

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	<b>19.04.2024</b>
Thema	<b>Raumplanung und Wohnungswesen</b>
Schlagworte	<b>Wohnungsbau und -eigentum</b>
Akteure	<b>Keine Einschränkung</b>
Prozesstypen	<b>Studien / Statistiken</b>
Datum	<b>01.01.1965 - 01.01.2023</b>

# Impressum

## Herausgeber

Année Politique Suisse  
Institut für Politikwissenschaft  
Universität Bern  
Fabrikstrasse 8  
CH-3012 Bern  
[www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss)

## Beiträge von

Beer, Urs  
Bernath, Magdalena  
Brändli, Daniel  
Freymond, Nicolas  
Gerber, Marlène  
Heer, Elia  
Meyer, Luzius  
Moser, Christian  
Müller, Eva  
Müller, Sean  
Seitz, Werner  
Strohmann, Dirk

## Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Freymond, Nicolas; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Meyer, Luzius; Moser, Christian; Müller, Eva; Müller, Sean; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Wohnungsbau und -eigentum, Studien / Statistiken, 1985 - 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 19.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Chronik</b>	1
<b>Infrastruktur und Lebensraum</b>	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1
Raumplanung	1
Wohnungsbau und -eigentum	2

## Abkürzungsverzeichnis

<b>BFS</b>	Bundesamt für Statistik
<b>GPK-NR</b>	Geschäftsprüfungskommission des Nationalrates
<b>ARE</b>	Bundesamt für Raumentwicklung
<b>SNB</b>	Schweizerische Nationalbank
<b>BIP</b>	Bruttoinlandsprodukt
<b>BWO</b>	Bundesamt für Wohnungswesen
<b>WEG</b>	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
<b>gfs.bern</b>	Forschungsinstitut gfs.bern
<b>LIBOR</b>	London Interbank offered rate
<b>SARON</b>	Swiss Average Rate Overnight

---

<b>OFS</b>	Office fédéral de la statistique
<b>CDG-CN</b>	Commission de gestion du Conseil national
<b>ARE</b>	Office fédéral du développement territorial
<b>BNS</b>	Banque nationale suisse
<b>PIB</b>	Produit intérieur brut
<b>OFL</b>	Office fédéral du logement
<b>LCAP</b>	Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements
<b>gfs.bern</b>	Institut de recherche gfs.bern
<b>LIBOR</b>	London Interbank offered rate
<b>SARON</b>	Swiss Average Rate Overnight

# Allgemeine Chronik

## Infrastruktur und Lebensraum

### Raumplanung und Wohnungswesen

#### Mietwesen

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 05.10.2015  
MARLÈNE GERBER

Im Jahr 2015 erfuhren die **Marktmieten** seit dem Millennium zum ersten Mal keinen Anstieg. In ihrem Immobilienmonitoring prognostizierten Wüest & Partner im Oktober für das aktuelle Jahr gar einen leichten Rückgang von 0,3%. Den Grund für diese Entwicklung orteten Experten im ungebremsten Wohnungsbau, dem eine zunehmend gesättigte Nachfrage gegenüberstand. Ferner habe sich die Zahlungsbereitschaft der Zuwanderer verändert, da vermehrt wieder einkommensschwächere Personen einwandern würden. Wie stark die Mietzinse in den letzten 10 Jahren angestiegen waren, wird im Langzeitvergleich ersichtlich. Die Höhe der Mietzinse im aktuellen Jahr entsprach etwas über 130% der Mietpreise aus dem Jahr 2005. Bei den Eigentumswohnungen erwartete das Beratungsunternehmen indes gar einen Rückgang um 0,6%. Dies sei auch auf die schrittweise Verschärfung bei der Hypothekengabe zurückzuführen, welche als Massnahme zur Verhinderung einer Immobilienblase beschlossen wurde. Ebenso könnte gemäss weiterer Experten die Aufhebung des Euro-Mindestkurses zu dieser Entwicklung beigetragen haben, da eine wachsende Wirtschaft auch den Immobilienmarkt befeuert. Das BIP wachse aufgrund der Massnahme der SNB nun jedoch weniger stark als erwartet. Nach wie vor eine leichte Verteuerung wurde für die Preise von Einfamilienhäusern prognostiziert.<sup>1</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 12.09.2016  
MARLÈNE GERBER

Eine zunehmende Sättigung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zeigte sich nicht nur im Immo-Monitoring von Wüest und Partner, sondern ebenso in der **Leerwohnungsstatistik 2016**, die vom BFS im September 2016 veröffentlicht wurde. Im Vergleich zu 2015 nahm die Leerwohnungsziffer im aktuellen Jahr um 11% zu. Insgesamt standen am Stichtag, dem 1. Juni 2016, 1,3% aller Wohneinheiten leer. Erhöhte Leerwohnungsbestände fanden sich insbesondere im Jura, im Mittelland, im Wallis sowie in der Nordost- und Südostschweiz. Auf der Angebotsseite hingegen war gerade auf dem Mietwohnungsmarkt, wo die Leerwohnungsziffer bereits ca. 2% betrug, noch kein Rückgang der Bautätigkeit festzustellen. Laut Schätzungen der Credit Suisse kommen im Berichtsjahr 24'000 neue Mietobjekte auf den Markt – eine um mehr als das Dreifache erhöhte Zahl im Vergleich zu 2001.<sup>2</sup>

#### Raumplanung

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 20.10.2011  
MARLÈNE GERBER

In der Synthese zum im Berichtsjahr abgeschlossenen Nationalen Forschungsprogramm **„Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung“ (NFP 54)** bemängelte ein Team von Forschenden die ungebremste Fortschreitung der Zersiedelung. Die Raumplanung in der Schweiz sei als unkoordiniert und nicht ressourcenschonend zu beurteilen. Zur Verbesserung der Situation wurden 13 Empfehlungen verabschiedet. Diese umfassen unter anderem die Entwicklung eines nationalen Infrastrukturkonzeptes, koordiniertes Handeln in funktionalen Räumen sowie die vermehrte Nutzung des städtischen Untergrundes. Darüber hinaus priesen die vom Bundesrat beauftragten Experten die Mehrwertabschöpfung als geeignetes Mittel zur Förderung einer aktiven Wohnbaupolitik. Zu demselben Schluss war bereits eine im Vorjahr publizierte Studie von Avenir Suisse gelangt.<sup>3</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 09.03.2015  
MARLÈNE GERBER

Im März 2015 und somit im internationalen Jahr des Bodens publizierte das BFS seinen **Bericht zur Bodennutzung in der Schweiz (1985–2009)**, der Zahlen zur jüngsten, im Jahr 2013 erschienenen Arealstatistik verarbeitete. Dieser Bericht weist aus, dass sich das Schweizer Territorium 2009 aus 35.9 Prozent Landwirtschaftsfläche, 31.3 Prozent bestockter Fläche (Wald, Gehölze, Gebüschwäler), 25.3 Prozent Naturräumen und 7.5 Prozent Siedlungsfläche zusammensetzt. Über die Zeit zeigt sich, dass die Siedlungsfläche zwischen 1985 bis 2009 mit Abstand am stärksten gewachsen ist, nämlich beinahe um einen Viertel ihrer ursprünglichen Grösse (+23.4%). Insgesamt war in dieser Periode eine Fläche von 584 km<sup>2</sup> zur Siedlungsfläche geworden, was die Gesamtfläche des Genfersees knapp übersteigt. Diese Entwicklung ist dabei nicht lediglich mit der Bevölkerungszunahme zu erklären: Die Wohnarealfläche als Teil der

Siedlungsfläche ist zweieinhalbmal so stark angestiegen (+44.1%), wie die Bevölkerung in diesem Zeitraum zugenommen hat. Ebenfalls eine leichte Zunahme wiesen die bestockten Flächen aus (+3.1%). Abgenommen hatte demgegenüber in erster Linie die landwirtschaftliche Fläche (-5.4%); die Ausdehnung der Siedlungsfläche geschah zu 90 Prozent auf Kosten dieser Fläche. Die Entwicklung der Fläche für Naturräume zeigte sich insgesamt am stabilsten (-1.1%).<sup>4</sup>

### Wohnungsbau und -eigentum

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 27.09.1985  
WERNER SEITZ

Die Zahl der neuerstellten Wohnungen in den Gemeinden mit mehr als 5'000 Einwohnern stieg gegenüber 1983 um 6.3 % auf 14'074 Einheiten und kompensierte somit den Rückschlag, den der **Wohnungsbau** im Vorjahr erlitten hatte. Ein weiteres Ansteigen der Bautätigkeit ist hingegen nicht zu erwarten, wurden doch 1984 6.9% weniger Baubewilligungen erteilt (insgesamt 14'819) als 1983; stark rückläufig dürfte der Wohnungsbau in Gemeinden mit 5-10'000 Einwohnern sein, wo sich die Zahl der Baubewilligungen um 22.6% verringerte. Demgegenüber stieg der Leerwohnungsanteil weiter leicht an: 1984 standen im Durchschnitt 0.8% (1981: 0.5%) der Wohnungen leer. In den 5 Grossstädten betrug die Leerwohnungsnummer jedoch nur 0,38%; knapp 2/3 der leerstehenden Wohnungen umfassen 3-4 Zimmer.<sup>5</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1985  
WERNER SEITZ

Im Berichtsjahr wurden in der Schweiz **insgesamt 44'228 Wohnungen erstellt**; damit lag die Produktion im Wohnungsbau um 2.3% (1021 Einheiten) unter derjenigen von 1984. Um 10.6% zugenommen hatte die Wohnbautätigkeit in den fünf Grossstädten (Baselstadt, Bern, Genf, Lausanne, Zürich); In den übrigen Städten sank sie um 6.2%. Der Rückgang beim Wohnungsbau dürfte anhalten, wurden doch 1985 insgesamt 8.8% (oder für 4'579 Einheiten) weniger Baubewilligungen erteilt als im Jahr zuvor. Demgegenüber stieg der Leerwohnungsanteil weiter an: 1985 standen 22'872 oder 0.79% des Gesamtwohnungsbestandes (1984: 0.76%) leer. Wie im Vorjahr wurde rund 46% der leerstehenden Wohnungen in Neubauten ermittelt. Unter den fünf Grossstädten, welche durchschnittlich einen Leerwohnungsanteil von 0,42% aufweisen, war namentlich Bern Schauplatz etlicher Manifestationen gegen die Zerstörung von günstigem Wohnraum.<sup>6</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1986  
WERNER SEITZ

Mit 42'570 neu erstellten Wohnungen lag die Produktion im **Wohnungsbau** um 3.7% unter derjenigen von 1985; am stärksten sank die Bautätigkeit – mit durchschnittlich 17.4% – in den fünf Grossstädten (Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich). Der Rückgang beim Wohnungsbau dürfte – wenn auch gedämpft – weiter anhalten, da im Berichtsjahr 1.2% weniger Baubewilligungen erteilt wurden als im Vorjahr. Der Leerwohnungsbestand verringerte sich 1986 auf 20 899 Wohnungen, das sind 0.71% des approximativen Gesamtwohnungsbestandes (1985: 0.79 %). Wie schon seit Jahren weist der Kanton Genf mit 0.23% die niedrigste Leerwohnungsnummer auf, gefolgt von Zürich (0.4%).<sup>7</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1986  
WERNER SEITZ

Die Frage nach dem **Stellenwert des Wohneigentums** in einem Land mit einem Mieteranteil von 70% war Gegenstand einer **Studie** der Schweizerischen Gesellschaft für praktische Sozialforschung (GfS). Ausgehend von der staatspolitischen Wünschbarkeit einer möglichst breiten Streuung des Wohneigentums sieht der Autor ökonomische und «subjektive» Sachverhalte, welche dieser Zielsetzung entgegenstehen. Aufgrund der hohen Land- und Bodenpreise wird der Kreis von potentiellen Wohnungs- beziehungsweise Hausbesitzern zumindest in städtischen Agglomerationen stark eingeschränkt. Auf der «subjektiven» Seite weist die Umfrage aus, dass die Mieter in der Schweiz mit ihren Wohnverhältnissen in relativ hohem Masse zufrieden sind und dass der Wunsch nach Wohneigentum recht gering ist. In der Prioritätenliste von Massnahmen zur Verbesserung des Lebens in der Schweiz rangiert der Wunsch nach erschwinglichen Mieten auf Platz 3, während der Traum vom Eigenheim erst an 11. Stelle genannt wird. Der Autor bezeichnet daher das Problem des Wohneigentums für den Durchschnittsbürger als «Minoritätenfrage».<sup>8</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 02.04.1987  
LUZIUS MEYER

Seit 1985 ging die **Zahl der neu erstellten Wohnungen, insbesondere in den Städten, zurück**. Der Anteil der neu erstellten Einfamilienhäuser stieg dabei im gleichen Zeitraum von rund 28% auf knapp 31%. Dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor sehr angespannt ist, zeigt das erneute Absinken des Leerwohnungsbestandes. Dieser ist in den Städten am ausgeprägtesten, wobei die Grossstädte Zürich (0.07%), Bern (0.20%), Genf (0.22%) und Lausanne (0.24%) mit ihren Leerwohnungsziffern weit unter dem Landesdurchschnitt liegen. Insgesamt wurden rund 38% der freien Wohnungen in Neubauten (bis zweijährig) gezählt.<sup>9</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 03.09.1987  
LUZIUS MEYER

