

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 50 (1975)
Heft: 9

Artikel: Wohnungsmarktprognose und Wohnungsmarktpolitik
Autor: Breuer, Edmond / Angelini, T.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104548>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 05.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Breuer: Was ist Wohnungsmarktforschung? In der Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) vom 17. September 1973 wird in Abschnitt 432 Wohnungsmarktforschung umschrieben wie folgt:

«Im weitesten Sinne umfasst die Wohnungsmarktforschung die Untersuchung aller am Wohnungsmarkt mittelbar oder unmittelbar beteiligten Personen, Institutionen und sachlichen Mittel und ihrer Verhaltensweisen. Dazu gehört auch die Baumarktforschung, die die Lage der Bauwirtschaft (Kapazität, Auslastung usw.) abzuklären hat. Voraussetzung ist allerdings eine ausgebauten Wohnungsmarktstatistik, denn ohne verlässliche Informationen kann weder eine konkrete Ausgangslage sachlich beurteilt werden noch ist es möglich, allgemein gültige Wirkungszusammenhänge sowie zu erwartende Entwicklungstendenzen aufzuzeigen.»

Es folgt die Feststellung, «dass in der Schweiz die für eine vollständige Erfassung der Wohnungsmarktlage notwendigen Daten und damit die informativischen Voraussetzungen für die Befolgung einer rationalen Wohnungsmarktpolitik weitgehend fehlen». Und daraus wird gefolgert: «Zu den dringlichsten Programmpunkten der zukünftigen Wohnungsmarktforschung gehört daher der Ausbau der schweizerischen Wohnungsmarktstatistik, ohne die eine Verbesserung der Transparenz und Analyse des Wohnungsmarktes undenkbar ist.»

In einem ansatzweisen Idealkatalog werden dann stichwortartig als notwendige Arten von Informationen angeführt und gegliedert:

- Baulandangebot
- Bodenpreise
- Wohnungsbestand
- Veränderung des Wohnungsbestandes
- Leerwohnungsbestand
- Mietausgaben
- Nachfragefaktoren, gesamtschweizerisch und regional
- Angebotsfaktoren, gesamtschweizerisch und regional

Es ist offensichtlich, dass die Informationen über den schweizerischen Wohnungsmarkt im heutigen Zeitpunkt ungenügend sind. Wie will man die Woh-

nungsmarktforschung in der Schweiz verbessern?

Angelini: Das Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum sieht die Schaffung einer Forschungskommission vor. Ihr obliegt es, das Informationsbedürfnis in sogenannten Forschungsplänen zu konkretisieren und hinsichtlich der Erhebung und Verarbeitung von Daten Prioritäten zu setzen.

Die Forschungskommission soll dem Vernehmen nach interdisziplinär zusammengesetzt sein (Architekten, Ingenieure, Volkswirtschaftler, Soziologen, Betriebswirtschaftler, Planer usw.). Damit ist gewährleistet, dass die Wohnprobleme nicht einseitig, sondern umfassend herausgearbeitet werden. Zu den Aufgaben der Forschungskommission gehört neben der Formulierung und Betreuung von Forschungsaufträgen die Veröffentlichung der Ergebnisse in geeigneter Form.

Breuer: Ist der Vorwurf, die statistischen Unterlagen über den schweizerischen Wohnungsmarkt seien ungenügend, berechtigt? Welche Informationen sollten im Idealfall vorliegen?

Angelini: Die zweite Frage lässt sich frühestens beantworten, wenn ein umfassendes, detailliertes Forschungskonzept vorliegt. Diese anspruchsvolle Aufgabe bleibt der erwähnten Forschungskommission vorbehalten.

Im Rahmen meiner Untersuchungen über ökonomische Aspekte des Wohnungsmarktes stiess ich auf zahlreiche Probleme der statistischen Datenerfassung. Ich möchte lediglich einige Beispiele aus meiner «Mängelliste» anführen.

- In der Schweiz fehlen jegliche repräsentativen Informationen über die Veränderung der Bauerstellungspreise. Wohl gibt es Baukostenindizes für die Städte Zürich, Bern und Luzern. Der in der Schweiz in der Regel berücksichtigte Zürcher Baukostenindex basiert auf der Offertmethode. Gerade im heutigen Zeitpunkt, da kalkulierte und effektive Preise aufgrund der Angebote stark auseinanderfallen, gibt der Zürcher Index ein verfehltes Bild über die effektiven Preisänderungen auf dem Bausektor.
- Ein zweites Beispiel: Detaillierte Angaben über den Wohnungsbestand

werden in der Schweiz nur alle zehn Jahre anlässlich der Volkszählung erhoben. Für die Erstellung kurzfristiger Analysen und Prognosen benötigen wir jedoch die entsprechenden Informationen in wesentlich kürzeren Zeitintervallen.

