

Hans-Rudolf Schulz, Peter Würmli

Miete und Eigentum

**Detailauswertung der Gebäude- und
Wohnungserhebung 2000**

**im Auftrag des
Bundesamts für Statistik und des
Bundesamts für Wohnungswesen**

Basel, im Dezember 2004

Inhalt

	Seite
1 Einleitung: Gebäude- und Wohnungsnutzung im Überblick	6
1.1 Orientierungshilfe und Definitionen	7
1.1.1 Die Gebäudeerhebung	7
1.1.2 Die Wohnungserhebung	9
1.2. Methodisches Vorgehen	12
1.3. Gebäude- und Wohnungseigentum im Überblick	14
1.3.1 Wem gehören die Gebäude und wer wohnt darin?	14
1.3.2 Gebäudeeigentum und Gebäudestruktur	15
1.3.3 Eigentum und Nutzung der Wohnungen	17
1.3.4 Entwicklung des Wohnungsbestandes	20
1.3.5 Der Aufschwung des Stockwerkeigentums	21
1.4 Eigentumsverschiebungen 1990-2000	23
2 Die Eigentümer von Mietwohnungen	28
2.1. Wem gehören die Mietwohnungen?	28
2.2 Der Vormarsch der Privatpersonen als Vermieter	31
2.2.1 Allgemeine Entwicklung	31
2.2.2 Bauperiode und Renovationstätigkeit	32
2.2.3 Wohnungsgrößen	33
2.2.4 Regionale Verteilung und Entwicklung	34
2.3 Der Mietwohnungsbestand der institutionellen Anleger	34
2.3.1 Allgemeine Entwicklung	34
2.3.2 Bauperiode und Renovationstätigkeit	36
2.3.3 Wohnungsgrößen	37
2.3.4 Regionale Verteilung und Entwicklung	37
2.4 Gemeinnützige Wohnbauträger als Eigentümer von Mietwohnungen	37
2.4.1 Allgemeine Entwicklung	37
2.4.2 Bauperiode und Renovationstätigkeit	39
2.4.3 Wohnungsgrößen	39
2.4.4 Regionale Verteilung und Entwicklung	40
2.5 Der Rückzug der Promotoren und Vermittler	41
2.5.1 Allgemeine Entwicklung	41
2.5.2 Bauperiode und Renovationstätigkeit	43
2.5.3 Wohnungsgrößen	43
2.5.4 Regionale Verteilung und Entwicklung	44

2.6	Mietwohnungen im Eigentum anderer Eigentümertypen	44
3	Wohnen in Miete	46
3.1	Bauliche Merkmale der Mietwohnungen	46
3.1.1	Gebäudeart	47
3.1.2	Gebäudegrösse	47
3.1.3	Bauperiode	48
3.1.4	Renovationstätigkeit	49
3.1.5	Wohnungsgrösse	50
3.2	Wo wohnen die Mieter und Genossenschafter?	52
3.3	Wer wohnt in Mietwohnungen?	54
3.3.1	Haushaltstypen	54
3.3.2	Altersverteilung	55
3.3.3	Nationalität	57
3.3.4	Ausbildung und sozialer Status	58
4	Wohnen im Eigentum	62
4.1.	Entwicklung des Wohneigentums seit 1970	63
4.2	Wo wohnen die Wohneigentümer?	64
4.3	Formen des selbstgenutzten Wohneigentums	66
4.3.1	Alleineigentum	66
4.3.2	Miteigentum	69
4.3.3	Stockwerkeigentum	70
4.4	Wohnungs- und Gebäudebestand der Wohneigentümer	73
4.4.1	Gebäudeart und Gebäudegrösse	73
4.4.2	Bauperiode und Renovationen	74
4.4.3	Wohnungsgrösse	76
4.5	Wer sind die Wohneigentümer?	77
5	Zweitwohnungen im Vergleich	84
5.1	Einleitung	85
5.2	Bauliche Merkmale von Zweitwohnungen	87
5.2.1	Gebäudeart	87
5.2.2	Gebäudealter und Renovationsperiode	88
5.2.3	Die Grösse von Zweitwohnungen	90
5.3	Wem gehören die Zweitwohnungen?	92
5.4	Räumliche Verteilung der Zweitwohnungen	94
5.5	Zweitwohnungen im Stockwerkeigentum	98
5.6	Zweitwohnungseigentum von Ausländern	100

6 Fazit und Ausblick	102
6.1 Die 1990er Jahre: von der Immobilienkrise zum Stockwerkeigentumsboom	102
6.2 Die wichtigsten Unterschiede zwischen Miete und Eigentum	104
6.3 Die Entwicklung der Zweitwohnungen	106
6.4 Mehr Wohneigentum: zu welchem Preis?	106
6.5 Trends für das neue Jahrtausend	108
6.6 Wissenslücken und Forschungsbedarf	110

Einleitung: Gebäude- und Wohnungsnutzung im Überblick

Kapitel 1 vermittelt einen Überblick über die im Rahmen der Gebäude- und Wohnungserhebung 2000 erfassten Gebäude und Wohnungen und die Schnittstellen zur Haushalts- und Personenerhebung, die gleichzeitig stattgefunden hat. Ausserdem wird gezeigt, welche Daten sich im Zeitablauf 1970 bis 2000 harmonisiert auswerten lassen. Es enthält zudem die wichtigsten Definitionen.

Alle zehn Jahre findet in der Schweiz wie in vielen anderen Ländern eine "Volkszählung" statt, die verschiedene Daten über Einwohnerinnen und Einwohner¹ des Landes sammelt. Bei dieser Gelegenheit werden besonders auch die Wohnverhältnisse erfasst. Diesen gilt speziell die Gebäude- und Wohnungserhebung, deren wichtigste Ergebnisse in einer ersten Auswertung bereits publiziert worden sind.²

¹ Regelung zur Geschlechtsbezeichnung: Wir haben auf weibliche Endungen verzichtet, wo sich daraus keine Unklarheiten ergeben konnten, dies im Dienste der Klarheit und Lesbarkeit der Daten und Texte, die im Vordergrund unserer Bemühungen stehen.

² Eidgenössische Volkszählung 2000: Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse, BFS Neuenburg 2004, sowie: Frohmüt W. Gerheuser: Wohnungsversorgung und Wohnverhältnisse – Entwicklungen 1990-2000, Neuenburg 2004

Darüber hinaus sind vom BFS zusammen mit anderen Bundesämtern Vertiefungsstudien wie die folgende in Auftrag gegeben worden, die zu einem besseren Verständnis der Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands führen sollen. Schwerpunkt der folgenden Untersuchung bildet das Thema Wohnen in Miete und Eigentum. Die Förderung des Wohneigentums bildet seit Jahren eine wichtige, in der Verfassung verankerte Aufgabe des Staates (Bund, Kantone und Gemeinden).

Die Ergebnisse sollen deshalb auch Fakten für die wohnungspolitische Debatte und deren Akteure (Eigentümer, Vermieter, Vermarkter, Verbände und politische Parteien) liefern. Darüber hinaus dürften sie das Interesse der Sozialwissenschaften und nicht zuletzt der Bewohnerinnen und Bewohner finden.

1.1. Orientierungshilfe und Definitionen

1.1.1 Die Gebäudeerhebung

Der Teil "Gebäude- und Wohnungserhebung" (GWE) wurde im Rahmen der Volkszählung 2000 mit Stichdatum vom 5. Dezember mittels Gebäudefragebogen durchgeführt.

Erfasst und ausgewertet wurden nur "... Räumlichkeiten, die mit einem Wohnzweck verbunden sind oder im Zeitpunkt der Erhebung bewohnt waren. Als **Gebäude** im Sinn der Zählung gilt jedes freistehende oder durch Brandmauern von einem andern getrennte Bauwerk, das am Stichtag bewohnt oder bewohnbar ist. Am Stichtag unbewohnte Gebäude werden nur gezählt, wenn sie für ein dauerndes Wohnen ausgestattet sind."³

Insgesamt wurden in der Gebäude- und Wohnungserhebung 2000 rund 1,5 Mio. Gebäude gezählt.

Bei den erfassten Gebäuden mit Wohnzweck werden zwei Typen unterschieden: Die knapp 1 400 000 Wohngebäude und die rund 85 000 sonstigen Gebäude.

³ Bundesamt für Statistik: Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse. Neuchâtel

Die Wohngebäude setzen sich aus zwei Kategorien zusammen: den *reinen* Wohngebäuden und den *anderen* Wohngebäuden.

- Bei rund **1 200 000** (80% der erfassten Gebäude bzw. über 85% der erfassten Wohngebäude) **handelte es sich um reine Wohngebäude**, d. h. Gebäude, die **ausschliesslich aus Wohnungen** bestehen. Sie werden in drei weitere Kategorien aufgegliedert:
 - **Einfamilienhäuser**: reine Wohngebäude mit einer Wohneinheit. Sie machen rund **800 000** oder 70% der Gebäude aus, die ausschliesslich aus Wohnungen bestehen.
 - **Zweifamilienhäuser**: reine Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten. Sie stellen im Erhebungsjahr 2000 mit **130 000 gerade 11%** aller reinen Wohngebäude.
 - Reine Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten werden als **Mehrfamilienhäuser** bezeichnet. Sie machen im Jahr 2000 mit **230 000** die restlichen **24%** der reinen Wohngebäude aus.
- **Die rund 200 000 anderen Wohngebäude** sind Gebäude, die nicht ausschliesslich, sondern nur hauptsächlich Wohnzwecken dienen
- **85 000 sonstige Gebäude** sind ausschliesslich für Kollektivhaushalte bestimmte Gebäude (Hotels, Spitäler, Klöster usw.), sowie Gebäude, die hauptsächlich anderen als Wohnzwecken dienen, wie Fabriken, Verwaltungsbauten, Schulen usw., unter der Bedingung, dass sie bewohnt sind oder mindestens über eine (zeitweise oder nicht bewohnte) Wohnung verfügen..
- **Notunterkünfte** bilden eine weitere separate Kategorie. Sie sind nicht Bestandteil des gesamten Gebäudebestandes. Sie werden nur erhoben, wenn sie bewohnt sind. Gezählt wurden 910 Einheiten. Diese Kategorie wird im Weiteren nicht mehr erwähnt

Die verschiedenen Begriffe sind in der nachfolgenden Abbildung 1-1 dargestellt.

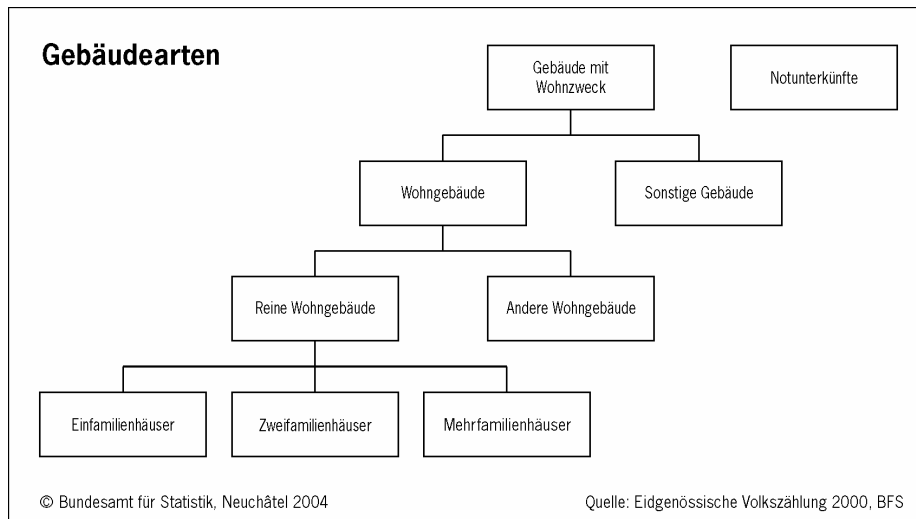


Abb. 1-1: *Art der in der Gebäudezählung 2000 erfassten Gebäude*

1.1.2 Die Wohnungserhebung

Der Begriff der Wohnung wird mit einigen Einschränkungen verwendet. Unter einer **Wohneinheit** versteht man sämtliche Räumlichkeiten, die zum Zeitpunkt der Erhebung einem Privathaushalt als Wohnort dienen. Ausgeschlossen sind damit Wohneinheiten, die nicht zu Wohnzwecken gebraucht werden (Büros, Arztpraxen, usw.). Nicht als Wohneinheiten galten ferner die Räumlichkeiten von Kollektivhaushalten sowie bewohnte Räumlichkeiten in provisorischen oder mobilen Unterkünften.

Als **Wohnung** werden sämtliche Wohneinheiten bezeichnet, die über eine Küche oder Kochnische verfügen (inkl. Einfamilienhäuser).

- Als bewohnte Wohnungen⁴ gelten alle von einem Privathaushalt **dauernd bewohnten** Wohnungen. Bei der Ermittlung der bewohnten Wohnungen muss berücksichtigt werden, dass viele Personen über mehr als einen Wohnsitz in der Schweiz verfügen. Deswegen wird bei der Volkszählung 2000 wie schon 1990 dem Unterschied zwischen wirtschaftlichem⁵ und zivilrechtlichen⁶ Wohnsitz Rechnung getragen.

⁴ Wenn ein Haushalt mehrere Wohnungen im gleichen Gebäude belegt, so werden diese zu einer fusionierten Wohnung zusammengefasst.

⁵ Als **wirtschaftlicher Wohnsitz** einer Person gilt die Gemeinde, in der sie während des grössten Teils der Woche wohnt, deren Infrastruktur sie hauptsächlich beansprucht und von der aus sie den täglichen Weg zur Arbeit oder zur Schule

- Als **zeitweise bewohnte Wohnungen** gelten alle Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die nicht dem dauernden Wohnen dienen, wie Ferien- und Wochenendwohnungen und -häuser, sowie Firmenwohnungen auf begrenzte Zeit⁷.
- **Nicht bewohnte Wohnungen** sind bewohnbare, zum Zeitpunkt der Zählung aber unbewohnte Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die entweder zur dauerhaften Vermietung oder zum Verkauf stehen⁸.

Bei der Analyse der persönlichen Merkmale der Eigentümerhaushalte kann für die Wohnungen direkt nur auf die dauernd bewohnten Wohnungen (auch "Erstwohnungen" genannt) abgestellt werden. Deshalb – und weil diese Kategorie 85% der Wohnungen betrifft – gilt der Hauptteil der Auswertungen den dauernd bewohnten Wohnungen.

Bei den zeitweise bewohnten Wohnungen (vgl. Kap. 5) kann nur der Eigentümer des Gebäudes zur Analyse herangezogen werden, der das *Gebäude* (mehrheitlich) besitzt.

Arten und Bestände der Wohnungen sind in Abb. 1-2 dargestellt.

aufnimmt. Sämtliche Auswertungen mit Verknüpfungen von Personen bzw. Haushalten mit Wohnungen betreffen diese Kategorie.

⁶ Als **zivilrechtlicher Wohnsitz** einer Person gilt die Gemeinde, in der sie mit dem Heimatschein angemeldet ist, die Steuern bezahlt und die politischen Rechte ausübt bzw. für die ihr, wenn sie über eine ausländische Staatsbürgerschaft verfügt, die entsprechende Bewilligung ausgesprochen worden ist. Diese werden im Weiteren nicht ausgewertet.

⁷ Detailliertere Ausführungen sind in Kapitel 5 zu finden.

⁸ Darunter befinden auch Wohnungen, die obwohl unbewohnt, nicht auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, oder auch schon vermietet oder verkauft, zum Zeitpunkt der Erhebung jedoch noch unbewohnt sind, ebenso solche, deren Bewohner für längere Zeit im Krankenhaus sind.

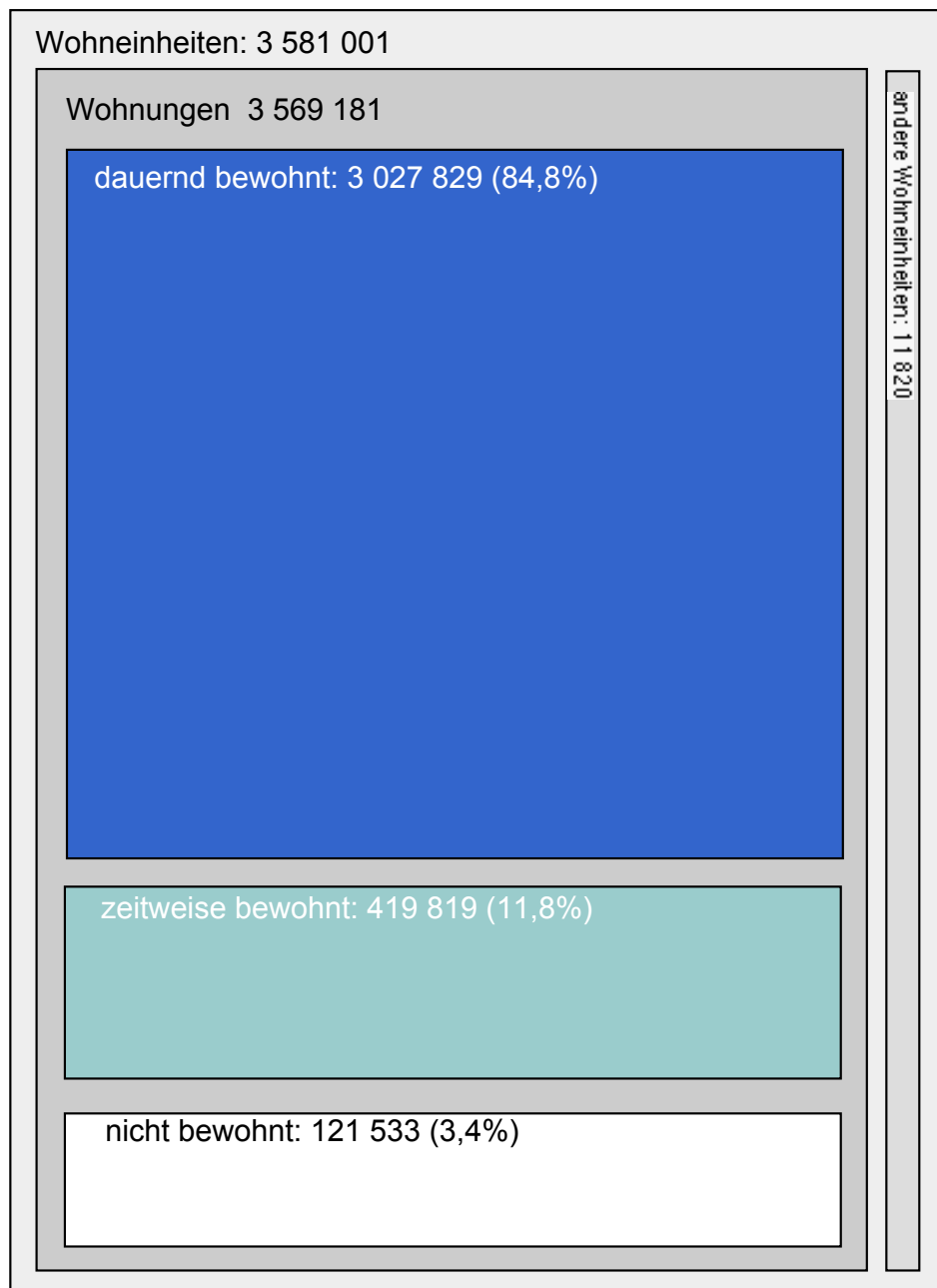


Abb. 1-2: Art und Bestand der in der Gebäudezählung 2000 erfassten Wohnungen

1.2. Methodisches Vorgehen

Folgende Datensätze dienten als Grundlage für die Auswertungen:

- Gebäuderecords 2000
- Wohnungsrecords 2000
- Haushaltsrecords 2000
- Harmonisierte Gebäuderecords 1990-2000
- Harmonisierte Wohnungsrecords 1990-2000
- Harmonisierte Gebäuderecords 1970-2000
- Harmonisierte Wohnungsrecords 1970-2000

Die Verknüpfung der Daten erfolgte aufgrund des in Abb. 1-3 dargestellten Datenmodells. Die Verbindung zwischen Haushaltsrecords und Wohnungsrecords wurde auf Grund des wirtschaftlichen Wohnsitzes definiert, d.h. pro dauernd bewohnte Wohnung war immer je ein Privathaushalt zugeordnet,.

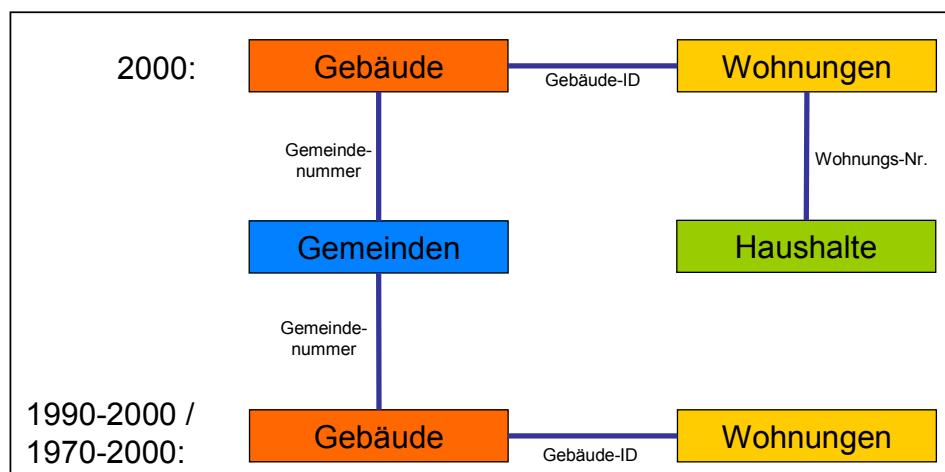


Abb. 1-3: Datenmodell für die Detailanalyse Miete und Eigentum

Für die Auswertung wurden die vom Bundesamt für Statistik (BFS) zur Verfügung gestellten Daten in einem ersten Schritt auf die Gebäude mit Wohnzweck (vgl. Kap. 1.1.1) und auf wirtschaftlich belegte Wohnungen (d.h. Wohneinheiten mit Küche oder Kochnische) eingegrenzt. Von

Kollektiv- oder Sammelhaushalten genutzte Wohnungen wurden ebenfalls aus der Auswertung ausgeschlossen. Die Auswertung selber erfolgte dann gemäss der thematischen Gliederung jeweils für:

- Alle Gebäude und Wohnungen
- Erstwohnungen: Miet- und Genossenschaftswohnungen
- Erstwohnungen: selbstgenutztes Wohneigentum
- Zweitwohnungen
- Alle Wohnungen

Für die in Kap. 1.4 dargestellten Veränderungen der Eigentumsverhältnisse wurde eine vom BFS erstellte Auswertung verwendet, in welcher die Gebäude-Records der Erhebung 1990 mit denjenigen der Erhebung 2000 verknüpft wurden. Zu Vergleichs- und Plausibilisierungszwecken wurde zudem eine Auswertung der Handänderungen im Kanton Basel-Landschaft für den Zeitraum 1990-2000 herangezogen, welche vom Statistischen Amt des Kantons Basel-Landschaft erarbeitet wurde.

Vom Bundesamt für Justiz zur Verfügung gestellte Daten betreffend Bewilligung von Grundstücksverkäufen an ausländische Personen flossen in die Auswertung der Zweitwohnungsentwicklung in Kap. 5.8 ein.

1.3. Gebäude- und Wohnungseigentum im Überblick

1.3.1 Wem gehören die Gebäude und wer wohnt darin?

In der Schweiz existierten Ende 2000 1'462'167 Gebäude mit Wohnzweck, das sind rund 13% mehr als im Jahre 1990. Tabelle 1-1 zeigt die Gliederung der Gebäude und Wohnungen nach Eigentübertyp. Die überwiegende Mehrheit der Gebäude ist im Besitz von Privatpersonen, was zu einem wesentlichen Teil von der hohen Zahl an Einfamilienhäusern beeinflusst wird. Dies zeigt der Blick auf die Verteilung der Eigentübertypen nach Wohnungen. Der Anteil der Privatpersonen reduziert sich aufgrund der vielen Einfamilienhäuser von 89% (Gebäude) auf 73% (Wohnungen) des Bestands. Dies drückt sich auch in der durchschnittlichen Zahl von Wohnungen pro Gebäude aus, die bei den institutionellen Anlegern deutlich höher ist als bei den Privatpersonen.

<i>Gebäude und Wohnungen nach Eigentübertyp</i>	Gebäude	in %	Wohnungen	in %	Ø Anzahl Whg. /Geb.
Privatperson(en)	1 295 190	88.6%	2 617 011	73.3%	2.0
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	21 034	1.4%	119 779	3.4%	5.7
Andere Wohnbaugenossenschaft	5 078	0.3%	42 166	1.2%	8.3
Immobilienfonds	4 752	0.3%	58 306	1.6%	12.3
Andere Immobilien-gesellschaft	15 817	1.1%	110 695	3.1%	7.0
Baugesellschaft	4 826	0.3%	21 329	0.6%	4.4
Versicherung	11 924	0.8%	118 584	3.3%	9.9
Personalvorsorgeeinrichtung	18 996	1.3%	181 743	5.1%	9.6
Andere Stiftung	7 870	0.5%	44 365	1.2%	5.7
Verein	5 225	0.4%	15 141	0.4%	2.9
Andere Gesellschaft / Genossenschaft	38 218	2.6%	150 021	4.2%	3.9
Gemeinde, Kanton, Bund	32 108	2.2%	84 088	2.4%	2.6
Anderer Eigentübertyp	1 129	0.1%	5 953	0.2%	5.3
Total	1 462 167	100.0%	3 569 181	100.0%	2.4

Tabelle 1-1: Gebäude und Wohnungen 2000 nach Eigentübertyp

Tabelle 1-2 zeigt die Verteilung der Bewohnertypen, d.h. die Rechtsform in welcher die Wohnung genutzt wird. Auch im Jahr 2000 wohnen immer noch fast zwei Drittel der Haushalte in einem Mietverhältnis, sei es als Mieter oder als Genossenschafter. Ihre eigene Wohnung bewohnen etwa ein Drittel der Haushalte, vorwiegend im Alleineigentum, wobei das Stockwerkeigentum in der letzten Dekade stark zugelegt hat. Im Jahr 2000 betrug die Wohneigentumsquote demnach 34.6%. Die übrigen Bewohnertypen resp. Nutzungsformen (Dienst-, Frei- und Pächterwohnungen) sind quantitativ gesehen marginal und werden in den folgenden Kapiteln nicht mehr weiter analysiert.

<i>Wohnungen nach Bewohnertyp</i>	absolut	in %
Mieter/in	1 815 943	60.0
Genossenschafter/in	113 505	3.7
Stockwerk-/Wohnungseigentümer/in	237 716	7.9
Alleineigentümer/in des Hauses	697 783	23.0
Miteigentümer/in des Hauses	111 948	3.7
Inhaber/in einer Dienstwohnung	15 655	0.5
Inhaber/in einer Freiwohnung	28 750	0.9
Pächter/in	6 529	0.2
Total	3 027 829	100.0

Tabelle 1-2: Wohnungen 2000 nach Bewohnertyp

1.3.2 Gebäudeeigentum und Gebäudestruktur

Tabelle 1-3 zeigt die Gliederung der Gebäude nach Gebäudeart und Anzahl Wohnungen pro Gebäude. Die häufigste Gebäudeart sind die reinen Wohngebäude und bei diesen dominieren die Einfamilienhäuser.

Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude	Gebäudeart			Total Anzahl Gebäude
	Reines Wohngebäude	Anderes Wohngebäude	Sonstiges Gebäude	
0	-	-	9'597	9'597
1	821'719	95'256	46'613	963'588
2	129'760	41'157	13'784	184'701
3 und mehr	227'799	61'861	14'621	304'281
Total	1'179'278	198'274	84'615	1'462'167

Tabelle 1-3: Gebäude 2000 nach Gebäudeart und Gebäudegrösse⁹

Die Gebäude mit drei und mehr Wohnungen verfügen im Durchschnitt über 13.5 Wohnungen. Der Anteil der reinen Wohngebäude ist bei den Gebäuden mit einer Wohnung mit 85% grösser als bei grösseren Gebäuden (70% resp. 75%).

Tab. 1-4 zeigt die Gliederung der Gebäude nach Gesamteigentum und Stockwerkeigentum. Insgesamt werden 15.7% aller Gebäude im Stockwerkeigentum genutzt, wobei der Anteil bei den Gebäuden mit einer Wohnung mit 7.7% zwar deutlich kleiner, aber absolut gesehen immer noch sehr hoch ist.¹⁰

Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude	Total	Davon Stockwerkeigentum	In %
0	9'597	531	5.5%
1	963'588	73'675	7.6%
2	184'701	29'630	16.0%
3+	304'281	59'222	19.5%
Total	1'462'167	163'058	11.2%

Tabelle 1-4: Gebäude 2000 nach Eigentumsform und Grösse¹¹

Tab. 1-5 zeigt dieselbe Gliederung nur für reine Wohngebäude, d.h. ohne Gebäude mit Wohnmischnutzungen. Der Anteil der Gebäude im Stockwerkeigentum erhöht sich hier auf 16.6%, ansonsten ist die Verteilung ähnlich wie bei allen Gebäuden.

⁹ Null Wohneinheiten bedeutet, dass sich in diesen Gebäuden nur Räumlichkeiten für Kollektivhaushalte (Heime, Anstalten, etc.) befinden.

¹⁰ Es handelt sich bei letzteren in der Regel um Einfamilienhaussiedlungen, bei denen die EFH als StWE-Parzellen bewohnt werden und die Gemeinschaftsanlagen von der Stockwerkeigentümergeinschaft verwaltet werden.

Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude	Total	Davon Stockwerkeigentum	In %
1	821'719	61'039	7.4%
2	129'760	22'977	17.7%
3+	227'799	48'878	21.5%
Total	1'179'278	132'894	11.3%

Tabelle 1-5: Reine Wohngebäude 2000 nach Eigentumsform und Grösse

1.3.3 Eigentum und Nutzung der Wohnungen

In Tabelle 1-6 ist die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Belegungsart (bewohnt, zeitweise oder nicht bewohnt) und nach Gebäudeart dargestellt. Erkennbar ist auch hier wieder die Dominanz der reinen Wohngebäude. Auffallend sind zudem die vergleichsweise hohen Anteile an zeitweise bewohnten (11.8%) und nicht bewohnten (3.4%) Wohnungen. Auf die zeitweise bewohnten resp. als Zweitwohnung genutzten Wohnungen wird in Kapitel x detailliert eingegangen. Die Zahl der nicht bewohnten Wohnungen scheint mit Blick auf die amtliche Leerwohnungszählung, welche am 1. Juni 2000 eine Leerwohnungsquote von 1.49% ermittelte, relativ hoch. Sie wird jedoch plausibel, wenn berücksichtigt wird, dass die Leerwohnungserhebung eine separate Erhebung ist, welche zu einem anderen Zeitpunkt (1. Juni) durchgeführt wird. In dieser Erhebung werden nur die auf dem Markt verfügbaren, d.h. die zur Vermietung oder zum Verkauf ausgeschriebenen Leerwohnungen berücksichtigt. Zu diesen kommt in der Gebäude- und Wohnungserhebung eine Dunkelziffer von Wohnungen die aus anderen Gründen wie bevorstehender Abbruch/Umbau, Erbschaftsstreitigkeiten etc. leer stehen. Die Zahl dieser nicht auf den Markt gelangenden Wohnungen ist nach Schätzung verschiedener Fachleute etwa gleich hoch wie die Zahl der Leerwohnungen im Markt.

