

Eine empirische Untersuchung der schweizerischen Wohnbautätigkeit

von

PD Dr. Hans-Jürg Büttler und PD Dr. Kurt Schiltknecht

Schweizerische Nationalbank

Der Wohnungsbau weist in der Schweiz wie in allen anderen Industriestaaten starke Schwankungen auf. Wie der Abb. 1 entnommen werden kann, haben sich die Ausschläge seit Anfang der siebziger Jahre noch vergrößert. Es scheint, daß die monetären und realwirtschaftlichen Turbulenzen dieser Periode sich ungünstig auf den Wohnungsbau ausgewirkt haben. Bevor in die eigentliche empirische Untersuchung der Bautätigkeit eingetreten wird, werden einige Ausführungen zum schweizerischen Wohnungsmarkt gemacht und die für den Wohnungsbau relevanten monetären Rahmenbedingungen diskutiert.

A. Knappe Umschreibung des schweizerischen Wohnungsmarktes

Der schweizerische Wohnungsmarkt zeichnet sich durch einen sehr geringen Leerwohnungsbestand aus (siehe Abb. 2). In den letzten 35 Jahren betrug er im Durchschnitt weniger als ein Prozent. Nur in den Jahren 1974 bis 1978 überschritt er die Ein-Prozent-Grenze und erreichte im Jahre 1975 mit 2 Prozent den Höchstwert. Im internationalen Vergleich sind diese Werte außerordentlich niedrig. In den amerikanischen Großstädten beispielsweise werden Leerwohnungsbestände zwischen 5,5 und 15 Prozent als normal angesehen (Rosen/Smith 1983, S. 783). Selbst unter Berücksichtigung unterschiedlicher Definitionen für den Leerwohnungsbestand zeigen die vergleichsweise extrem niedrigen Werte, daß in der Schweiz kaum von einem gut funktionierenden Wohnungsmarkt gesprochen werden kann. Eine pas-