

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	19.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Wohnungsmarkt, Mietwesen
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Studien / Statistiken
Datum	01.01.1965 - 01.01.2021

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Beer, Urs
Bernath, Magdalena
Brändli, Daniel
Da Pozzo, François
Freymond, Nicolas
Gerber, Marlène
Heer, Elia
Hirter, Hans
Meyer, Luzius
Müller, Eva
Müller, Sean
Seitz, Werner
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Da Pozzo, François; Freymond, Nicolas; Gerber, Marlène; Heer, Elia; Hirter, Hans; Meyer, Luzius; Müller, Eva; Müller, Sean; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Wohnungsmarkt, Mietwesen, Studien / Statistiken, 1980 – 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 19.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Wirtschaft	1
Wirtschaftspolitik	1
Konjunkturlage- und politik	1
Infrastruktur und Lebensraum	2
Raumplanung und Wohnungswesen	2
Mietwesen	2
Raumplanung	8
Bodenrecht	8
Wohnungsbau und -eigentum	8

Abkürzungsverzeichnis

BFS	Bundesamt für Statistik
SNB	Schweizerische Nationalbank
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
NA	Nationale Aktion
gfs.bern	Forschungsinstitut gfs.bern

OFS	Office fédéral de la statistique
BNS	Banque nationale suisse
PIB	Produit intérieur brut
OFL	Office fédéral du logement
AN	Action nationale
gfs.bern	Institut de recherche gfs.bern

Allgemeine Chronik

Wirtschaft

Wirtschaftspolitik

Konjunkturlage- und politik

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1980
HANS HIRTER

Die **Konjunkturlage** war im Berichtsjahr gut. Der **Wirtschaftsaufschwung** setzte sich insbesondere in der **ersten Jahreshälfte** verstärkt fort. Gegen Jahresende deuteten allerdings verschiedene Anzeichen darauf hin, dass der obere Wendepunkt des Konjunkturzyklus erreicht war. Das reale **Bruttoinlandprodukt nahm** schätzungsweise um **drei Prozent (1979: 2.2%) zu**. Die Exportindustrie wurde begünstigt vom realen Wertverlust des Schweizerfrankens und, wenigstens in der ersten Jahreshälfte, von der guten Konjunkturlage in den meisten Absatzländern. Die verbesserte Beschäftigungs- und Einkommenssituation führte aber auch zu einem realen Wachstum der Inlandnachfrage. Den relativ grössten Wachstumsbeitrag leisteten wie bereits ein Jahr zuvor die Investitionen. Der Boom im privaten Wohnungsbau hielt weiter an; zudem schuf der allgemein gute Geschäftsgang die Voraussetzungen für eine deutliche Zunahme der Investitionen im industriellen und gewerblichen Bereich. Von der öffentlichen Hand gingen demgegenüber kaum Wachstumsimpulse aus.¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1980
HANS HIRTER

Die **industrielle Produktion** (ohne Energieerzeugung) wurde **um fünf Prozent gesteigert**. Die grössten Zuwachsraten erzielten die Maschinen- und Apparateindustrie und das graphische Gewerbe mit je neun Prozent. Dass die Uhrenindustrie ihren mengenmässigen Ausstoss um vier Prozent ausweiten konnte und auch der Wert ihrer **Exporte** anstieg, deutet an, dass sie nach einem radikalen Schrumpfungsprozess im Begriffe ist, die Herausforderung der neuen Technologie (Elektronik) zu meistern. Nur noch ein geringes Produktionswachstum erzielte der Spitzenreiter des vorigen Jahres, die Chemie. Hier wirkten sich, anders als etwa in der Maschinenindustrie, die rezessiven Erscheinungen im Ausland schnell auf den Geschäftsgang aus. Dass sich die **weltweite Konjunkturabkühlung** aber in naher Zukunft auch in den übrigen exportorientierten Branchen bemerkbar machen wird, lässt sich am gebremsten Wachstum der Auftragseingänge ablesen. Im Tourismus bestätigte sich die bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 1979 eingeleitete aufsteigende Tendenz. Die im internationalen Vergleich tiefe Inflationsrate und die Verbilligung des Schweizer Frankens liessen die Ferienreisenden nicht unbeeindruckt. Die Zahl der Übernachtungen nahm um 12.1 Prozent zu (bei den Ausländern lag der Zuwachs gar bei 19.7%); damit wurde das beste Ergebnis nach der Rezession von 1975 erzielt. Die starke Produktionszunahme im Baugewerbe führte zu Warnungen vor einer Konjunkturüberhitzung in diesem Bereich, welche zu einer erneuten Überkapazitätskrise führen könnte.²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1982
HANS HIRTER

Die **Preisentwicklung** geriet zwar wieder **etwas besser unter Kontrolle**, die **Inflationsrate** der Konsumentenpreise war aber mit einem Jahresdurchschnitt von **5.7 Prozent** (1981: 6.5%) nach Ansicht der Behörden immer noch zu gross. Die stärksten Teuerungsimpulse gingen von den Wohnungsmieten aus (+9.4% im Jahresmittel), womit sich die aus monetären Gründen betriebene Hochzinspolitik kurzfristig kontraproduktiv auswirkte. Raschere positive Folgen zeigte die Geldmengensteuerung auf der Ebene der Grosshandelspreise. Deren Index nahm im Mittel nur noch um 2.5 Prozent zu (1981: +5.8%), wobei die Preise für Importwaren gar stabil blieben.³

