

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 34 (2021)  
**Heft:** [3]: So wohnt die 10-Millionen-Schweiz

**Artikel:** So wohnt die Schweiz  
**Autor:** Bächtold, Hans-Georg / Gantenbein, Köbi  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-965751>

### **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:** 14.01.2026

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

# So wohnt die Schweiz

## Soziologische, statistische und typologische Erkenntnisse zum Wohnen in der Schweiz. Was die Raumplanung daraus ableiten kann, zeigen drei Spekulationen.

Text:  
Hans-Georg Bächtold  
und Köbi Gantenbein

Wer über den Wandel von Lebensstilen und von Wohnbedürfnissen mutmasst, muss zuerst wissen: Raumstrukturen sind über lange Zeit gewachsen. Er muss bedenken, dass Bauten und Anlagen unbeweglich sind. Und er soll beherrzigen, dass die Prozesse der Raumplanung mit den gegenseitigen Abhängigkeiten und der nötigen Mitwirkung vieler träge sind. Und so muss, wer ins Jahr 2040 schaut, sich der Gegenwart bewusst werden siehe Grafik 1. Wie viel Bauzone, wie viel Siedlungsfläche, wie viele Gebäude gibt es, in denen in den nächsten zwanzig Jahren die Zukunft eingerichtet werden wird? Fakten studierend wird er feststellen, dass er es – obwohl sich die Lebens- und Arbeitsformen aktuell in bisher unbekanntem Tempo verändern – mit einer Stabilität zu tun hat, die nur ein Erdbeben zerstören kann. Die demokratisch beschlossenen Raumstrukturen sind massiv gebaut und in den Köpfen verankert. Wer sie ändern will, braucht einen langen Atem.

### Genügend Bauzonen

Fast die Hälfte der total 232 038 Hektaren Bauzonen sind Wohnzonen – 46 Prozent. Die Fläche blieb von 2012 bis 2017 praktisch unverändert. Gewohnt wird auch in gemischten Zonen, Kernzonen und geringfügig in Arbeitszonen. 2017 lebten rund 8 von 8,4 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern der Schweiz innerhalb der Bauzonen.

Die gute Nachricht: Von den 232 038 Hektaren Bauzonen in der Schweiz sind je nach Berechnungsmethode zwischen 25 700 und 40 500 Hektaren noch nicht überbaut. Angenommen, diese Flächen werden vollständig und mit der gleichen Dichte wie bisher überbaut und die Zahl der wohnenden Menschen ausserhalb der Bauzone nimmt nicht zu, so bieten sie Platz für 1 bis 1,7 Millionen weitere Menschen. Die Bauzonenfläche pro Person sinkt dann von heute 291 auf 242 Quadratmeter; eine Fläche, die heute in den Stadtkantonen weit unterschritten wird siehe Grafik 2. Berücksichtigt man neben der Wohnbevölkerung auch die Beschäftigten in den Bauzonen, ergibt sich ein Wert von 181 Quadratmetern Bauzonenfläche pro Person.

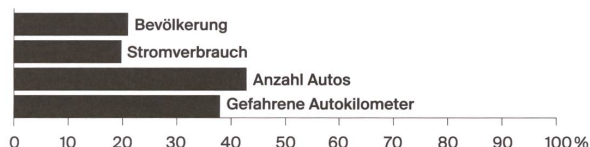
Die zweite gute Nachricht: 93 Prozent der Bauzonen liegen in Städten, Agglomerationen, Zentrumsgemeinden und zentral gelegenen Gemeinden siehe Grafik 3.

