

# prospektiv

www.stat.vd.ch  
Nr 4 Dezember 2018

## BEDARF AN WOHNUNGEN BIS 2040

*In den nächsten Jahrzehnten wird der Wohnungsbestand im Kanton Waadt anwachsen und sich zum Teil verändern, um dem Bedarf gerecht zu werden, der durch den Zuwachs und die Alterung der Bevölkerung sowie durch Veränderungen im Wohnverhalten der Waadtländer entsteht. Nach knapp 200 000 Wohneinheiten im Jahr 1970 umfasst der Wohnungsbestand im Kanton Waadt heute 393 600 Einheiten und könnte bis zum Jahr 2040 auf 550 000 Einheiten anwachsen (+155 000 in 25 Jahren). Zu den Herausforderungen des Kantons gehört es, für den Bau von bezahlbaren Wohnungen in den Städten zu sorgen, zu vermeiden, dass Haushalte in beengten Verhältnissen wohnen müssen, den stark gestiegenen spezifischen Bedarf älterer Menschen zu befriedigen, für eine ausgeglichene Verteilung von Wohnungen im Kantonsgebiet zu sorgen und der eventuell neu aufkeimenden Diskussion zur Offenheit des Kantons vorzugreifen.*

Die nachfolgende Synthese der Studie «Besoins en logement à l'horizon 2040» gehört zu den Arbeiten, welche Statistique Vaud seit 2017 im Rahmen der Beschäftigung mit dem Thema Bevölkerungswachstum und Alterung im Kanton Waadt durchführt. Der erste Teil dieser Arbeiten konzentrierte sich auf die Altersbetreuung und gesundheitliche Versorgung, während der zweite Teil eine Studie zum Wohnen allgemein<sup>1</sup> beinhaltet, die hier vorgestellt wird, sowie eine zweite Studie zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs von Senioren<sup>2</sup>.

### ANTIZIPATION DER WOHNRAUMENTWICKLUNG

Um die Herausforderungen beim Thema Wohnraum zu beleuchten, konzentriert sich die vorliegende Studie zunächst auf die Ermittlung des aktuellen Wohnungsbestandes im Kanton Waadt.

Anschliessend beschäftigt sie sich mit den Veränderungen, denen er bezüglich der Anzahl der Wohnungen, ihrer Art (Anzahl der Räume und Geschossflächen von Ein- und Mehrfamilienhäusern), ihrer Belegung und ihres Standortes unterliegt. Schliesslich werden die möglichen Entwicklungen der Bevölkerung im Kanton Waadt und des Wohnungsbestands bis 2040 skizziert. Dazu erstellen die Autoren einerseits quantitative Hochrechnungen. Andererseits entwerfen sie vier Szenarien, nach denen die Entwicklung im Kanton Waadt bis 2040 verlaufen könnte. Durch diese Darstellungsweise kann man sich ein klareres Bild der verschiedenen Entwicklungen machen, die einen Einfluss auf den Wohnungsbestand von morgen haben. Obwohl Energiefragen oder Fragen zum sozialen Zusammenhalt wichtig sind, werden sie hier nicht behandelt, da sie keinen direkten Einfluss auf die Anzahl der benötigten Wohnungen haben.

- 7 Zukunftsverläufe jenseits von Zahlen: Wohnraumszenarien bis 2040
- 8 Was sind die Herausforderungen für den Kanton?

» [www.stat.vd.ch/prospective](http://www.stat.vd.ch/prospective)

© Statistique Vaud  
Rue de la Paix 6 - 1014 Lausanne  
T +41 21 316 29 99  
info.stat@vd.ch

Hauptverantwortung: Statistique Vaud  
Gilles Imhof, Direktor

Verantwortlich für die Publikation: Laure Kaeser

Redaktion: Marc-Jean Martin, Olivier Meuwly

Mitarbeit: Claudio Bologna, Reto Schumacher

Layout: Statistique Vaud

Gedruckt in der Schweiz

Die vorliegende Schrift wird unter der redaktionellen Verantwortung von Statistique Vaud veröffentlicht. Für die gegebenenfalls geäußerten Meinungen sind die jeweiligen Autoren verantwortlich und spiegeln nicht die Haltung des Kantons Waadt wider. Dieser Text ist eine Übersetzung von «Besoins en logement à l'horizon 2040».



STATISTIQUE VAUD

Département des finances  
et des relations extérieures

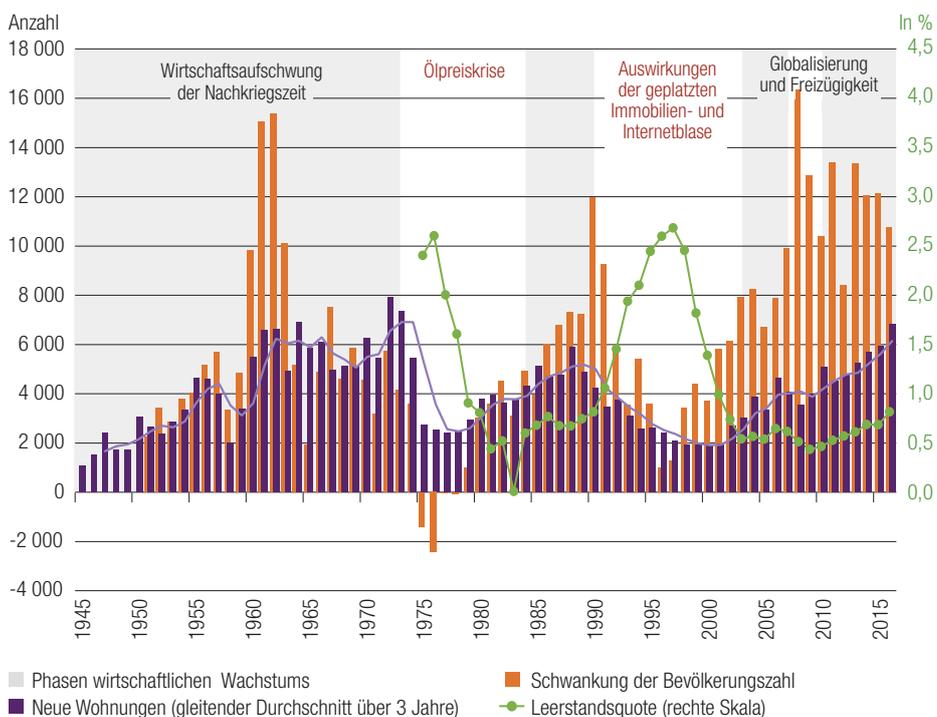
## EINE PARALLEL ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG ANSTIEGENDE BEVÖLKERUNG

Im Jahr 2015 lebten im Kanton Waadt, dem nach der Einwohnerzahl drittgrössten Kanton der Schweiz, 767 500 Menschen in 333 100 Hauptwohnsitzen, was einem Durchschnitt von 2,3 Personen pro Haushalt entspricht. Zwischen 1970 und 2015 gewann der Kanton 150 000 neue Haushalte hinzu, das bedeutet ein Plus von 81 %. Dieser Anstieg ist grösstenteils (77 %) auf das Bevölkerungswachstum zurückzuführen. Der Saldo hängt mit Veränderungen in der Haushaltsgrösse (+23 %) zusammen, was wiederum sowohl auf Veränderungen im Zusammenleben (+18 %, durch einen starken Anstieg des Anteils allein lebender Erwachsener), als auch auf die Altersstruktur der Bevölkerung (+5 %, durch eine leicht gewachsene Anzahl Senioren) zurückzuführen ist.

