auf die Entwicklung der Haushalte und damit der Wohnungsinhaberquote. Bei der Bevölkerung aus dem Nicht-EU/EWR-Raum (mit Ausnahme von weiteren OECD-Staaten) steht die Frage im Vordergrund, wie schnell ihre Assimilation an schweizerische Verhältnisse bezüglich Haushaltsbildung und Haushaltsgrössen voranschreitet.

<sup>1</sup> vgl. dazu Bundesamt für Statistik, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz, Bern 1992

Einen Überblick über die Ausgestaltung der Wohnungsinhaberquoten (WIQ) bei den drei Szenarien «Expansion», «gemässigttes Wachstum» und «Stagnation» vermittelt nachfolgende Tabelle:

	<i>Szenario «Expansion»</i>	<i>Szenario «Gemässigttes Wachstum»</i>	<i>Szenario «Stagnation»</i>
<i>WIQ CH/m</i>	Leichte Erhöhung in allen Altersklassen/verstärkte Zunahme im 5. Lebensabschnitt	Sättigungstendenz in der Familien- und Nachfamilienphase/Zunahme im 5. Lebensabschnitt	Analog Szenario «gemässigttes Wachstum»
<i>WIQ CH/f</i>	Zunahme gemäss Trend 1980–1990	Abgeschwächte Trendentwicklung 1980–1990	Analog Szenario «gemässigttes Wachstum»
<i>WIQ EU/EWR</i>	Angleichung an WIQ CH (Reduktion der Differenz WIQ CH/WIQ EU/EWR im Jahr 2010 auf 25% von 1990)	Allmähliche Angleichung an WIQ CH (Reduktion der Differenz WIQ CH/WIQ EU/EWR im Jahr 2010 auf 50% von 1990)	Analog Szenario «gemässigttes Wachstum»
<i>WIQ N-EU/EWR</i>	Trendwende: Beschleunigte Assimilation (Reduktion der Differenz WIQ CH/WIQ N-EU/EWR im Jahr 2010 auf 25% von 1990)	Trendwende: Allmähliche Anpassung an WIQ CH (Reduktion der Differenz WIQ CH/WIQ N-EU/EWR im Jahr 2010 auf 50% von 1990)	Analog Szenario «gemässigttes Wachstum»

Legende:

WIQ CH/m: Wohnungsinhaberquoten Schweizer Männer  
 WIQ CH/f: Wohnungsinhaberquoten Schweizer Frauen  
 WIQ EU/EWR: Wohnungsinhaberquoten EU/EWR-Bürger  
 WIQ N-EU/EWR: Wohnungsinhaberquoten von Bürgern ausserhalb des EU/EWR-Raumes

Tab. 10: Annahmen zur Entwicklung der Wohnungsinhaberquote

**Wohnungsgrößen:** Bei den Wohnungsgrößen würde zwischen Klein-, Mittel- und Grosswohnungen unterschieden. Als Kleinwohnungen werden 1- und 2-Zimmer-Wohnungen bezeichnet, als mittelgrosse Wohnungen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen und als Grosswohnungen 5-und-mehr-Zimmer-Wohnungen.

Die Modellierung der Zielgrößen im Jahr 2000 und 2010 folgte einem Kohortenverfahren. Für jede Kohorte wird die Wohnungsverteilung von 1980 mit jener von 1990 verglichen (z. B. jene der 20- bis 24jährigen 1980 mit jener der 30- bis 34jährigen 1990). Daraus lässt sich ein kohortenspezifisches Nachfrage-muster ableiten, das mit dem zukünftigen Altersaufbau der Bevölkerung verknüpft wird.

	<i>Szenario «Expansion»</i>	<i>Szenario «Gemässigtes Wachstum»</i>	<i>Szenario «Stagnation»</i>
<i>Wohnungsgrößen</i>	Fortschreibung der Entwicklung von 1980 bis 1990	analog Szenario «Expansion»	Stabilisierung der Anteile der Wohnungsgrößen an der Gesamtwohnungsnachfrage (1990)

Tab. 11: Annahmen zur Entwicklung der Wohnungsgrößen

**Wohneigentum:** Die Entwicklung des Wohneigentums wird mit demselben Kohortenverfahren fortgeschrieben wie es bei den Wohnungsgrößen zur Anwendung gelangte und zwar in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens.

