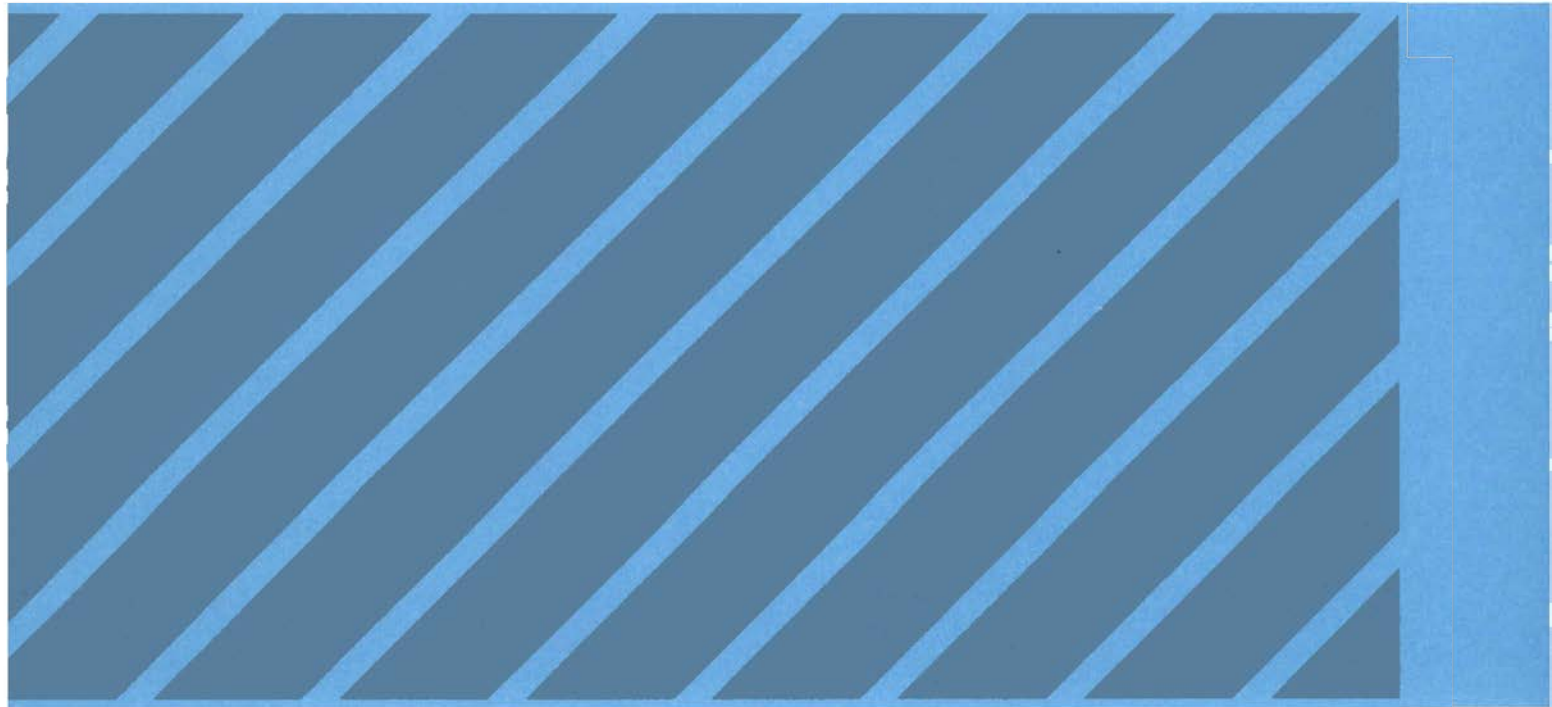


Daniel Tochtermann, Dieter Marmet

Wohnungsbedarf 1995-2010

Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs
in der Schweiz



In der Schriftenreihe Wohnungswesen werden Berichte der Forschungskommission Wohnungswesen sowie allgemeine Schriften des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen, Storchengasse 6
2540 Grenchen

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

Bestellnummer: 725.060 d

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen 1995

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

Daniel Tochtermann, Dieter Marmet

Wohnungsbedarf 1995-2010

**Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs
in der Schweiz**

Auftragnehmer: Wüest & Partner
Rauminformation
Torgasse 4, 8001 Zürich

Verfasser: Daniel Tochtermann, lic. phil I
Dieter Marmet, lic. oec. publ.

Abschluss der Arbeit: Frühjahr 1995

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.

Der Bericht fasst im Sinne einer anwender- und leserfreundlichen Entscheidungshilfe die wichtigsten Ergebnisse der Perspektivstudie für die Gesamtschweiz sowie für acht Regionen zusammen. Wer sich für die Resultate der Voruntersuchungen zu gewissen Einflussfaktoren, für die detaillierte Ausgestaltung der Szenarien und die ihnen zugrundegelegten Annahmen, für die Modellierung der Perspektive und andere Grundlagen interessiert, kann auf den Gesamtbericht zurückgreifen, der als Heft 31 der Arbeitsberichte Wohnungswesen erscheinen wird und bei den üblichen Bezugsstellen zu beziehen ist.

Bern, im Juli 1995

Bundesamt für Wohnungswesen

Inhalt

Ergebnisse im Überblick	3
Einleitung	5
Entwicklung Schweiz	7
Regionale Entwicklung	13
Tabellenanhang	30

Ergebnisse im Überblick

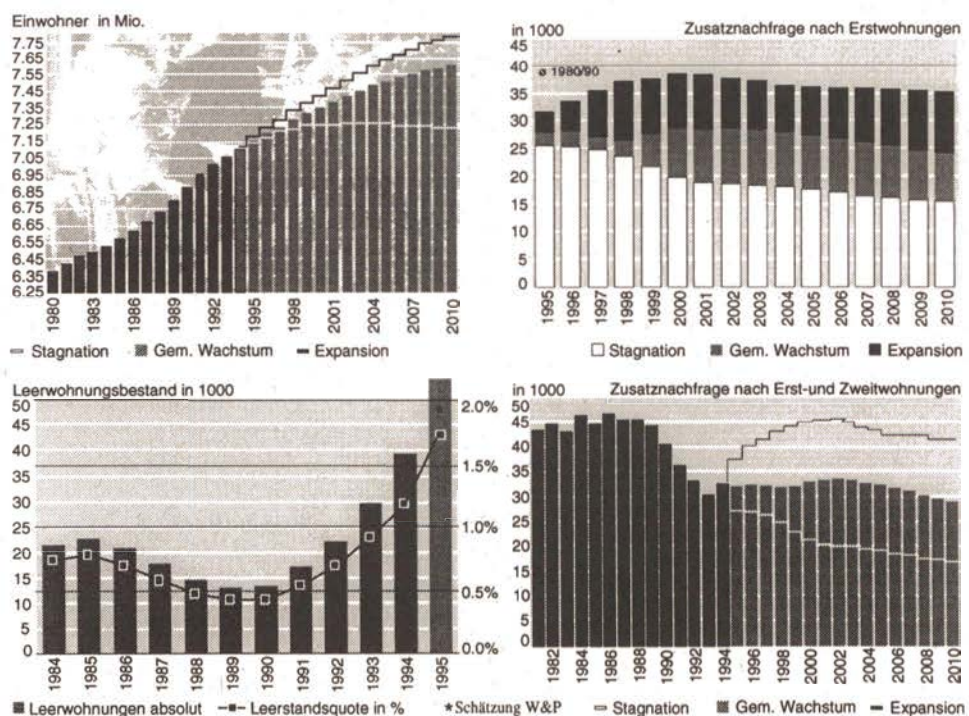
Einbruch der Wohnungsnachfrage zu Beginn der neunziger Jahre

Der Rückgang der Wohnungsnachfrage setzte bereits vor der Rezession ein. Die darauf folgende wirtschaftliche Entwicklung hat den Nachfragerückgang dramatisch beschleunigt: 1989 wurden netto 45'000 Wohnungen nachgefragt, 1994 waren es noch 32'000 Wohnungen. Wie wird sich die Wohnungsnachfrage weiterentwickeln?

Zukünftige Wohnungsnachfrage auf tieferem Niveau

Bis zum Jahr 2000 werden bei einem gemässigten wirtschaftlichen Wachstum 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 unter ökonomisch guten Voraussetzungen ist mit einer Nachfrage auf dem Niveau der achtziger Jahre zu rechnen (Szenario «Expansion»).

Abb. 1:
Überblick
Schweiz



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

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 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 aktuellen hohen Wohnbautätigkeit von über 40'000 Wohnungen 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, die Struktur des Gebäudebestandes usw. Ein Überblick über den zukünftigen Wohnungsbedarf in den einzelnen Regionen ist auf den Seiten 13 ff. zu finden.

Einleitung

Perspektiven des Wohnungsbedarfs sind von zentraler Bedeutung im Wohnungswesen der Schweiz

Wohnungen sind heute keine Mangelware mehr. Das Thema Wohnungsnot ist aus den Schlagzeilen der Medien verschwunden, die Wohnraumverknappung der achtziger Jahre hat einem wachsenden Angebotsüberhang Platz gemacht. Diese Wende hat vor allem bei der Bau- und Immobilienbranche und den Kreditinstituten zu grossen Befürchtungen Anlass gegeben, dass nach dem Büro- und Gewerbebau auch im Wohnungsbau Überkapazitäten zu erwarten sind. Die 1994 stark gestiegene Wohnbautätigkeit hat diesen Befürchtungen weitere Nahrung gegeben. In verschiedenen Regionen kann bereits seit mehr als zwei Jahren ein strukturelles Überangebot an Wohnungen beobachtet werden.

Entscheidend für die Beurteilung der Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die weitere Entwicklung des Wohnungsbedarfs. Wie viele Wohnungen benötigen wir in Zukunft? Wie wird sich die Wohnungsnachfrage entwickeln? Kann das aktuelle Überangebot in kurzer Zeit wieder absorbiert werden, oder ist auf längere Sicht hinaus mit einer hohen Leerstandsquote zu rechnen? Perspektiven des Wohnungsbedarfs können auf diese Fragen Antworten vermitteln und tragen zur Transparenz auf dem Wohnungsmarkt bei. Sie bilden daher für alle Akteure – Politiker, Investoren, Banken, Versicherungen, Baufachleute, Eigentümer und Mieter – eine wichtige Entscheidungsgrundlage.

Szenarien

Die Zukunft kann nicht vorweggenommen werden. Zu vielfältig sind die Einflussfaktoren, zu instabil deren Entwicklung. Mittels Szenarien kann verschiedenen möglichen Zukunftsentwicklungen jedoch eine gewisse Wahrscheinlichkeit zugeordnet werden. 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 langfristig von einem Wirtschaftswachstum ausgegangen, das demjenigen der achtziger Jahre entspricht (Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes von 2.3 Prozent pro Jahr (real), des Haushaltseinkommens von 2.9 Prozent (real), weitere Erhöhung der Erwerbs-

quote, vor allem bei den Frauen). Für die Bevölkerungsentwicklung von besonderer Bedeutung ist die Migration. Im Mittelpunkt dieses Szenarios steht das Drei-Kreise-Modell der bundesrätlichen Ausländerpolitik, 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 führt dies, verglichen mit der Entwicklung der letzten fünf Jahre, zu einer schwächeren 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.

Im 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.

Gerechnet wurden auch weitere Szenarien, die hier nicht weiter diskutiert werden. Zur Illustration sei aber im regionalen Teil eine pessimistische Variante in einzelnen Abbildungen angetönt, insbesondere um die hohe Variabilität der Wohnungsnachfrage aufzuzeigen, die in einigen Regionen kurzfristig auch sichtbar geworden ist. Langfristig ist ein solcher Verlauf nicht zu erwarten.