Mit der **Zukunft der Wohnbautätigkeit in der Schweiz befasste sich eine Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen**. Da jedoch bereits vor der Publikation bekannt geworden war, dass die Prognose mit einem Rückgang der Wohnbautätigkeit bis 1995 auf rund 30'000 Einheiten pro Jahr rechnete, intervenierte der Schweizerische Baumeisterverband mit dem Argument, solch langfristige Voraussagen seien zuverlässig nicht machbar, und ausserdem würden die genannten Zahlen zu einer allgemeinen Verunsicherung der Bevölkerung führen. Die Studie wurde daraufhin überarbeitet und erschien schliesslich mit einer Berücksichtigung verschiedener Varianten: Eine «optimistisch» gesehene Entwicklung rechnet für den genannten Zeitraum mit einer Jahresproduktion von 41'000, eine «pessimistische» Variante mit einer solchen von 17'000 neuerstellten Wohnungen. An der ursprünglichen, von demographischen Entwicklungen ausgehenden Prognose war damit nichts Grundsätzliches geändert. Eine ähnliche, für den Kanton Solothurn erstellte Studie war schon vorher ebenfalls auf ein sich abzeichnendes Berangebot an Wohnungen gekommen. Hier waren allerdings nicht die pessimistischen Rückschlüsse auf die Bauwirtschaft, sondern positive Auswirkungen auf die raumplanerischen Auflagen hervorgehoben worden. Auch andernorts wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Bauwirtschaft nichts zu befürchten hätte, wenn der «Neubau-Boom» von einem «Renovations-Boom» abgelöst würde und die Anstrengungen eher auf verdichtetes Bauen, beziehungsweise auf eine «Siedlungsentwicklung nach innen» verlegt würden.<sup>10</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 29.08.1988  
CHRISTIAN MOSER

Der **zunehmende Wohnungsmangel**, in etlichen grösseren Städten und Agglomerationen als eigentliche Wohnungsnot auftretend, stand 1988 vermehrt im Zentrum von zum Teil recht kontroversen Diskussionen. Die seit 1985 rückläufige Entwicklung der Wohnbautätigkeit kam zwar zum Stillstand und erfuhr mit einer Steigerung von 1.8% sogar eine geringfügige Zunahme, welche auf eine vermehrte Bautätigkeit namentlich in Gemeinden mit weniger als 2'000 Einwohnern zurückzuführen war. Der Leerwohnungsbestand hat sich jedoch weiter um 16.6% verringert und erreichte ein neues Rekordtief von 0.49% bezüglich des Gesamtwohnungsbestands. Von den freien Wohnungen fielen 37% auf die teuren und für viele unerschwinglichen Neubauwohnungen. Fachleute sprechen bei einem Leerwohnungsanteil von weniger als 1.5% von Wohnungsmangel und bei einem solchen von weniger als 0.5% von Wohnungsnot. Diese drückt sich vor allem durch einen grossen Mangel an preisgünstigen Wohnungen aus, von dem insbesondere alte Leute, junge Familien mit Kindern, Jugendliche, Behinderte und gesellschaftliche Aussenseiter betroffen sind. Demonstrationen und Besetzungen von leerstehenden Liegenschaften waren Ausdruck einer Verschärfung der Situation

**Besonders gravierend** ist die Wohnungsnot **in den Städten** Basel (Leerwohnungsbestand 0.41%), Lausanne (0.36%), Bern und Genf (je 0.29%) und Zürich (0.09%). Nach Ansicht des Schweizerischen Hauseigentümergebundes kann allerdings gemäss eigenen Schätzungen von einer Wohnungsnot oder einem Wohnungsmangel keine Rede sein. Der Leerwohnungsbestand betrage zurzeit 52'000 Wohnungen (1.7%). Er begründete dies mit Hochrechnungen aufgrund der Ergebnisse der eidgenössischen Volkszählung von 1980 und der zum gleichen Zeitpunkt durchgeführten Leerwohnungs-zählung. Im Gegensatz zur Volkszählung erfassen die Zahlen des Bundesamts für Statistik jedoch nur die auf dem Markt angebotenen Leerwohnungen und nicht auch solche, welche wegen bevorstehendem Abbruch des Gebäudes oder aus andern Gründen leerstehen oder nur Notwohnungen in Baracken darstellen. Das Bundesamt für Wohnungswesen rechnet für anfangs der 90er Jahre mit einer Entspannung der Lage auf dem Wohnungsmarkt, wenn sich die geburtenschwachen Jahrgänge bemerkbar machen.<sup>11</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 29.05.1989  
CHRISTIAN MOSER

Eine prospektive **Studie über Wohnungen und Wohnbedürfnisse** im Wandel stellte fest, dass 30% der Schweizer heute allein leben und dass zunehmend breitere Schichten der Bevölkerung von der Wohnungsnot betroffen sind. Die Ausgleichsfunktionen des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus reichen nicht mehr aus und die öffentliche Hand werde die Diskrepanz zwischen Einkommens- und Wohnkostenentwicklung ausgleichen müssen; soziale Konflikte seien jedenfalls vorprogrammiert.<sup>12</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1989  
CHRISTIAN MOSER

Der schon in den Vorjahren aufgetretene Wohnungsmangel akzentuierte sich 1989 weiter. Die **Wohnbautätigkeit** ging gesamthaft um 0.6% zurück; betroffen davon waren jedoch nur die Städte, wo die Abnahme rund 12% betrug, während in den übrigen Gemeinden eine Zunahme von 3.8% erfolgte. Dagegen nahm die Zahl der erteilten Baubewilligungen leicht zu, wobei aber ungewiss bleibt, ob angesichts der stark verteuerten Kredite alle baubewilligten Projekte realisiert werden können. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen nahm um rund 12% ab und erreichte einen neuen absoluten Tiefststand, ebenso wie die Leerwohnungsziffer, welche am 1. Juni mit 0.43% in einem Bereich lag, wo Fachleute von Wohnungsnot sprechen. Die Leerwohnungsziffer lag in den Kantonen Zürich und Zug mit 0.09 bzw. 0.17% am niedrigsten.

Der Schweizerische Mieterverband bezeichnete diese Zahlen auch deshalb als dramatisch, weil sie nicht nur Mietwohnungen enthalten, sondern auch solche, welche nur zu kaufen sind. Der Schweizerische Hauseigentümergeverband hingegen anerkannte zwar Probleme auf dem Wohnungsmarkt, möchte aber weiterhin nicht von Wohnungsnot, sondern bloss von einer längeren Suchzeit nach einer neuen Wohnung sprechen. Er machte für die Situation namentlich auch gestiegene Wohnraumbedürfnisse verantwortlich. Tatsächlich hat sich der Wohnungsbestand von 1960 bis 1987 von 1'580'930 auf 3'011'525 fast verdoppelt, während gleichzeitig die Bevölkerung nur von 5.4 auf 6.6 Mio. Einwohner zunahm. Die Wohnungsbelegung sank entsprechend von 3.4 auf 2.2 Personen pro Wohnung. Auch eine Studie des Bundesamtes für Raumplanung bestätigte diese Abkoppelung der Entwicklung des Wohnungsbaus vom Bevölkerungswachstum, rechnet jedoch in den nächsten Jahren mit einer Trendwende. Als Gründe für den wachsenden Wohnraumbedarf werden allgemein genannt: der zunehmende Wohlstand, die wachsende Zahl der in grossen Wohnungen verbleibenden Pensionierten, der frühere Auszug der Kinder aus dem Elternhaus, die grosse Zahl von Ehescheidungen mit faktischer Verdoppelung der Haushalte (Zunahme der Einpersonenhaushalte zwischen 1970 und 1980 um 75%) sowie die zunehmende Zahl von Zweitwohnungen.<sup>13</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 09.10.1990  
DIRK STROHMANN

Der **Leerwohnungsbestand** betrug total 13'509 Einheiten; das sind 0.44% des Gesamtbestandes. Er blieb damit unter der Marke von 0.5%, welche gemäss der Botschaft des Bundesrates als Indikator für Wohnungsnot angesehen wird. Einen Leerwohnungsbestand von über 1% weist einzig das Tessin auf, während die Situation in den Agglomerationen Zürich und Basel besonders prekär ist.<sup>14</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1990  
DIRK STROHMANN

Der 1989 noch leichte **Rückgang der Wohnbautätigkeit** in der Schweiz hat sich im Berichtsjahr verstärkt. Nach den Erhebungen des Bundesamtes für Statistik wurden 1990 insgesamt 39'984 neue Wohnungen erstellt, d.h. 721 oder 1.8 % weniger als im Vorjahr. Sogar um 5.1 % abgenommen hat die Zahl der Baubewilligungen. Rückläufig war die Wohnungsproduktion 1990 vor allem in den **Städten (-3,1%)**, aber auch in den übrigen Gemeinden (etwa -1.3%). Die fünf grossen Städte mit über 100'000 Einwohnern verzeichneten zwar zusammen einen Anstieg um 10.9%, doch war dies ausschliesslich einer regeren Wohnbautätigkeit in Basel und Genf zu verdanken.

Gebaut wurden letztes Jahr 11 200 Einfamilienhäuser, was einem Rückgang um 1'150 oder 9.3% entspricht. Demgegenüber nahm die Zahl der neuerstellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 430 oder 1.5% auf rund 28 800 zu. Der Anteil der mit öffentlicher Finanzhilfe erstellten Wohnungen (2208) erhöhte sich von 4 auf 5.5%.

Die Zahl der Baubewilligungen für Wohnungen ging letztes Jahr um 2'582 oder 5.1% auf 47'575 zurück. Bei den Einfamilienhäusern waren die Baubewilligungen um 9.5% weniger zahlreich, bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 3.4%. Ende 1990 waren rund 51'570 Wohnungen im Bau. Das sind etwa 4'000 weniger als im Vorjahr.<sup>15</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 01.06.1992  
DIRK STROHMANN

Mit dem 1. Juni 1992 als Stichtag ermittelte das BfS einen **Leerwohnungsbestand** von 22'230 Wohnungen und Einfamilienhäusern, oder 0.7 Prozent aller erfassten Wohneinheiten. Die Quote stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 0.15% oder 4'980 Einheiten. Regional betrachtet nahm der Leerwohnungsbestand in allen Kantonen ausser in Appenzell Innerrhoden, Obwalden, Uri und Zug zu. Von den Agglomerationen der fünf grössten Schweizer Städte meldete Bern mit 0.22% (1991: 0.16%) den tiefsten Wert, vor Basel mit 0.23% (0.18%) und Zürich mit 0.27% (0.20%). Die beiden Westschweizer Grossstädte Lausanne und Genf folgten mit Leerwohnungsbeständen von 0.76% (0.58%) bzw. 0.93% (0.87%). Gut 40% (gegenüber 45% im letzten Jahr) der leerstehenden Wohnungen wurden in nicht mehr als zwei Jahre alten Neubauten ermittelt. Das Bundesamt vermutet, dass es sich dabei grossenteils um zu teure, nicht mehr absetzbare Wohnobjekte handelt.<sup>16</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 07.11.1992  
DIRK STROHMANN

Gestützt auf die Daten der Volkszählung 1990 ermittelte das Bundesamt für Statistik (BfS) einen **Wohnungsbestand** von rund 3.2 Mio. Einheiten. Dies ergibt innerhalb des letzten Dezenniums eine Zunahme um 17 Prozent. Mit einem Zuwachs von über 25 Prozent wurde dabei das grösste Wachstum in ländlichen Gebieten wie dem Wallis, Freiburg, Schwyz und Nidwalden festgestellt. Die Stadtkantone Basel und Genf sowie Neuenburg verzeichneten dagegen eine Steigerung von weniger als zehn Prozent. Die durchschnittliche Belegungszahl nahm leicht auf 2.4 Personen pro Wohnung ab, dagegen stieg die Wohnfläche deutlich auf durchschnittlich 109 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Der Mieteranteil lag im Erhebungszeitraum bei gut zwei Dritteln, knapp ein Drittel der Wohnungen wurde von den Eigentümern selbst bewohnt. Erwartungsgemäss lag der Mieteranteil in den territorial begrenzten Kantonen Basel-Stadt und Genf mit 88.1 Prozent bzw. 84.5 Prozent besonders hoch.<sup>17</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 01.06.1993  
DIRK STROHMANN