“ Die wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität des Kantons sind die Hauptgründe für den Anstieg des Wohnungsbedarfs ”

In diesem Zusammenhang ist es vor allem die durch den Arbeitskräftebedarf bedingte Zuwanderung, die den Anstieg des Wohnungsbedarfs im Kanton bewirkt, wobei die Haupttriebkraft in der wirtschaftlichen Entwicklung und Attraktivität des Kantons zu sehen ist [F1]. Die Erwerbstätigkeit ist der Hauptgrund für die Zuwanderung in den Kanton (39 % im Zeitraum 2012-2016). Der zweite Grund ist die Familienzusammenführung (28 %), die ebenfalls mit der wirtschaftlichen Dynamik des Kantons verbunden ist. Einerseits folgen die Betroffenen in der Regel einem früher Zugewanderten, der eine Arbeit aufgenommen hat, und andererseits stellen sie aufgrund ihres Alters häufig ein zusätzliches Arbeitskräftereservoir dar. Der dritte Grund für den Zustrom, der 24 % der Zugewanderten betrifft, ist die Ausbildung. Langfristig stellen die Auszubildenden qualifizierte Arbeitskräfte dar, welche den Unternehmen potenziell zur Verfügung stehen.

### [F1] WIRTSCHAFTSZYKLEN UND BAUTÄTIGKEIT, WAADT



**Anmerkung:** Die Wirtschaftskrise der 90er Jahre führte zu einer starken Verlangsamung der Zuwanderung in den Kanton und zu einem Rückgang der Anzahl neu gebauter Wohnungen. Die nachfolgende wirtschaftliche Erholung führte dagegen zu einem starken Bevölkerungswachstum und dann zu einem Anstieg beim Bau neuer Wohnungen.

## DER WOHNUNGSBAU ENTWICKELT SICH IN ABHÄNGIGKEIT VON WIRTSCHAFTSZYKLEN

Neben der grossen Bedeutung des Bevölkerungswachstums für die Entwicklung der Zahl an Wohnungen ermöglicht die Analyse ihrer Dynamik die Identifizierung folgender Trends und Zusammenhänge:

- Im Jahr 2015 umfasste der Gesamtbestand im Kanton Waadt 393 600 Wohnungen. Seine Entwicklung ist hauptsächlich auf die Anzahl der gebauten Wohnungen zurückzuführen, da die Anzahl der Abbrüche sehr gering ist und der Umbau mit anschliessender Bereitstellung neuer Wohnungen einige hundert pro Jahr nicht überschreitet.
- Zwischen 1970 und 2016 betrug die Anzahl der gebauten Wohnungen im Jahresdurchschnitt +3600 Einheiten (einschliesslich bereits bestehender Gebäude). Somit **kann das Bauvolumen der letzten Jahre als intensiv angesehen werden**, mit durchschnittlich +5700 Wohnungen zwischen 2012 und 2016. Diese intensive Bautätigkeit erklärt sich insbesondere durch den rasanten demografischen Aufschwung der letzten Jahre, besonders günstige Finanzierungsbedingungen, ein starkes Interesse der Investoren an Anlageimmobilien (Mieten gelten als sicherer und profitabler als Aktien) und durch einen Kalendereffekt im Zusammenhang mit der Aktualisierung des kantonalen Richtplans (einige Projekte wurden vorgezogen auf Parzellen durchgeführt, die bis 2021 aus der Bauzone herausgenommen werden könnten).
- Der Kanton Waadt erlebt seit den 2000er Jahren eine Phase des Wohnungsmangels, da trotz intensiver Bautätigkeit die Nachfrage nicht gedeckt werden kann. So bleiben die Preise trotz einer leichten Entspannung in den letzten drei Jahren hoch, und verfügbarer Wohnraum zum Kauf oder zur Miete knapp.
- Generell folgt das Angebot an neuen Wohnungen der Nachfrage und nicht umgekehrt. Die daraus resultierende Situation kann als **chronischer Wohnungsmangel in Zeiten des wirtschaftlichen und demografischen Wachstums** beschrieben werden, wobei es in den Jahren nach dem Umschwung hin zu einer konjunkturellen Eintrübung **zwischenzeitliche Phasen eines deutlichen Überangebots** gab [F1].

Die aufeinander folgenden Konjunkturzyklen haben nicht nur Auswirkungen auf die Anzahl Wohnungen sondern auch auf die Art der gebauten Immobilien.

- In Phasen der wirtschaftlichen Expansion nehmen das Gebäudevolumen und damit die Zahl der Wohnungen zu. In Zeiten der Stagnation dagegen werden Wohnungen eher in kleineren Wohngebäuden geschaffen.
- Bei der Grösse, bezogen sowohl auf die Fläche als auch auf die Anzahl der Räume, geht der Trend dahin, in Krisenzeiten grössere Wohnungen zu bauen und in Phasen des Wirtschaftswachstums kleinere.