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 12.06.1987
LUZIUS MEYER

Obwohl einige Banken ihre **Hypothekarzinsätze um 0.25 Prozent auf 5.25 Prozent senkten**, **erhöhte sich der Mietpreisindex** gegenüber der Vorjahresperiode um 2,7 Prozent und blieb damit weiterhin über dem Niveau der allgemeinen Teuerung. Rund 3 Prozent der Wohnungen erfuhren einen Mietpreisaufschlag von über 20 Prozent; massiv von der Teuerung betroffen waren mit rund 16 Prozent sodann die neu erstellten Wohnungen, auch wenn sie mit einem Anteil von nur 0,5 Prozent der erfassten Wohnungen bei der Mietpreiserhebung nicht stark ins Gewicht fielen. Zwar ergab eine UNIVOX-Umfrage einen hohen Anteil an Befragten, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind, doch wurde in der Studie auch darauf aufmerksam gemacht, dass weniger privilegierte Bevölkerungsschichten oft einen grossen Teil ihres Einkommens für eine Wohnung ausgeben müssen, mit deren Lage und Qualität sie jedoch nur beschränkt zufrieden sind.⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 25.10.1991
DIRK STROHMANN

Ende Oktober trat das Bundesamt für Konjunkturfragen mit einer im Auftrag des Bundesrates erstellten Studie über Wohnungsmieten und Teuerung an die Öffentlichkeit. Darin wird hinsichtlich einer erleichterten Bekämpfung der Inflation die Lockerung der bestehenden mietrechtlichen Bindung zwischen der Höhe der Hypothekarzinsen und den Mietpreisen gefordert. Den vollständigen Übergang von der Kosten- zur Marktmiete wagt das Amt allerdings noch nicht zu fordern, da die dazu notwendige Akzeptanz seiner Meinung nach zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden ist. In einer Kompromisslösung wird daher vorgeschlagen, innerhalb des bestehenden Mietrechts mehr Spielraum zur Anpassung der Preise zu schaffen, um so von der reinen Kosten- allmählich zu einer Marktmiete zu gelangen.⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.11.1992
DIRK STROHMANN

Gemäss dem Bundesamt für Statistik **erhöhten sich die Mietpreise** in dem Zeitraum von November 1991 bis November 1992 um durchschnittlich 5,8 Prozent, wobei sich das Wachstum in der zweiten Halbjahresperiode gegenüber der ersten verlangsamte und sowohl bei alten und neuen (vor oder nach 1947 erstellten) Wohnungen in beiden Halbjahresperioden jeweils 2,6 Prozent betrug. Von den im November 1992 erfassten über 110'000 Mietpreisen blieben gut zwei Drittel stabil, ein Drittel stieg an und 1 Prozent ging zurück.⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 25.11.1992
DIRK STROHMANN

Laut einer im Herbst 1991 durchgeführten Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen lagen die **Wohnkosten für rund einen Drittel** aller Miet- und Eigentumshaushalte **an der Grenze der finanziellen Tragbarkeit** oder gar darüber. Innerhalb dieser Gruppe besonders betroffen waren gemäss der Studie Bezieher von Renten, denen zusätzlich auch kaum Alternativen offen ständen. Die durchschnittliche Brutto-Miete errechnete das Bundesamt für Oktober 1991 auf gut CHF. 1'000. Rund ein Viertel der Haushalte hatten gemäss der Studie in den Jahren 1990 und 1991 keinen Mietaufschlag hinzunehmen, während sich bei drei von fünf Haushalten die Miete in diesem Zeitraum bis zu 10 Prozent verteuerte und ein weiteres knappes Viertel gar einen Aufschlag von 16 Prozent und mehr zu verkraften hatte.⁷

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 19.12.1992
DIRK STROHMANN

Nachdem im Sommer schon von einer weiteren Erhöhung der **Hypothekarzinsen** gemunkelt worden war, **gerieten die Zinssätze im Spätherbst ins Rutschen**. Als erstes führendes Institut senkte der Schweizerische Bankverein anfangs Oktober die Zinsen für Neuhypotheken um ein Viertel Prozent auf 7,75 Prozent. Der Zinssatz für Althypotheken blieb vorläufig unverändert bei 7 Prozent. Gut eine Woche später doppelte die Bankgesellschaft, und in ihrer Folge die Zürcherische als erste grosse Kantonalbank, mit einer Reduktion der Zinsen für Neuhypotheken auf 7,5 Prozent nach. Ende Jahr überraschte die Berner Kantonalbank, indem sie einen einheitlichen Hypothekarzinsatz von Alt- und Neuhypotheken von 6,75 Prozent festlegte. Den gleichen Einheitssatz hatte zuvor bereits die Migros-Bank eingeführt. (Siehe auch hier.)⁸