¹¹ Siehe Anmerkung 1

Belegungsart wirtschaftlich	Wohnungen nach Gebäudeart			Total Wohnungen
	Reines Wohn- gebäude	Anderes Wohn- gebäude	Sonstiges Gebäude	
Dauernd bewohnt	2'342'250	566'507	119'072	3'027'829
Zeitweise bewohnt	314'631	75'419	29'769	419'819
Nicht bewohnt	84'748	28'079	8'706	121'533
Total Wohnungen	2'741'629	670'005	157'547	3'569'181

Tabelle 1-6: Wohnungen 2000 nach Gebäudeart und Belegungsart

Tab. 1-7 zeigt die Verteilung der Erstwohnungen, d.h. der dauernd bewohnten Wohnungen nach Eigentumsform und Grösse:

- In der ersten Zeile sind Gebäude mit nur einer Wohnung aufgeführt. Dabei handelt es sich in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle um das klassische Einfamilienhaus (rund 700'000 Gebäude), aber auch Bauernhäuser oder Gewerbebauten mit nur einer Wohnung fallen in diese Kategorie.
- Im ersten Feld sind 611'000 Wohnungen in Gebäuden mit nur einer Wohnung, die Allein- oder Miteigentümern bewohnt werden. Im zweiten Feld stehen die rund 59'000 Wohnungen, die von Stockwerkeigentümern bewohnt werden. Dies ergibt insgesamt 670'000 Wohnungen in Gebäuden mit nur einer Wohnung, die von ihren Eigentümern selber bewohnt werden.
- Daneben folgen rund 160'000 Wohnungen resp. Gebäude (ca. 15%) mit einer Wohnung, die vermietet werden, sei es von Allein-, Miteigentümern oder Stockwerkeigentümern. Bei diesen handelt es sich vermutlich häufig um Erbschaftsfälle: die Erben wohnen bereits an einem anderen Ort, möchten die Liegenschaft aber als Kapitalanlage oder als Option für einen späteren Umzug behalten. Auch Arbeitsplatzwechsel oder andere Veränderungen der persönlichen Situation können dazu führen, dass Einfamilienhäuser vermietet werden. Etwa bei einem Drittel sind die Eigentümer juristische Personen, hier dürfte es sich einerseits um Genossenschaften oder Immobilienfirmen mit vermieteten Einfamilienhausssiedlungen handeln, andererseits um Firmen mit Gebäuden, die eine Werks- oder Abwärtswohnung enthalten.

- In der zweiten Zeile stehen die Wohnungen in Gebäuden mit zwei Wohnungen. Knapp 100'000 werden von ihren (Allein- oder Mit-) Eigentümern bewohnt, etwa von 35'000 von Stockwerkeigentümern; 120'000 werden vermietet. Die Mietwohnungen in Gebäuden mit zwei Wohnungen dürften vielfach so genannte ‚Einliegerwohnungen‘ sein, die als Nutzungsreserve evtl. später wieder der ‚Hauptwohnung‘ zugeschlagen oder an Familienmitglieder (z.B. als ‚Stöckli‘) weitergegeben werden können.
- Knapp 50'000 (Allein- und Mit-) Eigentümer von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (unterste Zeile) wohnen in einer Wohnung ihres Gebäudes.
- Bei den Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen im Besitz von privaten Stockwerkeigentümern werden knapp 200'000 Wohnungen selber bewohnt.
- Der Grossteil der Wohnungen in Gebäuden mit 2 und mehr Wohnungen, nämlich 1.9 Mio. Wohnungen sind Mietwohnungen. Diese Wohnungen gehören etwa je hälftig Privatpersonen und juristischen Personen.

Anzahl Wohnungen pro Gebäude	Allein- und Miteigentümer	Stockwerkeigentümer	Mieter, Genossenschafter, andere	Total
1	611'022	58'719	160'614	830'355
2	96'061	34'822	171'852	302'735
3+	49'091	197'732	1'647'916	1'894'739
Total	756'174	291'273	1'980'382	3'027'829

Tabelle 1-7: Erstwohnungen 2000 (alle Gebäudearten) nach Eigentumsform und Gebäudegrösse

1.3.4 Entwicklung des Wohnungsbestands

Abbildung 1-5 zeigt die absolute Entwicklung der vom Eigentümer selbst genutzten und der vermieteten Erstwohnungen in der Schweiz seit 1970. Insgesamt ist die Zahl der Erstwohnungen von 1970 – 2000 von 2 Mio. Wohnungen auf 3 Mio. Wohnungen, also um etwa 50% angestiegen. Während die Zahl der Mietwohnungen¹² lediglich um 42% anstieg, wuchs die Zahl der Wohnungen im Eigentum¹³ um über 80%. Die übrigen Nutzungsformen wie Pacht, Dienstwohnungen, etc. gingen um 36% zurück und sind heute nur noch eine Randerscheinung.

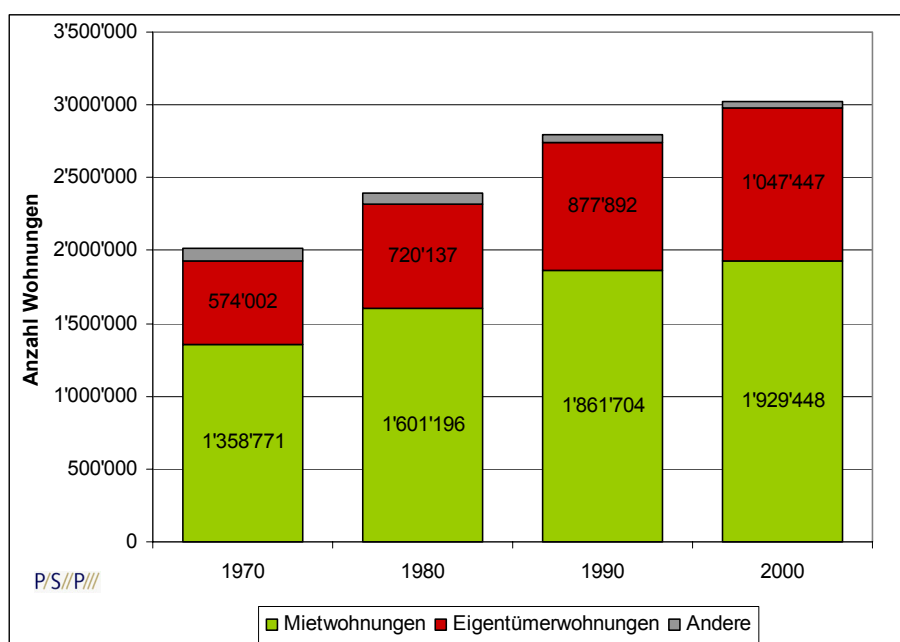


Abbildung 1-5: *Erstwohnungen 1970-2000 nach Eigentumsart*

Die Abschwächung des Wohnungszuwachses pro Dekade von 17%-19% auf 8% für den Zeitraum 1990 - 2000 fand zu Lasten der Mietwohnungen statt (Tab. 1-8). Deren Zahl wuchs in der jüngsten Dekade nur noch um 3.6% (vorherige Dekaden: 18%, resp. 16%), während sich die Zunahme beim Wohneigentum lediglich von 25%, resp. 22% auf 19% verflachte.

¹² Mietwohnungen = Mieter- und Genossenschaftswohnungen

¹³ Eigentümerwohnungen = Wohnungen, die von Alleineigentümern, Miteigentümern oder Stockwerkeigentümern bewohnt werden

Die Abschwächung im Mietwohnungsbereich ist zum Teil auf die verstärkte Ausrichtung der Neuproduktion auf das Eigentumssegment, aber auch auf Umwandlungen von Mietwohnungen zu Stockwerkeigentum zurück zu führen (Vgl. folgendes Kap.).

Nutzungsart (Bewohnertyp)	Zähljahr		Veränderung in %
	1990	2000	
Mietwohnungen	1'861'704	1'929'448	3.6%
Eigentümerwohnungen	877'892	1'047'447	19.3%
Andere	61'357	50'934	-17.0%
Gesamt	2'800'953	3'027'829	8.1%

Tabelle 1-8: Erstwohnungen 1990-2000 nach Nutzungsart (Bewohnertyp)

1.3.5 Der Aufschwung des Stockwerkeigentums

Nachdem in den sechziger Jahren das Stockwerkeigentum als Rechtsform auf Bundesebene eingeführt worden war, verdoppelte sich in den achtziger Jahren der Bestand an Wohnungen, welche in dieser Rechtsform genutzt wurden, von 150'000 Wohnungen auf über 310'000 Wohnungen. In den Jahren 1990-2000 hat sich die Rechtsform des Stockwerkeigentums in der Schweiz weiterhin rasant verbreitet. Sie wuchs zwar nur noch um 80% auf 162'273 Gebäude mit 561'618 Wohnungen, die absolute Zunahme an Wohnungen im Stockwerkeigentum war aber mit 250'000 Wohnungen deutlich höher als im vorigen Jahrzehnt.. 291'273 oder 52% davon werden von ihren Eigentümern selber als Erstwohnung bewohnt, 130'009 oder 23% vermietet und 118'655 oder 20% dienen als Zweitwohnungen.¹⁴

Tabelle 1-9 zeigt die Herkunft der neu entstandenen Stockwerkeigentums-Wohnungen. Dabei wird ersichtlich, dass sich Neubauten (116'237 oder 46%) und Umwandlungen bestehender Gebäude (134'215) etwa die Waage halten. Die Unterscheidung zwischen Umwandlungen, bei denen in den neunziger Jahren auch eine Renovation der Liegenschaft stattfand

(40'000 oder 16%) und Umwandlungen ohne begleitende bauliche Massnahmen (94'200 oder 38%), beruht auf einer eher konservativ angesetzten Schätzung. Sie zeigt auf, dass mindestens ein Drittel der Zugänge an Stockwerkeigentumswohnungen auf Umwandlungen bestehender Gebäude ohne gleichzeitige Renovationsmassnahmen zurückzuführen ist. Dieser Anteil ist erstaunlich hoch und es stellt sich die Frage, ob wirklich alle dieser umgewandelten Wohnungen bezüglich Ausstattung, Grösse und Lage als Eigentumswohnungen geeignet sind.

Veränderung Stockwerkeigentum 1990-2000	Anzahl Whg.	Zuwachs in %
Bestand 1990	311'166	
Zugang im Bestand	134'215	43%
Neubauten 1991-2000	116'237	37%
Total Zugang per saldo	250'452	80%
Bestand 2000	561'618	

Tabelle 1-9: Bildung von Stockwerkeigentum 1990-2000

Fast 90% aller Gebäude und knapp $\frac{3}{4}$ aller Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen. 15.7% aller Gebäude werden im Stockwerkeigentum genutzt.

Die Wohneigentumsquote betrug im Jahre 2000 34.6%. Dies bedeutet, dass über 1 Mio. Haushalte in selbstgenutztem Wohneigentum wohnen, fast die Hälfte davon in Einfamilienhäusern.

Der Zweitwohnungsanteil belief sich im Jahr 2000 auf 11.8%.

Die Zahl der Wohnungen nahm 1990-2000 weniger stark zu als in den beiden Jahrzehnten zuvor. Die Zahl der Mietwohnungen wuchs in den neunziger Jahren um 4%, die Eigentümerwohnungen nahmen um 19% zu.

¹⁴ Zu den oben angeführten Zahlen kommen noch:

- 4'722 Wohnungen im Stockwerkeigentum, die als Dienst-, Frei- oder Pächterwohnungen genutzt werden
- 16'959 zum Zeitpunkt der Erhebung nicht bewohnte Stockwerkeigentums-Wohnungen

1.4 Eigentumsverschiebungen 1990-2000

Neben den offiziellen Zahlen der Gebäude- und Wohnungserhebung 2000 war auch eine interne Auswertung für weitere Analysen verfügbar, in welcher die Veränderungen 1990-2000 auf Gebäudeebene verglichen wurde.¹⁵ Mit dieser Auswertung lassen sich die Verschiebungen zwischen den verschiedenen Eigentümergruppen im Sinne zweier Momentaufnahmen abschätzen. Wechsel innerhalb einer Gruppe oder mehrfache Handänderungen einer Liegenschaft werden hiermit natürlich nicht berücksichtigt.

Die Zählungen 1990 und 2000 verwendeten unterschiedlich fein gegliederte Eigentümerkategorien. Für die Analyse der Eigentumsverschiebungen, aber auch für die in Kapitel 2.1 folgenden Auswertungen werden die Eigentümerkategorien daher in Gruppen mit ähnlichen Anlagemotiven und vergleichbarem Anlageverhalten zusammengefasst (siehe Tabelle 1-10).¹⁶

Die Auswertung der Veränderung auf der Ebene der einzelnen Gebäude ergab, dass in den neunziger Jahren insgesamt 6% aller Gebäude resp. 16% aller Wohnungen (knapp 500'000 Wohnungen) die Eigentümerkategorie wechselte. Alle anderen Gebäude blieben 1990-2000 im Eigentum der gleichen Eigentümerkategorie.

¹⁵ Via Gebäude-Identifizierung wurde ein ‚Matching‘ der Gebäude von 1990 mit denjenigen aus der Zählung 2000 durchgeführt. Die Verknüpfung der beiden Zählungen auf der Ebene einzelner Gebäude war- aufgrund von Veränderungen innerhalb des Bestands sowie unterschiedlichen Erfassungsmethoden in den beiden Zählungen – nicht in allen Fällen möglich und ist generell mit gewissen Unsicherheiten behaftet. So konnten insgesamt etwa 85% aller im Jahr 2000 erfassten Gebäude verknüpft werden.

¹⁶ Zur Aufteilung der Eigentümertypen nach Anlageverhalten siehe auch Sabine Friedrich: Stadt Umbau Wohnen. Zürich 2004.

Eigentümergruppe	Eigentübertyp 1990	Eigentübertyp 2000
Privatpersonen	Privatperson	Privatperson
Gemeinnützige Wohnbauträger	Wohnbaugenossenschaften (Mieter = Mitglieder)	Wohnbaugenossenschaften (Mieter = Mitglieder)
	Andere Wohnbaugenossenschaften	Andere Wohnbaugenossenschaften
	öffentliche Hand (Bund, Kanton, Gemeinde)	öffentliche Hand (Bund, Kanton, Gemeinde)
Promotoren / Vermittler	Bau- & Immobiliengesellschaft	Baugesellschaft
		Andere Immobiliengesellschaft
Institutionelle Anleger	Immobilienfonds	Immobilienfonds
	Versicherung	Versicherung
	Personalvorsorgeeinrichtung	Personalvorsorgeeinrichtung
Andere Eigentümer	Andere Stiftung	Andere Stiftung
	Verein	Verein
	Andere Eigentümer	Andere Gesellschaft
		Andere Eigentümer

Tabelle 1-10: Gruppierung der Eigentümerkategorien

In Abbildung 1-6 sind die prozentualen Veränderungen der nach Tabelle 1-10 zusammengefassten Gruppen zwischen 1990-2000 dargestellt. Dabei zeigt sich, dass die Privatpersonen als Gruppe die wenigsten Wechsel aufweisen, d.h. etwa 90% des Bestands, der 1990 im Besitz von Privatpersonen war, war auch im Jahre 2000 im Besitz von Privatpersonen. Ob es sich dabei um dieselben Eigentümer oder andere handelt, kann aus dieser Auswertung wie bereits oben erwähnt, nicht abgeleitet werden. Einen grossen Umsatz ihres Bestands und insbesondere hohe Abgänge weisen hingegen die Promotoren und Vermittler auf, bei denen nur etwa ein Drittel der Wohnungen aus dem Jahr 1990 auch im Jahr 2000 Eigentümern aus dieser Gruppe gehörte. Häufige Wechsel im Bestand gehören definitionsgemäss zum Marktverhalten dieser Eigentümergruppe. Das Übergewicht der Abgänge weist einerseits auf die Bereinigung von Reservebeständen, andererseits aber auch auf einen teilweisen Rückzug dieser Gruppe vom Immobilienmarkt hin (vgl. dazu auch die Überlegungen in Kap. 2.1.4).

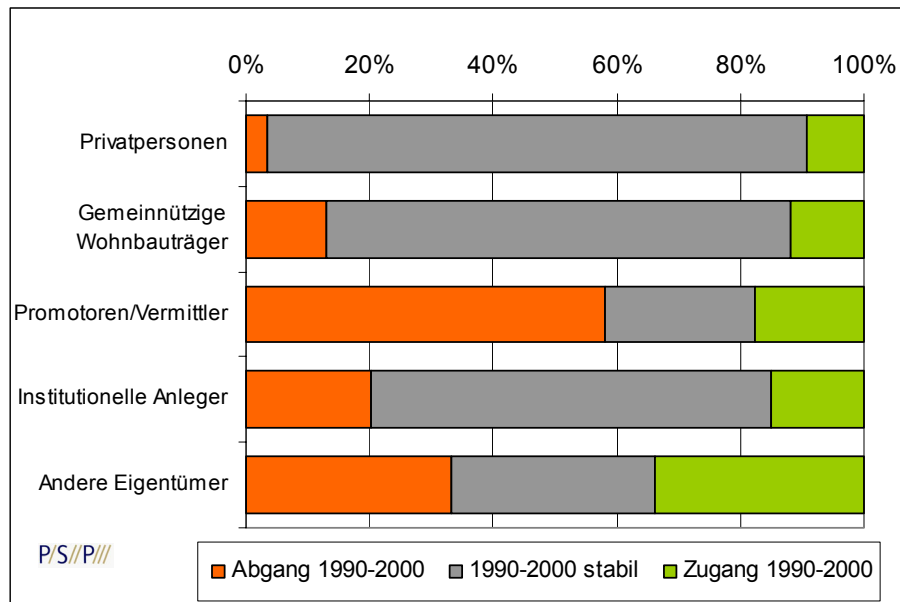


Abbildung 1-6: Zugang und Abgang des Wohnungsbestands 1990-2000 in Prozent

Wie viele Wohnungen zwischen den einzelnen Gruppen per saldo wechselten, zeigt Abb. 1-7. Die Pfeilstärken entsprechen der Anzahl der Wohnungen, welche von einer Gruppe zur anderen wechselten. Hier zeigt sich klar, dass die Privatpersonen vor allem von den Promotoren und Vermittlern, in zweiter Linie auch von den anderen Eigentümern und den institutionellen Anlegern grössere Bestände erworben haben. Weitere aber weit weniger umfangreiche Verschiebungen fanden zwischen Promotoren/Vermittlern, institutionellen Anlegern sowie und anderen Eigentümern statt.

Mehr zur Charakterisierung und Entwicklung der einzelnen Eigentümergruppen im Mietwohnungsbereich in Kapitel 2.

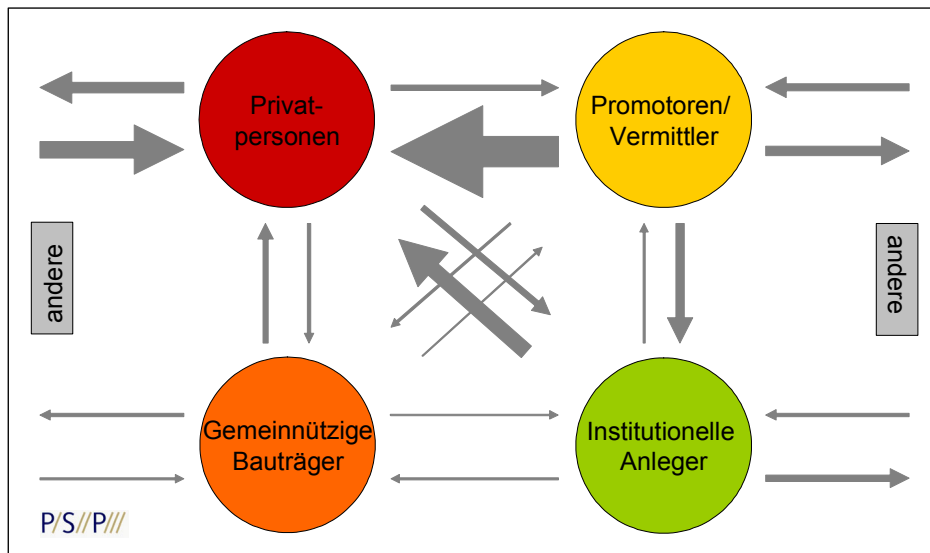


Abbildung 1-7: Eigentumsverschiebungen 1990-2000 (Wohnungen); die Pfeilstärken vermitteln einen Eindruck der Proportionen

Basierend auf den verknüpften Daten der Gebäude- und Wohnungserhebungen 1990 und 2000 können keine Aussagen über Bewegungen innerhalb der einzelnen Eigentümerkategorien gemacht werden. Eine Zusatzauswertung der Handänderungen im Kanton Basel-Landschaft¹⁷ gibt hier trotz anderer Datengrundlagen bestimmte Hinweise, welche vermutlich auch für weite Teile der Schweiz gültig sind.

Die Bewegungen zwischen den einzelnen Eigentümerkategorien bewegten sich im Kanton Basel-Landschaft in ähnlichen Grössenordnungen. Anstelle der Promotoren/Vermittler gaben aber die institutionellen Anleger

¹⁷ Für die Autoren vom Statistischen Amt Kanton Basel-Landschaft durchgeführt und zusammengefasst. Erfasst wurde die Zahl der Handänderungen von Wohnliegenschaften sowie Stockwerkeigentumseinheiten mit einem Wert über Fr. 50'000.- für den Zeitraum 1991-2000. Während bei der Auswertung des BFS Gebäude und Wohnungen als Zählgrundlage dienen, sind es bei dieser sich auf Grundbuch-Daten stützenden Zusatzauswertung Parzellen mit Wohnliegenschaften resp. Stockwerkeigentumspartellen. Die Gliederung der Eigentümer basiert auf der Unterscheidung nach Rechtsform und deckt sich lediglich bei der Unterscheidung zwischen Privatpersonen und juristischen Personen mit den Eigentümerkategorien des BFS.

hier am meisten Wohnungen an Privatpersonen¹⁸ ab, Erstere wiesen bezüglich Zu- und Abgängen auch eine etwas ausgeglichene Bilanz auf.

Von den rund 16'000 Handänderungen des Zeitraums 1991-2000 im Kanton Basel-Landschaft, bei denen Privatpersonen beteiligt waren, wurden ca. 11'000, also etwa zwei Drittel ausschliesslich zwischen Privatpersonen abgewickelt. Über 80% dieser Handänderungen zwischen Privaten waren Freihandkäufe, knapp 20% andere Handänderungen wie Erbgänge, Schenkungen, Teilungen, etc.

Bei etwa 5000 Handänderungen waren sowohl juristische Personen als auch Privatpersonen beteiligt, die Privatpersonen entsprechend der allgemeinen Entwicklung häufiger als Erwerber, die juristischen Personen häufiger als Veräusserer.

Bei den etwa 2000 Handänderungen, die ausschliesslich unter juristischen Personen abgewickelt wurde, lag der Anteil interner Wechsel pro Rechtsform jeweils unter einem Drittel, war also deutlich geringer als bei den Privatpersonen. Der Anteil der Freihandkäufe war verglichen mit den Privatpersonen leicht höher.

Basierend aus den Ergebnissen dieser kantonalen Zusatzauswertung lässt sich also sagen, dass neben den Verschiebungen zwischen den Eigentümergruppen bei den Privatpersonen auch umfangreiche interne Verschiebungen des Besitzes an Wohnliegenschaften stattfinden, während bei den anderen Eigentümergruppen der Anteil interner Wechsel gering ist.

16% aller Wohnungen wechselten zwischen 1990 und 2000 die Eigentümerkategorie.

Die Bestände der Privatpersonen (als Kategorie) sind am stabilsten, die Kategorie der Promotoren und Vermittler (Bau- und Immobilienbranche) zeigt am meisten Zu- und Abgänge.

Wichtigste Verschiebung zwischen den Kategorien ist der Transfer von Promotoren und Vermittlern zu den Privatpersonen.

¹⁸ Möglicherweise handelt es sich hier um ein Phänomen, das in der Nordwestschweiz besonders stark vertreten sein dürfte: Erstellung und anschliessende Veräusserung durch Pensionskassen.

Die Eigentümer von Mietwohnungen

In diesem Kapitel werden die Eigentumsverhältnisse im Mietwohnungsbereich genauer untersucht. Dabei werden die verschiedenen Eigentümergruppen hinsichtlich ihrer Dynamik und der Charakteristika ihres Mietwohnungsbestandes analysiert.

2.1. Wem gehören die Mietwohnungen?

Nicht nur im Gesamtbestand (vgl. Kap. 1.3) sondern auch bei den Mietwohnungen¹⁹ stellen die Privatpersonen mit einem Anteil von 57% die wichtigste Kategorie von Eigentümern dar (Tab. 2-1).

Die in Tabelle 2-1 aufgeführten Eigentümertypen lassen sich unter Berücksichtigung ihrer Anlagemotive und ihre Anlageverhaltens wie folgt gliedern (vgl. auch Abschnitt 1.4):

- Privatpersonen
- Gemeinnützige Wohnbauträger: Wohnbaugenossenschaften, andere Wohnbaugenossenschaften, öffentliche Hand

¹⁹ Mietwohnungen = Mieter- und Genossenschaftswohnungen

- Promotoren/Vermittler: Baugesellschaften, andere Immobilien-gesellschaften
- Institutionelle Anleger: Immobilienfonds, Versicherungen, Personalvorsorgeeinrichtungen
- Andere: alle restlichen Kategorien

Eigentübertyp	Anz. Wohnungen	Prozent
Privatperson(en)	1'107'854	57.4
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	113'965	5.9
Andere Wohnbaugenossenschaft	38'766	2
Immobilienfonds	51'084	2.6
Andere Immobiliengesellschaft	92'836	4.8
Baugesellschaft	16'771	0.9
Versicherung	106'419	5.5
Personalvorsorgeeinrichtung	161'841	8.4
Andere Stiftung	36'807	1.9
Verein	10'629	0.6
Andere Gesellschaft/Genossenschaft	121'645	6.3
Gemeinde, Kanton, Bund	66'210	3.4
Anderer Eigentübertyp	4'621	0.2
Gesamt	1'929'448	100

Tab. 2-1: Eigentümer von Erstwohnungen in Miete 2000

Wenn die Eigentümer von Mietwohnungen nach diesen Kriterien gruppiert werden, verteilt sich der Wohnungsbestand 2000 hinsichtlich Eigentumsverhältnisse wie in Abb. 2-1 dargestellt. Danach stellen die institutionellen Anleger mit einem Anteil von 17% nach den Privatpersonen die grösste Gruppe dar, gefolgt von den gemeinnützigen Bauträgern.

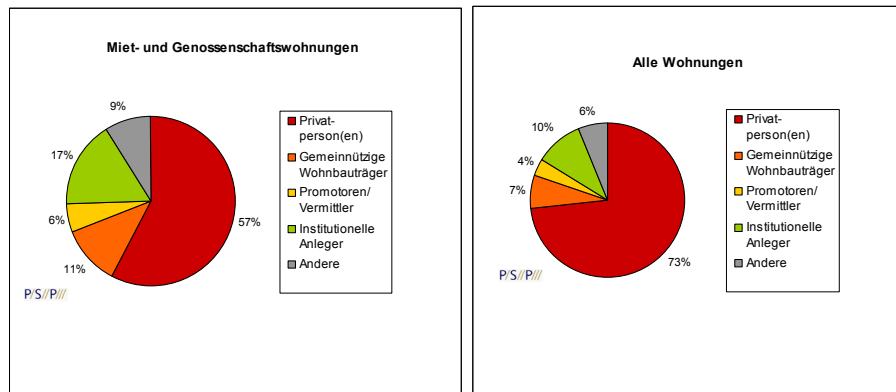


Abb. 2-1: Eigentümergruppen von Mietwohnungen und von allen Wohnungen

In den neunziger Jahren haben vor allem die Privatpersonen als Eigentümer von Mietwohnungen stark zugelegt, dies im Wesentlichen auf Kosten der Promotoren und Vermittler (Abb. 2-2). Zur Entwicklung der institutionellen Anleger von 1970-1990 lassen sich keine genaueren Aussagen machen, da in früheren Zählungen andere Eigentümertypen verwendet wurden. Es ist jedoch erkennbar, dass der Bestand der institutionellen Anleger - nach einer Zunahme (inkl. Andere Eigentümergruppen) 1980-1990 als Folge des Pensionskassenobligatoriums - in den neunziger Jahren mehr oder weniger stabil geblieben ist.

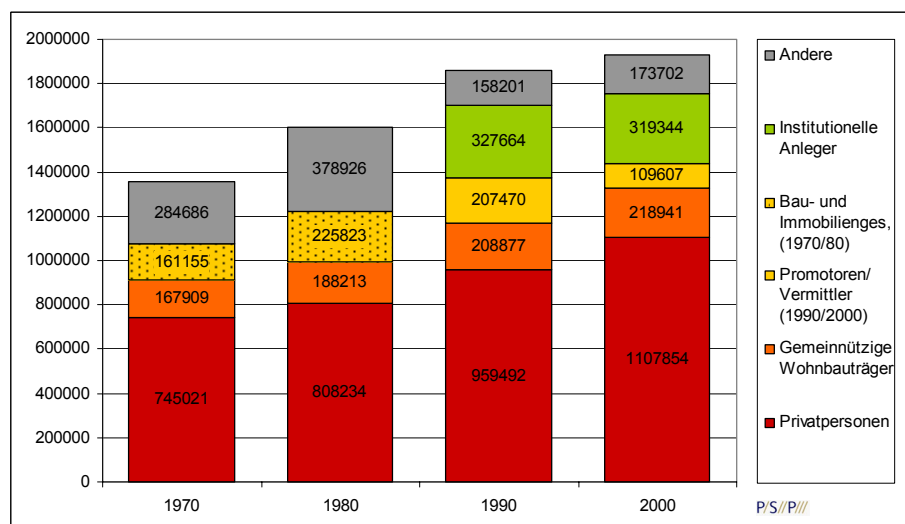


Abb. 2-2: Entwicklung des Bestands an Mietwohnungen 1970 – 2000 nach Eigentümergruppen

2.2 Der Vormarsch der Privatpersonen als Vermieter

2.2.1 Allgemeine Entwicklung

Die Privatpersonen als Eigentümer von Wohngebäuden sind die ‚Hauptgewinner‘ der Immobilienkrise der neunziger Jahre. Dies drückt sich nicht nur in der gestiegenen Eigentumsquote aus (vgl. Kapitel 4.3), sondern auch im Zuwachs dieser Eigentümergruppe am Eigentum von Mietwohnungen. Sie ist mit 15% (Abb. 2-3) ähnlich hoch wie die Zuwachsrates für Eigentümerwohnungen (19%). Privatpersonen haben vor allem von Promotoren und Vermittlern und in geringerem Umfang von institutionellen Anlegern und anderen Eigentümergruppen Wohnliegenschaften übernommen. Im Jahr 2000 befanden sich 1.1 Mio. Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen.