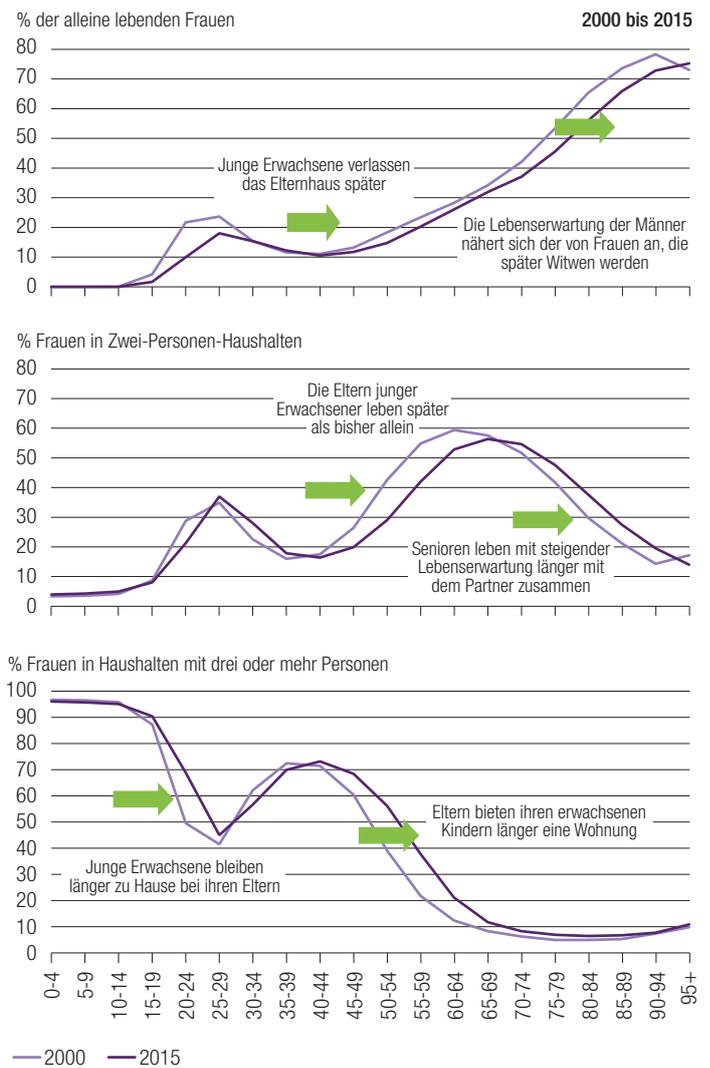
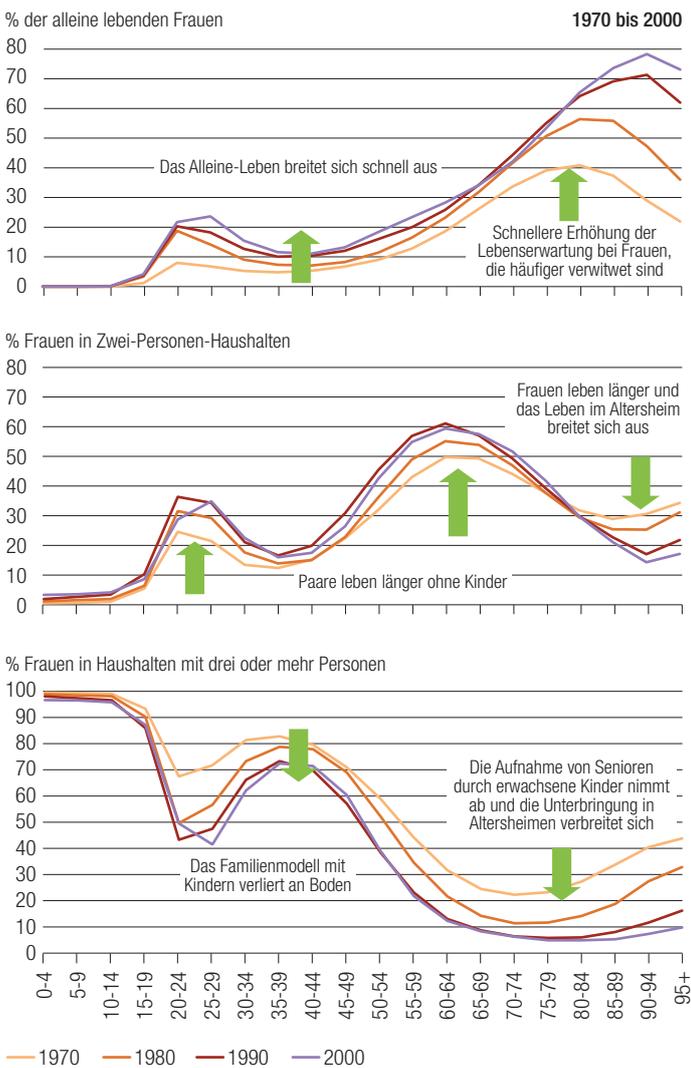
Derzeit befinden wir uns in einer Wachstumsphase, sodass Wohnfläche und Anzahl der Räume bei Wohnungen und Häusern sinken.

- Obwohl auch die Zunahme von Einfamilienhäusern Konjunkturzyklen folgt, ist sie weniger von konjunkturellen Einflüssen betroffen, da Eigenheime in der Regel als Lebensprojekt gelten. Dennoch hat sich ihr Bau seit 2006 verlangsamt, während derjenige von Mehrfamilienhäusern

zugenommen hat. Dies ist vor allem auf die hohen Immobilienpreise infolge des Anstiegs der Grundstückspreise und der Verschärfung der Kreditvergabebedingungen im Jahr 2012 zurückzuführen<sup>3</sup>.

Anhand der Bauanträge für Wohngebäude kann man jedoch für die kommenden drei Jahre noch von einem allgemein hohen Tempo im Wohnungsbau ausgehen. Darüber hinaus deutet die Verlangsamung der Zuwanderung im Jahr 2017 darauf hin, dass die Nachfrage nach neuen Wohnungen sinken und sich der Markt daher in den nächsten zwei Jahren entspannen wird. Wenn der Markt jedoch so wie in den letzten Jahrzehnten reagiert, wird diese Entspannung nicht länger als einige Jahre anhalten. Sofern es nicht zu grösseren Veränderung kommt (z. B. abrupter Konjunkturabschwung oder starke öffentliche Anreize) wird der Wohnungsbau als Reaktion auf die geringere Nachfrage allmählich zurückgehen. Man kann also davon ausgehen, dass der Wohnungsmarkt weiterhin durch eine Mangelsituation geprägt ist.

**[F2] ANTEIL DER FRAUEN, DIE ALLEINE, IN ZWEI- ODER DREI-PERSONEN-HAUSHALTEN ODER MIT MEHR PERSONEN ZUSAMMENLEBEN, WAADT**



**Hinweis:** Für eine bestimmte Altersgruppe ergeben sich aus den drei Diagrammen jeweils 100%. Beispiel: Im Jahr 2000 (violette Kurven) leben 37% der Frauen im Alter von 70 bis 74 Jahren alleine, 55% in einem Zwei-Personen-Haushalt und 8% in einem Drei-Personen-Haushalt oder mehr.

## DIE FORMEN DES ZUSAMMENLEBENS BREMSEN DEN BEDARF AN WOHNUNGEN

Die steigende Zahl an Haushalten hat ihre Ursache nicht nur in einer wachsenden Bevölkerung, sondern auch in Veränderungen der Altersstruktur und in veränderten Formen des Zusammenlebens [F2]. Wenngleich eine Bevölkerung als Gruppe von Individuen betrachtet werden kann, so sind ihre Mitglieder in Haushalten organisiert, die in Wohnungen zusammenleben.

Eine Analyse der Zusammensetzung von Haushalten zeigt, dass die Haushalte im Jahr 2015 nicht mehr das gleiche Profil wie 1970 haben. **Die auffälligste Veränderung ist die Zunahme des Anteils der Ein-Personen-Haushalte um 50%. Von weniger als einem Viertel der Haushalte im Jahr 1970 steigt der Anteil bis 2015 auf mehr als ein Drittel.** Abbildung 2 veranschaulicht die Auswirkungen der veränderten Lebensweisen, die diesen starken Anstieg erklären. Diese Entwicklungen fanden hauptsächlich zwischen 1970 und 2000 statt. Die Abbildung zeigt auch, dass es ab dem Jahr 2000 eine erneute Veränderung des Zusammenlebens gab. Dies zeigt sich in einem leichten Rückgang der Anzahl alleine lebender Personen. Obwohl die Abbildung auf Daten für Frauen basiert, käme man auch bei den Daten für Männer zu gleichen Ergebnissen.

In den frühen 1970er Jahren war das «klassische» Modell, bei dem man das Elternhaus verliess, um zu heiraten und eine eigene Familie mit Kind(ern) zu gründen, praktisch das einzig verbreitete.

