

Wohnungsmarkt-Szenarien bis 2040

**Im Auftrag von Bundesamt für Raumentwicklung und
Bundesamt für Wohnungswesen**

Bern, 25. Oktober 2004

Inhalt

	Seite
Tabellenverzeichnis.....	2
Abbildungsverzeichnis.....	3
1. Dauernd bewohnte Wohnungen.....	4
1.1 Determinanten der Erstwohnungsnachfrage.....	4
1.2 Prognoseannahmen	6
1.3 Wohnungsbedarf und Flächenbeanspruchung Schweiz bis 2040	8
1.31 Wohnungsbedarf	8
1.32 Flächenbeanspruchung	12
1.33 Wohnungsfreisetzungen durch den demographischen Alterungsprozess	16
1.34 Bedarf an Wohnraum für Betagte.....	18
1.35 Miete und Eigentum, Einfamilienhäuser.....	19
1.4 Wohnungsnachfrage und Flächenbeanspruchung nach Raumtypen	22
1.41 Definition der Raumtypen.....	22
1.42 Methodischer Ansatz	22
1.43 Bevölkerung und Wohnungsbedarf nach Raumtypen und Eigentumsform	23
1.44 Flächenbeanspruchung nach Raumtypen.....	27
1.45 Bedarf an Wohnraum für Betagte nach Raumtypen	28
2. Zweitwohnungen (zeitweise bewohnte Wohnungen).....	29
2.1 Zum Begriff Zweitwohnungen.....	29
2.2 Nachfragetrends nach Raumtypen.....	29
3. Gesamtschau	36
3.1 Zusammenfassung: Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes	36
3.11 Schweiz insgesamt.....	36
3.12 Raumtypen	40
3.2 Was passiert,	44
3.21 ... wenn sich das Zinsniveau in der Schweiz demjenigen der EU annähert?	44
3.22 ... wenn Wohnungen vermehrt zum Vorzeige- und Prestige-Objekt werden?	45
3.23 ... wenn die Einkommensdisparitäten zunehmen?.....	47
3.24 ... wenn Wohnungen vermehrt zu Arbeitszwecken benützt werden?	47
Anhang 1: Karte Gemeindetypen	49
Anhang 2: Tabellen	50
Anhang 3: Literatur.....	55

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1: Einkommenselastizität der Wohnungsnachfrage 1980-2000 Schweiz	5
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung und dauernd bewohnte Wohnungen bis 2040, Variante A	9
Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung und dauernd bewohnte Wohnungen bis 2040, Variante B	10
Tab. 4: Bruttogeschossfläche nach Wohnungsgrößen, Schweiz 1970-2000	12
Tab. 5: Bruttogeschossfläche für dauernd bewohnte Wohnungen bis 2040, Variante A	14
Tab. 6: Bruttogeschossfläche für dauernd bewohnte Wohnungen bis 2040, Variante B	15
Tab. 7: Wohnungsfreisetzungen durch den demographischen Alterungsprozess, Schweiz 1990-2040	17
Tab. 8: Wohnungsbedarf und Bedarf an Plätzen in Spitälern und Heimen für die Bevölkerung im Alter von 80 und mehr Jahren, Schweiz 1990-2040	19
Tab. 9: Bevölkerungsentwicklung nach Raumtypen bis 2030 (Variante A)	23
Tab. 10: Dauernd bewohnte Wohnungen nach Raumtyp und Eigentumsform (Variante A), 2000-2030	26
Tab. 11: Eigentümeranteile nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030	26
Tab. 12: Bruttogeschossfläche für dauernd bewohnte Wohnungen nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030	27
Tab. 13: Bruttogeschossfläche pro Wohnung nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030	27
Tab. 14: Bruttogeschossfläche pro Person nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030	28
Tab. 15: Wohnungsbedarf für die Bevölkerung im Alter von 80 und mehr Jahren nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030	28
Tab. 16: Nachfragekomponenten und Entwicklungstendenzen des Zweitwohnungsbestandes bis 2040 nach Raumtypen	30
Tab. 17: Zweitwohnungen nach Raumtypen, 1970-2040	33
Tab. 18: Wohnungsbestand und Flächen, Schweiz 1970-2040: Bestände	38
Tab. 19: Wohnungsbestand und Flächen, Schweiz 1970-2040: Durchschnittliche Verände- rungen pro Jahr	39
Tab. 20: Wohnungsbestand und Flächen, Schweiz 1970-2040: Veränderungen je Periode	39
Tab. 21: Wohnungen nach Wohnungsbelegungsart und Raumtyp (Variante A), 2000-2020	42
Tab. 22: Bruttogeschossfläche nach Wohnungsbelegungsart und Raumtyp (Variante A), 2000-2020	43
Anhangtab. 1: Dauernd bewohnte Wohnungen nach Raumtyp (Variante A), 2000-2030	50
Anhangtab. 2: Wohnbevölkerung im Alter von 80+ Jahren und Wohnungen für die Bevölkerung im Alter von 80+ Jahren nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030	51
Anhangtab. 3: Bevölkerungsentwicklung und dauernd bewohnte Wohnungen nach Zimmerzahl und Raumtypen	52

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Wohnungsinhaberquoten Schweiz 1980, 1990, 2000	4
Abbildung 2: Wohnungsbelegungen Schweiz 1980, 1990, 2000.....	6
Abbildung 3: Wohnungen und Einwohnerzahl Schweiz 1970-2040	11
Abbildung 4: Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl, Schweiz 1970-2040	11
Abbildung 5: Wohnfläche pro Person, Schweiz 1970-2040	12
Abbildung 6: Lebendgeborene in der Schweiz, 1941-2003	13
Abbildung 7: Wohnungsfreisetzen infolge demographischer Alterung	16
Abbildung 8: Eigentümerquoten nach Alter Schweiz, 1980 bis 2040	20
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung nach Raumtypen (Variante A), 1950-2030.....	24
Abbildung 10.1: Zweitwohnungen nach Raumtypen, 1970-2040	34
Abbildung 10.2: Zweitwohnungen nach Raumtypen, 1970-2040 (Schluss)	35
Abbildung 11: Wohnungen und Einwohnerzahl Schweiz, 1970-2040	36
Abbildung 12: Veränderung Einwohnerzahl und Wohnungsbestand pro Jahr, Schweiz 1970-2040	37
Abbildung 13: Einwohnerzahlen nach Alter im Jahr 2040	37
Abbildung 14.1: Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung nach Raumtypen (Variante A), 1990-2030	40
Abbildung 14.2: Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung nach Raumtypen (Variante A), 1990-2030 (Schluss)	41

1. Dauernd bewohnte Wohnungen

1.1 Determinanten der Erstwohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach dauernd bewohnten Wohnungen wird durch zwei Faktoren bestimmt, nämlich durch die demographische Entwicklung einerseits und durch die Wirtschaftsentwicklung andererseits.¹ Bei der demographischen Entwicklung spielen sowohl die Gesamtzahl der Bevölkerung als auch deren Altersaufbau eine Rolle. Wie im Bericht „Wohnungsmarkt – Fakten und Trends“ darauf hingewiesen wurde, ist die Wohnungsnachfrage von Personen im Alter zwischen 30 und 80 Jahren am grössten. Je nach Besetzung der einzelnen Altersklassen ist deshalb die Wohnungsnachfrage unterschiedlich gross: Generell gilt, dass die Wohnungsnachfrage umso grösser ist, je höher der Anteil von Personen im Alter von ca. 30 bis 80 Jahren liegt.

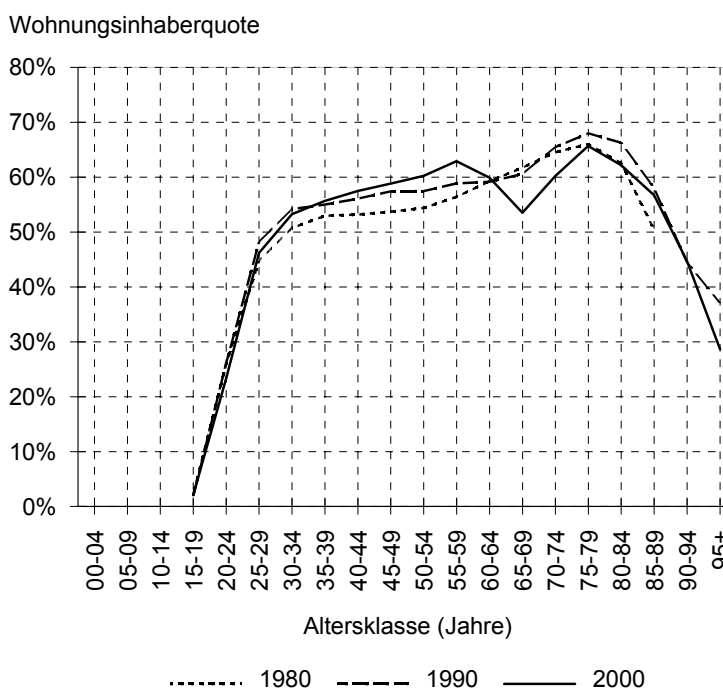
Abbildung 1 zeigt im Übrigen, dass die Wohnungsnachfrage in zahlreichen – aber nicht in allen! – Altersklassen eine im Zeitablauf steigende Tendenz aufweist: Ein Grossteil der so genannten altersspezifischen Wohnungsinhaberquoten² ist seit 1980 gestiegen.

Dieser Anstieg der Wohnungsinhaberquoten ist im Wesentlichen auf die Wirtschaftsentwicklung bzw. auf die Relation zwischen den Einkommen und den Wohnungspreisen zurückzuführen. Wie Tabelle 1 zeigt, haben sich die Wohnungs(miet-)preise und das Volkseinkommen in den Jahrzehnten 1980-1990 und 1990-2000 unterschiedlich entwickelt. Zwischen 1980 und 1990 ist das Volkseinkommen mietpreisbereinigt um 15.9 Prozent gestiegen (Spalte 4 von Tab. 1). Im selben Zeitraum hat auch die auf den wirtschaftlichen Effekt zurück gehende globale Wohnungsinhaberquote (Anteil Wohnungsinhaber/innen an der Gesamtbevölkerung im Alter von 15 und mehr Jahren) um 3.7 Prozent zugenommen. Die Einkommenselastizität der (Miet-)Wohnungsnachfrage³ belief sich damit im Jahrzehnt 1980-1990 auf 0.2.

Die gleiche Einkommenselastizität resultiert auch für den Zeitraum 1990-2000. Hier stand einer mietpreisbereinigten Veränderung

Abbildung 1

Wohnungsinhaberquoten Schweiz 1980, 1990, 2000



Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1980, 1990, 2000

¹ Vgl. D. Hornung/Th. Röthlisberger (2003a), S. 8 ff.

² Altersspezifische Wohnungsinhaberquote = Anteil Wohnungsinhaber/innen am Total der Bevölkerung je Altersklasse.

³ Die Einkommenselastizität der Wohnungsnachfrage drückt aus, wie stark die Wohnungsnachfrage bei einer bestimmten Veränderung der Einkommen variiert (Veränderung der Wohnungsnachfrage : Veränderung des Einkommens).

des Volkseinkommens von –4.4 Prozent eine demographisch bereinigte Veränderung der globalen Wohnungsinhaberquote von –0.7 Prozent gegenüber.

Tabelle 1
Einkommenselastizität der Wohnungsnachfrage 1980-2000 Schweiz

	WIQ global ⁴	Δ WIQ	Mietpreisberei- nigte Zunahme des VE	Einkommens- elastizität der Whgsnachfrage	Δ Volkseinkom- men pro Kopf zu lfd Preisen	Δ Miet- preisindex
(1)	(2)	(3)	(4) = (6) – (7)	(5) = (3) : (4)	(6)	(7)
1980-1990						
1980	46.89 %					
1990 effektiv	50.09 %	+6.8 %				
1990 mit WIQ 1980 (demograph. Effekt)	48.36 %	+3.1 %				
Wirtschaftl. Effekt		+3.7%	+15.9 %	0.2	+73.6 %	+57.7 %
1990-2000						
1990	50.09 %					
2000 effektiv	50.83 %	+1.5 %				
2000 mit WIQ 1990 (demograph. Effekt)	51.20 %	+2.2 %				
Wirtschaftl. Effekt		-0.7 %	-4.4 %	0.2	+28.0 %	+32.4 %

WIQ = Wohnungsinhaberquote

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1980, 1990, 2000; Bundesamt für Statistik, Landesindex der Konsumentenpreise; Bundesamt für Statistik, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Nicht nur die Gesamtzahl, sondern auch die Grössenstruktur der nachgefragten Erstwohnungen hängt mit der demographischen und mit der wirtschaftlichen Entwicklung zusammen. So werden beispielsweise 1-Zimmer-Wohnungen besonders häufig von jungen und von älteren Wohnungsinhabern/-innen belegt, während Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern vor allem von Wohnungsinhabern im Alter von ca. 40 bis 70 Jahren nachgefragt werden. Wie bei der Wohnungsinhaberquote lässt sich auch bei den altersspezifischen Wohnungsbelegungen eine Entwicklung im Zeitablauf feststellen: So haben die Anteile der in 1-Zimmer-Wohnungen lebenden Wohnungsinhaber/innen in praktisch allen Altersklassen zwischen 1980 und 2000 abgenommen. Umgekehrt ist ein Anstieg der Belegungsanteile bei grösseren Wohnungen festzustellen (vgl. Abb. 2).

Mangels Daten kann bei den Wohnungsbelegungen – im Gegensatz zu den Wohnungsinhaberquoten – keine Einkommenselastizität der Wohnungsnachfrage berechnet werden.

⁴ WIQ global = globale Wohnungsinhaberquote = Anteil Wohnungsinhaber an der Gesamtbevölkerung >=15 Jahre.

1.2 Prognoseannahmen

Nach dem oben Gesagten sind für die Prognose der Erstwohnungsnachfrage folgende Faktoren relevant:

- Entwicklung der Gesamtbevölkerungszahl
- Entwicklung der (altersspezifischen) Wohnungsinhaberquote
- Entwicklung der (altersspezifischen) Wohnungsbelegungen.

Für die in diesem Bericht dargestellten Prognosen der Erstwohnungsnachfrage wurden zwei Varianten berechnet, eine **tiefer Variante A** und eine **höhere Variante B**.

Bevölkerungsentwicklung

Wir übernehmen die Berechnungen aus den Bevölkerungsszenarien des Bundesamtes für Statistik.⁵

Variante A der vorliegenden Berechnungen legt das **BFS-Szenario AR-00-2002 („Trend“)** zu Grunde. Nach diesem Szenario wird die Wohnbevölkerung der Schweiz im Jahr 2040 7.431 Mio Personen erreichen (Stand der Berechnungen: März 2004). Diese Zahl liegt um rund 125'000 Personen unter dem Höchststand von 7.556 Mio Personen, der gemäss Trendszenario im Jahr 2026 erreicht wird.

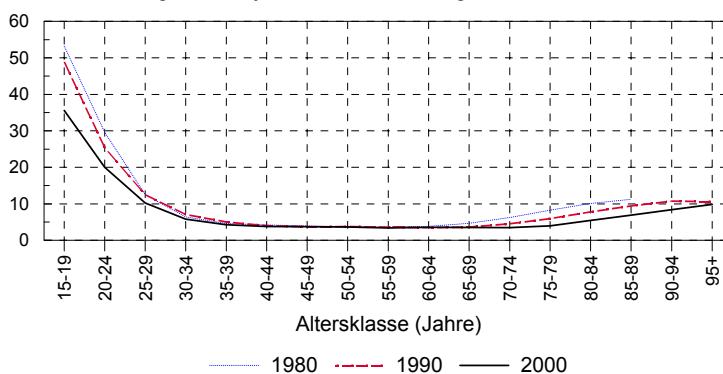
Das BFS-Szenario Trend geht u.a. von einem „konstanten, mässigen Wirtschaftswachstum“, einem negativen Wanderungssaldo der Schweizer Bevölkerung von –9'000 Personen pro Jahr (als Folge der wirtschaftlichen Attraktivität des EU-Raumes nach Realisierung der Personenfreizügigkeit mit den EU-Staaten) und einer kaum veränderten Wanderungshäufigkeit der ausländischen Wohnbevölkerung aus.⁶

Abbildung 2

Wohnungsbelegungen Schweiz 1980, 1990, 2000 Beispiel 1- und 5+-Zimmer-Wohnungen

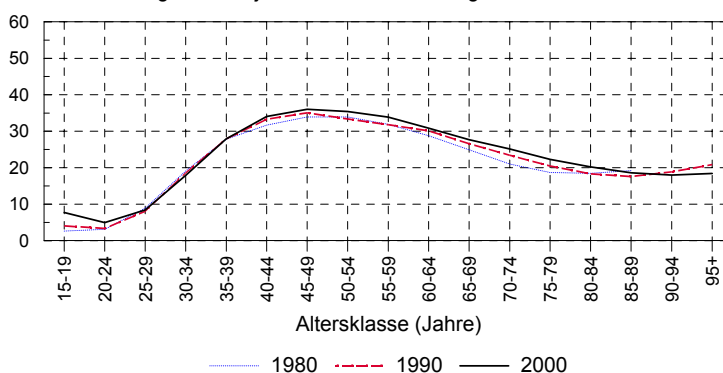
1-Zimmer-Wohnungen

% aller Wohnungsinhaber je Alterskl. in 1-Zi-Whgen



5+-Zimmer-Wohnungen

% aller Wohnungsinhaber je Alterskl. in 5+-Zi-Whgen



Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1980, 1990, 2000

⁵ Vgl. Bundesamt für Statistik (2002), Bundesamt für Statistik (2004a), Bundesamt für Statistik (2004b).

⁶ Vgl. Bundesamt für Statistik (2002), S. 44 f.

Variante B des vorliegenden Berichtes stützt sich auf das **BFS-Bevölkerungsszenario BR-00-2002 („positive Dynamik“)**. Dieses Szenario rechnet mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf 8.342 Mio Personen. Neben höheren Geburtenziffern werden hier namentlich auch deutlich höhere Zuwanderungsüberschüsse der ausländischen Wohnbevölkerung angenommen. Im Gegensatz zu Variante A wird hier mit einem stetigen Einwohnerzuwachs bis zum Ende unseres Prognosehorizonts gerechnet.

Wohnungsinhaberquoten

Für beide Prognosevarianten werden die folgenden Annahmen getroffen: Die Wohnungsinhaberquoten aller Altersklassen (15-19-Jährige, 20-24-Jährige, ... 95+-Jährige) verändern sich um ein Prozent pro 10 Jahre. Dieser Wert leitet sich aus der Entwicklung der Jahre 1980-2000 ab. In diesem Zeitraum ist das mietpreisbereinigte Volkseinkommen pro Kopf und Jahrzehnt um 5 Prozent gestiegen. Bei der für den erwähnten Zeitraum berechneten Einkommenselastizität der Wohnungsnachfrage von 0.2 resultiert daraus eine Veränderung der Wohnungsnachfrage von 1 Prozent pro 10 Jahre.

Bei den Wohnungsinhaberquoten werden damit die gleichen Zusammenhänge angenommen wie während der letzten 20 Jahre. Mit andern Worten wird davon ausgegangen, dass die Relation zwischen Einkommen und Wohnungspreisen in den nächsten Jahren stabil bleibt.

Wohnungsbelegungen

Hier nehmen wir eine gegenüber den letzten 20 Jahren verlangsamte Entwicklung an, und zwar wiederum für beide Prognosevarianten. Die altersspezifischen Belegungsquoten aller Wohnungsgrössenklassen werden mit der halben Veränderungsrate der letzten 20 Jahre bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Danach werden konstante Verhältnisse angenommen.

Die altersspezifischen Belegungsquoten je Wohnungsgrössenklasse werden definiert als Anteile aller Wohnungsinhaber einer Altersklasse in einer bestimmten Wohnungsgrössenklasse. Am Beispiel von Abbildung 2 bedeutet dies, dass z.B. von allen 15-19-jährigen Wohnungsinhaber/innen im Jahr 1990 50 Prozent in 1-Zimmer- und 5 Prozent in 5+-Zimmer-Wohnungen gewohnt haben. Im Jahr 2000 verringerten sich die Belegungsquoten der gleichen Altersklasse in 1-Zimmer-Wohnungen auf 35 Prozent, in 5+-Zimmer-Wohnungen erhöhten sie sich auf rund 8 Prozent.

Mit der hier angenommenen, verlangsamten Entwicklung der Wohnungsbelegungsquoten in Zukunft wird ausgedrückt, dass sich der Trend zur Belegung immer grösserer Wohnungen (durch die selben Haushaltskategorien) verlangsamt. Weiterhin spürbar sein wird aber eine steigende Nachfrage nach grossen Wohnungen infolge des sich verändernden Altersaufbaus der Bevölkerung. Weil die absolute Zahl von Personen im mittleren und höheren Lebensalter zunimmt, steigt auch die Nachfrage nach grösseren Wohnungen.

Hinweis zur Zahl der Haushalte

In Übereinstimmung mit der Volkszählung ist die Zahl der dauernd bewohnten Wohnungen identisch mit der Zahl der Privathaushalte. Wenn mit dem verwendeten Modell die Zahl der dauernd bewohnten Wohnungen bestimmt wird, ist damit gleichzeitig auch die Zahl der Privathaushalte bestimmt u.u.

Im Rahmen der vorliegenden Studie interessieren u.a. die Grössenstruktur und die Flächen des Wohnungsbedarfs. Die Grösse der Wohnung hängt ihrerseits stark mit dem Alter des Wohnungsinhabers/der Wohnungsinhaberin (und weniger stark mit der Grösse des Haushalts) zusammen

(vgl. Abb. 2). Grosse Wohnungen werden nämlich vor allem nachgefragt, wenn Haushalte in die Familienphase kommen. Nach Auszug der Kinder verbleiben dann die Eltern häufig in der angestammten Wohnung, v.a. wenn es sich um Wohneigentum handelt. Somit belegen nicht nur grosse Haushalte, sondern häufig auch solche mit 1-2 Personen grosse Wohnungen. Solche Vorgänge werden im verwendeten Modell abgebildet, ohne dass die Verteilung der Haushalte nach Anzahl Personen bekannt ist.

Die durchschnittliche Personenzahl pro Privathaushalt (oder pro dauernd bewohnte Wohnung) lässt sich durch Division der Wohnbevölkerung durch die Anzahl der dauernd bewohnten Wohnungen berechnen (approximative Zahl, da wir in den Tabellen jeweils die gesamte Bevölkerung inkl. Personen in Kollektivhaushalten wiedergeben).

1.3 Wohnungsbedarf und Flächenbeanspruchung Schweiz bis 2040

1.31 Wohnungsbedarf

Unter den oben genannten Voraussetzungen und Annahmen lässt sich berechnen, wie viele Wohnungen in den kommenden Jahren für die prognostizierte Bevölkerung zur Verfügung stehen müssen. Die Differenz zum gegenwärtigen Stand stellt den **Wohnungsbedarf oder Baubedarf** dar.

Abbrüche und andere Abgänge von Wohnungen durch Feuer, Naturereignisse usw. lassen wir ausser Acht. Die Lebensdauer von Wohnungen in der Schweiz ist ausserordentlich hoch. Seit 1980 gingen nie mehr als rund 2'600 Einheiten pro Jahr verloren; in den meisten Jahren waren es nur 1'100 bis 1'800 Einheiten oder gerade mal 0.04-0.05 Prozent des Bestandes!⁷ Eine steigende Tendenz im Zeitablauf lässt sich nicht ausmachen.

Sicherlich wird der Ersatzbedarf in den kommenden Jahren steigen, denn die grosse Zahl von Wohnungen, die während der 1960er- und 1970er-Jahre erstellt wurde, war in den letzten 25 Jahren erst ca. 30 bis 40 Jahre alt. Wir gehen hier davon aus, dass die Lebensdauer von Gebäuden (auch der Baujahre von ca. 1960 bis ca. 1980) mit z.T. umfangreichen baulichen Massnahmen, wie sie heute bereits vielerorts zu beobachten sind, weiterhin sehr gross sein wird. Statistisch bewegen sich solche umfangreichen baulichen Eingriffe in einem Grenzbereich zwischen Renovation und Ersatz-Neubau. Eine mehr oder weniger grosse Zahl von Wohngebäuden dürfte faktisch neu gebaut werden, und zwar **am bisherigen Standort**. Wir müssen hier auf eine bezifferte Schätzung dieser „Um-/Neubauten“ verzichten, weisen allerdings darauf hin, dass der hier erwähnte **Ersatzbedarf an Wohnungen die Bodenbeanspruchung praktisch nicht beeinflusst** (wie erwähnt entstehen Ersatzbauten gemäss unseren Annahmen am Standort der zuvor bestehenden Liegenschaft).

Unter den Voraussetzungen von Variante A müssen bis zum Jahr 2030 insgesamt rund 415'000 neue Erstwohnungen erstellt werden. Rund 60 Prozent davon müssen 4 und mehr Zimmer aufweisen, wenn sie der erwarteten Nachfrage genügen sollen. Nach 2030 zeichnet sich ein Angebotsüberhang ab. Geht die Bevölkerungszahl entsprechend dem BFS-Szenario A ab dem Jahr 2026 zurück, werden in den darauf folgenden 15 Jahren etwa 25'000 Wohnungen keine Nachfrage als Dauerwohnsitze mehr finden.

Anders verhält es sich bei Variante B. Hier werden bis zum Jahr 2040 rund 670'000 neue Erstwohnungen benötigt. Das entspricht einer mittleren Jahresproduktion von ca. 17'000 Einheiten - rund 30 Prozent weniger als im Jahrzehnt 1990-2000 (durchschnittlicher jährli-

⁷ Vgl. Bundesamt für Statistik (2003a), S. 70.

cher Zuwachs: rund 23'000 Erstwohnungen). Auch bei Variante B erstreckt sich der Baubedarf zu ca. 60 Prozent auf Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern. Überschüsse sind in einzelnen Zeitperioden (2005-10, 2015-20 und 2025-30) bei 1-Zimmer-Wohnungen zu erwarten.