Ums Wohnen im Jahr 2040 bekümmert heisst das: Es gibt genug unbebaute Bauzonen, um die zehn Millionen Menschen, die dann in der Schweiz leben werden, gut unterzubringen. Die Verdichtung und der Wandel vom zweiten zum dritten, weniger raumintensiven Wirtschaftssektor vergrössern den Handlungsspielraum. Ein Blick auf die Gemeindetypen zeigt: Die grössten unbebauten Flächen liegen in den städtischen und in den periurbanen Gemeinden mittlerer Dichte. Die Umsetzung der ersten Etappe des revidierten Raumplanungsgesetzes von 2014 ist von Carouge GE bis ins Val Müstair GR in vollem Gang. Dem Widerstand gegen die Verdichtung können nur kluge Projekte etwas entgegensetzen, die genügend Freiräume vorsehen und partizipativ eingerichtet werden. Die Innenentwicklung gelingt, wenn es nicht zu viele Verliererinnen und Verlierer gibt, seien die Verluste real oder gefühlt. Und die Umsetzung braucht Zeit und Geduld.

### Wert und Eigentum

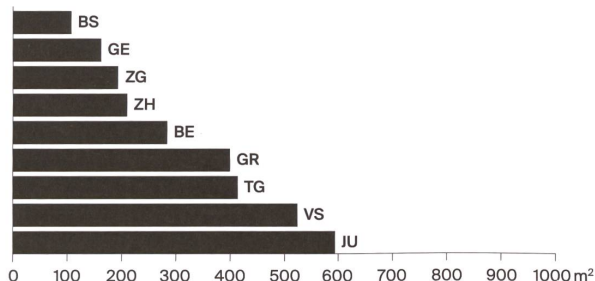
Geschätzte 1200 Milliarden Franken waren Ende 2019 in Wohnliegenschaften angelegt. Allein die Pensionskassen investierten von 2004 bis 2017 Altersspargelder von 97 Milliarden Franken in Immobilien. Im Durchschnitt

### 1 Wachstum 1995–2018

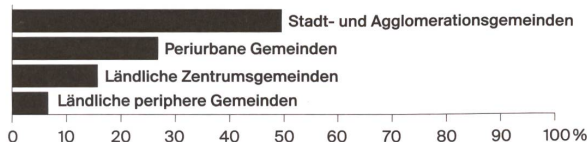


### 2 Bauzonenfläche in m<sup>2</sup> / Einwohner, 2017

(Ausgewählte Kantone)

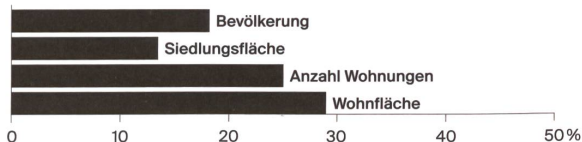


### 3 Anteil der Bauzonen nach Gemeindetypen, 2017



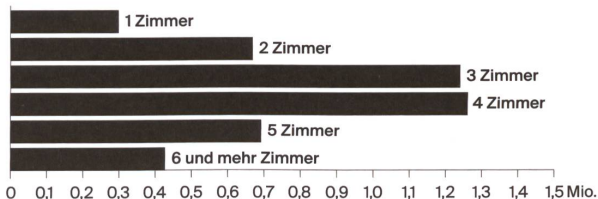
### 4 Wachstum 2000–2018

(Wohn- und Siedlungsfläche geschätzt. Quelle: BFS / Republik)

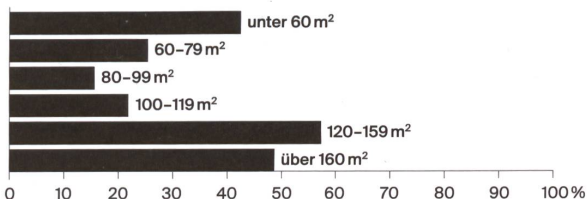


### 5 Anzahl Wohnungen, 2019

(Nach Anzahl der Zimmer, total 4 582 272)



### 6 Zunahme nach Wohnungsgrösse 2000–2018



verbuchten sie in Basel, Bern und Genf eine jährliche Rendite von rund 6,5 Prozent, in Zürich von fast 8 Prozent. Zwar ist rund die Hälfte damit erklärbar, dass der Wert des Hauses gestiegen ist. Doch im Vergleich zu fast allen anderen Anlagen sind das hohe, beständig fließende Erträge. Nicht allein der hohe Standard von der Plättfluge bis zur virtuos betonierten Tiefgarage, sondern vor allem der Bodenpreis und der private Profit sind die Treiber der hohen Wohnkosten. Das Bundesamt für Wohnungswesen stellt in einem Bericht von 2020 fest: «Fast ein Viertel der Haushalte in der Schweiz lebt in einer unbefriedigenden Wohnsituation, (...) weil die Wohnkosten sie zu arg belasten oder weil die Wohnung Defizite aufweist.»