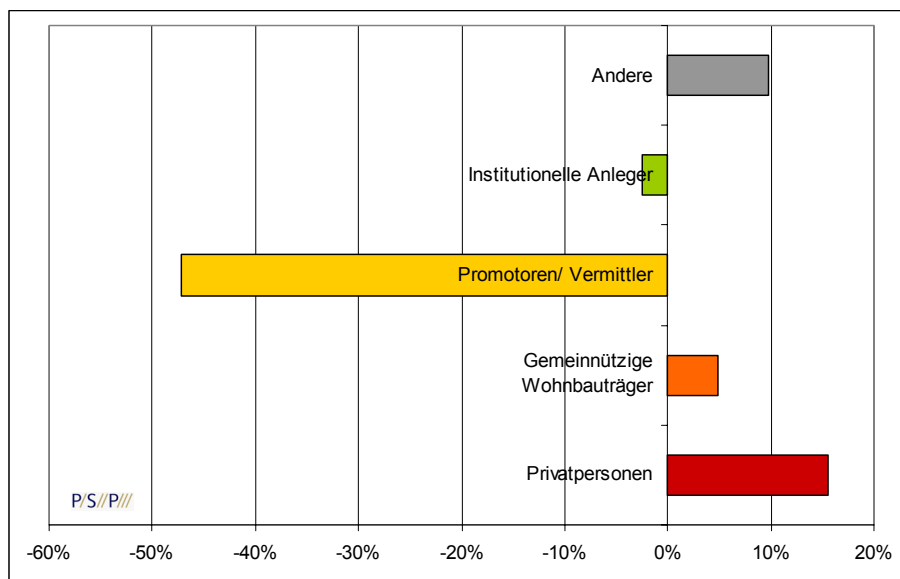


Abb. 2-3: Prozentuale Veränderung der Eigentümergruppen von Mietwohnungen 1990 und 2000

Ein Teil der Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen kann eigentlich als „vorgelagertes“, d.h. erworbenes aber noch nicht genutztes Wohneigentum betrachtet werden. Wie gross dieser Anteil ist, ist aber

schwierig zu beurteilen, da diese Kategorie sehr heterogen bezüglich Anlagemotiven, -horizonten und Interessenlagen ist. So mischen sich hier mittelständische Eigentümer von MFH mit Erben von EFH und mit als Privatpersonen kategorisierten Immobilienhändlern oder Bauunternehmern.

Im Schnitt verfügt ein Gebäude mit Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen über neun Wohnungen. Dies lässt auf einen erheblichen Anteil professioneller (oder zumindest kapitalkräftiger) Anleger schliessen. Zwar besitzen Privatpersonen mit 44% ihres Bestands immer noch überdurchschnittlich viele kleinere Gebäude (1-5 Wohnungen), doch hat in den neunziger Jahren die Zahl grösserer Gebäude (21-100 Wohnungen) deutlich zugenommen. Der Anteil der Privatpersonen stieg hier von 6.8% auf 8.7%. Die rund 235'000 Wohnungen in Gebäuden mit 1-2 Wohnungen machen 21.2% des Bestandes der Privatpersonen aus. Dieser Anteil ist in den letzten beiden Zählungen konstant geblieben und entspricht vermutlich etwa dem Umfang der "vorgelagerten" Wohneigentumsquote.

2.2.2 Bauperiode und Renovationstätigkeit:

Privatpersonen besitzen mit einem Anteil von 23% (siehe Abb. 2-4) überdurchschnittlich viele Altbauten, d.h. Gebäude die vor 1919 erstellt wurden. Am stärksten haben die Privaten in den neunziger Jahren aber bei Gebäuden aus der Bauperiode 1919-1960 zugelegt, die Zunahme betrug hier rund 19%. Gebäude aus dieser Bauperiode umfassen 28.6% des Mietwohnungsbestands im Eigentum von Privatpersonen. Wohnungen in Neubauten (Baujahr 1991-2000) machen hingegen nur 7.6% des Bestands im Eigentum von Privatpersonen aus.

Mit dem Anteil älterer Liegenschaften hat auch der Anteil unrenovierter Liegenschaften zugenommen (von 56% auf 59%), liegt aber immer noch unter dem Durchschnitt aller Mietwohnungen (62%). Renovationen fanden vor allem in den letzten 10 Jahren statt: 23.3% des Mietwohnungen, welche Privatpersonen gehören, wurden in den neunziger Jahren renoviert.

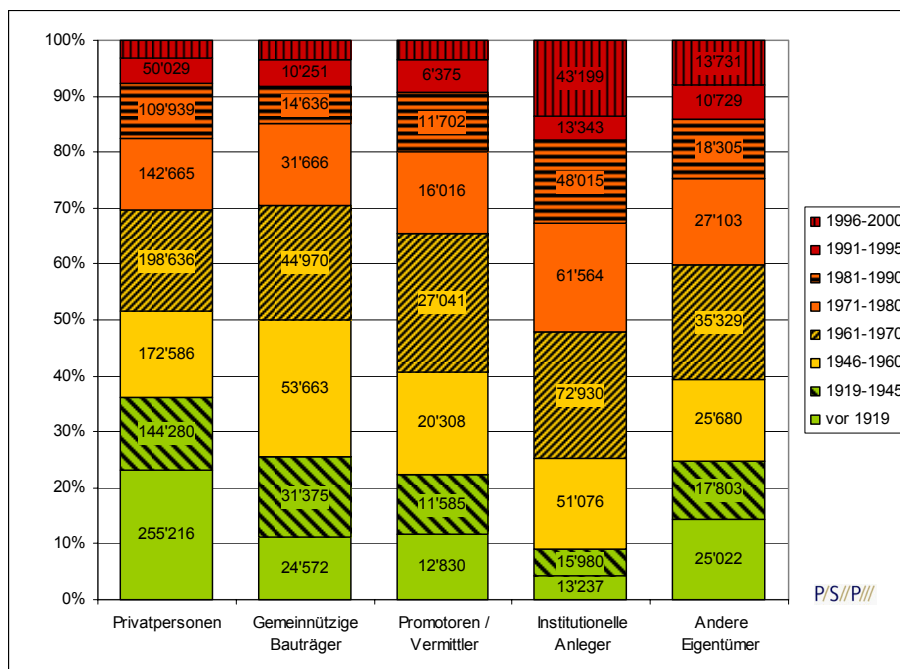


Abb. 2-4: Eigentümer von Mietwohnungen nach Bauperiode

2.2.3 Wohnungsgrössen

Die durchschnittliche Zimmerzahl von Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen beträgt 3.3, die durchschnittliche Wohnungsfläche 83.3 m².

Zwischen 1990 und 2000 nahmen der Anteil und die Anzahl der Kleinwohnungen (1 Zi. unter 59m²) deutlich ab, der Anteil der Grosswohnungen (5 Zi. und mehr, 160 m² und mehr) stieg dagegen an.

2.2.4 Regionale Verteilung und Entwicklung

Den höchsten Anteil an Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen weisen die Zentren (37.9%) und die suburbanen Gemeinden (29.5%) auf, entsprechend der hohen Konzentration des Gesamtbestands auf diese beiden Gemeindetypen. Verglichen mit den anderen Eigentümertypen sind sie aber in ländlichen Gemeinden leicht überdurchschnittlich vertreten. Die Zunahme 1990-2000 war bei allen Gemeindetypen etwa ähnlich gross.

Auf kantonaler Ebene gab es überdurchschnittliche Zunahmen in den Kantonen Genf (93%), Tessin (57%) und Waadt (33%). Diese sind auf grössere Verschiebungen von Bau- und Immobiliengesellschaften zu den Privatpersonen zurückzuführen. In absoluten Zahlen betrug der Zuwachs der Privatpersonen in diesen drei Kantonen insgesamt fast 80'000 Wohnungen, mit ähnlich hohen Werten pro Kanton. Diese regionalen Sonderfälle machen über die Hälfte der Zunahme von Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen während des Zeitraums 1990-2000 aus, sind also nicht unerheblich an der Gesamtentwicklung beteiligt, welche aber abgeschwächt auch bei den anderen Kantonen erkennbar ist.

2.3 Der Mietwohnungsbestand der institutionellen Anleger

2.3.1 Allgemeine Entwicklung

Bei den institutionellen Anlegern, also Personalvorsorgeeinrichtungen, Versicherungen und Immobilienfonds handelt es sich um langfristig orientierte Anleger, welche sich durch ein professionelles Bewirtschaftungs- und Erneuerungsverhalten auszeichnen.

Im Jahre 2000 befanden sich 320'000 Wohnungen im Eigentum dieser Eigentümergruppe, gegenüber 1990 hat dieser Bestand um 3% abgenommen. Dieser leichte Rückgang ist vor allem auf den Rückzug der Personalvorsorgeeinrichtungen (-10%) zurückzuführen. Der Bestand der Versicherungen blieb stabil, die Immobilienfonds vergrösserten ihr Portefeuille sogar um 21%, letztere besitzen aber nur 16% der Wohnungen dieser Eigentümerkategorie.

Die längerfristige Entwicklung 1970 – 2000 ist schwierig nachzuvollziehen, da bei den früheren Zählungen andere Eigentümerkategorien verwendet wurden (Stiftung/Verein). Ein rasanter Anstieg in den siebziger Jahren - mehr als eine Verdoppelung - schwächt sich bereits in den achtziger Jahren – der Zeit des Pensionskassenobligatoriums - auf ein Wachstum von rund 20% ab und kippt in den neunziger Jahren in einen Rückgang von 8%.

Der Rückzug der Personalvorsorgeeinrichtungen vom Mietwohnungsmarkt lässt sich mit verschiedenen Ursachen erklären:

- schlechtere Renditeaussichten auf dem Immobilienmarkt
- Reduktion des zum Teil zuvor aufgeblähten Immobilienanteils
- Interessantere Anlageperspektiven an den Finanzmärkten („New Economy“-Boom Ende der neunziger Jahre)
- Wechsel zu indirekten Anlagen in Immobilien, die via Immobilienfonds getätigt werden. Dies würde auch die Zunahme des Bestandes dieses Eigentübertyps erklären.

Gebäude im Eigentum institutioneller Anleger verfügen durchschnittlich über 17 Wohnungen. Institutionelle Anleger besitzen also mehrheitlich grössere Gebäude (vgl. Abb. 2-5). So machen Liegenschaften mit mehr als 20 Wohnungen 1/4 ihres Bestands aus, Liegenschaften mit 6-10 und 11-20 Wohnungen umfassen je 1/3 des Mietwohnungsbestands der institutionellen Anleger.

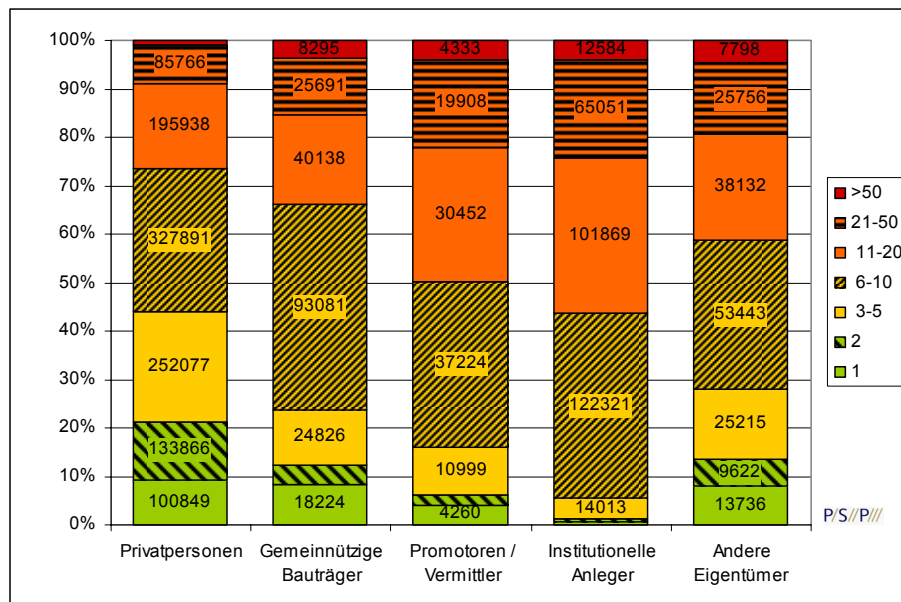


Abb. 2-5: Eigentümer von Mietwohnungen nach Gebäudegrösse (Anzahl Wohnungen/Gebäude)

2.3.2 Bauperiode und Renovationstätigkeit

Institutionelle Anleger besitzen eher neuere Gebäude: Sie halten überdurchschnittliche Anteile bei Gebäuden mit Baujahr nach 1970, über 50% ihres Bestands stammt aus dieser Periode. Sie besitzen auch einen deutlich höheren Anteil an Neubauwohnungen: über 40% der 1996-2000 erstellten Neubauwohnungen befinden sich im Eigentum der institutionellen Anleger. Sie haben aber ihre Bestände aus den 70er/80er Jahren eher reduziert und dafür den Anteil der Altbauten (vor 1919 erstellt) leicht erhöht.

Der Anteil unrenovierter Liegenschaften ist mit 77.4% der höchste für alle Eigentümergruppen, dies ist aber mit dem deutlich jüngeren Bestand dieser Gruppe zu erklären.

2.3.3 Wohnungsgrössen

Die durchschnittliche Zimmerzahl ist 3.3, die durchschnittliche Wohnungsfläche beträgt 76.5 m².

Institutionelle Anleger verfügen über einen leicht höheren Anteil an 4- und 5-Zimmerwohnungen. Bei den Wohnungsflächen sind die mittलगrossen Wohnungen (60-100 m²) überdurchschnittlich vertreten. Während der neunziger Jahre hat sich der Anteil an Kleinstwohnungen (1 Zi. / < 39 m²) reduziert, der Anteil grösserer Wohnungen (5 und mehr Zi. / 80-160 m²) hingegen erhöht.

2.3.4 Regionale Verteilung und Entwicklung

Institutionelle Anleger konzentrieren ihre Tätigkeit ähnlich wie die Promotoren und Vermittler auf die Agglomerationen. Im Gegensatz zu letzteren sind sie aber in den suburbanen Gemeinden stärker vertreten, fast 40% ihres Mietwohnungsbestands befindet sich in Gemeinden dieses Typs. Leicht vergrössert haben sie – bei tiefen absoluten Werten – ihre Bestände in reichen Gemeinden und in eher ländlichen Gemeinden. Deutliche Zunahmen gab es vor allem in den Kantonen GE (+40%) und VS (+28%), bedingt durch Verschiebungen von Bau- und Immobiliengesellschaften zu Immobilienfonds, im Kanton Wallis spielten auch Wechsel von Privatpersonen zu institutionellen Anlegern noch eine Rolle. Deutliche Abnahmen gab es in den Kantonen TI (-72%!) sowie BL und AG (je -17.5%). Im Kanton Tessin wurden grosse Teile der Bestände der institutionellen Anleger in erster Linie von Privatpersonen übernommen.

2.4 Gemeinnützige Wohnbauträger als Eigentümer von Mietwohnungen

2.4.1 Allgemeine Entwicklung

Die gemeinnützigen Bauträger (Genossenschaften, öffentliche Hand) zeichnen sich durch langfristige Anlagemotive und eine demokratische Kontrolle des Immobilieneigentums aus. Zumindest ein Teil der Akteure

dieser Gruppe verfolgt auch besondere sozial- und wohnungspolitische Ziele wie etwa die Bereitstellung von günstigem Wohnraum und die Berücksichtigung benachteiligter Nachfragergruppen.

Der Wohnungsbestand der gemeinnützigen Bauträger nahm im Zeitraum 1990-2000 um ca. 5% zu, im Jahr 2000 besass diese Eigentümergruppe knapp 220'000 Wohnungen. Die Entwicklung ist aber differenziert zu betrachten: Der Bestand der Genossenschaften (beide Typen) nahm um 9% zu, wobei dies bereits eine Abschwächung gegenüber den siebziger (16%) und achtziger Jahren (12%) darstellt. Die öffentliche Hand hingegen reduzierte ihren Wohnungsbestand um 4%, während in den vorherigen Jahrzehnten noch leichte Zunahmen zu verzeichnen waren. Auf Seiten der staatlichen Bauträger fand also in der Dekade 1990-2000 ein Desinvestitionsprozess, u. a. auch durch Auslagerung in Stiftungen statt. Es wurde kaum noch staatlicher Wohnungsbau betrieben, Teile des bestehenden Bestands wurden vermutlich veräussert, dies vorwiegend an Privatpersonen, wie das in einzelnen Kantonen belegt werden kann.

Die durchschnittliche Wohnungszahl pro Gebäude beträgt hier 13. Die gemeinnützigen Bauträger halten aber überdurchschnittliche Anteile bei Gebäuden mit einer Wohnung (Reihenhaussiedlungen) und bei Gebäuden mit 6-10 Wohnungen. Gebäude mit 1-2 Wohnungen nahmen absolut und relativ gesehen ab (2000: noch 12.3%), zudem auch grosse Gebäude (50 und mehr Wohnungen); letztere machten im Jahr 2000 noch 3.8% des Bestands aus. Die Zahl der Wohnungen in EFH/ZFH-Siedlungen reduzierte sich vor allem bei der öffentlichen Hand, aber auch in abgeschwächter Form bei den Genossenschaften.

2.4.2 Bauperiode und Renovationstätigkeit

Das Schwergewicht machen bei dieser Gruppe Wohnungen in Bauten aus der Periode 1946-1960 (24.5%) und 1961-1970 (20.5%) aus. Der Anteil der Neubauten (1991-2000) beträgt 8.3%, dies ist leicht höher als bei den Privaten. Absolute Abnahmen waren bei Gebäuden mit Baualter vor 1919 und 1971-1990 zu beobachten, wobei aufgrund der Daten nicht klar ist, ob sich um Veräusserungen oder Ersatzneubauten handelte.

Der Anteil der Wohnungen in unrenovierten Gebäuden ist mit 49% vergleichsweise tief (vgl. Tab. 2-2), er nahm zwischen 1990 und 200

sogar noch leicht ab. Renovationen fanden entsprechend dieser Entwicklung hauptsächlich in den neunziger Jahren statt, 31.6% des Bestands der gemeinnützigen Bauträger wurden in diesem Zeitraum renoviert. Vor allem die Genossenschaften renovieren ihren Bestand sehr regelmässig (siehe auch Kap. 3.1).

Renovation seit 1971	renoviert in %
Privatpersonen	41.1%
Gemeinnützige Bauträger	50.8%
Promotoren / Vermittler	34.7%
Institutionelle Anleger	22.6%
Andere Eigentümer	33.7%
Alle Mietwohnungen	38.1%

Tab. 2-2: Renovation von Mietwohnungen seit 1971 nach Eigentümergruppe

2.4.3 Wohnungsgrössen

Die durchschnittliche Zimmerzahl von Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger beträgt 3.2, die durchschnittliche Wohnungsfläche 77m². Diese Werte sind fast identisch mit denjenigen für Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen. Je ein Drittel des Bestands machen 3- und 4-Zimmerwohnungen aus.

Eine absolute Abnahme ist auch hier bei den 1-Zi.-Wohnungen zu beobachten. Analog dazu ist ein Rückgang bei den Wohnungen unter 80 m² zu beobachten, am ausgeprägtesten bei Wohnungen mit weniger als 39 m² Fläche. Eine überdurchschnittliche Zunahme ist bei den Wohnungen mit einer Fläche von 100-160 m² erkennbar.

2.4.4 Regionale Verteilung und Entwicklung

Wie Abbildung 2-6 zeigt, konzentriert sich der Bestand gemeinnütziger Bauträger wie bei keiner anderen Gruppe auf die Zentren (57.2%), ein zweiter Schwerpunkt liegt in den suburbanen Gemeinden (24%). D.h. über 80% der Wohnungen von Genossenschaften und öffentlicher Hand befinden sich in den Agglomerationen. Die Zunahme 1990-2000 war aber

bei den suburbanen und periurbanen Gemeinden etwas grösser, d.h. es findet eine sukzessive Ausweitung der gemeinnützigen Bauträger in die weniger verstädterten Regionen statt.

Auf kantonaler Ebene gab es ebenfalls interessante Entwicklungen:

- Deutliche Zunahmen in den Kantonen TG (+50%, v.a. Genossenschaften legen zu), ZG und AR (je ca. + 30%, aber tiefe Gesamtzahlen).
- Stärkere Abnahmen in den Kantonen TI (-48%, v.a. aufgrund Umlagerung der öffentlichen Hand zu Privaten), SZ (-21%) und BS (-14%, v.a. aufgrund Umlagerung der öffentlichen Hand zu Privaten).

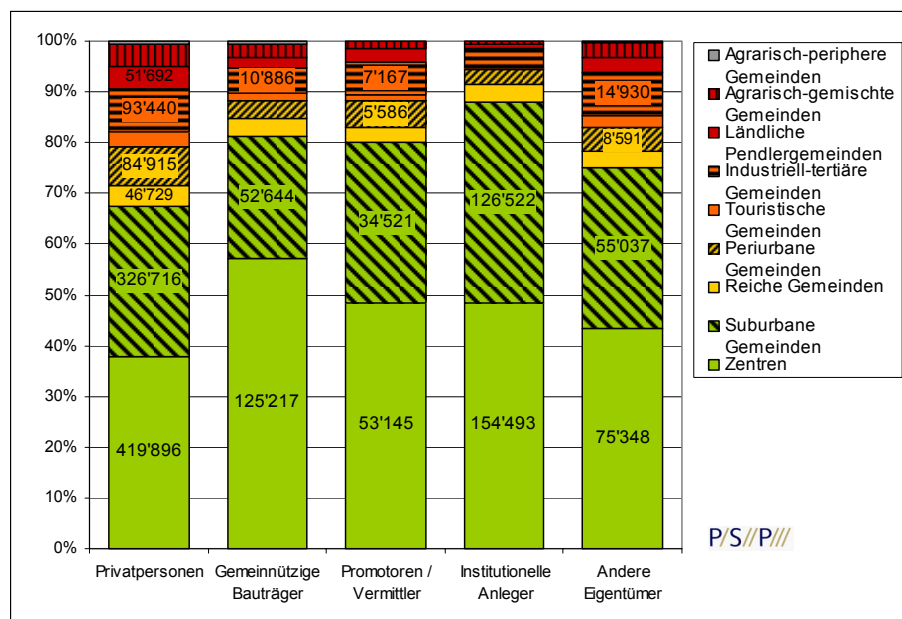


Abb. 2-6: Eigentümer von Mietwohnungen nach Gemeindetyp

2.5 Der Rückzug der Promotoren und Vermittler

2.5.1 Allgemeine Entwicklung

Die Gruppe der Promotoren und Vermittler, welche sich aus Firmen der Bau- und Immobilienbranche zusammensetzt, ist definitionsgemäss in ihrem Anlageverhalten kurzfristiger orientiert. Hauptsächliche Motive für den Erwerb von Wohnliegenschaften sind die durch Liegenschaftshandel erzielbare Rendite sowie die Auftragsbeschaffung resp. die Bildung von Arbeitsreserven für Neubau- und Umbautätigkeit.

Zwischen 1990-2000 hat der Bestand der Promotoren und Vermittler um 47% abgenommen, im Jahr 2000 waren noch knapp 110'000 Wohnungen im Besitz dieser Eigentümerkategorie. Diese Entwicklung deutete sich schon in früheren Jahren an: Zwar gab es in den siebziger Jahren noch einen Zugang von 40%, in den achtziger Jahren war aber dann bereits ein Rückgang um 8% zu verzeichnen (Abb. 2-7).

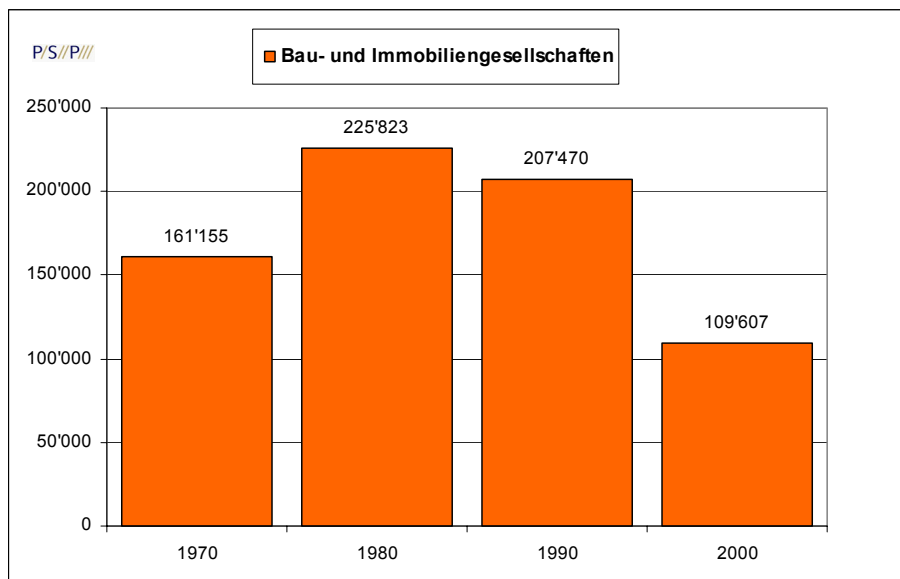


Abb. 2-7: Mietwohnungsbestand der Bau- und Immobilien-gesellschaften 1970 -2000

Zwei Interpretationsmöglichkeiten bieten sich für diese Entwicklung an:

1. Bau- und Immobiliengesellschaften haben sich vom Immobilienmarkt zurückgezogen. Mögliche Gründe sind die Krise zu Beginn der neunziger Jahre, gesunkene Renditeaussichten, der Konsolidierungs- und Konzentrationsprozess in der Baubranche, damit verbunden für die Betriebe aus der Baubranche eine Tendenz zurück zum Kerngeschäft.
2. Bau- und Immobiliengesellschaften bauten in den letzten Jahren erst dann, wenn auch schon Käufer vorhanden waren, die vermieteten Reservebestände verringern sich. Mit der stärkeren Fokussierung auf die Erstellung von Wohneigentum nimmt die Zahl der Mietwohnungen dieser Gruppe zusätzlich ab. Die Momentaufnahme der Zählung ergibt dann tiefere Mietwohnungsbestände.

2.5.2 Bauperiode und Renovationstätigkeit

Firmen aus der Bau- und Immobilienbranche besitzen überdurchschnittlich viele Wohnungen der Bauperiode 1961-1970 (ca. 1/4 ihres Bestands) und interessanterweise nur gut 9% der in den neunziger Jahren erstellten Wohnungen, welche bei allen Mietwohnungen 10% des Bestands ausmachen. Dies spricht für die These dass diese Gruppe vermehrt nur noch als Ersteller und Vermittler resp. Händler von Immobilien, aber kaum noch als Anleger auftritt. 2/3 des Bestands sind nicht renoviert, dies ist deutlich mehr als bei den Privaten und den gemeinnützigen Bauträgern. Hier dürften noch gewisse Umbaureserven vorhanden sein.

2.5.3 Wohnungsgrössen

Die durchschnittliche Zimmerzahl beträgt 3.1, die durchschnittliche Wohnungsfläche 78 m². Wie Abbildung 2-8 zeigt, besitzt diese Eigentümergruppe mit 29.2% überdurchschnittlich viele Kleinwohnungen (1-2 Zimmer). Dies drückt sich auch in leicht höheren Werten bei den kleineren Wohnungsflächen aus. Promotoren und Vermittler haben aber ihren Bestand in Richtung der Gesamtverteilung angeglichen, d.h. 1990-2000 haben die Kleinwohnungen stärker abgenommen als die grösseren Wohnungen.

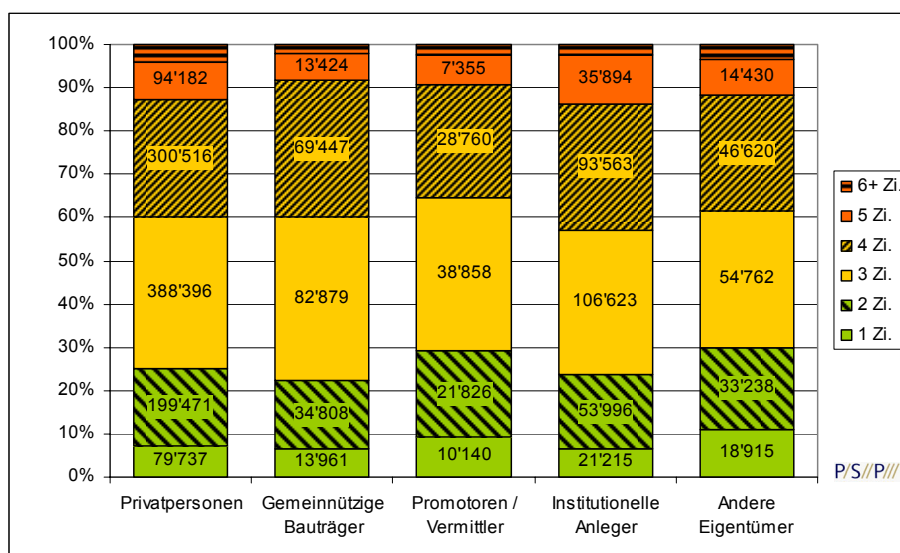


Abb. 2-8: Eigentümer von Mietwohnungen nach Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)

2.5.4 Regionale Verteilung und Entwicklung:

Promotoren und Vermittler weisen höhere Anteile in den Zentren (48.5%) aus, aber sonst eine ausgeglichene Verteilung als andere Eigentümergruppen. Ihr Bestand in den Zentren ist 1990-2000 stärker zurückgegangen als in den anderen Gemeindetypen, in ländlichen Gebieten gab es hingegen zum Teil eine Null-Entwicklung.

Ein massiver Rückgang ihres Anteils ist in den Kantonen TI (-77%), GE (-72%) und VD (-63%) festzustellen; diese Bestände wurden vorwiegend von Privatpersonen übernommen. Der Rückgang in diesen drei Kantonen macht 75% des gesamtschweizerischen Rückgangs während der

neunziger Jahre aus, hat also die Gesamtentwicklung wesentlich mitbestimmt. Leichte absolute Zunahmen gab es in den Kantonen AG, SG und AI; mehr oder weniger halten konnten sich die Promotoren und Vermittler in den Kantonen TG, SO und BL.

2.6 Mietwohnungen im Eigentum anderer Eigentümertypen

Bei der Sammelkategorie der anderen Eigentümertypen handelt es sich um eine sehr heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Anlagemotiven und –verhalten. Die Palette reicht hier von eher gemeinnützig orientierten Vereinen und Stiftungen über andere Gesellschaften und Genossenschaften (die nicht Wohnen zum primären Zweck haben wie Handwerker-genossenschaften, Grossverteiler oder Versicherungen) zu sonstigen Firmen, welche aus betrieblichen Gründen (Angestelltenwohnungen, Arrondierung von Firmengelände, Geschäftssitze mit Mischnutzung, etc.) Liegenschaften mit Wohnungen erwerben.

Knapp 10% des Bestands an Mietwohnungen(ca. 170'000 Wohnungen) sind im Jahr 2000 im Besitz dieser Sammelkategorie, wobei 1990-2000 mit 10% eine leicht überdurchschnittlich Zunahme zu verzeichnen ist. Die Gruppe ‚andere Eigentümer‘ hat einen leicht höheren Anteil an grösseren Gebäuden (mehr als 20 Wohnungen/Gebäude). Bezüglich Bauperioden gibt es – abgesehen von einer leichten Übervvertretung der zwischen 1991-2000 erstellten Wohnungen - keine nennenswerten Abweichungen von der Gesamtverteilung. Der Anteil unrenovierter Wohnungen entspricht mit 2/3 etwa demjenigen der Promotoren und Vermittler.