Tabelle 2
Bevölkerungsentwicklung und dauernd bewohnte Wohnungen bis 2040, Variante A

Jahr	Wohn- bevölkerung	dauernd bewohnte Wohnungen							
		... mit ... Zimmern					total	in Eigentum	übrige
		1	2	3	4	5+			
Bestand									
1970	6'269'783	163'704	313'360	644'986	475'768	452'665	2'050'483	575'373	1'475'110
1980	6'335'243	172'904	324'905	696'640	618'910	578'332	2'391'691	717'847	1'673'844
1990	6'750'693	185'003	381'415	787'803	754'840	691'892	2'800'953	877'892	1'923'061
2000	7'204'055	156'528	387'335	824'529	849'725	809'712	3'027'829	1'047'447	1'980'382
P 2005	7'412'662	162'757	402'455	860'537	891'097	857'798	3'174'643	1'130'247	2'044'396
P 2010	7'480'282	156'014	411'104	876'458	924'083	901'528	3'269'187	1'191'410	2'077'777
P 2015	7'517'416	159'110	422'507	902'008	945'334	920'907	3'349'867	1'243'062	2'106'805
P 2020	7'540'251	154'879	428'527	918'408	967'896	942'084	3'411'795	1'285'788	2'126'007
P 2025	7'555'087	154'643	432'616	931'689	976'310	946'599	3'441'856	1'315'327	2'126'529
P 2030	7'545'599	151'167	431'597	932'714	978'182	949'340	3'443'000	1'334'131	2'108'869
P 2035	7'501'187	150'643	431'651	933'073	972'651	945'073	3'433'091	1'347'624	2'085'468
P 2040	7'430'930	150'971	433'154	932'181	965'718	937'907	3'419'930	1'355'647	2'064'283
Anteile									
2000		5.2%	12.8%	27.2%	28.1%	26.7%	100.0%	34.6%	65.4%
P 2040		4.4%	12.7%	27.3%	28.2%	27.4%	100.0%	39.6%	60.4%
Veränderung									
1970-80	65'460	9'200	11'545	51'654	143'142	125'667	341'208	142'474	198'734
1980-90	415'450	12'099	56'510	91'163	135'930	113'560	409'262	160'045	249'217
1990-2000	453'362	-28'475	5'920	36'726	94'885	117'820	226'876	169'555	57'321
2000-05	208'607	6'229	15'120	36'008	41'372	48'086	146'814	82'800	64'014
2005-10	67'620	-6'742	8'649	15'921	32'986	43'730	94'544	61'163	33'381
2010-15	37'134	3'096	11'403	25'550	21'251	19'380	80'680	51'652	29'028
2015-20	22'835	-4'231	6'020	16'400	22'562	21'177	61'928	42'727	19'202
2020-25	14'836	-237	4'088	13'281	8'414	4'515	30'061	29'538	523
2025-30	-9'488	-3'476	-1'019	1'025	1'873	2'741	1'144	18'804	-17'661
2030-35	-44'412	-523	54	359	-5'531	-4'266	-9'908	13'493	-23'401
2035-40	-70'257	327	1'503	-892	-6'933	-7'166	-13'162	8'023	-21'185
2000-40	226'875	-5'557	45'819	107'652	115'993	128'195	392'101	308'200	83'901

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1970, 1980, 1990, 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004a).

Tabelle 3
Bevölkerungsentwicklung und dauernd bewohnte Wohnungen bis 2040, Variante B

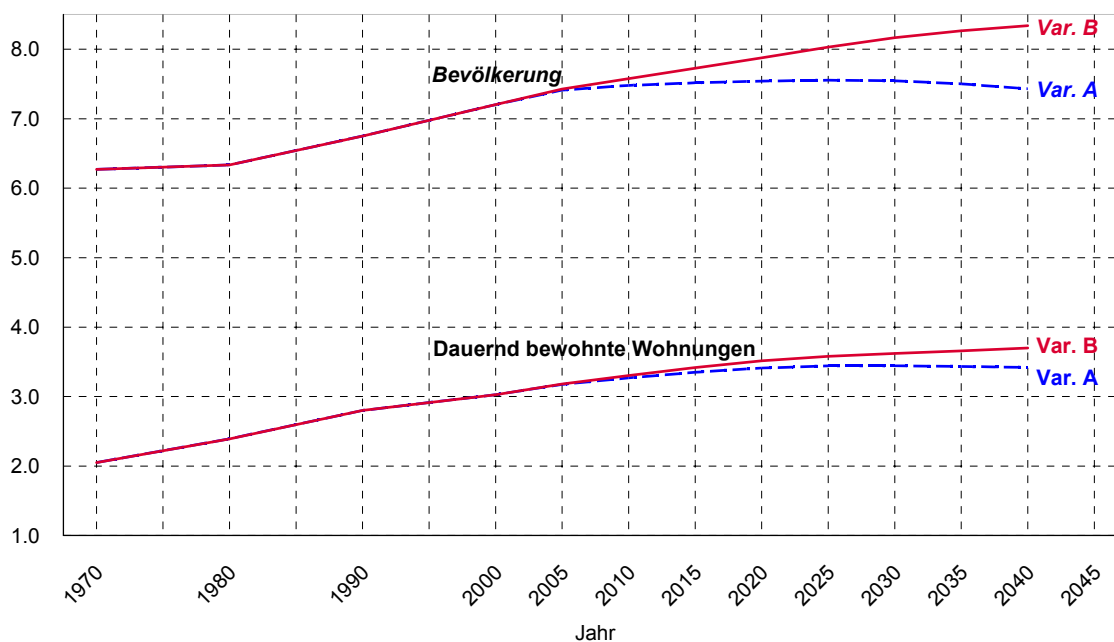
Jahr	Wohn- bevölkerung	dauernd bewohnte Wohnungen							
		1	2	3	... mit ... 4	Zimmern 5+	total	in Eigentum	übrige
Bestand									
1970	6'269'783	163'704	313'360	644'986	475'768	452'665	2'050'483	575'373	1'475'110
1980	6'335'243	172'904	324'905	696'640	618'910	578'332	2'391'691	717'847	1'673'844
1990	6'750'693	185'003	381'415	787'803	754'840	691'892	2'800'953	877'892	1'923'061
2000	7'204'055	156'528	387'335	824'529	849'725	809'712	3'027'829	1'047'447	1'980'382
P 2005	7'429'070	163'179	403'414	862'282	892'642	859'016	3'180'532	1'131'718	2'048'815
P 2010	7'576'440	157'999	416'259	886'151	933'134	909'069	3'302'613	1'200'644	2'101'969
P 2015	7'727'990	162'867	432'486	921'629	964'382	937'575	3'418'939	1'264'103	2'154'836
P 2020	7'875'963	159'899	442'593	947'040	996'638	968'470	3'514'641	1'320'065	2'194'576
P 2025	8'031'532	161'261	451'102	969'980	1'015'100	983'137	3'580'580	1'364'413	2'216'168
P 2030	8'168'007	159'744	455'505	981'964	1'027'759	996'462	3'621'434	1'399'137	2'222'297
P 2035	8'267'223	162'002	462'830	995'883	1'034'251	1'002'977	3'657'943	1'429'555	2'228'388
P 2040	8'342'195	165'660	473'466	1'011'553	1'041'358	1'007'411	3'699'447	1'455'768	2'243'679
Anteile									
2000		5.2%	12.8%	27.2%	28.1%	26.7%	100.0%	34.6%	65.4%
P 2040		4.5%	12.8%	27.3%	28.1%	27.2%	100.0%	39.4%	60.6%
Veränderung									
1970-80	65'460	9'200	11'545	51'654	143'142	125'667	341'208	142'474	198'734
1980-90	415'450	12'099	56'510	91'163	135'930	113'560	409'262	160'045	249'217
1990-2000	453'362	-28'475	5'920	36'726	94'885	117'820	226'876	169'555	57'321
2000-05	225'015	6'651	16'079	37'753	42'917	49'304	152'703	84'271	68'433
2005-10	147'370	-5'180	12'845	23'869	40'493	50'053	122'080	68'926	53'155
2010-15	151'550	4'867	16'227	35'478	31'247	28'506	116'326	63'459	52'867
2015-20	147'973	-2'968	10'107	25'411	32'257	30'895	95'702	55'962	39'740
2020-25	155'569	1'363	8'509	22'940	18'462	14'667	65'940	44'348	21'592
2025-30	136'475	-1'517	4'403	11'985	12'659	13'325	40'854	34'724	6'129
2030-35	99'216	2'258	7'325	13'919	6'492	6'515	36'509	30'418	6'091
2035-40	74'972	3'658	10'636	15'669	7'107	4'434	41'504	26'213	15'291
2000-40	1'138'140	9'132	86'131	187'024	191'633	197'699	671'618	408'321	263'297

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1970, 1980, 1990, 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004).

Abbildung 3

Wohnungen und Einwohnerzahl Schweiz 1970-2040

Personen/Wohnungen
in Mio

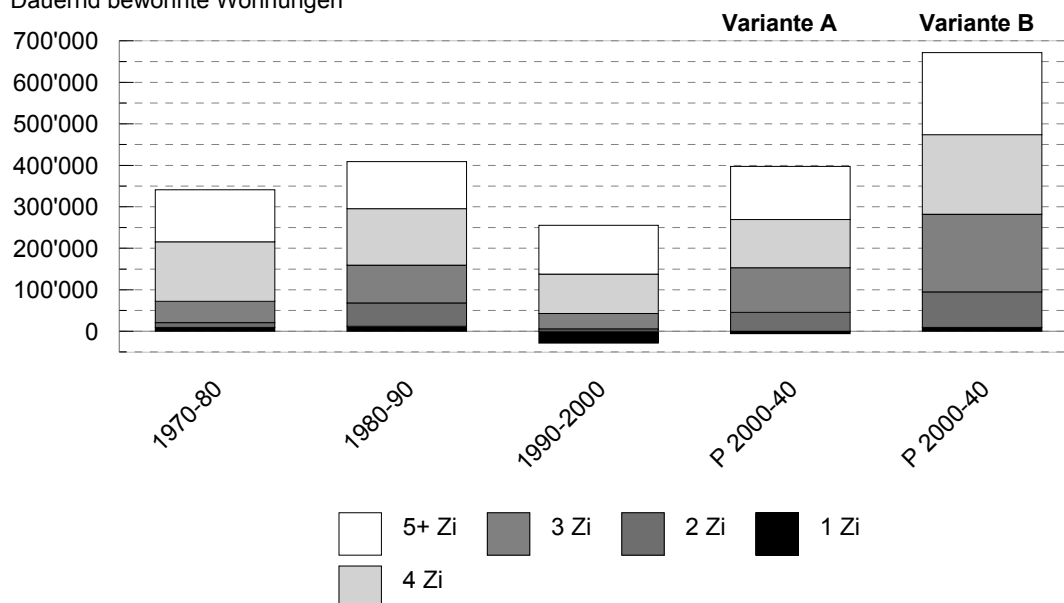


Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1970, 1980, 1990, 2000; Bundesamt für Statistik (2004); Tabellen 2 und 3.

Abbildung 4

Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl, Schweiz 1970-2040

Dauernd bewohnte Wohnungen



Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1970, 1980, 1990, 2000; Bundesamt für Statistik (2004); Tabellen 2 und 3.

1.32 Flächenbeanspruchung

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungserhebungen (GWE) wird u.a. auch die Wohnfläche erhoben. Ausgehend von diesen Zahlen haben wir die Bruttogeschossflächen ermittelt (BGF = Wohnfläche mal 1.25). Die Zahlen in Tabelle 4 stellen Näherungswerte dar; dies einerseits durch die generelle Erhöhung der Wohnflächen um 25 Prozent für alle Wohnungsgrössenkategorien und andererseits dadurch, dass die Zahlen auf den Gesamtbestand von Erstwohnungen hochgerechnet wurde (die Gebäude- und Wohnungserhebung weist Wohnflächen nur für rund 80 Prozent des Wohnungsbestandes aus).

Tabelle 4
Bruttogeschossfläche nach Wohnungsgrössen, Schweiz 1970-2000

	Bruttogeschossfläche pro dauernd bewohnte Wohnung in m2					Mittel
	... mit ... Zimmern					
	1	2	3	4	5+	
1970	74	65	88	110	138	99
1980	38	65	89	114	170	108
1990	40	68	93	123	174	114
2000: Gesamtbestand	44	70	96	126	186	123
2000: Whgen mit Baujahr 1991-1995	55	76	109	143	203	143
2000: Whgen mit Baujahr 1996-2000	54	75	104	140	199	146

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Gebäude- und Wohnungserhebungen 1970, 1980, 1990, 2000; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

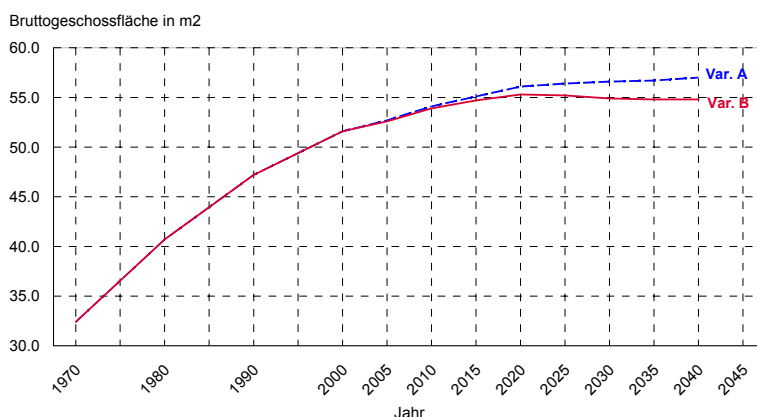
Tabelle 4 zeigt, dass die durchschnittliche Fläche praktisch sämtlicher Wohnungskategorien seit 1970 gestiegen ist. Dadurch, zusätzlich aber auch durch den wachsenden Anteil von Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern am Gesamtbestand, hat die durchschnittliche Fläche pro Wohnung seit 1970 zugenommen, und zwar um nicht weniger als 25 Prozent innerhalb von 30 Jahren.

Eine differenzierte Betrachtung der Zahlen der GWE 2000 zeigt allerdings, dass die Wohnflächen seit Mitte der 1990er-Jahre wieder abnehmende Tendenz aufweisen: Wohnungen mit Baujahr 1996-2000 aller Grössenklassen sind im Durchschnitt 2-5 Prozent kleiner als Wohnungen, die zwischen 1991 und 1995 erstellt wurden (wegen des weiterhin wachsenden Anteils von Grosswohnungen ist die Durchschnittsfläche

pro Wohnung des gesamten Erstwohnungsbestandes mit Baujahr 1996-2000 indessen dennoch höher als die Durchschnittsfläche des Wohnungsbestandes mit Baujahr 1991-1995).

Abbildung 5

Wohnfläche pro Person Schweiz 1970-2040
BGF in dauernd bewohnten Wohnungen



Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Gebäude- und Wohnungserhebungen 1970, 1980, 1990, 2000; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Für die künftige Entwicklung gehen wir von der durchschnittlichen Wohn- bzw. Bruttogeschossfläche pro Wohnung der GWE 2000 aus (Fläche pro Wohnung aller Baujahre je Grössenklasse).⁸

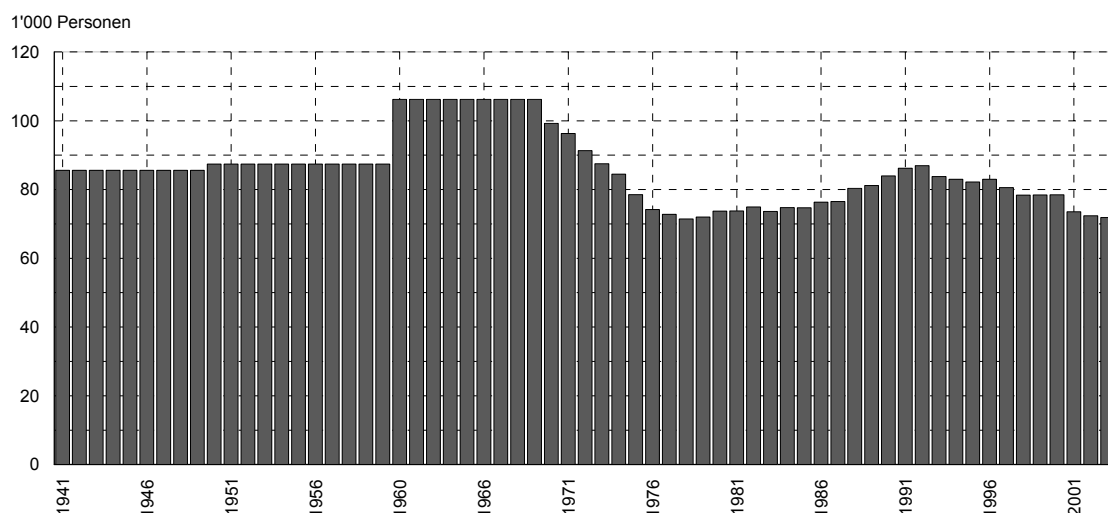
Unter diesen Voraussetzungen wird die gesamte Bruttogeschossfläche für Erstwohnungen von rund 370 Mio m² im Jahr 2000 auf rund 425 Mio m² bis 455 Mio m² (Variante A bzw. B) im Jahr 2040 ansteigen. Die Flächenbeanspruchung für das dauernde Wohnen im Jahr 2040 wird 2 bis 2.2 Mal soviel ausmachen wie 1970 – dies bei einem Bevölkerungsanstieg in der selben Zeit von „nur“ 17 bis 31 Prozent.

Hier ist allerdings zu beachten, dass der Anstieg der Wohnfläche besonders in den vergangenen 30 Jahren ausserordentlich gross war. Dies gilt nicht nur für die BGF total, die zwischen 1970 und 2000 um nicht weniger als 80 Prozent zunahm. Auch die BGF pro Person nahm von 32.4 auf 51.6 m² um rund 60 Prozent zu.

Nach unseren Berechnungen wird sich diese Entwicklung künftig stark verlangsamen. Die gesamte BGF für Erstwohnungen dürfte bis 2040 noch um 14-23 Prozent zunehmen. Pro Person ist bei Variante A noch mit einer Zunahme von 10 Prozent, bei Variante B mit einer Zunahme von 7 Prozent zu rechnen. Bei Variante B wird der Höchststand des BGF-Bedarfs pro Person in den Jahren 2020-2025 erreicht sein. Danach ist mit einem leichten Rückgang zu rechnen. Dieser ist zurückzuführen auf die bei Variante B längerfristig wieder ansteigende durchschnittliche Haushaltsgrösse (die auf höhere Geburtenziffern und mithin höhere Kinderzahlen zurückzuführen ist).

Der Grund für den verlangsamten Anstieg der Wohnfläche ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Zahl der Haushalts-Neugründungen in Zukunft deutlich tiefer liegen wird als während der letzten 15-20 Jahre. Dass die Zahl der Haushalts-Neugründungen künftig so stark zurückgehen wird, ist auf die seit Mitte der 1970er-Jahre markant gesunkenen Geburtenzahlen zurückzuführen. Im Gegensatz dazu befanden sich während der 1980er- und 1990er-Jahre die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre im haushaltsbildenden Alter (vgl. Abb.6).

Abbildung 6
Lebendgeborene in der Schweiz, 1941-2003



Die Zahlen der Jahre 1941-1969 stellen Durchschnittswerte der jeweiligen Jahrzehnte dar.

Quelle: Bundesamt für Statistik (1988), S. 18; Bundesamt für Statistik, ESPOP.

⁸ Für Wohneigentum wird die durchschnittliche, mit dem Anteil der einzelnen Grössenklassen gewichtete Fläche je Wohnung zugrunde gelegt (ab 2005: 150 m² BGF je Wohnung).

Während des Prognosezeitraums verändert sich die durchschnittliche BGF pro Wohnung nach unseren Berechnungen sowohl in der Schweiz insgesamt als auch in den einzelnen Raumtypen nur wenig (Beispiel Schweiz total: Jahr 2000 123 m² BGF, Jahr 2030 124 m² BGF pro dauernd bewohnte Wohnung). Der Grund dafür liegt darin, dass wir erstens für die gesamte Prognoseperiode eine konstanten BGF pro Wohnungsgrösse annehmen und dass sich zweitens die Grössenstruktur des *Gesamtbestandes* an dauernd bewohnten Wohnungen (trotz steigendem Anteil grösserer Wohnungen bei der *zusätzlichen* Nachfrage der kommenden Jahre) nur wenig ändert.

Tabelle 5
Bruttogeschossfläche für dauernd bewohnte Wohnungen bis 2040, Variante A

Jahr	BGF pro Person (1)	Dauernd bewohnte Wohnungen: Bruttogeschossfläche in 1'000 m2							
		1	2	3	... mit ... 4	Zimmern 5+	total	in Eigentum ca.	übrige ca.
Bestand									
1970	32.4	12'073	20'368	56'436	52'334	62'241	203'454		
1980	40.7	6'484	21'119	61'827	70'401	98'316	258'147	100'000	158'125
1990	47.2	7'400	25'746	72'872	92'468	120'216	318'702	127'500	191'250
2000	51.6	6'848	27'113	79'361	107'278	150'809	371'409	158'750	212'625
P 2005	52.7	7'121	28'172	82'827	112'501	159'765	390'385	169'537	220'848
P 2010	54.1	6'826	28'777	84'359	116'666	167'910	404'537	178'712	225'825
P 2015	55.1	6'961	29'576	86'818	119'348	171'519	414'222	186'459	227'763
P 2020	56.1	6'776	29'997	88'397	122'197	175'463	422'830	192'868	229'961
P 2025	56.4	6'766	30'283	89'675	123'259	176'304	426'287	197'299	228'988
P 2030	56.6	6'614	30'212	89'774	123'496	176'814	426'909	200'120	226'789
P 2035	56.7	6'591	30'216	89'808	122'797	176'020	425'432	202'144	223'288
P 2040	57.0	6'605	30'321	89'722	121'922	174'685	423'255	203'347	219'908
Veränderung									
1970-80		-5'589	750	5'391	18'067	36'075	54'693		
1980-90		916	4'627	11'045	22'067	21'900	60'555	27'500	33'125
1990-2000		-552	1'368	6'489	14'810	30'593	52'708	31'250	21'375
2000-05		273	1'058	3'466	5'223	8'956	18'976	10'787	8'223
2005-10		-295	605	1'532	4'165	8'145	14'152	9'174	4'978
2010-15		135	798	2'459	2'683	3'609	9'685	7'748	1'937
2015-20		-185	421	1'579	2'848	3'944	8'607	6'409	2'198
2020-25		-10	286	1'278	1'062	841	3'457	4'431	-974
2025-30		-152	-71	99	236	510	622	2'821	-2'199
2030-35		-23	4	35	-698	-795	-1'477	2'024	-3'501
2035-40		14	105	-86	-875	-1'335	-2'176	1'204	-3'380

(1) Bruttogeschossfläche von dauernd bewohnten Wohnungen geteilt durch Wohnbevölkerung total.

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Gebäude- und Wohnungserhebungen 1970, 1980, 1990, 2000; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Tabelle 6
Bruttogeschossfläche für dauernd bewohnte Wohnungen bis 2040, Variante B

Jahr	BGF pro Person (1)	Dauernd bewohnte Wohnungen: Bruttogeschossfläche in 1'000 m2							
		1	2	3	... mit ... 4	Zimmern 5+	total	in Eigentum ca.	übrige ca.
Bestand									
1970	32.4	12'073	20'368	56'436	52'334	62'241	203'454		
1980	40.7	6'484	21'119	61'827	70'401	98'316	258'147	100'000	158'125
1990	47.2	7'400	25'746	72'872	92'468	120'216	318'702	127'500	191'250
2000	51.6	6'848	27'113	79'361	107'278	150'809	371'409	158'750	212'625
P 2005	52.6	7'139	28'239	82'995	112'696	159'992	391'060	169'758	221'303
P 2010	53.9	6'912	29'138	85'292	117'808	169'314	408'465	180'097	228'368
P 2015	54.7	7'125	30'274	88'707	121'753	174'623	422'483	189'615	232'867
P 2020	55.3	6'996	30'982	91'153	125'826	180'378	435'333	198'010	237'323
P 2025	55.2	7'055	31'577	93'361	128'156	183'109	443'259	204'662	238'597
P 2030	54.9	6'989	31'885	94'514	129'755	185'591	448'734	209'871	238'863
P 2035	54.8	7'088	32'398	95'854	130'574	186'804	452'718	214'433	238'285
P 2040	54.8	7'248	33'143	97'362	131'471	187'630	456'854	218'365	238'489
Veränderung									
1970-80		-5'589	750	5'391	18'067	36'075	54'693		
1980-90		916	4'627	11'045	22'067	21'900	60'555	27'500	33'125
1990-2000		-552	1'368	6'489	14'810	30'593	52'708	31'250	21'375
2000-05		291	1'125	3'634	5'418	9'183	19'651	11'008	8'678
2005-10		-227	899	2'297	5'112	9'322	17'405	10'339	7'066
2010-15		213	1'136	3'415	3'945	5'309	14'018	9'519	4'499
2015-20		-130	708	2'446	4'072	5'754	12'850	8'394	4'456
2020-25		60	596	2'208	2'331	2'732	7'926	6'652	1'273
2025-30		-66	308	1'154	1'598	2'482	5'475	5'209	267
2030-35		99	513	1'340	820	1'213	3'984	4'563	-578
2035-40		160	745	1'508	897	826	4'136	3'932	204

(1) Bruttogeschossfläche von dauernd bewohnten Wohnungen geteilt durch Wohnbevölkerung total.