Werfen wir also noch einen Blick auf aktuelle Eigentumsverhältnisse. Rund 57 Prozent aller Wohnungen in der Schweiz gehörten im Jahr 2019 Privatpersonen.

Ein Drittel der Mietwohnungen war im Besitz von institutionellen Investoren, gefolgt von Genossenschaften (8 Prozent) und klassischen Immobilienfirmen (7 Prozent) – 49 Prozent aber gehören Privatleuten. Es gibt also keine Dominanz der professionellen Investoren. Allerdings erhöhten sie ihren Anteil seit dem Jahr 2000 von 23 Prozent auf 33 Prozent.

Die Schweiz ist ein Mietervolk; nur 38 Prozent haben Wohneigentum. Gemäss Umfragen will ein grosser Anteil (73 Prozent) der Mieter Eigentum, aber nur 12 Prozent sparen auf dieses Ziel. Ende 2017 befanden sich in der Schweiz 2,2 Millionen Haushalte (59 Prozent) in einer Mietwohnung. Die städtischen Kantone Basel-Stadt (84 Prozent) und Genf (78 Prozent) weisen den höchsten Anteil an Mietwohnungen auf, die Kantone Wallis (39 Prozent) und Jura (42 Prozent) hingegen die tiefsten.

Betrachtet man die Wohnkosten, stösst man auf Ungleichheit. Seit 1998 ist ihr Anteil am Haushaltsbudget der einkommensschwächsten Haushalte gestiegen, ab 2006 hat er sich stabilisiert. 2012/14 betrug der Wohnkostenanteil für diese Haushalte 31 Prozent, bei den einkommensstärksten hingegen waren es nur gerade 10 Prozent des verfügbaren Budgets.

### 46 Quadratmeter Wohnfläche pro Person

Zwischen 1985 und 2009 haben die Siedlungsflächen noch um 584 Quadratkilometer zugenommen; die Wohnfläche stieg im Vergleich zum Bevölkerungswachstum überproportional siehe Grafik 4. Langsam aber wird in der Schweiz dichter gewohnt. Von 2012 bis 2017 sank die durchschnittliche Bauzonenfläche pro Einwohnerin von 309 auf 291 Quadratmeter.

In der Schweiz gab es Ende 2019 rund 4,6 Millionen Wohnungen siehe Grafik 5. Im Durchschnitt waren diese Wohnungen 102,3 Quadratmeter gross und verfügten über 3,7 Zimmer. Die Wohnfläche pro Person betrug durchschnittlich 46 Quadratmeter. Enger leben die Genfer mit bloss 41,8 Quadratmetern. In der Genferseeregion sind die bewohnten Wohnungen mit durchschnittlich 95 Quadratmetern signifikant kleiner als im Schweizer Durchschnitt. In diese kleinen Wohnungen müssen sich auch mehr Menschen drängen: Während gesamtschweizerisch im Durchschnitt 1,9 Personen auf eine 3-Zimmer-Wohnung kommen, sind es in Genf 2,4. Die Deutschschweizer Regionen Nordwestschweiz (106 Quadratmeter), Zentralschweiz (108,8 Quadratmeter) und Ostschweiz (109,6 Quadratmeter) weisen die höchsten Durchschnittsflächen pro bewohnte Wohnung auf.

In den letzten zwanzig Jahren sind anteilmässig mehr grosse Wohnungen entstanden siehe Grafik 6. Dabei zeigt sich: Je grösser die Wohnung, desto grösser fällt auch die Wohnfläche pro Person aus. →



## → Erste Spekulation: Vielwohnerei fordert heraus

Für das Wohnen im Jahr 2040 heisst das für die Raumplanung: Es ist davon auszugehen, dass die erste Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1, in Kraft seit 2014) von den Kantonen mit Druck auf die Gemeinden umgesetzt wird. Das bedeutet, es entstehen nur noch wenige neue Bauzonen an zentralen Lagen und mit besonderen Anforderungen an das Bauen und an die Freiflächen. Die begrenzten Bauzonen und die steigenden Immobilienpreise infolge knapper werdenden Angebots, aber auch neue Wohnbedürfnisse und -formen lassen die Wohnfläche pro Person in Zukunft bei 45 Quadratmetern stagnieren. Auch eine verbesserte Erreichbarkeit dank ausgebauter bekannter und neuer Mobilität verhindert eine zusätzliche Zersiedelung. Trotz wachsender Bevölkerung wird das Wachstum der Siedlungsfläche und Wohnareale weiter abflachen. Zu beachten ist aber die Entwicklung des multilokalen Wohnens – des Lebensstils mit Wohnen und Arbeiten an mehreren Orten. 28 Prozent der Schweizer Bevölkerung haben mindestens einen zweiten Wohnsitz, und viele arbeiten an verschiedenen Orten und immer mehr unterwegs. Diese verschwenderische Lebensweise hat Auswirkungen auf die Raum- und Verkehrsplanung, auf die Siedlungsentwicklung und die Architektur. Die Coronapandemie zeigt, dass Zweitwohnen ausserhalb der Städte an Attraktivität gewinnt. Die Boden- und Wohnungspreise in den Berggebieten haben 2020 merklich angezogen.

Rund achtzig Prozent der existierenden Gebäude werden wohl auch 2040 noch zum Bestand gehören. Ende 2019 wurden in der Schweiz 1,76 Millionen Gebäude mit Wohnnutzung gezählt siehe Grafik 7.

Die Schweiz ist ein Einfamilienhausland: 57 Prozent der Häuser sind Einfamilienhäuser. Darin wohnen rund 28 Prozent der Menschen. Der Bestand an Einfamilienhäusern übertraf erstmals eine Million (1 000 700). In knapp der Hälfte (46 Prozent) wohnte aber nur eine oder zwei Personen. Anteilsmässig am wenigsten Einfamilienhäuser stehen im Kanton Zug (rund 33 Prozent). In Basel-Stadt ist der Anteil der Menschen in Einfamilienhäusern mit etwa 12 Prozent am kleinsten. Der Stadtkanton Genf bildet mit 57 Prozent Anteil Einfamilienhäusern den Schweizer Durchschnitt ab.

Untersuchungen zu den Wünschen ans Wohnen geben dem Einfamilienhaus konstant hohe Werte. Diese Wohnform hat die Schweiz im 20. Jahrhundert denn auch strukturell und mental weitaus am stärksten geprägt. Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte der bis heute mehr oder weniger ungebrochene Boom ein siehe Grafik 8. Besonders Familien mit Kindern bevorzugen ein Einfamilienhaus. So wuchsen knapp 37 Prozent aller Kinder in dieser Wohnform auf.

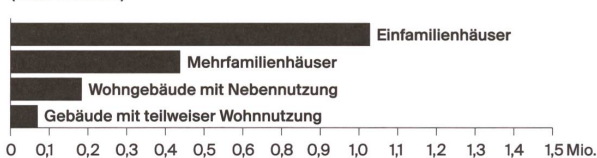
Betrachten wir noch die Gebäudehöhen. 88 Prozent der Einfamilienhäuser und 77 Prozent aller Gebäude mit Wohnnutzung haben nur zwei oder drei Geschosse. Bei den Mehrfamilienhäusern und den Gebäuden mit Nebennutzung weisen mehr als zwei Drittel (71 Prozent) drei und mehr Stockwerke auf. Über 90 Prozent der Wohnhäuser sind aber weniger als fünf Geschosse hoch siehe Grafik 9. Seit 2000 ist der Anteil von Gebäuden mit zwei und drei Geschossen gestiegen. In der Erhöhung der Geschosshöhe steckt denn auch ein grosses Potenzial zur Verdichtung.

