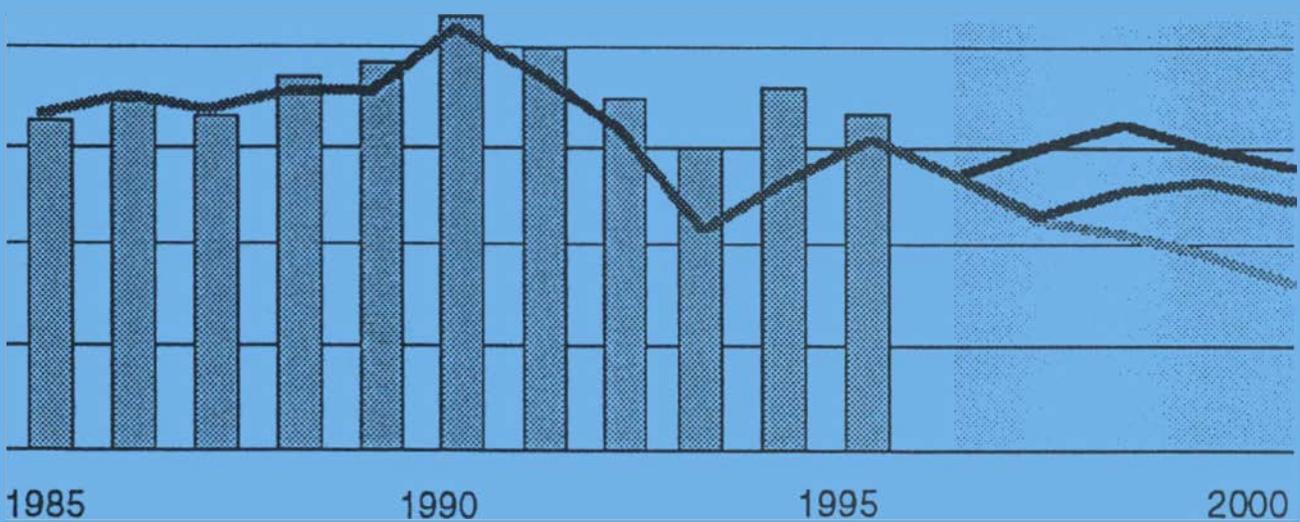


Urs Rey, Urs Hausmann

Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs

Aktualisierung 1997 - 2000



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: 725.065d

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen 1997

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

Urs Rey, Urs Hausmann

Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs

Aktualisierung 1997 - 2000

Auftragnehmer: Wüest & Partner
Rauminformation
Torgasse 4, 8001 Zürich

Verfasser: Urs Rey, Historiker, Demograph
Dr. Urs Hausmann, Oekonom
Matthias Arioli, dipl. Bauingenieur
Daniel Tochtermann, Soziologe

Abschluss der Arbeit: Sommer 1997

Vorwort

Die Forschungskommission Wohnungswesen hat 1994 eine regionalisierte Perspektive des zukünftigen Wohnungsbedarfs veranlasst, die unter dem Titel "Wohnungsbedarf 1995 - 2010" als Band 60 der Schriftenreihe Wohnungswesen erschienen ist. Da eine Studie mit einem Zeithorizont von 15 Jahren nie alle Eventualitäten berücksichtigen kann, hat die Kommission bereits damals beschlossen, sie mit einer laufenden Beobachtung der Einflussfaktoren und einer mittelfristig ausgerichteten Perspektive zu ergänzen. Deren Ergebnisse sind in der vorliegenden Publikation zusammengefasst.

Mit einer gegenüber der Langfristperspektive verfeinerten Methodik ist es in dieser Arbeit gelungen, die dem Bedarf zugrundeliegende Wohnungsnachfrage in eine demografisch und eine ökonomisch bedingte Komponente zu unterteilen. Dabei wird deutlich, dass mittelfristig von der Bevölkerungszahl und der Bevölkerungsstruktur keine neuen Impulse für die Wohnungsnachfrage zu erwarten sind. Entscheidend für den zukünftigen Wohnungsbedarf ist die wirtschaftlich bedingte Wohnungsnachfrage, die ihrerseits von der Entwicklung der relativen Preise bestimmt wird. Die relativen Preise drücken das Verhältnis zwischen Angebotspreisen und verfügbarem Einkommen aus und erklären in der vorliegenden Arbeit, wie die Wohnungsnachfrage trotz stagnierenden Einkommen zunehmen kann, sofern die Bodenpreise, Baukosten und Hypothekenzinsen auf relativ tiefem Niveau verharren.

Die nachgeführte Perspektive kommt zu ähnlichen gesamtschweizerischen Ergebnissen wie die vor zwei Jahren veröffentlichte. Auch die regionalen Aussichten unterscheiden sich nicht grundsätzlich. Es sind daher weniger die absoluten Resultate der Untersuchung als die im Bericht detailliert dargestellten wirtschaftlichen Zusammenhänge, die den Marktteilnehmern nützliche Entscheidungsgrundlagen liefern.

Grenchen, im September 1997

Bundesamt für Wohnungswesen

Inhalt

Seite

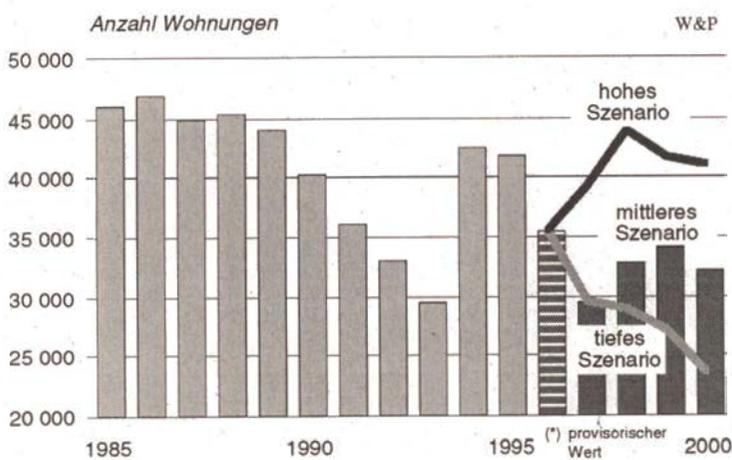
Ergebnisse im Überblick	3
Einleitung	5
Gesamtschweizerische Entwicklung	9
Demographisch bedingte Zusatznachfrage	10
Ökonomisch bedingte Zusatznachfrage	13
Bautätigkeit und Leerstände	16
Regionale Entwicklung	19
Region Westschweiz	22
Region Jura/Neuenburg	23
Region Nordwestschweiz	24
Region Bern	25
Region Zentralschweiz	26
Region Zürich - Aargau	27
Region Nordostschweiz	28
Region Südschweiz	29
Anhang	
Methodik	31
Vergleich mit Perspektiven 1995	33
Tabelle Wohnungsnachfrage	34
Tabelle Bautätigkeit (Neubaubedarf, Umbaugewinne, Abbruch)	35

Ergebnisse im Überblick

Veränderung der relativen Preise stimuliert Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage in der Schweiz unterliegt starken Schwankungen. Während der Hochkonjunkturphase der achtziger Jahre wurden im Durchschnitt 45 000 Wohnungen jedes Jahr zusätzlich nachgefragt. Bis zum Beginn der neunziger Jahre sank die Zusatznachfrage kontinuierlich auf ein Niveau von 30 000 Wohnungen.

Seit 1994 sind nicht nur sehr viel mehr Wohnungen gebaut, sondern auch von den Nachfragern absorbiert worden. Trotz deutlich ungünstigerer demographischer Voraussetzungen (zunehmende Alterung der Bevölkerung, Rückgang der Zuwanderung



Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der Schweiz, 1985-1995 empirische Daten, Perspektive 1996-2000.

der Ausländer) sowie stagnierender Wirtschaft wurden jährlich wieder 40 000 bis 45 000 Wohnungen nachgefragt – annähernd so viel wie in den achtziger Jahren.

Die erhöhte Nachfrage ist auf die Veränderung der relativen Preise zurückzuführen. Eine hohe Bautätigkeit und damit verbunden ein steigendes Angebot haben die Preise für Wohneigentum und für Mietwohnungen um nominal ca. 20 Prozent (real um 30 Prozent) sinken lassen, währenddem die

Einkommen tendenziell stagnierten. Die veränderte Relation von Einkommen und Angebotspreisen hat 1994 und 1995 zu einer höheren Absorption des Wohnungsangebotes geführt und die Zunahme der Wohnungsleerstände abgeschwächt. Die Akteure auf dem Wohnungsmarkt reagieren also flexibel auf die veränderten Rahmenbedingungen.

Nachfrageniveau 1996-2000: 35 000 Wohnungen

Bis zum Jahr 2000 ist mit einer durchschnittlichen Nachfrage von 35 000 Wohnungen pro Jahr zu rechnen (mittleres Szenario). Sie liegt tiefer als in den vorangehenden Jahren 1994 und 1995, weil der Wanderungssaldo der ausländischen Wohnbevölkerung aus ökonomischen Gründen auf einen Tiefststand sinken und gleichzeitig die Alterung der schweizerischen Bevölkerung noch weiter fortschreiten wird. Ausgegangen wird von einem moderaten wirtschaftlichen Wachstum (Zunahme des Bruttoinlandsprodukts) von 0.8 Prozent und einem durchschnittlichen Hypothekarzinsniveau von 5 Prozent (das bedeutet einen leichten Anstieg des Zinsniveaus gegenüber dem aktuellen Stand).

Günstige Rahmenbedingungen – hohes Wirtschaftswachstum (Zunahme des Bruttoinlandprodukts um 1.1 Prozent), verbunden mit einem leichten Wiederanstieg der Zuwanderung bei weiterhin geringer Teuerung – können die Nachfrage um bis zu 10 000 Wohnungen erhöhen (hohes Szenario). Nur eine Minimalnachfrage von 25 000 Wohnungen ist demgegenüber zu erwarten, wenn die strukturelle Krise, in der sich die Wirtschaft befindet, nicht überwunden (Wachstum des Bruttoinlandprodukts um 0.3 Prozent pro Jahr) und der Wanderungssaldo der Ausländer in negative Werte absinken wird (tiefes Szenario).

Demographische und wirtschaftliche Wohnungsnachfrage

Die vorliegende Perspektive unterscheidet zwischen demographisch bedingter und wirtschaftlich bedingter zusätzlicher Wohnungsnachfrage. Die demographische Komponente wird in naher Zukunft nur begrenzt zur Wohnungsnachfrage beitragen, nachdem sie im letzten Jahrzehnt eine bedeutende Rolle gespielt hatte. Die demographische Zusatznachfrage ist heute verhältnismässig tief, da sowohl die ausländische Einwanderung als auch die Zahl der Haushaltsgründungen durch die auf den Wohnungsmarkt nachrückende Generation niedrig sind.

Eine stabilisierende oder gar expandierende Wirkung werden in den nächsten Jahren hingegen die wirtschaftlichen Faktoren der Wohnungsnachfrage ausüben. Tiefe Kosten auf vorgelagerten Märkten – Bodenpreise, Baumarkt, Hypothekarzinsen – und eine weiterhin grosse Liquidität halten die Preise der auf dem Markt angebotenen Wohnungen niedrig. Dies beeinflusst die latent vorhandene Nachfrage nach zusätzlicher Wohnfläche auch weiterhin positiv.

Neubautätigkeit über dem Nachfrageniveau?

Wohnungen, die aufgrund von Lage oder Grösse, Alter oder Kosten unattraktiv sind, werden bei steigendem Angebot zunehmend aus dem Markt gedrängt. Der Erfolg auf dem Wohnungsmarkt ist heute qualitäts- und standortabhängig. Nachfragerorientierte Neubautätigkeit vermag auch weiterhin qualitativ schlechtere Wohnungen (punkto Grundriss, Ausstattung, Wohnumfeld und Lage) zu verdrängen und kann daher quantitativ über dem durchschnittlichen Nachfrageniveau (von 35 000 Wohnungen) liegen. Dem Neubau bieten sich – trotz hoher Leerstände – auch in den nächsten Jahren gute Chancen. Zugunsten des verstärkten Neubaus spricht auch die Tatsache, dass bei zahlreichen Hochkonjunkturbauten eine Sanierung nicht mehr in jedem Fall lohnenswert ist; das momentan tiefe Preisniveau könnte den Ersatz der Bauten angebracht erscheinen lassen, zumal die Nachfrage nach Wohnraum an guten Standorten nach wie vor sehr hoch ist.

Einleitung

Die vorliegende Wohnungsperspektive aktualisiert die bestehenden «Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs 1995 - 2010» (Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 60) aus dem Jahr 1995. Sie bezieht sich auf den mittelfristigen Zeitraum von 1997 bis ins Jahr 2000 und berücksichtigt die jüngste Entwicklung im Wohnungsmarkt, die durch einen enormen Bauschub in den Jahren 1994 bis 1996 und eine damit verbundene Erhöhung der Leerstandszahlen gekennzeichnet ist.

Gegenwärtig werden in der Schweiz fast 3.4 Millionen Wohnungen bewohnt. Diese Gesamtnachfrage wächst jedes Jahr um rund 30 000 bis 45 000 Einheiten. Gegenstand des vorliegenden Berichts ist das Ausmass dieser jährlichen Zusatznachfrage nach Wohnungen. Wenn nachfolgend von Wohnungsnachfrage die Rede ist, ist damit durchwegs die jährliche Zusatznachfrage gemeint.

Diese Zusatznachfrage ist stark von der demographischen Entwicklung abhängig. Eine wachsende Bevölkerung oder eine Welle von Haushaltgründungen (beispielsweise nach dem Eintritt grosser Jahrgänge ins haushaltbildende Alter) erzeugt grundsätzlich eine erhöhte Wohnungsnachfrage.

Neben demographischen Faktoren müssen aber auch wirtschaftliche und gesellschaftliche Elemente der Wohnungsnachfrage berücksichtigt werden. Die Kaufkraft der Bevölkerung und die Erwerbsquote wirken sich ebenso aus wie der Trend zu Kleinhaushalten oder der Anteil der Betagten, die ihren Lebensabend länger als früher in ihren Wohnungen verbringen.

Entscheidend für die effektive Nachfrage ist aber letztlich die Entwicklung der relativen Preise, das Verhältnis zwischen Wohnkosten und verfügbarem Einkommen. Neben direkte Nachfragefaktoren des Wohnungsmarkts wie Demographie und Einkommen treten damit auch vorgelagerte Märkte, die die Angebotsseite massgebend beeinflussen. Dazu zählen der Kapital-, der Boden- und der Baumarkt. Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang auch die Angebotsmenge. Die grosse Zahl neuerstellter Wohnungen der letzten Jahre hat dazu geführt, dass die Preise unter Druck geraten sind.

Zugrundeliegendes Prognosemodell

Der aktualisierten Perspektive liegt ein Modell zugrunde, das die Nachfrage gemäss den oben dargelegten Zusammenhängen berechnet. In den Berechnungen wird grundsätzlich zwischen zwei Nachfragearten unterschieden: der demographisch bedingten und der ökonomisch bedingten Nachfrage.

Die demographisch bedingte Nachfrage ist durch den jeweiligen Altersaufbau der Bevölkerung und das Ausmass der Wanderungsbewegung gegeben.

Die ökonomisch bedingte Zusatznachfrage wird daneben separat errechnet. Ihr liegen Preis- und Kostenfaktoren zugrunde. Die Zusammenhänge werden durch eine multiple Regression, basierend auf der Entwicklung 1975 bis 1995, quantifiziert. Als wichtigste Einflussgrössen erscheinen dabei die Hypothekarzinsen sowie das Preis-Leistungsverhältnis neuerbauter Wohnungen. Die genauen Zusammenhänge werden im Methodik-Anhang erläutert.

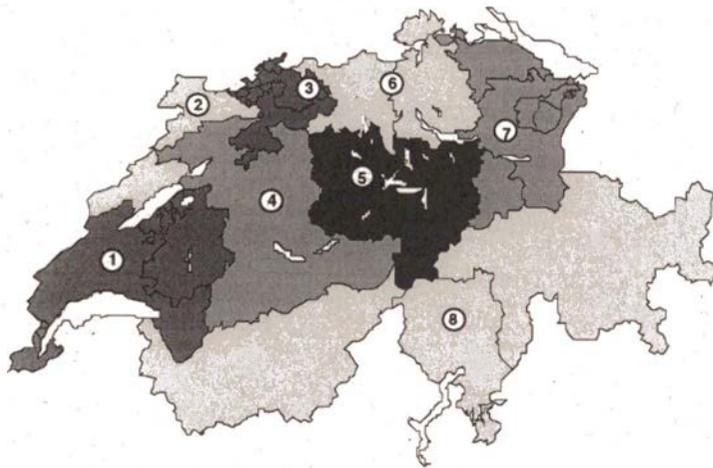
Szenario-Annahmen

Für die aktualisierten Perspektiven wurden drei Szenarien der Wohnungsnachfrage berechnet. Diese sind allerdings nicht mehr direkt mit denjenigen vergleichbar, die 1995 verwendet wurden, denn die ökonomischen Prognosen sind seither aufgrund des anhaltend hohen Strukturwandels der Wirtschaft betont zurückhaltend geworden. Der Perspektivstab der Bundesverwaltung rechnet in seinem Trendszenario mit einem mittleren Wachstum des Bruttoinlandprodukts von 1.1 Prozent bis 2005. Dieser Wert wurde der höheren Variante der vorliegenden Wohnungsperspektive zugrundegelegt.