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Gebäude- und Wohnungserhebungen 1970, 1980, 1990, 2000; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

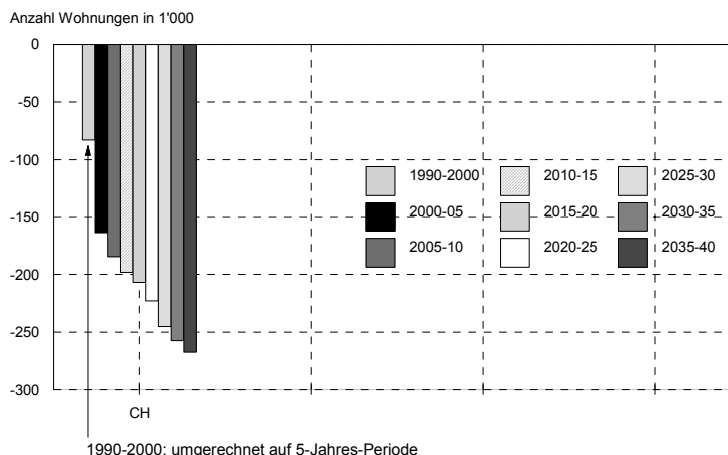
1.33 Wohnungsfreisetzen durch den demographischen Alterungsprozess

Dass der Baubedarf in den kommenden Jahren und Jahrzehnten weniger rasch steigt als in den vergangenen Jahren hat unter anderem damit zu tun, dass künftig deutlich mehr Wohnungen aus dem Bestand zur Wiederbelegung frei werden als dies bisher der Fall war.

Mit Modellrechnungen, die die ältere Bevölkerung (in unserem Fall ab 60 Jahren) unter Anwendung der altersspezifischen Sterbeziffern fortschreibt, lässt sich errechnen, wie viele Wohnungen durch Todesfälle älterer Personen und Umzüge in stationäre Alterseinrichtungen in den kommenden Jahren freigesetzt werden.

Abbildung 7

**Wohnungsfreisetzen infolge demograph. Alterung
Schweiz 1990-2040**



Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1990 und 2000;
Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Im Jahrzehnt 1990-2000 wurden in der Schweiz jährlich rund 18'500 Wohnungen durch Todesfälle und altersbedingte Umzüge (namentlich in stationäre Alterseinrichtungen) freigesetzt. Diese Zahl wird sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten deutlich erhöhen. Bereits in der Zeitspanne von 2005-2010 werden doppelt so viele Wohnungen durch den demographischen Alterungsprozess freigesetzt werden, wie dies in den vergangenen Jahren der Fall war. Gegen Ende unseres Prognosehorizonts, in der Zeit nach 2030, werden pro Jahr über 50'000 Wohnungen durch den demographischen Alterungsprozess zur Neubelegung frei. Diese Zahl liegt deutlich höher als die mittlere Wohnungs-Neuproduktion während der 1990er-Jahre (rund 41'000 Wohnungen jährlich inklusive Zweitwohnungen).

Bei den oben aufgeführten Zahlen der Wohnungsfreisetzen wird angenommen, dass künftig ein gleich hoher Anteil von betagten Personen in stationären Alterseinrichtungen lebt wie dies heute der Fall ist, nämlich 19 Prozent. Infolge der markant steigenden Zahl von Seniorinnen und Senioren müsste die Zahl der Plätze in stationären Alterseinrichtungen stark erhöht werden, um diesen Anteil zu halten (vgl. Kap. 1.6 unten). Wäre dies nicht der Fall – einerseits aus finanziellen Gründen, andererseits auch wegen des verbesserten Gesundheitszustandes von Betagten –, würden mehr Personen (unfreiwillig oder freiwillig) längere Zeit in Wohnungen verbleiben. Damit würde auch die Zahl der Wohnungsfreisetzen durch ältere Personen geringer ausfallen.

Modellrechnungen, die davon ausgehen, dass sich der künftige Zuwachs von Plätzen in Spitälern und Heimen im Rahmen des Zuwachses der 1990er-Jahre bewegt (und dass von den nicht in stationären Alterseinrichtungen Platz findenden Personen 40 Prozent nicht selbst Wohnungsinhaber/innen sind), zeigen, dass der Einfluss auf den Wohnungsmarkt gering ist. Die erwähnte Zahl von bis zu 50'000 Wohnungsfreisetzen jährlich würde nur um rund 600 Einheiten pro Jahr tiefer ausfallen.

Die Generation, die in den letzten 10 Jahren gestorben ist, lebte häufig in mittelgrossen Wohnungen. Lange galt ja die 3-Zimmer-Wohnung als Familienwohnung. Entsprechend den Wohnungsbelegungen der früheren Generation präsentiert sich die Gröszenstruktur der im vergangenen Jahr-

zehnt durch den demographischen Alterungsprozess frei gewordenen Wohnungen: 30 Prozent dieser Wohnungen wiesen 3 Zimmer auf, weitere 40 Prozent hatten 4 und mehr Zimmer.

Diese Grössenaufteilung wird sich künftig stark verändern. Die heute 60- und mehr Jährigen wohnen deutlich häufiger in grösseren Wohnungen als die bisherige Senioren generation. Auch wenn ein Teil der älteren Personen mit zunehmendem Alter in kleinere Wohnungen umzieht (was in unseren Berechnungen berücksichtigt wurde), nehmen Zahl und Anteile von Grosswohnungen, die infolge der demographischen Alterung frei werden, stark zu. Bereits im laufenden Jahrzehnt werden 60 Prozent aller durch den Generationenwechsel frei werdenden Wohnungen 4 und mehr Zimmer aufweisen; der Anteil 3-Zimmer-Wohnungen wird sich nur noch auf einen Viertel belaufen. Diese Tendenz, wonach künftig mehr grössere Wohnungen durch den demographischen Alterungsprozess freigesetzt werden, hält bis in die 20er-Jahre an. Danach zeichnet sich eine Stabilisierung dieses Trend ab.

Die hier aufgeführten Zahlen zu den Wohnungsfreisetzung führen übrigens nicht dazu, dass der in Kapitel 1.31 aufgeführte Wohnungsbedarf herabgesetzt werden müsste. Der in Kapitel 1.31 ausgewiesene Wohnungsbedarf berücksichtigt den Umstand, dass Wohnungen infolge des Generationenwechsels neu belegt werden.

Tabelle 7
Wohnungsfreisetzungen durch den demographischen Alterungsprozess, Schweiz 1990-2040
(Prognose-Variante A)

Negative Zahlen bedeuten Wohnungsfreisetzungen („negativer Bedarf“)

	Anzahl Wohnungen mit ... Zimmern					total
	1	2	3	4	5+	
<u>Durchschnitt pro Jahr</u>						
1990-2000	-1'661	-3'745	-5'628	-3'508	-3'980	-18'523
2000-2005	-1'058	-2'598	-8'009	-10'241	-10'899	-32'804
2005-2010	-1'978	-4'480	-9'465	-9'769	-11'249	-36'939
2010-2015	-1'418	-3'177	-9'089	-12'667	-13'291	-39'643
2015-2020	-1'892	-4'153	-9'764	-12'223	-13'355	-41'387
2020-2025	-1'600	-3'469	-10'118	-14'617	-15'188	-44'992
2025-2030	-1'950	-4'316	-11'277	-15'332	-16'168	-49'042
2030-2035	-1'875	-4'166	-11'607	-16'695	-17'158	-51'501
2035-2040	-1'897	-4'466	-12'523	-17'149	-17'456	-53'490
<u>Total pro Periode</u>						
1990-2000	-16'609	-37'454	-56'281	-35'083	-39'804	-185'231
2000-2005	-5'288	-12'990	-40'047	-51'203	-54'493	-164'020
2005-2010	-9'888	-22'398	-47'327	-48'843	-56'243	-184'697
2010-2015	-7'092	-15'887	-45'444	-63'336	-66'453	-198'213
2015-2020	-9'461	-20'764	-48'821	-61'114	-66'774	-206'934
2020-2025	-7'998	-17'345	-50'591	-73'083	-75'942	-224'958
2025-2030	-9'749	-21'578	-56'384	-76'658	-80'841	-245'212
2030-2035	-9'376	-20'830	-58'034	-83'474	-85'790	-257'503
2035-2040	-9'483	-22'328	-62'614	-85'747	-87'278	-267'450
<u>Anteile nach Wohnungsgrösse</u>						
1990-2000	9.0%	20.2%	30.4%	18.9%	21.5%	100.0%
2000-2010	4.4%	10.1%	25.1%	28.7%	31.8%	100.0%
2010-2020	4.1%	9.0%	23.3%	30.7%	32.9%	100.0%
2020-2030	3.8%	8.3%	22.8%	31.8%	33.3%	100.0%
2030-2040	3.6%	8.2%	23.0%	32.2%	33.0%	100.0%

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1990 und 2000; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

1.34 Bedarf an Wohnraum für Betagte

Betagte und vor allem hochbetagte Personen sind oft auf spezielle Einrichtungen in Wohnungen angewiesen (Rollstuhlgängigkeit, d.h. genügend breite Türen, keine Türschwellen, rollstuhlgängige Einrichtung von Bad/WC und Küche; Lift; Nähe zu zentralen Einrichtungen, zu ÖV-Stationen usw.). Wir gehen hier nicht im Detail auf einzelne Einrichtungen ein und begnügen uns mit einigen summarischen Überlegungen zum Bedarf an Wohnraum für betagte Personen.⁹

Die Zahl der hochbetagten Personen (80 und mehr Jahre alt) wird sich in der Schweiz von derzeit rund 290'000 auf 572'000-640'000 Personen im Jahr 2040 mehr als verdoppeln. Im gleichen Verhältnis wird die Zahl der von diesen Personen nachgefragten Wohnungen ansteigen, nämlich von derzeit rund 166'000 je nach Variante auf 338'000 bis gegen 380'000 Einheiten im Jahr 2040. Bei beiden Varianten sollte ein Drittel des Wohnungsbestandes für Hochbetagte 3 Zimmer, rund 43 Prozent der Wohnungen sollten 4 und mehr Zimmer aufweisen. Von den bis 2040 neu zur Verfügung zu stellenden Wohnungen für hochbetagte Personen müssen ein Drittel (Variante A) bis zwei Fünftel (Variante B) 3 Zimmer, 45-55 Prozent 4 und mehr Zimmer aufweisen. Für die ältere Bevölkerung sind demnach anteilmässig deutlich weniger Grosswohnungen bereitzustellen als für die Bevölkerung insgesamt (Anteil neu zu erstellender 4+-Zimmer-Wohnungen: 60 Prozent).

Drastisch ansteigen würde der Bedarf an Plätzen in stationären Alterseinrichtungen (Spitäler und Heime), sofern sich der Anteil der in solchen Institutionen wohnenden Personen in Zukunft nicht verändert. Der Anteil der in den erwähnten Institutionen wohnhaften Personen im Alter von 80 und mehr Jahren hat sich zwischen 1990 und 2000 praktisch nicht verändert; er lag bei 19-20 Prozent.¹⁰

Wenn wir davon ausgehen, dass auch künftig 19 Prozent der Hochbetagten in einer stationären Alterseinrichtung wohnen (müssen), muss sich die Zahl der entsprechenden Plätze bis zum Jahr 2040 von derzeit rund 55'000 auf 108'000 (Variante A) bis 122'000 (Variante B) im Jahr 2040 mehr als verdoppeln. Damit müssten jedes Jahr 1'330 bis 1'660 neue Heimplätze geschaffen werden – vier Mal mehr als während der 1990er-Jahre!

Ob dies realisierbar ist, muss aus heutiger Sicht in Frage gestellt werden. Wie in Kap. 1.33 erwähnt, stehen einem solch starken Ausbau vermutlich finanzielle Engpässe sowohl der öffentlichen Hand als auch von vielen Privaten gegenüber. Wenn sich die Zunahme der Plätze in stationären Alterseinrichtungen im gleichen Rhythmus bewegen würde wie während der 1990er-Jahre (rund 350 neue Plätze pro Jahr), würden im Jahr 2040 70'000 Plätze in Spitälern und Heimen zur Verfügung stehen. Damit könnte nur für 11-12 (statt der heute 19) Prozent der betagten Bevölkerung ein Platz in einer stationären Alterseinrichtung angeboten werden.

Realistischerweise kann wohl damit gerechnet werden, dass sich die Zunahme der Plätze in stationären Alterseinrichtungen zwischen den beiden Extremwerten bewegen wird. Damit ist auch davon auszugehen, dass kaum alle Betagten einen Platz in einer stationären Alterseinrichtung finden werden. Pflege- und Hausdienstleistungen für ältere Personen müssen damit in Zukunft vermehrt durch Spitex, Haushalthilfen, Nachbarschaftshilfe und Verwandte übernommen werden. Etwas gemildert wird das Problem möglicherweise durch einen weiter steigenden Anteil betagter Personen, die sich eines guten oder sehr guten Gesundheitszustandes erfreuen und die damit in der Lage sind, länger in der eigenen Wohnung zu verbleiben.

⁹ Wohnsituation, Wohnwünsche und exemplarische Wohnformen im Alter werden u.a. erörtert in F. Höpflinger (2004).

¹⁰ Vgl. Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1990 und 2000.

Tabelle 8

Wohnungsbedarf und Bedarf an Plätzen in Spitälern und Heimen für die Bevölkerung im Alter von 80 und mehr Jahren, Schweiz 1990-2040

Variante A								
Jahr	Wohnbevölkerung	1	2	3	Wohnungen mit ... Zimmern			Plätze in Spitälern u. Heimen (1)
					4	5+	total	
1990	250'227	13'009	33'135	49'310	29'977	27'847	153'278	51'886
2000	291'412	10'461	32'495	55'171	35'899	32'394	166'420	55'368
2005	329'373	11'809	36'818	62'733	40'935	36'939	189'234	62'581
2010	358'874	11'137	38'098	69'368	46'805	41'530	206'939	68'186
2015	382'084	11'932	40'700	73'973	49'824	44'209	220'638	72'596
2020	399'824	11'652	41'512	77'961	53'390	46'973	231'488	75'967
2025	452'591	13'168	47'230	89'201	61'497	54'099	265'194	85'992
2030	504'213	14'264	52'252	100'196	69'556	60'935	297'204	95'800
2035	532'363	15'213	55'402	105'763	73'010	63'940	313'329	101'149
2040	572'173	16'377	59'685	114'081	78'909	69'117	338'169	108'713
2040 in %		4.8%	17.6%	33.7%	23.3%	20.4%	100.0%	
2000-40 pro Jahr	7'019	148	680	1'473	1'075	918	4'294	1'334
1990-2000 pro Jahr	4'119						1'314	348

Variante B								
Jahr	Wohnbevölkerung	1	2	3	Wohnungen mit ... Zimmern			Plätze in Spitälern u. Heimen (1)
					4	5+	total	
1990	250'227	13'009	33'135	49'310	29'977	27'847	153'278	51'886
2000	291'412	10'461	32'495	55'171	35'899	32'394	166'420	55'368
2005	329'709	11'821	36'856	62'798	40'977	36'978	189'431	62'645
2010	361'539	11'220	38'384	69'889	47'157	41'842	208'492	68'692
2015	389'405	12'162	41'484	75'395	50'780	45'056	224'876	73'987
2020	413'835	12'063	42'971	80'686	55'243	48'603	239'566	78'629
2025	476'732	13'877	49'750	93'922	64'720	56'934	279'202	90'579
2030	541'711	15'337	56'136	107'572	74'615	65'366	319'026	102'925
2035	584'239	16'714	60'789	115'930	79'927	69'996	343'356	111'005
2040	640'926	18'371	66'831	127'558	88'076	77'146	377'982	121'776
2040 in %		4.9%	17.7%	33.7%	23.3%	20.4%	100.0%	
2000-40 pro Jahr	8'738	198	858	1'810	1'304	1'119	5'289	1'660
1990-2000 pro Jahr	4'119						1'314	348

(1) 19 Prozent der Wohnbevölkerung.

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1990 und 2000, Bundesamt für Statistik (2004).

1.35 Miete und Eigentum, Einfamilienhäuser

Eigentumsanteile

Wie bei den Wohnungsinhaber- und den Wohnungsbelegungsquoten zeigt sich auch bei den Eigentümerquoten ein Verlauf, der mit dem Lebensalter zusammenhängt. Erwartungsgemäss sind die Eigentümerquoten bei der jungen Bevölkerung deutlich tiefer als bei der Generation im mittleren und höhern Lebensalter. Zwischen dem 30. und dem 60. Lebensjahr steigen die Eigentümer-

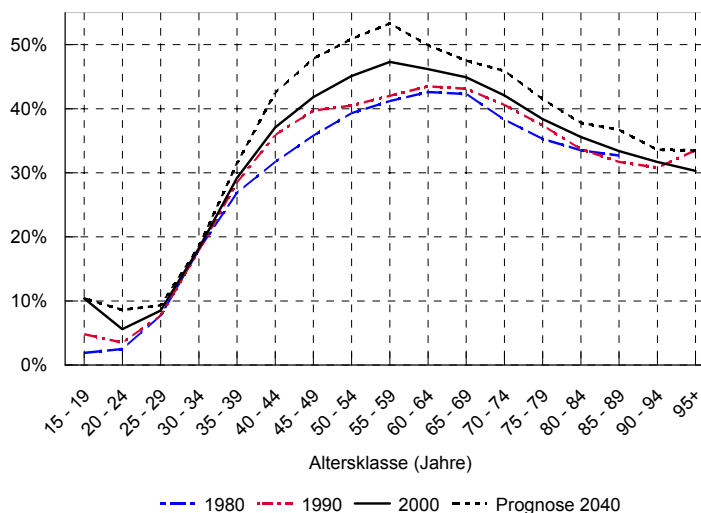
quoten stark an. Im Jahr 2000 waren die höchsten Eigentümeranteile bei den 55-59-Jährigen zu verzeichnen. Mit zunehmendem Lebensalter sinken die Quoten wiederum (Abb. 8).

Der Anstieg der Eigentümerquoten mit zunehmendem Lebensalter ist wohl darauf zurückzuführen, dass die meisten Haushalte erst mit fortgeschrittenem Alter über genügend finanzielle Mittel verfügen, um Wohneigentum zu erwerben: Häufig sind erst dann die nötigen finanziellen Mittel für den Erwerb von Wohneigentum vorhanden, wenn die Haushaltsausgaben durch die Selbständigkeit der Kinder geringer und/oder die Haushaltseinnahmen durch vermehrte Erwerbstätigkeit der (beiden) Partner (in der Lebensphase, in der keine Kinderbetreuung mehr geleistet werden muss) grösser werden. Ebenfalls eine Rolle spielen dürfte die Tatsache, dass viele Personen erben, wenn sie zwischen 40 und 60 Jahre alt sind.

Abbildung 8

Eigentümerquoten nach Alter Schweiz, 1980 bis 2040

Eigentümerquoten



Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1980, 1990, 2000; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Der Höchststand bei den Eigentümerquoten hat sich im Jahr 2000 gegenüber den vorherigen Volkszählungen um eine Altersklasse nach unten verschoben. Inwieweit dies auf eine verstärkte Wirkung der Wohneigentumsförderung (mit Mitteln der beruflichen Vorsorge?)¹¹, auf früheres Erben, auf vermehrte Erbvorbezüge und/oder auf die in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre gesunkenen Hypothekarzinsen zurückzuführen ist, kann an dieser Stelle nicht näher untersucht werden.

Für die Schätzung der künftigen Entwicklung der Eigentümerquoten gehen wir von folgenden Überlegungen und Annahmen aus:

- Die relativen Preise für Erwerb und Ausübung von Wohneigentum werden sich nicht wesentlich verändern. Das bedeutet weiterhin relativ tiefe Hypothekarzinsen und im Vergleich zu den Einkommen relativ stabile Verkaufspreise.
- Weil der Anteil von Personen mit langjähriger Zugehörigkeit zu einer Pensionskasse in der nächsten Zeit nach wie vor steigt, dürfte die zur Verteilung gelangende Erbmasse trotz steigender Lebenserwartung und verhaltener Entwicklung der Renten in den nächsten Jahren tendenziell ansteigen. Damit wird voraussichtlich mehr Geld vererbt oder in Form von Erbvorbezügen an die Nachfolgeneration weiter gegeben. Dies wiederum führt mithin zu vermehrtem Wohneigentumserwerb. (Wir gehen davon aus, dass die steigende Erbsumme und die damit verbundene Nachfragesteigerung auf dem Wohneigentumsmarkt nicht zu einer wesentlichen, die Nachfrage wiederum dämpfenden Erhöhung der relativen Preise führen wird).

Konkret nehmen wir bei beiden Prognosevarianten an, dass sich die Wohneigentumsquoten bei den 20-94-Jährigen künftig mit der halben Veränderungsrate der Jahre 1980-2000 erhöhen wird.

¹¹ Vgl. D. Hornung u.a. (2003b) sowie D. Hornung/Th. Röthlisberger (2004).

Bei den unter 20- und den über 94-Jährigen, bei denen im Jahr 2000 eine vergleichsweise hohe Eigentümerquote zu beobachten war (vgl. Abb. 8), gehen wir von in Zukunft unveränderten Quoten aus.

Unter diesen Voraussetzungen wird sich die **globale Eigentümerquote** (Anzahl Eigentümer/innen am Total aller Wohnungsinhaber/innen) **bei beiden Prognosevarianten von 34.6 Prozent im Jahre 2000 auf etwas über 39 Prozent im Jahre 2040 erhöhen.**

In absoluten Zahlen bedeuten diese Annahmen je nach Variante einen Zuwachs von rund 310'000-410'000 Wohneigentums-Einheiten. Mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von rund 7'500-10'000 Einheiten bedeutet diese Entwicklung gegenüber dem vergangenen Jahrzehnt eine deutliche Verlangsamung.

Einfamilienhäuser

Nicht identisch mit der Zahl der Wohneigentums-Einheiten ist die Zahl der Einfamilienhäuser. Vom *Gesamtbestand* an Wohnungen waren im Jahr 2000 23 Prozent frei stehende oder verdichtet angeordnete Einfamilienhäuser (Jahr 1990: 22 Prozent).¹² Weitere 7.3 Prozent (1990: 8 Prozent) der Wohnungen befanden sich in Zweifamilienhäusern.

Vom Total der *von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen* befanden sich im Jahr 2000 57 Prozent in Einfamilienhäusern, 9.3 Prozent in Zweifamilienhäusern (1990: 56.7 Prozent bzw. 11.2 Prozent).

Bei gleich bleibendem Anteil Einfamilienhäuser am Total des Wohneigentums wie im Jahr 2000 (57 Prozent) werden im Jahr 2040 schweizweit **bei Variante A 770'000 und bei Variante B 830'000 Einfamilienhäuser im Eigentum** nachgefragt werden. Gegenüber dem Bestand im Jahr 2000 (597'259 Einheiten) entspricht dies einer Zunahme um insgesamt 173'000-233'000 Einheiten oder 4'300 bis 5'800 Einheiten durchschnittlich pro Jahr. Wie in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes zeichnet sich damit auch bei den selbst bewohnten Einfamilienhäusern eine deutliche Abschwächung der Nachfrage ab. Im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt (rund 10'000 zusätzliche selbst bewohnte Einfamilienhäuser pro Jahr zwischen 1990 und 2000) macht die künftige Nachfrage nur noch 40 bis 60 Prozent aus.

¹² Als Einfamilienhäuser im Sinne der Gebäude- und Wohnungserhebung gelten Gebäude, die eine einzige Wohnung umfassen. „Als Gebäude ... gilt jedes freistehende oder durch Brandmauern von einem anderen getrennte Bauwerk... Bei Doppel-, Gruppen und Reihenhäusern zählt jeder Gebäudeteil als selbständiges Gebäude, wenn eine mindestens vom Parterre bis zum Dach reichende Trennmauer existiert“. – Bundesamt für Statistik (1993), S. XI.

1.4 Wohnungsnachfrage und Flächenbeanspruchung nach Raumtypen

1.41 Definition der Raumtypen

Wir übernehmen in diesem Bericht die vom ARE entwickelte Raumtypen-Gliederung (Stand September 2004). Die nachfolgend verwendeten 11 Raumtypen stellen grundsätzlich auf die 22 Gemeindetypen des Bundesamtes für Statistik ab.

Aus methodischen Gründen musste das Bundesamt für Statistik für die den nachfolgenden Berechnungen zugrunde liegenden Bevölkerungsszenarien (in einigen Grossregionen) mehrere Raumtypen zusammenfassen. Dies betrifft vor allem die Typen 6, 7, 11 und 12. Die Raumtypen 6 und 7 sowie 11 und 12 werden daher, in Absprache mit dem ARE, auch im vorliegenden Bericht zusammengefasst. Im Weiteren bestehen gewisse Verschiebungen zwischen den Raumtypen 8 und 10 (Abweichungen gegenüber der ursprünglichen Zuordnung). Eine kartographische Darstellung der Gemeindetypen findet sich in Anhang 1.

1.42 Methodischer Ansatz

Der Bedarf an dauernd bewohnten Wohnungen nach Raumtypen wird in analoger Weise berechnet wie dies für die Schweiz insgesamt der Fall ist. Im Unterschied zu den Berechnungen auf gesamtschweizerischer Ebene erstrecken sich die Projektionen auf Ebene der Raumtypen nur bis zum Jahr 2030.

Wohnungsinhaberquoten

Ausgangspunkt der Berechnungen bildet die Bevölkerungsentwicklung nach Raumtypen. Gestützt auf die gesamtschweizerischen und die Bevölkerungsszenarien nach Kantonen hat das Bundesamt für Statistik im Auftrag des ARE auch Berechnungen nach Raumtypen erstellt. Im vorliegenden Bericht verwenden wir die entsprechenden Zahlen (ausschliesslich) des Szenarios Trend. Damit stützen sich auch alle Angaben zum **Wohnungsbedarf nach Raumtypen auf das Bevölkerungsszenario „Trend“ des BFS ab** (Ausnahmen: Zweitwohnungen und Leerwohnungen. Zweitwohnungen vgl. Kap. 2.2 unten. Bei den Leerwohnungen wurden die Zahlen des Jahres 2000 übernommen, analog den Berechnungen für die Schweiz insgesamt; vgl. Tab. 21 in Kap. 3.12).