	<i>Szenario «Expansion»</i>	<i>Szenario «Gemässigtes Wachstum»</i>	<i>Szenario «Stagnation»</i>
<i>Wohneigentum</i>	Fortschreibung der Entwicklung von 1980 bis 1990 (unter den Bedingungen eines gleichbleibenden realen Haushaltseinkommenswachstums)	Analog Szenario «Expansion» [Fortgeschrieben auf einem Niveau von 70% (geringeres reales Haushaltseinkommenswachstum)]	Analog Szenario «Expansion» [Fortgeschrieben auf einem Niveau von 20% (stagnierendes reales Haushaltseinkommen)]

Tab. 12: Annahmen zur Entwicklung des Wohneigentums

Beim Wohneigentum wurden drei Unterscheidungen vorgenommen: Stockwerkeigentum, Einfamilienhäuser und übriges Eigentum (gemischte Wohn-/Gewerbenutzungen, Mehrfamilienhausbesitz usw.). Bei allen drei Bereichen wurde nach dem selben Verfahren vorgegangen.

*Zweitwohnungen:* Da über die Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes zwischen 1980 und 1990 keine verlässlichen Daten vorhanden sind<sup>1</sup>, musste mit einer Schätzung vorliebgenommen werden. Auf dieser Datenbasis ist eine komplexe Modellierung nicht sinnvoll. Die Fortschreibung erfolgte daher ausschliesslich auf einer trendmässigen Entwicklung auf der Basis des zu erwartenden Haushaltseinkommens. Berücksichtigt wurden dabei auch die Entwicklung der Ausländerkontingente für Ferienwohnungen und deren Ausnützung. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen durch Gesellschaften und die öffentliche Hand wurde anhand des Anteils an der gesamten Zweitwohnungsnachfrage von 1980 und der Entwicklung der Logiernächte fortgeschrieben.

	<i>Szenario «Expansion»</i>	<i>Szenario «Gemässigt Wachstum»</i>	<i>Szenario «Stagnation»</i>
<i>Zweitwohnungen</i>	Fortschreibung der Entwicklung von 1980 bis 1990 (unter den Bedingungen eines gleichbleibenden realen Haushaltseinkommenswachstums.)	Analog Szenario «Expansion» [Fortgeschrieben auf einem Niveau von 50% (geringeres reales Haushaltseinkommenswachstum)]	Analog Szenario «Expansion» [Fortgeschrieben auf einem Niveau von 10% (stagnierendes reales Haushaltseinkommen)]

Tab. 13: Annahmen zur Entwicklung der Zweitwohnungen

<sup>1</sup> vgl. dazu Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Volkszählung 1990, Bd. 9, Wohnverhältnisse

*Bautätigkeit:* Das Wohnungsangebot wird nebst der Nachfrage durch zahlreiche ökonomische sowie planungs- und baurechtliche Faktoren bestimmt, die im einzelnen nicht modelliert werden können. Wir beschränken uns bei der Modellierung und Szenarienbildung auf die Prognose der Elemente Erneuerung (Renovation/Umbaugewinne) und Neubau (Neubau auf grüner Wiese und Ersatzneubau). Die aktuell vorherrschende Mentalität tendiert dazu, Erneuerung, Pflege und Unterhalt der bestehenden Bausubstanz zu betonen. Während die Zahl der Umbaugewinne kontinuierlich ansteigt, verharrt die Abbruchtätigkeit auf sehr tiefem Niveau, und die Zahl der neugebauten Wohnungen war bis 1993 rückläufig. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage und der verstärkten raumplanerischen Bestrebungen zugunsten einer Siedlungsentwicklung nach innen wird davon ausgegangen, dass diese Tendenz weiter anhält. Dies ist jedoch nicht der einzig mögliche Entwicklungspfad. Denkbar ist durchaus eine verstärkte Zunahme der Abbruchtätigkeit und dadurch eine Zunahme des Ersatzneubaus. Die verschiedenen Entwicklungspfade sind im Grunde genommen (beinahe) beliebig mit den Nachfrage-Szenarien kombinierbar. Bei der Erarbeitung der Perspektive wurden verschiedene Kombinationen durchgerechnet und aufgrund der Ergebnisse folgende Auswahl getroffen:

	<i>Szenario «Expansion»</i>	<i>Szenario «Gemässigt Wachstum»</i>	<i>Szenario «Stagnation»</i>
<i>Renovationsrate</i>	Erhöhung um 15%	Analog Szenario «Expansion»	Stabilisierung auf dem Niveau von 1990
<i>Umbaurate</i>	Stabilisierung auf dem Niveau 1993	Stabilisierung auf dem Niveau 1993	Stabilisierung auf dem Niveau 1993
<i>Abbruchrate</i>	Erhöhung um 15%	Erhöhung um 30%	Stabilisierung auf dem Niveau 91-93
<i>Neubautätigkeit</i>	Differenz zwischen Saldo aus Umbaugewinne und Abbruchverluste sowie zusätzliche Gesamtwohnungsnachfrage (inkl. Leerwohnungen): mittlere Neubautätigkeit	Analog Szenario «Expansion»	Differenz zwischen Saldo aus Umbaugewinne und Abbruchverluste sowie zusätzliche Gesamtwohnungsnachfrage (inkl. Leerwohnungen): rel. hohe Neubautätigkeit