Seither haben sich unterschiedliche Lebensweisen herausgebildet. Während einige, wie z. B. das Aufkommen von Partnerschaften ohne Trauschein, keinen Einfluss auf den Bedarf an Wohnraum hatten (ob verheiratet oder nicht, der Bedarf ist gleich), haben andere Entwicklungen den Wohnbedarf grundlegend verändert. Dies gilt insbesondere für **die Aufschiebung von Heiratsalter und Elternschaft, welche zu einer Zunahme von Singles und kinderlosen Paaren geführt hat.** Diese rasanten Veränderungen haben die durchschnittliche Haushaltsgrösse zwischen 1970 und 2000 von 2,6 Personen auf 2,2 sinken lassen. Dies führte im gleichen Zuge zu einem starken Anstieg der Zahl an Haushalten im genannten Zeitraum (+40 400 Haushalte), da ihre Anzahl bei geringer Haushaltsgrösse umso höher ist. **Seit 2000 hat das «klassische» Familienmodell nicht weiter an Boden verloren, der Anteil der Alleinstehenden ist sogar leicht gesunken.** Darüber hinaus haben die Verlängerung der Studienzeit und die zunehmende Schwierigkeit für junge Menschen,

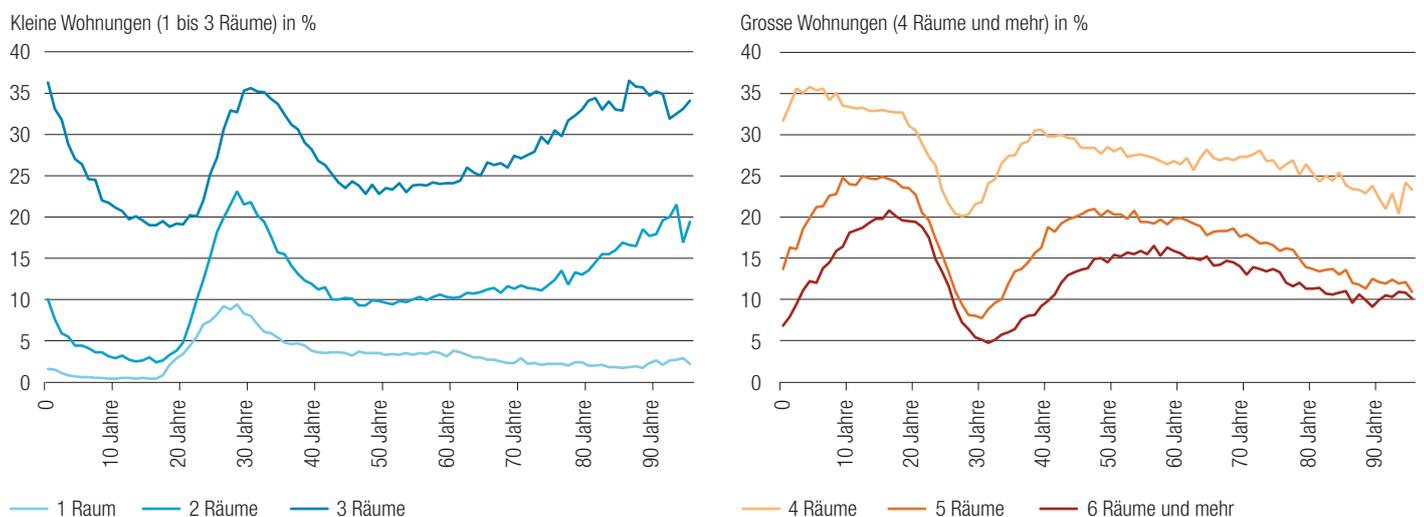
“ Die 3-Zimmerwohnung ist für Bauherren und Investoren eine Art Allzweck-Lösung ”

im Arbeitsmarkt Fuss zu fassen, ihren Auszug aus dem Familienheim verzögert. Darüber hinaus **hat der Anstieg der Lebenserwartung, der bei Männern schneller als bei Frauen erfolgt, zu einem relativen Anstieg von in einer Partnerschaft lebenden Senioren** geführt, weil sich die durchschnittliche Zeit, die Menschen nach dem Tod ihres Ehepartners allein leben, verkürzt hat. Letztlich haben diese Änderungen der Lebensweise das Wachstum der Anzahl Haushalte verlangsamt, da sie zu einem leichten Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgrösse geführt haben. Ohne diese leichte Zunahme der Haushaltsgrösse von 2,2 Personen im Jahr 2000 auf 2,3 im Jahr 2015 hätte der Kanton Waadt im Jahr 2015 10 000 Haushalte eher aufgewiesen.

## DIE EINWOHNER DES KANTONS WAADT LEBEN MEIST IN 3- UND 4-ZIMMERWOHNUNGEN

In 85% der Wohnungen im Kanton Waadt leben Haushalte, die hier ihren Hauptwohnsitz haben. Die Belegungsart der Wohnungen, d. h. der Zusammenhang zwischen Grösse und Haushaltstyp einerseits und der Anzahl Räumen pro Wohnung andererseits ist stark vom Lebensverlauf abhängig [F3]. In der Kindheit leben Menschen in der Regel mit ihren Eltern in einer Wohnung, die gross genug ist, um die ganze Familie aufzunehmen. Wenn letztere wächst, ist sie bestrebt, in eine Wohnung mit mehr Räumen zu ziehen, und nimmt in Kauf,

### [F3] BELEGUNG VON WOHNUNGEN NACH ALTER, WAADT, SITUATION ENDE 2016<sup>1</sup>



<sup>1</sup> In dieser Abbildung sind die Generationen vermischt, so dass mögliche Veränderungen bei Lebensweisen im Laufe der Zeit nicht berücksichtigt werden. Trotz dieser Einschränkung kann der sich abzeichnende Lebensverlauf als gleich bleibend angesehen werden, da die Analyse der Daten von 1990 und 2000 zu Ergebnissen führt, die denen in dieser Abbildung gezeigten sehr ähnlich sind.

in weiterer Entfernung von den Zentren zu leben. Wenn junge Erwachsene dann das Familienheim verlassen, ziehen sie meist in kleine Wohnungen. Wenn sie selbst Eltern werden oder sind, ziehen sie in der Regel in grössere Wohnungen. Wenn die eigenen Kinder zu Hause ausziehen oder ein Partner verstirbt, ziehen Eltern häufig in kleinere Wohnungen. Diese Art des Umzugs kommt im Alter von etwa 60 Jahren gehäuft vor. Dennoch zeigt die Analyse der Wohnungsbelegung, dass die **Mehrheit der Bevölkerung unabhängig von der Altersgruppe in 3- und 4-Zimmer-Wohnungen wohnt, mit Ausnahme junger Erwachsener (zwischen 20 und 25 Jahren)**. Unter diesem Gesichtspunkt stellt die 3-Zimmer-Wohnung eine Art «Allzweck-Lösung» für Bauherren und Investoren dar. Sie eignet sich für ein breites Spektrum von Haushalten, ohne von vornherein als «zu klein» oder «zu gross» abgelehnt zu werden. Insofern bietet diese Wohnungsgrösse eine zusätzliche Sicherheit, weil sie auf dem Markt für Mietwohnungen sehr gefragt ist.

**Die Belegungsart der Wohnungen hängt auch von den jeweiligen Erwartungen an die Wohnung und den Einschränkungen bezüglich Budget, Preis und Verfügbarkeit ab.** «Not kennt kein Gebot», sagt das Sprichwort... So verwendet jeder einen mehr oder weniger grossen Teil seines Einkommens auf seine Wohnung. In weiterer Entfernung von den Zentren stehen den Haushalten geräumigere Wohnungen zur Verfügung sowie eine Umgebung, die als ruhiger und naturnaher empfunden wird.