Für die Berechnung der Wohnungsnachfrage wurde auch auf die aktualisierten Bevölkerungsperspektiven des Bundesamtes für Statistik (BFS) aus dem Jahr 1995 zurückgegriffen. Zur Ermittlung der demographischen Zusatznachfrage nach Wohnraum ist insbesondere die vorausgesagte Wanderungsbilanz entscheidend. Die Entwicklung des Jahres 1996 hat jedoch gezeigt, dass auch die aktualisierte BFS-Perspektive Gefahr läuft, die migratorischen Tendenzen zu unterschätzen. Heute zeichnet sich ab, dass wahrscheinlich schon 1997 eine ausgeglichene Wanderungsbilanz mit dem Ausland Realität wird, während das BFS nur in seiner pessimistischen Variante ab 1998 damit rechnet.

Eine Kurzfristprognose mit vierjährigem Horizont muss solche aktuellen Tendenzen aufnehmen und verarbeiten. Für die vorliegende Studie wurden daher folgende drei Szenarien festgelegt:

- Hohes Szenario: Trendszenario des BFS: Ab 1997 Übergang zu steigender Wanderungsbilanz (im Jahr 2000: + 32 000). Durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 1.1 Prozent. Anstieg der Hypothekarzinsen auf 6 Prozent.
- Mittleres Szenario: langsamer Wiederanstieg der Wanderungsbilanz auf ein Niveau von + 15 000 im Jahr 2000. Moderates Wirtschaftswachstum von 0.8 Prozent. Anstieg der Hypothekarzinsen auf 5 Prozent.
- Tiefes Szenario: ab 1998 negative Wanderungsbilanz (im Jahr 2000: - 10 000). Anhaltende Stagnation der Wirtschaft. Durchschnittliches BIP-Wachstum 0.3 Prozent. Hypothekarzinsen konstant auf dem heutigen Niveau (4.3 Prozent).



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

Gliederung der Schweiz in acht Regionen

Bern, die Zentralschweiz, die Region Zürich und Aargau (inkl. Schaffhausen), die Nordostschweiz und die Südschweiz. Auf innerregionale Sonderentwicklungen, die beispielsweise in der Nordwestschweiz oder in Jura/Neuenburg recht ausgeprägt sind, wird in den spezifischen Abschnitten zur regionalen Nachfrage eingegangen.

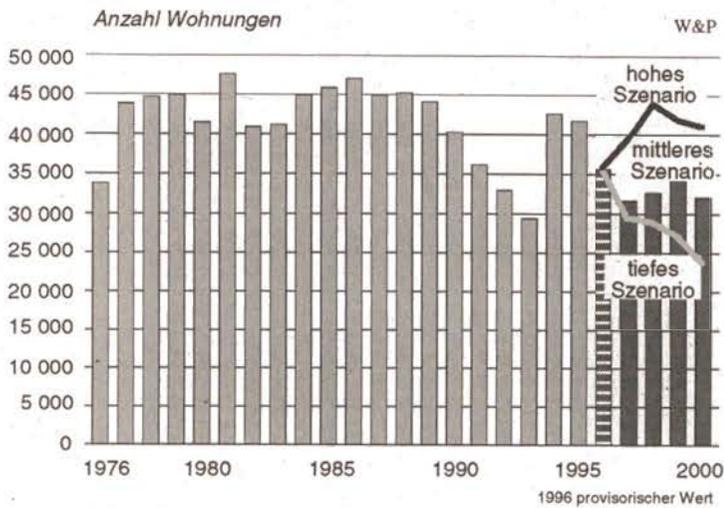
Regionen

Die wirtschaftliche Entwicklung der Landesteile verlief im letzten Jahrzehnt teilweise recht unterschiedlich. Zudem sind die grossen Arbeitsmarktzentren in letzter Zeit aus immer grösserer Distanz erreichbar geworden. Wohn- und Arbeitsort sind heute vielfach weit voneinander entfernt. Entsprechend muss der räumlichen Differenzierung auch bei einer Perspektive grosses Gewicht beigelegt werden.

Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, sind Regionen vom Bericht 1995 unverändert übernommen worden. Die Kantone werden zu acht Regionen zusammengefasst: die Westschweiz, die Region Jura /Neuenburg, die Nordwestschweiz, der Kanton

Gesamtschweizerische Entwicklung

Während der achtziger Jahre bewegte sich die gesamtschweizerische Wohnungsnachfrage auf einem durchschnittlichen Niveau von rund 45 000 Wohnungen. Ab 1990 setzte ein kontinuierlicher Rückgang ein, bis 1993 mit 29 000 ein Tiefpunkt erreicht wurde.



Entwicklung der gesamten Zusatznachfrage nach Wohnungen; 1976 - 1995 empirische Werte, 1996 - 2000 Perspektive.

1994/95 wurden im Rahmen eines Zwischenhochs wieder über 40 000 zusätzliche Wohnungen belegt. Mit einer anhaltenden Nachfrage in dieser Grössenordnung kann in den nächsten Jahren nicht gerechnet werden. Bis zur Jahrhundertwende erscheint eine jährliche Zusatznachfrage von rund 35 000 Wohnungen realistisch.

Dies ist die Folge eines absehbaren Nachfragerückgangs auf demographischer Ebene. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist höher; es werden in Zukunft relativ wenig Junghaushalte als Neu-

nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Auch die Zuwanderung der ausländischen Wohnbevölkerung, die um 1990 einen Höhepunkt erlebte, wird in den nächsten Jahren aus Arbeitsmarktgründen niedrig ausfallen.

Trotz ungünstiger demographischer Voraussetzungen kann sich aber das Nachfrage-niveau auf über 30 000 Wohnungen halten, weil die ökonomisch bedingte Zusatznachfrage in den letzten Jahren trotz Rezession stark an Bedeutung gewonnen hat. Niedrige Hypothekarzinsen, sinkende Bodenpreise und tiefe Baukosten stimulierten den Wohnungsbau und verstärkten den Preiswettbewerb. Bezogen auf das verfügbare Einkommen sind dadurch die relativen Angebotspreise für Wohnraum deutlich zurückgegangen. Das führte nach 1994 zu einer schnellen Expansion der Nachfrage. Auch für die nächsten Jahre lassen die angebotsseitigen Rahmenbedingungen – weiterhin hohe Leerstände und anhaltender Preisdruck – ein konstant hohes Niveau der wirtschaftlich bedingten Wohnungsnachfrage erwarten. Die demographische Baisse kann dadurch zu einem guten Teil aufgefangen werden.

Bei günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, gegeben durch einen Wirtschaftsaufschwung bei weiterhin geringer Teuerung, kann die Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren sogar auf gegen 45 000 Wohnungen steigen. Umgekehrt hat eine weitere Stagnation der Wirtschaft bei einsetzendem Wanderungsverlust zur Folge, dass die Nachfrage auf rund 25 000 Wohnungen sinken wird. Die dem Wohnungsmarkt eigenen Preismechanismen werden allerdings dafür sorgen, dass dieses Niveau auch bei anhaltendem Wanderungsverlust nicht mehr unterschritten wird.

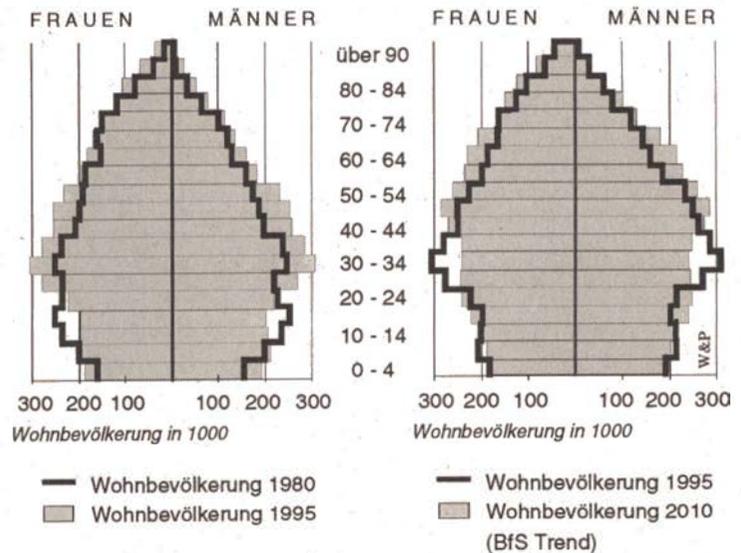
Demographisch bedingte Zusatznachfrage

Die demographisch bedingte Zusatznachfrage entspricht derjenigen Wohnungszahl, die bereitgestellt werden muss, um den natürlichen, altersbedingten Bedarf der ansässigen und zugewanderten Bevölkerung abzudecken. Im folgenden wird unterschieden zwischen dem Bedarf der Schweizer Wohnbevölkerung und demjenigen der Ausländer, der weitgehend auf die Zuwanderung zurückzuführen ist.

Zu Beginn der achtziger Jahre sorgte die Altersstruktur der Bevölkerung für ein hohes Niveau der demographischen Nachfrage. Zu dieser Zeit waren die grössten Jahrgangsgenerationen, die die Schweiz erlebt hat, 15 bis 25 Jahre alt und drängten als Neunachfrager auf den Wohnungsmarkt. Mittlerweile befindet sich diese Generation mitten in der Familienphase. Dadurch verlagerte sich ihre Nachfrage von den Mietwohnungen verstärkt zum Wohneigentum.

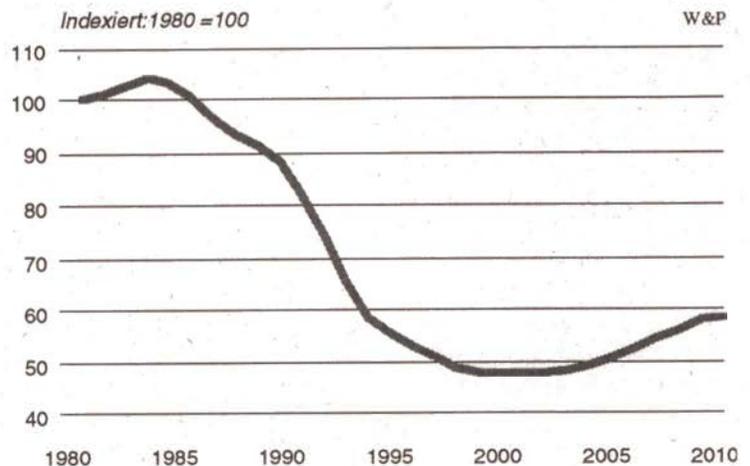
Die nachfolgende Generation ist infolge des Pillenknicks bedeutend weniger zahlreich. Die Zahl der Neunachfrager nach Wohnungen sank seit 1990 beschleunigt. Damit hat sich die demographische Zusatznachfrage stark reduziert. Der zunehmende Rückfluss von Wohnungen durch Haushaltsauflösungen, der für alternde Gesellschaften charakteristisch ist, trägt ebenfalls dazu bei, dass die demographische Nachfrage der Schweizer Wohnbevölkerung zwischen 1985 und 1995 auf die Hälfte gesunken ist.

Damit ist der Tiefpunkt der demographischen Nachfrage bald erreicht. Die Zahl der Neunachfrager nach Wohnungen wird sich im nächsten Jahrzehnt stabilisieren, da die Baby-Boomer selbst Familien gegründet haben und ihre Kinder wieder als Erstnachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten werden.



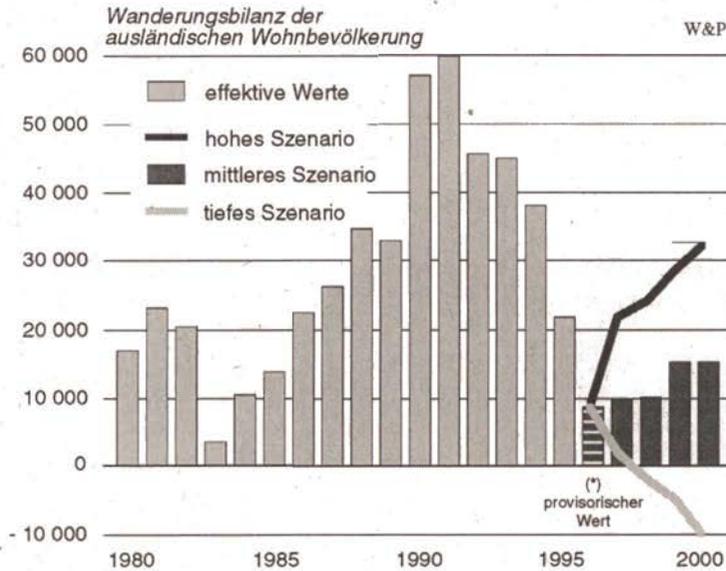
Altersverteilung der Bevölkerung 1980, 1995 und 2010 (BFS Trend-szenario 95-2-C).

Indexierte Entwicklung der demographisch bedingten Zusatznachfrage der Schweizer Wohnbevölkerung.



Abflauende Attraktivität für internationale Zuzüger

Die Extremwerte ausländischer Zuwanderung um die Wende zu den neunziger Jahren scheinen der Vergangenheit anzugehören. Auf dem Höhepunkt der Hochkonjunktur erhielten jährlich gegen 60 000 Ausländer eine Aufenthaltsbewilligung in der Schweiz.



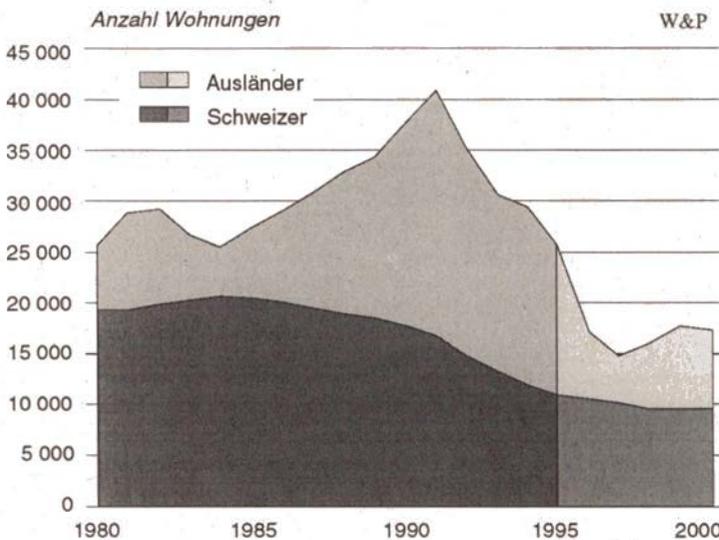
Wanderungsbilanz der ausländischen Wohnbevölkerung auf der Basis der BFS-Szenarien, 1980 bis 1996 empirische Werte (BFS, ESPOP), 1997-2000 Szenarioannahmen W&P.

Nach dem Umkippen der Wirtschaftslage verringerte sich auch die Zuwanderung; 1992 bis 1994 betrug der Zuwanderungsüberschuss aber immer noch 40 000 Personen. 1995 und 1996 sank die Wanderungsbilanz aber kräftig und überraschend schnell. 1997 könnte erstmals seit 20 Jahren wieder eine negative Wanderungsbilanz der ausländischen Wohnbevölkerung verzeichnet werden.

Die weitere Entwicklung des Wanderungssaldos wird vor allem von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängen. Das Bundesamt für Statistik ging 1995 in seinem Hauptszenario von einem baldigen

Wiederanstieg der Zuwanderung aus. Gegenwärtig zeigt die Entwicklung eine andere Tendenz. Bei anhaltender wirtschaftlicher Stagnation muss für die nächsten Jahre gar mit einer negativen Wanderungsbilanz gerechnet werden.

Entwicklung der demographisch bedingten Zusatznachfrage nach Wohnungen (1996-2000 mittleres Szen.)



In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre führte die hohe Zuwanderung zu einem ausserordentlichen Anstieg der demographischen Zusatznachfrage und einer deutlichen Verengung des Wohnungsmarktes. Nach dem Umschlag von 1990/91 fiel diese Nachfragekomponente aber schnell; sechs Jahre später ist sie kaum noch halb so hoch. Da sich die Nachfrage der Schweizer Bevölkerung auf einem Niveau von 9 000 stabilisiert, hängt der weitere Verlauf der demographischen Zusatznachfrage weitgehend vom Verlauf der Zuwanderung ab.