Gestützt auf die Bevölkerungszahlen der Jahre 2010, 2020 und 2030 werden für jeden Raumtyp die Wohnungsinhaberquoten der einzelnen Altersklassen entsprechend den gesamtschweizerischen Veränderungsraten variiert. Das heisst, die Veränderungsraten 2000-2010, 2010-2020 und 2020-2030 entsprechen denjenigen der gesamten Schweiz (vgl. Kap. 1.2 vorne). Ausgangswerte der Berechnungen auf Stufe Raumtyp bilden aber die effektiven Wohnungsinhaberquoten der jeweiligen Raumtypen, d.h. Niveauunterschiede zwischen den einzelnen Raumtypen werden im Modell abgebildet.

Die Abstimmung der aggregierten Ergebnisse der einzelnen Raumtypen mit den Ergebnissen der gesamtschweizerischen Prognose führt dazu, dass die bereinigten Wohnungsinhaberquoten von den prognostizierten Wohnungsinhaberquoten zum Teil geringfügig abweichen.

Wohnungsbelegungen und Eigentümeranteile

Die Prognose der Wohnungsbelegungen für die einzelnen Raumtypen erfolgt nach dem selben Prinzip wie die Prognose der Wohnungsinhaberquoten. Dasselbe gilt auch für die Eigentümeranteile (vgl. Kap. 1.2 und 1.35).

Mit diesem Vorgehen wird der Einfluss des gegenwärtigen und sich künftig verändernden Altersaufbaus in den einzelnen Raumtypen auf die Gröszen- und Eigentumsstruktur des Wohnungsbedarfs berücksichtigt.

1.43 Bevölkerung und Wohnungsbedarf nach Raumtypen und Eigentumsform

Bevölkerungsentwicklung

Tabelle 9 enthält die vom Bundesamt für Statistik berechneten Einwohner-Zahlen nach Raumtypen bis zum Jahr 2030. Aus der Tabelle sowie aus Abbildung 9 geht hervor, dass sich der Prozess von Sub- und Periurbanisierung in der Schweiz auch in Zukunft fortsetzen dürfte, ab dem Jahr 2010 allerdings in verlangsamtem Rhythmus. Dennoch ist festzustellen, dass in den suburbanen und periurbanen Gemeinden die Bevölkerungszunahme bis 2030 mit Abstand am höchsten ausfallen dürfte. Dagegen ist in den Gross- und Mittelzentren mit weiter anhaltenden bzw. in der Zeit nach 2010 einsetzenden Bevölkerungsverlusten zu rechnen.

Tabelle 9
Bevölkerungsentwicklung nach Raumtypen bis 2030 (Variante A)

		Anzahl Personen			
		2000 (1)	P 2010 (2)	P 2020 (2)	P 2030 (2)
1	Grosszentren	1'210'508	1'153'531	1'133'031	1'115'576
2	Nebenzentren von Grosszentren	600'182	615'055	617'368	614'393
3	Suburbane Gden von Grosszentren	933'253	1'030'882	1'071'280	1'086'938
4	Periurbane Gden von Grosszentren	338'291	369'773	382'811	387'591
5	Mittelzentren	755'719	749'932	744'781	738'309
6+7	Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentren	1'196'073	1'274'120	1'299'044	1'307'218
8	Kleinzentren	356'453	361'264	360'839	360'191
9	Nicht-städt. Wegpendlergden	463'257	488'353	494'966	498'164
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	677'807	687'841	694'332	698'511
11+12	Semiagrarische + agrarische Gden	574'916	569'922	562'764	560'497
13	Touristische Gemeinden	181'551	179'609	179'035	178'211
	Schweiz total	7'288'010	7'480'282	7'540'251	7'545'599

		Anteile am Total Schweiz			
		2000 (1)	P 2010 (2)	P 2020 (2)	P 2030 (2)
1	Grosszentren	16.6%	15.4%	15.0%	14.8%
2	Nebenzentren von Grosszentren	8.2%	8.2%	8.2%	8.1%
3	Suburbane Gden von Grosszentren	12.8%	13.8%	14.2%	14.4%
4	Periurbane Gden von Grosszentren	4.6%	4.9%	5.1%	5.1%
5	Mittelzentren	10.4%	10.0%	9.9%	9.8%
6+7	Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentren	16.4%	17.0%	17.2%	17.3%
8	Kleinzentren	4.9%	4.8%	4.8%	4.8%
9	Nicht-städt. Wegpendlergden	6.4%	6.5%	6.6%	6.6%
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	9.3%	9.2%	9.2%	9.3%
11+12	Semiagrarische + agrarische Gden	7.9%	7.6%	7.5%	7.4%
13	Touristische Gemeinden	2.5%	2.4%	2.4%	2.4%
	Schweiz total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(1) Wohnbevölkerung gemäss Volkszählung

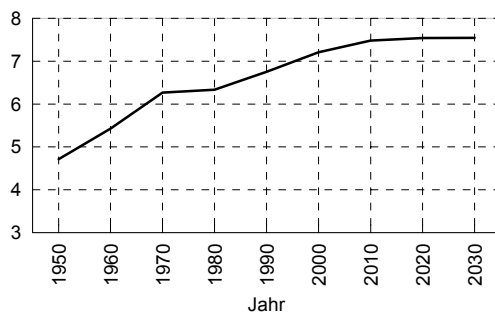
(2) Ständige Wohnbevölkerung am Jahresende

Quellen: Bundesamt für Statistik (2003b), Bundesamt für Statistik (2004b).

Abbildung 9
Bevölkerungsentwicklung nach Raumtypen (Variante A), 1950-2030

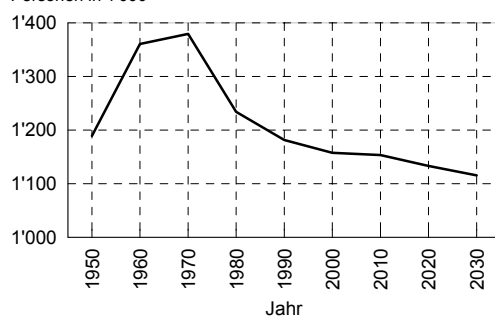
Schweiz

Personen in Mio



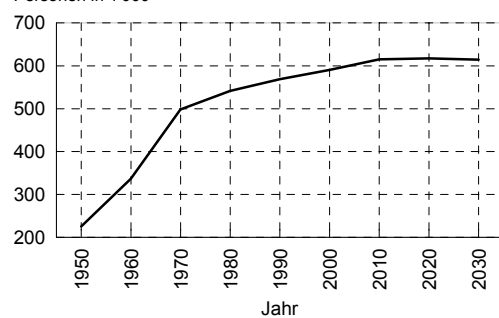
Grosszentren (1)

Personen in 1'000



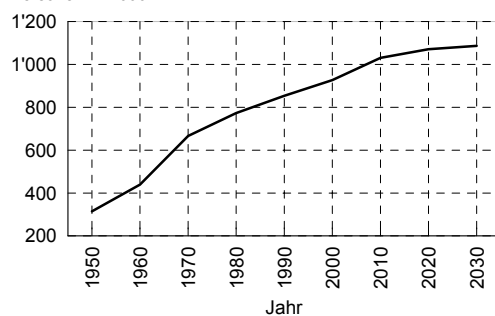
Nebenzentren von GZ (2)

Personen in 1'000



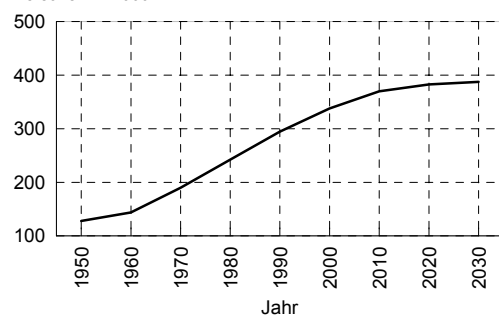
Suburbane Gden der GZ (3)

Personen in 1'000



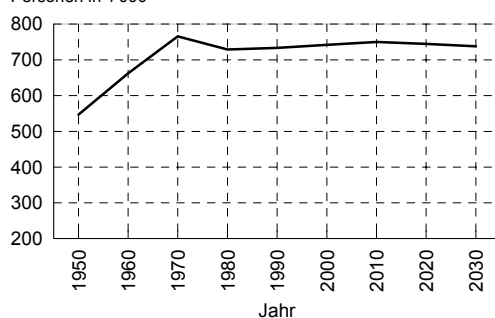
Periurbane Gden der GZ (4)

Personen in 1'000



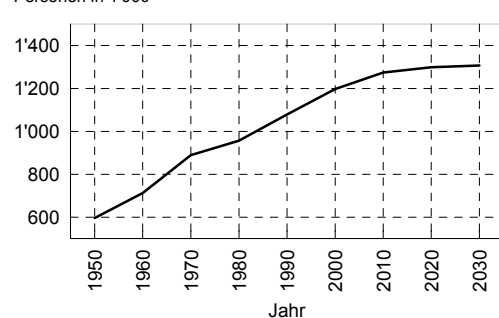
Mittelzentren (5)

Personen in 1'000



Suburb. + periurb. Gden der MZ (6+7)

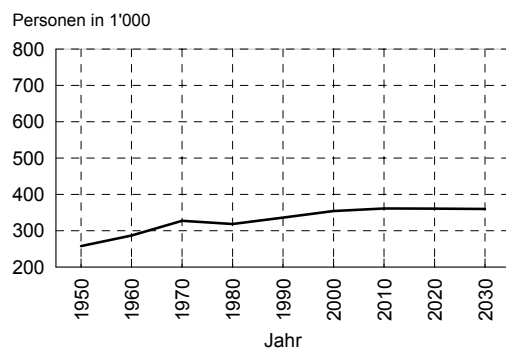
Personen in 1'000



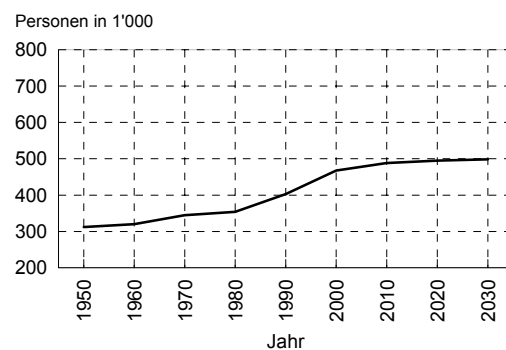
Fortsetzung vgl. folgende Seite

Abbildung 9 (Schluss)
Bevölkerungsentwicklung nach Raumtypen (Variante A), 1950-2030

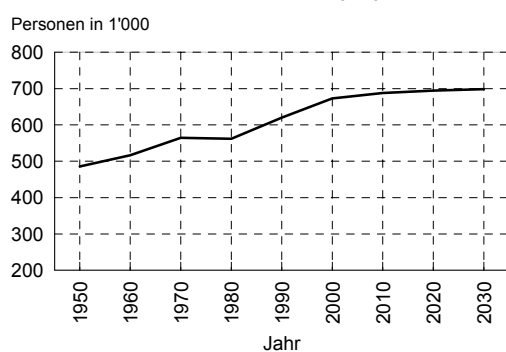
Kleinzentren (8)



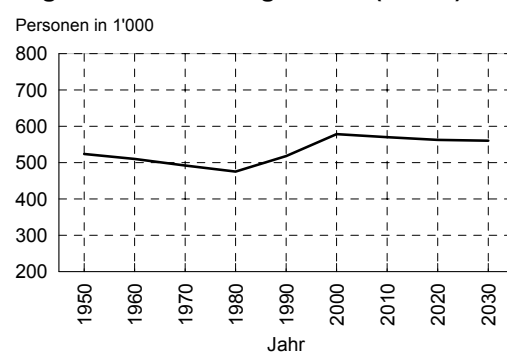
Nicht-städt. Wegpendlergden (9)



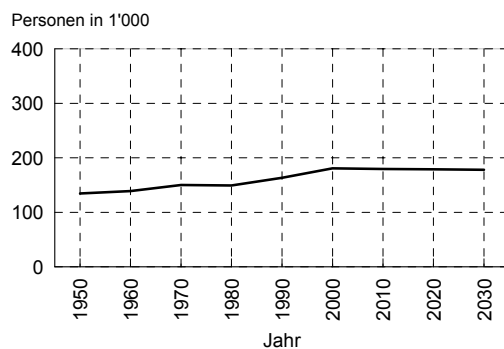
Ind. + tertiäre Gemeinden (10)



Agrarische + semiagr. Gden (11+12)



Touristische Gemeinden (13)



Quelle: Bundesamt für Statistik (2004b).

Bedarf an dauernd bewohnten Wohnungen nach Eigentumsform

Der Bedarf an dauernd bewohnten Wohnungen nach Raumtypen entwickelt sich mehr oder weniger analog der Bevölkerungsentwicklung. Erwartungsgemäss fällt der Bedarf an Wohnungen in den suburbanen und den periurbanen Gemeindetypen am grössten aus (vgl. Tab. 10).

Entsprechend dem Rückgang der Bevölkerungszahlen ist in den Grosszentren auch mit Wohnungsüberschüssen zu rechnen, dies allerdings nur bei Mietwohnungen. Für Wohneigentum (in den Grosszentren hauptsächlich in Form von Eigentumswohnungen) besteht nach wie vor eine Nachfrage. Die in Tabelle 10 in den Grosszentren als überschüssig erscheinenden Wohnungen dürften entweder für Nichtwohnnutzung (Ateliers, Büros usw.) oder als Zweitwohnsitze genutzt

werden. Je nach Bauzustand und Lage ist auch damit zu rechnen, dass ein Teil dieser nicht der Nachfrage entsprechenden Wohnungen abgebrochen wird.

Wie Tabelle 11 zeigt, ist in allen Raumtypen wie in der Schweiz insgesamt bis zum Jahr 2030 mit **steigenden Eigentümeranteilen** zu rechnen. Die bereits gegenwärtig bestehenden, grossen Unterschiede zwischen den einzelnen Raumtypen bleiben bestehen: Gegenwärtig wie in den nächsten 25 Jahren sind die höchsten Eigentümeranteile vor allem in den im Mittelland und im Jura häufig vertretenen „nicht-städtischen Wegpendlergemeinden“ (Raumtyp 9), in den agrarisch geprägten und in den touristischen Gemeinden (Raumtypen 11+12 sowie 13) zu verzeichnen.

Tabelle 10
Dauernd bewohnte Wohnungen nach Raumtyp und Eigentumsform (Variante A), 2000-2030

		2000			2030			Anzahl Wohnungen Differenz 2000-2030		
		total	in Eigentum	übrige	total	in Eigentum	übrige	total	in Eigentum	übrige
1	Grosszentren	596'393	56'855	539'538	583'010	60'130	522'881	-13'383	3'275	-16'657
2	Nebenzentren von Grosszentren	258'675	56'651	202'024	288'104	69'587	218'517	29'429	12'936	16'493
3	Suburbane Gden von Grosszentren	388'364	128'111	260'253	489'815	176'742	313'073	101'451	48'631	52'820
4	Periurbane Gden von Grosszentren	131'707	70'300	61'407	167'854	97'370	70'484	36'147	27'070	9'077
5	Mittelzentren	332'553	82'103	250'450	354'884	95'428	259'455	22'331	13'325	9'005
6+7	Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentren	476'834	220'360	256'474	583'000	293'277	289'723	106'166	72'917	33'249
8	Kleinzentren	143'843	55'160	88'683	161'573	67'116	94'457	17'730	11'956	5'774
9	Nicht-städt. Wegpendlergden	172'984	100'746	72'238	212'170	132'913	79'256	39'186	32'167	7'018
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	253'263	122'971	130'292	295'373	155'592	139'781	42'110	32'621	9'489
11+12	Semiagrарische + agrarische Gden	204'748	115'800	88'948	229'616	138'554	91'062	24'868	22'754	2'114
13	Touristische Gemeinden	68'465	38'390	30'075	77'601	47'422	30'179	9'136	9'032	104
Schweiz total		3'027'829	1'047'447	1'980'382	3'443'000	1'334'131	2'108'869	415'171	286'684	128'487

Daten nach den einzelnen 10-Jahres-Perioden und nach Wohnungsgrössenklassen vgl. Anhang 2.

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählung 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004b), Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Tabelle 11
Eigentümeranteile nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030

		Eigentümerwohnungen in % aller bewohnten Wohnungen				
		1990	2000	2010	2020	2030
1	Grosszentren	8.4%	9.5%	9.8%	10.0%	10.3%
2	Nebenzentren von Grosszentren	17.4%	21.9%	22.8%	23.5%	24.2%
3	Suburbane Gden von Grosszentren	29.6%	33.0%	34.1%	35.1%	36.1%
4	Periurbane Gden von Grosszentren	51.2%	53.4%	55.1%	56.7%	58.0%
5	Mittelzentren	21.9%	24.7%	25.6%	26.2%	26.9%
6+7	Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentren	42.8%	46.2%	47.8%	49.0%	50.3%
8	Kleinzentren	35.5%	38.3%	39.6%	40.6%	41.5%
9	Nicht-städt. Wegpendlergden	56.6%	58.2%	60.0%	61.4%	62.6%
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	45.3%	48.6%	50.2%	51.4%	52.7%
11+12	Semiagrарische + agrarische Gden	55.8%	56.6%	58.4%	59.4%	60.3%
13	Touristische Gemeinden	53.0%	56.1%	58.2%	59.7%	61.1%
Schweiz total		31.3%	34.6%	36.4%	37.7%	38.8%

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählung 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004b), Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

1.44 Flächenbeanspruchung nach Raumtypen

Auf Ebene der Raumtypen wurde die Bruttowohnfläche nicht berechnet. Die Bruttogeschossfläche wird analog den Berechnungen auf gesamtschweizerischer Ebene ermittelt (vgl. Kap. 1.32). Damit wird in allen Raumtypen von den selben durchschnittlichen Wohnungsflächen (je Wohnungsgrössenklasse) ausgegangen (die Unterschiede sind in der Realität effektiv sehr gering).¹³

Durch die unterschiedliche Grössenstruktur des Wohnungsbedarfs ergeben sich aber dennoch **deutliche Unterschiede bei der durchschnittlichen BGF pro dauernd bewohnte Wohnung und pro Person in den einzelnen Raumtypen** (z.B. BGF pro dauernd bewohnte Wohnung im Jahr 2030: Grosszentren 103 m², periurbane Gemeinden von Grosszentren 137 m². BGF pro Person Jahr im 2030 in den beiden erwähnten Raumtypen: 53.7 bzw. 59.5 m²). Erwartungsgemäss zeigt sich, dass sowohl die Fläche pro Wohnung als auch die Fläche pro Person mit zunehmender Distanz zum Zentrum steigt.

Beim Flächenbedarf der zeitweise bewohnten und der nicht bewohnten Wohnungen werden für alle Raumtypen die selben Werte angenommen wie für die Schweiz insgesamt (zeitweise bewohnte Wohnungen 101 m², nicht bewohnte Wohnungen 103 m² BGF).

Tabelle 12
Bruttogeschossfläche für dauernd bewohnte Wohnungen nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030

		BGF in 1'000 m2						
		2'000	P 2010	P 2020	P 2030	2000-10	2010-20	2020-30
1	Grosszentren	60'662	60'273	60'427	59'919	-389	154	-508
2	Nebenzentren von Grosszentren	30'203	32'450	33'631	33'774	2'247	1'181	143
3	Suburbane Gden von Grosszentren	48'610	55'925	60'018	61'570	7'315	4'093	1'552
4	Periurbane Gden von Grosszentren	18'091	20'939	22'527	23'061	2'848	1'588	534
5	Mittelzentren	38'579	40'421	41'467	41'445	1'842	1'046	-22
6+7	Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentr	62'407	70'843	75'300	76'463	8'436	4'457	1'163
8	Kleinzentren	18'057	19'445	20'203	20'351	1'388	758	148
9	Nicht-städt. Wegpendlergden	24'078	27'394	29'011	29'445	3'316	1'617	434
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	33'930	37'077	39'077	39'609	3'147	2'000	532
11+12	Semiagrarische + agrarische Gden	28'544	30'835	31'842	31'865	2'291	1'007	23
13	Touristische Gemeinden	8'248	8'934	9'328	9'408	686	394	80
	Schweiz total	371'409	404'536	422'831	426'910	33'127	18'295	4'079

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Gebäude- und Wohnungserhebung 2000; Bundesamt für Statistik (2004b); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Tabelle 13
Bruttogeschossfläche pro Wohnung nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030

		in m2			
		2000	P 2010	P 2020	P 2030
1	Grosszentren	101.7	102.3	102.6	102.8
2	Nebenzentren von Grosszentren	116.8	117.1	117.2	117.2
3	Suburbane Gden von Grosszentren	125.2	125.6	125.7	125.7
4	Periurbane Gden von Grosszentren	137.4	137.8	137.6	137.4
5	Mittelzentren	116.0	116.6	116.7	116.8
6+7	Suburbane + periurbane Gden von Mittelzentren	130.9	131.4	131.2	131.2
8	Kleinzentren	125.5	126.1	126.0	126.0
9	Nicht-städtische Wegpendlergemeinden	139.2	139.6	139.2	138.8
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	134.0	134.5	134.3	134.1
11+12	Semiagrarische + agrarische Gemeinden	139.4	139.9	139.3	138.8
13	Touristische Gemeinden	120.5	121.2	121.2	121.2
	Schweiz total	122.7	123.7	123.9	124.0

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Gebäude- und Wohnungserhebung 2000; Bundesamt für Statistik (2004b); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

¹³ Dies gilt jedenfalls für den Wohnungsbestand im Jahre 1990. Vgl. Bundesamt für Statistik (1993), S. 135 ff.

Tabelle 14
Bruttogeschossfläche pro Person nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030

		in m2			
		2000	P 2010	P 2020	P 2030
1	Grosszentren	50.1	52.3	53.3	53.7
2	Nebenzentren von Grosszentren	50.3	52.8	54.5	55.0
3	Suburbane Gden von Grosszentren	52.1	54.2	56.0	56.6
4	Periurbane Gden von Grosszentren	53.5	56.6	58.8	59.5
5	Mittelzentren	51.0	53.9	55.7	56.1
6+7	Suburbane + periurbane Gden von Mittelzentren	52.2	55.6	58.0	58.5
8	Kleinzentren	50.7	53.8	56.0	56.5
9	Nicht-städtische Wegpendlergemeinden	52.0	56.1	58.6	59.1
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	50.1	53.9	56.3	56.7
11+12	Semiagrarische + agrarische Gemeinden	49.6	54.1	56.6	56.9
13	Touristische Gemeinden	45.4	49.7	52.1	52.8
	Schweiz total	51.6	54.1	56.1	56.6

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Gebäude- und Wohnungserhebung 2000; Bundesamt für Statistik (2004b); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

1.45 Bedarf an Wohnraum für Betagte nach Raumtypen

In Tabelle 15 wird der Bedarf an Wohnungen für Personen im Alter von 80 und mehr Jahren für die einzelnen Raumtypen ausgewiesen. Die Zahlen stellen ein Teilergebnis der Resultate des Bedarfs an dauernd bewohnten Wohnungen der einzelnen Raumtypen dar. Letzterer (d.h. der Bedarf an dauernd bewohnten Wohnungen) wird, wie weiter oben erwähnt, durch die Multiplikation von altersspezifischen Wohnungsinhaberquoten mit der Personenzahl je Altersklasse bestimmt.

Der Bedarf an Plätzen in Spitälern und Heimen wird für die einzelnen Raumtypen nicht beziffert. Auffallend (aber nicht überraschend) sind die tiefen Anteile an Plätzen in stationären Alterseinrichtungen in periurbanen und ländlichen Raumtypen im Jahr 2000 (vgl. Anhangtab. 2). Wenn sich in diesen Raumtypen der Bedarf an Plätzen in stationären Alterseinrichtungen an das Landesmittel annähert, müssten künftig noch wesentlich mehr neue Plätze geschaffen werden als in Kapitel 1.34 erwähnt.

Tabelle 15
Wohnungsbedarf für die Bevölkerung im Alter von 80 und mehr Jahren nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030

		Wohnungsbedarf pro 10-Jahres-Periode					
		Anzahl absolut			in % des jeweiligen Ausgangsbestandes		
		2000-10	2010-20	2020-30	2000-10	2010-20	2020-30
1	Grosszentren	1'633	2'470	5'254	3.9%	-5.7%	12.9%
2	Nebenzentren von Grosszentren	4'484	3'089	4'856	37.7%	18.9%	24.9%
3	Suburbane Gden von Grosszentren	7'589	6'169	9'774	44.0%	24.8%	31.5%
4	Periurbane Gden von Grosszentren	2'549	2'159	4'014	50.2%	28.3%	41.0%
5	Mittelzentren	3'815	2'115	6'390	17.8%	8.4%	23.3%
6+7	Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentren	7'925	6'094	12'760	34.8%	19.8%	34.7%
8	Kleinzentren	1'720	1'240	3'461	18.6%	11.3%	28.4%
9	Nicht-städt. Wegpendlergden	2'977	1'564	4'825	36.3%	14.0%	37.9%
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	2'243	2'030	6'113	16.4%	12.8%	34.1%
11+12	Semiagrarische + agrarische Gden	2'480	823	4'599	21.9%	6.0%	31.5%
13	Touristische Gemeinden	2'026	967	2'035	70.0%	19.7%	34.6%
	Total Schweiz	39'441	23'780	64'081	23.8%	11.6%	28.0%

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Gebäude- und Wohnungserhebung 2000; Bundesamt für Statistik (2004b); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

2. Zweitwohnungen (zeitweise bewohnte Wohnungen)

2.1 Zum Begriff Zweitwohnungen

Entsprechend der Definition der Gebäude- und Wohnungserhebung (GWE) gelten als „zeitweise bewohnt“ Wohnungen und Einfamilienhäuser, die **nicht dem dauernden Wohnen** dienen. Dazu zählen selbst benützte und vermietete Ferien- und Wochenendwohnungen, so genannte „pieds à terre“ in Städten sowie Wohnungen, die von einer Firma ihren Angestellten während eines begrenzten Zeitraums zur Verfügung gestellt werden. Ebenfalls als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, in denen Mitglieder ausländischer diplomatischer Dienste untergebracht sind. Zahlen zu diesen unterschiedlichen Zweitwohnungskategorien bestehen nicht.