- Ein drittes Beispiel: Im gegenwärtigen Zeitpunkt spricht man von einem Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt. Über eine detaillierte Leerwohnungsbestandesstatistik liess sich die Situation zuverlässig charakterisieren. Wohl erhebt das BIGA den Leerwohnungsbestand in der Schweiz, doch sind die Ergebnisse teilweise unzuverlässig. Es fehlt eine verbindliche Meldepflicht der Leerwohnungen. Die einzelnen Gemeinden wenden unterschiedliche Methoden an, um die Leerwohnungen zu zählen. Die Daten sind daher gemeindefeise nicht vergleichbar. Für die Beurteilung der lokalen und regionalen Wohnungsmarktverhältnisse eignen sich diese Unterlagen kaum.

Breuer: Bedingt durch eine rasche Zunahme der Wohnungsproduktion in der Periode nach 1970 entstanden in der Schweiz «Wohnungshalden», die weder verkauft noch vermietet werden können. Ist es in Anbetracht dieser Situation richtig, ein neues Wohnbauförderungsgesetz in Kraft treten zu lassen?

Angelini: Für das Inkrafttreten des neuen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes sprechen verschiedene Gründe. Einmal wäre es verfehlt, auf Grund des hohen Leerwohnungsbestandes auf eine allgemein zufriedenstellende Bedarfsdeckung mit Wohnungen zu schliessen. Bei den leerstehenden Wohnungen handelt es sich vielfach um zu teure Luxuswohnungen, um Wohnungen, die an ungünstigen Standorten (z. B. an Autobahnen) stehen, um Wohnungen, die sanierungsbedürftig sind usw. Trotz eines hohen Leerwohnungsbestandes kann daher ein ungedeckter Bedarf vorliegen. Eine latente Nachfrage dürfte vor allem nach preisgünstigen, qualitativ hochwertigen, jedoch nicht luxuriösen Wohnungen vorhanden sein - nach Wohnungen also, die durch das erwähnte Bundesgesetz primär gefördert werden sollen.

Um Fehlinvestitionen zu vermeiden, wird ferner in jedem einzelnen Falle geprüft, ob die vom Bund zu unterstützen den Wohnungen vom Bedarf her not-

wendig sind. Das finanzielle Engagement des Bundes wird zudem in der Regel überschätzt. Der Bund geht hauptsächlich Bürgschaftsverpflichtungen ein; die A-fonds-perdu-Leistungen sind demgegenüber bescheiden.

Die rezessive Entwicklung der schweizerischen Wirtschaft im allgemeinen sowie der Schrumpfungsprozess der Bauwirtschaft im besonderen lassen das Inkrafttreten des erwähnten Gesetzes besonders wünschenswert erscheinen. Der relativ hohe Leerwohnungsbestand wirkt sich lähmend auf die private Investitionstätigkeit im Wohnungsbau aus. Es droht die Gefahr, dass die Kapazitäten im Wohnungsbau kurzfristig stärker schrumpfen als im Hinblick auf die mittelfristige Bedarfsdeckung notwendig. Träte dies ein, so müsste in der Zukunft mit Sicherheit mit einem neuerlichen Inflationsschub gerechnet werden. Der Wiederaufbau vernichteter Kapazitäten, die Rückgewinnung entlassener Facharbeiter usw. wäre nur mit beträchtlichen Kostensteigerungen möglich. Ein Durchschlagen der Kostenexplosion auf die Preise wäre nicht zu vermeiden.

Das neue Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz trägt dazu bei, einen minimalen Auslastungsgrad in der Bauwirtschaft sicherzustellen und damit die erwähnten negativen Tendenzen zu unterbinden.

Breuer: Aus Ihren Ausführungen darf geschlossen werden, dass der Bund an einer kontinuierlichen Auslastung der Bauwirtschaft interessiert ist. Diese Politik setzt jedoch voraus, dass Kenntnisse über den mittel- bis langfristigen Bedarf an Bauobjekten vorhanden sind. Die von Ihnen im Auftrage der Eidg. Forschungskommission für den Wohnungsbau erstellte Arbeit *«Entwicklungsperspektiven des schweizerischen Wohnungsbaus»* soll in diesem Zusammenhang vermutlich gewisse Informationen liefern. Sind Sie in der Lage, die Ergebnisse und Methoden Ihrer Untersuchung in wenigen Worten zu erläutern?

Angelini: Meine Arbeit bezweckt, die langfristigen zukünftigen Entwicklungstendenzen des Wohnungsbestandes und die Wohnungsproduktion in der Schweiz zahlenmässig festzuhalten. Die Studie basiert auf Analysen der Vergangenheit, Entwicklung und auf gewissen Hypothesen über die Veränderung der für die Wohnungsnachfrage massgebenden Bestimmungsfaktoren, wie Bevölkerung, Wohlstand, Preise und Bedarfsstruktur. Hinsichtlich des Wohnungsbestandes wurde zwischen Erst-, Zweit- und Leerwohnungen differenziert. Bei der Schätzung der Wohnungsproduktion wurde zwischen Erweiterungsbedarf und Ersatzbedarf unterschieden. Je nach Variante bezifferte ich die für die

Zukunft erforderliche Produktion auf 45000 bis 55000 Wohnungen pro Jahr. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, möchte ich ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei dieser Schätzung um den Versuch handelt, die Trendentwicklung zu erfassen. Es wird also nicht der Anspruch erhoben, die Wohnungsproduktion für jedes einzelne Jahr zutreffend zu ermitteln. Das Bestreben ging vielmehr lediglich dahin, den Durchschnittswert mehrerer Jahre richtig zu schätzen.