### **DAS BEVÖLKERUNGSWACHSTUM DEHNT SICH AUF WEITER VON STÄDTISCHEN ZENTREN ENTFERTE GEMEINDEN AUS**

Die Analyse der räumlichen Dynamik von Bevölkerung und Wohnraum führt zu folgenden Beobachtungen:

- Der bebaute Raum wird durch die arbeitsplatzintensiven Zentren strukturiert, sowie durch eine Art Kapillarwirkung entlang der Hauptmobilitätsachsen in Form von Autobahnen und Schienen. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden zwischen Genf und Lausanne, zwischen Lausanne und Yverdon-les-Bains oder selbst zwischen Yverdon-les-Bains und Bern.
- Im Kontext einer starken Bevölkerungszunahme hat der bebaute Raum seit 1970 im gesamten Kantonsgebiet zugelegt. Auf Basis der seit 1980 verfügbaren topographischen Erhebungen kann geschätzt werden, dass der bebaute Raum um 89 km<sup>2</sup> zugenommen hat. Dies entspricht der Fläche von etwas mehr als 6,5 Fussballfeldern (105 x 68 m) pro Woche.
- Die starke Zunahme des bebauten Raums seit den 1970er Jahren hat zu einer **deutlichen Ausdehnung der Stadtrandgebiete** geführt. Dieses Phänomen wird als **Suburbanisierung** bezeichnet. Dies ist vor allem auf den Umzug von Stadtbewohnern an den Stadtrand zurückzuführen, die nach geräumigeren Wohnungen (bei gleichem Preis vergleichsweise grössere Häuser und Wohnungen) und/oder einer grüneren Umgebung suchen. Dies führt zu einem starken Anstieg der Pendlerzahlen und zu tendenziell längeren Arbeitswegen.
- **Das Bevölkerungswachstum dehnt sich heute auch auf Gemeinden aus, die immer weiter von den städtischen Zentren entfernt liegen**, und in denen Bauland besonders günstig ist.

### **MODELLIERUNG DES BEDARFS AN WOHNUNGEN BIS 2040**

Unser Projektionsmodell umfasst vier Schritte. Jeder Schritt liefert eine Antwort auf eine der entscheidenden Fragen, mit dem Ziel, die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes im Kanton Waadt hochzurechnen. Jede dieser Projektionen basiert auf Annahmen über mögliche Veränderungen bestimmter Schlüsselvariablen (z. B. Migrationssaldo oder Formen des Zusammenlebens). Einige dieser Annahmen sind trendbasiert (sie gelten als die wahrscheinlichsten), andere sind kontrastierender.

#### **1. Wird die Bevölkerungszahl im Kanton Waadt steigen oder sinken?**

Die Antwort basiert auf der Formulierung von Annahmen über die Entwicklung der Zuwanderung bis 2040 (in direktem Zusammenhang mit der Wirtschaftslage, wie vorstehend erläutert), über mögliche Veränderungen der Lebenserwartung sowie der Fruchtbarkeit. Die Entwicklung dieser Variablen beeinflusst auch die Altersstruktur der Bevölkerung.

#### **2. Werden Menschen öfter allein, mit ihrer Familie oder anderen Personen zusammenleben?**

Die Antwort liegt in der Analyse der «Formen des Zusammenlebens», die an der Anzahl Personen in den verschiedenen Haushaltstypen abzulesen ist. Einige dieser Lebensweisen können als wichtige sich künftig fortsetzende Trends angesehen werden, wie zum Beispiel die vorübergehende Rückkehr junger oder nicht mehr ganz junger Erwachsener zu ihren Eltern oder die Aufschiebung der Elternschaft. Korrelierend mit den vorgenannten Lebensweisen werden die Eltern demnach älter sein, wenn ihre Kinder zu Hause ausziehen. Ebenso kann man davon ausgehen, dass sich der Anstieg bei der Zahl älterer, zu zweit zusammenlebender Menschen aufgrund der weiter zunehmenden Lebenserwartung fortsetzen wird. Andererseits könnten sich andere, derzeit marginale, Lebensweisen weiter verbreiten: Dazu gehören insbesondere die Zunahme gemeinschaftlicher Wohnformen oder die Zunahme von Paaren, bei denen beide Partner jeweils eine eigene Wohnung unterhalten («Living Apart Together»).

#### **3. Werden öfters kleinere oder grössere Wohnungen bevorzugt?**

Die Belegung von Wohnungen ist stark mit den Lebensverläufen verbunden und es wird erwartet, dass sie weitgehend gleich bleiben wird. Je nach Grösse der gebauten Wohnungen, was insbesondere vom Wirtschaftsklima und den Massnahmen der öffentlichen Hand abhängen wird, könnten die Waadtländer bis 2040 mehr oder weniger häufig in beengten Verhältnissen leben.

#### **4. Wie wird sich der sonstige Wohnungsbedarf entwickeln?**

Neben Hauptwohnsitzen und leerstehenden Wohnungen umfasst der Wohnungsbestand auch andere Nutzungsarten (Zweitwohnsitze, Studentenwohnheime, Dienstwohnungen oder einer wirtschaftlichen Tätigkeit gewidmete Wohnungen usw.). Um dies zu berücksichtigen, haben wir Annahmen über die Leerstandsquote getroffen, definiert als das Verhältnis zwischen der Anzahl der zum Verkauf oder zur Vermietung angebotenen Einheiten und dem gesamten Wohnungsbestand sowie dem Anteil der vorgenannten anderen Nutzungsarten.

## DER WOHNUNGSBESTAND KÖNNTE 2040 BIS ZU 550 000 WOHNUNGEN UMFASSEN

Nachfolgend die wichtigsten Ergebnisse dieser numerischen Projektionen [F4]:

- Wenn sich die aktuellen Trends fortsetzen, **wird die Bevölkerung im Kanton Waadt in den nächsten 25 Jahren weiter rasant wachsen**: Im Jahr 2040 könnten im Kanton zwischen 920 000 und 1 040 000 Menschen leben. Damit würde die Bevölkerung im Laufe der Zeit um das Ein- bis Zweifache der Bevölkerung der Stadt Lausanne anwachsen. Stärker abweichende Entwicklungen könnten bei niedrigem Arbeitskräftebedarf zu einer deutlich niedrigeren Bevölkerung (870 000 Einwohner) oder bei hohem Bedarf zu einer deutlich höheren Bevölkerung (1 090 000 Einwohner) führen.
- **Trotz der Diversifizierung der Lebensverläufe dürfte der Trend des Zusammenlebens** (z. B. Aufschiebung der Elternschaft) **den Anstieg der Zahl der Haushalte bremsen**. Darüber hinaus scheint es, dass die Zunahme heute noch seltener gemeinschaftlicher Wohnformen (Teilen einer Wohnung auch bei älteren Personen, «Cluster», d. h. Wohnungen, die sowohl private Bereiche als auch gemeinsam genutzte Bereiche umfassen, usw.) den Wohnungsbestand bis 2040 nicht grundlegend verändern werden. Langfristig könnte sie jedoch zu beträchtlichen Veränderungen des gesellschaftlichen Lebens führen.
- In Zukunft wird es, unabhängig von den getroffenen Annahmen, viel mehr Senioren geben, die allein oder zu zweit leben. **Für ältere, allein lebende Menschen wird der**

“ 42 700 Haushalte könnten in einer so genannten überbelegten Wohnung leben ”

**Anstieg schnell erfolgen, und zwar mit Wachstumsraten, die im genannten Zeitraum +46% bis +79% erreichen könnten.** Die Gruppe der allein lebenden Senioren wird von heute 41 100 Personen auf 60 000 oder sogar 73 800 im Jahr 2040 ansteigen.