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.05.1993
DIRK STROHMANN

Das Sinken des Hypothekarzinses schlug sich bis Mitte des Jahres noch nicht auf die **Mietpreise** nieder. Nach den Berechnungen des Bundesamtes für Statistik (Bfs) stiegen die Mieten von November 1992 bis Mai 1993 gesamthaft um 2,6%. In der vorangegangenen Halbjahresperiode hatte der Anstieg 2,8% betragen. Auf das Jahr gesehen, d.h. von Mai 1992 bis Mai 1993 erhöhten sich die Mietpreise generell um 5,4%. Die Teuerungsraten lagen bei alten und neuen, d.h. vor bzw. nach 1947 erstellten Wohnungen, annähernd gleich hoch. Im genannten Zeitraum schlugen die Mietkosten bei 35% der erfassten 110'000 Mietpreise auf, bei 64% blieben sie stabil und bei 1% sanken sie. Die bislang vom Bfs halbjährlich erhobene Mietpreisstatistik wird ab August 1993 im Rahmen des revidierten Konsumentenpreisindexes nach einer neuen Methode berechnet und nicht mehr separat publiziert.⁹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 18.12.1993
DIRK STROHMANN

Der **Hypothekarzinsatz** geriet während des ganzen Jahres ins Rutschen. Nachdem zu Beginn des Jahres die Schweizerische Bankgesellschaft – grösste Schweizer Bank und Leaderin im Hypothekengeschäft – sowie einige Kantonalbanken den Zins für Neuhypotheken im Wohnungsbau um ein halbes auf 7% gesenkt hatten, lag er Ende des Jahres generell bei 5,5%.¹⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 04.03.1994
EVA MÜLLER

Eine Univox-Umfrage über die **Lebensqualität am Wohnort** zeigte, dass ein Drittel der Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung gerne kaufen würde, wobei dieser Wunsch unter den Romands stärker verbreitet ist. Der Grossteil der Befragten, 80%, gibt mehr als ein Fünftel des Einkommens für das Wohnen aus. Grösstes Wohnproblem ist gemäss der Studie der Verkehr, von dem sich 60% der Befragten negativ betroffen fühlen; 25% leiden darunter.¹¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1994
EVA MÜLLER

Die **Ersthypotheken** lagen während dem ganzen Berichtsjahr stabil bei durchschnittlich 5,5%, die Althypotheken reduzierten sich von 5,9% auf ebenfalls 5,5%. Auch die **Mieten** blieben 1994 im Schweizerischen Landesdurchschnitt auf stabilem Niveau. Ein Vergleich des Landesindex für Wohnungsmiete zwischen Dezember 1993 und Dezember 1994 ergibt eine leichte Erhöhung der Wohnmieten von 0,1%. Damit wirkte sich das wachsende Angebot auf dem Wohnungsmarkt, von einigen Teilmärkten und Wohnungssegmenten abgesehen, noch nicht auf die Entwicklung der Wohnkosten aus.¹²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 05.07.1995
EVA MÜLLER

Rund 25% der Schweizer Haushalte haben Mühe, die monatliche Miete zu bezahlen; sie müssen dafür mehr als einen Viertel ihres Einkommens aufwenden. Dies geht aus einer Studie **„Wohnen und Einkommen“** des Bundesamtes für Wohnungswesen hervor, die aber auch festhält, dass die Wohnkosten für die grosse Mehrheit gut tragbar oder sogar günstig sind. Rund 60% der Mieterinnen und Mieter bezahlen 10 bis 25% des Einkommens für die Nettomiete, 23% der Haushaltungen müssen sogar weniger als 10% ausgeben. Zu den Risikohaushalten, die mehr als 25% für die Miete aufzubringen haben, gehören jeder zweite alleinstehende Pensionierte und jedes vierte Rentnerpaar sowie Jugendliche und übrige Alleinstehende.¹³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 15.09.1995
EVA MÜLLER

Eine „Marktmiete-Studie II“ kam zum Schluss, dass der **Übergang** von der Kostenmiete **zur Marktmiete** zum Zeitpunkt März 1995 die Mieten wegen der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nur noch um durchschnittlich 2,5% hätte steigen lassen. Die 1991 ebenfalls von der Hochschule St. Gallen erstellte „Marktmiete-Studie I“ hatte noch einen Mietzinsanstieg von 23% errechnet. Mit einer Gegenstudie konterte der Mieterverband, dass die Mieter in den letzten sechs Jahren CHF 1,5 Mrd. zuviel für ihre Wohnungen bezahlt hätten, wobei die Nichtweitergabe der Hypothekarzinsenkungen der Hauptgrund gewesen sei. Der Schweizerische Hauseigentümerverband bestritt diese Zahl vehement.¹⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1995
EVA MÜLLER

Die **Mieten** stiegen 1995 im schweizerischen Landesdurchschnitt gemäss dem Landesindex für Wohnungsmiete zwischen Dezember 1994 und Dezember 1995 um 2%.¹⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 01.05.1996
EVA MÜLLER

Auf CHF 3,2 Mrd. schätzt eine Studie des Bundesamts für Wohnungswesen die jährlichen **Umzugskosten** für Mietwohnungen, wobei die Mieterinnen und Mieter mit CHF 2,3 Mrd. den Löwenanteil der Kosten übernehmen müssen. Gemessen an den CHF 22 Mrd., die jährlich an Mietzinsen umgesetzt werden, verteuerten die bei Wohnungswechseln entstehenden Transaktionskosten das Gut Wohnung um 15%. Jährlich wechseln 450'000 der 2,9 Mio. Erstwohnungen in der Schweiz ihren Mieter.¹⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 14.09.1996
EVA MÜLLER