Die Kleinwohnungen (1-2 Zi. / <39 m²) sind bei dieser Gruppe leicht übervvertreten. Regional gesehen gibt es lediglich bei den industriell-tertiären Gemeinden einen leichten Überhang dieser Gruppe, möglicherweise sind dies Wohnungen von Industriebetrieben, die in diesen Gemeinden domiliziert sind. Der Bestand dieser Sammelkategorie hat vor allem in der Zentralschweiz zugenommen (ZG, OW, NW, SZ, UR), im Tessin hingegen abgenommen.

57% aller Mietwohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen, ihr Anteil hat seit 1990 um 15% zugenommen. Sie besitzen vor allem ältere Gebäude in den Agglomerationen.

Der Bestand der gemeinnützigen Bauträger nahm in der gleichen Periode leicht zu, wobei die Genossenschaften wuchsen, die öffentliche Hand jedoch ihren Wohnungsbestand reduzierte. Diese Gruppe zeichnet sich durch eine regelmässige Renovationstätigkeit aus, ihr Wohnungsbestand befindet sich vor allem in den Städten.

Der Wohnungsbestand der Promotoren und Vermittler ist zwischen 1990 und 2000 um fast die Hälfte gesunken. Dies ist einerseits auf einen Rückzug vom Markt, andererseits auch auf eine Verringerung von Reservebeständen zurückzuführen.

Der Bestand der institutionellen Anleger und hier vor allem der Personalvorsorgeeinrichtungen hat ebenfalls leicht abgenommen. Institutionelle Anleger besitzen vor allem neuere und grössere Liegenschaften in stadtnahen Gemeinden.

Eine Sonderentwicklung fand 1990-2000 in den Kantonen Tessin, Genf und Waadt statt: Grössere Anteile des Wohnungsbestandes wechselten von den Promotoren und Vermittlern, den institutionellen Anlegern sowie im Tessin von der öffentlichen Hand zu den Privatpersonen.

Wohnen in Miete

Im den folgenden Kapiteln werden die in einem Mietverhältnis bewohnten Erstwohnungen genauer beleuchtet. Zuerst wird der Mietwohnungsbestand nach baulichen Kriterien gegliedert. Danach folgen eine Darstellung der räumlichen Verteilung der Mietwohnungen und schliesslich eine Analyse der Bewohnerinnen und Bewohner selber.

3.1 Bauliche Merkmale der Mietwohnungen

Nachfolgend werden die 1.9 Mio. Mietwohnungen (Mieter- und Genossenschaftserwohnungen) hinsichtlich folgender baulicher Charakteristika analysiert:

- Gebäudeart
- Gebäudegrösse
- Bauperiode
- Renovationen seit 1971
- Zimmerzahl²⁰
- Wohnungsfläche

²⁰ Die Wohnungsgrösse dient hier als Indikator für Ausstattung und Komfort der Wohnungen. Weitere Indikatoren sind basierend auf den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung nicht verfügbar oder – im Falle der Variablen Küche, Heizungsart und Warmwasserversorgung – wenig aussagekräftig, da sie einen mittlerweile als Basis geltenden Standard abbilden.

3.1.1 Gebäudeart

Mieterwohnungen (28%) befinden sich verglichen mit allen Wohnungen (23%) häufiger in anderen Wohngebäuden oder sonstigen Gebäuden (vgl. Abb. 3-1). Umgekehrt ist bei den Genossenschaftswohnungen (11%) ähnlich wie beim selbstgenutzten Wohneigentum (14%) der Anteil von Gebäuden mit Mischnutzungen ausgesprochen niedrig.

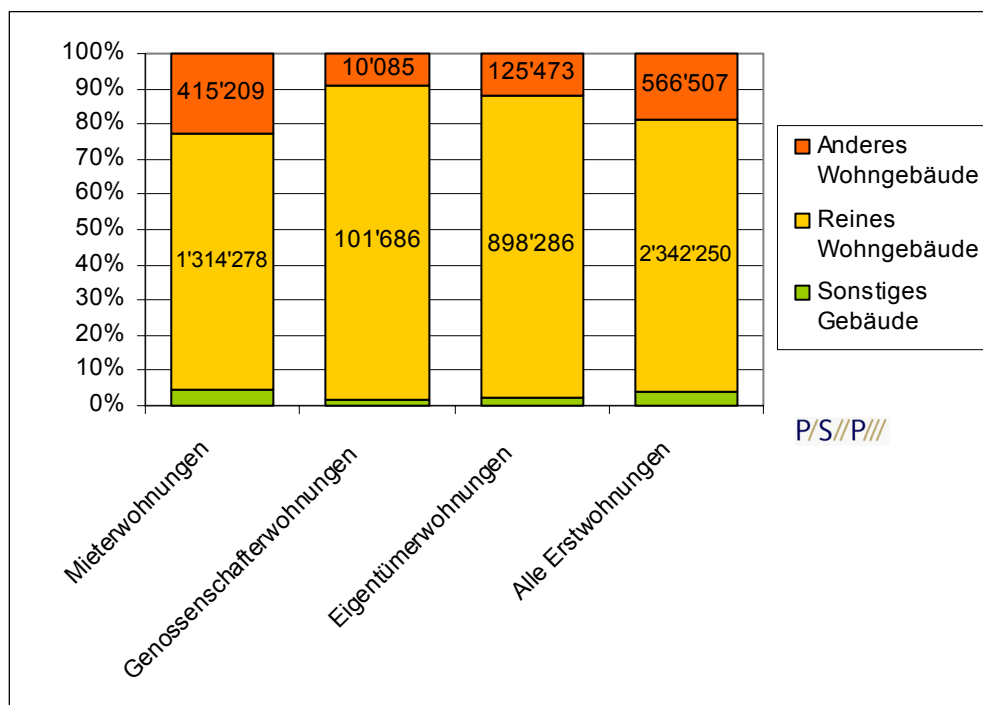


Abb. 3-1: Erstwohnungen nach Gebäudearten.

3.1.2 Gebäudegrösse

Wohnungen im Mietverhältnis sind vorwiegend in grösseren Gebäuden zu finden (Tabelle 3-1). Ein Drittel aller Mieterwohnungen und über die Hälfte aller Genossenschaftswohnungen befinden sich in Gebäuden mit 6-10 Wohnungen. Bei den Liegenschaften mit mehr als 10 Wohnungen ist der Anteil der im Eigentum genutzten Wohnungen sehr gering (weniger als 10%).

Anz. Wohnungen pro Gebäude		Mieter- wohnunge n	Genossen- schafter- wohnungen	Eigen- tümerwoh- nungen	Alle Erst- wohnunge n
1	Anzahl Whg.	132'534	6'792	670'269	831'641
	in %	7.3%	6.0%	64.0%	27.5%
2	Anzahl Whg.	154'410	1'444	130'932	303'393
	in %	8.5%	1.3%	12.5%	10.0%
3-5	Anzahl Whg.	317'309	9'821	95'217	429'975
	in %	17.5%	8.7%	9.1%	14.2%
6-10	Anzahl Whg.	575'028	58'932	93'218	729'426
	in %	31.7%	51.9%	8.9%	24.1%
11-20	Anzahl Whg.	386'963	19'566	41'355	449'299
	in %	21.3%	17.0%	3.9%	14.8%
> 21	Anzahl Whg.	249'699	16'950	16'456	284'095
	in %	13.8%	14.9%	1.6%	9.4%
Gesamt	Anzahl Whg.	1'815'943	113'505	1'047'447	3'027'829
	in %	100%	100%	100%	100%

Tab. 3-1: Erstwohnungen nach Gebäudegrösse.

3.1.3 Bauperiode

Die älteren Segmente des Mietwohnungsbestands (Gebäude mit Baujahr 1960 und älter) entsprechen in ihrer Verteilung ziemlich genau dem Gesamtbestand (Abb. 3-2). Bei den neueren Segmenten sind hingegen Gebäude aus den 70er und 80er Jahren im Mietbestand über-, 1990 und 2000 übervertreten. Dies bedeutet, dass in den 90er Jahren überproportional Wohnungen gebaut wurden, die heute im Eigentum genutzt werden.

Bei den Genossenschaftswohnungen sind die beiden klassischen Blüteperioden der Genossenschaftsbewegung, nämlich die 1920er sowie die 1940er/1950er Jahre klar ablesbar. Über die Hälfte des genossenschaftlichen Wohnungsbestands stammt aus dieser Bauperiode.

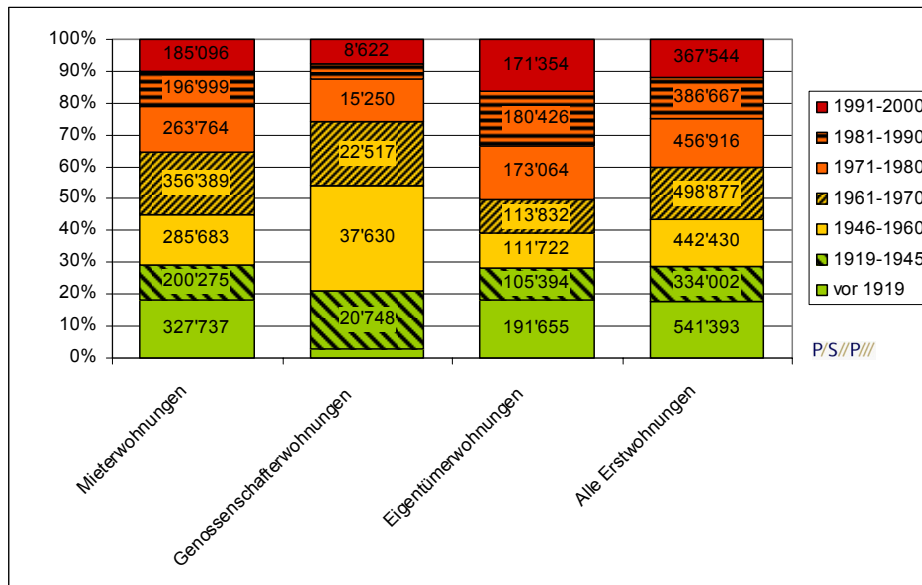


Abb. 3-2: Erstwohnungen nach Bauperiode.

3.1.4 Renovationstätigkeit

Bei der Gliederung der seit 1971 renovierten und nicht renovierten Wohnungen zeigt sich, dass die Mieterwohnungen mit 36.7% einen Anteil leicht unter demjenigen des Gesamtbestands an renovierten Wohnungen von 39.6% aufweisen (Tab. 3-2). Deutlich fleissiger als die anderen renovieren die Genossenschaften. Dies ist einerseits mit dem langfristig orientierten Verhalten dieser Bauträger zu erklären, andererseits aber auch mit dem überdurchschnittlichen Anteil älterer Wohnungen, also mit dem höheren Renovationsbedarf.

Renovation seit 1971	Mieter- wohnungen	Genossen- schafter- wohnungen	Eigentümer- wohnungen	Alle Erst- wohnungen
Nicht renoviert	1'149'782	44'190	612'712	1'829'101
In %	63.3%	38.9%	58.5%	60.4%
Renoviert	666'161	69'315	434'735	1'198'728
In %	36.7%	61.1%	41.5%	39.6%
Total	1'815'943	113'505	1'047'447	3'027'829
In %	100%	100%	100%	100%

Tab. 3-2: Erstwohnungen nach Renovation seit 1971.

Was die Renovationsperiode betrifft, so ergeben sich bei beiden Gruppen keine nennenswerten Abweichungen zum Gesamtbestand: Knapp 60% der Renovationen fanden in den neunziger Jahren statt, 30% in den achtziger und gut 10% in den siebziger Jahren.²¹

3.1.5 Wohnungsgrösse

Hinsichtlich Wohnungsgrösse (Abb. 3-3) zeigt sich klar, dass bei den Mieterwohnungen die Kleinwohnungen (1-2 Zimmer) sowie die 3-Zimmerwohnungen zu Lasten der grösseren Wohnungen (5 Zimmer und mehr) überproportional vertreten sind. Dies zeigt sich auch bei der Betrachtung der Wohnungsgrösse nach Fläche (Abb. 3-4). Deutlich übervertreten sind hier die Wohnungen mit einer Fläche unter 80 m².

Genossenschaftliche Wohnungen haben hingegen mehrheitlich (77%) 3 oder 4 Zimmer, die Kleinwohnungen sind verglichen mit den Mieterwohnungen weniger vertreten. Diese Konzentration auf mittलगrosse Wohnungen drückt sich auch bei der Flächenverteilung aus: 39.3% aller Genossenschaftlerwohnungen haben eine Fläche von 60-79 m². Interessant ist auch – entsprechend der sozialen Zielsetzung der Genossenschaften – das fast vollständige Fehlen von ganz grossen Wohnungen.

²¹ In diesen Werten spiegelt sich nicht nur die Verlagerung vom Neubau zur Erneuerung, möglicherweise hat hier auch das lückenhafte Gedächtnis der Eigentümer und Liegenschaftsverwaltungen (bedingt durch Eigentums- und Personalwechsel) einen Einfluss auf die Zahl der renovierten Liegenschaften und die Bestimmung des Renovationszeitpunktes gehabt. Zudem wurde immer nur die letzte Renovation erfasst, kumulative Erneuerungen einer Liegenschaft sind aus diesen Daten daher nicht ersichtlich.

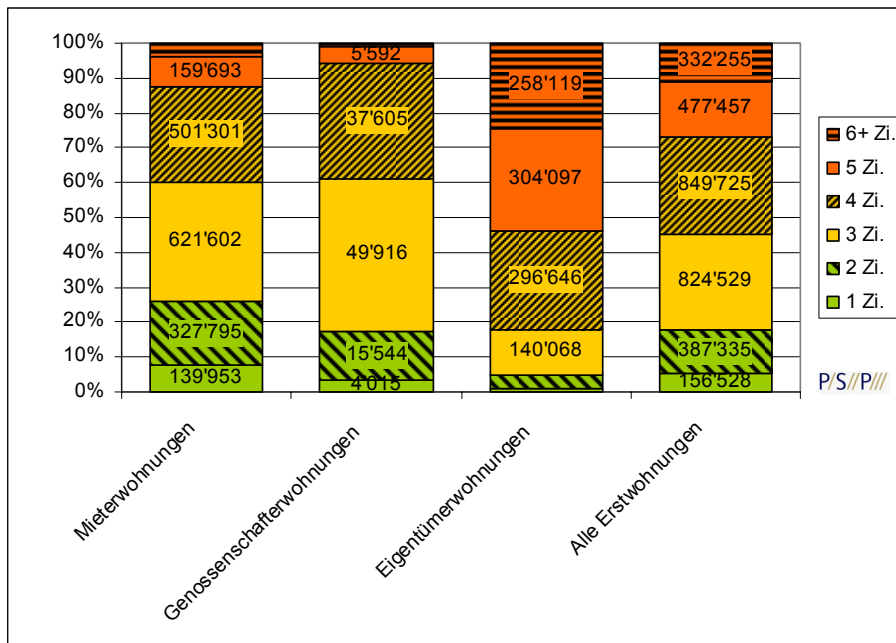


Abb. 3-3: Erstwohnungen nach Zimmerzahl

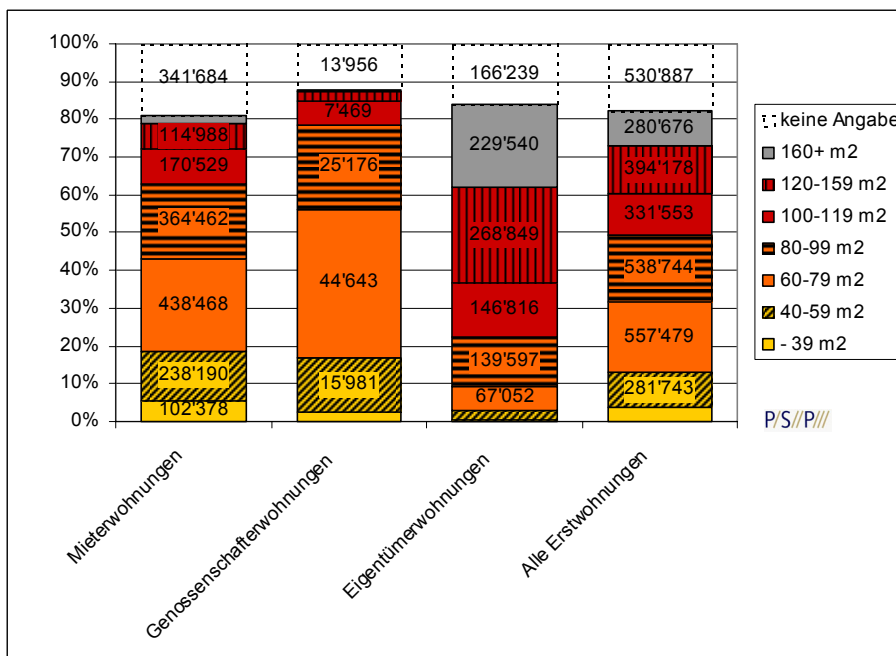


Abb. 3-4: Erstwohnungen nach Wohnungsfläche.

3.2 Wo wohnen die Mieter und Genossenschafter?

Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Erstwohnungen nach Gemeindetypen (Abb. 3-5) wird ersichtlich: Die Mietwohnung ist tendenziell eine Agglomerations-, die Genossenschaftswohnung eine städtische Erscheinung. Eigentümerwohnungen sind dagegen eher in den ländlichen Gebieten verbreitet.

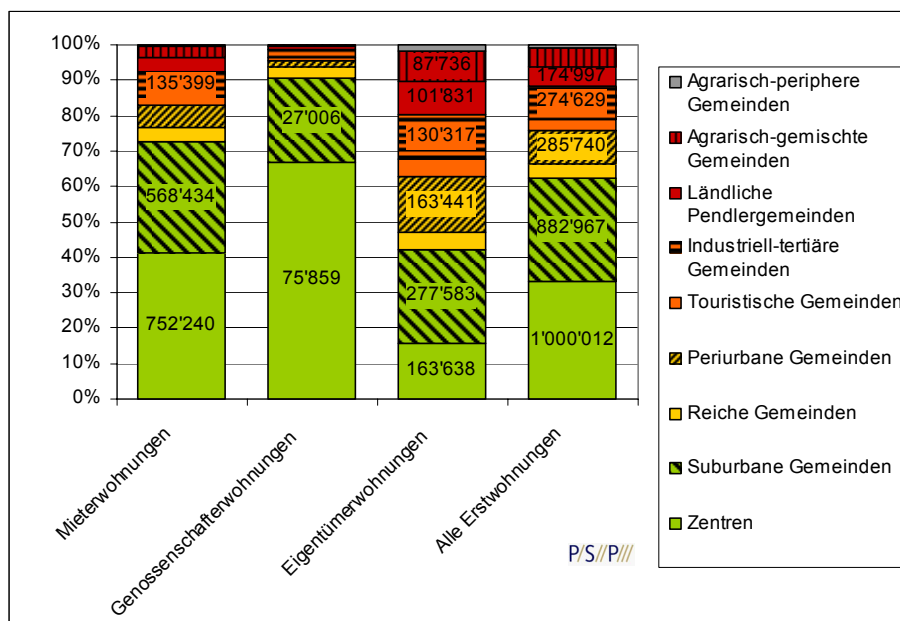


Abb. 3-5: Erstwohnungen nach Gemeindetypen.

Die Konzentration der Mietwohnungen auf städtische Gebiete (Genf, Basel-Stadt, Zürich, Waadt) wird auch in der kartografischen Darstellung sichtbar (Abb. 3-6), wobei insbesondere der hohe Mietwohnungsanteil in der Westschweiz auffällt. Im Kanton Waadt ist dies mit dem Einzugsbereich der Agglomerationen Lausanne und Genf (die sich bis in den Kanton Waadt erstreckt) erklärbar. Im Falle von Neuenburg dürften die Standorte der Uhrenindustrie und die damit zusammen hängende Bevölkerungsstruktur für den hohen Anteil an Mietwohnungen verantwortlich sein.

Miet- und Genossenschaftswohnungen 2000

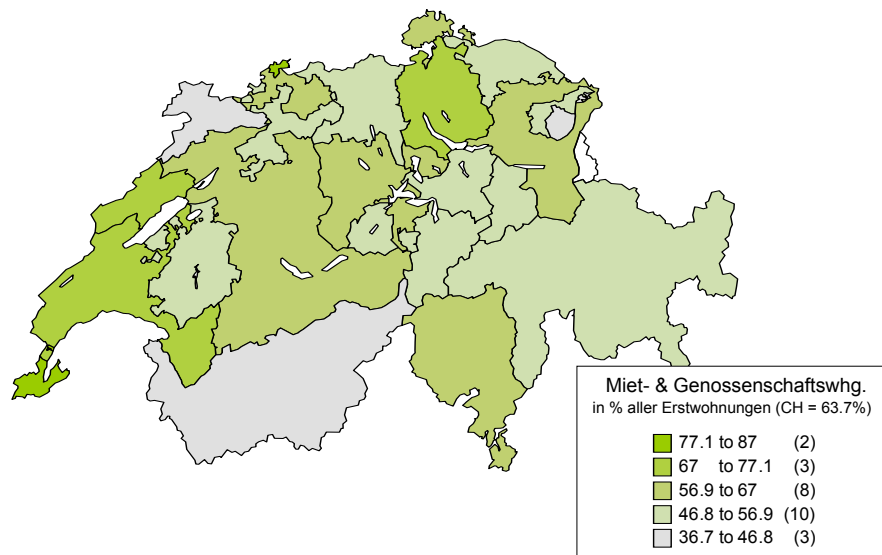


Abb. 3-6: Erstwohnungen nach Kantonen.

Miet- und Genossenschaftswohnungen 2000

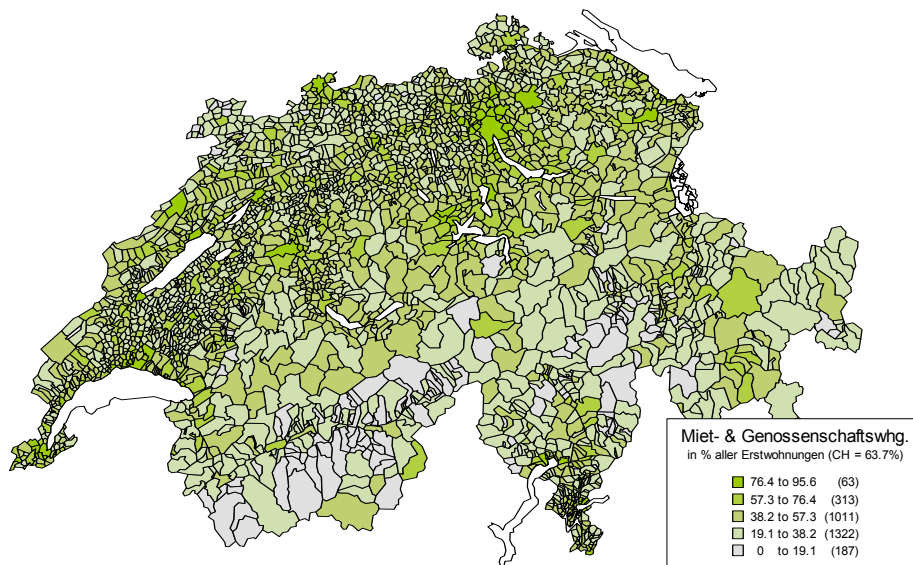


Abb. 3-7: Erstwohnungen nach Gemeinden.

Noch deutlicher wird die Konzentration der Mietwohnungen auf die Ballungsräume im Mittelland bei der Darstellung auf Gemeindeebene (Abb. 3-7). Interessant sind auch die hohen Anteile in einzelnen Tourismus-„Städten“ wie Davos, Zermatt oder St. Moritz, wo ein hoher Anteil an – oft nur temporär oder saisonal tätigen - Angestellten aus der Tourismusbranche zu einer entsprechenden Nachfrage nach Mietwohnungen führt.

3.3 Wer wohnt in Mietwohnungen?

In diesem Kapitel wird der Frage nachgegangen, welche Haushalte in Mietwohnungen wohnen und wie sie sich von der Gesamtzahl der Haushalte unterscheiden. Folgende Merkmale werden analysiert:

- Haushaltstyp
- Alter
- Nationalität
- Ausbildung
- Sozialer Status

3.3.1 Haushaltstypen

Die Gliederung nach Haushaltstypen (Abb. 3-8) zeigt, dass Einpersonenhaushalte (35.4%), kinderlose Paar-Haushalte (27.5%) und Paare mit Kindern (29.2%) über 90% aller Haushalte ausmachen. Einpersonenhaushalte wohnen eher in Mietwohnungen, Paare mit Kindern, also die klassischen Kleinfamilien, sind hingegen überdurchschnittlich oft in Eigentümerwohnungen anzutreffen. Bei den Mieterwohnungen ist der Anteil von Einpersonenhaushalten gegenüber den Genossenschaftswohnungen etwas höher, dafür der Anteil kinderloser Paarhaushalte geringer. Der Anteil von Eineltern-Haushalten, also Alleinerziehenden, ist bei den Genossenschaftswohnungen – entsprechend deren sozialer Zielsetzung – leicht überdurchschnittlich.

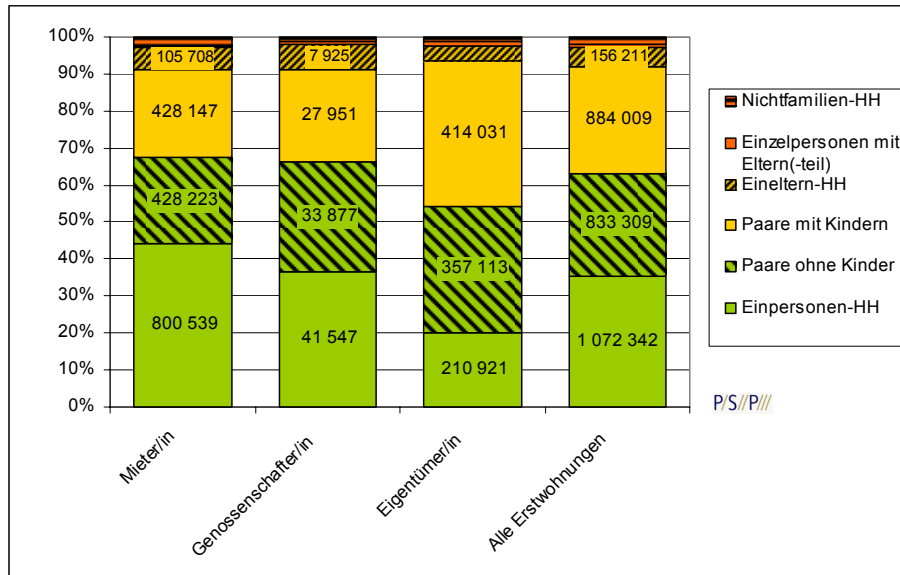


Abb. 3-8: Mieter- und Genossenschaftler-Haushalte nach (wirtschaftlichen) Haushaltstypen.

3.3.2 Altersverteilung

Abbildung 3-9 zeigt die Verteilung der in Mietwohnungen lebenden Haushalte nach dem Alter der Referenzperson²². Jüngere Haushalte (15-30 Jahren) wohnen fast ausschliesslich zur Miete (rund 90%), mit zunehmenden Alter der Referenzperson sinkt der Anteil der Mieter, bei den Haushalten über 50 Jahren beträgt er noch etwa 50%. Aus dieser Verteilung ist erkennbar, dass die Phase des Wohneigentümererwerbs in der Altersgruppe der 31-35-Jährigen einsetzt, d.h. zu einem Zeitpunkt, bei dem die Familiengründungsphase abgeschlossen und genügend Eigenkapital für den Eigentümserwerb angespart ist.

²² Für die Klassifizierung der Haushalte mit mehreren Vorständen wurde eine Referenzperson nach folgender Prioritätenfolge bestimmt:

1. Person ab 20 Jahren vor Person unter 20 Jahren
2. Vollzeitbeschäftigte vor teilzeiterwerbstätiger vor erwerbsloser Person vor Rentner bzw. pensionierter Person vor Person in Ausbildung vor Nichterwerbsperson
3. Person in leitender beruflicher Stellung vor selbständig Erwerbstätigem/r vor mittlerem Kader vor Angestelltem/r in der eigenen Kapitalgesellschaft vor Angestelltem/r vor Arbeiter/in vor mitarbeitendem Familienmitglied vor Lehrling/ Lehrtochter
4. Höheres Alter vor niedrigerem Alter

Bei den Genossenschafterwohnungen entspricht die Altersverteilung der Gesamtverteilung der Bevölkerung mit einer Ausnahme: Haushalte im AHV-Alter sind hier übervertreten (6% statt wie in den anderen Altersgruppen um 3%), d.h. Genossenschaften haben einen überdurchschnittlichen Anteil an älteren BewohnerInnen.

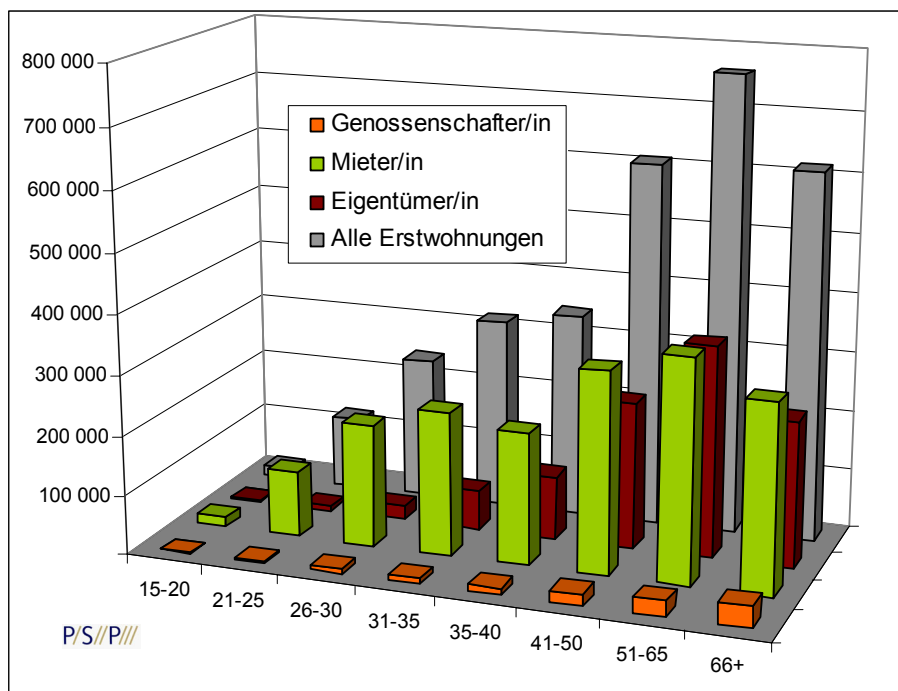


Abb. 3-9: Mieter- und Genossenschafter-Haushalte nach Altersgruppen (Alter der Referenzperson).

3.3.3 Nationalität

Die Unterscheidung zwischen ausländischen und schweizerischen Haushalten allein (Tab. 3-3) ergibt keine wesentlichen Unterschiede. Bei den Mieter (25%) sind die ausländischen Haushalte gegenüber allen Haushalten (18%) übervertreten, bei den Genossenschaftswohnungen (15%) dagegen leicht untervertreten. Deutlich weniger ausländische Haushalte gibt es hingegen bei den Eigentümer-Haushalten (7%).