Breuer: Gegenüber wirtschaftswissenschaftlichen Studien, welche sich mit der Zukunft befassen, werden immer wieder Vorbehalte gemacht. Es fiel nicht schwer, auf ein Trümmerfeld nicht eingetroffener Wirtschaftsprognosen hinzuweisen. Ist es auf dem Gebiete der Sozialwissenschaften überhaupt möglich und sinnvoll, Prognosen aufzustellen?

Angelini: Prof. Kneschaurek hat sich in einem der Bände über die Perspektivstudien relativ ausführlich mit den Kritiken an seinen Untersuchungen auseinandergesetzt. Ich möchte hier einige zentrale Aspekte seiner Ausführungen wiederholen.

Wirtschaftliche Prognosen im Sinne einer exakten Vorhersage der Veränderungen sind nicht möglich. Mit ihren Entscheiden bestimmen die Menschen weitgehend die zukünftige Entwicklungsrichtung. Es gibt daher nicht eine Zukunft, die mit naturgesetzlicher Unabdingbarkeit eintreten wird, sondern eine breite Palette von Zukunftsmöglichkeiten. Ausgehend von gewissen Annahmen versucht der Prognostiker, die wahrscheinliche Entwicklung zu skizzieren. Die Richtigkeit seiner Vorhersage hängt wesentlich davon ab, ob er die seiner Arbeit zugrunde liegenden Voraussetzungen zutreffend gewählt hat. Der Prognostiker sieht sich ausserstande, die Wahrscheinlichkeit des Eintreffens seiner Vorhersage mathematisch exakt zu definieren.

Zum zweiten Teil der Frage: Jede politische und geschäftliche Disposition setzt ein Zukunftsbild voraus. Die Beschäftigung mit der Zukunft stellt für all diese Entscheidungsträger eine Notwendigkeit dar. Aus dieser Perspektive ist es müssig, nach dem Sinn von Prognosen zu fragen.

Breuer: In Analogie zur sogenannten rollenden Planung schlage ich ein Konzept der laufenden Prognosekorrektur vor. Welche Erscheinungen auf dem Wohnungsmarkt wären zu beobachten, um die zeitlich gestaffelten Wohnungsmarktprognosen zu überprüfen und allenfalls zu korrigieren?

Angelini: Eine Korrektur der Prognose

sergebnisse drängt sich insbesondere in folgenden Fällen auf:

1. *Die der Arbeit zugrunde liegenden Annahmen erweisen sich als unzutreffend.* Die Aussagen über die zukünftigen Veränderungen des Wohnungsbestandes und der Wohnungsproduktion stützen sich auf ganz bestimmte explizit aufgeführte Hypothesen wie z.B. auf zahlenmässig fixierte Erwartungen über die zukünftige Entwicklung der Wohnbevölkerung und des Wohlstandes. Erweist sich eine dieser Annahmen als unzutreffend, so muss die Wohnungsmarktprognose überarbeitet werden.
2. *Meine Arbeit geht von den heute bestehenden Rahmenbedingungen aus.* Werden in der Zukunft rechtliche oder politische Entscheide gefällt, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, so ist eine Revision der Prognose angezeigt.
3. *Gewisse Ergebnisse meiner Untersuchung basieren auf geschätzten Daten.* Sollten in der Zukunft die statistischen Unterlagen verbessert werden, so ist selbstverständlich zu prüfen, ob die ursprünglichen Aussagen aufrecht erhalten werden können.

Breuer: Würden Sie eventuell schon heute Korrekturen an Ihrer Prognose anbringen?

Angelini: In meiner Arbeit stütze ich mich unter anderem auf die von Prof. Kneschaurek erstellten Perspektivstudien. Diese werden zur Zeit überarbeitet. Nach Informationen rechnet man mit einem etwas schwächeren Wachstum der Bevölkerung und des Wohlstandes als dies die ursprünglichen Studien vorsahen. Nach Erscheinen der neuen Ergebnisse werde ich die Wohnbauprognosen revidieren.

Schlechte Luft? Hitze?

Anson Ventilatoren Riello Klimageräte helfen

Telefonieren Sie uns: Anson AG, Zürich
Aegertenstrasse 56, Telefon (01) 35 95 12,
oder Ihrem Elektrogeschäft
Ventilatoren jeder Art, Klimageräte, Dampf-
abzugshauben, Gebläse, Befeuchter,
Entfeuchter, Luftreiniger, Lüftungsrohre,
Infrarotstrahler, Zeitschalter — von
Anson AG, Zürich