Mit Stichtag 1. Juni 1993 wurde in der Schweiz ein **Leerwohnungsbestand** von 29'755 Einheiten ermittelt (ohne La Chaux-de-Fonds, NE). Dies sind 7'525 Wohnungen oder ein Drittel mehr als im Vorjahr. Mit 0.92% nähert sich die Leerwohnungsziffer erstmals seit 1978 wieder der 1%-Marke. Der Wert von 0,5%, welcher vom Bundesrat als Indikator für Wohnungsnot angesehen wird, wurde ausser von Zürich und den beiden Basel nur noch von Uri, Obwalden und den beiden Appenzell unterschritten. Dagegen sind die Leerbestände in den nichtdeutschsprachigen Kantonen durchschnittlich am stärksten gestiegen. An der Spitze liegen die Kantone Waadt, Tessin und Genf sowie Neuenburg und Solothurn mit Werten deutlich über einem Prozent. Es sind dies jene Kantone, die unter dem Einbruch der Konjunktur und der Rezession in der Baubranche besonders gelitten haben. Mit 0,78% liegt der Leerwohnungsbestand in den Städten unter dem Landesdurchschnitt, wobei in Krisenregionen wie Genf (1,7%), Le Locle (4,6%) oder Martigny (4,6%) überdurchschnittliche Werte zu verzeichnen sind. Unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsgrösse betrachtet, stieg der Leerbestand bei Kleinwohnungen mit bis zu zwei Zimmern mit 29,7% überdurchschnittlich stark (1992: 25%), während der Anteil leerstehender Grosswohnungen mit über vier Zimmern rückläufig war. Ob sich darin lediglich die Verlagerung der Wohnungsproduktion hin zu kleineren Wohneinheiten widerspiegelt oder auch ein gesellschaftlicher Wandel, nach welchem junge Menschen, zum Teil aus wirtschaftlicher Notwendigkeit, länger bei ihren Eltern wohnen bleiben, ist vorläufig noch nicht sicher zu beantworten.<sup>18</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 07.08.1993  
DIRK STROHMANN

Leise Zweifel an der Dringlichkeit der zur Förderung des Wohneigentums verwendeten Bundesgelder äusserte eine **Studie des Nationalfonds «zur Wirksamkeit der staatlichen Wohneigentumsförderung»**. Darin geben 65% der befragten Bezieher von Bundesgeldern an, ohne staatliche Hilfe keine Möglichkeit besessen zu haben, Wohneigentum zu erwerben. Nach den Autoren der Studie muss diese Zahl allerdings als zu hoch angesehen werden, da Zahlreiche der Betroffenen die Inanspruchnahme der Gelder legitimieren wollten, ohne tatsächlich darauf angewiesen zu sein. Gemäss ihren Schätzungen benötigt bis zur Hälfte aller Bezieher keine Bundeshilfe.<sup>19</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1993  
DIRK STROHMANN

Der **Wohnungsbau** ging, zumindest in den grösseren Ortschaften, auch 1993 weiter zurück. Insgesamt wurden im Berichtsjahr in den 269 Gemeinden mit über 5'000 Einwohnern 16'303 Wohneinheiten erstellt. Das waren 1,6% weniger als im Vorjahr (Rückgang des Vorjahres: -3,7%). Während die Städte (Gemeinden mit über 10'000 Einwohnern) einen Rückgang um 433 Neuwohnungen (-4,1 %) hinnehmen mussten, stieg der Anteil neuerstellter Wohnungen in den Gemeinden mit 5'000 bis 10'000 Einwohnern um 162 Einheiten (2,7%). Die Wohnbautätigkeit war in den ersten beiden Quartalen des Jahres, welche positive Wachstumsraten aufwiesen, intensiver als in der zweiten Jahreshälfte. (Von dieser Statistik wird etwa 60% des gesamten Wohnungsbaus erfasst).<sup>20</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 27.09.1994  
EVA MÜLLER

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz entspannte sich weiter. Mit Stichtag 1. Juni 1994 wurde ein Leerwohnungsbestand von 39'423 Wohnungen sowie Einfamilienhäuser ermittelt. Das sind nahezu 10'000 Einheiten oder 32% mehr als im Vorjahr. **Erstmals seit 1978 überschritt die Leerwohnungsziffer wieder die 1%-Marke:** der Leerwohnungsbestand nahm von 0,92 auf 1,2% zu. Während die Zahl der leerstehenden Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern im Vorjahresvergleich praktisch stagnierte, nahm die Zahl der leerstehenden Ein- und Zweizimmerwohnungen (+44%) und Drei- und Vierzimmerwohnungen (+36%) deutlich zu. Nach Kantonen betrachtet, war die Anzahl leerstehender Wohnungen einzig im Kanton Nidwalden leicht rückläufig. In allen übrigen Kantonen stieg die Leerwohnungsziffer an, wobei der Kanton Wallis die grösste absolute Zunahme zu verzeichnen hatte. Die höchsten Leerwohnungsziffern meldeten das Tessin (2,15), Wallis (2,12) und Waadt (2,1), während Basel-Land (0,36) und Basel-Stadt (0,33) die wenigsten leerstehenden Wohnungen registrierten. Allgemein wiesen die Süd- und Westschweiz deutlich höhere Leerwohnungsziffern auf als die Deutschschweiz.<sup>21</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1994  
EVA MÜLLER

Der **Wohnungsbau** hat 1994 **markant zugenommen:** Laut dem BFS wurden 44'880 Wohnungen erstellt, rund 30% mehr als im Vorjahr. Ende Jahr befanden sich 56'300 Wohnungen im Bau, rund 15% mehr als im Vorjahr. Klar zugenommen im Vergleich zum Vorjahr haben im Berichtsjahr auch die **Baugesuche** für Neu- und grössere Umbauten. Insgesamt stieg die Zahl der Gesuche um 10,5% auf 26'546 an. Während in der Deutschschweiz die Zahl um 12% zunahm, machte der Anstieg in der Westschweiz rund 5% und im Tessin nur rund 3% aus. Die grösste Zunahme von Baugesuchen gegenüber dem Vorjahr verzeichnete der Wohnbau (+9,9%), gefolgt von den Gewerbe- und Industriebauten (+6,6%), während sich die Zahl der Gesuche für Büro- und Verwaltungsbauten stark rückläufig entwickelte (-8,5%).<sup>22</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 21.10.1995  
EVA MÜLLER

Der Schweizer Wohnungsmarkt hat sich weiter deutlich entspannt und wies mit Stichtag 1. Juni 1995 einen **Leerwohnungsbestand von 1,39%** (1994: 1,2%) auf. Damit kam es zu einem wachsenden Angebotsüberhang. 46'300 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser standen leer, 6'900 Einheiten oder 17,5% mehr als ein Jahr zuvor. Dabei dehnte sich der Leerwohnungsbestand insbesondere bei den kleinen und mittleren Wohnungen aus (+22%), während er bei den Drei- und Vierzimmerwohnungen um 18% und bei den grossen Wohnungen mit fünf oder sechs und mehr Zimmern um 7% zunahm. Erstmals hatte das Bundesamt für Statistik die leerstehenden Objekte in die Kategorien „zu vermieten“ und „zu verkaufen“ eingeteilt. Demnach wurden rund drei Viertel (35'300) der leerstehenden Objekte auf dem Wohnungsmarkt zur Miete und ein Viertel (11'000) zum Kauf angeboten. Weiterhin standen in der Westschweiz und im Tessin mehr Wohnungen und Häuser leer als in der Deutschschweiz. Die höchsten Leerwohnungsziffern wiesen die Kantone Wallis (2,69%) und Waadt (2,44%) auf, während Baselland (0,42%) und Baselstadt (0,53%) wie im Jahr zuvor die wenigsten leerstehenden Wohnungen registrierten.<sup>23</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.1995  
EVA MÜLLER

Der Wohnungsbau hat 1995 nochmals zugenommen. Laut dem BFS wurden 49'300 Wohnungen erstellt, rund 9% mehr als im Vorjahr. Insgesamt zeichnet sich aber eine **Trendwende im Wohnungsbau** ab. Deutlich rückläufig war die Zahl der Wohnungen im Bau. Die Baubewilligungen nahmen 1995 um rund einen Fünftel auf 48'500 ab. Ausserdem ging die Zahl der Baugesuche für Neu- und grössere Umbauten 1995 massiv zurück. Im Vergleich zum Vorjahr nahmen sie um 13,1% auf 23'049 ab, wobei mit einem Rückgang von 16,8% insbesondere die Deutschschweiz betroffen war. Im Tessin sank

die Zahl der Baugesuche um 2,8%, während sie in der Westschweiz stabil blieb. Die Gesuche für neue Wohnbauten nahmen um 14,3%, die Büro- und Verwaltungsbauten um 12% und die Gewerbe- und Industriebauten gar um 22,8% ab.<sup>24</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 09.10.1996  
EVA MÜLLER

Der Schweizer Wohnungsmarkt entspannte sich nochmals markant und wies mit Stichtag 1. Juni 1996 einen **Leerwohnungsbestand von 1,61%** (1995: 1,39%) auf. Gemäss dem BFS erhöhte sich der Leerwohnungsbestand in der Schweiz innert Jahresfrist um 17,5% auf 54'483 leerstehende Wohnungen. Dabei nahmen gegenüber 1995 insbesondere die leerstehenden Kleinwohnungen mit 1 und 2 Zimmern zu. In der Deutschschweiz war die Zunahme leerstehender Wohnungen grösser als in der Westschweiz und im Tessin. Die höchsten Leerwohnungsziffern wiesen am Stichtag die Kantone Solothurn (2,94%), Wallis (2,65%) und Waadt (2,6%) auf, deutlich unter 1% lag die Leerwohnungsziffer nur noch in den Kantonen Basel-Land (0,46%) und Basel-Stadt (0,78%). Leicht rückläufig war mit 21% der Anteil der Neuwohnungen am Leerwohnungsbestand. Der Anteil der Einfamilienhäuser am Leerwohnungsbestand sank von fast 10% auf rund 8%.<sup>25</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 31.12.1996  
EVA MÜLLER

Der **Wohnungsbau** war **massiv rückläufig**. Laut dem BFS wurden 1996 43'700 Wohnungen gebaut, 5'800 oder 12% weniger als im Vorjahr. Ende Dezember waren 39'300 Wohnungen im Bau, 8'700 oder 18% weniger als vor Jahresfrist. Auch die Zahl der erteilten Baubewilligungen nahm deutlich ab; mit 42'900 waren es 6'300 oder 13% weniger als im Vorjahr.<sup>26</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 28.02.1997  
EVA MÜLLER

Gestiegene Leerwohnungsbestände, die andauernde Immobilienkrise und stagnierende Einkommen gingen auch an der **Wohnbau- und Wohneigentumsförderung des Bundes** nicht spurlos vorüber. Gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und der Finanzdelegation, die das BWO 1996 inspiziert hatte, muss der Bund kurz- und mittelfristig **rund CHF 250 Mio. Verluste** für Liegenschaftskäufe und vorsorglichen Landerwerb abschreiben. Das Total der realisierten Verluste lag per Ende 1997 bei rund CHF 140 Mio. Weil ausserdem das Einkommen der Liegenschaftsbesitzer und der Wert der Objekte nicht mehr fortlaufend ansteigt, wie dies das Konzept des 1975 in Kraft getretenen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vorsieht, können viele Nutzniesser die Starthilfe des Bundes nicht zurückzahlen. Die jährlichen Verluste von Bundesengagements wurden vom BWO und der Finanzdelegation mittelfristig (1999–2009) auf jährlich CHF 5 bis 45 Mio. geschätzt. Ab dem Jahr 2010 dürften jährlich CHF 50 bis 100 Mio. für die Nachfinanzierung der Grundverbilligung anfallen.<sup>27</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 27.08.1997  
EVA MÜLLER

Der Schweizer Wohnungsmarkt entspannte sich weiter und wies mit Stichtag 1. Juni 1997 einen **Leerwohnungsbestand von 1,82%** (1996: 1,61%) auf. 62'500 Wohnungen und Einfamilienhäuser standen leer, 8'100 oder 15% mehr als ein Jahr zuvor. Wie in den vier vorangegangenen Jahren nahm vor allem die Zahl der leerstehenden kleinen und mittleren Wohnungen zu. Die Zahl leerstehender Neuwohnungen sank um 13%, was das BFS auf die in den letzten zwei Jahren eingeschränkte Bautätigkeit zurückführte. Auch die Zahl der leerstehenden Einfamilienhäuser ging leicht, um 0,7%, zurück. Die höchsten Leerwohnungsziffern wiesen am Stichtag die Kantone Solothurn (3,06%), Thurgau (2,9%) und Glarus (2,69%) aus, die tiefsten Werte zeigten die Kantone Basel-Land (0,57%), Zug (0,92%) und Appenzell Ausserrhodens (1,1%).<sup>28</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 02.09.1997  
EVA MÜLLER

