

# Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Dossier

**Dossier: Leerwohnungsstatistik und Wohnungsbau**

# 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  
Meyer, Luzius  
Moser, Christian  
Müller, Eva  
Seitz, Werner  
Strohmann, Dirk

## Bevorzugte Zitierweise

Beer, Urs; Bernath, Magdalena; Brändli, Daniel; Freymond, Nicolas; Meyer, Luzius; Moser, Christian; Müller, Eva; Seitz, Werner; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Dossier: Leerwohnungsstatistik und Wohnungsbau, 1985 – 2007*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. [www.anneepolitique.swiss](http://www.anneepolitique.swiss), abgerufen am 18.04.2024.

# Inhaltsverzeichnis

Wohnungsbau und Leerwohnungen 1980-1989	1
Leerwohnungsstatistik 1990-1999	2
Wohnungsbau 1990-1996	5
Leerwohnungsstatistik 2000-2007	6

# Abkürzungsverzeichnis

**BFS** Bundesamt für Statistik

---

**OFS** Office fédéral de la statistique

# Wohnungsbau und Leerwohnungen 1980-1989

## 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 Leerwohnungsziffer jedoch nur 0,38%; knapp 2/3 der leerstehenden Wohnungen umfassen 3-4 Zimmer. <sup>1</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>2</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 Leerwohnungsziffer auf, gefolgt von Zürich (0.4%). <sup>3</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>4</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 Hauseigentümergeverbands 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 geburtschwachen Jahrgänge bemerkbar machen.<sup>5</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>6</sup>

## Leerwohnungsstatistik 1990–1999

### Wohnungsbau und -eigentum

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>7</sup>

STUDIEN / STATISTIKEN  
DATUM: 09.10.1990  
DIRK STROHMANN

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>8</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>9</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>10</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>11</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>12</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 Ausserrhoden (1,1%).<sup>13</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>14</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>15</sup>

# Wohnungsbau 1990–1996

## Wohnungsbau und -eigentum

### 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>16</sup>

### GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 31.12.1991  
DIRK STROHMANN

Der **Rückgang der Wohnbautätigkeit** hielt 1991 wie in den beiden vorausgegangenen Jahren weiter an. Insgesamt wurden noch 37'600 neue Wohnungen gebaut, rund 2400 oder 6 Prozent weniger als im Vorjahr. Regional betrachtet, wirkte sich der Rückgang der Bautätigkeit in den Kantonen der Romandie und dem Tessin deutlich stärker aus als in der deutschen Schweiz. Einzig die zentralschweizerischen Kantone Uri, Schwyz, Ob- und Nidwalden, Zug sowie Appenzell Ausserrhoden konnten ihre Wohnungsproduktion noch erhöhen. Bei den Einfamilienhäusern war der Einbruch der Bautätigkeit mit einem Rückgang von 18 Prozent noch ausgeprägter. Im Berichtsjahr wurden noch 9200 Einfamilienhäuser erstellt, gut 2000 weniger als im Vorjahr. Nach Angaben des Bundesamtes für Statistik ist diese Entwicklung in erster Linie auf die Hausse bei den Hypothekarzinsen zurückzuführen. Vergleichsweise gering war dagegen der Rückgang bei den neuerstellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern; hier wurden noch 28'400 Einheiten, oder 1,2 Prozent weniger als im Vorjahr gebaut.

Auch die Zahl der Baubewilligungen war 1991 rückläufig. 46'200 Bewilligungen, oder 3 Prozent weniger als im Vorjahr, wurden noch erteilt. Besonders vom Rückgang betroffen war der Einfamilienhausmarkt.<sup>17</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>18</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>19</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>20</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>21</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>22</sup>

## Leerwohnungsstatistik 2000-2007

### Wohnungsbau und -eigentum

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>23</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>24</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>25</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-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 Parlamentarier.)<sup>26</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-Ausserrhodens (1,88%) und Thurgau (1,84%).<sup>27</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 Ausserrhodens (1,96%).<sup>28</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 Ausserrhodens (2,04%).<sup>29</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>30</sup>

- 
- 1) (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
  - 2) (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;
  - 3) 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
  - 4) NZZ 12.4.87; TA, 12.4.87. ;
  - 5) (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;
  - 6) (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.
  - 7) (1990) Die Volkswirtschaft, 63 Nr. 11, S. 49 ff.; BBI III, 1989, S. 405ff.
  - 8) Presse vom 26.9.92.
  - 9) Die Volkswirtschaft, 66/1993, Nr. 11, S. 49 ff.
  - 10) Presse vom 27.9.94.
  - 11) Presse vom 21.10.95; Die Volkswirtschaft, 69/1996, Nr. 2, S. 51 ff.; Lit. „Bundesamt für Wohnungswesen (1995). Wohnungsbedarf 1995 bis 2010.“
  - 12) NZZ, 9.10.96; Lit. „Gurtner (1997). 'Leerwohnungsbestand 1996' in 'Die Volkswirtschaft', 70/1997, Nr. 2, S. 52 ff.“
  - 13) Lit. „Gurtner (1998). 'Leerwohnungsbestand 1997' in 'Die Volkswirtschaft', 71/1998, Nr. 2, S. 50 ff.“; Presse vom 27.8.97.
  - 14) Die Volkswirtschaft, 72/1999, Nr. 1, S. 70 ff.; Presse vom 12.9.98.
  - 15) Lit. „Bundesamt für Statistik (1999). Der Leerwohnungsbestand in der Schweiz. Stichtag 1. Juni 1999.“
  - 16) NZZ, 3.5.91.
  - 17) NZZ, 22.5.92.
  - 18) Presse vom 7.11.92.
  - 19) Die Volkswirtschaft, 67/1994, Nr. 4, S. 4.
  - 20) NZZ, 8.3.95 (provisorische Zahlen); NZZ, 9.1.95.
  - 21) Presse vom 5.1. und 2.3.96.
  - 22) Presse vom 8.3.96.
  - 23) NZZ, 16.9.00.
  - 24) Presse vom 29.9.01; Lit. „Gurtner (2001). Leerwohnungsbestand 2001. in: Die Volkswirtschaft, 2001, Nr. 12, S. 31-35.“
  - 25) 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.“
  - 26) 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.
  - 27) NZZ und QJ, 25.9.04.
  - 28) Presse vom 27.9.05.
  - 29) Pressemitteilung des BFS vom 25.9.06; LT, 27.9.06.
  - 30) OFS, communiqué de presse, 3.9.07; NZZ, 4.9.07.