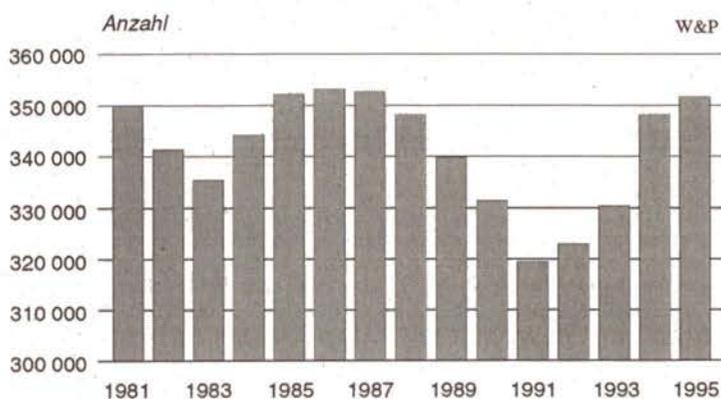
Vorübergehender Rückgang der Mobilität

Im Gegensatz zur abflauenden internationalen Wanderung hat die innerschweizerische Wanderungsdynamik in den letzten Jahren wieder zugenommen. Zwischen 1987 und 1991 war die Gesamtzahl aller Migrationen der Schweizer Bevölkerung, die über die Gemeindegrenzen hinausführten, um über 30 000 zurückgegangen. Seit 1992 hat ein zögernder Umschwung, seit 1994 eine deutliche Beschleunigung eingesetzt. Die Migrationszahl ist wieder auf über

350 000 gestiegen, ein Niveau, das letztmals Mitte der achtziger Jahre erreicht wurde.

Das führte dazu, dass sich die räumliche Bevölkerungsverteilung wieder beschleunigte. Dies zeigt sich bei einer Betrachtung der Wanderungsbilanz nach Gemeindetypen. Der Wegzug von Schweizern aus den Grosszentren, der sich zwischen 1988 und 1993 vorübergehend verringert hatte, stieg 1994 und 1995 wieder deutlich an. Dementsprechend hat sich der Zuzug in die attraktivsten Zuwanderungsgemeinden ebenfalls

wieder verstärkt. Dies betrifft besonders die sogenannten periurbanen Gemeinden, wo die höchsten Zuwanderungsraten verzeichnet werden. Dort konnte die deutliche Abflachung, die seit 1987 zu beobachten war, in den letzten beiden Jahren wieder überwunden werden. Der Rückgang der Wanderungsverluste in die Grossstädte, bis anhin oft als Anfang einer Reurbanisierung interpretiert, ist damit eher mit einer vorübergehenden, wohnungsmarktbedingten Einschränkung der Mobilität gleichzusetzen.



Über Gemeindegrenzen hinausführende Migrationen der schweizerischen Wohnbevölkerung. Quelle: BFS, ESPOP

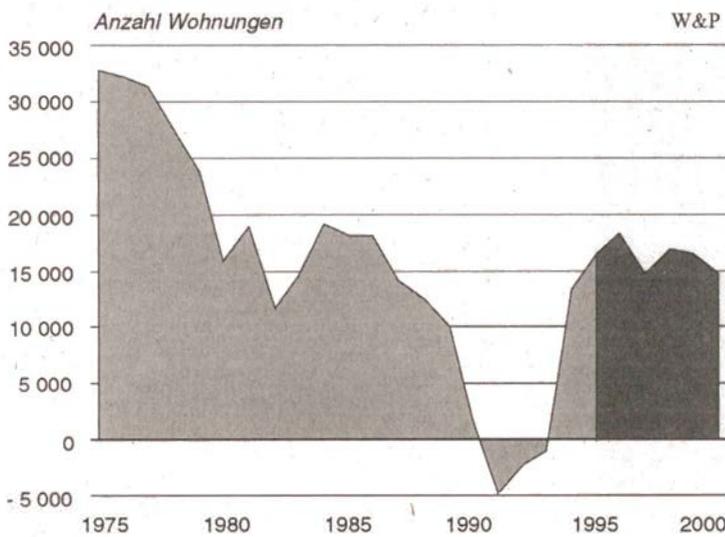
Entwicklung der Wanderungsbilanz für ausgewählte Gemeindetypen, 1981-1995. Quelle: BFS, ESPOP



Ökonomisch bedingte Zusatznachfrage

Die Zusatznachfrage nach Wohnungen wird nicht nur durch demographische, sondern auch durch ökonomische Komponenten gebildet. Diese sind stark an die Bewegung der relativen Preise gebunden, das heisst an das Angebotspreisniveau bezogen auf das verfügbare Einkommen. Neben der Einkommensentwicklung bestimmen bauseitig vorgelagerte Faktoren wie Hypothekarzinsen, Bodenpreise und Baukosten die ökonomische Zusatznachfrage wesentlich mit und führen zu einer Verlaufskurve, die nicht parallel zur demographischen Komponente verläuft.

Zusammenbruch der ökonomisch bedingten Zusatznachfrage ab 1986



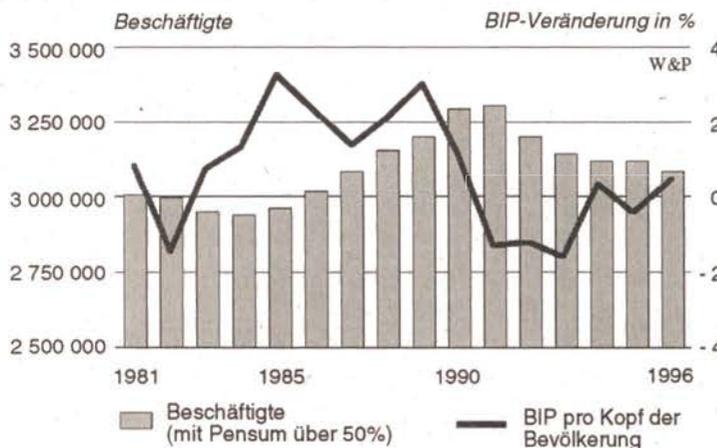
In den letzten zwei Jahrzehnten lassen sich im Verlauf der ökonomisch bedingten Zusatznachfrage verschiedene Phasen unterscheiden. Das Überangebot an Wohnungen nach der Abwanderungswelle infolge der Ölkrise führte zu einem sehr hohen Nachfrageniveau in den späten siebziger Jahren. Ab 1980 pendelte sich die Nachfrage bei 15 000 bis 20 000 Wohnungen ein. Bei einem jährlichen BIP-Wachstum von 1.5 Prozent konnte dieses Niveau bis 1986 beibehalten werden, unterbrochen nur durch die Mini-Rezession der Jahre 1982/83. Dann aber setzte eine unaufhaltsame Talfahrt

Ökonomisch bedingte Zusatznachfrage 1975-2000 (1996 - 2000: mittleres Szenario).

ein, die nach 1990 sogar für mehrere Jahre in den negativen Bereich, das heisst zu einer erhöhten Wohnungsbelegung führte. Von 1993 auf 1994 war aber wieder ein Nachfragesprung auf das frühere Niveau von 15 000 Wohnungen zu beobachten.

Beschäftigtenentwicklung und Veränderung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) pro Kopf 1981-96. Quelle: BFS.

Welche Kräfte verursachten den plötzlichen Zusammenbruch des ökonomisch induzierten Nachfrage-Segments nach 1986? An mangelnder Kaufkraft scheint es auf den



ersten Blick nicht gelegen zu haben, denn in diesen Jahren erlebte die Schweiz ein schnelles wirtschaftliches Wachstum. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs teuerungsbereinigt um 2.3 Prozent und mit ihm die Zahl der Arbeitsplätze (+ 330 000). Der schnelle Zuwachs bewirkte eine Erhöhung der Erwerbsquote, primär durch den vermehrten Miteinbezug von Frauen ins Erwerbsleben. Eine verstärkte Zuwanderung, um die hohe Nachfrage nach Arbeitskräften zu befriedigen, war daneben ebenfalls zu konstatieren.

Alle diese Elemente führten zu einer hohen Nachfrage nach Bauleistungen. Während die starke Zuwanderung die demographische Nachfrage nach Mietwohnungen erhöhte, wurde der Wirtschaftsbau durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und der Einfamilienhausbau durch die steigende Erwerbsquote und die wachsenden Einkommen angekurbelt. Das Bauinvestitionsvolumen erhöhte sich zwischen 1985 und 1989 von 40 auf 47 Milliarden Franken (in Preisen von 1990).

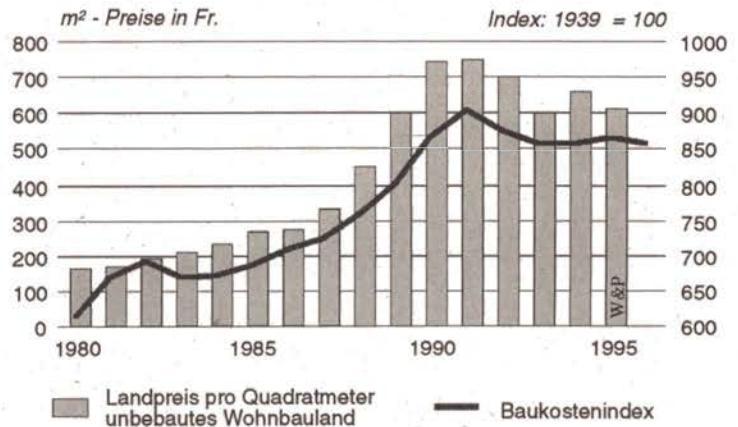
Gegen 1990 machten sich konjunkturelle Überhitzungstendenzen immer stärker bemerkbar. Der Preisauftrieb war enorm; er führte vor allem auf dem Bodenmarkt zu exorbitanten Preissteigerungen. Im Kanton Zürich (ohne Stadt) erhöhte sich der mittlere Quadratmeterpreis für unbebautes Wohnbauland zwischen 1986 und 1990 von 276 auf 740 Franken, was einer jährlichen Teuerung von 28 Prozent entspricht.

Da in der gleichen Zeitspanne auch die Baukosten und, etwas verzögert, die Hypothekarzinsätze deutlich zulegten, verteuerte sich der Wohnraum innert weniger Jahre sprunghaft. Das Einkommenswachstum, das gleichzeitig ebenfalls zu verzeichnen war, konnte nicht schritthalten. Die relativen Preise im Wohnungsangebot veränderten sich zu Ungunsten der Nachfrager und bewirkten dadurch – entgegen dem Konjunkturverlauf – einen schnellen Rückgang der ökonomisch bedingten Zusatznachfrage.

In den rezessiven Jahre nach 1990 überlagerten sich die ungünstigen Faktoren für die ökonomische Komponente der Wohnungsnachfrage: ein hohes Preisniveau bei gleichzeitig stagnierenden Einkommen. Diese Kombination schlug sich in einer negativen Zusatznachfrage nieder: erstmals seit zwanzig Jahren stieg damit die durchschnittliche Haushaltgröße wieder leicht an.

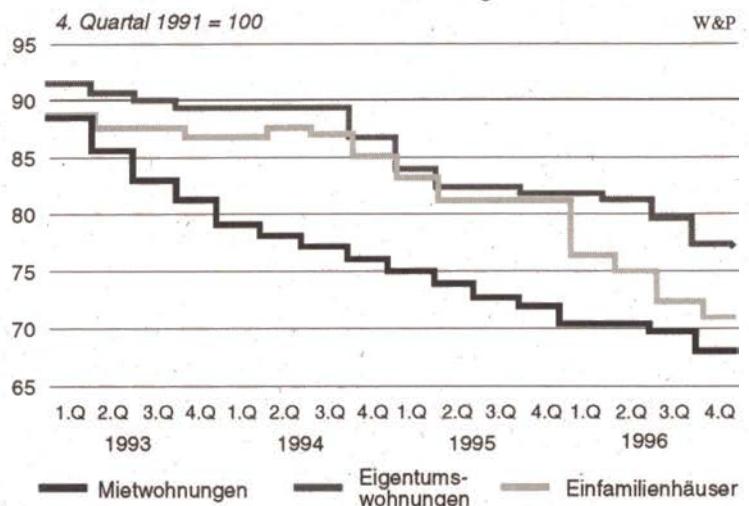
Entspannung des Wohnungsmarktes

Erst 1993 begann sich der Wohnungsmarkt zu entspannen. Die Angebotspreise sanken jetzt rapid: Die angebotenen Mietwohnungen vergünstigten sich innert Jahresfrist um zehn Prozent. Diese neue Situation liess die Konsumentenstimmung trotz stagnierender Einkommen sofort umschlagen; die wirtschaftlich bedingte Zusatznachfrage nach Wohnungen stieg binnen eines Jahres wieder auf das Niveau der frühen achtziger Jahre.



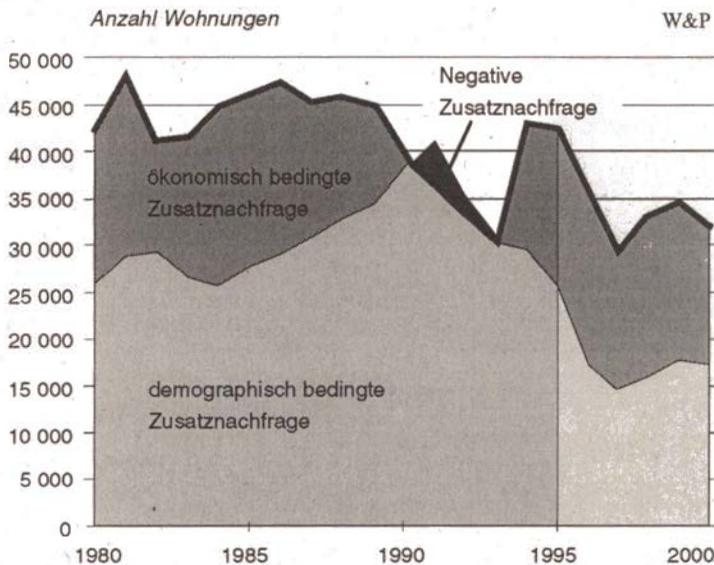
Preisentwicklung für Wohnbauland im Kanton Zürich (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich) und Zürcher Index der Wohnbaukosten 1980 - 1996 (Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich).

Indexierte Entwicklung der Preise für Mietwohnungen und Wohneigentum 1993 bis 1996. Quelle: W&P-Immo-Monitoring.



1995 und 1996 führten der schnelle Rückgang von Hypothekarzinsen und Bauteuerung sowie eine anhaltend hohe Bautätigkeit zu einer weiteren Vergünstigung der Preise, so dass das hohe Niveau der Zusatznachfrage trotz ausbleibendem wirtschaftlichem Aufschwung weiterhin erhalten blieb.

In den nächsten Jahren wird die Zahl leerstehender Wohnungen nicht zurückgehen. Daher kann weiterhin von einer für schweizerische Verhältnisse grossen Liquidität und anhaltendem Preisdruck im Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

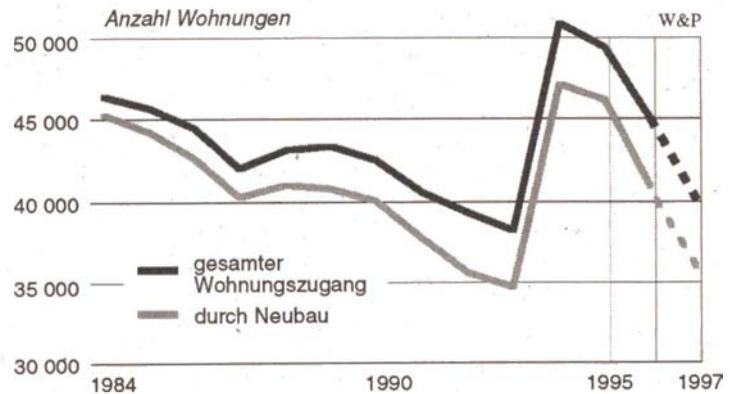


Zusammensetzung der jährlichen Zusatznachfrage 1980-2000 (1996-2000: Mittleres Szenario).

In dieser Situation wird die ökonomisch bedingte Zusatznachfrage auch in den nächsten Jahren eine Grössenordnung von 10 000 bis 15 000 Wohnungen erreichen. Im Vergleich mit der stagnierenden demographischen Nachfrage bekommt dadurch die ökonomische Komponente einen zunehmend höheren Stellenwert. Im mittleren Szenario werden in den nächsten fünf Jahren rund 50 Prozent der zusätzlich bewohnten Wohnungen auf den ökonomisch bedingten Zusatzbedarf zurückzuführen sein.

Bautätigkeit und Leerstände

In den letzten Jahren war die Bautätigkeit ausserordentlich hoch. Jährlich gelangten zwischen 45 000 und 50 000 Wohnungen auf den Markt. Die Nachfrage expandierte zwar ebenfalls stark, konnte aber nicht alle Wohneinheiten absorbieren. Die Zahl der Leerstände stieg daher innerhalb von drei Jahren um 25 000 auf 54 000 im Jahr 1996 an.



Bald zwei Jahresproduktionen leer

In den nächsten Jahren wird sich die Wohnbautätigkeit wieder abschwächen. Aber 1997 werden nochmals 40 000 zusätzliche Wohnungen auf den Markt gelangen. Da die Nachfrage tendenziell darunter liegt, könnten sich die Leerstände nochmals erhöhen und 1998 rund doppelt so viele Wohnungen umfassen, wie neu nachgefragt werden.