Entwicklung Schweiz

Wohnungsmarkt 2000: Von der Wohnraum- verknappung zum Angebots- überhang

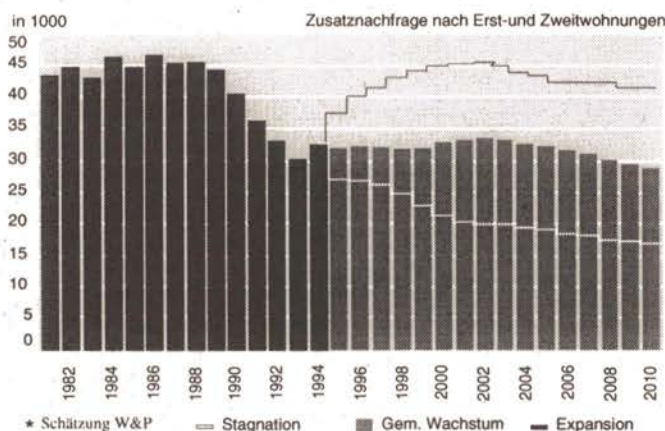
67'000 Wohnungen wurden in den achtziger Jahren im Durchschnitt pro Jahr neu nachgefragt. Davon entfielen 6'500 auf Zweitwohnungen und über 60'000 auf Erstwohnungen. Mehr als ein Drittel der Erstwohnungsnachfrage wurde durch den Wohnungsrückfluss (durch die Auflösung von Haushalten) gedeckt, so dass jährlich noch knapp 40'000 Wohnungen für die verbleibende zusätzliche Erstwohnungsnachfrage erstellt wurden – als Neubau, als Ersatz für abgebrochene und ungenutzte Wohnungen oder im Rahmen der Erneuerungs- und Umbautätigkeit. Trotz konstant hoher Wohnbautätigkeit konnte die hohe Wohnungsnachfrage rein quantitativ nicht gedeckt werden, was zu einer Wohnraumverknappung führte.

Wohnungsnachfrage auf tieferem Niveau

Die gesamte Zusatznachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen betrug in den achtziger Jahren noch ca. 45'000 Wohnungen. Sie wird in den neunziger Jahren voraussichtlich um ca. 25 Prozent tiefer liegen und damit noch 30'000 bis 35'000 Wohnungen pro Jahr betragen (Szenario «gemässigttes Wachstum»). Allein zwischen 1990 und 1993 war die Zusatznachfrage um einen Drittel zurückgegangen, von knapp 45'000 auf 30'000 Wohnungen. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt kann sich allerdings in die eine oder in die andere Richtung schnell ändern. Der hohe Leerwohnungsbestand der siebziger Jahre wurde beispielsweise von der steigenden Nachfrage innerhalb weniger Jahre absorbiert. Unvorhergesehene Entwicklungen können daher auch im Wohnungsmarkt immer wieder eintreten.

Abb. 2: Zusatznachfrage nach
Erst- und Zweitwohnungen
1980–1994 und Perspektive
1995–2010

Auf der Grundlage des Szenarios
«gemässigttes Wachstum» ist für
die kommenden Jahre mit einer
jährlichen Zusatznachfrage von
ungefähr 35'000 Erst- und
Zweitwohnungen zu rechnen
(Szenario «Expansion»: 40'000–
45'000, Szenario «Stagnation»
ca. 20'000).

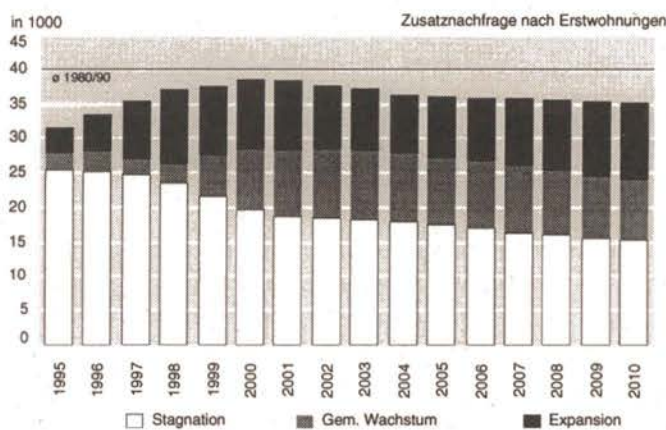


Demographisch und ökonomisch bedingter Rückgang der Erstwohnungsnachfrage

Die Zusatznachfrage nach Erstwohnungen wird nur unter der Bedingung eines hohen wirtschaftlichen Wachstums, bei einer realen Zunahme des Haushaltseinkommens von gegen 3 Prozent, und einer anhaltend hohen positiven internationalen Wanderungsbilanz wieder das Niveau der achtziger Jahre erreichen (Szenario «Expansion»). Auszuschliessen ist eine solche Entwicklung ebenso wenig wie ein pessimistischeres Szenario im Falle eines volkswirtschaftlich geringen Wachstums (Szenario «Stagnation»). Wahrscheinlicher jedoch ist ein Nachfrage-niveau (Zusatznachfrage) in der Grössenordnung von 25'000–30'000 Erstwohnungen pro Jahr (Szenario «gemässiges Wachstum»).

Abb. 3: Zusatznachfrage nach Erstwohnungen 1995–2010

Auf der Grundlage des Szenarios «gemässiges Wachstum» ist für die kommenden Jahre mit einer jährlichen Zusatznachfrage von knapp 30'000 Erstwohnungen zu rechnen (Szenario «Expansion» 35'000–40'000, Szenario «Stagnation» 15'000–20'000).



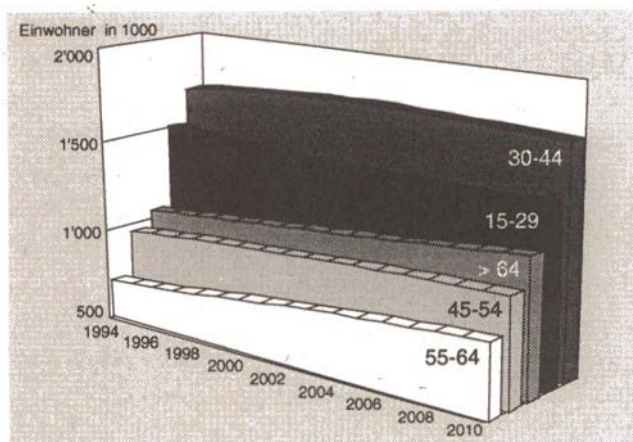
Der aus heutiger Perspektive zu erwartende Nachfragerückgang (Szenario «gemässiges Wachstum») ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

1. Zu den zentralen ökonomischen Bestimmungsfaktoren der Wohnungsnachfrage gehören die Einkommens- und Vermögensentwicklung. Mit einer durchschnittlichen realen Steigerung der Haushaltseinkommen von gegen 3 Prozent pro Jahr, wie sie in den achtziger Jahren zu beobachten war, kann in den neunziger Jahren kaum mehr gerechnet werden. In der Rezessionsphase war dabei nicht nur eine Stagnation, sondern teilweise gar ein realer Einkommensrückgang festzustellen. Ein tiefes Einkommenswachstum wird sich dämpfend auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Wenn die Haushaltseinkommen weiterhin real stagnieren, ist mit einem anhaltenden starken Rückgang der zusätzlichen Wohnungsnachfrage zu rechnen (Szenario «Stagnation»: ca. 15'000 bis 20'000 Wohnungen pro Jahr, was eine nochmalige Reduktion von 50 Prozent gegenüber der aktuellen Nachfrage bedeuten würde).

- Die Veränderung der Altersstruktur hat zwei sehr tiefgreifende Konsequenzen für die Erstwohnungsnachfrage: Der zahlenmässige Rückgang der Einwohner zwischen 15 und 30 Jahren lässt die Nachfrage bei der quantitativ grössten Nachfragergruppe zurückgehen.

Abb. 4: Altersstruktur der Bevölkerung 1994–2010

Die Veränderung der Altersstruktur – Rückgang der Bevölkerungsgruppen zwischen 15 und 30 Jahren, Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen – führt zu einem sinkenden Zusatzbedarf nach Erstwohnungen.

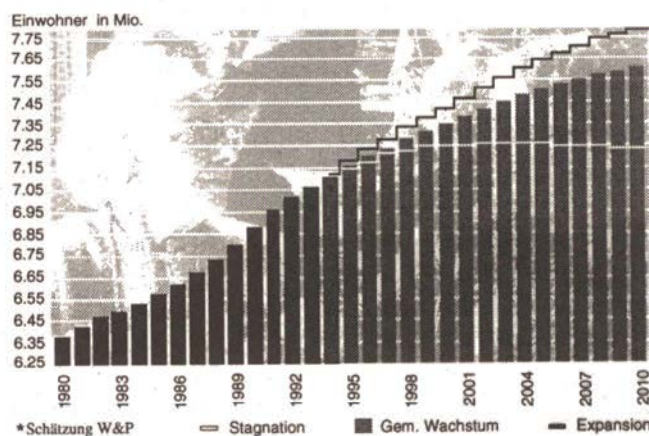


Die starke Zunahme der Einwohner über 70 Jahren führt langfristig zu einem grösseren Wohnungsrückfluss, erhöht dadurch das Wohnungsangebot und reduziert den zusätzlichen Bedarf nach neuen Wohnungen.

- Die überdurchschnittliche Zunahme der Wohnbevölkerung in den achtziger Jahren ist vor allem auf die internationale Zuwanderung zurückzuführen. Bei der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung und Arbeitskräftenachfrage geht die Zuwanderung in die Schweiz zurück. Die Zahl der Einwohner nimmt nicht mehr im selben Tempo zu. Die wanderungsbedingte Nachfrage nach Erstwohnungen vermindert sich.

Abb. 5: Einwohnerentwicklung 1980–1994, Prognose 1995 bis 2010

Die gedämpfte Arbeitskräftenachfrage in der Schweiz wird zu einer schwächeren Zuwanderung ausländischer Bevölkerungsgruppen führen und das Einwohnerwachstum verlangsamen.

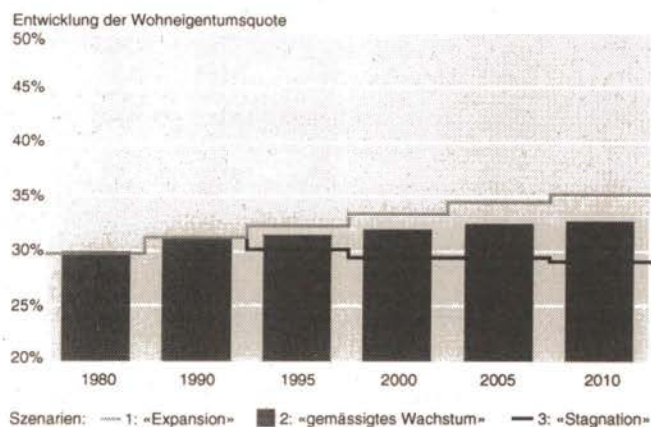


Erhöhung der Wohneigentumsquote

Der Erwerb von Wohneigentum ist stark abhängig von der Finanzierungsmöglichkeit und damit von der ökonomischen Entwicklung. Jüngere Untersuchungen haben jedoch gezeigt, dass die Einkommens- und Vermögensunterschiede zwischen Eigentümern und Mietern nicht sehr gross sind, und die Einstellung zum Eigenheim eine ebenso wichtige Rolle einnimmt. Die wachsende Akzeptanz des Stockwerkeigentums und die neuere Tendenz, dass nicht mehr nur Familien, sondern auch Ein- und Zwei-Personen-Haushalte vermehrt Wohneigentum erwerben, lassen vermuten, dass sich auch bei einem «nur» gemässigten wirtschaftlichen Wachstum die aktuelle demographische und gesellschaftliche Entwicklung positiv auf die Wohneigentumsnachfrage auswirken wird. Diesen Tendenzen wird zurzeit mit einem wachsenden Angebot an Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern von seiten der Bau- und Immobilienbranche begegnet. Die Möglichkeit, mit Geldern der beruflichen Vorsorge (BVG) die Eigenheimfinanzierung zu erleichtern, verstärkt geringfügig die aktuelle Entwicklung zu mehr Wohneigentum. Die erhoffte grosse Wirkung dieser Massnahme auf die Wohneigentumsquote wird jedoch ausbleiben. Bis zum Jahr 2010 ist eine Wohneigentumsquote von 33 bis 35 Prozent zu erwarten (Szenarien «gemässigttes Wachstum» und «Expansion»). Im Falle geringen wirtschaftlichen Wachstums oder langfristiger Veränderungen des Hypothekarzinsniveaus kann auch ein Rückgang der Wohneigentumsquote erfolgen (Szenario «Stagnation»).