Die Zahl der Zweitwohnungen im Jahr 2000 erscheint zum Teil sehr hoch (gilt namentlich für städtische Gebiete, d.h. für die Raumtypen 1-8). Dies dürfte u.a. auf Schwierigkeiten bei der Zuordnung von Haushalten zu Wohnungen bei der GWE 2000 zurückzuführen sein. Bei einem Teil der in der Statistik als zeitweise bewohnt klassierten Wohnungen könnte es sich effektiv um dauernd bewohnte Wohnungen handeln (von Eigentümern und Liegenschaftsverwaltungen wurden Wohnungen als dauernd bewohnt gemeldet; wegen unvollständiger oder falscher Adressangaben auf den Haushaltsfragebogen konnten aber diesen Wohnungen keine Personen zugeordnet werden).

Dieser statistische Niveaueffekt hat einen bremsenden Einfluss auf die künftige Zweitwohnungsnachfrage in den städtisch geprägten Raumtypen 1-8.

2.2 Nachfragetrends nach Raumtypen

Bedeutung und Entwicklung des Zweitwohnungsbestandes unterscheiden sich von Raumtyp zu Raumtyp zum Teil erheblich. Für die Schätzung der künftigen Zweitwohnungs-Nachfrage gehen wir deshalb, im Gegensatz zu den Erstwohnungen, von der Entwicklung in den einzelnen Raumtypen aus und aggregieren diese zu gesamtschweizerischen Werten.

Vertiefte Analysen zur Entwicklung der Zweitwohnungsnachfrage würden den Rahmen der vorliegenden Studie sprengen. Gestützt auf bestehende Zahlen, bekannte Zusammenhänge und Einschätzungen zur künftigen Entwicklung wagen wir dennoch, Tendenzaussagen über die mögliche Entwicklung in den einzelnen Raumtypen zu machen. Die Ergebnisse der Tabellen 16 und 17 sind in diesem Sinne als begründete und begründbare **Entwicklungstendenzen** zu interpretieren, die sich nicht auf statistisch erhärtete Zusammenhänge stützen.

Tabelle 16**Nachfragekomponenten und Entwicklungstendenzen des Zweitwohnungsbestandes bis 2040 nach Raumtypen**

Nachfragekomponente und erwartete Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2040 - = bremsender Einfluss auf die Nachfrage im Vergleich zur Periode 1980-2000 + = schwach steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen 2000-2030 ++ = mässig steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen 2000-2030	GZ 1	NZ v. GZ 2	Suburb. Gden von GZ 3	Periurb. Gden v. GZ 4	Mittelzentren 5	Suburb. + periurb. Gden v. MZ 6+7	Kleinzentren 8	Nicht-städt. Wegpgden 9	Ind. u. tert. Gden 10	Semiagrarische + agrar. Gden 11+12	Tourist. Gden 13
Statistischer Effekt Hoher, statistisch bedingter Anstieg der Zahl der Zweitwohnungen 1980-2000 (vgl. Abschnitt 2.1). Dies dürfte zu einem verlangsamten Zuwachs in den Raumtypen 1-8 führen	-	-	-	-	-	-	-				
Touristische Nachfrage (selbst genutzte und zur Vermietung gelangende ZW) Der Klimawandel führt in den nächsten 30-40 Jahren zwar immer wieder zu schneearmen Wintern und extremen Sommer-(Un-)Wetterlagen, doch bleiben die Tourismusorte nach wie vor für Ferien attraktiv (u.a. durch die teilweise Anpassung der touristischen Infrastruktur für wetterunabhängige Aktivitäten). Die Nachfrage nach Zweitwohnungen in den klassischen Tourismusgebieten bleibt erhalten, dies nicht zuletzt durch Personen aus dem Ausland. Die Tourismusorte lockern die bestehenden raumplanerischen Beschränkungen kaum bzw. führen solche neu ein, um die landschaftlichen Qualitäten nicht zu gefährden. Von Reiseveranstaltern werden zunehmend auch Grossstädte für Ferienaufenthalte propagiert. Als Alternativen zu Hotels verbreiten sich bereits vorhandene Ansätze zu Stadt-Ferienwohnungen weiter. Die Mehrnachfrage nach touristisch genutzten Zweitwohnungen in Städten bleibt allerdings begrenzt.	+	+									++
Beruflich bedingte Zweitwohnungsnachfrage In den kommenden Jahren und Jahrzehnten werden der wirtschaftliche Strukturwandel und damit auch der Trend anhalten, dass vermehrt beide (Ehe-)Partner erwerbstätig sind. Beide Faktoren bewirken, dass Mitglieder des selben Haushalts zunehmend öfters an verschiedenen Orten arbeiten. Trotz im Gang befindlichem Ausbau des Verkehrsnetzes werden auch künftig nicht alle Erwerbstätigen lange Arbeitswege in Kauf nehmen wollen. Die Nachfrage nach	+	+	+		+						

Nachfragekomponente und erwartete Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2040 - = bremsender Einfluss auf die Nachfrage im Vergleich zur Periode 1980-2000 + = schwach steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen 2000-2030 ++ = mässig steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen 2000-2030	GZ	NZ v. GZ	Suburb. Gden von GZ	Periurb. Gden v. GZ	Mittelzentren	Suburb. + periurb. Gden v. MZ	Kleinzentren	Nicht-städt. Wegpgden	Ind. u. tert. Gden	Semiagrarische + agrar. Gden	Tourist. Gden
	1	2	3	4	5	6+7	8	9	10	11+12	13
„pieds à terre“ in den Grosszentren und deren Umgebung bleibt erhalten, zumal dort auch ein Wohnungsangebot besteht, das wegen der Lagequalitäten und den künftig vermehrt zu Tage tretenden baulichen Mängel (Alterung der in den 1970er-Jahren erstellten Gebäude) den Ansprüchen von Familienhaushalten kaum genügt. Die hier angesprochene Komponente der Zweitwohnungsnachfrage dürfte sich vor allem in den städtischen Raumtypen 1-3 sowie 5 manifestieren.											
Umwandlung von Zweit- in Erstwohnungen (und umgekehrt) Dass Haushalte ihre Zweitwohnung in einem Naherholungs- oder Feriengebiet nach der Pensionierung zu ihrem Hauptwohnsitz machen, wird auch künftig vorkommen. Diese Entwicklung führt zu einer (statistischen) Abnahme des Zweitwohnungsbestandes in touristischen Gebieten. Parallel dazu wird ein Teil der bisherigen Erstwohnsitze oder eine andere Wohnung in der ehemaligen Wohnregion als Absteige für Aktivitäten in der Stadt benützt. Das führt zu einer Zunahme der Zweitwohnungen in Städten und Agglomerationen. Von dort stammt nämlich ein Grossteil der Personen, die ihre ehemaligen Zweitwohnungen in Erstwohnsitze umwandeln. -->	+	+	+	+	+	+	+				-

Nachfragekomponente und erwartete Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2040 - = bremsender Einfluss auf die Nachfrage im Vergleich zur Periode 1980-2000 + = schwach steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen 2000-2030 ++ = mässig steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen 2000-2030	GZ	NZ v. GZ	Suburb. Gden von GZ	Periurb. Gden v. GZ	Mittelzentren	Suburb. + periurb. Gden v. MZ	Kleinzentren	Nicht-städt. Wegpgden	Ind. u. tert. Gden	Semiagrarische + agrar. Gden	Tourist. Gden
	1	2	3	4	5	6+7	8	9	10	11+12	13
Umwandlung von Erst- und Zweitwohnungen in Gebieten mit schwacher Wohnungsnachfrage In (peripheren) Gebieten, die durch Abwanderung und hohe Anteile älterer Personen geprägt sind, finden – namentlich ältere, nicht mehr den heutigen Komfortansprüchen genügende, abseits gelegene und/oder lärmbelastete – Wohnungen z.T. keine Nachfrage mehr. Diese Wohnungen stehen teils leer, werden teils aber auch von ihren Eigentümern als Zweitwohnung selbst genutzt oder (zu günstigen Konditionen) an Personen vermietet, die sich dort ein Refugium vom Alltagsstress einrichten. Diese Art von Zweitwohnungsnachfrage manifestiert sich wie erwähnt vor allem in den peripheren Gebieten (Raumtypen 4, sowie 7-12)				+			+	+	+	+	
Wohnen in der Dépendance Die weiter zunehmende Freizeit sowie der weiterhin steigende Anteil von Personen, die teilzeitlich arbeiten, aber auch ein Mentalitätswandel sowie weiter steigende Einkommen führen dazu, dass mehr Aktivitäten am Wohnort durchgeführt werden und mithin ein Bedarf besteht, Flächen auch ausserhalb der angestammten Wohnung hinzuzumieten. In die selbe Richtung wirkt auch das vermehrte „living apart together“: Haushalte verfügen wohl über eine Familienwohnung, schaffen aber mit dem Mieten einer zusätzlichen Wohnung auch Möglichkeiten für den temporären Rückzug einzelner Familienmitglieder. Diese Art der Wohnflächennachfrage manifestiert sich statistisch gesehen deshalb als Zweitwohnungsnachfrage, weil in diesen „externen“ Wohnungen zwar Personen wohnen, aber dort keinen Hauptwohnsitz haben. Die hier beschriebene Art der Zweitwohnungsnachfrage äussert sich insbesondere in den Zentren sowie deren unmittelbarem Umland.	+	+	+		+	+					
Gesamtrendenz der Zweitwohnungsnachfrage im Vergleich zur Periode 1980-2000	+++	+++	++	+	++	+	+	+	+	+	+

In Zahlen ausgedrückt, wird die Gesamttendenz der künftigen Zweitwohnungsnachfrage wie folgt geschätzt:

- +++ Zuwachs 2000-2040 pro 10 Jahre entspricht 70 % des (absoluten) Zuwachses pro 10 Jahre der Zeitspanne 1980-2000 (Raumtypen 1 und 2);
- ++ Zuwachs 2000-2040 pro 10 Jahre entspricht 50 % des Zuwachses pro 10 Jahre der Zeitspanne 1980-2000 (Raumtypen 3 und 5);
- + Zuwachs 2000-2040 pro 10 Jahre entspricht 30 % des Zuwachses pro 10 Jahre der Zeitspanne 1980-2000 (Raumtypen 4 sowie 6-13).

Tabelle 17
Zweitwohnungen nach Raumtypen, 1970-2040

		1970	1980	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
1 Grosszentren	Gesamtwghsbestand	554'901	609'436	668'508								
	Anteil ZW	1.3%	3.6%	8.2%								
	Anzahl ZW	7'261	21'786	55'010								
	Veränd. ZW/10 Jahre		14'525	16'612								
	Anz. ZW bereinigt (1)	7'261	21'786	55'010	60'824	66'638	72'453	78'267	84'081	89'895	95'709	101'524
2 Nebenzentren der GZ	Geswghsbestand	165'842	218'073	282'650								
	Anteil ZW	1.2%	2.0%	6.5%								
	Anzahl ZW	1'921	4'366	18'263								
	Veränd. ZW/10 Jahre		2'445	6'949								
	Anz. ZW bereinigt (1)	1'921	4'366	18'263	20'695	23'127	25'559	27'991	30'423	32'855	35'287	37'719
3 Suburb. Gden der GZ	Geswghsbestand	223'155	308'420	429'094								
	Anteil ZW	3.1%	3.3%	7.3%								
	Anzahl ZW	6'913	10'247	31'144								
	Veränd. ZW/10 Jahre		3'334	10'449								
	Anz. ZW bereinigt (1)	6'913	10'247	31'144	33'756	36'368	38'980	41'593	44'205	46'817	49'429	52'041
4 Periurb. Gden der GZ	Geswghsbestand	61'451	91'927	147'457								
	Anteil ZW	7.1%	6.9%	8.4%								
	Anzahl ZW	4'376	6'327	12'448								
	Veränd. ZW/10 Jahre		1'951	3'061								
	Anz. ZW bereinigt (1)	4'376	6'327	12'448	12'907	13'366	13'825	14'284	14'743	15'202	15'662	16'121
5 Mittelzentren	Geswghsbestand	268'547	311'339	382'004								
	Anteil ZW	2.3%	3.6%	9.0%								
	Anzahl ZW	6'185	11'218	34'488								
	Veränd. ZW/10 Jahre		5'033	11'635								
	Anz. ZW bereinigt (1)	6'185	11'218	34'488	37'397	40'306	43'214	46'123	49'032	51'941	54'849	57'758
6+7 Suburb. Gden der MZ u. periurb. Gden der MZ	Geswghsbestand	292'371	375'709	545'063								
	Anteil ZW	5.6%	6.8%	9.2%								
	Anzahl ZW	16'261	25'705	49'988								
	Veränd. ZW/10 Jahre		9'444	12'142								
	Anz. ZW bereinigt (1)	16'261	25'705	49'988	51'809	53'630	55'452	57'273	59'094	60'915	62'737	64'558
8 Kleinzentren	Geswghsbestand	113'434	136'278	181'079								
	Anteil ZW	8.8%	12.4%	16.6%								
	Anzahl ZW	10'009	16'928	30'020								
	Veränd. ZW/10 Jahre		6'919	6'546								
	Anz. ZW bereinigt (1)	10'009	16'928	30'020	31'002	31'984	32'966	33'948	34'930	35'911	36'893	37'875
9 Nicht-städt. Wegp.gden	Geswghsbestand	106'677	132'084	200'711								
	Anteil ZW	7.8%	9.4%	10.2%								
	Anzahl ZW	8'324	12'426	20'471								
	Veränd. ZW/10 Jahre		4'102	4'023								
	Anz. ZW bereinigt (1)	8'324	12'426	20'471	21'074	21'678	22'281	22'885	23'488	24'091	24'695	25'298
10 Ind. und tertiäre Gden	Geswghsbestand	177'527	214'308	305'433								
	Anteil ZW	8.0%	10.9%	12.4%								
	Anzahl ZW	14'242	23'427	37'767								
	Veränd. ZW/10 Jahre		9'185	7'170								
	Anz. ZW bereinigt (1)	14'242	23'427	37'767	38'843	39'918	40'994	42'069	43'145	44'220	45'296	46'371
11+12 Semiagr. Gemeinden u. agrar. Gemeinden	Geswghsbestand	151'260	180'308	254'593								
	Anteil ZW	12.8%	16.5%	14.4%								
	Anzahl ZW	19'418	29'835	36'738								
	Veränd. ZW/10 Jahre		10'417	3'452								
	Anz. ZW bereinigt (1)	19'418	29'835	36'738	37'256	37'773	38'291	38'809	39'327	39'844	40'362	40'880
13 Tourist. Gemeinden	Geswghsbestand	80'049	130'147	172'589								
	Anteil ZW	44.5%	58.6%	54.2%								
	Anzahl ZW	35'644	76'284	93'482								
	Veränd. ZW/10 Jahre		40'640	8'599								
	Anz. ZW bereinigt (1)	35'644	76'284	93'482	94'772	96'062	97'352	98'641	99'931	101'221	102'511	103'801
Gden m. Strukturbruch (2)	Geswghsbestand	11'628	14'403									
	Anteil ZW	5.7%	6.2%									
	Anzahl ZW	665	897									
	Veränd. ZW/10 Jahre		232									
	Anz. ZW bereinigt (1)											
Schweiz	Geswghsbestand	2'206'842	2'722'432	3'569'181								
	Anteil ZW	5.9%	8.8%	11.8%								
	Anzahl ZW	131'219	239'446	419'819								
	Veränd. ZW/10 Jahre		108'227	90'187								
	Anz. ZW bereinigt (1)	130'554	238'549	419'819	440'335	460'850	481'366	501'882	522'398	542'913	563'429	583'945

(1) Stand der Gemeinden am 31.12.2000. Zahlen mit den Vorjahren wegen Strukturbrüchen in den Raumtypen 3-13 nur bedingt vergleichbar.

(2) Gemeinden, bei denen zwischen 1980 und 2000 Aufteilungen oder Fusionen aufgetreten sind.

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1970, 1980, 2000; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

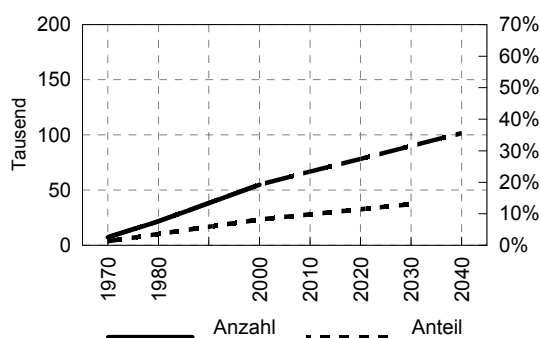
Basierend auf diesen Annahmen ist mit einem Anstieg der Zahl der Zweitwohnungen in der Schweiz von 420'000 im Jahr 2000 auf 584'000 im Jahr 2040 zu rechnen. Der Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtbestand wird sich von 11.8 Prozent im Jahr 2000 auf 14.1 Prozent bei Variante A und auf 13.2 Prozent bei Variante B erhöhen.

Wie bei den anderen Wohnungskategorien zeigt sich auch bei den Zweitwohnungen – landesweit betrachtet – eine im Vergleich zur Vergangenheit verlangsamte Entwicklung. Dies gilt allerdings nicht für sämtliche Raumtypen. Namentlich in einigen städtischen Raumtypen rechnen wir mit einem gegenüber den letzten Jahrzehnten nur leicht gebrochenen Trend.

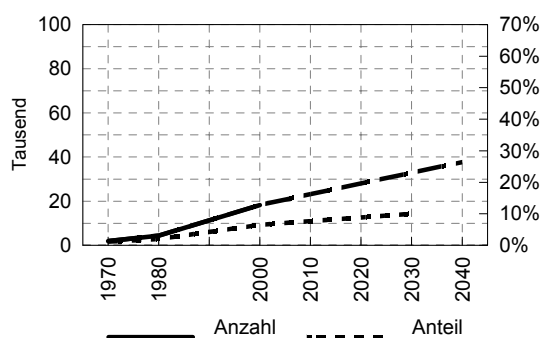
Abbildung 10.1
Zweitwohnungen nach Raumtypen, 1970-2040

(Linke Skala: Anzahl Zweitwohnungen in 1'000, rechte Skala: Anteil Zweitwohnungen am Gesamtbestand)

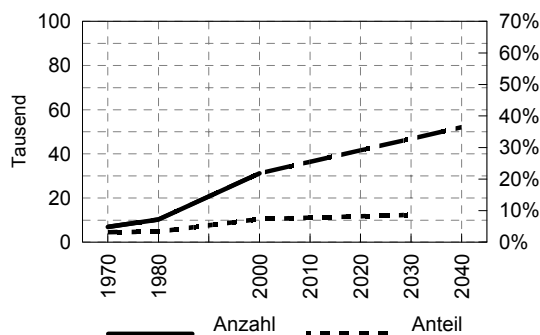
Grosszentren (1)



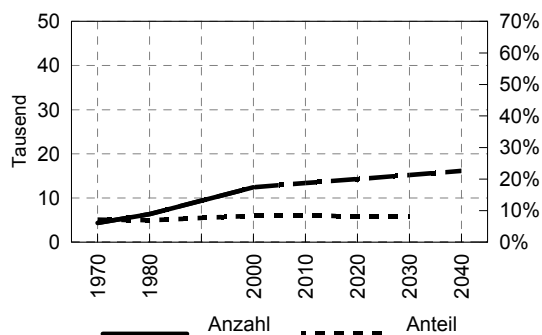
Nebenzentren der GZ (2)



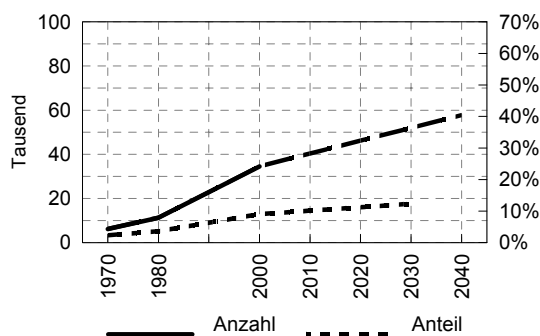
Suburbane Gden der GZ (3)



Periurb. Gden der GZ (4)



Mittelzentren (5)



Suburb. u. periurb. Gden der MZ (6+7)

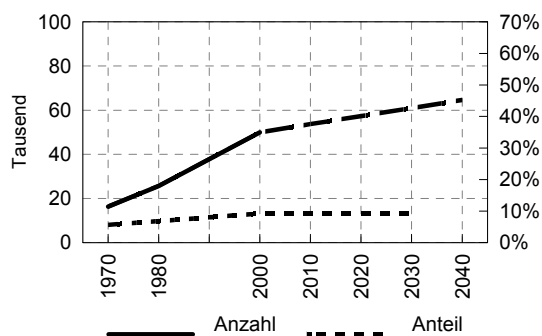
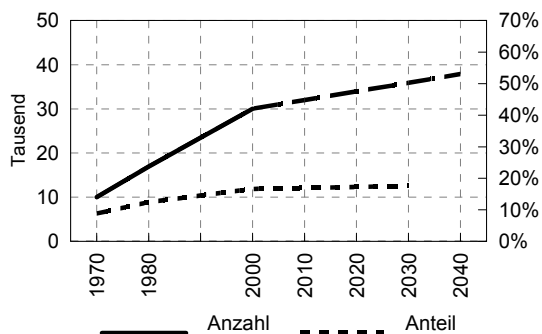
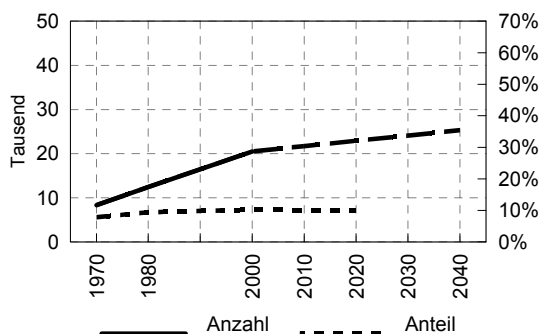


Abbildung 10.2
Zweitwohnungen nach Raumtypen, 1970-2040 (Schluss)

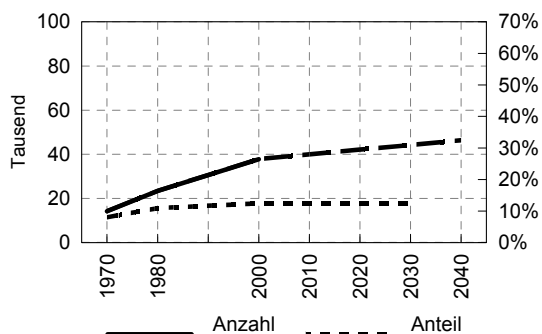
Kleinzentren (8)



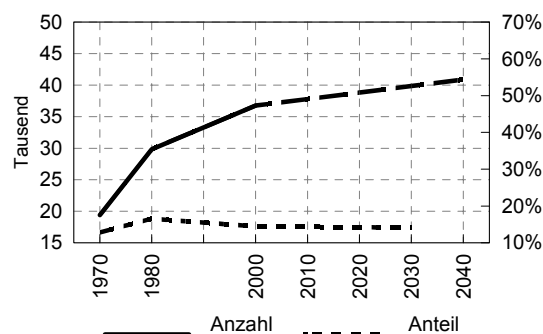
Nicht-städt. Wegpendlergden (9)



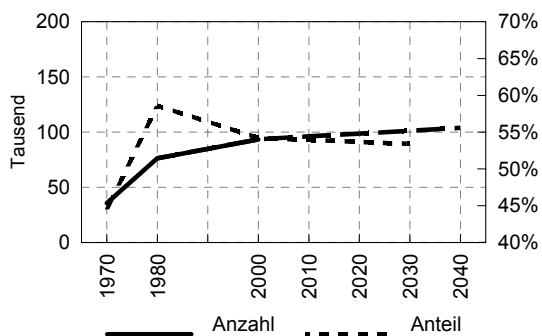
Ind. und tert. Gemeinden (10)



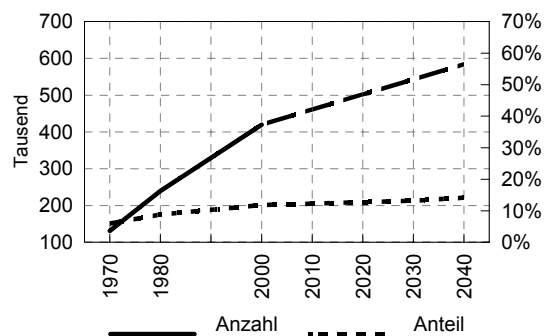
Semiagrarische und agrarische Gden (11+12)



Touristische Gemeinden (13)



Schweiz total



Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1970, 1980, 2000; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

3. Gesamtschau

3.1 Zusammenfassung: Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes

3.11 Schweiz insgesamt

Wir fassen im Folgenden die vorstehend erläuterten Komponenten zusammen. Zusätzlich zu den dauernd und den zeitweise bewohnten Wohnungen werden dabei auch die leer stehenden Wohnungen ausgewiesen.