- Letztlich **wird der Anstieg bei der Anzahl Haushalte noch deutlicher als in der Vergangenheit durch das zugewanderungsbedingte Bevölkerungswachstum getrieben**. Die Auswirkungen der Altersstruktur der Bevölkerung (steigende Anzahl Senioren) werden signifikant sein, aber durch die Entwicklung der Lebensweisen ausgeglichen. Dieses Ergebnis kann als solide angesehen werden, da es unabhängig von den getroffenen Annahmen gilt. Obwohl die Jahrzehnte nach den 1970er Jahren von grossen Veränderungen der Lebensweise betroffen waren, gilt dieser Befund im Übrigen auch für diese Zeit. Der Anstieg der Anzahl Haushalte wurde damals mehr durch das Bevölkerungswachstum als durch Veränderungen der Formen des Zusammenlebens oder der Altersstruktur verursacht.
- Nimmt man alle Arten von Wohnungen zusammen, **so könnte der Wohnungsbestand im Jahr 2040 zwischen 448 500 und 548 500 Wohnungen liegen**. Im Vergleich zum aktuellen Gesamtbestand an Wohnungen wäre ein Anstieg um +54 900 bis +154 900 zusätzlichen Wohnungen in 25 Jahren möglich, je nachdem, ob sich der Wanderungssaldo als sehr niedrig oder, im Gegenteil, sehr hoch erweist. Mit anderen Worten sind

heute bereits zwischen 72% und 88% des im Jahr 2040 erwarteten Wohnungsbestands vorhanden. **Folglich kann die Antwort auf mögliche neue Bedürfnisse nicht nur durch den Bau von Wohnungen erfolgen, sondern muss auch durch eine Anpassung des bestehenden Bestandes erfolgen.**

- Unabhängig von den betrachteten Szenarien werden voraussichtlich mehr als die Hälfte der bis 2040 neugebauten Wohnungen 3- und 4-Zimmerwohnungen sein. Dies liegt daran, dass fast alle Altersgruppen der Bevölkerung mehrheitlich in Wohnungen dieser Grösse wohnen.

Die Angepasstheit des Wohnungsbestandes im Verhältnis zum Bedarf der Bevölkerung wird ermittelt, indem die Anzahl der Bewohner einer Wohnung mit der Anzahl der verfügbaren Räume in Beziehung gesetzt wird. Bei dieser Betrachtungsweise gilt eine Wohnung als überbelegt, wenn sie weniger Räume als Bewohner aufweist.

- Bis 2040 **könnte die Zahl der Haushalte, die in so genannten überbelegten Wohnungen leben, zwischen 24 100 und 42 700 liegen**. Im Vergleich zu den 28 400 Haushalten dieses Typs im Jahr 2015 ist die Schwankungsbreite gross. In unseren Projektionen hängt die Zahl der betroffenen Haushalte hauptsächlich von Veränderungen der Marktbedingungen ab, die einen Umzug in geräumigere Wohnungen mehr oder weniger begünstigen. In der Praxis kann die Zahl auch von möglichen Massnahmen der öffentlichen Hand (zugunsten erschwinglicher Mietwohnungen) oder der Gründung von Wohngenossenschaften abhängen, die es ermöglichen, die Mietkosten zu begrenzen.

### [F4] BEVÖLKERUNG, HAUSHALTE UND WOHNUNGEN, WAADT, 2015 UND PROJEKTIONEN 2040

	Situation aktuell 2015	...kontrastiert		Projektionen 2040, je nach Szenario...		
		tief	... tief	...mittel	...Trend... ...hoch	...hoch kontrastiert
Bevölkerung <sup>1</sup>	767 500	869 100	922 100	978 800	1 041 300	1 091 300
Hauptwohnsitze (= private Haushalte)	333 100	379 100	406 300	428 300	448 900	473 200
Freie Wohnungen <sup>2</sup>	2 630	6 900	6 300	6 600	6 900	5 000
in % des Gesamtbestandes	0,7%	1,5%	1,3%	1,3%	1,3%	0,9%
Andere Arten der Wohnungsnutzung <sup>3</sup>	57 850	62 600	66 600	69 300	72 200	70 300
in % des Gesamtbestandes	14,7%	13,9%	13,9%	13,7%	13,7%	12,8%
<b>Wohnungsbestand</b>	<b>393 600</b>	<b>448 500</b>	<b>479 200</b>	<b>504 100</b>	<b>527 900</b>	<b>548 500</b>
Steigerung gegenüber 2015		54 900	85 600	110 500	134 300	154 900
im Jahresdurchschnitt		2 200	3 400	4 400	5 400	6 200

<sup>1</sup> Diese Zahlen basieren auf dem Konzept der ständigen Wohnbevölkerung, gültig bis Dezember 2017.

<sup>2</sup> Im Juni 2018 gab es im Kanton 4380 leerstehende Wohnungen.

<sup>3</sup> Dies bezieht sich auf die Nutzung von Unterküften in Zweitwohnungen, wie z. B. Studentenwohnungen, Dienstwohnungen oder gewerblich genutzte Wohnungen.

## ZUKUNFTSVERLÄUFE JENSEITS VON ZAHLEN: WOHNRAUMSZENARIEN BIS 2040

Die alleinige Verwendung rein quantifizierter Projektionen könnte sich als zu einfach erweisen, um die Zukunft des Wohnens im Kanton Waadt zu erfassen. Infolgedessen haben die Autoren der Studie vier Entwicklungsszenarien skizziert, denen der Kanton Waadt bis 2040 folgen könnte. Zusätzlich zu den oben genannten Ergebnissen werden dazu Aspekte berücksichtigt, welche nicht in die numerischen Projektionen einfließen konnten. Dies gilt insbesondere für die räumliche Verteilung des Wohnraums im Kanton oder die Preisentwicklung.