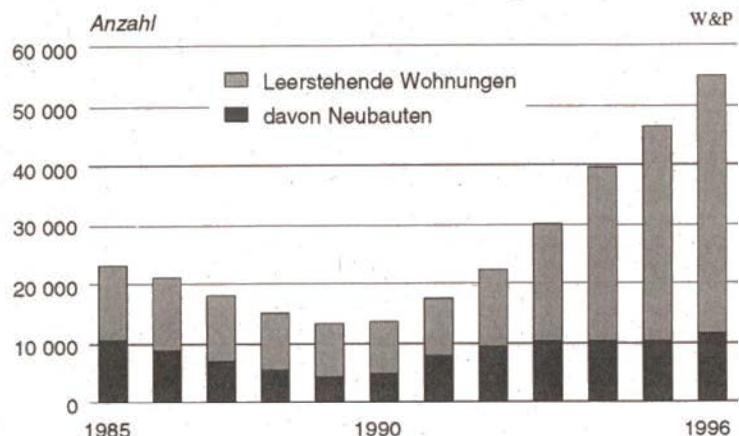
Wohnungsneubau und Wohnungszugang 1986 - 1997. Quelle: BFS, Statistik der Wohnbautätigkeit, Quartalerhebungen. Hochrechnungen 1996/97: W&P.

Der Anstieg der Leerstandszahlen ist allerdings nicht ausschliesslich auf die Überproduktion der letzten Jahre zurückzuführen. Dies zeigt sich daran, dass der Tiefpunkt der Leerstände schon 1989 überschritten wurde, zu einer Zeit, da die Wirtschaft und das verfügbare Einkommen noch anwuchsen und aufgrund der Zuwanderung immer mehr potentielle Abnehmer einer Wohnung vorhanden waren.

Auch in der heutigen Situation ist das Pauschalurteil, dass jeder zusätzliche Neubau einer zuviel ist, keinesfalls gerechtfertigt. Die Leerstandserhebung zeigt, dass gerade neuerstellte Wohnungen mehrheitlich auf eine rege Nachfrage stossen. Ihre Zahl bleibt in der Statistik seit geraumer Zeit konstant. Dies führt zu einer Marktberreinigung; die Leerstände werden weitergereicht. Gefährdet sind die Wohnungen aus der Hochpreiszeit um 1990 sowie unattraktive Einheiten aus früheren Bauperioden, die flächen- und komfortmässig mit den neueren Objekten nicht schritthalten.

Entwicklung der Leerstandszahlen für alle Wohnungen sowie Anteil der Neubauten, 1985 - 1996. Quelle: BFS, Leerwohnungszählung.

Trotz Rezession steigen die Ansprüche an den Wohnraum weiterhin an. Einzimmerwohnungen oder kleinflächige Wohnungen aus den fünfziger Jahren finden heute nicht mehr ohne weiteres Bewohner. Die Zahl der leerstehenden Altwohnungen hat sich denn auch in den letzten Jahren weit überproportional erhöht. Das zeigt sich nicht nur in der amtlichen Leerwohnungszählung, sondern auch in den differenzierteren Erhebungen einiger Städte, die besonders viele Leerwohnungen aus den zwanziger bis fünfziger Jahren ausweisen.

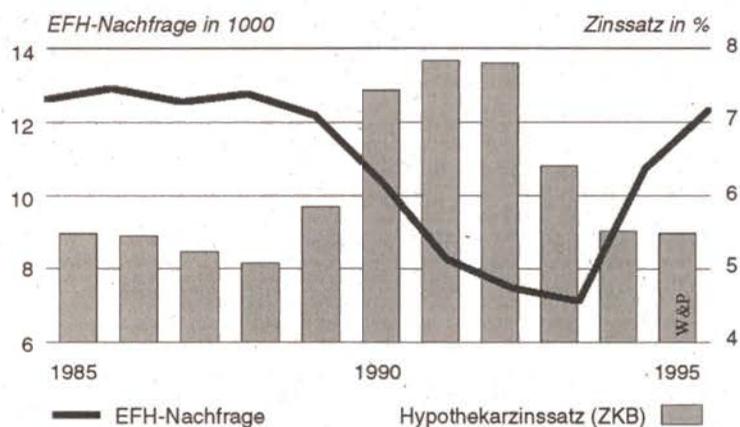


Einfamilienhausbau vom Hypothekarzins abhängig

Die grösste Steigerung der Wohnfläche geht von der wachsenden Zahl an Einfamilienhäusern aus. Zwischen 1980 und 1990 waren rund 27 Prozent aller neubelegten Wohnungen Einfamilienhäuser. Damit stieg ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 19 auf 22 Prozent.

Die grosse Abhängigkeit des Einfamilienhausbaus vom Hypothekarzins zeigt sich in der Reaktion auf die Zinshausse zwischen 1990 und 1992: Die Nachfrage sank finanzierungsbedingt; 1992 betrug ihr Anteil an der auch sonst niedrigen Wohnungsnachfrage bloss noch 23 Prozent.

Dabei wären gerade in dieser Zeit die demographischen Voraussetzungen für den Absatz von Wohneigentum besonders gut gewesen. Die Zahl potentieller Einfamilienhausnachfrager steigt nach dem dreissigsten Altersjahr und dem Eintritt in die Familienphase deutlich an, und gerade diese Altersgruppe zeigte seit 1985 eine hohe Zunahme.



Hypothekarzins und Einfamilienhaus-Nachfrage, 1985 - 1995. Quelle: BFS, ZKB. Berechnungen W&P.

Zins- und rezessionsbedingt war jedoch seit 1989 ein deutlicher Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen. Dies führte zu einem versteckten Nachfragestau. Die Verbesserung der Rahmenbedingungen seit 1994 hat denn auch zu einem schnellen Wiederanstieg der Einfamilienhausnachfrage auf das frühere Niveau von über 12 000 Einheiten geführt.

In den nächsten Jahren sagen die demographischen Kennziffern wieder einen leichten Rückgang der Zahl potentieller Einfamilienhaus-Nachfrager voraus. Sollten die bau-seitigen Rahmenbedingungen aber weiterhin günstig bleiben, ist bis zur Jahrhundertwende mit einer stabilen Einfamilienhausnachfrage zu rechnen, die zum Teil den Nachfragestau abbaut, der sich zwischen 1990 und 1994 gebildet hat.

Konstanter Umbau – Ersatzneubau vor Attraktivitätssprung?

Kaum beeinträchtigt von den Turbulenzen der letzten zehn Jahre zeigt sich der Umbau. Er setzte seinen Wachstumspfad auch in den letzten Jahren fort und wird dadurch zu einem immer bedeutenderen Element des Wohnungsbaus. Im Zuge anstehender Wohnungssanierungen, aber auch durch eine vermehrte Umnutzung bestehender Bausubstanz, vor allem in der Landwirtschaft, werden gegenwärtig jährlich rund 5000 Wohnungen auf den Markt gebracht. Das sind doppelt so viele wie anfangs der achtziger Jahre und entspricht rund 13 Prozent des gesamten Wohnungszugangs.

Der Trend deutet auf eine weitere Zunahme der Umbaugewinne in den nächsten Jahren. Ob die Kadenz allerdings langfristig aufrechterhalten werden kann, ist offen. Zum einen besteht bei den gegenwärtig sinkenden Neubaupreisen die latente Gefahr, dass aufwendige Umbauten an Attraktivität verlieren werden. Zudem sind die Erneuerungsinvestitionen heute aufgrund der Altersstruktur des Gebäudeparks auf einem Höhepunkt angelangt. Grosse Teile des Gebäudebestands der siebziger Jahre wurden in den letzten Jahren saniert; der «Erneuerungsstau» wurde zu einem guten Teil abgetragen. Auf der andern Seite wird die ungewisse Entwicklung der Landwirtschaft weiterhin zu vielen Betriebsaufgaben führen, womit grosse Gebäudevolumen einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auch eine allfällige Lockerung des Bauverbots ausserhalb der Bauzonen im Zuge einer Revision des Raumplanungsgesetzes wird dazu beitragen, dass in den ländlichen Regionen der Umbaugewinn noch zunehmen wird.

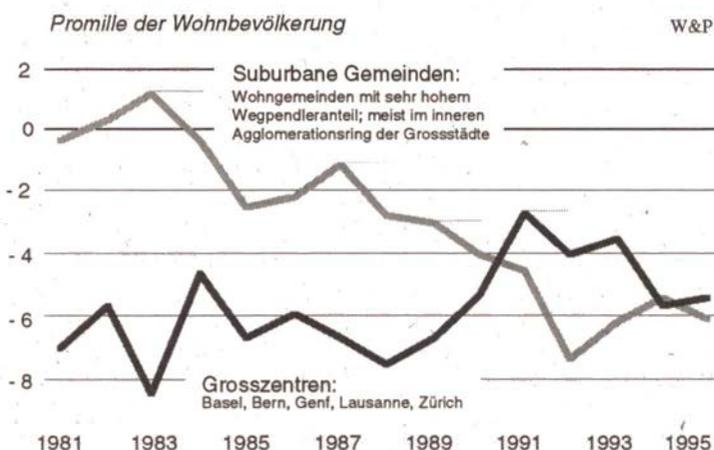
Demgegenüber entwickelt sich der Abbruch weiterhin rückläufig. Ganze 1400 Wohnungen wurden 1995 abgebrochen – das sind 0.4 Promille des Wohnungsbestandes. Es ist zu erwarten, dass diese Quote in den nächsten Jahren wieder ansteigt, denn bei zahlreichen Hochkonjunkturbauten lohnen sich umfangreiche Sanierungen nicht – das momentan tiefe Preisniveau von Neubauleistungen könnte in vielen Fällen einen vollständigen Ersatz der Bauten angebracht erscheinen lassen.

Regionale Entwicklung

In den letzten Jahren hat sich die wirtschaftliche Dynamik in den grossen Zentren verstärkt. Die Kernräume der Agglomerationen übernehmen vermehrt hochzentrale Funktionen im Dienstleistungsbereich; die angrenzenden Regionen entwickeln sich demgegenüber zu beliebten Wohnstandorten. Die zunehmend feinere Verkehrserschliessung erlaubte es seit den achtziger Jahren immer stadtfüreren Gemeinden, sich als steuer- oder preisgünstige Alternativen zum näheren Stadtumland zu profilieren.

Von der Stadt aufs Land

Dieser Prozess manifestiert sich in Migrationsströmen. Deren Intensität hat sich in der Rezession nur leicht vermindert, ohne die Richtung zu ändern. Die «Stadtflucht» hat



sich dabei von den Kernstädten auf die inneren Agglomerationsgürtel ausgebreitet. Die sogenannten suburbanen Gemeinden weisen seit den frühen achtziger Jahren einen Abwanderungsüberschuss auf; seit nunmehr fünf Jahren sind die Migrationsverluste sogar höher als in den Grossstädten.

Diese Bewegung von der Stadt aufs Land wird vor allem von der Schweizer Wohnbevölkerung getragen. Besonders deutlich kommt diese Entwicklung im Grossraum Zürich zum Ausdruck (vgl. Abb. auf

Entwicklung der Wanderungsbilanz für ausgewählte Gemeindetypen, 1981 - 1995.

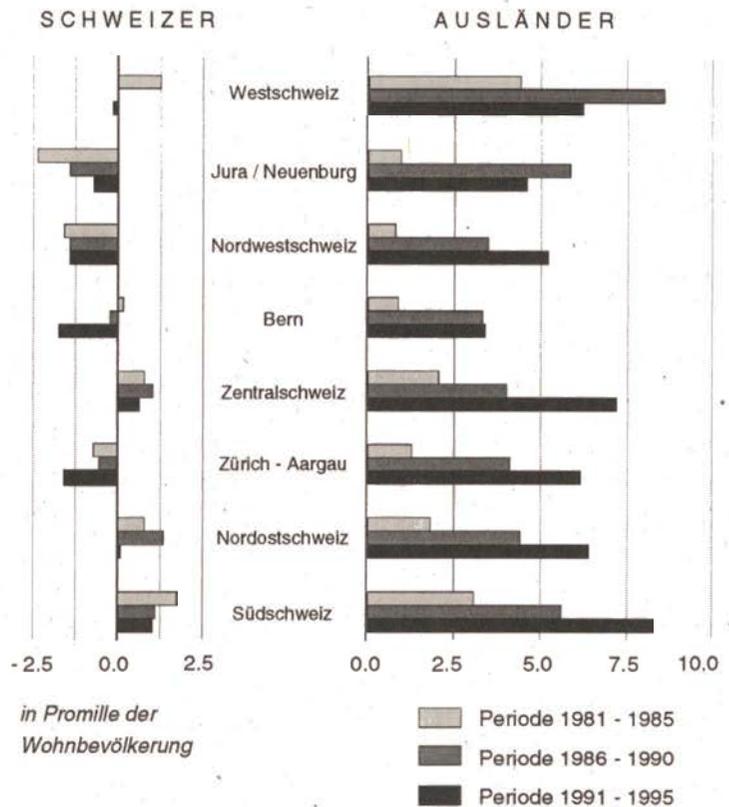
der nächsten Seite). Während die Region Zürich – auch unter Miteinbezug der Kantone Aargau und Schaffhausen – immer stärkere Wanderungsverluste hinnehmen muss, profitieren die angrenzende Zentral- und Nordostschweiz von dieser Entwicklung. Die hohe Zuwanderung in Teile dieser Regionen – Zug, die Schwyzer Bezirke March und Höfe, das St. Galler Linthgebiet und grosse Teile des Thurgaus – bewirken eine insgesamt positive Wanderungsbilanz. Daneben waren in den letzten Jahren nur noch in der Südschweiz Binnenwanderungsgewinne festzustellen, während der westliche Landesteil durchwegs Verluste verzeichnet.

Demgegenüber war die Wanderungsbilanz mit dem Ausland in allen Regionen stark positiv. Die ausländische Zuwanderung erreichte ihren Höhepunkt erst nach dem Kulminationspunkt der Wirtschaftsentwicklung und blieb auch in den darauffolgenden Jahren noch hoch. Nur in den Regionen Westschweiz und Jura/Neuenburg, die von der Rezession früher und stärker betroffen wurden, war der Wanderungssaldo schon in der Periode 1991/95 rückläufig.

Die hohe Einwanderung hat in den letzten zehn Jahren die ungleiche Binnenwanderung weitgehend überdeckt. Alle Regionen wiesen einen insgesamt positiven Wanderungssaldo auf. Mit dem absehbaren Rückgang der ausländischen Zuwanderung in den nächsten Jahren werden sich die Binnenwanderungsbewegungen verstärkt auswirken. In der Region Bern war das Niveau der ausländischen Zuwanderung schon 1995 zu niedrig, um den negativen Wanderungssaldo der Schweizer auszugleichen; erstmals seit 1987 verzeichnete damit eine der acht Regionen eine gesamthaft negative Wanderungsbilanz. Das Einwohnerwachstum ist in Bern damit zum Stillstand gekommen, während die Bevölkerungszahl der Zentralschweiz auch 1995 noch um mehr als ein Prozent wuchs.