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Nationalrates veranlasste eine Studie über die **Wirksamkeit der** seit 1975 mit rund CHF 14,3 Mrd. betriebenen staatlichen **Wohnbau- und Eigentumsförderung**. Von dieser Summe entfielen rund CHF 11,55 Mrd. (81%) auf Bürgschaften und rückzahlbare Vorschüsse (Grundverbilligung) und CHF 556 Mio. (4%) auf rückzahlbare Darlehen und Beteiligungen. CHF 2,15 Mrd. (15%) wurden in Form von à fonds perdu-Beiträgen ausgerichtet. Insgesamt wurden von 1975–1991 rund 10'000 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gefördert; das sind 6,7% aller in dieser Zeit gebauten oder in Eigentum übergegangenen Wohneinheiten. Von 1975 bis 1995 wurde für insgesamt rund 120'000 Wohnungen Bundeshilfe zugesichert. Die GPK kam zum Schluss, dass die sozialpolitischen Ziele im wesentlichen erreicht worden seien, da von den erstellten Mietwohnungen zum guten Teil Familien mit Kindern, Behinderte, Betagte und Bedürftige profitiert haben. Weniger befriedigend war für die

GPK die Bilanz bei der Eigentumsförderung. Lediglich die Hälfte der eingesetzten Mittel sei an die erwähnten Zielgruppen gegangen; die andere Hälfte sei an Personen gegangen, die auch ohne diese Mittel Wohneigentum hätten erwerben können. Ob das WEG eine entscheidende Rolle gespielt habe bei der Zunahme der Eigentümerquote der Schweiz von 28,1% (1970) auf 31,3% (1990), vermochte die GPK nicht zu sagen.<sup>29</sup>

#### STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 12.09.1998

URS BEER

Der seit 1991 anhaltende **Aufwärtstrend beim Leerwohnungsbestand** in der Schweiz hat sich zwar **weiter fortgesetzt**, verlangsamte sich jedoch im Vergleich zu den Vorjahren. Am Stichtag 1. Juni 1998 wurden insgesamt 64'200 leerstehende Wohnungen und Einfamilienhäuser gezählt. Gemessen am ungefähren Gesamtwohnungsbestand nahm die **Leerwohnungsziffer** innert Jahresfrist nur leicht von 1,82 auf **1,85%** zu. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich der Leerwohnungsbestand um 1'700 Einheiten bzw. 2,6%. Die Zahl der zur Miete ausgeschriebenen leerstehenden Wohnungen nahm weiter zu und machte mit 85% den Grossanteil des gesamten Leerwohnungsbestandes aus (1994: 76%). Umgekehrt reduzierte sich der Bestand der zum Verkauf ausgeschriebenen leerstehenden Wohnungen auf 15% (1994: 24%). Analog zu den Vorjahren erhöhte sich vor allem die Zahl der kleinen leerstehenden Wohnungen. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Neubauten und in Einfamilienhäusern sank um 30% bzw. 8%. Die höchsten Leerwohnungsziffern wiesen die Kantone Thurgau (3,4%), Solothurn (3,0%) und Glarus (2,8%) aus, die tiefsten Werte verzeichneten die Kantone Basel-Land (0,6%), Zug (0,9%) und Nidwalden (1,1%).<sup>30</sup>

#### STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 01.06.1999

DANIEL BRÄNDLI

Der **Leerwohnungsbestand** war 1999 seit acht Jahren erstmals wieder **rückläufig**. Am Stichtag vom 1. Juni wurden in der Schweiz insgesamt 58'000 leer stehende Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser gezählt. Der Rückgang um 6'100 Einheiten betraf alle Wohnungskategorien und stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Verminderung um 10% dar. Die Leerwohnungsquote ermässigte sich von 1,85% im Vorjahr auf 1,66% im Berichtsjahr. Im kantonalen Vergleich war sie in den Kantonen Thurgau (3,2%), Glarus (3,0%), Solothurn (2,8%) und Schaffhausen (2,6%) am höchsten. Am unteren Ende der Rangliste befanden sich die Kantone Zug (0,5%), Basel-Landschaft (0,6%), Zürich (1,0%) und Nidwalden (1,0%). (Zur Leerwohnungsstatistik im Jahr 2000 siehe hier.)<sup>31</sup>

#### STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 27.10.1999

DANIEL BRÄNDLI

Laut einer Studie soll sich in Zukunft die Nachfrage nach Eigenheimen und Grosswohnungen stark erhöhen. Diese Prognose wird mit demographischen und gesellschaftlichen Trends begründet. Das Wohnen werde ausserdem wieder teurer. Die Talfahrt der Immobilienpreise habe ihren Tiefpunkt erreicht und die Hypothekarzinsen würden bald eine Trendwende erleben. Im Berichtsjahr sanken die **Hypothekarzinsen** allerdings noch einmal. Im April kündigte sich eine neue Senkungsrunde an. Zahlreiche Kantonalbanken gaben nach der Diskontsatzsenkung der Nationalbank bekannt, den Zinssatz für variable Hypotheken per 1. August von 4% auf 3,75% zu senken, ein **Tiefstand**, der zuletzt 1958 erreicht worden war. Sie folgten damit dem Beispiel der Migrosbank, die bereits Ende 1998 den Zinssatz auf ein historisches Tief von 3,625% gesenkt hatte.<sup>32</sup>

#### STUDIEN / STATISTIKEN

DATUM: 31.12.1999

DANIEL BRÄNDLI

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des **WEG** 1'589 Wohnungen gefördert. Damit war die Zahl der geförderten Objekte weiterhin rückläufig (1998: 1'829 Einheiten). Die Unterstützung für den Erwerb von Eigentumswohnungen lag mit 899 Einheiten im Bereich des Vorjahres und die Unterstützung für Wohnungserneuerungen nahm mit 548 Einheiten sogar leicht zu. Die Zahl der mit Hilfe des Bundes neu erstellten Mietwohnungen ging auf 142 Einheiten zurück. Die vom Bundesrat vor Jahresfrist auf 2'000 Einheiten limitierte Förderung wurde somit nicht erreicht. Dass die bewilligten Rahmenkredite damit nicht ausgeschöpft worden sind, war auf Grund der Marklage jedoch erwünscht. Wieweit der Bund in Zukunft sein Engagement in der Wohnbauförderung wahr nehmen wird, hängt vom Neuen Finanzausgleich ab, der die Förderungsaufgabe an die Kantone abtreten will. Der Bundesrat will bis zum definitiven Entscheid über den Neuen Finanzausgleich **die Förderung auf dem gegenwärtigen Niveau fortführen** und sich in erster Linie auf Eigentums- und Erneuerungsobjekte konzentrieren.<sup>33</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 16.09.2000  
DANIEL BRÄNDLI

Der Bestand an **Leerwohnungen ging im Jahr 2000** um weitere 5'300 Einheiten **zurück** (-9%). Am Stichtag vom 1. Juni wurden in der Schweiz insgesamt 52'800 leer stehende Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser gezählt. Die Leerwohnungsquote ermässigte sich von 1,66% im Vorjahr auf 1,49% im Berichtsjahr. Der Rückgang betraf alle Wohnkategorien und lag im Trend der anziehenden Konjunktur. War in den Kantonen Glarus (3,40%), Schaffhausen (3,19%), Thurgau (3,0%) und Solothurn (2,77%) das Wohnungsangebot vergleichsweise gross, machte sich in den Kantonen Zug (0,31%), Basel-Landschaft (0,59%), Nidwalden (0,68%), Zürich (0,71%) und Genf (0,86%) allgemeine Wohnungsknappheit breit. (Zur Leerwohnungsstatistik 1999 siehe hier.)<sup>34</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.2000  
DANIEL BRÄNDLI

Im Berichtsjahr wurden **im Rahmen des WEG 1'017 Wohnungen gefördert**. Damit war die Zahl der geförderten Objekte weiterhin rückläufig (1999: 1'589 Einheiten). Der Rückgang war bei den geförderten Mietwohnungen (1999: 690, 2000: 250) stärker als bei den geförderten Eigentumswohnungen (1999: 901, 2000: 762).<sup>35</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 29.09.2001  
MAGDALENA BERNATH

Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt verschärfte sich weiter. Im Vergleich zum vorangehenden Jahr sank der Leerwohnungsbestand um 9,5% auf 47'700 leerstehende Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser. Während sich das Angebot an Einfamilienhäusern leicht verbesserte, herrschte eine sehr grosse Nachfrage nach Mietwohnungen. Die **Leerwohnungsziffer sank** zum dritten aufeinanderfolgenden Mal, von 1,49% im Jahr 2000 **auf 1,34%** (Stichtag 1. Juni 2001). Am grössten war die Knappheit in den Kantonen Zug (0,31%) und Genf (0,39%), wo der Leerwohnungsbestand um 45% sank, und Zürich (0,47%). Über die meisten Leerwohnungen verfügten Glarus (3,48%), Schaffhausen (3,24%) und Thurgau (2,76%).<sup>36</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.2001  
MAGDALENA BERNATH

2001 wurden **zum letzten Mal** im Rahmen des WEG für Mietwohnungen **Bundeshilfen** gewährt. Im Vergleich zum Vorjahr vervierfachte sich die Zahl der geförderten Objekte (2000: 250, 2001: 971). Auch die Zahl der begünstigten Eigentumswohnungen, die weiter auf finanzielle Unterstützung des Bundes zählen können, nahm zu (2000: 762, 2001: 877).<sup>37</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 28.09.2002  
MAGDALENA BERNATH

Auch in diesem Berichtsjahr ging die Zahl der Leerwohnungen weiter zurück: Am Stichtag 1. Juni 2002 standen 40'600 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser leer. Die **Leerwohnungsziffer sank** von 1,34% im Jahr 2001 **auf 1,13%**. Das BFS begründete den seit 1998 anhaltenden Rückgang des Leerwohnungsbestandes einerseits mit der Verringerung der Anzahl neuer Wohnungen, andererseits mit einer Zunahme der Wohnbevölkerung. Am grössten war die Wohnungsknappheit in den Kantonen Genf (0,25%), Zug (0,3%) und Zürich (0,39%). Über die meisten Leerwohnungen verfügten Thurgau (2,47%), Tessin (2,61%) und Glarus (3,05%).<sup>38</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 30.09.2003  
MAGDALENA BERNATH

Eine Auswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung des Bundesamtes für Statistik (BFS) im Rahmen der Volkszählung 2000 ergab eine **Zunahme der Wohnungs- und Hausbesitzer** zwischen 1990 und 2000 um drei Prozentpunkte auf 34,6%; dieser Zuwachs lässt sich vor allem auf den Aufschwung beim Stockwerkeigentum zurückführen. Trotzdem bleibt die Schweiz ein Volk von Mieterinnen und Mietern: 3,96 Mio. Menschen (58% der Gesamtbevölkerung, 1990: 61%) lebten in Miet- und Genossenschaftswohnungen. Mit durchschnittlich 44 m<sup>2</sup> pro Person stieg der Platzbedarf seit 1990 um 5 m<sup>2</sup> an.<sup>39</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 26.11.2003  
MAGDALENA BERNATH

Zum fünften aufeinander folgenden Mal ging die Zahl der Leerwohnungen zurück. Am Stichtag 1. Juni 2003 standen 31'300 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser leer. Die **Leerwohnungsziffer sank** erstmals seit zehn Jahren wieder unter die kritische Grenze von 1%; sie betrug **0,91%**. Das BFS begründete den anhaltenden Rückgang des Leerwohnungsbestandes nachfrageseitig durch die Bevölkerungsentwicklung und angebotsseitig durch den geringeren Neubau von Wohnungen. Am grössten war die Wohnungsknappheit wie bereits im letzten Jahr in den Kantonen Genf (0,17%), Zug (0,3%) und Zürich (0,35%). Über die meisten

Leerwohnungen verfügten Thurgau (2%), Appenzell-Ausserrhoden (2,03%) und Glarus (2,71%).

