

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 80 (2005)

**Heft:** 1-2

**Artikel:** Wenig Wagemut

**Autor:** Omoregie, Rebecca

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107335>

#### 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:** 23.02.2026

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

BWO-Studie untersucht das Investorenverhalten im Wohnungsbau

## Wenig Wagemut

Weshalb entstanden in den letzten 20 Jahren immer weniger Wohnungen? Mit einer Umfrage unter Bauträgern ging das BWO dieser Frage nach. Das Resultat: Insbesondere baurechtliche Schwierigkeiten haben die Investoren entmutigt. In jüngster Zeit zeichnet sich allerdings wieder eine leichte Verbesserung der Situation ab.

**VON REBECCA OMORREGIE** ■ Haben die Investoren das Interesse am Wohnungsbau verloren? Dies fragte sich das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) angesichts der rückläufigen Bautätigkeit der letzten 20 Jahre. Die Zahlen sprechen tatsächlich eine deutliche Sprache: Anfang der 1980er-Jahre entstanden in der Schweiz jährlich 40 000 bis 45 000 Wohnungen. Ein Jahrzehnt später waren es nur noch 25 000 bis 30 000 neue Wohneinheiten pro Jahr.

### Erfahrungen der Bauträger (BT) in den beiden Perioden

Mitte 90 Ende 90

BT, die ihr letztes Projekt verschieben oder aufgeben mussten	6,1%	4,8%
BT, die auf grosse Schwierigkeiten gestossen sind	46,9%	40,4%
BT, die bereuen, Wohnungen gebaut zu haben	5,9%	1,3%
BT, die vorhaben, ihr Engagement im Wohnungsbau zu reduzieren	28,4%	15,7%

### Wesentliche Schwierigkeiten der Bauträger in den beiden Perioden

Mitte 90 Ende 90

Rechtliche Schwierigkeiten		
Baugesetz (Baugenehmigung, Einsprachen)	37%	34%
Wirtschaftliche Schwierigkeiten		
Baumarkt	13%	8%
Wohnungsmarkt	13%	9%
Finanzmarkt	13%	6%
Bodenmarkt	11%	11%
Persönliche oder geschäftliche Schwierigkeiten		
Mangel an Eigenkapital	10%	8%

(Zahlen: BWO)

Dieser markante Rückgang lässt sich nur zum Teil mit den Marktbedingungen erklären. Zwar waren zwischen 1984 und 1991 die Bodenpreise und Baukosten sehr hoch, was die Bautätigkeit gebremst haben mag. Auf der anderen Seite herrschte in diesen Jahren eine hohe Nachfrage. 1991 bis 1997 hemmten ein schwächeres Bevölkerungswachstum, stagnierende Einkommen und zunehmende Arbeitslosigkeit diese zusehends. Dafür waren gerade damals die Bedingungen für die Wohnungsproduktion sehr günstig.

**DEN GRÜNDEN AUF DEN GRUND GEHEN.** Was sind die Gründe, ein Bauprojekt aufzunehmen oder eben nicht? Im Auftrag des BWO führten die ETH Lausanne und das Institut Prognos im letzten Sommer zwei Umfragen durch. An Bauträger, die entweder zwischen 1994 und 1996 oder zwischen 1999 und 2001 ein Gebäude mit mindestens zwei Wohnungen erstellt hatten, sandten sie einen schriftlichen Fragebogen. 31 wichtige Marktteilnehmer interviewten sie ausserdem mündlich.

Die Frage nach der Motivation für die Bautätigkeit ergab vier verschiedene Typen von Wohnungsbauern: zum einen Unternehmen, denen es vor allem darum geht, sich Arbeit zu beschaffen. Eine andere Gruppe, die «Promotoren», baut in erster Linie im Hinblick auf den Verkauf im Stockwerkeigentum. Die «Investoren» hingegen bleiben in der Regel Eigentümer des erstellten Gebäudes und streben eine langfristige Rendite an. Die letzte Gruppe schliesslich bilden gemeinnützige Bauträger. Die meisten der befragten Unternehmen (40 Prozent) lassen sich zum ersten Typ zählen. Gemessen an der Anzahl erstellter Wohnungen machen allerdings die Investoren den Löwenanteil aus.

**WENIG RISIKOFREUDIG.** Fragt man die Bauträger nach ihren Zielen, zeichnet sich eine mög-



In den letzten 20 Jahren entstanden immer weniger Wohnungen, weil den Investoren das Vertrauen in diesen Markt fehlt. In jüngster Zeit lässt sich allerdings wieder ein leichter Aufwärtstrend beobachten.

Foto: wohnen

liche Erklärung für den beobachteten Rückgang ab: Die meisten streben eine langfristige Sicherheit ihrer Investitionen an. Sie zögern also, wenn der Erfolg des Bauprojekts unsicher scheint. Interessant ist auch die Gegenüberstellung der zwei Bauperioden. Mitte 90er-Jahre sind die Bauträger bei ihren Projekten öfter auf Schwierigkeiten gestossen als gegen Ende des Jahrzehnts. Dabei ging es insbesondere um baurechtliche Probleme oder wirtschaftliche Faktoren (siehe Tabelle). Manche haben es in diesem Zeitraum gar bereut, Wohnungen gebaut zu haben oder wollten ihr Engagement im Wohnungsbau reduzieren.

Hauptproblem sei also das mangelnde Vertrauen der Investoren, folgern die Autoren: Die steigenden Kosten Ende Achtzigerjahre sowie die bis 1997 rückläufige Wohnungsnachfrage haben sie offenbar entmutigt. Die administrativen oder rechtlichen Verfahren bis zur Erteilung einer Baubewilligung sorgten für zusätzliche Ungewissheit.

**LICHTBLICK.** Gleichzeitig nennen die Fachleute auch ermutigende Perspektiven: Auch wenn ein Teil der Befragten angegeben hat, das Engagement reduzieren zu wollen, haben doch die meisten Liegenschaftenbesitzer vor, den Anteil Immobilienanlagen im Portefeuille zu halten oder gar auszubauen. Die letzten Baustatistiken sowie Vorlaufindikatoren wie die Zahl der bewilligten oder in Bau befindlichen Wohnungen bestätigen diesen leichten Aufwärtstrend.

Die Studie ist derzeit in der Abschlussphase. Informationen über geplante Publikationen und Bestellmöglichkeit finden sich sobald verfügbar unter [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch).