

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 100 (2005)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Bald zuhauf leere Einfamilienhäuser? : Ungemütliche Perspektiven für viele Gemeinden  
**Autor:** Veser, Thomas  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-176162>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 11.01.2026

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

Bei stärker steigenden Zinsen und Energiepreisen droht das eigene Haus vor allem für jüngere Besitzer zum Albtraum zu werden (Archivbild VLP)

*Avec une nouvelle hausse des taux hypothécaires et des prix de l'énergie, la villa individuelle risque de devenir un cauchemar pour les jeunes propriétaires*  
(photo archives ASPAN)



Thomas Vesper, Journalist,  
Kreuzlingen

**Wenn die Voraussagen von Schweizer Demographen zutreffen, wird in Einfamilienhaussiedlungen stadtferner Landgemeinden ab 2030 gähnende Leere herrschen. Dieses Szenario wird dann realistisch, wenn sich der gegenwärtige Trend, in die urbanen Ballungsräume und zurück in die Städte zu ziehen, weiter verfestigt. Gefordert sind vor allem die Gemeinden und angesagt ist eine zurückhaltendere Einzonungspraxis.**

Lange Zeit war man in der 6000 Einwohner zählenden Gemeinde Baldschwandan mächtig stolz auf die neue Einfamilienhaussiedlung. Ende der 1990er Jahre geplant, wuchs sie zügig und brachte dem Ort im Mittelland Neubürger, vor allem junge Familien, und damit sank das Durchschnittsalter der Einwohnerschaft deutlich. Man wähnte sich auf dem richtigen Kurs. Und so investierte die Gemeinde weitere Summen in die Erschliessung des Wohnviertels, dessen Bewohner ihren Lebensunterhalt als Pendler in den Städten verdienten. Um ihre Arbeitsplätze zu erreichen, mussten sie zwar grosse Entfernungen bewältigen, diesen Nachteil nahm man jedoch in Kauf, hatte Baldschwandan den Familien doch ermöglicht, den Traum von den eigenen vier Wänden mit Garten in einer ruhigen Umgebung zu einem annehmbaren Preis zu verwirklichen.

#### **Mehr als ein weltfremdes Szenario**

Drei Jahrzehnte später könnte sich in dieser Ortschaft ein völlig anderes Bild bieten: Die meisten Einfamilienhäuser stehen leer, manche dienen als Zweitwohnsitz. Ihre einstigen Besitzer, vorwiegend Menschen im Rentenalter, sind in die stadtnahen Agglomerationsgebiete gezogen, weil sie dort die Hilfe finden, auf die sie im Alter angewiesen sind. Ihre erwachsenen Kinder wollen nicht mehr länger in Gebäuden mit veraltetem Standard leben. Auch sie bevorzugen die Ballungsräume und müssen nun fest-

stellen, dass sich das vererbte Haus nur schwer verkaufen lässt, da der Immobilienmarkt um 2030 mit Einfamilienhäusern überschwemmt wird. Denkt der Gemeindepräsident an die horrenden Erschliessungsbeträge, die früher in die Infrastruktur der geisterhaft wirkenden Siedlung gesteckt wurde, packt ihn die Panik. Dabei hatten damals Demographen genau vor dieser Entwicklung gewarnt.

Nun ist die Ortschaft Baldschwandan ebenso fiktiv wie die Entwicklung ihrer Einfamilienhaussiedlung zur Geisterstadt, unrealistisch ist dieses Zukunftsszenario jedoch keinesfalls. Prognosen zufolge wird die Schweizer Bevölkerung, deren Durchschnittsalter ständig steigt, von 2030 an schrumpfen, da die Geburtenzahl abnimmt und die Einwanderung stagniert. Nach einer Ende 2004 veröffentlichten Erhebung des Bundesamtes für Statistik zur Siedlungsentwicklung wird sich die Bevölkerung stark auf die Räume um Zürich, Bern, Lausanne und Genf konzentrieren. Fast 75 Prozent der Bevölkerung wird schliesslich in städtischen Gebieten leben und damit unerwünschte Entwicklungen, wie Verkehrsaufkommen, Staus und Umweltbelastung noch verstärken. Während ältere Menschen und Alleinstehende dem Bericht nach tendenziell stärker in die Kernstädte streben, bevorzugen Familien mit Kindern die stadtnahen Agglomerationsgürtel.