	Schweizer/in	Ausländer/in	Total
Mieter/in	1 358 888	457 055	1 815 943
% des Bewohnertyps	74.8%	25.2%	100.0%
in % aller Erstwhg.	44.9%	15.1%	60.0%
Genossenschafter/in	96 330	17 175	113 505
% des Bewohnertyps	84.9%	15.1%	100.0%
in % aller Erstwhg.	3.2%	0.6%	3.7%
Eigentümer/in	971 976	75 471	1 047 447
% des Bewohnertyps	92.8%	7.2%	100.0%
in % aller Erstwhg.	32.1%	2.5%	34.6%
Alle Erstwohnungen	2 472 217	555 612	3 027 829
% des Bewohnertyps	81.6%	18.4%	100.0%
in % aller Erstwhg.	81.6%	18.4%	100.0%

Tab. 3-3: Mieter- und Genossenschafter-Haushalte nach Nationalität der Referenzperson.

Auch die Analyse der ausländischen Haushalte nach Staatsangehörigkeit der Referenzperson (Abb. 3-10) zeigt für die Mieter- und Genossenschaftswohnungen keine sehr starken Abweichungen vom Gesamtbestand. Einzig der Anteil der aus südeuropäischen Ländern stammenden Haushalte ist bei den Genossenschaften leicht höher. Deutlichere Abweichungen zum Gesamtbestand gibt es hingegen bei den Eigentümerwohnungen. Hier ist der Anteil der Haushalte aus West- und Nordeuropa deutlich höher.

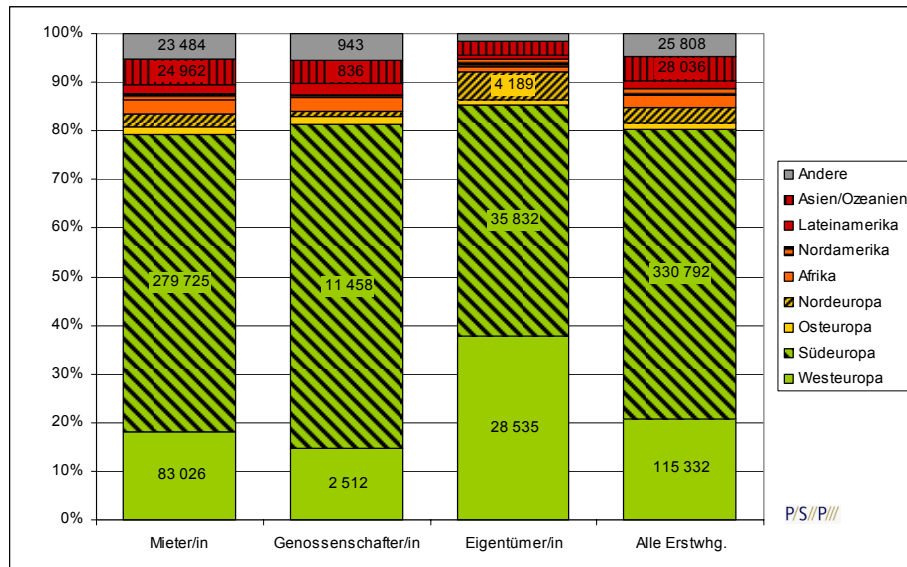


Abb. 3-10: Ausländische Mieter- und Genossenschafter-Haushalte nach Nationalität der Referenzperson.

3.3.4 Ausbildung und sozialer Status

Bei der Betrachtung der Ausbildungsstufe²³ (Abb. 3-11) zeigt sich ein Bildungsgefälle von den Genossenschafterwohnungen mit einem sehr geringen Anteil (12.7%) an Personen mit Ausbildung der Tertiärstufe über die Mieterwohnungen, wo dieser Anteil (20%) schon etwas höher ist, zum gesamten Erstwohnungsbestand (22.6%). Da Ausbildung und finanzielle

²³ Dieser Auswertung liegt die jeweils höchste abgeschlossene Ausbildungsstufe gemäss folgender Gliederung zugrunde:

- Sekundarstufe I:
 - Obligatorische Schule
 - Diplommittelschule oder Berufsvorbereitende Schule
- Sekundarstufe II:
 - Berufslehre, Vollzeit-Berufsschule
 - Maturitätsschule
 - Lehrerseminar
- Tertiärstufe:
 - Höhere Fach- und Berufsausbildung
 - Höhere Fachschule
 - Fachhochschule
 - Universität, Hochschule

Möglichkeiten in vielen Fällen zusammenhängen, ist dieses Gefälle einerseits mit der gemeinnützigen Zielsetzung und den besonderen Zielgruppen der Genossenschaften, andererseits mit den beschränkteren finanziellen Möglichkeiten der Haushalte, die in Mieterwohnungen leben, zu erklären.

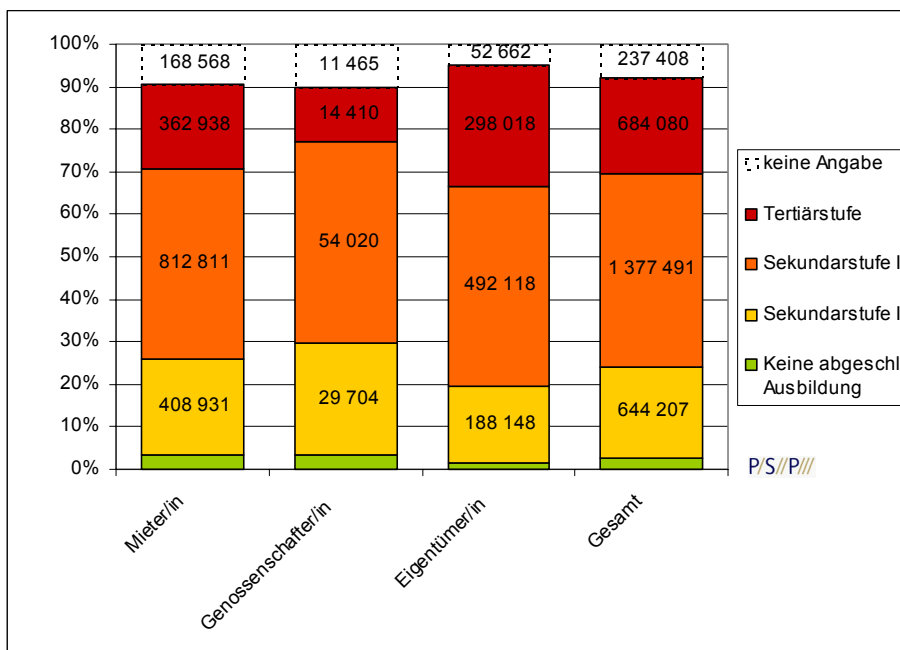


Abb. 3-11: Mieter- und Genossenschafter-Haushalte nach höchster abgeschlossener Ausbildungsstufe der Referenzperson.

Ein Blick auf die Gliederung der Haushalte nach sozio-professionellen Kategorien in soziale Status-Gruppen²⁴ bestätigt diesen Befund (Tab. 3-4 und Abb. 3-12). Sowohl bei den Mieter- wie bei den Genossenschafter-Haushalten sind die statusniedrigen Berufe über- und die statushohen untervertreten. Bei den Genossenschaften sind – analog zur Gliederung nach Ausbildungsstufe – die statusmittleren Berufe stärker vertreten als bei den Mieterwohnungen. Nicht erstaunlich ist auch im Hinblick auf die Verteilung nach Altersklassen der hohe Anteil von Nichterwerbspersonen bei den Genossenschafter-Haushalten.

²⁴ Gemäss C. Heye, H. Leuthold: Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich. Zürich 2004.
Resp. D. Joye, M. Schuler: Sozialstruktur der Schweiz. Sozioprofessionelle Kategorien. Bundesamt für Statistik 1995.

Sozio-professionelle Kategorie der Referenzperson		Bewohnertyp			Alle Erstwhg.
		Mieter/in	Genossen- schafter/in	Eigen- tümer/in	
Statushohe Berufe	Haushalte	175'514	6'050	152'844	338'107
	in %	9.7%	5.3%	14.6%	11.2%
Statusmittlere Berufe	Haushalte	484'975	27'477	234'506	754'791
	in %	26.7%	24.2%	22.4%	24.9%
Statusniedrige Berufe	Haushalte	152'024	8'431	36'185	199'497
	in %	8.4%	7.4%	3.5%	6.6%
Nicht zuge- ordnete Berufe	Haushalte	232'899	10'700	188'780	440'614
	in %	12.8%	9.4%	18.0%	14.6%
Erwerbslose	Haushalte	43'468	1'815	7'114	52'834
	in %	2.4%	1.6%	0.7%	1.7%
Erwerbstätige ohne Angabe	Haushalte	292'726	14'392	133'349	446'854
	in %	16.1%	12.7%	12.7%	14.8%
Nichterwerbs- personen	Haushalte	434'337	44'640	294'669	795'132
	in %	23.9%	39.3%	28.1%	26.3%
Gesamt	Haushalte	1'815'943	113'505	1'047'447	3'027'829
	in %	100%	100%	100%	100%

Tab. 3-4: Mieter- und Genossenschafter-Haushalte nach sozio-professioneller Kategorie der Referenzperson.

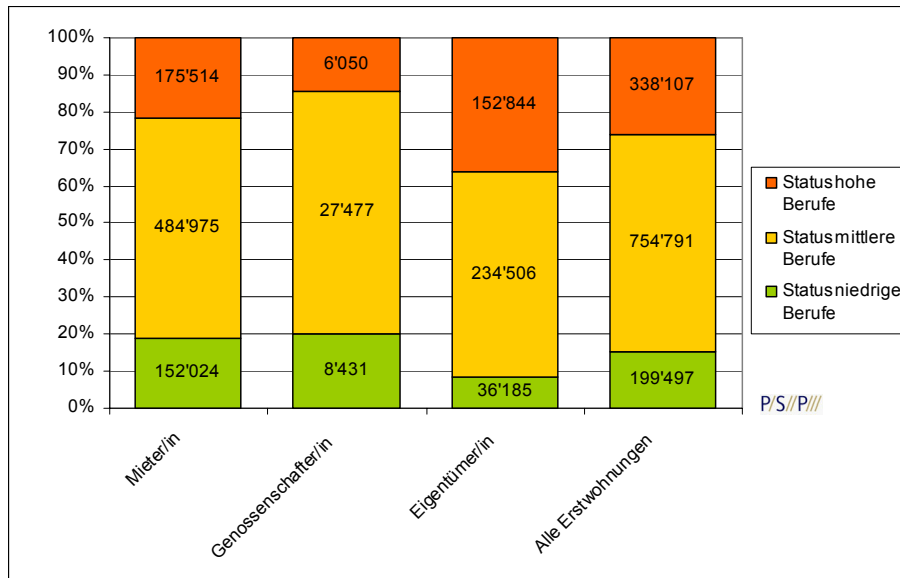


Abb. 3-12: Mieter- und Genossenschafter-Haushalte nach sozialem Status der Referenzperson.

Mieterwohnungen befinden sich häufiger in Gebäuden mit Mischnutzungen als Genossenschafterwohnungen oder Eigentümerwohnungen. Genossenschafterwohnungen entstammen grösstenteils der Bauperiode 1919-1961 und werden regelmässig renoviert.

Mieterwohnungen sind kleiner als Eigentümerwohnungen. Bei den Genossenschafterwohnungen dominieren die mittelgrossen Wohnungen.

Genossenschafter wohnen in der Stadt, Mieter in der Stadt und in den Agglomerationsgemeinden, die Eigentümer in den Agglomerationsgemeinden und auf dem Land.

Mieter sind eher jünger und wohnen überdurchschnittlich oft als Einzelpersonen-Haushalte. Die häufigsten Haushaltstypen bei den Eigentümern sind Paare mit oder ohne Kinder. In den Genossenschafterwohnungen wohnen überdurchschnittlich viele ältere Einzelpersonen- und Paarhaushalte.

Bei der Ausbildung und der sozialen Schicht ergibt sich ein Gefälle von den Eigentümer-Haushalten über die Mieter zu den Genossenschäftern.

Wohnen im Eigentum

Kapitel 4 vermittelt einen Eindruck über das Wohnen im (selbstgenutzten) Eigentum. Etwas mehr als jede dritte (dauernd bewohnte) Wohnung in der Schweiz steht im Eigentum ihrer Nutzer, wobei drei Formen unterschieden werden: Alleineigentum, Miteigentum und Stockwerkeigentum. Die erste Form ist am weitesten verbreitet, namentlich in der Form des Einfamilienhauses, das Stockwerkeigentum ist die Eigentumsform mit dem grössten Wachstum in den letzten zehn Jahren.

4.1 Entwicklung des Wohneigentums seit 1970

Seit 1970 haben mit Ausnahme der anderen Typen (Dienstwohnung etc.) als Folge der wachsenden Bevölkerung die Wohnungszahlen aller Eigentumsarten zugenommen. Wie Abb. 4-1 zeigt, haben Stockwerkeigentümer relativ am meisten zugelegt, ihre Anzahl hat sich zwischen 1990 und 2000 fast verdoppelt. Wiederum ist festzuhalten, dass es sich bei dieser Zusammenstellung nur um die dauernd bewohnten Wohnungen handelt.

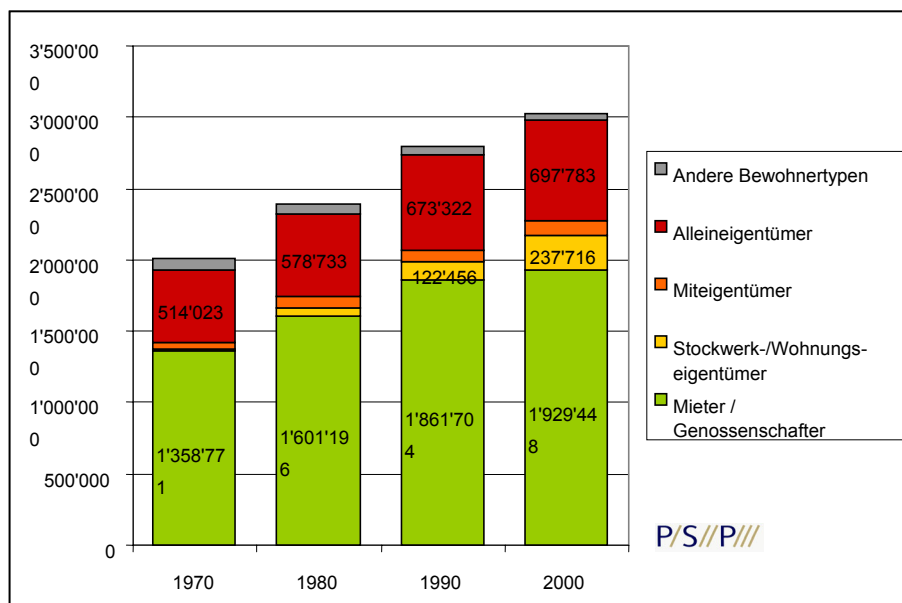


Abb. 4-1: *Entwicklung des selbstgenutzten Wohneigentums von 1970 bis 2000*

4.2. Wo wohnen die Wohneigentümer?

Die stark unterschiedliche Verteilung der Wohneigentumsquote geht aus den Abbildungen 4-2 und 4-3 hervor.

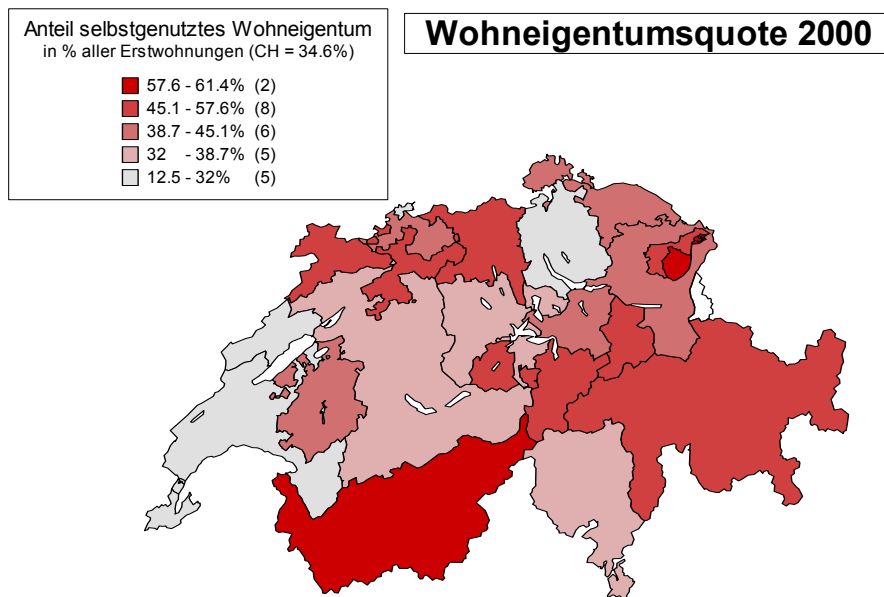


Abb. 4-2: Verteilung des selbstgenutzten Wohneigentums nach Kantonen

Die höchste Eigentumsquote weist der Kanton Wallis auf, unter anderem, weil hier bereits vor der gesamtschweizerischen Einführung des Stockwerkeigentums durch die ZGB-Revision von 1965 eine derartige Eigentumsform existiert hatte. Auf der anderen Seite der Skala befinden sich der Stadtkanton Basel-Stadt mit nur drei Gemeinden und der Kanton Genf, der ebenso traditionell eine spezifische Marktstruktur aufweist: Hier dominieren die Immobilienfirmen.

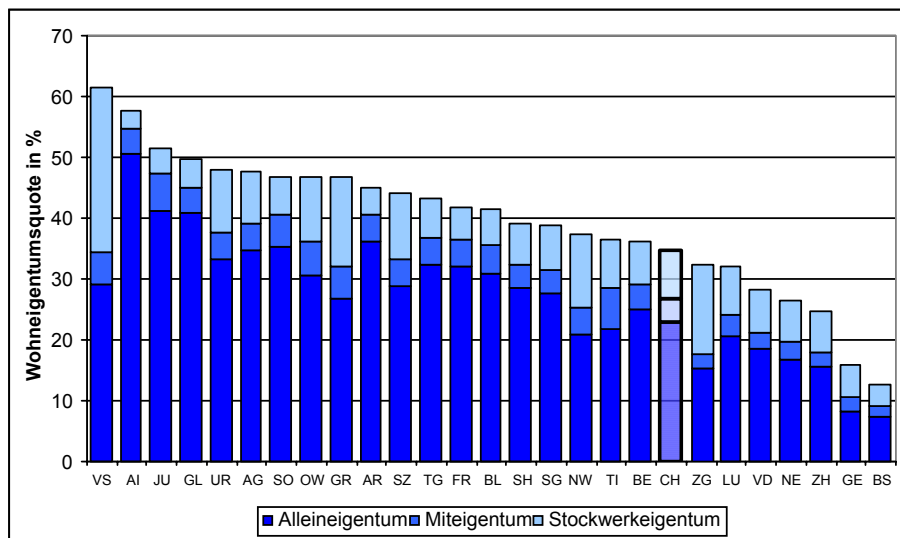


Abb. 4-3 Wohneigentumsquote 2000 in den Kantonen

Weitere Aufschlüsse ergibt die Darstellung nach Gemeindetypen (Abb. 4-4): Am schwächsten sind verständlicherweise die Alleineigentümer in den Zentren vertreten, wo die Mieter dominieren. Stark vertreten sind sie hingegen – wie auch die Miteigentümer – in den sub- und periurbanen Gemeinden, sowie natürlich in den einkommensstarken Gemeinden. Weitere Ausführungen erfolgen in den Abschnitten, welche den verschiedenen Eigentümertypen gewidmet sind.

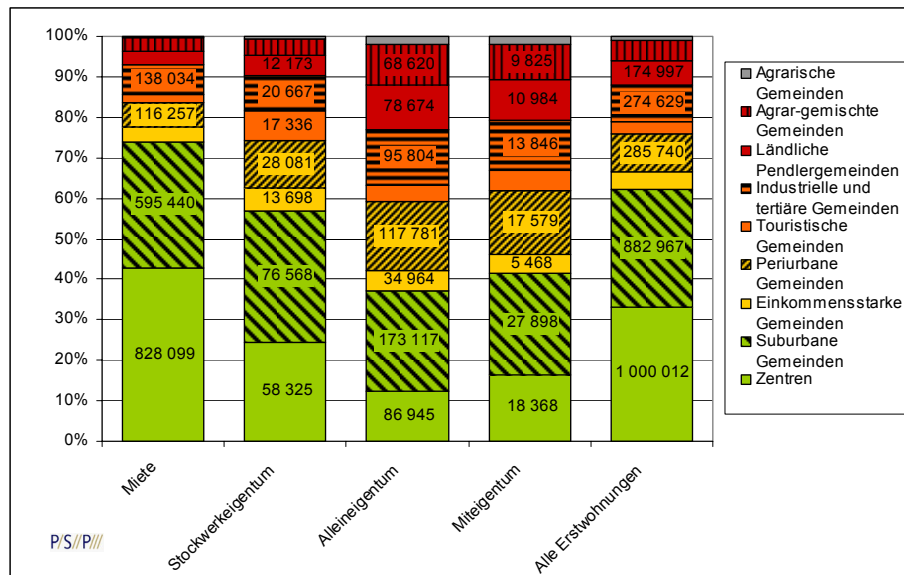


Abb. 4-4: Erstwohnungen nach Bewohnertyp und Gemeindetyp

4.3. Formen des selbstgenutzten Wohneigentums

Von den rund 3 Mio. Erstwohnungen werden zwei Drittel von Mietern und ein Drittel von Eigentümern (in den drei Formen: Alleineigentum, Miteigentum und Stockwerkeigentum). Den letzteren gelten die folgenden Betrachtungen.

4.3.1 Alleineigentum

Das Alleineigentum²⁵ dominiert beim selbstgenutzten Eigentum auf eindruckliche Art: Knapp 700 000 oder zwei Drittel der selbstgenutzten Wohnungen sind durch ihre Alleineigentümer besetzt, was einem knappen Viertel aller Erstwohnungen entspricht.

Die räumliche Verteilung in den Kantonen (vgl. Abb. 4-5) zeigt dabei hohe Anteile (bis knapp über 50%) in eher ländlichen Gebieten wie der Nordschweiz (ohne die Kantone Zürich und Baselstadt mit hohen Mieteranteilen), im Wallis, der Inner- und der Ostschweiz. Auch der

²⁵ gemäss ZGB Art. 641: "Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen."

Kanton Freiburg weist einen überdurchschnittlichen Anteil auf. In den übrigen welschen Kantonen mit hohen Mietanteilen treten dagegen höchstens ein Fünftel von Alleineigentümer (in Erstwohnungen) auf. Im Mittelfeld mit einem Anteil von rund einem Viertel liegen schliesslich die (grossflächigen) Kantone Bern, Luzern, Tessin und Graubünden.

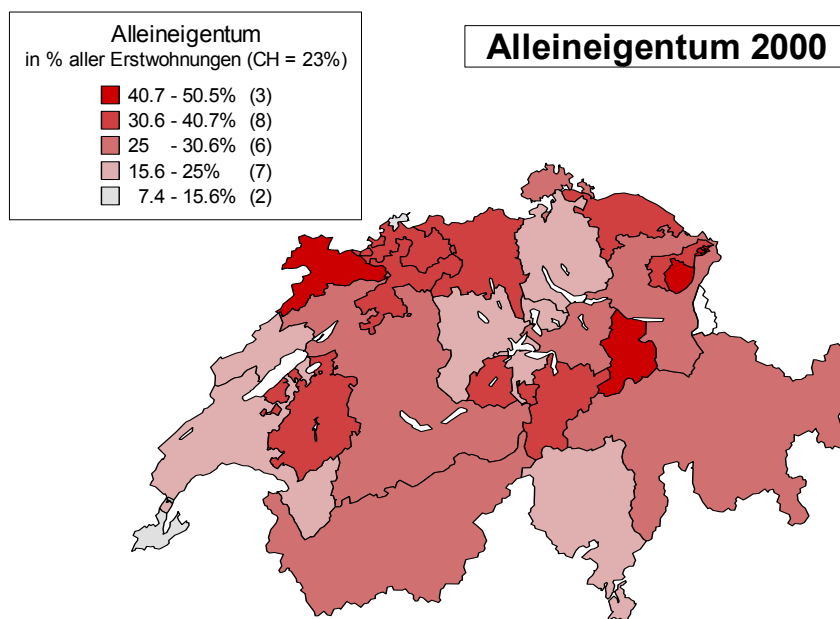


Abb. 4-5: *Verteilung der selbstgenutzten Wohnungen im Alleineigentum nach Kantonen*

Wesentlich differenzierter erscheint dann aber die gemeindespezifische Auswertung, wie sie in Abb. 4-6 wiedergegeben ist: Die Anteile der Alleineigentümer variieren sehr stark von Gemeinde zu Gemeinde. Neben rund 600 Gemeinden mit Alleineigentümeranteilen von rund der Hälfte bis zwei Drittel gibt es ebenso viele mit einem Anteil von 30% und weniger. Letztere bestehen zum grösseren Teil aus städtischen Gebieten, die aber meist umringt sind von Vororten mit hohen Alleineigentümer-Anteilen.

So werden in den Zentren weniger als 9% aller Erstwohnungen von ihren Alleineigentümer bewohnt, während dieser Anteil sich von den suburbanen zu den periurbanen Gemeinden jeweils verdoppelt (20% resp. 41%; dazwischen die einkommensstarken Gemeinden mit 27%).

Touristische Gemeinden weisen ebenfalls einen Anteil in dieser Grössenordnung (29%) auf; leicht höher (mit 35%) die industriellen und tertiären Gemeinden. Die eigentlich ländlichen bzw. agrarischen Gemeinden liegen mit Anteilen von 45% bis 48% sehr nahe zusammen.

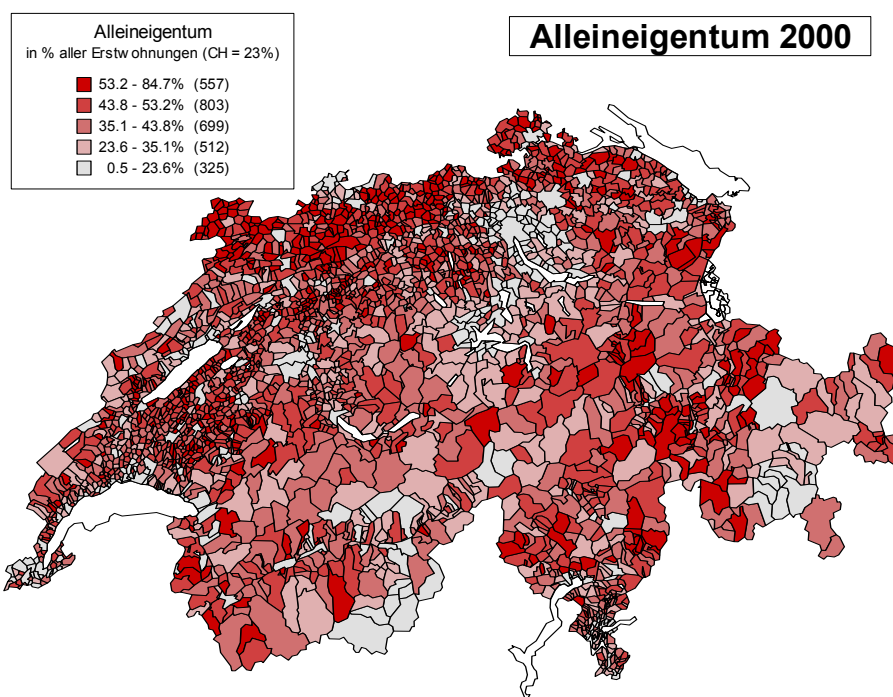


Abb. 4-6: *Verteilung der selbstgenutzten Wohnungen im Alleineigentum in den Gemeinden*

4.3.2 Miteigentum

Ein ähnliches Bild der regionalen Verteilung wie beim Alleineigentum wird auch beim Miteigentum²⁶ sichtbar; allerdings liegen die Anteile an den Erstwohnungen insgesamt sehr viel tiefer, da das Miteigentum nur rund 10% aller von Eigentümern selbstgenutzten (Erst-) Wohnungen ausmacht und nur 3.7% aller Erstwohnungen. Die Schwellenwerte liegen aber im mittleren Bereich sehr eng zusammen (vgl. Abb. 4-7).

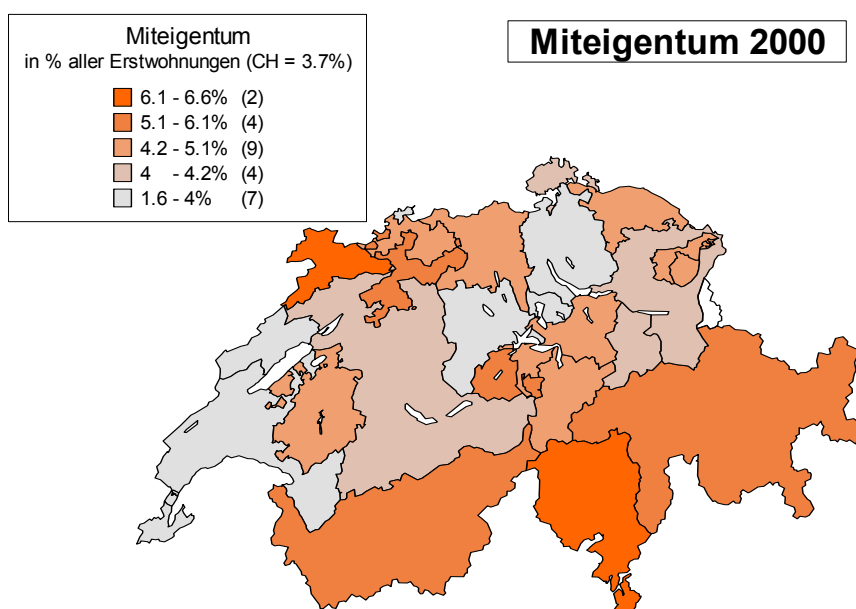


Abb. 4-7: *Verteilung der selbstgenutzten Wohnungen im Miteigentum nach Kantonen*

Bei der Verteilung des Miteigentums nach Gemeinden (vgl. Abb. 4-8) fällt die starke Massierung im Kanton Tessin auf (eine historische Spezialität?), im Übrigen gleicht das Muster jenem des Alleineigentums.

²⁶ gemäss ZGB Art. 646: "Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äussere Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer."

Miteigentümer sind relativ stark in den ländlich-agrarischen Gemeindetypen vertreten (6.3% bis 7.6%); aber auch in den periurbanen und touristischen Gemeinden liegt dieser Anteil bei rund 6%. Möglicherweise ist dies eine Folge von traditionellen Erbteilungen. In den Zentren macht das Miteigentum weniger als 2% aus.