In seiner Antwort auf eine Einfache Anfrage Hegetschweiler (fdp, ZH) (03.1126) zur **Leerwohnungszählung** führte der Bundesrat aus, dass das Bundesamt für Wohnungswesen, kantonale Amtsstellen, Forschungsinstitute, Planer, Banken und Investoren die Ergebnisse benutzten, um den Immobilienmarkt in der Schweiz zu analysieren. Die Gesamtkosten der jährlichen Zählungen beliefen sich auf etwa CHF 50'000. Der Bundesrat sei bereit zu prüfen, ob die heutige Leerwohnungszählung mittelfristig durch eine IT-Lösung ersetzt oder ergänzt werden oder allenfalls aussagekräftiger gestaltet werden könne. (Siehe auch die Mo. 03.3383 desselben Parlamentarierers.)<sup>40</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 25.09.2004  
MAGDALENA BERNATH

2004 stabilisierte sich der Leerwohnungsbestand, nachdem er seit 1998 ständig gesunken war. Am Stichtag 1. Juni 2004 standen 33 600 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser leer. Die **Leerwohnungsziffer** verharrte **auf dem Vorjahresniveau von 0,91%**. Am grössten war die Wohnungsknappheit in den Kantonen Genf (0,15%), Basel-Land (0,4%) und Zug (0,41%). Über die meisten Leerwohnungen verfügten Glarus (2,32%), Appenzell-Ausserrhoden (1,88%) und Thurgau (1,84%).<sup>41</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 27.09.2005  
MAGDALENA BERNATH

2005 erhöhte sich der Leerwohnungsbestand leicht, nachdem er seit 1998 ständig gesunken war. Am Stichtag 1. Juni 2005 standen 36 802 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser leer. Die **Leerwohnungsziffer** betrug **0,99%** (2004: 0,91%). Am grössten war die Wohnungsknappheit in den Kantonen Genf (0,19%), Zug (0,36%) und Schwyz (0,52%). Über die meisten Leerwohnungen verfügten Glarus (2,11%), Jura (2,01%) und Appenzell Ausserrhoden (1,96%).<sup>42</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 27.09.2006  
MAGDALENA BERNATH

2006 erhöhte sich der Leerwohnungsbestand nach 2005 zum zweiten Mal seit 1998. Am Stichtag 1. Juni 2006 standen 39 752 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser leer. Die **Leerwohnungsziffer** betrug **1,06%** (2005: 0,99%). Am grössten war die Wohnungsknappheit in den Kantonen Genf (0,16%), Zug (0,40%) und Schwyz (0,58%). Über die meisten Leerwohnungen verfügten Glarus (2,50%), Jura (2,05%) und Appenzell Ausserrhoden (2,04%).<sup>43</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 03.09.2007  
NICOLAS FREYMOND

En 2007, le nombre de logements vacants n'a que légèrement augmenté, malgré la forte croissance d'ensemble du secteur de la construction. Au 1er juin 2007, on a dénombré 40'450 appartements et maisons familiales – à louer comme à vendre – vacants. Le taux de logements vacants s'est ainsi établi à **1,07% de l'effectif global** (2006: 1,06%). Le bilan régional est resté équilibré par rapport à l'année précédente. Nidwald a affiché la plus forte hausse, son taux de logements vacants passant de 0,81% à 1,05%. Le Jura et Glaris sont toutefois restés les cantons présentant le taux le plus élevé (2,14% chacun). À l'inverse, Appenzell Rhodes-Intérieures a connu la plus forte baisse (de 1,16% à 0,63%) et le marché du logement est demeuré saturé dans les cantons de Zoug (0,28%) et de Genève (0,19%).<sup>44</sup>

**STUDIEN / STATISTIKEN**  
DATUM: 09.03.2011  
MARLÈNE GERBER

Die von der Credit Suisse veröffentlichte Studie zum **Zustand des Schweizer Immobilienmarktes 2011** verzeichnete einen trotz Wirtschaftskrise und ansteigenden Immobilienpreisen ungebremsten Anstieg der Wohneigentumsquote. Die beiden Hauptgründe für diese Entwicklung verortete die Studie zum einen in der Zuwanderung und zum anderen in den rekordtiefen Zinsen. Gleichzeitig warnten die Ökonomen vor einer Überhitzung des Marktes, insbesondere in den Kantonen Genf, Waadt, Tessin und Zug. Sie hielten jedoch fest, dass sich der Trend zum Eigenheim als positiv für die Mieterinnen und Mieter erweise, weil ein Anstieg der Mieten nicht vor 2013 zu erwarten sei.<sup>45</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 11.05.2012  
MARLÈNE GERBER

Die **VOX-Analyse** der SGFB-Initiative ergab, dass sich die Anhängerschaft der SP mit 39% leicht weniger häufig für die Initiative aussprach als dies Sympathisanten des bürgerlichen Lagers taten. Obwohl die Parteikonformität bei Sympathisanten von Linksparteien bereits relativ gering war, zeigte sich die Anhängerschaft der bürgerlichen Parteien noch weniger diszipliniert. Etwas stärker als durch politische Merkmale scheint der Stimmentscheid durch ökonomische Faktoren beeinflusst. So stimmten im Konkubinat lebende oder verheiratete Personen sowie Personen aus höheren Einkommensklassen der Initiative tendenziell häufiger zu, wenn auch kaum zu mehr als 50%. Weiter stimmten Wohneigentümer dem Bausparanliegen nicht stärker zu als die Mieterseite. Während die Befürworterseite eine Vielzahl von Stimmotiven einbrachte, konzentrierte sich die Gegnerseite auf ein bestimmtes: Insgesamt 87% der Gegner gaben an, dass die Initiative ungerecht sei, indem sie nur einer bereits gut situierten Bevölkerungsgruppe entgegen komme, nämlich einer, die sich Wohneigentum auch ohne diese Massnahmen leisten könne. Diese Meinung unterstützte auch ein Drittel der Befürworter. Letztere stimmten hingegen in 9 von 10 Fällen ebenfalls dem Argument zu, Bausparen erleichtere auch jungen Familien und dem Mittelstand den Zugang zu Wohneigentum – eine Ansicht, die auch der HEV vertrat. Auf der Gegnerseite fand dieses Argument nur zu 35% Zustimmung.<sup>46</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 30.08.2012  
MARLÈNE GERBER

Im Vergleich zur Analyse der SGFB-Initiative zeigte die **VOX-Analyse** zum Bausparanliegen des HEV eine höhere Parteigebundenheit im linken Lager und in der Mitte. Die CVP-Sympathisanten schienen den Meinungsumschwung ihrer Partei zu begrüssen und lehnten das Volksbegehren mit 76% noch etwas deutlicher ab als die Anhängerschaft der SP (74%). Entgegen der Empfehlung ihrer bevorzugten Partei stellten sich Sympathisanten der FDP und SVP, welche das Anliegen nur in 42% respektive 36% der Fälle unterstützten. Während die Parteiorientierung also einen höchstens moderaten Einfluss auf den Stimmentscheid ausübte, war es die persönliche Bedeutung, die man der Vorlage beimass, welche das eigene Votum am stärksten diktierte. Die Auswertung der Stimmotive ergab denn auch, dass ungefähr ein Drittel aller Befürworter aus Nutzenüberlegungen ein Ja in die Urne gelegt hatte. Ein Vergleich der im Abstimmungskampf eingebrachten Argumente zu den beiden Bausparvorlagen zeigte, dass die Argumente für das Bausparen in der Juni-Abstimmung eine um jeweils rund 10 Prozentpunkte tiefere Unterstützungsrate aufwiesen. So vertraten zum Beispiel nur noch knapp die Hälfte der befragten Personen die Ansicht, dass Bausparen insbesondere jungen Familien und dem Mittelstand zu Gute komme, während dieses Argument im März noch 59% der Befragten unterstützt hatten. Im Gegenzug verzeichneten die Argumente der Initiativ-Gegner eine um denselben Betrag höhere Zustimmungsrate. Etwas über 70% aller Befragten gaben an, dass die bestehenden Förderinstrumente ausreichen würden und die Initiative hauptsächlich diejenigen belohnen würde, die nicht auf weitere Fördermassnahmen angewiesen seien. Interessanterweise zeigten sich 23% der Befragten unentschlossen beim Argument, dass Bauspargelder im Falle des Nicht-Erwerbs von Eigenheim nachträglich versteuert würden. Dabei zeigte sich ein Unterschied zwischen den Befürwortern (14%) und Gegnern (27%) der Initiative. Da es sich bei erwähnter Aussage um eine Forderung der Initiative handelte, folgerten die Autoren der Vox-Analyse, dass ein Teil der ablehnenden Stimmbürger nicht ausreichend über das Anliegen informiert war, worin sie einen Grund für die äusserst deutliche Ablehnung des Volksbegehrens vermuteten.<sup>47</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 23.11.2012  
MARLÈNE GERBER

Die **VOX-Analyse** zum Anliegen des HEV ergab, dass sich das links-grüne Lager am parteikonformsten verhielt: 73% der SP-Anhängerschaft folgten der Empfehlung ihrer Partei, bei den Grünen waren es deren 71%. Während immerhin noch 66% der SVP-Sympathisanten im Sinne ihrer Partei stimmten, zeigten sich die Anhängerschaft der CVP und FDP höchst gespalten. Weiter nahmen Wohneigentümer mit 55% deutlich häufiger an der Abstimmung teil als Mieter (31%). Die Zustimmung unter den Wohneigentümern hielt sich mit ebenfalls 55% jedoch in Grenzen. Dagegen unterstützten immerhin 37% der Mieter das Anliegen zur Wohneigentumsförderung. Eine Aufschlüsselung nach Alter zeigt jedoch, dass Wohneigentümer im Rentenalter der Initiative signifikant häufiger zustimmten. Als nicht ausschlaggebend für den Stimmentscheid erwies sich das Haushaltseinkommen. Laut VOX-Analyse war der entscheidende Faktor die persönliche Bedeutung, welche die Stimmenden dem Abstimmungsgegenstand beimassen. Im Vergleich zu den anderen beiden Abstimmungen vom 23. September (Passivrauchschutz und Jugendmusikförderung), fiel den Stimmenden der Entscheid zur Eigenmietwertbesteuerung schwer. Indiz dafür war,

dass bei 51% der Stimmenden die Meinungsbildung innerhalb der letzten beiden Wochen vor Abstimmungstermin stattfand. Die Argumente, dass Personen im Rentenalter sich den Erhalt des Eigenheims mit bestehender Regelung nicht mehr leisten können, sowie dass ein fiktives Einkommen nicht besteuert werden kann, fanden unter den Befürwortern der Initiative massive Unterstützung (81%, resp. 80%). Im ablehnenden Lager erhielt das Argument, die Initiative führe zu einer Ungleichbehandlung zwischen Erwerbstätigen und Rentnern, resp. Mietern und Eigentümern, mit 68% am meisten Zustimmung. Weiter unterstützten 54% der Initiativgegner das Argument, dass die Besteuerung des Eigenmietwertes zu Steuerausfällen führen würde. Noch mehr Initiativbefürworter verwarfen dieses Argument jedoch (68%). Im Weiteren brachten die Befürworter die Präferenz für eine generelle Abschaffung des Eigenmietwertes leicht häufiger als Stimmmotiv ein als die Gegner der Initiative (8% zu 5% Erstnennungen). Ein bundesrätlicher Entwurf in Form eines indirekten Gegenvorschlages, welcher die generelle Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung gefordert hätte, war im Vorjahr durch Nichteintreten in den beiden Parlamentskammern noch erledigt worden.<sup>48</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 26.02.2014  
MARLÈNE GERBER

Gemäss der aktuellen Immobilienstudie der Credit Suisse ist der **Erwerb von Wohneigentum** unter Berücksichtigung gegenwärtiger Finanzierungsregeln ab einem jährlichen Haushaltseinkommen von CHF 95'000 tragbar. Während sich somit 45% aller Haushalte eine Schweizer Standardwohnung im Wert von CHF 660'000 leisten können, vermögen noch 28% der Haushalte eine durchschnittliche Neubauwohnung für CHF 845'000. Noch exklusiver gestaltet sich der Wohneigentumserwerb rund um den Genfer- und Zürichsee sowie im Kanton Zug: Dort könnte sich nur knapp jeder fünfte Haushalt ein Eigenheim finanzieren. Trotz der – aufgrund der hohen Immobilienpreise – gemäss CS wachsenden Hürde zum Erwerb von Wohneigentum wiesen die neuesten Zahlen des BfS eine Zunahme bei der Wohneigentümerquote aus. Während im Jahr 2000 34,6% aller Wohnungen von Wohneigentümern bewohnt waren, machte dieser Anteil im Jahr 2012 37,2% aus. Zum ersten Mal seit 2000 präsentierte das BfS ferner Zahlen zum Wohnflächenbedarf. 2012 betrug dieser pro Kopf 45 m<sup>2</sup>, was im Vergleich zum Millenniumsjahr eine Steigerung von einem Quadratmeter bedeutete. Das Bundesamt für Raumentwicklung, welches im Zusammenhang mit der Masseneinwanderungsinitiative von einem Wohnflächenbedarf von fast 50 m<sup>2</sup> ausging, korrigierte dies aufgrund der neu vorliegenden Zahlen nach unten.<sup>49</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 16.02.2017  
MARLÈNE GERBER

Eine vom ARE herausgegebene Studie quantifizierte im Jahr 2017 die **Vorteile des verdichteten Bauens im Hinblick auf die Kosten von Infrastruktur und Mobilität**. Sie weist beispielsweise aus, dass die Kosten für Bau und Unterhalt für die Abwasserentsorgung, die Strassen und die Wasser- und Stromversorgung in einem Quartier mit Hochhäusern zwar insgesamt höher, pro Person aber zwei- bis dreimal so tief sind wie die entsprechenden Kosten in einer Einfamilienhausiedlung. Ferner folgert die Studienautorenschaft bestehend aus Ecoplan sowie der B+S AG und der Hunziker Betatech AG, dass die Neuerschliessung eines Gebiets am Stadtrand vor allem aufgrund der Folgekosten des Personenverkehrs günstiger ausfallen dürfte als eine Verdichtung im ländlichen Raum. Nicht zuletzt befasst sich die Studie ebenfalls mit der Verursachergerechtigkeit und folgert: «Die Einwohnerinnen und Einwohner von kompakten und damit aus Sicht der Infrastruktur kostengünstigen Siedlungen tragen die Kosten der Zersiedelung mit.» Die Autorenschaft weist darauf hin, dass sie die Frage, ob verdichtetes Bauen für die Volkswirtschaft als Ganzes preiswerter sei, mit dieser Untersuchung nicht beantworten könne; dazu müsse die soziale Infrastruktur (etwa Kosten für Gesundheit, Bildung, Polizei oder Freizeit) ebenfalls betrachtet werden.<sup>50</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 12.07.2017  
MARLÈNE GERBER

Eine im Auftrag des BWO erstellte **Studie über die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt** konstatierte im Sommer 2017, dass sich der Wohnungsmarkt in der Schweiz im Jahr 2016 erstmals seit 2008 wieder im Gleichgewicht befinde. Die seit 2015 beobachtete Entspannung zeige sich zuerst im Mietwohnungsmarkt, ähnliche Entwicklungen seien aber etwas verzögert auch für den Eigentumsmarkt zu beobachten. Nach wie vor sei die Marktlage in der Zentralschweiz und insbesondere in der Region Zürich – aufgrund übermässigen Bevölkerungswachstums – jedoch angespannt. Darüber hinaus bestünde nach wie vor ein Nachfrageüberhang in den tieferen Preiskategorien, was in etlichen Städten nach wie vor «zu spürbaren Versorgungsengpässen» führe. Zur Entspannung beigetragen habe in erster Linie die verstärkte Bautätigkeit.