Tab. 14 Annahmen zur Entwicklung der Bautätigkeit



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1 Gliederung der Schweiz in acht Regionen
- Abb. 2–3 Einzugsgebiet der Agglomerationen Bern und Zürich
- Abb. 4–6 Einzugsgebiet der Agglomerationen Genf/Lausanne, Basel und St. Gallen
- Abb. 7 Einzugsgebiet der Agglomerationen Luzern, Chur, Lugano und Sion
- Abb. 8 Einzugsgebiet der Agglomeration Neuenburg
- Abb. 9 Regionsüberschreitende Pendlerverflechtungen
- Abb. 10 Einwohner und Beschäftigte in den acht Regionen 1993
- Abb. 11 Einwohner und Beschäftigte in den acht Regionen nach Gemeindegrößen 1991
- Abb. 12 Agglomerationsentwicklung in der Schweiz
- Abb. 13 Entwicklung der Beschäftigten nach Gemeinden 1985–1991
- Abb. 14 Entwicklung der Einwohner nach Gemeinden 1983–1993
- Abb. 15 Wohnungszugang nach Gemeindetypen 1984–1988 und 1989–1993
- Abb. 16 Verteilung des Wohnungszugangs auf die Gemeindetypen 1984–1988 und 1989–1993
- Abb. 17 Wanderungen nach Altersklassen, Schweizer, 1981–1990
- Abb. 18 Wanderungen nach Altersklassen, EU/EWR-Bürger, 1981–1990
- Abb. 19 Wanderungen nach Altersklassen, Nicht-EU/EWR-Bürger, 1981–1990
- Abb. 20 Altersstruktur der Wohnbevölkerung nach Heimatstaatengruppen und Geschlecht 1980 und 1990
- Abb. 21 Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Schweiz 1980–2010
- Abb. 22 Wanderungsbilanz 1991–2010
- Abb. 23 Wanderungsbilanz nach Heimatstaatengruppen 1991–2010
- Abb. 24 Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Schweiz nach Regionen 1980–2010
- Abb. 25 Entwicklung der Ausländeranteile nach Heimatstaatengruppen und Regionen 1980–2010 (Teil1)
- Abb. 26 Entwicklung der Ausländeranteile nach Heimatstaatengruppen und Regionen 1980–2010 (Teil2)
- Abb. 27 Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung in der Schweiz 1994–2010
- Abb. 28 Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung nach Regionen 1994–2010
- Abb. 29a Wohnungsinhaberquoten der Wohnbevölkerung nach Geschlecht 1990
- Abb. 29b Wohnungsinhaberquoten der schweizerischen Wohnbevölkerung 1980 und 1990
- Abb. 30 Wohnungsinhaberquoten der EU/EWR-Bürger 1980 und 1990
- Abb. 31 Wohnungsinhaberquoten der Nicht-EU/EWR-Bürger 1980 und 1990
- Abb. 32 Haushaltstypen 1980 und 1990
- Abb. 33 Anteil der Haushaltstypen an der Gesamtzahl der Haushalte nach Fünf-Jahres-Altersklassen 1980 und 1990