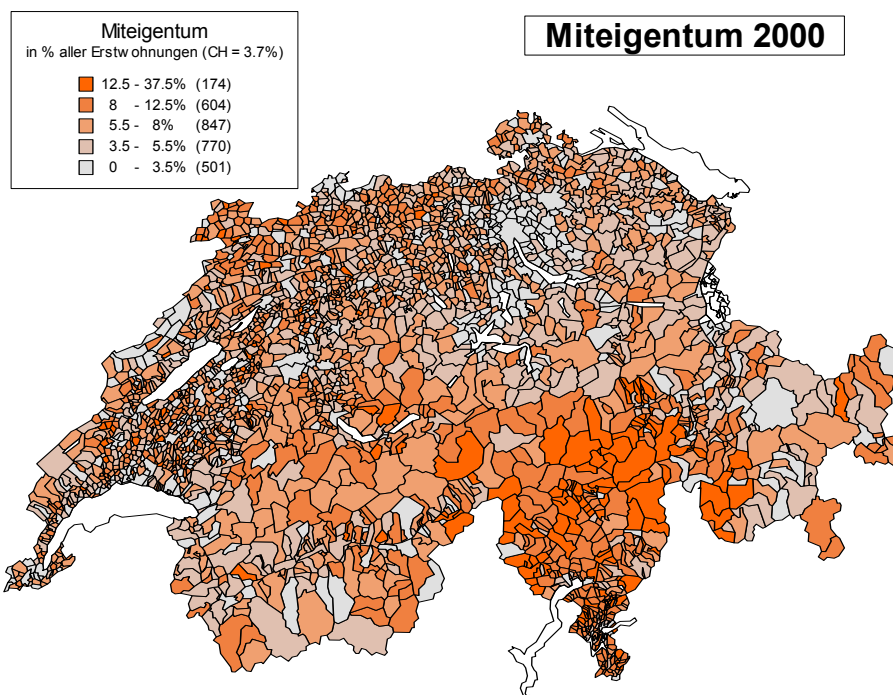


Abb. 4-8: *Verteilung der selbstgenutzten Wohnungen im Miteigentum in den Gemeinden*

4.3.3 Stockwerkeigentum

Im Unterschied zu den beiden bisherigen Eigentumsformen ist das Stockwerkeigentum²⁷, das landesweit einen rund doppelt so grossen Anteil hat wie das Miteigentum, regional etwas gleichmässiger über die Kantone verteilt (vgl. Abb. 4-9). Es ragen aber die alpinen

²⁷ gemäss ZGB Art. 712a: "Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen."

Tourismusgebiete Wallis (27%), Graubünden (15%) und die Innerschweiz (10% bis 15%) mit relativ hohen Anteilen hervor. Mit Ausnahme vom städtischen geprägten Basel-Stadt und Genf (wo die privaten Wohnungseigentümer traditionell schwach vertreten sind) sowie den eher ländlichen Kantonen Glarus, Jura, Freiburg und den beiden Appenzell liegen die Anteile deutlich über 6%.

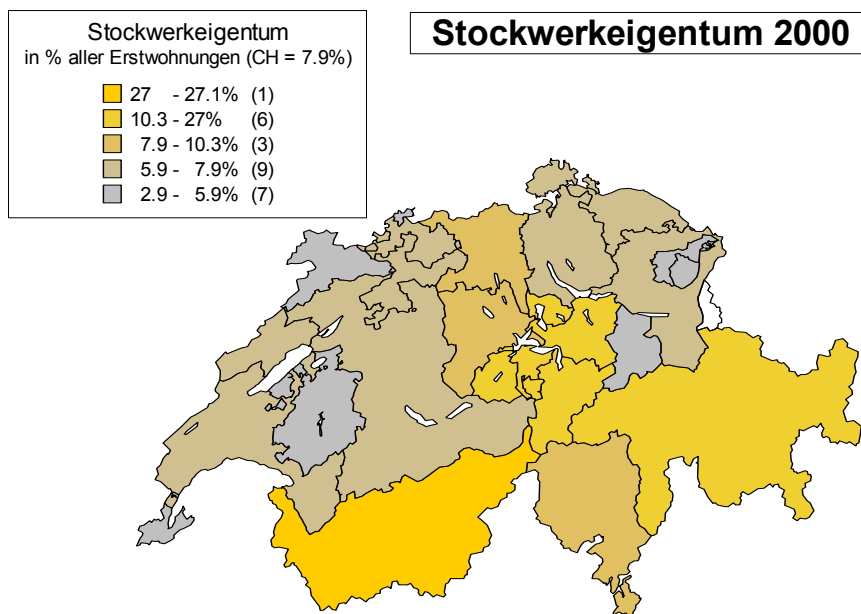


Abb. 4-9: *Verteilung der selbstgenutzten Wohnungen im Stockwerkeigentum nach Kantonen*

Die Domäne des Stockwerkeigentums liegt in touristischen Gemeinden, wo fast jede fünfte Wohnung von Stockwerkeigentümer bewohnt wird (Erstwohnungen!). Agrarisch-ländliche Gemeinden weisen mit 5.2% bis 7% ähnliche Anteile auf wie die Zentren (5.8%); nur leicht darüber liegen mit 7.5% die industriellen und tertiären Gemeinden. Höhere Anteile erscheinen dann in den Agglomerationen ausserhalb der Zentren: In den suburbanen Gemeinden liegt der Anteil mit 8.7% bereits deutlich über dem Landesdurchschnitt (7.9%), er steigt in den periurbanen Gemeinden auf knapp unter 10% und in den einkommensstarken leicht darüber. Stockwerkeigentum ist also nicht nur in den touristischen Gemeinden stark verbreitet, sondern auch im Umkreis der Zentren, wie auch Abb. 4-10 zeigt.

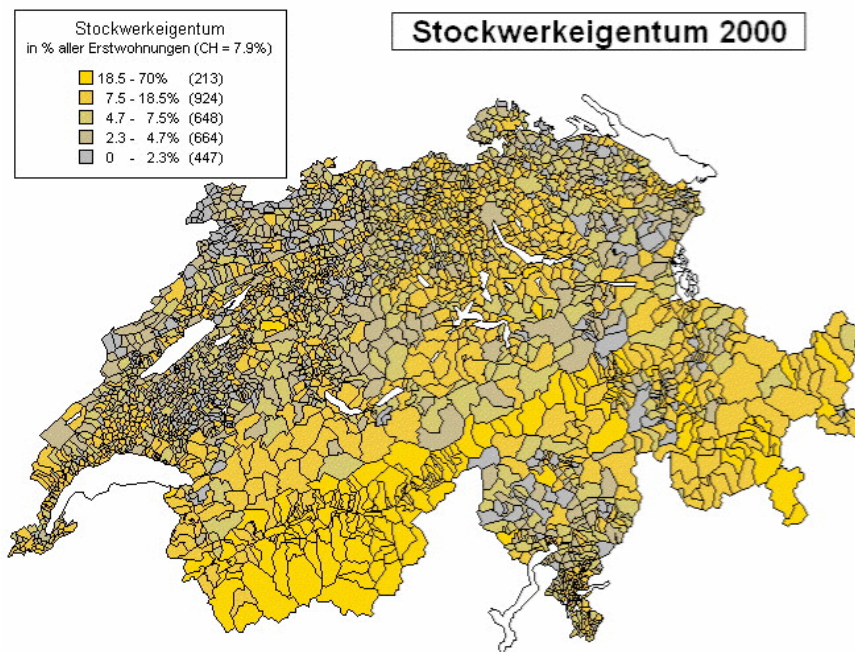


Abb. 4-10: Verteilung der selbstgenutzten Wohnungen im Stockwerkeigentum in den Gemeinden

4.4 Wohnungs- und Gebäudebestand der Wohneigentümer

Nachfolgend werden die Eigentümerwohnungen hinsichtlich der Charakteristika des Gebäudes, in welchem sie sich befinden, sowie hinsichtlich ihrer Grösse²⁸ analysiert:

- Gebäudeart
- Gebäudegrösse
- Bauperiode
- Renovationen seit 1971
- Zimmerzahl
- Wohnungsfläche

4.4.1 Gebäudeart und Gebäudegrösse

Alleineigentümer wohnen am ehesten in reinen Wohngebäuden und hauptsächlich in Einfamilienhäusern (durchschnittliche Anzahl Wohnungen pro Gebäude: 1.26.), Miteigentümer vor allem in Gebäuden mit Ein- und Zweifamilienhäusern; bei allen übrigen Bewohnertypen dominieren Mehrfamilienhäuser (vgl. Abb. 4-11).

²⁸ Die Wohnungsgrösse dient hier als Indikator für Ausstattung und Komfort der Wohnungen. Weitere Indikatoren sind basierend auf den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung nicht verfügbar oder – im Falle der Variablen Küche, Heizungsart und Warmwasserversorgung – wenig aussagekräftig, da sie einen mittlerweile als Basis geltenden Standard abbilden.

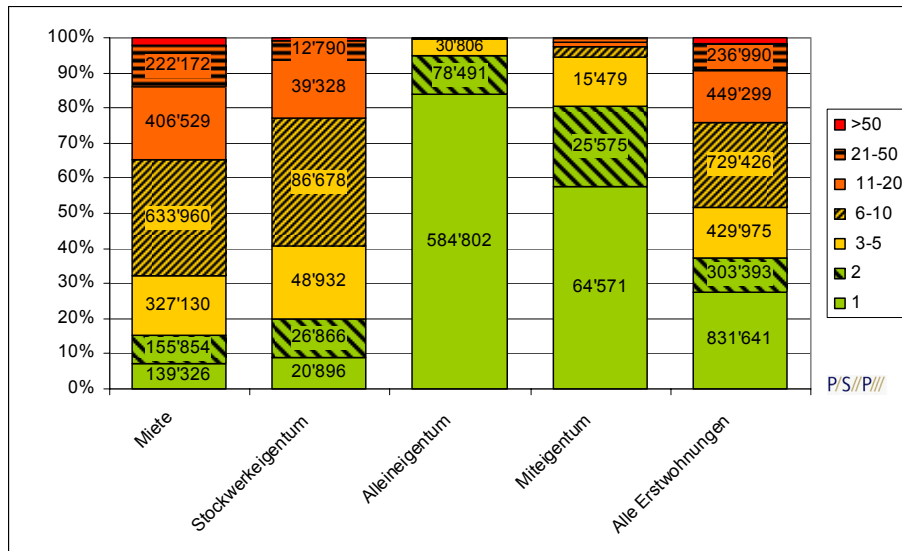


Abb. 4-11: Erstwohnungen nach Bewohnertyp und Gebäudegrösse (Anzahl Wohnungen/Gebäude)

4.4.2 Bauperiode und Renovationen

Mit- und Alleineigentümer leben überdurchschnittlich häufig in älteren Gebäuden, wie Abb. 4-12 zeigt. Dies könnte mit Vererbung innerhalb der Familie einerseits und mit der Vorliebe von Privaten für historische Gebäude in Orts- und Stadtkernen andererseits zusammenhängen. Klar ist dagegen, dass Stockwerkeigentümer in durchschnittlich neueren Gebäuden leben, ist doch das Wachstum dieser Eigentumsform zunächst stark durch Neubauten gefördert worden; die "Umwandlungswelle" in den späten Neunzigerjahren (vgl. auch Tab. 4-1) ist jedenfalls noch nicht bemerkbar.

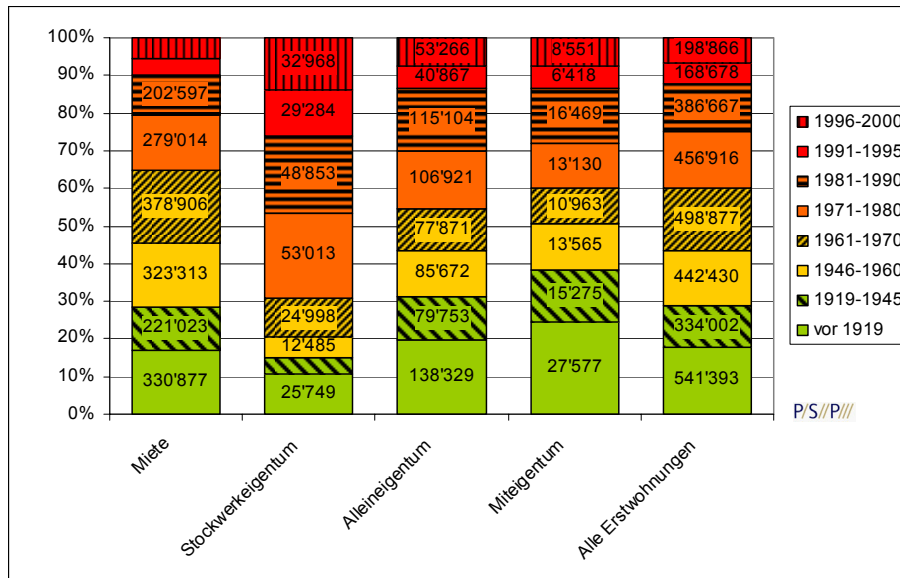


Abb. 4-12: Erstwohnungen nach Bewohnertyp und Bauperiode.

Entsprechend dem Gebäudealter unterscheidet sich auch das Renovationsverhalten: Allein- und Miteigentümer renovieren eher, weil sie in älteren Gebäuden wohnen, wie aus Tabelle 4-1 hervorgeht.

Renovation seit 1971	Bewohnertyp				Alle Erstwhg.
	Miete	Stockwerk- eigentum	Allein- eigentum	Mit- eigentum	
nicht renoviert	1'193'972	174'192	379'890	58'630	1'829'101
in %	61.9%	73.3%	54.4%	52.4%	60.4%
renoviert	735'476	63'524	317'893	53'318	1'198'728
in %	38.1%	26.7%	45.6%	47.6%	39.6%
Total	1'929'448	237'716	697'783	111'948	3'027'829
in %	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Tab. 4-1: Erstwohnungen nach Bewohnertyp und Renovationen

4.4.3 Wohnungsgrösse

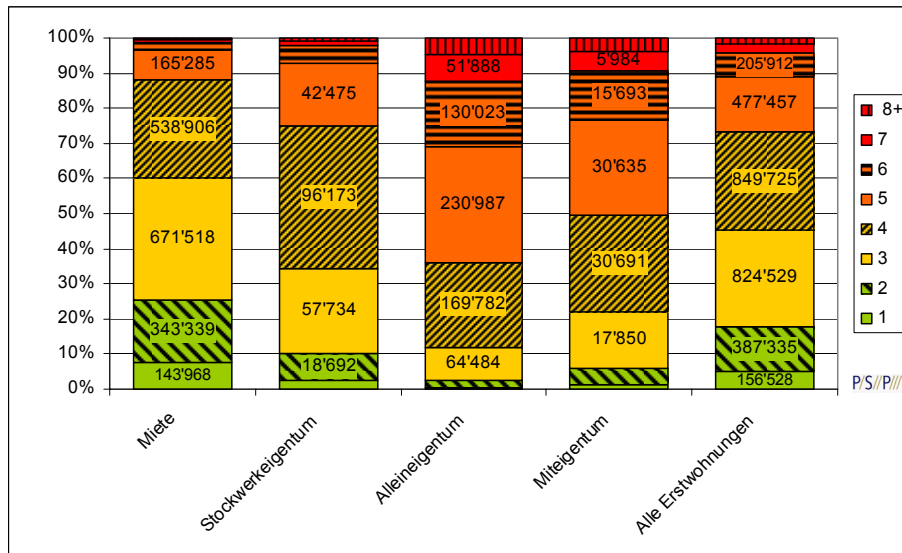


Abb. 4-13: Erstwohnungen nach Bewohnertyp und Anzahl Zimmer pro Wohnung

Mit- und vor allem Alleineigentümer wohnen in deutlich grösseren Wohnungen als Stockwerkeigentümer und besonders als Mieter, wie Abb. 4-13 belegt, und zwar sowohl was die Zimmerzahl betrifft wie auch die Wohnungsfläche: Der häufigste Typ der Alleineigentümerwohnung verfügt über 5 Zimmer (und bildet auch den Durchschnitt), ein Viertel aller von Alleineigentümer bewohnten Wohnungen ist mindestens 160m² gross (durchschnittl. Wohnungsfläche = 140 m², im Gegensatz zur durchschnittlichen Wohnungsfläche von 100 m² für Erstwohnungen insgesamt). Darin kommt natürlich die dominierende Form des Einfamilienhauses zum Ausdruck. Bei Stockwerkeigentümern (immer auf Erstwohnungen bezogen!) ist dagegen die Vierzimmerwohnung mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 110m² der häufigste Typ.

4.5 Wer sind die Wohneigentümer?

In diesem Kapitel wird der Frage nachgegangen, welche Haushalte in Eigentümerwohnungen wohnen und wie sie sich von den Mieter- und Genossenschafter sowie der Gesamtzahl der Haushalte unterscheiden. Folgende Merkmale werden analysiert:

- Haushaltstyp
- Alter
- Nationalität
- Ausbildung
- Sozialer Status

Als Haushaltstyp deutlich am stärksten verbreitet ist die traditionelle Familie (Paare mit Kindern) bei den Alleineigentümern und etwas schwächer bei den Miteigentümern (vgl. Abb. 4-14). Aber auch die Paare ohne Kinder sind in dieser Kategorie am häufigsten anzutreffen – zusammen mit den Stockwerkeigentümern.

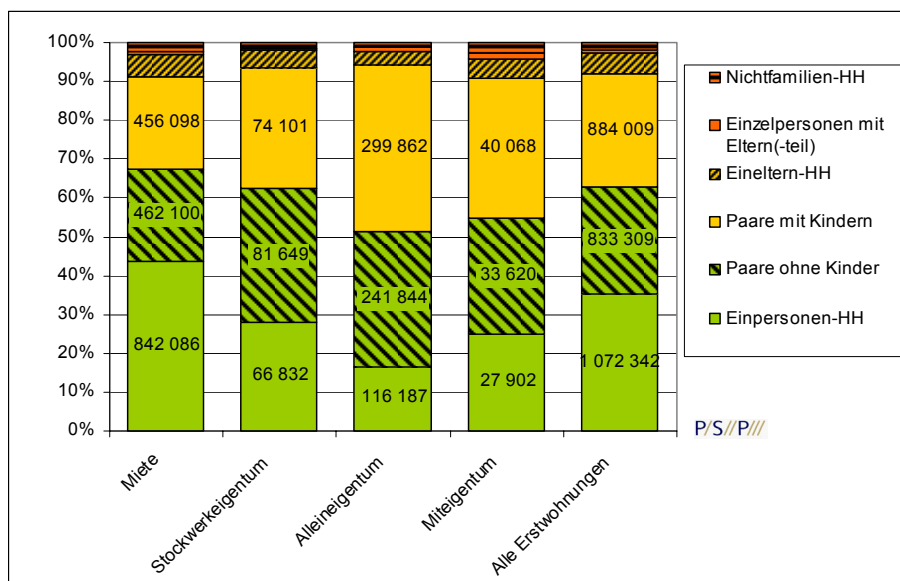


Abb. 4-14: Erstwohnungen nach Bewohnertyp und Haushaltstypen

Einpersonenhaushalte bilden Alleineigentümer dagegen sehr selten – entgegen dem Klischee der in ihren Einfamilienhäusern verharrenden Witwen und Witwer.

Die in Abbildung 4-15 dargestellte Eigentümerverteilung nach Altersgruppe der Referenzperson zeigt kontinuierliches Wachstum aller Typen bis zur Pensionsgrenze – mit Ausnahme der Mieter, wo die Altersgruppe der "Enddreissiger" auffällt: In diesem Alter wird am ehesten Wohneigentum erworben.

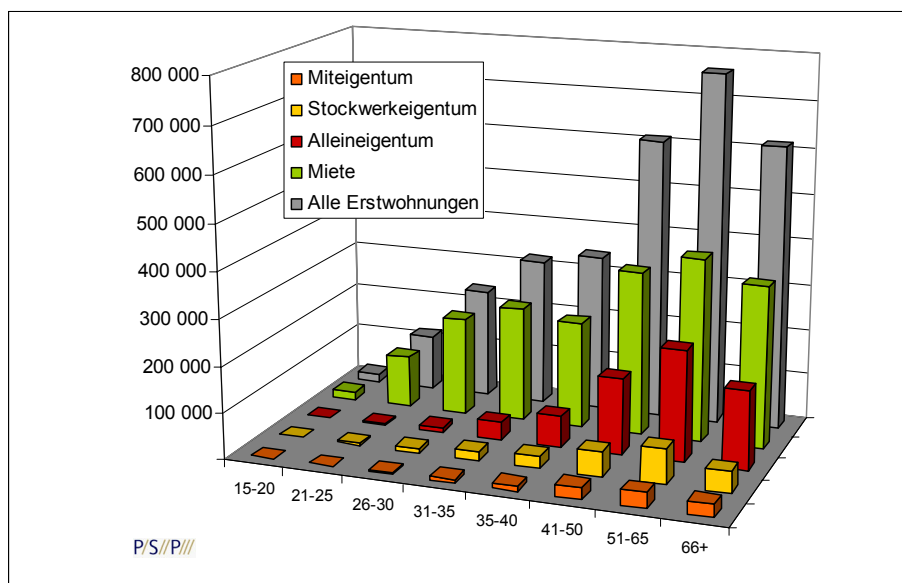


Abb. 4-15: Erstwohnungen nach Bewohnertyp und Alterskategorien der Referenzperson

Entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die den Eigentumserwerb durch Ausländer erschweren, sind diese als Allein- und Miteigentümer von dauernd selbstgenutzten Wohnungen verhältnismässig selten zu finden, wie die Tab. 4-2 zeigt.

	Schweizer	Ausländer	Total
Miete	1 455 218	474 230	1 929 448
% des Bewohnertyps	75.4%	24.6%	100.0%
in % aller Erstwhg.	48.1%	15.7%	63.7%
Stockwerk- / Wohnungseigentum	207 091	30 625	237 716
% des Bewohnertyps	87.1%	12.9%	100.0%
in % aller Erstwhg.	6.8%	1.0%	7.9%
Alleineigentum des Hauses	660 671	37 112	697 783
% des Bewohnertyps	94.7%	5.3%	100.0%
in % aller Erstwhg.	21.8%	1.2%	23.0%
Miteigentum des Hauses	104 214	7 734	111 948
% des Bewohnertyps	93.1%	6.9%	100.0%
in % aller Erstwhg.	3.4%	0.3%	3.7%
Alle Erstwohnungen	2 472 217	555 612	3 027 829
in %	81.6%	18.4%	100.0%

Tab. 4-2: Erstwohnungen nach Bewohnertyp und Nationalität

Wenn schon, stammen sie am ehesten aus Westeuropa, wie aus Abb. 4-16 hervorgeht, während die Südeuropäer, die in der Schweiz in grösserer Zahl leben, deutlich schwächer vertreten sind. Dies dürfte weniger auf die Nationalität an sich zurückzuführen sein, als auf den beruflichen Status und das Bildungsniveau: Niedergelassene Deutsche, Franzosen oder Briten in Kaderposition in Industrie und Dienstleistungen können sich eher ein Haus leisten als ein Maurerpolier aus Portugal. Bei den Westeuropäern dürfte auch der Einkommens- und Vermögenstransfer ins Heimatland zwecks Erwerb eines Wohneigentums dort weniger verbreitet sein als bei den anderen Nationalitätengruppen.

Bei diesen Deutungsversuchen ist allerdings darauf hinzuweisen, dass es sich einerseits um kleine absolute Grössen handelt, andererseits wiederum, dass hier nur das dauernd bewohnte Eigentum analysiert worden ist.

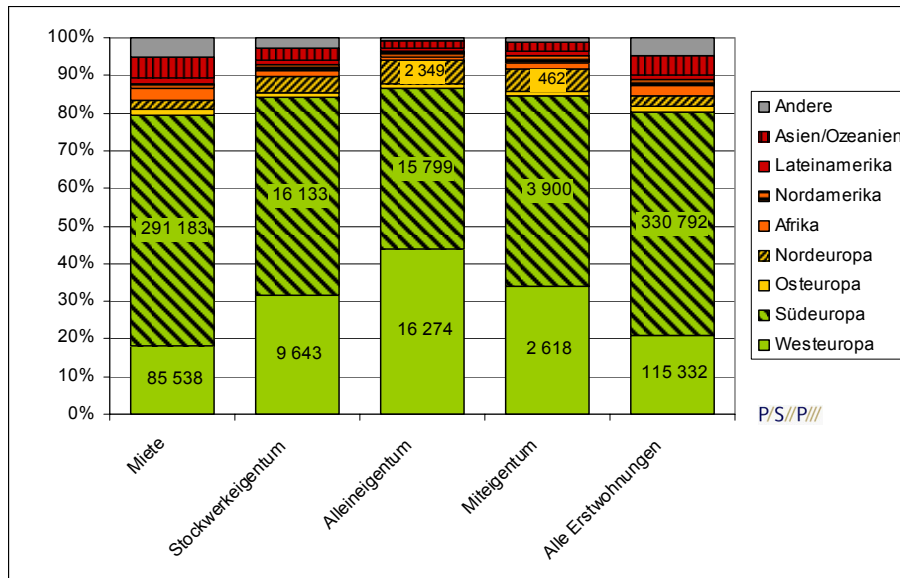


Abb. 4-16: *Erstwohnungen nach Bewohnertyp und Nationalität der ausländischen Bewohner²⁹*

Etwas weniger stark als vielleicht erwartet unterscheiden sich Bewohner selbstgenutzten Eigentums nach Bildungsstufe, wie Abb. 4-17 zeigt. Zwar verfügen Allein- und Miteigentümer eher über einen Sekundär- und Tertiärabschluss als Mieter. Aber da einerseits Bildungsabschluss und verfügbares Einkommen resp. Vermögen nicht sehr stark korrelieren und es möglicherweise bei allen Bildungsstufen Präferenzen für ungebundene Wohnverhältnisse gibt, sind die Unterschiede relativ gering.

²⁹ Nur Erstwohnungen, deren Referenzperson eine ausländische Nationalität aufwies.

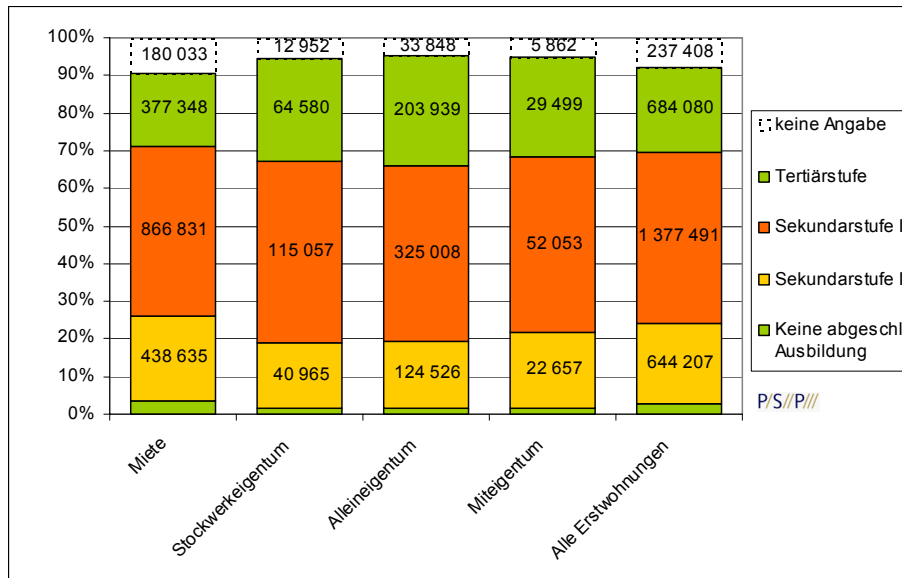


Abb. 4-17: Erstwohnungen nach Bewohnertyp und Bildungsstufen

Etwas stärker variiert denn auch die Verteilung nach sozio-professioneller Kategorie und daraus abgeleitetem sozialem Status³⁰: je höher der Status, desto eher kann sich offenbar der Wunsch nach Wohneigentum erfüllen, wie Tab. 4-3 und Abb. 4-18 zeigen. Es ist anzunehmen, dass die Korrelation zwischen sozialem Status und verfügbaren Vermögen und Einkommen deutlich enger ist als mit dem zuvor gezeigten Ausbildungsabschluss.

³⁰ Gemäss C. Heye, H. Leuthold: Segregation und Umzüge in der Stadt und Agglomeration Zürich. Zürich 2004.
Resp. D. Joye, M. Schuler: Sozialstruktur der Schweiz. Sozioprofessionelle Kategorien. Bundesamt für Statistik 1995.

Sozialer Status der Referenzperson		Bewohnertyp			
		Stockwerk-eigentum	Allein-eigentum	Miteigentum	Alle Erst-wohnungen
Statushohe Berufe	Anzahl Haushalte	33'198	104'337	15'309	338'107
	in %	14.0%	15.0%	13.7%	11.2%
Statusmittlere Berufe	Anzahl Haushalte	63'626	145'777	25'103	754'791
	in %	26.8%	20.9%	22.4%	24.9%
Statusniedrige Berufe	Anzahl Haushalte	11'415	20'744	4'026	199'497
	in %	4.8%	3.0%	3.6%	6.6%
Nicht zugeordnete Berufe	Anzahl Haushalte	36'018	133'660	19'102	440'614
	in %	15.2%	19.2%	17.1%	14.6%
Erwerbslose	Anzahl Haushalte	2'383	3'861	870	52834
	in %	1.0%	0.6%	0.8%	1.7%
Erwerbstätige ohne Angabe	Anzahl Haushalte	30'922	88'657	13'770	446854
	in %	13.0%	12.7%	12.3%	14.8%
Nichterwerbspersonen	Anzahl Haushalte	60'154	200'747	33'768	795132
	in %	25.3%	28.8%	30.2%	26.3%
Gesamt	Anzahl Haushalte	237'716	697'783	111'948	3027829
	in %	100%	100%	100%	100%

Tabelle 4-3: Eigentümer-Haushalte nach sozioprofessionellem Status der Referenzperson

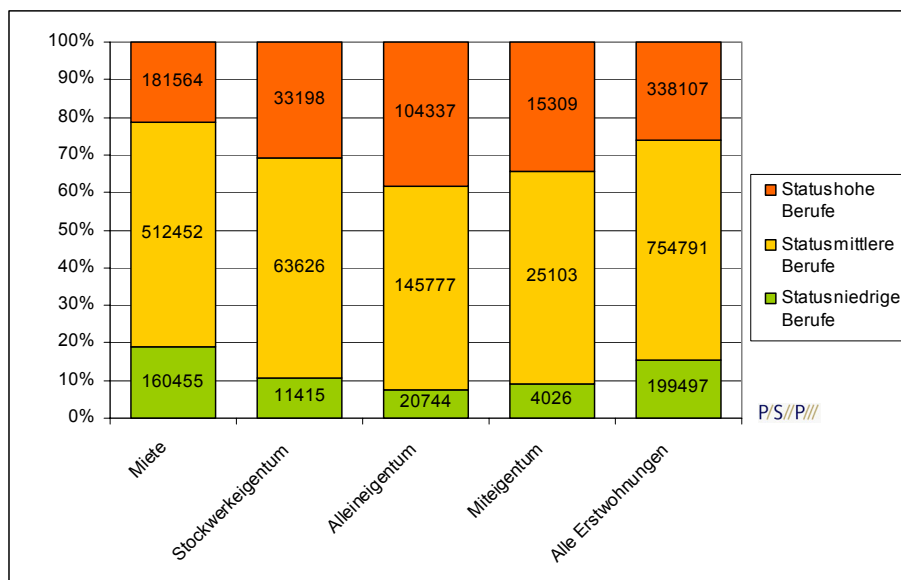


Abb. 4-20: *Erstwohnungen nach Bewohnertyp und beruflichem Status der Referenzperson*

Das Wohnen im Eigentum ist in der Schweiz ungleich verteilt: Die höchste Wohneigentumsquote weist der Kanton Wallis auf, die niedrigste der Kanton Basel-Stadt.