Abb. 6: Wohneigentumsquote
1980–1990,
Prognose 1995–2010

Die aktuelle demographische und gesellschaftliche Entwicklung spricht auch bei einem eher gemässigten wirtschaftlichen Wachstum für einen weiteren Anstieg der Wohneigentumsquote (Szenarien «Expansion» und «gemässigttes Wachstum»). Ohne ausreichende ökonomische Grundlage ist allerdings mit einem Rückgang der Wohneigentumsquote in der Schweiz zu rechnen (Szenario «Stagnation»).



Zweitwohnungsnachfrage

Die Zweitwohnungsnachfrage ist im allgemeinen von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es ist demzufolge je nach konjunktureller Situation mit grossen Nachfrageschwankungen zu rechnen, wie der überdurchschnittlich starke Einbruch der Wohnungsnachfrage in der Südschweiz zu Beginn der neunziger Jahre gezeigt hat. Zu einem grossen Teil ist er auf die Zweitwohnungsnachfrage zurückzuführen.

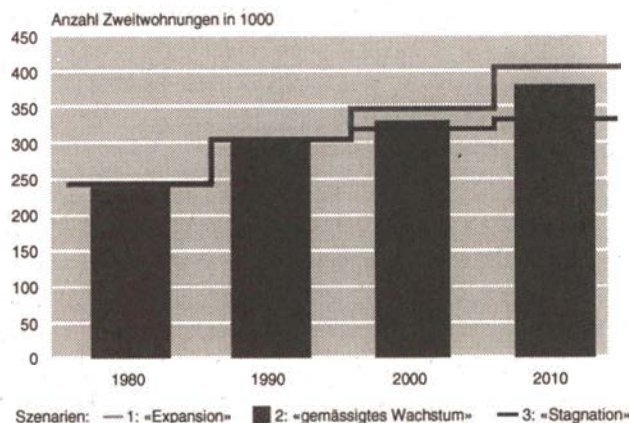
Die Hauptnachfrage nach Zweitwohnungen stammt von den Schweizern. Der Erwerb von Zweitwohnungen durch Ausländer ist in der Schweiz gesetzlich beschränkt und kontingentiert.

Die aktuelle Nichtausnützung der Kontingente zeigt jedoch, dass die Nachfrage nach Zweitwohnungen durch Ausländer insgesamt nicht sehr gross ist. Dies trifft nicht auf alle Regionen gleichermaßen zu. Eine grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht vor allem in den international ausgerichteten Ferienorten. Hier beschränken teilweise raumplanerische Bestimmungen den Zweitwohnungsbau.

Allgemein wird mit einer durchschnittlichen jährlichen Nachfrage von ca. 4'500 Wohnungen zu rechnen sein (Szenario «gemässiges Wachstum», bei besseren ökonomischen Rahmenbedingungen mit ca. 7'000 Wohnungen (Szenario «Expansion»).

Abb. 7: Entwicklung der Zweitwohnungen 1980–1990, Prognose 1990–2010

Bei einem gemässigten wirtschaftlichen Wachstum ist eine jährliche Nachfrage von 4'500 Zweitwohnungen zu erwarten (Szenario «gemässiges Wachstum»), in Hochkonjunkturphasen von bis zu 7'000 Zweitwohnungen (Szenario «Expansion»).



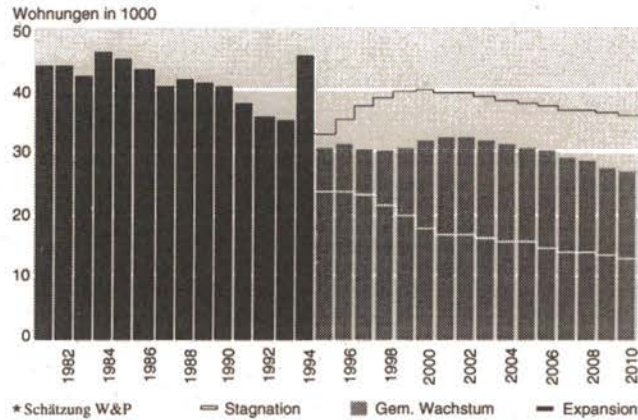
Sinkender Neubaubedarf

Die zukünftige jährliche Zusatznachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen wird sich auf ca. 35'000 Wohnungen belaufen (Szenario «gemässiges Wachstum»). Bereits 15 Prozent dieser Zusatznachfrage wird im Rahmen von Um- und Anbauten bei der Erneuerung des Wohngebäudebestandes gedeckt. Aufgrund der gegenwärtigen bewahrenden Haltung im Umgang mit der

bestehenden Bausubstanz und der zunehmend verbesserten Möglichkeit zu höherer Ausnützung wird dieser Trend noch eine gewisse Zeit anhalten. Die Neubautätigkeit wird deshalb tendenziell rückläufig bleiben, zumindest bis zu jenem Punkt, an dem bei Umbaugewinnen Sättigungstendenzen auftreten und die zurzeit geringe Abbruchquote wieder ansteigen wird, was vor allem eine Zunahme des Ersatzneubaus zur Folge haben wird.

Abb. 8: Neubautätigkeit 1981–1994, Neubaubedarf 1995–2010

Rund 85 Prozent der jährlich erstellten Wohnungen werden neu gebaut. Die übrigen 15 Prozent der Wohnungen werden durch Um- und Ausbauten (Verdichtung) der bestehenden Bausubstanz geschaffen.

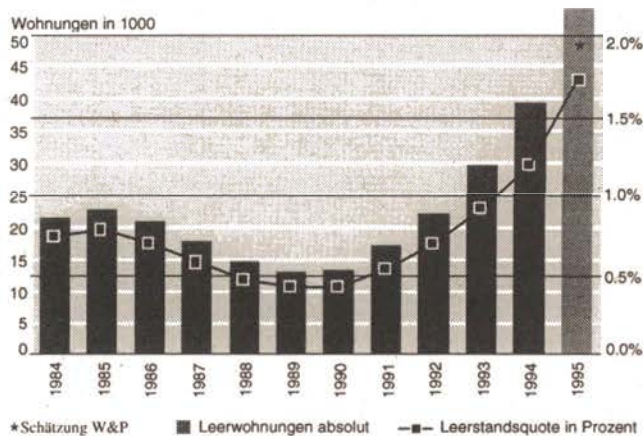


Wachsendes Wohnungsangebot

Die aktuelle Wohnbautätigkeit liegt zurzeit über der ermittelten Wohnungsnachfrage. Es ist daher zu erwarten, dass der Leerwohnungsbestand weiter ansteigt und im Jahr 1995 eine Grössenordnung von 55'000 erreichen wird, was einer Leerwohnungsziffer von knapp 2 Prozent gleichkommt (Schätzung W&P).

Abb. 9: Entwicklung der leerstehenden Wohnungen 1984–1995

Die aktuell hohe Wohnbautätigkeit liegt über dem jetzigen Bedarf und wird kurzfristig den Leerwohnungsbestand weiter ansteigen lassen. Mit einer schnellen Absorption des Leerwohnungsbestandes ist nicht zu rechnen.



Eine mittelfristige Betrachtung der zu erwartenden Zusatznachfrage lässt schliessen, dass in absehbarer Zeit nicht mit einer schnellen Absorption der Leerwohnungen gerechnet werden kann. Der Wohnungsmarkt der neunziger Jahre wird aufgrund des wachsenden Angebotes kein Anbietermarkt, sondern ein Nachfragermarkt sein.

Regionale Entwicklung

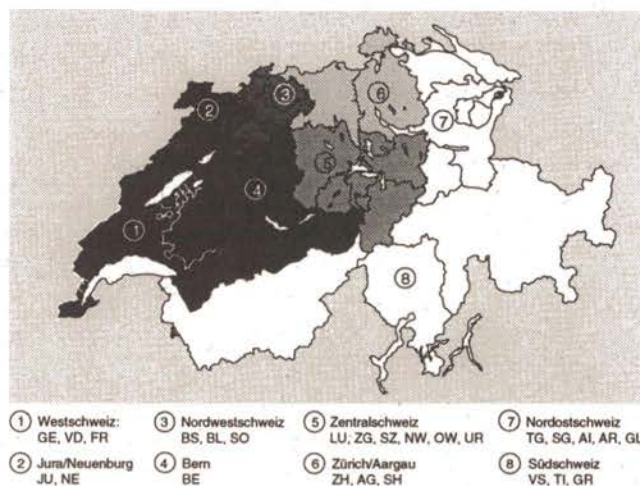
Regional heterogener Wohnungsmarkt mit unterschiedlicher Struktur und Dynamik

Der schweizerische Wohnungsmarkt ist sehr heterogen und weist zahlreiche regionale Besonderheiten auf. Zwar gelten gesamtschweizerische Trends immer wieder für eine Mehrheit der Regionen. Nachfrage, «Performance», Preise, Struktur des Wohnungsbestandes u. a. sind regional jedoch sehr verschieden, was das Ausmass gesamtschweizerischer Trends in den einzelnen Regionen verschieden ausfallen lässt und auch zu abweichenden Entwicklungen führt.

Regionalisierung

Für die vorliegende Wohnungsperspektive wurde die Schweiz auf der Basis der Kantone in acht Regionen unterteilt: die Westschweiz, die Region Jura/Neuenburg, die Nordwestschweiz, den Kanton Bern, die Zentralschweiz, die Region Zürich/Aargau (inkl. Schaffhausen), die Nordostschweiz und die Südschweiz.

Abb. 10: Gliederung der Schweiz in acht Regionen



Westschweiz

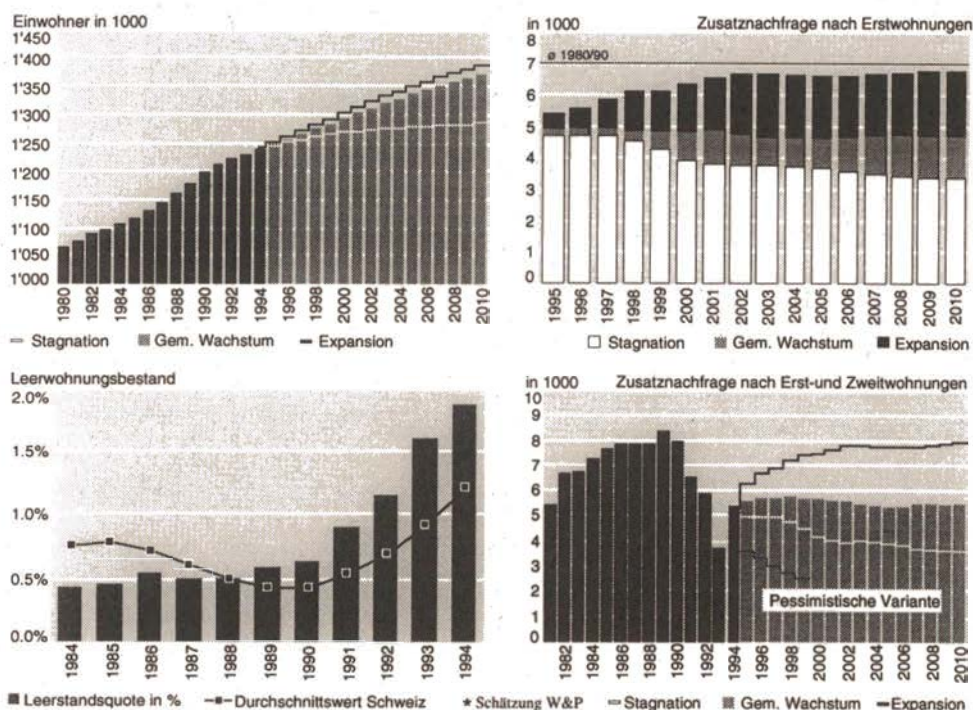


Die Westschweiz war in den achtziger Jahren geprägt von einem überdurchschnittlich hohen Bevölkerungswachstum, das vor allem auf der Zuwanderung der ausländischen Wohnbevölkerung beruhte. In dieser Zeit stieg die Wohnungsnachfrage von knapp 5'500 im Jahr 1981 auf über 8'000 im Jahr 1989. Gleichzeitig erfolgte eine ausserordentlich hohe Zunahme des Wohneigentums, allerdings von einem sehr tiefen Niveau ausgehend. Auch heute noch weist die Westschweiz mit knapp 25 Prozent die tiefste Wohneigentumsquote auf. Zu Beginn der achtziger Jahre waren wenig Leerwohnungen zu verzeichnen. Wohnraum war in der Westschweiz lange Zeit ein knappes Gut.

Immobilienkrise und Überangebot

Heute ist die Westschweiz von der Immobilienkrise am stärksten betroffen. 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.

Abb. 11:
Überblick
Westschweiz

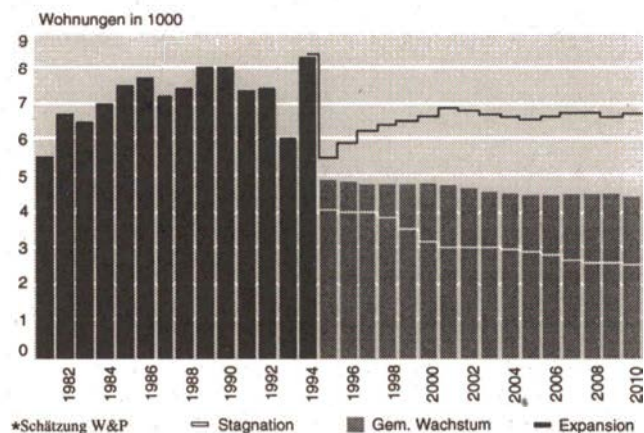


Die Westschweiz weist zusammen mit der Südschweiz den höchsten Leerwohnungsbestand auf, der 1995 die Zwei-Prozent-Marke sehr wahrscheinlich überschreiten wird. Nirgends kommt deutlicher zum Ausdruck als in der Westschweiz, dass in einer Situation des Überangebotes vor allem unzeitgemässe und veraltete Wohnungen leerstehen. Veraltete Kleinwohnungen bilden den Hauptteil der zurzeit leerstehenden Wohnungen.

Die zukünftige Wohnungsnachfrage in der Westschweiz wird vorab von der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bestimmt sein. Im Falle eines leichten konjunkturellen Aufschwungs, der jedoch mit einem wachsenden Arbeitskräftebedarf und wieder steigendem Haushaltseinkommen verbunden sein muss, wird die zusätzliche jährliche Nachfrage zwischen 5'000 und 6'000 Wohnungen pro Jahr betragen (Szenario «gemässigttes Wachstum»), bei einer längerfristigen unterdurchschnittlichen ökonomischen Entwicklung zwischen 4'000 und 5'000 Wohnungen pro Jahr (Szenario «Stagnation»). Ein Anstieg der Erstwohnungsnachfrage bis zur Jahrtausendwende beim Szenario «Expansion» tritt nur ein bei einer gegenüber heute wieder erhöhten Einwanderung (z. B. im Falle eines freieren Personenverkehrs gegenüber der Europäischen Union) und einer gleichzeitigen deutlichen Erholung der Wirtschaft in der Westschweiz.

15 bis 20 Prozent der zusätzlichen Nachfrage werden im Zuge von Erneuerungen und Umbauten erstellt. Der zukünftige Neubaubedarf (inklusive Ersatzneubau) beträgt deshalb bei leicht positiver wirtschaftlicher Entwicklung zwischen 4'000 und 5'000 Wohnungen (Szenario «gemässigttes Wachstum»), bei negativer wirtschaftlicher Entwicklung zwischen 3'000 und 4'000 Wohnungen (Szenario «Stagnation»).

Abb. 12: Neubautätigkeit
1980–1994 und
Neubaubedarf 1995–2010 in
der Westschweiz



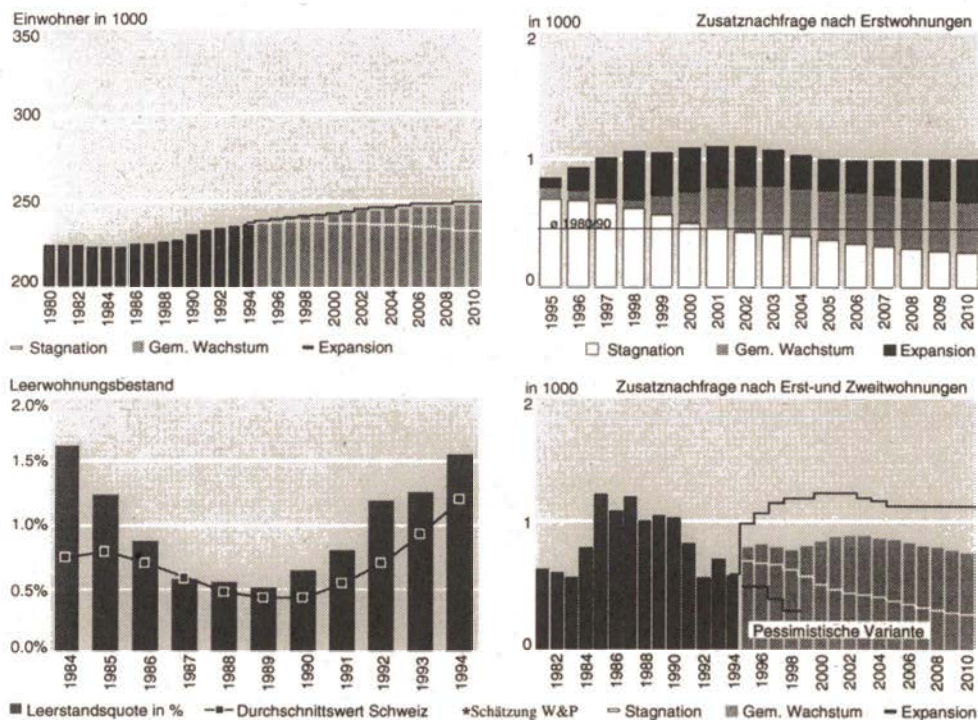


Die Region Neuenburg/Jura hatte zu Beginn der achtziger Jahre einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der nicht ohne Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage blieb. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre erholte sich die Region jedoch markant. Der überdurchschnittlich hohe Leerwohnungsbestand konnte binnen kurzer Zeit verringert werden.

Fluktulierende Wohnungsnachfrage

Diese Erholung fusste ähnlich wie in der Westschweiz auf der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Eine Abschwächung dieser Entwicklung kann sich rasch auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Die innerhalb kurzer Zeit mehrmals «krisengeschüttelte» Region weist eine entsprechend stark fluktuierende Wohnungsnachfrage auf. Entscheidend für die zukünftige Erstwohnungsnachfrage wird wie in der Westschweiz die Arbeitsmarktlage sein.

Abb. 13:
Überblick
Jura/Neuenburg

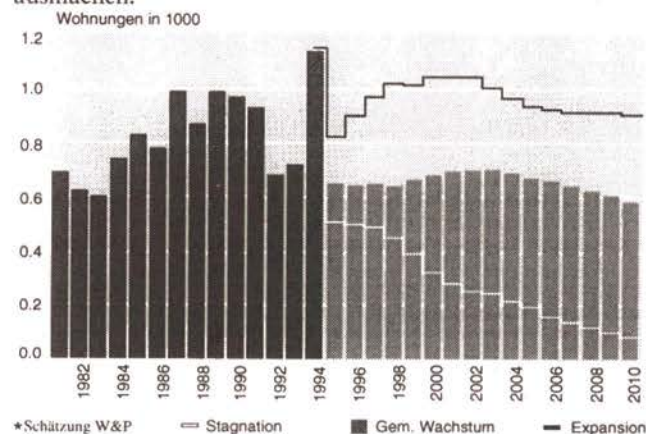


Auch in Zukunft muss mit weiteren Nachfrageschwankungen gerechnet werden. Im ungünstigen Fall sinkt die Wohnungsnachfrage auf wenige 100 Wohnungen, im günstigsten Fall beträgt sie um die 1'000 Wohnungen pro Jahr. Zur fluktuierenden Nachfrage trägt nebst der wirtschaftlichen Entwicklung auch die schwankende Zweitwohnungsnachfrage bei, die im Jura zwischen 10 und 20 Prozent der Nachfrage ausmacht.

Für das Jahr 1995 ist mit einer Zusatznachfrage von 700 Wohnungen zu rechnen. Bei einem kontinuierlichen wirtschaftlichen Wachstum wird sich die Nachfrage auf diesem Niveau einpendeln (Szenario «gemässigttes Wachstum»).

Die Altersstruktur des Wohngebäudebestandes und die bisherige Umbau- und Erneuerungstätigkeit lassen darauf schliessen, dass in Zukunft ein leicht überdurchschnittlicher Anteil der Wohnungsproduktion als sogenannte Umbaugewinne im Zuge der Erneuerung des Wohnungsbestandes erstellt werden, mit einem entsprechenden Rückgang der Neubautätigkeit. Der Wohnungsneubau nimmt an relativer Bedeutung ab und wird deshalb bei weitergehendem Trend in Zukunft noch um die 80 Prozent der gesamten Wohnungsproduktion pro Jahr ausmachen.

Abb. 14: Neubautätigkeit
1980-1994 und Neubaubedarf
1995-2010 in der Region
Neuenburg/Jura



Nordwestschweiz



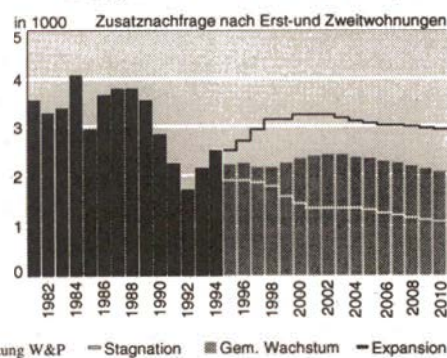
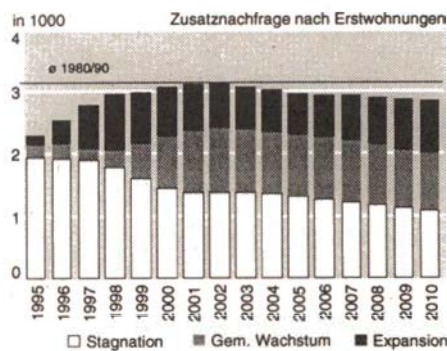
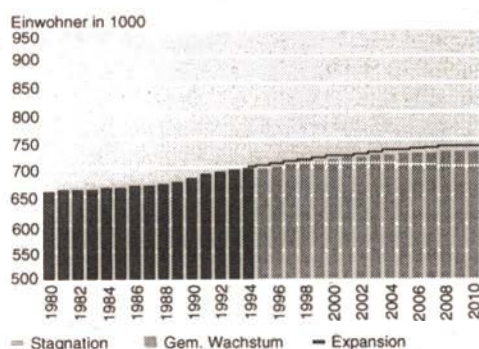
Die Region Nordwestschweiz wies in den achtziger Jahren ein relativ bescheidenes Bevölkerungswachstum auf. Im gesamt-schweizerischen Vergleich tief ausgefallen ist auch die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen.

Zu Beginn der neunziger Jahre ist die Wohnungsnachfrage um die Hälfte zurückgegangen, trotz hoher Zuwanderung. Der durch die Umwandlung von Saisonierbewilligungen in Jahresaufenthalter möglich gewordene Familiennachzug führt nur in beschränktem Ausmass zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage. Die Folge wird mehr qualitativer Art sein, indem beispielsweise grössere Wohnungen nachgefragt werden. In vielen Fällen wird jedoch angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Situation enger zusammengelebt.

Kontinuität auf tieferem Niveau

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

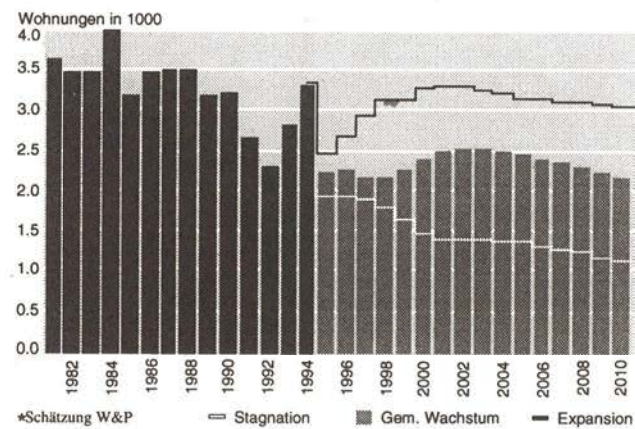
Abb. 15:
Überblick Nord-
westschweiz



ausmachen. Der Leerwohnungsbestand wird kurzfristig noch weiter ansteigen. Nur ein sehr positiver Verlauf der Wirtschaft in dieser Region vermöchte eine Wohnungsnachfrage zu erzeugen, die quantitativ derjenigen der achtziger Jahre entspricht (Szenario «Expansion»).

Umbaugewinne sind in der Region Nordwestschweiz von untergeordneter Bedeutung. Aus diesem Grund liegt der zukünftige Neubaubedarf nur unwesentlich tiefer als die zusätzliche Wohnungsnachfrage. Bereits heute sind die Ersatzneubauten wichtiger als die im Rahmen der Erneuerungs- und Umbautätigkeit erstellten Wohnungen.

Abb. 16: Neubautätigkeit 1980–1994 und Neubaubedarf 1995–2010 in der Nordwestschweiz



Bern



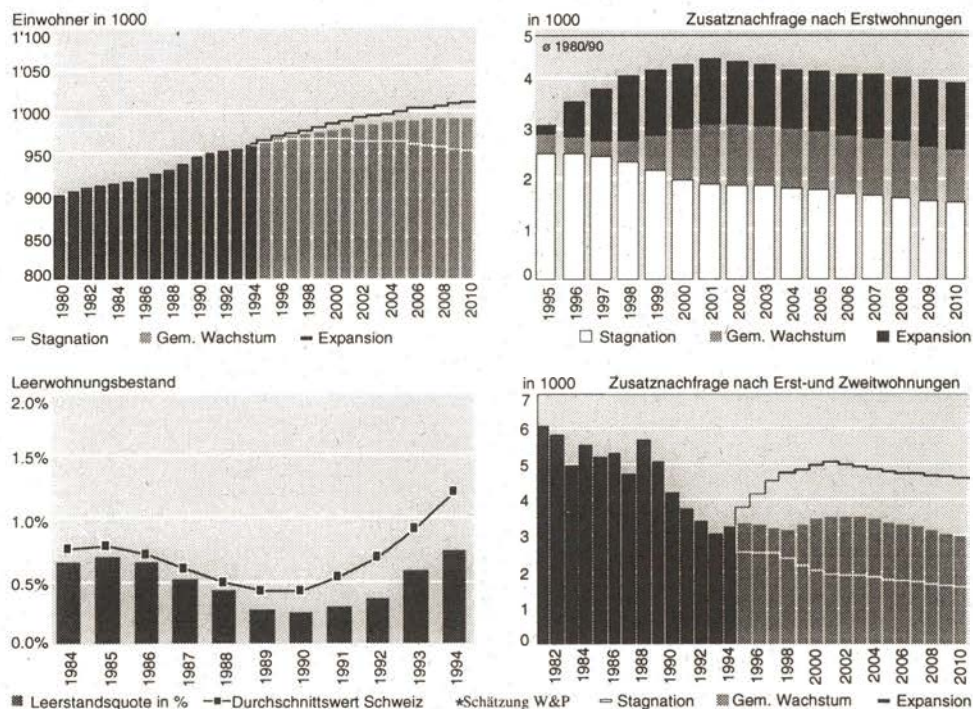
Frühzeitiger Rückgang der Wohnbautätigkeit

Der Rückgang der Wohnungsnachfrage im Kanton Bern im Laufe der achtziger und neunziger Jahre ist mit 50 Prozent relativ hoch ausgefallen. Ein nicht zu vernachlässigender Teil dieses Rückgangs, vor allem während der Rezessionsphase, ist auch auf die Entwicklung bei den Zweitwohnungen zurückzuführen. Da die Wohnbautätigkeit sich dem Rückgang der Wohnungsnachfrage angepasst hat, ist der Leerwohnungsbestand unterdurchschnittlich tief geblieben. Aufgrund der Kapazitätsverlagerung der Baubranche in den Wohnungsbau stieg die Wohnbautätigkeit 1994 jedoch auch im Kanton Bern wieder an und wird angesichts des aktuell tiefen Nachfrage-niveaus zu einem weiteren Anstieg der Zahl leerstehender Wohnungen führen.

Stabilisierung des Nachfragevolumens

Der Rückgang der Erst- und Zweitwohnungsnachfrage schwächt sich im Kanton Bern allmählich ab. Die Nachfrage vermag sich in Zukunft bei einem gemässigten wirtschaftlichen

Abb. 17:
Überblick
Kanton Bern

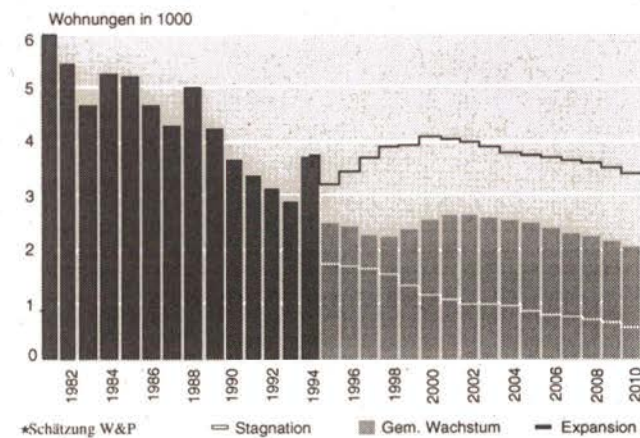


Wachstum bei ca. 3'500 Wohnungen pro Jahr zu stabilisieren. Die Erstwohnungsnachfrage wird sich durchschnittlich um die 3'000 Wohnungen bewegen.

Die durchschnittliche Zweitwohnungsnachfrage im Kanton Bern beträgt 10 bis 20 Prozent pro Jahr. In den Tourismusgebieten, vor allem im Berner Oberland, macht die Zweitwohnungsnachfrage allerdings den Hauptteil der Wohnungsnachfrage aus. Hier werden die Schwankungen in Abhängigkeit der Wirtschaftszyklen und der gesetzlichen Rahmenbedingungen über den Zweitwohnungsbau bedeutend grösser ausfallen, als dies bei der Erstwohnungsnachfrage der Fall ist.

Wohnungen, die bei Umbauten zusätzlich erstellt werden, insbesondere bei ehemaligen Bauernhäusern, spielen im Kanton Bern im Vergleich mit den anderen Regionen eine bedeutend grössere Rolle. Mittelfristig wird unter Berücksichtigung einer leicht steigenden Zahl an Umbaugewinnen (Szenario «gemässigttes Wachstum») ein Neubaubedarf von ca. 3'000 Wohnungen pro Jahr zu erwarten sein.

Abb. 18: Neubautätigkeit 1980–1994 und Neubaubedarf 1995–2010 im Kanton Bern



Zentralschweiz



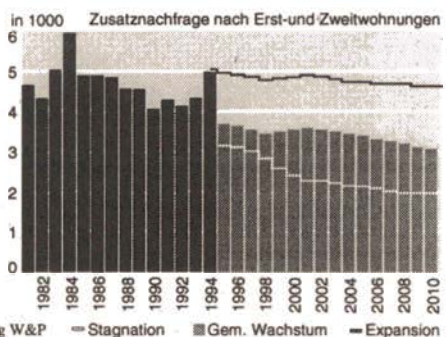
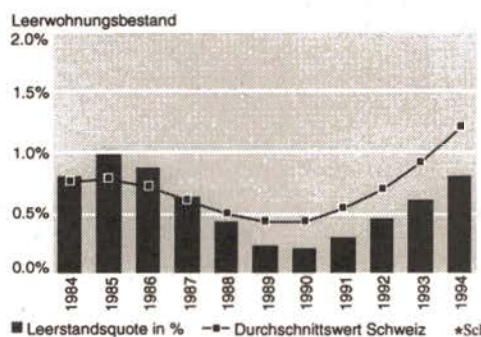
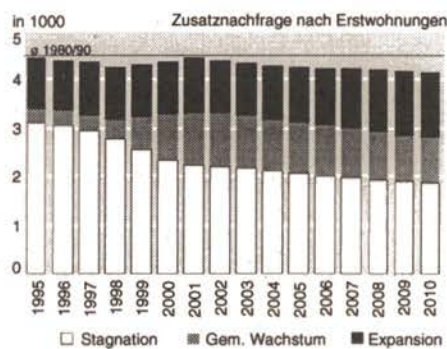
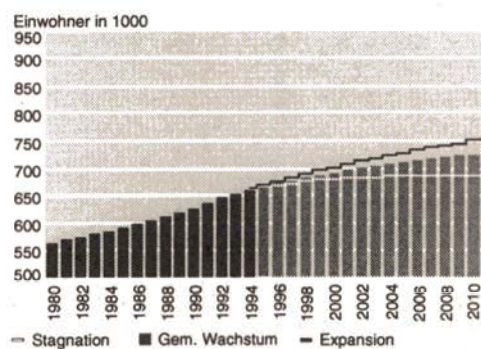
Im Sog von Zürich

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 teilweise bis heute an.

Ermöglicht wird diese Entwicklung durch die stets verbesserte Erreichbarkeit des zürcherischen Arbeitsmarktes. Eine Abkehr von dieser Entwicklung 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 deshalb gering ausgefallen. Der

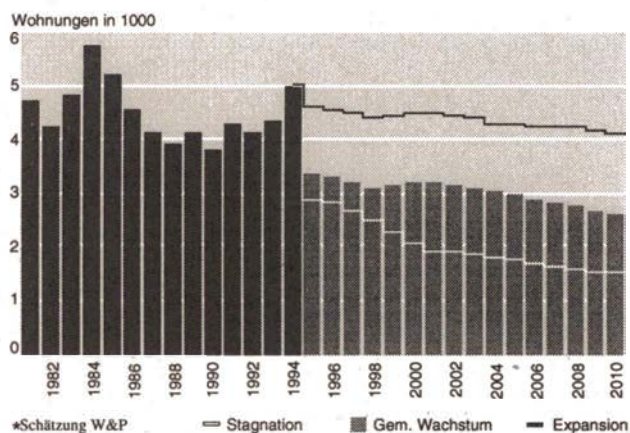
Abb. 19:
Überblick
Zentralschweiz



Zuwanderungstrend aus dem Raum Zürich vermag jedoch die aktuellen allgemeinen demographischen und ökonomischen Tendenzen nicht vollständig zu neutralisieren. Die zusätzliche Wohnungsnachfrage wird sich deshalb auch in der Zentralschweiz unterhalb des Niveaus der achtziger Jahre bewegen und zwischen 3'000 und 3'500 Wohnungen pro Jahr ausmachen (Szenario «gemässigttes Wachstum»). Die Erstwohnungsnachfrage wird sich auf ca. 3'000 Wohnungen pro Jahr belaufen. Unter wirtschaftlich besseren Rahmenbedingungen kann die Erstwohnungsnachfrage auf über 4'000 Wohnungen ansteigen.

Der Anteil der zusätzlich erstellten Wohnungen bei Umbauten bewegt sich in der Zentralschweiz im Rahmen des schweizerischen Durchschnitts. Der Neubaubedarf wird um 10 bis 15 Prozent unterhalb der Wohnungsnachfrage liegen und unter den Bedingungen des Szenarios «gemässigttes Wachstum» um die 3'000 Wohnungen pro Jahr betragen.

Abb. 20: Neubautätigkeit 1980–1994 und Neubaubedarf 1995–2010 in der Zentralschweiz



Zürich/Aargau



Früher Einbruch der Nachfrage

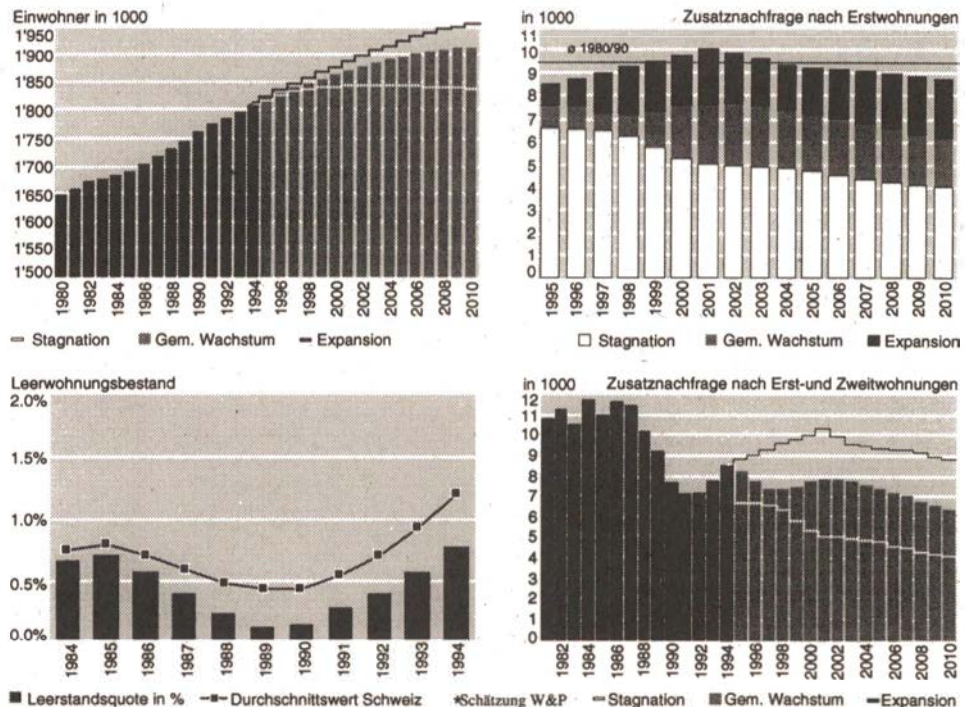
Mit einem Volumen von durchschnittlich 9'000 bis 10'000 Wohnungen pro Jahr ist die Region Zürich/Aargau als Wohnungsmarkt die quantitativ gewichtigste Region. Der Nachfragerückgang Ende der achtziger Jahre ist im Rahmen des gesamtschweizerischen Durchschnitts ausgefallen. Auffallend ist, dass der Einbruch der Nachfrage einige Jahre vor der Rezession erfolgte und sich die zusätzliche Nachfrage seit Beginn der neunziger Jahre (in der Rezessionsphase) auf einem Stand von 7'000 bis 8'000 Wohnungen stabilisiert hat.

Zweitwohnungen sind in der Region Zürich/Aargau von untergeordneter Bedeutung und machen durchschnittlich weniger als fünf Prozent der Nachfrage aus. Als «pied à terre» sind sie vor allem in den grösseren Städten anzutreffen.

Gegenläufige demographische Tendenzen

Innerhalb der Region Zürich/Aargau sind gegenläufige demographische Entwicklungen zu verzeichnen: Aus dem Kanton

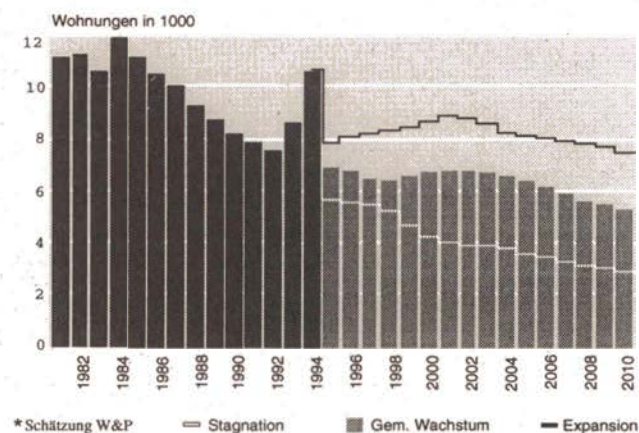
Abb. 21:
Überblick
Zürich/Aargau



Zürich wandert vor allem die schweizerische Wohnbevölkerung in die Zentralschweiz, in die Nordostschweiz, in den Kanton Aargau, an Standorte in Reichweite des zürcherischen Arbeitsmarktes. Per saldo resultiert für die gesamte Region Zürich/Aargau jedoch kein Bevölkerungsverlust.

Kurz- und mittelfristig ist bei einem gemässigten ökonomischen Wachstum eine stabile Wohnungsnachfrage im Rahmen von knapp 8'000 Wohnungen zu erwarten (Szenario «gemässigt Wachstum»). Unter Berücksichtigung der zu erwartenden leichten Zunahme der Umbaugewinne wird der Neubaubedarf in Zukunft ca. 6'000 bis 7'000 Wohnungen betragen. Ein wirtschaftlicher Aufschwung könnte den Neubaubedarf wieder auf ein Niveau von 8'000 bis 9'000 Wohnungen führen (Szenario «Expansion»).

Abb. 22: Neubautätigkeit 1980–1994 und Neubaubedarf 1995–2010 in der Region Zürich/Aargau (inkl. Schaffhausen)



Nordostschweiz

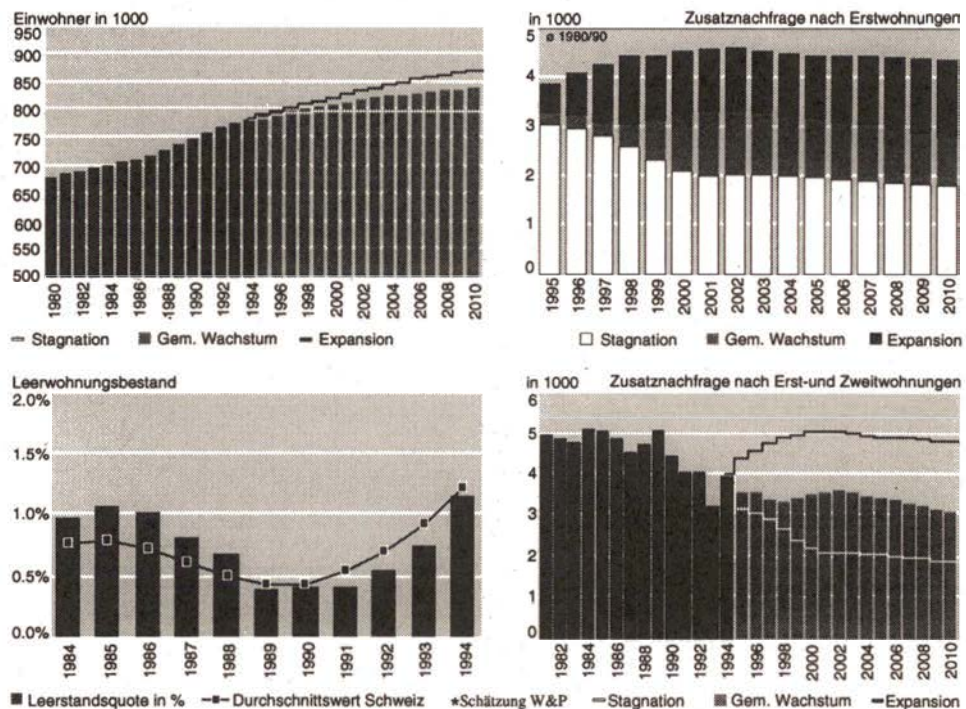


Hohe Zuwanderung und sinkende Wohneigentumsquote

Wie die Zentralschweiz profitierte auch die Nordostschweiz von Abwanderungsbewegungen aus dem Raum Zürich. Gleichzeitig hat der Industriestandort Nordostschweiz eine grosse Zahl ausländischer Arbeitskräfte angezogen, was in den achtziger Jahren insgesamt 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 ist in dieser Zeit sogar leicht zurückgegangen.

In Zukunft ist beim Szenario «gemässigttes 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 ent-

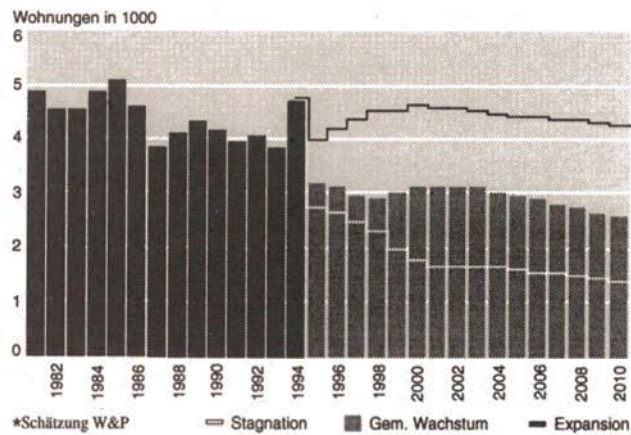
Abb. 23:
Überblick
Nordostschweiz

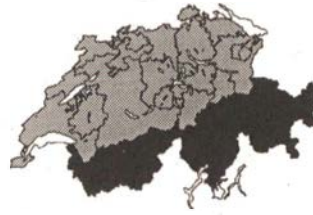


sprechenden Nachfragerückgang auf 2'000 Wohnungen pro Jahr.

Umbaugewinne und Ersatzneubauten werden vermehrt an Bedeutung gewinnen und zu einem leicht abnehmenden Neubaubedarf führen, der sich beim Szenario «gemässiges Wachstum» bei ca. 3'000 Wohnungen pro Jahr bewegen wird. Nur unter gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie sie in den achtziger Jahren vorherrschten, kann das Niveau des Neubaus von 4'000 bis 5'000 Wohnungen gehalten werden, ohne dass eine weitere grosse Ausdehnung des Leerwohnungsbestandes resultieren wird.

Abb.24: Neubautätigkeit 1980–1994 und Neubaubedarf 1995–2010 in der Nordostschweiz



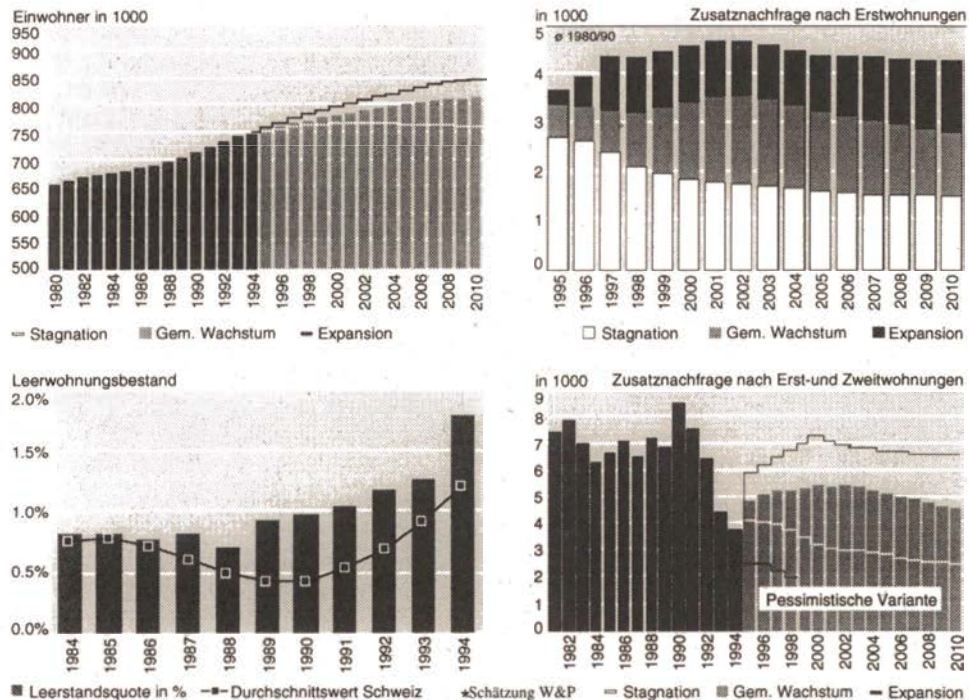


Dramatischer Einbruch der Nachfrage

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 gesamtschweizerisch höchsten Wachstumsraten der zusätzlichen Wohnungsnachfrage 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. Aber auch die Erstwohnungsnachfrage ist stark zurückgegangen. In der Folge ist der Leerwohnungsbestand überdurchschnittlich schnell angestiegen.

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 Erst-

Abb. 25:
Überblick
Südschweiz

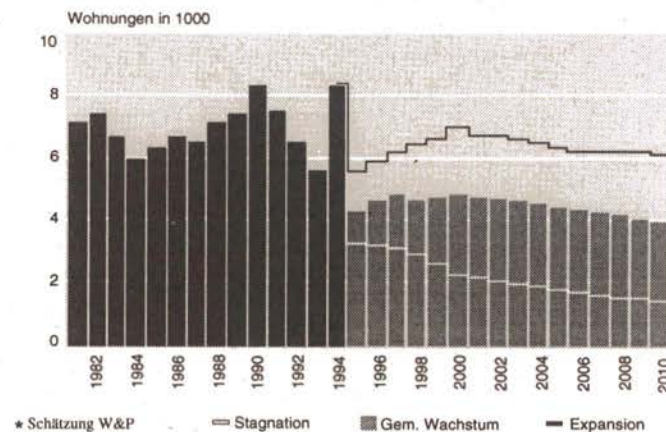


wohnungsnachfrage im Rahmen der achtziger Jahre zu rechnen. Der zusätzliche Arbeitskräftebedarf für den NEAT-Bau könnte jedoch vor allem im Oberwallis und in den Regionen des «Sopra Ceneri» im Kanton Tessin eine vorübergehende Nachfrage nach Wohnungen auslösen und durch eine allgemeine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation 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.

Von Bedeutung sind Umbaugewinne in der Südschweiz bis heute vor allem bei der Umnutzung ländlicher Bauten zumeist als Zweitwohnungen (z. B. Rustici in den Bergregionen des Kantons Tessin). Im Durchschnitt sind die bei Umbauten erstellten Wohnungen jedoch von untergeordneter Bedeutung. Zum Teil besteht in der Südschweiz aber ein erheblicher Erneuerungsbedarf, der sich auch in einem weiteren Anstieg von Umbaugewinnen oder auch Ersatzneubauten bemerkbar machen wird. Der Neubaubedarf wird bei einer weiteren leichten Zunahme der Umbaugewinne und Ersatzneubauten (Szenario «gemässigttes Wachstum») um die 5'000 Wohnungen pro Jahr betragen.

Abb. 26: Neubautätigkeit 1980–1994 und Neubaubedarf 1995–2010 in der Südschweiz



Tabellenanhang

Einwohnerentwicklung	31
Erstwohnungsnachfrage	33
Zweitwohnungsnachfrage	35
Gesamtnachfrage	37

EINWOHNERENTWICKLUNG						
Szenario 1	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	1'063'000	1'195'000	1'249'000	1'300'000	1'349'000	1'387'000
Jura/Neuenburg	223'000	230'000	238'000	243'000	247'000	249'000
Nordwestschweiz	655'000	680'000	701'000	718'000	731'000	738'000
Bern	898'000	943'000	965'000	984'000	1'000'000	1'009'000
Zentralschweiz	558'000	620'000	663'000	695'000	722'000	743'000
Zürich/Aargau	1'646'000	1'759'000	1'822'000	1'876'000	1'922'000	1'953'000
Nordostschweiz	673'000	741'000	785'000	817'000	845'000	866'000
Südschweiz	649'000	706'000	755'000	793'000	824'000	844'000
SCHWEIZ	6'366'000	6'874'000	7'177'000	7'427'000	7'638'000	7'789'000
Szenario 2	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	1'063'000	1'195'000	1'246'000	1'291'000	1'334'000	1'368'000
Jura/Neuenburg	223'000	230'000	237'000	241'000	245'000	247'000
Nordwestschweiz	655'000	680'000	700'000	713'000	722'000	726'000
Bern	898'000	943'000	962'000	977'000	987'000	990'000
Zentralschweiz	558'000	620'000	660'000	685'000	705'000	718'000
Zürich/Aargau	1'646'000	1'759'000	1'817'000	1'860'000	1'894'000	1'910'000
Nordostschweiz	673'000	741'000	781'000	804'000	822'000	832'000
Südschweiz	649'000	706'000	750'000	776'000	797'000	808'000
SCHWEIZ	6'366'000	6'874'000	7'153'000	7'346'000	7'506'000	7'601'000
Szenario 3	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	1'063'000	1'195'000	1'242'000	1'266'000	1'277'000	1'284'000
Jura/Neuenburg	223'000	230'000	237'000	237'000	235'000	232'000
Nordwestschweiz	655'000	680'000	699'000	706'000	704'000	698'000
Bern	898'000	943'000	962'000	967'000	961'000	952'000
Zentralschweiz	558'000	620'000	659'000	675'000	679'000	681'000
Zürich/Aargau	1'646'000	1'759'000	1'815'000	1'839'000	1'840'000	1'834'000
Nordostschweiz	673'000	741'000	780'000	793'000	794'000	791'000
Südschweiz	649'000	706'000	748'000	761'000	760'000	755'000
SCHWEIZ	6'366'000	6'874'000	7'141'000	7'243'000	7'250'000	7'226'000

Quelle: BfS (Volkszählung 1980/1990), Berechnungen W&P

Szenarien: 1 = Expansion, 2 = gemässiges Wachstum, 3 = Stagnation

EINWOHNERENTWICKLUNG (Zu- und Abnahme)

Szenario 1	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	54'000	51'000	49'000	38'000
Jura/Neuenburg	8'000	5'000	4'000	2'000
Nordwestschweiz	21'000	17'000	13'000	7'000
Bern	22'000	19'000	16'000	9'000
Zentralschweiz	43'000	32'000	27'000	21'000
Zürich/Aargau	63'000	54'000	46'000	31'000
Nordostschweiz	44'000	32'000	28'000	21'000
Südschweiz	49'000	38'000	31'000	20'000
SCHWEIZ	304'000	248'000	214'000	149'000
Szenario 2	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	51'000	45'000	43'000	34'000
Jura/Neuenburg	7'000	4'000	4'000	2'000
Nordwestschweiz	20'000	13'000	9'000	4'000
Bern	19'000	15'000	10'000	3'000
Zentralschweiz	40'000	25'000	20'000	13'000
Zürich/Aargau	58'000	43'000	34'000	16'000
Nordostschweiz	40'000	23'000	18'000	10'000
Südschweiz	44'000	26'000	21'000	11'000
SCHWEIZ	279'000	194'000	159'000	93'000
Szenario 3	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	47'000	24'000	11'000	7'000
Jura/Neuenburg	7'000	0	-2'000	-3'000
Nordwestschweiz	19'000	7'000	-2'000	-6'000
Bern	19'000	5'000	-6'000	-9'000
Zentralschweiz	39'000	16'000	4'000	2'000
Zürich/Aargau	56'000	24'000	1'000	-6'000
Nordostschweiz	39'000	13'000	1'000	-3'000
Südschweiz	42'000	13'000	-1'000	-5'000
SCHWEIZ	268'000	102'000	6'000	-23'000

Quelle: BfS (Volkszählung 1980/1990), Berechnungen W&P

Szenarien: 1 = Expansion, 2 = gemässigttes Wachstum, 3 = Stagnation

ERSTWOHNUNGSNACHFRAGE

Szenario 1	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	432'000	506'000	532'000	562'000	595'000	628'000
Jura/Neuenburg	88'000	93'000	96'000	101'000	107'000	112'000
Nordwestschweiz	261'000	293'000	304'000	318'000	333'000	347'000
Bern	340'000	388'000	404'000	424'000	445'000	465'000
Zentralschweiz	182'000	228'000	250'000	271'000	293'000	314'000
Zürich/Aargau	645'000	739'000	777'000	822'000	869'000	912'000
Nordostschweiz	238'000	286'000	304'000	326'000	349'000	371'000
Südschweiz	227'000	278'000	299'000	320'000	342'000	363'000
SCHWEIZ	2'413'000	2'811'000	2'967'000	3'144'000	3'333'000	3'512'000
Szenario 2	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	432'000	506'000	532'000	556'000	579'000	601'000
Jura/Neuenburg	88'000	93'000	96'000	100'000	104'000	107'000
Nordwestschweiz	261'000	293'000	304'000	314'000	326'000	336'000
Bern	340'000	388'000	404'000	418'000	433'000	447'000
Zentralschweiz	182'000	228'000	249'000	265'000	281'000	296'000
Zürich/Aargau	645'000	739'000	777'000	813'000	850'000	883'000
Nordostschweiz	238'000	286'000	304'000	319'000	336'000	350'000
Südschweiz	227'000	278'000	298'000	314'000	331'000	345'000
SCHWEIZ	2'413'000	2'811'000	2'963'000	3'099'000	3'240'000	3'365'000
Szenario 3	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	432'000	506'000	532'000	554'000	572'000	589'000
Jura/Neuenburg	88'000	93'000	96'000	99'000	101'000	103'000
Nordwestschweiz	261'000	293'000	303'000	312'000	319'000	324'000
Bern	340'000	388'000	404'000	415'000	424'000	432'000
Zentralschweiz	182'000	228'000	249'000	262'000	273'000	283'000
Zürich/Aargau	645'000	739'000	776'000	806'000	830'000	851'000
Nordostschweiz	238'000	286'000	304'000	316'000	326'000	336'000
Südschweiz	227'000	278'000	298'000	310'000	319'000	327'000
SCHWEIZ	2'413'000	2'811'000	2'961'000	3'074'000	3'164'000	3'245'000

Quelle: BfS (Wohnungszählung 1980/1990), Berechnungen W&P

Szenarien: 1 = Expansion, 2 = gemässiges Wachstum, 3 = Stagnation

ERSTWOHNUNGSNACHFRAGE (Zunahme)				
Szenario 1	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	26'000	30'000	33'000	33'000
Jura/Neuenburg	3'000	5'000	6'000	5'000
Nordwestschweiz	11'000	14'000	15'000	14'000
Bern	16'000	20'000	21'000	20'000
Zentralschweiz	22'000	21'000	22'000	21'000
Zürich/Aargau	38'000	45'000	47'000	43'000
Nordostschweiz	18'000	22'000	23'000	22'000
Südschweiz	21'000	21'000	22'000	21'000
SCHWEIZ	156'000	178'000	189'000	179'000
Szenario 2	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	26'000	24'000	23'000	22'000
Jura/Neuenburg	3'000	4'000	4'000	3'000
Nordwestschweiz	11'000	10'000	12'000	10'000
Bern	16'000	14'000	15'000	14'000
Zentralschweiz	21'000	16'000	16'000	15'000
Zürich/Aargau	38'000	36'000	37'000	33'000
Nordostschweiz	18'000	15'000	17'000	14'000
Südschweiz	20'000	16'000	17'000	14'000
SCHWEIZ	153'000	135'000	141'000	125'000
Szenario 3	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	26'000	22'000	18'000	17'000
Jura/Neuenburg	3'000	3'000	2'000	2'000
Nordwestschweiz	10'000	9'000	7'000	5'000
Bern	16'000	11'000	9'000	8'000
Zentralschweiz	21'000	13'000	11'000	10'000
Zürich/Aargau	37'000	30'000	24'000	21'000
Nordostschweiz	18'000	12'000	10'000	10'000
Südschweiz	20'000	12'000	9'000	8'000
SCHWEIZ	151'000	112'000	90'000	81'000

Quelle: BfS (Wohnungszählung 1980/1990), Berechnungen W&P

Szenarien: 1 = Expansion, 2 = gemässigttes Wachstum, 3 = Stagnation

ZWEITWOHNUNGSNACHFRAGE						
Szenario 1	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	37'000	46'000	48'000	53'950	59'450	64'900
Jura/Neuenburg	6'000	7'000	7'200	7'900	8'500	9'100
Nordwestschweiz	6'000	8'000	8'300	9'150	9'900	10'700
Bern	31'000	38'000	39'350	43'050	46'450	49'900
Zentralschweiz	16'000	21'000	21'800	24'200	26'400	28'600
Zürich/Aargau	12'000	15'000	15'650	17'650	19'450	21'250
Nordostschweiz	18'000	22'000	22'800	25'250	27'450	29'650
Südschweiz	114'000	144'000	150'300	161'050	174'050	186'550
SCHWEIZ	240'000	301'000	313'300	342'200	371'650	400'650
Szenario 2	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	37'000	46'000	47'850	51'450	54'850	58'250
Jura/Neuenburg	6'000	7'000	7'200	7'550	7'900	8'200
Nordwestschweiz	6'000	8'000	8'200	8'650	9'100	9'500
Bern	31'000	38'000	39'050	41'150	43'050	44'950
Zentralschweiz	16'000	21'000	21'650	22'950	24'200	25'400
Zürich/Aargau	12'000	15'000	15'550	16'650	17'700	18'700
Nordostschweiz	18'000	22'000	22'650	24'000	25'250	26'500
Südschweiz	114'000	144'000	149'000	158'550	170'200	180'700
SCHWEIZ	240'000	301'000	311'100	330'950	352'250	372'200
Szenario 3	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	37'000	46'000	47'300	48'600	49'900	51'250
Jura/Neuenburg	6'000	7'000	7'050	7'100	7'150	7'200
Nordwestschweiz	6'000	8'000	8'050	8'100	8'150	8'200
Bern	31'000	38'000	38'400	38'800	39'200	39'600
Zentralschweiz	16'000	21'000	21'200	21'450	21'650	21'850
Zürich/Aargau	12'000	15'000	15'250	15'500	15'700	15'950
Nordostschweiz	18'000	22'000	22'250	22'800	23'050	23'000
Südschweiz	114'000	144'000	148'000	152'950	157'500	162'800
SCHWEIZ	240'000	301'000	307'500	315'000	322'050	329'900

Quelle: BfS (Wohnungszählung 1980/1990), Berechnungen W&P

Szenarien: 1 = Expansion, 2 = gemässigttes Wachstum, 3 = Stagnation

ZWEITWOHNUNGSNACHFRAGE (Zunahme)				
Szenario 1	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	2'000	5'950	5'500	5'450
Jura/Neuenburg	200	700	600	600
Nordwestschweiz	300	850	750	800
Bern	1'250	3'800	3'500	3'450
Zentralschweiz	800	2'400	2'200	2'200
Zürich/Aargau	650	2'000	1'800	1'800
Nordostschweiz	800	2'450	2'200	2'200
Südschweiz	6'300	10'750	13'000	12'500
SCHWEIZ	12'300	28'900	29'450	29'000
Szenario 2	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	1'800	3'650	3'400	3'400
Jura/Neuenburg	200	350	350	300
Nordwestschweiz	200	450	450	400
Bern	1'050	2'100	1'900	1'900
Zentralschweiz	650	1'300	1'250	1'200
Zürich/Aargau	600	1'100	1'050	1'000
Nordostschweiz	550	1'350	1'250	1'200
Südschweiz	5'000	9'550	11'650	10'500
SCHWEIZ	10'100	19'850	21'300	19'550
Szenario 3	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	1'300	1'300	1'300	1'350
Jura/Neuenburg	50	50	50	50
Nordwestschweiz	50	50	50	50
Bern	400	400	400	400
Zentralschweiz	200	250	200	300
Zürich/Aargau	250	250	200	250
Nordostschweiz	250	250	300	250
Südschweiz	4'000	4'950	4'550	5'300
SCHWEIZ	6'500	7'500	7'050	7'850

Quelle: BfS (Wohnungszählung 1980/1990), Berechnungen W&P

Szenarien: 1 = Expansion, 2 = gemässigttes Wachstum, 3 = Stagnation

GESAMTNACHFRAGE (Erst- und Zweitwohnungen)						
Szenario 1	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	470'000	552'000	580'000	616'000	655'000	693'000
Jura/Neuenburg	94'000	100'000	104'000	109'000	115'000	121'000
Nordwestschweiz	267'000	301'000	312'000	327'000	343'000	358'000
Bern	371'000	426'000	443'000	467'000	491'000	515'000
Zentralschweiz	198'000	249'000	272'000	296'000	319'000	342'000
Zürich/Aargau	657'000	754'000	793'000	840'000	888'000	933'000
Nordostschweiz	256'000	308'000	327'000	351'000	376'000	400'000
Südschweiz	341'000	422'000	449'000	481'000	516'000	550'000
SCHWEIZ	2'653'000	3'112'000	3'280'000	3'487'000	3'703'000	3'912'000
Szenario 2	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	470'000	552'000	580'000	608'000	634'000	659'000
Jura/Neuenburg	94'000	100'000	103'000	107'000	112'000	115'000
Nordwestschweiz	267'000	301'000	312'000	323'000	335'000	346'000
Bern	371'000	426'000	443'000	459'000	476'000	492'000
Zentralschweiz	198'000	249'000	270'000	288'000	305'000	321'000
Zürich/Aargau	657'000	754'000	792'000	830'000	868'000	902'000
Nordostschweiz	256'000	308'000	327'000	343'000	361'000	377'000
Südschweiz	341'000	422'000	447'000	472'000	501'000	525'000
SCHWEIZ	2'653'000	3'112'000	3'274'000	3'430'000	3'592'000	3'737'000
Szenario 3	1980	1990	1995	2000	2005	2010
Westschweiz	470'000	552'000	579'000	602'000	622'000	641'000
Jura/Neuenburg	94'000	100'000	103'000	106'000	108'000	110'000
Nordwestschweiz	267'000	301'000	311'000	320'000	327'000	333'000
Bern	371'000	426'000	442'000	454'000	463'000	472'000
Zentralschweiz	198'000	249'000	270'000	284'000	295'000	304'000
Zürich/Aargau	657'000	754'000	791'000	821'000	846'000	867'000
Nordostschweiz	256'000	308'000	326'000	339'000	349'000	359'000
Südschweiz	341'000	422'000	446'000	463'000	477'000	489'000
SCHWEIZ	2'653'000	3'112'000	3'268'000	3'389'000	3'487'000	3'575'000

Quelle: BfS (Wohnungszählung 1980/1990), Berechnungen W&P

Szenarien: 1 = Expansion, 2 = gemässigttes Wachstum, 3 = Stagnation

GESAMTNACHFRAGE (Zunahme) = BAUBEDARF

Szenario 1	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	28'000	36'000	39'000	38'000
Jura/Neuenburg	4'000	5'000	6'000	6'000
Nordwestschweiz	11'000	15'000	16'000	15'000
Bern	17'000	24'000	24'000	24'000
Zentralschweiz	23'000	24'000	23'000	23'000
Zürich/Aargau	39'000	47'000	48'000	45'000
Nordostschweiz	19'000	24'000	25'000	24'000
Südschweiz	27'000	32'000	35'000	34'000
SCHWEIZ	168'000	207'000	216'000	209'000
Szenario 2	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	28'000	28'000	26'000	25'000
Jura/Neuenburg	3'000	4'000	5'000	3'000
Nordwestschweiz	11'000	11'000	12'000	11'000
Bern	17'000	16'000	17'000	16'000
Zentralschweiz	21'000	18'000	17'000	16'000
Zürich/Aargau	38'000	38'000	38'000	34'000
Nordostschweiz	19'000	16'000	18'000	16'000
Südschweiz	25'000	25'000	29'000	24'000
SCHWEIZ	162'000	156'000	162'000	145'000
Szenario 3	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Westschweiz	27'000	23'000	20'000	19'000
Jura/Neuenburg	3'000	3'000	2'000	2'000
Nordwestschweiz	10'000	9'000	7'000	6'000
Bern	16'000	12'000	9'000	9'000
Zentralschweiz	21'000	14'000	11'000	9'000
Zürich/Aargau	37'000	30'000	25'000	21'000
Nordostschweiz	18'000	13'000	10'000	10'000
Südschweiz	24'000	17'000	14'000	12'000
SCHWEIZ	156'000	121'000	98'000	88'000

Quelle: BfS (Wohnungszählung 1980/1990), Berechnungen W&P

Szenarien: 1 = Expansion, 2 = gemässiges Wachstum, 3 = Stagnation

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 Wohnungspolitik 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 ^{ème} 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 Hertig, 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 Hertig, 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 Eckerle	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 Eckerle	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 ^e 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 Grosssiedlungen/ 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	725.059f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060d
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	725.060f

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

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 destabilisés 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 Arbeitsteam 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 Altbaumerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbaumerneuerung	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 Hypothekemarktes	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 Hypothekarzinserhöhungen 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

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