

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Prozess

Wohnungsbau und Leerwohnungen 1980–1989

Impressum

Herausgeber

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

Beiträge von

Meyer, Luzius
Moser, Christian
Seitz, Werner

Bevorzugte Zitierweise

Meyer, Luzius; Moser, Christian; Seitz, Werner 2025. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Wohnungsbau und Leerwohnungen 1980–1989, 1985 – 1989*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern.
www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 10.05.2025.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Wohnungsbau und -eigentum	1

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)

ARE	Office fédéral du développement territorial
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

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.¹

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.²

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%).³

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.⁴

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 Hauseigentümerverbands 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 Leerwohnungszählung. Im Gegensatz zur Volkszählung erfassen die Zahlen des Bundesamts für Statistik jedoch nur die auf dem Markt angebotenen Leerwohnungen und nicht auch solche, welche wegen bevorstehendem Abbruch des Gebäudes oder aus andern Gründen leerstehen oder nur Notwohnungen in Baracken darstellen. Das Bundesamt für Wohnungswesen rechnet für anfangs der 90er Jahre mit einer Entspannung der Lage auf dem Wohnungsmarkt, wenn sich die geburtenschwachen Jahrgänge bemerkbar machen.⁵

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 Prozent zurück; betroffen davon waren jedoch nur die Städte, wo die Abnahme rund 12 Prozent betrug, während in den übrigen Gemeinden eine Zunahme von 3.8 Prozent 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 Prozent ab und erreichte einen neuen absoluten Tiefststand, ebenso wie die Leerwohnungsziffer, welche am 1. Juni mit 0.43 Prozent in einem Bereich lag, wo Fachleute von Wohnungsnot sprechen. Die Leerwohnungsziffer lag in den Kantonen Zürich und Zug mit 0.09 bzw. 0.17 Prozent am niedrigsten.

Der Schweizerische Mieterverband (SMV) bezeichnete diese Zahlen auch deshalb als dramatisch, weil sie nicht nur Mietwohnungen enthalten, sondern auch solche, welche nur zu kaufen sind. Der Schweizerische Hauseigentümerverband (HEV) 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 (ARE) 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 Prozent – sowie die zunehmende Zahl von Zweitwohnungen.⁶

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) Wohnwirtschaft.; 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) Die Volkswirtschaft, 62/1989, S. 47 f.; Presse vom 22.3.89; Vat., 21.3.89; BaZ, 25.8.89; JdG 25.8.89; NZZ, 8.4. und 25.8.89 sowie 18.4.90.