Gemäss einer im Auftrag des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes erstellten Studie geben Hauseigentümer **Hypothekarzinsenkungen** nur unzureichend weiter. Seit 1990 seien die Mieten um über 30% gestiegen. Hätten sich die Mietzinse in dieser Zeit nach den im Mietrecht zulässigen relativen Anpassungsgründen entwickelt, so wären die Mieten um lediglich 14% gestiegen. Die Studie errechnete, dass Hauseigentümer seit 1990 kumuliert CHF 5,9 Mrd. zuviel kassierten. Der Präsident des Mieterverbandes, Nationalrat Rudolf Strahm (sp, BE), sah sich durch die Studie in seiner Meinung bestätigt, dass die von einer Parlamentsmehrheit geforderte „Marktmiete“ in der Realität gar nicht zum Tragen komme. Der Hauseigentümerverband bezeichnete die Berechnungen als unseriös.¹⁷

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1996
EVA MÜLLER

Gemäss dem Landesindex für Wohnungsmiete stiegen die **Mieten** im schweizerischen Landesdurchschnitt auch 1996 noch an. Zwischen Dezember 1995 und Dezember 1996 betrug der Anstieg 0,9%.¹⁸

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1996
EVA MÜLLER

Eine Nationalfonds-Studie zur **Wohnsituation der Betagten** in der Schweiz verwies auf die Gefahr, dass das System der Marktmiete die ältere Bevölkerung in überdurchschnittlichem Masse treffen würde, da ältere Menschen im allgemeinen niedrigere Mieten zahlen als junge Menschen. Ein nicht unbeträchtlicher Teil der Betagten lebe aber bereits heute in finanziell angespannter Lage. Die Studie bestätigte, dass die ältere Bevölkerung markant häufiger in stark unterbelegten Wohnungen wohnt. Zu politischen Schlüssen gelangten die Autoren auch bei der Untersuchung der räumlichen Verteilung der älteren Bevölkerung. So sind von der demografischen Alterung heute vermehrt die Agglomerationen betroffen und nicht mehr so sehr die Kernstädte. Dies werde vor allem dort zu grossen Problemen führen, wo die gesamte bisherige Verkehrs- und Siedlungsstruktur auf junge, hochmobile Personen ausgerichtet ist. Eine Massierung von Betagten lasse sich in der Schweiz am ehesten für die „Sonnenstube“ Tessin nachweisen, wobei von einer Ghettoisierung (wie sie etwa der US-Staat Florida oder die englische Südküste kennt) nicht gesprochen werden könne.¹⁹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1997
EVA MÜLLER

Gemäss dem Landesindex der Wohnungsmiete blieben die **Mieten** im Vergleich Dezember 1996 und Dezember 1997 genau **gleich hoch**.²⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 02.07.1998
URS BEER

Der Schweizer Mieterinnen und Mieterverband (MV) überprüfte im Mai rund 1'500 Mietverhältnisse auf die Weitergabe von Hypothekarzinsenkungen. **Gemäss** den vom **MV** veröffentlichten Ergebnissen wurden die der Mieterschaft zustehenden **Mietzinsenkungen** nur teilweise oder gar **nicht vorgenommen**. Im Durchschnitt der untersuchten Mietverhältnisse resultierte ein Mietsenkungs-Guthaben von 8,2% oder CHF 1'356 pro Jahr. Die Erhebung des MV wurde vom Hauseigentümerverband als nicht repräsentativ und unseriös kritisiert, weil sich die Zahlen einseitig auf die Hypothekarzinsen stützten und dabei andere Kostenfaktoren völlig ignorierten. Zwei Wochen später reichte der MV eine wissenschaftliche Studie des Büros für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) nach, dessen Ergebnisse auf offiziellen Daten (Mietpreisindex, nationale Mietpreiserhebung, Gebäude- und Wohnungserhebung, Konsumentenpreisindex, Hypothekarzinsen der ZKB) basierten. Gemäss BASS-Studie stiegen die Hauseigentümer-Kosten seit 1989 um vier Prozent, die Mieten jedoch um über 30%. Laut MV-Vizepräsidentin Thanei wurden die Hypothekarzinsenerhöhungen den

Mietern voll überwältigt, während die Hypothekarzinsenkungen seit 1993 nicht oder nur teilweise weitergegeben worden seien. Insgesamt seien den Mietern CHF 11,2 Mrd. oder CHF 6400 pro Haushalt vorenthalten worden.²¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.1998
URS BEER

Gemäss dem Landesindex der Wohnungsmiete **blieben** die **Mieten** im schweizerischen Landesdurchschnitt zwischen Dezember 1997 und Dezember 1998 mit einem Anstieg von weniger als 0,1% **stabil**.²²

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 30.04.1999
DANIEL BRÄNDLI

Eine Studie des BfS zeigte auf, dass die **Mietpreise in der Schweiz zwischen 1990 und 1996** um durchschnittlich **26% angestiegen** sind. Gleichzeitig hat der Bestand an günstigem Wohnraum markant abgenommen. Es hat sich ausserdem gezeigt, dass steigende Hypothekarzinsen jeweils einen Mietzinsanstieg beschleunigten, während sinkende Hypothekarzinsen kaum zu fallenden Mietpreisen beigetragen haben.²³