## Zweite Spekulation: Familie als zähes Auslaufmodell

Für das Wohnen im Jahr 2040 heisst das für die Raumplanung: Das Einfamilienhaus bleibt in den ländlichen und periurbanen Raumtypen strukturbildend. Es ist wohl von einer Abflachung des Booms, nicht aber von einem Ende auszugehen – trotz der hohen individuellen und gesellschaftlichen Kosten dieser Wohnform. Stark wachsen

## 7 Art der Wohngebäude, 2019

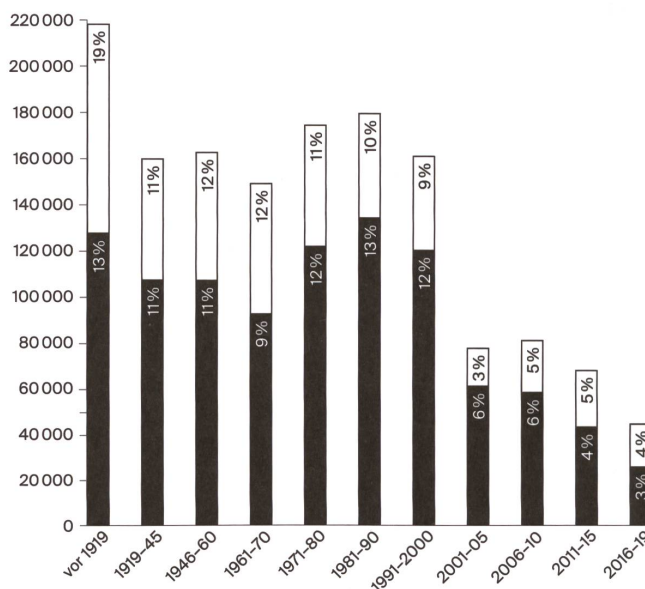
(Total 1 756 927)



## 8 Bestehende Wohngebäude nach Baujahr

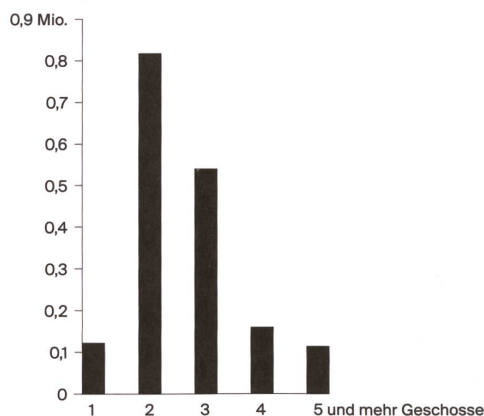
■ EFH (total 1 000 700 = 100 %)

□ MFH (total 475 801 = 100 %)



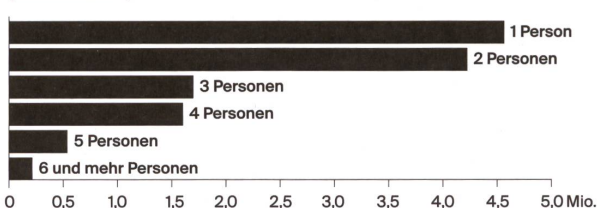
## 9 Geschosshöhen der Wohngebäude, 2019

(Total 1 756 927)



## 10 Haushaltsgrössen, 2019

(Total 3 833 594)