### Starke Abwanderungen befürchtet

In diesem denkbaren Szenario haben stadtferne Landgemeinden mit Einfamilienhaus-siedlungen nach Ansicht der Berner Geographin Heidi Haag klar das Nachsehen. «Sie verlieren möglicherweise massiv Einfamilienhausbewohner, die dort wohnen wollen, wo günstigere Bedingungen für die Wirtschaftsentwicklung vorherrschen, nämlich in den urbanen Agglomerationen», bekräftigt sie. Im schlimmsten Falle könne der Exodus so stark sein, dass diese Wohngebiete schliesslich völlig leer stünden. Freimütig benützt die Geographin den Begriff der «Einfamilienhaus-Brachen», da «sich die Analogie zu den Industriebrachen, die im vorigen Jahrhundert entstanden, geradezu anbietet.» Zwar hüten sich die mit Demographie, Raumplanung und Stadtentwicklung beschäftigten Fachleute davor, zum jetzigen Zeitpunkt bereits konkret Orte in der Schweiz zu nennen, die davon stark betroffen sein könnten. «Die Entwicklung wird regional unterschiedlich verlaufen, man sollte jedoch die ersten Vorzeichen ernst nehmen», mahnt der Zürcher Architekt und Stadtplaner Urs Meier.

Laut Bundesamt für Statistik wird die Zahl der Menschen, die sich in der Familiengründungs- oder der sich anschliessenden Reifephase befinden, bis 2020 um etwa 270 000 abnehmen, zwei Jahrzehnte später wird diese Zahl gar um 400 000 schrumpfen. Folglich geht der Bedarf an Familienwohnungen schon in zehn bis 15 Jahren deutlich zurück. Wie es in der Prognose weiter heisst, nimmt die Zahl älterer Menschen bis 2020 um rund 600 000 zu. Ihre Jahrzehnte zuvor errichteten Einfamilienhäuser entsprechen nicht mehr den persönlichen Bedürfnissen Betagter, die sie zunehmend als Last empfinden. Sie benötigen altersgerecht konstruierte Immobilien an Standorten mit bequemem Zugang zu Serviceleistungen, etwa Spitex oder in die Wohnung gebrachter Verpflegung sowie Einkaufsmöglichkeiten. Und diese befinden sich überwiegend in den grossstädtischen Räumen, die auch von den Familien bevorzugt werden. Der Bedarf an Stockwerkwohnungen wird dort stark zunehmen.

### Vom Pendeln zum Rückbauen

Wenn die Energiepreise weiterhin kräftig anziehen, rechnet Urs Meier damit, dass noch mehr Menschen in die Agglomerationen ziehen wollen. «Pendeln wird immer kostspieliger, man verliert nicht nur Zeit, sondern muss immer mehr Fahrtkosten einrechnen.» Während sich die städtischen Ballungsräume zunehmend ausdehnten, «büssen die dezentralen Landgemeinden, vor allem wenn sie schlecht an das

Strassensystem angeschlossen sind, ihre Attraktivität unweigerlich ein», fügt er hinzu. «Einfamilienhäuser, die weit draussen liegen, werden bis in einer Generation leerstehen», lautet Meiers düstere Prognose.

Wie aus einer Studie des an der Lausanner Universität tätigen Geographen Antonio da Cunha hervorgeht, hat die Zahl der Einfamilien-domizile in der Schweiz alleine zwischen 1970 und 2000 um 16 Prozent zugenommen. Fast jedes vierte Wohngebäude ist ein Einfamilienhaus. Wenn die Besitzer in einem Vierteljahrhundert angesichts des Überangebots überhaupt Käufer finden, müssen sie Meiers Worten zufolge empfindliche Preisabschläge in Kauf nehmen, da oftmals billiges Material verwendet wurde, um die Baukosten niedrig zu halten. «Geht der Trend so weiter, ist für diese Immobilien in der Tat keine Nutzerschicht absehbar», meint Urs Meier. Und dann stelle sich unweigerlich die Frage nach dem «Rückbau der im Wert geminderten Liegenschaften» und solche Schritte könne man sich gegenwärtig hierzulande, vor allem im ländlichen Raum, «schlicht nicht vorstellen.»

Um zu vermeiden, dass das Baldschwandener Zukunftsszenario Realität wird, müssen «die Gemeinden das nötige Bewusstsein entwickeln und bei Neueinzonungen Vorsicht walten lassen», fordert Heidi Haag.