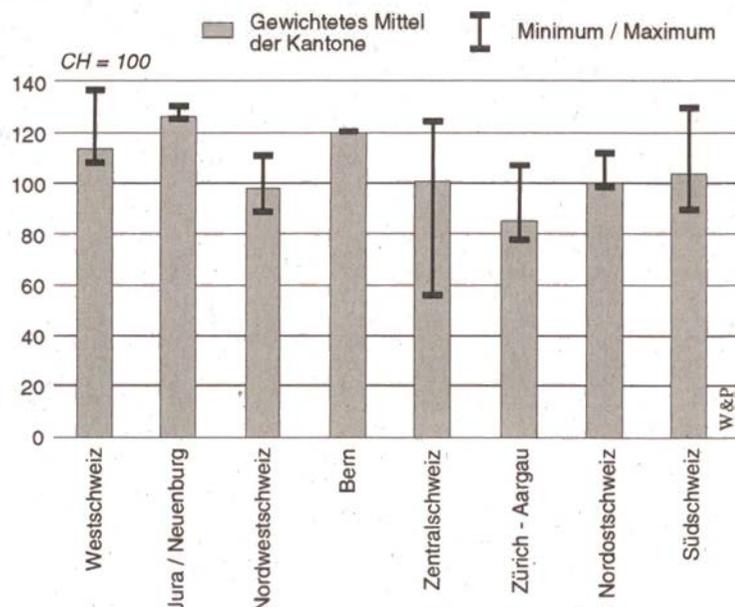
Unterschiede in der Steuerbelastung

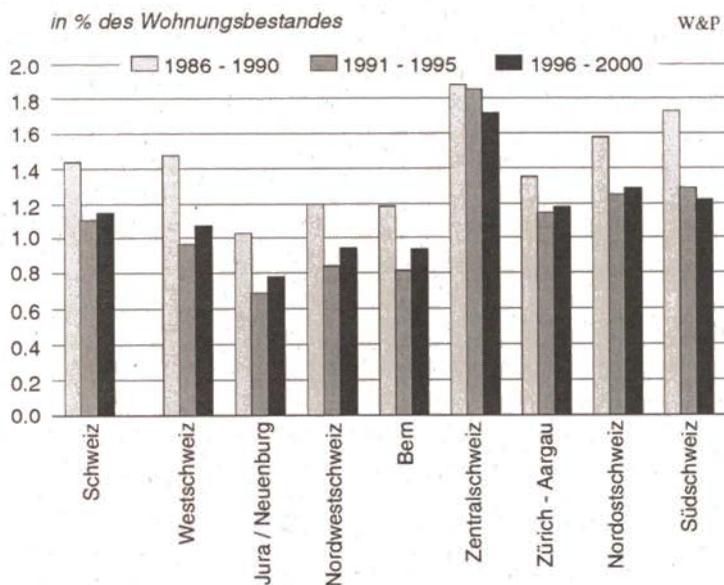
Die ungleiche Attraktivität der verschiedenen Regionen ist nicht zuletzt auf Unterschiede in der Steuerbelastung natürlicher Personen zurückzuführen. In der westlichen Landeshälfte (Regionen Bern, Jura/Neuenburg und Westschweiz) ist der Steuerindex durchschnittlich höher als im Osten. Es sind allerdings grosse innerregionale Unterschiede auszumachen, am ausgeprägtesten in der Zentralschweiz, wo der Index in Luzern und Obwalden mehr als doppelt so hoch ist wie in Zug. Im gewichteten Mittel liegt die steuerliche Belastung der Zentralschweiz damit fast im Landesmittel – wie in allen Ostschweizer Regionen mit Ausnahme Zürich - Aargaus. Unter den grossen Kantonen weist Zürich die mit Abstand geringste Steuerbelastung auf. Sie wird allerdings noch von Nidwalden und vom Nachbarkanton Zug unterboten, und auch in Teilen des Kantons Schwyz (Bezirke March und Höfe) besteht ein Steuergefälle zu den Zürcher Gemeinden, so dass gerade hier ein grosser Standortwettbewerb besteht.



Entwicklung der Wanderungsbilanz von Schweizern und Ausländern nach Perioden. Quelle: BFS, ESPOP.

Steuerbelastung für natürliche Personen 1995, nach Regionen, indiziert (CH=100; gewichtetes Mittel der Kantone). Quelle: Eidg. Steuerverwaltung. Berechnung: W&P.





Wohnungsnachfrage nach Regionen in Fünfjahresperioden 1986-2000 (1996-2000: mittleres Szenario).

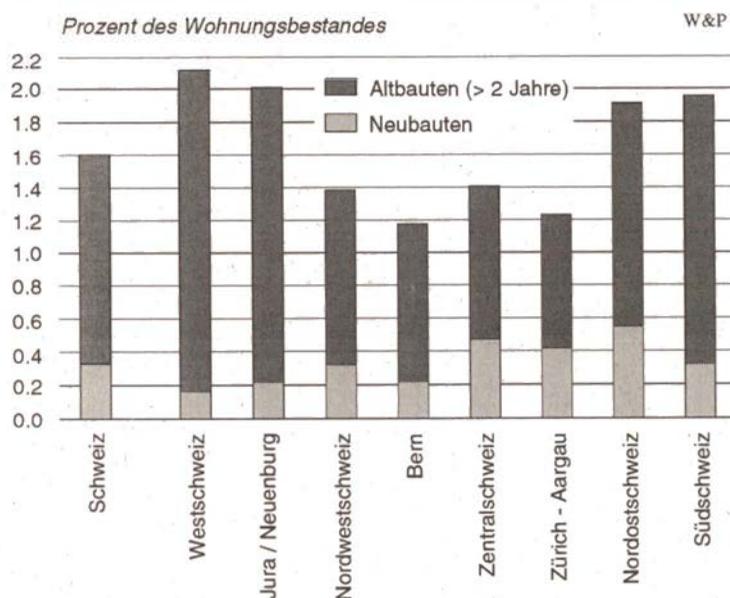
Ungleiches Nachfrageniveau

Bezogen auf den Wohnungsbestand war die höchste Wohnungsnachfrage in den letzten zehn Jahren in der Zentralschweiz z auszumachen. Dabei hat nicht nur das starke Wachstum der Bevölkerungszahl eine Rolle gespielt, sondern auch eine überdurchschnittliche Reduktion der Wohndichte: Die mittlere Haushaltsgrösse ist in dieser Region jedenfalls immer noch hoch; sie bildet damit auch für die nächsten Jahre noch ein unausgeschöpftes Nachfragepotential. In den anderen Regionen war die Wohnungsnachfrage durchwegs tiefer, zudem waren in den neunziger Jahren empfindliche Rückgänge zu verzeichnen. Klar unter dem Schweizer Mittel ist die Wohnungsnachfrage vor allem in den Regionen Bern, Jura/Neuenburg und Nordwestschweiz.

Absorptionsprobleme im Grossraum Zürich

In den nächsten fünf Jahren zeichnet sich in allen Regionen ein Rückgang der demographischen Zusatznachfrage ab. Die hohe Liquidität des Wohnungsmarktes und die günstigen relativen Preise werden dies jedoch zum grössten Teil ausgleichen. So war bereits in den letzten Jahren überall eine rege Nachfrage nach Neubauwohnungen zu beobachten, die auf einer Belebung der wirtschaftlichen Zusatznachfrage beruht. Gerade in den Regionen mit einer überdurchschnittlichen Leerstandsquote – in der Westschweiz, in der Region Jura/Neuenburg und in der Südschweiz – werden wenig

Leerstandsquote und Verteilung nach Gebäudealter. Quelle: BFS, Leerwohnungszählung 1996.



leerstehende Neubauwohnungen ausgewiesen; es sind vor allem Alt- und Kleinwohnungen, die den Leerstand aufblähen. Dies ist ein Symptom für den Übergang zum nachfragerfreundlichen Markt, der sich durch eine anhaltende Substitution unattraktiver Wohnungen auszeichnet. In der östlichen Landeshälfte hat die hohe Wohnbautätigkeit der letzten Jahre zu einer stärkeren Leerstandszunahme bei den Neuwohnungen geführt. Diese Absorptionsprobleme bewirken einen anhaltenden Preisdruck, der die wirtschaftlich bedingte Wohnungsnachfrage auch in den nächsten Jahren hoch halten wird.

Region Westschweiz

Die Wohnungsnachfrage fiel in den Westschweizer Kantonen zwischen 1989 und 1993 um beinahe 50 Prozent. Dieser massive Einbruch ist hauptsächlich auf die rückläufige Zuwanderung von Ausländern zurückzuführen, die in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre die Nachfrage in die Höhe getrieben hatte. Auch die Binnenwanderung entwickelt sich rückläufig – möglicherweise hat auch das hohe und tendenziell steigende Steuerniveau dazu beigetragen.

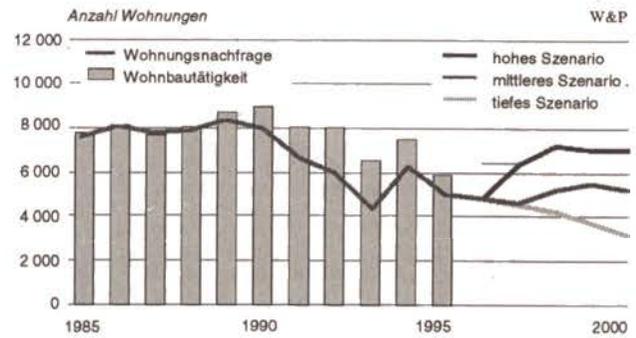
Die Angebotsseite reagierte auf den Rückgang der Nachfrage erst mit mehrjähriger zeitlicher Verzögerung. So baute sich seit 1989 kontinuierlich ein Wohnungsleerstand auf, der 1996 auf über 2 Prozent des Bestandes angewachsen ist. Diese Leerstände setzen sich zu einem überproportionalen Ausmass aus Kleinwohnungen einerseits, aus Altwohnungen andererseits zusammen. In keiner anderen Region zeigt sich mit der gleichen Klarheit der Anpassungsprozess der Bausubstanz an die aktuellen Bedürfnisse. Kleinwohnungen, in der Westschweiz bis in die achtziger Jahre weit verbreitet, entsprechen immer weniger heutigen Ansprüchen. Grössere Neuwohnungen haben daher trotz hoher Überkapazitäten gute Marktchancen.

Stark vom schleppenden Wirtschaftsgang beeinflusst worden ist in der Westschweiz der Wohnungsumbau. Zwischen 1989 und 1994 ist die Zahl der Umbaugewinne auf weniger als die Hälfte zurückgegangen. Sinkende Preise aufgrund steigender Leerstände und anhaltend hoher Neubau haben zu einem Verlust der Konkurrenzfähigkeit des Umbaus geführt. Die Westschweiz, die früher die höchsten Umbaugewinne auswies, ist damit in dieser Hinsicht auf den letzten Platz unter allen Regionen zurückgefallen.

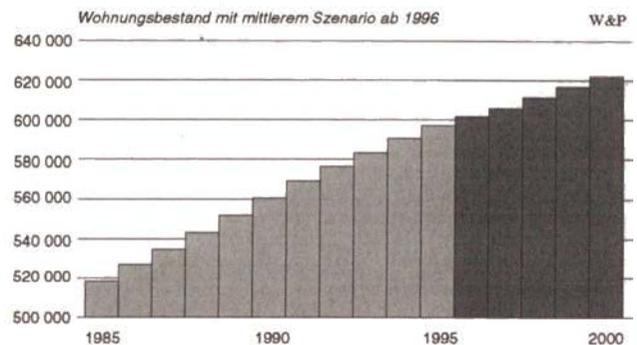
Kennwerte Westschweiz				
	1985	1990	1995	2000*
Einwohnerzahl [^]	1098	1167	1226	1256
Wohnungsbestand [^]	519	560	596	623
Leerstandsquote [°]	0.5	0.6	2.0	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Einwohnerzunahme ^{oo}	0.8	1.2	1.0	0.5
Wohnungsnachfrage [°]	1.4	1.5	1.0	1.1
Neubau [°]	1.3	1.4	1.1	0.7
Umbaugewinn [°]	0.12	0.20	0.13	0.14
Abbruchverlust [°]	0.08	0.06	0.04	0.04

oo Prozent der Bevölkerungszahl
 ° Prozent des Wohnungsbestandes
 * Mittleres Szenario
 ^ in Tausend

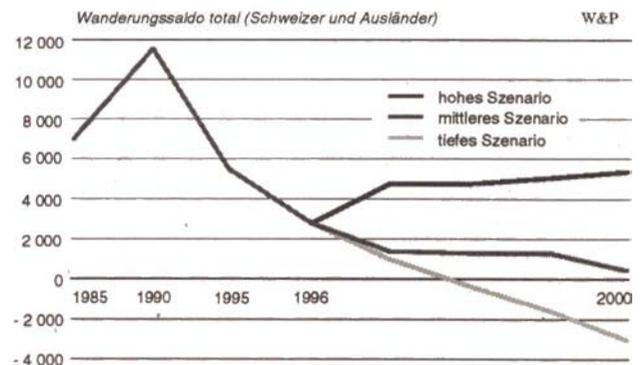
Wohnungsnachfrage und Wohnbautätigkeit



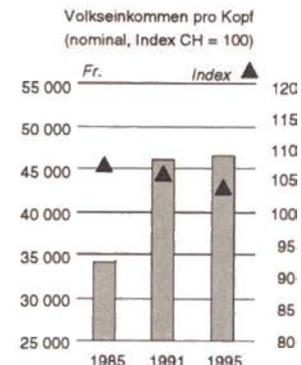
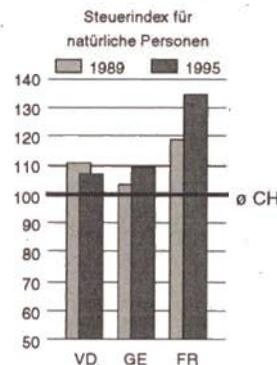
Entwicklung des Wohnungsbestandes



Wanderungsbilanz



Steuerbelastung und Volkseinkommen



Region Jura/Neuenburg

Die kleinste aller Untersuchungsregionen weist ein ähnliches Profil wie die übrige Westschweiz auf. Eine Wachstumsphase im Zeitraum 1986-90, hervorgerufen durch eine hohe ausländische Zuwanderung, erlebte 1990 einen markanten Bruch, der zu Stellenabbau, sinkender Zuwanderung und schnell steigenden Leerständen führte. Die Leerstandsquote 1996 beträgt auch hier 2 Prozent, und betroffen sind ebenfalls vor allem alte oder kleine Wohnungen.

Die regionale Wohnungsnachfrage ist insgesamt niedrig. Die relative Steuerbelastung konnte in beiden Kantonen etwas gesenkt werden, trotzdem werden auch in den nächsten Jahren kaum mehr als 900 Wohnungen jährlich absorbiert. Im Mittel entspricht das 0.6 Prozent des Wohnungsbestandes; das ist der tiefste Erwartungswert aller Regionen. Gedämpft sind die Aussichten vor allem für den Kanton Neuenburg, wo der Abwärtstrend seit 1986 anhält und auch in den letzten Jahren nur unwesentlich korrigiert werden konnte. Mit dem beabsichtigten Ausbau des Strassennetzes und den wirtschaftlichen Aktivitäten im Zusammenhang mit der anstehenden Landesausstellung könnte im nächsten Jahrzehnt allerdings eine gewisse Belebung erfolgen.

Im Kanton Jura setzte sich die Nachfrage im letzten Jahrzehnt zunehmend von derjenigen Neuenburgs ab; sie erreicht heute annähernd das gesamtschweizerische Mittel. Darin spiegelt sich weniger eine eigenständige wirtschaftliche Entwicklung des Kantons als eine zunehmende Attraktivität als Wohnsitzgebiet. Die verbesserte verkehrsmässige Anbindung an das Mittelland und die Nordwestschweiz wird diesen Trend in den nächsten Jahren verstetigen.

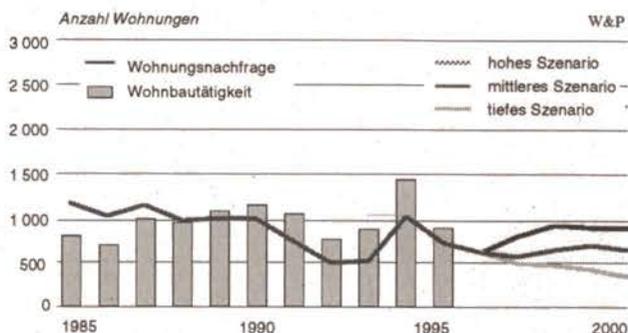
Kennwerte Jura/Neuenburg

	1985	1990	1995	2000*
Einwohnerzahl [^]	220	226	234	238
Wohnungsbestand [^]	100	105	110	113
Leerstandsquote ^o	1.2	0.7	2.0	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Einwohnerzunahme ^{oo}	-0.2	0.6	0.7	0.3
Wohnungsnachfrage ^o	0.9	1.0	0.7	0.8
Neubau ^o	0.7	0.9	0.8	0.4
Umbaugewinn ^o	0.06	0.16	0.17	0.18
Abbruchverlust ^o	0.07	0.07	0.04	0.04

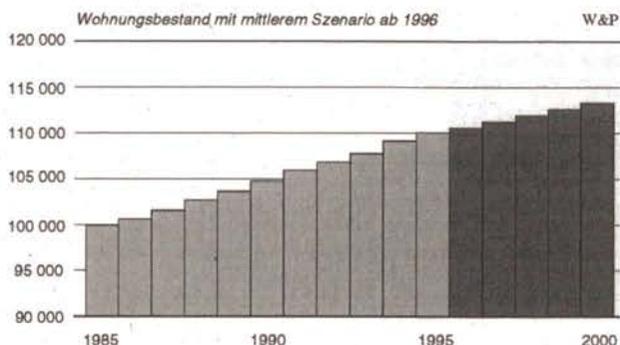
^{oo} Prozent der Bevölkerungszahl
^o Prozent des Wohnungsbestandes