wird der Sanierungsbedarf der Einfamilienhäuser. Deren grosse Menge ist in den Siebziger- und Neunzigerjahren realisiert worden und hat einen wachsenden Bedarf an neuem Komfort und energetischer Sanierung. Einfamilienhäuser und Umschwung sind grosse Bauzonenreserven. Es ist aber falsch, jeden Garten als Verdichtungsort zu sehen. Das Verdichten von Einfamilienhausquartieren heisst zu oft bauliche Verunstaltung und Verschwinden von Frei- und Zwischenraum. Und es schafft eine höhere Mobilität mit zunehmender Zahl von Autoabstellplätzen. Raumplanerisch nötig ist, Möglichkeiten des Anbaus auf der Grenze zum Nachbarn zu testen, damit grössere Freiflächen entstehen. Und es sind Quartierzentren zu erstellen mit attraktiven, altersgerechten Wohnungen und quartierbezogenen, sozialen Infrastrukturen. In sich verdichtenden Einfamilienhausquartieren verlangt die zunehmende Mobilität und Parkierung nach klugen Lösungen, zum Beispiel mit Sammelgaragen. Und sie verlangt vor allem, dass der öffentliche Verkehr mit neuen, flexiblen Formen ausgebaut und das Privatauto entschiedener aus dem Raum und den Köpfen der Menschen verdrängt wird. Es ist unhaltbar, wie die Vorzüge des Einfamilienhauses mit dem Privatauto verknüpft sind.

Ende 2019 gab es in der Schweiz rund 3,8 Millionen Privathaushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2,21 Personen. Mit über 1,3 Millionen ist aber der Solohaushalt die grösste Einheit. Zunehmend wird diese Wohnform bewusst gewählt – auch von Paaren, oder sie ergibt sich durch den Tod des Partners oder der Partnerin. Hervorstechend: Basel-Stadt mit einem Anteil von 47 Prozent, gefolgt von den Kantonen Tessin und Neuenburg mit 40 Prozent. Appenzell Innerrhoden, Freiburg und Genf zählen mit 24 und 22 Prozent die meisten Grosshaushalte (Haushalte mit vier oder mehr Personen).

In gut einem Drittel aller Haushalte lebt nur eine Person; 16 Prozent der ständigen Wohnbevölkerung leben so. In knapp einem Drittel der Haushalte wohnen zwei Personen, 30 Prozent der ständigen Wohnbevölkerung (siehe Grafik 10). Die Veränderung der herkömmlichen Familie lässt sich an der Statistik der letzten fünfzig Jahre ablesen: Es gibt heute dreimal mehr Einpersonenhaushalte und mehr als doppelt so viele Einelternhaushalte mit Kindern als 1970. Die klassische Familie ist zwar ein Auslaufmodell, aber es ist zäh: Noch 72 Prozent der Familienhaushalte in der Schweiz bestehen aus Verheirateten mit Kindern. Dieser Anteil ist konstant geblieben. Die zweithäufigste Familienform ist mit 15,5 Prozent der Einelternhaushalt. Dahinter folgen mit 6,5 Prozent die Erstfamilien, gefolgt von Fortsetzungsfamilien (2,6 Prozent). Gleichgeschlechtliche Paare bilden mit 0,1 Prozent eine verschwindende Minderheit.

Eine wohnsoziologisch markante Eigenart und zugleich wohl eine der eindrucklichsten Erfolgsgeschichten der Schweiz – sie gilt auch für ähnlich reiche Länder vorab in Mittel- und Nordeuropa und Japan – sind die Lebensformen der alten Menschen: Sie pflegen wohl erstmals in der Menschheitsgeschichte ihren ganz eigenen Lebensstil. Lapidar heisst das: Die Wohnsituation und der Alltag alter Menschen unterscheidet sich kaum noch von denjenigen der Jüngeren, ausser dass sie über mehr freie Zeit verfügen und sich mit Gebrechen plagen müssen, bei denen ihnen aber ein stetig wachsendes Gesundheitsgewerbe hilft. Immer mehr Alte bleiben in Teilzeit werktätig. Sie wollen weiterhin dort leben und wohnen, wo sie es gewohnt sind. Die Wohnfläche der Menschen über achtzig Jahren nimmt pro Kopf am stärksten zu. Und sie wohnen typischerweise in eigenen Einfamilienhäusern, solange es irgendwie geht. Das heisst denn auch: Insgesamt leben weniger als

zehn Prozent aller Menschen über 65 Jahren in einer institutionellen Wohnform. Selbst bei den Menschen ab achtzig Jahren beträgt der Anteil nur knapp 16 Prozent. Was aber auch zu beobachten ist: Wie nie zuvor in der Geschichte der Schweiz können Menschen über sechzig selbstbestimmt ein neues Kapitel ihrer Wohnbiografie aufschlagen: Sie zügeln in eine andere Stadt oder aufs Land. Allerdings ist es erst eine kleine Minderheit, die ihre gewohnte Wohnform im grossen Einfamilienhaus verlässt und in eine Geschosswohnung zieht.