### Kontingente gegen Zweitwohnungsbau

red. Innert 20 Jahren hat sich die Fläche der Zweitwohnungen in der Schweiz verdoppelt, obwohl diese während den meisten Monaten des Jahres leer stehen, die Landschafts- und Ortsbilder stark belasten und die touristische Qualität des Landes beeinträchtigen. Die geplante Aufhebung der Lex Koller droht nun, diese Nachfrage weiter anzuheizen, falls keine griffigen Gegenmassnahmen ergriffen werden. Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) forderte deshalb an einer Medienkonferenz in Bern, dass für Gebiete mit überhöhtem Zweitwohnungsbestand Kontingente erlassen werden. Auch sollen die Kantone ermuntert werden, durch Abgaben bei Zweitwohnungen für einen ausgewogenen Gesamtwohnungsbestand zu sorgen. Ferner müssten diese ermuntert werden, eine Mehrwertabschöpfung für Zweitwohnungen einzuführen, welche dafür zu verwenden sei, einen ausgewogenen Anteil der Zweitwohnungen am regionalen Gesamtwohnungsbestand einzusetzen. Schliesslich sollten übergrosse Bauzonenreserven in den Tourismusgebieten zurückgezogen und ein Sachplan «Siedlungsflächen Schweiz» erarbeitet werden.



*Perspectives inconfortables pour de nombreuses communes*

## Des quartiers de villas bientôt vides?

Thomas Veser, journaliste,  
Kreuzlingen (résumé)

**Si les prévisions des démographes suisses se vérifient, les quartiers de villas individuelles situés dans les communes rurales éloignées des centres urbains seront désertés en 2030. Ce scénario deviendra réalité si la tendance actuelle, marquée par un retour vers les villes et les agglomérations urbaines, se poursuit. Ce phénomène touche en particulier les communes qui devront appliquer une politique plus restrictive en matière de dimensionnement des zones à bâtir.**

A la fin des années 1990, Baldschwanden qui compte 6'000 habitants a attiré des habitants, des jeunes familles essentiellement, qui ont réalisé leur rêve et se sont installées dans une villa à la campagne, s'accommodant de longs trajets pendulaires. En 2030, la plupart des maisons individuelles sont vides ou sont devenues des résidences secondaires. Arrivés à l'âge de la retraite, leurs propriétaires sont allés habiter plus près des centres urbains. Leurs enfants ne veulent pas de ces maisons. En 2020, la saturation du marché de maisons individuelles est telle que ces maisons dont ils ont hérité sont invendables. Le maire s'arrache les cheveux quand il songe aux sommes englouties pour l'équipement des zones à bâtir du village.

### **Fiction farfelue?**

Cette fiction n'est pas irréaliste. Les démographes ont déjà lancé plusieurs mises en garde: l'âge moyen s'élève, le taux des naissances diminue et

l'immigration stagne. Selon l'enquête publiée fin 2004 par l'Office fédéral de la statistique (OFS), la population va se concentrer sur les régions de Zurich, Berne, Lausanne et Genève. 75% de la population habiteront dans des régions urbaines, aggravant les problèmes de trafic, les embouteillages et les atteintes à l'environnement. Les personnes âgées migreront vers les centres urbains et les familles dans les ceintures d'agglomération.

### **Des migrations massives sont à craindre**

Si l'on s'en réfère à ce scénario que des géographes comme Heidi Haag jugent réaliste, les communes rurales vont être les dindons de la farce: leurs quartiers de villas se videront lorsque leurs habitants se rapprocheront des centres urbains. Dans certaines situations, cet exode sera si massif que l'on parlera de quartiers de villas en friche par analogie aux friches industrielles. Pour l'architecte et urbaniste Urs Meier, l'évolution sera différente d'une région à l'autre. Non seulement les retraités iront chercher les services dont ils ont besoin plus près des villes, mais les jeunes familles se rapprocheront elles aussi des centres. En effet, si les prix de l'énergie augmentent, les quartiers résidentiels à l'écart des centres urbains perdront leur attrait en raison des trajets pendulaires qui coûteront beaucoup de temps et d'argent.

Selon une étude effectuée par Antonio da Cunha, géographe à l'Université de Lausanne, le nombre de villas individuelles a augmenté de 16% entre 1970 et 2000. Un logement sur quatre est une maison individuelle. Leur propriétaire - s'il a la chance de trouver un acquéreur dans 25 ans - devra prévoir une moins value à la revente de son bien. Si la tendance se maintient, ces biens immobiliers n'attireront plus personne. Se posera alors la question de leur réhabilitation. Quelque chose d'impensable à l'heure actuelle dans les localités rurales...

Pour éviter que ce scénario ne devienne réalité, les communes doivent donc prendre la mesure des risques d'un surdimensionnement des zones à bâtir et suivre une politique très restrictive dans ce domaine.

**Lotissement de maisons individuelles: moteur de l'économie ou modèle obsolète avec sa cascade de conséquences sur les quartiers et les communes** (photo Ps)  
**Die Einfamilienhaussiedlung – Wirtschaftsmotor oder Auslaufmodell mit Langzeitfolgen für Quartiere und Gemeinden** (Bild SHS)