* Mittleres Szenario
[^] In Tausend

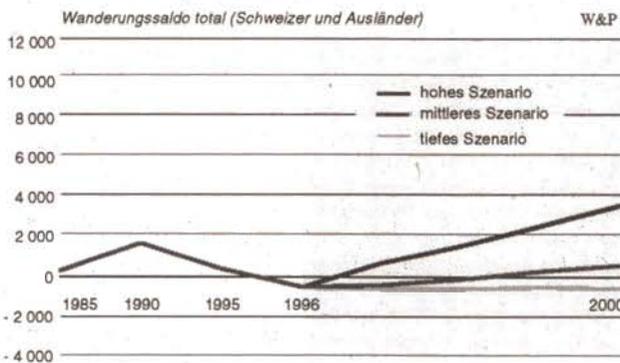
Wohnungsnachfrage und Wohnbautätigkeit



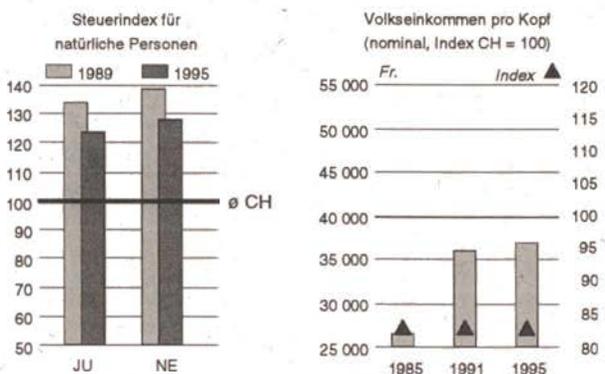
Entwicklung des Wohnungsbestandes



Wanderungsbilanz



Steuerbelastung und Volkseinkommen

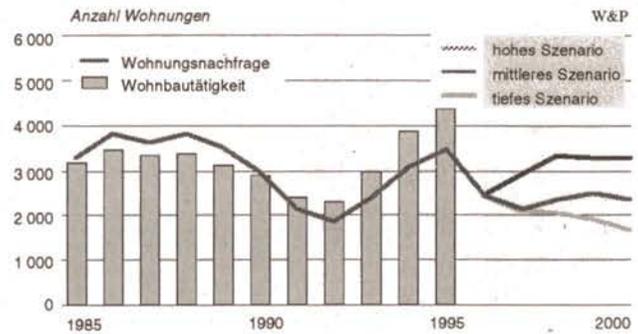


Region Nordwestschweiz

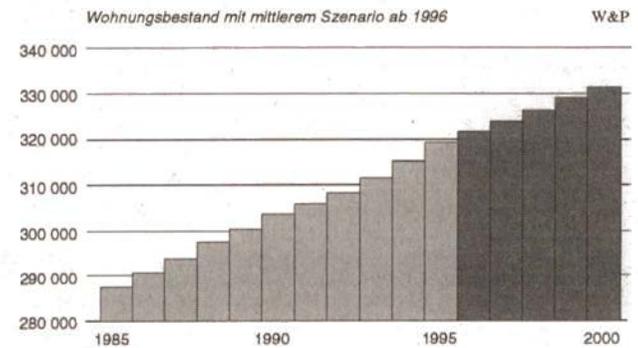
Trotz überdurchschnittlichem Volkseinkommen war der Wohnungsmarkt der Nordwestschweiz lange Zeit durch ein tiefes Angebots- und Nachfrageniveau geprägt. Dies ist bis zu einem gewissen Grad durch die Teilhabe vieler Grenzgänger am nordwestschweizerischen Arbeitsmarkt zu erklären, aber auch durch eine erhöhte Abwanderung der Beschäftigten in nahegelegene und zunehmend besser erreichbare Gebiete im aargauischen Fricktal und andere angrenzende Regionen. Der Kanton Solothurn profitiert von dieser Bewegung; das Nachfrageniveau in diesem Kanton hat sich seit 1988 vom Regionsmittel abgesetzt und ist heute annähernd ebensogross wie in den beiden Basel. Im engeren Raum Basel ist der Wohnungsmarkt demgegenüber mehr und mehr durch typische Strukturprobleme der Agglomerationen (älterer Wohnungsbestand, wenig Baulandreserven, Abwanderung) behindert.

Nach dem Rückgang um 1990 erlebte auch die Nordwestschweiz in den letzten Jahren eine Belebung von Angebot und Nachfrage. Mittelfristig kann das heutige Niveau aber nur bei einem Wiedereinsetzen der ausländischen Zuwanderung und anhaltend tiefem Preisniveau aufrechterhalten werden. Die Einführung der Personenfreizügigkeit mit der Europäischen Union, die allerdings kaum vor der Jahrhundertwende realisiert werden kann, dürfte in dieser Grenzregion aufgrund des vergleichsweise hohen Preisniveaus eher zu einem Nachfragerückgang denn zu einer Erhöhung führen.

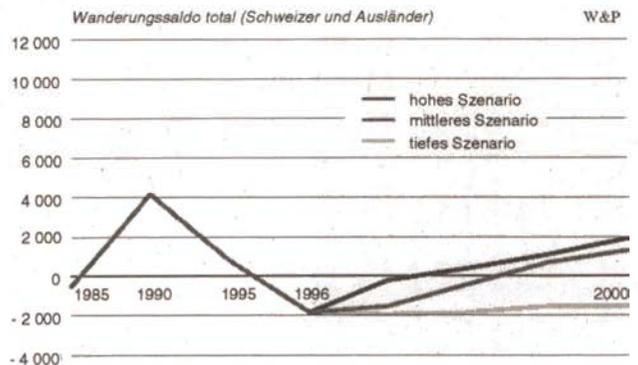
Wohnungsnachfrage und Wohnbautätigkeit



Entwicklung des Wohnungsbestandes



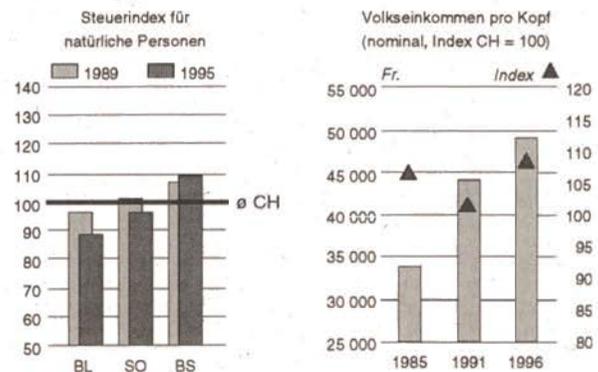
Wanderungsbilanz



Kennwerte Nordwestschweiz				
	1985	1990	1995	2000*
Einwohnerzahl [^]	653	663	687	694
Wohnungsbestand [^]	287	303	319	331
Leerstandsquote [°]	0.9	0.3	1.1	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Einwohnerzunahme ^{oo}	0.0	0.3	0.7	0.2
Wohnungsnachfrage [°]	1.2	1.2	0.8	0.9
Neubau [°]	1.2	1.1	1.0	0.6
Umbaugewinn [°]	0.06	0.04	0.11	0.09
Abbruchverlust [°]	0.07	0.07	0.08	0.08

^{oo} Prozent der Bevölkerungszahl * Mittleres Szenario
[°] Prozent des Wohnungsbestandes ^ in Tausend

Steuerbelastung und Volkseinkommen

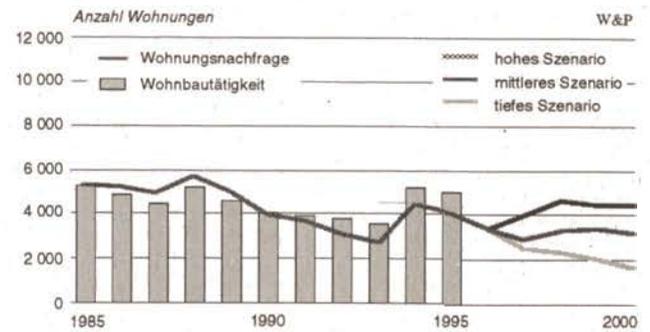


Region Bern

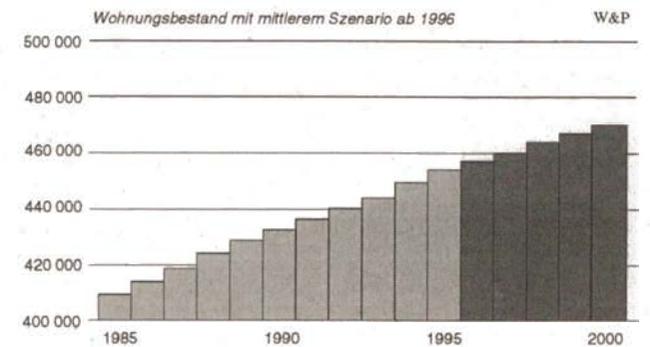
Der Kanton Bern kämpft seit längerer Zeit mit wirtschaftlichen Strukturproblemen. Das zeigt sich in einem schwachen Beschäftigungswachstum und einer unterdurchschnittlichen Zunahme des Volkseinkommens. Auch eine erhöhte Steuerbelastung für natürliche Personen hat zu einer Minderung der Attraktivität des Kantons beigetragen. Seit 1991 ist denn auch ein zunehmender Binnenwanderungsverlust zu verzeichnen, der in den letzten Jahren und auch in naher Zukunft nicht mehr durch die ausländische Zuwanderung kompensiert wird. So wird Bern bis zur Jahrhundertwende als einzige der untersuchten Regionen eine Stagnation der Einwohnerzahl erleben, die auch Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage haben wird.

Bis anhin war das Niveau der Bautätigkeit in der Region relativ niedrig, so dass auch die Leerstandsquote tief blieb. Angesichts der anhaltenden Abwanderungsbewegung wird diese Zahl in den nächsten Jahren aber ansteigen, wenn nicht das Preisniveau noch weiter absinkt und dadurch eine Ankurbelung der ökonomischen Zusatznachfrage hervorgerufen werden kann.

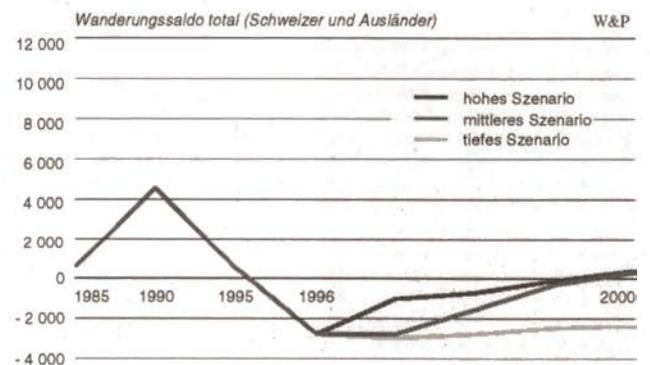
Wohnungsnachfrage und Wohnbautätigkeit



Entwicklung des Wohnungsbestandes



Wanderungsbilanz



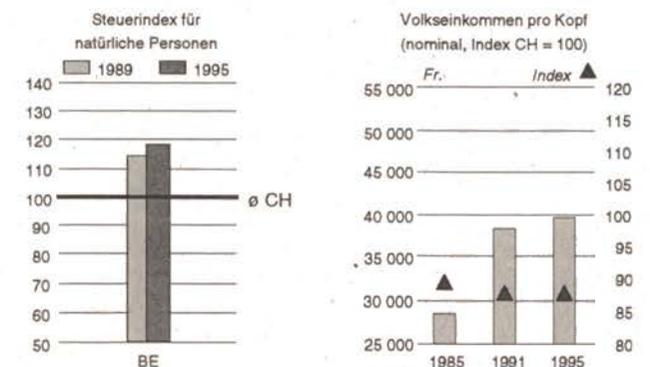
Kennwerte Bern

	1985	1990	1995	2000 *
Einwohnerzahl ^	909	931	942	940
Wohnungsbestand ^	409	432	454	471
Leerstandsquote °	0.7	0.3	0.9	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Einwohnerzunahme °°	0.2	0.5	0.2	0.0
Wohnungsnachfrage °	1.4	1.2	0.8	0.9
Neubau °	1.4	1.0	0.8	0.5
Umbaugewinn °	0.12	0.14	0.20	0.20
Abbruchverlust °	0.06	0.05	0.04	0.04

°° Prozent der Bevölkerungszahl
 ° Prozent des Wohnungsbestandes

* Mittleres Szenario
 ^ In Tausend

Steuerbelastung und Volkseinkommen



Region Zentralschweiz

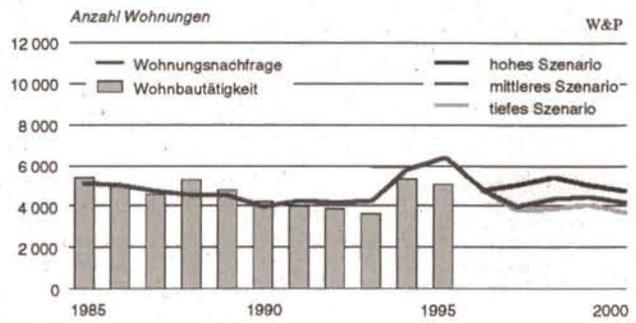
Seit fünfzehn Jahren weist die Zentralschweiz die höchste Wohnungsnachfrage aller Regionen auf. Zu diesem konstanten Wachstum hat eine günstige Konstellation mehrerer Faktoren geführt. Zum einen entwickelten sich einige Grenzgebiete der Region zu beliebten Wohnstandorten des Grossraums Zürich, allen voran die Steueroasen Zug und Ausserschwyz. Der Binnenwanderungsstrom in die Region ist dementsprechend hoch und kompensiert die Abschwächung der ausländischen Zuwanderung weitgehend.

Aber auch die Arbeitsplatzentwicklung war in den letzten zehn Jahren positiv. Dies betrifft nicht nur den Dienstleistungssektor, wo sich der Kanton Zug als steuergünstige Alternative zum Kanton Zürich etablieren konnte. Auch die Industrie schnitt in der Zentralschweiz besser ab als anderswo; die Zahl der Arbeitsplätze konnte seit 1985 annähernd erhalten bleiben.

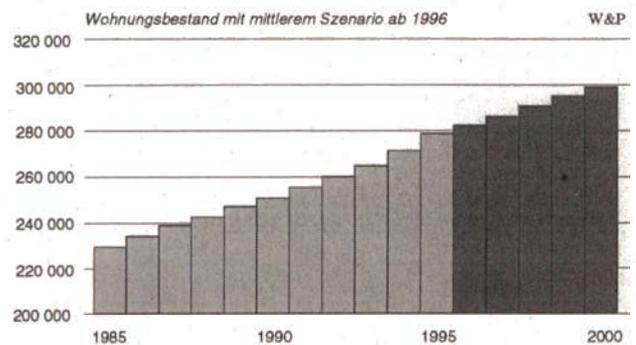
Im weiteren ist die Innerschweiz nach wie vor durch eine überdurchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen charakterisiert. In der Verkleinerung der Haushalte liegt auch heute noch ein Potential für die Wohnungsnachfrage. Mit einem jährlichen Bestandeswachstum von 1.4 Prozent kann denn auch in den nächsten Jahren die höchste Bautätigkeit erwartet werden.

Dass aber auch in der Zentralschweiz die Absorptionskraft nicht unbegrenzt ist, zeigen die in den letzten Jahren schnell gestiegenen Leerstandszahlen. Dabei ist weniger das Niveau von 1.4 Prozent bemerkenswert als vielmehr der vergleichsweise hohe Anteil an leerstehenden Neubauwohnungen.

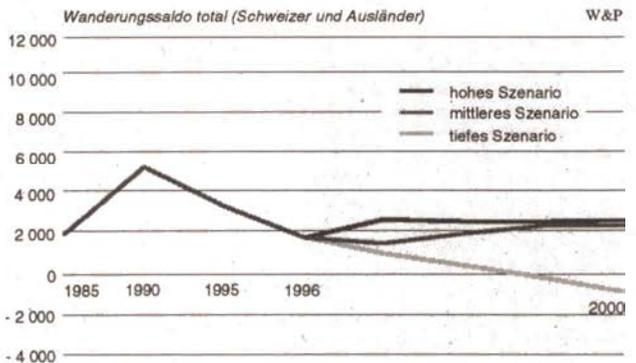
Wohnungsnachfrage und Wohnbautätigkeit



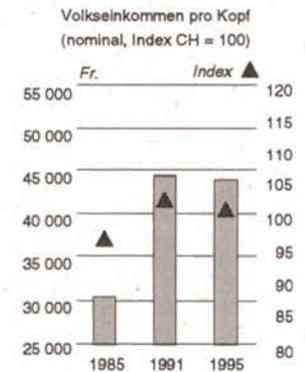
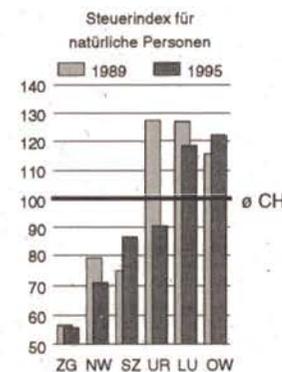
Entwicklung des Wohnungsbestandes



Wanderungsbilanz



Steuerbelastung und Volkseinkommen



Kennwerte Zentralschweiz				
	1985	1990	1995	2000*
Einwohnerzahl^	578	610	659	688
Wohnungsbestand^	230	251	278	300
Leerstandsquote^	1.0	0.2	1.0	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Einwohnerzunahme ^{oo}	0.8	1.1	1.6	0.9
Wohnungsnachfrage^	2.2	1.9	1.9	1.7
Neubau^	2.3	1.7	1.9	1.2
Umbaugewinn^	0.10	0.13	0.19	0.19
Abbruchverlust^	0.08	0.06	0.06	0.06

^{oo} Prozent der Bevölkerungszahl * Mittleres Szenario
 ^ Prozent des Wohnungsbestandes ^ in Tausend

Region Zürich - Aargau

Die vorliegende Untersuchung fasst das wichtigste metro-politane Gebiet, Zürich, mit den angrenzenden Kantonen Aargau und Schaffhausen zu einer Region zusammen. Das Pro-Kopf-Einkommen ist um 15 Prozent höher als der nationale Schnitt, und die Tendenz weist auf ein weiteres überproportionales Wachstum hin. Demgegenüber hat sich die Zahl der Arbeitsplätze bis 1996 fast wieder auf das Niveau von 1985 zurückgebildet. Der Strukturwandel ist in Zürich besonders weit fortgeschritten; betriebliche Umstrukturierungsprozesse haben zu einem starken Stellenab-bau geführt.