### Geradeaus weiter (hohes Trendszenario)

Bei einem ersten Kontext, in dem das Tempo des Wohnungsbaus schnell ist und sich das Bevölkerungswachstum verlangsamt aber lebhaft bleibt, entspannt sich der Markt, aber der Wohnungsmangel hält an. Das anhaltende Wirtschaftswachstum, das die Jahre 2018 bis 2022 kennzeichnet, führt zu einem Anstieg bei der Anzahl gebauter Wohnungen, aber auch zu einer starken Nachfrage, die durch hohe Zuwanderung getrieben wird. Da der Wohnungsbau schwieriger geworden ist, untersuchen die Behörden Projekte zum Bau von bezahlbaren Mietwohnungen. Das folgende Jahrzehnt ist durch einen Rückgang der Weltwirtschaft und damit eine leichte Entspannung am Wohnungsmarkt gekennzeichnet. In diesen Jahren lassen die Behörden in ihren Anstrengungen nach. Der Aufschwung der Weltwirtschaft ab 2034 wird den Wanderungssaldo erneut in die Höhe treiben, was für die Einwohner des Kantons das **Abwägen zwischen Preis und Lage noch schwieriger machen wird**. Bis 2040 hat der Kanton 1 040 000 Einwohner und es herrscht dauerhaft Wohnungsmangel, da das Baugewerbe nicht mit der Nachfrage Schritt halten kann. Während die gebauten Wohnungen allgemein kleiner sind und der Anteil des Budgets, den die Haushalte für die Miete ausgeben, wächst, nimmt die Anzahl an unterbelegten Wohnungen mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung zu. **Die Diskussionen über Massnahmen zur Überwindung der Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche werden immer heftiger.**

### Berg- und Talfahrt (tiefes und mittleres Trendszenario)

Zwischen 2000 und 2015 wuchs die Bevölkerung des Kantons dreimal schneller als in den vorangegangenen Jahrzehnten. Diese hinzugekommene Bevölkerung hat sich hauptsächlich in den Zentren und Gemeinden der städtischen Randgebiete angesiedelt, aber auch die ländlichen Gemeinden haben davon profitiert. Bis 2023 wird erwartet, dass diese Dynamik nachlässt. Der Wohnungsbau bleibt jedoch zunächst intensiv, da viele Projekte noch im Bau sind. Danach verlangsamt sich das Tempo der Bautätigkeit und es kommt erneut zu einem Mangel an Wohnungen. Ab 2023 verlangsamt sich das globale Wirtschaftswachstum deutlich durch Auswirkungen einer Finanzkrise im Zusammenhang mit der Überschuldung Chinas. Der Franken verteuert sich und der Wanderungssaldo nimmt ab, bleibt jedoch weiterhin positiv. Die Zahl leerstehender Wohnungen nimmt zu, was es den Waadtländern ermöglicht, in Wohnungen umzuziehen, die ihren Erwartungen besser entsprechen. Erst nach 2034 erholt sich die wirtschaftliche Situation und führt zu einem neuen Aufschwung bei Bevölkerungswachstum, Anzahl Wohnungen, aber auch bei den Preisen. Es stellt sich erneut Wohnungsmangel ein. Um die Kosten zu senken, werden Wohnungen häufiger am Stadtrand gebaut. Obwohl der westliche Teil des Genfersee-Beckens eine der teuersten Gegenden des Kantons ist, bleibt er aufgrund der Attraktivität der Metropolen Genf und Lausanne am beliebtesten. So wird **die Achse Lausanne-Genf immer dichter bebaut, und die Metropolisierung der Region schreitet voran**. Im Jahr 2040 hat der Kanton zwischen 920 000 und 978 000 Einwohner. Das Angebot kann mit der Nachfrage kaum Schritt halten, denn der Kanton verzeichnet seit fünf Jahren einen leichten Wohnungsmangel.

### Neuland (tief kontrastierendes Szenario)

Der Wohnungsmangel besteht seit Anfang der 2000er Jahre, geht aber seit 2016 zurück, da das Wohnungsangebot zunimmt, während sich die demografische Dynamik des Kantons etwas verlangsamt. Diese Entspannung hält bis 2022 an und die Leerstandsquote liegt ausserhalb der Ballungszentren sogar über ihrem so genannten Gleichgewichtsniveau von 1,5%. Ab 2023 trübt sich das Wirtschaftsklima jedoch für die kommenden zehn Jahre ein. Der Wanderungssaldo sinkt und die Leerstandsquote steigt auf ein historisch hohes Niveau mit einem Spitzenwert von 2,5%. Gleichzeitig machen **die Verbreitung der Digitaltechnik und die Kluft zwischen wirtschaftlicher Dynamik und Schaffung von Arbeitsplätzen den Einsatz von Arbeitskräften aus dem Ausland teilweise überflüssig**. Der Wanderungssaldo stabilisiert sich auf einem historisch niedrigen Niveau und damit auch der Wohnungsbedarf. Bis 2040 zählt der Kanton 870 000 Einwohner und sein Wohnungsbestand umfasst 448 500 Wohnungen. Die Leerstandsquote stabilisiert sich bei 1,5%. Belastet durch den Preisverfall für kleine Wohnungen zwischen 2023 und 2033 zögern Bauträger und Investoren, bevor sie diese Art von Wohnungen bauen. Die Baulandreserven werden folglich vom Staat überprüft, um sie zu reduzieren. Familien leben seltener in beengten Verhältnissen: 13 540 von ihnen leben in überbelegten Wohnungen, 6040 weniger als 2015.

### Volle Kraft voraus (hoch kontrastierendes Szenario)

Seit mehr als fünfzehn Jahren wird der Zuzug aufgrund neu entstehender Arbeitsplätze stimuliert. Als Reaktion auf den damit verbundenen Bevölkerungszuwachs werden viele Wohnungen gebaut: +5700 Wohnungen jedes Jahr seit 2010. Nach mehr als 15 Jahren Anstieg scheinen sich die Kaufpreise und Mieten zu stabilisieren und fallen auch bei den teuersten Objekten. Bei sinkender Nachfrage steigt das Angebot tendenziell zwischen 2018 und 2022. Die Volkswirtschaften der Schweiz und des Kantons Waadt wehren sich erfolgreich gegen die ab 2023 einsetzende Abschwächung der Weltwirtschaft. Der Wanderungssaldo bleibt somit auf hohem Niveau. Vor allem in den Zentren, wo die Flächen immer knapper werden und technische Vorschriften zu höheren Baukosten führen, werden kleinere Wohnungen gebaut. Nach 2034 beschleunigt sich das Wirtschaftswachstum noch weiter, was zu einem Anwachsen der Bevölkerung und der bebauten Flächen führt. Bis 2040 wird der Kanton 1 100 000 Einwohner haben. Gebaut wird eher in städtischen Randgebieten oder Nebenzentren als in den inzwischen zu dicht bebauten Hauptzentren. Der Kanton muss neue Bauzonen ausweisen. Angesichts des einsetzenden Wohnungsmangels **stellen sich Fragen bezüglich der Offenheit des Kantons und der Entwicklung von Massnahmen, um den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern**. Die gebauten Wohnungen sind kleiner und junge Erwachsene leben häufiger in Wohngemeinschaften oder bleiben länger bei ihren Eltern.

## WAS SIND DIE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DEN KANTON?

Die in dieser Studie vorgestellten Ergebnisse zeigen, dass der zukünftige Bedarf an Wohnungen vor allem von Veränderungen der Lebensweise, der demografischen Alterung und der Zuwanderung abhängt, wobei letztere wiederum mit der wirtschaftlichen Entwicklung des Kantons zusammenhängt. Die kantonalen Behörden haben zwar wenig direkte Kontrolle über diese Entwicklungen, verfügen aber über einen Handlungsspielraum, um sie zu begleiten. Insbesondere können sie den Bau von Wohnungen fördern und zugunsten der Bewohner intervenieren, um ihren Zugang zu Wohnraum zu erleichtern. Obwohl es nicht unsere Aufgabe war, die zahlreichen den kantonalen Behörden zur Verfügung stehenden Massnahmen zu erläutern oder gar zu bewerten, haben wir drei wichtige Herausforderungen identifiziert, die für die Überlegungen der Behörden in den kommenden Jahren relevant sein könnten.