Rund zwei Drittel des selbstgenutzten Wohneigentums stehen Alleineigentümern zur Verfügung, Miteigentum ist vor allem in ländlichen Gebieten verbreitet, während die Domäne des Stockwerkeigentums in den touristischen Gebieten liegt.

Allein- und Miteigentümer wohnen in durchschnittlich älteren Gebäuden als Stockwerkeigentümer und Mieter. Allein- und Miteigentümer wohnen in grösseren Wohnungen als Stockwerkeigentümer und Mieter.

Die traditionelle Familie mit oder ohne Kinder, deren Haushaltsvorstand zwischen 35 und 45 Jahre alt und Schweizer ist, sowie einen höheren Sozialstatus aufweist, ist das typischste Muster für Bewohner von Eigentümerwohnungen.

Das Wohnen im Stockwerkeigentum hat sich stärker verbreitet als die anderen Eigentumsformen; bezüglich geographischer Verteilung ist in den letzten Jahren eine stärkere Verbreitung in den sub- und peri-urbanen sowie in den reichen Gemeinden erkennbar.

Zweitwohnungen im Vergleich

Die rund 420 000 Zweitwohnungen machen im Jahr 2000 knapp 12% des Wohnungsbestands aus und verzeichnen ein starkes Wachstum. Dabei können vor allem drei sehr verschiedene Typen unterschieden werden: die schon länger vertrauten Ferienwohnungen und "Wochenendhaus", sowie die Stadt- oder "pied-à-terre"-Wohnungen, die sich im Zuge der wachsenden beruflichen Mobilität erst in den letzten Jahren stärker verbreitet haben.

5.1 Einleitung

"Zweitwohnungen" ist kein Begriff der Gebäude- und Wohnungserhebung im Rahmen der Volkszählung 2000. Dort werden Wohnungen erfasst und darunter jeweils dauernd bewohnte, *zeitweise* bewohnte Wohnungen und nicht bewohnte Wohnungen ausgewiesen. Umgangssprachlich werden diese Kategorien aber meist als Erstwohnungen, Zweitwohnungen und Leerwohnungen bezeichnet.

Wie eingangs ebenfalls erwähnt gelten als zeitweise bewohnte Wohnungen alle Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die nicht dem dauernden Wohnen dienen. Dazu zählen insbesondere:

- Ferien- und Wochenendwohnungen sowie die Ferien- und Wochenendhäuser, die von ihren Eigentümern selbst benutzt bzw. für kürzere oder für längere Zeit vermietet werden.
- Wohnungen in Apparthotels, sofern dort nicht hotelähnliche Dienstleistungen angeboten werden.
- Wohnungen, die von einer Firma ihren Angestellten (Kader, Praktikanten usw.) während eines begrenzten Zeitraums zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Auswertung der Volkszählungsergebnisse wurden einerseits diejenigen Wohnungen der Kategorie „zeitweise bewohnt“ zugerechnet, die im Rahmen der Gebäude- und Wohnungserhebung von den Befragten als solche angegeben wurden. Wohnungen, für die der Name eines Bewohners angegeben wurde, aber doch mit keinem entsprechenden Haushalt (aus der Personenerhebung) eine Verknüpfung erstellt werden konnte, wurden auch als zeitweise bewohnte Wohnungen betrachtet. Dahinter steht die Annahme, dass die betreffende Wohnung zwar vermietet ist, zur Zeit der Zählung aber nicht als Erstwohnung bewohnt war.

Vor allem in städtischen Gemeinden erscheint die Zahl der zeitweise bewohnten Wohnungen teilweise hoch. Dies kann einerseits dadurch verursacht worden sein, dass durch nicht übereinstimmende und zum Teil unpräzise Adressangaben auf den Personen- und Gebäudefragebogen eine Anzahl von Haushalten keiner Wohnung zugeordnet werden konnte. Die entsprechenden Wohnungen wurden nach dem oben Gesagten als

zeitweise bewohnt klassiert, obwohl möglicherweise ein Teil davon effektiv dauernd bewohnt war. Andererseits kann nicht ausgeschlossen werden, dass Wohnungen von Personen (z.B. Studierenden) bewohnt wurden, die sich bei der Einwohnerkontrolle nicht oder mit einer anderen Wohnadresse angemeldet hatten. Diese Personen konnten am betreffenden Ort nicht gezählt und damit auch nicht den entsprechenden Wohnungen zugeordnet werden. Gelegentlich können darunter auch legal oder illegal nicht mehr als Wohnungen genutzte Praxen usw. ("Zweckentfremdung") fallen.

In einigen wenigen touristischen Gemeinden der Kantone Bern und Wallis sowie in den meisten Gemeinden des Kantons Tessin erscheinen die Zahlen der zeitweise bewohnten Wohnungen tief. Die hohe Zahl der nicht bewohnten Wohnungen in diesen Gemeinden lässt aber darauf schliessen, dass hier möglicherweise ein Teil der als leer ausgewiesenen Wohnungen effektiv zeitweise bewohnt waren.

Für die grosse Mehrheit der Gemeinden – sie befinden sich vor allem im ländlichen Raum sowie in den Tourismusgebieten – gibt die Zahl der zeitweise bewohnten Wohnungen zu keinen Bemerkungen Anlass.

1990 konnten zeitweise bewohnte Wohnungen aus methodischen Gründen nicht getrennt von den nicht bewohnten ausgewiesen werden. Die historische Entwicklung von 1990 bis 2000 stellt sich also gemäss Tab. 5-1 dar.

Wohnungen nach Belegungsart 1990 und 2000		1990	2000	Zunahme absolut	Zunahme in %
Dauernd bewohnt	Anzahl % von Zähljahr	2 800 953 88.6%	3 027 829 84.8%	226 876	8.1%
Zeitweise und nicht bewohnt	Anzahl % von Zähljahr davon <i>zeitweise bewohnt</i>	359 024 11.4%	541 352 15.2% <i>419 819</i>	182 328 n.a.	50.8% n.a.
Gesamt	Anzahl % von Zähljahr	3 159 977 100.0%	3 569 181 100.0%	409 204	12.9%

Tab. 5-1: Entwicklung der Wohnungen nach Belegungsart 1990 bis 2000

Um dennoch einen Hinweis auf die Zunahme der Zweitwohnungen im letzten Jahrzehnt zu erhalten, wurde eine grobe Schätzung mithilfe der Leerwohnungsziffern des jeweils auf die Volkszählung folgenden Jahres 1991 bzw. 2001 versucht (im Wissen, dass sich Definitionen, Zeitpunkt und Erhebungstechnik zwischen Volks- und Leerwohnungszählungen

unterscheiden): Im Jahr 2001 ergab die Leerwohnungszählung 47 739 Einheiten, während im Jahr zuvor in der Volkszählung 121 533 Wohnungen als nicht bewohnt erfasst wurden, also das 2,3-fache. Multipliziert man den Leerwohnungsbestand von 1991 mit demselben Faktor, erhält man für 1990 eine geschätzte Zahl von 44 000 nicht bewohnten Wohnungen. Damit ergibt sich für 1990 eine geschätzte Zahl von 315 000 Zweitwohnungen und somit zwischen 1990 und 2000 eine Zunahme von knapp 105 000 Einheiten resp. 33%, d. h. eine bedeutend höhere Zuwachsrate als jene des Gesamtbestands (8.1%).

5.2 Bauliche Merkmale von Zweitwohnungen

5.2.1 Gebäudeart

Wie die Wohnungen insgesamt finden sich Zweitwohnungen zu drei Vierteln in reinen Wohngebäuden (vgl. Tab. 5-2). Auch der Anteil der Wohnungen in "anderen Wohngebäuden" zeigt bei den Zweitwohnungen kaum einen Unterschied. In "sonstigen Gebäuden" (für Kollektivhaushalte bestimmte Gebäude) sind dagegen Zweitwohnungen leicht überrepräsentiert (es dürfte sich dabei u.a. auch um Saisonnier-Unterkünfte handeln).

	Zweitwohnungen 2000			Wohnungen 2000 total	
	Anzahl	Anteil an ZW	Anteil an Whg	Wohnungen total	Anteil Whg
Reine Wohngebäude	314 631	74.9%	11.5%	2 741 629	76.8%
Andere Wohngebäude	75 419	18.0%	11.3%	670 005	18.8%
Sonstige Gebäude	29 769	7.1%	18.9%	157 547	4.4%
Total	419 819	100.0%	11.8%	3 569 181	100.0%

Tab. 5-2: Zweitwohnungen nach Gebäudeart

5.2.2 Gebäudealter und Renovationsperiode

Auf den ersten Blick weicht die Verteilung der Zweitwohnungen nicht stark von jener aller Wohnungen ab. Immerhin sind Zweitwohnungen in der Nachkriegsperiode weniger häufig vertreten, was darauf zurückzuführen sein dürfte, dass während des starken damaligen Einwohnerwachstums zuerst die "Erstwohnungen" gebaut werden mussten. Zudem erholte sich der Tourismus erst allmählich und erst steigende Einkommen aus den Siebzigerjahren kurbelten die Zweitwohnungsnachfrage an. Entsprechend fiel dann der Zweitwohnungsbau nach dem Boom der frühen Neunzigerjahre und der anschliessenden wirtschaftlichen Stagnation bis zur Gegenwart wieder zurück.

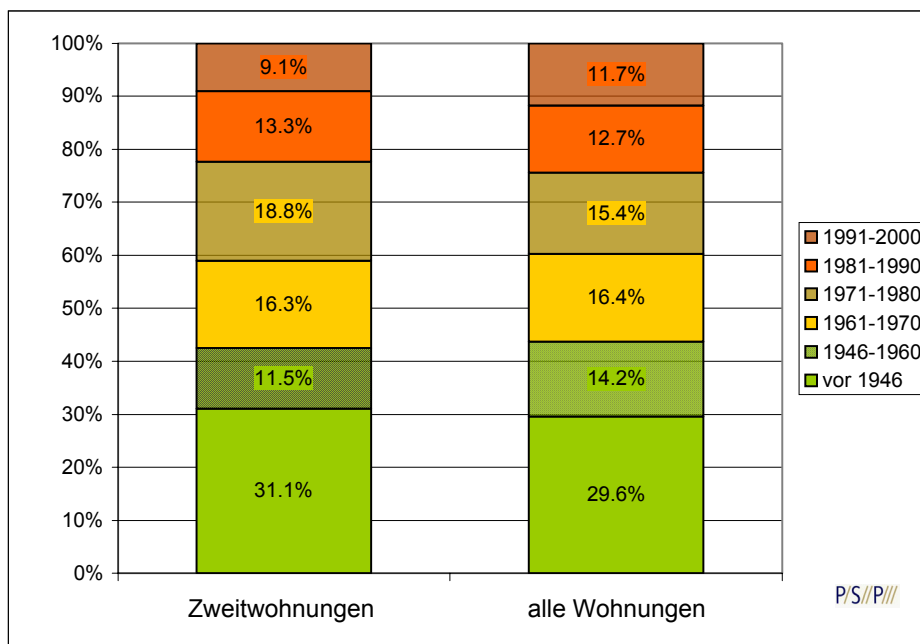


Abb. 5-1: *Verteilung von Zweitwohnungen nach Bauperioden*

Interessant ist die Verteilung der Zweitwohnungen auf die Gemeindetypen: Je peripherer, desto älter, ebenso in den Zentren, wo über die Hälfte der Zweitwohnungen aus der Bauperiode vor 1960 stammt. Andererseits sticht der starke Anteil der Siebzigerjahre in den touristischen Gemeinden hervor (vgl. Abb. 5-2). Am jüngsten sind nach jenen in den touristischen Gebieten die Bestände in den suburbanen,

periurbanen und reichen Gemeinden, die zu mindestens 40% nach 1960 entstanden.

Bezüglich Renovationsperiode sind kaum Unterschiede zwischen Zweitwohnungen und dem gesamten Bestand zu beobachten: je 61% wurden nicht renoviert, 5%-6% in den Siebziger- und 12%-13% in den Achtzigerjahren; im letzten Jahrzehnt waren es 20% der Zweitwohnungen bzw. 23% aller Wohnungen. Da die Zweitwohnungen im Durchschnitt etwas weniger alt sind, kann man also festhalten, dass Zweitwohnungen gleich gut unterhalten werden wie die dauernd bewohnten Wohnungen.

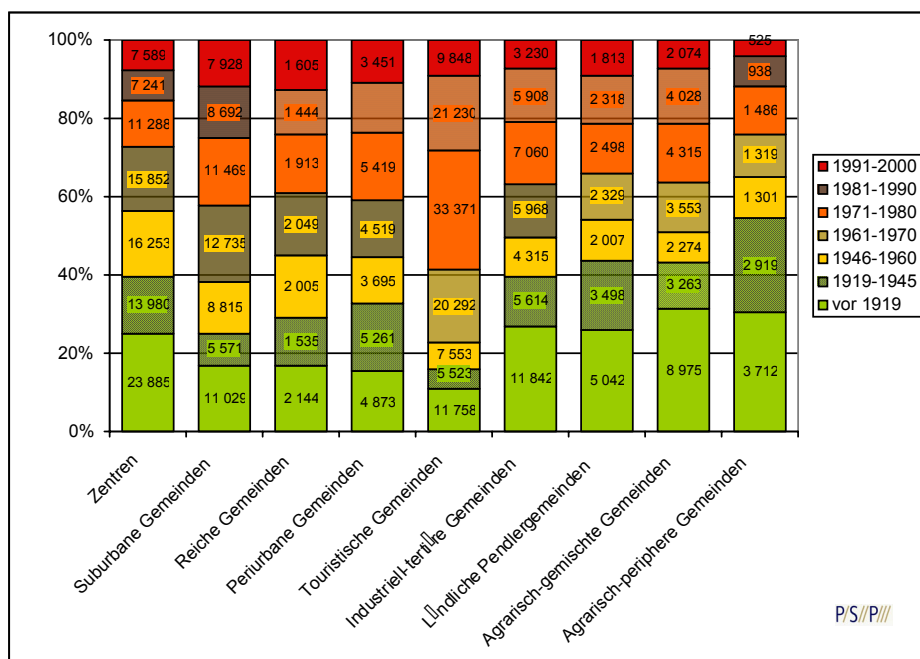


Abb. 5-2: Verteilung von Zweitwohnungen nach Bauperioden und Gemeindetypen

5.2.3 Die Grösse von Zweitwohnungen

Die Zweitwohnungen sind klar kleiner als alle Wohnungen insgesamt:

Beträgt der Anteil der Ein- und Zweizimmerwohnungen bei den Zweitwohnungen knapp 40% gegenüber knapp 20% bei den Erstwohnungen, sind es bei den Zweitwohnungen im StWE sogar deutlich über 40%. Die "Mittelkategorie", die 3-Zimmerwohnung ist dagegen in allen drei Kategorien mit einem Anteil von rund 27% etwa gleich häufig vertreten. Während beim Erstwohnungsbestand rund ein Viertel 5 und mehr Zimmer aufweist, sind es dann bei den Zweitwohnungen nur noch gut 10%, bei deren Untergruppe im StWE sogar bloss noch 8%, wie aus Abb. 5-3 hervorgeht. Zweitwohnungen weisen im Durchschnitt 3,1 Zimmer auf, Erstwohnungen dagegen 3,8.

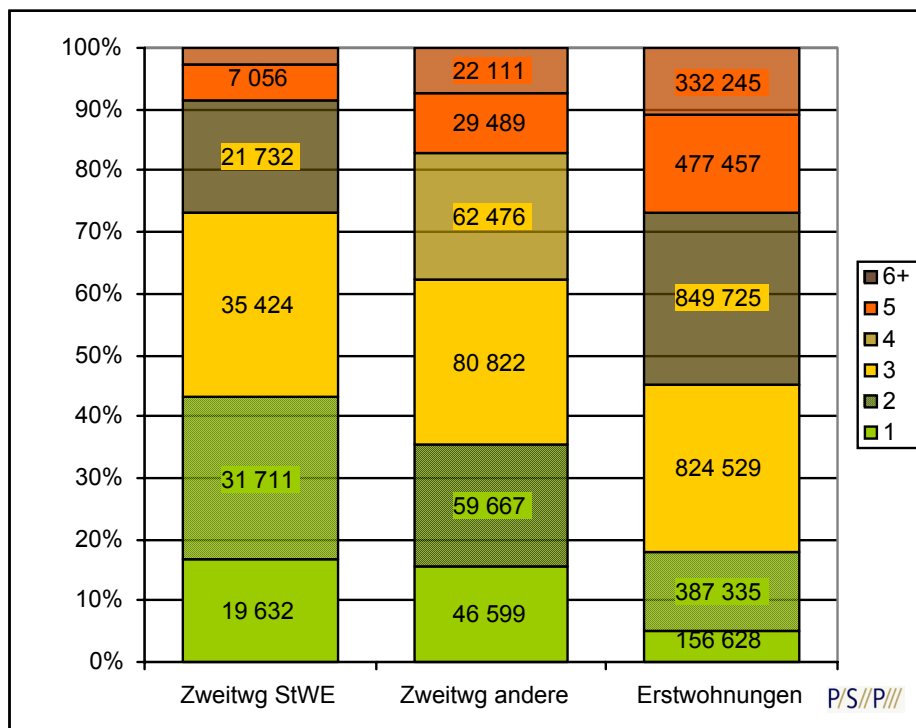


Abb. 5-3: *Zweitwohnungen nach Zimmeranzahl im Vergleich zu Erstwohnungen*

Wie zu vermuten war, zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Zimmerzahl auch bei den Wohnungsflächen: Bei den Zweitwohnungen ist

fast die Hälfte weniger gross als 60 m² – offenbar die typischen "Absteigen" –, was bei den Erstwohnungen nur einen knappen Drittel ausmacht. Die "Mittelklasse" von 60 m² bis 79 m² ist hingegen ähnlich stark vertreten, mit steigender Fläche aber weisen dann die Zweitwohnungen durchwegs kleinere Anteile auf. Die durchschnittliche Wohnungsfläche beträgt bei den Zweitwohnungen 80 m², bei den dauernd bewohnten dagegen 99 m².

Kleinere Wohnungen werden offenbar eher dann erworben, wenn sie als Zweitwohnung genutzt werden.

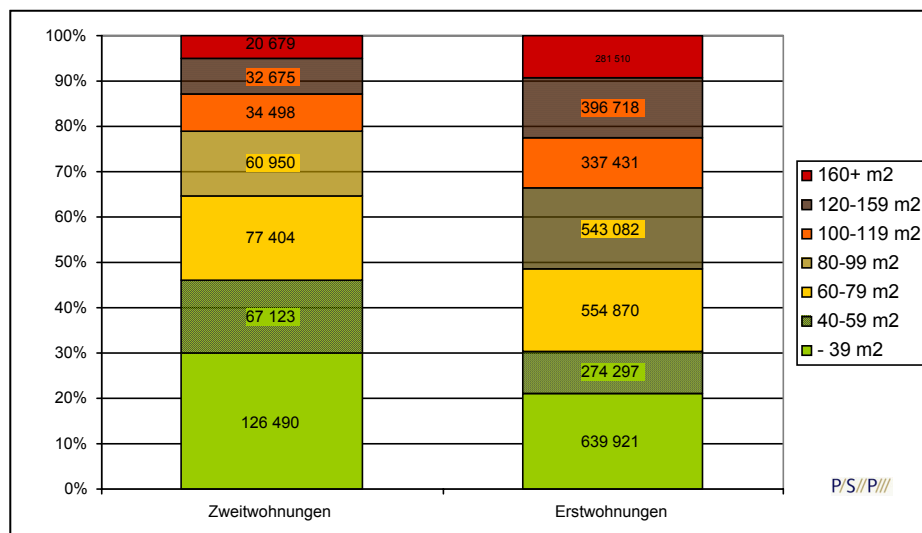


Abb. 5-4: *Wohnungsfläche von Zweitwohnungen und dauernd bewohnten Wohnungen*

5.3 Wem gehören Zweitwohnungen?

Aus den mehrfach erwähnten Gründen kann bei den Zweitwohnungen das Eigentumsverhältnis nur über das Gebäude hergeleitet werden, weshalb soziokulturelle Eigenschaften der Zweitwohnungsbesitzer oder gar –nutzer nicht zu eruieren sind. Dennoch sind interessante Aussagen möglich.

Dominieren die Privatpersonen als Gebäudeeigentümer schon bei den Wohnungen insgesamt mit fast drei Viertel, sind es bei den Zweitwohnungen gar vier Fünftel (vgl. Tab. 5-3). Der Anteil der Zweitwohnungen, deren Gebäude im Besitz von Privatpersonen ist, ist mit 13% (gegenüber 11.8% bei allen Eigentümern insgesamt) überdurchschnittlich. Auch bei den Baugesellschaften ist ein überproportionaler Zweitwohnungsanteil (13.2%) zu beobachten, am stärksten jedoch ist der Zweitwohnungsanteil in Gebäuden, die Vereinen (wie z. B: REKA) gehören (20.6%) – allerdings bei einer sehr kleinen Gesamtzahl. Sehr gering dagegen ist der Zweitwohnungsanteil im Besitz von Genossenschaften (3.5% bei Mitglieder-Wohnbaugenossenschaften, 4.9% bei anderen Wohnbaugenossenschaften).

	Zweitwohnungen 2000			Wohnungen total	
	Anzahl	In %	Anteil an allen Whg.	Anzahl	In %
Privatperson(en)	339'114	80.8%	13.0%	2'617'011	73.3%
Wohnbaugenossenschaft (Mitglieder)	4'197	1.0%	3.5%	119'779	3.4%
Andere Wohnbaugenossenschaft	2'086	0.5%	4.9%	42'166	1.2%
Immobilienfonds	4'544	1.1%	7.8%	58'306	1.6%
Andere Immobiliengesellschaft	11'538	2.7%	10.4%	110'695	3.1%
Baugesellschaft	2'806	0.7%	13.2%	21'329	0.6%
Versicherung	7'648	1.8%	6.4%	118'584	3.3%
Personalvorsorgeeinrichtung	13'923	3.3%	7.7%	181'743	5.1%
Andere Stiftung	4'777	1.1%	10.8%	44'365	1.2%
Verein	3'120	0.7%	20.6%	15'141	0.4%
Andere Gesellschaft / Genossenschaft	17'068	4.1%	11.4%	150'021	4.2%
Gemeinde, Kanton, Bund	8'278	2.0%	9.8%	84'088	2.4%
Anderer Eigentümertyp	720	0.2%	12.1%	5'953	0.2%
Total	419'819	100.0%	11.8%	3'569'181	100.0%

Tab. 5-3: Zweitwohnungen nach Gebäudeeigentümertyp

Etwas übersichtlicher wird die Situation, wenn man die Eigentümer ausser den Privatpersonen nach dem Anlagemotiv zusammenfasst, wie Abb. 5-5 zeigt.

Gemeinnützige Wohnbauträger und institutionelle Anleger weisen einen deutlich unterproportionalen und die Promotoren und Vermittler einen knapp unterproportionalen Anteil an Zweitwohnungen gegenüber ihrem Anteil am Gesamtbestand auf: Zweitwohnungen sind dem traditionellen Wohngenossenschaftsgedanken eher fremd bzw. der wirtschaftlichen Situation dieser Genossenschafter weniger entsprechend. Es dürfte sich bei diesen Genossenschaften denn auch eher um spezialisierte (z. B. im Alternativtourismus) oder um solche mit primär anderen Zwecken als Wohnen handeln. Institutionelle Anleger scheuen vermutlich den Bewirtschaftungsaufwand und Promotoren und Vermittler erstellen eher Zweitwohnungen, um sie zu verkaufen.

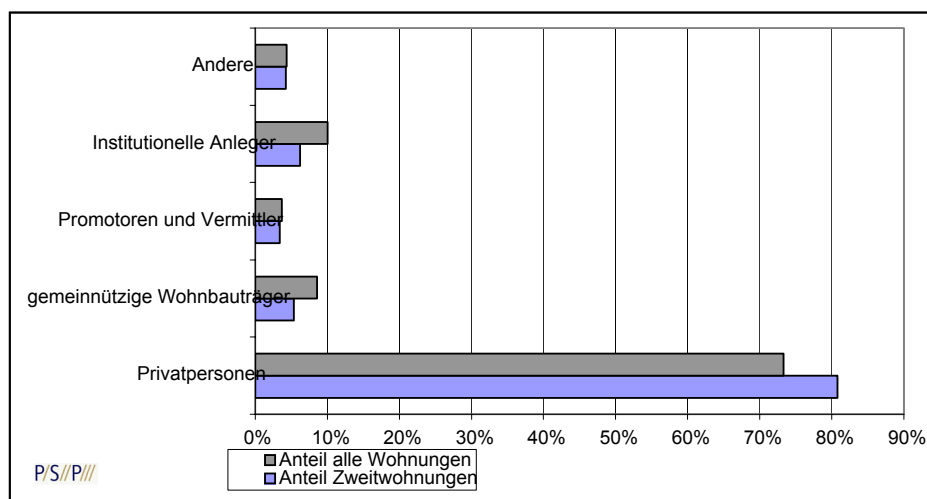


Abb. 5-5 *Zweitwohnungen und Gesamtbestand nach zusammengefassten Eigentümerkategorien*

5.4 Räumliche Verteilung der Zweitwohnungen

Zweitwohnungen sind sehr ungleich über das Land verteilt, wie Abb. 5-6 zeigt: Zwar hat der Kanton Zürich insgesamt am meisten Wohnungen, Wallis, Graubünden, Tessin und der Kanton Bern stellen aber absolut mehr Zweitwohnungen.

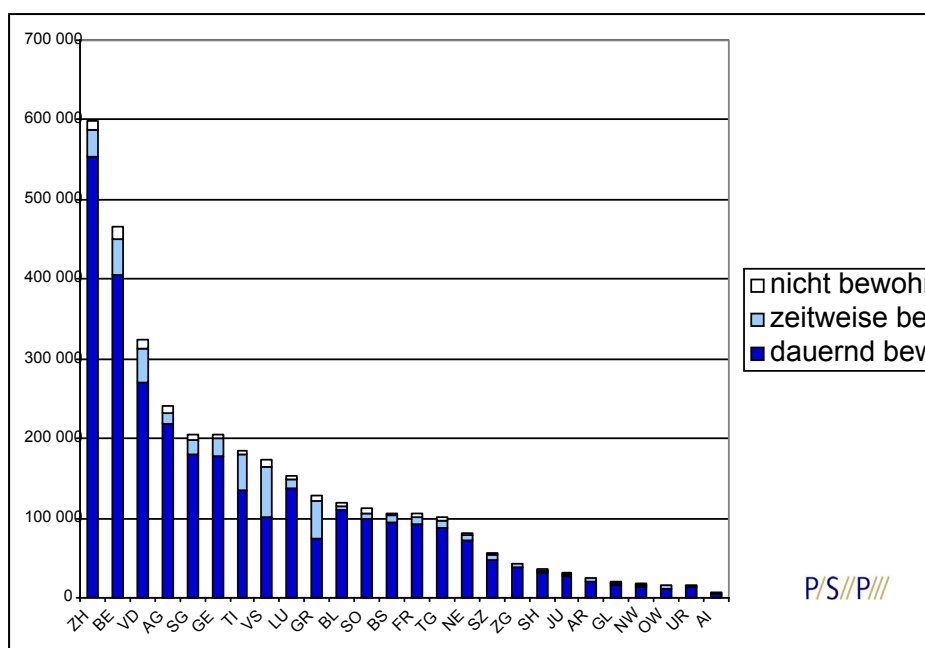


Abb. 5-6 Anzahl Wohnungen in den Kantonen nach Belegungsart

In der kartographischen Darstellung (vgl. Abb. 5-7) wird eine Art Nord-Süd-Gefälle der Anteile deutlich sichtbar, das mit den touristischen Hauptattraktionen der Schweiz – Nähe zu den Alpen – verbunden scheint: So sind die relativ hohen Anteile an Ferienwohnungen in den "Tourismuskantonen" Wallis, Graubünden und Tessin und auch Obwalden verständlich, aber bereits der Kanton Nidwalden weist nur noch einen halb so hohen Anteil auf wie Obwalden. Die drei erstgenannten Kantone stellen mehr als einen Drittel aller Zweitwohnungen, während sie bloss 13.6% aller Wohnungen überhaupt ausmachen. Auch die Waadt mit bekannten Ferienorten weist nur einen knapp überproportionalen Anteil an Zweitwohnungen auf, während in den beiden hinsichtlich

Wohnungszahl grössten Kantonen Bern und Zürich sogar klar unterproportionale Zweitwohnungsanteile (9.8% bzw. 5.7%) zu verzeichnen sind: Sie stellen zusammen nur 20% der Zweitwohnungen, aber 30% aller Wohnungen.

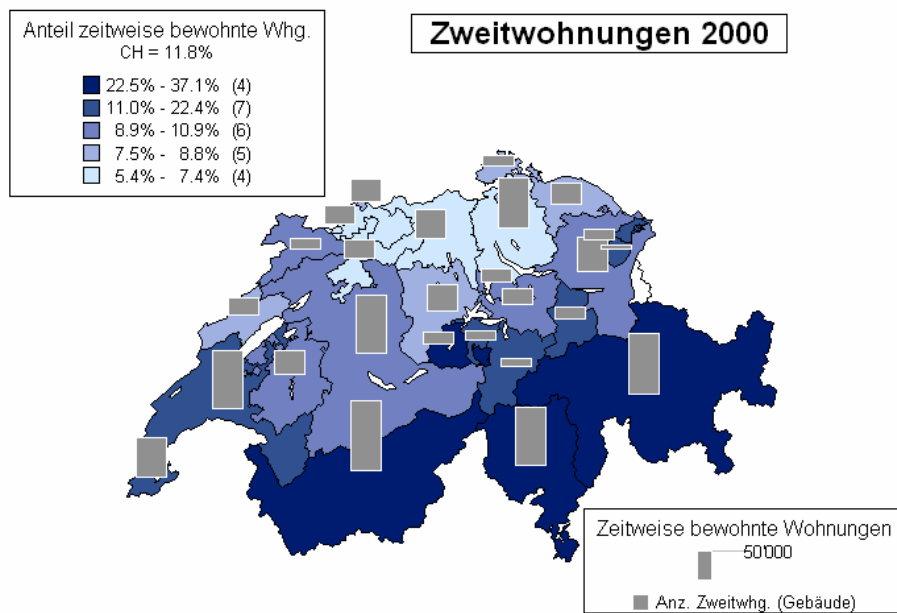


Abb. 5-7: Zweitwohnungen nach Kantonen

Die gemeindebezogene Darstellung zeigt hingegen ein etwas differenzierteres Bild, wie die Abb. 5-8 zeigt. In den klassischen Tourismusregionen am Thuner- und Vierwaldstättersee, südlich der Alpen, entlang des Jurabogens und in der Ostschweiz sind die grössten Anteile an Zweitwohnungen zu erkennen, während im Mittelland und am Nordrand der Schweiz die Anteile deutlich niedriger liegen.