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 26.07.2012
MARLÈNE GERBER

Eine im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) erstellte Studie eruierte die **Auswirkungen der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte auf den Schweizerischen Wohnungsmarkt**. Da es sich bei der Zuwanderung aus dem EU-Raum vorwiegend um hochqualifizierte Arbeitskräfte handelt, habe die Nachfrage nach Mietwohnungen im oberen Preissegment stark zugenommen. Dabei sei der Bedarf nach Eigentumswohnungen weniger vorhanden. Die Studie folgerte denn auch, dass die verzeichnete Preiszunahme bei Eigentumswohnungen um 7% im Vergleich zum Vorjahr nicht auf die Zuwanderung zurückzuführen sei. Anders sei dies bei Mietwohnungen. Hier verzeichnete die einwanderungsstarke Westschweiz für Mietwohnungen mit 7% einen deutlich höheren Preisanstieg als der schweizerische Durchschnitt.²⁴

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 21.09.2015
MARLÈNE GERBER

Die vom BFS erstellte **Leerwohnungsstatistik 2015** ergab, dass am Stichtag vom 1. Juni 2015 1,19% aller Wohnungen leer standen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerwohnungsziffer somit um 12% angestiegen.²⁵

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 Hypothekenvergabe 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 befeue. 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.²⁶

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 2001.²⁷

Im Juni 2017 gab das BWO bekannt, dass der **Referenzzinssatz um 0.25 Prozentpunkte auf 1.5 Prozent gesenkt** werde. Letztmals war der Referenzzinssatz im Juni 2015 angepasst worden. Damit erreichte die Messgrösse ihren niedrigsten Stand seit Beginn ihrer Existenz im Jahr 2008 (3.5%). Sofern der Mietzins bereits bei der letzten Senkung angepasst worden war, ergibt sich daraus für die Mietenden ein Senkungsanspruch des Mietzinses im Umfang von bis zu 2.91 Prozent. Ein Anspruch auf Senkung des Mietzinses besteht jedoch nur dann, wenn der Vermieter oder die Vermieterin mit dem Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt. Die Vermieterschaft kann gestiegene Unterhalts- und Betriebskosten sowie 40 Prozent der seit der letzten Mietzinsanpassung erfolgten Teuerung vom Senkungsanspruch abziehen.

Im März desselben Jahres berichtete die Luzerner Zeitung über eine Studie der Raiffeisen-Bank, die von einer steigenden Entwicklung bei den Mietpreisen ausging und folgerte, dass die Mietzinse gemäss der Entwicklung des Referenzzinssatzes im Vergleich zum Ist-Zustand rund 40 Prozent tiefer liegen müssten. Dieser Schluss sei «völlig aus der Luft gegriffen», befand Ansgar Gmür, Direktor des Hauseigentümergebietes. Die Steigerung der Mietzinse sei begründbar und unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Baukosten aufgrund strengerer Bauvorschriften stark gestiegen seien. Auf Seiten des Mieterinnen- und Mieterverbandes sah sich Generalsekretär Michael Töngi indes durch die Befunde der Studie in der Forderung nach einem griffigeren Mietrecht bestärkt.²⁸

Gemäss der Ende März 2020 präsentierten **Abstimmungsnachbefragung zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** hatte die Stimmbevölkerung das Volksanliegen mehrheitlich abgelehnt, weil es regionalen Gegebenheiten zu wenig Berücksichtigung schenke. Die Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes und weiteren, verbündeten Organisationen hätte verlangt, dass der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür zu sorgen hätte, dass gesamtschweizerisch 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind.

Die eigentliche Kernforderung der Initiative nach mehr bezahlbarem Wohnraum war unter den Studienteilnehmenden wenig bestritten: Beinahe 7 von 10 Respondentinnen und Respondenten – darunter auch die Hälfte der Nein-Stimmenden – vertraten die Ansicht, dass das Angebot an günstigem Wohnraum erhöht werden müsse. 61 Prozent der Stimmenden befürwortete auch eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Bund und 72 Prozent stimmten dem Ja-Argument zu, dass Spekulation auf dem Immobilienmarkt unterbunden werden müsse. Auf der anderen Seite unterstützten 88 Prozent aller Stimmenden das Contra-Argument, dass das Volksanliegen zu wenig Rücksicht auf regionale Gegebenheiten der Wohnungsmärkte nehme. Bei der Stimmbevölkerung weniger gut verfiel dagegen das Argument, dass sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren entspannt habe. Insgesamt lediglich 35 Prozent der Studienteilnehmenden bekräftigten dieses Argument, darunter 55 Prozent Nein- und 8 Prozent Ja-Stimmende. Im Vorfeld der Abstimmung war die Situation auf dem Wohnungsmarkt unter Rückgriff auf diverse Studien und Statistiken heftig umstritten gewesen. Bedeutender für ein Nein war ferner das Argument, dass der Staat möglichst wenig in den Markt eingreifen soll.