Was den Leerwohnungsbestand betrifft, gehen wir von den Zahlen der GWE 2000 aus und lassen diese auf dem Stand von 2000 konstant. Zu diesen rund 121'500 Leerwohnungen sind in den kommenden Jahren diejenigen Wohnungen als leer hinzuzuzählen, die gemäss unseren Berechnungen als nicht marktgängig gelten (vor allem kleine Wohnungen, nach Variante A auch mittel-grosse und grosse Wohnungen besonders in den Jahren nach 2030; vgl. Tab. 2 und 3).

Zu den Leerwohnungen hier folgender Erläuterungen:

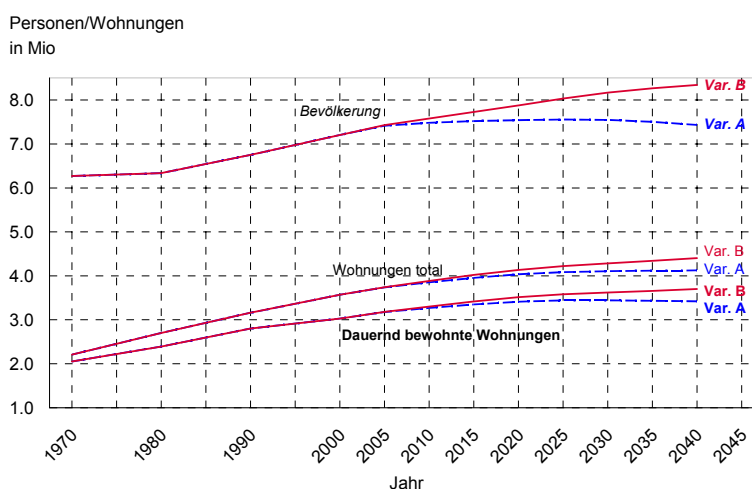
- Leerwohnungen im Sinne der GWE sind – im Gegensatz zur jährlich geführten Leerwohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik – nicht nur die auf dem Markt angebotenen, nicht belegten Wohnungen. Es gehören auch Wohnungen dazu, die wegen des Bauzustandes nicht bewohnbar sind, ferner Wohnungen, die abgebrochen oder umgebaut werden sollen, Wohnungen, deren Bewohner/innen für kürzere oder längere Zeit abwesend sind (z.B. im Ausland, in einem Krankenhaus usw.), sowie Wohnungen, die für einen späteren Eigengebrauch frei gehalten werden. Die Menge der Leerwohnungen im Sinne der GWE ist wesentlich grösser als die Zahl der auf dem Markt angebotenen Leerwohnungen.
- Von dem zu einem bestimmten Zeitpunkt als leer ausgewiesenen Wohnungen dürfte nur ein Teil über längere Zeit effektiv leer bleiben. Wohnungen in Gebäuden, deren Bausubstanz schlecht ist, dürften früher oder später abgebrochen werden. Deren Zahl kann im Rahmen dieser Studie allerdings nicht beziffert werden.

Andere Leerwohnungen dürften temporär oder dauerhaft umgenutzt werden und anderen als Wohnzwecken dienen. Je nach örtlicher Lage und je nach Situation auf den dem Wohnungsmarkt benachbarten Immobilienmärkten dürften solche ehemaligen Wohnungen als Büros, für Freizeitaktivitäten, als Lager, Produktionsstätten, Arbeitsplätze von Personen, die zu Hause arbeiten usw. genutzt werden. Soweit die betreffenden Gebäude nicht abgebrochen werden, bleiben die entsprechenden Flächen jedenfalls belegt.

Wie in Kapitel 2.2 erwähnt, dürften leer stehende, nicht marktgängige Wohnungen z.T. auch als Zweitwohnsitze genutzt werden.

Abbildung 11

Wohnungen und Einwohnerzahl Schweiz 1970-2040



Der Gesamtbestand an Wohnungen wird sich unter

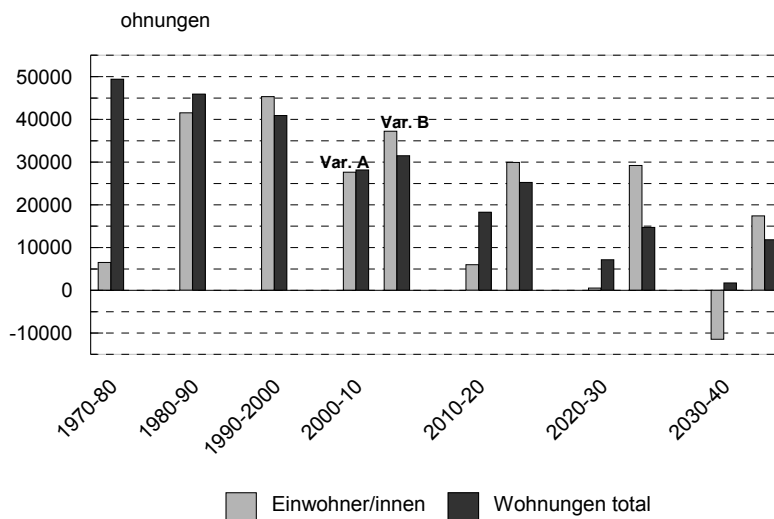
Quelle: Tabelle 18.

den genannten Prämissen von derzeit rund 3.6 Mio bei Variante A auf 4.1 und bei Variante B auf 4.4 Mio Einheiten ausdehnen. Nach wie vor wird der grösste Teil des Wohnungsbestandes dauernd bewohnt sein. Im Vergleich zu den 1970er-Jahren nimmt aber der Anteil der zeitweise und der nicht bewohnten Wohnungen zu bzw. verharrt mehr oder weniger auf dem Stand des Jahres 2000 (vgl. Abb. 11).

Abbildung 12

Wird von Variante A (Bevölkerungsentwicklung gem. BFS-Szenario „Trend“) ausgegangen, wird der Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren immer tiefer ausfallen als die Zahl der nachgefragten Wohnungen (vgl. Abb. 12). Diese Entwicklung ist zum einen auf die zwar gebremste, aber weiterhin spürbare Zweitwohnungsnachfrage zurückzuführen. Andererseits steigt die Wohnungsnachfrage auch mit dem steigenden Anteil von Personen mittleren und höheren Alters.

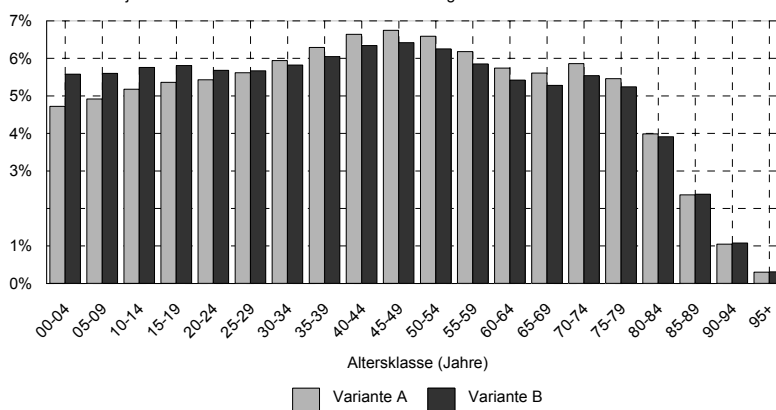
Anders bei Variante B (Bevölkerungsentwicklung gem. BFS-Szenario „positive Dynamik“). Hier fällt der Einwohnerzuwachs in allen Perioden stärker aus als die Wohnungsnachfrage. Unter den Annahmen von Szenario B ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen deutlich höher als bei Szenario A (vgl. Abb. 13). Das bezüglich Bevölkerungsentwicklung höhere Szenario führt damit zu einer unterproportionalen Wohnungsnachfrage und – wie in Kap. 1.32 darauf hingewiesen wurde – zu einem geringeren Flächenverbrauch pro Kopf als die bezüglich Bevölkerungsentwicklung tiefere Variante!

Veränderung Einwohnerzahl und Wohnungsbestand pro Jahr, Schweiz 1970-2040

Quelle: Tabelle 18.

Abbildung 13**Einwohnerzahlen nach Alter im Jahr 2040**

Anteil Personen je Altersklasse am Total der Wohnbevölkerung



Quelle: Bundesamt für Statistik (2004a)

Tabelle 18
Wohnungsbestand und Flächen, Schweiz 1970-2040: Bestände

Jahr	Wohnbevölkerung		dauernd bewohnte Wohnungen				zeitweise	nicht bew.	Wohnungen total		Jahr
	Var. A	Var. B	total	davon in Eigentum			bew. Whgen	Wohnungen	Var. A	Var. B	
			Var. A	Var. B	Var. A	Var. B	Var. A + B	Var. A + B			
Anzahl Wohnungen											
1970	6'269'783	6'269'783	2'050'483	2'050'483	575'373	575'373	131'219	25'206	2'206'908	2'206'908	1970
1980	6'335'243	6'335'243	2'391'691	2'391'691	717'847	717'847	239'446	69'801	2'700'938	2'700'938	1980
1990	6'750'693	6'750'693	2'800'953	2'800'953	877'892	877'892	-	359'024	3'159'977	3'159'977	1990
2000	7'204'055	7'204'055	3'027'829	3'027'829	1'047'447	1'047'447	419'819	121'533	3'569'181	3'569'181	2000
P 2005	7'412'662	7'429'070	3'174'643	3'180'532	1'130'247	1'131'718	440'000	121'500	3'736'143	3'742'032	P 2005
P 2010	7'480'282	7'576'440	3'269'187	3'302'613	1'191'410	1'200'644	460'200	121'500	3'850'887	3'884'313	P 2010
P 2015	7'517'416	7'727'990	3'349'867	3'418'939	1'243'062	1'264'103	480'400	121'500	3'951'767	4'020'839	P 2015
P 2020	7'540'251	7'875'963	3'411'795	3'514'641	1'285'788	1'320'065	500'600	121'500	4'033'895	4'136'741	P 2020
P 2025	7'555'087	8'031'532	3'441'856	3'580'580	1'315'327	1'364'413	520'800	121'500	4'084'156	4'222'880	P 2025
P 2030	7'545'599	8'168'007	3'443'000	3'621'434	1'334'131	1'399'137	541'000	121'500	4'105'500	4'283'934	P 2030
P 2035	7'501'187	8'267'223	3'433'091	3'657'943	1'347'624	1'429'555	561'200	121'500	4'115'791	4'340'643	P 2035
P 2040	7'430'930	8'342'195	3'419'930	3'699'447	1'355'647	1'455'768	581'400	121'500	4'122'830	4'402'347	P 2040
Bruttowohnfläche in 1'000 m2											
	m2 Bruttowohnfl./Pers. (1)										
1970	26.0	26.0	162'763	162'763							1970
1980	32.6	32.6	206'518	206'518	80'000	80'000	17'600	5'300	229'418	229'418	1980
1990	37.8	37.8	254'961	254'961	102'000	102'000	-	29'100	284'061	284'061	1990
2000	41.2	41.2	297'127	297'127	127'000	127'000	34'100	10'000	341'227	341'227	2000
P 2005	42.1	42.1	312'308	312'848	135'630	135'806	35'640	10'000	357'948	358'488	P 2005
P 2010	43.3	43.1	323'630	326'772	142'969	144'077	37'276	10'000	370'906	374'048	P 2010
P 2015	44.1	43.7	331'378	337'986	149'167	151'692	38'912	10'000	380'290	386'899	P 2015
P 2020	44.9	44.2	338'264	348'266	154'295	158'408	40'549	10'000	388'812	398'815	P 2020
P 2025	45.1	44.2	341'030	354'607	157'839	163'730	42'185	10'000	393'214	406'792	P 2025
P 2030	45.3	44.0	341'527	358'987	160'096	167'896	43'821	10'000	395'348	412'808	P 2030
P 2035	45.4	43.8	340'345	362'174	161'715	171'547	45'457	10'000	395'802	417'632	P 2035
P 2040	45.6	43.8	338'604	365'483	162'678	174'692	47'093	10'000	395'698	422'576	P 2040
Bruttogeschossfläche in 1'000 m2											
	m2 BGF/Pers. (1)										
1970	32.4	32.4	203'454	203'454							1970
1980	40.7	40.7	258'147	258'147	100'000	100'000	22'000	6'625	286'772	286'772	1980
1990	47.2	47.2	318'702	318'702	127'500	127'500	-	36'375	355'077	355'077	1990
2000	51.6	51.6	371'409	371'409	158'750	158'750	42'625	12'500	426'534	426'534	2000
P 2005	52.7	52.6	390'385	391'060	169'537	169'758	44'550	12'500	447'435	448'110	P 2005
P 2010	54.1	53.9	404'537	408'465	178'712	180'097	46'595	12'500	463'632	467'560	P 2010
P 2015	55.1	54.7	414'222	422'483	186'459	189'615	48'641	12'500	475'363	483'623	P 2015
P 2020	56.1	55.3	422'830	435'333	192'868	198'010	50'686	12'500	486'015	498'519	P 2020
P 2025	56.4	55.2	426'287	443'259	197'299	204'662	52'731	12'500	491'518	508'490	P 2025
P 2030	56.6	54.9	426'909	448'734	200'120	209'871	54'776	12'500	494'185	516'010	P 2030
P 2035	56.7	54.8	425'432	452'718	202'144	214'433	56'822	12'500	494'753	522'040	P 2035
P 2040	57.0	54.8	423'255	456'854	203'347	218'365	58'867	12'500	494'622	528'221	P 2040

(1) Bruttowohn- bzw. Bruttogeschossfläche von dauernd bewohnten Wohnungen geteilt durch die Bevölkerungszahl.

Bruttowohn- und Bruttogeschossfläche von zeitweise bewohnten und nicht bewohnten Wohnungen ab 2005: Anzahl Wohnungen x wohnungsgrössengewichtete, durchschnittliche Fläche aller Wohnungen der entsprechenden Kategorien (zeitweise bewohnte Wohnungen: 101 m² BGF, nicht bewohnte Wohnungen: 103 m² BGF).

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1970, 1980, 1990, 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004a); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Tabelle 19

Wohnungsbestand und Flächen, Schweiz 1970-2040: Durchschnittliche Veränderungen pro Jahr

Jahr	Wohnbevölkerung		dauernd bewohnte Wohnungen				zeitweise	nicht bew.	Wohnungen total		Jahr
	Var. A	Var. B	total	davon in Eigentum	bew. Whgen	nicht bew. Wohnungen	Var. A + B	Var. A + B	Var. A	Var. B	
			Var. A	Var. B	Var. A	Var. B					
Anzahl Wohnungen											
1970-80	6'546	6'546	34'121	34'121	14'247	14'247	10'823	4'460	49'403	49'403	1970-80
1980-90	41'545	41'545	40'926	40'926	16'004	16'004	-	-	45'904	45'904	1980-90
1990-2000	45'336	45'336	22'688	22'688	16'956	16'956	-	-	40'920	40'920	1990-2000
2000-10	27'623	37'239	24'136	27'478	14'396	15'320	4'038	-3	28'171	31'513	2000-10
2010-20	5'997	29'952	14'261	21'203	9'438	11'942	4'040	-	18'301	25'243	2010-20
2020-30	535	29'204	3'120	10'679	4'834	7'907	4'040	-	7'160	14'719	2020-30
2030-40	-11'467	17'419	-2'307	7'801	2'152	5'663	4'040	-	1'733	11'841	2030-40
2000-25	14'041	33'099	16'561	22'110	10'715	12'679	4'039	-1	20'599	26'148	2000-25
2025-40	-8'277	20'711	-1'462	7'924	2'688	6'090	4'040	-	2'578	11'964	2025-40
Bruttogeschossfläche in 1'000 m2											
1970-80			5'469	5'469							1970-80
1980-90			6'055	6'055	2'750	2'750		2'975	6'830	6'830	1980-90
1990-2000			5'271	5'271	3'125	3'125	-	-	7'146	7'146	1990-2000
2000-10			3'313	3'706	1'996	2'135	397	-	3'710	4'103	2000-10
2010-20			1'829	2'687	1'416	1'791	409	-	2'238	3'096	2010-20
2020-30			408	1'340	725	1'186	409	-	817	1'749	2020-30
2030-40			-365	812	323	849	409	-	44	1'221	2030-40
2000-25			2'195	2'874	1'542	1'836	404	-	2'599	3'278	2000-25
2025-40			-202	906	403	914	409	-	207	1'315	2025-40

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1970, 1980, 1990, 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004a); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Tabelle 20

Wohnungsbestand und Flächen, Schweiz 1970-2040: Veränderungen je Periode

Jahr	Wohnbevölkerung		dauernd bewohnte Wohnungen				zeitweise	nicht bew.	Wohnungen total		Jahr
	Var. A	Var. B	total	davon in Eigentum	bew. Whgen	nicht bew. Wohnungen	Var. A + B	Var. A + B	Var. A	Var. B	
			Var. A	Var. B	Var. A	Var. B					
Anzahl Wohnungen											
1970-80	65'460	65'460	341'208	341'208	142'474	142'474	108'227	44'595	494'030	494'030	1970-80
1980-90	415'450	415'450	409'262	409'262	160'045	160'045			459'039	459'039	1980-90
1990-2000	453'362	453'362	226'876	226'876	169'555	169'555			409'204	409'204	1990-2000
2000-10	276'227	372'385	241'358	274'784	143'963	153'197	40'381	-33	281'706	315'132	2000-10
2010-20	59'969	299'523	142'608	212'028	94'378	119'421	40'400	-	183'008	252'428	2010-20
2020-30	5'348	292'044	31'204	106'794	48'342	79'072	40'400	-	71'604	147'194	2020-30
2030-40	-114'669	174'188	-23'070	78'013	21'516	56'631	40'400	-	17'330	118'413	2030-40
2000-25	351'032	827'477	414'027	552'751	267'880	316'966	100'981	-33	514'975	653'699	2000-25
2025-40	-124'157	310'663	-21'926	118'866	40'321	91'355	60'600	-	38'674	179'466	2025-40
Bruttogeschossfläche in 1'000 m2											
1970-80			54'693	54'693							1970-80
1980-90			60'555	60'555	27'500	27'500		29'750	68'305	68'305	1980-90
1990-2000			52'708	52'708	31'250	31'250			71'458	71'458	1990-2000
2000-10			33'128	37'056	19'962	21'347	3'970	-	37'098	41'026	2000-10
2010-20			18'293	26'868	14'157	17'913	4'091	-	22'383	30'958	2010-20
2020-30			4'079	13'401	7'251	11'861	4'091	-	8'170	17'491	2020-30
2030-40			-3'654	8'120	3'227	8'495	4'091	-	437	12'211	2030-40
2000-25			54'878	71'849	38'549	45'912	10'106	-	64'984	81'955	2000-25
2025-40			-3'032	13'595	6'048	13'703	6'136	-	3'104	19'731	2025-40

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1970, 1980, 1990, 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004a); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

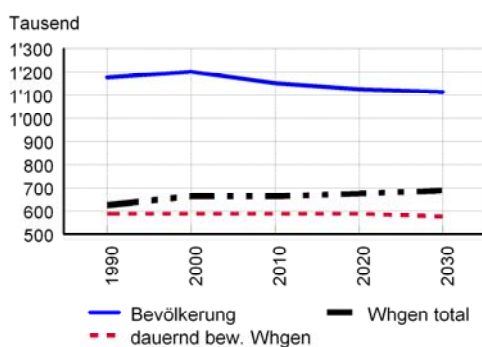
3.12 Raumtypen

Der Gesamtwohnungsbedarf entwickelt sich nicht in allen Raumtypen in der gleichen Art. Besonders auffallend ist die Tatsache, dass die Entwicklung von Bevölkerungszahl und Gesamtwohnungsbedarf in den Grosszentren gegenläufig ist: Trotz Rückgang der Einwohnerzahlen und trotz Rückgang des Bedarfs an dauernd bewohnten Wohnungen nimmt der Gesamtwohnungsbedarf zu, dies weil bei den Zweitwohnungen mit einem deutlichen Nachfragezuwachs gerechnet wird. Die gleichen Verhältnisse, aber deutlich weniger ausgeprägt, lassen sich auch für die Mittelzentren sowie für den Raumtyp „semiagrarisches und agrarisches Gemeinden“ (Nr. 11+12) feststellen.

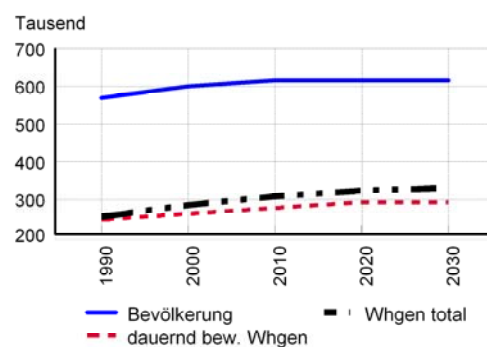
Abbildung 14.1

Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung nach Raumtypen (Variante A), 1990-2030

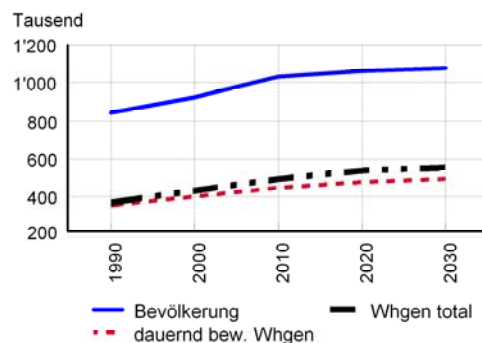
Grosszentren (1)



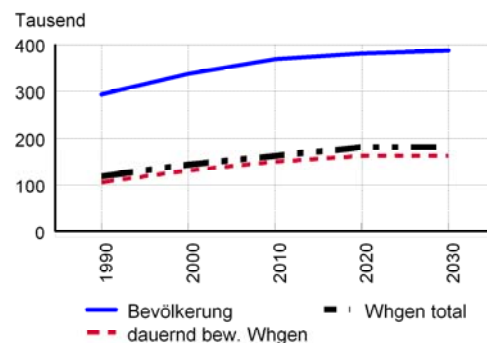
Nebenzentren von GZ (2)



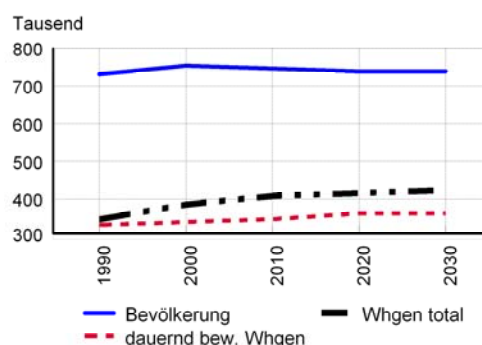
Suburb. Gden von GZ (3)



Periurbane Gden von GZ (4)



Mittelzentren (5)



Suburb. u. periurbane Gden von MZ (6+7)

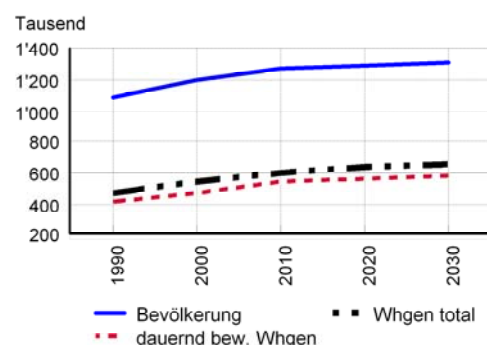
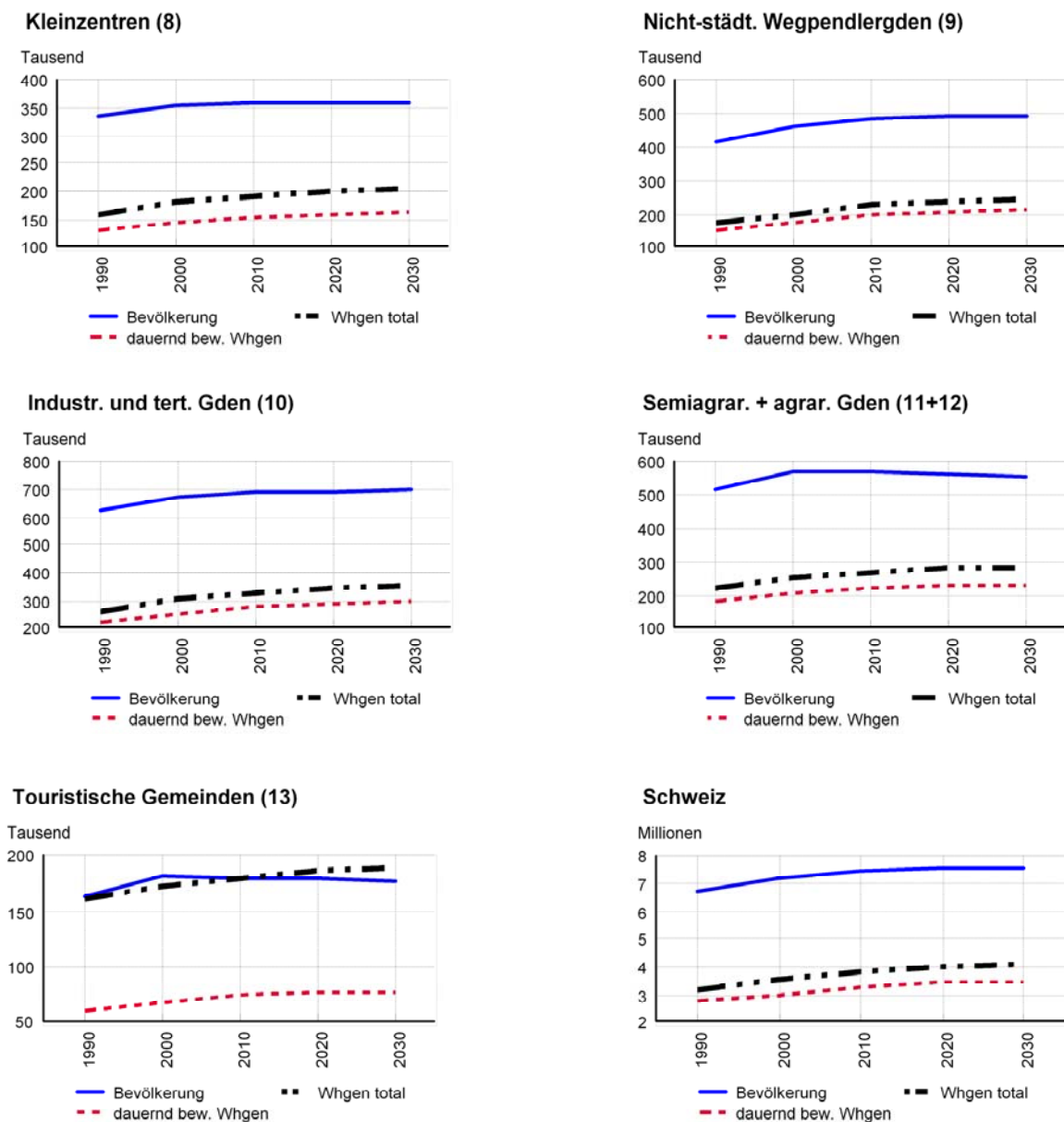


Abbildung 14.2
Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung nach Raumtypen (Variante A), 1990-2030 (Schluss)



Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1990 und 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004a); Bundesamt für Statistik (2004b); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Bemerkenswert ist auch die Entwicklung in den touristischen Gemeinden, in denen der Gesamtwohnungsbestand in den nächsten Jahren die Zahl der Einwohner/innen übersteigen dürfte (vgl. Abb. 14.2). Deutlich sichtbar ist zudem das grosse Ausmass der Zweitwohnungsnachfrage; sie macht mehr aus als die Nachfrage nach dauernd bewohnten Wohnungen (Hinweis: Die Skala in der Abbildung beginnt beim Raumtyp 13 nicht bei Null, sondern bei 50'000).