Ferner kommt die Studie zum Schluss, dass sich die Wohnortpräferenzen und die Einkommenssituation von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft im Gegensatz zu 2005 nicht mehr eindeutig von denjenigen der Schweizerinnen und Schweizer unterscheiden. Hingegen trügen ausländische Haushalte nach wie vor stark zum Wachstum der Haushaltszahlen bei, in dem sie ungefähr die Hälfte aller neuen Haushalte ausmachten.<sup>51</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.2019  
SEAN MÜLLER

Die ausserparlamentarische, sprich **gesellschaftliche Debatte im Sektor Wohnwesen** des Jahres 2019 drehte sich in den Printmedien vor allem um den immer schwerer zu verwirklichenden **Traum vom Eigenheim**. Den Anfang machte im Januar der Blick mit einer vierteiligen Serie zum «Traum vom Eigenheim». Im März folgten Berichte über zu hohe Mieten bzw. den Umstand, dass zwei Drittel aller Mieterinnen und Mieter trotz tiefem Referenzzinssatz keine Mietzinsreduktion forderten, obwohl sie dazu eigentlich berechtigt wären. Eine im März publizierte Studie des Immobiliendienstleisters IAZI bezifferte den so entstandenen «Verlust» auf rund CHF 800 Mio. Gleichzeitig wurde im September bekannt, dass seit 20 Jahren nicht mehr so viele Wohnungen leer standen, nämlich schweizweit mehr als 75'000. Obwohl dadurch die Mieten grundsätzlich sinken würden, sei die Verteilung sehr ungleich über das Schweizer Territorium verteilt, berichtete die Presse. Gemäss einer anderen Studie von IAZI betrug die durchschnittlichen Mietausgaben in 28 von 159 untersuchten Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern mehr als ein Drittel des Einkommens. Dies vor allem in den Städten Zürich, Genf, Lausanne und Winterthur. Umso schwerer wiege deshalb die Tatsache, dass sich immer weniger Menschen den Kauf eines Eigenheims leisten könnten. Zwar befanden sich im Jahr 2019 die Zinsen auf einem historischen Tiefststand, was Hypotheken besonders erschwinglich machte. Allerdings sei der Häusermarkt wegen der tiefen Zinsen als Anlageobjekt besonders beliebt – unter anderem bei Pensionskassen, die ihre Gelder anlegen wollten und auch müssten, um der zukünftigen Generation ihre Rente zu garantieren –, was die Preise in die Höhe treibe. Dazu kämen spezifische Vorgaben zur langfristigen Tragbarkeit einer Hypothek (wozu Banken einen Referenzpreis von 4–5 Prozent verwendeten) und den aufzuwendenden Eigenmitteln (20 Prozent des Kaufpreises). Gemäss Studie der Zürcher Kantonalbank vom November erfülle nur gerade jeder zehnte Mietshaushalt diese beiden Bedingungen, die auf das Einkommen bzw. das Vermögen abstützen, und könne den Traum vom Eigenheim zumindest weiterträumen.<sup>52</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 31.12.2020  
ELIA HEER

Die **Covid-19-Pandemie** hatte im Jahr 2020 auch **Auswirkungen auf den Immobilienmarkt**. Zu Beginn der Krise war noch erwartet worden, dass die durch die Coronavirus-Schutzmassnahmen hervorgerufene Rezession insbesondere im Luxussegment einen Rückgang der Immobilienpreise auslösen würde. Tatsächlich deutete zuerst einiges daraufhin. Die Zinsen für zehnjährige Hypotheken stiegen Ende März kurzfristig von 1.10 auf 1.31 Prozent – nicht zuletzt auch weil Pensionskassen und Versicherungen Mühe hatten, auf Homeoffice umzustellen und darum mit der Vergabe von neuen Hypotheken in Verzug kamen, woraufhin Banken ihre Marge auf neue Hypotheken dank des geringeren Konkurrenzdruckes erhöhen konnten. Neben teureren Hypotheken bewirkte auch die mit der Krise verbundene Unsicherheit während der ersten Welle im März bis im Mai 2020 tendenziell einen Nachfragerückgang. Während im Dezember 2019 in einer Umfrage von Moneypark noch zwei Drittel der Mietenden angaben, Wohneigentum kaufen zu wollen, waren es im April 2020 nur noch gut die Hälfte.

Doch der Nachfrageeinbruch war nur von kurzer Dauer. Ab dem Sommer stieg die Nachfrage nach Wohneigentum deutlich an. Der Lockdown während der ersten Welle bewirkte laut der Credit Suisse Immobilienstudie, dass den Menschen die Bedeutung der eigenen Wohnung und ihrer Qualitäten stärker bewusst wurden. Nachfrageindizes mit Auswertungen der Suchabos nach Wohneigentum, wie etwa von Realmatch360, stiegen nach dem ersten Lockdown denn auch sprunghaft an. Ein weiterer Grund für die hohe Nachfrage war die Geldpolitik, welche – nicht zuletzt auch wegen der Pandemie – weiterhin sehr locker blieb. Ein Anstieg der Zinsen schien zu keiner Zeit realistisch. Die Hypothekarzinsen pendelten sich ab Mai bei etwa 1.16 Prozent ein. Die tatsächlichen Hypothekarzinskosten für bestehende Wohneigentümer erreichten Ende 2020 mit CHF 4'684 ein neues Rekordtief. Die Pandemie veränderte auch die Nachfragestruktur: Die Zeit im Homeoffice bewirkte bei vielen, dass sie sich eine grössere Wohnung mit Balkon oder Garten wünschten. Dafür waren mehr Menschen bereit, ihren Suchradius zu erweitern, in der Erwartung, dass sie auch nach der

Pandemie zumindest noch einige Tage pro Woche im Homeoffice werden verbringen können. Daraus resultierte ein Anstieg der Nachfrage nach Eigentum in der Peripherie sowie nach Ferienwohnungen.

Das Angebot an Wohneigentum konnte auch 2020 nicht mit dem Anstieg der Nachfrage mithalten. Der seit 2013 anhaltende Trend von sinkender Neubautätigkeit im Wohneigentumssegment setzte sich auch im Coronajahr fort. 2020 kam über 10 Prozent weniger Wohneigentum auf den Markt als noch im Vorjahr. Besonders gross ist das Problem bei den Einfamilienhäusern, wo die Ausweitung, gemessen am Bestand, nur gerade 0.6 Prozent betrug. Ein Hauptgrund für das geringe Bauvolumen von Wohneigentum ist das tiefe Zinsniveau, welches insbesondere bei Pensionskassen und Versicherungen einen hohen Anlagedruck auslöst. Da diese institutionellen Investoren langfristig anlegen müssen, fokussieren sie ihre Investitionen auf den Bau von Mietwohnungen.

Insgesamt stiegen im Coronajahr 2020 laut Credit Suisse die Preise von Eigentumswohnungen um 5.1 und bei Einfamilienhäuser um 5.5 Prozent an. Überraschenderweise war dieser Anstieg trotz der Krise im Luxussegment an stärksten. Dank der tiefen Zinsen bleibe der Kauf von Wohneigentum grundsätzlich verhältnismässig günstig, doch wegen der strikten regulatorischen Finanzierungsanforderungen – beträchtliche Eigenmittel, hohes Einkommen – würden trotzdem viele, vor allem junge Arbeitnehmer «faktisch vom Immobilienmarkt ausgesperrt», wie die NZZ schrieb.<sup>53</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 28.10.2021  
ELIA HEER

Wie eine Ende Oktober 2021 erschienene Spezialstudie des Immobiliendienstleistungsunternehmens Wüest Partner zeigt, haben **Naturgefahren einen beträchtlichen Einfluss auf die Immobilienpreise**. Die Preise für Häuser in Gebieten mit erheblichem Risiko für Hochwasser seien über 3 Prozent tiefer als vergleichbare Häuser ohne Risiko. Häuser in Gebieten mit erheblichem Steinschlagrisiko erfuhren sogar über 5 Prozent Wertminderung. Von diesen Naturgefahren seien nicht nur einige wenige Gebäude betroffen. So stehe etwa jedes zehnte Einfamilienhaus in einem Gebiet mit erheblicher Gefahr für Hochwasser. Wüest Partner rechnet zudem damit, dass aufgrund des Klimawandels die Gefahr von Wetterextremen und damit auch die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Zukunft noch ansteigen werden. Dennoch gebe es weiterhin starke Bautätigkeit in gefährdeten Gebieten und in manchen Regionen werde sogar anteilmässig noch stärker als zuvor an gefährdeten Lagen gebaut.<sup>54</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 01.12.2021  
ELIA HEER

Die **Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt** waren **2021** vor allem durch den weiterhin starken **Anstieg der Preise für Wohneigentum** geprägt. Gemäss dem neuen Immobilienindex des BFS, dem sogenannten Wohnimmobilienpreisindex (IMPI), stiegen die Immobilienpreise in drei der vier Quartale zwischen Q4 2020 und Q3 2021 um über 2 Prozent. Einzig im Q1 2021 resultierte ein kleiner Rückgang von 0.1 Prozent. Laut den Berechnungen von Wüest Partner stiegen die Preise insgesamt sogar um über 7 Prozent. Der Preisanstieg war nicht in allen Segmenten gleich ausgeprägt. Während die Preise für Wohneigentum anstiegen, gerieten diejenigen für Geschäftsimmobilien eher unter Druck – nicht zuletzt wegen der Covid-19-Pandemie, welche den Trend hin zu Online-Shopping noch verstärkte. Doch auch innerhalb der Kategorie der Wohnimmobilien gab es markante Unterschiede im Preisanstieg. Beispielsweise konnten grosse regionale Unterschiede beobachtet werden. So stiegen die Preise in den grossen Städten deutlich stärker als auf dem Land. Im Vergleich der Liegenschaftstypen fiel der Anstieg der Preise von Einfamilienhäusern gegenüber dem Preisanstieg von Eigentumswohnungen stärker aus.

Tatsächlich wurde der Höhenflug der Preise sowohl von Angebots- als auch von Nachfrageseite befeuert. Die **Nachfrage** nach Wohneigentum blieb 2021 trotz der steigenden Preise ungemindert hoch. Der Hauptgrund dafür waren die weiterhin extrem tiefen Zinsen. Zwar erreichten die Hypothekarzinsen im April aufgrund aufflackernder Inflationsängste kurzfristig einen Zwei-Jahres-Höchststand. Doch der hypothekarische Referenzzinssatz verblieb dennoch das ganze Jahr 2021 bei 1.25%. Dank den tiefen Hypothekarzinsen wirkten die immer höheren Preise von Wohnimmobilien verhältnismässig wenig abschreckend. Auch die Covid-19-Pandemie hatte laut Expertinnen und Experten einen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohneigentum. Da deutlich mehr Menschen im Homeoffice arbeiteten, änderten sich

für viele die Wohnbedürfnisse. Für viele Menschen hatte das Wohnumfeld nach Monaten im Lockdown oder im Homeoffice einen höheren Stellenwert bekommen. Ausserdem waren viele trotz den grossen pandemiebedingten Einschnitten nicht finanziell schlechter gestellt. Im Gegenteil, da es weniger Möglichkeiten gab, Geld auszugeben, hatten viele sogar mehr Ersparnisse, welches sie bereit waren, für einen Wohneigentumskauf einzusetzen.