Unter den soziodemographischen Merkmalen zeigte sich die Wohnsituation als entscheidender Faktor für den Stimmentscheid. Während lediglich ein Drittel der Eigentümerinnen und Eigentümer der Volksinitiative zugestimmt hatte, belief sich der entsprechende Anteil unter der Mieterschaft auf 60 Prozent. Ausschlaggebend für den Stimmentscheid waren nicht zuletzt auch politische Faktoren wie die Links-Rechts-Selbsteinstufung und die Parteisympathie, wobei die Stimmenden in jedem Fall mehrheitlich im Sinne ihrer Partei gestimmt hatten. Am geringsten war der Ja-Anteil unter Sympathisantinnen und Sympathisanten der FDP (15%), am höchsten derjenige innerhalb der SP-Anhängerschaft (76%).²⁹

Unter anderem um die Unterstützung der Bevölkerung für verschiedene Massnahmen im Bereich der Wohnungspolitik zu erfahren, gab das BWO im Nachgang zur Abstimmung über die **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** eine **Abstimmungsanalyse** in Auftrag, die von der Forschungsstelle sotomo durchgeführt wurde. Im Juli 2020 lag der Bericht vor, der seine Erkenntnisse zum einen auf Auswertungen einer Online-Nachabstimmungsbefragung basiert und zum anderen auf die Analyse von Sekundärdaten auf Gemeindeebene zurückgreift. Für die beiden Analysen griff die Studie im Gegensatz zur VOTO-Nachbefragung, die bivariate Analyseverfahren für die Auswertung ihrer Individualdaten verwendet, auf die Methode

der multivariaten Regressionsanalyse zurück. Letztere erlaubt es, den Einfluss einer Grösse unter Berücksichtigung anderer Einflussfaktoren zu schätzen. Trotz der unterschiedlichen methodischen Vorgehensweise bekräftigte die Studie viele Effekte, die bereits in der VOTO-Studie ausgewiesen worden waren, so etwa die Bedeutung der politischen Orientierung, des Geschlechts, des Alters oder der Wohnsituation. Zudem schlüsselte sie die Gründe für die unterschiedliche Unterstützung des Volksbegehrens im städtischen und ländlichen Raum auf: Stimmende, die besonders viel Miete pro Quadratmeter bezahlen, die sich aufgrund der Wohnkosten in anderen Bereichen einschränken müssen oder solche, die sich in der Vergangenheit bereits öfters erfolglos auf eine Wohnung hatten bewerben müssen – all diese Situationen finden sich häufiger im städtischen Raum –, stimmten der Wohnrauminitiative überdurchschnittlich oft zu. In Bezug auf die Unterstützung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus weist die Studie einen Anteil von 65 Prozent der Studienteilnehmenden aus, die der Meinung ist, dass Wohnen ein Grundrecht sei und dass Zugang zu angemessenem Wohnraum alleine mit der Marktlogik nicht gesichert werden könne. Ein beinahe so hoher Anteil an Personen (61%) stimmte indes auch dem Argument zu, dass oftmals nicht die richtigen Personen oder Haushalte von dem Angebot an gemeinnützigen Wohnungen profitieren würden. Die Ansicht, dass gemeinnützige Wohnungen zu einer besseren Durchmischung der Bevölkerung führen, teilten 49 Prozent der befragten Personen.³⁰

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.2020
ELIA HEER

Die **Situation auf dem Mietwohnungsmarkt** folgte **2020** grösstenteils langjährigen Trends. Daran änderte auch die Coronavirus-Pandemie nur wenig. Im Oktober vermeldete das Bundesamt für Statistik, dass am Stichtag im Juni ein neuer Rekord an lehrstehenden Wohnungen aufgestellt worden sei (78'832 Wohnungen, +4.6% gegenüber dem Vorjahr). Die Leerstandsquote betrug 1.72 und näherte sich damit dem Allzeithoch von 1.85 aus dem Jahr 1998 an. Dieser Wert wurde laut der Credit Suisse vom Coronavirus etwas in die Höhe getrieben, da das Virus kurzfristig für einen starken Rückgang der Zuwanderung sowie einem Nachfragerückgang bei Inländern und Inländerinnen aufgrund von Jobängsten und sinkenden Einkommen gesorgt hatte.

Regional waren grosse Unterschiede zu erkennen. Die Leerstandsquote war in den fünf grössten Zentren (Zürich, Bern, Basel, Genf und Lausanne) mit nur gerade 0.5 Prozent klar am tiefsten. Ausserhalb der Zentren wurde jedoch unvermindert weitergebaut, insbesondere weil institutionelle Anleger wie Pensionskassen oder Versicherungen wegen der tiefen Zinsen einen grossen Anlagedruck verspüren und Immobilien weiterhin eine vergleichsweise attraktive Anlagemöglichkeit darstellen. Institutionelle Anleger sind oftmals an Auflagen geknüpft wonach sie längerfristig investieren müssen, weshalb sie eher in den Bau von Mietwohnungen als in Wohneigentum investieren – obwohl es, anders als bei Mietwohnungen, beim Wohneigentum weiterhin einen Nachfrageüberhang gab. Gemäss Daten des BWO besaßen institutionelle Wohneigentümer einen weitaus grösseren Anteil der Mietwohnungen – rund einen Drittel – als noch vor 20 Jahren, als dieser Anteil noch bei rund 23 Prozent lag. Sie hatten in dieser Zeit ihren Mietwohnungsbestand um 64 Prozent auf neu 730'000 Wohnungen ausgebaut, während die Anzahl privater Mietwohnungen bei rund 1.1 Mio. stagnierte. Diese Bauaktivität fand jedoch kaum in den Zentren statt, wo die Mietwohnungen weiterhin knapp waren. Dort sind freilich auch die Bodenpreise sehr hoch, was Investitionen weniger attraktiv macht. Im ersten Quartal 2020, während der ersten Corona-Welle, sanken die Baugesuche um 21 Prozent. Doch dieser Einbruch wurde bereits im zweiten Quartal beinahe wieder ausgeglichen.