Dennoch entwickelt sich die Wohnbautätigkeit in Zürich-Aargau nicht schwächer als in anderen Regionen. Auch in den nächsten Jahren ist eine leicht überdurchschnittliche Nachfrage zu erwarten, da das Einkommenswachstum bei den gegenwärtig tiefen Preisen zu einer erhöhten Nachfrage führt. Schon die ausserordentlich intensive Bautätigkeit der vergangenen Jahre stimulierte die Nachfrage dermassen, dass 1996 immer noch die zweitiefste Leerwohnungsquote gemessen wurde. Das unterstreicht die hohe Standortgunst der Region.

Die Nachfrage wird auch künftig in starkem Mass von der Entwicklung der relativen Preise abhängen. Können diese, wie in den vergangenen Jahren, deutlich reduziert werden, wird die Standortattraktivität der Region hoch bleiben. Die heute beobachtete Abwanderung könnte wieder abnehmen, weil die Wohnungssuchenden einen Wohnsitz in der enge-ren Region bevorzugen.

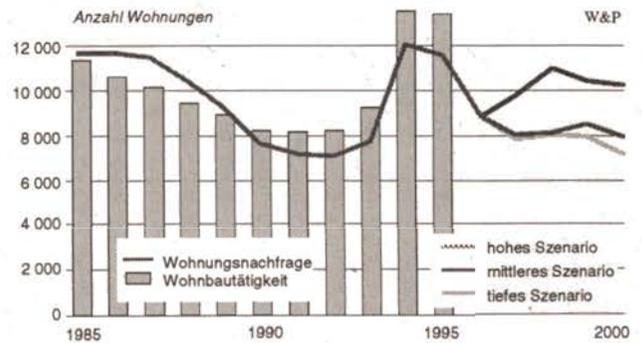
Kennwerte Zürich-Aargau

	1985	1990	1995	2000*
Einwohnerzahl [^]	1666	1719	1778	1800
Wohnungsbestand [^]	718	766	818	859
Leerstandsquote [°]	0.7	0.2	0.9	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Einwohnerzunahme ^{°°}	0.2	0.6	0.7	0.2
Wohnungsnachfrage [°]	1.5	1.3	1.1	1.2
Neubau [°]	1.6	1.2	1.2	0.8
Umbaugewinn [°]	0.07	0.09	0.12	0.12
Abbruchverlust [°]	0.08	0.06	0.04	0.05

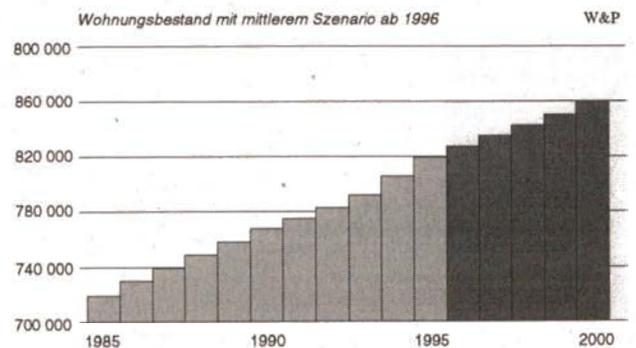
^{°°} Prozent der Bevölkerungszahl
[°] Prozent des Wohnungsbestandes

* Mittleres Szenario
[^] in Tausend

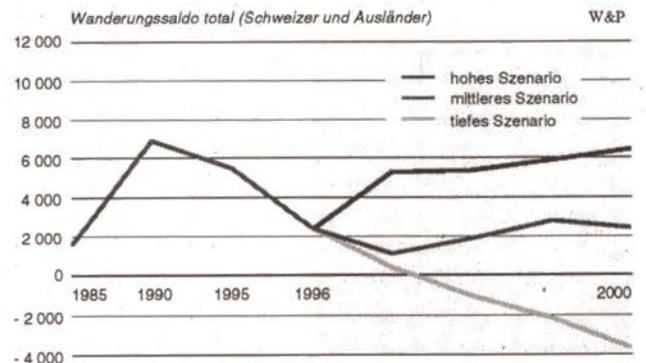
Wohnungsnachfrage und Wohnbautätigkeit



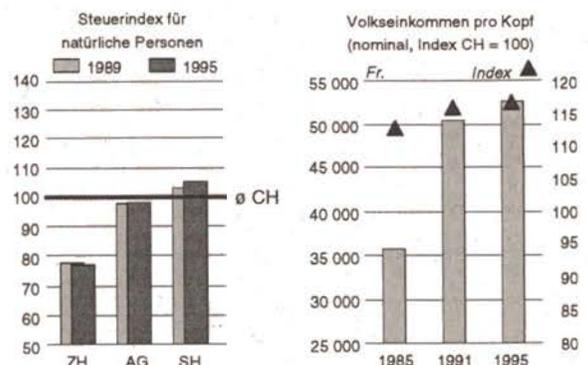
Entwicklung des Wohnungsbestandes



Wanderungsbilanz



Steuerbelastung und Volkseinkommen



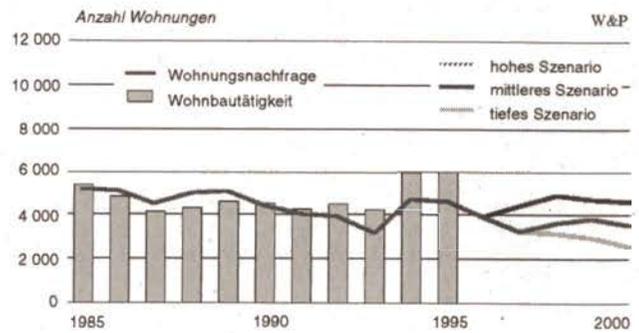
Region Nordostschweiz

Ähnlich wie die Zentralschweiz profitierte auch die Nordostschweiz in den achtziger Jahren von den hohen Preisen im Grossraum Zürich. Einige Gebiete konnten sich so als attraktive Wohnstandorte etablieren. Trotz nur durchschnittlicher wirtschaftlicher Entwicklung zog daher die Wohnungsnachfrage verhältnismässig kräftig an. Ein Grossteil davon betraf die Expansionsgebiete des Wirtschaftsraums Zürich im Thurgau und im Linthgebiet, die sich auch heute noch durch vergleichsweise günstige Immobilienpreise auszeichnen.

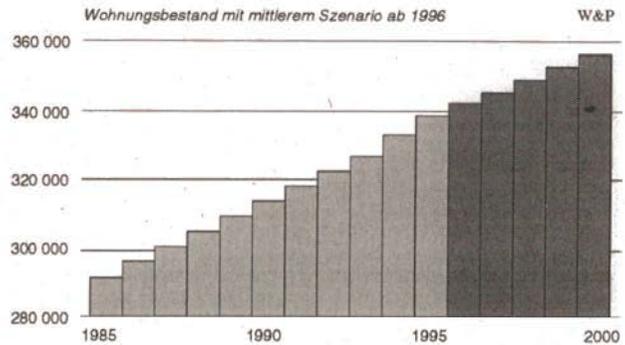
In den letzten Jahren war die Expansionsbewegung des Wirtschaftsraums Zürich in Richtung Nordostschweiz eher gedämpft. In der Nordostschweiz konnte die Nachfrage daher mit der stark expandierenden Wohnbautätigkeit nicht in vollem Umfang mithalten. Dies hat bis 1996 zu einer deutlichen Erhöhung der Leerstandsquote, insbesondere bei neuerstellten Wohnungen, geführt.

Da die ausländische Zuwanderung in den nächsten Jahren nicht mehr als Ersatz für die rückläufige Binnenwanderung in Frage kommt, sind die Aussichten für eine baldige Stabilisierung des Marktes in der Nordostschweiz nicht gegeben. Eine weitere Erhöhung der Leerstandsquote wird jedoch zu einer weiteren Vergünstigung des Wohnraums und dadurch mittelfristig zu einer Aktivierung der ökonomischen Zusatznachfrage führen.

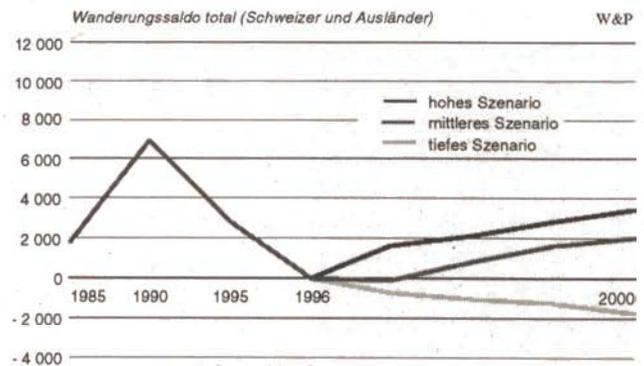
Wohnungsnachfrage und Wohnbautätigkeit



Entwicklung des Wohnungsbestandes



Wanderungsbilanz



Kennwerte Nordostschweiz

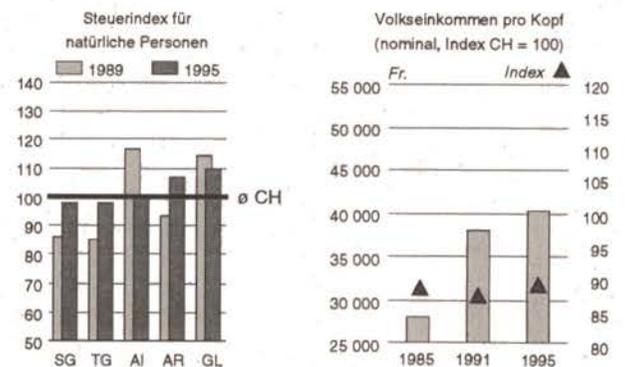
	1985	1990	1995	2000*
Einwohnerzahl [^]	691	729	774	796
Wohnungsbestand [^]	291	313	338	356
Leerstandsquote [°]	1.0	0.4	1.5	

	81/85	86/90	91/95	96/2000
Einwohnerzunahme ^{°°}	0.6	1.1	1.2	0.6
Wohnungsnachfrage [°]	1.7	1.6	1.2	1.3
Neubau [°]	1.7	1.4	1.4	0.8
Umbaugewinn [°]	0.14	0.15	0.16	0.17
Abbruchverlust [°]	0.07	0.06	0.06	0.06

°° Prozent der Bevölkerungszahl
 ° Prozent des Wohnungsbestandes

* Mittleres Szenario
[^] in Tausend

Steuerbelastung und Volkseinkommen



Region Südschweiz

Die Wohnungsnachfrage in den drei grossen Alpenkantonen Wallis, Tessin und Graubünden ist stark vom Zweitwohnungsbau abhängig. Da es sich hierbei tendenziell um ein Luxusgut handelt, ist der Einfluss des Pro-Kopf-Einkommens wichtiger als bei der Erstwohnungsnachfrage, während Boden-, Bau- und Finanzierungskosten weniger zentral sind. Dementsprechend hoch war die Bautätigkeit in der Südschweiz in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre, als das zweithöchste Nachfrageniveau aller Regionen erreicht wurde, dementsprechend scharf aber auch der Einbruch nach 1990. Vor allem im Wallis und im Tessin war in den letzten sechs Jahren ein empfindlicher Rückgang der Nachfrage festzustellen, während sich der Bündner Markt etwas besser halten konnte.

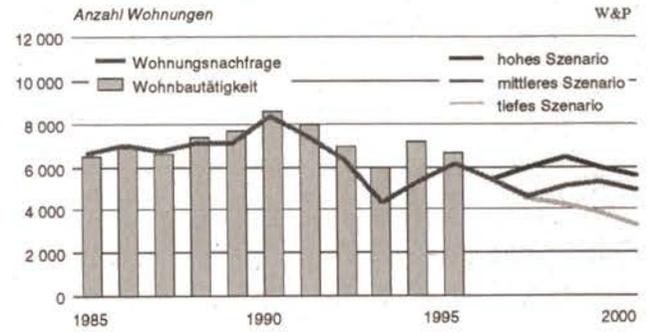
Zum hohen Nachfrageniveau der achtziger Jahre trug aber nicht nur die Zweitwohnungsnachfrage, sondern auch die starke Zunahme der Einwohnerzahl bei. Das Wachstum des ausländischen Bevölkerungsteils bis 1990 war an die Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze in Gastgewerbe und Bauwirtschaft gebunden – ein eher quantitatives als qualitatives Beschäftigungswachstum, das eine unterdurchschnittliche Zunahme des Pro-Kopf-Einkommens mit sich brachte.

Die drei Kantone profitierten aber auch von zunehmenden Binnenwanderungsgewinnen. Die erhöhte Wohnsitzattraktivität, die primär im Tessin, aber auch in den anderen Kantonen zu beobachten war, wird die Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren zu einem gewissen Grad stabilisieren. Demgegenüber sind die Aussichten für den Zweitwohnungsbau, bedingt durch die Konjunkturaussichten im Inland und die hohe Preisdifferenz zum Ausland, weiterhin eher gedämpft.

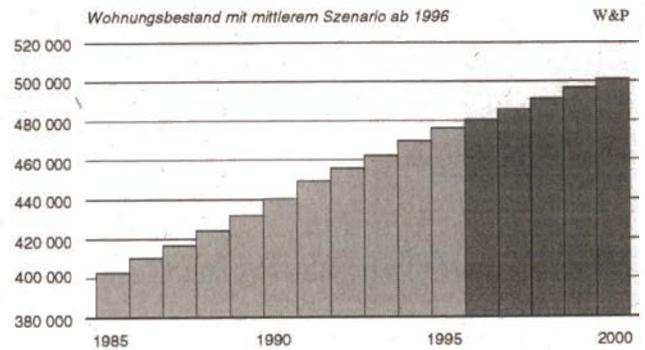
Kennwerte Südschweiz				
	1985	1990	1995	2000*
Einwohnerzahl [^]	670	705	762	785
Wohnungsbestand [^]	403	441	476	502
Leerstandsquote ^o	0.8	0.9	2.0	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Einwohnerzunahme ^{oo}	0.7	1.0	1.5	0.6
Wohnungsnachfrage ^o	2.0	1.7	1.3	1.2
Neubau ^o	1.7	1.7	1.4	0.9
Umbaugewinn ^o	0.13	0.13	0.15	0.15
Abbruchverlust ^o	0.03	0.03	0.02	0.03

^{oo} Prozent der Bevölkerungszahl * Mittleres Szenario
^o Prozent des Wohnungsbestandes ^ in Tausend

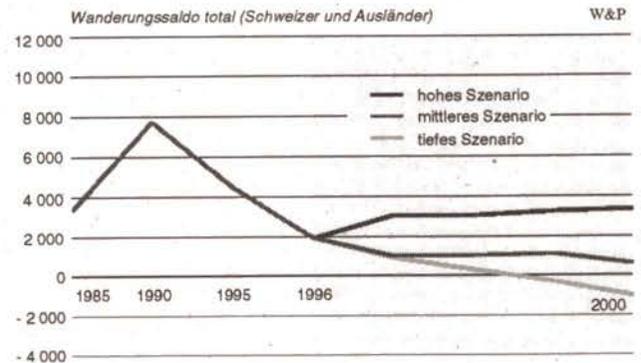
Wohnungsnachfrage und Wohnbautätigkeit



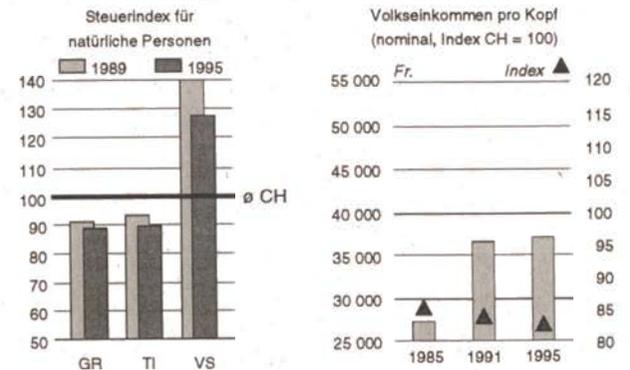
Entwicklung des Wohnungsbestandes



Wanderungsbilanz



Steuerbelastung und Volkseinkommen



Anhang

Methodik

Für die Wohnungsperspektive wurde ein lineares multiples Regressionsmodell erarbeitet. Die resultierende Nachfragefunktion besitzt neben einer Konstanten drei Variablen, mit denen sich die Wohnungsnachfrage grösstenteils erklären lässt. Grundsätzlich wird eine lineare Beziehung postuliert. Die Schätzung wurde für den Zeitraum 1975 bis 1996 durchgeführt. Die Nachfragefunktion ihrerseits bezieht sich auf die ganze Schweiz, d.h. die regionale Wohnungsnachfrage wurde letztlich in einem «Top-down»-Verfahren ermittelt.