Das **Angebot** an Wohneigentum vermochte derweil auch 2021 nicht mit der Nachfrage mitzuhalten. Aufgrund der Schweizer Raumplanung blieb Bauland rares Gut. In den letzten zwei Jahren wurden deutlich weniger Baubewilligungen ausgestellt als noch in den zwei Jahren zuvor. So stiegen die Preise für Bauland alleine von Mitte 2020 bis Mitte 2021 im Mittel um 6 Prozent. Mitunter der grösste Faktor für das knappe Angebot von Wohneigentum waren jedoch institutionelle Anleger wie Pensionskassen. Sie verspürten im Tiefzinsumfeld einen hohen Anlagedruck und waren deshalb bereit, hohe Preise für Bauland zu zahlen, um an die stabilen Renditen im Immobilienbereich zu gelangen. Pensionskassen müssen ihr Geld jedoch langfristig anlegen und investierten deshalb nur in den Bau von Mietwohnungen. Bauherren von Eigentumswohnungen sind zudem im Nachteil, da ihnen die Banken bei derart hohen Baulandpreisen seltener Baukredite vergeben, weil ihnen das Risiko zu gross ist, dass keine Abnehmerinnen oder Abnehmer gefunden werden können. Auch das sogenannte «Buy-to-let» – also das Aufkaufen von Wohneigentum durch private, wohlhabende Käuferinnen und Käufer, die ihr Geld in Immobilien anlegen ohne die Absicht, selbst darin zu wohnen –, trug zu einer Verknappung des Angebots bei. «Buy-to-let»-Praktiken waren bis 2019 stark angestiegen, wurden durch die Pandemie aber wieder etwas gebremst. Doch auch die Covid-19-Pandemie trug zur Verknappung des Angebots bei. Erstens löste die Pandemie Störungen in den Lieferketten und vermehrte Einsparungen gegen Bauvorhaben wegen der Lärmbelästigung aus. Beides hatte eine zusätzliche Verringerung der Bautätigkeit zur Folge. Und zweitens verkauften weniger ältere Leute ihre Häuser, da sie den Umzug in ein Altersheim scheuten. Insgesamt sank die durch das BFS erhobene Leerwohnungsziffer 2021 zum ersten Mal seit elf Jahren wieder – von 1.72 auf 1.54 Prozent.

2021 wurden aufgrund der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt auch einige **Warnungen vor einer Blasenentwicklung** laut. Der teuerungsbereinigte Preis von Einfamilienhäusern egalisierte im Herbst das Rekord-Level von 1989. Damals war kurz darauf eine grosse Preiskorrektur und eine Immobilienkrise gefolgt. Die Vermögen von Herrn und Frau Schweizer stiegen 2021 im Mittel auf mehr als das Siebenfache der Jahreseinkommen – hauptsächlich wegen der steigenden Immobilienpreise und den in der Pandemie unter Druck geratenen Löhnen. Die Hypothekarverschuldung betrug in der Schweiz über 150 Prozent des BIP, was sowohl im internationalen als auch im historischen nationalen Vergleich einen hohen Wert darstellt. Der Vizepräsident der Nationalbank, Fritz Zurbrugg, äusserte gegen Ende des Sommers seine Sorge zur aktuellen Situation und warnte vor einer möglichen Preiskorrektur. Er sehe Anzeichen für eine nicht nachhaltige Kreditvergabe. Tatsächlich zeigte der im September veröffentlichte Finanzstabilitätsbericht der SNB, dass bei einem Anstieg der Hypothekarzinsen auf 3 Prozent rund ein Fünftel der Personen, welche im letzten Jahr ein Haus gekauft hatten, in Finanzierungsschwierigkeiten geraten könnten, da bei ihnen die Amortisations-, Unterhalts- und Zinskosten einen Drittel des Einkommens übersteigen würden. Der UBS-Bubble Index stieg im Sommer auf 1.90 Punkte und kam damit der Blasenzone ab 2 Punkten gefährlich nahe. Kurz darauf begann er aufgrund der starken Wirtschaftsleistung jedoch wieder zu fallen und betrug im dritten Quartal nur noch 1.34 Punkte. Der Real Estate Risk Index (RERI) von MoneyPark verblieb im gleichen Quartal auf 3.3 Punkten, was einem «mittleren Risiko» entspricht. Dass das Risiko einer Immobilienblase nicht grösser ist, hat laut der Sonntagszeitung mit verschiedenen Faktoren zu tun: erstens hielten Expertinnen und Experten einen starken Zinsanstieg für unwahrscheinlich – und selbst wenn, sollten die meisten Eigenheimbesitzerinnen- und -besitzer aufgrund der strikten Tragbarkeitshürden bei der Hypothekvergabe einen Anstieg verkraften können. Zweitens seien die Konjunkturaussichten positiv. Drittens begännen die meisten Immobilienkrisen damit, dass Banken in Schieflage gerieten, was derzeit in der Schweiz nicht drohe. Schliesslich sei eine starke Preiskorrektur aufgrund des knappen Angebots von Wohneigentum sehr unwahrscheinlich.

Die Schweizer Zeitungen berichteten häufig über die Preisanstiege auf dem Immobilienmarkt und monierten dabei insbesondere, dass dadurch Wohneigentum für einen grossen Teil der Bevölkerung unerschwinglich geworden sei. Dies habe jedoch nicht nur mit den Preisen zu tun sondern insbesondere auch mit den in der Schweiz

sehr strikten regulatorischen Eigenkapital- und Tragbarkeitshürden, so die NZZ. Kein anderes Land in Europa sei so restriktiv in der Vergabe von Hypotheken wie die Schweiz und insbesondere junge Leute hätten Mühe, sich ein Haus zu kaufen.<sup>55</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 21.06.2022  
ELIA HEER

Im Juni 2022 wurde die **Wohnraumstudie 2022** von MoneyPark, alaCasa und Helvetia veröffentlicht. Für die Studie waren 1'001 Personen zu ihren Wohnräumen befragt worden. Eine Hälfte der befragten Personen lebte dabei in Mietverhältnissen, die andere in einem Eigenheim. Die Studie bestätigte Trends aus früheren Jahren. So blieb beispielsweise der ländliche Raum der beliebteste Wohnraum. 48 Prozent gaben an, am liebsten auf dem Land wohnen zu wollen, 31 Prozent sprachen sich bei dieser Frage für die Agglomeration und 21 Prozent für die Stadt aus. Die beliebteste Wohnform unter den Befragten war das freistehende Einfamilienhaus. Ganze 51 Prozent gaben an, am liebsten in einem solchen Haus wohnen zu wollen, während nur 25 Prozent eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus präferierten. Rund 46 Prozent der Studienteilnehmer und -teilnehmerinnen möchten sich gerne eine (weitere) Wohnimmobilie kaufen. Dies scheiterte bisher meistens daran, dass noch kein geeignetes Objekt auf dem Markt gefunden wurde (58%). 49 Prozent gaben derweil die zu hohen Kaufpreise als Grund an.<sup>56</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 03.09.2022  
ELIA HEER

Wie die Aargauer Zeitung und der Tages-Anzeiger im Sommer 2022 berichteten, ist in der Schweiz ein **vermehrter Bau von Hochhäusern geplant**. Während zur Jahrtausendwende in der Schweiz noch kein einziges Hochhaus mit über 100 Metern Höhe existiert habe, seien es 2022 schon sieben. Mit den derzeit in Planung stehenden Bauten dürften es in wenigen Jahren bereits rund 20 sein, so der Tages-Anzeiger. Neu sei ausserdem, dass in den Hochhäusern nicht nur gearbeitet, sondern auch gewohnt werden soll. Das seit 2022 höchste Wohnhochhaus, der Bäre Tower in Ostermundigen (100m), werde seinen Titel voraussichtlich schon 2024 an die Three Point Hochhäuser in Dübendorf (108m) verlieren. Befürworterinnen und Befürworter sähen in diesem Trend einen wichtigen Schritt Richtung verdichtetem und ressourcenschonendem Bauen, wie die Aargauer Zeitung schrieb. Kritikerinnen und Kritiker monierten hingegen unter anderem den starken Schattenwurf und wiesen darauf hin, dass der verdichtete Flachbau ebenso effektiv wäre, wenn es darum geht, verdichtet zu bauen.<sup>57</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 10.11.2022  
ELIA HEER

2022 kam viel Bewegung in den Schweizer **Immobilienmarkt**. Die wohl grösste Änderung war der **Zinsanstieg** und dessen Auswirkungen. Aufgrund der steigenden Inflation erhöhte die Nationalbank die Leitzinsen – zuerst von -0.75 Prozent auf -0.25 Prozent im Juni und dann im September auf 0.5 Prozent. Dieser Anstieg führte auch zu einem markanten Anstieg der Hypothekarzinsen. Zehnjährige Festhypotheken wurden zu Beginn des Jahres laut MoneyPark noch mit Zinsen von 1.35 Prozent verkauft. Im Oktober stiegen die Zinsen für die gleiche Festhypothek zwischenzeitlich auf 3.84 Prozent. Aufgrund des Anstiegs der Preise von Festhypotheken stieg die Nachfrage nach variablen Hypotheken – also Hypotheken, die alle drei oder sechs Monate an das geltende Zinsniveau angepasst werden. Solche Hypotheken nutzten seit 1. Januar 2022 den SARON als Referenzsatz. Der SARON löste damit den zuvor benutzten LIBOR als Referenzsatz für Hypotheken mit variablem Zins ab. Die Zürcher Kantonalbank berichtete, dass der Anteil von SARON-Hypotheken bei den neu vergebenen Hypotheken zwischen Januar und April von rund 20 Prozent auf über 50 Prozent angestiegen war. SARON-Hypotheken verblieben bis Mitte September auf unter 1 Prozent, doch mit dem Ende der Negativzinsen der Nationalbank stiegen auch ihre Zinsen an. Ab Mitte Oktober betragen die Zinsen auf SARON-Hypotheken rund 1.4 Prozent.

Die tiefen Zinsen hatten in den letzten Jahren entscheidend zum Boom auf dem Immobilienmarkt beigetragen. Doch aufgrund des Zinsanstiegs war der **Kauf von Immobilien nicht mehr automatisch billiger als deren Miete**. Eine im November veröffentlichte Auswertung der Immobilienberatungsfirma lazi zeigte, dass es seit der Zinswende aufgrund der hohen Hypothekarzinsen in den meisten Gemeinden attraktiver war, ein Objekt zu mieten, als es zu kaufen. Zu den steigenden Zinsen kam hinzu, dass der Stellenwert vom Wohnen nach der Pandemie wieder abgenommen habe, wie eine Umfrage der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner ergab. So nahm Auswertungen zu Suchabos von Wüest und Partner zufolge denn auch die Nachfrage nach Wohneigentum ab. Dennoch stiegen die **Preise für Wohneigentum** insgesamt weiter an, laut lazi im dritten Quartal 2022 um 1.4 Prozent gegenüber dem Vorquartal

und um 5.5 Prozent gegenüber dem dritten Quartal von 2021. Doch lazi schätzte die Lage im Oktober so ein, dass der Immobilienboom bald zu Ende kommen werde, auch wenn dies gegenüber dem Zinsanstieg verzögert passiere. Die Zürcher Kantonalbank ging – ebenfalls im Oktober – davon aus, dass die Preise weiterhin steigen werden, jedoch weniger stark als bisher.

Auch der **Mietmarkt** kam 2022 in Bewegung. Zwar blieb der hypothekarische Referenzzinssatz, der als Orientierung für die Berechnung der Mieten dient, trotz der Zinswende unverändert auf 1.25 Prozent und damit auf dem gleichen Stand wie seit März 2020. Der Grund dafür ist, dass der Referenzzinssatz berechnet wird, indem der Durchschnitt aller laufenden Hypothekarkredite ausgerechnet wird. Da in der Schweiz rund 80 Prozent der Hypotheken eine feste Laufzeit von durchschnittlich rund fünf Jahren haben, wird sich der Anstieg der Hypothekarzinsen erst in einigen Jahren vollständig auf den Referenzzinssatz auswirken. Dennoch stiegen die Mietpreise 2022 deutlich an – hauptsächlich wegen des reduzierten Angebots. Gemäss Wüest Partner gingen die Leerstände von Mietobjekten seit 2020 um 22 Prozent zurück. Hauptproblem sei die niedrige Bautätigkeit, welche laut Wüest Partner rund 15 Prozent höher liegen müsste, damit die Nachfrage gedeckt werden könne. Laut der Credit Suisse seien in den vergangenen zwei Jahren rund 4'800 Baubewilligungen weniger ausgestellt worden als im gleichen Zeitraum davor. Auch die starke Netto-Zuwanderung habe einen Anteil daran, dass das Angebot an Mietwohnungen knapper werde. Für Mieterinnen und Mieter drohten neben steigenden Mietzinsen zudem auch noch höhere Nebenkosten – dies wegen dem Anstieg der Energiepreise im Zuge des Ukrainekrieges.<sup>58</sup>

- 
- 1) NZZ, TA, 30.10.15
  - 2) Medienmitteilung BFS vom 12.9.16; NZZ, 20.4.16; TG, 1.10.16; NZZ, 28.10.16
  - 3) NZZ und SGT, 20.10.11; Lit. NFP 54.
  - 4) BFS (2015). Bodennutzung in der Schweiz; NZZ, 10.3.15
  - 5) (1985) Die Volkswirtschaft; (1984) Die Volkswirtschaft ; Bundesamt für Statistik (1980) Eidgenössische Volkszählung Band 5: Gebäude. Gemeinden; Bundesamt für Statistik (1980) Eidgenössische Volkszählung Band 6: Wohnungen I. Teil: Hauseigentum, Ausstattung, Belegung. Gemeinden; Bundesamt für Statistik (1980) Eidgenössische Volkszählung Band 7: Wohnungen II. Teil: Raumzahl, Wohnfläche, Wohndichte, Besitzverhältnisse, Mietpreis. Gemeinden.; NZZ, 24.8.84; BaZ, 28.8.84. NZZ, 11.4.84; 18.4.84; 8.5.84; 16.6.84; 27.9.84; ; Schweiz. Hauseigentümerverband (1984) Wohnwirtsch.; Schweizerischen Baumeisterverband (1984) Schweizerische Bauwirtschaft in Zahlen
  - 6) (1985) Aktuelles Bauen Nr. 7; (1985) Die Volkswirtschaft; E. Michel-Alder / R. Schilling (1984) Wohnen im Jahre 2000; Schweiz. Hauseigentümerverband (1985) Wohnwirtschaft ; (1984) Erfahrungen mit neuen Bau- und Wohnformen; (1985) Der Monat; (1986) Die Volkswirtschaft; L. Burckhardt (1985) Die Kinder fressen ihre Revolution. Wohnen-Planen-Bauen-Grünen; Schweiz. Baumeisterverband (1985) Schweizerische Bauwirtschaft in Zahlen; TW, 27.2.85; 3.4.85; Berner Presse vom 11.3.85; 9.7.85; 11.7.85; 20.7.85; 22.8.85; Bund, 2.4.85; BZ, 17.4.85; 22.5.85; 15.7.85; 6.8.85; TA, 20.5.85; Bund, 28.2.85; 9.5.85; 11.5.85; 1.7.85; 1.8.85; Berner Presse vom 3.7.85; 26.7.85; 30.7.85; 5.8.85; 29.8.85; 30.8.85; TW, 2.8.85; 6.8.85; 12.8.85; BZ, 13.8.85; 15.11.85. Berner Presse vom 20.11.8 Ww, 4, 24.1.85; NZZ, 10.4.85; 7.6.85; 15.6.85; NZZ, 19.7.85; BaZ, 18.6.85; 26.6.85; 3.7.85; 5.7.85; 16.7.85; NZZ, 2.2.85; BaZ., 4.2.85;
  - 7) AD, 14.4.86; 15.12.86; KI, 9.6.86; 52, 22.12.86. BaZ, 28.2.86; SHZ, 3.4.86; 15.5.86; 18.12.86 ; Suisse, 30.4.86; 4.6.86. ; (1987) Die Volkswirtschaft ; (1986) Die Volkswirtschaft ; BA für Wohnungswesen (1986) Wohnungs-Bewertung. Wohnungs-Bewertungs-System (WBS); D. Hornung (1985) Prognose der Wohnungsnachfrage für das Jahr 1990 in den Regionen Aargau, Bern, Genf, Winterthur, Zug und Zürich; R. Schilling (1985) Der Hang und Zwang zum Einfachen, Ausblick auf eine andere Wohnarchitektur; Schweiz. Baumeisterverband (1986) Schweizerische Bauwirtschaft in Zahlen; Schweiz. Hauseigentümerverband (1987) Wohnwirtschaft 1986; Städteverband (1986) Statistik der Schweizer Städte Zürich 1986
  - 8) AB NR, 1986, S. 1487. ; AB NR, 1986, S. 446f. ; AB NR, 1986, S. 460. ; Bund für schweiz. Frauenorganisationen / Schweiz. Vereinigung für Landesplanung (1986) Locacasa. Wohnen als Mieteigentümer; TA, 1.9.86; BaZ, 2.9.86; NZZ, 23.9.86. Presse vom 24.5.86; NZZ, 27.5.86.; TAM, 1.11.86. ; W. Ebersold (1986) Wohneigentum – wohin?
  - 9) NZZ 12.4.87; TA, 12.4.87.;
  - 10) Bund, 19.3.87; TA, 20.3.87; 21.4.87; NZZ, 2.7.87; 3.7.87; SHZ, 3.9.87; 9.4.87;
  - 11) (1988) Die Volkswirtschaft, 61, Nr. 10, S. 51 f.; ; Bundesamt für Statistik (1989) Wohnbautätigkeit in der Schweiz 1988; NZZ, 24.8.88; 29.8.88; 12.4.89; BZ 24.8.88; JdG, 24.8.88; Vat., 26.8.88;
  - 12) Vgl. Lit. Bassand / Henz; BaZ, 29.5.89; NZZ 29.5.89; TA, 29.5.89; Bund, 30.5.89; Vat., 31.5.89.
  - 13) (1989) Die Volkswirtschaft, 62, Nr. 10, S. 47 f. ; NZZ, 18.4.90; BaZ25.8.89; JdG 25.8.89; NZZ, 25.8.89; 8.4.89.; Vat., 21.3.89; Presse vom 22.3.89.
  - 14) (1990) Die Volkswirtschaft, 63 Nr. 11, S. 49 ff.; BBI III, 1989, S. 405ff.
  - 15) NZZ, 3.5.91.
  - 16) Presse vom 26.9.92.
  - 17) Presse vom 7.11.92.
  - 18) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 11, S. 49 ff.
  - 19) NZZ, 7.8.93.
  - 20) Die Volkswirtschaft, 67/1994, Nr. 4, S. 4.
  - 21) Presse vom 27.9.94.
  - 22) NZZ, 8.3.95 (provisorische Zahlen).; NZZ, 9.1.95.
  - 23) Presse vom 21.10.95; Die Volkswirtschaft, 69/1996, Nr. 2, S. 51 ff.; Lit. „Bundesamt für Wohnungswesen (1995). Wohnungsbedarf 1995 bis 2010.“
  - 24) Presse vom 5.1. und 2.3.96.
  - 25) NZZ, 9.10.96; Lit. „Gurtner (1997). 'Leerwohnungsbestand 1996' in 'Die Volkswirtschaft', 70/1997, Nr. 2, S. 52 ff.“
  - 26) Presse vom 8.3.96.
  - 27) BBI, 1997, III, S. 46 ff.; Presse vom 20.2.97; SZ, 18.6.97; BZ, 7.7.97. Lit. „Gurtner (1998). 'Wohnungspolitik - Überlegungen zur künftigen und aktuellen Lage' in 'Die Volkswirtschaft', 71/1998, Nr. 3, S. 36 ff.“
  - 28) Lit. „Gurtner (1998). 'Leerwohnungsbestand 1997' in 'Die Volkswirtschaft', 71/1998, Nr. 2, S. 50 ff.“; Presse vom 27.8.97.
  - 29) BBI, 1997, III, S. 1517 ff.; BBI, 1997, IV, S. 90 ff.; SHZ, 27.3.97.
  - 30) Die Volkswirtschaft, 72/1999, Nr. 1, S. 70 ff.; Presse vom 12.9.98.
  - 31) Lit. „Bundesamt für Statistik (1999). Der Leerwohnungsbestand in der Schweiz. Stichtag 1. Juni 1999.“

- 32) Presse vom 13.4. und 27.10.99; BaZ, 12.5.99; Lit. Wüst & Partner.
- 33) Pressemitteilung BWO vom 5.1.00.
- 34) NZZ, 16.9.00.
- 35) Angaben gemäss Auskunft BWO.
- 36) Presse vom 29.9.01; Lit. „Gurtner (2001). Leerwohnungsbestand 2001. in: Die Volkswirtschaft, 2001, Nr. 12, S. 31-35.“
- 37) Angaben gemäss Auskunft BWO.
- 38) NZZ, 28.9.01; Lit. „Bundesamt für Statistik (Hg.) (2002). Der Leerwohnungsbestand in der Schweiz. Stichtag 1. Juni 2002.“; „Gurtner (2002). Leerwohnungsbestand 2002. in: Die Volkswirtschaft 2002, Nr. 12, S. 40-43.“
- 39) Presse vom 12.9.03; BZ, 30.9.03.
- 40) AB NR, 2003, S. 2138 und Beilagen V, S. 287.; Presse vom 30.9.03. In den Zahlen des BFS nicht enthalten ist der Kanton Tessin, wo eine Änderung der Erhebungsmethode einen Einbruch in der Statistik bewirkte.
- 41) NZZ und QJ, 25.9.04.
- 42) Presse vom 27.9.05.
- 43) Pressemitteilung des BFS vom 25.9.06; LT, 27.9.06.
- 44) OFS, communiqué de presse, 3.9.07; NZZ, 4.9.07.
- 45) Presse vom 9.3.11.
- 46) TA, 21.1.12; Greuter et al. (2012). Vox-Analyse der eidg. Abstimmungen vom 11.3.12
- 47) Milic/Vatter (2012). Vox-Analyse der eidg. Abstimmungen vom 17.6.12
- 48) Cappelletti et al. (2012). Vox-Analyse zu den eidg. Abstimmungen vom 23.9.12
- 49) Lit. Keating / Hasenmaile; NZZ, 26.2.14; LZ, 12.3.14; TA, 14.6.14
- 50) ARE (2017). Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen; Medienmitteilung ARE vom 13.2.17; NZZ, 16.2.17
- 51) Medienmitteilung BWO vom 12.7.17; NZZ, 13.7.17
- 52) ZKB-Studie vom November 2019; Blick, 4.1., 5.1., 7.1., 8.1.19; BaZ, TA, 21.3.19; TA, 23.3.19; BaZ, NZZ, TA, 10.4.19; AZ, SGT, 1.6.19; NZZ, 11.7.19; Blick, 13.7.19; AZ, Blick, NZZ, TA, 10.9.19; AZ, 27.9.19; Blick, 13.11.19; Blick, TA, 30.11.19
- 53) CS Immobilienstudie 2021; Medienmitteilung BWO vom 8.7.20; AZ, 18.1.20; AZ, LT, 5.3.20; TA, 10.3.20; SoZ, 15.3.20; AZ, 1.4.20; Blick, 7.4.20; TA, 8.4.20; SoZ, 12.4.20; Blick, 15.4.20; LT, 20.4.20; Blick, 4.5.20; AZ, 20.5.20; AZ, 30.5.20; NZZ, 10.6., 3.7., 9.7.20; CdT, 7.8.20; Blick, 10.8.20; NZZ, 19.8.20; CdT, 2.9.20; NZZ, 1.10.20; CdT, 9.10.20; Blick, NZZ, TA, 23.10.20; TA, 5.11.20; NZZ, 7.11.20; TA, 13.11., 16.11.20; SGT, 20.11.20; So-Bli, 22.11.20; NZZ, 25.11.20; TA, 4.12.20; LT, TA, 15.12.20; Blick, 16.12.20; NZZ, 17.12.20; TA, 31.12.20
- 54) Wüst Partner Immo-Monitoring 2022 Herbstausgabe; Blick, 29.10.21
- 55) LT, 14.1.21; NZZ, 15.1.21; Blick, 22.1.21; AZ, 30.1.21; So-Bli, 14.2.21; TA, 17.2.21; NZZ, 18.2.21; TA, 2.3.21; Lib, NZZ, TG, 3.3.21; TA, 20.3.21; Blick, 22.3.21; NZZ, TA, 25.3.21; NZZ, 7.4., 19.4., 21.4.21; Blick, 24.4.21; LT, 28.4.21; NZZ, TA, 7.5.21; NZZ, 21.5., 18.6.21; SoZ, 20.6., 4.7.21; TA, 10.7.21; NZZ, 15.7., 16.7.21; AZ, 19.7.21; NZZ, 11.8.21; TA, 1.9.21; AZ, 2.9.21; SoZ, 12.9.21; NZZ, 14.9.21; AZ, 29.9.21; NZZ, 1.10.21; AZ, TA, 29.10.21; NZZ, 4.11.21; NZZ, 12.11.21; TA, 15.11.21
- 56) Wohnraumstudie 2022
- 57) AZ, 30.7.22; TA, 3.9.22
- 58) Blick, 3.1.22; AZ, NZZ, 6.1.22; NZZ, TA, 27.1.22; NZZ, 1.2.22; TA, 8.2., 10.2., 12.2.22; So-Bli, 27.2.22; NZZ, 2.3.22; Blick, NZZ, 24.3.22; AZ, 30.3.22; TA, 31.3.22; NZZ, 1.4.22; LT, TA, 6.4.22; NZZ, 29.4.22; Blick, 2.5.22; AZ, NZZ, 3.5.22; SoZ, 8.5.22; AZ, 9.5.22; Blick, 13.5.22; NZZ, 28.5.22; Blick, NZZ, 1.6.22; AZ, Blick, NZZ, 3.6.22; So-Bli, 12.6.22; SoZ, 19.6., 10.7.22; TA, 30.7.22; SoZ, 31.7.22; NZZ, 6.8.22; TA, 11.8.22; AZ, 12.8.22; TA, 19.8.22; AZ, 15.9.22; TA, 15.9.22; Blick, LT, NZZ, 30.9.22; So-Bli, 9.10.22; 24H, 11.10.22; NZZ, 12.10., 13.10.22; TA, 24.10., 27.10.22; Blick, LT, TA, 10.11.22