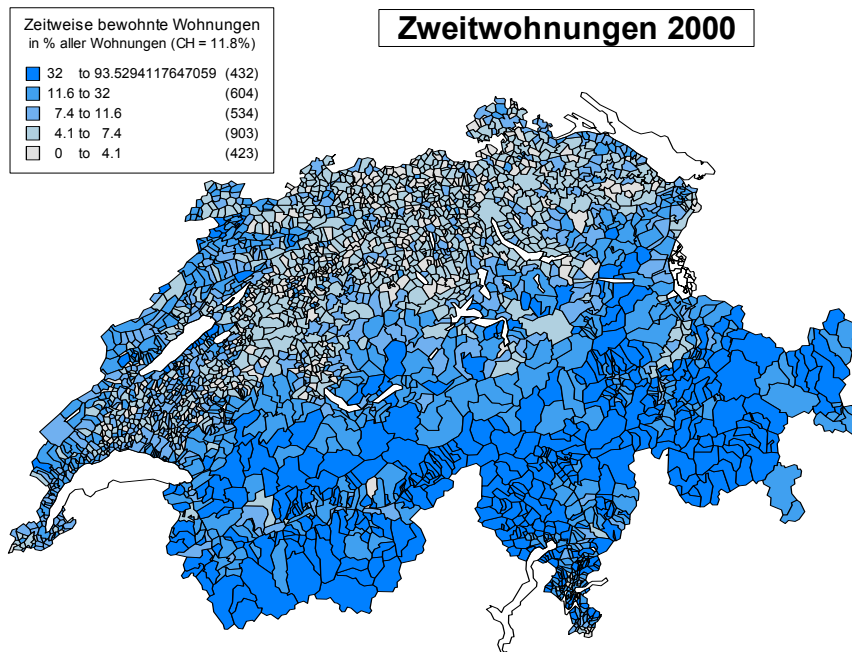


Abb. 5-8: Anteil Zweitwohnungen in den Gemeinden

Diese Beurteilung wird durch die gemeindetypologische Auswertung bestätigt, wie Abb. 5-9 zeigt: Die touristischen Gemeinden stellen mehr als einen Viertel aller Zweitwohnungen – wohl vorwiegend als Ferienwohnungen –, obwohl sie zum gesamten Wohnungsbestand nur 6% beitragen. Bei ihnen machen denn die Zweitwohnungen auch knapp über die Hälfte aller Wohnungen aus. Auch agrarische und agrarisch-gemischte Gemeinden weisen deutlich höhere Anteile am Zweitwohnungsbestand auf als am Gesamtwohnungsbestand (zusammen knapp 10% gegenüber 6.7%), es sind dies wohl vor allem Ferienwohnungen in landschaftlich schön gelegenen, ruhigen Orten abseits der Hauptverkehrsachsen mit wenig Touristik-Infrastruktur ("Wochenendhäuser").

Gerade umgekehrt ist es bei suburbanen Gemeinden, wo nur 6.8% aller Wohnungen zeitweise bewohnt werden, da sie weder Ferienwohnungsqualität aufweisen noch ideal gelegen für den Typ "pied-à-terre" sind. Letztere finden sich dann in den Zentren: Auch wenn diese einen mit 8.5% deutlich unterproportionalen Anteil an Zweitwohnungen aufweisen, stellen sie doch wegen des grossen Wohnungsanteils insgesamt (knapp ein Drittel aller Wohnungen) auch fast einen Viertel aller Zweitwohnungen.

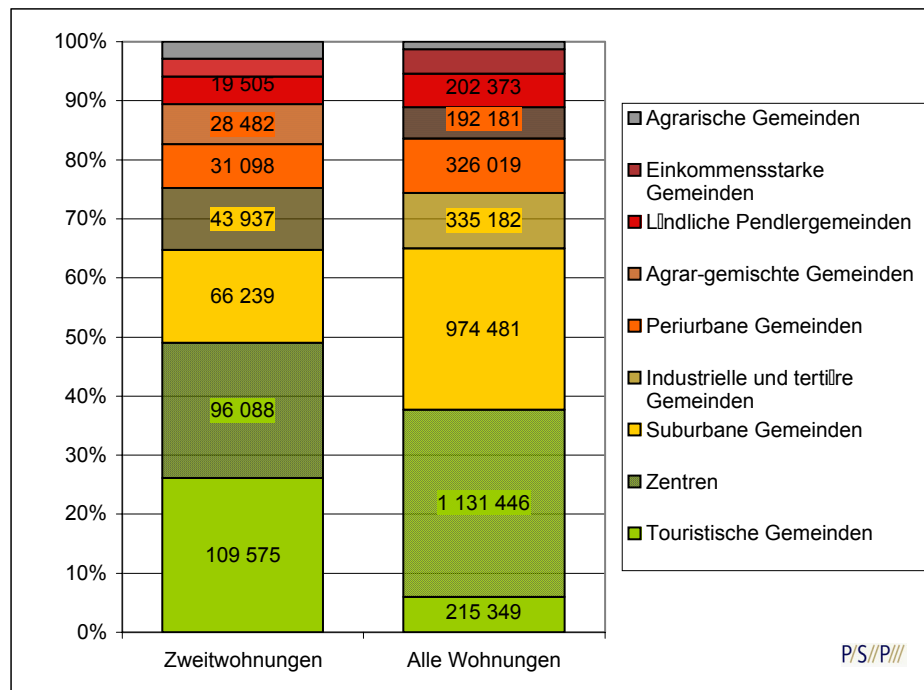


Abb. 5-9: Anteil an Zweitwohnungen und am Gesamtwohnungsbestand nach Gemeindetypen

5.5 Zweitwohnungen im Stockwerkeigentum

Mehr als ein Viertel aller Stockwerkeigentumswohnungen wird nur zeitweise bewohnt; bei den Wohnungen insgesamt beträgt der Stockwerkeigentumsanteil dagegen nur 15% (vgl. Tab. 5-4).

	Zweitwohnungen 2000			Wohnungen 2000 total	
	Anzahl	In %	Anteil an allen Whg	Anzahl	In %
Gebäude im StWE	118 655	28.3%	21.1%	561 618	15.7%
Gebäude nicht im StWE	301 164	71.7%	10.0%	3 007 563	84.3%
Total	419 819	100.0%	11.8%	3 569 181	100.0%

Tab. 5-4: *Zweitwohnungen nach Stockwerkeigentum*

Das nur zeitweise bewohnte Stockwerkeigentum ist erwartungsgemäss in den touristischen Regionen stark vertreten (nahezu 60% der Zweitwohnungen befinden sich in dieser Eigentumsform, allerdings auch mehr als 45% bei den dauernd bewohnten!). In den Zentren wird hingegen eher Miete gesucht, was der oft temporären Nutzung eines "pied-à-terre" eher entspricht. In den agrarisch-peripheren (dem einzigen Gemeindetyp, in dem StWE im Gesamtbestand einen höheren Anteil hat als bei den Zweitwohnungen) und den ländlichen Gemeinden sind Zweitwohnungen ohnehin seltener vertreten, zudem dürfte das Anlagemotiv (oder "Sicherung für das Alter") im Vergleich zu Tourismusgebieten in solchen Regionen eine stark untergeordnete Rolle spielen.

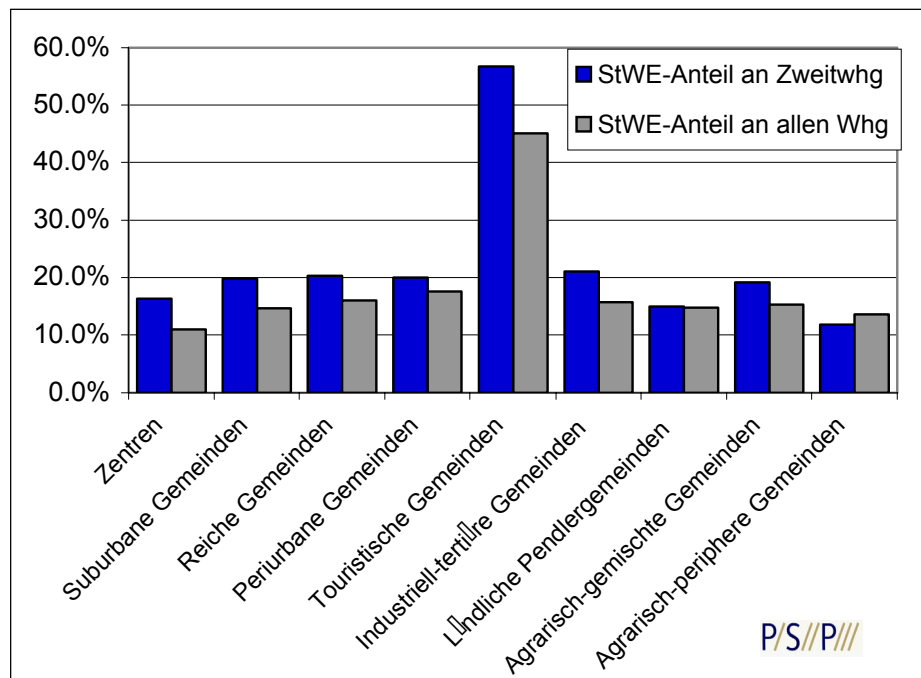


Abb. 5-10: *Verteilung der zeitweise bewohnten StWE-Wohnungen nach Gemeindetypen*

5.6 Zweitwohnungseigentum von Ausländern

Wie bereits erwähnt ist aus der Gebäude- und Wohnungserhebung per Definition über die Nutzer der Zweitwohnungen wenig bekannt, weil ihnen keine Haushalte zugeteilt werden. Damit ist auch die Nationalität der Zweitwohnungsnutzer nicht zu eruieren. Dennoch soll an dieser Stelle eine plausible Abschätzung der Grössenordnung des Ausländeranteils (an *Eigentümern* von Zweitwohnungen) in einem eingeschränkten Segment vorgenommen werden:

Der Statistik über den Vollzug der Lex Koller kann entnommen werden, dass zwischen 1991 und 2000 in 14³¹ Kantonen 10 740 Bewilligungen³² für den Erwerb von Ferienwohnungen an Ausländer effektiv (als Handänderungen) beansprucht worden sind³³. Diese Zunahme ist dem grob geschätzten gesamtschweizerischen Wachstum der Zweitwohnungen zwischen 1990 und 2000 um rund 105 000 Einheiten³⁴ gegenüber zu stellen – d.h. etwas weniger als 10% des Zuwachses sind auf (kaufende) Ausländer zurückzuführen.

Dabei ist allerdings zu beachten, dass diese Bewilligungen sehr ungleich auf die Kantone verteilt sind: Wallis und Graubünden beanspruchten zusammen 47% aller Bewilligungen zwischen 1991 und 2000, obwohl sie im Jahr 2000 nur 26% aller Zweitwohnungen im Bestand aufwiesen. In einzelnen Regionen wie dem Oberengadin kann der Anteil an Zweitwohnungen im Besitz von Ausländern zudem sehr hoch sein – ganz abgesehen davon, dass Zweitwohnungen unabhängig von der Nationalität der Eigentümer ein raumplanerisches Problem darstellen. Dazu kommt, dass kaufwillige Ausländer vielleicht weniger die Anzahl der Ferienwohnungen hochgetrieben haben als deren Preise – wie bei den gemieteten Ferienwohnungen auch.

³¹ BE, LU, UR, SZ, OW, NW, GL, FR, SG, GR, TI, VD, VS und NE

³² bei einem Kontingent von 14 200

³³ Die übrigen Kantone erhielten entweder keine Kontingente (ZH, BS und GE) oder sie machten keinen Gebrauch davon, weil die Nachfrage fehlte: ZG (!), SO, BL, SH, AR, AI, AG, TG, und JU.

³⁴ vgl. vorne Abschnitt 5.1

Die Zweitwohnungen treten typischerweise in drei Formen auf:

- die Ferienwohnung in den touristisch interessanten Gebieten der Schweiz,
- das Wochenendhaus etwa eine Stunde von den Zentren weg, und
- das "pied-à-terre" in der Stadt, vorwiegend am Arbeits- oder Ausbildungsort

Zweitwohnungen sind dementsprechend ungleich über das Land verteilt. Es gibt zwei Kantone mit sehr hohen Anteilen an Zweitwohnungen (Wallis und Graubünden je über ein Drittel) und solche mit sehr niedrigen zwischen 5% und 6% (Aargau, Basel-Landschaft, Zürich).

Zweitwohnungen sind kleiner als dauernd bewohnte Wohnungen, sie weisen auch weniger Zimmer auf, Sie sind auch etwas weniger alt und gleich gut unterhalten.

Das Stockwerkeigentum ist bei den Zweitwohnungen deutlich stärker vertreten als im Gesamtwohnungsbestand: Es widerspiegelt gleichzeitig das stärkere Bedürfnis, nicht von Vermietung abhängig zu sein, aber auch die Zurückhaltung wegen der hohen Kosten und des aufwändigeren Unterhalts, ein eigenes Haus zu bauen, das nur zeitweise bewohnt wird.

Fazit und Ausblick

Abschliessend werden die wichtigsten Resultate der Detailauswertung zum Thema Miete & Eigentum nochmals zusammengefasst und die wichtigsten Entwicklungen einer kritischen Bewertung unterzogen. In einem Ausblick wird schliesslich der Versuch gewagt, die Trends für das erste Jahrzehnt dieses Jahrtausends, soweit sie bereits erkennbar sind, zu skizzieren.

6.1 Die 1990er Jahre: von der Immobilienkrise zum Stockwerkeigentumsboom

Das vergangene Jahrzehnt lässt sich durch folgende wichtige Entwicklungen charakterisieren:

- Die Drosselung des Mietwohnungsbaus (Die Zunahme der Mietwohnungen sinkt von 16% auf 4%)
- Der Anstieg der Wohneigentumsquote von 31.3% auf 34.6%
- Eigentumsverlagerungen von den Bau- und Immobilienfirmen und etwas weniger ausgeprägt von den institutionellen Anlegern zu den Privatpersonen sowohl für selbstgenutztes Eigentum als auch bei Mietwohnungen
- Eine Zunahme der Wohnungen im Stockwerkeigentum um 80%.

Diese Veränderungen sind eine Folge der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung sowie im speziellen der Entwicklung auf dem Bau- und Immobilienmarkt. Nach einer Überhitzungsphase Ende der achtziger Jahre leitete der Anstieg der Hypothekarzinsen auf 7% und mehr eine Krise auf den schweizerischen Immobilienmärkten ein. Die Folgen waren neben Konkursen und Zwangsverwertungen eine Bereinigung in der Immobilien- sowie Bauhaupt- und Nebenbranche, eine allgemeine Preiskorrektur nach unten, aber auch ein deutlicher Anstieg der staatlichen Wohnbauförderung.

Als sich die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre zu verbessern begann, traf eine kaufkräftiger werdende Nachfrage auf ein inzwischen preislich interessant gewordenen Angebot. Die sinkenden Finanzierungskosten trugen dazu bei, dass sich breitere Kreise Eigentum leisten konnten, insbesondere wenn es sich um verdichtete Reiheneinfamilienhäuser mit weniger Landanteil oder um Eigentumswohnungen handelte. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch den Umstand, dass im Gegensatz zu den achtziger Jahren die Konkurrenz anderer Akteure in den Hintergrund trat. Institutionelle Anleger und sonstiges anlagesuchendes Kapital wandten sich vermehrt den Finanzmärkten zu (Stichwort ‚New Economy‘), zudem wurden die Renditemöglichkeiten auf dem Immobilienmarkt von den professionellen Anlegern nun – mit noch frischen Erinnerungen an die Krise zu Beginn des Jahrzehnts – deutlich kritischer beurteilt.

Die staatliche Wohneigentumsförderung mit dem Wohneigentumsförderungsgesetz (WEG) und den Finanzierungsmöglichkeiten der zweiten Säule sowie vereinzelt kantonale Förderinstrumenten hat allenfalls diese Entwicklung unterstützt, aber nicht massgeblich bestimmt.

6.2 Die wichtigsten Unterschiede zwischen Miete und Eigentum

Mietwohnungen, zu welchen hier auch die Genossenschaftswohnungen gezählt werden, unterscheiden sich hinsichtlich geographischer Verteilung sowie hinsichtlich baulicher Merkmale und Zusammensetzung der Bewohnerschaft von selbstgenutztem Eigentum. Die verschiedenen Wohnformen lassen sich entsprechend der Zunahme der Einflussmöglichkeiten und der notwendigen finanziellen Mittel wie folgt abstufen:

- am wenigsten finanzielle Mittel (Kapital braucht es für Miete, am meisten beschränkt sind aber auch die Einflussmöglichkeiten (mit Ausnahme des Kündigungsschutzes)
- mehr Einfluss als ein Mieter (namentlich bezüglich Renovation und Gemeinschaftsanlagen) können Genossenschafter geltend machen, die dafür eine meist bescheidene Summe an das Genossenschaftskapital beisteuern müssen
- über ziemlich weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten verfügt man im Stockwerkeigentum, was den zur Sondernutzung gehörenden Teil betrifft; allgemeine Teile erfordern demgegenüber Rücksichtnahme auf alle anderen Stockwerkeigentümer; die finanzielle Belastung ist (wegen dieser Einschränkung bzw. der günstigeren Baukosten) etwas niedriger als beim Alleineigentum
- Miteigentümer können nur gemeinsam handeln, dafür können Kosten geteilt werden
- am souveränsten ist man im Alleineigentum, trägt aber auch die höchsten Kosten

Diese Abstufung ist auch bei einigen der baulichen Charakteristiken sowie bei den sozialen Merkmalen der Haushalte erkennbar, bei der regionalen Verteilung zeichnet sich dagegen ein Stadt-Land-Gefälle ab:

- Mieter und Genossenschafter wohnen häufiger in der Stadt und in den Agglomerationsgemeinden, die Wohneigentümer eher in den Agglomerationsgemeinden und auf dem Land.
- Genossenschaftswohnungen oder selbstgenutztes Wohneigentum finden sich häufiger in reinen Wohngebäuden, während bei Mietwohnungen häufiger Mischnutzungen vorkommen.

- Mietwohnungen befinden sich tendenziell eher in älteren Gebäuden, im Eigentum genutzte Wohnungen in jüngeren Gebäuden, wobei vor allem beim Stockwerkeigentum der Anteil jüngerer Gebäude hoch ist.
- Mietwohnungen sind sowohl hinsichtlich Zimmerzahl als auch Fläche kleiner als Wohnungen, die im Eigentum genutzt werden.
- Mieter sind eher jünger und bestehen überdurchschnittlich oft aus Einpersonen-Haushalten. Die häufigsten Haushaltstypen bei den Eigentümern sind Paare mit oder ohne Kinder. In den Genossenschaftswohnungen wohnen überdurchschnittlich viele ältere Einpersonen- und Paarhaushalte.
- Im Mietwohnungsbestand ist der Anteil ausländischer Haushalte mit 15% doppelt so hoch wie beim selbstgenutzten Eigentum, wo zudem ein Gefälle vom Stockwerkeigentum über das Miteigentum zum Alleineigentum besteht.
- Bei den ausländischen Eigentümer-Haushalten dominieren west- und nordeuropäische Nationalitäten, Mieter-Haushalte ausländischer Nationalität stammen hingegen überdurchschnittlich oft aus süd-europäischen Ländern.
- Bei der Ausbildung und der sozialen Schicht ist das oben beschriebene Gefälle von den Eigentümer-Haushalten zu den Mieter-Haushalten fast am deutlichsten erkennbar.

6.3 Die Entwicklung der Zweitwohnungen

Als Folge der generellen wirtschaftlichen Entwicklung hat auch die Zahl der Zweitwohnungen in den neunziger Jahren wieder stärker zugenommen. So scheint der Erwerb einer Zweitwohnung anstelle von oder zusätzlich zu dauernd genutztem Eigentum vor allem für Privatpersonen attraktiv gewesen zu sein. Ihr Anteil ist hier noch höher als beim Erstwohnungsbestand. Ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist der Anteil des Stockwerkeigentums, mit starker Konzentration auf die touristischen Regionen. Über ein Viertel aller Zweitwohnungen wird in dieser Rechtsform genutzt.

Es lassen sich drei Typen von Zweitwohnungen unterscheiden:

- die Ferienwohnung in den touristisch interessanten Gebieten der Schweiz, häufig in der Form von Stockwerkeigentum
- das Wochenendhaus etwa eine Stunde von den Zentren weg,
- das "pied-à-terre" in der Stadt, vorwiegend am Arbeits- oder Ausbildungsort.

6.4 Mehr Wohneigentum: zu welchem Preis?

Die Förderung von Wohneigentum stellt eine in der Bundesverfassung verankerte staats- und wohnungspolitische Aufgabe dar, welche auch in der politischen Diskussion kaum in Frage gestellt wird. Im internationalen Vergleich, namentlich mit anderen europäischen Ländern ist das Wohneigentum in der Schweiz aber immer noch weniger verbreitet. Als Ursachen der vergleichsweise niedrigen schweizerischen Wohneigentumsquote werden Argumente wie Bodenknappheit, teures Bauen oder fehlende Finanzierungsmodelle wie etwa das Bausparen genannt. Mindestens teilweise scheinen diese Hindernisse für die Wohneigentumsbildung in den letzten Jahren aber an Bedeutung verloren zu haben, da die Wohneigentumsquote nach jahrzehntelangem Rückgang seit 1970 wieder angestiegen ist.

Es stellt sich aber die Frage, ob der an sich erwünschte Anstieg der Eigentumsquote nicht andere, weniger erwünschte Effekte mit sich bringt, welche Politik und Planung in Zukunft vermehrt zu berücksichtigen hätten. Folgende Problembereiche gewinnen im Zusammenhang mit einer Zunahme des Wohneigentums an Bedeutung:

- Das freistehende Einfamilienhaus stellt immer noch die beliebteste, wenn auch für viele nicht erschwingliche Form des Wohneigentums dar. Die mit dem Bau von Einfamilienhausgebieten verbundenen negativen Effekte wie Landverbrauch, hohe Erschliessungskosten, Zunahme des motorisierten Individualverkehrs sind seit längerem bekannt, dürften sich aber mit einer weiteren Zunahme dieser Wohnform verschärfen.

- Wohnungen im Stockwerkeigentum sind hingegen aus raumplanerischer Sicht die sinnvollere Art des Eigentums. Sie befinden sich in der Regel dichter genutzten Parzellen in verkehrstechnisch besser erschlossenen Gebieten. Mit dem weiterhin anhaltenden Boom des Stockwerkeigentums dürften aber zwei Problembereiche an Bedeutung gewinnen:
 - a) Die Umwandlung von Mietwohnungen, welche für eine Nutzung im Eigentum hinsichtlich Standard, Lage und Schallschutz nicht geeignet sind, in Stockwerkeigentum. Hier sind Nutzungskonflikte und Unterhaltsprobleme vorprogrammiert, oft verschärft durch eine forcierte Art der Umwandlung, indem die Mieter vor die Wahl gestellt werden, ihre Wohnung zu kaufen oder auszuziehen.
 - b) Die Erneuerung von Gebäuden im Stockwerkeigentum bedingt umständlichere Entscheidungsprozesse als bei Gebäuden mit Mietwohnungen oder als bei einer Nutzung im Alleineigentum. Stockwerkeigentümergeinschaften müssen sich nämlich gemeinsam über Art, Umfang und Zeitpunkt der Erneuerung ihrer gemeinschaftlich genutzten Hausteile einigen. Die Gefahr besteht, dass es aufgrund unterschiedlicher Interessen und finanzieller Möglichkeiten zu einer Blockierung von Renovationsmassnahmen im Stockwerkeigentumsbereich kommt.
- Zusammen mit dem dauernd genutzten Wohneigentum hat auch die Zahl der Zweitwohnungen in den neunziger Jahren zugenommen. In den touristischen Gebieten haben sich unabhängig von der Herkunft der Nutzer mit dieser Entwicklung auch die damit verbundenen Probleme akzentuiert:
 - erhöhter Infrastrukturbedarf, welcher nur in der Hauptsaison voll ausgenutzt wird
 - negative Auswirkungen auf das Landschafts-, Ortsbild (geschlossene Läden) und die Sozialstruktur
 - Promotoren neigen gelegentlich dazu, von Anfang an auf Zweitwohnungseigentum zu setzen um sich nicht um Bewirtschaftung kümmern zu müssen
 - Verdrängung der einkommensschwachen einheimischen Bevölkerung

- Auch in städtischen Gebieten ist mit der Zunahme der temporären Nutzung von Wohnungen mit unerwünschten Nebeneffekten zu rechnen. Neben den Unsicherheiten, welche mangels genauerer Informationen über diese Nutzungsart hinsichtlich Infrastruktur und Erschliessungsbedarf bestehen, können finanzkräftigere Zweitwohnungsnutzer ähnlich wie in touristischen Gebieten auch eine – unerwünschte - Konkurrenz für die Nachfrager nach Erstwohnungen darstellen und zu deren Verdrängung in weniger gefragte resp. weniger gut erschlossene Gebiete beitragen.

6.5 Trends für das neue Jahrtausend

Vor dem Hintergrund einer nur noch langsam wachsenden Bevölkerung und einer weniger stark sinkenden Haushaltsgrösse resp. Belegungsdichte kann davon ausgegangen werden, dass die für die neunziger Jahre festgestellten Entwicklungen im wesentlichen auch die Trends für das erste Jahrzehnt dieses Jahrtausends darstellen:

- Die Nachfrage nach Wohnraum stagniert aufgrund der im vorangehenden Abschnitt skizzierten Trends in der Bevölkerungsentwicklung und führt zu einer weiteren Dämpfung der Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt.
- Die aufgrund von Einkommenssteigerungen entstehende Nachfrage wirkt sich in erster Linie auf das Wohneigentumssegment und hier verstärkt auf die weitere Zunahme des Stockwerkeigentums aus. Diese Entwicklung ist aber stark abhängig von der konjunkturellen Entwicklung, Einbrüche können zu einer Dämpfung des Eigentumsmarkts führen.
- Der Trend zu vielfältigen Nutzungsformen ("sharing" von Wohnungen, "home office" u. dgl.) wird vor dem Hintergrund der sozialen Entwicklung anhalten. Zunehmende berufliche Mobilität und verschiedenste Lebens- und Haushaltsformen bringen neue Wohnformen mit sich. Haushalte und Wohnungen werden sich einander in Zukunft noch weniger eindeutig als bisher zuordnen lassen.

Denkbar ist, dass es aufgrund der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung zu einer verstärkten Trennung des Wohnungsmarktes in vier Segmente kommt:

- Günstige Mietwohnungen: Diese befinden sich an schlechten Lagen, oft in Quartieren mit Imageproblemen, bauliche Erneuerungen sind überfällig, werden aufgrund fehlender Mittel und unklarer Entwicklungsperspektiven aber nicht durchgeführt.
- Teure Mietwohnungen: Diese befinden sich an zentralen Lagen und werden von hochmobilen Nachfragern genutzt, welche sich aufgrund ihres Lebensstils und/oder beruflicher Anforderungen nicht mit Wohneigentum an einen bestimmten Standort binden wollen. Dieses Segment steht in Konkurrenz zum Stockwerkeigentum resp. wird oft in der Form von vermietetem Stockwerkeigentum auftreten.
- Günstiges Wohneigentum: Dieses Segment umfasst sowohl kleinere Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen und wird vor allem von Schwellenhaushalten bewohnt, welchen der Eigentumserwerb nur unter Ausschöpfung aller verfügbarer Mittel möglich war. Sie stellen bei weiterhin stagnierender wirtschaftlicher Entwicklung oder bei einem Anstieg der Hypothekarkosten ein Risikopotential dar. Selbst bei einer günstigeren Entwicklung dürfte die zeitgerechte Durchführung baulicher Erneuerungen in manchen Fällen fraglich sein.
- Teures Eigentum: Die Nachfrage ist in diesem Segment weiterhin vorhanden, aber das Angebot wird sich aufgrund abnehmender Baulandreserven verringern, d.h. es wird vor allem für gute Lagen zu einem deutlichen Preisanstieg kommen.

6.6 Wissenslücken und Forschungsbedarf

Die Detailanalyse der Gebäude- und Wohnungserhebung 2000 im Bereich Miete und Eigentum hat für viele Fragestellungen und Themen vertiefte Einblicke ermöglicht, sie hat aber auch Wissenslücken aufgezeigt, welche mit zusätzlichen Forschungsaktivitäten geschlossen werden sollten:

- Der grösste ‚blinden Fleck‘ in der Wohnforschung besteht im Bereich der Zweitwohnungen. Zwar sind räumliche Verteilung und bauliche Merkmale weitgehend bekannt, über die Nutzer und die Art der Nutzung dieser Wohnungen können aber basierend auf den Daten der Gebäude- und Wohnungserhebung keine Aussagen gemacht werden. Von besonderem Interesse wäre eine Verknüpfung von Eigentümer- und Nutzerhaushalten bei Erst- und Zweitwohnungen, mit welcher folgende Fragen geklärt werden könnten: Sind Eigentümer von Erstwohnungen auch häufig Eigentümer von Zweitwohnungen? Oder gilt das "Kompensationsmuster": Wer "Ersteigentum" besitzt, schätzt das Mietverhältnis für die Zweitwohnung, das flexibler gewechselt werden kann? Oder umgekehrt: Wer dauernd zur Miete wohnt, will wenigstens am Wochenende und in den Ferien über Eigentum verfügen können?
- Zusätzlicher Erhebungs- und Analysebedarf besteht bei allen drei Zweit Wohnungstypen, bei den städtischen Zweitwohnungen existieren zudem beträchtliche methodische Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Nutzung dieser Wohnungen.
- Für eine bessere Analyse der Entwicklung und Dynamik der Eigentumsverhältnisse wäre es sinnvoll, eigentliche Gebäudebiographien über einen längeren Zeitraum verfolgen zu können. Dies betrifft nicht nur die Gebäudeeigentümer, sondern auch die Entwicklung der Wohnungen sowie der Haushalte in einem Gebäude. Mit der vorgesehenen Einführung eines Gebäude- und Wohnungsregisters auf eidgenössischer Ebene ist eine Grundlage für die Analyse von Gebäudebiographien gegeben (allerdings ohne *Eigentümerregister*). Mit zusätzlichen, auf Grundbuchstatistiken basierenden Erhebungen könnten hier weitere Einblicke gewonnen werden.

- Genauer untersucht werden sollte die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse auch in den Kantonen Genf, Waadt und Tessin, wo überdurchschnittliche Verschiebungen zugunsten der Privatpersonen stattfanden. Sinnvoll wären zudem weitere regionale Auswertungen wie etwa der Vergleich zwischen verschiedenen Städten, Agglomerationen oder Sprachregionen.
- Mit dem Boom des Stockwerkeigentums hat die Umwandlung von Mietwohnungen und mit ihr auch die oben beschriebenen damit verbundenen Probleme an Bedeutung gewonnen. In diesem Zusammenhang wäre es interessant zu wissen, wer die Erwerber dieser Wohnungen sind: bisherige Mieter? andere Eigentümer? Wie viele Mieter können nach dem Eigentümerwechsel weiterhin in ihrer Wohnung bleiben? Wie viele Wohnungen verbleiben im Besitz des umwandelnden Eigentümers?
- Schliesslich wären auch Informationen über die Entwicklung zwischen zwei Zählperioden sinnvoll, etwa um Trendänderungen früher erkennen zu können. Eine Ausweitung (Wiedereinführung?) des Mikrozensus sowie Erhebungen auf Stichprobenbasis können hier zusätzliche Erkenntnisse liefern.