Tabelle 21

Wohnungen nach Wohnungsbelegungsart und Raumtyp (Variante A), 2000-2020

												Anzahl Wohnungen		
		2000			P 2010			P 2020			P 2030			
		dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	nicht be- wohnt	total	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)
1	Grosszentren	596'393	55'010	17'105	668'508	588'934	66'638	672'677	589'115	78'267	684'487	583'010	89'895	690'010
2	Nebenzentren von Grosszentren	258'675	18'263	5'712	282'650	277'025	23'127	305'864	287'049	27'991	320'752	288'104	32'855	326'671
3	Suburbane Gden von Grosszentren	388'364	31'144	9'586	429'094	445'144	36'368	491'098	477'469	41'593	528'648	489'815	46'817	546'218
4	Periurbane Gden von Grosszentren	131'707	12'448	3'302	147'457	152'004	13'366	168'672	163'672	14'284	181'258	167'854	15'202	186'358
5	Mittelzentren	332'553	34'488	14'963	382'004	346'646	40'306	401'915	355'441	46'123	416'527	354'884	51'941	421'788
6+7	Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentre	476'834	49'988	18'241	545'063	539'242	53'630	611'113	573'762	57'273	649'276	583'000	60'915	662'156
8	Kleinzentren	143'843	30'020	7'216	181'079	154'226	31'984	193'426	160'334	33'948	201'498	161'573	35'911	204'700
9	Nicht-städt. Wegpendlergden	172'984	20'471	7'256	200'711	196'251	21'678	225'185	208'422	22'885	238'563	212'170	24'091	243'517
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	253'263	37'767	14'403	305'433	275'604	39'918	329'925	291'012	42'069	347'484	295'373	44'220	353'996
11+12	Semiagrarische + agrarische Gden	204'748	36'738	13'107	254'593	220'410	37'773	271'290	228'547	38'809	280'463	229'616	39'844	282'567
13	Touristische Gemeinden	68'465	93'482	10'642	172'589	73'701	96'062	180'405	76'970	98'641	186'253	77'601	101'221	189'464
Schweiz total		3'027'829	419'819	121'533	3'569'181	3'269'187	460'850	3'851'570	3'411'794	501'883	4'035'210	3'443'000	542'912	4'107'445

(1) Inkl. nicht bewohnte Wohnungen (Stand Jahr 2000)

		Wohnungen: Anteile je Wohnungsart												
		2000				P 2010			P 2020			P 2030		
		dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	nicht be- wohnt	total	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)
1	Grosszentren	89%	8%	3%	100%	88%	10%	100%	86%	11%	100%	84%	13%	100%
2	Nebenzentren von Grosszentren	92%	6%	2%	100%	91%	8%	100%	89%	9%	100%	88%	10%	100%
3	Suburbane Gden von Grosszentren	91%	7%	2%	100%	91%	7%	100%	90%	8%	100%	90%	9%	100%
4	Periurbane Gden von Grosszentren	89%	8%	2%	100%	90%	8%	100%	90%	8%	100%	90%	8%	100%
5	Mittelzentren	87%	9%	4%	100%	86%	10%	100%	85%	11%	100%	84%	12%	100%
6+7	Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentre	87%	9%	3%	100%	88%	9%	100%	88%	9%	100%	88%	9%	100%
8	Kleinzentren	79%	17%	4%	100%	80%	17%	100%	80%	17%	100%	79%	18%	100%
9	Nicht-städt. Wegpendlergden	86%	10%	4%	100%	87%	10%	100%	87%	10%	100%	87%	10%	100%
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	83%	12%	5%	100%	84%	12%	100%	84%	12%	100%	83%	12%	100%
11+12	Semiagrarische + agrarische Gden	80%	14%	5%	100%	81%	14%	100%	81%	14%	100%	81%	14%	100%
13	Touristische Gemeinden	40%	54%	6%	100%	41%	53%	100%	41%	53%	100%	41%	53%	100%
Schweiz total		85%	12%	3%	100%	85%	12%	100%	85%	12%	100%	84%	13%	100%

(1) Inkl. nicht bewohnte Wohnungen (Stand Jahr 2000)

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1990 und 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004a); Bundesamt für Statistik (2004b); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Tabelle 22

Bruttogeschossfläche nach Wohnungsbelegungsart und Raumtyp (Variante A), 2000-2020

BGF total in 1'000 m2														
				2000	P 2010			P 2020			P 2030			
				dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	nicht be- wohnt	total	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)	
1	Grosszentren	60'662	5'584	1'762	68'007	60'273	6'750	68'785	60'427	7'928	70'117	59'919	9'106	70'787
2	Nebenzentren von Grosszentren	30'203	1'854	588	32'645	32'450	2'343	35'381	33'631	2'835	37'055	33'774	3'328	37'691
3	Suburbane Gden von Grosszentren	48'610	3'161	987	52'758	55'925	3'684	60'596	60'018	4'213	65'219	61'570	4'743	67'300
4	Periurbane Gden von Grosszentren	18'091	1'263	340	19'695	20'939	1'354	22'633	22'527	1'447	24'314	23'061	1'540	24'941
5	Mittelzentren	38'579	3'501	1'541	43'621	40'421	4'083	46'045	41'467	4'672	47'680	41'445	5'262	48'248
6+7	Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentre	62'407	5'074	1'879	69'360	70'843	5'433	78'155	75'300	5'802	82'981	76'463	6'171	84'513
8	Kleinzentren	18'057	3'047	743	21'847	19'445	3'240	23'428	20'203	3'439	24'385	20'351	3'638	24'732
9	Nicht-städt. Wegpendlergden	24'078	2'078	747	26'903	27'394	2'196	30'337	29'011	2'318	32'077	29'445	2'440	32'633
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden	33'930	3'833	1'484	39'247	37'077	4'044	42'604	39'077	4'262	44'822	39'609	4'479	45'572
11+12	Semiagrarisches + agrarisches Gden	28'544	3'729	1'350	33'623	30'835	3'826	36'011	31'842	3'931	37'123	31'865	4'036	37'251
13	Touristische Gemeinden	8'248	9'488	1'096	18'833	8'934	9'731	19'761	9'328	9'992	20'416	9'408	10'254	20'758
Schweiz total		371'409	42'612	12'518	426'539	404'536	46'684	463'738	422'831	50'841	486'190	426'910	54'997	494'425

(1) Inkl. nicht bewohnte Wohnungen (Stand Jahr 2000)

BGF: Anteile je Wohnungsart										BGF: Anteile je Wohnungsart						
				2000	P 2010			P 2020			P 2030					
				dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	nicht be- wohnt	total	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)	dauernd bewohnt	zeitweise bewohnt	total (1)
1	Grosszentren			89%	8%	3%	100%	88%	10%	100%	86%	11%	100%	85%	13%	100%
2	Nebenzentren von Grosszentren			93%	6%	2%	100%	92%	7%	100%	91%	8%	100%	90%	9%	100%
3	Suburbane Gden von Grosszentren			92%	6%	2%	100%	92%	6%	100%	92%	6%	100%	91%	7%	100%
4	Periurbane Gden von Grosszentren			92%	6%	2%	100%	93%	6%	100%	93%	6%	100%	92%	6%	100%
5	Mittelzentren			88%	8%	4%	100%	88%	9%	100%	87%	10%	100%	86%	11%	100%
6+7	Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentre			90%	7%	3%	100%	91%	7%	100%	91%	7%	100%	90%	7%	100%
8	Kleinzentren			83%	14%	3%	100%	83%	14%	100%	83%	14%	100%	82%	15%	100%
9	Nicht-städt. Wegpendlergden			89%	8%	3%	100%	90%	7%	100%	90%	7%	100%	90%	7%	100%
10	Industrielle + tertiäre Gemeinden			86%	10%	4%	100%	87%	9%	100%	87%	10%	100%	87%	10%	100%
11+12	Semiagrarische + agrarische Gden			85%	11%	4%	100%	86%	11%	100%	86%	11%	100%	86%	11%	100%
13	Touristische Gemeinden			44%	50%	6%	100%	45%	49%	100%	46%	49%	100%	45%	49%	100%
Schweiz total				87%	10%	3%	100%	87%	10%	100%	87%	10%	100%	86%	11%	100%

(1) Inkl. nicht bewohnte Wohnungen (Stand Jahr 2000)

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählungen 1990 und 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004a); Bundesamt für Statistik (2004b); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

3.2 Was passiert, ...

Die bisher kommentierten Ergebnisse dieser Studie gehen von bestimmten, jeweils beschriebenen Annahmen aus. Im Folgenden sei noch auf einige alternative Entwicklungen und deren mögliche Folgen auf den Wohnungsmarkt eingegangen. Wir müssen uns dabei auf eine vorwiegend verbale Beschreibung der Entwicklungstrends beschränken.

3.2.1 ... wenn sich das Zinsniveau in der Schweiz demjenigen der EU annähert?

Die Annäherung des hiesigen Zinsniveaus an dasjenige der EU bedeutet, dass die Zinsen und mithin auch die Hypothekarzinsen in der Schweiz steigen werden. Welche Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt zu spüren sein werden, hängt von der Entwicklung weiterer Faktoren ab. Dazu zählen insbesondere das Mietrecht und die Relation zwischen Mietzinsniveau und Einkommen. Bei den Auswirkungen ist zudem zwischen dem Mietwohnungs- und dem Wohneigentumsmarkt zu unterscheiden.

Mietwohnungsmarkt

Gilt weiterhin das heutige Mietrecht, ist bei einem Anstieg des Zinsniveaus mit steigenden Mietzinsen zu rechnen. Würden die Hypothekarzinsen von derzeit 3.5 auf beispielsweise 8 Prozent steigen, würden sich die Mietzinse bestehender Wohnungen (die vollständige gesetzlich erlaubte Mietzinserhöhung vorausgesetzt¹⁴) um rund 45 Prozent erhöhen. Anzunehmen ist ferner, dass sich auch das Preisniveau von neuen Wohnungen erhöhen wird. Ob das gesamte Mietzinsniveau um 45 Prozent steigen wird, ist wohl eher unwahrscheinlich, darf bzw. wird doch ein Teil der Hauseigentümer/innen nicht die gesamte Hypothekarzinssteigerung auf die Mietzinse überwälzen.

Steigen die Einkommen nicht im gleichen Ausmass wie die Mietzinse, vermindert sich die Wohnungsnachfrage als Folge der verschlechterten Einkommens-/Preisrelation. Diese Entwicklung war bekanntlich bereits in den 1990er-Jahren zu beobachten, damals allerdings nicht primär wegen steigender Zinsen.¹⁵

Im Gegensatz zu den weiter vorne in diesem Bericht dargelegten Zahlen (die davon ausgehen, dass die Einkommen stärker steigen als die Wohnkosten) ist somit mit einer verhalteneren Nachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen. Bei unveränderter Einkommens- bzw. Preiselastizität der Wohnungsnachfrage von 0.2¹⁶ bzw. von -0.2 und ausgehend von der Annahme, dass sich das Mietpreisniveau um (angenommene) 30-40 Prozent erhöhen wird, dürfte sich die wirtschaftlich bedingte Wohnungsnachfrage um ca. 6-8 Prozent verringern. (Die demographisch bedingte Wohnungsnachfrage ist von der Verschlechterung der Einkommens-/Mietpreisrelation nicht betroffen).

Weil sich der Grossteil der Mietwohnungen in städtischen Gebieten befindet, werden die Zentren und deren Umland auch stärker vom Rückgang der Mietwohnungsnachfrage betroffen sein als die ländlichen und peripheren Raumtypen.

Steigen die Einkommen im gleichen Ausmass wie die Mietpreissteigerungen, bliebe die (wirtschaftlich bedingte) Mietwohnungsnachfrage auch bei steigendem Hypothekarzinsniveau unverändert.

¹⁴ Vgl. Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, Art. 13.

¹⁵ Die Verschlechterung der Einkommens-/Mietpreisrelation ist in dieser Zeit wohl eher auf ein schwaches Wirtschaftswachstum mit unterdurchschnittlicher Einkommensentwicklung zurückzuführen.

¹⁶ Vgl. Kapitel 1.1 vorne.

Wir gehen allerdings davon aus, dass eine solche Entwicklung im angenommenen Fall eher unwahrscheinlich ist.

Würde die enge **Koppelung zwischen Hypothekarzins und Mietzins in einer Mietrechtsrevision aufgegeben** (z.B. zu Gunsten einer Anpassung der Mietzinse an die Teuerung), wäre voraussichtlich mit einer geringeren Mietzinssteigerung zu rechnen als dies unter dem geltenden Mietrecht der Fall wäre. Soweit es die Nachfrage zulässt, würden die Hauseigentümer wohl versuchen, die gestiegenen Kapitalkosten auf die Mieten zu überwälzen. Sie werden es aber nur im Rahmen der Teuerung (bzw. eines Teils davon) realisieren dürfen. Steigen die Einkommen nicht im Ausmass des Anstiegs des Mietzinsniveaus, wäre auch hier mit einem Rückgang der wirtschaftlich bedingten Wohnungsnachfrage zu rechnen. Weil das Mietpreisniveau weniger stark ansteigen dürfte als unter dem geltenden Mietrecht, wird voraussichtlich auch die wirtschaftlich bedingte Wohnungsnachfrage weniger stark zurückgehen.

Wohneigentumsmarkt

Wie im Bericht „Wohnungsmarkt – Fakten und Trends“ gezeigt reagierte die Nachfrage nach (neuen) Einfamilienhäusern in der Zeit zwischen 1984 und dem Jahr 2000 recht stark auf die Veränderung der (nominellen) Hypothekarzinsen.¹⁷ Ausser der Höhe des Hypothekarzinsatzes spielt auf dem Wohneigentumsmarkt auch der Altersaufbau eine bedeutende Rolle. So machen unter den Erwerbenden von neu erstellten Einfamilienhäusern die Personen im Alter zwischen ca. 35 und 40 Jahren einen bedeutenden Teil aus. Wie in Kapitel 1.35 dieses Berichtes erwähnt ist zudem auch die Zahl der älteren Wohneigentümer/innen im vergangenen Jahr deutlich gestiegen (unter diesen dürfte ein erheblicher Anteil Eigentumswohnungen erworben haben).

Wenn nun die Hypothekarzinsen markant steigen, ist mit einem Rückgang der Nachfrage nach Einfamilienhäusern bzw. nach Wohneigentum zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass besonders jüngere Erst-Erwerber/innen (bedingt durch das häufig noch niedrigere Haushaltseinkommen) auf den Kauf von Wohneigentum verzichten oder einen solchen Kauf aufschieben (müssen).

Insgesamt ist zu erwarten, dass bei einem Anstieg der Hypothekarzinsen vor allem Einfamilienhäuser – die bevorzugte Eigentumsform von jüngeren Familien – vom Nachfragerückgang betroffen sein werden.

Ohne die hier kommentierten Zinssteigerungen in Rechnung zu stellen, wäre künftig mit einer besonders hohen Nachfrage nach Wohneigentum vor allem in den suburbanen und periurbanen Gemeinden von Grosszentren (Raumtypen 3 und 4), den suburbanen und periurbanen Gemeinden von Mittelzentren (Raumtypen 6+7) sowie in den nicht-städtischen Wegpendlergemeinden (Raumtyp 9) zu rechnen. Fast zwei Drittel der gesamten Wohneigentums-Nachfrage in der Schweiz bis zum Jahr 2030 entfallen auf diese vier Raumtypen (aktuell ist dort knapp die Hälfte des Wohneigentums situiert; vgl. Tab. 10 in Kap. 1.43). Steigt die Nachfrage nach Wohneigentum infolge höherer Hypothekarzinsen deutlich weniger stark, sind demnach vor allem die erwähnten Raumtypen betroffen. Dort ist dann auch mit einer deutlich geringeren Nachfrage nach zusätzlicher Wohn- bzw. Bruttogeschoss- und damit auch nach Baulandfläche zu rechnen.

¹⁷ Vgl. D. Hornung/T. Röthlisberger (2003a), S. 13 f.

3.22 ... wenn Wohnungen vermehrt zum Vorzeige- und Prestige-Objekt werden?

Wenn eine zunehmende Zahl von Personen bzw. Haushalten ihre Wohnung zum Vorzeige- oder Prestige-Objekt macht, müssen erstens die nötigen finanziellen Mittel vorhanden sein. Dies könnte eintreffen, wenn sich entweder die Wirtschaft in besonders positivem Mass entwickelt und/oder wenn die Einkommensdisparitäten zunehmen. Zweitens muss auch eine Neigung von Haushalten vorhanden sein, ihrer Wohnung die Funktion eines Vorzeige-Objekts zu verleihen.

Wir gehen davon aus, dass vor allem Haushalte der oberen Einkommensklassen die nötigen Mittel haben, ihre Wohnungen entsprechend auszustatten. Breite Nachfragerkreise dürften entweder finanziell nicht in der Lage und/oder nicht willens sein, ihre Wohnung zum Prestige-Objekt zu machen. Damit ist diese Entwicklung aus unserer Sicht eine Erscheinung, die sich nur bei einer Minderheit von Wohnungsnachfragern/-innen äussert.

Werden Wohnungen zum Vorzeige- und Prestige-Objekt für geschäftliche und gesellschaftliche Anlässe, sind für die Wohnungsinhaber/innen wohl folgende Merkmale von besonderer Bedeutung:

- Die Wohnung oder das Haus muss sich in einem Quartier befinden, das mit einem hohen sozialen Status der Bewohnerschaft verbunden wird.
- Das Haus muss gut unterhalten sein und einen gepflegten äusseren Eindruck machen.
- Angenehme, ruhige, durchgrünte Wohnumgebung, vorzugsweise Aussicht von der Wohnung.¹⁸
- Grosszügiger Grundriss.
- Hoher Ausbaustandard von Haus und Wohnung.
- Allenfalls herausragende, moderne Architektur.

Wenn Wohnungen zum Vorzeige- und Prestige-Objekt werden, wird nicht so sehr die Nachfragemenge beeinflusst, sondern die Struktur und die räumliche Verteilung der nachgefragten Wohnungen. Die Nachfrage nach Wohnungen mit den oben erwähnten Eigenschaften wird steigen. Weil das Angebot schon rein aus landschaftlichen und topographischen Gründen beschränkt ist, werden Preissteigerungen in Wohnquartieren an „guten“ Lagen und mit hohem sozialen Ansehen wahrscheinlich.

Weil nicht die gesamte „Prestige-Nachfrage“ durch Angebote aus dem Bestand gedeckt werden kann, ist eine vermehrte Nachfrage nach Neubauwohnungen und insbesondere nach Einfamilienhäusern wahrscheinlich, dies namentlich ebenfalls an so genannt „guten“ Lagen. Damit steigt auch der Druck, bisher unüberbautes Bauland zu überbauen, womit einem stärkeren Baulandverbrauch Vorschub geleistet wird.

Räumlich wird sich diese Nachfrage wohl in erster Linie in periurbanen Gemeinden von Gross- und Mittelzentren sowie in nicht-städtischen Wegpendlergemeinden äussern. Es ist also damit zu rechnen, dass eine verstärkte Tendenz, Wohnungen zu Prestige-Objekten zu machen, die Zersiedlung begünstigt.

Immerhin ist auch eine Gegentendenz nicht auszuschliessen. Prestige-Wohnungen können durchaus auch in Lofts eingerichtet werden. Solche weisen jedenfalls in aller Regel sehr grosszügige Grundrisse auf. Überdies zeichnen sich entsprechende Wohnungen häufig mit einer speziellen, modernen und als fortschrittlich geltenden Architektur aus. Lofts werden bekanntlich sehr häufig in ehemaligen Industrie- und Gewerbeliegenschaften eingerichtet; entsprechende Gebiete befinden sich meist im Zentrum von Städten. Insofern leistet die Nachfrage nach Prestige-Wohnungen auch

¹⁸ In dem nach Abschluss der Redaktionsarbeiten zu diesem Text erschienenen NZZ Folio vom Mai 2004 ist über Prestige-Objekte an der Goldküste zu lesen: „Alle wollen mehr oder weniger dasselbe und an denselben Orten, vor allem wollen sie Seesicht – immer diese Seesicht!“ Vgl. A. Heller (2004), S. 28.

einen Beitrag zur Revitalisierung von ehemaligen Industriebrachen und zu einer haushälterischen Bodennutzung.

3.23 ... wenn die Einkommensdisparitäten zunehmen?

Unter zunehmenden Einkommensdisparitäten verstehen wir hier, dass einer kleiner Anteil von Personen über stets höhere Einkommen verfügt, während die Realeinkommen für einen grossen – und grösser werdenden – Teil der Bevölkerung stagnieren oder zurück gehen.

Die Minderheit der privilegierten Einkommensbezüger/innen wird ihre Wohnungsnachfrage weiter steigern können. Das bedeutet vermutlich eine stärkere Nachfrage nach Wohneigentum mit hohem Ausbaustandard und an privilegierten Lagen. Die Folgen wurden im oben stehenden Abschnitt 3.22 beschrieben.

Bei der grossen und steigenden Zahl von Haushalten, deren Realeinkommen stagniert bzw. zurück geht, ist zu fragen, ob sie ihren Wohnkonsum auf dem bisherigen Niveau belassen und dafür auf den Kauf von anderen Gütern und Dienstleistungen verzichten (können) oder ob beim Wohnen gespart wird. Wir gehen hier davon aus, dass bei den betreffenden Haushalten beide Reaktionen zu beobachten sein werden. Das bedeutet, dass eine zunehmende Zahl von Haushalten weniger finanzielle Mittel für das Wohnen zur Verfügung haben wird. Die geringere Wohnungsnachfrage äussert sich sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Art.

Auf dem **Mietwohnungsmarkt** ist als Folge dieser rückläufigen Wohnungsnachfrage mit sinkenden Erträgen für die Hauseigentümer/innen zu rechnen. Wohnungen werden dadurch als Anlageobjekte weniger interessant; die Investitionen und mithin die Neubautätigkeit dürfte/n zurück gehen. Dadurch verringert sich auch der Anstieg der Nachfrage nach Bauland bzw. nach Wohnfläche. Ausgehend von unserer Annahme, wonach bei steigenden Einkommensdisparitäten die Zahl der Verlierer bedeutend höher liegt als die Zahl der Gewinner, ist damit zu rechnen, dass dieser Nachfragerückgang die Mehrnachfrage nach Wohnfläche der Gewinner übersteigt. Per saldo dürften damit zunehmende Einkommensdisparitäten die Nachfrage nach Wohnfläche reduzieren.

Geringere Erträge für Hauseigentümer/innen bedeuten aber auch weniger Mittel für Unterhalt und Erneuerung des existierenden Wohnungs- und Immobilienbestandes. Damit wächst die Gefahr der Vernachlässigung und Verslumung des Wohnungsbestandes. Betroffen sind davon vor allem die Städte und Agglomerationen.

Neben dem Mietwohnungs- wird auch der **Wohneigentumsmarkt** von zunehmenden Einkommensdisparitäten tangiert. Im positiven Sinn ist dies durch die zunehmende Nachfrage der Gewinner-Haushalte der Fall. Bei einem Teil der Wohneigentümer/innen vor allem in peripheren Gebieten (z.B. in agrarischen und semiagrarischen sowie in vielen industriellen und tertiären Gemeinden) dürfte es sich aber um Verlierer-Haushalte handeln, deren Einkommen stagnieren bzw. sinken wird. Damit besteht die Gefahr mangelnden Gebäudeunterhalts nicht nur beim Mietwohnungsbestand in Städten und Agglomerationen, sondern auch bei einem Teil des selbstbewohnten Wohneigentums in peripheren Lagen.

3.24 ... wenn Wohnungen vermehrt zu Arbeitszwecken benützt werden?