- Abb. 34 Haushaltstypen nach Heimatstaatengruppen 1980 und 1990
- Abb. 35 Anteile der Haushaltstypen nach Heimatstaatengruppen 1980 und 1990
- Abb. 36 Haushaltsgrössen 1980 und 1990
- Abb. 37 Anteil der Haushaltsgrössen an der Gesamtzahl der Haushalte nach Fünf-Jahres-Altersklassen 1980 und 1990
- Abb. 38 Haushaltsgrössenstruktur nach Heimatstaatengruppen 1980 und 1990
- Abb. 39 Haushaltsgrösse und durchschnittliche Wohnungsgrösse 1980 und 1990
- Abb. 40 Haushaltsgrösse und durchschnittliche Wohnungsgrösse nach Heimatstaatengruppen 1980 und 1990
- Abb. 41 Verteilung der Haushalte nach Haushaltsgrösse auf die Wohnungsarten nach Zimmerzahl 1990
- Abb. 42 Wohnungsgrösse (Zimmerzahl) und sozioökonomische Situation der Wohnungsinhaber 1990
- Abb. 43 Wohnungsgrösse (Wohnfläche) und sozioökonomische Situation der Wohnungsinhaber 1990
- Abb. 44 Sozioökonomische Situation der Wohnungsinhaber nach Heimatstaatengruppen 1990
- Abb. 45 Zusätzliche Erstwohnungsnachfrage in der Schweiz 1995–2010
- Abb. 46 Zusätzliche Erstwohnungsnachfrage nach Regionen 1995–2010
- Abb. 47 Gesamtschweizerische Erstwohnungsnachfrage nach Wohnungsgrössen 1980–2010
- Abb. 48 Regionale Erstwohnungsnachfrage nach Wohnungsgrössen 1980–2010
- Abb. 49 Altersgruppenspezifische Wohneigentumsquote 1980 und 1990
- Abb. 50 Altersgruppenspezifische Veränderung beim Wohneigentum 1980–1990
- Abb. 51 Entwicklung des Wohneigentums in der Schweiz 1980–2010
- Abb. 52 Entwicklung des Wohneigentums nach Regionen 1980–2010
- Abb. 53 Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Schweiz 1980–2010
- Abb. 54 Entwicklung der Wohneigentumsquote nach Regionen 1980–2010
- Abb. 55 Entwicklung des Wohneigentums nach Eigentumsarten in der Schweiz 1980–2010
- Abb. 56 Entwicklung des Wohneigentums nach Eigentumsarten in den einzelnen Regionen 1980–2010
- Abb. 57 Durchschnittlicher Ausnutzungsgrad der Kontingente für den Grundstückserwerb durch Ausländer 1980–1992
- Abb. 58 Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes in der Schweiz 1980–2010
- Abb. 59 Prognostiziertes minimales und maximales Wachstum des Zweitwohnungsbestandes nach Regionen 1990–2010
- Abb. 60 Regionale Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes 1980–2010 (Teil 1)
- Abb. 61 Regionale Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes 1980–2010 (Teil 2)
- Abb. 62 Zusatznachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen in der Schweiz 1980–2010
- Abb. 63 Zusatznachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen nach Regionen 1980–2010
- Abb. 64 Regionale Entwicklung der Leerwohnungsquote 1984–1994
- Abb. 65 Wohnungsgewinne durch Umbau 1984–1993
- Abb. 66 Wohnungsgewinne durch Umbau nach Gemeindetypen 1984–1993
- Abb. 67 Umbauanteil am Wohnungszugang nach Bezirken 1984–1990

- Abb. 68 Zunahme der Umbaugewinne nach Bezirken 1988–1990
- Abb. 69 Neubautätigkeit und Neuwohnungsbedarf in der Schweiz 1980–2010
- Abb. 70 Neubautätigkeit und Neuwohnungsbedarf in den einzelnen Regionen 1980–2010
- Abb. 71 Entwicklung der Komponenten der Wohnbautätigkeit in der Schweiz 1981–2010
- Abb. 72 Entwicklung der Komponenten der Wohnbautätigkeit in den einzelnen Regionen 1981–2010

**Schriftenreihe Wohnungswesen****Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz - Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	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. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.20	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. 7.15	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 <sup>ème</sup> partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.10	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.40	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. 20.40	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.018 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorge- einrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.020 d
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	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. 11.20	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. 11.20	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung/ Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.15	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. 7.15	No de commande	725.024 f

Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier-erneuerung/Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.15	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. 8.15	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier-erneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.15	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. 8.15	No de commande	725.026 f
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. 6.10	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. 6.10	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. 16.30	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. 16.30	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. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/ Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Herzig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/ Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Herzig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.35	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 Eckerte	288 Seiten	Fr. 24.50	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 Eckerte	64 pages	Fr. 6.10	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. 14.30	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. 14.30	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. 15.30	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. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/ Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.60	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.60	No de commande	725.034 f

Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.036 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	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. 9.20	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. 13.25	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. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz, 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1989	L'Habitat en Suisse, 3 <sup>e</sup> édition remaniée	168 pages	Fr. 19.40	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	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. 15.30	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. 15.30	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. 18.35	Bestell-Nummer	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. 18.35	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs-erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	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. 9.20	No de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980-1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	52	1992	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1992-1995	48 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.052 d
Volume	52	1992	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1992-1995	52 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.052 f
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien. Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990-1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990-1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d

Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs/ Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995-2010/ Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	No de commande	725.060 f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

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

Les numéros manquants sont épuisés

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

I numeri mancanti sono esauriti

Fonte d'acquisto:  
Ufficio federale degli stampati  
e del materiale, 3000 Berna,  
o attraverso le librerie



## Arbeitsberichte Wohnungswesen

## Rapports de travail sur le logement

## Rapporti di lavoro sull' abitazione

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments déstabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitssteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	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. 11.20	No de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	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. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	21	1991	Überprüfung der "Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.521 d
Cahier	21	1991	Vérification des "Perspectives du besoin de logements d'ici 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.521 f
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d

Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG.	268 pages	Fr. 33.65	No de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995 - 2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u. a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

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

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

Fonte d'acquisto:  
Ufficio federale degli stampati  
e del materiale, 3000 Berna,  
o attraverso le librerie