### DEM BEDARF UND ERWARTUNGEN DER BEVÖLKERUNG AN DAS WOHNEN ENTSPRECHEN

In einem Kontext, in dem die Kauf- oder Mietpreise auch in Zukunft hoch bleiben dürfen, sollte die Bereitstellung erschwinglicher Wohnungen ein Thema bleiben, da ein grösserer Teil der Bevölkerung, und nicht nur jener mit geringen Mitteln, Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben könnte.

Darüber hinaus sollten sich der Bau von Einfamilienhäusern weiterhin auf die Peripherie und der Bau kleinerer Wohnungen auf die Zentren konzentrieren. In diesem Zusammenhang könnte eine Herausforderung darin bestehen, **den Bau von «grossen» bezahlbaren Wohnungen auch in hochpreisigen Gebieten**, insbesondere in den Städten und im Westen des Kantons, zu ermöglichen. Die Erreichung dieses Ziels würde auch zur sozialen Durchmischung des Kantons beitragen.

Darüber hinaus könnte es eine prioritäre Aufgabe sein, **den beengten Wohnverhältnissen einer gewissen Zahl von Haushalten entgegenzuwirken**: Bis 2040 könnten im Kanton 24 100 bis 42 700 Haushalte in einer so genannten überbelegten Wohnung leben (d. h. 100 000 bis 180 000 betroffene Personen). Eine gute Wirtschaftslage wird dieses Problem eher verschärfen, indem sie die Nachfrage nach Wohnungen stimuliert.

Gleichzeitig wird das Problem **des spezifischen Wohnungsbedarfs von Senioren** mit wachsender Anzahl weiter zunehmen, auch wenn sie oft in unterbelegten Wohnungen leben. In ihrem Fall ist es die Anpassung des bestehenden Wohnraums, die ein Hauptziel darstellen sollte<sup>2</sup>. Die Einhaltung baulicher Normen wird einerseits dazu beitragen, dass Wohnungen besser auf den Bedarf älterer Menschen abgestimmt werden, andererseits wird dies den Nachteil haben, dass Wohnungspreise und Mieten steigen, und damit verstärkt das Problem der Finanzierbarkeit von Wohnungen aufwerfen.

### DAS BEVÖLKERUNGSWACHSTUM RÄUMLICH VERTEILEN

Die Herausforderung für den Kanton wird, wie schon heute, darin bestehen, Bauzonen zu definieren, die die Erfordernisse des Wirtschaftswachstums mit einer sorgfältigen Bewirtschaftung der Landressourcen und den mit der Mobilität einhergehenden Beeinträchtigungen in Einklang bringen. Eine Wirtschaftskrise von solchem Ausmass, dass sie die demografischen Kurven umkehren würde, erscheint trotz der fast sicheren Einbrüche der Wirtschaft für mehr oder weniger lange Zeiträume nicht plausibel.

Sollte sich das Bevölkerungswachstum im Kanton Waadt als geringer erweisen als jenes, das der Planung von Bauzonen im Kanton zugrunde liegt, wäre der Staat verpflichtet, neue Beschränkungen von Bauzonen (Umwandlung in nicht bebaubare Flächen) vorzunehmen. Sollte die Wirtschaft dagegen Phasen starken Wachstums erleben, was keineswegs auszuschliessen ist, könnte die demografische Dynamik auf einem hohen oder sogar sehr hohen Niveau verbleiben. In diesem Fall muss der Staat möglicherweise neue Bauzonen ausweisen.

### EINER AUFKEIMENDEN DISKUSSION ÜBER DIE OFFENHEIT DES KANTONS VORGREIFEN

Seit mehr als einem Jahrhundert ist der Kanton Waadt ein Zuwanderungsgebiet, vor allem wegen seines Arbeitskräftebedarfs infolge seiner wirtschaftlichen Entwicklung. Bis 2040 zeigen unsere Analysen, dass die Zuwanderung noch stärker als in der jünge-

ren Vergangenheit die Hauptdeterminante für die Entwicklung des Wohnungsmarktes sein wird. Je nach Situation des Wohnungsmarktes und dem sich daraus ergebenden Flächenverbrauch könnte die Frage bezüglich der Offenheit des Kantons bis 2040 erneut aufgeworfen werden. Um diese Frage zu beantworten, wird man die zu erwartenden positiven Effekte der Zuwanderung gegen ihre negativen Auswirkungen abwägen müssen.

Unter den erwarteten positiven Effekten können wir insbesondere erwähnen, dass die Zuwanderung die wirtschaftliche Entwicklung fördert, dass sie den Bedarf deckt, der durch den Eintritt der Babyboomer (Geburtsjahrgänge 1940 bis 1970) in den Ruhestand entsteht, und dass sie dazu beiträgt, die Alterung der Bevölkerung zu verlangsamen. Dadurch bleibt mehr Zeit für wirtschaftliche und soziale Massnahmen, um sich auf die Alterung der Bevölkerung im Kanton Waadt einzustellen. Andererseits, oder zumindest im gleichen Masse, gilt, dass je stärker die Zuwanderung sein wird, desto entschiedener man die Fragen des Zugangs zu Wohnraum, der sorgfältigen Bewirtschaftung der Bodenressourcen sowie Umweltfragen in Angriff nehmen sollte. Je mehr die Nachfrage nach Wohnraum durch die Zuwanderung stimuliert würde, umso stärker könnten Preise und Mieten steigen. Infolgedessen müssten einige Haushalte möglicherweise einen noch grösseren Teil ihres Budgets fürs Wohnen ausgeben oder sich mit kleineren Wohnungen begnügen. Andere Haushalte könnten sich stattdessen dafür entscheiden, an die Peripherie zu ziehen, wo die Preise niedriger sind.

<sup>1</sup> Martin, M.-J., Bologna, C. et Schumacher, R. (2018). Besoins en logement à l'horizon 2040. Lausanne: Statistique Vaud.

<sup>2</sup> Martin, C. (2018). Logement des séniors à l'horizon 2040. Lausanne: Statistique Vaud.

Für diese Studie liegt eine auch auf Deutsch verfügbare Zusammenfassung vor: Martin, C. (2018). Wohnraum für Senioren bis 2040, *Prospektiv*, Nr 5/2018, 1-8.

<sup>3</sup> Im Juni 2012 hat der Bundesrat aus Angst vor einer neuen Immobilienblase den Zugang zum Kapital der beruflichen Vorsorge beim Kauf einer Hauptwohnung eingeschränkt: Mindestens 10% des Wertes der Immobilie muss nun anders als durch dieses Kapital bereitgestellt werden.

**Datenquellen:** StatVD, OFS, eigene Berechnungen. Die in dieser Studie vorgestellten Wohnraumergebnisse basieren auf einem Abgleich der Einwohnerregister per 31.12.2016, überarbeitet im März 2017, mit dem kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister per 31.12.2016, überarbeitet im September 2017.