Die Mieten inserierter Mietwohnungen sanken 2020 laut Wüest Partner um 2.1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dennoch bezahlten Herr und Frau Schweizer 2020 mehr für ihre Mieten als im Vorjahr, wie der Mietpreiseindex des BFS offenbarte. Dieser lag 2020 0.9 Prozent höher als noch 2019 – obwohl im gleichen Zeitraum die Konsumentenpreise insgesamt um 0.7 Prozent sanken.³¹

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 04.11.1995
EVA MÜLLER

Raumplanung

Eine vom Bundesamt für Raumplanung publizierte Studie kam zum Schluss, dass **marktwirtschaftliche Instrumente** die Konzentration der Besiedelung fördern und zum **sparsameren Umgang mit dem Boden** beitragen können. Einen entscheidenden Faktor stellen dabei die Preiserhöhungen im privaten Personenverkehr dar: Mit diesen werde der öffentliche Verkehr relativ günstiger, da er sich auf die Siedlungszentren konzentriere. Als zweites wichtiges Instrument wurde eine «Bodenversiegelungsabgabe» vorgeschlagen, mit der sich die Bautätigkeit stärker auf die überbauten Flächen konzentrieren würde. Der Übergang von Preissubventionen zu flächengebundenen und ökologischen Direktzahlungen in der Landwirtschaft führe insgesamt zu einer Abnahme der Nutzungsintensität. Weniger raumplanerische Effekte ergeben sich gemäss der Studie etwa bei der CO₂-Abgabe, der Einführung der Marktmiete und der Deregulierung der Telekommunikation. Unter dem Strich würden marktwirtschaftliche Instrumente zu einer verstärkten Konzentration beitragen und die Siedlungskerne fördern. Sie unterstützen so das Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens.³²

Bodenrecht

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 21.10.1980
FRANÇOIS DA POZZO

Dans le domaine du droit foncier, le problème de la vente de terrain aux personnes domiciliées à l'étranger domina une fois de plus la scène politique. Il se trouva au carrefour des tensions entre les réalités politiques et économiques. A la volonté de restreindre l'octroi d'autorisations permettant la **vente de terrain à des étrangers** – motivation étayée par un grand nombre d'interventions parlementaires, une initiative pendante de l'AN et un sondage représentatif – s'opposa un nouveau nombre record d'achats immobiliers autorisés, réalisés par des personnes domiciliées à l'étranger. Bien que l'ordonnance dépendant de l'arrêté fédéral y relatif (Lex Furgler) ait été durcie en été 1979, le nombre de 5906 autorisations accordées surpassa cette année-là d'un tiers le total de l'année précédente. Plus de 80 pourcent de ces autorisations furent délivrées aux cantons touristiques du Valais (38%), des Grisons (25%), de Vaud (10%) et du Tessin (9%).³³

Wohnungsbau und -eigentum

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%).³⁴

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».³⁵

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.³⁶

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.³⁷

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.³⁸

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 m² 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.³⁹

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 Leerwohnungsnummer 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.⁴⁰

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).⁴¹

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.⁴²

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%).⁴³

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.⁴⁴

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.⁴⁵

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%.⁴⁶

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.⁴⁷

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 Ausserrhoden (1,1%).⁴⁸

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%).⁴⁹

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.)⁵⁰

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.⁵¹

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.)⁵²

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%).⁵³

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%).⁵⁴

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 m² pro Person stieg der

Platzbedarf seit 1990 um 5 m² an.⁵⁵

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-Ausserrhodens (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 Parlamentariers.)⁵⁶

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-Ausserrhodens (1,88%) und Thurgau (1,84%).⁵⁷

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 Ausserrhodens (1,96%).⁵⁸

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 Ausserrhodens (2,04%).⁵⁹

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%).⁶⁰

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.⁶¹

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 unterschieden. Hingegen trügen ausländische Haushalte nach wie vor stark zum Wachstum der Haushaltszahlen bei, in dem sie ungefähr die Hälfte aller neuen Haushalte ausmachten.⁶²

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 einen 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.⁶³

1) Die Volkswirtschaft, 53/1980; SNB, Geschäftsbericht, 1980, S. 16 ff.

2) Die Volkswirtschaft, 54/1981

3) Die Volkswirtschaft, 56/1983

4) (1987) Die Volkswirtschaft 60/61; Bund 12.6.87; SZ, 12.6.87; SZ, 7.4.87.; D. Joye (1987) Wohnen, Univox Jahresbericht GIS und IREC

5) Presse vom 25.10.91.

6) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 2, S. 49 f.; vgl. auch NZZ, 6.2.93.

7) Presse vom 25.11.92.

8) Presse vom 7.10, 16.10 und 19.12.92. ZKB; NZZ, 23.10.92.