Die Grundidee, welche dem Modell bzw. der Perspektive zugrunde liegt, ist die folgende: Die Wohnungsnachfrage lässt sich in zwei Komponenten unterteilen. Sie ist einerseits von demographischen und andererseits von ökonomischen Faktoren bzw. Entwicklungen abhängig. Das benutzte Regressionsmodell erlaubt es, eine konstante und stabile Beziehung zwischen diesen beiden Nachfragekomponenten zu ermitteln. Dabei fließt die demographische Nachfragekomponente über die sogenannte Wohnungsinhaberquote ins Modell ein, wobei die Quote im Zeitablauf pro Altersklasse konstant gehalten wird. Die aktuellen Bevölkerungsszenarien des Bundesamtes für Statistik bilden den konkreten demographischen Rahmen für den Horizont bis zum Jahr 2000. Die verwendete Methode schätzt nun die Beziehung zwischen der demographisch induzierten Zusatznachfrage und der tatsächlich beobachteten Wohnungsnachfrage. Daraus lässt sich schliesslich die ökonomisch induzierte Zusatznachfrage ermitteln.

Nachfragefunktion mit Koeffizienten und Teststatistiken

Nachfragefunktion für Wohnungen (1975 - 1995)			
$\log(\text{Vernach}) = 3.6156 + 0.6931 \log(\text{Preis}) - 0.6552 \log(\text{Hypo}) (-1) - 0.8973 \log(\text{Wbilanz})$			
(5.11)	(1.77)	(-4.29)	(-24.60)
r^2 (korrigiert) = 0.97	Durbin-Watson = 1.889	(t-Werte)	W&P

Das Modell unterstellt folgende Nachfragefunktion: Die Nachfrage hängt positiv mit dem Einkommens-/Baukostenverhältnis und negativ sowohl mit dem nominalen Hypothekenzinssatz, dessen Wirkung um ein Jahr verzögert einsetzt, als auch mit dem Saldo der Wanderungsbilanz der Ausländer zusammen. Diese Grössen fließen als erklärende Variablen ins Modell ein. Die letztgenannte Variable hat zwar innerhalb des Modells einen erklärenden Status, sie ist aber inhaltlich gesehen trotzdem keine «echte»

Variable. Da die Nachfrage der Ausländer bereits in der demographischen Zusatznachfrage enthalten ist, wirkt diese Variable im gewählten Modellkontext primär als Korrektiv. Indem die einzelnen Variablen zusätzlich noch logarithmiert wurden, liess sich eine Gesamtoptimierung des Modellzusammenhangs erzielen.

Bezeichnung der verwendeten Variablen
Vernach = Verhältnis (Wohnungsnachfrage total / demographische Grundnachfrage) mit konstanter Wohnungsinhaberquote (WIQ) 1990
Preis = Verhältnis (Nominaler Lohnindex / Zürcher Baukostenindex)
Hypo = Nominaler Hypothekarzinsatz um ein Jahr verzögert (Mittelwert aller Kantonalbanken)
Wbilanz = Saldo der Wanderungsbilanz der Ausländer (standardisiert auf 60'000)

Verwendetes Variablenset

W&P

Die gängigen Teststatistiken, welche die Güte der verwendeten Nachfragefunktion ermitteln, erfüllen die verlangten Qualitätsstandards. Insbesondere lassen sich mit dem Modell rund 97 Prozent der gesamten Varianz der Wohnungsnachfrage erklären. Ebenfalls zufriedenstellend fällt die statistische Signifikanz der erklärenden Variablen aus. Bis auf die Variable «Preis» sind die beiden anderen Faktoren sowohl auf dem 5-Prozent- als auch auf dem 1-Prozent-Testniveau von Null verschieden. Ebenfalls unproblematisch fällt schliesslich der Test auf Autokorrelation aus.

Vergleich mit Perspektiven 1995

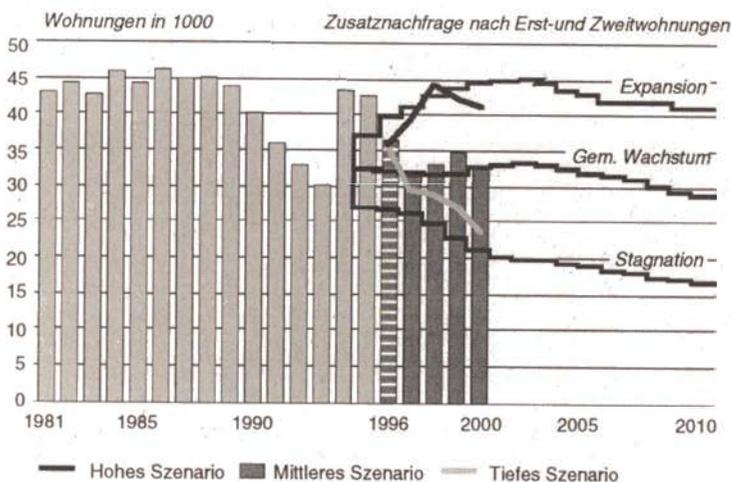
Verglichen mit dem Prognose-Basisjahr 1994 hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren grundsätzlich verändert. Nachdem 1993 mit 29 000 Wohnungen ein Tiefpunkt der Zusatznachfrage verzeichnet wurde, konnten in den beiden folgenden Jahren über 40 000 Wohneinheiten abgesetzt werden. Dieser Umschwung, der auf die erhöhte Liquidität und die Veränderung der relativen Preise zurückzuführen ist, vermochte einen Teil des Nachfragestaus aus den frühen neunziger Jahren zu absorbieren.

Schon bei einer nur geringfügigen Verbesserung der konjunkturellen Situation war damit eine Wohnungsnachfrage festzustellen, wie sie die Perspektive als obere Bandbreite der Entwicklung für die nächsten zwanzig Jahre ausgelotet hatte. Damit manifestierte sich der grosse Einfluss der angebotsseitigen Faktoren der Wohnungsnachfrage überaus deutlich. Die vorliegende Kurzfristprognose mit fünfjährigem Horizont wurde von diesem Sachverhalt massgebend geprägt.

Obwohl die kurzfristigen demographischen und ökonomischen Zukunftsaussichten heute pessimistischer beurteilt werden als vor zwei Jahren, kommt die erneuerte Perspektive zu ähnlichen Ergebnissen wie diejenige von 1995. Das mittlere Szenario weist weiterhin einen jährlichen Zusatzbedarf von 30 000 bis 35 000 Wohnungen aus; die beiden Eckszenarien ermitteln Abweichungen von dieser mittleren Nachfrage in der Grössenordnung von rund 10 000 gegen unten und gegen oben.

Auch die regionalen Aussichten unterscheiden sich nicht grundlegend. Die jüngsten Tendenzen führten zu einer geringfügigen Besserbewertung der Aussichten in den Regionen Zentralschweiz, Zürich-Aargau und Nordostschweiz sowie zu leicht zurückhaltenderen Perspektiven in der Westschweiz und der Region Bern.

Vergleich der aktualisierten Perspektive mit der Perspektive 1995.



Neu ist vor allem die Einsicht, dass Nachfrageschwankungen weniger auf langfristig wirksames Wirtschaftswachstum mit erhöhtem Einkommen zurückzuführen sind, sondern bereits durch kurzfristige Veränderungen der relativen Preise ausgelöst werden können. Damit ist eine starke Rückkoppelung der Nachfrage mit der aktuellen Marktsituation verbunden, die mittelfristig stabilisierend auf die zusätzliche Wohnungsnachfrage wirkt.

Wohnungsnachfrage

		1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	Perspektive:					
													1996	1997	1998	1999	2000	
Ganze Schweiz		46'000	46'900	45'000	45'400	44'000	40'400	36'100	32'900	29'500	42'600	41'900						
	Szenario hoch												35'500	39'100	43'800	41'700	40'800	
	Szenario mittel												35'500	31'500	32'700	34'200	32'100	
	Szenario tief												35'500	29'500	28'900	27'100	23'600	
Westschweiz		7'550	8'070	7'780	7'840	8'400	8'000	6'590	5'920	4'330	6'270	4'990						
	Szenario hoch												5'510	6'300	7'230	7'040	7'040	
	Szenario mittel												5'510	4'830	5'210	5'500	5'220	
	Szenario tief												5'510	4'510	4'180	3'740	3'140	
Jura/Neuenburg		1'190	1'050	1'170	1'000	1'040	1'020	800	550	570	1'040	760						
	Szenario hoch												730	830	960	930	930	
	Szenario mittel												730	640	690	730	690	
	Szenario tief												730	550	530	480	400	
Nordwestschweiz		3'300	3'800	3'640	3'790	3'510	2'980	2'180	1'900	2'430	3'100	3'470						
	Szenario hoch												2'560	2'930	3'360	3'260	3'270	
	Szenario mittel												2'560	2'230	2'390	2'520	2'380	
	Szenario tief												2'560	2'130	2'090	1'950	1'700	
Bern		5'370	5'250	4'950	5'790	5'100	4'050	3'700	3'130	2'750	4'470	4'090						
	Szenario hoch												3'550	4'060	4'660	4'530	4'530	
	Szenario mittel												3'550	3'090	3'320	3'490	3'300	
	Szenario tief												3'550	2'610	2'400	2'110	1'720	
Zentralschweiz		5'120	4'990	4'750	4'510	4'510	3'970	4'260	4'090	4'240	5'740	6'290						
	Szenario hoch												4'730	4'950	5'370	4'950	4'690	
	Szenario mittel												4'730	4'060	4'280	4'430	4'120	
	Szenario tief												4'730	3'740	3'860	4'060	3'650	
Zürich/Aargau		11'580	11'650	11'400	10'400	9'240	7'610	7'140	7'040	7'680	11'990	11'480						
	Szenario hoch												9'070	8'780	9'720	10'900	10'380	10'160
	Szenario mittel													8'780	8'340	8'060	8'410	7'870
	Szenario tief													8'780	7'820	8'010	7'850	7'140
Nordostschweiz		5'180	5'070	4'520	4'910	5'010	4'390	3'990	3'950	3'130	4'650	4'620						
	Szenario hoch												3'930	4'360	4'890	4'650	4'550	
	Szenario mittel												3'930	3'400	3'610	3'770	3'530	
	Szenario tief												3'930	3'230	3'160	2'960	2'570	
Südschweiz		6'710	7'030	6'780	7'160	7'180	8'370	7'460	6'350	4'380	5'350	6'170						
	Szenario hoch												5'710	5'970	6'490	5'980	5'670	
	Szenario mittel												5'710	4'890	5'170	5'350	4'980	
	Szenario tief												5'710	4'550	4'320	3'920	3'290	

Bautätigkeit

Mittleres Szenario

		1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	Perspektive:	1996	1997	1998	1999	2000
Ganze Schweiz	Zugang	45'700	44'400	42'000	43'000	43'300	42'500	40'500	39'200	38'100	50'900	49'400	Nachfrage	35'500	31'500	32'700	34'200	32'100
	Neubau	44'200	42'600	40'200	41'000	40'700	40'000	37'600	35'400	34'600	47'100	46'200	erford. Neubau	28'700	24'700	25'900	27'400	25'300
	Umbaugew.	3'300	3'600	3'400	3'900	4'400	4'100	4'500	5'100	4'900	5'500	4'600		5'200	5'200	5'200	5'200	5'200
	Abbruch	1'800	1'800	1'600	1'900	1'700	1'600	1'600	1'300	1'400	1'700	1'400		1'600	1'600	1'600	1'600	1'600
Westschweiz	Zugang	7'850	8'180	7'760	8'110	8'760	8'940	8'110	8'050	6'520	7'490	5'880	Nachfrage	5'510	4'830	5'210	5'500	5'220
	Neubau	7'450	7'680	7'160	7'390	7'990	7'950	7'310	7'380	6'030	7'040	5'730	erford. Neubau	4'390	3'700	4'080	4'370	4'090
	Umbaugew.	790	970	910	1'060	1'190	1'200	1'050	890	710	620	440		880	880	880	880	880
	Abbruch	390	460	310	350	420	200	260	220	230	170	300		250	250	250	250	250
Jura/Neuenburg	Zugang	830	740	1'030	970	1'080	1'180	1'080	800	900	1'450	910	Nachfrage	730	640	690	730	690
	Neubau	830	780	980	870	980	970	920	680	720	1'280	820	erford. Neubau	490	400	450	480	450
	Umbaugew.	50	50	110	190	210	250	220	170	210	180	120		200	200	200	200	200
	Abbruch	60	90	60	80	110	30	60	60	30	10	20		40	40	40	40	40
Nordwestschweiz	Zugang	3'170	3'460	3'360	3'390	3'160	2'900	2'440	2'340	2'990	3'860	4'390	Nachfrage	2'560	2'230	2'390	2'520	2'380
	Neubau	3'140	3'460	3'470	3'470	3'160	3'200	2'650	2'280	2'800	3'560	4'210	erford. Neubau	2'010	1'680	1'850	1'970	1'840
	Umbaugew.	240	220	70	200	130	-80	100	230	350	740	320		290	290	290	290	290
	Abbruch	220	210	180	280	140	210	300	170	160	440	140		250	250	250	250	250
Bern	Zugang	5'390	4'920	4'530	5'280	4'750	4'100	3'970	3'790	3'600	5'280	5'080	Nachfrage	3'550	3'090	3'320	3'490	3'300
	Neubau	5'210	4'630	4'250	4'970	4'220	3'620	3'360	3'110	2'870	4'440	4'360	erford. Neubau	2'440	1'980	2'210	2'380	2'190
	Umbaugew.	450	510	530	520	660	670	780	870	910	1'030	920		920	920	920	920	920
	Abbruch	-280	220	250	210	140	190	160	180	180	200	200		200	200	200	200	200
Zentralschweiz	Zugang	5'230	4'640	4'270	4'060	4'250	4'040	4'590	4'530	4'740	6'270	7'150	Nachfrage	4'730	4'060	4'280	4'430	4'120
	Neubau	5'160	4'510	4'120	3'910	4'100	3'800	4'250	4'080	4'330	5'960	6'860	erford. Neubau	3'980	3'310	3'540	3'690	3'380
	Umbaugew.	190	320	250	310	320	420	470	590	560	500	460		570	570	570	570	570
	Abbruch	130	180	100	150	170	180	130	140	150	190	170		180	180	180	180	180
Zürich/Aargau	Zugang	11'280	10'610	10'220	9'450	8'960	8'180	8'110	8'190	9'210	13'440	13'380	Nachfrage	8'780	8'340	8'060	8'410	7'870
	Neubau	11'120	10'400	10'010	9'250	8'640	8'080	7'750	7'440	8'530	12'730	12'580	erford. Neubau	7'400	6'960	6'690	7'030	6'500
	Umbaugew.	620	590	640	680	750	580	720	1'050	1'010	1'120	1'010		990	990	990	990	990
	Abbruch	460	380	430	470	420	490	360	290	340	410	220		380	380	380	380	380
Nordostschweiz	Zugang	5'310	4'770	4'060	4'310	4'620	4'460	4'220	4'490	4'170	5'930	5'940	Nachfrage	3'930	3'400	3'610	3'770	3'530
	Neubau	5'040	4'550	3'830	4'070	4'310	4'120	3'920	4'000	3'820	5'570	5'740	erford. Neubau	3'140	2'600	2'820	2'970	2'730
	Umbaugew.	460	380	410	410	540	530	490	660	550	550	420		590	590	590	590	590
	Abbruch	200	160	180	170	230	190	190	170	200	190	220		210	210	210	210	210
Südschweiz	Zugang	6'670	7'070	6'740	7'460	7'760	8'670	7'960	7'000	5'980	7'210	6'680	Nachfrage	5'710	4'890	5'170	5'350	4'980
	Neubau	6'280	6'580	6'420	7'050	7'310	8'260	7'440	6'460	5'490	6'530	5'930	erford. Neubau	4'840	4'020	4'300	4'480	4'100
	Umbaugew.	480	590	440	590	550	580	650	620	580	800	870		740	740	740	740	740
	Abbruch	90	90	120	180	110	160	130	90	80	120	130		130	130	130	130	130

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	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
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	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	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	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	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	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	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	176 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
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz/ Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	No de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996-1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996-1999 de la Commission de recherche pour le logement	44 pages	Fr. 5.60	No de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'Habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	No de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human Settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	No de commande	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs/ Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements/ Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	No de commande	725.065 f

**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 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	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 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
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
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 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