### **Dritte Spekulation: Überalterung als Chance**

Für das Wohnen im Jahr 2040 heisst das für die Raumplanung: Die alternde Gesellschaft wird im Jahr 2040 die Schweiz prägen. Der Anteil der über 64-Jährigen wird mit 25,6 Prozent ein Viertel der Bevölkerung ausmachen. Personen über achtzig werden rund 10 Prozent der Bevölkerung ausmachen, das sind doppelt so viel wie 2015. Ab und zu als Last beschrieben, ist die Alterung eine grosse Chance für die Gesellschaft. Zahlreiche Erfindungen für den komfortablen Betrieb und die Assistenz alter Personen werden die Grundrisse der Wohnungen verändern. Neue Lebensstile, Ichbezogenheit, Individualismus, der starke Einzug der Frauen in die Berufswelt verlangen nach neuen Wohnformen: «Gemeinschaft auf Zeit» wird die individuelle Kleinwohnung im anonymen Block ablösen. Das gemeinschaftlich ausgerichtete Wohnen setzt sich bei einem wachsenden Teil der Bevölkerung durch, auch die intergenerationelle Zuneigung wächst. Ein Anzeichen dafür ist zurzeit ja die Solidarität, mit der sich die junge Generation den Lebensstil einschränken lässt, um die stärker vom Corona-Tod bedrohten Alten schützen zu helfen.

Neue Wohnform heisst: Es ist möglich, allein zu wohnen und doch nachbarschaftlich vernetzt zu sein. Lebensqualität wird dank gemeinschaftlich genutzter Räume und Zusammenleben mit Austausch geschaffen. Mehrgenerationenhäuser mit Ausstrahlung ins Quartier wirken belebend auf ihre Umgebung. Altersheime und reine Alterssiedlungen aber werden langsam verschwinden – es wird bald ein Thema sein, wie sie geschickt umgenutzt werden könnten, für Grosshaushalte zum Beispiel.

Die raumplanerischen Antworten auf diese Entwicklungen werden in zwei Richtungen weisen:

Erstens müssen Instrumente greifen, die den Wohnungsmarkt verflüssigen, indem sie alternden Menschen wirtschaftlich und sozial attraktive Angebote bereitstellen, zum Beispiel in Form von Quartierzentren oder von Mehrgenerationenhäusern, damit sie den Konsum von Wohnfläche verringern. Dafür müssen Gemeinden eine zielführende Bodenpolitik wagen und in die Zuteilung von Wohnraum eingreifen.

Und das heisst zweitens, dass das Umfeld der Wohnungen in viel stärkerem Mass geplant werden muss. Dafür ist die Freiraumplanung das richtige Instrument. Die bisherige Ortsplanung mit periodischen Gesamtrevisionen wird, weil die Zonen in den Gemeinden im Grundsatz zugeteilt und kaum noch vergrössert oder massgeblich verändert werden können, ersetzt durch ein Raummanagement. Die Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten werden pro Quartier analysiert und mit der Grundeigentümerschaft besprochen. Das Instrument dafür ist die Testplanung. Nötig ist dann aber, die Erkenntnisse in den Rahmennutzungsplan einzufügen, je nach Ort auch mit Bau- und Strassenlinien; nötig ist es, Grundstücke abzutauschen und der Gemeinde Land für attraktive Freiflächen abzugeben, und nötig wird auf jeden Fall, dass die Gemeinden Planer nicht nur als Zukunftszeichner, sondern als versierte und handfeste «Kümmerer» einsetzen. ●