- 9) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 7, S. 56 f.
- 10) Presse vom 9.1. und 18.12.93.
- 11) TA, 4.3.94.
- 12) Bundesamt für Statistik, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1994.; SNB, Geschäftsbericht 1994, 87/1994, S. 40 f.
- 13) Lit. „Bundesamt für Wohnungswesen (1995). Miete und Einkommen.“; NZZ, 5.7.95.
- 14) Lit. „Jaeger (1995). Marktmiete. Schweizer Wohnungsmieten zwischen Markt und Politik.“ und „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (Bass) (1995). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten im Kanton Zürich (ink. Zahlen für die gesamte Schweiz).“; Presse vom 8.9. und 15.9.95.
- 15) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Basis Mai 1993, Bern 1995.
- 16) NLZ, 14.3.96; BZ, 1.5.96.
- 17) NZZ, 13.9.96; SZ, 14.9.96; Lit. „Büro für arbeits- und sozialpolitische Studien (BASS) (1996). Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 und September 1996.“
- 18) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1996. Vgl. Lit. „Bundesamt für Statistik (1996). Ergebnisse der vierteljährlichen Mietpreiserhebung, Mai 1993 – Mai 1996.“
- 19) Lit. „Arend und Höpflinger (1996). Zur Wohnversorgung und Wohnsituation älterer Menschen in der Schweiz.“
- 20) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1997.
- 21) NZZ, 17.6.98; TA, 17.6. und 2.7.98; SHZ, 1.7.98; 24 Heures, 2.7.98.
- 22) BFS, Landesindex der Wohnungsmiete, Bern 1998.
- 23) BFS, Mietpreis-Strukturerhebung 1996, Neuenburg 1999; NZZ, 28.4.99.
- 24) NZZ, 26.7.12, Lit. ZHAW/Meta-Sys.
- 25) Medienmitteilung BFS vom 21.9.15
- 26) NZZ, TA, 30.10.15
- 27) Medienmitteilung BFS vom 12.9.16; NZZ, 20.4.16; TG, 1.10.16; NZZ, 28.10.16
- 28) Medienmitteilung BWO vom 1.6.17; LZ, 2.3.17; LT, LZ, Lib, NZZ, TA, 2.6.17
- 29) Bernhard und Scaperrotta (2020). VOTO-Studie zur Volksabstimmung vom 9.2.20
- 30) Medienmitteilung BWO vom 6.7.20; Sotomo (2020). Volksinitiative Mehr bezahlbare Wohnungen. Abstimmungsanalyse
- 31) Medienmitteilung BWO vom 8.7.20; TA, 8.4.20; APZ, AZ, 30.5.20; NZZ, 19.8.20; Blick, 3.10.20; APZ, AZ, NZZ, TA, TG, 6.10.20; TA, 31.12.20
- 32) TW, 4.11.95; Lit. „Blöchliger et. al. (1995). Marktwirtschaftliche Reformvorschläge: Unterstützen sie die Raumplanung?“.
- 33) Kallenberger (1979) Bodenreform-Konzeptionen ; La Vie économique, 53/1980 p. 491 ss.; NZZ, 5.8., 20.11. et 21.10.80
- 34) 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. Hauseigentümergeverband (1987) Wohnwirtschaft 1986; Städteverband (1986) Statistik der Schweizer Städte Zürich 1986
- 35) 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?
- 36) (1990) Die Volkswirtschaft, 63 Nr. 11, S. 49 ff.; BBI III, 1989, S. 405ff.
- 37) NZZ, 3.5.91.
- 38) Presse vom 26.9.92.
- 39) Presse vom 7.11.92.
- 40) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 11, S. 49 ff.
- 41) Die Volkswirtschaft, 67/1994, Nr. 4, S. 4.
- 42) Presse vom 27.9.94.
- 43) NZZ, 8.3.95 (provisorische Zahlen).; NZZ, 9.1.95.
- 44) Presse vom 21.10.95; Die Volkswirtschaft, 69/1996, Nr. 2, S. 51 ff.; Lit. „Bundesamt für Wohnungswesen (1995). Wohnungsbedarf 1995 bis 2010.“
- 45) Presse vom 5.1. und 2.3.96.
- 46) NZZ, 9.10.96; Lit. „Gurtner (1997). 'Leerwohnungsbestand 1996' in 'Die Volkswirtschaft', 70/1997, Nr. 2, S. 52 ff.“
- 47) Presse vom 8.3.96.
- 48) Lit. „Gurtner (1998). 'Leerwohnungsbestand 1997' in 'Die Volkswirtschaft', 71/1998, Nr. 2, S. 50 ff.“; Presse vom 27.8.97.
- 49) Die Volkswirtschaft, 72/1999, Nr. 1, S. 70 ff.; Presse vom 12.9.98.
- 50) Lit. „Bundesamt für Statistik (1999). Der Leerwohnungsbestand in der Schweiz. Stichtag 1. Juni 1999.“
- 51) Presse vom 13.4. und 27.10.99; BaZ, 12.5.99; Lit. Wüst & Partner.
- 52) NZZ, 16.9.00.
- 53) Presse vom 29.9.01; Lit. „Gurtner (2001). Leerwohnungsbestand 2001. in: Die Volkswirtschaft, 2001, Nr. 12, S. 31-35.“
- 54) 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.“
- 55) Presse vom 12.9.03; BZ, 30.9.03.
- 56) 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.
- 57) NZZ und QJ, 25.9.04.
- 58) Presse vom 27.9.05.
- 59) Pressemitteilung des BFS vom 25.9.06; LT, 27.9.06.
- 60) OFS, communiqué de presse, 3.9.07; NZZ, 4.9.07.
- 61) Presse vom 9.3.11.
- 62) Medienmitteilung BWO vom 12.7.17; NZZ, 13.7.17
- 63) 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