Vermehrte Flexibilisierung der Arbeitszeit, eine zunehmende Erwerbsbeteiligung der Frauen und eine ausgeglichene Arbeitsteilung zwischen Frauen und Männern könnte dazu führen, dass ver-

mehrt in der Wohnung gearbeitet wird. Elemente dieser Entwicklung werden vom Bundesamt für Statistik mit dem Szenario „positive Dynamik“ verbunden¹⁹. Auswirkungen dieser Entwicklung auf den Wohnungsmarkt sind demzufolge insbesondere bei unserer Variante B zu erwarten.

Dass künftig eine Vielzahl von Personen **ausschliesslich** zu Hause arbeiten, erachten wir als unwahrscheinlich. Eine solche Entwicklung wurde nach Aufkommen des PCs in den 1980er-Jahren schon einmal breit diskutiert. Von den damaligen Vorstellungen, dass zahlreiche Personen nur noch virtuell mit ihrem Betrieb in Kontakt stehen, ist bis heute nur wenig zu spüren. Die meisten Mitarbeitenden suchen den Kontakt ausser Haus und/oder müssen aus verschiedenen Gründen physisch am Arbeitsplatz präsent sein.

Als durchaus realistisch erachten wir aber die Möglichkeit, dass Personen vermehrt **einen Teil ihres Arbeitspensums zu Hause** erledigen. Dies bedingt i.d.R. einen (PC-)Arbeitsplatz in der Wohnung oder in deren unmittelbarer Nähe. Dies kann sich wie folgt auf den Wohnungs- und Flächenbedarf auswirken:

- Die Nachfrage nach Wohnungen mit einer grösseren Fläche und/oder nach Wohnungen mit einer grösseren Zimmerzahl steigt. Damit steigt auch – statistisch gesehen – der Wohnflächenbedarf pro Kopf (auch wenn diese zusätzliche Fläche in erster Linie zum Arbeiten beansprucht wird). Der in Kapitel 1.32 bzw. in den Tabellen 6 und 11 ausgewiesene Rückgang der BGF pro Kopf bei Variante B könnte damit kompensiert werden. Das heisst, unter den genannten Umständen **wäre möglicherweise damit zu rechnen, dass der Flächenbedarf pro Person für das Wohnen auch bei Variante B anhaltend steigen oder zumindest nicht sinken wird.**

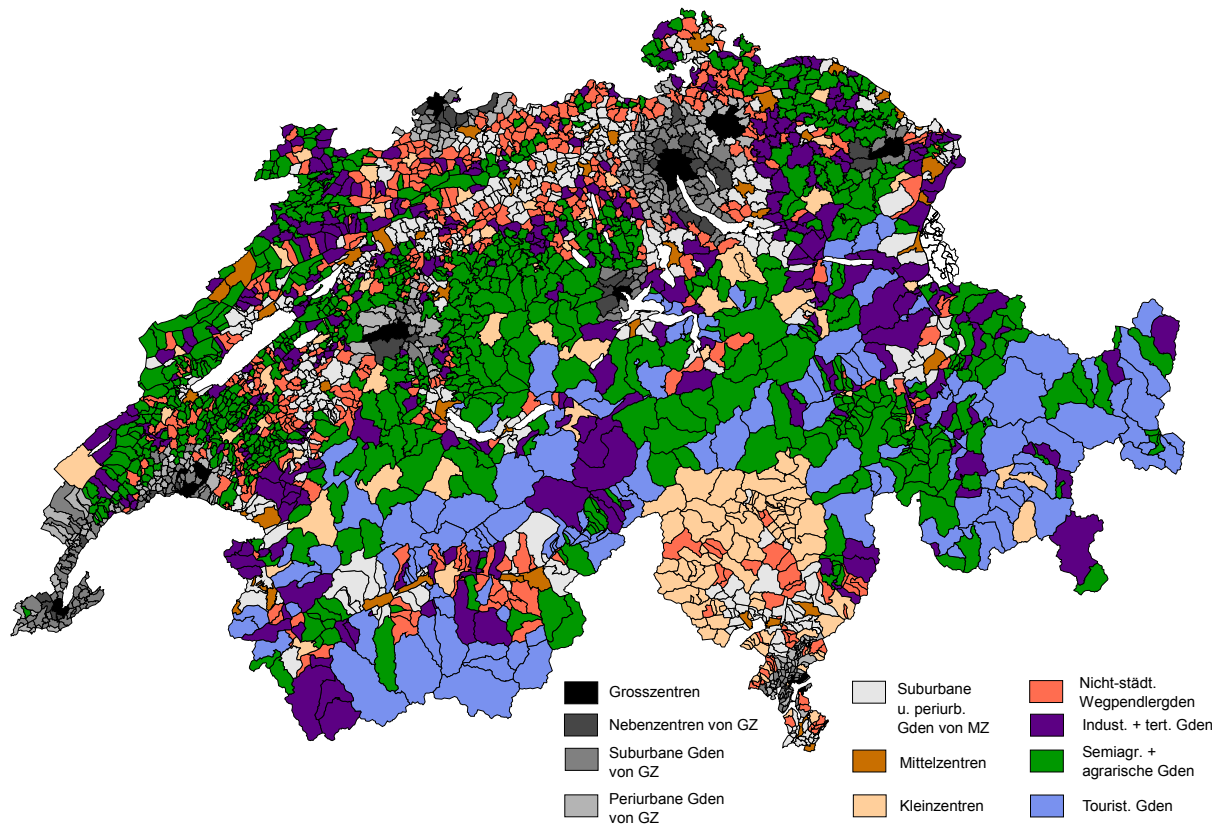
Parallel zu einer vermehrten Arbeitstätigkeit zu Hause könnte der **Flächenbedarf in Arbeitszonen etwas zurück gehen**. Dieser Rückgang wird aber aller Wahrscheinlichkeit nach nicht das volle Ausmass des Flächenmehrbedarfs für das Wohnen erreichen. Eine teilweise Berufstätigkeit zu Hause ersetzt nämlich den Arbeitsplatz im Betrieb auch in Zukunft nicht gänzlich. Die physische Anwesenheit von Mitarbeitenden im Betrieb wird nach unserer Einschätzung sowohl von den Unternehmungen als auch von den Mitarbeitenden nach wie vor erwünscht und in der Realität die Regel sein. Denkbar wäre, dass vermehrte Berufsarbeit zu Hause dazu führen kann, dass das selbe Büro bzw. das selbe Pult im Betrieb von mehreren Personen genutzt wird.

- Denkbar ist auch, dass Haushalte, von denen ein oder mehrere Mitglieder zu Hause (teilweise) berufstätig sind, eine zweite (Klein-)Wohnung im selben Haus oder in der Nachbarschaft hinzumieten. Das würde sich darin äussern, dass die in unseren Berechnungen resultierenden Überschüsse von Kleinwohnungen tendenziell verringert würden. Ebenso könnte es sein, dass leer stehende Wohnungen für solche Zwecke benützt werden (soweit ein solches Angebot an Orten besteht, wo eine entsprechende Nachfrage existiert). Darauf wurde bereits in Kap. 3.11 hingewiesen.

¹⁹ Vgl. Bundesamt für Statistik (2002), S. 45.

Anhang 1

Gemeindetypen



Quellen: ARE; Bundesamt für Statistik, GEOSTAT; Swisstopo.

Anhang 2: Tabellen

Anhangtabelle 1

Dauernd bewohnte Wohnungen nach Raumtyp (Variante A), 2000-2030

	2000		2010		2020		Anzahl Wohnungen 2030	
	total	in Eigentum	total	in Eigentum	total	in Eigentum	total	in Eigentum
Grosszentren	596'393	56'855	588'934	57'803	589'115	59'174	583'010	60'130
Nebenzentren von Grosszentren	258'675	56'651	277'025	63'102	287'049	67'314	288'104	69'587
Suburbane Gden von Grosszentren	388'364	128'111	445'144	151'586	477'469	167'692	489'815	176'742
Periurbane Gden von Grosszentren	131'707	70'300	152'004	83'794	163'672	92'833	167'854	97'370
Mittelzentren	332'553	82'103	346'646	88'634	355'441	93'136	354'884	95'428
Suburb. + periurb. Gden v. Mittelzentren	476'834	220'360	539'242	257'651	573'762	281'367	583'000	293'277
Kleinzentren	143'843	55'160	154'226	61'114	160'334	65'045	161'573	67'116
Nicht-städt. Wegpendlergden	172'984	100'746	196'251	117'831	208'422	127'895	212'170	132'913
Industrielle + tertiäre Gemeinden	253'263	122'971	275'604	138'364	291'012	149'678	295'373	155'592
Semiagrarische + agrarische Gden	204'748	115'800	220'410	128'610	228'547	135'676	229'616	138'554
Touristische Gemeinden	68'465	38'390	73'701	42'922	76'970	45'978	77'601	47'422
Schweiz total	3'027'829	1'047'447	3'269'187	1'191'410	3'411'794	1'285'788	3'443'000	1'334'131

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählung 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004a); Bundesamt für Statistik (2004b); Berechnungen HORNING Wirtschafts- und Sozialstudien.

Anhangtabelle 2

Wohnbevölkerung im Alter von 80+ Jahren und Wohnungen für die Bevölkerung im Alter von 80+ Jahren nach Raumtypen (Variante A), 2000-2030

	2000 (Volkzählung)				2010		2020		2030	
	Wohn- bevölkerung	bewohnte Wohnungen	Plätze in Spitälern u. Heimen Anzahl in % Bev. 80+ J.		Wohn- bevölkerung	bewohnte Wohnungen	Wohn- bevölkerung	bewohnte Wohnungen	Wohn- bevölkerung	bewohnte Wohnungen
1 Grosszentren	68'035	41'670	13'243	19.5%	68'042	43'303	63'843	40'833	70'648	46'087
2 Nebenzentren von GZ	20'390	11'891	3'881	19.0%	27'210	16'375	32'176	19'464	39'659	24'320
3 Suburbane Gden von GZ	31'765	17'243	6'742	21.2%	44'153	24'832	54'821	31'001	71'046	40'775
4 Periurbane Gden von GZ	9'212	5'077	1'312	14.2%	13'586	7'626	17'298	9'785	23'947	13'799
5 Mittelzentren	37'182	21'455	7'142	19.2%	42'527	25'270	45'810	27'385	55'462	33'775
6+7 Suburb. + periurb. Gden v. MZ	41'778	22'795	7'866	18.8%	55'222	30'720	65'746	36'814	86'841	49'574
8 Kleinzentren	17'265	9'226	3'906	22.6%	19'878	10'946	22'028	12'186	27'727	15'647
9 Nicht-städt. Wegpendlergden	15'109	8'191	1'958	13.0%	20'272	11'168	23'013	12'732	31'062	17'557
10 Industrielle + tertiäre Gden	28'877	13'675	7'578	26.2%	32'632	15'918	36'620	17'948	47'933	24'061
11+12 Semiagrarische + agrar. Gden	22'148	11'303	3'031	13.7%	26'549	13'783	28'034	14'606	36'083	19'205
13 Touristische Gemeinden	7'126	2'894	1'094	15.4%	8'803	4'920	10'436	5'887	13'805	7'922
Total Schweiz (1)	298'887	165'420	57'753	19.3%	358'874	204'861	399'825	228'641	504'213	292'722

Wohnbevölkerung: Jahr 2000 gem. Volkszählung, Jahre 2010, 2020, 2030 ständige Wohnbevölkerung.

(1) Differenzen zu den Zahlen in Tab. 8, Kap. 1.34 sind auf unterschiedl. Bevölkerungsdefinition für das Jahr 2000 sowie auf Rundungen zurückzuführen.

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählung 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004a); Bundesamt für Statistik (2004b); Berechnungen HORNING Wirtschafts- und Sozialstudien.

Anhangtabelle 3

Bevölkerungsentwicklung und dauernd bewohnte Wohnungen nach Zimmerzahl und Raumtypen

		Raumtyp 1		Grosszentren						
Jahr	Wohn-bevölkerung						dauernd bewohnte Wohnungen			
		1	2	3	... mit ... Zimmern 4	5+	total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
Bestand										
2000	1'210'508	66'442	127'198	207'154	125'290	70'309	596'393	56'855	539'538	9.5%
2010	1'153'531	62'498	125'926	203'759	125'544	71'208	588'934	57'803	531'131	9.8%
2020	1'133'031	60'530	126'498	204'419	126'123	71'546	589'115	59'174	529'941	10.0%
2030	1'115'576	58'405	125'057	203'200	125'303	71'046	583'010	60'130	522'881	10.3%
Veränderung										
2000-10	-56'977	-3'944	-1'272	-3'395	254	899	-7'459	948	-8'407	
2010-20	-20'500	-1'968	572	660	579	338	181	1'371	-1'190	
2020-30	-17'455	-2'125	-1'441	-1'219	-820	-500	-6'105	956	-7'060	
2000-30	-94'932	-8'037	-2'141	-3'954	13	737	-13'383	3'275	-16'657	

		Raumtyp 2		NZ von Grosszentren						
Jahr	Wohn-bevölkerung						dauernd bewohnte Wohnungen			
		1	2	3	... mit ... Zimmern 4	5+	total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
Bestand										
2000	600'182	13'491	35'817	80'677	77'132	51'558	258'675	56'651	202'024	21.9%
2010	615'055	13'706	38'639	85'955	82'748	55'979	277'025	63'102	213'924	22.8%
2020	617'368	13'687	40'338	89'464	85'677	57'883	287'049	67'314	219'736	23.5%
2030	614'393	13'390	40'529	90'095	85'962	58'128	288'104	69'587	218'517	24.2%
Veränderung										
2000-10	14'873	215	2'822	5'278	5'616	4'421	18'350	6'451	11'900	
2010-20	2'313	-18	1'699	3'509	2'929	1'905	10'024	4'212	5'812	
2020-30	-2'975	-297	192	631	285	245	1'055	2'273	-1'219	
2000-30	14'211	-101	4'712	9'418	8'830	6'570	29'429	12'936	16'493	

		Raumtyp 3		Suburbane Gemeinden von Grosszentren						
Jahr	Wohn-bevölkerung						dauernd bewohnte Wohnungen			
		1	2	3	... mit ... Zimmern 4	5+	total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
Bestand										
2000	933'253	16'890	46'400	103'718	109'793	111'563	388'364	128'111	260'253	33.0%
2010	1'030'882	18'390	53'375	118'008	125'622	129'750	445'144	151'586	293'558	34.1%
2020	1'071'280	19'154	57'633	126'909	134'326	139'446	477'469	167'692	309'778	35.1%
2030	1'086'938	19'268	59'290	130'688	137'637	142'932	489'815	176'742	313'073	36.1%
Veränderung										
2000-10	97'629	1'500	6'975	14'290	15'829	18'187	56'780	23'475	33'305	
2010-20	40'398	765	4'258	8'901	8'705	9'696	32'325	16'106	16'220	
2020-30	15'658	114	1'657	3'779	3'310	3'486	12'346	9'050	3'296	
2000-30	153'685	2'378	12'890	26'970	27'844	31'369	101'451	48'631	52'820	

		Raumtyp 4		Periurbane Gemeinden von Grosszentren						
Jahr	Wohn-bevölkerung						dauernd bewohnte Wohnungen			
		1	2	3	... mit ... Zimmern 4	5+	total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
Bestand										
2000	338'291	3'140	10'793	26'942	38'542	52'290	131'707	70'300	61'407	53.4%
2010	369'773	3'447	12'498	30'775	44'293	60'990	152'004	83'794	68'210	55.1%
2020	382'811	3'599	13'617	33'391	47'604	65'460	163'672	92'833	70'839	56.7%
2030	387'591	3'628	14'124	34'593	48'823	66'686	167'854	97'370	70'484	58.0%
Veränderung										
2000-10	31'482	307	1'705	3'833	5'751	8'700	20'297	13'494	6'803	
2010-20	13'038	152	1'119	2'616	3'311	4'470	11'669	9'040	2'629	
2020-30	4'780	29	507	1'202	1'218	1'226	4'182	4'537	-355	
2000-30	49'300	488	3'331	7'651	10'281	14'396	36'147	27'070	9'077	

Quellen: Vgl. am Schluss der Tabelle.

Anhangtabelle 3 (Fortsetzung)

Bevölkerungsentwicklung und dauernd bewohnte Wohnungen nach Zimmerzahl und Raumtypen

		Raumtyp 5		Mittelzentren						
Jahr	Wohn-bevölkerung						dauernd bewohnte Wohnungen			
		1	2	3	... mit ... Zimmern 4	5+	total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
Bestand										
2000	755'719	18'942	45'010	105'835	98'364	64'402	332'553	82'103	250'450	24.7%
2010	749'932	18'673	46'696	109'502	103'298	68'479	346'646	88'634	258'012	25.6%
2020	744'781	18'305	48'031	113'098	106'051	69'955	355'441	93'136	262'305	26.2%
2030	738'309	17'651	47'724	113'653	106'008	69'847	354'884	95'428	259'455	26.9%
Veränderung										
2000-10	-5'787	-269	1'686	3'667	4'934	4'077	14'093	6'531	7'562	
2010-20	-5'151	-367	1'335	3'596	2'754	1'476	8'794	4'502	4'293	
2020-30	-6'472	-654	-307	555	-43	-108	-557	2'292	-2'849	
2000-30	-17'410	-1'291	2'714	7'818	7'644	5'445	22'331	13'325	9'005	

		Raumtypen 6+7		Suburbane u. periurb. Gden von Mittelzentren						
Jahr	Wohn-bevölkerung						dauernd bewohnte Wohnungen			
		1	2	3	... mit ... Zimmern 4	5+	total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
Bestand										
2000	1'196'073	13'446	44'290	114'510	150'551	154'037	476'834	220'360	256'474	46.2%
2010	1'274'120	14'493	49'932	128'095	169'871	176'851	539'242	257'651	281'591	47.8%
2020	1'299'044	14'803	53'532	137'626	180'739	187'060	573'762	281'367	292'395	49.0%
2030	1'307'218	14'616	54'463	141'127	183'426	189'367	583'000	293'277	289'723	50.3%
Veränderung										
2000-10	78'047	1'047	5'642	13'585	19'320	22'814	62'408	37'291	25'117	
2010-20	24'924	310	3'600	9'532	10'868	10'209	34'519	23'715	10'804	
2020-30	8'174	-188	931	3'501	2'687	2'307	9'238	11'910	-2'672	
2000-30	111'145	1'170	10'173	26'617	32'875	35'330	106'166	72'917	33'249	

		Raumtyp 8		Kleinzentren						
Jahr	Wohn-bevölkerung						dauernd bewohnte Wohnungen			
		1	2	3	... mit ... Zimmern 4	5+	total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
Bestand										
2000	356'453	5'347	15'794	38'519	44'483	39'700	143'843	55'160	88'683	38.3%
2010	361'264	5'445	16'819	40'888	47'806	43'270	154'226	61'114	93'113	39.6%
2020	360'839	5'406	17'543	42'918	49'787	44'681	160'334	65'045	95'289	40.6%
2030	360'191	5'270	17'618	43'699	50'167	44'819	161'573	67'116	94'457	41.5%
Veränderung										
2000-10	4'811	98	1'025	2'369	3'323	3'570	10'383	5'954	4'430	
2010-20	-425	-39	724	2'030	1'981	1'411	6'108	3'932	2'176	
2020-30	-648	-136	76	781	380	138	1'239	2'071	-832	
2000-30	3'738	-77	1'824	5'180	5'684	5'119	17'730	11'956	5'774	

		Raumtyp 9		Nicht-städt. Wegpendlergemeinden						
Jahr	Wohn-bevölkerung						dauernd bewohnte Wohnungen			
		1	2	3	... mit ... Zimmern 4	5+	total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
Bestand										
2000	463'257	3'340	13'314	33'841	51'186	71'303	172'984	100'746	72'238	58.2%
2010	488'353	3'601	15'030	38'062	57'855	81'703	196'251	117'831	78'420	60.0%
2020	494'966	3'671	16'160	41'188	61'650	85'754	208'422	127'895	80'527	61.4%
2030	498'164	3'643	16'658	42'753	62'799	86'317	212'170	132'913	79'256	62.6%
Veränderung										
2000-10	25'096	261	1'716	4'221	6'669	10'400	23'267	17'085	6'182	
2010-20	6'613	70	1'129	3'126	3'795	4'051	12'171	10'063	2'108	
2020-30	3'198	-28	498	1'565	1'150	563	3'748	5'019	-1'271	
2000-30	34'907	303	3'344	8'912	11'613	15'014	39'186	32'167	7'018	

Quellen: Vgl. am Schluss der Tabelle.

Anhangtabelle 3 (Schluss)**Bevölkerungsentwicklung und dauernd bewohnte Wohnungen nach Zimmerzahl und Raumtypen**

Jahr	Wohn- bevölkerung	Raumtyp 10 Ind. und tertiäre Gemeinden					dauernd bewohnte Wohnungen			
		...					total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
		1	2	3	4	5+				
Bestand										
2000	677'807	6'968	22'950	55'417	76'528	91'400	253'263	122'971	130'292	48.6%
2010	687'841	7'221	24'737	59'537	83'190	100'919	275'604	138'364	137'240	50.2%
2020	694'332	7'291	26'313	63'741	88'151	105'516	291'012	149'678	141'333	51.4%
2030	698'511	7'153	26'811	65'506	89'543	106'360	295'373	155'592	139'781	52.7%
Veränderung										
2000-10	10'034	253	1'787	4'120	6'662	9'519	22'341	15'393	6'948	
2010-20	6'491	70	1'575	4'204	4'962	4'597	15'408	11'315	4'093	
2020-30	4'179	-138	499	1'764	1'391	844	4'361	5'914	-1'552	
2000-30	20'704	185	3'861	10'089	13'015	14'960	42'110	32'621	9'489	

Jahr	Wohn- bevölkerung	Raumtypen 11 + 12 Semiagrarische und agrarische Gemeinden					dauernd bewohnte Wohnungen			
		...					total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
		1	2	3	4	5+				
Bestand										
2000	574'916	3'877	16'768	40'274	57'726	86'103	204'748	115'800	88'948	56.6%
2010	569'922	3'962	17'839	42'866	61'999	93'744	220'410	128'610	91'800	58.4%
2020	562'764	3'946	18'736	45'460	64'885	95'521	228'547	135'676	92'871	59.4%
2030	560'497	3'836	19'120	46'739	65'415	94'507	229'616	138'554	91'062	60.3%
Veränderung										
2000-10	-4'994	85	1'071	2'592	4'273	7'641	15'662	12'810	2'852	
2010-20	-7'158	-16	897	2'594	2'886	1'777	8'138	7'066	1'071	
2020-30	-2'267	-110	384	1'279	530	-1'014	1'069	2'878	-1'809	
2000-30	-14'419	-41	2'352	6'465	7'689	8'404	24'868	22'754	2'114	

Jahr	Wohn- bevölkerung	Raumtyp 13 Touristische Gemeinden					dauernd bewohnte Wohnungen			
		...					total	in Eigentum	übrige Eigentums- quote	
		1	2	3	4	5+				
Bestand										
2000	181'551	4'645	9'001	17'642	20'130	17'047	68'465	38'390	30'075	56.1%
2010	179'609	4'580	9'613	19'013	21'859	18'636	73'701	42'922	30'779	58.2%
2020	179'035	4'487	10'128	20'193	22'901	19'262	76'970	45'978	30'992	59.7%
2030	178'211	4'307	10'203	20'661	23'099	19'331	77'601	47'422	30'179	61.1%
Veränderung										
2000-10	-1'942	-65	612	1'371	1'729	1'589	5'236	4'532	704	
2010-20	-574	-94	515	1'180	1'043	626	3'269	3'056	214	
2020-30	-824	-179	76	468	197	69	631	1'444	-813	
2000-30	-3'340	-338	1'202	3'019	2'969	2'284	9'136	9'032	104	

Quellen: Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählung 2000; Bundesamt für Statistik (2003b); Bundesamt für Statistik (2004b), Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Anhang 3: Literatur

Bundesamt für Statistik (1988)

Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1989, Zürich (Verlag neue Zürcher Zeitung).

Bundesamt für Statistik (1993)

Eidgenössische Volkszählung 1990, Gebäude und Wohnungen, Thematische Tabellen, Bern.

Bundesamt für Statistik (2002)

Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2000-2060, Neuchâtel.

Bundesamt für Statistik (2003a)

Bau- und Wohnbaustatistik der Schweiz, Neuchâtel 2003.

Bundesamt für Statistik (2003b)

Wohnungsbelegungen 1990 und 2000, Sonderauswertungen (elektronisch).

Bundesamt für Statistik (2004a)

Szenarien der Bevölkerungsentwicklung der Kantone und der Grossregionen der Schweiz 2002-2040 (www.statistik.admin.ch/ber01/scenarios_cant.htm).

Bundesamt für Statistik (2004b)

Bevölkerungsszenario „Trend“ nach Raumtypen (t4-CH00-AT00t6); Zahlen auf Datenträger (im Auftrag des ARE).

Bundesamt für Statistik (2004c)

Statistisches Jahrbuch 2004, Zürich.

Heller Andreas (2004)

Immer diese Seesicht! In: NZZ Folio Nr. 5, Mai 2004.

Höpflinger François (2004)

Traditionelles und neues Wohnen im Alter, Zürich (Seismo Verlag).

Hornung Daniel, Röthlisberger Thomas (2003a)

Wohnungsmarkt – Fakten und Trends, Entwicklung des Wohnungsmarktes 1970-2001, im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung, Bern.

Hornung Daniel, Röthlisberger Thomas, Gurtner Rolf, Kläger Paul (2003b)

Wirkungsanalyse der Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEF), Forschungsbericht Nr. 17/03 des Bundesamtes für Sozialversicherung, Bern (BBL).

Hornung Daniel, Röthlisberger Thomas (2004)

Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.